יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין

ט"ו אב תשפ"ו (29 יולי 2026)

מינוי מספר: 2494-2025

לכבוד

המבקש	**המשיבה**
מר תמיר מצה	הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה
באמצעות השמאי דניאל פיינשטיין	באמצעות השמאי בני מבורך ברבי
בדוא"ל: info@dannyf.co.il	בדוא"ל: office@degani-beny.co.il

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 7650 חלקה 322, תת-חלקה 14, רחוב ויצמן 257, רעננה

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו- "**חוק התכנון**", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

1. מטרת השומה

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. מהות ההשבחה

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורן של הקלות.

3. מועד קובע לשומה[1]

גורם השבחה	מועד קובע
הקלות	12.11.2024

4. פרטי הנכס

נושא	פרטים
מהות הנכס	דירת מגורים בבניה רוויה.
גוש	7650
חלקה	322 (משותף עם חלקה 323).
תת-חלקה	14
שטחה הרשום של הדירה	123.75
זכויות קנייניות	בעלות.
כתובת	רח' ויצמן 257, רעננה.

[1] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

חלקות 322 ו- 323 שפרטיהן לעיל תקרא להלן: "**החלקות**" או "**מגרש הנכס**", הבניין הבנוי עליהן: "**בניין הנכס**", ותת-חלקה 14 "**דירת הנכס**".

5. <u>דיון וסיור בנכס</u>

5.1. ביום 11.2.2026 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 27.7.2026 ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור הנכס</u>

מגרש הנכס נמצא בשכונת לב הפארק, אשר בחלק הצפון-מערבי של העיר רעננה.

הבניה בשכונה הינה בניה מרקמית בגובה של 3-4 קומות לצד בניה צמודת קרקע.

את חלק השכונה הדרומי, חוצה, ממזרח למערב, רחוב וייצמן, שהוא ציר תנועה עיקרי בחלק הצפוני של העיר, אשר בקצהו המזרחי מתחבר למחלף כפר-סבא רעננה צפון שעל דרך מספר 4, ובקצהו המערבי, כ- 400 מ' מגבולה המערבי של השכונה, מתחבר לדרך הפארק ולרחוב גולדה מאיר, העוברים בפאתי השטחים הבנויים שבחלק המערבי של העיר.

בצידה הדרומי והמערבי גובלת השכונה בפארק רעננה.

הפיתוח הסביבתי בשכונה מלא.

בניין הנכס ממוקם מצמוד ומדרום לרחוב ויצמן, במרכזו של קטע הרחוב שבין המפגש עם רחוב הסייפן לרחוב הנשר.

הגישה למגרש עם כלי רכב הינה באמצעות רחוב העיט, שהוא רחוב קצר, שאורכו כ- 70 מ' המרוצף באבנים משתלבות, ואשר מסתעף צפונה מרחוב הסייפן ובקצהו הצפוני מגיע עד לגבולו הדרומי של מגרש הנכס. הגישה להולכי רגל אפשרית גם מרחוב וייצמן, באמצעות מדרגות העולות ממפלס הרחוב אל מפלס החצר, וגם מהשבילים שלאורך צידי הבניין.

6.2. <u>תיאור מגרש ודירת הנכס</u>

בניין הנכס הינו בית משותף הבנוי על חלקות 322 ו- 323 אשר בגוש 7650, ששטחן הרשום הינו 3,675 מ"ר, צורתן דמויית מלבן, שפינותיו הדרומיות קטומות, וגבולותיהן הינן:

גבול צפוני, שאורכו כ- 88 מ', והוא מהווה את חזית החלקות לרחוב וייצמן.

גבול מזרחי (שהוא גם גבולה המזרחי של חלקה 322), שאורכו כ- 40 מ' ולאחריו רצועה צרה מחלקה 319, המשמשת כשטח ציבורי פתוח, ולאחריה חלקה 302 שעליה בנוי בית מגורים הדומה במאפייניו לבניין הנכס.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

גבול דרומי, שאורכו כ- 88 מ', אשר בצידו המזרחי והמערבי גובל ברצועות צרות של חלקות 319 ו- 318 המשמשות כשטח ציבורי פתוח ומעברן חלקות 303 ו- 325 שעליהן בנויים בתי מגורים הדומים במאפייניהם לבניין הנכס. במרכזו של הגבול הדרומי גובלות החלקות ברחוב העיט, המהווה כאמור את דרך הגישה לחלקות.

גבול מערבי (שהוא גם גבולה המערבי של חלקה 323), שאורכו כ- 40 מ', ומעברו רצועה צרה מחלקה 318 המשמשת כשטח ציבורי פתוח, ולאחריה חלקה 309 שעליה בנויים גני ילדים.

בניין הנכס צורתו כצורת האות "נ", שהצלע הארוכה שלו בנויה בסמוך ולאורך גבולו הצפוני של המגרש, והצלעות הקצרות בצידו המזרחי והמערבי של המגרש.

השטח שבין צלעות הבניין סלול אספלט ומשמש לחניית כלי הרכב של דיירי הבניין.

בניין הנכס בגובה של 4 קומות ולו 3 כניסות, האחת במרכזו ושתיים נוספות בצדדיו (המזרחי והמערבי).

בבניין בנויות 24 דירות, כאשר בכניסה המזרחית והמערבית- 9 דירות בכל אגף (3 דירות בקומת קרקע, 3 דירות בקומה א', ו- 3 דירות דופלקס), ובכניסה המרכזית- 6 דירות (2 דירות בקומת קרקע, 2 דירות בקומה א' ו- 2 דירות דופלקס).

דירת הנכס הינה דירת דופלקס, הממוקמת בצידן המזרחי של שתי הקומות העליונות שבכניסה המרכזית לבניין.

שטחה הרשום של הדירה כ- 124 מ"ר, וצמודים לה שתי מרפסות בשטח של כ- 29 מ"ר וכ- 10 מ"ר, שתי חניות וחלל גג בשטח רשום של 57.5 מ"ר.

7. <u>מצב תכנוני</u>[2]

7.1. <u>תכנית מתאר מקומית רע/במ/2001</u>, שדבר אישורה פורסם ב.י.פ. 3870 מיום 25.4.1991, משנה יעודי קרקע, קובעת חלוקה למגרשים והוראות בניה.

לפי תשריט התכנית, מגרש הנכס כולל שני מגרשים צמודים 2092 ו- 2093 שייעודם "אזור מגורים ג'", שבו הותרה בניית בניינים מדורגים, בגובה של 4 קומות הכוללות קומת קרקע + 2 קומות + קומת גג.

לפי נספח הבינוי של התכנית, בכל מגרש תוכנן בניין הכולל 2 אגפים ובכל אגף 6 יח"ד.

לפי הוראות התכנית, 1/3 מהדירות בכל בניין תהיינה דירות 3 חדרים בשטח של עד 85 מ"ר, 1/3 נוסף דירות 4 חדרים בשטח של 110 מ"ר – 100 מ"ר, ו- 1/3 נוסף דירות 5 חדרים בשטח של 130 מ"ר – 120 מ"ר.

[2] . יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מרפסות פתוחות ללא גג אינן כלולות בשטח הדירה.

הבניינים יבנו עם גגות רעפים בשיפועים של 40%-50% עם גמלונים תוך שילוב המערכת הסולארית.

7.2. תכנית רע/292/1א', שדבר אישורה פורסם בי.פ.4719 מיום 6.1.1999, עניינה בקביעת הוראות לבנייה על גגות מבנים.

לפי הוראותיה, הוועדה המקומית רשאית להתיר בניה בחללי גגות רעפים באזורי מגורים בהם קיימת חובת בניית גגות רעפים, בתנאים המפורטים בתכנית, ובכללם התנאים שלהלן:

- בשטח מבונה בחלל הגג שגובהו ממפלס רצפת החלל ועד התקרה עולה על 1.8 מ' יחשב כשטח עיקרי בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בכל תכנית, ולא יעלה על 10% משטח מגרש באזור מגורים א' וב' דמוי א'. באזורים אחרים שטח עיקרי מרבי של חלל הגג יהיה עד 40 מ"ר לדירה.
- לא תותר בניה בשטח גג שאינו מקורה על-ידי גג רעפים משופע, למעט מתקנים המיועדים לשמש את כלל בעלי הדירות בבניין.
- היטל גג הרעפים יכסה לפחות 60% משטח הגג.
- שיפוע הגג לא יפחת מ- 40% ולא יעלה על 50%. שיעור השיפוע יהיה אחיד ורציף מנקודת הגג התחתונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של כל פאה מפאות הגג.
- שיפוע הגג יחל בגובה שלא יעלה על 0.5 מ' מעל תקרת הקומה העליונה בבניין.
- גובה קו הרכס של הגג לא יעלה על 3.8 מ' מעל תקרת הקומה העליונה.
- בבתים קיימים (שאינם באזורי מגורים א' וב' דמוי א') ושבהם מותרת בניה בחלל הגג לפי תכנית זו, לא יוגבה הגג מעבר לגובה הגג הקיים.
- מתקני אנרגיה ישולבו בחלל הגג, למעט קולטי שמש ואמצעי קליטת שידורי רדיו וטלוויזיה.
- באזורים ב', ב' דמוי ג' ו- ג', 25% לפחות משטחו הכולל של הגג יהווה רכוש משותף וישמש את כלל בעלי הדירות בבניין למתקני הבית המשותף.
- תנאי לאישור בניה בחלל הגג הוא תכנון הגג בשלמותו, כך שיהיה פתרון ארכיטקטוני נאות לכל הבניין.
- הוראות תכנית זו יחולו על בניינים שהיתר הבניה לגביהם הוצא לאחר תחילת תוקף תכנית זו, וכן על בניינים קיימים שבנייתם הושלמה לפני יום אישורה של תכנית זו ואשר הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה לניצול זכויות הבניה בגג לפי תכנית זו.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

8. <u>רישוי</u>

8.1. לפי המפורט בשומות המשיבה, בניין הנכס נבנה לפי היתר בניה מספר 207/92 משנת 1992, ובשנת 1994 ניתן היתר שינויים שמספרו 185/94.

לפי תכנית הבקשה להיתר, בניין הנכס הוא בגובה של 4 קומות, כאשר גג הקומה העליונה הינו גג רעפים משופע.

8.2. בישיבת ועדת המשנה של המשיבה מיום 12.11.2024, הוחלט בעניינה של דירת הנכס, לאשר השינויים והתוספות שלהלן:

בקומה שניה: הגדלת הקומה תוך סגירת מרפסת לא מקורה ע"י ניוד זכויות מהגג, ותוספת פרגולה במרפסת קיימת.

בקומה ג': שינויים פנימיים ותוספת פרגולה במרפסת קיימת.

בקומת עליית הגג: הגבהת גג רעפים מגובה 14.34+ לגובה 15.10+ וניצול שטחו למגורים, הוספת 3 חלונות במישור הגג.

