נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך לועזי	19/05/2025
תאריך עברי	כ״א אייר תשפ״ה
מספר מינוי	2602-2024
מספרנו	197-11-2024

לכבוד,

מר ג'ו מזאווי - המבקש	הועדה המקומית נוף הגליל- המשיבה
ע״י מר אמיר סלמאן - שמאי מקרקעין	ע״י מר אהרון ויסבלום - שמאי מקרקעין
דוא״ל: shmay1960@gmail.com	דוא״ל: office@rea.co.il

א.ג.נ.,

החלטת שמאית מכריעה לעניין היטל השבחה

גוש 17749 חלקה 68 ת״ח 16

רח' ניצן 22/2, שכונת הר יונה, נוף הגליל.

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה -1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

1. **מטרת ההחלטה:**

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית נוף הגליל (להלן: ״המשיבה״), לבין מר ג'ו מזאווי (להלן: ״המבקש״), לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עם אישור בקשה להיתר מס׳ 20231479/1 המהווה מימוש חלקי לתוכניות בניין עיר והכוללת הקלות בנייה.

מטעם המשיבה הוגשה שומתם של ה״ה קובי קלפון ואהרן ויסבלום, שמאי מקרקעין, מיום 01/10/2024.

מטעם המבקש הוגשה שומתו של מר אמיר סלמאן, שמאי מקרקעין, מיום 30/12/2024.

2. **המועד הקובע:**

מקור ההשבחה	מועד קובע
ג/21172	18/07/2015
הקלות בנייה	19/08/2024

3. **פרטי הנכס:**

גוש	17749 :
חלקה	68 (משותף עם חלקות 61-68) :
שטח רשום	5,431 מ״ר (שטח כולל לחלקות 61-68) :
חלקת משנה	16 :
שטח תת חלקה רשום	79.03 מ״ר :
מהות הנכס	דירה בקומת קרקע, לה צמודים 1/16 חלקים ברכוש המשותף. :
כתובת	ניצן 22/2, שכונת הר יונה, נוף הגליל. :

4. **ביקור בנכס:**

ביקור בנכס נערך ביום 09/05/2025 ע״י החת״מ, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

5. **<u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:**

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 28/11/2024 נתקבלה שומתם של ה"ה קובי קלפון ואהרן ויסבלום, שמאי המשיבה, מיום 01/10/2024.

ביום 31/12/2024 נתקבלה שומתו של שמאי המבקש מר אמיר סלמאן מיום 30/12/2024, בצרוף המסמכים הבאים:

- שומת המשיבה מיום 01/10/2024.
- העתק רישום מפנקס בתים משותפים, לתת חלקה 16 בגו"ח 17749/61. הופק מהאינטרנט ביום 19/07/2015.
- דרישת תשלום מיום 04/11/2024.
- פרוטוקול החלטת הועדה המקומית מיום 12/01/2004, בבקשה להיתר 20030263, בחלקה 5 בגוש 17530 והיתר בניה מיום 06/09/2004.
- תוכנית הגשה להיתר בניה מס' 20231479/1 מיום 17/10/2024.

ביום 28/01/2025 נתקבלה תגובת שמאי המשיבה.

ביום 02/04/2025, נערך דיון באמצעות אפליקציית "zoom" בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח ביום 03/04/2025, לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם.

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>:**

6.1. הנכס- בית מגורים צמוד קרקע, מחצית מבית מגורים דו-משפחתי, רשום כחלקת משנה 16 בחלקה 68 בגוש 17749, ממוקם ברח' ניצן 22/2, בחלק הדרומי של שכונת הר יונה, בחלק הצפוני מזרחי של העיר נוף הגליל.

6.2. רח' ניצן הינו חד סטרי, בעל צורה דמוית פרסה, תחילתו וסופו ברחוב מורן מצפון לדרום, בין רחוב עדעד ממערב לרחוב יקינטון ממזרח.

6.3. הסביבה – שכונת הר יונה, ממוקמת בחלק הצפוני מזרחי של העיר ומאופיינת בבניה צמודת קרקע, לצד בניה רוויה. מול הנכס הנדון מעברו המערבי של רח' ניצן, שצ"פ נרחב ובחזית לרחוב, מבנה המשמש את בית כנסת "יונה הנביא". מדרום לחלקה שבנדון, שביל להולכי רגל ומדרום לו, מבנה המשמש את קופת חולים כללית.

6.4. חלקה 68 בגוש 17749 בעלת צורה מלבנית עם חזית מערבית באורך של כ- 21 מ' לרחוב ניצן באורך של כ- 21 מ' וחזית מזרחית באורך של כ-18 מ' לרח' יקינתון, שטחה הרשום 681 מ"ר. פני הקרקע משתפלים לכיוון מערב.

6.5. במועדים הקובעים, מושא ההליך מהווה בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי מבניה ותיקה. הנכס שבנדון מהווה את היחידה הדרומית בחלקה בשטח בנוי ברישוי של 89.34 מ"ר.

6.6. הפיתוח בסביבת הנכס מלא וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכדומה.

7. **<u>מצב תכנוני</u>:**

על הנכס שבנדון, חלות, בין היתר, התוכניות הרלוונטיות הבאות:

מצב קודם:

7.1 **<u>תוכנית ג/במ/38 הר-יונה מערב (נצרת עלית) פורסמה למתן תוקף בעיתונים מיום 18/08/1991</u>**

מטרת התוכנית:

יעוד שטחים לבנית שכונת מגורים, למתן פתרון לצרכי הדיור במדינה - לקליטת עליה, זוגות צעירים ומחוסרי דיור, וחלוקה ליעדים הבאים:

אזור מגורים א' ו -ב', יעוד שטחים למגרשים למבני ציבור, יעוד שטח למסחר, יעוד שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים להולכי רגל, התוויה ויעוד שטח לדרכים, קביעת הוראות בינוי בשטח ,קביעת הוראות לפיתוח השטח, קביעת תנאים לביצוע התכנית.

עפ"י מסמכי התוכנית, החלקה מסווגת בייעוד אזור מגורים א'.

תכליות: מגורים צמודי קרקע דו משפחתיים, 3-4 יח"ד לדונם, מקלטים ציבוריים וטרנספורמטורים בבעלות חברת חשמל לישראל.

נספח בינוי וחלוקת משנה: על סמך תכנית בינוי לביצוע וכן נספח בינוי למגרשים באזור זה. נספח הבינוי יכלול 300 יח"ד לפחות בשטח המשכי. השטחים יחולקו למגרשים שרוחבם כ-18 מ'. בכל מגרש תותר הקמת בנין אחד דו משפחתי. תשריט החלוקה יוכן על סמך נספח הבינוי.

זכויות והוראות בניה:

מגרש מינימלי	: 400 מ"ר.
שטח בניה	: עד 120 מ"ר ברוטו ליח"ד.
צפיפות	: 4 יח"ד לדונם נטו.
מס' קומות/גובה	: 2
חניה	: מקום חניה אחד ליח"ד. תותר הקמת מקום חניה במרווח בניה קדמי.
קווי בניין	: קדמי- 5 מ', צידי - 0 או יותר (עפ"י נספח בינוי) אחורי - 5 מ'.

7.2 **<u>תוכנית תרש"צ 01/02/31 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4917 מיום 07/09/2000</u>**

תוכנית שיכון ציבורי נצרת עלית – הר יונה א'

הוכנה עפ"י חוק רישום שיכונים ציבוריים.

בהתאם לתשריט התוכנית, החלקה שבנדון מסומנת כמגרש מס' 20, בייעוד למגורים.

מצב חדש

7.3. **<u>ג/21172 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7069 מיום 02/07/2015</u>**

מטרת התוכנית

הגדלת שטחי יח״ד הקיימות והמאושרות והסדרת חניה ציבורית בשכונת הר יונה.

עיקרי הוראות התוכנית:

- הסדרת המצב התכנוני בתחום התכנית המאושרת ג/במ/38, ג/במ/91, ג/במ/243, ג/במ/289 ג/12043.
- תוספת זכויות בנייה לצורך הרחבת דירות קיימות.
- שינוי יעוד משצ״פ לחניון והסדרת חניונים ציבורים ואזורים עם הנחיות מיוחדות לחניה ציבורית לצורך פתרון תחבורתי וחוסר בחניות באזורים מסוימים ומתן מענה ע״י מנגנון ״כופר חניה״.
- קביעת הוראות בניה ופיתוח בהתאם.

שימושים:

יותרו הקמת מבני מגורים עד 4 יח״ד לדונם, חניית רכב פרטי מקורה, ממ״ד ומחסן דירתי. כמו כן מקלטים ציבוריים וחדר טרנספורמציה.
יותר שימוש לבניית מבני מגורים חד משפחתיים (בנה ביתך), ניתן לפצל כל קומה ל- 2 מפלסים . הגגות יכוסו ברעפים.

זכויות והוראות בניה:

מגרש מינימלי	: 400 מ״ר.
שטח עיקרי	: עד 150 מ״ר ליח״ד.
תכסית	: 50%.
צפיפות	: 4 יח״ד לדונם נטו.
מס׳ קומות	: 2 + עליית גג (מעל הכניסה הקובעת)
גובה	: 8.5 מ׳ גג שטוח, 10.5 מ׳ גג רעפים.
קווי בניין	: קדמי- 5 מ׳, צידי – 0, אחורי - 3 מ׳.

