תאריך: 3 ספטמבר, 2026
מינוי: 929-2026
מספרנו: מכרעת.837

לכבוד
המבקשים
מר טוויל יונה ואח'
ע"י מר בועז הלפרין ומר אלי גולדשטיין,
שמאי מקרקעין

המשיבה
הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה
ע"י גב' פנינה נוי ומר צחי לוי,
שמאי מקרקעין

שומה מכרעת מתוקנת[1] להיטל השבחה
גוש 6546 חלקה 722
רחוב התנאים 5, נווה אמירים, הרצליה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני מסמכי הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומת שמאי המקרקעין מיכאל עין דור מיום 4.1.2016[2], בשומת שמאי המקרקעין גב' פנינה נוי ומר צחי לוי מיום 26 פברואר 2026, בנספח לעניין פטור לפי סעיף 19(ג)(1) מיום 3.5.2026 ומסמך התייחסות לטיעוניהם של המבקשים, מיום 29 יוני 2026.

עמדת המבקשים מר טוויל יונה ואח'[3] באמצעות ועד בית התנאים חמש הרצליה, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר בועז הלפרין ומר אלי גולדשטיין, מיום 24 מאי 2026 וכן במסמך מיום 28.7.2026.

ביום 20 יולי 2026 קיימתי דיון בהשתתפות השמאים מר בועז הלפרין ומר אלי גולדשטיין ובהשתתפות גב' אורלי בר און מטעם המבקשים וכן בהשתתפות מר צחי לוי מטעם המשיבה. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור החלטת ועדה לתוספת שטחי שירות, תכניות מס' הר/מק/2251 ו- הר/מק/2302 והקלה וזאת בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 3.7.2026.

[1] בשומה המכרעת תיקון טעויות סופר. בטבלה המרכזת טעות במדרגת ההשבחה של החלטת הוועדה. כמו כן ביחס לחלקת משנה 12 צוין כי פטור אך בפועל היה מימוש קודם וחלקת משנה 32 אינה פטורה.
[2] לעניין השבחה בגין אישור תכנית הר/מק/2251.
[3] המבקשים בהליך הנדון- הבעלים של חלקות משנה 1, 4-7, 9, 11-14, 16, 17, 20-23, 25, 28, 30-33.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

3. המועדים הקובעים להערכה

תיאור	מועד קובע[4]
החלטה לתוספת שטח שירות	30.4.2013
תכנית הר/מק/2251	29.8.2014
תכנית הר/מק/2302	18.2.2016
הקלה	29.5.2024

4. פרטי הנכס

גוש:	6546
חלקה:	722
שטח החלקה בשלמות:	1,864 מ״ר
כתובת:	רחוב התנאים 5, נווה אמירים, הרצליה
מהות הנכס:	דירות בבניין מגורים

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

שכונת נווה אמירים ממוקמת בשוליים הדרומיים של העיר הרצליה, מערבית לרחוב בן גוריון וצפונית לעיר רמת השרון. השכונה יוקרתית ומבוקשת, מאופיינת בבנייני מגורים בני 9 ו-18 קומות. בשכונה מרכז מסחרי וקאנטרי קלאב.

רחוב התנאים מהווה רחוב פנימי חד סיטרי. תחילתו ברחוב המקובלים במערב וסופו ברחוב השופטים במזרח. הבניין ממוקם מעברו הדרומי של הרחוב. מעברו הצפוני, מתחם הקאנטרי קלאב.

הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור החלקה והבניין

חלקה 722 בגוש 6546 בשטח קרקע של 1,864 מ״ר. החלקה בעלת צורה דמוית טרפז ישר זווית. פני הקרקע מישוריים.

על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן 9 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית. הבניין כולל 34 דירות, 4 דירות בכל קומה טיפוסית ו-2 דירות פנטהאוז. בבניין 2 מעליות נוסעים.

5.3 תיאור הנכס

חלקות המשנה אשר בעליהם הגישו שומת השגה כמפורט להלן: 1, 4-7, 9, 11-14, 16, 17, 20-23, 25, 28, 30-33. חלקות המשנה מהוות דירות מגורים בבניין הנדון. הדירות בשטח רשום של 118 מ״ר, 134 מ״ר ו-195 מ״ר. בבניין מתוכננת תוספת מרפסות ומחסנים.

[4] מועד תחילת התכניות, 15 יום ממועד פרסום דבר אישורן ברשומות. מועד החלטות הוועדה לתוספת שטח שירות ולאישור ההקלה.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

6. המצב התכנוני ונתוני רישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מס' הר/1205

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2173 מיום 11.12.75.

התכנית חלה על שטח של כ-84 דונם. מטרות התכנית לשנות את אופן הבינוי, גובה ומספר הבניינים והצפיפות.

בתחום התכנית מתוכננים בניינים בני 17 קומות, בניינים בני 8 קומות, מרכז מסחרי שכונתי ומרכז ספורט. החלקה מסווגת באזור מגורים מיוחד. בהתאם לתשריט התכנית על החלקה מותרת הקמת בניין מס' 7 לגביו נקבעו ההוראות הבאות-

מס' קומות- 8 קומות מעל קומת עמודים וקומת גג.

צפיפות ומס' יח"ד- 4 דירות בקומה ו-2 דירות גג, סה"כ 34 יח"ד.

קו בניין לחזית- 5 מ'.

התכנית מתירה הקמת 618 יח"ד בשטח כולל של 68,300 מ"ר ובנוסף מרפסות בשיעור 30% וכן שטחי שירות לרבות מקלטים, כניסות, חדרי מעליות ואשפה ומדרגות.

6.1.2 היתר בניה

בתיק הבניין הסרוק באתר הועדה המקומית נמצא היתר בניה מס' 388 מיום 25.9.78 להקמת בית מגורים משותף בן 8 קומות וקומת פנטהאוז, מעל קומה מפולשת ומקלט. הבניין כולל 34 דירות. להלן שטחי הבניה עפ"י תכנית בקשה להיתר[5]:

מפלס	שטח עיקרי במ"ר[6]	מרתף במ"ר	מרפסות מקורות במ"ר	מרפסות מקורות דירות פנטהאוז במ"ר
מרתף		136.89		
ק"א	436.84		103.73	
ק"ב	436.84		103.73	
ק"ג	436.84		103.73	
ק"ד	436.84		103.73	
ק"ה	436.84		103.73	
ק"ו	436.84		103.73	
ק"ז	436.84		103.73	
ק"ח	436.84		103.73	
ק"ט	351.10			75.02
סה"כ	3,845.82	136.89	829.84	75.02

[5] בהתאם להיתר הבניה שטח המרפסות המקורות 847.02 מ"ר ושטח המרפסות הפתוחות 133.04 מ"ר.
[6] לא כולל מרפסות.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

6.2 מצב חדש

6.2.1 החלטת מליאת הוועדה המקומית לתוספת שטחי שירות

בישיבתה מס׳ 61 מיום 30.4.2013 החליטה הוועדה המקומית לתכנון ובניה לאשר בבניה רוויה תוספת שטחי שירות בהתאם לסעיף 13 (ב) לתקנות התכנון ובניה. בהתאם להחלטה תותר תוספת שטחי שירות כדלקמן:

א. בקומת הקרקע או קומת העמודים המפולשת תותר תוספת שטחי שירות במלוא היקף הקומה שמעליה לצורך מבואות וחדרי מדרגות משותפים, מערכות טכניות ומתקני שירות, אחסנה בשטח של עד 6 מ״ר ליח״ד וחניה.

ב. שטח מבואות וחדרי מדרגות שאינם בקומת הקרקע או בקומת העמודים המפולשת לא יעלה על 20% משטח העיקרי המותר לקומה או 50 מ״ר, לפי הנמוך.

ג. במקרה של תוספת ממ״ד לבניין קיים, תותר תוספת שטח כניסה מוגנת עד 2 מ״ר.

6.2.2 תכנית מס׳ הר/מק/2251

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6857 מיום 14.8.2014.

מטרת התכנית שינויים בקווי בניין, על מנת לאפשר הוספת גזוזטראות, ללא שינוי בזכויות הבניה.

התכנית מתירה הקמת גזוזטרא במרחק של עד 2.6 מ׳ ממישור החזית המסומנת בנספח הבינוי. לא תותר סגירת גזוזטראות. סגירתן תהווה סטיה ניכרת. תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי אחידה לכל הקומות בבניין והתחייבות לביצוע בהינף אחד. שטח הגזוזטרא בהתאם לחוק התכנון והבניה על תקנותיו.

6.2.3 תכנית מס׳ הר/מק/2302 - תכנית מתארית להסדרת חישוב שטחים בבתי מגורים

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7198 מיום 3.2.16.

מטרת התכנית קביעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי בניין בבניינים משותפים ובקוטג׳ים; שינוי קו בניין למרפסות קיימות בהיתר; קביעת תוספת שטחי שירות לקוטג׳ים קיימים בהם קומת עמודים.

עפ״י הוראות התכנית בבניינים משותפים קיימים שניתן היתר לבנייתם לפני 1.1.93 ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בתנאי שאינן בולטות מתחום קווי הבניין, אלא אם כן הבליטה תואמת את היתר הבניה המקורי. מיקומם וגודלם של פתחי המרפסות יהיו במידות כפי שהופיעו בהיתר הבניה המקורי. שטח המרפסות יהיה לפי ההיתר המקורי.

ככל שקיימת מרפסת מקורה שטרם נסגרה, אופן סגירתה יהיה בתיאום ובאישור מהנדס העיר.

6.2.4 בקשה להיתר

הוצגה בפני תכנית בקשה להיתר לסגירת מרפסות בהתאם לתכנית הר/2302, הרחבת לובי, תוספת 29 מחסנים והקמת 32 גזוזטראות. להלן שטחי הבניה עפ״י תכנית בקשה להיתר:

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מפלס	שטח עיקרי במ״ר			שטח שירות במ״ר		מרפסות במ״ר	
	קיים במ״ר[7]	מוצע (בהיתר מרפסת)	מוצע מרפסת	קיים	מוצע	זיזיות	מצללה
מרתף				76.43			
ק״ק				391.77[8]	247.44[9]		
ק״א	436.84	86.44	10.79	54.53[10]		48	
ק״ב	436.84	86.44	10.79	54.53		48	
ק״ג	436.84	86.44	10.79	54.53		48	
ק״ד	436.84	86.44	10.79	54.53		48	
ק״ה	436.84	86.44	10.79	54.53		48	
ק״ו	436.84	86.44	10.79	54.53		48	
ק״ז	436.84	86.44	10.79	54.53		48	
ק״ח	436.84	86.44	10.79	54.53		48	30.09
ק״ט	351.10		4.86	39.14		12	16.86
סה״כ	3,845.82	691.52	91.18	943.58	247.44	396	46.95

ביום 20.12.2023 בישיבה מס׳ 733 החליטה הוועדה לאשר בקשה לתוספת של עד 6%. לא אושרה תוספת גזוזטראות בקומה העליונה. נקבע שיש להתאים את בליטת הגזוזטראות לתכנית הר/מק/2251.

ביום 29.5.2024 בישיבה מס׳ 743 החליטה הוועדה לאשר סגירת מרפסות בהתאם לתכנית הר/2302, הרחבת לובי, תוספת 22 מחסנים והקמת 32 גזוזטראות. הוועדה החליטה לאשר את תוספת הגזוזטרא בקומה העליונה.

ביום 4.6.2025 בישיבה מס׳ 764 ערכה הוועדה דיון חוזר בבקשה לתוספת 7 מחסנים נוספים ושינויים במקלט קיים.

ביום 10.11.2025 בישיבה מס׳ 440 הוחלט על הארכת תוקף החלטה לשנה נוספת וזאת עד ליום 20.12.2026.

