ברק שוורצברד – שמאי מקרקעין, כלכלן (B.Sc.Agr),
מוסמך בלימודי משפט (M.A)

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

בס"ד **י"ז אלול תשפ"ו**

תאריך : 30/08/2026
מס' מינוי : 2078-2025
מספרנו : 1220

לכבוד

טלילה ניסימוב
ע"י ניר עזרה , שמאי מקרקעין
nir.shamaut@gmail.com
(להלן: "**המבקש**")

הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו
ע"י שגיא כץ , שמאי מקרקעין
SAGGI@AKATZ.CO.IL
(להלן: "**המשיבה**")

א.ג.נ

הנדון: <u>החלטת שמאי מכריע – גוש 6355 חלקה 487, רחוב בניהו 40, תל אביב-יפו</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "**התוספת השלישית**") מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה החל על המקרקעין שבנדון עקב אישור הקלות, ומימוש בדרך של קבלת היתר בניה.

- מטעם המשיבה הוגשה שומתו של שמאי המקרקעין מר שגיא כץ, שנערכה ביום 06/07/2025 (להלן: "**שומת המשיבה**" ו"**שמאי המשיבה**" בהתאמה).
- מטעם המבקש הוגשה שומתו של שמאי המקרקעין מר ניר עזרה, שנערכה ביום 22/02/2026 ונספחיה (להלן: "**שומת המבקש**" ו"**שמאי המבקש**" בהתאמה).
- בתאריך 28/04/2026 הוגשה תגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקש.
- בתאריך 27/05/2026 נערך בפני דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

1. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור הקלות, ומימוש בדרך של קבלת היתר בניה.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע	הערות
הקלות	15/01/2025	מועד אישור ההקלות

2.2 ביקור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 24/07/2026.

3. פרטי הנכס

תיאור הנכס:	חלקה ביעוד למגורים בבניה צמודת קרקע.		
מיקום הנכס:	רחוב בניהו 40, שכונת "צהלה", תל אביב-יפו.		
פרטי רישום	גוש:	6335.	
	חלקה:	487.	
הבעלות רשומה ע"ש[1]:	מיזיריצקי יורם	ת.ז: 001176973	החלק בנכס: 1/2.
	מיזיריצקי עדנה	ת.ז: 010082659	החלק בנכס: 1/2.

4. תיאור הנכס והסביבה

החלקה נשוא החלטה זו ממוקמת במזרח שכונת "צהלה", בחלק הצפוני של העיר תל אביב יפו.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה של בתי מגורים פרטיים בבניה צמודת קרקע בני 1-2 קומות. סביבת הנכס כוללת פיתוח מלא לרבות כבישים, מדרכות, תאורה, קווי מים, ביוב ותשתית.

החלקה שבנדון בשטח רשום של 805 מ"ר, צורתה רגולרית דומיית טרפז, והיא כוללת חזית מערבית באורך של כ 25 מ' לכיוון רחוב בניהו, ועומק של כ 30 מ'.

לחלקה שבנדון ניתן היתר להריסת כל הבניה הקיימת (בית מגורים חד קומתי, לרבות מחסנים וסככות), והקמת בניין חדש בן קומה אחת עם גג רעפים (ללא ניצול חללו) מעל מרתף, עבור יח"ד אחת עם מעלית פנימית.

במועד הביקור החלו בחלקה עבודות הריסת הבינוי הקיים וחפירה.

[1] בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 24/08/2025.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

- <u>תכנית תגפ/333</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 357 מיום 24/06/1954. התכנית קובעת את החלקה ביעוד ל"אזור מגורים ג'" (מגרש 462), דרך מוצעת ושביל להולכי רגל.

<u>התכנית קובעת זכויות בניה לאזור מגורים ג' הכוללת, בין היתר, כדלקמן</u>:

שטח מגרש מינ':	500 מ"ר.
רוחב חזית מינ':	17 מ'.
שימושים מותרים:	מגורים + גרג'ים פרטיים ללא יותר מ 2 מכוניות.
מס' בתים ויח"ד בחלקה:	1.
מס' קומות:	2.
תכסית:	20%.
בנייני עזר:	25 מ"ר.
קווי בניין:	קדמי – לפי תשריט; צדדי – 3 מ'; אחורי – 8 מ'.

- <u>תכנית 748</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 969 מיום 01/11/1962. מטרות התוכנית הינן, בין היתר, לצרף שטח בגבול המזרחי של התכנית כמסומן בתשריט; לקבוע יעוד של מגרש ציבורי פתוח למגרש ג'; להגביל את גובה הבניינים באזורי המגורים א', ב', ג' לקומה אחת; להתיר הקמת סככות קלות לגרז'ים בשטח אשר בין קו המגרש וקו הבניין; לתקן את התכנית המפורטת מס' תגפ/333 על שינוייה.

התכנית מתקנת את תכנית תגפ/333 וקובעת, בין היתר, את גובה הבניינים בתחומה לקומה אחת (כל אזורי המגורים שבתכנית - א', ב', וג') במקום שתי קומות. בנוסף, התכנית קובעת כי באזורי מגורים יהיה מותר להקים סככות קלות לגרז'ים פרטיים בשטח אשר בין קו המגרש וקו הבניין בתנאי שהבניה תהיה קלה והצורה הארכיטקטונית תאושר ע"י מהנדס העיר.

- <u>תכנית 958</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 1300 מיום 01/09/1966. מטרת התוכנית הינה, בין היתר, להתיר בנית בנינים בגובה של 2 קומות באזורי המגורים שבשטח התכנית ולתקן ע"י כך את תכנית תגפ/333 על שינוייה.

התכנית קבועת כי למרות כל האמור בתכנית תגפ/333 על שינוייה, מותר יהיה לבנות באזורי המגורים ובשטח התכנית, בניינים בגובה של 2 קומות בתנאי ומספר יחידות הדיור לא יהיה גדול מהמותר, היינו יחידת דיור אחת על כל מגרש. עוד נקבע כי אחוזי הבניה לא יעלו על 30% משטח המגרש בשתי הקומות יחד או 20% משטח המגרש אם ייבנה הבניין בקומה אחת, למעט שטח בניני עזר שלא יעלה על 2.5% משטח המגרש. התכנית מאפשרת הקמת מטבח אחד בלבד.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- תכנית ע' תוכנית מרתפים אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3275 מיום 28/11/1985. בהתאם להוראות התכנית, בבתים בודדים, ניתן לבנות מרתף לפי היקף הבית.

השימושים המותרים במרתף כוללים, בין היתר, חניה, מקלט, מיתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד ומעלית. לא יורשו מגורים במרתף ולא תורשה קומת מרתף תחתונה. גובה קומת המרתף הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.2 מ'.

- תכנית 2550 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4096 מיום 01/04/1993. התכנית מהווה תכנית להקמת מוסכים לחניה פרטית בבניינים צמודי קרקע.

התכנית מתירה הקמת מוסך חניה בשטח של 18 מ"ר לכל יח"ד כתוספת לשטח הבניה המותר במגרש. גובהו החיצוני של המוסך לא יעלה על 2.2 מ'.

הועדה המקומית תהא רשאית להתיר חלוקה בלתי שווה של אחוזי הבניה המותרים, ובלבד שישמרו קווי הבניה החוקיים. מהנדס העיר יהא רשאי לאשר קירוי מקום החניה בתקרה העשויה, בין היתר, מגג בטון ואדנית בהיקף.

- תכנית ג' תוכנית בניה על גגות בתים אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4208 מיום 21/04/1994. בהתאם להוראות התכנית, נקבעו הוראות מקיפות לבניה על גגות במטרה להחליף את תכנית מתאר מקומית 1680.

התכנית קובעת כי בבתים צמודי קרקע תותר הקמת עליית גג בחלל גג משופע, בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים, בתנאי שרום הגג לא יעלה על 6 מ' מרצפת הגג העליונה (מדוד) ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג, גובה המרזב מעל פני הרצפה יהיה לא יותר מ 2.5 מ' ולא פחות מ 2 מ' ושיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ 40%.

התכנית קובעת כי בבנייני מגורים תותר בניה של חדרי יציאה לגג כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת. בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים: היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות; חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין.

השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) שטח זה יהיה בנוסף לשטחים העיקריים המותרים.

חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2.0 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין כדי ליצור שטח שניתן לשימוש כמרפסת פתוחה, הנסיגה משאר המעקות תהיה 1.2 מ'.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ 90% מהקומה שמתחת.

בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

התכנית מאפשרת הקמת פרגולה בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- תכנית 2550א' אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4490 מיום 11/02/1997. התכנית מהווה תכנית להסדרת חניה פרטית, שינוי מספר 1 לשנת 1994 של תכנית מתאר מקומית מספר 2550.

התכנית מאפשרת הקמה שטחו מקורה/בנוי של מקום חניה אחד, מכל סוג אשר לא יעלה על 18 מ"ר, במקרה של מספר מקומות חניה במגרש, שטחו של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, לא יעלה על 15 מ"ר. שטח מקום/מקומות החניה המקורה/הבנוי ייחשב כשטח שרות.

- תכנית 2754 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4632 מיום 29/03/1998. התכנית קובעת קווי בנין לבריכות שחיה בבתים פרטיים צמודי קרקע.

מטרות התכנית כוללות, בין היתר, לאפשר שיפור ברווחת הדיור בבתים פרטיים צמודי קרקע ע"י קביעת תנאים להקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות בבתים אלה כולל מתקנים טכניים.

הוראות התכנית כוללות, בין היתר, כדלקמן:

- הועדה מקומית תהא רשאית להתיר הקמת בריכות בבתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בנין 0. אישור בריכות שחיה וג'קוזי מעבר לקוי הבניין המאושרים בתוכניות החלות במקום, כולל בניה בקו בניה 0, ייעשה רק לאחר שהועדה תשוכנע כי מיקום הבריכה אינו מהווה מטרד לשכנים.
- מיקום מתקנים טכניים יעשה במטרה להביא למזעור מטרדים לדיירי הבית ולשכנים.
- לא יותר קרוי הבריכות והג'קוזי אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה מכח התכנית הראשית.
- היתרי בניה לבריכות שחיה וג'קוזי כולל מתקנים טכניים יוצאו לאחר שתימסר על ידי המבקש הודעה לבעלים ו/או לדיירים של הבתים הסמוכים ותינתן להם ההזדמנות להתנגד להיתר המבוקש כמקובל בהליך של הקלה. בכל מקרה, מהנדס העיר יהא רשאי לדרוש, כתנאי להיתר, תאום עם היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו.

- תוכנית ע'1 עדכון לתכנית המרתפים אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 5167 מיום 18/03/2003. מטרת התכנית הינה, בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע".

הוראות התכנית לבניה רוויה כוללות, בין היתר:

- תותר הקמת שתי קומות מרתף בתכסית של עד 80% משטח המגרש. שטחים נלווים למגורים בבתים עם דירות צמודות קרקע יוכלו להכיל חדרי משחקים שיוצמדו לדירות בקומת הקרקע.
- גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.
- בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים בתים עם דירות צמודות קרקע (מחסנים דירתיים, משרדים, חדרי משחקים וכו'). שטח מחסנים דירתיים הינו 12 מ"ר לכל יח"ד, לא יותרו מגורים במרתף.

<u>הוראות התכנית לבניה צמודת קרקע כוללות, בין היתר</u>:

- התכנית מאפשרת בבתי מגורים צמודי קרקע בניית קומת מרתף אחת (לא למגורים) בתכסית קומת הקרקע (או יותר במידת הצורך).
- השימושים המותרים בקומת המרתף כוללים, בין היתר: שטחי שירות כללים, שטחים נלווים למגורים, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים ומשרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ 4 מ'.

- <u>תוכנית 3450</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 5593 מיום 08/11/2006. מטרת התכנית הינה, בין היתר, הגדלת שטחי בניה בבתים צמודי קרקע וזאת ע"י המרת שטחי שירות (מבנה עזר) לשטח עיקרי ב 2 אופציות, והגדרת שימושים ושטחים לשטחי שירות.

התכנית מתירה תוספת בניה לשטחים עיקריים ע"י המרת ו/או אחוזי הבניה המיועדים לבנית מבנה עזר/מחסן, לשטחים עיקריים בשתי אופציות:

- כל שטחי השירות למבני עזר עפ"י תכניות מאושרות יקבע כשטחים עיקריים ויוצמדו למבנה העיקרי.
- תותר בנית מבנה עזר בחצר/מחסן (ללא הצמדה למבנה העיקרי) בשטח של עד 5 מ"ר שיחשבו כשטחי שירות.