כמו כן אושרו הקלות שלהלן:

- הקלה לניוד 7.59 מ"ר מתוך 40 מ"ר מזכויות הבניה בחלל הגג, מתוקף תכנית רע/1/292א' לצורך סגירת מרפסת עורפית בקומת הכניסה בדירת דופלקס.
- הקלה בגובה תחילת שיפוע הגג 1.12 מ' במקום 0.5 מ' המותרים על פי תכנית רע/1/292א'.
- הקלה של 32.41 מ"ר בשטח דירת מגורים בת 5 חדרים מ- 130 מ"ר על פי התב"ע ל- 162.41 מ"ר.
- הקלה של 0.87 מ' בגובה רום גג הרעפים מגובה 14.23 הקיים היום עד לגובה של 15.10 המוצע.

להלן שטחי הבניה שהתבקשו בדירת הנכס, לפי תכנית הבקשה להיתר ששלח שמאי המשיבה (השטחים במ"ר):

קיים	מוצע	סה"כ
66.61	7.59	74.36
56.27		56.27
0	31.94	31.94
122.88	39.53	162.41

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

9. <u>מצב קנייני</u>

9.1. להלן פרטים מהעתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק ביום 12.2.2023 ואשר הוצג על-ידי שמאי המבקש:

<u>גוש</u>	7650 :
<u>חלקה</u>	322 (משותף עם חלקה 323). :
<u>שטח החלקות</u>	3,675 מ"ר. :
<u>תקנון</u>	מוסכם. :

פרטים בעניינה של תת-חלקה 14:

<u>תיאור</u>	דירה בקומה שניה ושלישית. :
<u>שטח במ"ר</u>	123.75 מ"ר. :
<u>חלק ברכוש המשותף</u>	12/242 :
<u>בעלויות</u>	גולברמן לינדה וגולברמן ישראל, בחלקים שווים. :
<u>הצמדות</u>	מרפסת לא מקורה- 29.03 מ"ר. :
	מרפסת לא מקורה- 9.62 מ"ר.
	חלל הגג- 57.15 מ"ר.
	חניה- 16.50 מ"ר.
	חניה- 11.50 מ"ר.

9.2. לפי שומת המבקש, המבקש רכש הזכויות בדירת הנכס ביום 28.3.2023 תמורת 4,450,000 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>

לפי הקבוע בתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

חלה השבחה במקרקעין, ישלם בעלם/החוכר לדורות היטל השבחה.

שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג (לעיל ולהלן: "**המועד הקובע**"), לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי.

ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד בו מימש החייב זכות במקרקעין. במקרה בו מימש החייב חלק מן הזכויות במקרקעין, ישלם הוא היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל.

ככלל, דרך המלך לחישוב ההשבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, "מצב קודם" ו"מצב חדש", וההשבחה הינה הפרש השווי שבין שני המצבים (דנ"א 3768/98 **קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**, נו(5) 49 (2002)), וכך גם תבחן ההשבחה בשומה זו.

כמו כן, באומדן ההשבחה כאמור, יובאו בחשבון הגורמים והשיקולים שלהלן:

10.1. מיקומו של מגרש הנכס בשכונת לב הפארק שבעיר רעננה ובצמוד לרחוב וייצמן.

10.2. מאפייניו של מגרש הנכס והבניין הבנוי עליו.

10.3. מאפייניה של דירת הנכס והשטחים הבנויים בה.

10.4. אפשרויות הבניה בדירת הנכס, עובר לאישורן של ההקלות, ולאחר אישורן.

10.5. ערכי השווי בסביבת הנכס, בסמוך למועד הקובע.

שיקולים נוספים הרלוונטיים לצורך הכרעה במחלוקות הנקודתיות שבין שמאי הצדדים, יפורטו במסגרת ההכרעה עצמה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11. עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפניי ובמסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

סכום ההשבחה בשומות הצדדים

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה (₪)	השבחה בשומת המבקש (₪)
הקלות	12.11.2024	191,053	27,633

11.1. עיקרי שומת המשיבה

מהות ההשבחה עקב אישור ההקלות בגובה תחילת שיפוע הגג + גובה רום הגג + ניוד זכויות מחלל הגג, הינה- שיפור הזמינות, התכנון ואפשרויות הניצול לזכויות הבניה בחלל הגג.

ההקלה בשטח הדירה זניחה וחופפת/מגולמת בהקלות האחרות.

ערכי השווי

- עסקאות השוואה- להלן עסקאות של מכר דירות מגורים בסביבת הנכס הנדון ממאגר רשות המיסים:

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח במ"ר	קומה	שנת בניה	תמורה (₪)	תמורה למ"ר בנוי מתואם (₪)
22.04.25	יאיר 9	7649/309	133	2/6	2015	3,520,000	26,466
11.03.25	משה שפירא 9	7649/217	127	1/3	1997	3,200,000	25,197
05.03.25	משה סנה 2	7649/202	132	1/3	1996	3,500,000	26,515
23.12.24	גובר רבקה 10	7649/198	126	2/4	2000	3,050,000	24,206
02.12.24	רימלט אלימלם 6	7649/263	94	2/4	1991	2,640,000	28,085

מניתוח העסקאות עולה כי שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו כ- 26,000 ₪. בניכוי יזמות ועלויות בניה מתקבל שווי קרקע למ"ר מבונה של כ- 15,600 ₪.

- שומות מכריעות

בשומה שערך השמאי המכריע צדיק בענייננו של נכס ברחוב משה סנה 15 (גו"ח 7649/187) נקבע שווי של 15,000 ₪ למ"ר מבונה נכון למועד 15.11.2023.

במסגרת קביעת השווי התבסס בין היתר, על העסקאות שלהלן:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

עסקה מס' 1 מתאריך 29.2.2024 (גו"ח 7649/205/24)			
מחיר תמורה משוקלל			₪ 4,650,000
הפחתת שווי חניה כפולה של 150,000 ₪			₪ 4,500,000
בניכוי רווח יזמי ומע"מ שחוקים			1.25
מחיר תמורה ללא יזמות ומע"מ			₪ 3,600,000
תרומת עלויות בניה			₪ 1,084,050
שווי קרקע לדירה			₪ 2,515,950
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ מר"א**
שטח מדווח	122	1.0	122
עליית גג אפקטיבית משוערך	30	0.7	21
שטח חלל גג רשום	50.18		
מרפסת גג רשומה	40.1	0.3	12.03
סה"כ שטח משוקלל			155.03
שווי מ"ר מבונה			**₪ 16,229**

עסקה מס' 3 מתאריך 13.7.2023 (גו"ח 7649/207/9)			
מחיר תמורה משוקלל			₪ 4,850,000
הפחתת שווי חניה כפולה של 150,000 ₪			₪ 4,700,000
בניכוי רווח יזמי ומע"מ שחוקים			1.25
מחיר תמורה ללא יזמות ומע"מ			₪ 3,760,000
תרומת עלויות בניה			₪ 1,167,915
שווי קרקע לדירה			₪ 2,592,085
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**מר"א**
שטח מדווח	126	1.0	126.00
עליית גג אפקטיבית משוערך	35	0.7	24.50
שטח חלל גג רשום	58.83		
מרפסת גג רשומה	56.82	0.3	17.04
סה"כ שטח משוקלל			167.54
שווי מ"ר מבונה			**₪ 15,471**

וממכלול הנתונים שלעיל, ובהתאמה לנכס הנדון ולמועד הקובע, הובא בחשבון שווי של 15,300 ₪ למ"ר מבונה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תחשיב ההשבחה

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה (₪)	שוליות	עלויות התאמה/דחיה	סה"כ
מצב חדש						
שטח בעליית הגג	31.94	0.7	15,300	0.95	0.75	243,730
שטח מנויד מחלל הגג	7.59	1.0	15,300	0.95	0.85	93,773
סה"כ שווי מצב חדש (₪)						337,503
מצב קודם						
שטח בעליית הגג	39.53	0.7	15,300	0.95	0.278	111,612
מרפסת בקומה ב'	7.59	0.3	15,300	1.00	-	34,838
סה"כ שווי מצב קודם (₪)						146,450
השבחה (₪)						**191,053**

11.2. <u>עיקרי שומת המבקש</u>

<u>שווי למ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה מתבסס בקביעת השווי על ניתוח עסקאות השוואה משומה שערך השמאי המכריע צדיק בענייננו של נכס ברחוב משה סנה (גו"ח 7649/187) לפיה מתקבל שווי של 15,300 ₪ למ"ר מבונה נכון למועד 15.11.2023.

השמאי המכריע קבע את השווי בהתבסס על שיטת חילוץ שווי הקרקע מדירת דופלקס עם עליית גג בבניין וותיק, והתוצאה המתקבלת לא נכונה וגבוהה מידי.

מנובמבר 2023 ועד נובמבר 2024 קיימת ירידת מחירים ולא עליית מחירים.

בשומה שערך שמאי המשיבה לדירת הדופלקס הגובלת במושא השומה (תת-חלקה 15) נקבע שווי לחישוב הקלות של 14,300 ₪ למ"ר נכון ליום 15.11.2023, שהתבסס על ניתוח עסקאות בגישת החילוץ משנת 2022-2023, שיא רמות המחירים.

במועד הקובע מדינת ישראל מצויה תקופה ממושכת בעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל", ברמות ריבית גבוהות וחשש גובר להחמרה במצב הכלכלי והחברתי במדינה, ולכן נדרש לתת מקדם הפחתה לעומת שווי מבוסס עסקאות מסוף שנת 2022.

בדצמבר 2024 התפרסם בכלי התקשורת ראיון עם גב' גלית בן נאים, סגנית הכלכלן הראשי במשרד האוצר, והאחראית במשרד על תחום הנדל"ן, שהיא הגורם המוסמך של מדינת ישראל לעניין שוק הדיור ופירוש הנתונים שמתפרסמים, ולדבריה, שוק הדירות של יד שנייה מתמודד עם קיפאון היסטורי וירידה משמעותית בנפח העסקאות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

להלן עסקאות השוואה מפרויקט מגורים שנמצא במהלך בניה, ברחוב גאולה פינת התקווה, לא רחוק ממושא השומה:

יום מכירה	מחיר (₪)	שטח במ"ר	שטח מרפסות במ"ר	קומה	שטח אקוי' במ"ר	מחיר למר"א (₪)
17.09.25	3,511,720	115	12	8	121	30,537
15.09.25	4,794,720	131	12	9	137	36,601
04.09.25	3,984,720	125	12	7	131	31,878
04.09.25	4,067,720	124	12	7	130	32,804
15.05.25	4,208,000	121	12	8	127	34,777
17.11.24	3,640,000	112	12	6	118	32,500
08.10.24	4,055,580	118	12	7	124	34,369
21.08.24	4,921,680	135	12	9	141	36,457
08.08.24	4,003,744	111	12	7	117	36,070
29.02.24	4,247,680	120	12	7	126	35,397
23.01.24	4,168,680	124	12	7	130	33,618
שווי מר"א בנוי מגלם מחסן וחניה במרתף ומרפסות (₪)						34,092
לאחר הפחתה של מע"מ ורווח יזמי 38% (₪)						24,704
עלויות בניה						12,000
שווי מ"ר מבונה במושא השומה (₪)						**12,704**

דוגמאות מהכרעות אחרונות ברעננה:

- בשומה שערכה השמאית המכריעה דודזון בענייננו של נכס ברחוב סמטת החשמונאים 6, ברחוב פנימי שקט (גו"ח 6581/355), נקבע שווי של 15,000 ₪ למ"ר מבונה בפרויקט חדש של גן/גג, נכון למועד 25.8.2024.