[7] לא כולל מרפסות.
[8] 391.77 מ״ר= מבואות וחדרי מדרגות 56.76 מ״ר+ קומת עמודים מפולשת 232.62 מ״ר+ מערכות טכניות 102.39 מ״ר.
[9] 247.44 מ״ר=מבואות וחדרי מדרגות 17.84 מ״ר+ מפולשת 60.85 מ״ר+ מחסנים 168.75 מ״ר.
[10] 54.53 מ״ר= מבואות וחדרי מדרגות 37.21 מ״ר+ מרפסות 17.32 מ״ר.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

7. הזכויות בנכס

נסח רישום

עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים, של לשכת רישום מקרקעין תל אביב יפו, מיום 16 אפריל 2026, אשר הופק באמצעות האינטרנט, עולה כי חלקה 722 בגוש 6546, בשטח של 1,864 מ"ר. החלקה בחלוקה ל-35 חלקות משנה, לרבות הרכוש המשותף. קיים תקנון מוסכם. חלקות המשנה 34 בבעלות כמפורט להלן-

חלקת משנה (*)	בעלים	שטח במ"ר	קומה	הצמדות	
				תיאור	שטח במ"ר
1	**טוויל יונה** **טוויל מגי**	134	ראשונה	חניה	11
2	ברדה אייל ברדה ענבל	118			11.5
3	טאובר רם טאובר חנה	118			11.5
4	**נאמן גד** **נאמן אבי**	134			11
5	**אמיר שחם עינת** **אמיר שחף שלמה**	118	שנייה		11.5
6	**ידין רון**	134			11.5
7	**רפל ורדה**	134			11.5
8	לויט אליעזר לויט אביבה	118			11.5
9	**ארבל יהודית**	134	שלישית		11.5
10	בר און אורלי בר און שמואל	118			11.5
11	**שאיסטה סמי** **שאיסטה חנה**	118			11.5
12	**גביש נועה** **גביש עומר**	134			11.5
13	**ניצני דליה**	118	רביעית		11.5
14	**גולזרי שרה**	134			11.5
15	נקי נעמה פוקס טל	134			11.5
16	**ברוק מלכה** **ברוק משה**	118			11.5

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

17	**פסי סימה**	134			11.5
	פסי משה				
18	דה סבן מרגיט	118	חמישית		11.5
19	בכר אלי	118			11.5
	בכר מרי				
20	**כהן שולמית**	134			11.5
21	**שינמן יעקב**	118	שישית		11
	שינמן סימה				
22	**קובורובסקי רוני**	134			11
	קובורובסקי אסתר				
	שינמן יעקב ישעיהו				
	שינמן סימה				
23	**כרמי טל**	134			11.5
24	אופנהיים שי	118			11.5
25	**צדקה ברוך**	134	שביעית	חניה	12.5
	צדקה סטפי				
26	להט שאול	118			11.5
	להט רותי				
27	ג׳ילט ליאור	118			11.5
	לוי ג׳ילט פלוריאן	118			
28	**גולדשוב אלון**	134			11.5
	גולדשוב עזרא נורית				
29	קורקוס אופיר	118	שמינית		11.5
	קורקוס ענת				
30	**קובו יוסף**	134			11.5
31	**גנדלמן אופיר**	134			11.5
	גנדלמן מרב				
32	**קרקואר ברוך**	118			11.5
33	**הרפז אהוד**	195	תשיעית		11.5
	הרפז אילונה				
	פלד הרפז דורית				
34	כץ ורדה	195			11.5

(*) חלקות המשנה המודגשות הן אלה המהוות חלק מהליך ההשגה הנדון.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים לחלקות המשנה בהליך הנדון בהתחשב במימושים קודמים ובפטור לפי סעיף 19(ג)(1) של התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה:

תיאור	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
החלטת ועדה לש"ש	30.4.2013	133,210 ₪	אין השבחה (*)
תכנית הר/מק/2251	29.8.14	295,034 ₪	אין השבחה
תכנית הר/מק/2302	18.2.16	704,943 ₪	אין השבחה (**)
הקלות	29.5.2024[11]	391,522 ₪	104,487 ₪

(*) לחלופין, 14,691 ₪.

(**) לחלופין 155,039 ₪ ובהתחשב בפטור 105,612 ₪.

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

8.1.1 תרומת אישור החלטת הוועדה לתוספת שטחי שירות לשווי הנכס

חלקת משנה	שטח מחסן במ"ר	מקדם השבחה מחסן	שווי מ"ר מבונה	השבחה במועד הקובע
1	5.6	0.3	9,500 ₪	15,960 ₪
4	6.1	0.3	9,500 ₪	17,300 ₪
5	6.0	0.3	9,500 ₪	17,100 ₪
7	5.7	0.3	9,500 ₪	16,245 ₪
9	6.2	0.3	9,500 ₪	17,585 ₪
11	5.7	0.3	9,500 ₪	16,245 ₪
13	5.6	0.3	9,500 ₪	15,960 ₪
32	5.9	0.3	9,500 ₪	16,815 ₪
סה"כ	105.3			133,210 ₪

חלקות משנה 6, 17, 25 ו-30 ללא מחסן. לחלקות 12, 14, 16, 20-23, 28, 31, 33 פטור מהיטל או שהיה מימוש קודם.

[11] בשומת המשיבה 20.12.2023.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8.1.2 תרומת אישור תכנית מס' הר/מק/2251 לשווי הנכס

חלקת משנה	שטח מרפסת במ"ר	מקדם שווי מרפסת	מקדם קומה	בינוי חדש על קיים	מקדם מושע	שווי מ"ר מבונה	השבחה במועד הקובע
1	11.96	0.5	0.96	0.7	0.75	₪ 10,500	₪ 31,646
5	11.96	0.5	0.97	0.7	0.75	₪ 10,500	₪ 31,976
9	11.96	0.5	0.98	0.7	0.75	₪ 10,500	₪ 32,305
13	11.96	0.5	0.99	0.7	0.75	₪ 10,500	₪ 32,635
14	11.96	0.5	0.99	0.7	0.75	₪ 10,500	₪ 32,635
17	11.96	0.5	1.00	0.7	0.75	₪ 10,500	₪ 32,965
21	11.96	0.5	1.01	0.7	0.75	₪ 10,500	₪ 33,294
25	11.96	0.5	1.02	0.7	0.75	₪ 10,500	₪ 33,624
30	11.96	0.5	1.03	0.7	0.75	₪ 10,500	₪ 33,954
סה"כ	107.64						₪ 295,034

חלקות משנה 4, 7, 11, 12, 16, 20, 23, 28, 31, 32 מהוות דירות עורפיות אשר בהן אין מימוש.
בחלקות משנה 6, 22, 33 היה מימוש קודם.

8.1.3 תרומת אישור תכנית מס' הר/מק/2302 לשווי הנכס

חלקת משנה	שטח מרפסות במ"ר	מקדם השבחה	שווי מ"ר מבונה	השבחה במועד הקובע
1	24.07	0.15	₪ 11,500	₪ 41,521
4	24.07	0.15	₪ 11,500	₪ 41,521
5	19.15	0.15	₪ 11,500	₪ 33,034
6	24.07	0.15	₪ 11,500	₪ 41,521
7	24.07	0.15	₪ 11,500	₪ 41,521
9	24.07	0.15	₪ 11,500	₪ 41,521
11	19.15	0.15	₪ 11,500	₪ 33,034
12	24.07	0.15	₪ 11,500	₪ 41,521
13	19.15	0.15	₪ 11,500	₪ 33,034
14	24.07	0.15	₪ 11,500	₪ 41,521
16	19.15	0.15	₪ 11,500	₪ 33,034
17	24.07	0.15	₪ 11,500	₪ 41,521
20	24.07	0.15	₪ 11,500	₪ 41,521
21	19.15	0.15	₪ 11,500	₪ 33,034
22	24.07	0.15	₪ 11,500	מימוש קודם
23	24.07	0.15	₪ 11,500	₪ 41,521

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

25	24.07	0.15	₪ 11,500	₪ 41,521
28	24.07	0.15	₪ 11,500	₪ 41,521
30	24.07	0.15	₪ 11,500	₪ 41,521
31	24.07	0.15	₪ 11,500	מימוש קודם
32	19.15	0.15	₪ 11,500	₪ 33,034
33				מימוש קודם
סה"כ	475.95			₪ 704,943

בהתאם לנספח לשומה בחלקת משנה 16 הובא בחשבון פטור מלא.

8.1.4 תרומת אישור ההקלה לשווי הנכס

חלקת משנה	שטח מרפסות במ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	שווי מ"ר מבונה	השבחה במועד הקובע
1	2.70	0.5	0.8	₪ 15,900	₪ 17,172
4	2.72	0.5	0.8	₪ 15,900	₪ 17,299
5	2.70	0.5	0.8	₪ 15,900	₪ 17,172
6	2.67	0.5	0.8	₪ 15,900	₪ 16,981
7	2.70	0.5	0.8	₪ 15,900	₪ 17,172
9	2.70	0.5	0.8	₪ 15,900	₪ 17,172
11	2.70	0.5	0.8	₪ 15,900	₪ 17,172
12	2.72	0.5	0.8	₪ 15,900	₪ 17,299
13	2.70	0.5	0.8	₪ 15,900	₪ 17,172
14	2.67	0.5	0.8	₪ 15,900	₪ 16,981
16	2.72	0.5	0.8	₪ 15,900	₪ 17,299
17	2.70	0.5	0.8	₪ 15,900	₪ 17,172
20	2.72	0.5	0.8	₪ 15,900	₪ 17,299
21	2.70	0.5	0.8	₪ 15,900	₪ 17,172
22	2.67	0.5	0.8	₪ 15,900	₪ 16,981
23	2.70	0.5	0.8	₪ 15,900	₪ 17,172
25	2.70	0.5	0.8	₪ 15,900	₪ 17,172
28	2.72	0.5	0.8	₪ 15,900	₪ 17,299
30	2.67	0.5	0.8	₪ 15,900	₪ 16,981
31	2.70	0.5	0.8	₪ 15,900	₪ 17,172
32	2.72	0.5	0.8	₪ 15,900	₪ 17,299
33	4.86	0.5	0.8	₪ 15,900	₪ 30,910
סה"כ	61.56				₪ 391,522

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בהתאם לנספח לשומה בחלקת משנה 16 הובא בחשבון פטור עד לשטח 140 מ״ר (0.75 מ״ר). ההשבחה לאחר תחשיב הפטור 12,529 ₪.

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס - המבקשים

8.2.1 תרומת אישור החלטת הוועדה לתוספת שטחי שירות לשווי הנכס

לטענת שמאי המבקשים לא חלה השבחה בגין אישור התכנית. ככל שלא תתקבל טענתם הציגו את התחשיב החלופי הבא:

חלקת משנה	שטח מחסן במ״ר	מקדם השבחה	מקדם דחיה וסבירות	שווי מ״ר מבונה	השבחה במועד הקובע
1	4.96	0.1	0.665	6,135 ₪	2,024 ₪
4	5.20	0.1	0.665	6,135 ₪	2,122 ₪
5	5.10	0.1	0.665	6,135 ₪	0 [12]
7	5.26	0.1	0.665	6,135 ₪	2,146 ₪
9	5.32	0.1	0.665	6,135 ₪	2,171 ₪
11	5.11	0.1	0.665	6,135 ₪	2,085 ₪
13	5.09	0.1	0.665	6,135 ₪	2,077 ₪
32	5.07	0.1	0.665	6,135 ₪	2,069 ₪
סה״כ	41.11				14,691 ₪

חלקות משנה 6, 17, 25 ו-30 ללא מחסן. לחלקות 12, 14, 16, 20-23, 28, 31, 33 פטור מהיטל או שהיה בהן מימוש קודם.

8.2.2 תרומת אישור תכנית מס׳ הר/מק/2251 לשווי הנכס

לטענת שמאי המבקשים לא חלה השבחה בגין אישור התכנית.

[12] צ״ל 2,081 ₪.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

8.2.3 תרומת אישור תכנית מס' הר/מק/2302 לשווי הנכס

לטענת שמאי המבקשים לא חלה השבחה בגין אישור התכנית. ככל שלא תתקבל טענתם הציגו את התחשיב החלופי הבא:

חלקת משנה	שטח מרפסות לחיוב במ"ר	מקדם השבחה	שווי מ"ר מבונה	השבחה ללא פטור	שטח לחיוב שאינו פטור	השבחה בהתחשב בפטור
1	14.23	0.1	6,696 ₪	9,528 ₪		9,528 ₪
4	14.23	0.1	6,696 ₪	9,528 ₪		9,528 ₪
5	9.31	0.1	6,696 ₪	6,234 ₪		6,234 ₪
6	14.23	0.1	6,696 ₪	9,528 ₪		9,528 ₪
7	14.23	0.1	6,696 ₪	9,528 ₪		9,528 ₪
9	14.23	0.1	6,696 ₪	9,528 ₪		9,528 ₪
11	9.31	0.1	6,696 ₪	6,234 ₪		6,234 ₪
12	14.23	0.1	6,696 ₪	9,528 ₪	4.20	2,812 ₪
13	9.31	0.1	6,696 ₪	6,234 ₪		6,234 ₪
14	14.23	0.1	6,696 ₪	9,528 ₪	4.20	2,812 ₪
16	9.31	0.1	6,696 ₪	פטור		
17	14.23	0.1	6,696 ₪	9,528 ₪	3.30	2,209 ₪
20	14.23	0.1	6,696 ₪	9,528 ₪	3.30	2,209 ₪
21	9.31	0.1	6,696 ₪	6,234 ₪		6,234 ₪
22		0.1	6,696 ₪	מימוש קודם		
23	14.23	0.1	6,696 ₪	9,528 ₪	4.20	2,812 ₪
25	14.23	0.1	6,696 ₪	9,528 ₪	3.30	2,209 ₪
28	14.23	0.1	6,696 ₪	9,528 ₪	3.30	2,209 ₪
30	14.23	0.1	6,696 ₪	9,528 ₪	14.23	9,528 ₪
31		0.1	6,696 ₪	מימוש קודם		
32	9.31	0.1	6,696 ₪	6,234 ₪		6,234 ₪
33				מימוש קודם		
סה"כ	240.85			155,039 ₪		105,612 ₪

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8.2.4 תרומת אישור ההקלה לשווי הנכס