בתכנית אפשרה בנוסף להשאיר את הוראות התכניות הראשיות לעניין הזכויות למבנה עזר/מחסן על כנן. גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.2 מ' ותותר בנייתו מחוץ לקווי הבניין ובהתאם למותר בתכניות הראשיות.

- <u>תוכנית ג'1</u> עדכון לתכנית הגגות אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 5705 מיום 20/08/2007. מטרות התוכנית כוללות, בין היתר, עדכון של תכנית מתאר מקומית לגגות "ג'" לאור הניסיון שנצבר לאורך תקופת תחולתה.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ' מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

השטח הבנוי המרבי לחדר גג הינו 40 מ״ר ליח״ד ושטח תכסית מקסימאלית הינה 65% (ניתן לבנות את השטח הקטן מבניהם). בניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר גג ובלבד שתכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

חדרי יציאה לגג לא יותרו בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ 80% משטח הקומה שמתחתיה.

בבניינים חדשים בלבד יותר צרוף שטחי הבנייה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ-80 מ״ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה. סך כל הבנייה על הגג לא יעלה על 65% משטחו.

בבניינים צמודי קרקע תותר בניה של עליית גג בחלל גג משופע בגובה רום גג רעפים של 7 מ׳ מדוד מרצפת הקומה העליונה, כאשר שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ 40%. המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע ולא תותר הבלטתם מעבר למישורי הגג.

- <u>תוכנית 2533א׳</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס׳ 6052 מיום 21/01/2010. התכנית מהווה תכנית מפורטת לשכונת צהלה צפון.

מטרת התכנית הינה להביא לידי ניצול יעיל יותר של הקרקע ולהסדרת שטחים ציבוריים ע״י: קביעת דרכים חדשות; קביעת דרכים משולבות במקום: אזור מגורים ג׳, דרכים קיימות, שבילים להולכי רגל, שטח ציבורי פתוח או שטח למבני ציבור; קביעת שטחים להשלמה; שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח ל: אזור מגורים ג׳, אזור מגורים א׳, שבילים להולכי רגל, דרך משולבת ודרך חדשה; שינוי יעוד מדרך קיימת, דרך מוצעת, שטח ציבורי פתוח ושביל להולכי רגל לאזור מגורים ג׳; לאפשר פרסום הקלה לתוספת זכויות עד 6 אחוז, באזור מגורים ג׳; קביעת הוראות לביצוע הסדרי קרקע; ביטול דרכים ושבילים והשלמתם לחלקות המגורים הסמוכות עפ״י המסומן בתשריט; לשנות בהתאם לכך את התכנית המפורטת מס׳ 333 על שינוייה.

התכנית קובעת את כלל שטח החלקה שבנדון ליעוד אזור מגורים ג׳, כאשר שטח היעודים הקודם שאינו מוגדר ביעוד מגורים מסומן כשטח להשלמה.

התכנית קובעת כי באזור מגורים ג׳ זכויות הבניה, קווי בניין וגובה בניינים במגרשי המגורים החדשים יהיו על פי התכניות החלות באזור ובתוספת 6% לזכויות הבניה.

<u>בנוסף, התכנית קובעת הוראות לעניין שטחים המסומנים להשלמה, כדלקמן</u>:

- שטחים להשלמה יצורפו לחלקות הסמוכות להם כפי שסומן בתשריט.
- בעליהן של כל חלקה שיש להשלימה, ירכוש כדין את שטח ההשלמה המיועד לו, וירשום בספרי מקרקעין את מגרש הבניה החדש המתקבל כתוצאה מההשלמה.
- במגרשים בהם קיימת השלמה והפקעה יקוזז שטח ההפקעה משטח ההשלמה שיש לשלם עבורו.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- במקרה שנותר בין שטחי ההשלמה שטח לפיתוח שביל להולכי רגל: שטח השלמה שלא יידרש ע"י בעל החלקה הגובלת, יפותח פיתוח מינימלי ע"י העירייה וזאת על מנת להשאיר אופציה לבעלים עתידיים לרכוש שטח השלמה זה.
- במקרה שחלקת השביל או השצ"פ מתבטל לגמרי: התאפשר לאחד מבעלי החלקות הגובלות לרכוש גם את חלקו של הבעלים האחר שאינו מעוניין לרכוש את השטח, זאת תוך חתימת כתב ויתור כנ"ל בתאום עם אגף נכסי העירייה.
- זכויות הבניה למגורים יחושבו משטחי המגרשים החדשים.

- תכנית 5000 תכנית מתאר מקומית כוללנית אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 7407 מיום 22/12/2016. התכנית חלה על כל שטח העיר ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

התכנית שמה לה כמטרות על: שמירה על מעמד העיר כמרכז כלכלי ותרבותי, קידומה כעיר לכל תושביה, ממשל עם הפנים לאזרח ופיתוח סביבה עירונית אטרקטיבית. תכנית המתאר קובעת הוראות והנחיות להכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות ומציגה את היקף האוכלוסייה הצפוי ואת יעדי המועסקים לשנת היעד של התכנית - 2025.

6. רישוי

בהתאם לחומר ולמידע שהועבר מהצדדים, ומבדיקה באתר ההנדסי של הועדה המקומית תל אביב יפו, להלן המצב הרישוי הרלוונטי להכרעה:

6.1 רישוי קיים

- רישיון מס' 259 מתאריך 27/08/1958 והתכנית המצורפת לו, לפיהם אושרה הוספת מטבח בבניין בן קומה אחת.

- היתר בניה מס' 531 מתאריך 10/11/1975 והתכנית המצורפת לו, לפיהם הותרה סגירת מרפסת קיימת והוספת חדר בבניין בן קומה אחת. בהתאם להיתר זה, שטח בית המגורים הקיים הינו 92.69 מ"ר ושטח התוספות שהותרו הינו 18.89 מ"ר.

6.2 רישוי מבוקש (מצב חדש)

המימוש שבנדון הינו בקבלת היתר בניה מס' 24-2837, והתכנית המצורפת לו, שניתנו בתאריך 04/08/2025. ההיתר שבנדון התקבל לאחר אישור בקשה להיתר בניה מס' 24-1025 בישיבת ועדת המשנה לתו"ב מס' 2-25-0001 שנערכה בתאריך 15/01/2025.

במסגרת היתר הבניה הותרה הריסת כל הבניה הקיימת על המגרש לרבות מחסנים וסככות הקיימים והקמת בניין חדש בן קומה אחת עם גג רעפים (ללא ניצול חללו) מעל מרתף, עבור יח"ד אחת עם מעלית פנימית, המכילה:

בקומת מרתף: כניסה נפרדת מהחצר, קליניקה בשטח 35 מ"ר לטיפול בגוף ובנפש, חדר משחקים, חדר כושר, חדר שירותים, חדר כביסה ומדרגות פנימיות.

בקומת קרקע: ממ"ד, חדר מגורים, מטבח, חדר שינה עם חדר ארונות וחדרי שירותים.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

על המגרש: הסדרת 2 מקומות חניה טוריים (זה אחרי זה) במרווח צדדי צפוני אחד מהם מקורה ע"י פרגולת עץ והשני מקורה ע"י גג בטון שטוח, פרגולה קלה בחזית אחורית מזרחית, פתוח שטח, גדרות בגבולות המגרש כולל פילרים לאשפה, גז, חשמל בגדר קדמית.

ההחלטה כללה, בין היתר, את אישור ההקלות הבאות, כדלקמן:

- הקלה של 6% משטח המגרש (48.30 מ"ר) מעל ל 22.5% מותרים בבנייה בקומה אחת.
- חצר מונמכת בחזית דרומית ברחוב 2.20 מ', לעומת 1.50 מ' המותרים.

להלן עיקרי טבלת השטחים המצורפת להיתר שבנדון:

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטח שירות במ"ר					סה"כ שטח בניין
	מגורים	אחר	סה"כ	שטח ממ"ד/ממ"ק/מקלט	עובי קירות ממ"ד	חניון מקורה	תת"ק נלווה	סה"כ שטחי שירות	
מרתף -1	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	180.8538	180.8538	180.8538
קרקע	222.5748	5.6000	228.1748	8.9975	3.3200	17.8367	0.0000	30.1542	258.3290
סה"כ	**222.57**	**5.60**	**228.17**	**9.00**	**3.32**	**17.84**	**180.85**	**211.01**	**439.18**

7. המצב הקנייני

הוצג בפני נסח רישום מקרקעין שהופק ביום 24/08/2025, העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:

גוש: 6335.

חלקה: 487.

שטח החלקה: 805 מ"ר.

הבעלות רשומה ע"ש: כמפורט בסעיף 3 לעיל.

בנסח רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת ניסימוב יעקב וניסימוב טלילה, והערת אזהרה לרישום משכנתה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

8. טענות הצדדים

8.1 שומות הצדדים

להלן ההשבחה כמפורט בשומות הצדדים:

מקור החיוב	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש
הקלות	₪1,397,828	₪20,000

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

8.2 <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>כללי</u>

שמאי המשיבה מציין כי בתאריך 04/03/2025 ניתן פסק דין <u>בעמ"נ 28867-04-24, עיריית תל-אביב-יפו נ' מירה גל ואח'</u> (להלן: "**פס"ד מירה גל**"), וכי שומתו נערכה בהתאם לפסק דין זה.

שמאי המשיבה מציין כי לאור עקרון רציפות המס, במצב הקודם, נלקח בחשבון אופן הבינוי האפשרי ע"פ פס"ד "מירה גל", ובהמשך לכך, נבחנו תרומתן של ההקלות שבנדון, כדלקמן:

- <u>הקלה לתוספת שטח בנייה עד 6% משטח המגרש</u> – שמאי המשיבה מציין כי הקלה זו מקנה שטחי בנייה שלא ניתן היה לקבלם ללא הקלה זו, וכי הביא בחשבון את תוספת שטחי בנייה בקומות השונות.

שמאי המשיבה מציין כי הביא בחשבון מקדמי שווי בהתאם לשימושים השונים (מרתף, שטח עיקרי, שטח נלווה, קומת / עליית גג, מרפסות, וכיו"ב), וכי תוספת השטח בקומת הקרקע הינה ע"ח שטח החצר. לא הובאו בחשבון שטחים המצויים בשני מצבי התכנון.

שמאי המשיבה מציין בנוסף כי כפועל יוצא של ההקלה, מתאפשרת הגדלת שטח הבינוי לפי תוכנית ג'1 בקומת הגג אשר הפכה למעשה לקומה השנייה במבנה. שמאי המשיבה הביא בחשבון כי הבקשה להיתר אינה כוללת מימוש של שטחי הבנייה הנוספים בקומת הגג לפי תוכנית ג'1, ולכן לאור פס"ד "אליק רון" ופס"ד "מירה גל", לא ניתן לגבות בגין שטחים אלו בשלב המימוש החלקי בהיתר, כך שיתרת היטל ההשבחה בגין השטחים הנוספים תיגבה בשלב המכר / מימוש בהיתר.

- <u>הגדלת שטח חצר מונמכת במרווח צידי דרומי</u> – שמאי המשיבה מציין כי ההקלה מאפשרת במקרה הנדון שטח חצר מונמכת מורחב ושיפור תכנוני שלא ניתן היה לממש ללא ההקלה .

שמאי המשיבה מציין בנוסף כי ההקלה מאפשרת במקרה הנדון ניצול ואיכות תכנונית לשטח המרתף האפקטיבי (החדרת אור ואוורור) רבה יותר מאשר במצב הקודם.