בהתאמה למיקום נשוא השומה (רחוב רועש) והבינוי העדיף ברחוב סמטת החשמונאים, שווי מ"ר מבונה במושא השומה לדירה בקומה עליונה צריך להיות כ- 15%, 13,000 ₪ למ"ר מבונה.

- בשומה שערך השמאי המכריע ברזילי ברחוב עקיבא 4 (גו"ח 6581/405) נקבע שווי של 12,200 ₪ למ"ר מבונה בפרויקט חדש של בניה רוויה נכון למועד 25.8.2024.

בתוספת של 7% בשל מיקום ובינוי, כ- 13,000 ₪.

- קיימות דוגמאות רבות אחרות של פסיקות שמאים מכריעים ברחבי העיר רעננה שמצביעות ששווי של 15,300 ₪ למ"ר מבונה או 14,300 ₪ למ"ר מבונה הוא גבוה מאוד.

לאור כל האמור נקבע שווי של 13,000 ₪ למ"ר מבונה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

אופן חישוב ההשבחה

מצב קודם: שמאי הועדה לקח בחשבון, שבגלל מגבלות בינוי, ניתן יהיה לנצל את מלוא זכויות הבניה בתום החיים הכלכליים של הדירה. המדובר בתחשיב תאורטי שגוי ששוחק את שווי הזכויות.

ניצול של 30.34 מ"ר (שטח מעל 1.8 מ') ניתן לעשות לפי הוראות תב"ע רע/292/1א' ללא דחיה של זכויות, במסגרת קונטור הגג הקיים, בשיפוע גג רעפים של 50%, ואת יתרת הזכויות ניתן לנצל בהקלות שהעירייה נותנת לניוד לקומות נמוכות.

למעשה, ניתן לנצל את כל הזכויות.

כדוגמא, בחלקה המדוברת אושרו 2 בקשות שמאפשרות לנצל את כל הזכויות מתכנית רע/292א'.

קיים פער של יותר מפי 11 בין היטל ההשבחה שניתן לדירת מגורים גובלת בנכס. המדובר במימוש זהה למה שאושר לגבי מושא השומה.

תחשיב ההשבחה

תחשיב השווי במצב קודם מתבסס על שווי מיטבי של זכויות הבניה מכוח תב"ע רע/292/1א'. ניתן במסגרת שטח הגג הקיים ובשיפוע של 50% לפי תב"ע ובניית הגג בגובה 0.5 מ' מרצפת הגג לנצל שטח של 30.34 מ"ר ללא דחיות ותחשיבים תיאורטיים.

תחשיב השווי במצב החדש לוקח בחשבון את שטחי הבניה כפי שאושרו בבקשה להיתר, אישור תוספת הזכויות לפי זכויות רע/292/1א' כהקלה הוא לא ראוי בעיני. בכל מקרה להקלה אין השפעה על השווי גם שמאי הועדה לוקח בחשבון במצב הקודם את השטח שאושר כהקלה.

בתחשיב השווי של המצב החדש, כתוצאה מההקלה בתחילת בניית שיפוע גג רעפים 1.12 מ' מגובה התקרה העליונה במקום 0.5 מ' לפי המותר מאפשר תוספת של 1.6 מ"ר בשטח עליית הגג.

לפי תב"ע רע/292/1א' ניתן לבנות גובה רכס גג עד 3.8 מ'.

זכויות שנוספו מכוח הקלה אינן קבועות, הן מתכלות עם הזמן ולכן שווין נמוך משווי זכויות תב"עיות. ההקלות קשורות למבנה ולתקופה מסוימת, לזכויות בניה בהקלה יש תאריך תפוגה. ככלל סיומם מסתיים עם סיום תקופת החיים הכלכליים של חלקי המבנה אך הם יכולים לפוג גם לאחר תקופה קצרה יותר.

הקלה כרוכה בהליך פרסום לפי סעיף 149 ואינה ניתנת לצמיתות. עם תום החיים הכלכליים של המבנה פוקעות ההקלות. כך נקבע במספר החלטות ועדות ערר ובהן הר/85115/13 עדי ולירון כגן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בתחשיבים נלקח מקדם הפחתה מההשבחה בגין התכלות הזכויות לאחר 35 שנה, בשיעור היוון גבוה יחסית של 7%, שמבטא את הסיכון בהערכת הזמן.

מהות	שטח לחישוב במ"ר	מקדם שווי	סה"כ מר"א
מצב קודם			
שטח עליית גג זכויות תב"עיות	30.34	0.70	21.2
יתרת זכויות הבניה בדחיה	9.66	0.20	1.9
סה"כ מר"א במצב קודם			**23.2**
מצב חדש			
שטח עליית גג בהיתר	30.34	0.70	21.2
שטח עליית גג שהתווסף כתוצאה מהקלה	1.60	0.77[3]	1.2
תוספת שטח מגורים בקומת הכניסה	7.59	1.00	7.6
קיזוז שטח מרפסת	7.59	0.45	(3.4)
סה"כ מר"א במצב חדש			**26.6**
שטח לחישוב ההשבחה			3.47
שוליות			0.90
הסדרה קניינית של זכויות הבניה			0.75
שטח לחישוב ביניים			2.35
שווי מ"ר מבונה			₪ 13,000
השבחה ביניים			₪ 30,489
מקדם זכויות מתכלות (35 שנה, 7%)			0.906
השבחה			₪ **27,633**

11.3. <u>התייחסות שמאי המשיבה</u>

<u>ערכי השווי</u>

ראשית נבהיר כי כלל השומות המכריעות אותן ציין שמאי המבקשים הינן מגושים ושכונות שונות ומרוחקות מהנכס הנדון ולפיכך אינן רלוונטיות.

נדגיש כי השווי בשומתנו מבוסס בין היתר על השומה שערך השמאי המכריע צדיק בגו"ח 7649/189 שנערכה לנכס דומה הן מבחינת אופי הבינוי (דירת דופלקס בקומות שלישית ורביעית עם עליית גג) והן מבחינת המיקום (בשכונת לב הפארק), ולפיכך לנתון השוואה זה יש לתת משקל גבוה מאוד.

לעניין עסקאות ההשוואה, גם אם נתבסס על העסקאות לדירות חדשות שהוצגו בשומת המבקשים, יש להדגיש כי קיימת טעות באופן ניתוח העסקאות כפי שנערך על-ידו, שכן

[3] . שטח עם גובה גבוה יותר ולכן ניתנה תוספת 10%.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

במסגרת חילוץ מרכיב שווי הקרקע הובא בחשבון על-ידו קיזוז של רכיב המע"מ (הפחית 38% בגין מע"מ ויזמות, המשקף 17% מע"מ ו- 18% יזמות), אך מכיוון ומדובר בשוק של פרטיים ובפרויקט בניה בהיקף קטן, ברור כי אין לנכות את רכיב המע"מ.

לפיכך, באם נביא בחשבון שווי מ"ר בנוי של 34,092 ₪ כפי שנקבע בשומת המבקשים ונפחית יזמות (18%) ועלות בניה (12,000 ₪) כפי שנקבעו והופחתו על-ידו, נקבל שווי מ"ר מבונה של 16,891 ₪.

הערה: הנ"ל משקף שווי סביר וגבוה בכ- 10% מהשווי שנקבע בשומה שערך השמאי המכריע צדיק בגו"ח 7649/187 למועד קובע 11/2023.

<u>קיזוז הפסד שטח מרפסת</u>

המרפסת אותה מבקשים לסגור מהווה מרפסת לא מקורה הממוקמת בצמוד למטבח כאשר הגישה אליה מתבצעת מהמטבח בלבד.

ברור כי תרומה שווי מרפסת זו לנכס הינה נחותה ביחס למרפסת הממוקמת בהמשך לסלון ואפילו לחדר שינה, ולפיכך שווי מרפסת זו הינו לכל היותר 0.25-0.3, כאשר מקדם שווי של 0.45 שקבע שמאי המבקשים אינו סביר.

<u>שוליות</u>

השווי בשומתנו מבוסס בעיקר על השומה שערך השמאי המכריע צדיק, במסגרתה קבע כי אין להביא בחשבון הפחתה לשוליות, וזאת בין היתר לאור העובדה כי העסקאות שנותחו על ידו כוללות זכויות בעליית הגג כך שהנ"ל מגולם בערכי השווי.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה הנדון מדובר בניצול של זכויות "קיימות" ע"י הקלות לניוד זכויות ו/או המאפשרות זמינות לזכויות אלו, ולפיכך אין כאן תוספת שטחים חדשים המצריכים הפחתה לשוליות.

על אף האמור, במסגרת שומתנו נקבע מקדם הפחתה לשוליות של 0.95 וזאת על הצד הזהיר.

חשוב להדגיש כי שווי של 15,300 ₪ שנקבע בשומתנו משקף הפחתה של כ- 10% ביחס לשווי של 16,891 ₪ שהתקבל מניתוח העסקאות בשומת המבקשים (כמפורט לעיל), ולפיכך ברור כי אין להביא הפחתה נוספת בגין רכיב זה.

<u>התכלות הקלות</u>

ראשית נבהיר כי לדעתנו המקצועית כלל אין מקום לדעתנו לבצע הפחתה זו, שכן הלכה למעשה, שוק המקרקעין באופן כללי אינו מביא בחשבון הבדלים בין זכויות בניה מוקנות בתכנית בנין עיר לבין זכויות המוקנות בהקלה, ולכן אין להביא בחשבון הפחתה כלשהי לזכויות בהקלה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יתרה מזאת, במקרה הנדון היות ומדובר בבקשה להקלות המאפשרות שינויים ושיפורים מהותיים בבינוי ביחס למאושר ללא ההקלות, וזאת בתכנון מודרני ובאיכות בניה משופרת ומשודרגת כמקובל כיום, הרי שיש להביא בחשבון כי פרמטרים אלו משפיעים על משך החיים הכלכליים של הנכס והמבנה, כך שאין להביא כל מקדם התכלות ואף אם קיים הרי הוא זניח ואינו משפיע על שווי המבנה.

