יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

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

עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין

א' טבת תשפ"ה (1 ינואר 2025)

מינוי מס': 1126-2024

לכבוד	
המבקש	המשיבה
מר שחר גבאי	הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר שמריהו
באמצעות השמאי יאיר גבאי	באמצעות השמאית אילת לוז בן-דוב
בדוא"ל: gabay503@012.net.il	בדוא"ל: aybd11@gmail.com

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6671 חלקה 225, דרך השדות 44, כפר שמריהו

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו- "**חוק התכנון**", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

1. מטרת השומה

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב אישורן של הקלות.

2. מהות ההשבחה

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורן של הקלות כמפורט בהמשך השומה.

3. מועד קובע לשומה[1]

גורם השבחה	מועד קובע
הקלות	19.4.2023

4. פרטי הנכס

נושא	פרטים
מהות הנכס	מגרש למגורים.
גוש	6671
חלקה	225
שטח החלקה הרשום	4,790 מ"ר.
זכויות קנייניות	חכירה.
כתובת	רח' השדות 44, כפר שמריהו.

חלקה 225 תקרא להלן, לצורך הנוחות, "**החלקה**" והמגרש בו מבוקשת הבניה "**מגרש הנכס**".

[1] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

5. <u>דיון וסיור בנכס</u>

5.1. ביום 15.8.2024 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך על-ידי החי"מ ביום 26.12.2024, ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור הנכס</u>

החלקה נמצאת בצידו המזרחי של הישוב כפר שמריהו, אשר נוסד בשנת 1937, ומאופיין באוכלוסייה במעמד סוציו-אקונומי גבוה, והוא מונה כ-1,900 תושבים.

שלד הרחובות ביישוב כולל שלושה רחובות אורכיים- דרך השדות, הזורע, החורש, שכיוונם הכללי צפון-דרום, המתחברים בקצה הדרומי לרחוב המעפילים, המשמש כציר תנועה עיקרי בסביבה, העובר לאורך גבולו הדרומי של היישוב, והמתחבר בקצהו המערבי למחלף יצחק רבין שעל דרך מס' 2 (כביש החוף), ובקצהו המזרחי לשדרות מנחם בגין ובהמשך לרחוב הבריגדה היהודית, המובילים לשכונותיה הצפוניות של העיר הרצליה.

בשל הקרבה לצירי תנועה ראשיים- דרך מס' 2, דרך מס' 20 (נתיבי איילון), כביש 531, הגישה ליישוב נוחה.

הבנייה ביישוב מאופיינת בבניה צמודת קרקע וותיקה לצד חדשה, של בתי מגורים חד ודו- קומתיים, הבנויים על מגרשים גדולים ומטופחים.

הפיתוח הסביבתי ביישוב מלא.

רחוב דרך השדות, הינו הרחוב המזרחי מבין רחובות האורך שביישוב ותנועת כלי הרכב לאורכו דו-סיטרית.

החלקה ממוקמת מעברו המזרחי של רחוב דרך השדות, בחלק הצפוני של הרחוב, והיא החלקה החמישית שמצפון למפגשו של רחוב זה עם רחוב התלמים החוצה אותו ממזרח למערב.

6.2. <u>תיאור הנכס</u>

החלקה, ששטחה הרשום כאמור, 4,790 מ"ר, צורתה מעין טרפז ישר זווית שצלע היתר שלו היא בחזית לדרך השדות, וגבולותיה הינם:

גבול צפוני, שאורכו כ- 130 מ', ולאחריו חלקה 79 עליה בנויים שני מבני מגורים צמודי קרקע חדשים. לאורך הגבול נסללה דרך אספלט ברוחב של כ- 6.0 מ'.

גבול מזרחי, שאורכו כ- 39 מ', ולאחריו חלקה 226, עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע חדש.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

גבול דרומי, שאורכו כ- 120 מ', ולאחריו חלקה 85, עליה בנויים שני בתי מגורים צמודי קרקע חדשים.

גבול מערבי, שאורכו 39 מ' והוא מהווה את חזית החלקה לרחוב דרך השדות.

טופוגרפיית פני הקרקע בחלקה בעלת שיפוע מתון בשיעור כ- 2% ממערב למזרח.

במועד הסיור, בחזית החלקה לרחוב דרך השדות בנוי בית מגורים וותיק, חד-קומתי, ובעורפו שטח מגודר שמבוצעות בו עבודות בנייה שהן בשלב של תחילת שלד קומת הקרקע.

7. <u>מצב תכנוני</u>[2]

להלן התכניות הרלוונטיות לעניינה של שומה זו החלות על מגרש הנכס:

תכנית	י.פ.	מועד הי.פ.	עיקרי התכנית
הר/374	642	01.01.59	חלוקת קרקע והתווית דרך פרטית.
410א'	1461	04.07.68	תכנית מתאר לכפר שמריהו.
הר/1993	4832	14.12.99	קביעת הוראות לבניית בריכת שחיה פרטית.
הר/1635/א'	4856	20.02.00	קביעת הוראות לבניית עליית גג.
הר/2134	5719	19.09.07	קביעת הוראות בניה במגרשים שייעודם חקלאי ב' ושטחם 4,000 מ"ר ומעלה.
הר/2232	6686	04.11.13	קביעת הוראות למרתפים.

להלן עיקר ההוראות שנקבעו בתכניות שלעיל ושהן רלוונטיות למגרש הנכס ולשומה זו.

נושא	עיקר ההוראה
ייעוד	חקלאי ב'.
שימושים מותרים	בית מגורים, נספחים, חקלאות ובניינים הכרוכים בשימוש החקלאי.
מספר יח"ד ושטחי בנייה (במגרשים בשטח מינימלי של 4,000 מ"ר)	300 מ"ר עיקרי ל- 2 יח"ד + 300 מ"ר עיקרי ליח"ד שלישית שתהיה נפרדת משתי יחידות הדיור האחרות, ובנוסף, לכל יח"ד: מבנה עזר בשטח של 25 מ"ר, שתי חניות מקורות בשטח של 39 מ"ר, ממ"ד בשטח של 7 מ"ר. בנוסף יותרו שטחי שירות לפי החלטות הועדה המקומית שהתקבלו עד למועד הפקדתה של תכנית הר/2134.
מספר קומות	2
עליית גג	בנוסף לשטחים שלעיל, תותר בניית עליית גג בשטח שלא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה.
בריכת שחיה	תותר בניית בריכת שחיה פרטית בשטח של עד 100 מ"ר, בקווי בניין של 4.0 מ' לחזית, לצד ולאחור.

[2]. יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מרתף	בנוסף לשטחים שלעיל, תותר בניית קומת מרתף בקונטור קומת הקרקע, בגובה שלא יפחת מ- 2.5 מ' ולא יעלה על 3.5 מ'. תותר הקמת חצר אנגלית סביב קירות המרתף בתחום קווי הבניין בעומק מירבי של עד למפלס תחתית רצפת המרתף. במרתף יותרו שימושים עיקריים למגורים כגון חדרי מגורים, חדרי עבודה, חדרי משחקים, מטבח, חדרי רחצה, סאונה וכדומה, בנוסף לשימושים למטרות שירות.