שטחי שירות:

מחסן	: 10 מ״ר.
בליטות ומבואות	: 10 מ״ר.
ממ״ד	: 12.5 מ״ר.
חניה	: 35 מ״ר ל-2 חניות מקורות מתחת לכניסה הקובעת.

תותר העברת אחוזי בניה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת באישור הועדה.

הרחבת הדירות הקיימות באפשרויות הבאות:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת (לצורך תוספת ח. שינה, ממ״ד, מחסן וכד׳).
- הקמת קומה חלקית על הגג.
- הרחבת קומות לצורך הרחבת יח״ד הקיימות במבנה.
- צפיפות : 4 יח״ד לדונם.

7.4. **<u>תוכנית מתאר כוללנית 212-0137604 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8134 ביום 04/03/2019</u>**
עפ"י מסמכי התוכנית, החלקה שבנדון כלולה במתחם 1A, תא שטח 16, בייעוד "אזור מגורים".

מטרות התוכנית:

חיזוק תפקודה של נצרת עילית כעיר מובילה באזור, חיזוק הקשר בין חלקי העיר השונים, מתן פתרונות מגורים ותעסוקה מגוונים ואיכותיים ופיתוח נצרת עילית כיעד תיירותי ייחודי.
התוכנית יוצרת את המסגרת והתנאים התכנוניים לתכנון מפורט. ללא תכנון מפורט, היא לבדה אינה מקנה זכויות או משנה ייעודים.
התוכנית אינה פוגעת בתוכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתו.

8. **<u>רישוי:</u>**

בתיק הבניין הסרוק באתר הועדה המקומית נוף הגליל, אותרו על ידי היתרי הבניה הבאים:

8.1. <u>היתרי בניה בנכס הנדון</u> (תיק בנין 2400220):

- היתר בניה מס' 970260 מיום 22/06/1997 לתוספת מרפסת ומחסן. עפ"י תוכנית ההיתר, שטח עיקרי קיים 60 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 10.67 מ"ר.
- היתר בניה מס' 20030263 מיום 06/09/2004 לגיטימציה – בנית מרפסת וסגירת חלונות. עפ"י תוכנית ההיתר, שטח עיקרי קיים 70.62 מ"ר, מוצע 18.72 מ"ר, סה"כ 89.34 מ"ר עיקרי.

8.2. <u>בקשה להיתר בניה מושא ההליך</u>:

הועדה המקומית לתכנון ובניה אישרה בישיבה מס' 2024008 מיום 19/08/2024 בקשה מס' 20231479/1 להריסת מבנה קיים במבנה דו משפחתי ובניית יח"ד חדשה, הכוללת 2 קומות ומרתף, כולל ממ"ד, חנייה מקורה, עבודות פיתוח ובריכת שחייה.

כמו כן הבקשה כוללת הקלות בנייה, כדלהלן:

- הקמת בריכת שחייה כמבנה נוסף בחלקה.
- הקלה בגובה רעפים 11.70 מ' במקום 10.5 מ' המותר עפ"י תב"ע.

להלן טבלת השטחים מתוכנית ההיתר:

קומה	שימושים עיקריים			שטח שירות				
	מגורים	ממ"ד	סה"כ עיקרי מוצע	ממ"ד	מבואות וח. מדרגות	מרתף	חניה	סה"כ שירות
מרתף	4.81	2.64	7.45	12.82		7.32	32.3	52.44
ק"ק	71.37		71.37		12.84			12.84
קומה א'	70.89		70.89		10.1			10.1
סה"כ	**147.07**	**2.64**	**149.71**	**12.82**	**22.94**			**75.38**

9. **<u>זכויות במקרקעין</u>:**

9.1 <u>נסח רישום</u>:

עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 19/07/2015, חלקה 68 -משותפת עם חלקות 61-68 בגוש 17749 בשטח רשום כולל של 5,431 מ"ר.

תת חלקה 16 מהווה דירה בקומת קרקע בשטח רשום של 79.03 מ"ר, לה צמודים 1/16 חלקים ברכוש המשותף ורשומה ע"ש:

מזאווי ג'ו – בשלמות

<u>הצמדות</u>:

קרקע בשטח של 356.13 מ"ר.

<u>הערות</u>:

ביום 29/12/2008 נרשמה הערה בדבר העברה לזרים.

10. **<u>שומות הצדדים</u>:**

<u>ההשבחה</u> שנקבעה בשומות הצדדים בגין אישור בקשה להיתר מס' 20231479/1, המהווה מימוש חלקי לתוכניות בניין עיר והכוללת הקלות, כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
ג/21172	18/07/2015	₪106,500	-
ג/21172 בכפוף לפטור מותנה		₪36,500	₪36,500
הקלות	19/08/2024	₪116,700	₪13,908

10.1 **<u>תמצית עמדת שמאי המשיבה- הועדה המקומית</u>:**

בשומת הועדה המקומית, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

- בהתאם לרישום בנסח הטאבו, על פיו המבקש רכש את הנכס בשנת 2008, ההשבחה בשומת המשיבה, חושבה בגין אישור תוכנית ג/21172 ואישור ההקלות, בהתאם לבקשה להיתר למימוש מס' 20231479/1.
- במצב הקודם הובאו בחשבון בשומת המשיבה, זכויות בניה מכוח תוכנית ג/במ/38 אשר עולות על שטחי הבניה הקיימים בהתאם להיתרי הבניה בחלקה (93/91/79 ו-20030263).
- כמו כן, הובא בחשבון בשומת המשיבה במצב הקודם, 35 מ"ר חניה, על בסיס שומה מכרעת של השמאי המכריע אריה אריאל בגו"ח 17748/67 מיום 07/08/2017.
- במצב החדש, הובא בחשבון בשומת המשיבה, כי תוכנית ג/21172 מתירה 150 מ"ר שטח עיקרי ו-40 מ"ר שטחי שירות (כולל 12.5 מ"ר ממ"ד) וחניה 35 מ"ר.
- חלק מהמימוש החלקי הינו בדרך של בקשה להיתר בניית ממ"ד. בהתאם ל**ערר 417/11 חשדר נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין תוספת ממ"דים בדרך של בקשה להיתר.

10.1.1. **<u>השבחה מתוכנית ג/21172 למועד הקובע 18/07/2015</u>**:

ערכי שווי:

שמאי המשיבה קבעו שווי קרקע למ"ר מבונה בסך 3,500 ₪, על בסיס החלטות שמאים מכריעים לנכסים בתחום חלות תוכנית ג/21172, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	תאריך החלטה	גו"ח	שווי מ"ר מבונה ב ₪
חגית רבינסון	17/02/2021	17749/66	3,500
רינת וויס רביב	11/12/2019	17749/52-58/6	3,500
רינת וויס רביב	11/12/2019	17749/52-58/6	3,500
אריה אריאל	07/08/2017	17748/67/5	3,500
מוטי דיאמנט	22/11/2016	17748/15	3,500

מקדמים אקוו' לשטחים השונים:

תיאור	מצב קודם	מצב חדש
עיקרי	1	
עיקרי ק"ק		0.6
עיקרי ק"ק+ק"א		1
חניה	0.35	0.35
ש"ש ללא ממ"ד		0.4
חצר	0.25	0.25

תחשיב ההשבחה לתוכנית ג/21172 - משיבה[1]:

מצב קודם תוכנית ג/במ/38-שטח מגרש 356.13 מ"ר			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ במ"ר**
עיקרי	120	1	120
חניה	35	0.35	12.25
חצר	254.88	0.25	63.72
סה"כ שטח אקוויוולנטי			**195.97**
מצב חדש-תוכנית ג/21172, בהתאם לבקשה להיתר מס' 20231479/1			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי ק"ק	7.45	0.6	4.47
עיקרי ק"ק+ק"א	142.26	1	142.26
ש"ש ללא ממ"ד	27.18	0.4	10.87
ממ"ד	12.82	0	0
חניה מכוח ג/במ/38	35	0.35	12.25
חצר	226.13	0.25	56.53
סה"כ שטח אקוויוולנטי			**226.38**
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי			30.41
מקדם התאמה לבניה חדשה ע"ג ישן			1
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,500
סה"כ השבחה			**₪ 106,500**

[1] שמאי המשיבה מציינים, כי בתוכנית ההגשה להיתר, אושרו שטחי שירות מעבר לשטחים המותרים בתוכנית ג/21172. שטחי השירות שהובאו בחשבון על ידם במצב החדש, הינם בהתאם לזכויות עפ"י תוכנית ג/21172.

תחשיב בהתחשב בפטור מותנה עד 140 מ״ר:

מצב קודם תוכנית ג/במ/38-כולל פטור עד 140 מ״ר			
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**סה״כ במ״ר**
עיקרי	140	1	140
חניה	35	0.35	12.25
חצר	254.88	0.25	63.72
סה״כ שטח אקוויוולנטי			**215.97**
מצב חדש-תוכנית ג/21172, בהתאם לבקשה להיתר מס׳ 20231479/1			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
עיקרי ק״ק	7.45	0.6	4.47
עיקרי ק״ק+ק״א	142.26	1	142.26
ש״ש ללא ממ״ד	27.18	0.4	10.87
ממ״ד	12.82	0	0
חניה מכוח ג/במ/38	35	0.35	12.25
חצר	226.13	0.25	56.53
סה״כ שטח אקוויוולנטי			**226.38**
סה״כ תוספת שטח אקוויוולנטי			10.41
מקדם התאמה לבניה חדשה ע״ג ישן			1
סה״כ שטח אקוויוולנטי להשבחה			10.41
שווי מ״ר מבונה			₪ 3,500
סה״כ השבחה			**₪ 36,500**

10.1.2. **<u>השבחה בגין אישור הקלות ליום החלטת הועדה 19/08/2024</u>:**

הקלה בגין תוספת בריכת שחיה:

- ההשבחה בשומת המשיבה, חושבה לשטח בריכה בהיקף של 24.4 מ״ר בהתאם למבוקש היתר בניה, בקיזוז שטח חצר.
- נקבע מקדם השבחה 0.1 (בריכה 0.35, חצר 0.25).