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח חצר אנגלית החורג מרוחב של 1.50 מ' בלבד, ושטח מרתף אפקטיבי, ללא ממ"ד, ע"פ הבקשה להיתר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה מציג סקירה של עסקאות מכר בסביבת הנכס הנדון, כדלקמן:

כתובת	שכונה	גו"ח	תאריך עסקה	תמורה	שטח מגרש (מ"ר)
יואב 23	צהלה	6335/141	01.06.2022	₪27,000,000	946
ברק 18	צהלה	6336/213	19.10.2022	₪13,800,000	576
בניהו 40	צהלה	6335/487	04.01.2023	₪20,800,000	805
בניהו 50	צהלה	6335/69	22.05.2023	₪12,000,000	575
צה"ל 84	צהלה	6336/129	13.06.2023	₪11,500,000	511
הפרסה 13	צהלה	6335/43	08.08.2023	₪14,000,000	711
בת יפתח 5	צהלה	6336/223	21.09.2023	₪15,250,000	528
בניהו 25	צהלה	6335/102	23.02.2024	₪16,500,000	736
צה"ל 64	צהלה	6336/136	30.06.2024	₪12,000,000	522

שמאי המשיבה מציג סקירה של נתוני שווי בסיסי למ"ר מבונה שנקבעו בפסיקות שמאים מכריעים, ע"פ תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה בסביבת הנכס הנדון, כדלקמן:

מועד קובע	מיקום	גוש חלקה	כתובת	שמאי מכריע	שווי למ"ר מבונה
08.03.2023	צהלה	6336/290	יהונתן 9	אלי כהן	₪28,000
22.11.2023	צהלה	6336/58/1	צה"ל 92	בועז ברזילי	₪25,000

שמאי המשיבה מציג סקירה של מחירי היצע שפורסמו בחודש אוגוסט 2024 למגרשים בשכונת צהלה, כדלקמן:

מקור	מועד היצע	שטח מגרש במ"ר	מיקום	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר קרקע
רפי קלינה	08/2024	550	צהלה	₪13,000,000	₪23,636
רפי קלינה	08/2024	740	צהלה	₪21,000,000	₪28,378
רפי קלינה	08/2024	550	צהלה	₪14,000,000	₪25,455
רפי קלינה	08/2024	600	צהלה	₪15,500,000	₪25,833
יד 2	08/2024	400	נורית 4, צהלה	₪12,900,000	₪32,250

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שמאי המשיבה מציג סקירה של עסקאות מכר בסביבת הנכס הנדון, כדלקמן:

הקלה כמותית 6%	**שטח (מ"ר)**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
<u>מצב קודם (בהתאם לפס"ד מירה גל)</u>			
שטח מרתף (22.50% או שטח מבוקש הקטן מבניהם)	180.85	0.55	99.47
שטח קומת קרקע (22.50% או שטח מבוקש הקטן מבניהם)	181.13	1.00	181.13
שטח חצר	623.88	0.25	155.97
סה"כ שטח אקוו' מצב קודם			**436.56**
<u>מצב חדש (בהתאם לבקשה להיתר)</u>			
שטח מרתף	180.85	0.55	99.47
שטח קומת קרקע	222.57	1.00	222.57
שטח חצר	582.43	0.25	145.61
סה"כ שטח אקוו' מצב חדש			**467.65**
סה"כ תוספת שטח אקוו'			**31.09**

הגדלת רוחב חצר אנגלית	**שטח (מ"ר)**	**מקדם השבחה**	**שטח אקו'**
תוספת שווי בגין אור ואיוורור לשטח מרתף (ללא שטח ממ"ד)	180.85	0.050	9.04
שטח חצר אנגלית דרומית חורג מ- 1.50 מ', במ"ר	1.23	0.125	0.15
סה"כ תוספת שטח אקוו'			**9.20**

סיכום	**סה"כ**
תוספת שטח אקוו'	40.28
שווי למ"ר מבונה אקוו'	₪34,700
סה"כ השבחה	**₪1,397,828**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>

בהתייחס לשומת המבקש, טוען שמאי המשיבה בנושאים הבאים, כדלקמן:

- <u>ערכי שווי</u> – שמאי המשיבה מציין כי הציג בשומתו מסד נתונים נרחב הכולל הן עסקאות מהשכונה עצמה והן הכרעות של שמאים מכריעים בשכונה עצמה. ניתוח המחירים בשומת המשיבה מביא בחשבון את אופן הבינוי אשר נקבע בפס"ד מירה גל, וגילום ההקלה הכמותית הנפוצה בסביבת הנכס הנדון, בהתחשב במועד נתוני ההשוואה (לאור ביטול ההקלות), כל זאת בנטרול היטל ההשבחה, בהתחשב באי-וודאות למימוש ההקלה, כנדרש בפסיקה.

שמאי המשיבה מציין כי חלק מהעסקאות שברשותנו נערכו למועדים קובעים קודמים בשנים 2023-2022, בעוד שהמועד הקובע לשומה הינו 15/01/2025, וכי לאור האמור, יש להביא בחשבון מקדם התאמת זמן, המבטא את עליית מחירי הקרקעות הניכרת בתקופה הנדונה.

שמאי המשיבה מציין כי ניתוח עסקת המכר בנכס הנדון, תוך כדי התאמת זמן, מגלם שווי של כ 38,000 ₪ למ"ר מבונה אקוו', למועד הקובע של ההקלות, על הצד הזהיר, שכן שומתו שיקללה את כלל הנתונים והביאה בחשבון שווי למ"ר מבונה נמוך יותר, כמפורט להלן.

שמאי המשיבה מציין כי השמאי המכריע הינו שמאי עצמאי שרשאי וצריך לקבוע ערכי שווי בהתאם לשק"ד השמאי, ובכלל זה ערכי שווי גבוהים משומת המשיבה.

שמאי המשיבה מציג ניתוח מחירים נרחב של הנתונים שהוצגו בשומתו, כדלקמן:

כתובת	שכונה	גו"ח	תאריך עסקה	תמורה	שטח מגרש (מ"ר)	מחיר למ"ר קרקע	מקדם מיקום לרחוב ממוצע	מקדם גודל מגרש / דו-משפחתי	מקדם התאמת זמן	שווי למ"ר קרקע
יואב 23	צהלה	6335/141	01.06.2022	₪27,000,000	946	₪28,541	1.000	0.925	1.165	₪30,768
ברק 18	צהלה	6336/213	19.10.2022	₪13,800,000	576	₪23,958	1.000	1.000	1.140	₪27,305
בניהו 40	צהלה	6335/487	04.01.2023	₪20,800,000	805	₪25,839	1.000	0.955	1.126	₪27,779
בניהו 50	צהלה	6335/69	22.05.2023	₪12,000,000	575	₪20,870	1.000	1.000	1.101	₪22,982
צה"ל 84	צהלה	6336/129	13.06.2023	₪11,500,000	511	₪22,505	1.075	1.000	1.097	₪26,548
הפרסה 13	צהלה	6335/43	08.08.2023	₪14,000,000	711	₪19,691	1.025	0.970	1.088	₪21,292
בת יפתח 5	צהלה	6336/223	21.09.2023	₪15,250,000	528	₪28,883	1.000	1.000	1.080	₪31,193
בניהו 25	צהלה	6335/102	23.02.2024	₪16,500,000	736	₪22,418	1.000	0.970	1.054	₪22,911
צה"ל 64	צהלה	6336/136	30.06.2024	₪12,000,000	522	₪22,989	1.050	1.000	1.032	₪24,917

ממוצע ללא עסקה בנכס הנדון **₪25,990**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

מקור	מועד היצע	שטח מגרש במ"ר	מיקום	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר קרקע	מקדם מיקום צהלה	מקדם גודל מגרש / דו-משפחתי	מקדם התאמת זמן	מתואם למ"ר קרקע
רפי קלינה	08/2024	550	צהלה	₪13,000,000	₪23,636	1.00	1.00	1.03	₪24,275
רפי קלינה	08/2024	740	צהלה	₪21,000,000	₪28,378	1.00	0.96	1.03	₪28,052
רפי קלינה	08/2024	550	צהלה	₪14,000,000	₪25,455	1.00	1.00	1.03	₪26,142
רפי קלינה	08/2024	600	צהלה	₪15,500,000	₪25,833	1.00	0.99	1.03	₪26,133
יד 2	07/2025	400	נוריית, צהלה	₪12,900,000	₪32,250	1.05	1.02	0.97	₪33,474
יד 2	07/2025	600	עשהאל, צהלה	₪13,990,000	₪23,317	1.00	0.99	0.97	₪22,363
ממוצע									**₪26,740**

הפחתה למחיר ביקוש 0.95

ממוצע **₪25,400**

מועד קובע	מיקום	גוש חלקה	כתובת	שמאי מכריע	שווי למ"ר מבונה	מקדם מיקום צהלה	מקדם דו-משפחתי	מקדם התאמת זמן	שווי למ"ר מבונה מתואם
08.03.2023	צהלה	6336/290	יהונתן 9	אלי כהן	₪28,000	1.000	1.000	1.11	₪31,206
22.11.2023	צהלה	6336/58/1	צה"ל 92	בועז ברזילי	₪25,000	1.100	1.060	1.07	₪31,171

ממוצע **₪31,200**

<u>חישוב מ"ר מבונה למגרש ממוצע בשטח של 500 מ"ר</u>

תיאור	% בנייה	שטח	מקדם שווי	מקדם ניצול	שטח אקוו'	הערות
מרתף מתחת לבית	15.00%	75.00	0.60	1.00	45.00	
מרתף מתחת מ. עזר	1.25%	6.25	0.60	1.00	3.75	בהתאם לפס"ד מירה גל
מרתף מתחת למוסך		33.00	0.60	0.00	0.00	בהתאם לפס"ד מירה גל
קומת קרקע	15.00%	75.00	1.00	1.00	75.00	בהתאם לפס"ד מירה גל
מבנה עזר בקומת קרקע	1.25%	6.25	1.00	1.00	6.25	ניתן להמיר לעיקרי לפי תוכנית "3450
קומה עליונה	15.00%	75.00	1.00	1.00	75.00	
מבנה עזר בקומה א'	1.25%	6.25	1.00	1.00	6.25	
קומת גג / חלל גג	16.25%	81.25	0.90	0.65	47.53	השימוש המיטבי הינו חדר יציאה לגג
מרפסת גג	16.25%	81.25	0.25	0.35	7.11	
בריכת שחייה	40.0	40.00	0.35	0.60	8.40	בהתאם לפס"ד מירה גל
מוסך חנייה מקורה	33.0	33.00	0.35	1.00	11.55	
חצר (יתרה)	345.75	345.75	0.25	1.00	86.44	מחושב
סה"כ מ"ר אקוו'					**372.28**	

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

תיאור	% בנייה	שטח	מקדם שווי	מקדם ניצול	שטח אקוו'	הערות
תוספת הקלה	6.00%	30.00	1.00	1.00	30.00	על הצד הזהיר לא לוקח בחשבון את עדיפות קומת קרקע
אובדן חצר		-15.00	0.25	1.00	-3.75	בהנחה של בינוי בשתי קומות
תוספת חלל כפול		-15.00	0.20	0.00	0.00	בהתאם לפס"ד מירה גל
תוספת קומת גג / חלל גג	משוקלל אקוו'	10.09	1.00	0.00	0.00	ניתן לתת לזה מקדם לסבירות הניצול, כרגע לא לוקח בחשבון
סה"כ תוספת שטח אקוו'					26.25	
בניכוי היטל השבחה					-13.13	
סיכום ביניים					13.13	
מקדם סיכון לאישור ההקלות					0.75	חלק מהעסקאות הינן של חכירה (למעט צהלה) + העובדה שלא כולם מנצלים הקלות
תוספת שטח אקוו'					9.84	
מ"ר מבונה אקוו' כולל הקלות	-	-	-		**382.12**	

<u>סיכום שווי למ"ר מבונה (למגרש ממוצע של 500 מ"ר)</u>

<u>סיווג נתון</u>	**שווי מגרש**	**<u>שטח אקוו'</u>**	**<u>שווי למ"ר מבונה</u>**	**<u>משקל</u>**	**<u>הערות</u>**
היצע מגרשים למועד הקובע	₪12,700,000	372.28	₪34,114	10%	
שומות מכרעות			₪31,200	45%	
עסקאות מכר מגרשים	₪12,994,797	382.12	₪34,007	45%	
		שווי למ"ר מבונה משוקלל	**₪32,755**	100%	
-		הפחתה למיקום על צה"ל	1.00		
-		התאמה לגודל מגרש	1.05		
-		הפחתה לגודל מגרש והיותו דו-משפחתי בקיר משותף	1.00		
סיכום שווי למ"ר מבונה נתוני השוואה			**₪34,298**	90%	
עסקה בנכס הנדון	₪14,543,909	382.12	**₪38,061**	10%	לאור המחיר הגבוה, ניתן משקל נמוך.
סיכום שווי למ"ר מבונה			**₪34,700**		

שמאי המשיבה מציין כי שקלול הנתונים לעיל, נערך על הצד הזהיר, זאת בין היתר לאור העסקה הגבוהה בנכס הנדון (לאחר התאמת זמן), וכי לעמדתו שקלול נתונים סביר, ייתן יותר משקל לנתוני מכר ונתוני היצע עדכניים על פני שומות מכרעות.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בהתאם לאמור, מציג שמאי המשיבה סיכום מתואם לשווי למ"ר מבונה, כדלקמן:

סיכום שווי למ"ר מבונה (למגרש ממוצע של 500 מ"ר)

סיווג נתון	שווי מגרש	שטח אקוו'	שווי למ"ר מבונה	משקל	הערות
היצע מגרשים למועד הקובע	₪12,700,000	372.28	₪34,114	20%	במועד נתוני ההיצע, אין צפי להקלות.
שומות מכרעות			₪31,200	10%	
עסקאות מכר מגרשים	₪12,994,797	382.12	₪34,007	70%	
		שווי למ"ר מבונה משוקלל	**₪33,748**	100%	
-		הפחתה למיקום על צה"ל	1.00		
-		התאמה לגודל מגרש	1.05		
-		הפחתה לגודל מגרש והיותו דו-משפחתי בקיר משותף	1.00		
סיכום שווי למ"ר מבונה נתוני השוואה			**₪35,338**	70%	
עסקה בנכס הנדון	₪14,543,909	382.12	**₪38,061**	30%	לאור המחיר הגבוה, ניתן משקל נמוך.
סיכום שווי למ"ר מבונה			**₪36,200**		

שמאי המשיבה מציין בנוסף כי מסד הנתונים של שמאי המבקש אינו כולל עסקאות מכר ונתוני היצע, אשר מהווים את מקור המידע הטוב ביותר לערכי שווי עדכניים, וכי ערכי השווי בחלק מהשומות המכריעות מתבססות על ערכי שווי של שומות מכריעות קודמות, ללא ניתוח עסקאות ונתוני היצע כמתבקש במקום בו קיימים נתונים אלו.