8. <u>רישוי</u>

8.1. ביום 1.7.1966 הופק בעניינה של חלקה 80/1[3] בגוש 6671, היתר בניה מספר 53 להוספת חדר ומרפסת והגדלת מטבח בשטח של 28.02 מ"ר. לפי תכנית הבקשה להיתר, השטח הכולל של הבית, לאחר הרחבתו, הינו כ- 89 מ"ר + כ- 17 מ"ר מרפסת + כ- 17.6 מ"ר מבנה עזר, והוא ממוקם בחזית החלקה לרחוב דרך השדות.

8.2. ביום 19.4.2023 אישרה ועדת המשנה בתנאים בניית בית מגורים קוטג' חדש (בית מזרחי) הכולל: קומה אחת מעל מרתף + ממ"ד + מבנה עזר + 2 חניות מקורות + בריכת שחיה וחדר מכונות תת קרקעי + בריכת נוי + פרגולה + צובר גז + גדרות ופיתוח שטח.

כמו כן, אושרו ההקלות שלהלן:

- הקלה בגובה מבנה עזר בתחום קווי הבניין כולל תקרה- 4.2 מ' במקום 2.4 מ' המותרים.
- הקלה עד 1% באחוזי הבניה 347.9 מ"ר עיקריים במקום 300 מ"ר המותרים והגדלת מרתף בהתאם, ככל שנתבקשו.
- הקלה בגובה מוסך חניה בתחום קווי הבניין כולל תקרה: 3.1 מ' במקום 2.4 מ' המותרים.
- הקלה בשיעור 10% בקווי הבניין צידיים צפוני ודרומי- 4.5 מ' במקום 5.0 מ' המותרים.
- הקלה להקמת חצר מונמכת מפלס רצפת המרתף עד גבול מגרש דרומי.

להלן שטחי הבניה לפי תכנית הבקשה להיתר שבאתר הוועדה המקומית:

קומה	שטחים עיקריים במ"ר	שטחי שירות במ"ר				
	סה"כ מוצע	ממ"ד	ח.מ. בריכה	מחסנים מבנה עזר	חניה מקורה	סה"כ
מרתף	351.97	12.5	8.64			21.14
קרקע	313.18			24.83	39.18	64.01
סה"כ	**665.15**	**12.5**	**8.64**	**24.83**	**39.18**	**85.15**

[3] . חלקה 80 הוא מספרה הקודם של חלקה 225.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בנוסף צוינו שטחים של פרגולות בשטח של 102.82 מ"ר, גזוזטרא בשטח של 5.90 מ"ר, ובריכה בשטח של 99.96 מ"ר.

9. <u>מצב קנייני</u>

9.1. להלן נתונים מהעתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק ביום 27.2.2023:

גוש	: 6671
חלקה	: 225 (מספר ישן 80).
שטח החלקה	: 4,790 מ"ר.
בעלויות	: קרן קיימת לישראל.
חכירה	: ביום 27.2.2023 נרשמה חכירה ראשית על-שם גבאי שחף בשלמות, עד ליום 25.6.2042.
הערות	: ביום 10.2.2014 נרשמו הערות בדבר אתר עתיקות.

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>

לפי הקבוע בסעיף 1(א) לתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

חלה השבחה במקרקעין, ישלם בעלם/החוכר לדורות היטל השבחה.

שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג (לעיל ולהלן: "**המועד הקובע**"), לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי.

ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד בו מימש החייב זכות במקרקעין. במקרה בו מימש החייב חלק מן הזכויות במקרקעין, ישלם הוא היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל.

ככלל, דרך המלך לחישוב ההשבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, "מצב קודם" ו"מצב חדש", וההשבחה הינה הפרש השווי שבין שני המצבים (דנ"א 3768/98 **קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**, נו(5) 49 (2002)).

עם זאת, במקום בו עיקר שווי המקרקעין אינו משתנה בשל התוכנית, ניתן לקבוע ההשבחה לפי שוויה של התוספת הנגזרת מהוראת התוכנית הנבחנת (שיטת הדלתא) (ערר (ת"א) 85092/16 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ** (פורסם בנבו, 12.2.2020)).

ההשבחה הנבחנת בשומה הינה עקב אישורן של הקלות שאינן משנות שינוי מהותי את שווי השטחים האחרים הניתנים לבנייה קודם לאישורן, ולכן היא תבחן בשיטת הדלתא.

כמו כן, באומדן ההשבחה כאמור, יובאו בחשבון השיקולים שלהלן:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

10.1. מיקומו של הנכס בכפר שמריהו.

10.2. מאפייני מגרש הנכס.

10.3. אפשרויות הבניה במגרש הנכס, עובר לאישורן של ההקלות הנבחנות ולאחר אישורן.

10.4. ערכי השווי בסביבת הנכס, בסמוך למועד הקובע.

שיקולים נוספים הרלוונטיים לצורך הכרעה במחלוקות הנקודתיות שבין שמאי הצדדים, יפורטו במסגרת ההכרעה עצמה.

11. עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפניי, המסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

סכום ההשבחה בשומות הצדדים

גורם משביח	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה למועד הקובע (₪)	השבחה בשומת המבקשת למועד הקובע (₪)
הקלות	19.4.2023	834,000	[4]457,568

11.1. עיקרי שומת המשיבה

ערכי שווי

לצורך קביעת השווי, מפנה שמאית המשיבה לניתוח העסקאות שלהלן:

- ביום 16.11.2022 נמכר מגרש בשטח 1,088 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 481 בגוש 6665, ברחוב הנוריות 34 תמורת 15,000,000 ₪. הזכויות במגרש הן 400 מ"ר עיקרי + מרתף עיקרי בתכסית קומת הקרקע + 81 מ"ר שטחי שירות עיליים. מחיר המכירה מבטא תמורה של כ- 18,000 ₪ למ"ר.
- ביום 25.5.2021 נמכרה חלקה 135 בגוש 6674, בשטח של 1,264 מ"ר, עליה בנוי בית מגורים חד קומתי וותיק, תמורת 14,500,000 ₪. הזכויות בחלקה הן 300 מ"ר עיקרי + מרתף עיקרי בתכסית קומת הקרקע, בניה בחלל גג רעפים , שטחי שירות ובריכת שחיה. המחיר מבטא תמורה של כ- 19,000 ₪ למר"א.
- ביום 7.4.2022 נמכרה חלקה 216 בגוש 6671 המהווה מגרש בשטח של 1,000 מ"ר, ברחוב הצבעונים, תמורת כ- 16,000,000 ₪. הזכויות בחלקה הן 400 מ"ר עיקרי, מרתף עיקרי בתכסית קומת הקרקע, בריכה ושטחי שירות. מחיר המכירה מבטא תמורה של כ- 19,000 ₪ למר"א.

[4] . במקרה שלא תתקבל עמדת שמאי המבקש כי לא חלה השבחה כתוצאה מאישורה של הקלה להגבהת מבנה החניה- 462,875 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- ביום 23.3.2022 נמכרה חלקה 205 בגוש 6665 בשטח 1,020 מ"ר, המהווה מגרש ריק תמורת 13,750,000 ₪. הזכויות בחלקה הן 300 מ"ר עיקרי + מרתף עיקרי בתכסית קומת הקרקע, בניה בחלל גג הרעפים, שטחי שירות ובריכת שחיה. מחיר המכירה מבטא תמורה של כ- 20,000 ₪ למר"א.

