ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)

26 באוגוסט 2024
מספר מינוי 144-2024
מספרנו 138

לכבוד
המבקש:
מר ירון אדיב
באמצעות השמאי מר דרור כהן
דוא"ל: lilytrade@bezeqint.net

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה
באמצעות השמאית גב' אילת לוז בן דב
דוא"ל: aybd11@gmail.com

א.ג.נ.,

שומה מכרעת – היטל השבחה

חלקה 99 (חלק) בגוש 6671

רחוב החבצלת 5ג', המועצה המקומית כפר שמריהו

1. מטרת השומה

בהתאם לסעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה בשווי חלקה 99 (חלק) בגוש 6671 (להלן – "**הנכס**"), וזאת עקב אישור הקלות, כפי שיפורטו בהמשך.

עילת המימוש בגינה נדרש תשלום היטל השבחה – אישור בקשה להיתר בניה מס' 20210006 הכוללת הקלות.

2. מועדים

- המועד הקובע – יום אישור הבקשה להיתר בוועדת המשנה לתכנון ובניה – 20.7.2022.
- מועד הסיור בנכס – סיור בנכס ללא נוכחות הצדדים ובהסכמתם, נערך ע"י הח"מ ביום 31.5.2024.
- מועד הדיון – דיון בנוכחות שמאי הצדדים ובנוכחות הח"מ, נערך ביום 1.5.2024 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות מערכת זום).

3. המסמכים שעמדו בפני

להלן פירוט המסמכים הרלבנטיים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת השבחה מטעם המשיבה והודעה בדבר חבות בהיטל השבחה, מיום 7.12.2023
- שומת השבחה מטעם המבקש, מיום 30.11.2023
- תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש, מיום 10.3.2024
- פרוטוקול הדיון בהליך שבנדון, מיום 1.5.2024

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- תגובת שמאי המבקש לאחר הדיון, מיום 2.5.2024 ומיום 25.8.2024[1]
- תגובת שמאית המשיבה לפרוטוקול ולתגובת שמאי המבקש, מיום 3.5.2024
- העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 22.12.2022
- הסכם שיתוף, מיום 22.6.2008 ותוספת להסכם השיתוף מיום 30.11.2021
- הסכם מכר מיום 30.9.2021
- תכניות בניין עיר רלבנטיות
- היתרי בניה ותכניות היתר המצויים באתר ההנדסי של עיריית הרצליה
- ט' מידע לפי ס' 119 לחוק התו"ב אשר הופק ע"י הח"מ באתר עיריית הרצליה, ביום 28.7.2024
- תקנות התכנון והבניה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתכנית), תשפ"ג 2023
- החלטות שמאים מכריעים, וועדות ערר וביהמ"ש רלבנטיות, המפורסמות במרשתת

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	6671
חלקה:	99 (חלק)
שטח רשום:	5,098 מ"ר
החלק הנישום:	מגרש ג' כמוגדר בהסכם שיתוף, בשטח של 1,733.63 מ"ר[2], בחלק המערבי של החלקה, עליו בית מגורים הכולל קומת קרקע ומעליה עליית גג, מעל קומת מרתף
זכויות הנכס:	בעלות לגבי 17003/48695 חלקים (מסוימים) בחלקה
כתובת עירונית:	רח' החבצלת 5ג', המועצה המקומית כפר שמריהו.

5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון מהווה את מגרש ג' כמוגדר בהסכם שיתוף, המצוי בשליש המערבי של חלקה 99 בגוש 6671, הממוקם ברח' החבצלת 5ג', בשוליים המערבים של מ.מ כפר שמריהו.

מ.מ כפר שמריהו גובלת ממערב – בכביש מס' 2 ומעברו שכונת הרצליה פיתוח; בנתיבי איילון (דרך מס' 20) – ממזרח; במושב רשפון – מצפון; בשכונת הרצליה ב' – מדרום. השכונה מאופיינת בעיקרה בבנייה צמודת קרקע, של מבנים חדשים לצד ותיקים, בני 1-2 קומות, על מגרשים עתירי שטח של דונם אחד ומעלה.

רח' החבצלת הינו רחוב פנימי קצר, דו סטרי, הממוקם בחלק המערבי של השכונה ומשתרע בין רח' הקוצר מצפון לבין דרך אביב מדרום. החלקה שבנדון ממוקמת מעברו המערבי של רח' החבצלת, כאשר גבולה המערבי של החלקה גובל בדרך מס' 2 – "כביש ת"א חיפה".

---

[1] לתגובה צורפה שומת השבחה שנערכה ע"י המשיבה לגבי גו"ח 6668/788.
[2] בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, המגרש נמדד בשטח של 1,770.76 מ"ר.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בהתאם להסכם שיתוף חולקה החלקה שבנדון ל – 3 מגרשים, מזרחי, אמצעי ומערבי, כאשר כפי שנצפה בעת הסיור, בכל אחד מהם קיים בית מגורים.

מושא השומה מהווה מגרש בשטח של כ- 1,770 מ"ר (ע"פ המצוין בתכנית הבקשה להיתר), הממוקם בחלק המערבי של החלקה. לאורך הדופן הדרומית של החלקה, בתוך שטחה, הוסדר בהסכם השיתוף שביל גישה. שביל זה סלול אספלט ובקצהו המערבי הסמוך למגרש מושא השומה, קיימת רחבת חניה מרוצפת. יוער, כי שביל הגישה נסלל גם על חלק משטח חלקה 100 בגוש 6671, הגובלת מדרום בחלקה שבנדון.

יוער, כי בשל מיקומו של מגרש ג' בסמיכות לדרך מס' 2, וכפי שעלה מהסיור במקום, המגרש סובל ממטרדי רעש בשל תנועת כלי רכב חולפים.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות.

6. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 99 בגוש 6671 בשטח רשום של 5,098 מ"ר, בעלת צורה מלבנית צרה וארוכה, עם חזית מזרחית לרח' החבצלת באורך של כ – 40 מ', ועומק מממוצע של כ – 130 מ'. כאמור, מושא השומה הינו מגרש בשטח של כ – 1,770 מ"ר הממוקם בחלק המערבי של החלקה.

במגרש ניצב מבנה מגורים צמוד קרקע אשר היתר להקמתו ניתן בשנת 2008, ואשר כלל במקור קומת קרקע ומרתף. כפי שנצפה בעת הסיור ובהתאם למסמכי הרישוי שעמדו בפני, המבנה מצוי בעיצומו של שיפוץ מהיסוד, הכולל בין היתר תוספת בניה אשר במסגרתה הוגדלו שטח המרתף ושטח קומת הקרקע, הוקמה עליית גג ובוצעו שינויים בבריכת השחייה. המבנה בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וחיפוי חלקי באריחי אבן, במבנה מספר גגות רעפים נפרדים. נכון למועד הסיור טרם הושלמו עבודות הבניה וטרם התוקנו חלק מרכיבי הגמר.

הכניסה לקומת המרתף הנה באמצעות רמפה הממוקמת במרווח המזרחי. המרתף כולל חלל לחניה, מספר חדרים וממ"ד; בקומת הקרקע חלל מגורים, מטבח ושני חדרי שינה (מאסטר); בעליית הגג חדר נוסף.

בהתאם להיתר הבניה משנת 2008, המבנה המקורי כלל קומת קרקע בשטח של 293.71 מ"ר מעל מרתף בשטח של 113.37 מ"ר, ס"ה 407.08 מ"ר. באשר לשטחי הבניה שאושרו במימוש הנוכחי בהיתר – ר' פירוט בסעיף רישוי בהמשך.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

7. <u>המצב התכנוני</u>

7.1. <u>תכניות רלוונטיות לשומה</u>

תוכנית **הר/410/א'**, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1461 מיום 04.07.1968.

תכנית בנין עיר מפורטת לכפר שמריהו. בתשריט התכנית סומנה החלקה שבנדון ביעוד "אזור חקלאי ב'". להלן עיקרי הוראות וזכויות בניה ביעוד זה:

התכליות המותרות:	חקלאות, גננות, חממות ומשתלות, לולים, רפתות, אורוות ושאר בניינים הכרוכים בשימוש חקלאי של הקרקע, בית מגורים ונספחים
שטח מגרש מינימלי:	5,000 מ"ר
שטח בניה מקסימאלי:	עד 300 מ"ר למגורים; נספח – לפי הדרוש למבנים חקלאיים – 50 מ"ר לנספח
גובה מקסימאלי:	קומה אחת או קוטג'; נספח (מבנה עזר) – עד 2.4 מ'
מרווח בניה מינימאלי:	בחזית – 7 מ'; צידי – 5 מ'; אחורי – 30 מ'
רוחב מיני' חזית המגרש:	25 מ'
מספר יח"ד:	1

במגרשים קיימים ששטחם פחות מ – 5,000 מ"ר, באזור חקלאי ב', ושאינם מיועדים לחלוקה מחדש, יהיה בכוחה של הוועדה המקומית להתיר הקמת שני בנייני מגורים לפי התנאים של אזור מגורים א'.

תוכנית **הר/1753,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3978 מיום 27.02.1992.

התכנית חלה על שטח של כ – 364 ד' ומטרתה לקבוע הוראות בניה, ולאפשר תוספת יחידת מגורים שלישית למגרש ששטחו מעל 5,000 מ"ר.

במסגרת התכנית מסווגת החלקה ביעוד חקלאי ב'.

הועדה המקומית מוסמכת להוציא היתרי בניה על פי טבלת זכויות הבניה והוראות הבניה שבתכנית המתאר לכפר שמריהו הר/410/א', למעט שטח מבנה עזר. תותר הקמת מבנה עזר לכל יחידה בשטח של 25 מ"ר.

בתחומי התכנית תותר הקמת יחידת דיור שלישית, בנוסף על השתיים המותרות. שטח הבניה המותר ליחידת דיור שלישית יהיה 300 מ"ר. הבינוי יהיה באופן הבא:

- תותר הקמת שני מבנים בחזית המגרש ובנין עורפי שלישי, כאשר המרחק המינימלי בין המבנים שבחזית למבנה העורפי יהיה 12 מ'.
- תותר הקמת 3 מבנים נפרדים, כאשר אחד בחזית ושניים בעורף, בתנאי שהמרחק המינימאלי ביניהם יהיה 12 מ'.

הגישה לבתים תהיה לכל מגרש בנפרד, מהרחוב שבחזית המגרש. דרך הגישה לבתים תהיה של לפחות שלושה מ', התוואי לדרך הגישה יוצג בתכנית הבקשה להיתר כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תכנית **הר/1914/א'**, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4343 בתאריך 26.10.1995.

התכנית חלה על כל שטח השיפוט של מ.מ כפר שמריהו, ומטרתה ביטול הגבלת בן משפחה שנקבע בתכנית הר/410/א'.

נקבע בתכנית כי באזור מגורים א' ובאזור חקלאי ב', תותר בניית שני בתים ללא קיר משותף וללא התניה לקרבה משפחתית, ללא שינוי בזכויות הבניה ובמרחק מינימאלי בין הבתים של 8 מ'. כמו כן בוטל הצורך בהמלצת המועצה המקומית לאישור הקמת בית שני.

תוכנית **הר/1914,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4346 מיום 09.11.1995.

התכנית חלה על כל שטח השיפוט של מ.מ כפר שמריהו, קביעת הוראות ותנאים הנוגעים לבניית מרתפים והשימוש בהם.

להלן עיקרי הוראות הבניה הרלבנטיות:

- שימושים – בבניינים המשמשים למגורים בלבד יותרו בקומת מרתף השימושים עפ"י המפורט בטבלת שטחים ושימושים למרתפים למגורים בלבד.
- שטחי הבניין – כל שטחי המרתף יהיו שטחי שרות בלבד בתוספת לשטחים העיקריים המותרים באותו בנין. שטחים עיקריים במרתף יחשבו אך ורק אותם שטחים לשימוש של אולם התעמלות או חוגים או משחקים לשירות הדיירים בלבד.
- שטח מרתף:

  בקוטג'ים (יותר ממפלס אחד) שטח המרתף על 100% היטל הבניין

  בווילות (מפלס אחד) שטח המרתף עד 50% משטח הבניה המותר.
- גובה קומת מרתף: 2.2 מ'; קומת מרתף תחתונה נוספת המשמשת לחניה 2.4 מ'.
- תורשה קומת מרתף אחת בלבד. הכניסה למרתף תהא מתוך יחידת המגורים ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת, לא תותר בניית והתקנת מטבח במרתף.
- שטח מחסנים לא יעלה על 25 מ"ר

תוכנית **הר/1993** שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4832 מיום 14.12.1999.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בדבר בניית בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים – וילות וקוטג'ים. להלן עיקריה:

- ניתן לבנות בריכות שחיה פרטיות ושלא לשימוש מסחרי או ציבורי.
- קווי בנין לבריכה: קדמי – 4 מ'; צדדי – 4 מ'; אחורי – 4 מ'.
- הבריכה תיבנה במפלס חצר הבית או במרתף הבניין.
- גודל מירבי של בריכות שחיה: 100 מ"ר
- בסמוך לבריכה יבנה מבנה עזר תת קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה, בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר. זכויות הבניה של הבריכה ומתקן העזר לא יכללו במניין אחוזי הבניה המותרים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תוכנית **הר/1635/א'** שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4856 מיום 20.02.2000, התירה בניית גג רעפים ושימוש בחלל הגג לצורכי מגורים.