שמאי המשיבה מוסיף ומציין כי לא בוצעה כל התאמה לזמן, גודל המגרש וכו'.

- <u>פס"ד מירה גל ועיקרון ההשבחה הולכת אחרי הרישוי</u> – שמאי המשיבה מציין כי הבקשה להיתר אושרה ביום 15/01/2025, לאחר ההחלטה בערר "מירה גל" שפורסמה ביום 28/09/2023 (תא/81024/0321). שמאי המשיבה מציין כי ערר "מירה גל" קבע את העקרונות לפיהם נערכה שומתי (בינוי בקומות שוות), כאשר פס"ד מירה גל קיבע עקרונות אלו ובכך דחה את טענות הוועדה נגד ערר "מירה גל".

שמאי המשיבה מציין כי טענת ההשבחה הולכת אחרי הרישוי והעובדה כי ניתנו היתרים בבינוי לא שווה נדחתה ע"י ועדת הערר ובית המשפט, זאת למרות הדראפטים וההיתרים שהוצגו ע"י הוועדה.

שמאי המשיבה מוסיף כי עיקרון העל "השומה ומכאן ההשבחה הולכת אחרי הדין, ולא להיפך", גובר על עיקרון "ההשבחה הולכת אחרי הרישוי", וכי כיום, לאחר פס"ד מירה גל, בשומות הקלה כגון השומה הנדונה, שמאים מכריעים רבים קובעים את שטחי הבנייה במצב הקודם לפי עקרונות פס"ד זה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- ההשבחה הולכת אחרי הרישוי (טענת רוחב) – שמאי המשיבה מציין כי ההשבחה תחושב בהתאם לבקשה להיתר ולהחלטת הוועדה לאשר את הבקשה, ובכלל זה חוות הדעת המשפטית מיום 03/09/2023, כמפורט בהמשך.

שמאי המשיבה מציין כי יפים לענייננו הדברים שנקבעו בעמ"נ 66717-06-20 קרין רובינשטיין נ' ועדה מקומית לתכנון ת"א לפיהם:

"היטל ההשבחה ילך אחר ההקלה שאושרה (ולא להיפך). דיון בהליך דנן בטענות כנגד עצם הצורך בהקלה, יבא לסרבול בהליכי התכנון וייפגע ביעילותם. יש לנסות ולמנוע מצב זה ככל האפשר".

בעניין העדפתה המובהקת והראויה של תקיפה ישירה על פני תקיפה עקיפה, מפנה שמאי המשיבה לרע"פ 4398/99 עינת הראל נ' מדינת ישראל, להע"פ 2173/03 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' זחאיקה יונס, לערר 85011/14 בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב, לערר (ת"א) 85187/14 רייטר אורה ו-2 אח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב, ולפסיקות רבות של ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוזות השונים.

- אופן חישוב ההשבחה בהקלות (טענת רוחב) – שמאי המשיבה מדגיש כי נשוא החלטה זו הינו השבחה בגין הקלות שאושרו ע"י הועדה המקומית, ולכן, תחשיב ההשבחה בשומתו, מתייחס לצורת הבינוי המבוקש, הן במצב קודם והן במצב חדש הכולל בנוסף הקלות.

שמאי המשיבה סבור כי לשם בחינת ההשבחה מההקלות המבוקשות, יש לבחון את השטחים האפשריים בהתאם לבינוי המבוקש בבקשה להיתר. שמאי המשיבה מציין כי לעניין זה בדיוק ניתנה החלטה ברורה של ועדת ערר מחוז ת"א (החלטה מס' הר/85039/10) הקובעת במפורש כי:

"לגופה של הטענה, כפי שציינו לעיל, האירוע מחולל ההשבחה ע"פ הצדדים במקרה שלפנינו הינו הקלה ולא אישור תכנית ... לפיכך, ההשבחה אותה יש לבחון היא ביחס להיתר הבניה המבוקש עם הקלה וללא הקלה".

- הקלה כמותית – שמאי המשיבה מציין כי באזור צהלה היוקרתי, ובייחוד כאשר מדובר במגרשים גדולים המהווים מוצר ייחודי ומבוקש, קיים ערך רב לבינוי בקומת קרקע, על חשבון חצר שולית. שמאי המשיבה מציין כי על הצד הזהיר לא הביא בחשבון את השיפור התכנוני הנובע מתוספת שטח בקומת הקרקע בלבד.

שמאי המשיבה חולק על חישוב השטחים במצב הקודם בשומת המבקש בה הובא בחשבון כלל השטחים האפשריים בתוכניות כמצב הקודם, כולל שטחים בקומות עליונות שלא בוקשו. שמאי המשיבה חוזר על עיקרון ההקלה הולכת אחרי הרישוי, ואת אופן חישוב ההשבחה בהקלות בהתאם לפסיקה, ומציין כי יש לבחון את ההשבחה עם ההקלה ובלי ההקלה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מציין כי במקרה הנדון, הנישום בחר לנצל את חלופת הבינוי של קומה אחת (שכן רצה לבנות כמה שיותר שטח בקומת הקרקע) ולא לנצל את זכויות הבנייה בחלופה של 2 קומות, ולכן המצב הקודם הינו בינוי של קומה אחת בהתאם לתוכניות תקפות.

שמאי המשיבה מציין כי תחשיב ההשבחה בשומתו, מתייחס לצורת הבינוי המבוקש, הן במצב קודם והן במצב חדש, וכי אין לקזז שטחים שלא בוקשו. ככל שאכן ניתן היה לבנות את כל השטחים (32.5% לעומת 22.5%) ללא צורך בהקלה, נשאלת השאלה מדוע בוקשה? (שמאי המשיבה מפנה בעניין זה לדראפט).

שמאי המשיבה סבור כי משעה שבוקש ניצול של סל זכויות הבנייה בקומה אחת, לא ניתן לקבל את סל זכויות הבנייה המוגדלות בבינוי של 2 קומות ללא הליך נוסף של הקלה, ומציין כי במקרים דומים בהם הנישום מעוניין לנצל את סל זכויות הבנייה בבינוי של שתי קומות, רק בבינוי של קומה אחת, מתבקשת הקלה לניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע וחישוב ההשבחה לוקח בחשבון הן את השיפור התכנוני שבניוד לקומת הקרקע והן את הגדלת שטח המרתף (שמאי המשיבה מפנה לשומה מכרעת בגו"ח 6332/76, רחוב יואב 9 בצהלה).

שמאי המשיבה מציין כי במקרה הנדון שטח המרתף גדל כתוצאה מהבקשה לבינוי בקומה אחת, ממרתף של 16.25% בבינוי של 2 קומות, למרתף של 22.50% בבינוי של קומה אחת. שמאי המשיבה מציין כי לא נערכה גביה לשטח זה שכן הובא בחשבון כי המצב הקודם הינו בינוי של קומה אחת. שמאי המשיבה מדגיש כי לעומת זאת שמאי המבקש הביא בחשבון לצורך סל השטחים העיליים את הבינוי האפשרי בשתי קומות, אך לצורך חישוב שטחי קומת המרתף, את אפשרות הבינוי בקומה אחת (סתירה מובנית).

- <u>הקלה להגדלת רוחב חצר אנגלית</u> – שמאי המשיבה מציין כי על הצד הזהיר, בשומתו לא גבה הנמכת החצר האנגלית למפלס רצפת קומת המרתף, וכי הוא חולק על עמדת שמאי המבקש כי רק כ 18.5 מ"ר משטח המרתף מושבח. שמאי המשיבה סבור כי ההקלה משפיעה על כלל שטח המרתף.

  שמאי המשיבה מציין כי מקדם ההשבחה שנקבע בשומתו מגלם את כלל ההשפעות של ההקלה, כפי שנקבע בין היתר בשומות מכריעות שונות.

- <u>מהות ההקלה כזכות פוקעת</u> – שמאי המשיבה סבור כי אין לקבל את טענת שמאי המבקש בנושא שווי ההקלות כמתכלות. לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המשיבה לשומה מכרעת של השמאי המכריע משה נדם ברח' אריה בן אליעזר 20, לשומה מכרעת של השמאי המכריע שלומי יפה, בשומתו ברח' הנוטר 26 גו"ח 6626/124, ולהחלטה בערר תא/81114/1220 בה נקבע לעניין השומה המכרעת של השמאי המכריע שלומי יפה.

  שמאי המשיבה סבור כי בהתאם למקורות שהציג לעיל ניתן לקבוע כי ההקלה שניתנה הינה בעלת משמעות שווי בעת הנתינה, לכן יש לשום את ערכה בשוק ולא לפי הערך הסובייקטיבי לבעלים.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה סוקר חלק מפסיקות שמאים מכריעים בנושא, ומפנה להחלטות הבאות, כדלקמן: בצלאל קציר לנכס ברח' שז"ר 14 גו"ח 6668/523, מוטי דיאמנט לנכס ברח' הלני המלכה 38 גו"ח 6517/151, שמואל רוזנברג לנכס ברח' קפלן 99א' גו"ח 6668/407, בצלאל קציר לנכס ברח' שלמה המלך 10 גו"ח 6667/259, ואבישי זיו לנכס ברח' הקדמה 36 גו"ח 6669/67.

בנוסף מציין שמאי המשיבה כי מכיוון שמדובר במגרש להריסה ובנייה מחדש הרי ששווי מ"ר מבונה הניתן בהקלה זהה לשווי מ"ר מבונה המגולם בעסקאות קרקע שכן משך החיים הכלכליים הינו כזה שהשוק אינו מבדיל בין שווי מ"ר מבונה הניתן בהקלה זהה לשווי מ"ר מבונה המגולם בעסקאות קרקע.

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לעמדת שמאי המבקש</u>

בדיון שנערך בפני חזר שמאי המשיבה על האמור בשומתו ובתגובתו לשומת המבקש, והרחיב בנושאים הבאים, כדלקמן:

<u>ערכי השווי</u> – שמאי המשיבה מציין כי יש מספיק נתוני מכר שניתן לנתח, וכי בשומות המכריעות עליהן הסתמך שמאי המבקש לא נותחו עסקאות בחלק מהמקרים (בשומת המשיבה הנ"ל מפורט בצורה מסודרת).

<u>עליית המחירים</u> – שמאי המשיבה מציין כי ידוע שמיעוט נתונים "רועשים" מקשה על מציאת עליית המחירים, וכי לכל מגרש שיוצא למכירה בשכונות הצפוניות יש ביקוש משמעותי, ובהתאם רמת המחירים עולה באזור זה. שמאי המשיבה מציין כי כדוגמה את הנכס ברח' יואב 9 שהייתה חלקה עם בית מגורים בן 15 שנה שנקנתה ובהמשך הבית נהרס ע"י הרוכש החדש.

שמאי המשיבה סבור כי חייבים להביא בחשבון עליית מחירים ולא לבחון ברמה סטטיסטית עסקאות בודדות.

שמאי המשיבה מציין כי יש עסקה בנכס שבנדון משנת 2023, וכי בניתוח עסקה זו מתקבל שווי למ"ר מבונה של 38,000 ₪ למ"ר, ובהתאם ניתן לה משקל נמוך. שמאי המשיבה מציין כי גם בניתוח שונה לפי פס"ד מירה גל מתקבל שווי גבוה מאוד מעסקה זו ביחס לשאר העסקאות.

<u>פס"ד מירה גל</u> – שמאי המשיבה מציין כי לפני פס"ד זה התקבלו ערעי מירה גל, ובאותה תקופה מרבית השמאים המכריעים לא קיבלו את עמדת הועדה. שמאי המשיבה טוען כי הערר שנדון לאחר מכן לא קבע מסמרות לגבי הבינוי האפשרי בחלקה.

