יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך עברי : י"ג ניסן תשפ"ו

תאריך לועזי : 31/03/2026

מס' מינוי : 2320-2025

לכבוד,

מר יניב לוי

באמצעות מר נאור בינדר- שמאי מקרקעין. דוא"ל: naor@nb100.co.il

להלן "המבקש"

לכבוד,

הועדה המקומית לתכנון ובניה, הרצליה

באמצעות מר נתי נוימן - שמאי מקרקעין. דוא"ל: SHAUL-LEV@BARAK.NET.IL

להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 6668 חלקה 374

רחוב בזל 37

שכונת הרצליה פיתוח

הרצליה

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 מר יניב לוי (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר מס' 20230532.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 05/08/2025, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין נתי נוימן, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 25/11/2025 שנערכה ע"י שמאיי המקרקעין מר נאור בינדר, 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
החלטת ועדה	01/05/2005
הקלות	15/05/2024

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	מגרש (המהווה את המגרש המזרחי בחלקה) ועליו בית מגורים צמוד קרקע חד-קומתי ותיק, אשר מיועד להריסה.
גוש	:	6668
חלקה	:	374
תת חלקות	:	3 ו 4
שטח החלקה	:	1,041 מ"ר
שטח תת חלקה	:	עפ"י בקשה להיתר 448 מ"ר
כתובת	:	רח' בזל 37,הרצליה פיתוח, הרצליה.

5. ביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי הח"מ, בתאריך 16/01/2026, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

6. דיון מקצועי:

בתאריך 19/01/2026 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים. ניתנה הזדמנות נאותה לצדדים לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

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

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

הנכס ממוקם בחלקה המערבי של העיר הרצליה, בשכונת היוקרה הרצליה פיתוח .שכונה זו ממוקמת ממערב לכביש 2 (כביש ת"א-חיפה) ומשתרעת עד לחוף הים, ומאופיינת ברובה בבתי מגורים צמודי קרקע. הסביבה הסמוכה מאופיינת בבניה צמודת קרקע הכוללת בתים ותיקים לצד בתים חדשים .באזור קיים פיתוח סביבתי מלא הכולל כבישים, מדרכות ותאורת רחוב.
רחוב בזל הינו רחוב ארוך החוצה את השכונה ממזרח למערב, והנכס מצוי במקטעו המרכזי מעברו הדרומי. מול הנכס (מצפון) מצויים מבנה ציבור גדול המשמש כבית ספר וכן מבנה מלון תדמור.

7.2. תיאור החלקה:

החלקה ממוקמת בגוש 6668, חלקה 374, בפינת הרחובות בזל ואריה בן אליעזר (בגדה הדרומית של רחוב בזל ובגדה המזרחית של רחוב אריה בן אליעזר).החלקה הינה בעלת צורה מלבנית, ושטחה הרשום הכולל הוא 1,041 מ"ר.על גבי החלקה כולה (בשטחה הכולל) קיימים כיום שני בתי מגורים צמודי קרקע. גבולות החלקה, מצפון – רחוב בזל, מדרום בית מגורים, ממערב רחוב אריה בן אליעזר, ממזרח בית מגורים.

7.3. תיאור הנכס:

הנכס נשוא השומה מהווה את המגרש המזרחי מתוך החלקה כולה מרבית החזית של מגרש זה פונה לרחוב בזל. שטח המגרש, על פי תכנית הבקשה להיתר, הוא 448 מ"ר. על המגרש בנוי בית מגורים צמוד קרקע, חד-קומתי וותיק, אשר בנוי במפלסים, שטחו הבנוי של הבית הקיים הוא כ-123 מ"ר. בית המגורים הקיים על המגרש מיועד כיום להריסה לצורך בניית בית חדש, בהתאם לתוכנית בקשה להיתר מס' 20230532 שאושרה בישיבת ועדת משנה מס' 742 ביום ה-15/05/2024.

8. הזכויות במקרקעין - מצב משפטי:

8.1. נסח טאבו:

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים, שהופק ביום 22/10/2025, עולים הפרטים כדלקמן:

גוש	:	6668
חלקה	:	374
תתי חלקות	:	3 ו 4
שטח החלקה	:	1,041 מ"ר
שטח תת חלקה 3	:	66.76 מ"ר (ממוקמת בקומת קרקע)
שטח תת חלקה 4	:	107.90 מ"ר (ממוקמת בקומה ראשונה)
הזכויות בנכס	:	הזכויות בתתי החלקות 3 ו-4 הינן בעלות פרטית .הזכויות רשומות בחלקים שווים בין 5 בעלים (לכל אחד סה"כ 2/10 - 1/10 מכוח ירושה על פי הסכם ו-1/10 נוספת מכוח צוואה).

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

הערות : הערת אזהרה רשומה על כל הבעלים לטובת ה"ה ריש צבי (ת.ז. 053578480)

ערה על מינוי כונס נכסים רשומה לטובת עו"ד ניר לחמן, מטעם הוצאה לפועל לשכת כפר סבא (מספר תיק: 22-10-509739). ההערה הוצאה מיום 3/8/2023 לגבי תת חלקה 3, ומיום 27/7/2023 לגבי תת חלקה 4. כמו כן רשומה הערה לטובת משכנתא.

9. מצב תכנוני[1]:

להלן פירוט תמציתי לתוכניות נבחרות:

9.1. תכנית הר/253א', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 852 מיום 08/06/1961, מסווגת את המקרקעין שבנדון בייעוד "אזור מגורים א' מוגבל. "התוכנית מתירה בניית מבנה מגורים בקומה אחת בשיעור של 20% (עד 200 מ"ר), או בנייה בשתי קומות בשיעור של 30% (15% לקומה). בנוסף מותרת הקמת נספח של עד 25 מ"ר (סה"כ עד 150 מ"ר). התוכנית מגבילה את הצפיפות ל-2 יחידות דיור למגרש מינימלי של 1,000 מ"ר. כמו כן, מותרת בניית קומת מרתף בשטח של עד 65% משטח הקומה ובגובה מרבי של 2.80 מ', ומותרות מרפסות בשטח של עד 25% משטח הבית.

9.2. תכנית הר/543, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1179 מיום 20/11/1969, מתירה הקמת שני בניינים באזור מגורים א' מוגבל, בתנאי שהמרחק בין שניהם יהיה לפחות 8 מטרים. התוכנית משנה חלק מהוראות הר/253 א', כך שנקבע שטח מגרש מינימלי של דונם, ושטח המרפסות שאינו נכלל בשטח הבית עודכן לעד שיעור של 30%.

9.3. החלטת ועדה מחוזית ישיבה (259) מיום 05/07/1976, הסמיכה את הוועדה המקומית לתת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה בהתאם לתוכנית הר/2000/א'. קבעה זכויות בנייה באזור מגורים א' מוגבל 18% :בקומה אחת, 25% או 36% (18% לקומה) בשתי קומות, או 30% בבנייה מדורגת.

9.4. תכנית הר/2000/מ', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3807 מיום 25/10/1990, קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים בבניין למגורים בלבד. התוכנית מתירה בניית קומת מרתף אחת עד 100% מתכסית הבניין (היקף קומה טיפוסית) ובגובה של 2.2 מטרים. הכניסה למרתף חייבת להיות פנימית מתוך יחידת המגורים, ונאסרה כניסה חיצונית נפרדת או בניית מטבח במרתף. השימושים המותרים הם חניה, מבני עזר, מקלטים, חדרי מכונות ומחסנים.

9.5. תכנית הר/2000/ב', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4587 מיום 16/11/1997, סדירה הוראות ותנאים בדבר בניית בריכות שחייה פרטיות במגרשים לווילות וקוטגים. התוכנית מתירה הקמת בריכות במפלס החצר או במרתף, וקובעת קווי בניין של 4 מטרים (קדמי, צדדי ואחורי) לבריכה. היא מתירה מבנה עזר תת-קרקעי למתקנים טכניים לבריכה עד 12 מ"ר, דורשת ריצוף מונע החלקה ברוחב 1 מטר סביבה, ואוסרת על קירוי בריכה בחצר. שיפוע הבריכה הוגבל לעד 5%.

9.6. תכנית הר/1635/א' שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4856 מיום 20/02/2000, קובעת הוראות בדבר בניה על גגות, בחלל גג רעפים בבתי מגורים שאינם צמודי קרקע. התוכנית מתירה שטח

1. 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

מירבי לשימוש בחלל גג הרעפים, כאשר זכויות אלו מהוות תוספת לזכויות הבניה המותרות. חלל הגג לא יהווה יחידת דיור נפרדת .השטח המותר לבנייה בתוכו לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה (בשטחים עיקריים) .גובה רום הגג עד 9 מטרים ממפלס אפס, עליו להיות בעל שני שיפועים לפחות, והכניסה אליו חייבת להיות במדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיו.

9.7. תכנית הר/מק/543/א' שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4995 מיום 21/06/2001, מתירה הקמת שתי יחידות דיור על חלקה של דונם אחד ללא שינוי בסך כל אחוזי הבנייה, בחלקות שבהן הוצאו היתרי בנייה ל-2 יח"ד עוד בטרם אושרה תוכנית הר/543 המקורית .בנוסף, היא מתירה תוספת לשטח הבנייה העיקרי למילוי המגרש בשיעור של עד 6%, בכפוף לתנאי חוק התכנון והבנייה

9.8. תכנית הר/1635/ב' שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5022 מיום 14/10/2001, קובעת הוראות בדבר בניה על גגות, בחלל גג רעפים בבתי מגורים שאינם צמודי קרקע. התוכנית מתירה שטח מירבי לשימוש בחלל גג הרעפים שלא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה שמתחתיו, כאשר זכויות אלו מהוות תוספת לזכויות הבניה המותרות. לעניין העיצוב האדריכלי מגבילה את שיפוע גג הרעפים ללא יותר מ-45 מעלות, מאפשרת שימוש בעץ, בטון וחומרים נוספים באישור מהנדס, ומסדירה כיצד יש למדוד את מפלסי הגג מבחוץ ומבפנים.

9.9. תכנית הר/2000/א' שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5065 מיום 09/04/2002,
מעדכנת את הוראות וזכויות הבנייה באזור, מקבעת את החלופות: 25% משטח המגרש לקומה אחת, 30% לקומה מדורגת, או 36% לשתי קומות (18% לקומה). מתירה 2 יחידות דיור לדונם או יחידה אחת על מגרש קטן מ-750 מ"ר.
מעניקה סמכות לוועדה לאשר הקלות (תוספת אחוזי בניה): 6% לשיפור התכנון, 5% בגין התקנת מעלית, ו-2.5% לכל קומה נוספת.

9.10. החלטת ועדה מקומית מליאה - מליאה מס' 30 (לתוספת שטחי שירות) מיום 01/05/2005, החלטה המתירה תוספת של 21 עד 39 מ"ר ליחידת דיור עבור כל תא חניה מקורה (לבתים צמודי קרקע/קוטג'ים במגרשים שהופקדו/אושרו לגביהם תכניות לפני 1992). שטחים אלו מתווספים לשטחי השירות המותרים האחרים (כמו ממ"ד, מרתפים ובריכות).

9.11. תכנית הר/מק/2000/מב' שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5837 מיום 05/08/2008, מתירה, בבתים צמודי קרקע, בניית מבואת כניסה (גגון) מעל שער הולכי הרגל בחזית המגרש, ובלבד שהשימוש יהיה למבואה בלבד .השטח המקורה מחושב כשטח שירות ולא יעלה על 6 מ"ר, גובהו לא יעלה על 2.6 מטרים, והמבואה צריכה להיות פתוחה מ-3 עברים לכיוון השטח הציבורי

9.12. תכנית הר/מק/2302 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7198 מיום 03/02/2016, קובעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי הבניין וכן לתוספת שטחי שירות לקוטג'ים קיימים בהיתר .קובעת כי קומות מפולשות/פתוחות בקומת הקרקע בקוטג'ים שנבנו עם היתר לפני 1/1/1993, יתווספו למניין השטחים המותר מבלי לאפשר לסגור אותן. מסדירה תנאים לסגירת מרפסות מקורות קיימות בתיאום עם מהנדס העיר, בתנאי שאינן בולטות מקווי הבניין או שנבנו כהבלטה חוקית בהיתר המקורי.