השטח המרבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים. רום גג הרעפים נקבע עד 9 מ' ממפלס 0.00+. גג הרעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות וגובה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 50 ס"מ מעל רצפת חלל גג הרעפים. הכניסה לחלל הגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיו. חלל הגג יהווה חלק אינטגרלי של בית המגורים ולא יהווה יח"ד נוספת.

בתוכנית **הר/מק/1635ב'** שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5022 מיום 14.10.2001, נקבע כי שיפוע הגג לא יעלה על 45 מעלות בכל חתך, ומבנה גג הרעפים מותר שיהיה מעץ, בטון וכל חומר אחר אשר יאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית הרלוונטית.

תוכנית **הר/2134** שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5719 מיום 19.09.2007.

מטרות התכנית הינן לאפשר בניית 3 יח"ד במגרשים שייעודם חקלאי ב' ואשר שטחם 4,000 מ"ר ומעלה, ולקבוע זכויות בניה ותנאים למתן היתרי בניה. להלן עיקרי הוראות הבניה:

מספר יח"ד מקסימאלי:	3
מספר קומות ליח"ד:	2
שטח עיקרי מירבי:	300 מ"ר ל – 2 יח"ד + 300 מ"ר ליח"ד שלישית
שטח שירות מירבי:	מבנה עזר – 25 מ"ר לכל יח"ד; חניה 39 מ"ר לשתי חניות מקורות ליח"ד; ממ"ד - 7 מ"ר ליח"ד

<u>הערות לזכויות</u>:

- מעבר לשטחי הבניה העיקריים המפורטים לעיל, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת של עד 6% משטח החלקה לסך זכויות הבניה בגין שיפור תכנון. אישור תוספת אחוזי בניה אלה מותנה בנקיטת הליך כקבוע בס' 149 לחוק ובאישור הוועדה המקומית.
- תותר הקמת מרתף בהתאם לתכנית הר/1914.
- תותר הקמת בריכת שחיה בהתאם לתכנית הר/1993.
- תותר בנייה בחלל גג בנוסף לשטחים העיקריים המפורטים בטבלה בהתאם לתכנית הר/1635/א' ותכנית הר/1635/ב'.
- בנוסף לשטחי השירות המפורטים לעיל תותר תוספת שטחי שירות על פי החלטות הועדה המקומית בהתאם לסעיף 13 לתקנות התכנון והבניה, אשר התקבלו עד למועד הפקדתה של התכנית.

העמדת מבנים – בבניית 3 יח"ד תהיה יח"ד השלישית נפרדת משתי יח"ד המותרות במרחקים המותרים בהתאם לתכנית המתאר על תיקוניה. מרווח צידי בין יחידות יהיה 0 מ' או 8 מ'; מרווח אחורי מינימלי בין יח"ד נפרדות יהיה 12 מ'.

תוכנית **הר/2232** שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6686 מיום 04.11.2013. מטרת התכנית הינה לאפשר שימושים עיקריים במרתפים באזורי מגורים ולקבוע הוראות בינוי.

תותר תוספת שימוש עיקרי לשימושי שירות המותרים במרתפים באזורי מגורים, ללא אפשרות לנייד שטחים עיקריים מקומת המרתף. השימושים העיקריים יכללו חדרי מגורים, חדרי עבודה, חדרי משחקים, מטבח, חדרי

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

רחצה, סאונה וכד'. יותר מרתף בתכסית קומת הקרקע גם כשמדובר בבית בן קומה אחת בלבד. גובה מינימאלי למרתף בשימוש עיקרי 2.5 מ' ולכל היותר 3.5 מ'. שטח המרתף יתווסף לשטח המותר לפי הר/410/א' על כל שינויה.

7.2. <u>רישוי</u>

- בתיק הבניין המקוון המצוי באתר ההנדסי של עיריית הרצליה, אותר היתר בניה מס' **20080430** ותכנית ההיתר הנלווית לו, שניתן ביום 03.12.2008, להקמת "***בית מגורים חד קומתי מעל קומת מרתף הכולל ממ"ד + בריכת שחיה + חדר מכונות תת קרקעי לבריכה + חניות מקורות + פרגולה + גדרות...***".
- <u>המימוש הנוכחי</u>

הועברה לעיוני בקשה להיתר בניה מס' 20210006, אשר נדונה ואושרה בתנאים בישיבת ועדת המשנה מס' 708, מיום 20.07.2022.

מהות הבקשה: ***"לדיון חוזר לאחר הגשת ערר וקבלת הסכמות של הייעוץ המשפטי של שני הצדדים לייתר את הערר ולדון בבקשה מחדש לאחר רכישת זכויות ממגרש ב' בחלקה + פרסום הקלה חדשה לקו בניין. תכנית שינויים לבית מגורים קוטג' קיים + הסדרת חריגות הבניה מהיתר מקורי מס' 20080430 הכוללת: 1. שינויים בקומת מרתף בחניה תת קרקעית במרתף + שינויים בקומת קרקע + ניצול חלל הגג + שינויים בבריכת שחיה + שינויים בחדר מכונות לבריכה. 2. הבקשה הוגשה לאחר ביצוע בפועל".***

להלן פירוט שטחי הבניה המבוקשים, כמפורט בתכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח עיקרי (מ"ר)			שטח שרות (מ"ר)					סה"כ עיקרי+ שרות
	קיים	מוצע	סה"כ	ממ"ד	אחסון	חניה	מרתף	סה"כ שרות	
מרתף				12.50		26.00	359.54	398.04	398.04
קרקע		344.25	344.25		21.57			21.57	365.82
עליית גג		45.61	45.61						45.61
סה"כ	**-**	**389.86**	**389.86**	**12.50**	**21.57**	**26.00**	**359.54**	**419.61**	**809.47**

שטחים נוספים: חדר מכונות לבריכה: 12 מ"ר; שטח בריכה: 145.22 מ"ר; נפח בריכה: 275.92 מ"ק.

<u>הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:</u>

תוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.

הקלה בגובה גדר מערבית 2.8 מ' מהקרקע המתוכננת הגובלת עם הכביש הארצי

הקלה לגובה גדרות בין שכנים עד 2 מ' במקום 1.5 מ'

הקלה בגובה חדר עזר מגובה 2.2 מ' לגובה 3.4 מ'

הקלה בגודל בריכת שחיה מ- 100 מ"ר ל- 145.22 מ"ר

הקלה בקו בנין אחורי (מערבי) עד 10% 29.62 מ' במקום 30 מ'

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

8. המצב המשפטי

8.1 העתק רישום מפנקס הזכויות

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 22.12.2022, עולים לגבי חלקה 99 בגוש 6671, בין היתר הפרטים הבאים:

- שטח רשום – 5,098 מ"ר.
- בעלויות – רשומה על שם מספר בעלים, ובין היתר על שם ניצן שירי, לגבי 17003/48695 חלקים מהחלקה.
- רשומות הערות רבות ובין היתר שתי הערות אזהרה לפי ס' 126 על זכויות ניצן שירי.

8.2 הסכם מכר

בהתאם להסכם מכר מיום 30.09.2021, נמכרו במסגרת כינוס נכסים, הזכויות בנכס הנדון המהווה בית מגורים תלת קומתי + בריכת שחיה, ברח' החבצלת 5ג' כפר שמריהו, הידוע גם כחלק מחלקה 6671/99. התמורה - 14,000,000 ₪.

היטל השבחה ישולם ע"י בא כוח המוכר ככל שאינו שייך לחריגות הבניה. ככל ששייך לחריגות הבניה ישולם ע"י הקונה.

8.3 הסכם שיתוף

הועבר לעיוני הסכם שיתוף מיום 22.06.2008 לגבי מקרקעין הידועים כחלקה 6671/99, בשטח כולל של 5.098 דונם לפני הפקעה, המהווים שלושה מגרשים אחרי הפקעה, בחלוקה הבאה:

מגרש א' – 2,000 מ"ר (כולל שביל מעבר)

מגרש ב' – 1,231.37 מ"ר (כולל שביל מעבר)

מגרש ג' – 1,733.63 מ"ר (כולל שביל מעבר)

מגרש ג' הנו מושא השומה.

הבניה במקרקעין – כל צד יהיה רשאי לבנות ו/או להוסיף תוספות בניה על חלקו במקרקעין בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לזכויות הבניה עפ"י תב"ע, ובכפוף להוראות הסכם זה. זכויות הבניה הקיימות במקרקעין עפ"י תב"ע יתחלקו באופן הבא:

מגרש א' – זכות לבניית 300 מ"ר עיקרי + זכויות נלוות, אך לא יהיה זכאי להקלות

מגרש ב' – זכות לבניית 150 מ"ר עיקרי + זכויות נלוות וזכות ל- 150 מ"ר הקלות

מגרש ג' – זכות לבניית 150 מ"ר עיקרי + זכויות נלוות וזכות ל- 150 מ"ר הקלות

<u>תוספת להסכם שיתוף</u>:

בתוספת להסכם שיתוף שנחתמה ביום 30.11.2021, צוין כי בעלת הזכויות במגרש ב' מכרה לבעל הזכויות במגרש ג' , 48 מ"ר מזכויות הבניה לשטח עיקרי בהקלה שבבעלותה, בתמורה לסך של 500,000 ₪.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

9. <u>תחשיבי ההשבחה ושומות הצדדים</u>

9.1. <u>תחשיב שמאי המשיבה</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקוו' במ"ר
שטח עיקרי	227.6	1.00	227.63
מרתף	227.6	0.70	159.34
ממ"ד	12.0	1.00	12.00
אחסנה	24.9	0.50	12.46
חניה	29.2	0.35	10.21
בריכה	100.0	0.35	35.00
חצר	1,417.5	0.25	354.36
ס"ה			811.00
שווי מ"ר מבונה			₪14,000
שווי מצב קודם			₪11,353,993

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקוו' במ"ר
שטח עיקרי	344.3	1.00	344.25
מרתף	359.5	0.70	251.68
ממ"ד	12.5	0.70	8.75
חניה	26.0	0.35	9.10
מבנה עזר	21.6	0.60	12.94
בריכה	145.2	0.35	50.83
חצר	1,259.0	0.25	314.74
ס"ה			992.29
שווי מ"ר מבונה			₪14,000
שווי מצב קודם			₪13,892,018

השבחה	**₪2,538,000**

9.2. <u>תחשיב שמאי המבקש</u>

רכיב	שטח במ"ר	מקדם שווי	שוליות	שטח אקוו' במ"ר
תוספת שטח עיקרי	116.62	0.75	1.00	87.465
תוספת שטח בריכה	45.00	0.35	0.90	14.175
תוספת שטח מרתף	131.91	0.60	0.40	31.6584
ס"ה				133.2984
שווי מ"ר אקוו'				₪11,000
מקדם התכלות ההקלה				0.87
השבחה				**₪1,275,202**

9.3. <u>להלן פרוט ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:</u>

רכיב	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המבקש
הקלות	20/07/2022	₪2,538,000	₪1,275,202

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת שומת ההשבחה. המפורט להלן מצטרף לעקרונות, גורמים ושיקולים המפורטים בפרק 11 להלן:

א. ההשבחה מוגדרת בס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. ההשבחה במקרה הנדון נבחנית לגבי אישור הקלות, למועד אישורן ע"י ועדת המשנה.

ג. מיקום הנכס ברח' החבצלת 5ג', בחלק המערבי של המועצה המקומית כפר שמריהו, ומאפייני הסביבה.

ד. מאפייני החלקה שבנדון ומאפייני מגרש ג' (בהתאם להסכם שיתוף) מושא השומה, לרבות שטחו וממדיו, מיקומו בעורף החלקה בצמידות לכביש החוף (כביש מס' 2), ומאפייני הבינוי הקיים בהתאם להיתר הבניה להקמת המבנה ובהתאם למימוש המבוקש. יובהר, כי בעת הסיור נצפה כי בוצעו תוספות בניה כפי שהתבקשו במסגרת הבקשה הנוכחית, הגם שלא נמצא היתר מאושר.

ה. המצב התכנוני ומצב הרישוי – כמפורט לעיל.

ו. המצב המשפטי – כמפורט לעיל.

לאור הסכם רכישת הזכויות בנכס מושא השומה ע"י המבקש, משנת 2021, ההשבחה נבחנה לגבי ההקלות המבוקשות בלבד. יוער, כי אין מחלוקת בין הצדדים כי אין חבות בהיטל השבחה לגבי התכניות שאושרו עד למועד רכישת הזכויות ע"י המבקש.

ז. ערכי שווי רלבנטיים במועד הקובע.