במקרים חריגים, כגון בשכונות יוקרה בעלות צביון יוקרתי גבוה במיוחד ולנכסים צמודי קרקע (לדוגמת רחוב התכלת בהרצליה פיתוח החריג בעצמו ביחס לשאר השכונה), יתכן ויש מקום להביא בחשבון מקדם התכלות מאחר ואורך חיי המבנים קצר במיוחד. כמובן שאין זה המקרה בנכס הנדון המהווה דירת מגורים הממוקמת ברעננה כחלק מבניין מגורים בבנייה רוויה.

וכחיזוק לעמדה זו ראה את עמדת השמאים המכריעים זיו (בשומה שערך לנכס בגו"ח 6669/67), קוט (בשומה שערך לנכס בגו"ח 8276/24), ואריאל (גו"ח 6668/467).

כלל ההכרעות מתייחסות לנכסים צמודי קרקע, כאשר משך החיים הכלכליים בהם נמוך משמעותית מבניה רוויה.

<u>הסדרה קניינית של זכויות הבניה</u>

ברור כי טענה זו של שמאי המבקשים באה כניסיון נוסף להביא להפחתה כלשהי מהתחשיב שנערך בשומתנו, שכן ככל והוא היה טורח לעיין בנסח הרישום ומסמכי הבית המשותף הוא היה מגלה כי חלל הגג שמעל דירת הנישום רשומה כהצמדה לדירה כך שלא קיים כל צורך בהסדרה כלשהי לצורך ניצול זכויות אלו, וכאשר בכל מקרה, גם אם הייתה נדרשת הסדרה שכזו (מה שאינו נכון כלל), היה צריך לייחס הפחתה/הסדרה זו למצב הקודם.

<u>אפשרויות ניצול במסגרת גג קיים- מצב קודם</u>

שמאי המבקשים טוען בשומתו כי במצב הקודם ניתן היה לנצל כ- 30.34 מ"ר בעליית הגג במסגרת הגג הקיים, כאשר קביעתו זו מבוססת על נתוני בסיס שגויים.

ראשית, נפנה להוראות תכנית רע/292/1א' לפיהן עולה בין היתר כי שיפוע הגג לא יעלה על 0.5 מעל תקרה הקומה העליונה בבניין, גובה רכס הגג לא יעלה על 3.8 מ' מעל תקרת הקומה העליונה, וכי בבתים קיימים בהם מותרת בניה בחלל הגג על-פי תכנית זו, לא יוגבה הגג מעבר לגובה גג קיים.

כפי שניתן לראות מתכנית ההיתר משנת 1994 ותכנית הבקשה להיתר, גובה רכס קיים הינו 14.23 מ' וגובה רצפת הקומה העליונה הינו 12.2 מ' (לפי היתר משנת 1994) ו- 12.06 מ' (לפי הבקשה להיתר).

הנ"ל מתיישב עם האמור בהחלטת הוועדה בה נכתב במפורש כי מבוקשת הקלה בגובה רום הגג מגובה 14.23 הקיים לגובה 15.10.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

חשוב להדגיש כי טענת שמאי המבקשים נטענה בעלמא וללא כל ביסוס ו/או מסמך אדריכלי המוכיח כי ניתן היה לנצל חלק משמעותי מזכויות הבניה בחלל הגג (כ- 30.34 מ"ר לטענתו) במסגרת הגג הקיים, כאשר ככל והנ"ל היה נכון, היה יכול וצריך להגיש בקשה לתיקון שומה תוך הצגת מסמך אדריכלי ובכך לחסוך זמן וכסף לנישום/ללקוח.

לגופו של עניין, גם ללא פניה לבעל מקצוע, ניתן לבצע הערכה של היקף הזכויות לניצול במצב הקודם, וזאת בהתבסס על הגבהים, המידות והמדידות המופיעות בתכנית הבקשה להיתר, כדלהלן:

עפ"י תכנית הבקשה להיתר, שטח שניתן לניצול (מעל גובה 1.8 מ') בעליית הגג בהתחשב בהגבהת הגג כמוצע, הינו 31.94 מ"ר, כאשר שטח זה חושב לפי 4 מ' רוחב כפול 8.9 מ' אורך ובניכוי חצי שטח חדר המדרגות (3.66 מ"ר).

לפיכך, באם נתחשב ברוחב מרבי של 2 מ' ואורך של 8.9 מ' (כמופיע בחישוב השטחים) ונפחית חצי משטח המדרגות (3.66 מ'), נקבל כי במצב הקיים ניתן היה לנצל לכל היותר כ- 14 מ"ר בעליית הגג.

חשוב לציין כי בניה בעליית גג כרוכה בעלויות והתאמות כך שסביר כי ההיתכנות לבניית עליית גג בשטח של כ- 14 מ"ר בלבד אינה כדאית כלכלית ואף תכנונית שכן מדובר בבניה ברוחב של 2 מ' בלבד, דבר היוצר תכנון/בינוי צר וארוך ולא אפקטיבי.

לפיכך ברור כי גם לשיטה זו השימוש המיטבי במצב הקודם הינו דחיית כלל הזכויות בעליית הגג לסוף חייו הכלכליים של הנכס, כפי שנערך על ידנו הן למימוש הנדון במסגרת בקשה להיתר והן במימוש הקודם במכר.

לחלופין, וככל ותתקבל טענת שמאי המבקשים לפיה חלק מהזכויות היו ניתנות לניצול במצב הקודם, יש להביא בחשבון מספר פרמטרים:

- שטח מרבי לניצול בחלל הגג במצב קודם הינו כ- 14 מ"ר בלבד.
- לאור היקף הזכויות ואפשרויות הניצול, יש לתת הפחתה לשטח זה בגין פונקציונאליות מוגבלת.
- את יתרת הזכויות שמעבר ל- 14 מ"ר במצב הקודם יש להביא בדחיה לסוף חייו הכלכליים של הנכס (כפי שנערך בשומות הצדדים).
- במצב החדש יש לתת מקדם שיפור תכנון לשטח שהיה ניתן לנצל במצב הקודם (14 מ"ר לשיטתנו או 30 מ"ר לשיטת שמאי המבקשים) שכן בפועל שטח זה הושבח משמעותית מהגבהת הגג, דבר אשר יצר שיפור משמעותי בנפח/אפקטיביות/פונקציונאליות של שטח זה אשר מגיע בשיאו לגובה של 2.6 מ'.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שומת השבחה לנכס השכן

שמאי המבקשים טוען כי היטל ההשבחה בנכס הנדון גבוה פי 11 מההיטל שנקבע בשומה לנכס השכן.

ראשית נציין כי השמאי לא הציג כל נתון ו/או אסמכתא לגיבוי טענה זו.

כמו כן, גם אם טענתו נכונה, ככל ובעבר נערכה שומה וההיטל חושב בחסר בטעות, אין הועדה צריכה/מחויבת להמשיך עם אותה טעות, וזאת כמובן בהתאם לפסיקה הרווחת.

לגופו של עניין, באם נבחן את החיוב שנערך בגין מכירת הזכויות בנכס הנדון (שומת המכר הוצגה כנספח לשומת המבקשים), ניתן לראות כי במסגרת שומה זו החיוב לזכויות הבניה בעליית הגג מכוח תכנית רע/292/1א', נערך בהתחשב בדחיה לתום חייו הכלכליים של הנכס, וזאת תוך הנחה כי לאור הבינוי הקיים ואפשרויות הניצול, לא קיימת אפשרות לניצול הזכויות ו/או רובן באופן אופטימלי ושימושי.

לפיכך, ולצורך שמירה על אחידות ועקביות החיוב, במסגרת השומה שבנדון, המצב הקודם הוערך בדחיה (בדומה לאופן בו הוערכו הזכויות במדרגת תכנית רע/292/1א' המהווה את המצב הקודם בשומתנו), כאשר אישורן של ההקלות אפשר את זמינותן של הזכויות וניצולן באופן מיטבי.

חשוב להדגיש כי ההשבחה חושבה על הצד הזהיר שכן במסגרת חישוב הדחייה הובאו בחשבון חיים כלכליים של כ- 55 שנה ממועד היתר ההקמה, כאשר מדובר בנכס בבנייה רוויה, כך שבפועל היה סביר לקבוע דחיה גדולה יותר, דבר אשר היה מקטין משמעותית את שווי המצב הקודם.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, נדגיש כי בהתאם לפס"ד דיניש, לאור המגבלות לניצול הזכויות במסגרת הגג הקיים, יתכן ונכון היה לחייב בהיטל השבחה מלא את כלל הזכויות המבוקשות במסגרת הבקשה להיתר ו/או לשיטת המבקשים לחייב את הזכויות שלא ניתנות היו לניצול (מעבר ל- 14 מ"ר כפי שפורט לעיל) בהיטל מלא וזאת מכוח ההקלות המבוקשות.

טענות נוספות מהדיון ולאחריו:

- אין מחלוקת ששומת הועדה הקודמת שנערכה לנכס זה הינה שומה חלוטה, אבל נכון לבחון את החישוב שנעשה בה בעניינן של הזכויות מכוח תכנית הגגות.

  מאחר ובנכס כאן לא ניתן לממש את הזכויות שמכוח תכנית הגגות, הרי שבשומת הוועדה הקודמת חושב שווין של זכויות אלה בדחייה עד לתום חייו הכלכליים של הבניין.

  ולכן, לצורך שמירה על עקביות ואחידות, גם בשומת הוועדה הנוכחית, שווי הזכויות מכוחה של תכנית הגגות חושב בדחיה, אשר קוצרה בהשוואה לתקופת הדחייה שהובאה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בחשבון בשומת הוועדה הקודמת, מאחר והמועד הקובע הנוכחי מאוחר יותר בהשוואה למועד הקובע שבשומת הוועדה הקודמת.

- בשומת ועדה שנערכה לדירה הסמוכה, הובהר לנו, שנערכה שומה קודמת אשר במסגרתה חושבו הזכויות מכוחה של תכנית הגגות ללא דחיה. מאחר ואפשר שהקונה שם התבסס על מצב דברים זה, הרי שגם בשומה שנערכה עקב הבקשה להיתר הבניה, הזכויות מכוחה של תכנית הגגות הובאו בשווי "מצב קודם" כזכויות זמינות.

בדירת השכן כבר שולמו במסגרת המכר מלוא הזכויות כזמינות, על-אף שבפועל אינן ניתנות לניצול ללא הקלה. ולכן השומה שערכנו למימוש בהיתר כולל הקלה נערכה על הצד הזהיר. חשוב להדגיש, כי ככל ואופן החיוב בדירת השכן נערך בצורה לא נכונה, עפ"י הפסיקה אין אנו חייבים להמשיך באותה הטעות.