10. <u>רישוי</u>:

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

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

- היתר בניה מס׳ 146 מתאריך 14/04/1963, עבור הקמת דירה שנייה בחלקה 374.
- היתר בניה מס׳ 147 מתאריך 30/05/1974 עבור סגירת מוסך קיים והוספת סככת מוסך חדשה.
- ביום 15/05/2024 אושרה בישיבת משנה מס׳ 742 בקשה להיתר מס׳ 20230532, שמהותה הריסת בית המגורים הקיים על החלקה, ובניית בית מגורים חדש צמוד קרקע.

הבית החדש מתוכנן לכלול את המרכיבים הבאים:

קומת מרתף, מרחב מוגן דירתי, שתי קומות מעל פני הקרקע (קומת קרקע וקומה א׳), בנייה בחלל הגג, בריכת שחייה, חדר מכונות תת-קרקעי, חניה מקורה, גדרות ופיתוח שטח.

<u>פירוט ההקלות הנדרשות</u>

- תוספת אחוזי בנייה (בגין שיפור תכנון): תוספת של עד 6% באחוזי הבנייה, והגדלת שטחי המרתף וחלל הגג בהתאמה.
- תוספת אחוזי בנייה (בגין מעלית): תוספת של עד 5% באחוזי הבנייה, והגדלת שטחי המרתף וחלל הגג בהתאמה.
- הקלה בקו בניין צדדי מזרחי: הקלה של 10%, כך שקו הבניין יעמוד על 3.60 מטרים במקום 4.00 מטרים.
- הקלה בגובה חלל המרתף: שינוי והגבהת חלל המרתף מ-2.20 מטרים ל-2.60 מטרים.
- הקלה בגובה גדרות בין שכנים: אישור לבניית גדרות בין שכנים עד לגובה של 2.00 מטרים במקום 1.50 מטרים (גובה הגדר נמדד ממפלס הקרקע של השכן).
- הקלה לקו בניין קדמי למבנה עזר (חניה): אישור קו בניין 0 (אפס) במקום 2.00 מטרים לרחוב (בהתאם לתוכנית המתאר), עבור מבנה עזר המשמש כסככה לרכב פרטי.
- הקלה לקו בניין דרומי לבריכת שחייה: אישור לקו בניין של 1.00 מטר (נטו עבור מעבר בטיחותי) במקום 4.00 מטרים.
- הקלה למרחק בין מבנים בחלקה: צמצום המרחק הנדרש בין מבנים באותה חלקה ל-4.50 מטרים במקום 8.00 מטרים.

<u>להלן שטחי בניה מתכנית בקשה להיתר</u>:

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות מרוצף	ממ״ד	ממ״ד קירות	מצללה (פרגולה)	מערכות טכניות	חניה במרתף
מרתף		136.33	8.99	5.44	8	23.7	38.44
קומת קרקע	110.34						
קומה א׳	98.53	67.88			7.11		
סה״כ במ״ר	**208.87**	**204.21**	**8.99**	**5.44**	**15.11**	**23.7**	**38.44**

הערות לטבלה:

בריכת שחייה: בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה, מבוקש שטח של **33.33 מ״ר** עבור בריכת שחייה.

11. <u>ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן</u>:

מהות ההשבחה	מועד קובע	המשיבה	המבקש
החלטת ועדה תוספת ש״ש	01/05/2005	153,760 ₪	אין השבחה
הקלות	15/05/2024	1,493,436 ₪	735,540 ₪

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

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 - הועדה המקומית:

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר נתי נוימן:

- מהות ההשבחה- החלטת הוועדה לתוספת שטחי שירות (שטח מרתף מתחת לחניות מקורות) מועד קובע 01/05/2005.
- לעניין מימוש הזכויות לתוספת שטחי שירות מרתף מתחת לחניות מקורות, הובאה בחשבון החלטת ועדת ערר מחוז תל אביב (עניין משה אדי בסל ועליזה - ערר 82127/12/24) נגד הוועדה המקומית הרצליה לעניין הפיצויים. אשר עסקה בסוגיית הפיצויים/השבחה לעניין מימוש זכויות לתוספת שטחי שירות מסוג זה – בניית מרתף מתחת לחניות מקורות.
- בתאריך 1/5/2005 קיבלה הוועדה המקומית הרצליה (בישיבת מליאה מס׳ 30) החלטה המאפשרת תוספת של שטחי שירות. ההחלטה קבעה כי במגרשים המיועדים ליחידות דיור צמודות קרקע (קוטג׳ים), תותר תוספת של בין 21 ל-39 מ״ר של שטח שירות עבור כל תא חניה מקורה.הובהר כי שטח זה מתווסף לשטחי שירות תת-קרקעיים שכבר מותרים (כגון ממ״ד, מרתפים רגילים, בריכות וכדומה) .בבקשה להיתר הנוכחית, בחר המבקש לנצל זכות זו ולבקש בנייה של שטח מרתף הממוקם מתחת לחניות המקורות.
- מאחר ששטח מרתף אינו שווה בערכו לשטח עיקרי (הוא תת-קרקעי ומשמש לשירות), המשיבה הביאה בחשבון מקדם שווי בשיעור 0.5 בהתאם לדובה מרתף 2.20, שטח המרתף המתוכנן להיבנות מתחת לחניות הוא 38.44 מ״ר.
- שווי מ״ר מבונה- לקביעת שווי המקרקעין למועד הקובע (2005), בחן שמאי המשיבה 6 עסקאות השוואה של נכסים צמודי קרקע בהרצליה פיתוח שנמכרו בין השנים 2003 ל-2005 (ברחובות חבצלת השרון, טיראן, האשל, המעפילים, קפלן והיסמין). לאחר ניתוח עסקאות אלו וביצוע התאמות לנכס הנדון ולמיקומו הספציפי ברחוב בזל, הוא קבע כי שווי השוק ליום 1/5/2005 עומד על 8,000 ₪ למ״ר מבונה.

להלן עסקאות ההשוואה:

כתובת	גוש/חלקה	תאריך	שטח מגרש	שווי מחוברים	מחיר	שווי מ״ר קרקע
חבצלת השרון 52	6668/700	10/08/2003	1,004		₪ 6,535,725	₪ 6,510
טיראן 3	6667/401	08/09/2003	567		₪ 2,475,300	₪ 6,173
האשל 80	6668/499	09/03/2004	464		₪ 3,068,318	₪ 6,149
המעפילים 37	6668/1,030	24/01/2005	595		₪ 5,908,950	₪ 5,737
קפלן 54	6668/999	17/04/2005	200	₪ 7,032,000		
היסמין 4	6669/949	15/08/2005	396		₪ 5,619,680	₪ 5,922

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

- תחשיב ההשבחה:

מהות	סה"כ
שטח מרתף מתחת לחניות במ"ר	38.44
מקדם השבחה למרתף (גובה 2.2 מטר)	0.5
שווי למ"ר קרקע למבונה אקוויוולנטי	8,000 ₪
סה"כ השבחה	**153,760 ₪**
היטל השבחה (50%)	**76,880 ₪**

- ההשבחה מתייחסת להשבחה עקב הבקשה להיתר (מס' 20230532), הכוללת הקלות.
- נלקחו בחשבון מקדמי שווי כדלקמן:

שטח עיקרי: 100%.

מרתף: 18% (מתוך השטח הכולל).

חלל גג: 18% (מתוך השטח הכולל) המחושב לפי מקדם של 50%.

חצר ומרפסות: מקדם של 25%.

בריכה וחניה: מקדם של 35% המחושב לפי מקדם שווי של 80%

- שווי מ"ר מבונה- שמאי המשיבה הביא בחשבון מדגם נרחב של 26 עסקאות מכר של נכסים צמודי קרקע ומגרשים בסביבה הקרובה בשכונת הרצליה פיתוח .עסקאות אלו בוצעו בין השנים 2018 ל-2023 ברחובות כגון המעפילים, קפלן, חבצלת השרון, וינגייט, גלי תכלת, אלי לנדאו ועוד. בהתבסס על זכויות בנייה כוללות של 36% כאשר, שטח עיקרי חושב לפי מקדם שווי מלא שטח מרתף הובא בחשבון בשיעור של 18% מהזכויות, וחושב לפי מקדם שווי של 50%. חלל גג הובא בחשבון בשיעור של 18% מהזכויות, וחושב לפי מקדם שווי של 60%. חצר ומרפסת חושבו לפי מקדם שווי של 25%, בריכה וחניה הובאו בחשבון בשיעור של 35% מהזכויות, וחושבו לפי מקדם שווי של 80%.

בוצעו התאמות לנכס הנדון אשר נועדו לגשר על הפערים שבין הנכסים שנמכרו בעסקאות ההשוואה לבין המגרש הספציפי ברחוב בזל 37 (מיקום, גודל, נתונים פיזיים), וכן להתאים את מחירי העסקאות למועד הקובע הנדרש (15/5/2024).

מתוך שקלול של כלל הנתונים וההתאמות שבוצעו, קבע כי השווי לצורך חישוב ההשבחה בגין ההקלות הינו 22,500 ₪ למ"ר מבונה.

להלן עסקאות ההשוואה:

כתובת	גוש/חלקה	תאריך	שטח	מחיר ב ₪	שווי למ"ר	מ"ר מבונה
המעפילים 44	6668/562	27/07/2018	1,016	18,000,001 ₪	17,716 ₪	23,407 ₪
המעפילים 46	6668/563	23/12/2018	1,033	23,015,300 ₪	22,280 ₪	29,431 ₪
קפלן 99	6668/407/1	06/06/2019	521	9,550,000 ₪	18,330 ₪	24,200 ₪
אריה בן אליעזר 20	6668/378	23/07/2019	1,017	17,600,000 ₪	17,305 ₪	23,100 ₪
בזל 39	6668/374	16/09/2019	448	6,450,000 ₪	14,397 ₪	19,188 ₪
חבצלת השרון 3	6668/599	05/01/2020	512.5	8,500,000 ₪	16,585 ₪	22,000 ₪
הקדמה 47	6669/109	03/08/2020	1,006	14,900,000 ₪	14,811 ₪	19,761 ₪

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

וינגייט 77	6668/1433	03/09/2020	1,084	₪ 16,500,000	₪ 15,221	₪ 20,420
קפלן 70	6668/742	18/11/2020	1,005	₪ 16,848,000	₪ 16,764	₪ 22,345
האשל 120א'	6668/805, 806	04/01/2021	2,086	₪ 40,000,000	₪ 19,175	₪ 25,728
חבצלת השרון 6	6669/229	18/01/2021	1,006	₪ 16,380,000	₪ 16,282	₪ 21,695
אלי לנדאו 65	6668/986/1	28/02/2021	423.7	₪ 9,540,000	₪ 22,515	₪ 29,700
אלי לנדאו 65	6668/986/2	28/02/2021	356.3	₪ 7,960,000	₪ 22,340	₪ 29,356
יהודה המכבי 4	6517/213/2	17/03/2021	464	₪ 7,500,000	₪ 16,163	₪ 21,379
ברוך קמין 9	6669/224	07/10/2021	502.5	₪ 9,400,000	₪ 18,706	₪ 24,737
וינגייט 11	6669/246, 248	11/10/2021	2,016	₪ 33,000,000	₪ 16,369	₪ 22,000
ינאית 9, 11	6669/695, 696	11/10/2021	1,000	₪ 22,603,000	₪ 22,603	₪ 29,858
קונגרס ציוני 3/הנשיא	6669/115/2	10/11/2021	482	₪ 8,088,000	₪ 16,780	₪ 21,859
שלמה המלך 44	6667/672/1	21/11/2021	524	₪ 10,300,000	₪ 19,656	₪ 25,977
גלי תכלת 18	6669/161	17/01/2022	1,004	₪ 22,250,000	₪ 22,161	₪ 29,538
וינגייט 79	6668/931	08/06/2022	1,092	₪ 18,500,000	₪ 16,941	₪ 22,560
הגפן 6	6670/254	31/08/2022	544	₪ 9,500,000	₪ 17,463	₪ 23,058
וינגייט 36	6668/632	06/10/2022	1,005	₪ 15,500,000	₪ 15,423	₪ 20,530
אח"י דקר 6	6667/570	24/01/2023	404	₪ 8,800,000	₪ 21,782	₪ 28,852
קרן היסוד 53	6668/612/1	09/07/2023	579	₪ 11,000,000	₪ 18,998	₪ 25,114
קפלן 78	6668/922/1	19/11/2023	498.7	₪ 11,800,000	₪ 23,661	₪ 31,217

- הקלה מתכלה - שמאי המשיבה קבע מקדם הקלה מתכלה בשיעור 90%, אשר הוחל על כלל סעיפי ההשבחה מתוקף ההקלות במועד זה.
- <u>הקלה לתוספת אחוזי בנייה</u> (עד 11% בגין שיפור תכנון ומעלית) - תוספת הזכויות מגדילה את שטחי המרתף, קומת הקרקע, קומה א' והמרפסות כדלקמן:

מרתף- מתוך השטח המבוקש (150.76 מ"ר), ישנה תוספת של 25.79 מ"ר המחושבת לפי מקדם שווי של 50% = 12.89 מ"ר אקוי'

קומת קרקע - תוספת של 29.7 מ"ר המחושבת לפי מקדם של 0.75 (בניכוי מרכיב החצר) = 22.27 מ"ר אקוי'.