הקלה בגין גובה המבנה:

- הובא בחשבון ע״י שמאי המשיבה, כי הגבהת גובה המבנה ב-1.2 מ׳ אפשרה קומת מרתף בגובה 2.7 מ׳ נטו ושתי קומות מגורים בגובה 3.2 מ׳ נטו כ״א.
- בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון של 10%, על השטחים העיקריים של שתי קומות המגורים בלבד ובהיקף של 142.26 מ״ר.

ערכי שווי:

שמאי המשיבה קבעו שווי מ״ר מבונה למועד אישור ההקלות, בגובה של 7,000 ₪, על בסיס עסקאות השוואה ושומות מכריעות.

להלן עסקאות השוואה שהוצגו מגוש 17749 ברחובות עדעד, מורן וניצן:

מועד עסקה	חלקה	ת״ח	שטח ברוטו	שטח נטו	שטח חלקה	שנת בניה	מחיר מוערך ב ₪	שטח אקוו׳	מ״ר מבונה אקוו׳ לאחר התאמות ב ₪
10/07/2024	22(25)	7	67	59	568	1991	2,700,000	223.5	8,884
22/05/2024	16(20)	9	82	56	738	1990	2,000,000	234.13	5,314
02/05/2024	22(23)	3	64	56	572	1990	2,675,000	223.75	8,866

15/04/2024	12(14)	6	108	108	560	1995	2,750,000	223	7,821
11/02/2024	7(8)	3	100	56	481	2000	3,100,000	218.06	9,714
28/09/2023	22(22)	1	205	295	589	2016	3,800,000	224.81	8,983
14/07/2023	22(25)	8	56	56	568	1993	2,550,000	223.5	8,618
31/05/2022	22(29)	16	87	56	663	1990	2,400,000	229.44	6,855
14/05/2022	61(64)	7	108	108	703	1999	2,980,000	231.94	8,421
13/05/2022	16(19)	7	75	62	498	2000	1,970,000	219.13	5,777
13/05/2022	54(61)	15	132	110	530	1993	2,930,000	221.13	7,867
10/01/2022	54(59)	12	154	119	539	1997	3,000,000	221.69	7,440

החלטות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	תאריך	גו"ח	מועד קובע	מ"ר מבונה אקוו' ב-₪
יהודה פלד	29/02/2024	16655/88	30/11/2022	7,260
לילך בן פורת	22/02/2023	17535/16	19/03/2019	5,795
אוולין דודזון	15/02/2023	17732/225	31/01/2022	6,000
רינת וויס רביב	28/06/2021	17746/96	12/08/2020	5,000
אליהו כהן	05/03/2021	16535/87	08/11/2018	5,514
חגית רובינסון	17/02/2021	17732/284,190	11/12/2019	5,363
חגית רובינסון	17/02/2021	17749/66	01/05/2019	5,000
דוד טיגרמן	31/12/2021	17747/132	31/03/2019	4,000

תחשיב ההשבחה להקלות בניה- משיבה:

הקלה לבריכה	
שטח בריכה	24.4
מקדם שימוש לבריכה בניכוי חצר	0.1[2]
סה"כ תוספת שטח אקוו' במ"ר	2.44
הקלה בגובה המבנה ל-11.7 מ' במקום-10.5 מ'	
שטחים עיקריים של 2 קומות המגורים	142.26
מקדם שיפור תכנון	0.1
סה"כ תוספת שטח אקוו' במ"ר	14.23
סיכום	
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי	16.67
שווי מ"ר אקוויוולנטי ב ₪	7,000 ₪
סה"כ השבחה במעוגל	**116,700 ₪**

10.2. **<u>תמצית עמדת שמאי המבקש</u>:**

בשומת שמאי המבקש, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

- בהערכת שווי הזכויות במצב קודם הובאו בחשבון ע"י שמאי המבקש, שטחי הבניה המאושרים, תכסית הבניה והמבנה שקיים עפ"י היתר מס' 20030263 ובהערכת השווי במצב חדש הובאו בחשבון שטחי הבניה המבוקשים עפ"י היתר מס' 20231479/1.

10.2.1. **<u>השבחה מתוכנית ג/21172 למועד הקובע 18/07/2015</u>**:

שמאי המבקש אינו חולק על ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה, לאחר קיזוז הפטור ליח"ד ובהתאם לשומת המשיבה המתוקנת[3].

[2] מקדם בריכה של 0.35 ומקדם חצר 0.25.

[3] שומת המשיבה מושא ההליך, נערכה כתיקון שומה, לאור בקשת המבקש לפטור מותנה.

10.2.2. **<u>השבחה בגין אישור הקלות ליום החלטת הועדה 19/08/2024</u>:**

ערכי שווי:

שמאי המבקש קבע שווי קרקע למ״ר מבונה של 5,700 ₪, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר לבתי מגורים דו משפחתיים דו קומתיים, בפרויקט ״FOREST SIDE״, המצוי בשלבי בניה מתקדמים ולקראת מסירה, כמפורט להלן:

תאריך	גו״ח	שטח בנוי	מחיר ב-₪	שווי מ״ר בנוי
25/06/2024	16936/227/1	222	4,200,000	₪ 18,919
13/07/2023	16936/226/3	192	4,100,000	₪ 21,354
12/07/2023	16936/226/2	222	4,100,000	₪ 18,468
20/05/2024	16936/225/1	224	4,350,000	₪ 19,420
17/04/2024	16936/225/2	224	4,200,000	₪ 18,750
18/09/2024	17471/98/1	274	4,250,000	₪ 15,511
ממוצע				₪18,737
בניכוי מע״מ 17%				₪16,015
בניכוי יזמות 20%				₪13,345
בניכוי עלות בניה ישירה למ״ר 7,000 ₪				₪6,345
בהפחתת עלויות עקיפות 10% מעלות ישירה				₪5,711
שווי מ״ר מבונה במעוגל				**₪5,700**

תחשיב השבחה להקלות -מבקש:

שמאי המבקש אינו חולק על תחשיב שמאי המשיבה להקלה לתוספת בריכה, למעט לעניין השווי.

הקלה לתוספת בריכה	
שטח בריכה	24.4
מקדם שימוש	0.1
סה״כ תוספת	2.44
שווי מ״ר מבונה	₪ 5,700
סה״כ השבחה	**₪ 13,908**

10.2.3. **<u>התייחסות שמאי המבקש לעצם ההקלה בגובה רעפים ולתחשיב שמאי המשיבה</u>**:

- שמאי המבקש חולק על עמדת שמאי המשיבה לפיה נקבע מקדם שיפור תכנון בשיעור של 10% בגין מלוא שטח הבניה המבוקש, תחת הנחה כי אישור הקלה זו אפשר הקמת מרתף בגובה 2.7 מ׳ נטו ושתי קומות מגורים בגובה 3.2 מ׳.
- שמאי המבקש מציג את חתך א-א מתוכנית ההגשה להיתר ומציין, כי בהתאם לחתך הנ״ל, החניה נמצאת במפלס 0.49+, כמו כן גובה קומת החניה 2.20מ׳ (ולא 2.70 מ׳ כפי שצוין בשומת המשיבה). שמאי המבקש מבהיר, כי המידה 2.70 מ׳ אכן מופיעה בחתך, אולם גבול המידה התחתון מסומן עד לרצפת ה-0.00±, כאשר 0.00 ± בתשריט נמצא במפלס הנמוך ממפלס פני המדרכה ב-0.49 ס״מ בלבד.

  דהיינו, גובה קומת המרתף הינו 2.20 מ׳ ולא 2.70 מ׳ כפי שצוין ע״י שמאי המשיבה ומכאן מסיק שמאי המבקש, כי לא נוצרה השבחה בהתייחס לגובה קומת המרתף.
- לעניין טענות שמאי המשיבה לגובה קומות של 3.2 מ׳ כ״א, מציין שמאי המבקש כי ראשית, בהתאם לתוכנית ג/21172, הגובה המותר מעל מפלס הכניסה הקובעת 10.5 מ׳ ומספר הקומות המותר מעל מפלס הניסה הקובעת -2, בתוספת עליית גג וקומה אחת מתחת

למפלס הכניסה. שנית, בהתאם להיתר הבניה הקודם בנכס, הכניסה הקובעת או ה-0.00 ± נקבע לפי פני הקרקע הקיימים. לפיכך טוען שמאי המבקש, כי ניתן להיווכח, שכל השטח שנבנה מתחת לקומת המגורים, הינו קומת המרתף כפי שנקבע בתוכניות החלות במקום (שמאי המבקש מציג את תשריט דירת המגורים מהיתר מס׳ 20030263). שלישית, מהשוואת הבינוי המוצע לעומת הבינוי הקיים, עולה לדעת שמאי המבקש, כי השינוי בין שני מצבי הרישוי ביחס לכניסה לבית המגורים כלל קירוי לחניה, אשר במצב קודם היתה חניה פתוחה. כמו כן, מתוכננת בניית מדרגות פרטיות במקום מדרגות משותפות בצד הדרומי של החלקה ובניית שתי קומות חדשות ועליית גג (שמאי המבקש מציג את תשריט הבינוי ותמונת הנכס לצורך השוואה).