שמאי המשיבה מציין כי בפס"ד מירה גל נקבע כי ניתן לקבל תכסית של 22.5% בשתי קומות ללא חללים עוברים, ולמעשה נקבעה חלופה מיטבית לבינוי בשתי קומות זהות. שמאי המשיבה מציין כי ההוכחה המגובה בעשרות היתרים שהרישוי מאפשר בינוי שונה הכולל חללים עוברים, לא התקבלה על ידי בית המשפט, ובפועל נוצר מצב שכאשר מבוקש חלל כפול החיוב מתבצע למועד ההיתר גם ללא בקשת הקלה.

שמאי המשיבה מציין כי במידה וטענה זו לא מתקבלת, צריך להביא בחשבון שלחלל כפול יש שווי מסוים.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מוסיף כי מי שהניח חללים כפולים במועד הרכישה, נדרש להביא בחשבון בכל מקרה היטל השבחה וחוסר ודאות, ובהתאם בניתוח השווי מתקבלים ערכים דומים יחסית לשומת המשיבה.

ניתוח נתוני מכר – שמאי המשיבה מציין כי אין דרך אחרת לנתח עסקאות השוואה ללא קביעת מקדמים אקוו' כפי שנערך בשומת המשיבה. שמאי המשיבה מציין את עובדה כי מגרשים גדולים בשכונה נמכרים בצורה מהירה יחסית. שמאי המשיבה מציין כי גם על פי הפסיקה, נתוני שמאי מכריע אינם מהווים נתוני השוואה עדיפים על עסקאות.

שמאי המשיבה מציין כי בנכס ברח' ברק 8 (מגרש יותר קטן) השמאי המכריע אימץ שומה קודמת שלו ברח' שמגר 23 כאשר בשומה זו התקבלו עמדות הצדדים ולא הוצגו עסקאות. שמאי המשיבה מציין כי דרך המלך הינה בחינה של עסקאות שנערכו בפועל ובמקרה זה יש מספיק נתונים.

גודל המגרש – שמאי המשיבה מציין כי מגרשים גדולים, לאור מיעוט זכויות הבניה, מהווים מוצר מבוקש לפרטים הכלולים בשוק דירות היוקרה. שמאי המשיבה מציין כי מקדם זה הובא בחשבון (בהפחתה) בניתוח שנערך למגרשים קטנים יותר בגישת ההשוואה.

ערר מירה גל – שמאי המשיבה מציין כי ערר זה אינו רלוונטי לעניין ההקלה, אך רלוונטי לעניין ניתוח המחירים. שמאי המשיבה מעלה את השאלה כי ככול שההקלה לא נדרשת, מדוע נתבקשה ההקלה, ומציין כי ההשבחה הולכת אחרי הרישוי. מדובר בעניין משפטי ולא עניין שמאי.

שמאי המשיבה מציין כי בניגוד לתכניות, לא ניתן לגבות על הקלה שלא נתבקשה, אלא להקלה שנתבקשה בפועל.

לגבי הנכס ברח' יואב 9 מציין שמאי המשיבה כי מדובר במגרש של כדונם, לו נקבע מקדם שיפור תכנון להקלה לניוד המגלם חצר. שמאי המשיבה מציין כי במידה והיו מבקשים ניוד היה מתקבל יותר היטל השבחה לאור העובדה שהוגדל שטח המרתף, וכי כנראה שהאדריכל ידע מה הוא עושה כאשר לא מעוניינים לבנות קומה עליונה.

שמאי המשיבה מציין כי בניוד זכויות חלל הגג מתאפשר לבינוי בשטח גדול יותר שכן ניתן לבנות חלל עובר, אך חישוב ההשבחה נערך בהתאם למבוקש ולכן מדובר במימוש חלקי, ובמכר יידרש חיוב נוסף עבור ההקלה.

שמאי המשיבה מציין כי הטענה להקלה לניוד לא עלתה בשומת המבקש, אך בכל מקרה מדובר בטענה שאינה רלוונטית. נטען כי המצב הקודם הוא מימוש מלא בשתי קומות ובמצב החדש המימוש המבוקש. מדובר בטענה שאין לקבל אותה.

שמאי המשיבה מציין כי לפי זכויות הבניה הבסיסיות שנקבעו בפס"ד מירה גל, ניתן לבחור סגנון בינוי אחד בלבד, חד קומתי ודו קומתי, על כל המשתמע מכך.

חצר אנגלית – שמאי המשיבה מציין כי חצר אנגלית מהווה חלק מהותי במרתף, וכי ברוב ההיתרים מתבקשת הקלה להנמכת החצר. שמאי המשיבה מציין כי החלוקה הפנימית ניתנת לשינוי ובכל מקרה חלל מרכזי במרתף שהוא יותר מואר, משפיע על שוויו של כל המרתף.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

הקלה מתכלה – שמאי המשיבה מציין כי השומה המכרעת של השמאי המכריע שלומי יפה הובאה משכונה מאוד יוקרתית, בה ערכי השווי יותר גבוהים מהשכונה שבנדון, וכי בהתאם מדובר בהשוואה רלוונטית.

שמאי המשיבה מציין כי על שומה זו הוגש ערר והועלתה שם הטענה לגבי התכלות ההקלה שלא התקבלה. שמאי המשיבה מציין כי במבחן השוק אין הבחנה בין זכויות מתכנית או זכויות בהקלה.

שמאי המשיבה מציין כי בניתוח עסקאות ההשוואה לא הובא בחשבון נושא התכלות ההקלה.

לאחר הדיון ובהמשך אליו, הציג שמאי המשיבה שלושה תחשיבים המבססים את עמדותיו בנושאים הבאים:

- הקלה חלופית לניוד שטחים – שמאי המשיבה הציג תחשיב השבחה תאורטי למקרה שהייתה מאושרת הקלה לניוד שטחים (מבלי לפגוע בעמדתו שאין להתייחס להקלה שלא בוקשה). בהתאם לתחשיב זה מתקבלת השבחה גבוה משנקבע להקלה שבנדון לאור הגדלת שטח המרתף המתקבל מהליך הניוד.
- תכנון מיטבי – בהתייחס לסוגיית התכלות ההקלה במקרה של תכנון שאינו מיטבי, הציג שמאי המשיבה תחשיב שימוש מיטבי המלמד כי התכנון המבוקש הינו השימוש המיטבי (לאחר ההקלה ובהתחשב בגודל המגרש).
- פוטנציאל תכנוני של חללים עוברים – בהתייחס לסוגיית התכלות ההקלה במקרה של תכנון שאינו מיטבי (ללא שימוש בחללים עוברים), הציג שמאי המשיבה תחשיב שימוש מיטבי כולל פוטנציאל במקדם אי-וודאות בתוספת הפחתה להיטל השבחה לפיו הבינוי בהיתר המבוקש מהווה את השימוש המיטבי במקרקעין שבנדון.

8.3 עיקרי עמדת שמאי המבקש

ערכי שווי

שמאי המבקש מציין כי בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקווי בגובה של 34,700 ₪ למ"ר, וכי שווי זה הינו גבוה ואינו סביר. שמאי המבקש מציג מסד נתונים לצורך קביעת השווי, הכולל החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס, כדלקמן:

- בהחלטת השמאי המכריע אלדד חיימי, לגבי הנכס בגוש 6336 חלקה 218, נקבע שווי מ"ר מבונה אקווי בגובה של 30,000 ₪, זאת נכון למועד הקובע 15/01/2025.
- בהחלטת השמאי המכריע אלדד חיימי, לגבי הנכס בגוש 6336 חלקה 27, נקבע שווי מ"ר מבונה אקווי בגובה של 29,000 ₪, זאת נכון למועד הקובע 03/04/2024.
- בהחלטת השמאית המכריעה אורית גלן, לגבי הנכס בגוש 6336 חלקה 224, נקבע שווי מ"ר מבונה אקווי בגובה של 28,000 ₪, זאת נכון למועד הקובע 21/06/2023.
- בהחלטת השמאי המכריע יהודה פלד, לגבי הנכס בגוש 6335 חלקות 44 ו-476, נקבע שווי מ"ר מבונה אקווי בגובה של 26,600 ₪, זאת נכון למועד הקובע 08/02/2023.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- בהחלטת השמאית המכריעה אורית גלן, לגבי הנכס בגוש 6335 חלקה 46, נקבע שווי מ״ר מבונה אקוו׳ בגובה של 24,000 ₪, זאת נכון למועד הקובע 20/07/2022.
- בהחלטת השמאי המכריע דוד דדון, לגבי הנכס בגוש 6335 חלקה 291, נקבע שווי מ״ר מבונה אקוו׳ בגובה של 20,000 זאת נכון למועד הקובע 11/05/2022.
- בהחלטת השמאית המכריעה חגית רבינסון, לגבי הנכס בגוש 6335 חלקה 163, נקבע שווי מ״ר מבונה אקוו׳ בגובה של 24,000 ₪, זאת נכון למועד הקובע 24/11/2021.

שמאי המבקש מציין כי בשקלול כל האמור לעיל, הגיע לכלל דעה כי שווי מ״ר מבונה אקוו׳ בנכס שבנדון הינו בגובה של 28,000 ₪, זאת נכון למועד הקובע - 15/01/2025.

<u>השבחה בגין הקלה כמותית</u>

שמאי המבקש מסביר כי ככלל, ניתן להקים על המקרקעין שבנדון מבנה מגורים צמוד קרקע חד משפחתי ב-2 חלופות שונות: חלופה ראשונה הינה במסגרת מימוש שטחי הבניה בקומה אחת וחלופה שניה הינה במסגרת מימוש שטחי הבניה ב-2 קומות.

שמאי המבקש מציין כי במימוש שטחי הבניה במפלס אחד ניתן למימוש שטח בניה בהיקף של 22.5% משטח המגרש ואילו במימוש ב-2 קומות ניתן לממש שטח בהיקף של 32.5% (בבינוי אחיד, זאת בהתאם לפס״ד מירה גל).

שמאי המבקש מציין בנוסף כי במסגרת חיובי היטלי השבחה במכר נוהגת הועדה המקומית לחייב בהיטל השבחה בגין החלופה השניה, קרי, מימוש שטחי בניה מ-2 מפלסים בהיקף של 32.5%, שכן, חלופה זו הינה החלופה המיטבית, אך במסגרת המימוש שבנדון בחרו בעלי הזכויות לממש שטחי בניה בהתאם לחלופה שאינה מהווה את החלופה המיטבית.

שמאי המבקש מציין כי במסגרת שומת המכר (כפי שנוהגת הוועדה המקומית), חויבו המוכרים של הנכס שבנדון בגין מלוא שטחי הבניה הניתנים למימוש במסגרת החלופה השניה, ובהתאם הוא סבור כי יש להביא בחשבון את החלופה המיטבית למימוש שטחי הבניה במצב הקודם, כפי שנוהגת לחייב הוועדה המקומית עצמה בשומות המכר, וכפי שחויב אף במסגרת מכירת הזכויות בנכס שבנדון.

לצורך הבהרת עמדתו, מציג שמאי המבקש את התחשיב הבא, כדלקמן:

מהות השטח	שטח במ״ר	מקדם אקוו׳	סה״כ
<u>מצב קודם</u>			
שטח מרתף	130.8125	0.55	71.9
קומת קרקע	130.8125	1	130.8
קומה א׳	130.8125	1	130.8
יתרת שטח חצר	674.1875	0.25	168.5
סה״כ			502.1

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

מצב חדש - בהתאם לתכנית בקשה להיתר			
שטח מרתף	180.85	0.55	99.5
קומת קרקע + א'	222.57	1	222.6
יתרת שטח חצר	582.43	0.25	145.6
סה"כ			467.7
השבחה במ"ר מבונה אקוו' - A			**-34.3**

שמאי המבקש מציין כי כפי שניתן לראות, שטחי הבניה הניתנים למימוש בחלופת בינוי ב-2 קומות מתקבל שטח בניה גדול יותר ביחס לשטחים הניתנים למימוש בבקשה שבנדון, זאת גם לאחר תוספת השטחים מכח ההקלה הכמותית.

בהתאם לאמור הביא בחשבון שמאי המבקש הביא בחשבון שהקלה זו אינה משביחה את המקרקעין שבנדון (שמאי המבקש ציין כי לא הביא בחשבון ההפסד שנגרם כתוצאה מאישור ההקלה במסגרת תחשיבי ההשבחה בקומת המרתף).

<u>השבחה בגין הגדלת רוחב חצר אנגלית</u>

שמאי המבקש מציין כי בשומת המשיבה מחושבת השבחה בגין הגדלת רוחב חצר אנגלית מרוחב של 1.5 מ' לרוחב של 2.2 מ'. אופן חישוב ההשבחה הינו הן ביחס לחצר האנגלית עצמה (תחום החריגה) והן ביחס לשטח המרתף כולו - 180.85 מ"ר.