חלקת משנה	שטח מרפסות במ"ר	מקדם שוליות	שווי מ"ר מבונה מרפסת	השבחה במועד הקובע
1	2.70	0.8	2,188 ₪	4,726 ₪
4	2.72	0.8	2,188 ₪	4,761 ₪
5	2.70	0.8	2,188 ₪	4,726 ₪
6	2.67	0.8	2,188 ₪	4,674 ₪
7	2.70	0.8	2,188 ₪	4,726 ₪
9	2.70	0.8	2,188 ₪	4,726 ₪
11	2.70	0.8	2,188 ₪	4,726 ₪
12	2.72	0.8	2,188 ₪	4,761 ₪
13	2.70	0.8	2,188 ₪	4,726 ₪
14	2.67	0.8	2,188 ₪	4,674 ₪
16	2.72	0.8	2,188 ₪	1,406 ₪ בהתחשב בפטור
17	2.70	0.8	2,188 ₪	4,726 ₪
20	2.72	0.8	2,188 ₪	4,761 ₪
21	2.70	0.8	2,188 ₪	4,726 ₪
22	2.67	0.8	2,188 ₪	4,674 ₪
23	2.70	0.8	2,188 ₪	4,726 ₪
25	2.70	0.8	2,188 ₪	4,726 ₪
28	2.72	0.8	2,188 ₪	4,761 ₪
30	2.72	0.8	2,188 ₪	4,761 ₪
31	2.70	0.8	2,188 ₪	4,726 ₪
32	2.72	0.8	2,188 ₪	4,761 ₪
33	4.86	0.8	2,188 ₪	8,507 ₪
סה"כ	61.61			104,487 ₪

9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

להלן המחלוקות שבין הצדדים והכרעה בהן:

9.1 נתוני השוואה ואופן ניתוחם

טיעוני המבקשים

לטענת שמאי המבקשים שכונת נווה אמירים היא שכונה עם בינוי הומוגני, אשר כוללת קאנטרי שכונתי, גני ילדים ומרכז מסחרי. הצביון הייחודי שלה והמאפיינים הפיסיים והתכנוניים משפיעים על רמת המחירים. לפיכך, לטענת שמאי המבקשים חילוץ מנתוני מכר של דירות מגורים בשכונה מהווה גישה מהימנה.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

לטענת השמאים בעת ניתוח נתוני השוואה מהשכונה יש להביא בחשבון את המרכיבים הבאים:

א. שטח הדירות הרשום אינו תואם את שטח הפלדלת עפ"י חוק המכר. הדירות נבנו ונרשמו בפנקס בתים משותפים במחצית השנייה של שנות ה-70. מדידת הדירות לבית משותף עד שנת 2020 לא כללה שטח מתחת לקירות חיצוניים ושטח מרפסות מקורות וסגורות. בהתחשב ששטח המרפסות הסגורות והמקורות הוא בשיעור של 30% משטח הדירות עפ"י התכנית, הפער משמעותי.

ב. יש לנטרל את תרומת המרפסות הפתוחות והמחסנים הצמודים.

ג. יש להפחית מהתמורה שווי של מקום חניה אחד או שני מקומות חניה הצמודים לכל דירה. אומדן השווי למקום חניה בשנים 2013-2016 100,000 ₪ ובשנת 2024 150,000 ₪.

בדיון שהתקיים בפני טענו שמאי המבקשים כי בתגובת המשיבה אין התייחסות לטענותיהם בעניין זה. לטענתם ככל שמתברר שיש טעות חובה לתקנה. אין מקום להנציחה.

טיעוני המשיבה

בתגובה לשומת המבקשים ציינו שמאי המשיבה כי על הצד הזהיר אימצו את הערכים שנקבעו בשומה מכרעת קודמת בבניין שנערכה ביום 30.12.2021 בגין מימוש חלקת משנה 2 (להלן "שומה מכרעת קודמת"), בהינתן כי קיימת שומה מכרעת עם ערכים גבוהים יותר בגו"ח 6546/555/1. בתגובה הציגו ערכים שנקבעו בשומות מכרעות נוספות ביחס לכל מועד קובע, למעט ההקלה, כמפורט בסעיפים להלן.

בדיון שהתקיים בפני ציין שמאי המשיבה כי קבעו את ערכי השווי על הצד הזהיר, כך שגם אם מוסיפים לשטח הרשום את שטח המרפסות ערכי השווי שנקבעו סבירים.

הכרעה

קיבלתי את טענת שמאי המבקשים כי בבחינת ההשבחה יש להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה אשר אינו מגלם תרומת מרפסות ומחסנים לשווי. מנגד לא מצאתי שיש לנטרל תרומת חניות. בשכונת נווה אמירים מגרש חניה פתוח בסמוך לכל בניין ולכל דירה צמודה חניה. מדובר ברכיב אחיד וטיפוסי לדירות. לא הוצגו עסקאות המאפשרות לבודד באופן מהימן את תרומתה העצמאית של החניה ואף לקבוע שווי נפרד לחניה פתוחה במתחם. בנסיבות אלו הפחתת שווי חניה על בסיס אומדן חיצוני עלולה ליצור עיוות בניתוח העסקאות יותר מאשר לשפר את דיוקו. בנוסף החניה אינה זכות תכנונית הנבחנת במסגרת בחינת ההשבחה כמרפסות ומחסנים, אלא כאמור רכיב קבוע ואחיד במוצר הדירתי הטיפוסי בשכונה.

ערכי השווי יבחנו לכל מועד קובע לאור קביעה זו. תרומת המרפסות הקיימות תובא בחשבון במקדם שווי 0.9 ו-0.95 כתלות במועד הקובע[13] ותרומת המחסנים הצמודים במקדם שווי 0.5.

יצוין כי בשומות מכרעות בגו"ח 6546/555/1, 6546/554/24, 6546/554 נותחו נתוני ההשוואה בהסתמך על שטח הדירות בהיתר להבדיל מעל שטחן הרשום.

[13] לפני ואחרי אישור תכנית הר/מק/2302.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9.2 תרומת החלטת הוועדה המקומית לתוספת שטחי שירות לשווי הנכס

טיעוני המבקשים

לטענת שמאי המבקשים ההחלטה אינה משביחה, שכן לטענתם הזכות להקמת שטחי שירות כבר קיימת מכוח תכנית הר/1205. התכנית קבעה כי "שטח המקלטים, הכניסות לבניינים, חדרי הסקה, מיזוג אוויר, כביסה, מקומות לאופניים ועגלות, חדרי מעליות ומדרגות, חדרי אשפה וכו' לא יכלל בשטח הבניה". כבר במסגרת ההיתר הקיים הוקמו חדרי שירות במפלס הקומה המפולשת שכללו חדר עגלות, כביסה, חדר הסקה וכדומה והם משמשים כבר לאחסנה.

לטענת השמאים אין בתכנית הגבלה על שטח השירות ועל האפשרות לייחד אותו לדירות, מדובר בפרשנות שמאי המשיבה. כראיה בגו"ח 6546/540 היתר מיום 29.9.91 התיר גם הקמת מחסנים לדיירי הבניין. כך גם בגו"ח 6546/552 היתר מיום 30.10.95 התיר גם הקמת מחסנים לדיירי הבניין. בדיון שהתקיים בפני טענו שמאי המבקשים כי העדר חיוב בעבר אינו נובע מטעות. לטענתם החיוב בהיטל השבחה נובע משינוי במדיניות הוועדה שהחלה לחייב גם על מרכיבים שבעבר לא חייבה עליהם. כך נולד לטענתם, פסק הדין בעניין צארום[14].

לטענת השמאים, גם הוועדה המקומית לא חייבה בהיטל השבחה בגין החלטת הוועדה בתחום תכנית הר/1205 וזאת עד לשנת 2021. כראיה שומות מכרעות בגו"ח 6546/554, 6546/555, 6546/722, 6546/721, 6546/555. בשומה מכרעת בגו"ח 6546/554 אשר נערכה בגין מימוש בדרך היתר בין היתר לתוספת מחסנים, לא נדרש חיוב בהיטל בגין החלטת הוועדה, גם לא ע"י הוועדה. זאת ועוד, בשומה שנערכה ע"י שמאי המשיבה לחודש ינואר 2016 נבחנה ההשבחה לעניין תכנית הר/2251 בלבד. בשומה מכרעת לחלקת משנה 2 בבניין הנדון קיים חיוב אך לא עלתה טענה כי ניתן היה להקים מחסנים במצב הקודם, לפיכך לא התקיים דיון בסוגיה.

השמאים ערכו תחשיב חלופי למקרה בו טענתם לא תתקבל. לטענתם יש להביא בחשבון מקדם השבחה 0.1. שכן במצב הקודם שטחים קיימים של מחסן עגלות ואופניים, חדר כביסה וקומה מפולשת שמהווה מבואת כניסה לבניין ושטח המשמש לרווחת הדיירים. מדובר בשטח מקורה חלקו סגור וחלקו ניתן לסגירה. ניתן היה להסב אותו גם למועדון דיירים וחדרי משחק. מקדם השווי הראוי לשטח האמור הוא 0.2. לטענת השמאים במצב החדש תוספת מחסנים בקומת הקרקע יוצרת מבוך של דלתות וחסימה של הרווחה הקיימת תוך פגיעה בשווי הדירות. זאת ועוד, גובה המחסנים המבוקש הוא 2.2 מ' בלבד. לאור האמור, מקדם השווי הראוי הוא 0.3.

לטענת השמאים יש להביא בחשבון כי מימוש הבניה למחסנים כרוך בהסכמה של כלל הדיירים. מדובר בהליך מורכב. כראיה בבניינים שנוספו מחסנים בשכונה זה ארך זמן רב ובחלק מהבניינים כלל לא נתבקשה תוספת מחסנים. בשומת המבקשים נקבעה הפחתה במקדם 0.665. בשומה מכרעת בגו"ח 6546/722 נקבע מקדם שווי ראוי למחסנים 0.3 ומקדם הפחתה בגין דחיה 0.665.

[14] עמ"נ 14028-10-22 צארום ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המבקשים נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 6,135 ₪. לטענת שמאי המבקשים שווי ממוצע למ״ר בנוי על בסיס עסקאות הוא 14,848 ₪ בשנת 2012 ו-18,584 ₪ בשנת 2014. לפיכך הביאו בחשבון שווי מ״ר בנוי ממוצע בשנת 2013 16,716 ₪. מערך זה הפחיתו יזמות בשיעור 25% ועלות בניה בסך 8,516 ₪[15] ובהתחשב בפחת בשיעור 15% מתקבל סך של 6,135 ₪ למ״ר.

בהתייחס לנתוני ההשוואה בשומת המשיבה, אף אחת משש העסקאות הן לא מהשכונה. אין ניתוח שלהן והן לא שימשו לקביעת השווי.

השמאים הציגו דוגמה של ניתוח נתוני השוואה לפי שטח רשום ומדווח ולפי שטח בהיתר.

תאריך	כתובת	לפי שטח פלדלת		לפי שטח רשום	
		שטח במ״ר	שווי מ״ר	שטח רשום במ״ר	שווי מ״ר
5.12.12	שטרן 3	129	14,457 ₪	94	20,904 ₪
15.10.12	שטרן 7	129	16,667 ₪	93	24,194 ₪
13.6.12	שטרן 5	141	14,225 ₪	115	18,261 ₪
19.4.12	שטרן 5	144	14,043 ₪	113	18,805 ₪
			14,848 ₪		**20,541** ₪

טיעוני המשיבה

עפ״י החלטת הוועדה המקומית ניתן להקים מחסן בשטח של 6 מ״ר ליח״ד. בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח המחסן המבוקש ביחס לכל דירה כשטח לחיוב. הובא בחשבון מקדם השבחה 0.3.

בנספח לשומת המשיבה צוין כי סעיף 19(ג) של התוספת השלישית מאפשר פטור למחסנים עד לשטח של 20 מ״ר ליח״ד. בהתחשב שהמחסנים המבוקשים בשטח נמוך מ- 20 מ״ר ניתן פטור מלא מתשלום היטל השבחה בגין החלטת הוועדה המקומית לתוספת שטח שירות לכל אחת מיח״ד שביקשו את הפטור.

בתגובה לשומת המבקשים ציינו שמאי המשיבה כי טענת שמאי המבקשים כי ניתן היה להקים מחסנים עוד במצב הקודם אינה נכונה. תכנית הר/1205 קובעת אמנם כי מקלטים, כניסות לבניינים, חדרי הסקה, מיזוג אוויר, כביסה, מקומות לאופניים ועגלות, חדרי מעליות, מדרגות, חדרי אשפה וכדומה לא ייכללו באחוזי הבניה אולם מדובר על שטחים ציבוריים משותפים ולא מחסנים פרטיים, אותם ניתן להקים רק מכח ההחלטה לתוספת שטח שירות.

