בס"ד

יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : כ' אדר תשפ"ו

תאריך לועזי : 09/03/2026

מס' מינוי : 2242.25

לכבוד,

הגב' יעל צ'רטוק

ע"י מר שגיא שער - שמאי מקרקעין. דוא"ל: shaar-s@zahav.net.il

להלן "המבקש"

לכבוד,

הועדה המקומית לתו"ב כפר שמריהו

ע"י הגב' אילת לוז בן-דב - שמאית מקרקעין. דוא"ל: aybd11@gmail.com

להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 6674, חלק מחלקה 130

רחוב האורנים 44,

כפר שמריהו

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "החוק"), מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית לתו"ב הרצליה (להלן: "המשיבה"), לבין מר איתי ארביב והגב' יעל צ'רטוק (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב מימוש לתוכניות בנין עיר, בדרך של בקשה להיתר הכוללת הקלות.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 31/08/2025, שנערכה ע"י שמאית המקרקעין הגב' אילת לוז בן-דב, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 27/10/2025, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר שגיא שער, על צרופותיה.

כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועד הקובע לשומה:

מהות	מועד קובע
הקלות	08/01/2025

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	בית צמוד קרקע בן 2 קומות מעל קומת מרתף.
גוש	:	6674.
חלק מחלקה	:	130.
שטח החלקה	:	1,309 מ"ר.
שטח נשוא השומה	:	670 מ"ר (בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר).
הזכויות בנכס	:	חכירה.
חלק מוערך	:	670/1309 (בהתאם לנסח טאבו).
כתובת	:	רח' האורנים 44, כפר שמריהו.

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי החת"מ בתאריך 12/12/2025, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

6. דיון מקצועי:

בתאריך 15/12/2025 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

כפר שמריהו היא מועצה מקומית במחוז תל אביב השוכנת בשרון הדרומי. גבולות המועצה: דרום - שכונות הרצליה ב' והרצליה פיתוח, צפון - רשפון, מזרח - הרצליה וכביש בינעירוני מס' 20 (איילון) ומערב - שכונות נוף ים וגלי תכלת.

הנכס ממוקם בחלקה הצפוני של מרכז המועצה המקומית, ברחוב האורנים. הסביבה מאופיינת בבניית בתי מגורים צמודי קרקע ותיקים לצד חדשים יוקרתיים.

רחוב האורנים מהווה רחוב חד סטרי בו התנועה ממשיכה את רחוב הזורע מדרום וממשיכה בצורת האות ח' ומסתיים בצומת הרחובות החורש/הנוטע.

גן ציבורי גובל בעורף החלקה .

הפיתוח הסביבתי בסביבת הנכס מלא וכולל את כל התשתיות המקובלות.

7.2. תיאור החלקה:

חלקה 130 בשלמותה בשטח רשום של 1,309 מ"ר, בעלת צורה דמוית מעין מלבן, פני הקרקע הינם מישוריים. גבולות החלקה: ממזרח - חזית לרחוב האורנים באורך של כ-20 מ', ממערב - רחוב החצבים שאינו מפותח באורך של כ- 18 מ' ומעברו שטח ציבורי פתוח, מצפון - חלקת מגורים מס' 131 באורך של כ-70 מ' ומדרום - חלקת מגורים מס' 129 באורך של כ-70 מ'.

על החלקה קיימים שני בתי מגורים:

1. בחזית לרחוב האורנים (יחידה מזרחית) - צמוד קרקע חד-קומתי.
2. בעורף החלקה (יחידה מערבית - נשואת השומה) - צמוד קרקע דו-קומתי מעל קומת מרתף. הגישה ליחידה זו דרך שביל גישה קיים בצלע הדרומית של החלקה.

בסביבת הנכס קיימים מוסדות חינוך, תרבות ודת, מסחר, שטחים פתוחים וכד'.

פני הקרקע בחלקה הינם מישוריים, והפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירונית המקובלות.

7.3. תיאור הנכס:

בהתאם להיתרי הבניה החלים על הנכס, נכס נשוא השומה מהווה בית צמוד קרקע בן 2 קומות מעל קומת מרתף עם זכויות חכירה של 670/1309 חלקים מחלקה 130 בייעוד מגורים, הממוקם בעורף החלקה (מערב), לו גישה עם דרך גישה מרחוב האורנים דרך הצלע הדרומית של החלקה.

בהתאם למסמכי הבקשה להיתר, שטח המגרש 670 מ"ר עליו יתבצעו תוספות ושינויים לבית קיים הכולל תוספת עליית גג ובריכת שחיה.

8. הזכויות במקרקעין – המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין:

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט, מיום 27/10/2025, שהוצג ע"י הצדדים, עולים הפרטים, כדלקמן:

גוש : 6674.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

חלקה	:	130.
שטח חלקה	:	1,309 מ״ר.
בעלות	:	קרן קיימת לישראל, בשלמות.
חכירה מהוונת ברמת חכירה ראשית, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה. תאריך סיום: 31/03/2052.	:	ליב אילנה מלכה, החלק בנכס: 639/1309. **ארביב איתי, החלק בנכס: 335/1309.** **צ׳רטוק יעל, החלק בנכס: 335/1309.**
המספרים הישנים של החלקה	:	6674/77.
הערות	:	הערה בדבר אתר עתיקות. הערה על יעוד מקרקעין - תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתו״ב הרצליה.

8.2. <u>הסכם שיתוף משנת 2019</u>:

בהתאם לפרטי הסכם שיתוף שהוצגו בשומת שמאית המבקש, מיום 08/04/2019 שנערך בין אילנה ליב (צד א׳) לבין ירון משה מוזס דן (צד ב׳), הצדדים עתידים להיות חוכרים במשותף של חלקה 130 בגוש 6674, באופן שבו צד א׳ חוכר 639/1309 חלקים וצד ב׳ חוכר 670/1309 חלקים בחלקה. מוסכם ומוצהר בין הצדדים כי כל צד ו/או חליפיו יהיה רשאי בכל עת לתכנן, לבנות ולממש את חלקו בנכס, את מלוא זכויות הבניה המגיעות לו עפ״י שיעור חלקיו בנכס:

לצד א׳ זכות לנצל 150 מ״ר מתוך סך קיבולת הבניה כיום + 10 מ״ר בהקלה.

לצד ב׳ זכות לנצל את יתרת קיבולת הבניה (200 מ״ר בהקשר של רמ״י) ובסה״כ 218 מ״ר כולל הקלה.

8.3. <u>הסכר מכר משנת 2023</u>:

בהתאם לפרטי הסכם המכר שהוצגו בשומת שמאית המבקש, מיום 27/11/2023 שנערך בין דן משה מוזס (״המוכר״) לבין איתי ויעל צ׳רטוק דן (״הקונים״), נמכרו 670/1309 מזכויות החכירה, על גבי חלקה המערבי שלהחלקה, לרבות כל הבנוי עליה ולרבות שביל הגישה.

9. <u>מצב תכנוני</u>[1]:

9.1. <u>תוכנית הר/410/א׳</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1461 מיום 04/07/1968, הינה תוכנית מתאר לכפר שמריהו. בהתאם לתשריט התוכנית הנכס נשוא השומה מסווג ביעוד ״מגורים א״.