שמאי המבקש סבור כי אופן חישוב ההשבחה כפי שמובא בשומת המשיבה הינו גבוה ואינו סביר ביחס למהות הבקשה ותכליתה. שמאי המבקש מפנה לתשריט קומת המרתף ומציין כי החצר האנגלית הרלוונטית לעניין ההקלה שבנדון הינה החצר הדרומית-מערבית, וכי ההקלה מאפשרת את הרחבת החצר האנגלית מרוחב של 1.5 מ' לרוחב של 2.2.

שמאי המבקש מציין כי בגין הרחבה זו, בהיקף של 70 ס"מ בלבד, מחושבת בשומת המשיבה השבחה בגובה של כ-320,000 ₪., וכי אין זה סביר לייחס השבחה כל כך גבוהה ומשמעותית להרחבה של חצר אנגלית בהיקף של 70 ס"מ בלבד.

שמאי המבקש טוען כי מעיון בתכנית הקומה עולה כי השפעת החצר האנגלית מצומצמת מאוד ותחומה לשטח חדר הכביסה בלבד, וכי יתרת חלקי קומת המרתף מנותקים מהחצר הרלוונטית להקלה זו. שמאי המבקש מבהיר כי מובן שאין להקלה כל השפעה על חלקים אלה.

בהתאם לאמור לעיל, סבור שמאי המבקש כי לכל היותר יש לחשב את ההשבחה ביחס לשטח חדר הכביסה בלבד, וכי על פי מדידה גראפית עולה כי שטח המרתף המושפע מהגדלת החצר האנגלית הינו בהיקף של כ-18.5 מ"ר בלבד.

שמאי המבקש מציין כי מעבר להשבחה לקומת המרתף, בשומת המשיבה מובא בחשבון תחשיב השבחה נוסף לשטח החצר המורחב עצמו. לדעתו שמאי המבקש, לא רק שלא נוצרה השבחה לעניין זה, נוצרה אף פגיעה מסוימת בשווי המקרקעין.

כידוע, לצורך חישוב ההשבחה, יש לבחון את 2 מצבי התכנון - ערב אישור ההקלה ולאחריה, כאשר לאחר אישור ההקלה מתקבלת חצר אנגלית מורחבת.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מרחיב ומציין כי אכן, הרחבת החצר האנגלית משביחה את שטח המרתף הרלוונטי, אך יחד עם זאת ,ללא אישור ההקלה, שטח החצר האנגלית שימש קודם לכן כשטח חצר עילי, לו מיוחס שווי אקוו' גבוה יותר משטח חצר אנגלית. לפיכך, סבור שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון את ההפסד היחסי שנגרם כתוצאה מהסבת חצר עילית לחצר אנגלית, ולא רק את ההשבחה שנוצרה בשטח קומת המרתף, כאמור לעיל.

<u>מקדם התכלות ההקלה</u>

שמאי המבקש מציין כי בניגוד לשטחי בניה הניתנים מכח תכניות מתאר, המהווים שטחי בניה לצמיתות, שטחי בניה המאושרים בהליך של הקלה הינם זמניים ומוגבלים לחיי המבנה בלבד. כל עוד בית המגורים בנוי בפועל השטחים מוקנים לנכס מכח היתר הבניה. שמאי המבקש מציין כי מהרגע שבו נהרס בית המגורים, השטחים שניתנו במסגרת ההקלה מבוטלים ולא ניתן לממשם עוד, אלא באישור הקלה נוספת שיגרור תשלום היטל השבחה נוסף.

שמאי המבקש טוען בהמשך לאמור כי אין זה סביר לייחס לשטחים בהקלה משקל מלא (100%) כאילו היו שטחי בניה לצמיתות (מכח תכניות מתאר), אלא נכון והגיוני לייחס לשטחים הללו משקל שישקף את מגבלת הזמניות, כאמור. שמאי המבקש מציין כי לרוב נהוג להקנות למבנים אורך חיים של 50 שנים, אך בסביבות יוקרתיות, דוגמת הנכס הנדון, ובדגש על מבני מגורים צמודי קרקע , ראוי לייחס אורך חיים נמוך יותר.

שמאי המבקש מציין כי בעררים הר/85183-4/17 ו- הר/85184/17 שהוגשו מטעם הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, נטען על ידי הוועדה המקומית האמורה כי אין לקבל את קביעתו של השמאי המכריע דוד טיגרמן ואין להביא בחשבון הפחתה לעניין השטחים בהקלה. בקביעת השמאי המכריע ניתנה הפחתה בשיעור של 10% לשטחים בהקלה, זאת בשל העובדה כי השטחים האמורים הינם שטחים זמניים המוגבלים בחיי המבנה, כפי שהובהר לעיל.

ועדת הערר דחתה בסופו של יום את העררים וקבעה כי אכן המצב המשפטי קובע כי עם תום החיים של המבנה והריסתו פוקעת גם ההקלה ועל כן לא מצאה מקום להתערבות בקביעותיו של השמאי המכריע לעניין זה.

שמאי המבקש סבור כי לאור העובדה שסביבת הנכס הינה סביבה יוקרתית מאוד, הרי שאורך החיים הכלכליים של מבני המגורים הינו קטן באופן יחסי לנכסים הממוקמים באזורים פחות יוקרתיים.

שמאי המבקש מציג קביעות שמאים מכריעים בהם נקבע מקדם הקלה מתכלה בסביבת הנכס ונכסים בסביבות יוקרתיות נוספים:

- בשומה מכרעת של השמאי המכריע בעז ברזילי, נקבע כי ראוי להביא בחשבון מקדם התכלות בשיעור של 0.87 לצמודי קרקע ברחוב גלי תכלת, שכונת "הרצליה פיתוח", הרצליה (גוש 6669 חלקה 161).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- בשומה מכרעת של השמאית המכריעה אורית גלן, נקבע כי ראוי להביא בחשבון מקדם התכלות בשיעור של 0.82 לצמוד קרקע ברחוב בת יפתח 7, שכונת "צהלה", תל אביב (גוש 6336 חלקה 224) וכן ביחס לצמוד קרקע ברחוב בניהו 46, שכונת "צהלה" תל אביב (גוש 6335 חלקה 71).

- בשומה מכרעת של השמאי המכריע אלדד חיימי, נקבע כי ראוי להביא בחשבון מקדם התכלות בשיעור של 0.95 לצמוד קרקע ברחוב שמגר 23, שכונת "צהלה", תל אביב (גוש 6336 חלקה 27) וכן ביחס לצמוד קרקע ברחוב ברק 8, שכונת "צהלה" תל אביב (גוש 6336 חלקה 218).

- בשומה מכרעת של השמאי המכריע עומר סרחאן, נקבע כי ראוי להביא בחשבון מקדם התכלות בשיעור של 0.95 לצמוד קרקע ברחוב רמות נפתלי 5, תל אביב (גוש 6336 חלקה 410).

- בשומה מכרעת של השמאי המכריע דוד דדון, נקבע כי ראוי להביא בחשבון מקדם התכלות בשיעור של 0.9 לצמוד קרקע ברחוב אדירים 21, שכונת "צהלה" תל אביב (גוש 6335 חלקה 291).

- בשומה מכרעת של השמאית המכריעה חגית רבינסון, נקבע כי ראוי להביא בחשבון מקדם התכלות בשיעור של 0.9 לצמוד קרקע ברחוב יואב 18, שכונת "צהלה", תל אביב (גוש 6335 חלקה 163).

- בשומה מכרעת של השמאי המכריע יהודה פלד, נקבע כי ראוי להביא בחשבון מקדם התכלות בשיעור של 0.9 לצמוד קרקע ברחוב הפרסה 15, שכונת "צהלה" תל אביב (גוש 6335 חלקות 44 ו-476).

- בהחלטת שמאי מכריע של הח"מ נקבע כי ראוי להביא בחשבון מקדם התכלות בשיעור של 0.9 לצמוד קרקע ברחוב וינגייט 215, הרצליה (גוש 6517 חלקה 130).

בהתאם לאמור קובע שמאי המבקש מקדם התכלות בשיעור של 0.9, בזהה להחלטת הח"מ.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>השבחה לקומת מרתף</u>			
מהות השטח	**השטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
שטח מרתף לחיוב	18.5	0.05	0.93
תוספת חצר מונמכת	1.23	0.15	0.18
הפסד חצר עילית	-1.23	0.25	-0.31
סה"כ השבחה במ"ר מבונה אקוו' - B			**0.80**
<u>סיכום השבחה</u>			
תוספת שטח אקוו' בגין הקלה בחצר אנגלית			0.80
שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪28,000
מקדם הקלה מתכלה			0.9
השבחה			**₪20,000**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש בהתייחס לתגובת ועמדת שמאי המשיבה</u>

בדיון שנערך בפני עמד שמאי המבקש מאחורי האמור בשומתו, והתייחס לתגובת שמאי המשיבה בנושאים הבאים, כדלקמן:

<u>שווי מ"ר מבונה</u> – שמאי המבקש מציין כי בשומתו נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 28,000 ₪ למ"ר ובשומת המשיבה נקבע שווי בסך של 34,700 ₪ למ"ר למועד 01/2025. בתגובה לשומת המבקש שמאי המשיבה מפנה לניתוח שבוצע על ידו הבנוי מ 3 מרכיבים: עסקאות, מחירי היצע, ושומות מכריעות.

שמאי המבקש מציין כי בשומתו התבססה על 7 שומות מכריעות, כולל שומה מכרעת של השמאי המכריע אלדד חיימי לאותו מועד קובע. שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה טוען שיש להביא בחשבון מקדם התאמה לזמן בין השנים 2022 ל 2025, אך אינו מבסס את טענתו לעליית מחירים בתקופה זו.

שמאי המבקש מציין כי מסקר המחירים שהוצג בשומת המשיבה ניתן ללמוד כי אין עליית מחירים מובהקת, כך לדוגמה עסקאות ברח' יואב 23, ברק 18, ובניהו 40 מהשנים 2023 ו 2022 (שנה בה הריבית התחילה לעלות - נתון שפגע בשוק דירות היוקרה) מציגות שווי למ"ר גבוה יותר מעסקאות שנערכו בשנת 2025.

<u>פס"ד מירה גל</u> – שמאי המבקש מציין כי בניתוח הנתונים של שמאי המשיבה, ביחס לנתוני היצע ועסקאות, מחושב השווי לפי התנאים התכנוניים שנקבעו בפס"ד מירה גל. שמאי המבקש מציין כי פס"ד מירה גל ניתן במרץ 2025 ולאחריו נערך דיון בוועדת הערר בחודש יולי 2025 בו נקבע איך נכון ליישם את פס"ד בשומות בגין מכר (שמאי הצדדים נכחו בדיון זה).

שמאי המבקש מציין כי בניתוח העסקאות ומחירי ביקוש במסמך התגובה לשומתו, מבוצע ניתוח מ"ר מבונה בהתאם לפס"ד מירה גל, והבעיה היא שהעסקאות ומחירי הביקוש קדמו לפס"ד זה, כך שבמועד שבהן הם נערכו/הוצעו הועדה המקומית עצמה אפשרה להוציא היתרי בניה הכוללים חללים כפולים ללא בקשת הקלה, ובהתאם כך היא גם פירשה את זכויות הבניה נכון למועד זה.

בהתאם לאמור לעיל סבור שמאי המבקש כי כאשר אנו באים לנתח את השווי המבונה הנגזר מאותן עסקאות, הניתוח האקוו' נדרש להיערך בהתאם למצב התכנוני הנהוג במועד הרלוונטי, ולא על בסיס הנקבע בפס"ד בעניין מירה גל.

שמאי המבקש מציין כי יש מחלוקת לאופן הנכון אותו יש לנתח עסקאות שנערכו אחרי פס"ד מירה גל, אך ברור שעסקאות שנערכו לפני פס"ד הינן בהתאם לעמדת הועדה המקומית באותה תקופה, וכל הניתוח האקוו' שמוצג בתגובת המשיבה אינו רלוונטי.

<u>מסד נתונים</u> - בעניין ניתוח שומות מכריעות, מציין שמאי המבקש כי נטען שלא ביצע סקר ראוי בשומתו. שמאי המבקש מציין כי כל החלטת שמאי מכריע בה נקבע שווי מ"ר מבונה, הנ"ל מבוסס על סקר של כמה וכמה עסקאות שהוצגו ע"י הצדדים ונותחו ע"י השמאי מכריע בעצמו.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש טוען כי הצגה של 7 שומות מכריעות בהן נערך ניתוח של עסקאות מכר ע"י השמאי המכריע, לרבות התייחסות שלו לניתוחים של שמאי הצדדים, מהווה כשלעצמו סקר מקיף מאוד, והתבססות על נותן זה היא נכונה.