בהתייחס לדוגמאות אותם הציגו שמאי המבקשים, בהם נבנו מחסנים לפני אישור התכנית, בגו״ח 6546/540 היתר מיום 29.9.91 ובגו״ח 6546/552 היתר מיום 30.10.95, המחסנים הוקמו בקומות המרתף ולא בקומת העמודים. עוד טענו שמאי המשיבה שבכל מקרה גם אם בעבר ניתן היתר בטעות שלא עפ״י המותר, לא ניתן לגרור הטעות לעד. בשומה מכרעת בגו״ח 6546/722/2

[15] 8,516 ₪= ((4,100 ₪ ישירה*1.21 ש״ש+261 ₪ פיתוח חצר+ 300 ₪ אגרות)*1.245 כלליות*1.05 מימון* 1.18 מע״מ.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

נקבע כי החלטת הוועדה משביחה. בשומה המכרעת הפניה להחלטה **בערר 69/20 מועצה אזורית גליל עליון נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון** בה נקבע כי נקודת המוצא היא כי המחויבות של מוסד תכנון לציבור גוברת על מחויבותו להחלטות מוטעות שקיבל.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 9,500 ₪, כפי שנקבע בשומה מכרעת קודמת שנערכה בבניין. בשומה פירוט עסקאות כמפורט להלן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	תמורה
29.4.13	6546/536	ארלוזורוב 16	83	2,000,000 ₪
28.4.13	6546/503	בן יהודה 66	83	1,500,000 ₪
24.4.13	6546/681	א.ד. גורדון 44	100	1,690,000 ₪
21.3.13	6546/670	בן גוריון 101	113	1,690,000 ₪
12.3.13	6546/839	בילו 22	73	1,020,000 ₪
16.12.12	6546/692	בילו 46	115	1,950,000 ₪

בתגובה לשומת המבקשים הפנו שמאי המשיבה את הערכים שנקבעו בשומה מכרעת נוספת כדלקמן-

גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
6546/555/1	אברהם שטרן 7	9,950 ₪

הכרעה

לטענת שמאי המבקשים ההחלטה לתוספת שטחי שירות אינה משביחה, שכן לטענתם הזכות להקמת מחסנים דירתיים בקומת הקרקע כבר קיימת מכוח תכנית הר/1205. בסעיף 11 של התכנית נקבע כי "שטח המקלטים, הכניסות לבניינים, חדרי הסקה, מיזוג אוויר, כביסה, מקומות לאופניים ועגלות, חדרי מעליות ומדרגות, חדרי אשפה וכו' לא יכלל בשטח הבניה". לטענתם טענת המשיבה כי הסעיף לא התיר הקמת מחסנים דירתיים מהווה פרשנות לא נכונה וחדשה של המשיבה. כראיה בשנות התשעים של המאה הקודמת, לפני ההחלטה לתוספת שטח שירות, ניתנו שני היתרי בניה להקמת מחסנים דירתיים בשכונה. זאת ועוד, עד לשנת 2021 הוועדה נהגה שלא לחייב בהיטל השבחה במימושים בדרך של מכר ואף לא במימוש בהיתר משנת 2019 בגו"ח 6546/554 כפי שעולה מהשומה המכרעת שנערכה בגין המימוש.

לטענת שמאי המשיבה הסעיף בתכנית הר/1205 אינו מאפשר הקמת מחסנים דירתיים כי אם שטחי שירות משותפים. לטענתם גם אם הוועדה המקומית לא נהגה בעבר לחייב בהיטל השבחה בגין החלטת הוועדה מדובר בטעות שאין להנציחה.

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי סעיף 11 של תכנית הר/1205 אינו מאפשר הקמת מחסנים דירתיים בקומת הקרקע. הסעיף מפרט שטחים טכניים, תפעוליים ומשותפים ככאלו שלא ייכללו בשטח הבניה. כאשר מוסד תכנון מתיר הקמת מחסנים דירתיים מקובל לקבוע זאת במפורש ולציין את שטחם ומיקומם.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

שמאי המבקשים מסתמכים על שני היתרים שניתנו בשכונה לביסוס טענתם. אני סבורה כי על שני היתרים לא ניתן לבסס טענה לנוהג. מה גם שעל גבי תכנית הבקשה בגו״ח 6546/540 מצוין כי מדובר בהגדלת שטח מרתף ע״י תוספת מחסנים.

בשומה מכרעת קודמת שערכתי בבניין מיום 30.12.2021 דחיתי טענה כי אין מקום לחייב בהיטל מקום בו לא חויבו בעלי דירות אחרות בבניין בעת מימוש וזאת עפ״י עקרון האחידות. בעניין זה קיבלתי את טענת המשיבה כי אין לגרור טעות. לאור האמור, אביא בחשבון כי החלטת הוועדה המקומית לתוספת שטח שירות תורמת לשווי הנכס וחייבת בהיטל השבחה.

בשומת המשיבה ובתחשיב החלופי בשומת המבקשים הובא בחשבון שטח מחסנים שונה. שמאי המשיבה העביר תכנית עם סימון שטח המחסנים כולל שטח קירות, בעוד ששמאי המבקשים הביאו בחשבון את שטח המחסנים נטו, ללא שטח קירות. לפיכך, הבאתי בחשבון את שטח המחסנים המבוקש כבשומת המשיבה.

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם השבחה 0.3 ובשומת המבקשים 0.1. לטענת שמאי המבקשים מקדם ההשבחה שקבעו הוא בהתחשב בגובה המחסן 2.2 מ׳, בשווי השטח המקורה במצב הקודם ובפגיעה בתחושת הרווחה בקומת הקרקע. בשומה מכרעת קודמת בבניין קבעתי מקדם השבחה 0.3. לא מצאתי שיש מקום לשנות מקביעתי. יצוין שבשומה מכרעת בגו״ח 6546/555/1 מיום 25.3.2024 נקבע מקדם השבחה דומה.

בשומת המשיבה הובאו בחשבון זכויות הבניה להקמת מחסנים כזמינות. בשומת המבקשים הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 7 שנים בשיעור היוון 6%, כבשומתי המכרעת מיום 30.12.2021 בבניין הנדון. לא מצאתי מקום לשנות מקביעתי.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 9,500 ₪ כבשומה מכרעת קודמת בבניין. בשומת המבקשים נקבע שווי מ״ר מבונה במועד הקובע בסך 6,135 ₪.
להלן נתוני מכר של דירות בשכונה אשר נערכו בסמוך למועד הקובע:

תאריך	גו״ח	כתובת	קומה	שטח רשום במ״ר	שטח במ״ר אקו'[16]	תמורה	שווי מ״ר בנוי
5.12.2012	6546/553/8	שטרן יאיר 3	2	94	120.4	₪ 1,965,000	₪ 16,321
19.4.2012	6546/554/11	שטרן יאיר 5	3	113	140.9	₪ 2,125,000	₪ 15,082
13.6.2012	6546/554/1	שטרן יאיר 5	1	115	135.8	₪ 2,100,000	₪ 15,463
15.10.2012	6546/555/15	שטרן יאיר 7	4	93	130.0	₪ 2,250,000	₪ 17,308
24.1.2013	6546/554/31	שטרן יאיר 5	8	113	140.9	₪ 2,250,000	₪ 15,969
29.12.2013	6546/553/24	שטרן יאיר 3	6	94	120.4	₪ 1,960,000	₪ 16,279
ממוצע			4				₪ 16,092

[16] עפ״י מדידה עצמאית מהיתר. מקדם שווי למרפסות מקורות 0.9.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מתקבל כ-16,100 ₪ למ״ר בנוי. בשומה מכרעת בגו״ח 6546/555 חולץ משווי מ״ר בנוי ממוצע בסך מרכיב קרקע בסך 9,950 ₪ למ״ר מבונה במועד הקובע. הובא בחשבון, בהתחשב שהבניינים בני כ-38 שנים במועד הקובע, רווח יזמי מופחת בשיעור 12% ותרומת מחוברים לפי 4,115 ₪.

יצוין שבשומת המבקשים הובא בחשבון שווי מ״ר בנוי ממוצע בשנת 2013 16,716 ₪. מערך זה הפחיתו יזמות בשיעור 25% ועלות בניה בסך של 6,135 ₪ למ״ר.

לאור כל האמור, לא מצאתי לנכון לשנות מקביעתי, כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 9,500 ₪, כבשומת המשיבה ובשומה מכרעת קודמת.

9.3 תרומת אישור תכנית מס׳ הר/מק/2251 לשווי הנכס

טיעוני המבקשים

לטענת שמאי המבקשים התכנית לא משביחה במקרה הנדון. לטענתם האפשרות להקמת מרפסות הייתה קיימת עוד במצב הקודם. לעמדתם טענת שמאי המשיבה לפיה לא ניתן היה לנצל את שטח הבניה לדירות החזיתיות ללא שינוי בקו הבניין בתכנית הר/מק/2251, מאחר והן חורגות מקווי הבניין לפי תכנית הר/1205, אינה נכונה.

קו בניין לחזית לפי תכנית הר/1205 הוא 5 מ׳. הבניין בנוי בקו בניין 5.1 מ׳. סעיף 2/ג/53 בתכנית הר/253א מאפשר הבלטת מרפסת של 1.2 מ׳ מקו הבניין לחזית. לפיכך, לטענת השמאים, ניתן היה, במצב הקודם, להקים בדירות החזיתיות מרפסת ברוחב 1.3 מ׳[17] ובאורך של 9.2 מ׳. כראיה בתחום תכנית הר/1205 נבנו מרפסות לחזיתות במספר בניינים לפני אישור תכנית הר/מק/2251, כך בגו״ח 6546/618 (שטרן 9), 6546/723 (התנאים 7). לטענתם לא נדרשה לכך הקלה. בהתייחס לשומה המכרעת בגו״ח 6546/554/24 אליה הפנו שמאי המשיבה בתגובתם, מסקנת השמאי המכריע כי במועד הקובע לא ניתן היה להתיר הקמת גזוזטראות מכח התקנות שגויה.

לטענת השמאים מהות ההשבחה עבור חלק המרפסת שהתאפשר מכח תכנית הר/מק/2251, רצועה ברוחב 0.9 מ׳ בשטח 5 מ״ר, הוא שיפור תכנון. לא נוצרה מרפסת יש מאין. מקדם השבחה בגין שיפור תכנון 0.25 וזאת רק ביחס לשטח החורג ולא לכלל שטח המרפסת. לטענת השמאים בהתחשב במרכיב המושע יש להביא בחשבון דחיה לתקופה של 8.5 שנים בשיעור היוון 6%. לטענתם מימוש הזכויות מתאפשר רק בהסכמת רב מיוחס של דיירי הבניינים. כראיה בחלוף 12 שנים מיום אישור התכנית, מתוך 11 בניינים קיבלו היתר 5 בניינים ועוד 4 בתהליך. לטענתם ממוצע השנים לקבלת היתר הוא 8.5 שנים ממועד אישור התכנית. בשומתם הציגו את התחשיב הבא:

שטח מרפסת	5 מ״ר
מקדם השבחה	0.25
מקדם דחיה (8.5 שנים, 6%)	0.61
שווי מ״ר מרפסת	280 ₪
תרומה לשווי לדירה	213 ₪

[17] 1.36 מ׳= 0.1 מ׳ עד לקו הבניין הקיים ובנוסף 1.2 מ׳ עפ״י התקנות.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

לטענת השמאים תרומת המרפסת לשווי שווה בקירוב לעלות הקמתה לפיכך קבעו כי אין השבחה.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשים קבעו כי שווי מ״ר מבונה למרפסת במועד הקובע הוא 280 ₪, זאת בהסתמך על נתוני ההשוואה בשומת המשיבה, תוך שינוי שטח הדירות לשטח מ״ר אקו׳. להלן פירוט:

מס׳	תאריך	כתובת	גו״ח	שטח פלדלת במ״ר	שטח במ״ר אקו׳ (*)	מחיר בש״ח	מחיר למ״ר בש״ח
1	19.1.15	השופטים 4	6456/554/24	140.6	141	2,450,000	₪ 16,714
2	11.4.14	השופטים 10	6456/774/20	127.7	128	2,620,000	₪ 19,734
3	12.8.13	התנאים 3	6456/721/8	128.0	128	2,150,000	₪ 16,016
4	13.12.13	השופטים 10	6456/774/20	127.7	128	2,450,000	₪ 18,403
5	16.10.13	התנאים 5	6456/722/12	143.3	143	2,500,000	₪ 16,748
7	18.3.14	השופטים 6	6456/552/5	152.0	152	2,850,000	₪ 18,092
8	18.5.14	השופטים 6	6456/552/11	137.7	143	2,925,000	₪ 18,996
9	18.12.14	התנאים 3	6456/721/29	128.0	128	2,750,000	₪ 20,703
10	21.2.13	השופטים 5	6456/540/97	116.1	118	2,240,000	₪ 18,120
11	22.7.14	התנאים 5	6456/722/21	126.1	126	2,625,000	₪ 20,024
12	23.2.14	השופטים 2	6456/553/28	129.0	129	2,350,000	₪ 17,442
13	26.12.13	השופטים 6	6456/552/34	152.0	155	3,335,000	₪ 20,861
14	29.12.13	השופטים 2	6456/553/24	129.0	129	1,960,000	₪ 14,419
15	29.12.14	השופטים 6	6456/552/16	137.7	141	2,550,000	₪ 17,351
16	8.1.13	השופטים 5	6456/540/74	116.1	116	2,120,000	₪ 17,399
ממוצע							₪ 18,068

(*) בעסקה מס׳ 8, 13, 15 מרפסת פתוחה בשטח 6-7 מ״ר. בעסקה מס׳ 8 מחסן בשטח 5.3 מ״ר ובעסקה מס׳ 10 4 מ״ר. לכל דירה חניה אחת לפי 100,000 ₪ למקום חניה. בעסקה 8 2 חניות.