<u>הוראות הבניה</u>:

שטח מגרש מינימאלי	:	1,000 מ״ר.
שטח בניה מקסימלי בנין ראשי	:	עד 300 מ״ר לבניין הראשי.
שטח בניה מקסימלי נספח	:	20 מ״ר.
גובה מקסימלי של בנין ראשי	:	קומה אחת או קוטג׳.

1. התוכניות המצוינות ורמת הפירוט חלקיים בלבד, ובהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בין הצדדים. לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני בכתב וחתום בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

גובה מקסימלי של נספח : 2.4 מ'.

מרווח בניה מינימלי : חזית - 5 מ', צד - 4 מ', מאחור - 8 מ'.

9.2. תוכנית הר/1459, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2455 מיום 20/07/1978, מטרתה לשנות את תקנות תוכנית הר/410/א' בדבר כוחה של הועדה המקומית להוציא היתרי בניה במגרשים שגודלם מעל 1,100 מ"ר ליחידת דיור נוספת בתנאי אזור מגורים א'.

9.3. תוכנית הר/1914/א', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4343 מיום 26/10/1995, ומטרתה להתיר בניית 2 בתים ללא קיר משותף, וללא התניה לקרבה משפחתית. ללא שינוי בזכויות הבניה. יקבע מרחק מינימאלי של 8 מטר בין הבתים.
יבוטל הצורך בהמלצת המועצה המקומית כפר שמריהו לאישור הקמת בית שני.

9.4. תוכנית הר/1914, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4346 מיום 09/11/1995, ומטרתה היא קביעת הוראות ותנאים הנוגעים לבנית מרתפים והשימוש בהם.

בהתאם להוראות התוכנית:

- בבתי מגורים מסוג קוטג'ים (יותר ממפלס אחד), תותר בניית קומת מרתף בגודל תכסית הבניין.
- בבתי מגורים מסוג וילה (מפלס אחד בלבד), תותר בנית קומת מרתף בגודל של עד 50% משטח הבניה המותר על המגרש, ובנוסף יינתן היתר לבניה של חניה עד 30 מ"ר ומקלט/ממ"ד בשטח של 7 מ"ר.
- כל שטחי המרתף יהיו שטח שירות בלבד בתוספת לשטחים העיקריים המותרים באותו בנין.
- גובה קומת המרתף הוא 2.2 מטר.
- תורשה קומת מרתף אחת בלבד, הכניסה למרתף מתוך יחידת המגורים ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת.

9.5. תוכנית הר/1942, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4536 מיום 26/06/1997, ומטרתה להוסיף יחידת דיור נוספת למגרשים שגודלם לפחות 1,000 מ"ר ומעלה. סה"כ 2 יחידות דיור בשטח כולל של 300 מ"ר.

9.6. תוכנית הר/1993, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4832 מיום 14/12/1999, הינה תוכנית מתאר מקומית - בריכות שחיה פרטיות. מטרתה לקבוע הוראות בדבר בניית בריכות שחיה פרטיות באזור מגורים - וילות וקוטג'ים

עיקרי הוראות התוכנית:

- הגודל המירבי של בריכת השחייה יהיה 100 מ"ר.
- הבריכה תבנה במפלס חצר הבית או במרתף הבניין.

9.7. תוכנית הר/1635/א', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4856 מיום 20/02/2000, הינה תכנית מתאר מקומית - חלל גג רעפים. מטרתה לקבוע הוראות בדבר בניה בחלל גג הרעפים באזורי מגורים.

עיקרי הוראות הבניה:

במבני מגורים צמודי קרקע, ניתן יהיה לבנות גג רעפים ולהשתמש בחלל גג הרעפים לצורך מגורים

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בתנאים המפורטים בתוכנית.

- השטח המירבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים.
- הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה מתחתיו.

9.8. תוכנית הר/1635/ב', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5022 מיום 14/10/2001, המהווה שינוי לתוכנית 1635א', ומטרתה פירוט והבהרה של הוראות בדבר עיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 62 א(א)5 לחוק.

9.9. תוכנית הר/2232, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 6686 מיום 04/11/2013, ומטרתה היא עדכון הוראות מרתפים. מטרתה היא לאפשר שימושים עיקריים במרתפים באזורי מגורים, לקבוע הוראות בינוי לגביהם.

עיקרי הוראות התוכנית:

- תוספת שימוש עיקרי לשימושי שירות המותרים במרתפים באזורי מגורים, ללא אפשרות לנייד שטחים עיקריים מקומת מרתף.
- קביעת גובה מינימלי ומירבי למרתפים.
- לאפשר הקמת מרתף לפי מלוא קונטור של קומת הקרקע בבית מגורים, גם כאשר מדובר בבית בן קומה אחת בלבד.

יעוד הקרקע ושימושים:

- לפי הר/410 א' על כל שינוייה.
- במרתפים יותרו שימושים עיקריים למגורים, כגון חדרי מגורים, חדרי עבודה, חדרי משחקים, מטבח, חדרי רחצה, סאונה וכדומה, בנוסף לשימושים למטרות שירות.

9.10. אישור בקשה להיתר מס' 20240732, הכוללת הקלות, מיום 08/01/2025, כמפורט בסעיף מס' 10.

10. רישוי:

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב הרצליה, לחלקה 103 נמצאו היתרי הבניה, כדלקמן:

בית מערבי - נשוא השומה:

- היתר בניה מס' 4 מתאריך 01/01/1996 לתוספת בית מגורים קוטג' 2, כולל ממ"ד, חניות, מבנה עזר. הקלה באחוזי בניה. קיימת תוכנית הגשה חתומה.

בהתאם לתשריט ההיתר, המגרש כולל את שטחי הבניה הבאים:

קומה כניסה - 107.46 מ"ר, קומה א' - 64.13 מ"ר, קומת מרתף - 36.26 מ"ר, חניה - 25 מ"ר, מחסן בק"ק - 7.28 מ"ר, ממ"ד בק"ק - 7 מ"ר, שירות במרתף - 12.09 מ"ר.

- היתר בניה מס' 217 מתאריך 10/09/1996, המהווה תוכנית שינויים. קיימת תכנית הגשה חתומה.

בהתאם לתשריט ההיתר, המגרש כולל את שטחי הבניה הבאים:

קומה כניסה - 111.11 מ"ר, קומה א' - 67.06 מ"ר, קומת מרתף - 55.35 מ"ר, חניה - 37.9 מ"ר.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

- אישור בקשה להיתר מס׳ 20240732, מיום 08/01/2025, הכוללת הקלות:

מהות הבקשה

תוספת ושינויים לבית צמוד קרקע קיים בהיתר מס׳ 217 הכולל: הכשרת מרתף + שינויים בקומת הקרקע + שינויים בפתחים, שינויים בחלוקה פנימית, פיתוח השטח, תוספת עליית גג + בריכת שחיה וחדר מכונות.