שמאי המבקש מציין את החלטת השמאי המכריע אלדד חיימי ברחוב ברק 8 בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 30,000 ₪ למועד הקובע בענייננו, וכי שמאי המשיבה בעצמו מציין החלטות של שמאים מכריעים מסוף שנת 2023 בהן נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 28,000 ₪ למ"ר מבונה ו 25,000 ₪ למ"ר מבונה. שמאי המבקש מציין כי כפי שמפורט בשומתו, קיימות עוד שומות מכריעות בהן נקבעו רמות המחירים הנ"ל.

<u>גודל המגרש</u> - שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה סבור שיש להביא בחשבון תוספת שווי בשיעור 5% בגין גודל המגרש. שמאי המבקש מציין כי טענה זו אינה נכונה שכן לא הגיוני לטעון שמ"ר אחרון שווה יותר ממ"ר ראשון, ובוודאי שאינו מוסיף 5% לשווי כל מ"ר בחלקה. שמאי המבקש סבור כי תוספת של זכויות בניה תורמת פחות לשווי, ומציין כי בהקלה כמותית שמאים מטעם הועדה המקומית לא מביאים בחשבון מקדם לשטח הנוסף (אם כבר, יש שוליות פוחתת).

<u>הקלה כמותית</u> – שמאי המבקש מציין כי בעררי מירה גל נקבע כי קיימות חלופות לאופן הבינוי: בינוי אחיד בקומת קרקע בשיעור של 22.5%, ובינוי אחיד בשתי קומות בשיעור של 32.5% (אפשרויות חיוב במכר). שמאי המבקש מציין כי החלופה המיטבית לשיטת שמאי המשיבה היא בינוי אחיד בשתי קומות, וכך נעשה בכל שומות המכר. שמאי המבקש סבור כי בהתאם אין ספק שבמצב הקודם היה ניתן לממש בית מגורים בבינוי אחיד בשיעור 32.5%.

שמאי המבקש מציין כי במצב החדש, בחרו בעלי הזכויות לממש מבנה בבינוי של קומה אחת עם הקלה כמותית כפי שנתבקשה, וכי הבינוי הזה כשלעצמו הוא בינוי שאינו מיטבי גם לאחר ההקלה, שכן בבינוי זה, יש הפסד של שטחי בניה.

שמאי המבקש מדגיש כי ניתן היה להגיע לאותה צורת בינוי ואף צורת בינוי טובה יותר בהקלה אחרת. שמאי המבקש מציין כי ככול ובעלי הזכויות היו מבקשים במקום הקלה כמותית ניוד של שטחי בניה מקומה א' לקומת קרקע, הם היו מרוויחים יותר שטחי בניה, יותר שטחים במרתף, וחישוב השבחה היה נמוך באופן משמעותי.

שמאי המבקש מציין כי בתגובת המשיבה, מפנה שמאי המשיבה להחלטה של השמאי המכריע אלי כהן ברח' יואב 9 (פבראור 2026) גו"ח 6332/76,וכי בהחלטה זו נערך תחשיב לניוד של 156.6 מ"ר מקומה א' לקרקע (בדומה למוצע לעיל).

שמאי המבקש מציין כי השמאי המכריע הביא בחשבון במצב הקודם שיעור בניה של 16.25% בקומת הקרקע ויתרת השטח בקומה א', ובמצב החדש השטח המנוייד הובא בחשבון במקדם השבחה בשיעור של 0.8 המגלם את הפסד החצר ועליו מקדם שיפור תכנון של 10%.

שמאי המבקש מציין כי תוספת השטח האקוו' שנקבעה בגין מרכיב זה עומדת על 13.2 מ"ר אקוו', כך שגם אם מאמצים את השווי למ"ר מבונה שקבע שמאי המשיבה, ומתעלמים מעניין התכלות ההקלה, מתקבלת השבחה בגובה של 115,000 ₪.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין כי אין ספק שהבקשה להקלה הכמותית במקרה שבנדון הייתה שגויה, שכן הקלה לניוד שטחי בניה משטח קומה א' לקומת הקרקע הייתה מייצרת השבחה קטנה משמעותית, ומאפשרת לקבל יותר שטחי בניה, גם בקומת הקרקע וגם בקומת המרתף.

שמאי המבקש מציין כי אין הגיון שבשל טעות תכנונית זו יאלצו בעלי הזכויות לשלם היטל השבחה בגובה רב כל כך, וכי הטענה היא שבסוף צריך להתייחס אל המכלול, מה היה במצב הקודם ומה נוצר במצב החדש.

שמאי המבקש מציין כי במצב קודם מותר מבנה בן 2 קומות בשיעור 32.5% עם חצר גדולה יותר ובמצב החדש, יש מבנה בשיעור של כ 28% תוך איבוד של יתר שטחי הבניה לאחר שהתקבל הקלה כמותית, כאשר החלופה הטובה יותר הינה מימוש כל השטחים הקיימים בחיוב נמוך יותר בהיטל השבחה.

שמאי המבקש סבור כי בבחינת המהלך התכנוני באופן האמור, מתקבלת המסקנה כי אין השבחה בגין ההקלה (יש פגיעה במקרקעין).

<u>מרתף</u> – שמאי המבקש מציין כי ההקלה לחצר האנגלית משפיעה על חלק קטן בקומת המרתף, וכי שמאי המשיבה מביא בחשבון השבחה לכל שטח הקומה. שמאי המבקש מציין כי בשומת המשיבה נקבע שההשבחה מאפשרת שיפור ניצול לשטח אפקטיבי (החדרת אור ואוורור) רבה יותר מאשר במצב הקודם.

שמאי המבקש טוען כי יש כאן הכרה בכך שההשבחה נדרש להיבחן לגבי השטח האפקטיבי, ובשומת המבקש מוצג מה הוא השטח האפקטיבי. שמאי המבקש מציין כי מתקבל שטח של כ 18 – 19 מ"ר בלבד, וכי יש מחיצות וקירות המפרידים ביו השטח האפקטיבי ליתרת שטח המרתף, ויתר השטחים מאווררים ע"י חצרות אנגליות אחרות.

שמאי המבקש מציין כי כל חלקי המרתף שאינם נהנים מגישה ישירה לחצר לגביה נתבקשה ההקלה, אינם מושפעים ממנה ובהתאם יש להתייחס לחלל המושפע מההקלה בלבד.

<u>התכלות ההקלה</u> – שמאי המבקש מפנה לשומתו בה נסקרו החלטות שמאים מכריעים בעניין זה לרבות החלטת הח"מ, והחלטות ועדת ערר. שמאי המבקש מציין כי בתגובת שמאי המשיבה הזכרו החלטות של שמאים מכריעים בהן לא קיבלו את הטענה להתכלות ההקלה, לדוגמה החלטת השמאי המכריע שלומי יפה ברח' הנוטר תל אביב בה נקבע כי אין להביא בחשבון את התכלות ההקלה.

שמאי המבקש מציין כי למרות האמור, אותו שמאי מכריע בתיק שייצוג ע"י שמאי המבקש ברח' יהוד 13 בגו"ח 6332/60 מתאריך 15/08/2022 קבע שיש להביא בחשבון מקדם הקלה מתכלה של 0.927, למרות שמדובר בהקמה של מבנה חדש (מדובר באותה שכונה בו מצוי הנכס שבנדון).

שמאי המבקש מציין כי שאר ההחלטות שהוצגו מהוות החלטות ישנות בהן הטענה נדחתה תחת ההנחה שההקלה היא לצמיתות, אך ברור לנו כיום שההקלה אינה לצמיתות ובהתאם יש להביא בחשבון מקדם להתכלות ההקלה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין כי בשומה המכרעת שנערכה לנכס ברח' ברק 8 נקבע שווי למ"ר מבונה בסך של 30,000 ₪ למ"ר על בסיס שומה קודמת ממנה עולה כי גם שמאי הועדה המקומית קבע שווי דומה. שמאי המבקש מציין כי למעשה שמאי המשיבה אינו מסכים עם שמאי ועדה אחר בנושא זה.

<u>סיכום</u> - לעניין עליית מחירים זניחה, מציין שמאי המבקש כי קיימות עסקאות וניתן לראות זאת מהן.

שמאי המבקש מציין כי הועדה המקומית אפשרה בינוי בהיתרי בניה בחללים כפולים עד לפס"ד בעניין מירה גל, ללא היטלי השבחה, וכי מבחינת השוק ראו את זכויות הבניה לפי מה שהוועדה התירה ולא לפי בחינה בהתאם למה שנקבע בפס"ד מירה גל. שמאי המבקש סבור כי השוק מגלם את זכויות שהותרו ע"י הועדה המקומית, ומציין כי כיום לאחר שהועדה חדלה מנוהג זה הנ"ל אינו רלוונטי לעסקאות המכר באותה תקופה.

בעניין גודל מגרש מציין שמאי המבקש כי לא ברור מדוע יש להביא בחשבון תוספת לגודל, אין אינדיקציות לכך מהעסקאות באזור.

שמאי המבקש מציין כי ברור שהבינוי המבוקש מצריך הקלה, השאלה האם הבינוי יותר טוב והאם בהקלה אחרת היה ניתן למקסם את שטחי הבניה.

בעניין הקלה מתכלה, מציין שמאי המבקש כי ככול שניצול זכויות הבניה אינו אופטימלי, ההיתכנות להריסה בעתיד עולה. לגבי ההחלטה של השמאי המכריע שלומי יפה ועדת ערר לא התערבה הועדה בשיקול דעת השמאי, ואין מחלוקת לעניין הטיעון המשפטי שההקלה מתכלה בהריסת המבנה.

שמאי המבקש מציין כי יש החלטות בסביבה בהן נקבע כי יש הפחתה להקלה מתכלה.

בעניין השווי המבונה המבוסס על החלטות שמאים מכריעים, מציין שמאי המבקש כי לא התקבלו ערכי שווי הקרובים לשווי אות הציג שמאי המשיבה.

לאחר הדיון ציין שמאי המבקש ביחס לתחשיבים שהוצגו ע"י שמאי המשיבה כי לא מובנת הטענה לפיה הבינוי המבוקש הינו הבינוי המיטבי. במצב התכנוני הקודם קיימות 2 חלופות בינוי (2 קומות בשיעור של 32.5% או בינוי בקומה אחת בשיעור של 22.5%), וככל ובעלי הזכויות היו מבקשים ניוד של שטחי בניה ולא תוספת שטחים (כפי שביקשו בפועל), הרי שהם היו יכולים לקבל שטחי בניה בהיקף גדול יותר, בהשוואה לשטחי הבניה במסגרת ההקלה הכמותית.

שמאי המבקש מציין כי בפועל, בעלי הזכויות וויתרו על שטחים מוקנים לפי תכנית (אותם 10% בקומה א' שבפועל הם אינם יכולים לממש עוד, אלא בהריסת המבנה) ו"קיבלו" שטח במסגרת ההקלה הכמותית, כאשר בחישוב הכולל, יש הפסד שטח בניה בקומות קרקע + א' בשיעור של 4.5% (32.5% לעומת 28% המאושרים בפועל), לאחר אישור ההקלה הכמותית.

שמאי המבקש סבור כי ראוי להדגיש את העובדה שבמסגרת זאת יש גם הפסד של שטח חצר, שגם אותו יש להביא בחשבון.

שמאי המבקש מרחיב ומציין כי הקלה חכמה יותר של ניוד שטחי הבניה (אותה הוועדה המקומית גם נוהגת לאשר) הייתה מאפשרת מימוש שטח בניה בשיעור של 32.5% בקומת הקרקע (זאת לעומת שטח בשיעור של 28% בלבד), ללא הפסד שטחי בניה מוקנים.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מוסיף כי כמובן שבמצב זה שטח הבניה בקומת המרתף ובקומת הגג (העתידי) היה גדל בהתאמה, ולפיכך, מובן כי המימוש שבנדון הוא אינו מיטבי - הן ביחס לתכנית (הפסד של שטחי בניה בקומות קרקע + א', זאת לאחר אישור ההקלה הכמותית) והן ביחס לחלופה טובה יותר של ניוד שטחים מקומה א' לקומת הקרקע

בהתייחס לתחשיב שהציג שמאי המשיבה בנושא, טוען שמאי המבקש כי יש ניפוח משמעותי של ההשבחה הנוצר עקב ניוד שטח בניה מקומה א' לקומת הקרקע. אין שוני בין שווי שטח בניה בקומת הקרקע לעומת קומה א' - ולהפך - ניוד השטח גורם להפסד שטח חצר. שמאי המבקש מציין כי בכל שומות הוועדה המקומית (הן במכר והן בהיתר) המקדם האקווי' שניתן לשטחים בקומות אלה הינו זהה ועומד על 1.