הובא בחשבון שווי מ״ר בנוי בסך 18,068 ₪ ושווי מ״ר בנוי במרפסת 9,034 ₪ (50%) בחילוץ מרכיב הקרקע הופחתה יזמות בשיעור 15% ועלות בניה בסך 7,578 ₪[18] התקבל שווי מרכיב קרקע למרפסת בסך 278 ₪ למ״ר מבונה.

[18] 7,578 ₪= 6,219 ₪ לטענת השמאים לפי הסכמים והצעות+ 200 ₪ אגרות*1.15 כלליות תכנון, ניהול, פיקוח, ביטוח* 1.025 מימון.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

לטענת השמאים עלות הקמת מרפסת כתוספת לבניין קיים גבוהה ממחצית עלות בניה.
השמאים הציגו את הנתונים הבאים אשר לטענתם מבוססים על הצעות והסכמי קבלנים:

תאריך	כתובת	עלות מרפסת בשטח 12 מ״ר כולל תריס	מחיר מתואם מדד למועד הקובע	מחיר עלות הקמת מ״ר מרפסת
20.8.20	שטרן 5	₪ 82,000	₪ 75,926	₪ 6,327
1.1.18	שטרן 13	₪ 77,000	₪ 73,333	₪ 6,111
			₪ 74,630	₪ 6,219

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובאה בחשבון תוספת מרפסות בשטח של 11.96 מ״ר לדירות החזיתיות בלבד בקומות הטיפוסיות במקדם שווי 0.5. הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 30% בגין תוספת חדשה לבניין קיים וכן הפחתה בשיעור 25% למושע.

לטענת שמאי המשיבה בהסתמך על **עמ״נ 23304-06-14 יצחק ולאה כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה** אין להביא בחשבון בחישוב ההשבחה, שטחים המותרים לבניה מכח תכנית או תקנות אשר לא ניתן לנצלם ללא הליך תכנוני/רישוי נוסף, לאור מגבלות קווי בניין. התכנית משנה את קווי הבניין על מנת לאפשר תוספת גזוזטראות ללא שינוי בזכויות הבניה. בהתאם להוראות התכנית תותר הקמת גזוזטראות במרחק של עד 2.6 מ' ממישור החזית המסומנת בנספח הבינוי. מכאן שהתכנית תורמת לשווי הדירות החזיתיות בלבד.

בתגובה לשומת המבקשים הפנו שמאי המשיבה לשומה מכרעת בגו״ח 6546/554/24 בה קבע השמאי המכריע כי במועד הקובע לא ניתן היה להתיר הקמת גזוזטראות מכח התקנות. מקור הזכויות להקמת גזוזטראות הוא מכח תכנית הר/מק/2251. לטענת שמאי המשיבה התכנית מאפשרת הקמת גזוזטראות במרחק של 2.6 מ' ממישור החזית בנספח הבינוי. במצב הקודם קו הבניין היה 5 מ'. בכל השומות המכרעות שדנו בתכנית נקבע שהתכנית משביחה. השמאים הפנו לשומות המכרעות הבאות:

גו״ח	מקדם שווי מרפסת	מקדם בינוי חדש על ישן	מקדם מושע
6546/554	0.4	0.7	0.75
6546/554/24	0.5	0.7	0.75
6546/555/16	0.5	0.7	0.75

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 10,500 ₪, על ערך זה הובאה בחשבון תוספת/הפחתה בשיעור 1% ביחס לקומה ממוצעת (קומה 6). הערך נקבע בהתבסס על נתוני העסקאות הבאים:

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

תאריך	כתובת	גו״ח	שטח במ״ר	קומה	מחיר בש״ח	מחיר למ״ר בנוי בש״ח
19.1.15	השופטים 4	6456/554	115	6	2,450,000	21,304
11.4.14	השופטים 10	6456/774	119	5	2,620,000	22,017
12.8.13	התנאים 3	6456/721	118	2	2,150,000	18,220
13.12.13	השופטים 10	6456/774	120	2	2,450,000	20,417
16.10.13	התנאים 5	6456/722	134	3	2,500,000	18,657
18.3.14	השופטים 6	6456/552	136	2	2,850,000	20,956
18.5.14	השופטים 6	6456/552	120	3	2,925,000	24,375
18.12.14	התנאים 3	6456/721	118	8	2,750,000	23,305
21.2.13	השופטים 5	6456/540	102	7	2,240,000	21,961
22.7.14	התנאים 5	6456/722	118	6	2,625,000	22,246
23.2.14	השופטים 2	6456/553	94	7	2,350,000	25,000
26.12.13	השופטים 6	6456/552	136	9	3,335,000	24,522
29.12.13	השופטים 2	6456/553	94	6	1,960,000	20,851
29.12.14	השופטים 6	6456/552	121	4	2,550,000	21,074
8.1.13	השופטים 5	6456/540	102	1	2,120,000	20,784
ממוצע						21,713

הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור 25% ותרומת מחוברים לפי 6,500 ₪ למ״ר.

בתגובה לשומת המבקשים הפנו שמאי המשיבה את הערכים שנקבעו בשומות מכרעות כדלקמן-

גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
6546/555/1	אברהם שטרן 7	11,000 ₪
6546/554/24	אברהם שטרן 5	10,200 ₪
6546/554	אברהם שטרן 5	10,200 ₪
6546/555/16	אברהם שטרן 7	10,400 ₪
6546/722/2	התנאים 5	10,500 ₪
6546/722/33	התנאים 5	10,500 ₪
6546/722	התנאים 5	10,500 ₪

הכרעה

הצדדים חלוקים בדבר האפשרות להקמת מרפסות מכח התקנות במצב הקודם. בשומות מכרעות קודמות שערכתי בבניין לא קיבלתי את טענת המשיבה לפיה תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ״ב 1992, אינן חלות במקרה הנדון שכן, הבניין נבנה עפ״י היתר מיום 25.9.78. בשכונה ניתנו מספר היתרי בניה לתוספת מרפסות טרם אישור התכנית תוך שנתבקשה הקלה מקו בניין קדמי (רחוב שטרן 9, התנאים 7).

בסעיף 4.03 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש״ל 1970 נקבע כי תותר בליטת מרפסת חזיתית מעבר לקו בניין קדמי ב-1.2 מ׳. דהיינו, ניתן היה במצב הקודם לממש

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

את תוספת המרפסות לאורך החזית. מכאן שתרומת התכנית היא שיפור תכנון ביחס למצב הקודם. כטענת שמאי המבקשים במצב הקודם התאפשרו מרפסות חזיתיות בעומק של 1.3 מ'. לא קיבלתי את טענתם כי את שיפור התכנון יש לייחס רק לשטח החורג מקו הבניין המותר עפ"י התקנות. האפשרות לתכנן את המרפסות במידות המבוקשות שיפר את כלל שטח המרפסת ולא רק את שטח המרפסת המצוי בחריגה מקו הבניין המותר. בהתחשב במהות השיפור אני קובעת כי מקדם ההשבחה הראוי הוא 0.25, כך קבעתי בשומות המכרעות הקודמות בבניין. קיבלתי את מקדם השווי למרפסת שנקבע בשומת המשיבה, 0.5, בהיותו ראוי.

בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות עודפת תוך הפחתה בשיעור 30% משווי מ"ר מבונה, הערך משקף הפחתה בסך 1,575 ₪ למ"ר[19]. יצוין שהפחתה דומה נקבעה במספר שומות מכרעות בשכונה[20]. גם בשומת המשיבה וגם בשומות המכרעות האמורות[21] מהות ההשבחה שהובאה בחשבון היא האפשרות להקמת מרפסת ולא שיפור תכנון.

בשומות מכרעות קודמות שערכתי בבניין הבאתי בחשבון עלות עודפת הנובעת מתוספת בניה חדשה על גבי בית ישן, בסך של 230 ₪ למ"ר בניה. סך המהווה 20% מעלות בניה ישירה של מרפסת. זאת כשמהות ההשבחה כבענייננו היא שיפור תכנון. אני סבורה כי בעניין זה נקלעו שמאי המבקשים לכלל טעות. כטענתם האפשרות להקמת מרפסת קיימת בשני מצבי התכנון מכאן שיש להביא בחשבון את העלות העודפת הנובעת מהשיפור עצמו ולא את מלוא העלות העודפת של הקמת מרפסת בבניין קיים. ההשוואה הנערכת היא בין שווי מרפסת פונקציונאלית במצב החדש לעומת שווי מרפסת פחות פונקציונלית במצב הקודם. העלות העודפת הכללית הנובעת מבינוי חדש על קיים קיימת בשני מצבי התכנון ומתקזזת. על הצד הזהיר מאד ייחסתי התייקרות מסוימת בגין הקמת מרפסת, מחד עמוקה יותר ומאידך קצרה יותר. לא מצאתי מקום לשנות מקביעתי גם במקרה זה.

קיבלתי את מקדם ההפחתה לדחייה שנקבע בשומת המשיבה בהיותו ראוי. המקדם משקף דחיה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 6%. בחינת ההשבחה נערכת למועד הקובע ועל יסוד הציפיות הסבירות שעמדו בפני קונה סביר במועד זה, ולא עפ"י מידע בדיעבד. אני סבורה כי מדובר בפרק זמן סביר להתארגנות. לטעמי למרפסת שמש תרומה משמעותית יותר לדירה ומשכך היא עשויה ליצור תמריץ חזק יותר לבעלי הדירות לקדם מימוש, בעוד שלמחסנים מוצדקת דחיה ארוכה יותר של שבע שנים, כפי שהבאתי בחשבון.

<u>ערכי שווי</u>

בשומות מכרעות קודמות בבניין אימצתי את הערך שנקבע בשומת המשיבה, 10,500 ₪ למ"ר מבונה בקומה ממוצעת, בהיותו תואם ערכים שנקבעו בשומות מכרעות בשכונה. להלן פירוט עדכני:

[19] 1,575 ₪= 0.3* 0.5* 10,500 ₪.

[20] שומות מכרעות בגו"ח 6546/555/16, 6546/555/1, 6546/722/22, 6546/55/24.

[21] למעט שומה מכרעת בגו"ח 6546/72222.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה	קומה	הערות
6546/555/16	אברהם שטרן 7	10,400 ₪	רביעית	בהתאם לשטח רשום תוך ציון שהערכה על הצד הנמוך.
6546/722/22	התנאים 5	10,500 ₪	ממוצעת	אומץ הערך בשומת המשיבה.
6546/554	אבהם שטרן 5	10,200 ₪	ממוצעת	בהתאם לשטח פלדלת. חילוץ מבנוי 20,000 ₪.
6546/554/24	אבהם שטרן 5	10,200 ₪	שישית	בהתאם לשטח פלדלת.
6546/555/1	אברהם שטרן 7	11,000 ₪	ראשונה	בהתאם לשטח פלדלת.

יצוין כי בשומה מכרעת בגו״ח 6546/555/1 נערך חילוץ מרכיב קרקע משווי מ״ר בנוי בסך 18,233 ₪ ונתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 11,600 ₪. בסופו של יום נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 11,000 ₪ בהתחשב בערך שנקבע ע״י המשיבה ובהתחשב בערכי השווי שנקבעו בשומות מכרעות קודמות בבניין. בשומת המבקשים בעניינו הובא בחשבון שווי מ״ר בנוי בסך 18,068 ₪. לאור האמור, לא מצאתי מקום לשנות מקביעותי בשומות מכרעות קודמות, שווי מ״ר מבונה בסך 10,500 ₪ למ״ר מבונה בממוצע.

9.4 תרומת אישור תכנית מס׳ הר/מק/2302 לשווי הנכס

טיעוני המבקשים

לטענת שמאי המבקשים התכנית אינה משביחה. שטח המרפסות שנבנו במסגרת ההיתר הקיים נותרו ללא שינוי. הסיווג שלהם בטבלת השטחים בהיתר אינו מהווה השבחה. התכנית אינה משנה את מהות השטח ואת אופן השימוש בו. כל מטרתה היא התאמת הרישוי לאופן חישוב השטח. כראיה, בדברי ההסבר של התכנית צוין כי תכנית זו מסדירה נושאי חישוב שטחים בבנייני מגורים קיימים בהיתר ברחבי העיר. במסגרת היתר הבניה לא התבקש כל שינוי תכנוני ביחס למרפסות. מבחינה תפקודית הן נותרו זהות לחלוטין. לביסוס טענתם הציגו את סימון המרפסות בהיתר הבניה המקורי ובהיתר המבוקש. בהחלטה ב**ערר 81131/102 פנינה וינברגר זמיר נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** נקבע כי השבחה דורשת הוכחה. בנסיבות העדר שינוי בשטח נושא החיוב ושעה שלא הוכח כי הקונה הסביר יראה כעת את אותו השטח אחרת, בנסיבות שינוי סיווגו של השטח בלבד ובלא כל שינוי בבינוי אין לקבוע כי חלה השבחה. בשומה מכרעת בגו״ח 6670/306 קבע השמאי המכריע כי במקרה בו שטח קיים בהיתר ולא נכלל בטבלת השטחים, כשבהיתר שינויים המבוקש נדרש רישומם כשטח עיקרי לא נוצרה השבחה, מאחר ונותרו לא שינוי.