הקלות מבוקשות

- תוספת של עד 6% והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.
- הקלה לקו בניין לבריכה - 3.00 מ׳ בקו בניין צידי צפוני במקום 4.0 מ׳.
- הקלה לקו בניין לבריכה - 1.00 מ׳ בקו בניין מערבי במקום 4.0 מ׳.
- הקלה לקו בניין לבריכה - 1.70 מ׳ בקו בניין צידי דרומי במקום 4.0 מ׳.
- הקלה של עד 10% בקו בנין צדדי צפוני 3.60 מ׳ במקום 4.0 מ׳.
- הקלה של עד 10% בקו בנין דרומי מערבי 7.20 מ׳ במקום 8.00 מ׳.
- הקלה לחצר מונמכת מחוץ לקו בנין דרומי.

בהתאם לתשריט הבקשה להיתר, המגרש כולל את שטחי הבניה הבאים:

קומת מרתף - 120.74 מ״ר הכוללים שטחי מערכות טכניות ושירות, ממ״ד ואחסנה.

קומת הקרקע - 112.4 מ״ר עיקרי + 48.22 מ״ר בריכת שחיה.

קומה א׳ - 98.46 מ״ר עיקרי .

קומת הגג - 35.08 מ״ר עיקרי.

11. שומות הצדדים:

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	המשיבה	המבקש
הקלות	08/01/2025	666,000 ₪	180,198 ₪

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. עמדת המשיבה:

עיקרי עמדת שמאית המשיבה, הגב׳ אילת לוז בן-דב:

- בהתאם לתוכניות החלות על החלקה, מותרת בניה של 2 יח״ד בניצול 300 מ״ר + עליית גג, מרתף בתכסית קומת הקרקע לשימושים עיקריים ובריכת שחיה.
- בהתאם להיתרים קודמים, על החלקה אושרה הקמת 2 בתי מגורים בשטח כולל של 337.97 מ״ר עיקרי + שטחי שירות.
- על החלקה מבוקשת בניה כוללת בניצול 370.86 מ״ר עיקרי + עליית גג, הכוללת תוספת שטח בהקלה וכן הקלות בקווי בנין.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- שווי מ״ר מבונה בסך 18,000 ₪ בהתאם לעסקאות מסביבת הנכס.
- <u>מהות ההשבחה</u>:

תוספת 32.89 מ״ר כהקלה כמותית

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

32.89 × 18,000 ₪ = 592,020 ₪.

הקלה בקווי בנין המהווים גמישות תכנונית

הקלה מקווי בניין צפוני ודרומי קיימת על פי היתר מס׳ 217, לא חל שינוי בקווי הבניין מהיתר זה. לכן, לא קיימת השבחה.

הקלה בקווי בנין לבריכה, המאפשרים את הקמתה וניצול אופטימלי של החצר

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

שטח בריכה חורג ממרווח הבניה במ״ר	33
מקדם אקוי׳ בריכה	0.4
שטח אקוי׳ חורג	13.2
תרומת ההקלה	20%
שווי מ״ר מבונה	18,000 ₪
ההשבחה	**47,520** ₪

הנמכת חצר אנגלית מחוץ לקווי הבניין, המאפשרת חלל מרתף מאוורר ומואר

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

שטח מרתף משופר	30.00
תרומה אקוי׳	5%
שווי מ״ר מבונה	18,000 ₪
ההשבחה	**27,000** ₪

- **סה״כ ההשבחה – 666,000 ₪.**

12.2. **<u>עמדת המבקש</u>:**

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש, מר שגיא שער</u>:

שווי מ״ר מבונה והקלה לתוספת שטחים

- עסקאות ההשוואה עליהן מתבססת שמאית המשיבה הן עסקאות במקרקעין הממוקמים **כולם במקומות עדיפים על פני נשוא השומה** כאשר לא הובא על ידי שמאית המשיבה מקדם בגין מיקום הנכס בחלק עורפי של החלקה, וכן את השתנות המחירים ביחס לתקופת המועד הקובע בעיצומה של מלחמת חרבות ברזל וסביבת ריבית גבוהה.
- במועד הקובע לשומה אנו מצויים בקיפאון במיוחד בשוק היוקרה, קיימת תחושת חוסר ודאות לאן הולך שוק הנדל״ן בכלל ושוק דירות היוקרה בפרט ולראיה אין עסקאות חדשות ובוודאי שלא גבוהות מאלו שהיו ערב מלחמת חרבות ברזל קרי לאחר 07/10/2023 שהינו מועד פרוץ המלחמה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

- לאור מיעוט העסקאות, יובאו בחשבון שומות מכריעות אחרונות בכפר שמריהו: השמאית המכריעה הגב' לילך בן פורת בגוש וחלקה 6671/102, שווי מ"ר מבונה ליום 01/05/2024 בסך 17,700 ₪; השמאי המכריע מר יעקב פז בגוש וחלקה 6674/295, שווי מ"ר מבונה ליום 29/11/2023 בסך 16,000 ₪; השמאי המכריע מר יגאל יוסף בגוש וחלקה 6671/225, שווי מ"ר מבונה ליום 19/04/2023 בסך 16,000 ₪.

בהתאם לכך, ולאחר שקלול הנתונים, שווי למ"ר מבונה בסך של 16,000 ₪ בנכס הנדון למועד הקובע. השווי משקלל, בין היתר, עסקאות השוואה, החלטות שמאים מכריעים ומשקל ביחס למיקום הנכס כיחידה עורפית **ומועד השומה בעיצומה של מלחמת חרבות ברזל וסביבת ריבית גבוהה על כל המשתמע.**

- מקדם שוליות לשטחים שאושרו בהקלה: אין התייחסות בשומת שמאית המשיבה, לעניות דעתי כל שטח נוסף הינו שטח שולי ביחס לשטח הקיים, וכך גם עולה משומות מכריעות למקרים דומים בכפר שמריהו. ולכן לשטח הנוסף אביא בחשבון מקדם שוליות זהיר של 0.9.

מקדם התכלות ההקלה

- זכויות בנייה שנוספו הינן צמודות היתר ומטבען הן "מתות" יחד עם הריסת הבית, אי לכך, יש למעשה "לקצוב" את הזכויות עד תום החיים הכלכליים של הנכס.
- במקרה של הריסת בית עם הקלות ובנייתו מחדש עם אותן ההקלות, מחייבת ועדת התכנון והבניה, בתשלום היטל השבחה בגין ההקלות, ולפיכך יוצרת הבדל מהותי בין שווין של זכויות בנייה המוקנות לצמיתות מכח תב"ע לבין זכויות בנייה זמניות המותרות מכח הקלה.

אפנה להחלטה מיום 25.05.21 **בערר (ת"א) 85246/13 נזרי בטי וג'וזף נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה** "בשים לב לכך שלא קיבלנו את עמדת השמאית המייעצת, אנו מאמצים את הצעתה החלופית שלפיה מקדם שווי הזכויות יעמוד על 0.82 כאמור בשומת השמאית המכריעה הגב' שושי שרביט שפיראי".