במסגרת קביעת השווי נבחנו בין היתר, הנתונים עליהם התבססו הצדדים לרבות הסכם המכר של הנכס מושא השומה, וכן החלטות של שמאים מכריעים אשר פסקו לגבי נכסים בסביבה הסמוכה. כן אותרו ע"י הח"מ נתונים נוספים ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת – תיאור, דיון והכרעה</u>

בפתח הדברים יצוין, כי אין מחלוקת בין הצדדים לגבי זהות הנכס הנישום, מאפייניו, התכניות הרלבנטיות לשומת ההשבחה, מצב הרישוי והמצב המשפטי. לאחר בחינת כלל המידע שעמד בפני, אני מקבל את ההסכמות הנ"ל.

בנוסף לכך, שמאית המשיבה ציינה כי לא חישבה השבחה לגבי אישור ההקלות בגובה הגדרות. שמאי המבקש לא חלק על כך. לאור ההסכמה בעניין זה ולאחר בדיקת המבוקש, אני מקבל את עמדת המשיבה בעניין זה.

ביחס להקלה בגובה חדר עזר מגובה 2.2 מ' לגובה 3.4 מ', כעולה מתחשיב ההשבחה בשומת המשיבה, השמאית ייחסה לשטח זה (21.6 מ"ר) במצב החדש מקדם תועלת (אקוו') 0.6 בעוד שבמצב הקודם יוחס על ידה מקדם 0.5 לשטח האחסנה, כך שההשבחה שקבעה מתמצה בתוספת שווי במקדם 0.1. אציין כי השמאית לא התייחסה באופן קונקרטי להשבחה עקב ההקלה ולא פירטה בשומתה את מהות ההשבחה, בעוד ששמאי המבקש גם הוא לא התייחס לרכיב זה. ע"פ בדיקתי, מבוקש חדר עזר בקומת הקרקע לגביו מצוין כי הוא מיועד לאחסנת כלי גינה, בשטח של 21.6 מ"ר ובגובה של 3.4 מ', כאשר הגובה נועד לצורך יישום מערכות טכניות בתקרה. לאור הנ"ל אני מקבל את שיעור ההשבחה כפי שנקבע בשומת המשיבה, אשר כאמור לא נסתר ע"י שמאי המבקש.

להלן תיאור המחלוקות כפי שעלו מהמסמכים שעמדו בפני ומטענות הצדדים, דיון והכרעה.

11.1. <u>הכללת פוטנציאל לאישור הקלות בנתוני ההשוואה</u>

<u>שמאי המבקש</u>

לעמדת שמאי המבקש, בניתוח נתוני ההשוואה יש להביא בחשבון פוטנציאל זכויות בניה המתקבלות כהקלה, המתמצות לעמדתו בשטח נוסף בשיעור של 6% עיקרי לכל הפחות, לו יש לייחס הפחתה בשיעור של 50% בשל החבות בהיטל השבחה, וכן להתחשב בזכויות הנוספות במרתף בהתאמה, המוקנות בהתאם לקונטור קומת הקרקע.

לביסוס עמדתו הפנה השמאי למספר החלטות של שמאי מכריעים לגבי נכסים בכפר שמריהו, בשכונת הרצליה פיתוח ובשכונת אפקה בתל אביב, מהם ציטט ארוכות לרבות בדבר הפניות של השמאים המכריעים לפסיקות שונות בנושא אשר עליהן התבסס בהחלטתו. להלן ריכוז ההחלטות אליהן הפנה שמאי המבקש:

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם שווי לזכויות בהקלה	מיקום
מרדכי דדון	6671/108	50%	רח' הקוצר, כפר שמריהו
יהודה פלד	6671/79	50%	דרך השדות, כפר שמריהו
יהודה פלד	6668/667	50%	רח' קפלן, הרצליה פיתוח
ארז כהן	6668/568	50%	רח' גלי תכלת, הרצליה פיתוח
כהן אליהו		50%	לא הוצג מראה מקום
מרדכי דדון	6668/563	50%	רח' המעפילים, הרצליה פיתוח
יעקב פז	6668/591	50%	רח' המעפילים, הרצליה פיתוח
שלומי יפה	6628/45	50%	רח' חיל המשמר, שכונת אפקה תל אביב

<u>תגובת שמאית המשיבה</u>

הקלה אינה זכות מוקנית והיא כפופה לשיקול דעת ואישור הועדה המקומית, ומתגבשת אך ורק במועד אישור ההקלה ע"י הועדה המקומית. חילוץ שווי מ"ר מבונה ממחיר עסקה תוך הכללת שטחי הקלה כמותית בסל זכויות הבניה, מבוסס על הנחה שגויה שזכויות אלה יאושרו בהכרח. בערר (ת"א) 5247/09 אלה אלמגור נ' הועדה לתו"ב

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תל אביב, נקבע כי לוועדה המקומית קיים שיקול דעת שלא לאשר תוספת זכויות כהקלה, הן נוכח ההתנגדויות לה או מסיבות תכנוניות אחרות.

על מנת שלא לסכל את התכלית שלשמה נועד היטל ההשבחה, יש לנטרל ציפיות שמשפיעות על שווי המקרקעין. השמאית מפנה להלכה שנקבעה בעניין לוסטרניק[3] לפיה בחינת ההשבחה תעשה באמצעות מבחן המבוסס על יסודות אובייקטיביים וערכי שוק חופשי בנטרול ציפיות לאישור התכנית שבגין אישורה מבוקש היטל ההשבחה.

השמאית ציינה, כי בכל מקרה, עסקאות ההשוואה המוצגות בשומת המשיבה מתייחסות לנכסים בהן חלות תכניות הר/1935 והר/2014, שאושרו בשנים 2004 ו- 2017 בהתאמה, כך שבכל מקרה לא ניתן לאשר לגביהן הקלות כמותיות. לפיכך, חילוץ שווי מעסקאות אלה מייתר את הדיון בדבר הכללת הקלות כמותיות בניתוח נתוני ההשוואה. כך גם עסקת המכר מיום 30.12.2021 שנערכה לרכישת זכויות הבניה בנכס הנדון, המצביעה על שווי מ"ר מבונה אקוו' ומייתרת את הדיון בסוגיה זו.

<u>תגובת שמאי המבקש – במעמד הדיון</u>

בהחלטות של הח"מ ברח' המעפילים 7 והמעפילים 36 בשכונת הרצליה פיתוח, נקבע כי יש להכליל את ההקלות בעסקאות ההשוואה במקדם 40%. במקרה הנדון מדובר במבנה בן 12 שנים ובסביבה בה קיימת נטייה להרוס ולבנות בתים טרם סיום חייהם הכלכליים. השמאי הפנה לדוגמאות שהציג בשומתו מתוך החלטות שמאים מכריעים אשר קבעו שיש להביא בחשבון רכיב זה בניתוח עסקאות ההשוואה. השמאי אף ציין כי הביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 50% למימוש הזכויות הנ"ל, וזאת למרות שלדעתו קיימת וודאות של 100% למימוש הזכויות הנ"ל, בכפר שמריהו ובהרצליה פיתוח.

השמאי הפנה לחוזה המכר של הנכס הנדון וטען כי בגוף החוזה צוין כי הממכר כולל זכויות של 150 מ"ר עיקרי בתוספת 150 מ"ר שיתקבלו בהקלה, וכי הקונה משלם את היטל ההשבחה עבורן, ולכן מביאים בחשבון שיעור של 50% המבטא את סבירות מימוש הזכויות והן את החבות בתשלום היטל השבחה בעת מימושן.

<u>תגובת שמאית המשיבה – במעמד הדיון</u>

- בשומת המשיבה נותחו עסקאות שהזכויות בהן אושרו בשנת 2007 ובשנת 2015. אחת העסקאות הינה לגבי גו"ח 6665/205 במתחם בי"ס האמריקאי, בתחום תכנית הר/1935 שאושרה בשנת 2007, המקנה 400 מ"ר עיקרי + מרתף בתכסית ובריכה ומבנה עזר. לא ניתן לבנות בנוסף עליית גג וכך גם לא לאשר הקלה כמותית (נוכח מועד אישור תכנית הר/1935), ומניתוח העסקה מתקבל שווי של 20,000 ₪/ מ"ר מבונה.
- עסקה נוספת הנה מכר בסך של 15 מש"ח, בגו"ח 6665/481 ברח' הנורית 34, בתחום תכנית הר/2014 שאושרה בשנת 2015, וגם לגביה לא ניתן לאשר הקלה כמותית. זכויות הבניה לפי 400 מ"ר עיקרי כולל עליית גג ואין זכויות נוספות לעליית גג וגם לא כהקלה כמותית.

לאור העובדה שהוצגו 3 עסקאות שלא יכולות לגלם הקלה כמותית, מתייתר הדיון לגבי הכללת הקלה בניתוח עסקאות ההשוואה.

[3] הלכת לוסטרניק פסיקת ביהמ"ש העליון רע"א 4487/01.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>תגובות נוספות – לאחר הדיון</u>

- שמאי המבקש – בתגובה נוספת של שמאי המבקש לאחר הדיון, הפנה השמאי לעסקה בגו"ח 6665/481 ברח' הנוריות 24, והציג קטע מתכנית היתר שניתן לדבריו בשנת 2018, להקמת אגפים חדשים, לפיה התבקשה ואושרה הקלה כמותית בשיעור של 11% לשיפור תכנון, מה שסותר את עמדת שמאית המשיבה בדבר כך שלא ניתן לאשר הקלות כמותיות בנכס זה, היות וחלה לגביו תכנית הר/2014.

כמו כן, השמאי הציג קטע מתכנית היתר לגבי הנכס בגו"ח 6665/205, בו התבקשה לדבריו, בין היתר, הקלה כמותית בשיעור של 11%, כך שגם לגבי נכס זה טענתה של שמאית המשיבה שלא ניתן לאשר הקלה לתוספת זכויות, אינה נכונה. יוער, כי בהתאם לתגזיר שהציג שמאי המבקש, התבקשה הקלה בשיעור של 6% והגדלת המרתף בהתאם, ולא הקלה בשיעור של 11% כפי שטען.

- שמאית המשיבה – לעמדת שמאית המשיבה, ההיתר שהציג שמאי המבקש לנכס ברח' הנורית אינו זה המתייחס לעסקת ההשוואה שנותחה על ידה, שכן על חלקה 481 ניתן להקים 4 יח"ד לפי תכנית הר/2014/א, וכי ההיתר שהוצג הינו משנת 1998, שנים טרם אישור תכנית הר/2014, ומתייחס לבית מגורים ברח' החורש ולא למגרש ריק שנמכר ברח' הנוריות 34 (לביסוס טענתה צירפה השמאית את מסמכי הרישוי).

לגבי העסקה הנוספת ציינה השמאית, כי בשוגג נרשם בשומתה גו"ח 6665/205, וכי העסקה שנותחה היא לגבי גו"ח 6671/216 ברח' הצבעונים, המהווה את מגרש 402 בתכנית הר/2220 שאושרה ביום 22.6.2021, בה מוקנות זכויות בניה של 400 מ"ר עיקרי + 81 ש"ש ומרתף, ולא ניתן לאשר בחלקה הקלות כמותיות או לבנות בנוסף עליית גג הנוספת לשטחים העיקריים.

<u>הכרעה</u>

סוגיית הכללת פוטנציאל ההקלות באומדן השווי, נדונה בעמ"נ 32333-12-21 הועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' זאטריגון נכסי נאמנות בע"מ (להלן – "**עניין זאטריגון**"). בית המשפט קבע, בין היתר, כי לצורך חישוב שווי הקרקע (מ"ר מבונה) לחישוב ההשבחה, **במובחן מתחשיב השווי במצב הקודם**, יש להביא בחשבון בסל הזכויות בעת ניתוח עסקאות ההשוואה, גם זכויות המותנות באישור הקלה, אשר הסיכוי למימושן לדעת השמאי הינו גבוה ולכן ניתן להניח כי מובא בחשבון ע"י קונה סביר.

בהחלטה, המתייחסת למקרקעין המצויים בשכונת הרצליה פיתוח, נקבע כי במישור השמאי יש לשער שהקונים והמוכרים בעסקאות ההשוואה היו רואים את אפשרות מתן תוספת הזכויות לפי שתי התכניות (הר/2000א' ו – הר/מק/543/א), כמסתברת מספיק על מנת להביאה בחשבון בקביעת מחירי העסקאות.