בדיון שהתקיים בפני טענו שמאי המבקשים כי הסבירות למימוש יתרת זכויות הבניה בדירות נשוא השומה היא מאד נמוכה. לפיכך, יש לאפשר ניצולה, במימוש הנדון. לטענתם לא סביר לחייב את המבקשים בגין שינוי שטח מרפסות ולהותיר יתרת זכויות בלי ישימה למימוש. לטענתם הוועדה המקומית נהגה בעבר לערוך קיזוז כאמור.

לחלופין ערכו שמאי המבקשים תחשיב חלופי בו משטח המרפסות לחיוב הופחתה יתרת זכויות

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

לטענת שמאי המבקשים יתרת הזכויות היא בהסתמך על מסמך ממחלקת ההנדסה של עיריית הרצליה, לכל דירה יתרת זכויות בשטח 9.84 מ״ר. לטענת השמאים במספר שומות מכרעות שנערכו הופחתה יתרת זכויות הבניה אף ע״י שמאי המשיבה כך בשומות מכרעות בגו״ח 6546/555/16, 6546/555/2, 6546/555/1, 6546/722/31.

לפיכך בשומת המבקשים קוזזה יתרת שטח לא מנוצלת בסך 9.84 מ״ר לכל דירה. כן הובא בחשבון מקדם השבחה 0.1 בגין שיפור תכנון.

נערך בנוסף תחשיב בו הובאה בחשבון יתרת זכויות פטורות מכח סעיף 19(ג)(1) של התוספת השלישית של חוק התכנון והבניה, לשיטתם.

לטענת השמאים בנספח שערכו שמאי המשיבה לעניין פטור לפי סעיף 19(ג)(1) של התוספת השלישית של חוק התכנון והבניה לא הובא בחשבון שערב המימוש היו דירות בשטח של מעל 140 מ״ר שכללו שטח שהפך לעיקרי בתכנית מס׳ 2302. לטענתם יש להביא בחשבון פטור לשטח מכח תכנית 2302 וזאת עד לשטח של 140 מ״ר. במסמך שהעבירו לאחר הדיון, מיום 29.7.2026, ציינו כי בחלקות משנה 12, 14, 17, 20, 23 ו-28 לא חושב הפטור בשומת המשיבה בצורה נכונה. לשיטתם יש להביא בחשבון פטור לשטח דירות עד 140 מ״ר. ככל ששטח הדירה כולל מרפסות מקורות במצב הקודם עולה על 140 מ״ר, יש לחייב בהיטל רק בגין השטח העולה על 140 מ״ר.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשים קבעו כי שווי מ״ר מבונה למרפסת במועד הקובע הוא 6,696 ₪, זאת בהסתמך על נתוני ההשוואה בשומת המשיבה, תוך שינוי שטח הדירות. להלן פירוט:

מס׳	תאריך	גו״ח	כתובת	שטח פלדלת במ״ר	שטח במ״ר אקו׳ (*)	תמורה	תמורה למ״ר בנוי
1	15.1.16	6546/774/8	השופטים 10	127.7	134	₪ 2,500,000	₪ 17,951
2	5.1.16	6546/618/18	המקובלים 5	131.3	131	₪ 2,475,000	₪ 18,088
3	12.11.15	6546/554/19	אברהם שטרן 5	144.2	144	₪ 2,640,000	₪ 17,614
4	1.7.15	6546/722/28	התנאים 5	143.3	143	₪ 2,650,000	₪ 17,795
5	4.2.15	6546/553/22	אברהם שטרן 3	125.3	125	₪ 2,100,000	₪ 15,962
6	19.1.15	6546/554/24	אברהם שטרן 5	140.6	141	₪ 2,450,000	₪ 16,714
ממוצע							₪ 17,354

(*) בעסקה 1 מרפסת פתוחה בשטח 12 מ״ר. לכל דירה חניה אחת לפי 100,000 ₪ למקום חניה.

בשומת המבקשים פירוט נתוני השוואה שהוצגו ע״י המשיבה בשומה מכרעת קודמת בבניין שנערכה לחלקת משנה 33, בה אומץ הערך משומת המשיבה, תוך שינוי שטח הדירות. להלן פירוט-

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מס׳	תאריך	כתובת	גו״ח	שטח פלדלת במ״ר	שטח במ״ר אקו׳	מחיר	מחיר למ״ר בנוי (*)
1	19.1.15	אברהם שטרן 5	6546/554/24	140.60	140.60	₪ 2,450,000	₪ 16,714
2	10.3.15	השופטים 6	6546/552/67	137.66	140.74	₪ 2,500,000	₪ 16,343
3	4.2.15	יאיר שטרן 3	6546/553/22	125.30	125.30	₪ 2,100,000	₪ 15,962
4	20.1.15	יאיר שטרן 3	6546/553/24	129.00	129.00	₪ 2,495,000	₪ 18,566
5	24.2.15	השופטים 5	6546/540/74	16.10	116.10	₪ 2,270,000	₪ 18,691
6	2.3.15	השופטים 5	6546/540/90	116.10	116.10	₪ 2,075,000	₪ 17,011
7	25.4.15	התנאים 3	6546/721/22	144.50	144.50	₪ 2,660,000	₪ 17,716
8	1.7.15	התנאים 5	6546/722/28	143.30	143.30	₪ 2,650,000	₪ 17,795
9	5.8.15	השופטים 5	6546/540/94	116.10	116.10	₪ 2,420,000	₪ 19,983
10	12.8.15	יאיר שטרן 3	6546/553/9	125.30	125.30	₪ 2,415,000	₪ 18,476
11	4.5.15	המקובלים 5	6546/618			₪ 2,720,000	
12	7.5.15	התנאים 5	6546/722/6	144.20	144.20	₪ 2,700,000	₪ 18,031
13	1.11.15	התנאים 7	6546/723/30	144.80	150.80	₪ 3,000,000	₪ 19,231
ממוצע							₪ 17,876

(*) עסקה 11 לא אותרה. בעסקה 2 מרפסת פתוחה בשטח 6.15 מ״ר ובעסקה 13 בשטח 12 מ״ר.
לכל דירה מקום חניה לפי 100,000 ₪. בעסקה 2 2 מקומות חניה.

בחילוץ מרכיב הקרקע הובא בחשבון שווי מ״ר בנוי בסך 17,700 ₪ בממוצע. הופחתה יזמות בשיעור 25% ועלות בניה לפי 8,781 ₪[22]. בהתחשב בפחת בשיעור 15% מתקבל שווי קרקע בסך 6,696 ₪ למ״ר מבונה.

טיעוני המשיבה

התכנית מאפשרת סגירת מרפסות בבניינים משותפים קיימים בהיתר שניתן היתר להקמתם לפני 1.1.1993. הובא בחשבון מקדם השבחה 0.15. לטענת שמאי המשיבה מקדם השבחה זה נקבע במסגרת הסכמי פשרה בעררים שהוגשו.

בתגובה לשומת המבקשים ציינו שמאי המשיבה כי במרבית השומות המכרעות שדנו בתכנית נקבע כי היא משביחה. בשומה מכרעת בגו״ח 6546/721 קבע השמאי המכריע כי הוא סבור שכל רוכש פוטנציאלי אשר בפניו נתוני הרישוי ועמדת הוועדה המקומית היה בוחן אם קיים היתר חוקי למרפסות הסגורות והיה מביא בחשבון הפחתה כלשהי בשווי בגין העדר היתר. בשומה המכרעת הפניה להחלטה ב**ערר 8203-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ׳ ליאוניד ברריילובסקיי ואח׳** בה נקבע שיש לבחון שמאית מה מקדם ההתאמה הנותן ביטוי לשונות בין שני המצבים הבאים: מצב אחד בו מדובר במרפסות מקורות שניתנות לסגירה לכל היותר באמצעות תריסים ובין המצב השני בו מדובר במרפסות שניתנות לסגירה באמצעות קיר

[22] 8,781 ₪= (4,220 ₪ בניה ישירה*1.21 ש״ש+269 ₪ פיתוח חצר+300 ₪ אגרות והיטלים)*1.25 כלליות*1.05 מימון* 1.18 מע״מ.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

או חלון והן בבחינת שטח עיקרי. השמאי המכריע ייחס לשטח המרפסות במצב הקודם מקדם שווי 0.85. בשומה מכרעת בגו״ח 6546/555/2 נקבע מקדם השבחה 0.15. בשומה המכרעת פירוט מקדמים שנקבעו בשומות מכרעות כמפורט להלן:

גו״ח	כתובת	מקדם השבחה
6529/163	הניצנים 14	0.10
6529/171	אלי כהן 13	0.15
6531/151	יגאל אלון 4	0.20
6536/205	פלמ״ח 20	0.10
6537/130	הדר 6	0.15
6530/227	מלכי ישראל 4	0.15

בהתייחס לטענת שמאי המבקשים לעניין הפחתת יתרת זכויות לא מנוצלת מהשטח לחיוב, אשר לכאורה פטורות מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג)(1) של התוספת השלישית של חוק התכנון והבניה, מהות הבקשה היא סגירת מרפסות בהתאם לתכנית הר/מק/2302, בניית גזוזטראות ומחסנים. בהתחשב שמתבקש מימוש לתכנית הר/מק/2302 אין להפחית את יתרת הזכויות. ככל שקיימת היא עדיין עומדת לטובת המבקשים. יתרת הזכויות קיימת בשני מצבי התכנון ומתקזזת.

בשומה מכרעת בגו״ח 6538/365 קבע השמאי המכריע כי אין להפחית את יתרת הזכויות מאחר ששטח המרפסות הופך לשטח עיקרי מכח תכנית הר/מק/2302 מעבר לשטח העיקרי הקיים. עוד קבע כי השטח העיקרי הנוסף אינו פוגע או מפחית את השטח העיקרי המאושר. יתרת זכויות הבניה קיימת הן במצב הקודם והן במצב החדש ולכן אינה משפיעה על ההשבחה.

בנספח לשומת המשיבה הובא בחשבון פטור מלא לחלקת משנה 16 בלבד. לשיטת המשיבה בכל דירה שבה נתבקש פטור ואשר שטחה כולל שטח המרפסות המקורות נמוך מ-140 מ״ר ניתן פטור מלא. בדירות ששטחן כולל המרפסות המקורות גבוה מ-140 מ״ר עוד במצב הקודם, חושבה ההשבחה במלואה.

בתגובה לשומת המבקשים טענו שמאי המשיבה כי מרפסות מקורות או סגורות נספרו על ידם כחלק מהשטח הפטור, עד 140 מ״ר. דירות ששטחן מעל 140 מ״ר כולל שטח המרפסות הסגורות בהיתר הקיים אינן זכאיות לפטור.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 11,500 ₪, כפי שנקבע בשומה מכרעת קודמת שנערכה בבניין. בשומה פירוט עסקאות כמפורט להלן:

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח במ״ר	תמורה	תמורה למ״ר מבונה[23]
15.1.16	6546/774	השופטים 10	115	₪ 2,500,000	₪ 12,116
5.1.16	6546/618	המקובלים 5	100	₪ 2,475,000	₪ 15,625
12.11.15	6546/554	אברהם שטרן 5	113	₪ 2,640,000	₪ 14,469
1.7.15	6546/722	התנאים 5	113	₪ 2,650,000	₪ 14,543
4.2.15	6546/553	אברהם שטרן 3	93	₪ 2,100,000	₪ 13,817
19.1.15	6546/554	אברהם שטרן 5	115	₪ 2,450,000	₪ 12,754
3.1.16	6546/854	ברנר 4	100	₪ 2,245,000	₪ 13,708
27.11.15	6546/203	א.ד. גורדון	133	₪ 2,880,000	₪ 13,045
15.10.15	6546/640	טבנקין 19	125	₪ 2,550,000	₪ 12,000
10.9.15	6546/481	בן גוריון 113	75	₪ 1,580,000	₪ 12,556

בתגובה לשומת המבקשים הפנו שמאי המשיבה לערכים שנקבעו בשומות מכרעות כדלקמן-

גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
6546/555/1	אברהם שטרן 7	₪ 13,000
6546/555/2	אברהם שטרן 7	₪ 11,400
6546/555/16	אברהם שטרן 7	₪ 11,400
6546/722/2	התנאים 5	₪ 11,500
6456/722/33	התנאים 5	₪ 11,500
6546/721/24	התנאים 3	₪ 11,400

הכרעה

תכנית הר/מק/2302 מתירה, בין היתר, סגירת מרפסות קיימות בבניינים משותפים אשר ניתן היתר לבנייתם לפני 1.1.1993. עפ״י הוראות התכנית מיקומם וגודלם של פתחי המרפסות יהיו במידות כפי שהופיעו בהיתר הבניה המקורי. בדירות הנדונות אשר נבנו עפ״י היתר מיום 25.9.78 הותרו 3 מרפסות מקורות בכל דירה בקומה טיפוסית.