- יודגש, במקרה הנדון מדובר בבית מגורים שנבנה בשנת 1996 וכעת מורחב ומשופץ על בסיס יסודות הבניה המקוריות, עובדה זו משמעותית ביחס לנכס הנדון שכן לפי פסיקות שמאים מכריעים וכן לעמדת השמאית המשיבה עצמה אורך חיים כלכלים של נכס בכפר שמריהו הינו 35 שנים ובנסיבות אלו בשנת 2031 אמורים להסתיים חייו הכלכליים של הנכס.
- גם אם כיום מבוצע שיפוץ ותוספת לבית הקיים על בסיס היסודות המקוריים, אזי לטעמי הדבר יביא להארכת החיים הכלכליים במס' שנים מועט לאור היסודות של הבית ועד לשנת 2046, לכל היותר, (15 שנים נוספות ועד 50 שנים מבניית הבית המקורית).
- ומכאן, שיש להביא בחשבון מקדם התכלות גבוה מהמקובל כאשר במצב נורמטיבי של בניה מחדש מקובל להפחית מקדם 0.82 בגין אורך חיים כלכלי של 35 שנים בעוד במקרה הנדון אורך חיים כלכלי קצר יותר ויהיה 21 שנים בלבד.
- לכן, 0.82 × 21/35, המהווה **מקדם התכלות של 0.5** (לעניין זה ראה הכרעת הבשמאי המכריע מר יעקב פז בהרצליה פיתוח בה הייתי מעורב ברח' המגינים 12).

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

שווי מצב קודם מול חדש ביחס לזכויות בניתנו בהקלה

- עיון בהיתר הבניה של הבית הקיים מס׳ 217, מלמד כי השטח שנוסף בפועל בהקלה הינו על חשבון חלל כפול בקומת המגורים התחתונה באזור הסלון של הבית.
- כידוע שטח של חלל כפול מהווה אזור גבוהה ויוקרתי בעל תחושת מרחב גבוהה כפי שמקובל בבתי יוקרה רבים.
- שטח זה של חלל הכפול נסגר לתוספת השטח בהקלה ובעצם מוריד ערכו של השטח בקומת הקרקע בו קיים חלל כפול ובנסיבות אלו יובא בחשבון מקדם 0.9 לשטח הנוסף אשר מבטא הפגיעה של 10% בשווי השטח הקיים בקומה תחתונה על ידי הנמכתו.

עלויות התאמה

- כפי שעולה מתוכנית ההגשה, מדובר בתוכנית שינויים ותוספת בניה לבית קיים בן 29 שנים, יסודות הבית ללא שינוי והעבודה מתבססת על התשתית הקיימת של הנכס ובנסיבות אלו קיימות עלויות התאמה בחיבור התוספת לבית הקיים ולתשתיות הקיימות, הגבוהות מבניה, וזאת על פני בניה מחדש של זכויות הבניה ללא צורך בהתחשבות במבנה קיים, בנסיבות אלו יובא בחשבון מקדם 0.8 בגין עלויות התאמה כמקובל.

הקלה לקווי בניין לבריכת שחיה

- זכויות לבניית בריכת שחיה מוקנות בנכס הנדון וחויבו בעת המכר, כעת מדובר בניצול בריכת שחיה מוקנית ובקווי בניין שונים.
- לכן מדובר בכל היותר בשיפור תכנון לבריכה ולא בחיוב נוסף לזכויות המוקנות.
- כאמור, מקדם הקלה מתכלה בדומה לקביעתי הקודמת, קרי 0.5.

הקלה להעמקת חצר אנגלית במרתף

- יש הסכמה לעניין שטח המרתף שנהנה מתאורה פנימית ואוורור ומקדם שיפור התכנון.
- בשונה משומת שמאית המשיבה, יש לתת מקדם אקוי׳ לשטח המרתף בשיעור של 0.5.

12.3. **<u>התייחסות שמאית המשיבה לשומה נגדית (׳אחרת׳)</u>:**

מקדם התכללות הקלה

- <u>אין לבצע הפחתה בגין תפוגת הקלה, מהסיבות הבאות</u>:

- ״הקלה״ הינה הרשאה לבצע עבודה שהיא טעונה היתר לפי סעיף 145 בסטייה מהוראות תוכנית או תקנה אחרת החלות במקום הנדון ושאין בה משום שימוש חורג.
אין בהוראות החוק הגבלות הן למשך תחולתה של הקלה ואכן הקלה ניתנת לצמיתות, שלא כמו שימוש חורג מתוכנית אשר ניתן לתקופה מוגבלת.
- בהתאם להוראות התוספת השלישית, יש לשום את שווי הזכויות במועד ההקלה למועד אישורן, לפי ערכן בשוק החופשי ולא לפי ערך סובייקטיבי לבעלים.
- בחלק מהנכסים מבוצע בתום החיים הכלכליים של המבנה שיפוץ מסיבי (במקום הריסה ובניה מחדש), תוך ניצול מלוא הזכויות המותרות עפ״י תב״ע תקפה, בתוספת זכויות אשר אושרו בהיתרים קודמים.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

במקרה הנדון מבוקשות זכויות בהקלה בשיעור 40% מסך הזכויות התב"ע.

- מתוך החלטת שמאי מכריע מר מרדכי דדון בגוש וחלקה6665/284: " בנוסף, אני סבור כי קונה סביר אינו מבחין באופן המשפטי בין זכות מוקנית בתוכנית לבין זכות המוקנית מכח הקלה.
- תקנות התכנון והבניה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתכנית) תשפ"ג - 2023, מבטלות את האפשרות למתן הקלה בסטייה ניכרת מתוכנית, ואיתן גם את ההקלות הכמותיות.
הדעת נותנת כי שטחי בניה אשר אושרו כהקלה כמותית בימים אלה, ולא יוכלו להתאשר בעתיד, יזכו ל"משך חיים" ארוך מהמקובל כיום, בהיותן מצרך נדיר.
בנסיבות אלה, ראוי להאריך את שוויין של זכויות שהתקבלו כהקלה, לצמיתות.
(החלטת שמאי מכריע מר ארנון גולדברג בגוש וחלקה 6671/99 + החלט שמאי מכריע מר ערן ירקוני בגוש וחלקה 6671/69).

שווי מ"ר מבונה

- בשומת הועדה הוצגו עסקאות השוואה המצביעות על שווי בגבולות 18,000-20,000 ₪.
- בהחלטת שמאי מכריע מר דוד דדון בגוש וחלקה 6665/173, למועד הקובע 02/05/2023, נקבע 18,000 ₪ ונאמר: "ששוק דירות היוקרה עשוי להיעצר בתקופות של אי וודאות ועליית ריבית, עצירה זו בעסקאות אינה מגלמת נתונים של ירידות מחירים מהותיות."
- הוצגו נתוני מכר נוספים.
- יוער, מטעמי זהירות, לא הובאה בחשבון הפחתה בגין 10 מ"ר אשר הותרו בהקלה עפ"י הסכם השיתוף, אך חייבים בתשלום היטל השבחה.