מכאן, מתקבל לטענת שמאי המבקש, כי גובה הבניה המתוכנן הינו 9.07 מ׳ (קודקוד גובה הרעפים 11.70 מ׳ לאחר הפחתת גובה של פני הקרקע שהינו גג החניה 2.88 מ׳ ובניכוי עובי התקרה 0.20 מ׳).

- לסיכום סעיף זה, מציין שמאי המבקש, כי גובה קומת המרתף הינו 2.20 מ׳ ולא 2.70 מ׳ כפי שנקבע בשומת המשיבה. גובה הבניה מעל קומת המרתף, 9.07 מ׳ מעל הכניסה הקובעת ולא 11.70 מ׳ כפי שקבעו שמאי המשיבה. מכאן מסיק שמאי המבקש, כי הבינוי המוצע אינו חורג מגובה הבניין 10.50 מ׳ המותר מכוח תוכנית ג/21172 ולכן, לא חלה השבחה, בגין אישור הקלה בגובה המבנה.

10.3. **<u>תגובת שמאי המשיבה מיום 27/01/2025 לטענות שמאי המבקש</u>:**

10.3.1. **לעניין שווי מ״ר אקוו׳:**

- שמאי המשיבה מציינים, כי בשומתם הוצגו 12 עסקאות מכר (בין פרטיים) של בתי מגורים דו משפחתיים בסמיכות לנכס הנישום. חלק מהעסקאות כוללות שטח מבנה קטן משנת 1990 ולכן את מרבית התמורה ניתן לייחס לקרקע. שווי מ״ר אקוויוולנטי ממוצע בהתאם לעסקאות אלו עומד על 7,880 ₪.
- בנוסף, הוצגו שומות מכריעות, חלקן משכונת הר יונה, למועדים קובעים מוקדמים יותר.
- לטענת שמאי המשיבה, בהעדר עסקאות השוואה ישירות לקרקע, הדרך הנכונה ביותר להגיע לשווי קרקע כריקה, הינה בשיטת החילוץ, מעסקאות שנעשו בסמוך לנכס הנדון בין פרטיים ולהתמקד בשטח הבנוי הקטן ביותר. ביצוע חילוץ לפרויקט יזמי בשכונה חדשה שמרוחקת מהנכס הנישום, כפי שעשה שמאי המבקש, מביא לתוצאה פחות אמינה.
- עוד מציינים שמאי המשיבה, כי עסקאות השוואה שהציג שמאי המבקש לבתים דו משפחתיים הנמצאים בשלבי בנייה ממזרח לשכונת הר יונה (פרויקט ״FOREST SIDE״) נותחו בדרך שבה מנתחים עסקאות בבנייה רוויה.
- בנוסף מציינים, כי בעסקה בין פרטיים מרכיב המע״מ הינו חלק אינטגרלי משווי הזכויות בהתאם לתקנה מס׳ 11. התחשבות במע״מ בחילוץ השווי, יביא לשווי גבוה מהשווי שנקבע על ידם.

10.3.2. **בהתייחס להקלה בגובה המבנה 11.70 מ׳ במקום 10.5 מ׳ המותר לפי תב״ע:**

- שמאי המשיבה מציינים, כי בשומתם, הובא בחשבון על הצד הזהיר, רק השטח העיקרי בקומת הקרקע וקומה א׳, ללא שטח קומת המרתף.

- שמאי המשיבה מפנים לחתך ב-ב ולחתך ג-ג מתוך תשריט הבקשה להיתר, בהם ניתן לראות כי קומת המרתף, למעט החניה, אכן בגובה 2.70 מ׳± וגם שטחים אלו הושבחו עם אישור ההקלה, למרות שלא הובאו בחשבון על ידם. (הוצג חתך ב-ב ו-ג-ג מתוך תשריט הבקשה להיתר).
- לעניין לטענת שמאי המבקש, כי הבינוי המוצע אינו חורג מגובה 10.50 מ׳, טוענים שמאי המשיבה, כי לביסוס טענה זו, מתבסס שמאי המבקש על היתר קודם מס׳ 20030263 לבית קיים שנבנה מכוח תוכנית ג/במ/38, כאשר הבקשה מהות ההליך, מהווה בקשה להריסת המבנה הקיים ובניית יח״ד חדשה בהתאם לזכויות בתוכנית ג/21172 עם הקלות.
לדבריהם, תכנית ג/21172 מגדירה את גובה המבנה 8.5 מ׳ לגג שטוח ו-10.5 מ׳ לגג רעפים, כאשר גובה המבנה יימדד מקצה הבניין העליון לגובה 0.00. שמאי המשיבה מפנים לתוכנית ההגשה להיתר, בה ניתן לראות, כי מפלס הכניסה לבית המגורים הוא מפלס קומת המרתף.
בכל החתכים ניתן לראות בבירור כי גובה גג הרעפים המוצע הינו 11.70 מ׳.
- עוד מציינים שמאי המשיבה, כי בבקשה להיתר נקבעה נקודת ה-0.00, ככל שהמבקש רואה לנכון לחלוק על כך, היה עליו לפנות לוועדת ערר ולא במסגרת הליך שמאי מכריע.
- לסיכום סעיף זה מציינים שמאי המשיבה, כי על אף שהגבהת גובה המבנה ב-1.2 מ׳ השביחה את כלל שטחי המגורים ואפשרה בניית קומת מרתף בגובה 2.7 מ׳ נטו ושתי קומות מגורים בגובה 3.2 מ׳ נטו כ״א, על הצד הזהיר והמקל, הובא בחשבון על ידם, מקדם שיפור תכנון בשיעור של 10% על השטחים העיקריים של שתי קומות המגורים מעל לקומת המרתף בלבד.

10.4. **<u>עיקרי טענות שמאי הצדדים שעלו בדיון בתיק שבנדון מיום 02/04/2025</u>:**

10.4.1. **תשובת שמאי המבקש:**

לעניין ההשבחה לתוכנית ג/21172 ופטור 140 מ״ר

שמאי המבקש מציין, כי ההליך שבנדון, החל בבקשה לתיקון שומה, אשר כללה את בקשת המבקש לקבלת פטור להרחבת הדירה, בכפוף להוראות הדין.

בקשת התיקון התקבלה בחלקה, כאשר המשיבה הכירה בזכאותו של המבקש לקבלת הפטור ונערך תיקון שומה על ידה.

שמאי המבקש מקבל את ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה בכפוף לפטור ולכן לדעתו, אין צורך לדון בכך, היות והתקבלה ההסכמה ואישור הועדה לפטור.

שווי מ״ר מבונה במדרגת ההשבחה להקלות

ראשית מבקש שמאי המבקש, כי במסגרת הביקור בנכס, אלך לאזור הפרויקט החדש והייחודי ״FOREST SIDE״ (מצוי כיום בשלבי בניה סופיים), הממוקם בסמיכות לנכס ובמרקם של שכונת הר יונה.

לדעת שמאי המבקש וכפי שאף מוסכם ומקובל בפרקטיקה השמאית, על מנת למנוע הטיות בניתוח הנתונים בגישת חילוץ מרכיב הקרקע, העדיפות היא לנכסים חדשים וברי השוואה.

מהיכרותו של שמאי המבקש את פרויקט ״FOREST SIDE״, מדובר לדעתו, בנתון ההשוואה הטוב ביותר לחילוץ מרכיב הקרקע. ידוע שיעור המע״מ שעדיין לא נשחק וידועים הרווח היזמי ועלויות הבניה. מה שנותר הוא מרכיב הקרקע.

נקודה נוספת שצריך להביא בחשבון, לדעת שמאי המבקש, היא היטלי הפיתוח. שמאי המבקש מציין, כי רוכש שקונה בית פרויקט "FOREST SIDE", היזם בעצם שילם כבר את היטלי הפיתוח. מנגד, בהתאם לחוקי העזר של נוף הגליל, סביר להניח, כי בעל נכס שירצה להרחיב את ביתו, יידרש בתשלום היטלי פיתוח, שהם מעבר למרכיב הקרקע. דבר זה יוביל לתוצאה לא ריאלית. על מנת לסבר את האוזן, מציין שמאי המבקש, כי לפי חוקי העזר של נוף הגליל (מפורסמים באתר הוועדה המקומית), במקרה שבנדון, רק היטלי פיתוח (כולל מדרכות, רחובות, שצ"פ, תיעול), מגיע לעלות של כ-550 ₪/מ"ר בניה. הפחתה של עלות זו, מערכי השווי שהתקבלו בפרויקט "FOREST SIDE", תביא לשווי מ"ר מבונה של כ-5,000 ₪.

בפרויקט "FOREST SIDE" היזם כבר גילם את עלויות הפיתוח בקרקע, כך שמגיעים לשווי היתרה לקרקע, המגלם היטלי פיתוח ששולמו. היזם שילם את רכיב הפיתוח גם בגין הבניה וגם בגין הקרקע. שווי מרכיב הקרקע מגלם כבר את עלויות הפיתוח של השכונה החדשה.