ובהתחשב בנתונים שלעיל, קובעת שמאית המשיבה שווי בגבולות של 18,000 ₪ במרכז כפר שמריהו, ו- 16,000 ₪ בהתחשב במיקום הנכס הנדון.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח במ"ר	מקדם	מר"א/₪
<u>הקלה לתוספת זכויות</u>			
תוספת שטח	23.16	1.00	23.16
תוספת שטח במרתף	23.16	0.70	16.21
הפסד שטח חצר	23.16	0.25	(5.79)
סה"כ תוספת מר"א			33.58
<u>הקלה לגובה מבנה עזר</u>	24.83	0.10	2.48
<u>הקלה לגובה מוסך חניה</u>	39.00	0.10	3.90
<u>הקלה בקווי בניין</u>	35.00	0.05	1.75
<u>הקלה להנמכת חצר אנגלית</u>	70.00	0.15	10.50
סה"כ השבחה במר"א			**52.21**
שווי מר"א מבונה			16,000 ₪
סה"כ השבחה בש"ח			**834,000** ₪

11.2. **<u>עיקרי שומת המבקש</u>**

<u>התאמה למאפייני הנכס ומיקום</u>

מושא השומה מהווה חלק מחלקה א' בנחלה, בגודל של 4.79 דונם, הכוללת זכויות בניה ל- 3 יח"ד. גם לאחר היוון הזכויות במלוא שטח החלקה, ולמלוא זכויות הבניה, הפיצול למגרשי מגורים עצמאיים מחייב את בעלי הזכויות להשלים הליכי תכנון אל מול הועדה המקומית ורמ"י, ובכלל זה אישור תב"ע ו/או תשריט בינוי + תשריט חלוקה, פיצול חוזה החכירה בנחלה למספר חוזים, וכן הסכמי שיתוף ביחס לדרכים פנימיות, ורישום זיקת מעבר ביחס אליהן.

זאת ועוד, מושא השומה ממוקם בשוליים המזרחיים של היישוב, מצידו המזרחי של רחוב דרך השדות, ואזור זה נתפס נחות ביחס למרכז היישוב.

על כן, ככל שמתבססים על נתוני השוואה המהווים מגרשי מגורים מפותחים, בגודל של כ- 1 דונם, בבעלות יחידים, במרכז היישוב, הרי שיש לבצע התאמה למאפיינים ולמיקום.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

בעניין זה מפנה שמאי המבקש לדברי שמאית הועדה בדיון בערר על השבחה בענייננו של נכס בגו"ח 6671/108, ברחוב הקוצר 17 כפר שמריהו (עמוד 32 בשומה מכרעת מיום 21.12.2023), לפיהם אזור רחוב השדות לאורך מסילת הרכבת בחלק המזרחי של הישוב, נתפס נחות וערכי השווי בו נמוכים, לפעמים ב- 35% ביחס למרכז היישוב, וככל שמתבססים על עסקאות בו, יש לבצע התאמה למיקום. דברים אלו של שמאית הוועדה חוזרים על עצמם גם בשומות מכריעות אחרות שנערכו בכפר שמריהו.

בשומת המשיבה נקבעה הפחתה כללית למיקום בשיעור של 11% ושווי מבונה של 16,000 ₪ לעומת 18,000 ₪ במרכז היישוב.

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים במיקומים שונים ביישוב:

גו"ח	שטח חלקה במ"ר	יעוד	רחוב	שמאי/ת מכריע/ה	מועד קובע	שווי מר"א	התאמה למועד הקובע[5]	שווי מר"א מתואם למועד
6671/108	1,014	מגורים א'	הקוצר 17	מרדכי דדון	11.5.22	15,800	7.48%	16,982
6674/142	1,205	מגורים א'	האורנים 22	רבינסון	22.7.20	15,000	17.82%	17,673
ממוצע שווי מגרשים ביעוד מגורים א' במרכז היישוב								**17,327**
6671/79	5,066	חקלאי ב'	השדות 46	פלד	14.7.21	14,000	13.99%	15,959
6671/29	3,529	חקלאי ב'	השדות 59	מרדכי דדון	13.9.21	13,600	13.03%	15,372
ממוצע שווי במגרשים ביעוד חקלאי ב' בחלק המזרחי של היישוב (₪)								**15,665**
שיעור ההתאמה בשווי בין מרכז היישוב לחלק המזרחי								**11%**

<u>התאמה למגרש עורפי ללא חזית לרחוב</u>

בהתאם לתכנית בינוי/העמדה שאישרה הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר עולה, כי חלקה 225 נחלקת לשני תאי שטח, תא שטח מערבי, בגודל של כ- 2 דונם (כולל החלק בדרך המשותפת), עם חזית מערבית הגובלת בדרך השדות, המיועד ל- 2 יח"ד, ותא שטח מזרחי בגודל של כ- 2.79 דונם (כולל החלק בדרך המשותפת), המיועד לבניית יח"ד אחת, והוא מושא שומה זו.

תא השטח הנדון גובל משלושת עבריו (מזרח-דרום-מערב) במגרשי מגורים, ובעברו הצפוני בדרך פנימית שמעברה מגרשי מגורים, והגישה אליו אפשרית מהדרך המשותפת בלבד.

---

[5] . משקף עליית מחירים במגרשים צמודי קרקע בשיעורים שלהלן: 2020- 1.45%; 2021- 5%; 2022- 10%; ינואר מרץ 2023- 0.8%.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בהכרעה בהשגה ראשונה על שומת רמ"י בעניינו של נכס ברחוב האילנות 4ב' (גו"ח 6674/226), נקבעה הפחתה בשיעור של 10% ביחס לבניה בעורף החלקה, בגין עורפיות.

מההכרעה בהשגה ראשונה על שומת רמ"י בעניינה של החלקה שבנדון עולה, כי בחילוץ שווי מ"ר מבונה מהעסקה במגרש העורפי (מושא שומה זו), ייחסה השמאית המחוזית למגרש זה התאמה/הפחתה בשיעור של 15% בגין עורפיות ובנוסף התאמה/הפחתה בשיעור של 15% בגין צורת מגרש.

משומה שערך השמאי המכריע יוסף בעניינו של נכס ברחוב השדות 26ב' (גו"ח 6665/27) עולה, כי שמאית הוועדה קבעה הפחתה בשיעור של 20% בגין מיקום בעורף המגרש והשמאי המכריע קבע הפחתה בשיעור של 25%.

יצוין, כי בהכרעתו הפנה השמאי המכריע יוסף לשומה מכרעת שערך השמאי המכריע פז בעניינו של נכס ברחוב דרך השדות 10 (גו"ח 6665/347), בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 8,200 ₪, לעומת שווי של 9,000 ₪, שנקבע ע"י שמאית המשיבה, שהיא גם שמאית המשיבה בהליך כאן.

מכלל הנתונים שלעיל, ובשים לב למיקומו העדיף של המגרש מושא שומה זו (בעורף חלקה 225, אולם ממזרח לו ישנה חלקה 226), ביחס למגרשים מושאי השומות המכריעות שצוינו לעיל, וכן לחלוף הזמן מהמועד הקובע שומות המכריעות (19.11.2013) ועד למועד הקובע בשומה זו, נכון להביא בחשבון, על הצד הזהיר, התאמה/הפחתה משוקללת בשיעור של 20% (מקדם 0.8) בגין מיקום ועורפיות, המשקף הפחתה בשיעור של 11% בגין התאמה למיקום הנכס ביחס לעסקאות ממרכז היישוב, בדומה להתאמה שבשומת המשיבה, והפחתה נוספת בשיעור של 10% בגין מיקום בעורף החלקה.