קומה א' - תוספת של 17.89 מ"ר בשטח עיקרי (מקדם 100%) = 17.89 מ"ר אקוי'

מרפסת קומה א' - תוספת של 7 מ"ר המחושבת לפי מקדם של 25% = 1.75 מ"ר אקוי'

סך כל התוספת הינה 54.8 מ"ר אקוי'.

- <u>תחשיב ההשבחה</u>:

תיאור	נתון
מ"ר אקוי'	54.8
שווי למ"ר מבונה	₪ 22,500
מקדם הקלה מתכלה	0.9
סה"כ השבחה	**₪ 1,109,700**
היטל השבחה	**₪ 554,850**

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

- <u>הקלה בקו בניין צדדי מזרחי</u> אישור הקלה המאפשרת לבנות במרחק של 3.60 מטר במקום 4.00 מטר מגבול החלקה המזרחי. צמצום קו הבניין משפר את אפשרויות התכנון ואת ניצול המגרש. השמאי מעריך את השטח המושפע מהקלה זו ב-9 מ״ר אקוי׳ (במעוגל), ומעניק להקלה זו מקדם השבחה של 10% משווי הקרקע, תוך הכפלה במקדם ההתכלות.
- <u>תחשיב ההשבחה</u>:

תיאור	נתון
מ״ר אקוי׳	9
מקדם השבחה	0.1
שווי למ״ר מבונה	₪ 22,500
מקדם הקלה מתכלה	0.9
סה״כ השבחה	**₪ 18,225**
היטל השבחה	**₪ 9,113**

- <u>הקלה לשינוי גובה חלל מרתף</u> בקשה כוללת הגבהה של תקרת המרתף מהגובה הסטנדרטי המותר (2.20 מטר) לעד 2.60 מטר. תוספת גובה זו משפרת משמעותית את איכותו ואת סחירותו של שטח המרתף. השמאי בוחן את שטח המרתף (בהתעלם משטח הממ״ד שאינו קשור להקלה זו), וקובע כי ישנם 24 מ״ר בגובה 2.4 מטר ועוד 88 מ״ר בגובה 2.6 מטר (סה״כ 112 מ״ר). על שטח זה מחיל מקדם השבחה ממוצע של 10%.
- <u>תחשיב ההשבחה</u>:

תיאור	נתון
שטח המרתף המושפע (ללא ממ״ד)	112
מקדם השבחה (ממוצע על הגבהת החלל)	0.1
שווי למ״ר מבונה	₪ 22,500
מקדם הקלה מתכלה	0.9
סה״כ השבחה	**₪ 226,800**
היטל השבחה	**₪ 113,400**

- <u>הקלה בגובה גדרות</u> קלה המאפשרת בניית גדר בגובה של עד 2.0 מטרים (במקום 1.5 מטרים על פי התב״ע). גדר גבוהה יותר מעניקה פרטיות רבה יותר לנכס יוקרה מסוג זה. השמאי מעריך כי השטח המושפע מהטבה זו הוא כ-120 מ״ר לאורך הגבולות, ומחיל עליו מקדם השבחה סמלי יחסית של 1%.
- <u>תחשיב ההשבחה</u>:

תיאור	נתון
שטח מושפע בהקלה	120
מקדם השבחה	0.01
שווי למ״ר מבונה	₪ 22,500
מקדם הקלה מתכלה	0.9
סה״כ השבחה	**₪ 24,300**
היטל השבחה	**₪ 12,150**

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

- <u>הקלה בקו בניין קדמי למבנה עזר (סככת רכב)</u> אישור להקים סככה לרכב פרטי בקו בניין ״0״ לרחוב, במקום נסיגה של 2.00 מטרים כנדרש. דבר זה מאפשר ניצול טוב יותר של החצר הקדמית לחניה ללא ״בזבוז״ שטח פנימי של המגרש. השמאי מעריך את השטח בהקלה זו ב- 6 מ״ר (במעוגל), ומחיל עליו מקדם השבחה של 10%.
- <u>תחשיב ההשבחה</u>:

תיאור	נתון
שטח בהקלה	6
מקדם השבחה	0.1
שווי למ״ר מבונה	₪ 22,500
מקדם הקלה מתכלה	0.9
סה״כ השבחה	**₪ 12,500**
היטל השבחה	**₪ 6,075**

- <u>הקלה בקו בניין דרומי לבריכה</u> הקלה המאפשרת למקם את בריכת השחייה במרחק של 1.0 מטר בלבד מגבול המגרש הדרומי, תחת ההגבלה המקורית של 4.0 מטרים. הקרבה לגבול משחררת שטח ניכר בחצר המרכזית ומשפרת את תכנון פיתוח השטח. השטח המושפע מהקלה זו מוערך ב - 9.5 מ״ר (במעוגל), ועליו חל מקדם השבחה של 10%
- <u>תחשיב ההשבחה</u>:

תיאור	נתון
שטח בהקלה	9.5
מקדם השבחה	0.1
שווי למ״ר מבונה	₪ 22,500
מקדם הקלה מתכלה	0.9
סה״כ השבחה	**₪ 19,238**
היטל השבחה	**₪ 9,619**

- <u>הקלה למרחק בין מבנים בחלקה</u> על פי התב״ע הישנה, המרחק הנדרש בין שני מבנים על אותה חלקה (לפני פרצלציה) עומד על 8 מטרים. ההקלה מאפשרת צמצום המרחק ל-4.5 מטרים, מה שמאפשר הרחבה של תכסית המבנה לכיוון המגרש השכן באותה החלקה. השמאי קבע כי השטח הנהנה מהקלה זו הוא 41 מ״ר, והפעיל עליו מקדם השבחה של 10%.
- <u>תחשיב ההשבחה</u>:

תיאור	נתון
שטח בהקלה	41
מקדם השבחה	0.1
שווי למ״ר מבונה	₪ 22,500
מקדם הקלה מתכלה	0.9
סה״כ השבחה	**₪ 83,025**
היטל השבחה	**₪ 41,513**

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

12.2. **<u>עמדת המבקש - יניב לוי</u>:**

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש, מר נאור בינדר</u>:

- <u>החלטת ועדה לתוספת שטחי שירות</u> מועד הקובע 1/5/2005 מתודולוגיית ההשבחה - אין מקום לגבות כלל השבחה (0 ₪) על רכיב זה במימוש הנוכחי, ומנמק זאת במספר טעמים. החלטת ועדת הערר שעליה מסתמכת המשיבה התקבלה ב-16.07.2025, לאחר המועד הקובע של הבקשה להיתר (15.05.2024).במסגרת הבקשה להיתר והחלטת הועדה המקומית כלל לא נדרשה הקלה לתוספת שטח המרתף תחת החניה, ולכן לא ברורה מהות הדרישה לחיוב. המגרש נרכש ביום 10.12.2024 (לאחר המועד הקובע). הוועדה נתנה אישור לטאבו כי אין חבות בהיטל השבחה. לא ייתכן שהוועדה תדרוש בדיעבד היטל השבחה על תכנית שקדמה למכר לאחר שכבר נתנה פטור במכר. גם אם הוועדה רוצה לפצל את החיוב בין מימוש במכר למימוש בהיתר, היא צריכה ליישם "סבירות מימוש" או "אי - ודאות" בעת המכר, מאחר שהחניה המקורה מוצמדת רק בעת בניית בית המגורים.
- <u>הקלה מתכלה</u> - טוען כי זכויות בנייה הניתנות כהקלה בהיתר שונות מזכויות תב"עיות מוקנות, שכן הן מוגבלות לאורך החיים של המבנה. ברגע שהורסים את המבנה, פוקעת ההקלה ויש לבקשה מחדש. הוא מציין שבהרצליה פיתוח אורך החיים הכלכלי של מבנים הוא קצר מהממוצע, שכן רוכשים רבים קונים בתי יוקרה, הורסים אותם ובונים חדשים (ומביא דוגמאות לבתים שנהרסו לאחר 19, 25 ו-32 שנים). לאור זאת, הוא קובע תקופת חיים של 35 שנים ושיעור היוון של 5%, הגוזרים מקדם התכלות של 82% (0.82). הוא מציג טבלה של שמאים מכריעים שפסקו מקדם זהה כדלקמן:

  השמאית המכריעה הגב' אורית גלן בגוש וחלקה 742/6668 רחוב קפלן 70 מקדם 0.82

  השמאית המכריעה הגב' אוולין דודזון שמאמה בגוש וחלקה 1226/66 רחוב שארית הפליטה 16 מקדם 0.82

  השמאית המכריעה הגב' חגית רבינסון בגוש וחלקה1342/6668 רחוב קפלן 95 מקדם 0.82.
- <u>הקלה לתוספת אחוזי בנייה</u> - השמאי טוען, בהסתמך על ועדת ערר (85169/16 הר), כי מחירי הקרקע בעסקאות בהרצליה פיתוח כבר מגלמים בתוכם את הציפייה לקבלת הקלות (כמו 5% למעלית ו-6% לשיפור תכנון) לכן, בעת קביעת שווי "מצב קודם", יש להביא בחשבון את הפוטנציאל. כדי לחלץ שווי מ"ר "הנקי" מזכויות הוא חישב מקדם של 0.41 לפוטנציאל הקלות (המורכב ממקדם תכנון 0.5 מוכפל במקדם התכלות 0.82).

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

רכיב מבוקש	שטח מותר	שטח מבוקש	סה"כ תוספת	מקדם אקוי'	תוספת אקוי'
מרתף	80.64	106.43	25.79	0.5	12.9
קומת קרקע	80.64	110.34	29.7	0.6	17.82
קומה א'	80.64	98.53	17.89	1	17.89
סה"כ שטח אקוי' להשבחה מרכיב זה					**48.61**

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

- הקלה לשינוי גובה חלל מרתף השמאי טוען שאין לחייב השבחה על שטחי שירות במרתף שאינם מושבחים כתוצאה מהגבהה (כגון ממ"ד עד 2.8 מ', חדרי רחצה, קירות חיצוניים, פיר מעלית ומדרגות). לפי מדידתו:

כ -81 מ"ר הוגבהו ל - 2.6 מטר (מקבל מקדם השבחה משוקלל של 6%).

כ - 9 מ"ר (תחת החניה) הוגבהו ל - 2.4 מטר (מקבל מקדם השבחה משוקלל של 3%).