בהחלטה עמד בית המשפט על ההבחנה בין הכללת זכויות הבניה הניתנות לניצול בדרך של הקלה לצורך ניתוח עסקאות השוואה, לבין הכללתן בשווי מצב קודם: ***"כאמור, במקרה דנן שני הצדדים סברו כי יש לחשב את ההשבחה הנובעת ממתן ההקלות בדרך של הכפלת התוספת הכמותית (השטח הנוסף) בשווי הקרקע למ"ר בסביבת הנכס הנדון. לא נערכה השוואה בין מצב קודם למצב חדש במקרקעין הנדונים עצמם. כאמור, השווי למ"ר נלקח מעסקאות השוואה. בכל עסקת השוואה, קונה מרצון שילם למוכר מרצון מחיר כולל מסוים עבור נכס שהוא דומה לנכס מושא הערעור. יש לחלק מחיר שוק זה בשטחו של נכס ההשוואה שנמכר. השאלה היחידה היא האם בחישוב השטח (המכנה) יש לכלול גם תוספות זכויות לפי התוכניות, הניתנות להשגה בדרך של הקלה, מתוך הערכה שמאית כי הצדדים לעסקת ההשוואה הביאו אותן בחשבון בקביעת מחיר העסקה ביניהם. דומה כי שאלה זו איננה מעוררת את הקושי שעמד בבסיס ההלכה בעניין לוסטרניק ופסקי הדין הנוספים, מאחר שאין אנו עוסקים כאן בהשוואת מצב חדש למצב קודם לשם מדידת ההשבחה, ומכיוון שכך לא נחוץ "נטרול" ציפיות השוק כדי למנוע איון ההשבחה. כאן אין חולק כי הדרך לחישוב ההשבחה היא על בסיס שווי למ"ר (כפול שטח התוספת), ואין חולק כי את השווי למ"ר יש לקבוע על פי עסקאות השוואה. סימן***

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השאלה היחיד הוא איזה שווי קרקע למ"ר מסתתר במחירה הכולל של עסקת ההשוואה? זו סוגיה שמאית ולא משפטית ורציונל הנטרול שבואר בעניין לוסטרניק איננו ישים או תקף במקרה דנן[4]".

לעניין טענת שמאית המשיבה כי הכללת הפוטנציאל לאישורן של הקלות כמותיות בעסקאות ההשוואה תסכל את התכלית לה נועד היטל ההשבחה, אציין כי בהחלטה לעיל הבהיר בית המשפט שההכללה הנ"ל אינה סותרת את ההחלטה בעניין לוסטרניק, שכן בדרך זו מתקבל למעשה שווי למ"ר המשקף את שווי השוק, אולם במצב הקודם בתחשיב ההשבחה לא מובאות בחשבון זכויות הנובעות מצפיות לאישורן של הקלות.

יצוין, כי בהחלטת השמאית המכריעה אוולין דווידזון שמאמה, אשר מונתה ע"י ועדת הערר כשמאית מייעצת בהליך אשר קדם להליך בעניין זאטריגון, נקבע על ידה כי לשווי זכויות הבניה שניתן לקבל בהליך של הקלה יש לייחס מקדם 0.4, המשקף הן את החובה לשלם היטל השבחה (מקדם 0.5) והן מרכיב נוסף של אי וודאות, סיכון ודחיה עד לאישור הזכויות הנוספות. גישת התחשיב של השמאית המייעצת התקבלה ונשארה על כנה בהחלטה בעניין זאטריגון.

יוצא אפוא, כי הכללת פוטנציאל לתוספת זכויות כהקלה כמותית בניתוח עסקאות ההשוואה, תלויה בסיכוי לאישורן כפי שהיה מובא בחשבון ע"י קונה סביר, בעת תמחור העסקה. לפיכך, לשכיחות אישורן של ההקלות הכמותיות השפעה מכרעת בשאלה זו, שכן ככל שזכויות אלה מאושרות כדבר שבשגרה, ניתן להניח בוודאות שהן מגולמות במחירי העסקאות.

בעניינו, תכנית הר/2134 אשר חלה בכל המרחב התכנוני בו מצויים המקרקעין שבנדון, מעגנת בהוראותיה בין היתר, תוספת זכויות בניה בשיעור של 6% לשיפור תכנון, אותן רשאית הועדה המקומית לאשר בכפוף לנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק ע"י המבקש. הנ"ל ללא ספק מגביר את הוודאות לאישורן של הקלות כמותיות בשיעור זה, בדומה להשפעת תכניות הר/2000א' ו – הר/מק/543/א בהרצליה, אשר נדונו בעניין זאטריגון.

בבדיקה שערכתי בארכיב המקוון של הועדה לתו"ב הרצליה, לגבי מימושים בהיתר משנת 2021, בגוש 6671 בו מצוי מושא השומה, מצאתי כי התבקשו ס"ה 17 בקשות להקלות שונות, מתוכן 6 בקשות הכוללות הקלה כמותית:

תאריך	בקשה להיתר	גו"ח	הקלה
24/01/2021	20210089	6671/226	6% בהגדלת זכויות בניה ומרתף
18/02/2021	20210184	6671/79	6% בהגדלת זכויות בניה ומרתף
18/03/2021	20210309	6671/29	6% בהגדלת זכויות בניה ומרתף
31/05/2021	20210546	6671/30	6% בהגדלת זכויות בניה ומרתף
04/07/2021	20210697	6671/108	6% בהגדלת זכויות בניה ומרתף
14/12/2021	20211297	6671/102	6% בהגדלת זכויות בניה ומרתף

יוער, כי הקלות לתוספת זכויות כפי שמתבקשות בנכס הנדון, אושרו גם במסגרת היתר בנכס סמוך ברח' הקוצר 19 וברח' הקוצר 19ב'.

למעלה מכך, בהתאם להסכם השיתוף שנחתם בין בעלי הזכויות בחלקה שבנדון בשנת 2008, חולקה חלקת המקור למגרשים, ולכל מגרש יוחסו זכויות בניה בשטח של 300 מ"ר, כאשר לשניים מתוך 3 המגרשים שהוגדרו בחלוקה, יוחסו זכויות שמקורן בהקלות (150 מ"ר בכל מגרש, ס"ה 300 מ"ר, שמקורן ככל הנראה בשיעור של 6% משטח החלקה שהינו כ – 5 ד'). בנוסף, בהתאם לתוספת להסכם השיתוף, שנחתמה בשנת 2021, קבעו

[4] עמ"נ 32333-12-21 הועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' זאטריגון נכסי נאמנות בע"מ.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בעלי הזכויות חלוקה שונה של זכויות הבניה, אשר גם היא מתבססת באופן מפורש על זכויות שניתן לאשר כהקלה כמותית בחלקה.

לאור ההוראה בתכנית הר/2134 באשר לאפשרות לאישור זכויות בשיעור של 6%, ולאור מדגם הבקשות להיתר שאותרו על ידי, והעובדה כי הנכס מצוי בסביבה בה ערכי הקרקע גבוהים למדי, המאופיינת במגרשים עתירי שטח, סבורני שניתן להניח בסבירות גבוהה, כי קונה של מקרקעין למגורים בשכונה, מביא בחשבון בתמחור טרם רכישה, את האפשרות להוספת זכויות בניה בהקלה בוודאות גבוהה.

לפיכך, ניתוח נתוני ההשוואה ייערך בהתחשב בפוטנציאל הקלות במקדם מופחת (40%), המגלם חבות בהיטל השבחה, אי וודאות וסיכון באישורן.

אציין, כי העובדה שבעלי הזכויות התייחסו בהסכמי השיתוף שערכו לזכויות שניתן לאשר כהקלה, כאל זכויות ודאיות, אינה יכולה להעיד כשלעצמה על התנהגות השוק, אולם בהינתן יתר הגורמים שתוארו לעיל, הרי שהתנהלות בעלי הזכויות תואמת להחלטתי לעיל.

בעניין ניתוח עסקאות לגבי נכסים בהן אושרו תכניות מאוחרות, קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה, כי בתחום התכניות בהם מצויים נתוני ההשוואה אותם ציינה, אין אפשרות לאשר הקלות כמותיות, מאחר ומדובר בנכסים שזכויות הבניה בהם מעוגנות בתכניות שהופקדו אחרי 01.08.1989[5]. לאור האמור, נתוני ההשוואה הרלוונטיים לבחינת השווי ינותחו בהתאם לתכניות החלות, ובמקומות בהם לא קיימת אפשרות ליתן הקלות כמותיות, אלה לא יובאו בחשבון בניתוח העסקאות.

[5] לגביהן חל ס' 9 (א) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב 2002.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11.2. <u>התכלות זכויות בניה המאושרות כהקלה</u>

<u>שמאי המבקש</u>

יש להביא בחשבון מקדם התכלות הקלה בשיעור 87%, קרי הפחתה בשיעור של 13% משווי הזכויות המתקבלות כהקלה, נוכח ארעיותן והתכלותן בתום החיים הכלכליים של המבנה, והצורך לבקשן מחדש בעת הריסה ובניה מחדש, ותשלום היטל השבחה בעבורן.

בענייננו, ארעיות ההקלה בולטת יותר שכן מדובר בבית מגורים שנבנה בשנת 2009 וכיום מתבקש שיפוץ מהיסוד שעלותו דומה לעלות בניה חדשה.

לביסוס טענתו בדבר התכלות ההקלות, הפנה השמאי למספר החלטות של שמאים מכריעים, להלן ריכוז הנתונים שהוצגו:

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם התכלות	מיקום	משך חיי ההקלה
יהודה פלד	6671/79	90%	דרך השדות, כפר שמריהו	40 שנים, 6%
שלומי יפה	6628/45	90%	רח' חיל המשמר, שכונת אפקה תל אביב	
שושי שרביט שפירא	6667/208	82%	יהושפט המלך, הרצליה פיתוח	35 שנים, 5%
נורית ג'רבי	6667/281	86%	רח' שלווה, הרצליה פיתוח	
נורית ג'רבי	6667/757	86%	רח' שלווה, הרצליה פיתוח	
ארז כהן	6668/568	87%	רח' גלי תכלת, הרצליה פיתוח	35 שנים, 6%
אליהו כהן	6668/710	87%	רח' וינגייט, הרצליה פיתוח	

בנוסף הציג השמאי תגזיר הכולל רשימת שומות מכרעות נוספות בשכונת הרצליה פיתוח, בהן נקבע מקדם התכלות (בין 0.82-0.87).

שמאי המבקש ציין מקרים בהם הוועדה חזרה ודרשה תשלום מלא על זכויות בהקלה שהתבקשו בעבר, אם כי ללא הפניות למקרים קונקרטיים, פרט לאחד בעיר רעננה לגבי גו"ח 7651/253.

השמאי הפנה להחלטת השמאי המכריע מרדכי דדון (ללא מראה מקום), תוך שהציג תגזירים מהחלטתו בין היתר, לגבי פסקי דין בנושא, וכן להחלטת השמאי המכריע עומר סרחאן לגבי גו"ח 6518/224 (הרצליה), ולהחלטת השמאי המכריע יעקב פז (ללא מראה מקום), אשר קבעו הפחתה בשל התכלות הקלה.

<u>תגובת שמאית המשיבה</u>

אין לבצע הפחתה בגין התכלות הקלה מהסיבות הבאות:

- בהתאם לסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, "הקלה" הינה הרשאה לבצע עבודה הטעונה היתר לפי סעיף 145 בסטייה מהוראות תכנית או תקנה אחרת החלות במקום, ושאין בה משום שימוש חורג. אין בהוראות החוק הגבלות הן למשך תחולתה של ההקלה ואכן הקלה ניתנת לצמיתות, שלא כמו בשימוש חורג מתכנית אשר ניתן לתקופה מוגבלת.
- בהתאם להוראות התוספת השלישית יש לשום את שווי הזכויות במועד ההקלה למועדן אישורן, לפי ערכן בשוק החופשי ולא לפי ערך סובייקטיבי לבעלים.
- בחלק מהנכסים מבוצע בתוך החיים הכלכליים של המבנה שיפוץ מאסיבי (במקום הריסה ובניה מחדש), תוך ניצול מלוא הזכויות המותרות עפ"י תב"ע תקפה, בתוספת זכויות אשר אושרו בהיתרים קודמים. בנכס הנדון מבוקש בית מגורים בו אושרה הקלה כמותית בשנת 2009, גיל הבניין במועד הקובע 13 שנים, מבוקש שיפוץ

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מהיסוד והרחבת הבית. המימוש המבוקש מאריך את משך חיי ההקלה, ותקופת ההתכלות ככל שקיימת, מתאיינת.

לאור האמור, קונה סביר אינו מבחין באופן המשפטי בין זכות מוקנית בתכנית לבין זכות מוקנית מכח הקלה כמותית. קונה מרצון ישלם עבור אותה זכות באופן מלא ואף יותר (בהתבסס על החלטת מרדכי דדון בגו"ח 6665/284).

<u>תגובת שמאי המבקש – במעמד הדיון</u>

בכל אזורי היוקרה הרצליה פיתוח, כפר שמריהו ואף בפולג ונתניה, נקבע ע"י שמאים מכריעים שיש להתחשב בהתכלות ההקלה. הנכס הנדון בן 15 שנים ומשופץ כמעט מהיסוד, מה שקורה הרבה פעמים באזורי יוקרה.

<u>תגובת שמאית המשיבה – במעמד הדיון</u>

המוצר הסופי הוא וילה בהיקף שטח בנוי של כ- 800 מ"ר, והמבנה חדש לגמרי שכן מבוצע שיפוץ מהיסוד. אין זה סביר שמשך החיים הכלכליים הוא 12-13 שנים, שכן היקף הזכויות והמימוש שבוצע מבטא אריכות של תקופת החיים הכלכליים, ולכן שוויין של ההקלות הכמותיות אינו נמוך משווין של זכויות בניה המעוגנות בתכנית. לעמדת השמאית, השוק אינו מתמחר התכלות של ההקלות ואין להביא בחשבון חלק מהזכויות כנחותות יותר רק כי התקבלו כהקלה.