<u>ערכי שווי</u>

לצורך קביעת השווי, מפנה שמאי המבקש לעסקאות שלהלן, וניתוחן:

מס"ד	תאריך	גו"ח	רחוב	מחיר (₪)	מהות	שטח בנוי במ"ר
1	09.03.23	6674/188	זורע/אילנות	16,250,000	קרקע	
2	16.11.22	6665/481	החורש 35	15,000,000	קרקע	
3	27.06.22	6674/172	החורש 73	14,750,000	קוטג' חד משפחתי	136
4	22.06.22	6671/215	הזורע 56	15,050,509	קרקע	
5	12.06.22	6674/192	אילנות/שדות	14,500,000	קרקע	275
6	18.05.22	6674/147	האורנים 39	15,000,000	קרקע	295

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

מס"ד	תאריך	גו"ח	רחוב	מחיר (₪)	מהות	שטח בנוי במ"ר
7	10.04.22	6665/198	דרך הגנים 23	17,000,000	קוטג' חד משפחתי	214
8	07.04.22	6671/216	הצבעונים	16,018,000	קרקע	
9	23.03.22	6665/205	החורש	13,750,000	קרקע	
10	28.11.21	6665/206	החורש 26	11,800,000	קרקע	125
11	28.10.21	6671/163	הזורע 55	14,500,000	קוטג' חד משפחתי	100
12	15.08.21	6665/247	החורש 13	10,200,000	קרקע	
13	01.08.21	6674/295	נרקיסים 22	10,650,000	קרקע	116
14	25.05.21	6674/135	אורנים 8	14,500,000	קרקע	

מס"ד	מחיר (₪)	שטח קרקע במ"ר	יעוד	תכנית	התאמה למועד[6] (%)	מר"א	שווי למר"א (₪)
1	16,250,000	992	מגורים א'	הר/410א	-	896.31	18,130
2	15,000,000	1,088	מגורים בישוב כפרי	858837	2.08	1,061.75	14,421
3	14,750,000	960	מגורים א'	הר/410א	6.11	887	17,645
4	15,050,509	901	מגורים א'	67975	6.11	830.56	19,228
5	14,500,000	1,032	מגורים א'	הר/410א	6.54	907.95	17,015
6	15,000,000	1,238	מגורים א'	הר/410א	6.54	967.87	16,511

[6] . בהתאם למפורט לעיל.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

מס"ד	מחיר (₪)	שטח קרקע במ"ר	יעוד	תכנית	התאמה למועד[6] (%)	מר"א	שווי למר"א (₪)
7	17,000,000	1,027	מגורים א'	הר/410א	8.39	906.49	20,327
8	16,018,000	1,000	מגורים א'	67975	8.39	871.15	19,930
9	13,750,000	1,020	מגורים א'	הר/410א	8.39	904.46	16,478
10	11,800,000	1,009	מגורים א'	הר/410א	11.88	901.26	14,648
11	14,500,000	1,010	מגורים א'	הר/410א	12.35	901.55	18,070
12	10,200,000	1,478	מגורים בישוב כפרי	858837	13.49	1,159.25	9,986
13	10,650,000	1,083	מגורים א'	הר/410א	13.71	922.78	13,123
14	14,500,000	1,264	מגורים א'	הר/מק/2173	14.77	968.68	17,180
שווי מ"ר מבונה במרכז היישוב , ממוצע עסקאות מס"ד 2,8,9,14, שהוצגו בשומת הועדה (₪)							17,002
שווי מ"ר מבונה במרכז היישוב , ממוצע עסקאות מס" 8,9,14, שהוצגו בשומת הועדה (₪) בנטרול עסקה מס"ד 2							17,862
שווי מ"ר מבונה במרכז היישוב , בנטרול עסקאות מס"ד 2,10,12,13 (₪)							**18,051**
התאמה למיקום ועורפיות במעוגל (0.8, ₪)							**14,440**

בחילוץ שווי מבונה הובאו בחשבון הפרמטרים הבאים:

- <u>ניצול מיטבי של זכויות הבניה בייעוד מגורים א'</u>- בהתאם לתב"ע בתוקף, במגרשים אלו ניתן לבנות 2 יח"ד במגרש מינימלי של 1,000 מ"ר. על אף האמור, עקב מאפייני היישוב והדרישה לפרטיות בבנייה של יח"ד אחת על מגרשים גדולים, הניתוח נעשה לפי בנייה של יח"ד אחת למלוא קיבולת הבניה המותרת. כתמיכה בטענתו זו מפנה שמאי המבקש לדברי שמאית הוועדה בערר על השבחה בגו"ח 6671/108, רח' הקוצר 17 כפר שמריהו, שם טענה שהניצול המיטבי במרכז היישוב הוא בצפיפות של יח"ד אחת לדונם.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- בינוי אופטימלי- בהתאם לתב"ע בתוקף, ניתן לממש את זכויות הבניה בשתי קומות מעל הקרקע. על אף האמור, עקב מאפייני היישוב והדרישה לבתים חד-קומתיים, הובאה בחשבון בניה חד-קומתית. בעניין זה מפנה שמאי המבקש לשומה שערך השמאי המכריע יוסף בעניינו של נכס בגו"ח 6665/467 (רח' הזורע 6) שם נקבע שבמגרשים גדולים עדיפה הבניה במפלס אחד.
- פוטנציאל לתוספת 6% בהקלה- בכפר שמריהו מתבקשות ומאושרות הקלות רבות לתוספת שטח. בסקירה של היתרי בניה של עסקאות ההשוואה נמצא שב- 4 בקשות מתוך 7 שהוגשו, התבקשה הקלה לתוספת זכויות בשיעור ממוצע של כ- 5.5% משטח המגרש. לפיכך, בניתוח העסקאות הובא בחשבון הפוטנציאל לתוספת זכויות בניה בשיעור של 6% בהליך של הקלה, לרבות הרחבת שטח המרתף ועליית הגג, ובכפוף לתשלום היטל השבחה. כתמיכה בעמדה זו מפנה שמאי המבקש לשומות שערכו השמאים המכריעים יוסף ופלד בגו"ח 6668/576 בו- 6671/79, בהתאמה.
- התכלות ההקלה- בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בכפר שמריהו, נטען על-ידי שמאית משיבה, שבשל מאפייניו של כפר שמריהו, אורך החיים הכלכליים של הבתים הינו כ- 35 שנים.