תחשיב ההשבחה:

הגבהה	שטח לחישוב	מקדם השבחה	תוספת אקוי'
הגבהה מ-2.2 מ' ל-2.6 מ'	81	0.06	4.86
הגבהה מ-2.2 מ' ל-2.4 מ'	9	0.03	0.27
סה"כ שטח אקו' להשבחה מרכיב זה			**5.13**

- חצר - הגדלת תכסית הבניה במצב החדש באה על חשבון שטח החצר. לכן יש לקזז בתחשיב ההשבחה את שטח החצר שאבד השמאי מסביר שבהרצליה פיתוח לשטח החצר יש ערך גבוה מאוד (מביא כדוגמה הקמת "בריכות שוקעות" לחיסכון בשטח), ולאור השטח הקטן של החצר בנכס הנדון, הוא קובע מקדם חצר של 0.4.
- הקלה בקו בניין דרומי לבריכה - שטח החריגה של הבריכה מקו בניין הוא 9.5 מ"ר. כדי לחשב את ההשבחה, טוען השמאי שיש להכפיל שטח זה במקדם הבריכה (המהווה שטח שירות), ורק לאחר מכן במקדם ההשבחה10%) .

תחשיב ההשבחה:

רכיב	שטח לחריגה	מקדם השבחה משוקלל	תוספת אקוי'
קו בניין לבריכה	9.5	0.045	**0.43**

- הקלה בגובה גדרות השמאי טוען כי הגבהת הגדר אינה משביחה את המקרקעין, שכן פרטיות ניתן לייצר בקלות באמצעות צמחייה או אדניות. על כן קבע 0 ₪ השבחה בגין סעיף זה. הוא תומך טענתו בטבלת החלטות שמאים מכריעים.
- הקלה בקו בניין צדדי מזרחי - השמאי מקבל את קביעת שמאי המשיבה להחיל על שטח החריגה מקדם השבחה של 10%.

תחשיב ההשבחה:

רכיב	שטח לחריגה	מקדם השבחה	תוספת אקוי'
קו בניין צדדי	9	0.1	**0.9**

- הקלה בקו בניין קדמי למבנה עזר (סככת רכב) השמאי סבור כי ההשבחה מהקלה זו הינה מזערית ושואפת לאפס, ולכן קבע שלא מתקיימת השבחה מרכיב זה מסתמך על החלטת השמאית המכריעה הגב' אוולין דודזון שמאמא.
- הקלה למרחק בין מבנים בחלקה - השמאי טוען לטעות מהותית בחישוב של שמאי הוועדה. המבנים נבנו במקור כדו-משפחתי על חלקה אחת. הכלל אומר שמרחק בין שני מבנים הוא 8 מטר, קרי 4 - מטר מ"קו החלוקה" הדמיוני בתוך החלקה. שמאי הוועדה מדד חריגה בהתייחס לקיר המבנה של השכן (8 מטר), אך בפועל יש למדוד חריגה ממרחק של 4 מטר מקו החלוקה

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

ביניהם. מדידה זו מובילה לחריגה של 4 מ״ר בלבד (השווים ל-10 מ״ר אקוי׳ בהתחשב במקדם מרתף), ולא 41 מ״ר אקוי׳ כפי שטען שמאי המשיבה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

רכיב	שטח לחריגה	מקדם השבחה	תוספת אקוי׳
מרחק בין מבנים	10	0.1	1

- שווי מ״ר מבונה - שמאי המבקש קבע כי השווי למ״ר מבונה נכון למועד הקובע (15.05.2024) עומד על 16,000 ₪/למ״ר. בהתבסס על:

מכירת הנכס הנדון עצמו - הנכס הנדון נרכש ביום 10.12.2024 תמורת 5,500,000 ₪, השמאי ניתח את זכויות הבנייה בחלקה (שטח מגרש 448 מ״ר) הפחית משווי הקרקע את ״פוטנציאל ההקלות ״(בשיעור של 5.5% מסך הזכויות המותרות), אותו הוא תרגם למקדם של 0.41 (המורכב ממקדם של 0.5 כפול מקדם התכלות של 0.82) .לאחר הפחתת הפוטנציאל והמרת כל השטחים (מרתף, קומת קרקע, קומה א׳, ממ״ד, גג, חניה, בריכה וחצר), סך השטח האקוי׳ חושב כ-430.5 מ״ר. מתקבל שווי של 12,775 ₪ למ״ר מבונה.

עסקת השוואה - רחוב הנשיא 72 (גוש וחלקה 114/6669): עסקה נוספת שניתח בוצעה ביום 03.05.2023 בתמורה ל - 8,256,430 ₪ עבור מגרש בשטח 635 מ״ר. תוך נטרול פוטנציאל הקלות של 5.5%), סך של 881.6 מ״ר אקוי׳, מתקבל שווי של 14,746 ₪ למ״ר מבונה.

הציג טבלה הסוקרת 9 החלטות של שמאים מכריעים בסביבה מהשנים 2020-2023. מפסיקות אלו עלה שווי מ״ר מבונה שנע בטווח רחב של 16,150 ₪ עד 21,000 ₪.

שמאי המבקש בחר לאזן את הנתונים תוך התחשבות במאפיינים הספציפיים והנחותים של הנכס. הוא העמיד את השווי על 16,000 ₪ למ״ר מן הנימוקים הבאים:

מחיר העסקה שבוצעה בפועל בנכס הנדון, אשר גילם שווי נמוך יותר.

התחשבות בתקופת המלחמה במועד הקובע.

הנכס יושב על ציר סואן יחסית לשכונה (רחוב בזל), ממש בסמוך למבנה ציבור, תחנת אוטובוס, ועמוד חשמל עם שנאי.

- <u>טבלת סיכום תחשיב ההשבחה</u>:

מהות	מ״ר/₪
סה״כ תוספת שטח אקו׳ בגין כלל ההקלות (חיבור כל הטבלאות)	56.07
מקדם בגין התכלות ההקלה (הפחתה ל-35 שנים)	0.82
שווי למ״ר מבונה	16,000 ₪
סה״כ השבחה	**735,540 ₪**
היטל השבחה לתשלום (50%)	**367,770 ₪**

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

- <u>שטח מרתף מתחת לחניות מקורות (החלטת ועדה 1/5/2005)</u> - שמאי המשיבה מסתמך על החלטות ועדת ערר ופסיקות בתי משפט (עניין ׳משה אדי בסל ועליזה׳ ועניין ׳מירה גל׳). לפי הפסיקה, החיוב נוצר בעצם הוספת שטח המרתף המתאפשרת רק משום שהחניה הוצמדה לבית המגורים ונבנתה בהקלה בקו בניין אפס. בעת מכר מגרש לא ניתן לדעת היכן ואיך תמוקם

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

החניה (האם תוצמד לבית או תיבנה בקו אפס), ולכן המועד הנכון לגביית ההיטל על שטח זה הוא שלב ההיתר. הוועדה הלכה לקראת הנישום (לקולה) ובחרה כמועד הקובע את תאריך אישור החלטת הוועדה (1/5/2005) ולא את מועד ההיתר.

- <u>התחשבות בפוטנציאל הקלות במצב הקודם</u> שמאי המשיבהשולל טענה זו משלושה היבטים:

מבחינה משפטית - אין להביא פוטנציאל הקלות במצב קודם. הוא נשען על "הלכת לוסטרניק", פס"ד של בית המשפט העליון (עו"ד אסף ניב נ' נירד, עניין קוזניץ) ופסיקות מחוזי שקבעו כי אירוע המס מתגבש רק במתן ההקלה בפועל, וכי הליך הקלה אינו ודאי וכפוף לפרסום והתנגדויות.

מבחינת הקונה הסביר (חוסר ודאות) - הקונה לא משלם מראש על "ודאות" להקלות מכיוון שיש בהן סיכון, עיכוב זמנים, עלויות פרסום והתנגדויות. כמו כן, הקלות שונות זו מזו (מעלית שונה מקו בניין). מציג רשימה ארוכה של 12 בקשות להיתר שאושרו בהרצליה פיתוח, בהן היזמים/בעלים כלל לא ביקשו או לא ניצלו הקלות כמותיות, מה שמוכיח שאין ודאות לניצולן בעת רכישה.

- מצטט החלטות של שמאים מכריעים (כמו השמאים המכריעים מר עומר סרחאן ומר ארנון גולדברג) וועדות ערר שדחו יישום של "פוטנציאל הקלות" בניתוח עסקאות השוואה, בטענה שזכות שכפופה לפרסום ושיקול דעת אינה נסחרת בשוק כזכות מוקנית.
- <u>מקדם הקלה מתכלה</u> נקבע מקדם מחמיר וזהיר של 90% נטען שאין להפחית מעבר לכך בהתבסס על חוק התכנון והבניה אינו מקציב זמן להקלה (בשונה משימוש חורג).

ההחלטה מתי להרוס בית היא סובייקטיבית לחלוטין. מביא דוגמאות מנכסים סמוכים בהרצליה פיתוח שבהם הבעלים בחרו לשפץ ולהוסיף זכויות לבתים בני 46, 54, ואפילו 70 שנים, ולא להרוס אותם. קונים עתידיים עשויים דווקא לרצות לשמור על הבית הקיים כדי לא לאבד את ההקלות (שספק אם יאושרו מחדש בעתיד).

מציג שורת החלטות שמאים מכריעים שקבעו מקדמים של 0.91, 0.93, 0.95, ואף 100% (ללא התכלות כלל, כפי שפסק השמאי המכריע מר ערן ירקוני).

- <u>תוספת אחוזי בנייה (וקיזוז שטח חצר)</u> - מציין כי שמאי המבקש לא להכליל שטח של 7 מ"ר למרפסת בקומה א', אשר נוצרה כתוצאה מהרחבת קומת הקרקע במסגרת ההקלה. מביא שטח זה בחשבון לפי מקדם שווי של 25%.

מקדם שווי חצר (לצורך קיזוז בגין הגדלת תכסית) טוען כי המקדם הנכון לחצר בהרצליה פיתוח הוא 0.25. הוא מסתמך על מחקר שוק מ - 2017.

מציג טבלה עם מ - 14 החלטות של שמאים מכריעים בסביבה הקרובה (ביניהם השמאים המכריעים מר אריה אריאל, מר ארז כהן, מר גיל הרצברג ועוד) שקבעו מקדם של 0.25 לחצר.

נטען כי במידה והחצר הייתה שווה כל כך הרבה, הבעלים לא היו בוחרים להקטין אותה לטובת הרחבת קומת הקרקע.

- <u>הפחתת שטח ממ"ד מתוספת הגובה במרתף</u> - שטח הממ"ד נכלל בתכסית המרתף ומושפע מההקלה הכוללת. מביא כראיה את החלטת ועדת ערר (יפית ואביעד מאור) שפסקה כי יש לבטל את הפחתת שטח הממ"ד מתחשיב ההשבחה ולהחיל עליו את ההשבחה כחלק מהמרתף.

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

לעניין חדרי רחצה ושימושים אחרים - התוספת לגובה מקנה יוקרתיות ותחושת שהייה משופרת לכל שטח הקומה. החלוקה הפנימית בתוכנית (מה ייקרא "אחסנה" ומה "מקלחת") יכולה להשתנות על ידי הבעלים בעתיד ללא צורך בהיתר, ולכן יש לחייב באופן אחיד. הפסיקה קובעת מקדם אחיד למרתף ללא הבחנה בשימושים הפנימיים.