מקדמי הפחתה

- <u>שוליות</u> - בכפר שמריהו מקובלים בתים עתירי שטח, בהיקפים גדולים בהרבה מהמקובל לבניה פרטית צמודת קרקע. היישוב, מהיוקרתיים בארץ, לא מקובל לייחס לבניה בו מרכיב "שוליות" אלא בהיקפים יוצאי דופן. בניה של 300 מ"ר עיקרי ומיצוי מלוא זכויות הבניה במרתף, לרבות הקלות כמותיות הינה דבר שבשגרה ובניה "טיפוסית".
העובדה כי זכויות הבניה מתירות הקמה של 300 מ"ר על מגרש טיפוסי של דונם, ליחידה אחת או שתיים, לצד ההעדפה הגורפת לניצול הזכויות ביחידה אחת, מהווה הוכחה ניצחת כי ביישוב לא מיוחס רכיב שוליות לשטחי בניה בהיקפים אלה (ר' החלטת הח"מ בגוש וחלקה 6665/554).
הבניה המבוקשת בנכס הנדון הינה בהיקף קטן מהמקובל בכפר שמריהו.
- <u>התאמה לקיים</u> - מקדם הפחתה בגין בניה קיימת נזקף כאשר מדובר במבנה אשר התוספת בו מהווה מעין "טלאי" הדורש התאמות מבחינת מערכות, פרטי גמר ו/או ביסוס.
במקרה שלפנינו מדובר בסוג של בניה חדשה, מעיון בתוכנית הבקשה להיתר עולים הממצאים הבאים:
- הגדלת המרתף מהווה לגליזציה לבניה קיימת, אין מקום לבצע הפחתה בגין הכשרת בניה אשר מראש קיימת ונולדה בחטא. לא נדרשות הוצאות התאמה לצורך הכשרה זו.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

- בקומת הקרקע מבוקשת הסרת כל מחיצות הפנים ושינוי מן היסוד של החלוקה הפנימית ופרטי הגמר. מדובר בהותרת קונטור המבנה בלבד ולמעשה "בניה חדשה" תוך התאמת הבניה המבוקשת למסגרת הקירות החיצוניים.
- עליית הגג מהווה בניה חדשה, ללא צורך לביצוע התאמות.

➢ עינינו הרואות כי הבניה המבוקשת מהווה בניה חדשה תוך חיסכון הוצאות הביסוס, התשתיות הקיימות, בייחוד כאשר תוספת הבניה מבוצעת בד בבד עם שיפוץ כלל רכיבי הבית. אין מקום ליחס הפחתה בגין "התאמה" לבינוי קיים.

➢ גם אם נניח שקיימות אי אילו עלויות התאמה, הרי אלו נובעות מעצם הבניה החדשה ולא מההקלה:

לו הייתה מוגשת תוכנית בניה הכוללת תוספת בניה, אך ללא הקלה כמותית, בניה זו לכאורה כרוכה בעלויות התאמה. כעת, מוגשת בקשה לתוספת שטחים הכוללים הקלה, עלויות ההתאמה נותרות בעינן ואינן משתנות עקב אישור ההקלה.

דהיינו, עלויות אלה קיימות בכל מקרה, עבור כל תוספת בניה שהיא, ואינן נובעות מאישור הקלה.

➢ <u>פגיעה בחלל הכפול</u>: ההשבחה חושבה עבור רכיב **מ"ר מבונה קרקע**, והביאה בחשבון בשיטת ה"דלתא" את שווי תוספת זכויות הבניה. אין מקום להביא בחשבון הפחתה המתייחסת **לבניה** קיימת.

מעבר לאמור, ניתן להגדיל את קומה א' (כ- 14 מ"ר נוספים) במקום שאינו "פוגע" בחלל הכפול.

שטח קומת הקרקע כ-112 מ"ר ואילו שטח קומה א' כ-98 מ"ר. תכנון שונה של הקומה עשוי להותיר חלל כפול בקומת הקרקע. אין מקום לבצע הפחתות בגין בחירה סובייקטיבית של המתכנן ו/או בעלי הזכויות.

הקלה בקווי בניין לבריכת שחיה

➢ ההקלה במרווחי הבניה לבריכת השחייה מאפשרת את הקמתה.

➢ לולא אישור ההקלה, לא ניתן להקים את בריכת השחייה.

➢ עפ"י הלכת דייניש, יש לייחס לשטחים שאושרו בהקלה ולא ניתן לבנותם אלמלא אישור זה, שווי מלא.

➢ על הצד הזהיר הובא בחשבון מקדם תרומה בשיעור 20%.

12.4. **<u>טענות והבהרות נוספות שהועלו במהלך הדיון</u>:**

שמאי המבקש

➢ הקלות מתכלות - מדובר במבנה שנרכש בהיותו קיים וממועד הקמתו עברו כ-30 שנה. הנכס עובר שיפוץ מקיף ויסודי אשר נשען על היסודות הקיימים. בהינתן שזה המצב, הפחת הפיזי העתידי גבוה יותר מבניה חדשה.

➢ המשיבה בשומתה בעת המכר קבעה מועד סיום חיים כלכליים לשנת 2025.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

- עלויות התאמה - היות ומדובר בשיפוץ על יסודות וקירות קיימים יש להתחשב בעלויות ההתאמה לגבי השטחים שנוספו.
- מדובר בתכנון מאולץ אשר טומן בחובו פחת תכנוני כשהתכנון חייב להתחשב בקונטור הקיים ולחיבורים לאינסטלציה ולחשמל קיימים.
- מקדמים חופפים - מדובר במקדמים מצטברים אשר אין סנכרון ביניהם. ולכן יש לראות בכל זכות נוספת שווי בכפוף למקדמים.
- לגבי התכנות ההקלות בעתיד - עצימות הטענה שלהבא לא יתאפשר לקבל הקלות מעצימה את הפחת שיש במועד הסיום החיים הכלכליים. יודגש, בעתיד זכויות אלו יהיו במסגרת תוכנית (אשר מתכנניו יבקשו תוספת זכויות גבוהות לאין ערוך מההקלה 6%). ולכן, מחד יקצר את מועד סיום החיים הכלכליים, ומאידך בבוא העת ישולם ממילא היטל על הזכויות שנוספו ואין לחייב בכפל.
- במועד סיום חייו הכלכליים - כל רוכש יוציא תוכניות נקודתיות ויגדילו את סך הזכויות ביותר מ-6% המותר בהקלה. ולכן, לא ישמרו על המצב הקיים שתוספת הזכויות הינן רק עד 6%.
- הזכויות שנוספו באות בחשבון על חלל מוגבה בחדר המגורים בקומת הקרקע ויש להביא זאת בחשבון.
- היות ומדובר במבנה אשר גילו כ-30 שנה ועובר שיפוץ יסודי. השאלה בכמה זמן מאריך השיפוץ היסודי את מועד סיום החיים הכלכליים בבניה חדשה לעומת בית משופץ, שלעניות דעתי אינו זהה.
- גם אם תוצאת שווי מ״ר מבונה נמוכה מהמקובל, אולם ככל והמקדמים אינם חופפים אלא מצטברים, יש לקחתם בחשבון.
- הקלה מתכלה ביחס לשומות למערכת המימונית - שומות לבנק נערכות למועד עריכתם לשווי סביר למועד עריכת השומה. בשונה מחיוב בגין מיסים אשר מתייחסים לחיוב זכויות למשך הנאתן לאורך זמן.
- במועד עריכת שומת בנק השווי ללא שינוי אולם ככל ונחליט בשומה שהנכס נמצא לקראת סיום חייו הכלכליים והשווי נגזר מקרקע ריקה, הרי שברור שיובא בחשבון שווי של זכויות ברות תוקף ללא זכויות עתידיות מכח הקלות או לכל הפחות שווי שאינו זהה.
- הקלה מתכלה - המשיבה מחד טוענת שהנכס מוכיח שאורך חייו הכלכליים של הנכס כ-35 שנים ומנגד קובעת שאין להביא בחשבון מקדם הקלה מתכלה לזכויות מכח הקלות.
- במקרה הנדון, מדובר בשיפוץ מבנה אשר נבנה במקורו לפני כ 30 שנה והפחת הפיזי גבוה ולכן חייו הכלכליים קטנים מ-35 שנים המקובלים בבניה חדשה.
- ניתוח עסקת המכר הובא בחסר, שווי הבנוי וכן זכויות הבניה לחלל גג לא הובאו בחשבון אשר יכולה להיבנות על חשבון קומת קרקע מוגבהת.
- בנוגע לבריכה - במסגרת המכר המשיבה חייבה על שטח של 100 מ״ר בריכת שחייה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