להלן מקדמים לזכויות מתכלות שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בכפר שמריהו והרצליה פיתוח:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	יישוב	רחוב	אורך חיים כלכלי	מקדם התכלות הקלה
יוסף	6668/576	הרצליה פיתוח	קרן היסוד 54	40	0.86
ארז כהן	6669/46		האשל 52	35	0.87
גלן	6666/691		דוד המלך 39	35	0.82
גלן	6517/87		מודיעין 11	35	0.82
רבינסון	6674/142	כפר שמריהו	האורנים 22	40	0.90
פלד	6671/79		דרך השדות 46	40	0.90
זיו	6671/79			50	0.95
אלי כהן	6674/25,26		הקוצר 24,26		0.8
ממוצע				**39**	**0.87**

לאור האמור, הן בניתוח העסקאות והן בתחשיב ההשבחה לזכויות בהקלה, הובא בחשבון, על הצד הזהיר, מקדם לזכויות מתכלות של 0.9.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

להלן ריכוז מקדמי השווי וההתאמה ששימשו בניתוח העסקאות:

תיאור	מקור הזכויות	% בניה	מקדמים			מקדם משוקלל
			אקווי'	היטל השבחה	התכללות הקלות	
עיקרי ק. קרקע	תכנית		1.00	1.00	1.00	1.00
עיקרי ק. קרקע	הקלה	6%	1.00	0.50	0.90	0.45
עליית גג	תכנית	60%	0.70	1.00	1.00	0.70
עליית גג	הקלה	60%	0.7	0.50	0.90	0.32
מרתף כולל ממ"ד (כולל מתחת לשטח שירות וחניה)	תכנית		0.65	1.00	1.00	0.65
מרתף משני	הקלה		0.65	0.50	0.90	0.29
שירות (צמוד לעיקרי)	תכנית		0.50	1.00	1.00	0.50
חניה מקורה	תכנית		0.35	1.00	1.00	0.35
בריכה	תכנית		0.35	1.00	1.00	0.35
חצר גרעינית			0.25	1.00	1.00	0.25
חצר משנית			0.20	1.00	1.00	0.20

להלן ריכוז של נתוני וערכי השווי המפורטים לעיל:

פרטים	מקור הנתונים		
	עסקאות השוואה	שומת הוועדה	שומות מכריעות
ממוצע שווי מר"א במרכז היישוב	18,051	18,000	17,327
התאמה למיקום בחלק המזרחי של כפר שמריהו	**16,066**	**16,000**	**15,665**
התאמה למגרש עורפי	0.9		
שווי מר"א מתואם למיקום ועורפיות במעוגל	14,400		

בשקלול הנתונים שלעיל, קובע שמאי המבקש, שבהתאמה למיקומו של מגרש הנכס ומאפייניו, נכון לקבוע ההשבחה לפי שווי של 14,400 ₪ למר"א מבונה.

<u>הקלה להגדלת שטחי הבניה</u>

בהתאם לטבלת השטחים מתכנית הבקשה להיתר עולה כי תכסית המבנה בקומת הקרקע (עיקרי + שירות) היא בשטח של 399.94 מ"ר (323.16 מ"ר עיקריים במקום 300 מ"ר מותרים + 12.95 מ"ר עובי קירות מעל 25 ס"מ (שלא הובאו בחשבון במסגרת טבלת השטחים שבקומת הקרקע ולכן באומדן ההשבחה אינם רלוונטיים) + 24.83 מ"ר מחסן + 39 מ"ר חניה מקורה (שטחי שירות לפי תכנית בתוקף).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בהתאם לתשריטי הקומות מתכנית הבקשה להיתר, קונטור קומת המרתף זהה לקונטור הקומה שמעליו, לרבות וכולל עובי הקירות מעל 25 ס"מ.

חדר מכונות בשטח של 12 מ"ר כלול בסה"כ שטחי המרתף בטבלת השטחים, ובנוי בפועל במבנה נפרד, על סמך זכויות מוקנות ולכן אינו רלוונטי בתחשיב ההשבחה.

בנוסף, שטח הממ"ד בקומת המרתף אף הוא אינו רלוונטי לתחשיב ההשבחה.

לפיכך, ההשבחה תחושב לשטח עיקרי של 23.16 מ"ר, שנוספו בקומת הקרקע, ושטח זהה שנוסף בקומת המרתף, בקיזוז שטח חצר, בדומה לנקבע בשומת המשיבה.

<u>הקלה בקווי בניין צידיים, צפוני ודרומי, 4.5 מ' במקום 5.0 מ' מותרים</u>

לפי תכנית הבקשה להיתר, להלן התפלגות השטחים החורגים מקווי הבניין:

פרטים	מידות		שטח במ"ר
	אורך	רוחב	
קומת קרקע- צד דרום			
חדר כושר	9.2	0.45	4.14
חדר כושר- עובי קיר מעל 25 ס"מ	9.2	0.05	0.46
חדרי שינה	19.3	0.35	6.76
חדרי שינה עובי קיר מעל 25 ס"מ	19.3	0.15	2.90
קומת קרקע- צד צפון			
חניה מקורה	6.8	0.43	2.89
קומת קרקע סה"כ שטח חורג מקווי הבניין			**17.14**[7]
קומת מרתף- צד דרום			
סאונה	9.2	0.5	4.6
חדר כביסה	3.13	0.35	1.1
חדר כביסה- עובי קיר מעל 25 ס"מ	3.13	0.15	0.47
ממ"ד	3.17	0.5	1.59
חדרים	13	0.35	4.55
חדרים- עובי קיר מעבר ל- 25 ס"מ	13	0.15	1.95
קומת מרתף- צד צפון			
חדר קולנוע	68	0.43	2.89
קומת מרתף- סה"כ שטח חורג מקווי בניין			**17.14**[8]
סה"כ חריגה בשתי הקומות			**34.28**

[7] . 19.57% משטח זה הינו בגין עובי קיר שמעבר ל- 25 ס"מ.

[8] . 23.36% משטח זה הינו בגין עובי קיר שמעבר ל- 25 ס"מ.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כ- 43% מהשטח החורג מקווי הבניין, שלגביו חושבה ההשבחה בשומת המשיבה, אינו אלא שטח הנובע מעובי קירות שמעל 25 ס"מ, שאף לגישת הועדה המקומית אינו חלק מסך השטחים לבניה בהתאם לטבלת השטחים בתכנית שאישרה הועדה.

השטחים בגינם התבקשה חריגה מקווי הבניין הצידיים (34.28 מ"ר בשתי הקומות כולל השטח מעובי הקירות) אינם עולים על סך השטחים שאושרו כתוספת כמותית בהקלה (46.32 מ"ר בשתי הקומות), ולגביהם נקבעה ההשבחה כמפורט לעיל.

כמו כן, בהתאם לתכנית הפיתוח בבקשה להיתר עולה, כי אין כל מניעה לממש את מלוא שטחי הבניה שהתווספו בהקלה, לרבות השטחים החורגים מקווי הבניה כאמור, בתוך קווי הבניין המותרים, ומשכך המדובר בהקלה המאפשרת גמישות תכנונית בלבד, וזו נובעת מרצונותיו הסובייקטיביים של בעל הזכויות הנוכחי.

בהתאם לערר (י-ם) 91-210/11 בנדהיים יונתן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, שווי המקרקעין נבחן לפי שווי אובייקטיבי עבור קונה סביר בשוק המקרקעין, ולא לפי שווי סובייקטיבי לבעלים ספציפיים של המקרקעין.

לפיכך, אין בחריגה כאמור כל תרומה לשווי המגרש בעיני קונה סביר, או לכל היותר תרומה על הרף הנמוך ביותר. עם זאת, שמאי המבקש מאמץ את שיעור ההשבחה שקבעה שמאית המשיבה, אך לשטח חורג שאינו כולל את עובי הקירות שמעבר ל- 25 ס"מ, ולפי מקדמים רלוונטיים לשטחים שהושבחו.