- הקלה לשינוי גובה קומת המרתף - תוספת הגובה משפרת דרמטית את היוקרתיות, נפח האחסנה והתכליות. מציג רשימת פסיקות של שמאים מכריעים שהעניקו מקדמי השבחה של בין 10% ל-20% לתוספות גובה דומות למרתף (לרוב מחושב כ - 3.33% עד 4% לכל תוספת של 10 ס"מ בגובה). המקדם של 10% שנקבע בשומתו משקף תמחור שמרני וזהיר לתוספת של כ-40 ס"מ.
- הקלה בגובה גדרות (עד 2.0 מ') - צמחייה אינה חלופה לגדר בנויה מבחינת ביטחון, אטימות, תחזוקה ועיצוב. גדר גבוהה יותר משפרת את הפרטיות משמעותית (בעיקר סביב הבריכה). פסיקות שמאים מכריעים (כמו השמאים המכריעים מר ארז כהן, מר דוד בריל, הגב' אורית גלן) הכירו בהשבחה זו וקבעו מקדמים הנעים בין 1% ל-2.5%.
- הקלה בקו בניין קדמי למבנה עזר (סככת חניה בקו 0) - ההקלה משפרת את הנגישות לחניה ומנצלת שטח חצר קדמי שהיה "כלוא" ולא מנוצל, ובכך משחררת שטח יקר בעורף המגרש. מצטט 4 שמאים מכריעים שקבעו מקדם של 10% להקלה זהה.
- הקלה למרחק בין מבנים בחלקה (מ-8 מ' ל-4.5 מ') - לשון תב"ע הר/688 קובעת מפורשות מרחק "בין שני הבניינים" ולא מרחק מקו חלוקה דמיוני. יתרה מזאת, בדיון הוועדה דחו התנגדות של שכן, והובהר כי דרישת ה-8 מטר מתייחסת ספציפית למרחק בין היחידות בתוך אותה חלקה. לכן שטח החריגה הנדרש להקלה הוא אכן 41 מ"ר כפי שחישב.
- שווי מ"ר מבונה - עסקת המקור מ - 2019 ששמאי המבקש הציג הייתה בתקופת עליית מחירים וטרם אישור ההיתר, ולכן אינה אינדיקציה מספקת.

עסקאות ההשוואה של המשיבה (2018-2023) מראות ממוצע שווי של כ-24,500 ₪ למ"ר.

פסיקות עדכניות של שמאים מכריעים (2022-2023) בנכסים סמוכים גזרו שוויים שנעים סביב 24,000 עד 24,400 ₪ למ"ר.

השמאי המכריע הח"מ, קבע לאחרונה (ביוני 2023) שווי של 28,000 ₪ למ"ר לנכס הממוקם 200 מטר בלבד מהחלקה הנדונה (בפינת הרחובות בזל-קפלן).

<u>עיקרי הנושאים שהועלו בדיון ואחריו:</u>

<u>עמדת המבקש</u>:

- <u>החלטת הוועדה משנת 2005 שטחי שירות וחניה</u>: השמאי טוען כי חיוב זה אינו רלוונטי לנכס הנדון. מסתמך על החלטת ועדת ערר מיום 16.7.2025, שקבעה כי המועד הקובע לעניין החלטת הוועדה לתוספת שטחי חניה הוא מועד מתן ההיתר. מאחר שהנכס נרכש בשנת 2019, לאחר החלטת הוועדה, היטל ההשבחה בגינה היה צריך לחול על המוכר.

במסגרת בקשת ההקלות שהוגשה ב-15.5.2024 כלל לא התבקשה הקלה לבניית מרתף מתחת לחניה, ולכן אין לחייב השבחה בגין רכיב זה. ככל ויחויב רכיב זה בעת מימוש בהיתר, יש

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

להחיל מקדם של אי - ודאות וסבירות, שכן בניית המרתף תחת החניה מתאפשרת רק במידה והחניה מוצמדת למבנה.

- מקדם חצר - בנכס ישנו מחסור בחצר מרווחת, ומדובר בחצר שאינה אפקטיבית. לאור שטחה הקטן של החלקה (448 מ״ר) המהווה שטח חריג ונמוך ביחס לסביבה, יש להעניק לחצר מקדם תועלת גבוה יותר בעת חישוב הפסד החצר.
- הגבהת המרתף - השמאי מציין כי הפרשי הגובה המבוקשים במרתף הם קטנים.
- הקלה להפחתת מרחק בין מבנים - השמאי טוען כי יש לייחס את שטח ההקלה בחלוקה שווה בין שני חלקי החלקה, ומכך לגזור את גובה ההשבחה. בנוסף, מדגיש כי ברור שהמבנה המקורי היה בנוי בנסיגה של מטר 1 בלבד מקו החלוקה הפנימי.
- שווי מ״ר מבונה - בעת ניתוח השווי, יש לקחת בחשבון את עסקת הרכישה שבוצעה בנכס עצמו ולתת לה משקל גבוה. כמו כן, יש להתחשב בכך שמול הנכס קיימים מבני ציבור המשפיעים לשלילה על שוויו.

עמדת המשיבה:

- ניכוי שטחי ממ״ד מתחשיב ההשבחה מתנגד להפחתת שטחי הממ״ד מההקלה. מציג את החלטת ועדת ערר 82038/0424, ומסביר כי תכסית הבנייה הכוללת במצב הקודם (לפי תוכנית הר/2000/מ) עמדה על 18% וכללה בתוכה את שטחי הממ״ד. לכן, כל שטח שנוסף כתוצאה מההקלה כולל גם את תוספת הממ״ד ואין לנכותו.
- הגבהת המרתף (בשטחי שירות וחדרי רחצה) - טוען כי אין להפחית את ההשבחה על הגבהת שטחי השירות והשירותים במרתף. הגבהת שטחים אלו מאפשרת שימוש באחסנה עילית בנוסף, טוען כי הנמכת גובה שטחי הרחצה חוסכת את הצורך בבניית גג מונמך, וכי ניתן יהיה בעתיד להשמיש את שטחי השירות הללו לצרכי הנאה אחרים. כדי למנוע ״וואקום״ שבו שטחים אלו לא יחויבו, יש להטיל השבחה על הגבהתם, תוך חישוב הפרשי השווי בין שטחי שירות לעיקרי בשני מצבי התכנון.
- המרתף מתחת לחניה - קיימת החלטת ועדת ערר המחייבת תשלום על רכיב זה, ולכן יש לגבות השבחה ללא קשר למועד הקובע של החלטת הוועדה.
- הקלות מתכלות (מקדם התכלות) אורך החיים של המבנים וההקלות גדל משמעותית, מכיוון שכיום בוטלה האפשרות לקבל שטחי הקלה בחוק, מה שמעלה את ערכן של ההקלות הקיימות.
- מקדם חצר, טוען כי אילו המבקשים היו סבורים שלחצר יש שווי כה גבוה, הם היו בוחרים לבקש שימושים נוספים במרתף ולא מרחיבים את הבנייה על חשבון שטח החצר.
- הקלה בגובה גדר יש לחייב את ההקלה בגין מרכיב הפרטיות שהיא מוסיפה לנכס.
- קו בניין למבנה עזר (סככת רכב) הקלה זו משביחה את הנכס מכיוון שהיא משחררת שטח של ״חצר כלואה״ והופכת אותו ל״חצר אפקטיבית״.
- שווי מ״ר מבונה השמאי מפנה להחלטה קודמת של הח״מ לגבי נכס ברחוב קפלן 56, וטוען כי אין הבדלים משמעותיים בין הנכסים המצדיקים סטייה משווי זה.

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

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

- חיוב היטל השבחה בגין שטח מרתף מתחת לחניה
- התחשבות ב"פוטנציאל הקלות" במצב הקודם
- מקדם "הקלה מתכלה"
- מקדם שווי החצר (לצורך קיזוז בגין הגדלת תכסית הבנייה)
- הקלה - תוספת אחוזי בנייה (בגין שיפור תכנון)
- חישוב השבחה בגין הגבהת קומת המרתף - שטח ממ"ד ושטחי שירות
- הקלה בגובה גדרות
- הקלה בקו בניין קדמי למבנה עזר (סככת רכב)
- הקלה למרחק בין מבנים בחלקה (צמצום מ - 8 מ' ל - 4.5 מ')
- שווי מ"ר מבונה (ליום הקובע 15/5/2024)

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

14.1. <u>חיוב היטל השבחה בגין שטח מרתף מתחת לחניה</u>:

הסוגייה שעומדת לדיון היא האם יש לחייב בהשבחה בגין החלטת הוועדה משנת 2005 המאפשרת תוספת שטחי שירות, בעקבות בניית מרתף מתחת לשטח החניה המקורה, והאם המועד הנכון לחיוב הוא מועד המכר או מועד ההיתר.

לעמדת המבקש אין השבחה, טוען כי החיוב אינו אקטואלי לנכס הנדון, שכן הנכס נרכש ב-2019 והעירייה הנפיקה אישור לטאבו ללא חבות. לטענתו, ההשבחה הייתה צריכה לחול על המוכר בעת המכר. בנוסף, בבקשה להיתר כלל לא התבקשה הקלה לבניית מרתף תחת החניה. לחלופין, אם מחייבים כעת, יש ליישם מקדם של "אי-ודאות" וסבירות מימוש, שכן הזכות קמה רק אם החניה מוצמדת בפועל למבנה.

מנגד שמאי המשיבה קובע השבחה של 153,760 ₪. בהתבסס על פסיקות ועדות ערר (עניין אדי בסל, עניין מירה גל) הקובעות כי החיוב מתגבש רק בשלב ההיתר, משום שרק אז ניתן לדעת אם החניה תוצמד לבית המגורים ותיבנה בקו בניין אפס, מה שמאפשר את בניית המרתף תחתיה. מציין כי הוועדה הלכה לקראת המבקש כשבחרה את המועד הקובע כיום אישור החלטת הוועדה (1/5/2005) ולא את יום אישור ההיתר.

החלטה:

הכרעתי בנדון מתבססת על התפתחות הפסיקה בשנתיים האחרונות, המכירה בפיצול מועד המימוש עבור שטחים שתלותם התכנונית מתגבשת רק בשלב ההיתר.

עניין בסל (הר/82127/1224) - ועדת הערר קבעה ב-16/07/2025 כי היטל השבחה בגין שטח מרתף תחת חניה ייגבה בשלב ההיתר ולא במכר. הנימוק המרכזי הוא שרק בשלב הבקשה להיתר נבחרת החלופה התכנונית להצמדת החניה למבנה, פעולה המייצרת את "ההשבחה" במרתף שמתחתיה.

עניין מירה גל (עמ"נ 28867-04-24) - פסק הדין מיום 04/03/2025 קבע כי בתוכניות המעניקות גמישות תכנונית (כמו מרתפים ובריכות), יש לחלק את החיוב כך שרכיבים התלויים בעיצוב אדריכלי ספציפי יחויבו בעת המימוש בהיתר.

עניין הילדה גוזלן (בר"ם 2866/14) - ביהמ"ש העליון קבע כי הקלה המאפשרת הגדלת מרתף היא מחוללת ההשבחה, והחבות מתגבשת במועד שבו הזכות הפכה לניתנת למימוש קונקרטי בפועל.

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

בעניינו, החלטת מליאת הוועדה המקומית משנת 2005 (ישיבה מס׳ 30) יצרה את המסגרת הנורמטיבית בלבד, אך ההשבחה הכלכלית וההנאה המעשית מהזכות התממשו רק כעת, עם הצמדת מבנה החניה למבנה המגורים בתוכנית הבקשה להיתר. לפיכך, דרישת המשיבה לחיוב עקרוני ברכיב זה בשלב הנוכחי מתקבלת.

החלטת המליאה משנת 2005 מהווה חלק מ״המצב הקודם״, ומכוח תוכנית המרתפים התקפה באותה עת הר/2000/מ, גובה המרתף המותר עמד על 2.20 מ׳. מדובר במרתף בגובה של 2.20 בשטח בעל פונקציונליות מוגבלת (״מרתף שירות נמוך״), ועל כן מיושם עליו מקדם שווי של 0.40 משווי מ״ר עיקרי). החלת מקדם של 0.50 כפי שנקבע על ידי המשיבה, מתאימה למרתף גבוה ושימושי יותר של 2.40 מ׳ ומעלה.

מאחר שבמסגרת המועד הקובע המאוחר של ההקלות (15.05.2024) מחויבת ממילא השבחה בגין הגבהת קומת המרתף בפועל (לגובה של 2.40 מ׳ מתחת לחניה ולגובה של 2.60 מ׳ ביתר קומות המרתף), הרי שהחלת מקדם שווי מוגבה של 0.50 על רכיב החלטת 2005 תיצור כפל חיוב בלתי מוצדק (כפל מס) על הפרש הגובה.