- בסעיף 10(ה)(6) להוראותיה של תכנית הגגות נקבע, שלא ניתן להגביהה את הגג הקיים, ולכן אין המדובר בתכנית גגות סטנדרטית ולא ניתן לגזור גזירה שווה מאפשרויות בנייה לפי תכניות גגות אחרות.

- גם אם ב"מצב קודם" ניתן היה לכאורה לממש בעליית הגג שטח של כ- 14 מ"ר, הרי שאין למימוש זה היתכנות כלכלית בשל פונקציונליות השטח (שרוחבו כ- 2 מ') והעלויות הגבוהות הנדרשות להסדרתו.

- את השווי המבונה נכון לקבוע לפי עסקאות מהסביבה הקרובה.

- הבניין שבו נמצאת הדירה הינו קטן בהיקפו, ולכן לא נכון לקזז את המע"מ, וככל שהחילוץ יבוצע מהעסקאות החדשות שהציג שמאי המבקש, נגיע לשווי של כ- 17,000 ₪ למ"ר מבונה.

- באשר לנתוני השווי משכונת נווה זמר שהציג שמאי המבקש:

מדובר בנתוני ביקוש, ללא כל ביסוס לגבי שטח פלדלת של הדירה. האם השטח המדווח כולל מרפסת ו/או מחסן ו/או כל הצמדה אחרת?

גם אם נפחית 5% בגין מו"מ, מדובר במכירת דירות על הנייר, בדומה למכירת דירות "פריסיילי", כך שבעסקאות מסוג זה מקובל להוסיף כ-10% על השווי/התמורה בעסקה.

לא ברור מדוע מתבסס שמאי המבקשים על עסקאות משכונת נווה זמר? כאשר המדובר בנתוני ביקוש בלבד, כאשר קיימות מספיק עסקאות השוואה אותן ניתן לנתח באופן נכון יותר.

- לפי עסקת מכר שהוצגה בפנינו, ביום 12.2.2025 נמכרו מלוא הזכויות בחלקה 559 בגוש 7651, תמורת 18,000,000 ₪, בתוספת מע"מ.

שטח החלקה/המגרש: 1,298 מ"ר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מספר קומות: 4 קומות (קרקע+2+גג).

מספר יח"ד: 10 יח"ד.

שטח עיקרי: 83% לפי תכנית רע/2005.

עליות גג: 2 עליות גג לדירות עליונות לפי תכנית רע/292/1א'.

להלן ניתוח העסקה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ
שטח עיקרי	1,077.34	1.0	1,077.34
ממ"דים	120.00	1.0	120.00
עליות גג	80	0.7	56.00
סה"כ מר"א			1,253.34
תמורה לפי הסכם המכר			₪ 18,000,000
שווי למ"ר קרקע מבונה			₪ 14,300

הערות לעסקה:

מדובר במכר החלקה בשלמות.

מדובר בקרקע ריקה לבניה סמי רוויה בדומה לבינוי הקיים בנכס שלנו.

התמורה והשווי למ"ר מבונה המתקבלים הם ללא מע"מ, כך שבתוספת המע"מ מתקבל שווי של כ- 16,870 ₪ למ"ר מבונה.

11.4. <u>תגובת שמאי המבקש</u>

- שומת המשיבה נערכה בשל מימוש בהיתר בניה. במסגרת היתר הבניה מבקשים לנצל זכויות בעליית הגג מכוח תכנית רע/1/292א' (להלן: "**תכנית הגגות**") שקיבלה תוקף עוד בשנת 1999 + הקלות.
- המבקש רכש הזכויות בנכס בחודש מרץ 2023, ובעת המימוש במכר נערכה שומת ועדה, שהיא שומה חלוטה.

לפיכך, בשומה הנוכחית, לא נכון לחייב את המבקש על הזכויות מכוחה של תכנית הגגות, אלא על ההקלות בלבד, שאחרת יימצא שהוועדה המקומית מבקשת לחייב פעמיים בהיטל השבחה בגין אותן הזכויות.

- בשומת ועדה שנערכה לדירה סמוכה, בגין אותו המימוש וההקלות, נקבעה השבחה בסכום של 8,140 ₪ נכון ליום 15.12.2023. לא ייתכן שהנישום ישלם פי 11 יותר היטל השבחה מבעל דירה גובלת זהה בנתונים, בגין אותה בקשה להיתר ולא בגלל טעות סופר אלא בגין שתי שיטות חישוב במצב הקודם של שמאי המשיבה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

- כבר ב"מצב קודם" ניתן היה לממש את ה- 31 מ"ר בעליית הגג הקיימת, והבקשה להקלה היא ככל הנראה לצורך שיפור התכנון, תוספת גובה, פתיחת חלונות, וכו'.

- בשומת המבקש הוצגו ערכי שווי למ"ר מבונה בבנייה רוויה שנקבעו בשומות מכריעות לנכסים שונים בעיר רעננה. מאחר והנכס כאן אינו במיקום מבוקש יותר, הרי שערכי השווי שבשומות המכריעות רלוונטיות גם בעניינו.

- מאחר והדירה כאן הינה בבניין הבנוי בבניה רוויה, הרי שבחילוץ השווי המבונה מדירות בבניה רוויה, יש להפחית את רכיב המע"מ. בבואנו לחלץ שווי מ"ר מבונה מפרויקט בניה רוויה חדשה, יש לחלץ את מרכיב המע"מ, היזמות ועלויות הבניה. בעת חילוץ מבניה רוויה ותיקה יש לחלץ יזמות ועלות בניה ואין לחלץ מע"מ.

- שמאי המשיבה התבסס בקביעת השווי על השווי שנקבע בשומה שערך השמאי המכריע צדיק, אשר נקבע לפי חילוץ מדירות ותיקות. שווי זה הינו גבוה מאוד. גישת החילוץ מבניה רוויה ותיקה שבה נקט השמאי המכריע צדיק מביאה לתוצאה שגויה.

- מושא השומה מהווה חלק מפרויקט בניה מרקמית (3 כניסות עצמאיות), סה"כ 24 יח"ד.

- אני מקבל שסה"כ השטחים במצב הקודם לפי הבקשה להיתר הינו כפי שחישב שמאי המשיבה. לפי תשריט היתר הבניה ניתן לנצל שטח גדול יותר רום גג הרעפים בתשריט ההיתר כ- 14.75 מ' – 14.8 מ'.

- אני מאמץ את עלויות התאמה של עליית גג לפי שמאי המשיבה- 81,200 ₪.

- בשומה שערך משרד שמאי המשיבה לדירה הגובלת, נקבע שווי של 14,300 ₪ למ"ר מבונה, כאשר לעמדתי, במועד הקובע בענייננו, ערכי השווי נמוכים יותר בהשוואה למועד הקובע שבשומת הוועדה האחרת.

- בשכונת נווה זמר, שהיא השכונה המבוקשת ביותר בעיר רעננה, מבקשים מחיר של 1.9 מש"ח עבור זכות לדירה בשטח של 125 מ"ר + 2 מקומות חניה ומחסן. ככל שמפחיתים 5% בגין מו"מ, ו- 17% רווח יזמי מתקבל שווי של 12,300 ₪ למ"ר מבונה המגלם מרפסת, 2 חניות ומחסן (הובא בחשבון שהשיהוי עד להוצאת היתר מתקזז עם המיקום העדיף של הנכס שבהצעה).

- הסדרה קניינית- נכון להביא בחשבון הפחתה משווי הזכויות בשל ההסדרה הקניינית הנדרשת, מאחר וזכויות הבניה בעליית הגג משותפות לכל בעלי הזכויות במגרש, וגם בעל דירה בקומת ביניים יכול לבקש לנייד הזכויות לדירתו.

- להלן התייחסות לניתוח העסקה בקרקע שהציג שמאי המשיבה:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שטח מגרש במ"ר				1,300
שטח עיקרי				83%
שטח עיקרי				1,079
שטחי ממ"דים				120
סה"כ פלדלת				1,199
סה"כ דירות לבניה				10
	סה"כ שטח	**מקדם שוליות**	**מקדם גינה/גג/מחסן**	**סה"כ מר"א**
קומת קרקע				
דירת גן קטנה 92 מ"ר	92	1.20	1.2	132.48
דירת גן 5 חדרים	120	1.05	1.2	151.20
קומות א+ב				
2 קומות טיפוסיות סה"כ 2 דירות קטנות	184	1.2		220.80
יתרת שטח פלדלת 6 דירות	803	1.0		803.00
שטח עליית גג עם מרפסות	80	0.9	0.7	50.40
6 מ"ר מחסן לכל דירה	80		0.5	40.00
סה"כ שטח לחישוב				1,397.88
סה"כ תמורה				₪ 18,000,000
שווי מ"ר מבונה מגלם מרפסות				₪ 12,877
מקדם התאמה למושא השומה- בינוי עדיף, ממ"ד כחדרים רגילים, מיקום עדיף				0.95
סה"כ שווי מ"ר מבונה במושא השומה				₪ 12,233
תוספת מע"מ				₪ 14,435
מושא השומה מהווה דירה פנימית (0.9)				₪ 12,991

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.5. <u>דיון והכרעה</u>

הנכס מושא שומה זו מהווה דירת מגורים בבית משותף, הממוקמת בקומה השלישית והרביעית, שהן הקומות העליונות בבניין, כאשר שטח הגג שמעל לקומה העליונה צמוד לדירת הנכס ומקורה בגג רעפים.

ההשבחה הנבחנת בשומה זו מקורה בהחלטת המשיבה לאשר את בקשת המבקש למתן הקלות המאפשרות להגביה את גג הרעפים הקיים ולנייד שטחי בניה, אשר לפי תכנית נועדו לעליית גג, אל קומת הכניסה של הדירה לצורך סגירת שטח מרפסת, אשר קודם למתן ההקלה אינה מקורה.

<u>התייחסות לשומות ועדה קודמות</u>

לטענת שמאי המבקש, ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה גבוהה פי 11 מההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה שנערכה לדירה הסמוכה בגין בקשה דומה להיתר בניה, ושאין זה סביר שבשל שתי שיטות חישוב שונות של השווי ב"מצב קודם", ייקבע הפרש כה משמעותי בשומות ועדה.

בתגובה לטענתו זו של שמאי המבקש טען שמאי המשיבה, כי גם אם נכונה הטענה, הרי שבמקום בו נמצא כי ההשבחה בדירת השכן חושבה בחסר, הרי שהוועדה אינה מחויבת להמשיך ו"לשרשר" הטעות גם בשומות נוספות.