<u>הקלה בגובה מבנה עזר 4.2 מ' במקום 2.4 מ'</u>

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, מבנה העזר ממוקם בחלק הצפוני של קומת הקרקע, והמהווה חלל המיועד לאחסנה/מזווה, המופרד מהשטחים העיקריים הסמוכים אליו באמצעות מחיצות מבניה קשיחה ודלת קבועה.

יודגש, כי מדובר במבנה עתיר שטחים עיקריים בקומת הקרקע (כ- 232 מ"ר).

בהתאם למידע שהתקבל מבעל הזכויות ועורכת התכנית, תוספת הגובה נובעת משיקולים סובייקטיביים ומרצונו של בעל הזכויות לשמור על עיצוב אחיד של החזית הצפונית ושל הגג במבנה.

ההקלה בגובה אינה מהווה שינוי במהות הזכות ו/או בשימושים המותרים, ולכן המדובר בשיפור תכנוני בלבד שאינו גורר כל שינוי בתועלת שניתן להפיק משטח זה. על כן תובא בחשבון השבחה בשיעור של 10% ובהתחשב במקדם השווי של שטח שירות בקומת קרקע שהוא חלק מהמבנה העיקרי (0.5).

<u>הקלה בגובה מוסד חניה בתחום קווי הבניין כולל תקרה- 3.1 מ' במקום 2.4 מ' המותרים</u>

בהתאם להוראות סעיף 8 תכנית הר/410א' :

- גובהו המקסימלי של נספח לא יעלה על 2.4 מ', כולל עובי תקרה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- מוסך למכונית פרטית מותר לבנות בכל מגרש נוסף על נספח. מקומו, גודלו ושטחו, ייקבעו ע"י הועדה המקומית.

בהתאם להוראות תכנית הר/2134, הותרה בניה של 2 חניות מקורות בשטח כולל של 39 מ"ר ליח"ד. קווי הבניין ומרווחים יהיו לפי תכנית המתאר על תיקוניה (הר/410א).

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, מבנה החניה ממוקם בחלק הצפוני של קומת הקרקע, והמדובר בחלל מופרד מהשטחים העיקריים הסמוכים אליו באמצעות מחיצות מבניה קשיחה.

בהתאם לנימוקי הבקשה להקלה עולה, כי תוספת הגובה נובעת משיקולים סובייקטיביים ומרצונו של בעל הזכויות לאפשר שימוש מיטבי ונגישות לרכב גבוה, ואין בכך כדי להוסיף ערך בעיני הקונה הסביר.

בהתאם לחתך 2-2 בתכנית הבקשה להיתר, ובהתאם לתכנית הגגות, גובה החניה ברוטו כולל עובי תקרה הוא של 2.70 מ', למעט חלק קטן בו עובי התקרה הינו 35 ס"מ, ולכן גובהו 2.85 מ'. משכך, בהתאם למבוקש בפועל, ההקלה בגובה מסתכמת בחריגה של 30 ס"מ בלבד, וזאת למעט גובה הגגון/כרכוב, שם החריגה 45 ס"מ.

למותר לציין, כי מחצית משטח החניה בו הגובה 2.85 מ' נמצא בחריגה מקו בניין דרומי, ובגין שטח זה חושבה השבחה בשיעור של 5% משווי מר"א.

משכך, בנסיבות העניין, אין בתוספת הגובה כאמור משום השבחה בשווי המקרקעין.

כתמיכה בעמדתו מפנה שמאי המבקש לשומות מכריעות בהן נדונה סוגיה דומה, כלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	יישוב	רחוב	שומת הועדה	שומה מכרעת
אריאל	6671/7	כפר שמריהו	דרך השדות 37	לא חושבה השבחה	לא חלה השבחה
נדם	6674/123		סמטת האורנים 58		
אריאל	6671/8		הצבעונים 6	השבחה בשיעור 6% משווי עיקרי	לא חלה השבחה
נזרי	6671/7		דרך השדות 37	לא חושבה השבחה	לא חלה השבחה
גלן	6517/87	הרצליה	מודיעין 11		השבחה בשיעור 1% משווי עיקרי

לחלופין, ומטעמי זהירות, במקרה שלא תתקבל הטענה לפיה הקלה זו אינה משביחה, הרי שלא ניתן לזקוף להקלה זו השבחה מעבר לשיעור ההשבחה שקבעה השמאית

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

המכריעה גלן כמצוין בטבלה לעיל, שהוא 1% משווי מ"ר מבונה עיקרי, והשקול לשיעור של 3% משווי שטח חניה מקורה.

<u>הקלה להקמת חצר אנגלית מונמכת ברצפת מפלס המרתף עד גבול מגרש דרומי</u>

בהתאם לתכנית הר/2232, גובה מרתף לשטח עיקרי לא יפחת מ- 2.5 מ' ולא יעלה על 3.5 מ'. תותר חצר אנגלית בתחום קווי הבניין, בעומק מירבי של עד למפלס תחתית רצפת המרתף.

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970, חלק ד' בניה במרווחים ומעבר לקו רחוב, ועדה מקומית רשאית להתיר בניה של חצר אנגלית החורגת אל תחום המרווח עד ל- 1.5 מ'.

מתרשים קומת המרתף בתכנית הבקשה להיתר, עולים הפרטים שלהלן:

- רוחב החצר האנגלית החורגת מקו הבניין הדרומי הינו 3.2 מ' (לאחר הקלה מקו של 0.5 מ' מקו בניין, בגינה חושבה ההשבחה להקלה בקווי הבניין).
- בכיוונים צפון ומזרח, בתחום קווי הבניין, מקיפה את המרתף חצר במפלס רצפת קומת המרתף (3.72-), ושטחה כ- 290 מ"ר.
- החצר הדרומית, שמחוץ לקווי הבניין ונשוא ההשבחה הנדונה, נחלקת לשני אזורים: האחד- חצר בשטח של כ- 60 מ"ר במפלס רצפת המרתף, הצמודה לשני חדרי השינה וחדר הכביסה; השני- חצר בשטח של כ- 23 מ"ר במפלסים משתנים, המהווה מעין דרך קישור בין החצר הדרומית לחצר הפנימית.

מכלל האמור עולה כי ההקלה המבוקשת בחצר כוללת שני מרכיבים, כלהלן:

הראשון- העמקת חצר אנגלית ברוחב של 1.5 מ', המותרת לפי תקנה 4.09(3), מגובה של 1.5 מ' ועד לגובה פני הריצוף במרתף.

השני- תוספת של חצר ברוחב של 1.7 מ' (3.2-1.5) ולעומק של מפלס הרצפה בקומת המרתף.

על מנת לקבוע האם ההקלה כאמור עולה לכדי השבחה, יש לבחון זאת ביחס למצב שקדם לאישור ההקלה, כלהלן:

- כאמור לעיל, בכיוונים צפון ומזרח, בתחום קווי הבניין, מקיפה את המרתף חצר מונמכת עד למפלס רצפת קומת המרתף, בשטח של כ- 290 מ"ר. ולכן, גם ללא העמקת החצר הדרומית נהנה החלק הצפוני באגף הדרומי של המרתף, והמרתף בכללותו, מכניסה משמעותית של אור ואוויר, וכן מאפשרת יציאה לחצר מונמכת ממוקדים שונים במרתף.
- בשים לב לחלוקה הפנימית באגף הדרומי במרתף, 2 חדרי שינה + חדר כביסה, סביר שהתקנת חצר אנגלית ברוחב של 1.5 מ' על פי התקנות, תרמה במקרה הנדון לתוספת

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כיוון אוויר ואור לחדרים אלו, והעמקתה של חצר זו למפלס הריצוף, הניבה תרומה נוספת לחדרים אלו.