לגבי ניתוח העסקאות בשומת המשיבה, שמאי המבקש מציין, כי בניתוח עסקאות מכר אלה, יש לעיתים מרכיבים ספקולטיביים, אשר אנחנו כשמאים, קשה לנו לייחס להם איזו תרומה עובדתית, או ידועה לנו. דבר זה יכול להביא לחלק מההטיות שיכולות להיגרם. בחלק מהמקרים, התמורה מגלמת לעיתים פוטנציאל לתוכנית מפורטת נקודתית לתוספת בניה, אשר לא באה בחשבון בניתוח השווי, מאחר ואין תוכנית בפועל.

בנוסף, מציין שמאי המבקש, כי בחלק מהמקרים, השטח המפורט בדיווח באתר רשות המיסים, אינו תואם לשטח הקיים בפועל. אנשים לא ממהרים לעשות תיקון במסמכי הבית המשותף. זה אחד הקשיים שאנחנו כשמאים מכירים ומתמודדים איתם, במיוחד בניתוח עסקאות של בתים ותיקים, או נכסים ישנים. לכן, לדעת שמאי המבקש, במקרה שבנדון, נתוני ההשוואה הטובים ביותר, הם מפרויקט "FOREST SIDE", על פיהם ניתן להבין מה מגמות השוק ומה שווי הקרקע. עוד מוסיף שמאי המבקש, כי רק כ-40% מהבתים בפרויקט נמכרו. יש קושי למכור את יתרת היחידות והמסירות מתעכבות, בין היתר בעקבות המלחמה.

לעניין ההקלה בגובה הבניה

במסגרת הבקשה לתיקון שומה, פנה שמאי המבקש לשמאי המשיבה, שישקלו אפשרות לתיקון השומה והתייחסות להקלה זו, כפי שפירט בשומתו.

לדברי שמאי המבקש, תחשיב שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם שרירותי, בלי לבחון את העובדות התכנוניות החלות על הנכס.

שמאי המשיבה קבעו מקדם בשיעור של 10% לכל שטחי הבניה, לא תמכו את המקדם שקבעו ולדעת שמאי המבקש, אין בסיס עובדתי בהגדרות הגובה וקומת המרתף, כמו גם בהיתר הבניה הקודם בחלקה ובהוראות תוכנית ג/21172, על פיו ניתן לתמוך את קביעות שמאי המשיבה.

לדברי שמאי המבקש, אין מחלוקת שהבניה המוצעת (בהתאם לתוכנית ההיתר ואף לשומת המשיבה), כוללת 2 קומות מעל קומת מרתף.

שמאי המבקש מפנה לתקנות התכנון והבניה, שם הגדרה של "קומת מרתף" הינה, "חלק מבניין שהחלל בין רצפתו לתחתית תקרתו, נמצא כולו או חלקו, מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים, או פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל". שמאי המבקש אף מציין, כי בעניין זה, בית המשפט העליון, הגיע למסקנה, כי המבחן לצורך הגדרת מרתף, הינו האם קומת המרתף נמצאת ברובה או כולה, מתחת למפלס פני הקרקע, או מפלס פני הרחוב.

במקרה שבנדון, בהתאם להיתר הבניה הקודם בנכס, ה-0.0, או הכניסה הקובעת של הבניין, זה מפלס פני הקרקע הטבעיים של קומת הקרקע הקיימת. מנגד, תוכנית ג/21172 החדשה, הגדירה

הרחבה לזכויות הבניה, כך שניתן לבנות 2 קומות מעל מרתף. שמאי המבקש מפנה לטבלת הזכויות בהוראות התוכנית, בה נקבע, כי גובה המבנה 8.5 מ' לגג שטוח או 10.5 מ' גג רעפים. בהערה 3 לטבלת הזכויות צוין, כי גובה המבנים יימדד מקצה הבניין העליון, לגובה 0.0 בכל נק' ונק', 0.00 ייקבע לפי כניסה קובעת לבניין.

שמאי המבקש מציין, כי בהתאם לתוכנית ההיתר לבית הקיים, ניתן לראות את ה-0.0.

כמו כן, גם בחתך "ב-ב" שצורף לשומתו, ניתן לדבריו לראות שיש קומה שמצויה חלקה מתחת לפני הקרקע הטבעיים (היכן שנמצאת הדירה הקיימת בהיתר) וכל השטח שמתחתיה, זו קומת המרתף בעצם. לטענת שמאי המבקש, לצורך הגדרת גובה הבניין, יש את קודקוד גג הרעפים, עד לפני הקרקע הטבעיים, שהם בקומה הראשונה של בית המגורים, הגובה הוא 9 מ'. זה הגובה.

שמאי המבקש מבקש מהח"מ לבחון את נקודת ה-0.0 בתוכנית ההיתר מושא ההליך, בהתייחס לתוכנית ההיתר הקודם, לפני הקרקע הטבעיים ולהוראות תוכנית ג/21172, אשר מגדירה את הבניה ואת גובה הבניין שיימדד מפני הקרקע הטבעיים. לדבריו, מבחינה עובדתית, תב"ע גוברת על החלטת ועדה. ההיתר צריך להיות תואם לתב"ע.

10.4.2. **תשובת שמאי המשיבה:**

לעניין ערכי השווי

לטענת שמאית המשיבה, טענות שמאי המבקש לעניין פרויקט "FOREST SIDE" ועניין היטלי הפיתוח, לא רלוונטיים לענייננו. לדבריה, בשומתם הוצגו 12 עסקאות מכר ויש עוד הרבה עסקאות נוספות דומות אשר רלוונטיות לענייננו, לבתי מגורים דו משפחתיים, בסביבת הנכס המיידית ובסמיכות למועד הקובע. בניתוח עסקאות המכר, הביאו בחשבון שמאי המשיבה, שטחי בניה בהתאם לתוכנית, הכוללים, 150 מ"ר עיקרי בהתאם להוראות התוכנית, 12 מ"ר ממ"ד, שטחי שרות במקדם 0.5 (ללא ממ"ד), חניה במקדם אקוו' 0.35 ויתרת שטח חצר במקדם אקוו' 0.25. כל חלקה מחולקת לשתי יח"ד.

עוד מציינת שמאית המשיבה, כי למרות ששנת הבנייה הינה מתחילת שנות ה-90', הובאה בחשבון על ידם, עלות בניה של 7,000 ₪/מ"ר וניתן לראות כי השווי הממוצע שהתקבל, הינו קרוב ל-8,000 ₪/מ"ר מבונה בקירוב, לפני התאמה לזמן. כמו כן ומכיוון שברוב העסקאות מדובר על שטחי בניה קטנים, ניתן להבין כי מרבית התמורה מיוחסת לקרקע.

שמאית המשיבה מפנה להחלטות שמאים מכריעים שצוינו בשומתם. מפנה בנוסף להחלטת הח"מ[4], בה נקבע שווי מ"ר מבונה אקוו' למועד מוקדם יותר, של 6,000 ₪[5].

לעניין פרויקט "FOREST SIDE" מציינת שמאית המשיבה, כי בניגוד לניתוח עסקאות המכר בשומתם, מדובר בפרויקט יזמי, צריך לחלץ מע"מ, לעומת עסקאות בין פרטיים וצריך להפחית רווח יזמי. אין מקום להשוות בין המקרים.

לעניין הרכיב הספקולטיבי, טוענת שמאית המשיבה, כי ניתן לראות כי מעסקאות ההשוואה, שהוא לא קיים וככל שהוא קיים, הרי שהוא מגולם כבר בכל עסקאות ההשוואה ואף בנכס הנדון. אין משהו שמאבחן בין עסקאות ההשוואה לנכס הנישום. לכן, לדעת שמאית המשיבה, אפשר לנטרל את הרכיב הספקולטיבי.

[4] החלטה בגוש 17746 חלקה 126, הדר 10 נוף הגליל, מיום 23/12/2024.

[5] נכון למועד קובע 21/11/2022 (נ.ה.).

לעניין ההקלה בגובה

ראשית מציינת שמאית המשיבה, כי ככל ויש טענה לעניין הרלוונטיות של ההקלה, צריך היה לפנות לוועדת ערר בשלב מוקדם יותר ובכל מקרה, לדעת שמאית המשיבה, גם מהסתכלות בתוכנית ההיתר, לא ניתן לטעות ממה נובעת ההקלה. אפשר בחתכים לראות בצורה מאד ברורה, איפה ההקלה הזו באה לידי ביטוי.

שנית, טענות שמאי המבקש לעניין המרתף לא רלוונטיות. למרות שצוין על ידם בשומת המשיבה, כי המרתף הושבח עם ההקלה בגובה, שטח המרתף לא הובא בחשבון, אלא צוין במאמר מוסגר. גם במקרה זה, הובא בחשבון על הצד הזהיר, שטח הבנייה בקומות העליונות בלבד. לא הובאה בחשבון ההשבחה למרתף.

לעניין ההיתר הקודם, שמאית המשיבה מציינת, כי הוא לא רלוונטי. מדובר על הריסה ובניה מחדש.