עוד צוין, כי מבדיקה שנערכה נמצא, שבשומת הוועדה שנערכה לדירה הסמוכה עקב מכירתה (וקודם לשומה עקב השינויים בגג), חושבה ההשבחה לזכויות שמכוח תכנית הגגות ללא דחייה למימוש הזכויות, ובשל האפשרות שהקונה, שהוא שהגיש את הבקשה להיתר לבנייה בגג לאחר הרכישה, התבסס על שומת הוועדה שנערכה בשל המימוש במכר, הוחלט לחשב ההשבחה בגין בקשתו כאשר ב"מצב קודם" הובא בחשבון מלוא שווי הזכויות בגג, ובשל כך נקבעה השבחה נמוכה.

לעומת זאת, בדירת הנכס, בשומת הוועדה שנערכה עקב מכירת הדירה (העסקה שבה המבקש רכש את הדירה), ההשבחה בגין יתרת הזכויות בגג חושבה ב"מצב קודם" בדחייה עד לתום חייו הכלכליים של הבית, ומטעם זה, ובשל הצורך בשמירה על אחידות ועקביות החיוב, הרי שגם בשומת הוועדה הנוכחית, שווי הזכויות בגג ב"מצב קודם" חושב בדחייה.

אבהיר, כי לעמדתי, אכן רצוי וראוי שתשמר העקביות בשומות ועדה, באופן שיאפשר הסתמכות ויגביר הוודאות בקרב בעלי נכסים סמוכים.

ברם, הסתמכות שכזו נכונה היא במקום בו עסקינן במצבים דומים. בענייננו, כפי שהבהיר שמאי המשיבה, ההשבחה עקב מכירת דירת השכן חושבה לפי הנחות שמאיות שונות מאלו שהובאו בחשבון בשומת המכר של דירת הנכס, ובשל כך גם, ההשבחה עקב המימוש בהיתר שהתבקש בשתי הדירות תוצאתה שונה היא.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

סביר, כי לו היה בפני המבקש מלוא המידע אודות השוני בשומות המכר, לא היה מסתמך על ההשבחה שנקבעה בדירת השכן עקב הבקשה לבנייה בגג.

כמו כן, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה לפיה שיקול ההסתמכות אינו חזות הכול, ובמקום בו לעמדת המשיבה נפלה טעות בשומה קודמת שערכה, הרי שבשל עקרון "מס אמת" חובה עליה לתקנה.

ובשל עקרון זה, לעמדתי, אין גם חובה על השמאי המכריע להיצמד לעקרונות שבשומת המכר שערכה המשיבה בעניינה של דירת הנכס, במקום בו סבור השמאי המכריע שנכון היה לחשב ההשבחה עקב המימוש במכר בדרך אחרת, בפרט כאשר הנישום בהליך כאן אינו הנישום של שומת ההשבחה הקודמת של המימוש במכר, וגם לא היה צד בהליך של שומת המכר.

ובשל הטעמים שלעיל, ההשבחה בשומה זו תבחן ללא התייחסות לשומות אחרות של המשיבה, בין אם בדירת השכן ובין אם בנכס כאן.

<u>שטח עליית הגג ב"מצב קודם"</u>

תכנית רע/292/1א', אשר קיבלה תוקף בשנת 1999 (להלן: "**תכנית הגגות**"), מאפשרת לוועדה המקומית, באזורי מגורים בהם קיימת חובת בניית גגות רעפים, להתיר בנייה בחלל גג הרעפים, בשטח מירבי של עד 40 מ"ר, ובתנאים הנוספים שנקבעו בתכנית, ובכלל אלו התנאים שלהלן:

- שיפוע הגג לא יפחת מ- 40% ולא יעלה על 50%. שיעור השיפוע יהיה אחיד ורציף מנקודת הגג התחתונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של כל פאה מפאות הגג.
- שיפוע הגג יחל בגובה שלא יעלה על 0.5 מ' מעל תקרת הקומה העליונה בבניין.
- גובה קו הרכס של הגג לא יעלה על 3.8 מ' מעל תקרת הקומה העליונה.
- בבתים קיימים (שאינם באזורי מגורים א' וב' דמוי א') ושבהם מותרת בניה בחלל הגג לפי תכנית זו, לא יוגבה הגג מעבר לגובה הגג הקיים.

לעמדת שמאי המשיבה, שטח עליית הגג הניתן למימוש הינו קטן ואינו אפקטיבי, ולכן הביא הוא בחשבון מימוש אפשרי של כל שטח עליית הגג המותר בתכנית, בתום חייו הכלכליים של בניין הנכס.

מנגד נטען על-ידי שמאי המבקש, שעוד מכוח הוראותיה של תכנית הגגות ניתן לממש כ-30 מ"ר בעליית הגג, במסגרת קונטור הגג הקיים ובשיפוע של 50%, ואת יתרת הזכויות ניתן לנייד לקומות אחרות (אם כי בתחשיב שערך הביא בחשבון את יתרת השטחים בדחייה).

לאחר שבסיכום הדיון עם הצדדים התבקש שמאי המבקש להציג תחשיבים התומכים בטענתו באשר לשטח עליית הגג שניתן לממש ללא ההקלות, הודיע שמאי המבקש, כי

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

"אני מקבל שסה"כ השטחים במצב הקודם לפי הבקשה להיתר הם כפי ששמאי הועדה חישב. לפי תשריט היתר הבניה ניתן לנצל שטח גדול יותר רום גג הרעפים בתשריט ההיתר כ- 14.75 מ – 14.8 מ'."

במועד הקובע של שומה זו, גילו של בניין הנכס הינו כ- 30 שנים, והוא טרם סיים את חייו הכלכליים ולכן, לאור הוראותיה של תכנית הגגות, בחינת שטח עליית הגג האפשרי עובר לאישורן של ההקלות, צריך שייעשה בכפוף למאפייני הגג הקיים.

מהיתרי הבניה עולה, כי אורכו של הגג הינו כ- 8.23 מ' ורוחבו כ- 9.3 מ'. עוד נמצא, כי הגג הקיים נבנה בשני שיפועים סימטריים של 40%, ותחילת השיפוע הינה בגובה של 0.5 מ' מעל רצפת הגג.

לפיכך, לצורך גובה של 1.8 מ' מעל רצפת הגג נדרשת תוספת גובה של 1.3 מ' בהשוואה לגובה ההתחלתי של 0.5 מ' בקצה הגג, ובהינתן ששיפוע הגג הקיים הינו 40%, הרי נדרש להתרחק מקצה הגג מרחק של 3.25 מ', ומאחר ומרחק זה נדרש מכל אחד מקצותיו של הגג, הרי שיתרת שטח הגג שתקרתה בגובה של לפחות 1.8 מ', אורכה כ- 1.73 מ'[4]. בהינתן שרוחבו של הגג הינו כאמור כ- 9.3 מ', הרי ששטח הגג שתקרתו בגובה של לפחות 1.8 מ', הינו כ- 16 מ"ר (לא תובא בחשבון הפחתה בגין שטח המדרגות מאחר ואלו מחוץ לשטח של ה- 16 מ"ר).

ולאור מידותיה אלו של עליית הגג, אני מקבל גם את טענת שמאי המשיבה לפחת הפונקציונלי שבשטח זה ולכן, בנוסף להפחתה הנהוגה משוויו של שטח עליית הגג, תובא בחשבון הפחתה נוספת בשיעור של 20%.

אציין, כי איני מקבל את טענת שמאי המבקש לפיה המבקש רכש זכות מוקנית ל- 40 מ"ר עליית גג ולכן לא ניתן לחייבו בשנית בשל מימוש שטח עליית גג שהוא קטן מ- 40 מ"ר.

המבקש רכש זכויות מוקנות שנקבעו בתכנית הגגות, אשר כפי שהובהר לעיל, מעבר להוראה בדבר עליית גג בשטח של עד 40 מ"ר, קבעה גם הוראות נוספות, ובכללם ההוראה שבבתים קיימים, מימוש הזכויות לחדרי גג ייעשה ללא הגבהת הגג הקיים, ומעמדה של הוראה זו אינה פחותה מהוראת השטח. ומשנמצא כי במגבלת הגג הקיים השטח האפשרי של עליית גג הינו כ- 16 מ"ר, הרי שאלו הן גם הזכויות המוקנות שרכש המבקש.

יצוין, כי בהשוואה למאפייני הגג הקיים, הרי שהשינוי היחידי האפשרי להרחבת שטח עליית הגג במקרה שבו בונים את הגג מחדש לפי הוראותיה של תכנית הגגות (כמו למשל בתום חייו הכלכליים של בניין הנכס), הינו בנייה בשיפוע של 50%, שאז לצורך גובה תקרה של 1.8 מ' די בהתרחקות של 2.6 מ' מקצה הגג, ובמקרה שכזה, בהתאם לתחשיב

---

[4] . 1.73 מ'= 3.25 מ' x 2 – 8.23 מ'

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שלעיל, שטח עליית הגג האפשרי, שגובה תקרתו 1.8 מ' לפחות, הינו כ- 28 מ"ר[5], ובהתחשב בשטח המדרגות, כ- 25 מ"ר.

בהינתן שתוספת השטח של כ- 9 מ"ר עליית גג הינה דחויה לתום חייו הכלכליים של בניין הנכס, אותו אני מעריך בכ- 40 שנים מהמועד הקובע, הרי שמדובר בתוספת זניחה לשווי של כ- 1 מ"ר עליית גג (שהם כ- 0.6 מר"א), ולכן יתרת שטח זו לא תובא בחשבון.

<u>הסדרה קניינית</u>

שמאי המבקש מפחית 25% משווי הזכויות לעליית גג בשל הצורך בהסדרה קניינית.

מנגד נטען על-ידי שמאי המשיבה שמאחר והגג צמוד לדירת הנכס אזי אין כל צורך בהסדרה קניינית כלשהי, וכי גם אם נדרשת הסדרה שכזו, הרי שנכון היה לייחסה ל"מצב קודם".

לעמדתי, ככלל, צודק שמאי המבקש בטענתו לפיה העובדה ששטח גג מוצמד לדירה מסויימת בבית משותף, אין משמעה שגם הזכויות לבניה בגג שייכות לדירה זו.

אלא שבענייננו, מצב הדברים מעט שונה הוא. בניין הנכס נבנה עוד קודם לתכנית הגגות, ובנייתו כללה גם את החלל שבעליית הגג, כך שרוכש הדירה, שלו הוצמד גם שטח הגג, רכש גם את השטח שבחלל הגג. לימים, לכשאושרה תכנית הגגות התווספו שטחים עיקריים שאותם ניתן לממש באותו חלל הגג. כמו כן, לפי הוראותיה של התכנית, היציאה לשטח בחלל הגג צריך שתהיה מהדירה שמתחתיו.

בנסיבות שלעיל, ספק בעיניי אם בעל דירה שאינו בקומה העליונה יכול לטעון לחלק יחסי בזכויות אלה, ואם אכן ניתן לנייד הזכויות שיועדו לעליית גג גם לדירה שאינה בקומה העליונה.