לפיכך, אני קובע כי בגין החלטת הוועדה משנת 2005 יחויב השטח של 38.44 מ״ר לפי שווי היסטורי של 8,000 ₪ למ״ר מבונה, תוך יישום מקדם שווי של 0.40 המתאים למצב הקודם בגובה 2.20 מ׳.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

רכיב	שטח (מ״ר)	מקדם שווי	שווי מ״ר	השבחה	היטל השבחה
מרתף תחת חניה	38.44	0.4	8,000 ₪	**123,008** ₪	**61,504** ₪

14.2. <u>התחשבות ב״פוטנציאל הקלות״ במצב הקודם</u>:

המחלוקת נסובה סביב השאלה האם שווי הקרקע במצב הקודם, כפי שהוא משתקף מעסקאות השוואה בשוק, כבר מגלם בתוכו ציפייה לאישור הקלות עתידיות (ולכן יש לנטרל ציפייה זו), או שמא זכות להקלה מתגבשת רק בעת אישורה בפועל.

שמאי המבקש טוען כי מחירי הקרקע בהרצליה פיתוח כוללים באופן מובהק מרכיב של ציפייה לאישור הקלות בניה .נסמך על ועדת ערר (85169/16) שקבעה שיש להביא בחשבון ציפייה זו בניתוח עסקאות .הוא יישם בתחשיבו מקדם הפחתה של 0.41 בגין פוטנציאל ההקלות (מורכב מהסתברות של 50% כפול מקדם התכלות של 0.82).

מנגד שמאי המשיבה שולל לחלוטין התחשבות בפוטנציאל הקלות. משפטית, מסתמך על ״הלכת לוסטרניק״ ופסיקות נוספות הקובעות כי אירוע המס מתגבש אך ורק במתן ההקלה בפועל. שמאית, מסביר כי הקונה הסביר אינו משלם מראש על ״ודאות״ להקלה, שכן היא כפופה לפרסום, התנגדויות, עיכובים ועלויות, ואף מציג רשימה ארוכה של היתרים בהרצליה פיתוח שבהם כלל לא נוצלו הקלות.

החלטה:

בהמשך להחלטותיי הקודמות, אני סבור כי אין לגלם את פוטנציאל ההקלות במסגרת הערכת השווי ב׳מצב הקודם׳. הכרה בציפיות השוק לקבלת הקלות תרוקן מתוכן את תכלית החקיקה, שנועדה למסות את ההתעשרות הצומחת במישרין מן הפעולה התכנונית המשביחה. יש להדגיש כי זכויות המוענקות בדרך של הקלה אינן בגדר ״זכויות מוקנות״. לפיכך, כל תחשיב המניח את

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

קיומן מראש במצב התכנוני הקודם, חותר תחת הרציונל העומד בבסיס גביית היטל ההשבחה. אין כל הצדקה לשווי מצב קודם "מנופח", אך ורק משום שהשוק מוכן לשלם פרמיה ספקולטיבית עבור אישורן של הקלות שטרם התגבשו ואינן מובטחות. לאור כל האמור, דין טענת המשיבה להתקבל.

14.3. <u>מקדם "הקלה מתכללה"</u>:

הקלות ניתנות למבנה ספציפי ופוקעות עם הריסתו. המחלוקת היא מהו אורך החיים הכלכלי של ההקלה, ואיזה מקדם הפחתה יש ליישם בגינה.

שמאי המבקש קובע מקדם של 82% (0.82). מסביר כי בהרצליה פיתוח אורך החיים הכלכלי של בתי יוקרה הוא קצר מהממוצע, ורוכשים רבים הורסים בתים קיימים (בני 32-19 שנים) כדי לבנות חדשים. לכן קבע תקופת חיים של 35 שנים עם שיעור היוון של 5%. מציג שמאים מכריעים שפסקו מקדם זהה.

מנגד שמאי המשיבה טוען כי אין הגבלת זמן בחוק להקלה. מציג דוגמאות לבתים סמוכים בני 46, 54 ו-70 שנים שהבעלים בחרו לשפץ ולא להרוס. טוען שכיום, כשבוטלה האפשרות לבקש שטחי הקלה בחוק, קונים פוטנציאליים ישאפו לשמר את הבית הקיים כדי לא לאבד את ההקלות. גם הוא מציג שמאים מכריעים שפסקו מקדמים של 0.91 עד 1.0 (ללא התכללות).

החלטה:

בשכונות יוקרה כהרצליה פיתוח, קיים "קיצור חיים כלכליים" מובהק. נתונים מראים כי וילות נהרסות לעיתים תוך 35-25 שנים לטובת בינוי חדש המותאם לטעם אישי. ועדת הערר בעניין לביא (85184/17) אישרה את העיקרון כי בנכסי יוקרה יש ליישם מקדם התכללות בשל תדירות התחלופה וההריסה הגבוהה. בהכרעותיי האחרונות ב-2024-2025 קבעתי כי אורך חיים כלכלי של 45-35 שנים הוא הסביר לשכונה זו. אני קובע כי מקדם ההתכללות הראוי הוא 0.87 (הפחתה של 13%). מקדם זה משקף היוון לתקופה של כ - 35 שנה בשיעור של 6%, ומהווה איזון ראוי בין הודאות של בית חדש לבין הסיכון הממשי להריסה עתידית טרם סיום החיים הפיזיים של המבנה.

14.4. <u>מקדם שווי החצר (לצורך קיזוז בגין הגדלת תכסית הבנייה)</u>:

בעקבות ההקלה לתוספת אחוזי בנייה בקומת הקרקע, שטח החצר מצטמצם. המחלוקת היא מה שוויו הכלכלי של מ"ר חצר שאבד לעומת מ"ר מבונה, לשם קיזוזו מההשבחה.

המבקש קובע מקדם של 0.40 טוען כי לחצר בהרצליה פיתוח יש ערך יקר מאוד, במיוחד במגרש קטן (448 מ"ר) הנחשב חריג לסביבה. מציין פתרונות יצירתיים באזור כמו "בריכה שוקעת" שעולה למעלה ממיליון שקלים כדי לחסוך שטח חצר.

מנגד שמאי המשיבה קובע מקדם של 25% (0.25). נשען על מחקר שוק מ-2017 ועל רשימה של 14 שמאים מכריעים בסביבה שקבעו מקדם של 25%. טוען בהיגיון פשוט: אילו החצר הייתה שווה כה הרבה למבקשים, הם היו בוחרים לנצל את ההקלות במפלסים אחרים ולא על חשבון החצר.

החלטה:

מקדם שווי חצר (לצורך קיזוז בגין אובדן חצר עקב הגדלת תכסית בקומת הקרקע).

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, את הפסיקה השמאית הרווחת בסביבה הקרובה ואת מאפייני הנכס הנדון, הגעתי לכלל מסקנה כי יש לקבל את עמדת המשיבה ולקבוע מקדם חצר בשיעור של 0.25 (25%). החלטתי נשענת על הנימוקים הבאים:

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

אין חולק כי שטחי החצרות בעיר הרצליה, ובפרט בשכונת יוקרה כהרצליה פיתוח, מהווים מצרך מבוקש ובעלי תרומה נכבדה לאיכות החיים בנכס. עם זאת, התועלת הכלכלית של החצר תורמת ונגזרת כאחוז משווי מ״ר מבונה באזור בו היא ממוקמת. מאחר ששווי מ״ר מבונה בשכונת הרצליה פיתוח ממילא מגלם בתוכו את יוקרת האזור ואת רמות המחירים הגבוהות שבו, הרי שהשווי של כל מ״ר חצר עולה בהתאמה. לפיכך, התועלת היחסית של החצר (המגולמת באחוזים) נותרת קבועה, ואין הצדקה שמאית להעלות את המקדם האחוזי עצמו (ל-0.40) רק בשל גודלו הקטן של המגרש, שכן תרומתו כבר מגולמת בבסיס השווי היקר של הסביבה

מקובלת עלי לחלוטין טענת ההיגיון הפשוט שהעלתה המשיבה בסוגיה זו. אילו ערך החצר היה כה יקר עבור המבקש (עד כדי שווי השקול ל-40% מכל מ״ר בנוי עיקרי), חזקה עליהם שהיו מתכננים את הבקשה להיתר אחרת. במקום לנצל את מרבית ההקלה לתוספת שטחים בקומת הקרקע יכלו לבחור ולנצל את זכויות ההקלה בקומות האחרות. הבחירה המודעת להרחיב דווקא את תכסית קומת הקרקע מעידה כי התועלת הכלכלית המופקת מתוספת השטח העיקרי למבנה עולה על אובדן החצר, ואינה עומדת בקנה אחד עם ייחוס מקדם חריג של 0.40 לשטח שקוזז.

לאור האמור, אני סבור שיש להביא בחשבון את המקדם השכיח והמקובל ביותר. אני קובע כי שווי מ״ר חצר שאבד כתוצאה מההקלה להגדלת תכסית הבנייה בקומת הקרקע יקוזז מתחשיב ההשבחה לפי מקדם של 0.25.

14.5. <u>הקלה - תוספת אחוזי בנייה (בגין שיפור תכנון)</u>:

אושרו למבקש הקלות כמותיות המאפשרות תוספת אחוזי בנייה (עד 6% לשיפור תכנון ועד 5% בגין מעלית). זכויות אלו נוצלו בפועל להרחבת שטחי הבנייה במפלסים השונים, הגדלת קומת המרתף, הרחבת קומת הקרקע, תוספת שטח עיקרי בקומה א׳, ויצירת מרפסת בקומה א׳.

סביב יישום חישוב ההשבחה בגין תוספת שטחים אלו, קיימות מספר מחלוקות בין הצדדים.

שמאי המבקש טען כי יש להחיל ״מקדם שוליות״ (הפחתה נוספת) על השטחים שניתווספו, בטענה שבבתי יוקרה גדולים התועלת השולית מכל מ״ר נוסף הולכת ופוחתת.

המשיבה התנגדה לכך בתוקף וטענה כי השטחים המבוקשים נהנים משווי מלא.

שמאי המשיבה לקח בחשבון בתחשיביו שטח של כ-7 מ״ר המהווה מרפסת בקומה א׳. שמאי המשיבה טען כי הרחבת קומת הקרקע במסגרת ההקלה ייצרה הלכה למעשה את רצפת המרפסת של קומה א׳, ולכן כשם שמקזזים את אובדן החצר בקומת הקרקע, יש לחייב על התועלת שנוצרה מתוספת המרפסת מעליה.

הרחבת קומת הקרקע (ב-29.7 מ״ר) באה על חשבון שטח החצר. הצדדים היו חלוקים על שווי החצר שאבדה (המבקש דרש לקזז 40%, והמשיבה 25%).

החלטה:

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים ואת תכנית הבקשה להיתר, להלן הכרעתי:

מבדיקה שערכתי בסביבת הנכס, עולה כי השטח המוצע בתכנית ההיתר (חרף ההקלות) אינו מהווה שטח החריג בגודלו לבית מגורים צמוד קרקע ביחס לבינוי המקובל והקיים בסביבת הנכס ובעסקאות ההשוואה. לפיכך, מקובלת עליי קביעתו של שמאי המשיבה כי אין כל הצדקה שמאית להחיל מקדם שוליות (הפחתה) לשטחים שנוספו בהקלה זו, והם יחושבו במלוא תרומתם.

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

אני מקבל את עמדת המשיבה. הבחירה התכנונית לנצל חלק ניכר מההקלה להרחבת קומת הקרקע, יצרה באופן ישיר משטח מרוצף המשמש כמרפסת לחדרי קומה א'. משטח זה הוא בעל תועלת כלכלית ברורה, ויש להביאו בחשבון בתחשיב ההשבחה הכולל לפי מקדם ראוי של 0.25 (25%).

עפ"י קביעתי, מקדם אובדן החצר הראוי והשכיח בהרצליה פיתוח עומד על 0.25. לפיכך, תוספת השטח העיקרי בקומת הקרקע (29.7 מ"ר) תחושב לפי מקדם משוקלל של 0.75 (המורכב מ - 1.0 לשטח עיקרי, פחות 0.25 בגין אובדן החצר שעליה נבנה).

שטח המרתף יחושב לפי מקדם שווי של 0.50, ושטח קומה א' לפי שווי מלא (1.00).