עוד מציינת שמאית המשיבה, כי התוכנית במצב הקודם, לא אזכרה כלל את מפלס ה-0.0. לעומת זאת, עפ"י סעיף 2.2 עיקרי הוראות התוכנית, בתוכנית ג/21172, נקבע במפורש, שהיא עוסקת בהסדרת המצב התכנוני בתחום תוכניות מאושרות קודמות (ביניהן תוכנית ג/במ/38) וכן קביעת הוראות בניה ופיתוח בהתאם.

זה בדיוק מה שהתוכנית הזו באה לעשות וניתן לראות את זה גם בתוכנית ההיתר. היא באה להסדיר את עניין הבינוי, המפלסים ומספר הקומות. מה שהיה לפני כן, לא רלוונטי.

לעניין מקדם ההשבחה שהובא בחשבון, שמאית המשיבה מפנה להחלטת השמאית המכריעה אורית גלן בנכס בגו"ח 6798/19, שם נקבע מרכיב השבחה של 2% לכל 10 ס"מ. שמאית המשיבה מציינת, שגם במקרה זה, תחשיב המשיבה נערך על הצד המקל, כאשר מדובר על 1.2 מ' הקלה בגובה ואילו בשומתם הובא בחשבון מקדם בגין שיפור תכנון, בשיעור של 10% בלבד.

לעניין טענות שמאי המבקש לשטח בגג הרעפים, לדברי שמאית המשיבה, זה לא משנה, אם מסתכלים על קצה גג הרעפים שהוא בגובה של 11.7 מ', או על החלק השטוח של הגג שהוא בגובה של 9.7 מ'. עדיין מדובר על הקלה של 1.2 מ', בין אם זה מ-8.5 מ' ל-9.7 מ', או מ-10.5 מ' ל-11.7 מ', זה לא משנה. שטחי הבניה הם עדיין באותם מפלסים וזה מה שהובא על ידם בחשבון. אין משמעות לאלמנט האדריכלי. מדובר על 1.2 מ' שנכללים בהקלה.

לעניין טענות שמאי המבקש, כי במקרים קודמים, לאחר אישור התוכנית, קבעו את מפלס ה-0.0, בדומה לנטען על ידו, השיבה שמאית המשיבה, כי יש הרבה בקשות להקלות בגובה המבנה.

10.4.3. **תשובת שמאי המבקש:**

שמאי המבקש מציין, כי לגבי החלטת השמאית המכריעה אורית גלן, יש לדעתו לתת שיקול דעת לגבי הגובה האבסולוטי של הגג. מדובר על גג רעפים משופע בשני הכיוונים. האפקטיביות של תוספת הגובה, הינה מטעמי עיצוב וארכיטקטורה. לדעת שמאי המבקש, יש להתייחס לעניין השיפוע וגובה הראש. צריך להתייחס לשטח שנמצא במרכז גג הרעפים, בו יש גובה ראש והוא מהווה את השטח האפקטיבי. בקצוות אין גובה ראש ולכן שטח זה לא שימושי. לטענת שמאי המבקש, צריך לאבחן בין גובה בניין שהוא בבנייה קונבנציונלית ושניתן להשתמש בשטח הזה, לבין בניה בגג רעפים, במקרה זה צריך לבחון את השטח השימושי. עניין זה מחדד לדעת שמאי המבקש את טענתו, שההקלה בגובה, הינה רק לעניין הנראות.

לדעת שמאי המבקש, צריך לבחון את אופי השטח שהושבח. לדעתו ניתן יהיה גם לראות בביקור בנכס, את הבניה בסביבה, מס' הקומות וגובה הבניה. עקרון השוויון במס צריך לחול על כולם.

11. **<u>עיקרי הנושאים השנויים ושאינם שנויים במחלוקת:</u>**

- השבחה לתוכנית ג/21172 ופטור מותנה עד 140 מ״ר.
- השבחה להקלה בתוספת בריכת שחייה.
- השבחה בגין הקלה בגובה רעפים/מבנה.
- ערכי שווי.

12. **עקרונות, שיקולים והחלטה:**

12.1. **השבחה לתוכנית ג/21172 ופטור מותנה עד 140 מ״ר:**

שמאי המשיבה קבעו את ההשבחה בגין מימוש חלקי לתוכנית ג/21172, בגובה של 106,500 ₪ ובחלופת פטור מותנה של 140 מ״ר, בגובה של 36,500 ₪.

שמאי המבקש אינו חולק על ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה בחלופת הפטור ובהתאם לשומה המתוקנת, מושא ההליך.

החלטה

בחנתי את תחשיב שמאי המשיבה במדרגת ההשבחה לתוכנית ג/21172, בחלופות שהוצגו. בהתחשב באפשרויות הניצול בכ״א מהמצבים התכנוניים ובקביעות שמאים מכריעים בסביבה לעניין השווי, אני מוצאת לנכון לאמץ את תחשיבי שמאי המשיבה והסכמת הצדדים, בשתי החלופות שהוצגו ובהתאם לעמידה בתנאי הפטור.

12.2. **<u>השבחה להקלה בתוספת בריכת שחייה:</u>**

שמאי המשיבה חישבו את ההשבחה, ביחס לשטח בריכה של 24.4 מ״ר ובהתחשב במקדם השבחה בשיעור של 0.1, המגלם את תרומת הבריכה (0.35), בניכוי הפסד חצר (0.25).

שמאי המבקש אינו חולק על תחשיב שמאי המשיבה, למעט לעניין השווי, אליו אתייחס בהמשך.

החלטה

בהתאם לתוכנית הגשה להיתר מיום 17/10/2024, שטח בריכה מוצע הינו 24.4 מ״ר, כפי שהובא בחשבון בשומות הצדדים וכפי שיובא בחשבון גם על ידי.

<u>לעניין מקדם ההשבחה</u>

ככלל אני סבורה, כי במגרש בשטח קטן מ-500 מ״ר ובענייננו בשטח של כ-350 מ״ר, אין כל מקום להפחתה לשוליות. מכאן ולדעתי המקצועית, המקדם האקוו׳ הראוי לחצר, במקרה שבנדון, צריך להיות בשיעור, של 0.3[6].

כמו כן ובהתחשב במיקום הנכס, אני מקבלת את המקדם האקוו׳ של בריכת השחייה בו נקטו הצדדים, בשיעור של 0.35.

מכאן ובניגוד להסכמת הצדדים, יובא בחשבון על ידי, מקדם השבחה בשיעור של 0.05[7], בגין תוספת בריכת שחייה, אשר אני סבורה שמשקף נכונה, את מיקום הנכס ותרומת בריכת השחייה לשווי, במקרה זה.

[6] בדומה לקביעת החי״מ בהחלטה בנכס בגו״ח 17746/126, נוף הגליל. מיום 23/12/2024.

[7] 0.35 בריכת שחיה – 0.3 מקדם חצר.

12.3. **<u>ההשבחה בגין הקלה בגובה רעפים/מבנה</u>:**

לטענת שמאי המשיבה, ההקלה בגובה המבנה, מ-10.5 מ' (בגג רעפים עפ"י תוכנית ג/21172) ל-11.7 מ', השביחה את כלל שטחי הבניה, בכך שיצרה קומת מרתף בגובה של 2.7 מ' (בחלק הגבוה) וקומות עיליות (קרקע ו-א'), בגובה של 3.2 מ' נטו. יחד עם זאת ועל מנת להיות על הצד הזהיר, הביאו בחשבון שמאי המשיבה בתחשיב ההשבחה, את שטח הבניה בקומות קרקע ו-א' בלבד (ללא קומת המרתף) ובהתחשב במקדם השבחה בגין שיפור תכנון של 0.1. לעניין מקדם ההשבחה, הפנו שמאי המשיבה, להחלטת השמאית המכריעה אורית גלן, בנכס בגו"ח 6798/19, אשר קבעה השבחה בשיעור של 2%, לכל 10 ס"מ.

שמאי המבקש, חולק על תחשיב שמאי המשיבה להקלה זו, כאשר לטענתו, הבינוי המוצע אינו חורג מגובה מותר של 10.50 מ' ולכן, אין בעצם הקלה בגובה. כתימוכין לטענתו, הפנה שמאי המבקש לתוכנית היתר קודמת בנכס (מס' 20030263) לבית הקיים, לפיה נראה, כי הכניסה הקובעת/מפלס 0.00 ± נקבעו במפלס קומת הקרקע של בית המגורים (ולא במרתף).

עוד טוען שמאי המבקש, כי בהתאם לתקנות התכנון והבניה, קומת מרתף מהווה חלק מהבניין, אשר נמצא כולו או חלקו, מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב. לכן לדעתו, גם בשל כך, נכון היה לקבוע את ה-0.00 ±, במפלס קומת הקרקע.
קביעה זו לדבריו, תביא לכך, כי גובה המבנה, כולל גג הרעפים, הינו כ-9 מ' בלבד, בהתאם לגובה המותר עפ"י הוראות התוכנית ולפיכך, לא נוצרה השבחה בגין אישור הקלה זו.

לטענות אלה השיבו שמאי המשיבה, כי טענות לעצם קביעת ה-0.00 ±, מקומן בערר עוד בשלב הרישוי.
לעניין קביעת ה-0.00 ± בתוכנית ההיתר הקודמת, טענו שמאי המשיבה, כי אין כל רלוונטיות להיתר קודם בהליך שבנדון, מה גם שהיתר זה ניתן מכח תוכנית ג/במ/38, אשר לא התייחסה בהוראותיה לעניין זה, דבר אשר תוכנית ג/21172, בין יתר מטרותיה, באה להסדיר.