שמאית המשיבה

- מבחן הסבירות - בהינתן שנקבל את כל מקדמי ההתאמות של המבקש, התוצאה היא מקדם 0.32 לשווי מ״ר, כמעט כחצר גרידא. ריבוי המקדמים משקף לכאורה שתוספת הזכויות זהות בשווין לשווי חצר ומדובר בתוצאה לא סבירה.
- הקלה מתכלה - יש לבחון האם במבחן השוק השווי שונה בין זכויות מכח תוכניות תקפות לבין זכויות עתידיות מהקלה. ברור שבעת הערכת שווי למערכת המימונית התוצאה תהיה זהה בין הזכויות ללא הבחנה בין זכויות מכח תוכניות תקפות לזכויות מכח הקלות מתכלות.
- במועד הקובע, כאשר ידוע שאין יותר אפשרות לקבל הקלות לתוספת זכויות, ובהיות כפר שמריהו מקום שבו כל זכות חשובה ונדרשת. תוספת הזכויות (שאין אפשרות לקבלם לאחר הריסה) הינן תמריץ להארכת חייו הכלכליים של הנכס.
- מועד סיום חייו הכלכליים של הנכס בשנת 2025 הינה עובדה. מדובר כאילו בבנייה חדשה מה שנשאר הן רק היסודות.
- מסיבה זו, אין כאן כל עלויות התאמה.
- מקדם הקלה לבריכה - מדובר בהקלה אשר מאפשרת את עצם בניית הבריכה, שטח גדול ולכן מקדם ההשבחה כ-20%, על הצד הזהיר (הקלה בין 4 מ׳ מגבול החלקה ל-1 מ׳ מגבול החלקה).
- יש לנתח את העסקה שבוצעה בנכס.

13. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- שווי מ״ר מבונה.
- מקדם התכלות הקלה.
- הקלה לתוספת שטח - מקדם שוליות, מקדם חלל כפול ועלויות התאמה.
- הקלה לקווי בניין לבריכת שחיה.

14. <u>החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

14.1. <u>הסכמות</u>:

- <u>אי קיום השבחה בהקלה לשינוי קווי בניין צדדי צפוני ודרומי מערבי עד 10%</u>:

מקובלת עליי הסכמת הצדדים, וזאת מהסיבה בהיתר מס׳ 217 משנת 1996 לבניית הבית נתבקשו הקלות בקווי הבניין, ובהתאם לתוכנית הבקשה להיתר הנדונה, לא חל שינוי לעניין קווי הבניין של הבית הבנוי.

- <u>הקלה להעמקת חצר אנגלית במרתף</u>:

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, שטח המרתף הנהנה מאוורור, עקב העמקת החצר האנגלית במרתף הוא בשטח של 30 מ״ר, בנוסף איני מוצא סיבה להתערבות במקדם שיפור תכנון בשיעור של 5%. המחלוקת נוגעת לעניין שווי מ״ר מבונה ומקדם התכלות שיידונו בהמשך.

14.2. <u>שווי מ״ר מבונה</u>:

שמאית המשיבה קובעת שווי מ״ר מבונה בסך 18,000 ₪ בהתאם לנתוני מכר בסביבה.

מנגד, שמאי המבקשת קובע שווי מ״ר מבונה בסך 16,000 ₪, בהתאם לשומות מכריעות בסביבה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

החלטה:

בשל מיעוט עסקאות השוואה מהימנות, עקב דיווחים לא מדויקים ותקופת מלחמה, בתקופת המועד הקובע הנדון, אני מוצא שיש לבחון את שווי מ״ר מבונה בהתאם ל-3 גישות עיקריות:

1. העסקה שבוצעה בנכס ע״י המבקשים בשומה זו.
2. בחינת נתוני שמאית המשיבה בהתאם לעסקאות המכר והוספת נתוני השוואה.
3. בחינת נתוני שמאי המבקש בהתאם להחלטות שמאים מכריעים בכפר שמריהו.

<u>העסקה שבוצעה בנכס הנדון</u>:

ביום 27/11/2023 בוצעה עסקת מקרקעין בנכס הנדון, כשהקונים הינם מבקשי הבקשה להיתר הנדונה בהחלטה זו. בהתאם לתקינה השמאית ובהתאם לחוזה המכר, עסקה זו מהווה אינדיקציה טובה כיוון והיא קרובה למועד הקובע של השומה, היא בוצעה בתנאי שוק חופשי ללא לחץ כלכלי חריג ולא חל שינוי מהותי בנכס.

התמורה לנכס הנדון, שקיבל היתר בשנת 1996, קרי בן כ-27 שנה, היא בסך 11,200,000 ₪. בהתאם להחלטה קודמת שבוצעה בכפר שמריהו (גוש וחלקה 6665/554), אורך חיים כלכליים ממוצע של נכס בכפר שמריהו הוא כ-35 שנים.

כך שהרוכשים התמודדו עם השאלה האם להרוס ולבנות מחדש, או שמא לערוך שיפוץ רחב, התשובה ידועה, וההשבחה בגינה נדונה בהחלטה זו.

באשר לניתוח מ״ר אקוי׳, נכון למועד העסקה, אביא בחשבון את אורך החיים הכלכליים לעיל. כמו גם, יילקח בחשבון שווי מקסימאלי של כ-8,000 ₪ למ״ר שווי מחוברים, נכון למועד הקובע, על הצד הזהיר. קרי פחת של כ-30% מעלות הקמה למ״ר בניה חדשה.