<u>תגובת שמאית המשיבה – לאחר הדיון</u>

בהתאם לתקנות בוטלה האפשרות לאישור סטיה ניכרת מתכנית, ועימה גם האפשרות לאשר הקלות כמותיות. לפיכך, החל מתום תקופת המעבר, בעוד חודשים ספורים בחודש ינואר 2025, לא יאושרו יותר הקלות כמותיות.

ביישוב יוקרתי ככפר שמריהו, בו חשיבות מכרעת לבתי מידות נרחבים, בו מבוקשות תדיר הקלות לתוספת שטח, יחשוב בעל המקרקעין שוב ושוב האם להרוס את ביתו שאושר בו במסגרת הבניה הקלה כמותית, לפני הוצאת היתר בניה חדש.

המשמעות הכלכלית היא הארכת משך חיי הקלה כמותית והתאמת שוויה לשווי זכויות הבניה מכח תכנית.

<u>תגובת שמאי המבקש – לאחר הדיון</u>

נוסח התיקון של התקנות הינו מיום 19.9.2023 בעוד שהמועד הקובע בענייננו הוא 20.7.2022, כך שאין להביאו בחשבון. כמו כן התיקון אינו מתייחס להקלות המצוינות בתכנית עצמה, ועצם היותן של הזכויות מצוינות בתכנית מעקר למעשה את התיקון בעניין זה. השמאי טען כי אף לאחר אישור התיקון הנ"ל, התקבלו שומות מכרעות (השמאי לא הפנה למקרה קונקרטי), ואף הופקו שומות השבחה מטעם הוועדה המקומית אשר כללו הפחתה בשל תפוגת זכויות בניה שהתקבלו כהקלה. השמאי צירף כדוגמא שומה של המשיבה לגבי גו"ח 6668/788.

<u>הכרעה</u>

שאלת ארעיות הזכויות המאושרות כהקלה נדונה בהרחבה בבית המשפט ובוועדת הערר (כפי שיפורטו בהמשך), אשר פסקו כי זכויות אלה מתכלות כאשר תוקפו של היתר הבניה פג, דהיינו גם בעת הריסת מבנה.

בערר (מרכז) 45/16 אברהם ולטיסיה גברי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הוד השרון, קבעה ועדת הערר כי ההקלה אינה זכות מוקנית ועם סיום תוקף ההיתר, פג גם תוקפה של ההקלה, כך שהזכות המוקנית כהקלה הינה ארעית. לגבי הערכת הזכות המוקנית כהקלה בשווי מופחת, קבעה ועדת הערר כדלקמן: "... ***שאלה נפרדת היא האם יש מקום לקבוע שווי נמוך יותר לזכויות שניתנו בהקלה בשל היותן זכויות מתכלות. שאלה זו הינה שמאית במהותה ותלויה בגורמים שונים כמו למשל, סוג הנכס (צמוד קרקע או בניה רוויה), סביבת הנכס, שווי הנכס, מהות ההקלה שניתנה (למבנה עצמו או למבנים חיצוניים, כגון מחסן, בריכה וכד') ועוד. גורמים אלו, המשפיעים גם על אורך חייו הכלכליים של***

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

הנכס, הם בעלי השפעה גם על מידת ההפחתה שיש לייחס לזכות שניתנה בהקלה". החלטה זו קובעת כי הזכויות המאושרות כהקלה הינן ארעיות, וכי את ארעיות ההקלה יש לבחון על פי פרמטרים שמאיים כמפורט לעיל.

בהחלטה בערר הר/8524/17 א. אביב אורבן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, ועדת הערר קבעה כי הזכות המוקנית כהקלה אינה ניתנת לצמיתות והיא פוקעת בתום חיי הנכס, וכדברי הוועדה, בין היתר: " ***עניין נוסף הוא תחשיב שווי ההקלה במצב החדש. העובדה שההקלה תעמוד בתוקפה רק כל עוד המבנה שיבנה מכוחה יעמוד על תילו – מחייבת בחינת השלכת זמניות הזכויות על שווין***".

סבורני כי סוגיית עצם קיומה של ההתכלות הובהרה, אם כי ייתכנו מקרים בהם לארעיות הזכויות קיימת השפעה על שווין, לעומת מקרים בהם הארעיות אינה באה לידי ביטוי במחירי השוק.

באשר לשיעור ההפחתה להתכלות הזכויות – הלכה למעשה, השפעת ההתכלות נבחנית בהתאם למשך החיים הכלכליים שנותר למבנה ממועד אישור ההקלה, כאשר הרציונל במבחן זה הינו שככל שמשך החיים הכלכליים צפוי להיות ארוך יותר, כך יש לייחס לזכויות שהוקנו כהקלה "מקדם התכלות" נמוך יותר (הפחתה קטנה יותר בשווין). במקרים מסוימים שיעורו של מקדם זה הנקבע ע"פ תקופת דחייה וריבית, ייתכן ויהיה מזערי, כך שניתן להניח כי "השוק" לא יתמחר את הזכות המוקנית כהקלה בערך מופחת.

אורך החיים הכלכליים הצפוי, קרי משך חיי ההקלה, מושפע ממספר פרמטרים שעיקרם גיל המבנה ומצבו הפיסי בעת אישור ההקלה, היקף הזכויות המנוצלות במבנה (גודל המבנה, שטחו), מספר הבעלים/שותפים בנכס, ערכי הקרקע ביחס לעלות הבניה, מהות ההקלה המתבקשת וכו'.

בערר מס' 85246/13 בעניין נזרי בטי וג'וזף נ' הועדה המקומית לתו "ב הרצליה (להלן – "עניין נזרי בטי"), לגבי נכס בהרצליה פיתוח (גו"ח 6669/1020), מינתה ועדת הערר שמאית מייעצת אשר קבעה , בין היתר, כי אין להביא בחשבון התכלות הקלה. ועדת הערר לא קיבלה עמדה זו וקבעה בסופו של דבר כי יש להביא בחשבון מקדם התכלות 0.82 ע"פ אורך חיים כלכליים של 35 שנים, וזאת כפי שציינה ועדת הערר, על רקע שומות מכריעות שניתנו באזור הרצליה פיתוח, בהן חזרה התפיסה שאורך החיים הכלכליים של המבנים בהרצליה פיתוח הינו קצר יותר, לנוכח ערכי הקרקע הגבוהים.

<u>ולגופו של המקרה הנדון</u> – שמאית המשיבה העלתה טענה בדבר כך שבהתאם לתקנות החדשות לגבי סטייה ניכרת, אשר הותקנו בשנת 2023, בוטלה האפשרות לאישור סטיה ניכרת מתכנית, ועימה גם האפשרות לאשר הקלות כמותיות.

ביום 21.2.2023 פורסמו ברשומות (י.פ. 10574) תקנות התכנון והבניה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתכנית), התשפ"ג 2023, במסגרתן בוטלה, בין היתר, האפשרות לאשר כהקלה תוספת "כמותית" של זכויות בניה, כפי שניתן היה לאשר טרם התקנתן. במסגרת התקנות נקבעה הוראת מעבר, לפיה ניתן יהיה לאשר הקלות במסגרת בקשות להיתר שיוגשו עד ליום 1.1.2025.

בענייננו סבורני שמדובר במקרה ייחודי, המהווה שילוב של מגרש למגורים עתיר שטח, בו מוקנות זכויות בניה אשר מרביתן מעוגנות באפשרות לאשר הקלה כמותית בשיעור של 6%, כפי שאף עוגנה בהוראות תכנית הר/2134.

ראייה לכך הוא הסכם השיתוף שנחתם בין בעלי הזכויות בחלקה בשנת 2008, במסגרתו חולקו זכויות הבניה בחלקה, באופן שלמגרש ג' מושא השומה הוקצו זכויות בניה בשטח של 150 מ"ר מכוח תב"ע ו – **150 מ"ר נוספים מכוח הקלה כמותית**. למעלה מכך, בתוספת להסכם השיתוף (שבוצע אגב עסקה בין בעלי הזכויות בחלקה), נקבע כי במגרש ג' מוקנות זכויות לשטח עיקרי של **202.47 מ"ר מכוח הקלות** (בעוד היתרה בשטח של 150 מ"ר הינה מכוח התב"ע).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

עיון בתכנית ההיתר הנלווית להיתר מס' 20080430, שניתן להקמת המבנה, העלה כי במסגרת היתר זה אושרה בין היתר, הקלה כמותית בשיעור של 1.56% משטח החלקה (77.63 מ"ר).

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, המימוש הנוכחי המבוקש כולל שינויים במבנה קיים לרבות תוספות בניה (ללא הריסת המבנה). בהתאם לפרוטוקול ישיבת ועדת המשנה מיום 20.7.2020, בה אושר המימוש הנוכחי בהיתר, הבקשה להיתר כוללת בין היתר, פרסום הקלה כמותית בשיעור של 6%. כמו כן, הוועדה מצאה לנכון לציין לגבי הבקשה כי "***לאור כל השינויים ביחס להיתר המקורי, אנו ממליצים להתייחס לבקשה כבקשה לבנייה חדשה***".

יוצא אפוא, כי לאור העובדה שהמבקש נדרש לפרסם הקלה בשיעור של 6%, ולא בשיעור נמוך מכך שכן בעבר אושרה הקלה כמותית בשיעור של 1.56%, ולאור כך שצוין במפורש שהמשיבה רואה בבקשה הנוכחית כבניה חדשה, הגם שאין חולק על כך שהמבנה הקיים לא נהרס לחלוטין, וכן לאור זאת שכ – 57% (202/352) מזכויות הבניה במגרש מושא השומה מוקנות מכוח הקלות, ובהינתן התקנות החדשות כאמור, סבורני כעמדת שמאית המשיבה, כי במקרה הנדון **המוטיבציה להרוס בעתיד את המבנה הקיים, בין אם ע"י המבקש או בין אם ע"י רוכש עתידי, בידיעה שכלל הזכויות שאושרו כהקלה יפקעו במועד זה, הינה נמוכה מאוד, ויש בכך להאריך את משך החיים של המבנה המוקם בחלקה, כך שלדעתי במקרה הנדון אין לארעיות הזכויות המתקבלות כהקלה, השפעה על שוויין.**

בעניין זה אציין, כי אמנם התיקון לתקנות פורסם לאחר המועד הקובע בענייננו, אולם המדובר במספר חודשים (כ – 7 חודשים) בלבד, כך שיש להניח כי "השוק" היה ער לקידומן. כמו כן כאמור, נתוני המקרה הנדון הינם ייחודיים בשל היקף זכויות הבניה שאושרו כהקלה, העולה על הזכויות המוקנות מכוח התכניות, אשר יחד עם התקנות שהתגבשו באותה התקופה, הפחיתו את הסיכוי להריסת המבנה, ולכל הפחות האריכו במקרה הנדון את משך חייו באופן המאיין את השפעת ארעיות הזכויות המתקבלות כהקלה, על שווין.

כמו כן, כי איני מקבל את עמדת שמאי המבקש, כי עצם הכללת ההוראה בדבר האפשרות לאשר כהקלה תוספת זכויות במסגרת הוראות תכנית הר/2134, מעקרת את התיקון לתקנות כאמור, שכן ההוראה בס' 3.1 לתכנית זו, מכפיפה את תוספת הזכויות להליך כקבוע בס' 149 לחוק. יחד עם זאת, גם אם אקבל את עמדת שמאי המבקש כי עיגונה של ההקלה בתכנית מעקר את התיקון בתקנות במקרה הנדון, הרי שנתוניו הייחודיים של המקרה מפחיתים במידה רבה את הכדאיות הכלכלית בהריסת המבנה, שכן עם הריסתו פוקעות מרבית זכויות הבניה, ומימושן מחדש כרוך בין היתר בתשלום היטל השבחה, ככל שניתן יהיה לאשרן מחדש.

באשר לשומת ההשבחה שנערכה ע"י המשיבה לאחר פרסום התיקון לתקנות, בה הובאה בחשבון הפחתה בשל התכלות הקלות, אבהיר כי כפי שציינתי לעיל, המקרה הנדון הינו ייחודי ויש לבחון כל מקרה לגופו, ובין היתר את היקף הזכויות שאושרו כהקלה ביחס לכלל הזכויות. לא למותר לציין, כי כמפורט בשומת המשיבה שהוצגה, שיעור הזכויות לשטח עיקרי מתוך זכויות הבניה עמד על כ – 20%.