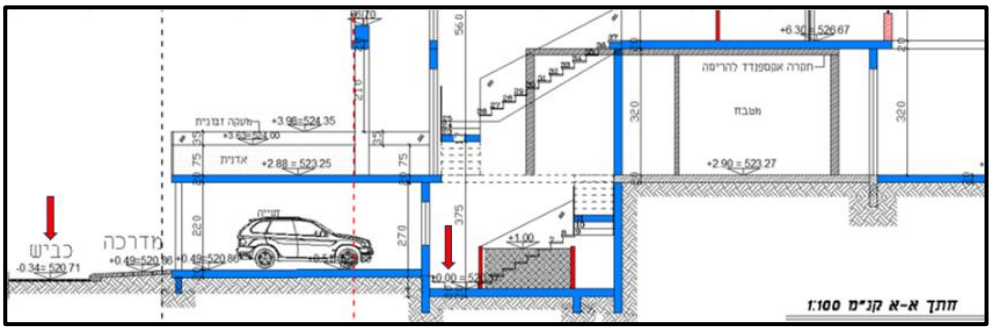
החלטה

בחנתי את כלל טענות הצדדים, עיינתי בהוראות תוכנית ג/21172 ובתוכנית ההגשה להיתר מושא ההליך.

עפ"י סעיף 5 (3) להוראות תוכנית ג/21172, "גובה המבנים יימדד מקצה הבניין העליון לגובה 0.00 בכל נקודה ונקודה, **0.00 יקבע לפי כניסה קובעת לבנין**".
כפי עולה מתוכנית ההגשה להיתר ונצפה על ידי בביקור בנכס, טופוגרפית הקרקע הינה בעלת שיפוע **ובהפרש גובה של כ-5 מ'**, מגבול המגרש המזרחי (רח' יקינטון)[8] לחזית המגרש במערב (רח' ניצן).[9]

[8] מסומן בתוכנית ההגשה להיתר, בגובה טופוגרפי של 526 מ'.
[9] מסומן בתוכנית ההגשה להיתר, בגובה טופוגרפי של כ-521 מ'.

עפ"י חתך א-א בתוכנית ההגשה להיתר[10], מפלס ה- 0.00 ±, מסומן **ברצפת** קומת המרתף ובגובה של 520.37, כאשר גובה הכביש (רח' ניצן) הינו 520.71 (0.34+), גובה המדרכה 520.86 (0.49+) וגובה רצפת החניה, בקומת המרתף, הינו 520.86 ועד 520.88 (0.51+).



דהיינו, סימון ה- 0.00 ±, תואם (בקירוב), למפלס הכביש והמדרכה בחזית המגרש לרח' ניצן.

אמנם, ייתכן כי יש ממש בטענות שמאי המבקש לעניין הגדרת קומת המרתף עפ"י התקנות ומיקומה (ברובה או בחלקה), מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או פני הרחוב. **יחד עם זאת,** מהמפורט לעיל ולהבנתי המקצועית, קביעת ה-0.00 ברצפת קומת המרתף, נבעה מטופוגרפית המגרש וממפלס הכביש והמדרכה בחזית המגרש לרח' ניצן.

לא זו אף זו, תוכנית ההגשה נערכה ע"י אנשי מקצוע (מטעם המבקש), אשר קביעת מפלס ה-0.00 ±, הינה בין היתר, בתחום מומחיותם, כאשר לא הוצגו ע"י שמאי המבקש, כל תימוכין לכך, שעורך תוכנית ההגשה להיתר, סבור כי קביעת מפלס ה-0.00 ±, הינה שגויה.

ממכלול הנתונים שלעיל ולאור העובדה, שהמחלוקת במקרה זה, הינה לעצם קביעת מיקום מפלס ה-0.00, שהינה טענה תכנונית, אשר אני סבורה, שאינה בתחום סמכותי ומקומה בהליך ערר רישוי, למיטב הבנתי, קביעת ה-0.00 ±, גם אם אולי ניתן היה לקבוע אותה במיקום שונה, אינה שגויה בהכרח ואף תואמת (בקירוב) למפלס הרחוב ולהוראות תוכנית ג/21172 ונובעת מטופוגרפית הקרקע.

לאור האמור ובהתחשב במיקום מפלס ה-0.00, אני סבורה שלא יכולה להיות מחלוקת, כי קיימת חריגה בגובה המבנה. יחד עם זאת ולצורך קביעת מקדם ההשבחה, אני סבורה, כי יש להתחשב במורכבות המקרה ותנאי הטופוגרפיה, כמפורט לעיל.

לעניין מקדם ההשבחה

ככלל, אני סבורה כי תרומת הגבהת הקומה לשווי, צריכה להיבחן (מעבר למיקום הנכס ואופי הביקושים בסביבה), הן ביחס לגובה המותר (ככל שהגובה המותר נמוך, כך התרומה גבוהה יותר) והן ביחס לגובה המוצע (תוספת גובה מעל הממוצע, יכולה להביא לתרומה שולית פוחתת).

כמו כן ובנוסף, יש משמעות לאופי השימוש בשטח. לצורך העניין, הגבהת חלל המגורים הציבורי הינה משמעותית יותר, ביחס להגבהה זהה בחדר השינה למשל, או במקלחת.

[10] מעודכנת ליום 17/10/2024.

בעניינו ובהתחשב בגובה בית מגורים **מותר** של 10.5 מ', בהפחתת 2 מ' גג רעפים (בהתאם למבוקש בתוכנית ההיתר) ובהפחתת 0.6 מ' רצפות/גג, מתקבל סה"כ גובה ממוצע מאושר בחלוקה שווה בין הקומות, של כ-2.6 מ' נטו לקומה.
בהתחשב בגובה קומה נטו מבוקש של 3.2 מ'[11], מתקבלת הגבהה של כ-60 ס"מ לקומה.

עפ"י שאלת חקר (33) במחקר דלפי – מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר[12], נבחן, "בהנחה ששווי מרכיב קרקע למ"ר עיקרי בדירה בגובה של 2.5 מ' הוא 100%, מה מקדם באחוזים עבור שווי מ"ר עיקרי בדירה בגובה פנימי של כ-5 מ'?"
ממוצע הסקר שהתקבל – 120%, דהיינו 0.8% לכל 10 ס"מ[13].
השמאית המכריעה אורית גלן, קבעה בהחלטה בגו"ח 6798/19, מקדם השבחה בשיעור של 4%, בגין הגבהת הקומה בבית צ"ק מגובה של 2.6 מ' לגובה של 2.8 מ', דהיינו 2% לכל 10 ס"מ.

משקלול כלל הנתונים ובהתחשב במיקום הנכס, מורכבות המקרה שבנדון ואילוצי הטופוגרפיה במגרש, כמו גם תרומה שולית פוחתת בגובה של מעל 3 מ' ותרומה פחותה בקומה א', אביא בחשבון מקדם השבחה מופחת בשיעור ממוצע של 5%[14].
כמו כן, בשל אופי השימושים בקומת המרתף (הכולל ממ"ד ומבואה) ובשטחי השירות בקומות, תחשיב ההשבחה ייערך על ידי, לשטח העיקרי בקומות קרקע ו-א' בלבד, בדומה לתחשיב שמאי המשיבה.

<u>הערת הח"מ</u>
למען הסר ספק, ככל **<u>ובמסגרת הליכים עתידיים בערכאות המתאימות</u>, ישונה** מפלס ה-0.00 וייקבע כי הינו **ברצפת קומת הקרקע** של המבנה (כנטען ע"י שמאי המבקש), הרי שבהתחשב בהוראות תוכנית ג/21172 ובגובה המבנה המבוקש עפ"י תוכנית ההגשה להיתר, **<u>לא תתקבל חריגה בגובה המותר</u>** ומכאן, **<u>שבמקרה כזה</u>, תתייתר בקשת ההקלה ולא תיווצר השבחה, בגין הקלה זו.**

12.4. **<u>ערכי שווי:</u>**
שמאי המשיבה קבעו שווי קרקע למ"ר מבונה של 7,000 ₪, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר לבתי מגורים בסביבת הנכס המיידית והחלטות שמאים מכריעים.

שמאי המבקש מצידו, קבע שווי קרקע למ"ר מבונה של 5,700 ₪, בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה לבתים דו משפחתיים בפרויקט "FOREST SIDE", שהינו בשלבי בניה סופיים וממוקם ממזרח לשכונת הר יונה.
לטענת שמאי המבקש, קיימת עדיפות לחילוץ השווי מבתים חדשים, כאשר מרבית רכיבי השווי ידועים ולא נדרשים להנחות עבודה.

---

[11] קומות קרקע ו-א'.
[12] בהוצאת לשכת השמאים, מחודש פברואר 2017.
[13] 20% מחולק ב-2.5 מ' (5 מ' – 2.5 מ').
[14] מגלם תוספת ממוצעת מתואמת מיקום, שוליות ואילוצי טופוגרפיה של כ-0.83% ל-10 ס"מ.

לטענות אלה השיבו שמאי המשיבה, כי מעבר לעובדה שחילוץ השווי נערך ע"י שמאי המבקש בדומה לחילוץ בבניה רוויה, ביצוע חילוץ לפרויקט יזמי בשכונה חדשה שמרוחקת מהנכס הנישום מביא לתוצאה פחות אמינה. מה גם שבעסקאות בין פרטיים (כפי שהובא בחשבון על ידם), מרכיב המע"מ הינו חלק אינטגרלי משווי הזכויות.