בשומות מכרעות קודמות שערכתי בבניין לא קיבלתי את הטענה כי התכנית לא משביחה. ציינתי כי אני בדעה שעל אף שבמרוצת השנים, במהלך שיפוצים שבוצעו בדירות הוותיקות בעיר, כמו בכל הארץ, נסגרו מרפסות מבלי שהועדה המקומית נקטה בהליכים כלשהם, יש לייחס תרומה לתכנית המתירה את סגירתן. איני מקבלת את הטענה כי עניינה של התכנית שינוי טכני בלבד של אופן חישוב השטחים. אחת ממטרותיה המפורשות של התכנית היא קביעת הוראות לסגירת מרפסות קיימות בהיתר. בהוראותיה נקבע כי בבניינים משותפים קיימים ניתן לאשר את סגירתן בכפוף לתנאים שנקבעו בתכנית ולאישור אופן הסגירה ע״י מהנדס העיר. במקרה הנדון המרפסת המצויה בהמשך ישיר לסלון משמשת כחלל סגור ונגיש מאזור המגורים ובמקביל מוקמת מעבר לה מרפסת שמש פתוחה חדשה. המרפסת הקיימת בסמוך לחדרי השינה הנהנית מגישה עצמאית מסווגת בבקשה להיתר אף כ״סגירת מרפסת חצי חדר״.

[23] לא הוצג חילוץ מרכיב הקרקע.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

יצוין כי בכל השומות המכרעות אשר עסקו בתכנית בשכונה נקבע כי התכנית משביחה[24].
לאחר שהבאתי בחשבון, כפי שהיה מביא בחשבון קונה סביר, את מיקומן היחסי של המרפסות בדירה, את היותן מקורות וסגורות משלושה כיוונים בהיתר, את העדר האכיפה מצד הרשויות, קבעתי בשומות מכרעות קודמות בבניין מקדם השבחה 0.1, המשקף את הפער בין שני מצבי התכנון. לא מצאתי לשנות מקביעתי.
בשומות מכרעות קודמות שערכתי שטח המרפסות שהובא בחשבון היה בדומה לשומת המשיבה שם, שטח המרפסות בניכוי יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלת המיוחסת לדירה.
כך נעשה גם בשומות מכרעות נוספות שנערכו בשכונה. לטענת שמאי המשיבה בהתחשב שהתכנית מאפשרת סיווג שטח המרפסות שהותרה סגירתן, כשטח עיקרי בנוסף ליתרת הזכויות, יתרת הזכויות קיימת בשני מצבי התכנון. טענה דומה נטענה ע"י המשיבה במסגרת שומה מכרעת בגו"ח 6546/555/1 ונדחתה. השמאי המכריע קבע כי בהתחשב שמימוש יתרת השטח העיקרי כרוך בקשיים ותרומתו לשווי זניח, עדיף שימוש ביתרת השטח העיקרי לסגירת המרפסת וזאת אף בראיית מבחן הזמן. אני מסכימה עם קביעתו. המבקשים רשאים לעשות שימוש ביתרת זכויות הבניה העומדת לזכותם לצורך סגירת המרפסות.
הצדדים אינם חלוקים כי יש להביא בחשבון פטור לפי סעיף 19(ג)(1) של התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 11,500 ₪, כפי שנקבע בשומה מכרעת קודמת שנערכה בבניין. בשומה המכרעת האמורה ציינתי כי אני מאמצת את הערך שנקבע בשומת המשיבה על הצד הזהיר. בהתייחס לטענת שמאי המבקשים לעניין אופן ניתוח נתוני ההשוואה יצוין שבשומה מכרעת בגו"ח 6546/555/1 נותחו נתוני ההשוואה בהסתמך על שטח פלדלת ונתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 19,572 ₪ למ"ר בנוי במועד הקובע ונקבע שווי מ"ר מבונה בסך 13,000 ₪ למ"ר מבונה במועד הקובע. לאור האמור, לא מצאתי לנכון לשנות מקביעתי כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 11,500 ₪.

9.5 תרומת אישור ההקלה לשווי הנכס

טיעוני המבקשים

נתבקשה ואושרה בקשה לתוספת שטח בניה של עד 6%.
בדיון שהתקיים בפני טענו שמאי המבקשים כי הסבירות למימוש יתרת זכויות הבניה בדירות נשוא השומה היא מאד נמוכה. לפיכך, יש לאפשר ניצולה במימוש תכנית הר/מק/2302 וככל שלא במימוש התכנית למצער לחשב את תוספת השטח בהקלה בניכוי שטח יתרת הזכויות.
לטענת שמאי המבקשים המועד הקובע לאישור ההקלה הוא 29.5.2024 ולא 20.12.2023, מועד ההחלטה הראשונה בבקשה, כבשומת המשיבה. שכן לטענתם הבקשה העדכנית אושרה בישיבה מס' 743 במועד האמור.

[24] למעט שומה מכרעת בגו"ח 6546/722/31.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשים קבעו כי שווי מ״ר מבונה למרפסת במועד הקובע הוא 2,188 ₪, זאת בהסתמך על נתוני ההשוואה בשומת המשיבה, תוך שינוי שטח הדירות. להלן פירוט:

מס׳	תאריך	גו״ח	כתובת	שטח פלדלת במ״ר	שטח במ״ר אקו׳ (*)	תמורה	תמורה למ״ר בנוי
1	22.9.22	6546/722/15	התנאים 5	144.2	144	₪ 3,825,000	₪ 25,485
2	7.3.23	6546/722/22	התנאים 5	144.2	144	₪ 4,000,000	₪ 26,699
3	8.3.23	6546/721/25	התנאים 3	145.0	145	₪ 4,350,000	₪ 28,966
4	3.7.23	6546/722/2	התנאים 5	127.0	127	₪ 3,120,000	₪ 23,386
5	3.6.22	6546/615/10	שטרן יאיר 13	130.0	136	₪ 3,730,000	₪ 26,324
6	21.2.22	6546/552/27	התנאים 2	137.7	141	₪ 3,575,000	₪ 24,330
7	19.6.22	6546/555/1	שטרן יאיר 7	125.3	125	₪ 2,875,000	₪ 21,748
8	13.9.22	6546/552/55	התנאים 2	141.7	145	₪ 4,200,000	₪ 26,858
9	30.11.22	6546/554/2	שטרן יאיר 5	144.2	153	₪ 4,150,000	₪ 26,195
ממוצע							₪ 25,554

(*) בעסקאות 5 ו-9 מרפסת פתוחה בשטח 12 מ״ר, בעסקה 6 6 מ״ר ובעסקה 8 7 מ״ר. בעסקה 9 מחסן בשטח 5 מ״ר. לכל דירה חניה צמודה לפי 100,000 ₪ למקום. בעסקה 8 2 מקומות חניה.

הובא בחשבון שווי מ״ר בנוי בסך 25,554 ₪ ושווי מ״ר בנוי במרפסת 12,777 ₪ (50%) בחילוץ מרכיב הקרקע הופחתה יזמות בשיעור 15% ועלות בניה בסך 8,923 ₪[25] התקבל שווי מרכיב קרקע למרפסת בסך 2,188 ₪ למ״ר מבונה.

לטענת השמאים עלות הקמת מרפסת כתוספת לבניין קיים גבוהה ממחצית עלות בניה. השמאים הציגו את הנתונים הבאים אשר לטענתם מבוססים על הצעות קבלנים:

תאריך	כתובת	עלות מרפסת בשטח 12 מ״ר כולל תריס	מחיר מתואם מדד למועד הקובע	מחיר עלות הקמת מ״ר מרפסת
22.12.25	רחוב שרת ת״א	₪ 118,000	₪ 109,259	₪ 9,105
31.3.25	רחוב שרת ת״א	₪ 108,560	₪ 92,415	₪ 7,701
			₪ 100,837	₪ 8,403

טיעוני המשיבה

נתבקשה ואושרה בקשה לתוספת שטח בניה של עד 6%. לשטח לחיוב יוחס מקדם שווי 0.5 למרפסת ומקדם שוליות 0.8.

[25] 8,923 ₪= 8,403 ₪ לטענת השמאים לפי הצעות+ 200 ₪ אגרות* 1.025 מימון. צ״ל 8,603 ₪.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

בהתייחס לטענת שמאי המבקשים כי היה מקום לקזז את יתרת זכויות הבניה מתוספת השטח בהקלה, ככל ולא יקוזז במדרגה קודמת (תכנית הר/מק/2302) טענו שמאי המשיבה כי מדובר בשטח בניה שנוסף ליתרת הזכויות.

בנספח לשומת המשיבה צוין שבדירות ששטחן לפני ההקלה גבוה מ-140 מ״ר חושבה ההשבחה במלואה. בדירות ששטחן לפני ההקלה נמוך מ-140 מ״ר השטח לחיוב הוא רק השטח העולה על 140 מ״ר.

בשומת המשיבה נקבע כי המועד הקובע לאישור ההקלה הוא 20.12.2023, מועד ההחלטה הראשונה בבקשה.

בשומת המשיבה הובא בחשבון פטור ביחס לשטח של 0.75 מ״ר, עד לשטח 140 מ״ר.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 15,900 ₪, זאת בהסתמך על נתוני ההשוואה הבאים:

א. נתוני מכר של דירות מגורים בשכונה:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח במ״ר	תמורה	תמורה למ״ר בנוי
22.9.22	6546/722	התנאים 5	134	₪ 3,825,000	₪ 28,545
7.3.23	6546/722	התנאים 5	134	₪ 4,000,000	₪ 29,851
8.3.23	6546/721	התנאים 3	134	₪ 4,350,000	₪ 32,463
3.7.23	6546/722	התנאים 5	118	₪ 3,120,000	₪ 26,441
3.6.22	6546/615	שטרן יאיר 13	100	₪ 3,730,000	₪ 37,300
21.2.22	6546/552	התנאים 2	120	₪ 3,575,000	₪ 29,792
19.6.22	6546/555	שטרן יאיר 7	94	₪ 2,875,000	₪ 30,585
13.9.22	6546/552	התנאים 2	124	₪ 4,200,000	₪ 33,871
30.11.22	6546/554	שטרן יאיר 5	113	₪ 4,150,000	₪ 36,726
ממוצע					₪ 31,730

בחילוץ הופחת מע״מ בשיעור 17%, רווח יזמי בשיעור 18% ועלות בניה בסך 10,500 ₪.

ב. בשומה מכרעת בגו״ח 6546/469/2 (בן גוריון 117) נקבע למועד קובע שווי מבונה בסך 15,474 ₪[26] למועד קובע 28.3.22.

הכרעה

בשומת המשיבה נקבע מקדם שווי 0.5 לתוספת השטח במרפסת ומקדם הפחתה לשוליות 0.8, דהיינו מקדם משוקלל 0.4. אני סבורה כי מדובר במקדמים ראויים ולפיכך אאמצם.

לא קיבלתי את גישת שמאי המבקשים לבחינת ההשבחה. תוספת השטח בהקלה מהווה הרחבה של מרפסת אשר עתידה להתווסף לבניין הקיים. מרבית העלויות הכרוכות בבינוי על קיים כבר קיימות במצב הקודם, דוגמת פיגומים, חיבור למבנה, הקונסטרוקציה העיקרית, העיגונים והעבודה בבניין קיים. כל אלו נדרשים גם ללא תוספת השטח בהקלה. לפיכך העלות העודפת

[26] לדירות קטנות בשטח של 50-60 מ״ר בבניינים ותיקים ברחבי העיר.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

הרלוונטית היא העלות השולית הנגרמת עקב הגדלת המרפסת בשטח המבוקש ולא העלות הממוצעת למ״ר של הקמת המרפסת. מיותר לציין כי שמאי המבקשים לא הציג תחשיב המבחין בין עלות הקמת המרפסת הבסיסית לבין העלות הנוספת הנובעת מההרחבה. לאור האמור, הבאתי בחשבון התייקרות בשיעור של 15% מעלות הקמה ישירה של מרפסת, זאת בהתבסס על מחירון דקל. מתקבלת התייקרות בסך 315 ₪ למ״ר.