בהערת אגב, החלטתי זו אינה עומדת בסתירה לעמדתי כי יש להביא בחשבון במקרה הנדון, בניתוח נתוני ההשוואה, ציפיות לאישור זכויות נוספות כהקלה בשיעור של 6%, שכן בענייננו, נוכח מועד ביצוע עסקאות ההשוואה שנבחנו (כפי שיפורטו להלן), ניתן להניח כי קונה סביר היה מביא בחשבון את האפשרות לממש את ההקלה הנ"ל עד ליום 1.1.2025 (מועד סיום תקופת המעבר שנקבע בתקנות כאמור).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11.3. <u>ערכי שווי</u>

<u>שמאית המשיבה</u>

השמאית הציגה נתוני מכר מהשנים 2021-2022, לפיהם חישבה את שווי הקרקע (מ"ר מבונה אקוו') תוך ביצוע התאמות לנכס הנדון, כדלקמן (השמאית לא הציגה את הניתוחים שערכה ואת מקדמי התועלת עליהם התבססה):

- ביום 16.12.2022 נמכר מגרש בשטח של 1,088 מ"ר, כחלק מחלקה 6665/481, ברח' הנוריות 34. התמורה – 15,000,000 ₪. בהתחשב בזכויות בניה של 400 מ"ר עיקרי + מרתף עיקרי בתכסית קומת קרקע + 81 מ"ר שטחי שירות עיליים, מתקבלת תמורה בגבולות 18,000 ₪/ מ"ר מבונה.

- ביום 25.05.2021 נמכר מגרש בשטח של 1,264 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 6674/135, ברח' האורנים 18, עליו בית מגורים חד קומתי ותיק. התמורה – 14,500,000 ₪. בהתחשב בזכויות בניה של 300 מ"ר עיקרי + מרתף עיקרי בתכסית קומת קרקע + בניה בחלל הרעפים, שטחי שירות ובריכה, מתקבלת תמורה בגבולות 19,000 ₪/ מ"ר מבונה.

- ביום 07.04.2022 נמכר מגרש בשטח 1,000 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 6671/216 ברח' הצבעונים. התמורה – 16,000,000 ₪. בהתחשב בזכויות בניה של 400 מ"ר עיקרי + מרתף עיקרי בתכסית קומת קרקע + שטחי שירות ובריכה, מתקבלת תמורה בגבולות 19,000 ₪/ מ"ר מבונה.

- ביום 23.03.2022 נמכרה חלקה 6665/205 המהווה קרקע ריקה בשטח של 1,020 מ"ר ברח' החורש. התמורה – 13,750,000 ₪. בהתחשב בזכויות בניה של 300 מ"ר עיקרי + מרתף עיקרי בתכסית קומת קרקע + בניה בחלל הרעפים + שטחי שירות ובריכה, מתקבלת תמורה בגבולות 20,000 ₪/ מ"ר מבונה.

בהתבסס על הנתונים המוצגים קבעה שמאית המשיבה שווי של 18,000 ₪/ מ"ר מבונה, ולאחר התאמה למיקום קבעה שווי של 14,000 ₪/מ"ר מבונה בנכס הנדון.

<u>שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש ניתח את נתוני ההשוואה עליהם התבססה שמאית המשיבה וכן נתונים נוספים ויישם התאמה למיקום בשיעור של 72.5% (הפחתה של 27.5%). להלן פירוט:

- התאמה למיקום – שמאי המבקש קבע הפחתה למיקום בשל סמיכות לכביש סואן (כביש חיפה) בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים:

שומה מכרעת של השמאית שושי שרביט בגו"ח 6627/630 נקבע כי יש להפחית בין 20-30% בגין קרבה לנתיבי איילון ביחס לנתוני השוואה ממיקומים פנימיים בסביבה, בנכס שנמצא במרחק גדול יחסית מהכביש.

בשומה מכרעת של השמאי ניקי פרימו בגו"ח 6627/585, נקבע מקדם הפחתה בשיעור של 25% לנכס שנמצא ברח' מוטה גור (עם הפרעה פחותה מהנכס הנדון).

בשומה מכרעת של השמאי יגאל יוסף נקבעה הפחתה בשיעור של 25% לנכס שנמצא ברחוב קק"ל, המהווה כביש סואן פחות מכביש חיפה, כאשר מיקום הנכס היה מרוחק יותר בהשוואה למצב בנכס הנדון. שמאי המבקש ציטט משומת יוסף דוגמאות להפחתות שצוינו ע"י השמאי המכריע, כאשר שמאי המבקש ציין מתוכן שומה מכרעת של השמאי אריה אריאל לגבי נכס ברח' מוטה גור (6627/256) בה נקבעה הפחתה בשיעור של 27.5%, שומה מכרעת של השמאית גבע בלטר, לגבי נכס ברח' מגשימים 28 (גו"ח 6626/322) בה נקבעה הפחתה למיקום של 27.5%, ושומה מכרעת של השמאית דורית פריאל ברח' עלומים 44 (6627/578) בה נקבעה הפחתה בשיעור של 30%. השמאי ציין כי ביתר ההכרעות ההפחתה הייתה של 25%.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- עסקה בגו"ח 6665/481 מיום 16.12.2022 ברחוב הנוריות 34:

שטח מגרש (מ"ר)				1,088
	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	מקדם ניצול	ס"ה
שטח עיקרי	400	1.00	1.00	400
מרתף	400	0.60	1.00	240
עליית גג	100	0.60	1.00	60
מרפסת גג	100	0.35	1.00	35
בריכה	100	0.35	1.00	35
אחסנה ושרות	25	0.50	1.00	12.5
חניה	35	0.35	1.00	12.25
חצר	470	0.25	1.00	117.5
תוספת בהקלה – עיקרי	65	1.00	0.50	32.5
תוספת בהקלה – במרתף	65	0.60	0.50	19.5
ס"ה				989
תמורה בעסקה				₪15,000,000
שווי מ"ר מבונה				₪15,000

<u>הערה</u>: בתחשיב המבקש נפלה טעות אריתמטית בסכימת השטחים, כך שהשטח הוא 964.25 מ"ר אקוו', והשווי המתקבל הוא כ – 15,600 ₪/מר"מ.

לשווי שקיבל ייחס השמאי התאמת מיקום בהפחתה של 27.5%, כל שקבע שווי של 10,875 ₪/ מ"ר.

- עסקה מיום 7.4.2022 בגו"ח 6671/216 ברח' הצבעונים – שמאי המבקש הניח כי המחוברים אינם תורמים לשווי. החלקה בשטח של 1,000 מ"ר, כך שע"פ זכויות בניה כפי שחושבו לגבי העסקה ברח' נוריות, טען השמאי כי מתקבל שווי קרקע של 16,200 מר"מ (לא הוצג תחשיב), ובהתאמה למיקום קבע שווי של 11,745 ₪/ מ"ר מבונה.

- עסקה מיום 23.2.2022 בגו"ח 6665/205, לגבי מגרש ריק בשטח של 1,020 מ"ר. ע"פ זכויות לשטח עיקרי של 300 מ"ר, מרתף, עליית גג, בריכת שחיה, חניה, שטחי שירות וזכויות בהקלה במקדם 50%, מתקבלות זכויות של 863 מ"ר אקוו'. התמורה – 13,750,000 ₪, מה שמצביע על שווי של 16,000 ₪/ מ"ר מבונה ובהתאמה למיקום מתקבל שווי של 11,600 ₪/ מ"ר מבונה.

- הוצגו נתונים מתוך שומה מכרעת של השמאי דוד דדון בגו"ח 6671/108 ברח' הקוצר 17:

גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
6671/29	דרך השדות 59	13/09/2021	₪13,600
6671/29	דרך השדות 59	13/09/2021	₪13,600
6671/79	דרך השדות 46	14/07/2021	₪14,000
6674/142	האורנים 22	22/07/2020	₪15,000

עסקאות מכר:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח קרקע (מ"ר)	שטח אקוו' (מ"ר)	תמורה	שווי מ"ר מבונה
01/08/2021	6674/295	הנרקיסים 22	1,083	776.92	₪10,650,000	₪13,708
12/05/2021	6674/123	האורנים 58	834	555.48	₪9,035,000	₪16,265

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השמאי דדון קבע שווי ממוצע של 15,800 ₪/ מ"ר מבונה מתואם מועד. העסקאות שהוצגו בשומת דדון מתואמות למועד קובע 11.05.2022 בדומה למועד הקובע בעניינו. כן ציין השמאי כי השמאי המכריע דדון הביא בחשבון זכויות המתקבלות הקלות בניתוח עסקאות ההשוואה, במקדם 50% כפי שהובא בחשבון בשומת המבקש.

בהתחשב במיקום הנכס הנדון ובהתאם להכרעת דדון, מתקבל שווי בגבולות 11,455 ₪/ מ"ר מבונה.

- בשומה מכרעת של יהודה פלד לגבי גו"ח 6671/79, למועד קובע 14.07.2021, הביא בחשבון השמאי המכריע בניתוח נתוני השוואה, זכויות המתקבלות בהקלה במקדם 50% ובנוסף ייחס מקדם 90% להתכלות ההקלות (שיעור היוון 6%). בשומת פלד נקבע שווי של 14,000 ₪/ מ"ר מבונה ובהתאמה למועד הקובע בעניינו (+15%) והפחתה למיקום (-27.5%) מתקבל שווי בגבולות 11,670 ₪/ מ"ר מבונה.

- ניתוח עסקאות בנכס הנדון:

עסקה בנכס 30/09/2021

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	מקדם סבירות	ס"ה
שטח בנוי – כולל הקלות	228.00	1.00	1.00	228.00
יתרת הקלות	72.00	1.00	0.50	36.00
מרתף	228.00	0.70	1.00	159.60
עליית גג	100.00	0.70	1.00	70.00
מרפסת גג	60.00	0.30	1.00	18.00
מרתף בהקלה	72.00	0.70	0.50	25.20
אחסנה קיימת	25.00	0.50	1.00	12.50
בריכה	100.00	0.35	1.00	35.00
חצר	1,346.00	0.25	1.00	336.50
ס"ה				981
תמורה בעסקה				**₪14,000,000**
בניכוי מע"מ ויזמות				20%
בניכוי תרומת מחוברים		380	₪6,000	₪2,280,000
התמורה עבור הקרקע				₪9,390,000
שוו מר"מ				**₪9,600**

עסקה בנכס – רכישת זכויות בניה 30/12/2021

תמורה בעסקה				**₪500,000**
רכיב	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוו'**	**מקדם סבירות**	**ס"ה**
שטח עיקרי	48	1.00	1.00	48
שטח במרתף	48	0.70	1.00	33.6
ס"ה				81.6
שוו מר"מ				₪6,160
הנ"ל לאחר היטל ההשבחה החל על הקונה				**₪9,250**

הערת הח"מ: בתחשיב השטחים בעסקה מיום 30.9.2021, קבע השמאי שטח של 981 מ"ר אקוו', בעוד ע"פ התחשיב מתקבל שטח של 938 מ"ר.

- מרתף – השמאי ייחס לתוספת הזכויות במרתף שוליות במקדם 0.4. לעמדתו, חלק גדול מהמרתף מיועד לאחסון מכוניות המהווה צורך ייחודי של המבקש, ולכל גורם אחר המרתף יהווה שטח ששוליותו פוחתת, שכן

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

אילולא הצורך הסובייקטיבי הנ"ל לא היה נבנה מרתף בגודל המבוקש, וזאת בין היתר בשל העלות הגבוהה של בנייתו ואחזקתו, לרבות תשלומי ארנונה גבוהים. השמאי הפנה להחלטת השמאי המכריע דוד דדון (ללא מראה מקום), שקבע שוליות במקדם 0.9 לתוספת שטח בהיקף קטן יותר מהתוספת שבנדון, ולהחלטת השמאי המכריע יהודה פלד (ללא מראה מקום) אשר קבע שוליות במקדם 0.7.

- לסיכום קבע השמאי שווי ממוצע של **11,000 ₪/ מ"ר מבונה.**

<u>תגובת שמאית המשיבה</u>

- שמאי המבקש שגה בניתוח העסקאות בנכסים בגו"ח 6665/481 ו- 6671/216 לגביהם חלות תכניות שאושרו בשנים 2017 ו- 2004 בהתאמה, בכך שכלל בניתוח העסקאות זכויות המתקבלות כהקלה וכן זכויות לעליית גג, שכן אלה לא קיימות באותם נכסים. כן ציינה השמאית כי לאור זאת ששמאי המבקש ייחס שוליות לשטח המרתף בתחשיב ההשבחה שערך, היה עליו ליישם שוליות דומה בניתוח עסקאות ההשוואה שערך.

- עסקה בנכס – הנכס הנדון נמכר ביום 30.09.2021 במסגרת הליך כינוס נכסים, כאשר בנכס חריגות בניה וצו הריסה ומחיר הנכס נקבע בידיעה על קיומם. יש לייחס למחיר העסקה התאמת מועד 15% והתאמה לאופי העסקה, לרבות בשל הצורך בהסדרת חריגות הבניה וביטול צו ההריסה.

בנוסף, על שמאי המבקש להחיל בניתוח עסקת המכר בנכס הנדון, את אותם מקדמים שהוא עצמו יישם בתחשיב ההשבחה. השמאית הציגה ניתוח של עסקת המכר על בסיס שווי הקרקע שקבע שמאי המבקש בסך של 9,390,000 ₪ (בחילוץ שערך), תוך שיישמה את מקדמי השוליות שקבע שמאי המבקש, וכן את התכלות הזכויות המוקנות כהקלה, בו קיבלה שווי קרקע של 14,131 ₪/ מ"ר מבונה.