החלטה

בחנתי את נתוני ההשוואה בשומות הצדדים ועיינתי בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה.

בהעדר נתוני השוואה ישירה בקרקע, ניתוח עסקאות מכר לבתי מגורים בסביבת הנכס (גישת החילוץ), כפי שנעשה בשומות הצדדים, הינו לגיטימי ובעל תוקף גבוה גם עפ"י התקינה השמאית[15].

כן אבהיר, כי לכ"א מנתוני ההשוואה שפורטו ע"י שמאי הצדדים, יתרונות וחסרונות ובכל מקרה, נדרשות לכ"א מהנתונים, התאמות ו/או הנחות עבודה שונות. לצורך העניין, אני מקבלת מחד את טענות שמאי המבקש, לעדיפות מחילוץ בפרויקט בניה חדש, בו ידועים מרבית רכיבי השווי, כך שהנחות העבודה הנדרשות, מצומצמות יחסית ומנגד, אני גם מקבלת את טענות שמאי המשיבה, לעדיפות לנכסים בסביבת הנכס המיידית ובאופי בינוי ופיתוח דומים.

משקלול הנתונים, אני סבורה, כי היקף ההתאמות, בשני המקרים, הינו יחסית מצומצם, כך שאני מוצאת, שכלל הנתונים מהווים בעצם נתוני השוואה רלוונטיים.

עוד אציין, כי מניתוח כלל נתוני ההשוואה, אני מוצאת, כי הפערים בשווי שנקבע ע"י הצדדים, נובעים רובם ככולם, מדרך הניתוח בה נקט שמאי המבקש ומעניין המע"מ.

להלן ניתוח עסקאות מכר לבתי מגורים דו משפחתיים, בפרויקט "FOREST SIDE", כפי שאותרו על ידי באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים (ברובן מצוינות בשומת שמאי המבקש) ובהתחשב בשטח הקרקע ושטחי הבניה, בהתאם לתוכניות ההיתר מתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה המקומית:

מס"ד	תאריך	גו"ח	שטח מגרש	שטח בנוי	מחיר
1	17/12/2024	17471/99/1	246	155.67[16]	₪ 4,050,000
2	18/09/2024	17471/98/1	269	193.5[17]	₪ 4,250,000
3	25/06/2024	16936/227/1	250	235.4[18]	₪ 4,200,000
4	20/05/2024	16936/225/1	246	203.09[19]	₪ 4,350,000
5	17/04/2024	16936/225/2	246	203.09[20]	₪ 4,200,000

[15] סעיף 4 בתקן מספר 2.1 בדבר יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, תעסוקה, תעשיה ומסחר, של הוועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין, מחודש פברואר 2025.

[16] תוכנית היתר 20201094.

[17] תוכנית היתר 20201095.

[18] תוכנית היתר 20201084.

[19] תוכנית היתר 20201089.

[20] תוכנית היתר 20201089.

מס״ד	בניכוי רווח יזמי (17%)[21]	שווי בנוי ב-₪	יתרה לקרקע ב-₪	מ״ר מבונה אקוו׳[22]	שווי קרקע למ״ר מבונה
1	3,461,538	[23]1,675,632	1,785,907	202.95	₪ 8,800
2	3,632,479	[24]2,082,834	1,549,645	230.72	₪ 6,717
3	3,589,744	[25]2,203,344	1,386,400	250.81	₪ 5,528
4	3,717,949	[26]1,900,922	1,817,026	228.03	₪ 7,968
5	3,589,744	[27]1,900,922	1,688,821	228.03	₪ 7,406
שווי קרקע למ״ר מבונה ממוצע					**₪ 7,284**

מניתוח זה מתקבל, שווי קרקע למ״ר מבונה, הן בפרויקט ״FOREST SIDE״ והן מניתוח בתי מגורים בסביבת הנכס המיידית[28], בגבולות של 7,000-7,300 ₪/מ״ר.

משקלול כלל הנתונים, אני מקבלת את השווי שנקבע בשומת המשיבה בגובה של 7,000 ₪/מ״ר, אשר אני מוצאת שהינו בתחום הסבירות ואף על הצד הזהיר ביחס להחלטות שמאים מכריעים בסביבה[29].

<u>הבהרה לעניין המע״מ</u>

מאחר שמדובר בבניה פרטית, הרי שלפי הפסיקה, ערכי השווי צריכים להיות כולל מע״מ. לכן, בניתוח השווי, **אין** לנכות את רכיב המע״מ משווי העסקה, אולם יש להביא בחשבון מע״מ על רכיב עלויות הבניה. לחילופין, ניתן לנכות את רכיב המע״מ משווי העסקה, אך להוסיפו על שווי מ״ר מבונה שהתקבל.

<u>לעניין טענות שמאי המבקש כי יש לנכות מהשווי את היטלי הפיתוח</u>

אני לא מקבלת טענה זו של שמאי המבקש. המגרש מושא ההליך בנוי ומפותח, כך שאין מקום להפחתת עלויות הפיתוח בקרקע. מה גם שהשווי הממוצע שהתקבל בפרויקט ״FOREST SIDE״, גבוה מקביעת הח״מ, כך שאין כל מקום בהפחתה נוספת מעבר לכך. למותר לציין, כי היטלי הפיתוח בגין בנייה, יגבו בשני המקרים.

---

[21] עפ״י פרק יח׳ לקווים המנחים: שימוש בגישת העלות ובחירת ״הרווח היזמי״ (עדכון מספר 1) מחודש ינואר 2020, שיעור הרווח ליזם, מתוך סך ההשקעה, בבניה יזמית למגורים (צמודת קרקע או רוויה), הינה בטווח של 15%-18%.

[22] בהתאם לשטחי הבניה בתוכניות ההיתר ובהתחשב במקדם אקוו׳ 0.8 למחסן בתוך הדירה, מקדם 0.6 למרתף, מקדם 0.3 לנגישות (מעלית) ומקדם 0.3 לחצר.

[23] בהתחשב בעלות בניה ישירה של 6,950 ₪/מ״ר לפי גיליון ״דקל״ לחודש דצמבר 2024, בבתי מגורים צמודי קרקע ובהתחשב בעלות מרתף, העמסת ש״ש ועקיפות.

[24] בהתחשב בעלות בניה ישירה של 6,950 ₪/מ״ר לפי גיליון ״דקל״ לחודש ספטמבר 2024, בבתי מגורים צמודי קרקע ובהתחשב בעלות מרתף, העמסת ש״ש, עקיפות ומע״מ.

[25] בהתחשב בעלות בניה ישירה של 6,030 ₪/מ״ר לפי גיליון ״דקל״ לחודש יוני 2024, בבתי מגורים צמודי קרקע ובהתחשב בעלות מרתף, העמסת ש״ש, עקיפות ומע״מ.

[26] בהתחשב בעלות בניה ישירה של 6,030 ₪/מ״ר לפי גיליון ״דקל״ לחודש מאי 2024, בבתי מגורים צמודי קרקע ובהתחשב בעלות מרתף, העמסת ש״ש, עקיפות ומע״מ.

[27] בהתחשב בעלות בניה ישירה של 6,030 ₪/מ״ר לפי גיליון ״דקל״ לחודש אפריל 2024, בבתי מגורים צמודי קרקע ובהתחשב בעלות מרתף, העמסת ש״ש, עקיפות ומע״מ.

[28] ראו עסקאות המכר שפורטו ונותחו בשומת המשיבה, כמפורט בסעיף 10.1.2 לעיל (עמ׳ 8-9 להחלטה) ואשר נבחנו ואומתו על ידי.

[29] ראו בין היתר החלטות שמאים מכריעים אשר צוינו ע״י שמאי המשיבה ומפורטות בסעיף 10.1 לעיל, כמו גם החלטת הח״מ בגו״ח 17746/126, שם נקבע שווי קרקע למ״ר מבונה של 6,000 ₪/מ״ר, נכון למועד קובע 21/11/2022.

13. **<u>תחשיב ההשבחה להקלות</u>:**

הקלה לבריכה	
שטח בריכה	24.4
מקדם שימוש לבריכה בניכוי חצר	0.05
סה"כ תוספת שטח אקוו' במ"ר	1.22
הקלה בגובה המבנה ל-11.7 מ' במקום-10.5 מ'	
שטח עיקרי קומות קרקע ו-א'	142.26
מקדם השבחה	0.05
סה"כ תוספת שטח אקוו' במ"ר	7.11
סיכום ההקלות	
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי	8.33
שווי מ"ר אקוויוולנטי ב ₪	7,000 ₪
סה"כ השבחה במעוגל	**58,331 ₪**

14. **<u>החלטה</u>:**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין אישור בקשה מס׳ 20231479/1 המהווה מימוש חלקי לתוכנית בניין עיר והכרוכה בהקלות בנייה, כדלקמן:

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה - 50%
ג/21172	18/07/2015	₪ 106,500	₪ 53,250
בכפוף לפטור מותנה[30]		**₪ 36,500**	**₪ 18,250**
הקלות	**19/08/2024**	**₪ 58,331**	**₪ 29,166**

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

הנני מצהירה כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס מושא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

נתלי הוכטייל

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

[30] בהתאם לשומת המשיבה והסכמות הצדדים, כמפורט בסעיף 12.1 לעיל.