14.6. <u>חישוב ההשבחה בגין הגבהת קומת מרתף - שטח ממ"ד ושטחי שירות</u>:

אושרה הקלה להגבהת חלל המרתף מ - 2.2 מ' ל - 2.6 מ'. המחלוקת בין הצדדים נסובה האם יש להפחית את שטח הממ"ד מהחיוב, ואיזה מקדם השבחה ליישם על יתרת שטחי השירות והרחצה במרתף.

לטענת המבקש, אין לחייב על שטחים שאינם מושבחים כתוצאה מההגבהה. יש להפחית מההשבחה שטחי שירות, חדרי רחצה, מדרגות וממ"ד (שאינו מחויב עד גובה 2.8 מ'). לשיטתו, להגבהה ל - 2.6 מ' מתאים מקדם של 6% בלבד ולהגבהה ל - 2.4 מ' מקדם של 3%.

מנגד שמאי המשיבה טוען שאין להפחית את שטח הממ"ד. התכסית המקורית המותרת (18%) כללה בתוכה ממ"ד, ולכן כל תוספת שטח כוללת אותו. לעניין שטחי שירות ורחצה - ההגבהה משפרת תחושת שהייה, יוקרתיות ומאפשרת שימוש ב"בוידעם" (אחסנה עילית). הבעלים יוכלו תמיד לשנות בעתיד את חלוקת הפנים ללא היתר. לכן קבע מקדם השבחה אחיד של 10% לכלל שטח המרתף, ומביא אסמכתאות משמאים שקבעו בין 10% ל-20%.

החלטה:

הבקשה להיתר כוללת הקלה לשינוי והגבהת חלל המרתף מגובה של 2.20 מטרים (הגובה המקסימלי שהותר סטטוטורית במצב הקודם מכוח תוכנית המרתפים העירונית הר/2000/מ') לגובה של 2.60 מטרים. הגבהת גובה קומת המרתף משפרת דרמטית את תחושת הרווחה, האוורור, האור הטבעי והשימושיות הכללית, והופכת שטח שירות "כלוא" ונמוך לשטח בעל מאפיינים עיקריים, יותר תועלתיים ואפקטיבים. לאור האמור אני מאמץ מקדם השבחה של 10% משווי מרתף (0.05 משווי מלא).

סלע המחלוקת המרכזי בין הצדדים נסוב סביב שאלת הכללתו של שטח המרחב המוגן הדירתי (הממ"ד) בתחשיב שטח ההגבהה, וכן לגבי הפחתת שטחי שירות שונים.

עמדת המשיבה נשענת על החלטתה העקרונית של ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בתיק ערר (ת"א) 84428/4040/הר בעניין הוועדה המקומית הרצליה נ' יפית ואביעד מאור (מיום 24/12/2024)

באותו עניין, קבעה ועדת הערר פה אחד כי הפחתת שטח הממ"ד מתחשיב ההשבחה בגין הקלה במרתף מהווה טעות יסודית המעניקה לנישום "זיכוי כפול" ועדת הערר הבהירה כי מטרת תחשיב ההקלה היא לשום את ההשבחה הנובעת מתוספת השטחים או שיפורם בקומת המרתף.

תוספת זו אינה קשורה כלל להקמתו של הממ"ד עצמו - שכן הממ"ד נבנה במסגרת קווי הבניין המותרים, ובנייתו נדרשת בכל מקרה מכוח תקנות ההתגוננות האזרחית (הג"א), ללא כל קשר

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

לאישורן של הקלות תכנוניות כאלו ואחרות. הפטור הסטטוטורי הקבוע בחוק מוענק עבור עצם הקמת הממ"ד כשטח שירות נדרש, אך אינו מקנה פטור מהשבחה איכותית (כגון תוספת הגובה והנפח) המשדרגת את כלל מעטפת קומת המרתף שבה הוא משולב.

אולם, לאחר שבחנתי לעומק את מהות הזכות הסטטוטורית וניתוח כוונת המחוקק, הגעתי לכלל מסקנה כי דין עמדת המבקש בעניין הממ"ד להתקבל, ואין לחייב בהיטל השבחה בגין הגבהת שטח הממ"ד. החלטה זו מבוססת על מקור הזכות והחובה לבניית הממ"ד -זכויות הבנייה והחובה להקמת ממ"ד אינן יונקות את חיותן מחוק התכנון והבנייה או מתכניות בניין עיר (תב"ע), אלא מתוקף תקנות ההתגוננות האזרחית של פיקוד העורף (הג"א) וחוק הג"א. בשונה מחללי המרתף הרגילים, לגביהם נקבעה מגבלת גובה קשיחה של 2.20 מ' בתב"ע, הרי שבתקנות והוראות פיקוד העורף (הג"א) אין כל הגבלת גובה קשיחה לממ"ד. לפיכך, בניית הממ"ד בגובה של 2.60 מ' (במקום 2.20 מ') אינה מהווה "סטייה" או "הקלה" תכנונית שנרכשה מכוח פעולה משביחה של הוועדה המקומית, אלא היא פועל יוצא הנדסי והכרחי בלבד של הגבהת תקרת קומת המרתף כולה.

לו היה הבעלים מגיש בקשה עצמאית ונפרדת להוספת ממ"ד במרתף קיים, אין חולק כי הוא לא היה נדרש להליך של הקלה בגין גובה הממ"ד, ולא היה מחויב בהיטל השבחה כלל בגין הגובה. לאור זאת, אין כל הצדקה להטיל היטל השבחה "בעקיפין ובדלת האחורית" על שטח הממ"ד רק משום שכלל קומת המרתף הוגבהה.

חוק התכנון והבנייה פטר מפורשות שטחי ממ"ד מהיטל השבחה מתוך תכלית ציבורית ברורה של עידוד מיגון. הטלת היטל השבחה בגין שיפור איכותי של הממ"ד (תוספת גובה) חותרת תחת רציונל זה ומטילה מס על אלמנט בטיחותי.

לגבי שטחי המרתף האחרים, אני מקבל את טענות המבקש לגבי שטחים שאינם נהנים באופן ריאלי מתוספת הגובה. גרם המדרגות ופיר המעלית אינם מושבחים מתוספת הגובה, שכן גובה פיר המעלית נקבע ממילא לפי דרישות טכניות ומכניות קשיחות של מתקן המעלית, וגרם המדרגות מהווה אלמנט מעבר אנכי בלבד. שטחי שירות נחותים כגון חדרי רחצה וכביסה (בשטח של 10.10 מ"ר) אינם מפיקים כל תועלת מתוספת הגובה, שכן אין בהם שימושי שהייה ממושכים או פוטנציאל לאחסנה עילית מוגברת שיש בה כדי להעלות את ערך המקרקעין בשוק החופשי. לפיכך, לאחר הפחתת שטח פיר המעלית, גרם המדרגות, חדרי הרחצה והכביסה (10.10 מ"ר), וכן שטח הממ"ד במלואו (12.50 מ"ר), אני מעמיד את שטח המרתף המוגבה החייב בהשבחה על סך נטו של 77.6 מ"ר (שטחי ההאחסנה נלקחו כחלק משטחי תועלת ההגבהה).

14.7. <u>הקלה בגובה גדרות</u>:

אושרה הקלה המאפשרת בניית גדר בגובה 2.0 מ' במקום 1.5 מ'. האם הקלה זו משביחה את הנכס. המבקש טוען שאין השבחה שכן ניתן לייצר פרטיות בקלות על ידי צמחייה גבוהה או אדניות על הגדר, מבלי לבנות גדר קשיחה חורגת.

מנגד שמאי המשיבה קבע 1% השבחה. וטוען כי צמחייה אינה מהווה תחליף לגדר מבחינת הרגשת ביטחון, אטימות ותחזוקה. הגדר משפרת משמעותית את הפרטיות, בעיקר סביב הבריכה .נסמך על פסיקות רבות של שמאים מכריעים שהכירו במקדם של 1% עד 2.5%.

החלטה:

לאחר שבחנתי את מאפייני הנכס הפיזיים ואת תשריטי פריסת הגדרות המצורפים להיתר הבנייה,

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

מצאתי כי יש לקבל את עמדת המבקש באופן חלקי, ולצמצם את החיוב לקטע הגבול המערבי בלבד, וזאת בשל העובדה כי מעיון בהיתר הבנייה ובפריסת הגדר המזרחית מלמד כי בגבול המזרחי (ובחלקים נרחבים מהגבול הדרומי) קיימת בפועל ״חומת אבן קיימת, מסיבית ובגבהים של 2.02+מטר ועד 2.10+מטר. חומות אלו מעניקות פרטיות וחיץ ויזואלי עוד במצב הקודם, ולכן אישור ההקלה הסטטוטורית אינו מייצר בגינן כל השבחה או עליית ערך במגרש.

מנגד, הגבול המערבי של המגרש (הגובל בבית מגורים בנוי) מאופיין במצב הקודם בהיעדר גדר בנויה (חלקה שפוצלה במקור). לאורך גבול זה מתוכננת לקום בריכת השחייה של הנכס הנבנית בקו בניין מופחת של 1.0 מ׳ מכוח הקלה. הקמת החומה המבוקשת בגובה 2.00+מטר (לאורך גבול זה, מעניקה שיפור דרמטי ואובייקטיבי לפרטיות, לבידוד האקוסטי ולנוחות השימוש בבריכת השחייה ובחצר המערבית אל מול הבית השכן. שדרוג זה הוא בעל ערך כלכלי מובהק המעלה את שווי המקרקעין בשכונת יוקרה כהרצליה פיתוח.

אשר על כן, אני קובע כי ההשבחה בגין הגבהת הגדרות תחושב אך ורק עבור החלק היחסי המושפע בגבול המערבי (בסמוך לאזור בריכת השחייה המבוקשת).

אורך קו הגבול המערבי המשותף עם השכן עומד על 22.88 מ׳ מקובל להעריך את רצועת השטח המושפעת ישירות מרמת הפרטיות של הגדר ברוחב של 2.0 מ׳ לתוך החצר.

שטח הממשק המערבי מוערך על ידי ב-40 מ״ר אקוי׳, ויוחל עליו מקדם השבחה זהיר של 1% (0.01) משווי מלא. שאר צדדי המגרש (מזרח, דרום וצפון) יוחרגו כליל מתחשיב החיוב ברכיב זה.

14.8. <u>הקלה בקו בניין קדמי למבנה עזר (סככת רכב)</u>:

הקלה המאפשרת בניית סככת חניה בקו בניין אפס לרחוב, במקום נסיגה של 2.0 מ׳.

לטענת המבקש, ההשבחה מזערית ושואפת לאפס.

מנגד שמאי המשיבה טוען כי ההקלה הופכת ״חצר כלואה״ ובלתי מנוצלת לחצר אפקטיבית ומשפרת את הנגישות, תוך שחרור שטח חצר מרכזי וקבע מקדם השבחה בשיעור 10%.

החלטה:

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים ואת מהות הבקשה להיתר, מצאתי כי דין עמדת המבקש להתקבל, וכי אין לחייב בהיטל השבחה נפרד בגין ההקלה בקו הבניין הקדמי למבנה העזר ההלכה שמאית היא כי יש להיזהר מחיובים חופפים המשיתים על הנישום מס כפול בגין אותה הטבה כלכלית. במקרה דנן, זכויות הבנייה הפיזיות המנוצלות לצורך הקמת סככת החניה, מקורן בזכויות מוקנות או בזכויות שנוספו במסגרת ההקלה הכמותית לתוספת אחוזי בנייה עליהן הנישום כבר מחויב במלוא השווי. העובדה שהוועדה אישרה את ניוד השטח הזה ומיקומו בקו בניין ״0״ אכן מעניקה גמישות תכנונית, אך מימוש תוספת השטח עצמו כבר מגלם בתוכו את החיוב בגין ההשבחה לפי שוויו המלא של מ״ר מבונה בסביבה זו. לפיכך, השתת חיוב נוסף של 10% על ״קו הבניין״ בגין אותו תא שטח מהווה כפל חיוב שאין לו הצדקה שמאית או כלכלית.