- אמנם שטח חצר זו, ברוחב של 1.5 מ' בא על חשבון שטח חצר גרעינית במפלס הכניסה, שיכולה הייתה לשמש כחצר/מרפסת צמודה ל"סוויטת הורים" בקומת הכניסה, אך יתרונותיה של החצר הצמודה לחדרים במפלס המרתף עולה במידת מה על חסרונותיה של החצר בקומת הכניסה.
- עם זאת, לא כך הם פני הדברים ביחס ליתר שטח החצר האנגלית, ברוחב 1.7 מ', העולה על הרוחב הקבוע בתקנות.

ולכן, בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון כי התוספת של חצר אנגלית ברוחב של 1.7 מ' מקטינה בהתאמה את שטחה של החצר במפלס הכניסה. ובעניין זה מפנה לשומה שערך השמאי המכריע יוסף בעניינו של נכס ברחוב שמגר 28 בתל אביב (6336/38).

כדי לקבוע את גובה/שיעור ההשבחה, נבחנו 20 שומות מכריעות[9] מהן עולה כי ישנן שתי גישות לאומדן ההשבחה, האחת- כתרומה לשווי של החצר המונמכת, והשנייה- כתרומה לשווי של שטח המרתף המושפע מהתוספת של החצר האנגלית.

עולה משומות אלה, כי כ- 85% מהשמאים המכריעים אימצו את גישת התחשיב השנייה, וקבעו את ההשבחה בשיעור ממוצע של 4.3% משטח המרתף המושפע.

דעתו של שמאי המבקש היא כדעת רוב השמאים המכריעים, ולכן קובע הוא את ההשבחה לפי שיפור תכנוני המתאפיין בתוספת אוורור, תאורה וחצר צמודה לחלק מהאגף הדרומי בקומת המרתף, לפי פירוט השטחים שלהלן:

פרטים	מידות		שטח במ"ר
	אורך	רוחב	
חדר כביסה	4.15	2.93	12.16
ממ"ד (לא לחישוב)	4.15	2.9	
חדר אמצעי	4.15	4.7	19.51
חדר רחצה בצמוד לחדר אמצעי	2.15	2.1	4.52
חדר מזרחי/פינתי (נהנה מחצר מונמכת בצידו המזרחי, בתחום קווי הבניה, ולכן מושפע באופן חלקי מהנמכת החצר הדרומית)	2.85	3.15	8.98
שטח מרתף מושפע בנטרול ממ"ד			45.16
הפסד חצר במפלס קומת הכניסה (0.25*1.7*18.97)			(8.06)
סה"כ שטח מרתף מושפע, בנטרול ממ"ד והפסד חצר			**37.09**

[9] . שמאי המבקש מציג 17 שומות מכריעות מהוד השרון, יהוד, כפר יונה, כפר סבא, כפר שמריהו, נתניה, סביון, פתח תקוה, רמת גן, תל אביב ותל מונד, בהן חושבה השבחה לשטח המרתף, ו- 3 שומות מכריעות נוספות מכפר סבא, משמר השבעה ותל מונד בהן חושבה ההשבחה משטח החצר האנגלית.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ובאשר לשיעור ההשבחה הראוי ואופן תחשיב ההשבחה, מסקירת השומות שצוינה לעיל עולה, כי גם בנושא זה נחלקות הדעות בין השמאים המכריעים. בעניינו, בשל זהות הישוב ומיקום המקרקעין, מצא שמאי המבקש לנכון לבסס את תחשיב ההשבחה בהתאם לעקרונות שקבע השמאי פלד בשומה מכרעת שערך בעניינו של נכס ברחוב דרך השדות 46 (גו"ח 6671/79) (אשר אימץ את התחשיב שערך שמאי המשיבה), אך מבלי להביא בחשבון מקדם שוליות של 0.7 לשטח המרתף, וזאת עקב הפחתה של הפסד חצר במפלס קומת הקרקע כמפורט לעיל.

<u>תחשיבי ההשבחה</u>

רכיב	שטח במ"ר	מקדם שווי	התכללות הקלה	מקדם תרומה	מר"א/₪
<u>הקלה לתוספת זכויות</u>					
עיקרי ק"ק	23.16	1.00	0.9	1.0	20.84
תוספת שטח במרתף	23.16	0.65[10]	0.9	1.0	13.55
הפסד חצר	23.16	0.25			(5.79)
סה"כ מר"א לחיוב					**28.6**
<u>הקלה בקווי בניין</u> (השטחים לאחר קיזוז עובי קירות)					
שטח עיקרי חורג בקומת קרקע	10.90	1.00	0.9	0.05	0.49
שטח חניה חורג	2.89	0.35	1.9	0.05	0.10
שטח חורג בקומת המרתף	13.14	0.65	0.9	0.05	0.38
סה"כ מר"א לחיוב					**0.97**
<u>הקלה בגובה מבנה עזר</u>	24.83	0.5	0.9	0.10	**1.12**
<u>הקלה בגובה מוסך לחניה</u>[11]	39	0.35	0.9	0.03	**0.37**
<u>הקלה להנמכת חצר אנגלית</u>	37.09	0.65	0.9	0.05	**1.09**
סה"כ השבחה במר"א בחלופה ראשונה (ללא השבחה בגובה חניה)					**31.78**
סה"כ השבחה במר"א בחלופה שנייה (כולל השבחה בגובה חניה)					**32.15**
שווי מר"א מבונה					₪ 14,400
סה"כ השבחה בש"ח בחלופה ראשונה					**₪ 457,568**
סה"כ השבחה בש"ח בחלופה שנייה					**₪ 462,875**

[10] . על הצד הגבוה, בהתאם לשומה שערך השמאי המכריע יוסף בעניינו של נכס בגו"ח 6665/467. יצוין, כי בהכרעה אחרת של השמאי יוסף (גו"ח 6665/27) נקבע מקדם של 0.6 לשטחים דומים במרתף.

[11] . עמדה חלופית בלבד לטענת אי ההשבחה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.3. **<u>עיקרי התייחסות שמאית המשיבה</u>**

<u>הפחתה לעורפיות</u>

בהתייחס להשגה ראשונה על שומת רמ"י בעניינו של נכס ברחוב האילנות 4ב' יצוין, כי חלקה 226 הינה צרה וארוכה, ניצבת לרחוב, ושטחה 1,512 מ"ר. רוחב החזית כ- 20 מ' בלבד, ושטח הקרקע המיוחס לכל יחידה בחלקה הוא כ-750 מ"ר.

אין דומה ה"עורפיות" הנטענת במגרש הנכס, המשתרע על שטח מגרש של 2.79 דונם ליחידה אחת, ברוחב חזית של כ- 36 מ', לבין הנכס שברחוב האילנות 4ב', לא מבחינת הצפיפות במגרש, לא מבחינת מידותיו, ולא מבחינת "הפגיעה בפרטיות", ככל וקיימת בגין העורפיות הנטענת.