גם את העסקה לגבי רכישת זכויות נוספות בנכס הנדון מיום 30.12.2021, היה על השמאי לנתח לפי המקדמים שקבע בתחשיב ההשבחה[6] שערך וכן היה עליו להביא בחשבון הפסד שטח חצר (וליישם מקדם 0.75 לשטח עיקרי). השמאית הציגה ניתוח בו יישמה את השינויים הנ"ל:

מחיר רכישה				**₪500,000**
רכיב	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוו'**	**מקדם סבירות**	**ס"ה**
שטח עיקרי	48	0.75	1.00	36
שטח מרתף	48	0.24	1.00	11.52
ס"ה				47.52
תמורה למ"ר				₪10,522
בהתחשב בהיטל השבחה על הרוכש (1.5)				₪15,782
התאמה למועד			10%	₪17,360

- לגבי שומת דוד דדון ברח' הקוצר, בה נקבע שווי של 15,800 ₪/ מ"ר מבונה במרכז היישוב. מסד הנתונים הינו לשנים 2020-2021 ואין להביא בחשבון נתונים אלה שיש בנמצא נתונים סמוכים למועד הקובע, בייחוד בתקופה בה חל שינוי דרמטי במחירים. בנוסף השמאי דדון התבסס על עסקאות לאורך פסי הרכבת המיקום נחות ויש ליישם לגביהן התאמה.

[6] מקדם שווי לשטח מרתף – 0.60; מקדם שוליות לשטח מרתף – 0.40.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- לגבי שומת יהודה פלד בגו"ח 6671/79, בה נקבע שווי של 14,000 ₪/ מ"ר מבונה. שומה זו מחזקת את קביעת המשיבה, שכן מיקום הנכס בשומת פלד נחות בשל היותו לאורך מסילת הרכבת ולכן יש לבצע לגביו התאמת מועד בלבד ללא התאמה למיקום. בהתאמה מינימאלית של 15% למועד הקובע מתקבל שווי של 16,000 ₪/ מ"ר מבונה.

- הפחתה למיקום – הערכים שנקבעו בעסקאות המכר מבטאים את מיקומו הנחות של הנכס ביחס למרכז הישוב. הערכים שנקבעו בשומות מכרעות לנכסים בדרך השדות המהווה מיקום נחות, בסך בגבולות של 14,000 ₪ לשנת 2021, מחזקים את השווי שנקבע בשומה שבנדון.

- שוליות לשטח המרתף – כפר שמריהו הינו מהישובים היוקרתיים בארץ בו מנצלים את מלוא זכויות הבניה לרבות למרתף, ובנוסף גם ממצים הקלות כמותיות, ולכן אין מקום להביא בחשבון שוליות.

<u>תגובת שמאי המבקש – במעמד הדיון</u>

- בניתוח העסקאות יש לכלול את שטחי ההקלות במקדם 50%. מניתוח עסקאות המכר מתקבל שווי של 16,000 ₪/ מ"ר מבונה בסביבה, ולאחר הפחתה למיקום בסמיכות לכביש סואן, בשיעור כפי שנקבע בהחלטות שמאים מכריעים שהוצגו, מתקבל שווי כפי שנקבע בשומת המבקש.

- שוליות למרתף – המרתף נבנה ומותאם סובייקטיבית לבעלים לאחסון מכוניות יוקרה, ולכן יש לייחס הפחתה לשוליות. קיים פער בין מרתף בשטח של 200 מ"ר למרתף בשטח של 400 מ"ר.

- לגבי התאמה למכירה בכינוס – נוכח מצב השוק במועד הקובע הרי שגם במכירה בכינוס מתקבל ערך דומה לשווי ולעיתים נוכח התחרות אף גבוה ממחיר השוק.

- ניתוח עסקת מכר הזכויות מיום 30.12.2021 – מדובר על תוספת שטח בשווי מלא של 48 מ"ר, משטח של 150 מ"ר לשטח של 198 מ"ר. מקדם השווי למרתף מופחת בשל השימוש לאחסנה. הוספת היטל ההשבחה בניתוח אינו נכון שכן הקונה לא יודע להתייחס להיטל. כמו כן גם התאמת המועד בשיעור של 10% לא מדויקת שכן המועדים חופפים.

- שומות מכרעות – שומת דוד דדון אמנם התבססה על עסקאות מהשנים 21-20, אך השווי שנקבע על ידו בסך של 16,000 ₪ הוא למועד קובע 11.5.2022, בסמוך למועד הקובע בעניננו. בנוסף, גם ההתייחסות לנכס בשומת יהודה פלד אינה נכונה שכן הנכס ממוקם במרחק מהרכבת, בעוד שהחלקה שבנדון צמודה לכביש מס' 2 ולמפגעים שהוא יוצר. אמנם קיים קיר אקוסטי אך הוא אינו אסטטי ואף נדרש קיר גבוה יותר בגין נזקי הרעש מהכביש.

- בריכה – בשומת המבקש נפלה טעות תחשיבית שכן מקדם השבחה לבריכה הינו 0.1 לאחר גריעת חצר ובפועל חושב לפי 0.35.

<u>תגובת שמאית המשיבה – במעמד הדיון</u>

- שוליות במרתף – מדובר בישוב מהיוקרתיים בארץ בו מגרש טיפוסי הוא בגודל של כדונם ורבים מנצלים בניה של יחידת דיור אחת הגם שמותרות שתיים, מה שמעיד על כך שאין שוליות, וכך גם לגבי המרתף אשר שטחו אינו חריג. ישנן הרבה דוגמאות למרתפים שנבנו בשטח אף גדול מ – 300 מ"ר.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- לגבי תפעול של מרתף – כל אדם עושה את השימוש המתאים לו במרתף וממנו נגזרות עלויות התפעול. בסופו של דבר מדובר במרתף בכפר שמריהו שמקובל להקימו בגובה גדול המתאים לשימושים עיקריים, כפי שמתירה תכנית הר/2232 (3.5 מ'), לתרבות הפנאי, מרווח, מואר, מוקף חצרות, ולכן שטח של זה הוא כמעט כמו שטח עיקרי אחר ולכן מקדם אקוו' 0.7 מבטא על הצד הזהיר את תרומתו.

- עסקה בנכס – אכן הנכס נמכר בכינוס ולעיתים מתקבל ערך המבטא שווי שוק. יחד עם זאת, לאור חריגות בניה וצווי ההריסה כפי שפורטו בפני הקונים, הרי שעלות ההסדרה נלקחה בחשבון על ידם.

- עסקת זכויות הבניה – בנכס הנדון נרכשו 48 מ"ר וגם 48 מ"ר במרתף כפועל יוצא, תמורת 500,000 ₪. יש להביא בחשבון גריעת שווי חצר במקדם 0.75.

<u>תגובת שמאי המבקש – לאחר הדיון</u>

שמאי המבקש התייחס לטענת שמאית המשיבה לגבי שתי עסקאות ההשוואה, אשר לטענתה מייתרות את הצורך בהכללת זכויות המתקבלות כהקלה:

- עסקה בגו"ח 6665/481 ברחוב הנוריות 34 – מדובר בבניין ותיק שבשנת 2018 נבנו בו אגפים חדשים. בתיאור זכויות הבניה בהיתר צוינה הקלה 11% לשיפור תכנון.

- עסקה בגו"ח 6665/205 – בבקשה להיתר מס' 20221239 שאושרה בחלקה, אושרה הקלה לתוספת זכויות בשיעור של 11%.

לאור הנ"ל, טענת שמאית המשיבה לגבי עסקאות אלה אינה נכונה.

<u>תגובת שמאית המשיבה – לאחר הדיון</u>

- עסקה בגו"ח 6665/481 – שמאי המבקש הציג היתר בגו"ח 6665/481 שאינו מתייחס לעסקת ההשוואה שנותחה ברחוב הנוריות 34. על חלקה 481 ניתן להקים 4 יח"ד מכח תכנית הר/2014א. ההיתר שהוצג הינו לבית מגורים ברח' החורש ולא למגרש ריק שנמכר ברחוב הנוריות 34, שנותח בשומת המשיבה. ההיתר שהוצג ניתן בשנת 1998 טרם אישור תכנית הר/2014 (תכנית הנוריות), במועד בו ניתן היה לקבל הקלות כמותיות, ואינו כולל תוספת שטח עיקרי, שכן השטחים העיקריים הוקנו בהיתר מס' 100 מחודש אפריל 1998. לביסוס עמדתה השמאית צירפה את תכניות ההיתר משנת 2018 ומשנת 1998.

- עסקה בגו"ח 6671/216 ברח' הצבעונים – השמאית ציינה כי בשגגה כתבה כי היא התייחסה לגו"ח 6665/205, וכי העסקה שנתחה הנה בגו"ח 6671/216 ונכללת בתחום תכנית הר/2220 שאושרה ביום 22.06.2021, לפיה ניתן לבנות לפיה 400 מ"ר עיקרי + 81 מ"ר שירות + מרתף. לא ניתן לקבל הקלות כמותיות ולא ניתן לאשר עליית גג בנוסף לשטחי הבניה העיקריים. לביסוס עמדתה השמאית צירפה את תקנון תכנית הר/2200.

- שוליות לשטח המרתף – לביסוס עמדתה בדבר שטחי המרתפים המוקמים בכפר שמריהו, ציינה השמאית 11 דוגמאות של היתרי בניה בהם התבקשו מרתפים בשטחים של 322-617 מ"ר.

גו"ח	כתובת	שטח קומת קרקע עיקרי (מ"ר)	שטח מרתף (מ"ר)
6671/223	הצבעונים 3	391.63	404.84
6674/82	הנרקיסים 34א'	568.67	617.6
6666/463	החורש 5	294.54	309.74

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

6671/10	הצבעונים 10	239.74	334.3
6671/99	חבצלת 5	344.2	398.04
6665/299	הנוריות 36	397.08	390.43
6671/29	השדות 59	241.87	345.89
6665/395 (*)	קרן היסוד 27	378.2	322.74
6671/225	השדות 44	323.16	426.77
6671/26	השדות	335.54	364.94
6674/124	האורנים 54	376.39	332.95

(*) שתי יח"ד

<u>הכרעה</u>

שמאית המשיבה אמדה את השווי הממוצע בסביבת הנכס בסך של 18,000 ₪/מ"ר מבונה ובסך של 14,000 ₪/מ"ר מבונה לאחר התאמת מיקום. הנ"ל מבטא הפחתה למיקום בשיעור של כ – 22%. שמאי המבקש ניתח את נתוני ההשוואה ומהתוצאה שקיבל הפחית 27.5% כהתאמה למיקום, ובסופו של דבר קבע שווי של 11,000 ₪/מ"ר מבונה, כך שטרם התאמת מיקום מתקבל שווי של כ – 15,200 ₪/מ"ר מבונה.

להלן ניתוח העסקאות הרלבנטיות לשומה:

<u>עסקאות בנכס הנדון</u>:

הנכס הנדון נרכש ביום 30.9.2021 בתמורה לסך של 14,000,000 ₪. בהמשך בהתאם לתוספת להסכם שיתוף, עלה כי ביום 30.11.2021 נרכשו זכויות בניה בהיקף של 48 מ"ר בהסכם פנימי בין הבעלים בחלקה, בתמורה לסך של 500,000 ₪.

בהתאם להסכם השיתוף ולתוספת להסכם, הזכויות המשויכות למגרש הנדון מתמצות ב – 150 מ"ר מכוח תכניות בניין עיר, בתוספת של 202.47 מ"ר זכויות שניתן לאשר כהקלה. בין היתר עולה מהסכם השיתוף, כי 48 מ"ר שנרכשו במועד המאוחר, הן זכויות שניתן לאשר כהקלה.

נוכח מועדי העסקאות, סבורני שניתן לראות בשתי העסקאות כעסקה אחת המשקפת את עלות הרכישה הכוללת, בסך של 14,500,000 ₪. כמו כן, נוכח מועד הקמת המבנה הקיים בחלקה, הובא בחשבון כי התמורה בעסקת רכישת הנכס (במובחן מהעסקה של רכישת הזכויות), כוללת רכיב יזמות בבניה עצמית בשיעור של 5% ותרומת מחוברים לפי 6,000 ₪/מ"ר. יוער, כי נוכח מאפייני השוק והעובדה כי המדובר בשוק לבניה צמודת קרקע, לא הופחת מע"מ.

להלן ניתוח עסקת המכר, בהתחשב בכך שקונה סביר היה מביא בחשבון את הבניה הקיימת כזכות מוקנית (ככל שלא מתבקשת הריסתה). לפיכך ולאור זאת שהשטח הבנוי גדול מ – 150 מ"ר, הובא בחשבון שניצולו של כל השטח העודף מעבר לשטח הבנוי, כפוף לאישור הקלה (פרט לשטח הקומה העליונה שמקורו בתב"ע).