<u>להלן ניתוח שטחים אקוי׳ נכון למועד 12/2023</u>:

בית בנוי - היתר משנת 1996 - שנת מכירה 2023		**שטח המגרש במ״ר**		**670.0**
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוי׳**	**דחייה**	**שטח אקוי׳**
שטח עיקרי קיים	178.17	1	1	178.2
יתרת זכויות בניה בדחייה ל-8 שנים	11.10	1	0.63	7.0
שטח מרתף קיים	55.35	0.6	1	33.2
מרתף עד 100 מ״ר בדחייה ל-8 שנים	44.65	0.6	0.63	16.8
שטח בריכה (בהתאם לבקשה להיתר, על הצד הזהיר)	48	0.35	1	16.9
מבנה עזר	25	0.5	1	12.5
חניה קיימת	38	0.35	1	13.3
חצר	381	0.25	1	95.2
סה״כ שטח אקוי׳				**373.0**

תמורה בעסקה	11,200,000 ₪
בניכוי מע״מ (17%)	9,572,650 ₪
בניכוי יזמות מופחתת (10%)	8,702,409 ₪
בניכוי עלויות בנייה (כ-8,000 ₪ x כ-225 מ״ר)	6,902,409 ₪
שווי קרקע מבונה במעוגל	7,000,000 ₪
מ״ר אקוי׳	373
שווי מ״ר מבונה	**18,768** ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

בחינת נתוני שמאי הצדדים:

שמאית המשיבה

מציגה בשומתה 3 עסקאות למכירת מגרשים בשנת 2022 ועסקה אחת משנת 2023 (העסקה משנת 2021 הוצאה עקב מועד המוקדם מ-3 שנים מהמועד הקובע לשומה הנדונה):

נתוני שמאית המשיבה					
תאריך	**גוש/חלקה**	**כתובת**	**שטח נמכר**	**שווי מ"ר מבונה**	**הערות הח"מ**
23/04/2023	6671/69	השדות 53	2,500 מתוך 5,566	₪ 20,000	תמורה - 25 מיליון, מיקום נחות יותר, לפי יגאל יוסף כ-21,500 ₪.
16/11/2022	6665/481	החורש 35	1,088 מתוך 3,578	₪ 18,000	תמורה - 15 מיליון, נקבע בשומה מכרעת של הח"מ בהתאם למ"ר אקוי' כ-20,000 ₪.
07/04/2022	6671/216	הצבעונים	1,000 מתוך 1,000	₪ 19,000	תמורה - 16 מיליון, בהתאם לתחשיב מ"ר אקוי' שנערך על ידי, מקובל עליי הערך שנקבע.
23/03/2022	6665/205	החורש 28	1,020 מתוך 1,020	₪ 20,000	תמורה - 13.75 מיליון - בהתאם לתחשיב מ"ר אקוי' שנערך על ידי, מקובל עליי הערך שנקבע.
עסקה נוספת שאותרה ע"י הח"מ					
02/12/2024	6665/500	הנוריות	1,007 מתוך 1,007	כ-18,000 ₪	תמורה - 11.2 מיליון ₪ - בהתאם לתחשיב מ"ר אקוי' שערכתי, על הצד האופטימי

נתוני שמאי המבקש - שומות מכרעות						
שמאי/ת מכריע/ה	**המועד הקובע**	**גוש/חלקה**	**כתובת**	**שטח חלקה במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**הערות הח"מ**
יגאל יוסף	19/04/2023	6671/225	דרך השדות 44	4,790	₪ 16,000	אימץ את שווי של המשיבה שקבע 18,000 ₪, ולאחר מכן התאים ל-16,000 ₪ עקב מיקום הנכס
לילך בן פורת	01/05/2024	6671/102	הקוצר 19 ב'	3,660	₪ 17,700	בהתאם לשומה המכרעת קיימות עסקאות עם שווי מ"ר מבונה גבוה יותר
יעקב פז	29/11/2023	6674/295	הנרקיסים 22	1,083	₪ 16,000	לא הייתה מחלוקת בין הצדדים על שווי מ"ר בסיסי, ונאמר שהשווי שנקבע מגלם מיקום נחות יותר

העסקה בנכס בוצעה ממש בתחילת מלחמת חרבות ברזל כך שעסקה מגלמת את אי הוודאות שתחום הנדל"ן היה נתון בו ובפרט שוק היוקרה. ולכן יש לעסקה זו השפעה על החלטתי.

אמנם, אפשר לראות שהחלטות השמאים המכריעים שבוצעו למועדים קובעים לאחר 10/2023 נמוכות מעט משווי מ"ר מבונה לעסקאות שבוצעו טרום מלחמת חרבות ברזל, אולם העסקה בנכס בוצעה ב 11/2023 ומגלמת את אי הודאות.

בהתאם לכל האמור לעיל, אאמץ את ערכיי השווי בשומת שמאית המשיבה, קרי שווי מ"ר מבונה בסך 18,000 ₪.

14.3. מקדם התכללות הקלה:

שמאי המבקש טוען שיש לתת מקדם בשיעור 0.5 לשטחי ההקלה שאושרו וזאת כיוון וזכויות אלו הן זכויות שאינן מוקנות מכח תב"ע, אלא 'מתות' יחד עם הריסת הבית ולכן הן זמניות.

מנגד, שמאית המשיבה טוענת שאין להפחית בגין תפוגת ההקלה וזאת מהסיבות שצוינו בסעיף 12.3.

החלטה:

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

מקובלת עליי חלקית טענת שמאי המבקש, כל מקרה נבחן לגופו בכדי לקבוע את נושא התכלות הקלה.

נכס נשוא השומה הוא בית צמוד קרקע בן 2 קומות מעל קומת מרתף שנבנה באמצע שנות ה-90, ונקנה ע"י רוכשים בשנת 2023 שהחליטו לבצע שינויי תכנון מינוריים בקומת הקרקע, הגדלה משמעותית בקומת המרתף, תוספת של עליית גג והקמת בריכה בחצר.

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר ניתן להבין שיסודות הבית לא משתנים, כך שאני סבור שאין להתייחס לבית זה כפי שהיינו מתייחסים לחלקה ריקה עליה ייבנה בית חדש, אלא על בית שעבר שיפוץ רחב ויסודי אולם התכנון נשאר ישן ולא מודרני.

נוסף על כך, חשוב לציין, החל מיום 01/01/2023, הליך ההקלות בוטל, כך שהוועדה המקומית רשאית לתת הקלה רק בנושאים שנקבעו בתקנות. נושאים אלו לא כוללים: הוספת שטח בניה, יחידות דיור וקומות. אני סבור שהחלטה זו מאריכה את החיים הכלכליים של הנכס, שכן בעל מקרקעין לא 'ימהר' לחדש את פני הנכס, כך שהזכויות שניתנו בהקלה שוות יותר. מן הצד השני, קיימת האפשרות לתכנון תוכניות בניין נוספות אשר ישביחו את הנכס ויגרמו לבעל מקרקעין פוטנציאלי לממש זכויות. ביישובים כמו כפר שמריהו, אני סבור שהמוטיבציה להגדלת זכויות עקב תכנון תוכנית חדשה תהא הן מצד הוועדה המקומית והן מצד בעלי המקרקעין, ולכן אורך החיים הכלכליים צפוי להישאר די דומה.