בשומת המשיבה נקבע כי המועד הקובע להקלה הוא 20.12.2023, מועד החלטת ועדת הרישוי הראשונה בה הוחלט לאשר בקשה לתוספת של עד 6%. לא אושרה תוספת גזוזטראות בקומה העליונה. נקבע שיש להתאים את בליטת הגזוזטראות לתכנית הר/מק/2251. בשומת המבקשים נקבע כי המועד הקובע להקלה הוא 29.5.2024, מועד החלטת ועדת הרישוי לאשר סגירת מרפסות בהתאם לתכנית הר/2302, הרחבת לובי, תוספת 22 מחסנים והקמת 32 גזוזטראות. הוועדה החליטה לאשר את תוספת הגזוזטרא בקומה העליונה. קיבלתי את עמדת שמאי המבקשים בעניין זה בהתחשב במהות ההחלטות שנתקבלו בכל מועד. יצוין כי בעניין הבקשה נתקבלו שתי החלטות נוספות, מאוחרות הנוגעות להגדלת מספר המחסנים ולהארכת תוקף ההחלטה.

<u>ערכי שווי</u>

בחנתי נתוני מכר של דירות מגורים בשכונה בסמוך למועד הקובע, כמפורט להלן:

מס׳	תאריך	גו״ח	כתובת	קומה	שטח פלדלת במ״ר	שטח במ״ר אקו׳[27]	תמורה	תמורה למ״ר בנוי
1	7.3.23	6546/722/22	התנאים 5	6	142.5	140.4	₪ 4,000,000	₪ 28,490
2	8.3.23	6546/721/25	התנאים 3	7	142.5	140.4	₪ 4,350,000	₪ 30,983
3	3.7.23	6546/722/2	התנאים 5	1	127.7	126.5	₪ 3,120,000	₪ 24,664
5	12.4.24	6546/553/32	שטרן יאיר 3	8	125.0	123.7	₪ 3,259,700	₪ 26,352
6	11.7.24	6546/552/1	התנאים 2	1	140.0	142.9	₪ 3,924,000	₪ 27,469
8	22.12.24	6546/540/51	השופטים 7	13	129.0	127.7	₪ 4,180,000	₪ 32,733
9	25.12.24	6546/553/17	שטרן יאיר 3	5	125.0	123.7	₪ 3,900,000	₪ 31,528
ממוצע				5.8				₪ 28,888

בחילוץ הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור 12% ותרומת מחוברים לפי 7,500 ₪, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 18,300 ₪ ולקומה ממוצעת 17,900 ₪.

יצוין שבשומת המשיבה נערך חילוץ תוך שהופחת מע״מ, רווח יזמי בשיעור 18% ותרומת מחוברים לפי 10,500 ₪. הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בבניה רוויה אשר שוק הרוכשים שלה מורכב מפרטיים שאינם חייבים במע״מ. בהתאם לתקן שמאי 11 מאחר והרוכשים הפרטיים אינם מבצעים הבחנה בין מרכיב הקרן ומרכיב המע״מ על השומה להיות תואמת את חשיבת שוק הרוכשים הפוטנציאליים ולבטא את המחיר הסביר בין פרטיים המגלם את רכיב המע״מ.

[27] עפ״י מדידה עצמאית. שטח רשום הכולל מרפסות בתוספת שטח קירות חוץ. למרפסות מקורות מקדם 0.95. למרפסת פתוחה מקדם 0.5.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

זאת ועוד, הרווח היזמי ותרומת המחוברים שהובאו בחשבון מתאימים לבניה חדשה ולא לבניה ותיקה.

10. תחשיב ההשבחה

10.1 תרומת החלטת הוועדה המקומית לתוספת שטחי שירות לשווי הנכס

חלקת משנה	מחסן מבוקש במ״ר	מקדם השבחה	מקדם דחיה (7 שנים, 6%)	שווי מ״ר מבונה	השבחה ללא פטור	פטור (זכאות לפי ועדה)
1	5.6	0.3	0.665	₪ 9,500	₪ 10,614	לא
4	6.1	0.3	0.665	₪ 9,500	₪ 11,562	לא
5	6.0	0.3	0.665	₪ 9,500	₪ 11,372	לא
6	0.0	0.3	0.665	₪ 9,500	לא מבוקש	
7	5.7	0.3	0.665	₪ 9,500	₪ 10,804	לא
9	6.2	0.3	0.665	₪ 9,500	₪ 11,752	לא
11	5.7	0.3	0.665	₪ 9,500	₪ 10,804	לא
12	5.9	0.3	0.665	₪ 9,500	מימוש קודם	
13	5.6	0.3	0.665	₪ 9,500	₪ 10,614	לא
14	5.8	0.3	0.665	₪ 9,500	₪ 10,993	מלא
16	6.2	0.3	0.665	₪ 9,500	₪ 11,752	מלא
17	0.0	0.3	0.665	₪ 9,500	לא מבוקש	
20	5.8	0.3	0.665	₪ 9,500	₪ 10,993	מלא
21	5.9	0.3	0.665	₪ 9,500	מימוש קודם	
22	5.6	0.3	0.665	₪ 9,500	מימוש קודם	
23	5.7	0.3	0.665	₪ 9,500	₪ 10,804	מלא
25	0.0	0.3	0.665	₪ 9,500	לא מבוקש	
28	5.6	0.3	0.665	₪ 9,500	מימוש קודם	
30	0.0	0.3	0.665	₪ 9,500	לא מבוקש	
31	6.2	0.3	0.665	₪ 9,500	מימוש קודם	
32	5.9	0.3	0.665	₪ 9,500	₪ 11,183	
33	5.8	0.3	0.665	₪ 9,500	מימוש קודם	

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

10.2 תרומת אישור תכנית מס' הר/מק/2551 לשווי הנכס

חלקת משנה	מרפסת מבוקשת במ"ר	מקדם שווי	מקדם השבחה	עלות עודפת	מקדם דחיה (5 שנים, 6%)	מקדם קומה	שווי מ"ר מבונה	השבחה ללא פטור
1	11.96	0.5	0.25	(2,751 ₪)	0.75	0.96	10,500 ₪	10,747 ₪
4								עורפית
5	11.96	0.5	0.25	(2,751 ₪)	0.75	0.97	10,500 ₪	10,864 ₪
6								מימוש קודם
7								עורפית
9	11.96	0.5	0.25	(2,751 ₪)	0.75	0.98	10,500 ₪	10,982 ₪
11								עורפית
12								עורפית
13	11.96	0.5	0.25	(2,751 ₪)	0.75	0.99	10,500 ₪	11,099 ₪
14	11.96	0.5	0.25	(2,751 ₪)	0.75	0.99	10,500 ₪	11,099 ₪
16								עורפית
17	11.96	0.5	0.25	(2,751 ₪)	0.75	1.00	10,500 ₪	11,216 ₪
20								עורפית
21	11.96	0.5	0.25	(2,751 ₪)	0.75	1.01	10,500 ₪	11,333 ₪
22								מימוש קודם
23								עורפית
25	11.96	0.5	0.25	(2,751 ₪)	0.75	1.02	10,500 ₪	11,451 ₪
28								עורפית
30	11.96	0.5	0.25	(2,751 ₪)	0.75	1.03	10,500 ₪	11,568 ₪
31								עורפית
32								עורפית
33								מימוש קודם

ביחס לתכנית הנדונה אין זכאות לפטור בחלקות המשנה הנישומות.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

10.3 תרומת אישור תכנית מס' הר/מק/2302 לשווי הנכס

חלקת משנה	שטח דירה במ"ר[28]	שטח מרפסות במ"ר	לאחר קיזוז במ"ר[29]	לחיוב בהתחשב בפטור[30]	מקדם השבחה	מקדם קומה	שווי מ"ר מבונה	השבחה בהתחשב בפטור	השבחה ללא פטור
1	142.9	24.07	14.23	14.23	0.1	0.96	₪ 11,500	₪ 15,710	₪ 15,710
4	142.9	24.07	14.23	14.23	0.1	0.96	₪ 11,500	₪ 15,710	₪ 15,710
5	142.9	19.15	9.31	9.31	0.1	0.97	₪ 11,500	₪ 10,385	₪ 10,385
6	127.7	24.07	14.23	14.23	0.1	0.97	₪ 11,500	₪ 15,874	₪ 15,874
7	127.7	24.07	14.23	14.23	0.1	0.97	₪ 11,500	₪ 15,874	₪ 15,874
9	142.9	24.07	14.23	14.23	0.1	0.98	₪ 11,500	₪ 16,037	₪ 16,037
11	127.7	19.15	9.31	9.31	0.1	0.98	₪ 11,500	₪ 10,492	₪ 10,492
12	142.9	24.07	14.23	2.88	0.1	0.98	₪ 11,500	₪ 3,248	₪ 16,037
13	127.7	19.15	9.31	0	0.1	0.99	₪ 11,500	₪ 10,599	₪ 10,599
14	142.9	24.07	14.23	2.88	0.1	0.99	₪ 11,500	₪ 3,281	₪ 16,201
16	127.7	19.15	9.31	2.88	0.1	0.99	₪ 11,500	0	₪ 10,599
17	142.9	24.07	14.23	9.31	0.1	1.00	₪ 11,500	₪ 3,314	₪ 16,365
20	142.9	24.07	14.23	2.88	0.1	1.00	₪ 11,500	₪ 3,314	₪ 16,365
21	127.7	19.15	9.31	9.31	0.1	1.01	₪ 11,500	₪ 10,814	₪ 10,814
22						1.01	₪ 11,500	מימוש קודם	
23	142.9	24.07	14.23	2.88	0.1	1.01	₪ 11,500	₪ 3,347	₪ 16,528
25	142.9	24.07	14.23	2.88	0.1	1.02	₪ 11,500	₪ 3,380	₪ 16,692
28	142.9	24.07	14.23	2.88	0.1	1.02	₪ 11,500	₪ 3,380	₪ 16,692
30	142.9	24.07	14.23	14.23	0.1	1.03	₪ 11,500	₪ 16,855	₪ 16,855
31						1.03	₪ 11,500	מימוש קודם	
32	127.7	19.15	9.31	9.31	0.1	1.03	₪ 11,500	₪ 11,028	₪ 11,028
33						1.04	₪ 11,500	אין מימוש	

[28] כולל מרפסות מקורות. מבוסס על מדידה גראפית עצמאית.
[29] הובאה בחשבון יתרת זכויות בסך 9.84 מ"ר לכל חלקת משנה.
[30] הובאה בחשבון זכאות לפטור לפי נספח הוועדה לחלקות משנה 12, 14, 16, 17, 20, 23, 25, 28.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

10.4 תרומת אישור ההקלה לשווי הנכס

חלקת משנה	שטח מרפסות במ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	שווי מ"ר מבונה	עלות עודפת	השבחה במועד הקובע
1	2.70	0.5	0.8	₪ 17,900	(851)	₪ 18,482
4	2.72	0.5	0.8	₪ 17,900	(857)	₪ 18,618
5	2.70	0.5	0.8	₪ 17,900	(851)	₪ 18,482
6	2.67	0.5	0.8	₪ 17,900	(841)	₪ 18,276
7	2.70	0.5	0.8	₪ 17,900	(851)	₪ 18,482
9	2.70	0.5	0.8	₪ 17,900	(851)	₪ 18,482
11	2.70	0.5	0.8	₪ 17,900	(851)	₪ 18,482
12	2.72	0.5	0.8	₪ 17,900	(857)	₪ 18,618
13	2.70	0.5	0.8	₪ 17,900	(851)	₪ 18,482
14	2.67	0.5	0.8	₪ 17,900	(841)	₪ 18,276
16	2.72	0.5	0.8	₪ 17,900	(621)	₪ 13,485
17	2.70	0.5	0.8	₪ 17,900	(851)	₪ 18,482
20	2.72	0.5	0.8	₪ 17,900	(857)	₪ 18,618
21	2.70	0.5	0.8	₪ 17,900	(851)	₪ 18,482
22	2.67	0.5	0.8	₪ 17,900	(841)	₪ 18,276
23	2.70	0.5	0.8	₪ 17,900	(851)	₪ 18,482
25	2.70	0.5	0.8	₪ 17,900	(851)	₪ 18,482
28	2.72	0.5	0.8	₪ 17,900	(857)	₪ 18,618
30	2.67	0.5	0.8	₪ 17,900	(841)	₪ 18,276
31	2.70	0.5	0.8	₪ 17,900	(851)	₪ 18,482
32	2.72	0.5	0.8	₪ 17,900	(857)	₪ 18,618
33	4.86	0.5	0.8	₪ 17,900	(1,531)	₪ 33,267

בחלקת משנה מס' 16 הובא בחשבון פטור עד לשטח של 140 מ"ר. ההשבחה ללא התחשבות בפטור ₪ 18,618.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

11. שומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

תיאור	מועד קובע	ההשבחה ללא התחשבות בפטור	ההשבחה תוך התחשבות בפטור	היטל ההשבחה
החלטת ועדה	30.4.2013	₪ 133,248	₪ 88,705	₪ 44,353
תכנית הר/מק/2551	29.8.2014	₪ 100,359	₪ 100,359	₪ 50,179
תכנית הר/מק/2302	18.2.2016	₪ 274,856	₪ 172,643	₪ 86,321
הקלה	29.5.2024	₪ 421,378	₪ 416,244	₪ 208,122

הערכים לעיל יוצמדו מהמועד הקובע עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. בתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב
שמאית מכריעה



רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com