עם זאת, מטעמי זהירות, בניתוח עסקאות ההשוואה שלהלן, תובא בחשבון הפחתה של 5% משווי הזכויות לעליית גג.

<u>ערכי השווי</u>

שמאי המשיבה מציג עסקאות של מכר דירות הממוקמות בחלק הצפוני של השכונה שמצפון לרחוב ויצמן ומשכונת נאות עוזי, וכן מפנה לשווי של 15,000 ₪ למ"ר מבונה שנקבע בשומה שערך השמאי המכריע צדיק בעניינה של דירת דופלקס הממוקמת אף היא בבניין הנמצא בחלק הצפוני של השכונה (רחוב משה סנה 15 גו"ח 7649/187), נכון ליום 15.11.2023, ועל סמך הנתונים שלעיל קבע שווי של 15,300 ₪ למ"ר מבונה.

[5] . יצוין, כי שטח זה קטן אך במעט משטח עליית הגג של 30.34 מ"ר שקבע שמאי המבקש במקרה שהגג ייבנה בשיפוע של 50%.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מנגד נטען על-ידי שמאי המבקש, שהשווי שנקבע בשומת צדיק אינו נכון וגבוה מדי, וכי בשומה שערך שמאי המשיבה לנכס סמוך נקבע שווי של 14,300 ₪ למ״ר מבונה נכון ליום 15.11.2023, ושמאז אותו מועד קיימת ירידת מחירים.

לצורך קביעת השווי מפנה שמאי המבקש לעסקאות של מכר דירות ברחוב גאולה, אשר לפי ניתוח שמאי המבקש מלמדות על שווי של כ- 12,700 ₪ למ״ר מבונה, וכן לערכי שווי שקבעו השמאים המכריעים דודזון ודוד דדון בשומות שערכו לנכסים בגוש 6581, ועל בסיס נתונים אלו קבע שווי של 13,000 ₪ למ״ר מבונה.

כמפורט לעיל, עניינה של שומה זו הינה באומדן ההשבחה עקב שינויים וניוד שטחים בדירה קיימת שהיא דירת דופלקס עם גג רעפים, ולכן נכון לבחון ההשבחה בראייתו של בעל נכס שכזה, שהוא אדם פרטי, ובהתאמה למאפייניה של הדירה.

העסקאות של מכר דירות אליהן הפנה שמאי המבקש ממוקמות בשכונת קריית שרת, שעל-אף מיקומה הגיאוגרפי הסמוך, היא מדורגת בציון 8 במדד החברתי-כלכלי של שנת 2021 בהשוואה לציון 9 בו מדורגת השכונה בה ממוקם הנכס. כמו כן, המדובר בדירות בבנייה רוויה שנבנות במסגרת פרויקט תמ״א 38 אשר במסגרתו נהרסו 138 דירות ישנות ונבנות 355 יח״ד חדשות, ובחילוץ השווי המבונה הביא שמאי המבקש בחשבון גם הפחתה של מע״מ, כך שגם אם מתקנים רק נתון זה, כפי שנכון לעמדתי לעשות, הרי שמתקבל שווי של כ- 14,860 ₪ למ״ר מבונה.

הנכסים להם נערכו השומות המכריעות שאליהן הפנה שמאי המבקש ממוקמים באזורים אחרים של העיר שגם הם בדירוג חברתי-כלכלי נמוך מזה של השכונה בה ממוקם הנכס.

בכל מקרה, מאחר ודירת הנכס נרכשה כאמור בחודש מרץ 2023, כשנה וחצי קודם למועד הקובע, ומאחר ובנוסף לעסקה בדירת הנכס אותרו בסביבה הקרובה עוד שתי עסקאות של מכר דירות שלהן מאפיינים דומים לאלו של דירת הנכס, בחרתי לבחון השווי לפי עסקאות אלה.

- לפי המדווח במערכת מיסוי מקרקעין, ביום 19.6.2024 נמכרה תת-חלקה 9 בגוש״ח 7650/301 אשר ברחוב הנשר 80, תמורת סכום של 4,200,000 ₪. לפי המדווח, הבניין בו ממוקמת הדירה נבנה בשנת 1995. לפי מסמכי הבית המשותף, הדירה ממוקמת בקומה השנייה והשלישית ושטחה הרשום 124.4 מ״ר, וצמודות לה 3 מרפסות לא מקורות בשטח כולל של 56.47 מ״ר, וכן עליית גג בשטח של 64.4 מ״ר ושתי חניות. לדירה שני כיווני אויר.

  יצוין, בשנת 2025 ניתן בעניינה של דירה זו היתר בניה מספר 2025161 אשר במסגרתו נוידו כ- 13 מ״ר זכויות בניה מעליית הגג לקומות שמתחתיה, לצורך סגירת מרפסת שירות, מרפסת לא מקורה וחלל כלוא.

  עוד יצוין, כי שטחי הדירה לפי היתר הבניה דומים לשטחים הרשומים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

- לפי דיווח נוסף שאותר במערכת מיסוי מקרקעין, ביום 8.5.2025 נמכרה תת-חלקה 8 בגו"ח 7650/300 אשר ברחוב הסנונית 1, תמורת 5,150,000 ₪. לפי המדווח, הבניין שבו ממוקמת הדירה נבנה בשנת 1995. לפי מסמכי הבית המשותף, הדירה הינה דירה פינתית הנהנית משלושה כיווני אויר והיא ממוקמת בקומה השנייה והשלישית, שטחה הרשום 128.04 מ"ר וצמודות לה שתי מרפסות לא מקורות בשטח כולל של 62.69 מ"ר, וכן גג בשטח של 52.92 מ"ר ושני מקומות חניה.

לא אותרה בקשה להיתר בניה לשינויים/ניוד שטחים בעניינה של דירה זו. עם זאת יצוין, כי באותו הבניין ניתן בשנת 2023 היתר בניה מספר 20201700 בעניינה של תת-חלקה 17, שלה מאפיינים דומים לאלו של תת-חלקה 8, ובמסגרתו נוידו כ- 11 מ"ר זכויות מעליית הגג לקומות שמתחתיה לצורך ביטול מסתור כביסה וסגירת שטח מרפסת. לפי ההיתר, שטח הדירה בקומה השנייה והשלישית, לפני ניוד השטחים, הינו 123.68 מ"ר, בהשוואה לשטח רשום של 128.04 מ"ר.

מהנתונים שלעיל סביר לעמדתי להביא בחשבון, כי הרוכשים של דירות כדוגמת דירת הנכס, מביאים בחשבון אפשרות של ניוד חלק מהזכויות שבעליית הגג אל הקומות שמתחת לקומת הגג, כאשר על-פי רוב, ניוד הזכויות נעשה לצורך סגירת שטח מרפסת שאינה מקורה.

ולכן, בניתוח העסקאות יובא בחשבון ניוד של 12 מ"ר מהזכויות של עליית הגג. כמו כן, על דרך הזהירות, תובא בחשבון יתרה של 20 מ"ר בעליית הגג שאותה ניתן לממש ללא שינוי בגג הקיים.

עוד יובאו בחשבון הגורמים והשיקולים שלהלן:

- מאחר ולכל אחת מהדירות שבעסקאות שני מקומות חניה, יופחת מהסכום שבעסקאות סכום של 250,000 ₪ (150,000 ₪ עבור מקום חניה ראשון ו-100,000 ₪ עבור מקום חניה שני).
- מאחר ונמצא כי השטח שבהיתרי הבניה דומה לשטח הרשום, הניתוח ייעשה לפי השטח הרשום ולא תובא בחשבון הפחתה לצורך התאמה לשטח רישוי.
- הדירות שלעיל ממוקמות בבניינים שגילם במועד העסקאות כ- 27 שנים ולכן, לצורך התאמה לבניה חדשה תובא בחשבון תוספת של 10% למחיר ששולם בעסקה.

על-סמך הנתונים, הגורמים והשיקולים שלעיל, להלן ניתוח העסקה שנעשתה בנכס עצמו ובתתי חלקות 9 ו- 8 שפרטיהן לעיל.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

העסקה בנכס (מועד עסקה- 28.3.2023)

רכיב	שטח במ"ר	מקדם	מר"א/₪
שטח דירתי	123.75	1.000	123.75
מרפסות לא מקורות	38.65	0.300	11.60
ניוד שטחים	12.00	[6]0.330	3.96
יתרת שטח עליית גג	20.00	[7]0.67	13.40
סה"כ מר"א			**152.71**
מחיר בעסקה			₪ 4,450,000
מחיר בניכוי פחתים (1.1)			₪ 4,895,000
מחיר בניכוי מקומות חניה			₪ 4,645,000
מחיר למר"א			₪ 30,417
מחיר למר"א בניכוי רווח יזמי (5%)			₪ 28,969
עלות בניה			(₪ 10,000)
מחיר למר"א מבונה			**₪ 18,969**

העסקה בת"ח 9 (מועד עסקה- 19.6.2024)

רכיב	שטח במ"ר	מקדם	מר"א/₪
שטח דירתי	124.40	1.00	124.40
מרפסות לא מקורות	56.47	0.30	16.94
ניוד שטחים	12.00	0.33	3.96
יתרת שטח עליית גג	20.00	0.67	13.40
סה"כ מר"א			**158.70**
מחיר בעסקה			₪ 4,200,000
מחיר בניכוי פחתים (1.1)			₪ 4,620,000
מחיר בניכוי מקומות חניה			₪ 4,370,000
מחיר למר"א			₪ 27,536
מחיר למר"א בניכוי רווח יזמי (5%)			₪ 26,225
עלות בניה			(₪ 10,000)
מחיר למר"א מבונה			**₪ 16,225**

[6] . 0.95 דחיה עד לאישור הקלה x 0.5 היטל השבחה x 0.7 מקדם השלמה לשטח מרפסת

[7] . 0.665= 0.95 הסדרה קניינית x 0.7 מקדם עליית גג

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

העסקה בת"ח 8 (מועד עסקה- 8.5.2025)

רכיב	שטח במ"ר	מקדם	מר"א/₪
שטח דירתי	128.04	1.00	128.04
מרפסות לא מקורות	62.69	0.30	18.81
ניוד שטחים	12.00	0.33[8]	3.96
יתרת שטח עליית גג	20.00	0.67	13.40
סה"כ מר"א			**164.21**
מחיר בעסקה			₪ 5,150,000
מחיר בניכוי פחתים (1.1)			₪ 5,665,000
התאמה לדירה שאינה פינתית (0.9)			₪ 5,098,500
מחיר בניכוי מקומות חניה			₪ 4,848,500
מחיר למר"א			₪ 29,526
מחיר למר"א בניכוי רווח יזמי (5%)			₪ 28,120
עלות בניה			(₪ 10,000)
מחיר למר"א מבונה			**₪ 18,120**