אשר על כן, אני מקבל את עמדת המבקש וקובע כי ההקלה בקו הבניין מגולמת זה מכבר במערך הזכויות הכולל במגרש. ההשבחה בגין רכיב ספציפי זה תועמד על 0 ₪.

<u>הקלה למרחק בין מבנים בחלקה (צמצום מ-8 מ׳ ל-4.5 מ׳)</u>:

כיצד יש למדוד את השטח החורג שיש לחייב בגינו את ההשבחה. לטענת המבקש, הדרישה ל-8 מטר בין שני מבנים משמעה מרחק של 4 מטר מ״קו החלוקה״ הדמיוני באמצע המגרש. המבנה

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

המקורי נבנה בנסיגה של כ-1 מטר מקו החלוקה. לכן, חריגת ההקלה מחושבת רק מהפער הזה, ומגיעה לשטח אקוי' מזערי של 10 מ"ר.

מנגד שמאי המשיבה טוען כי שטח לחישוב הוא 41 מ"ר אקוי'. התב"ע קובעת מפורשות מרחק בין הבניינים ולא מקו חלוקה. ועדה בדיון דחתה התנגדות שכן והבהירה שהמרחק מתייחס ליחידות בתוך אותה חלקה.

החלטה:

אני מקבל את עמדת המשיבה כי, יש למדוד את המרחק הפיזי בפועל מהקיר של המבנה המתוכנן לקיר של המבנה השכן באותה החלקה, ולא מקו וירטואלי. המגבלה התכנונית המקורית נועדה למנוע צפיפות חזותית ופיזית בין מבנים באותה חלקה, ולכן המדידה הנכונה צריכה להיות המרחק הפיזי ביניהם. לאור זאת, השטח לחישוב ההשבחה יעמוד על 41 מ"ר.

באשר למקדם ההשבחה, שיעור ההשבחה בגין הקלה זו (המשקף את השיפור התכנוני ואת הגדלת התכסית לכיוון המבנה השכן) יעמוד על 5% (0.05).

14.9. <u>שווי מ"ר מבונה (ליום הקובע 15/5/2024)</u>:

שמאי המבקש קובע שווי של 16,000 ₪ למ"ר מבונה. מסתמך בעיקר על עסקת הרכישה של הנכס עצמו מיום 10.12.2024 (תמורת 5.5 מיליון ₪), שמשקפת לטענתו שווי נמוך של כ-12,775 ₪ למ"ר נקי. מבקש לתת משקל להיות הנכס ממוקם מול מבני ציבור, תחנת אוטובוס, וכן להשפעת תקופת המלחמה.

מנגד שמאי המשיבה קובע שווי של 22,500 ₪ למ"ר מבונה (המתואר כהערכה "שמרנית"). טוען שעסקת המקור מ - 2019 הייתה בתקופת עליית מחירים וטרם היתר. מציג עסקאות השוואה בשנים 2018-2023 המשקפות ממוצע של כ-24,500 ₪. מדגיש כי הח"מ פסק לאחרונה בנכס סמוך (קפלן 56) שווי של 28,000 ₪ למ"ר, ולכן אין להצדיק סטייה דרסטית כלפי מטה.

החלטה:

לאחר שבחנתי לעומק את עסקאות ההשוואה שהציגו הצדדים, את הפסיקות המקובלות בסביבה ואת הטיעונים הכלכליים שעלו בדיון, להלן הכרעתי לקביעת שווי מ"ר מבונה למועד הקובע (15/05/2024).

מכלל העסקאות שהוצגו על ידי שני הצדדים, ריכזתי להלן את העסקאות המייצגות ביותר לסביבת הנכס, תוך התייחסות לעסקת המקור ולנכסים צמודים:

מס"ד	כתובת הנכס	תאריך העסקה	שטח מגרש (מ"ר)	תמורת המכר	שווי מ"ר מבונה אקוי'
1	בזל 37 (הנכס הנדון)	10.12.2024	448	5,500,000 ₪	12,775
2	בזל 39 (נכס צמוד)	16.09.2019	448	6,450,000 ₪	19,188
3	קפלן 70	18.11.2020	1,005	16,848,000 ₪	22,345
4	גלי תכלת 18	1.2022	1,004	22,250,000 ₪	29,538
5	קפלן 78	11.2023	498.7	11,800,000 ₪	31,217
6	הנשיא בן צבי 72	03.05.2023	635	8,256,430 ₪	14,746

הערות לעסקאות:

- עסקה 1- עסקת המקור (לאחר המועד הקובע). חולץ ע"י המבקש בניכוי פוטנציאל.
- עסקה 2- חלקה סמוכה וזהה בגודלה, נמכרה ב-2019, לפני הזינוק במחירי 2021-2022.

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

- עסקה 3 - רחוב פנימי ושקט יותר, מגרש גדול כפול בשטחו.
- עסקה 4 - נכס במיקום פרימיום בשיא הגאות של שוק הנדל"ן.
- עסקה 5 - מגרש דומה בשטחו לנכס הנדון, אך ממוקם ברחוב שקט ויוקרתי יותר.
- עסקה 6 - עסקת השוואה שהציג המבקש מחילוץ שווי "נקי" מהקלות.

כדי לקבוע את השווי הראוי ליום 15.05.2024, יש לשקלל מספר גורמים, מחד, הגאות במחירי הנדל"ן בהרצליה פיתוח בשנים 2022-2023, ומאידך, השפעת המלחמה ונתוניו הספציפיים של המגרש.

אני ער לכך שהנכס נמכר בפועל ב-5.5 מיליון ₪, סכום המשקף שווי נמוך משמעותית מהמקובל באזור. עם זאת, עסקה זו בוצעה עמוק בתוך תקופת המלחמה (חודשים לאחר המועד הקובע), ורמת המחיר שלה מהווה ערך קיצון המעיד על נסיבות ספציפיות או לחץ מימוש מצד הבעלים. בהחלטתי אני נדרש לקבוע שווי שוק אובייקטיבי של "קונה מרצון ומוכר מרצון", ולא ניתן להישען באופן בלעדי על עסקת קיצון יחידה שאינה מייצגת את סביבת השוק הכוללת. כמו כן, שיטת החילוץ של המבקש לעסקה זו כללה ניכוי של "פוטנציאל הקלות" פעולה שדחיתי.

המועד הקובע חל בעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל". בעוד שבשכונות יוקרה מובהקות הביקוש למגרשים זמינים וקטנים נותר קשיח יחסית, אין להתעלם מכך שתנאי המאקרו - כלכלה (הריבית הגבוהה וחוסר הוודאות) ציננו את השוק. על כן, הערכים הגבוהים במיוחד שנצפו ב-2022-2023 (סביב 28,000-31,000 ₪/למ"ר) אינם יכולים להיות מועתקים במלואם למועד הקובע דנן.

מגרש זה ברחוב בזל 37 אינו נהנה מהשקט האופייני לרחובות הפנימיים של הרצליה פיתוח (כגון קפלן או הנשיא). הוא פונה לציר תנועה ער יחסית, ממוקם חזיתית אל מול מוסדות חינוך/ציבור, תחנת אוטובוס ותשתיות רחוב. מאפיינים אלו מהווים נחיתות אובייקטיבית ודורשים הפחתה אל מול עסקאות השוואה שבוצעו ברחובות שקטים. ההוכחה הטובה ביותר לכך היא עסקת ההשוואה בנכס הצמוד (בזל 39), אשר שיקפה בשנת 2019 שווי של כ-19,200 ₪ למ"ר אקווי'

לאור האמור, קביעתי שניתנה בנכס סמוך (28,000 ₪ למ"ר בצומת קפלן-בזל) ניתנה במועד שיא של השוק ועבור מיקום שונה. ולכן אין לגזור ממנה גזירה שווה. מנגד, השווי שהציע המבקש (16,000 ₪ למ"ר) נמוך מדי ונשען על עסקת קיצון שחולצה בשיטה שנדחתה.

באיזון הראוי שבין מחירי השיא של שנת 2023 להשפעת המלחמה ועליית הריבית הדרמטית בשנת 2024, ותוך יישום הפחתה ראויה בגין מיקומו הפיזי של המגרש על ציר בזל (אל מול מבני ציבור), להלן הלוגיקה העומדת בבסיס הכרעתי לקביעת שווי של 20,500 ₪ למ"ר מבונה נכון ליום הקובע (15/05/2024).

בחנתי את עסקת המכר ברחוב קפלן 70 (מיום 18/11/2020), המשקפת מגרש פנימי ושקט בשכונה. עסקה זו בוצעה לפי שווי של 22,345 ₪ למ"ר.

שוק מגורי היוקרה בהרצליה פיתוח חווה עליית מחירים משמעותית בין השנים 2021 ל-2023. לצורך הגישור על פער הזמנים שבין נובמבר 2020 למועד הקובע במאי 2024 (תקופה של כ-3.5 שנים), מיושם מקדם עליית מחירים זהיר ושמרני בשיעור של 5% לשנה, $(1.05)^{3.5}$ = 18.62% מתקבל שווי מ"ר מובנה בסך של כ- 26,500 ₪ ובהתאמה למיקום מקדם בשיעור 0.9 מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של כ- 23,850 ₪.

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

בטווח הזמן שבין מחצית שנת 2023 לבין המועד הקובע (מאי 2024) חלו תמורות מקרו-כלכליות חריפות אשר ציננו ובלמו את שוק מגורי היוקרה בהרצליה פיתוח. ריבית בנק ישראל עלתה בחדות משיעור אפסי של 0.1% לרמה גבוהה של 4.5% המועד הקובע חל בעיצומה של תקופת לחימה ממושכת, אשר העלתה את פרמיית הסיכון, יצרה אי-ודאות כלכלית מובהקת והובילה להאטה ניכרת בפעילות העסקאות שקלול השפעות המאקרו המצננות הללו במועד הקובע מחייב את הפחתת ערכי השוק המוערכים בשיעור זהיר של כ-15%.

מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך של כ- 20,270 ₪.

בחנתי את עסקת המכר של המגרש הצמוד, והזהה לחלוטין במאפייני רחוב בזל 39 (מיום 16/09/2019), אשר נמכר תמורת 6,450,000 ₪ ושיקף שווי מבונה אקוויולנטי של 19,188 ₪ למ״ר. בהתאמה לזמן $(1.05)^{4.7} = 25.77\%$, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך של כ- 24,100 ₪, ובהחלת מקדם השפעות המאקרו המצננות בשל עליית ריבית ומצב המלחמה, מתקבל שווי של כ- 20,500 מ״ר מובנה.

אשר על כן, שקלול כלל נתוני ההשוואה המותאמים בזמן ובמיקום, שילוב גורמי המאקרו המצננים והצלבתם מול עסקאות ההשוואה מביאים לקביעה כי השווי הראוי והסביר למ״ר קרקע למבונה אקוי׳, נכון ליום 15.05.2024, יעמוד על סך של 20,500 ₪/ מ״ר מבונה.

<u>תחשיב השבחה</u>:

רכיב הקלה	שטח (מ״ר)	מקדם משוקלל	מ״ר אקוי׳
הגבהת מרתף	77.6	0.05	3.16
הקלה בגובה גדרות	40	0.01	0.4
מרחק בין מבנים	41	0.05	2.05
סה״כ שטח אקוי׳			**6.33**

קומה	תוספת שטח	מקדם אקוי׳	מ״ר אקוי׳
מרתף	25.79	0.5	12.90
ק״ק	29.7	0.75	22.28
ק״א	17.89	1	17.89
מרפ׳ ק״א	7	0.25	1.75
סה״כ שטח אקוי׳			**54.8**

תוספת מ״ר אקוי׳	61.14
שווי מ״ר מבונה	20,500 ₪
מקדם הכלה מתכלה	0.87
סה״כ ההשבחה	**1,090,400** ₪
היטל השבחה	**545,200** ₪

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 6668 חלקות 3 ו 4, בגין מימוש זכויות, בדרך של בקשה להיתר מס' 20230532, כדלקמן :

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
החלטת ועדה	01/05/2005	₪ 123,008	₪ 61,504
הקלות	15/05/2024	₪ 1,090,400	₪ 545,200

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