לאור הניצול המבוקש במימוש הנוכחי, הממצה כ – 98% מהזכויות לשטחים העיקריים המוקנים במגרש (344/352), ניתוח העסקה יתבסס על השטחים המבוקשים.

עסקה ראשונה	
תמורה	₪14,000,000
בניכוי יזמות	₪13,333,333
תרומת מחוברים	₪2,318,000
יתרה לקרקע	₪11,015,333
עסקה שניה	
תמורה	₪500,000
התמורה עבור הקרקע	**₪11,515,333**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	זכויות כהקלה	ס"ה
שטח עיקרי – קיים בהיתר (בסיס)	227.63	1.00	1.00	227.63
שטח עיקרי קומה עליונה – מוקנה בתב"ע	45.61	1.00	1.00	45.61
שטח עיקרי – בהקלה	116.62	1.00	0.40	46.65
מבנה עזר	21.57	0.40	1.00	8.63
שטח במרתף – בקונטור הקיים (כולל ממ"ד)	223.20	0.70	1.00	156.24
חניה במרתף – בקונטור הקיים	26.00	0.35	1.00	9.10
שטח במרתף בהקלה	148.84	0.70	0.40	41.68
בריכה	100.00	0.35	1.00	35.00
בריכה בהקלה	45.22	0.35	0.40	6.33
מרפסת גג	48.47	0.25	0.40	4.85
חצר	1,222.96	0.25	1.00	305.74
ס"ה				887.45
התמורה עבור הקרקע				₪11,515,333
תמורה למר"מ				**₪12,976**

<u>עסקאות נוספות</u>

- גו"ח 6665/481 – רח' הנוריות 34 – עסקה בקרקע לגבי מגרש בשטח של 1,088 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 481 ששטחה 3,758 מ"ר. החלקה ממוקמת בין הרחובות החורש ממזרח לבין רח' הנוריות ממערב, בחלק המערבי של הכפר, בקרבה לדרך מס' 2, אם כי ב"קו שני" לכביש מס' 2 ולפיכך במיקום עדיף. התכנית אשר חלה במועד העסקה הינה 504-0858837 (הר/2014א'). הצפיפות במגרש – 1 יח"ד.

מובא בחשבון כי נוכח מועד אישור התכנית, לא ניתן לאשר בנוסף לזכויות הקלות כמותיות. בעניין זה איני מקבל את טענת שמאי המבקש בדבר כך שהמשיבה אישרה בחלקה 481 הקלות כמותיות, אותה ביסס על קטע מתוך תכנית בקשה להיתר משנת 2018, וזאת מכיוון שהלכה למעשה לא אושרה במסגרת בקשה זו הקלה כמותית והבקשה לא כללה תוספת זכויות בניה. יוער, כי אמנם ע"ג תכנית ההיתר צוין בטבלת הזכויות המוקנות בחלקה גם אפשרות לאשר הקלות כמותיות בשיעור של 5% (למעלית) + 6% (שיפור תכנון), אם כי המדובר ברישום שנעשה ע"י אדריכל המבקש ולא ע"י הוועדה המקומית, מה גם שניתן להניח כי מאחר ובפועל הבקשה לא כללה הקלות כמותיות, הרי שהעניין לא נבחן וכך גם הרישום הנ"ל לא נמחק מהבקשה.

ניתוח העסקה:

מועד העסקה			16/11/2022
תמורה			₪15,000,000
שטח מגרש (מ"ר)			1,088.00
תכסית		50%	544.00
רכיב	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**ס"ה**
שטח עיקרי	400.0	1.00	400.0
ממ"ד	12.0	1.00	12.0
חניה מקורה	39.0	0.35	13.7
מחסן/טכני	30.0	0.40	12.0
שטח עיקרי במרתף	481.0	0.70	336.7
בריכת שחייה	100.0	0.35	35.0
חצר	507.0	0.25	126.8
ס"ה אקוו'			936.1
תמורה למר"מ			**₪16,024**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- גו"ח 6671/216 – רח' הצבעונים – עסקה בחלקה בשלמותה בשטח של 1,000 מ"ר. החלקה ממוקמת במרכז הישוב, ממזרח למתחם הספורט ובריכת השחייה כפר שמריהו. התכנית אשר חלה במועד העסקה הינה 504-0067975 (הר/2200). הצפיפות בחלקה – שתי יח"ד. מובא בחשבון כי נוכח מועד אישור התכנית, לא ניתן לאשר בנוסף לזכויות הקלות כמותיות.

ניתוח העסקה:

מועד העסקה			07/04/2022
תמורה			₪16,018,000
שטח מגרש (מ"ר)			1,000.0
תכסית		40%	400
	שטח (מ"ר)	**מקדם**	**ס"ה**
שטח עיקרי	400.0	1.00	400.0
ממ"ד	24.0	1.00	24.0
חניה מקורה	39.0	0.35	13.7
שטח עיקרי למרתף	400.0	0.70	280.0
בריכת שחיה	100.0	0.35	35.0
חצר	437.0	0.25	109.3
ס"ה אקוו'			862
שווי מ"ר מבונה			**₪18,585**

- גו"ח 6665/205 – רח' החורש 28 – עסקה בחלקה בשלמותה בשטח של 1,020 מ"ר. החלקה ממוקמת ממזרח לרח' החורש, מדרום לנכס הנדון במיקום עדיף ומרוחק מכביש מס' 2. העסקה בוצעה בחודש 3/2022 כאשר כשנה לאחר מכן הוגשה בקשה להיתר להקמת שתי יחידות דיור בחלקה. נוכח היקף הניצול והצפיפות שהתבקשה, נותחה העסקה בהתאם לניצול שהתבקש. יוער, כי ניצול זה כולל הקלה כמותית בשיעור של כ – 6% (זכויות אלה נלקחו בחשבון בהפחתה).

ניתוח העסקה:

מועד העסקה			23/03/2022
תמורה			₪13,750,000
שטח מגרש (מ"ר)			1,020.0
רכיב	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**ס"ה**
שטח עיקרי – בסיס	300	1.00	300
שטח עיקרי עילי – בהקלה	58.12	0.40	23
שטח מרתף (כולל ממ"ד)	264.21	1.00	264
חניה מקורה	70.43	0.35	25
מחסן	21.74	0.40	9
בריכת שחיה	75.66	0.35	26
חצר	494.1	0.25	124
ס"ה אקוו'			771
שווי מ"ר מבונה			**₪17,839**

- גו"ח 6674/192 – רח' האילנות 15– עסקה בחלקה בשלמותה בשטח של 1,032 מ"ר. החלקה פינתית וממוקמת במרכז הכפר במיקום עדיף על מיקום הנכס הנדון. העסקה בוצעה בחודש 6/2022. בחודש 2/2024 ניתן היתר בניה להריסת המבנה הקיים בחלקה והקמת בית מגורים חדש בן שתי קומות מעל מרתף, הכולל יחידת דיור אחת. נוכח היקף הניצול שהתבקש, נותחה העסקה בהתאם לניצול זה. יוער, כי ניצול זה כולל הקלה כמותית בשיעור של כ – 6% (זכויות אלה נלקחו בחשבון בהפחתה).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ניתוח העסקה:

מועד העסקה			12/06/2022
תמורה			₪14,500,000
שטח מגרש (מ"ר)			1,032
רכיב	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**ס"ה**
שטח עיקרי – בסיס	300.0	1.00	300.0
שטח עיקרי עילי – בהקלה	55.1	0.40	22.0
שטח מרתף (כולל ממ"ד)	177.7	0.70	124.4
חניה מקורה	39.0	0.35	13.7
מחסן	25.0	0.40	10.0
בריכת שחיה	73.0	0.35	25.6
חצר	717.6	0.25	179.4
ס"ה אקוו'			675
שווי מ"ר מבונה			**₪21,481**

- גו"ח 6674/295 – רח' הנרקיסים 22 – עסקה בחלקה בשלמותה בשטח של 1,083 מ"ר. החלקה ממוקמת בשוליים המזרחיים של היישוב בסמיכות לתוואי מסילת הברזל (במרחק של כ – 300 מ'). למרות הקרבה למסילה, מיקום הנכס עדיף על מיקום הנכס הנדון. העסקה בוצעה בחודש 8/2021. בתיק הבניין נמצאה בקשה להיתר מחודש 1/2023 (לא מאושרת), לגבי הריסה של המבנה הקיים והקמת בית מגורים חדש בן 2 קומות מעל מרתף, הכולל יח"ד אחת. נוכח היקף הניצול שהתבקש, נותחה העסקה בהתאם לניצול זה. יוער, כי ניצול זה כולל הקלה כמותית בשיעור של כ – 6% (זכויות אלה נלקחו בחשבון בהפחתה).

ניתוח העסקה:

מועד העסקה			01/08/2021
תמורה			₪10,650,000
שטח מגרש (מ"ר)			1,083
רכיב	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**ס"ה**
שטח עיקרי – בסיס	300.0	1.00	300.0
שטח עיקרי עילי – בהקלה	49.8	0.40	19.9
שטח מרתף (כולל ממ"ד)	171.3	0.70	119.9
חניה מקורה	37.3	0.35	13.0
מחסן	24.2	0.40	9.7
בריכת שחיה	97.4	0.35	34.1
חצר	732.1	0.25	183.0
ס"ה אקוו'			680
שווי מ"ר מבונה			**₪15,670**

<u>סיכום</u>

מניתוח העסקאות לעיל עולה טווח ערכי קרקע בגבולות 16-21 אש"ח למ"ר מבונה. שתיים מתוך העסקאות הן לגבי נכסים המצויים במיקום נחות (ברח' הנוריות ב"קו שני" לכביש מס' 2, וברח' הנרקיסים בסמיכות למסילת הברזל), בהן התקבלו הערכים המצויים בגבול התחתון, בגבולות 16,000 ₪/מ"ר מבונה.

העסקאות שבוצעו בנכס הנדון, אשר נחתמו בסמוך למועד הקובע ואשר כאמור ניתן להבנתי לראותן כעסקה אחת כוללת, אשר אפשרה את הניצול שהתבקש במימוש הנוכחי בהיתר, **<u>מבטאות את כלל מאפייני הנכס</u>**, לרבות את מאפייני המגרש, שטחו, זכויות הבניה התב"עיות ואלה שמימושן כפוף להקלה, וכמובן את **<u>מיקומו של הנכס</u>**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>והמטרד לו הוא חשוף</u> בשל הסמיכות לכביש מס' 2. בניתוח שתי העסקאות הנ"ל התקבלה תמורה לקרקע בסך גבולות של 13,000 ₪/מ"ר מבונה.

יוער, כי בכל העסקאות שנבחנו, בין אם אלה המיועדות ליחידת דיור אחת ובין אם לשתי יחידות, לא בוצעה הפחתה לשוליות, הגם שבחלקן המדובר בשטחי בניה נרחבים, לרבות במרתף, ולפיכך לא יוחסה שוליות גם בניתוח העסקה לגבי הנכס הנדון. לא למותר לציין, כי ערך הקרקע שהתקבל בניתוח העסקאות בנכס הנדון, מבטא גם את השוליות בנכס זה, ככל שקיימת.

לאור האמור אבסס את תחשיב ההשבחה על שווי קרקע בסך של 13,000 ₪/מר"מ.

12. <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם			
רכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**ס"ה**
שטח עיקרי	227.6	1.00	227.63
ממ"ד	12.0	-	-
מרתף	239.6	0.70	167.74
אחסנה	24.9	0.40	9.97
חניה	29.2	0.35	10.21
בריכה	100.0	0.35	35.00
חצר	1,340.3	0.25	335.07
ס"ה			785.62
שווי מ"ר מבונה			₪13,000
שווי מצב קודם			₪10,213,028
מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**ס"ה**
שטח עיקרי	344.3	1.00	344.25
מרתף	359.5	0.70	251.68
ממ"ד	12.5	-	-
חניה	26.0	0.35	9.10
מבנה עזר	21.6	0.50	10.79
בריכה	145.2	0.35	50.83
חצר	1,197.0	0.25	299.24
ס"ה			965.88
שווי מ"ר מבונה			₪13,000
שווי מצב חדש			₪12,556,440
השבחה			
השבחה			₪2,343,413

<u>הערות</u>:

- כאמור, קיבלתי את עמדת המשיבה כי לא חלה השבחה לגבי ההקלות שאושרו להגבהת הגדרות.
- מקדם השווי למבנה עזר במצב החדש מבטא את ההשבחה בגין אישור ההקלה בגובהו.
- מובא בחשבון כי ההקלה בקו בניין אחורי מגולמת בהשבחה שחושבה לגבי תוספת זכויות הבניה.
- הזכויות לחדרי יציאה לגג לא הובאו בחשבון בשני מצבי התכנון, שכן הן מתקזזות.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

13. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, אני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב אישור הקלות במסגרת מימוש בהיתר בבקשה מס' 20210006, כדלקמן:

רכיב	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
הקלות	20/07/2022	₪2,343,413	₪1,171,706

הערה: סכום ההיטל יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג - שמאי מכריע



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il