כמפורט לעיל, לעמדת שמאי המבקש, מהמועד שבו בוצעה העסקה בנכס ועד למועד הקובע שבשומה זו, חלה ירידה במחירי דירות. לצורך בחינת הטענה נבחנו פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה באשר למחירי דירות 4.5-5.0 חדרים בערים הרצליה וכפר-סבא, וכן הפרסום של משרד שמאי המקרקעין דנוס-להט באשר למחירי דירות 4 חדרים באותן הערים, במועדים של העסקאות שלעיל ובמועד הקובע, ולהלן הנתונים (המחירים באש"ח):

הנתון/רבעון	01/23	02/24	04/24	02/25
נתוני הלמ"ס				
מחירי דירות בהרצליה	4,492.9	4,944.2	5,006.8	4,498.5
מחירי דירות בכפר-סבא	3,131.7	3,801.3	3,797.9	4,077.6
נתוני משרד דנוס-להט				
מחירי דירות בהרצליה	3,600.0	3,630.0	3,670.0	3,820.0
מחירי דירות בכפר-סבא	2,780.0	2,860.0	2,910.0	2,790.0
השינויים במחיר בהשוואה למועד הקובע (רבעון 04/24)				
נתוני הלמ"ס				
מחירי דירות בהרצליה	+11.4%	+1.3%		-11.3%
מחירי דירות בכפר-סבא	+21.3%	0.0%		+7.0%

[8] . 0.95 דחיה עד לאישור הקלה x 0.5 היטל השבחה x 0.7 מקדם השלמה לשטח מרפסת

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

הנתון/רבעון	01/23	02/24	04/24	02/25
נתוני משרד דנוס-להט				
מחירי דירות בהרצליה	+1.9%	+1.1%		4.0%
מחירי דירות בכפר-סבא	4.7%	1.7%		-4.0%
ממוצע	**+9.8%**	**+1.0%**		**-1.0%**

מהנתונים שלעיל עולה, שבין מועד העסקה בנכס לבין המועד הקובע, באף אחד מהפרסומים לא נצפתה ירידה במחירי הדירות. נהפוך הוא, בכל אחד מהפרסומים דווקא מוצגת עלייה במחירים (אם כי בשיעור שונה), כאשר ממוצע השינויים הינו כ- 10% תוספת למחירים שבמועד העסקה.

על דרך הזהירות, בניתוח העסקה בנכס לא הובא שינוי במחיר שבעסקה בהשוואה למועד הקובע.

עלות הבניה של 10,000 ₪ שהובאה בחשבון מבוססת על עלות בניה חדשה בבניין מגורים נמוך של 5,830 ₪ (לפי מחירון דקל), בתוספת של 10% בשל עבודה בהיקף קטן, תוספת של 10% בשל בניה חדשה על בנייה קיימת, עלויות עקיפות בשיעור של 25% מעלות הבניה הבסיסית, ומע"מ בשיעור של 17%.

ממוצע המחירים בעסקאות שלעיל הינו כ- 17,790 ₪ למר"א מבונה.

בנוסף בחרתי לבחון את העסקה בקרקע שנותחה על-ידי הצדדים, ואשר לפיה, ביום 12.2.2025 נרכשו על-ידי חברה מלוא הזכויות בחלקה 559 שבגוש 7651 תמורת 18,000,000 ₪.

שטחה הרשום של החלקה הינו 1,298 מ"ר וחלות עליה הוראותיה של תכנית רע/במ/2005 אשר סימנה את החלקה כמגרש מספר 188/3 שייעודו "אזור מגורים ג'" וסומנו בו שני מבני מגורים בגובה של קומת קרקע + 2 קומות + גג, ובכל אחד מהם 5 יח"ד. שטח הבניה העיקרי הינו בשיעור של 83% משטח המגרש והתכסית המותרת היא בשיעור של 30% משטח המגרש. בכל בניין יהיו לפחות 1/3 מהדירות דירות קטנות בשטח של 80 מ"ר עיקרי. בנוסף הותרו שטחי שירות הכוללים גם מחסנים דירתיים בשטח של עד 5 מ"ר ליח"ד. הגגות יהיו גגות רעפים. כמו כן חלות הוראותיה של תכנית הגגות.

להלן ניתוח העסקה שלעיל:

רכיב	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	מר"א/ש"ח
דירת גן קטנה	92	1.15	1.15	122
דירת גן גדולה	132	1.15	1.00	152
2 דירות קטנות	184	1.00	1.15	212
יתרת דירות גדולות	789	1.00	1.00	789
2 עליות גג	80	0.70	0.80	45

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

רכיב	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	מר"א/ש"ח
מחסנים	50	0.50	1.00	25
מרפסות	120	0.40	1.00	48
סה"כ מר"א				**1,393**
תמורה בעסקה				₪ 18,000,000
שווי קרקע של מקומות חניה				(₪ 1,645,000)[9]
תמורה בניכוי שווי מקומות חניה				₪ 16,355,000
תמורה למר"א מבונה				₪ 11,741
בתוספת מע"מ (17%)				₪ 13,737
התאמת רווח יזמי/זמינות (1.12)				₪ 15,385
הפחתה בשל דירה "כלואה" (0.9, מעוגל)				₪ **13,850**

שמאי המבקש מפחית 5% מהמחיר למר"א מבונה בשל התאמה למיקום ולמאפייני הבניה. לא ברור על מה נסמכת הפחתה זו, אך גם אם נכונה היא, הרי שהיא מתקזזת אל מול העובדה שמימוש הזכויות בדירת הנכס אינו כרוך בתשלום מס רכישה, בעוד שבעסקה שלעיל הקונה נושא, בנוסף לתמורה שלפי ההסכם, גם במס רכישה.

ככל שמקנים לעסקה זו, שהיא אינה בסביבתו של מגרש הנכס, משקל שווה לממוצע השווי שנקבע לפי העסקאות בדירת הנכס ובדירות האחרות, אזי השווי המשוקלל המתקבל הינו כ- 15,820 ₪ למר"א מבונה.

לאור הנתונים שלעיל, בחרתי לקבל את השווי של 15,300 ₪ למר"א מבונה שקבע שמאי המשיבה.

יובא בחשבון שב"מצב חדש" ההפחתה הנדרשת בשל שוליות מתקזזת עם התוספת הנדרשת בשל העובדה שהגובה הממוצע של תקרת עליית הגג גבוה יותר בהשוואה ל"מצב קודם".

<u>עלויות התאמה</u>

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים שלצורך הרחבת שטחה של עליית הגג ב"מצב חדש", נכון להפחית משווי הזכויות סכום של כ- 81,000 ₪.

שמאי המשיבה מביא בחשבון עלויות התאמה נוספות של כ- 17,000 ₪ ב"מצב חדש" בשל ההתאמות הנדרשות בקומה שאליה מניידים את הזכויות.

מאחר ותוספת השטח בעליית הגג מחייב פירוק הגג הקיים וניוד השטחים לקומה שמתחת לקומת הגג כרוך גם בהתאמות בקומה אליה מנוידים השטחים, אני מקבל את ההפחתה של כ- 100,000 ₪ שקבע שמאי המשיבה.

[9] . 1,645,461 ₪= 150,000 ₪ עלות הסדרת 20 מ"ח עיליות – 1.18 מע"מ : 1.18 יזמות : 10 יח"ד x 250,000 ₪ שווי 2 מ"ח

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

<u>התכלות הקלות</u>

שמאי המבקש מפחית כ- 10% משווי הזכויות שאושרו בהקלה בשל הטענה להתכלות הזכויות שאושרו בהקלה.

מנגד נטען על-ידי שמאי המשיבה, כי לעמדתו שוק המקרקעין אינו מביא בחשבון את ההבדלים בין זכויות בניה מוקנות בתכנית לבין אלו המוקנות בהקלה. עוד נטען, שגם אם קיים הבדל, הרי שלאור מאפייני השינויים והשיפורים שההקלות מאפשרות, הרי שאלה מאריכות מאוד את משך תקופת החיים של דירת ובניין הנכס.

כמו כן, הפנה שמאי המשיבה להחלטות שמאים מכריעים שלא קבעו הפחתה בשל התכלות הקלות.

ואכן, בסוגיה זו אין תמימות דעים בקרב שמאי המקרקעין (וגם בקרב השמאים המכריעים חלוקות הדעות). חלקם אינם מפחיתים משווי זכויות שהותרו בהקלה, ואחרים מביאים בחשבון הפחתה, ששיעורה נקבע בהתחשב באופי הבניה ובהתאם לסביבתו של הנכס.

דעתי כדעת האחרונים.

לעמדתי, במקום בו הוראה תכנונית תורמת לשוויו של נכס, קונה מרצון יהא מוכן לשלם תמורה גבוהה יותר עבור הקנייתה של הוראה זו לצמיתות, בהשוואה למקרה בו ההוראה מוגבלת בזמן, וכשם ששווין של זכויות תכנוניות שהן במעמד של "מעין-מוקנות", או של זכויות תכנוניות שנקבעו בתכנית הכוללת הוראת פקיעה, סביר שהינו נמוך משווין של זכויות מוקנות, כך גם בעניינן של זכויות שהן מכוחן של הקלות.

שמאי המשיבה הביא בחשבון שב"מצב קודם" יתרת חייו הכלכליים של בניין הנכס הינו כ- 22 שנים. בהתחשב בשינויים שמאפשרות ההקלות תובא בחשבון יתרת חיים כלכליים של 40 שנים, ובמקרה שכזה נכון לקבוע הפחתה של 10% משווי הזכויות, בדומה להפחתה שקבע שמאי המבקש.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תחשיב ההשבחה

רכיב	שטח במ"ר	מקדם	מר"א/₪
"מצב קודם"			
שטח דירתי	123.75	1.00	123.75
מרפסות לא מקורות	38.65	0.30	11.60
שטח עליית גג	16.00	0.53[10]	8.48
סה"כ מר"א			**143.83**
"מצב חדש"			
שטח דירתי	131.34	1.00	131.34
מרפסות לא מקורות	31.06	0.30	9.32
שטח עליית גג	31.94	0.67	21.40
סה"כ מר"א			**162.06**
השבחה במר"א			**18.23**
הפחתה בשל התכלות הקלות (0.90)			16.41
שווי מר"א			**15,300 ₪**
שווי הזכויות שבהקלות (מעוגל)			251,000 ₪
עלויות התאמה			(100,000 ₪)
השבחה			**151,000 ₪**

[10] . 0.532= 0.95 הסדרה קניינית x 0.8 מקדם פונקציונליות x 0.7 מקדם עליית גג

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

12. <u>השומה</u>

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה במגרש הנכס עקב אישורן של ההקלות, הינה כלהלן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה ב (₪)	היטל השבחה (₪)
הקלות	12.11.2024	151,000	75,500

לסכומי היטל ההשבחה שבטבלה לעיל, יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il