שמאי המבקש מדגיש כי במצב זה, ניוד שטח הבניה מקומה לקומת הקרקע אינו מייצר השבחה כשלעצמו (אולי אף גורם לפגיעה בשווי, זאת בשל אבדן שטח החצר).

שמאי המבקש מציין כי כאשר אנחנו מביאים בחשבון את תחשיבי ההשבחה ביחס למימוש המבוקש, יש להביא בחשבון את העובדה כי נגרע שטח עיקרי בשיעור של 4.5%, וכי נתון זה חייב להילקח בחשבון במסגרת תחשיבי ההשבחה מאחר ושטח זה לא ניתן לניצול בעתיד, זאת לאור ההקלה שנבחרה.

שמאי המבקש מסכם ומציין כי מכאן ניתן להבין באופן המיטבי גם מדוע המימוש שבנדון אינו מהווה את המימוש המיטבי, וכי מדובר על הפסד שטח עיקרי בהיקף של 36.225 מ"ר. שמאי המבקש מציין כי באם נאמץ את השווי המבונה כעולה משומת המשיבה בגובה של 34,700 ₪, הרי שמדובר בהפסד שטח בניה ששוויו הינו בגובה של 1,257,007.5 ₪ (ההפסד שנגרם עקב הבחירה בחלופה הזו).

9. <u>הכרעה</u>

9.1 <u>כללי</u>

הנכס נשוא החלטה זו מהווה חלקה ביעוד למגורים בבניה צמודת קרקע, בשטח רשום של 805 מ"ר, לה ניתן היתר להריסת כל הבניה הקיימת (בית מגורים חד קומתי, לרבות מחסנים וסככות), והקמת בניין חדש בן קומה אחת עם גג רעפים (ללא ניצול חללו) מעל מרתף, עבור יח"ד אחת עם מעלית פנימית.

ההשבחה שבנדון נובעת מאישור הקלה כמותית בשיעור של 6% והקלה להקמת חצר מונמכת בחזית דרומית ברחוב 2.20 מ', לעומת 1.50 מ' המותרים.

המחלוקת העיקרית בין הצדדים בחישוב ההשבחה בגין ההקלות שבנדון נובעת מקביעת שווי הנכס במצב הקודם. שמאי המשיבה סבור כי יש להביא בחשבון את שווי המקרקעין בהתאם לחלופת בניה של קומה אחת הכוללת זכויות בניה בשיעור של 22.5%, ומנגד, סבור שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון את שווי המקרקעין בשימושם המיטבי לבינוי דו קומתי הכולל זכויות בניה בשיעור של 32.5%.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בסוגיה זו אני מקבל את עמדתו של שמאי המשיבה. מעבר לניתוח המשפטי שהציג שמאי המשיבה, ולנוסח הברור של הקלה עצמה (*"הקלה של 6% משטח המגרש (30.48 מ"ר)* ***<u>מעל ל 22.5% מותרים</u>*** ***<u>בבנייה בקומה אחת</u>***" – הדגשה לא במקור), ניכר כי עמדה זו תואמת את גם את הוראות התכנית החלות על הנכס שבנדון.

אפנה בעניין זה להוראות תכנית 958, שתקנה את תכנית תגפ/333 על שינוייה, והתירה לבנות באזורי המגורים בניינים בגובה של 2 קומות בתנאי ומספר יחידות הדיור לא יהיה גדול מהמותר, היינו יחידת דיור אחת על כל מגרש. בתכנית זו נקבע במפורש שכי אחוזי הבניה לא יעלו על 30% משטח המגרש בשתי הקומות יחד **<u>או</u>** 20% משטח המגרש אם ייבנה הבניין בקומה אחת (ולמעט שטח בניני עזר שלא יעלה על 2.5% משטח המגרש).

מהאמור לעיל עולה כי מדובר בשתי חלופות שונות לניצול הזכויות במקרקעין, כאשר ניצול הזכויות בקומה אחת, מקנה שטח מבונה נמוך יותר, ובהתאם לכך, אישור ההקלה הכמותית נדרשת לצורך הבינוי שאושר בהיתר, כאשר ברור שנבחרה חלופה של בינוי בקומה אחת.

אציין בנוסף כי תוכנית 2533א' (שאושרה בשנת 2010) קבעה כי באזור מגורים ג' זכויות הבניה, קווי בניין וגובה בניינים במגרשי המגורים החדשים יהיו על פי התכניות החלות באזור (קרי גם תכנית 958) **<u>ובתוספת</u>** 6% לזכויות הבניה. קביעה זו מעניקה אפשרות לבקשה של הקלה כמותית, כמבוקש בענייננו, ללא הקשר לבינוי המבוקש, אלא כתוספת לו, ומכאן ניתן לקבוע, לכל הפחות, כי הבקשה שבנדון הינה מימוש חלקי של זכויות קיימות בתוספת האפשרות להקלה בשיעור 6%.

שמאי המבקש לא הציג הוכחות לכך שבאישור ההקלה מתבטלות הלכה למעשה זכויות הבניה הנוספות המתאפשרות בבינוי דו קומתי ובהתאם, גם לפי תכנית זו, לא ניתן להביא בחשבון את כלל הזכויות במקרקעין במצב הקודם לצורך חישוב ההשבחה בגין ההקלה שבנדון בבינוי המבוקש.

בהתחשב בכל האמור לעיל, בהחלטה זו אביא בחשבון את המצב הקודם ללא ההקלות בבינוי אפשרי לבית מגורים בן קומה אחת, ובמצב החדש יבוא בחשבון השטח המבוקש בהתאם להיתר שבנדון (בניכוי שטחי הממ"ד הפטורים בהתאם להוראות התוספת השלישית).

9.2 <u>הקלה ברוחב חצר אנגלית</u>

כאמור לעיל, במסגרת אישור הבקשה להיתר הבניה שבנדון, אושרה הקלה בחצר מונמכת בחזית דרומית לרחוב 2.20 מ', לעומת 1.50 מ' המותרים. שמאי הצדדים חולקים על ההשפעה שיש להקלה זו על שווי המקרקעין, כאשר שמאי המשיבה מביא בחשבון בגינה תרומה של כ 9 מ"ר אקוו' (לשיפור שטח המרתף הקיים ולשטח עצמו), ומנגד, שמאי המבקש מביא בחשבון את תרומתה בכ 1 מ"ר אקוו' (בגין תוספת השטח בלבד).

מעיון בתכנית המצורפת להיתר שבנדון עולה כי השטח המבוקש במסגרת ההקלה חל על חלק קטן מהקיר חיצוני של החצר המונמכת ברוחב של כ 20 ס"מ בלבד, ובהתאם לכך אני סבור כי לא ניתן לטעון לשינוי מהותי לכלל המרתף, גם לא לשטח הצמוד באופן ישיר לחצר זו.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

ההקלה זו אפשרה למעשה בינוי חצר בצורה רגולרית יותר שלהערכתי מהווה השבחה מזערית וזניחה ביחס לשווי המקרקעין והמימוש המבוקש. בהתאם לכך, ובניגוד לעמדות הצדדים, אני סבור כי לא נדרש במקרה זה לחייב בהיטל השבחה בגין ההקלה המבוקשת.

בהחלטה זו אביא בחשבון כי תרומתה של הקלה זו הינה זניחה ובהתאם הנ"ל לא תחויב בהיטל השבחה.

9.3 <u>התכללות ההקלה</u>

שמאי הצדדים חלוקים בעניין שימוש במקדם התכללות להקלות שאושרו במסגרת הבקשה להיתר שבנדון. שמאי המשיבה סבור כי אין להביא בחשבון מקדם התכללות להקלה שכן בית המגורים המתוכנן מהווה את השימוש המיטבי במקרקעין ובהתאם אין צפי להריסתו טרם סיום חייו הכלכליים של המבנה.

מנגד, סבור שמאי המבקש כי בהתחשב ביוקרתיות אזור הנכס, יש להביא בחשבון מקדם התכללות להקלה בשיעור 0.9, המבטא את הצפי להריסה ובניה של מבנה חדש, טרם סיום חייו הכלכליים של המבנה.

בסוגיה זו אני מקבל את עמדתו של שמאי המבקש. במקרה שבנדון ניכר כי הבינוי בנכס הינו סובייקטיבי, בהתאם לצרכיו ורצונותיו של מבקש ההיתר, ואינו מנצל את כלל הזכויות המוקנות לחלקה. במצב הדברים הנ"ל, ובהתחשב באזור היוקרתי בו מצוי הנכס, סביר להניח כי גם ללא שינוי תכנוני באזור, יתכן כי קונה סביר בשוק החופשי ירכוש בעתיד את החלקה ויבקש להרוס את המחוברים בה לצורך הקמת בית מגורים חדש המתאים לצרכיו (בזכויות בניה גדולות יותר גם ללא אישור הקלה חדשה).

במצב הדברים הנ"ל אני מקבל את מקדם ההתכללות שקבע שמאי המבקש והנ"ל יובא בחשבון בהחלטתי זו.

9.4 <u>ערכי שווי</u>

שמאי הצדדים חלוקים בעניין השווי למ"ר מבונה אותו יש להביא בחשבון בחישוב ההשבחה. שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקווי של 34,700 ₪ למ"ר בהתבסס על עסקאות מכר בסביבה, מחירים מבוקשים, והחלטות שמאים מכריעים. מנגד, שמאי המבקש מביא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקווי של 28,000 ₪ למ"ר, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים מהסביבה.

לאחר שבחנתי את מסד הנתונים עליו הסתמכו הצדדים, וניתוח העסקאות שהוצג ע"י שמאי המשיבה, אני סבור כי על הצד הזהיר, יש לקבוע את השווי למ"ר מבונה אקווי לפי 32,000 ₪ למ"ר.

לנכס שבנדון נערכה עסקת מכר בתחילת שנת 2023, כאשר בעסקה זו נמכרה החלקה ובית המגורים שהיה קיים בה, בתמורה לסך של 20,800,000 ₪. בניכוי אומדן של תרומת המחוברים לשווי בסך של כ 1 מיליון ₪ (בית מגורים ותיק בשטח של כ 100 מ"ר), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקווי של כ 32,200 ₪, בהתאמת ניתוח השטח המבונה שהציג שמאי המשיבה לשטח החלקה שבנדון.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

על הצד הזהיר המתחשב בעלייה מתונה של מחירי דירות יוקרה באזור בין מועד המכר למועד הקובע, ובהתחשב בכך שמדובר בעסקה במחיר יחסית גבוה לסביבה, ניתן לקבוע בנכס שבנדון שווי מ״ר מבונה אקוו׳ בסך 32,000 ₪ למועד הקובע בינואר 2025. אדגיש כי בקביעת שווי זה הבאתי בחשבון גם את החלטות השמאים המכריעים שהציגו הצדדים, בהתאמות הנדרשות למאפייני הנכס שבנדון ולמועד הקובע.

9.5 <u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח קרקע במ״ר	805

מצב קודם			
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם שווי**	**סה״כ שטח אקוו׳**
שטח מבונה בבינוי לקומה אחת (22.5%)	181.1	1	181
שטח מרתף (בהתאם לתכסית קומת הקרקע)	181.1	0.6	109
חניון מקורה	17.84	0.35	6
חצר (בניכוי שטח עיקרי, שטח ממ״ד וחניון מקורה)	593.7	0.25	148
סה״כ מ״ר אקוו׳ מצב קודם			**444.5**

מצב חדש			
שטח שאושר בהיתר שבנדון (בניכוי ממ״ד)	**שטח במ״ר**	**מקדם שווי**	**סה״כ שטח אקוו׳**
עיקרי	228.2	1	228.2
מרתף	181	0.6	109
חניון מקורה	17.84	0.35	6
חצר (בניכוי שטח עיקרי, שטח ממ״ד וחניון מקורה)	546.7	0.25	137
סה״כ מ״ר אקוו׳ מצב חדש			**479.6**

סה״כ תוספת שטח אקוו׳	35.1
מקדם התכלות ההקלה	0.90
שווי למ״ר אקוו׳	₪32,000
סה״כ השבחה (בהתאם לבקשה להיתר)	**₪1,011,589**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

10. <u>החלטה</u>

בהתאם לכל הנתונים המפורטים לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל החלטה כי ההשבחה והיטל הנדרש בגינה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה
הקלות	15/01/2025	₪1,011,589	₪505,795

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

ולראיה באתי על החתום,

ברק שוורצברד

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com