בהתאם לכך, אורך החיים הכלכליים של הנכס החל משנת 2025 יהא פחות מ-40 שנה, אך גבוה מ-7 שנים המבטא את אורך החיים הכלכלי של הנכס לפי הבקשה להיתר.

באשר לשיעור מקדם ההקלה, אני סבור שיש להחיל מקדם 0.77 (הפחתת דחייה 25 שנים משנת 2025), המבטא את תום חייו הפיזיים הממוצע של בית שנבנה ותוכנן בשנת 1996, קרי כ-55 שנים.

14.4. <u>הקלה לתוספת שטח - מקדם שוליות, מקדם פגיעה בחלל הכפול ומקדם עלויות התאמה</u>:

שמאי המבקש קובע בנוגע להקלה לתוספת שטח, מקדם עלויות התאמה בשיעור של 0.8, מקדם פגיעה בחלל הכפול 0.9 ומקדם שוליות 0.9.

מנגד, טוענת שמאית המשיבה שאין לקחת בחשבון מקדם שוליות כיוון ושטחי בניה אלו הינם רגילים ואף נמוכים לכפר שמריהו. לעניין עלויות ההתאמה, אין לקחת בחשבון כיוון והבנייה הינה מעין בנייה חדשה, ולעניין הפגיעה בחלל הכפול, אין מקום להביא בחשבון הפחתה לבניה קיימת.

החלטה:

המקדמים הנדונים עולים בהתייחסות להקלה לתוספת שטח של 1.29 מ"ר בקומת הקרקע ו-31.6 מ"ר בקומה א'.

<u>מקדם שוליות</u>:

מקובלת עליי טענת שמאית המשיבה, אין לקחת בחשבון מקדם זה וזאת מהסיבה שבכפר שמריהו מקובל ניצול מלוא הזכויות הניתנות בתוכנית. בהסתכלות רחבה על היישוב, בניית השטחים בבקשה להיתר הנדונה אינה חריגה, בנוסף עסקאות השוואה מגלמות בתים בשטחי בנייה נרחבים מאד כך שאיני מוצא לנכון לתת מקדם זה.

<u>מקדם עלויות התאמה</u>:

על מנת לחשב מקדם עלויות התאמה בצורה סבירה אני סבור שיש לחלק את שטחי התוספת. בקומת הקרקע הוסרו מחיצות הפנים והחלוקה שונתה. התוספת המדוברת ממוקמת באזור פינת

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

האוכל והינה כחלק מהתאמת הבניה המבוקשת והשיפוץ הכללי, ולכן אני סבור שאין להביא בחשבון בגינה עלויות התאמה.

לעניין תוספת הבניה בקומה א', תוך סגירת החלל הכפול, אני סבור שיש להביא בחשבון עלויות התאמה גבוהות ליצירת תקרה לקומת הקרקע ורצפה לקומה א' לשני חדרי שינה חדשים.

לכן, מקדם ההתאמה משקלל את ההתאמות הנדרשות לבניה הכללית הכוללת הן שטח לבניית זכויות קיימות והן מימוש זכויות מכח אישור ההקלה, ולכן אני סבור שיש לקחת בחשבון שיעור התאמה משוקלל של 0.9.

<u>מקדם פגיעה בחלל הכפול</u>:

מקובלת עליי טענת שמאי המבקש, אישור ההקלה חל על תוכנית ההגשה שהונח לפני הוועדה בטרם אישורה. ולכן מתן אישורה מעבר להשבחה שבה גם פגעה בתחושת הרווחה שבאה כתוצאה מגובה החלל הכפול ולכן אני סבור שיש לתת הפחתה של 0.2 לשטח החלל בלבד. בהחלטתי ברחוב יצחק חופי 44 רמת גן גוש 6179 חלקה 346. נתתי מקדם השבחה ליצירת חלל כפול של 0.2.

14.5. <u>הקלה לקווי בניין לבריכת שחיה</u>:

שמאית המשיבה קובעת השבחה מלאה לשטחי הבריכה שחורגים מקווי הבניין וזאת בהתאם להלכת דייניש.

שמאי המבקש טוען שזכויות שטחי הבריכה חויבו בגין מכר המקרקעין ולכן מדובר, לכל היותר, בשיפור תכנון.

החלטה:

ראשית, איני מוצא סיבה ראויה להתערב בהסכמת הצדדים לעניין שטח הבריכה החורג ממרווח הבניה, כ-33 מ"ר, המוסכם על הצדדים.

לעניין טענת שמאי המבקש שזכויות הבנייה לבריכה חויבו בעת המכר, אענה שבעת הזאת וכחלק מהליך בפניי אנו לא בוחנים שומות שניתנו בעבר בנכס צודקות או טועות ככל שהיו.

הבחינה היא לצורך ההקלה, אני סבור שלולא ההקלה הנדונה, לא היה ניתן להקים את בריכת השחייה, כפי שטענה שמאית המשיבה.

לעניין מקדם אקוי' לשטח בריכה, בהתאם לשומות קודמות שביצעתי ביישוב, מקדם שטח בריכה בשיעור של 35% תוך התחשבות בהפסד שטח חצר מקדם ההשבחה יעמוד על 10%.

בריכת השחייה יכולה לשמש גם בניה חדשה עתידית ולכן לא נתתי מקדם התכלות לשטח הבריכה.

<u>תחשיבים</u>:

<u>הקלה לתוספת שטח</u>:

הקלה - תוספת שטח	
שטח עיקרי מבוקש קומה א'	31.60
הפסד תועלת חלל גבוה	0.80
מקדם עלויות התאמה	0.9
שטח אקוי' חורג	22.8
שטח עיקרי מבוקש קומת קרקע	1.3
סה"כ שטח מתואם	24.0

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מקדם ההתכלות	0.77
תוספת שטח אקוי'	18.44
שווי מ"ר מבונה	18,000 ₪
ההשבחה	**331,924** ₪
היטל השבחה (50%)	**165,962** ₪

הקלה בקווי הבניין לבריכה :

שטח בריכה חורג ממרווח הבניה במ"ר	33
מקדם אקוי' בריכה	0.35
שטח אקוי' חורג	11.6
מקדם שיפור תכנון	10%
שווי מ"ר מבונה	20,790 ₪
ההשבחה	**10,395** ₪

הקלה להנמכת חצר אנגלית :

שטח מרתף נהנה במ"ר	30.00
מקדם אקוי'	0.50
מקדם השבחה	5%
מקדם התכלות הקלה	0.80
שווי מ"ר מבונה	18,000 ₪
ההשבחה	**10,800** ₪
היטל השבחה	**5,400** ₪

הקלות - סיכום ההשבחה :

הקלה לתוספת שטח	331,924 ₪
הקלה בקווי הבניין לבריכה	20,790 ₪
הקלה להנמכת חצר אנגלית	10,800 ₪
סה"כ השבחה	**363,514** ₪
סה"כ היטל השבחה (50%)	**181,757** ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

15. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, גוש 6674, חלק מחלקה 130, 670/1309 חלקים, בגין מימוש חלקי בדרך של בקשה להיתר, הכוללת הקלות, כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (50%)
יום אישור הקלות	08/01/2025	₪ 363,514	₪ 181,757

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com