בהתייחס להחלטה בהשגה ראשונה על שומת רמ"י בעניינו של נכס בגו"ח 6671/225- מעיון בשומה עולה כי חישוב שווי מר"א נערך כממוצע בין עסקאות שבוצעו במרכז היישוב לבין עסקאות שנערכו בנשוא השומה. מעיון בניתוח השווי (מבלי להסכים לו) עולה כי קיים פער בגבולות של 12.5% בין שווי מר"א שהתקבל במרכז היישוב (14,235 ₪ למ"ר) לבין שווי מר"א שהתקבל מניתוח עסקת המכר במגרש הנדון (12,424 ₪ למ"ר).

לא ברור אם ההפחתה בגין עורפיות מתייחסת לעובדה שהנכס ממוקם בחלק המזרחי של היישוב, בסמיכות מסוימת לכביש 20, נתון שהובא בחשבון בשומת המשיבה כמקדם התאמת מיקום, או לעובדה כי אינו בעל חזית לרחוב, כפי שנטען ע"י שמאי המבקש. יודגש כי בשומת רמ"י לא בוצעה כל הפחתה בגין מיקום ביחס לערכים שהתקבלו במרכז היישוב, וקיימת סבירות שמקדם ה"עורפיות" המצוין מהווה בפועל התאמה למיקום.

בכל מקרה, בהתחשב במאפייני מגרש הנכס, שטחו, מימדיו והבניה המתוכננת בו, אין מקום להביא כל הפחתה בגין "עורפיות".

<u>הפחתה בגין הליכי פיצול</u>

על פי הוראות התוספת השלישית, חישוב ההשבחה מביא בחשבון את "עליית שווים של מקרקעין". מכלול היחסים בין החוכר למחכיר, לצורך אומדן ההשבחה, אינם ממן העניין.

סוגיה זו הועלתה ונדונה בפני השמאיות המכריעות שרביט וסירקיס, לגבי נכסים סמוכים ביישוב, שקיבלו טענה זו.

לפיכך, אין לבצע כל הפחתה בגין השלמת הליכי תכנון מול רמ"י והועדה המקומית.

<u>הפחתה למיקום</u>

שמאי המבקש מפנה לשומה שערך השמאי המכריע יוסף בעניינו של נכס בגו"ח 6665/27, בה נקבע מקדם הפחתה של 25% בגין מיקום, ביחס למרכז היישוב.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בשונה ממגרש הנכס, חלקה 27 מרוחקת כ- 150 מ' מרמפת הירידה מנתיבי איילון, וכ- 100 מ' מרחוב המעפילים הסואן, ומהווה את מגרש המגורים המזרחי ביותר והקרוב ביותר לנתיבי איילון.

המגרש שבנדון מרוחק כ- 300 מ' ממערב לנתיבי איילון, ובכל מקרה אינו מהווה את המגרש החזיתי בקו ראשון לציר הדרך (חלקה 226 הצמודה ממזרח, עליה בית מגורים, מהווה את ה"קו הראשון" לדרך).

גם הנכס בשומה שערך השמאי המכריע פז (גו"ח 6665/347), מרוחקת כ- 140 מ' מרמפת הירידה מנתיבי איילון, ובבית המזרחי בחלקה המצוי בקו ראשון לדרך הראשית.

<u>הכללת 6% בניה בסל זכויות הבניה</u>

הקלה אינה זכויות מוקנית, והיא כפופה לשיקול דעת ואישור הועדה המקומית, והיא מתגבשת רק במועד אישור ההקלה ע"י הועדה המקומית.

חילוץ שווי מבונה ממחיר עסקה, תוך הכללת שטחי הקלה כמותית בסל זכויות הבניה, מבוסס על הנחה שגויה שאלה יאושרו בהכרח.

בערר (ת"א) 5247/09 אלה אלמגור נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב קבעה ועדת הערר, כי לוועדה המקומית שיקול דעת שלא לאשר תוספת שטחים בהקלה.

על מנת שלא לסכל את התכלית שלשמה נועד היטל ההשבחה, יש לנטרל ציפיות שמשפיעות על שווי המקרקעין, כפי שנקבע בהלכת לוסטרניק (רע"א 4487/01).

ועדת הערר בהחלטתה בתיק 8310/1218 אביתר מחלב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, ראתה בסוגיה זו קביעה שמאית ובחרה שלא להתערב בשומה המייעצת שערך השמאי סרחאן.

בכל מקרה, בשומת המשיבה מוצגות עסקאות השוואה אשר נקשרו בנכסים בהן חלות תכניות הר/1220 (גו"ח 6671/216) והר/2014 (גו"ח 6665/481). בתכניות אלה, שאושרו בשנים 2017 ו- 2021, לא ניתן לאשר הקלות כמותיות.

להלן עסקת מכר המשקפת תמורה דומה:

חלקה 215 בגוש 6671, בשטח 901 מ"ר, נמכרה ביום 22.6.2022 תמורת 15,050,059 ₪. החלקה נכללת בתכנית הר/1220 משנת 2021, ולא ניתן לקבל בגינה הקלות כמותיות. ניתוח מחיר העסקה מצביע על שווי מעל 20,000 ₪ למ"ר.

חילוץ שווי מעסקאות אלה מייתר את הדיון בדבר הכללת הקלות כמותיות בסל הזכויות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ערכי השווי

בשומת המשיבה הוצגו עסקאות השוואה ואופן ניתוחן. לאור נתוני השווי הרבים בסמוך למועד הקובע, אין מקום להביא בחשבון עסקאות משנת 2021, בהן ערכי השווי נמוכים משמעותית, ונדרשות התאמות רבות.

שווין של הקלות לתקופה קצובה

אין לבצע הפחתה בגין תפוגת הקלה, בין היתר, מהסיבות שלהלן:

- בהתאם לסעיף 1 לחוק התכנון, "הקלה" הינה הרשאה לבצע עבודה שהיא טעונה היתר לפי סעיף 145 בסטיה מהוראות תכנית או תקנה אחרת החלה במקום הנדון ושאין בה משום שימוש חורג.

  אין בהוראות החוק הגבלות הן למשך תחולתה של הקלה ואכן הקלה ניתנת לצמיתות, שלא כמו שימוש חורג מתכנית שניתן 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 לפי תכנית תקפה, בתוספת זכויות שאושרו בהיתרים קודמים.

- קונה סביר לא מבחין באופן המשפטי בין זכות מוקנית בתכנית לבין זכות מוקנית מכוח הקלה כמותית. קונה מרצון ישלם עבור אותה הזכות באופן מלא ואף יותר, ולעניין זה מפנה שמאית המשיבה לקביעתו של השמאי המכריע מרדכי דדון בשומה שערך בעניינו של נכס בגו"ח 6665/284.

- תקנות התכנון והבניה (הקלה, שימוש חורג וסטיה מתכנית) תשפ"ג- 2023 מבטלות את האפשרות למתן הקלה בסטיה ניכרת מתכנית, ואיתן גם את ההקלות הכמותיות. הדעת נותנת כי שטחי הבניה שאושרו כהקלה כמותית בימים אלו , ולא יוכלו להתאשר בעתיד, יזכו ל"משך חיים" ארוך מהמקובל היום, בהיותן מצרך נדיר.

בנסיבות אלה, ראוי להעריך את שווין של זכויות שהתקבלו בהקלה, לצמיתות.

הקלה בקו בניין

אישור ההקלה מאפשר העמדת הבניין כפי שהוא, ומהווה גמישות תכנונית. הבחירה של המתכנן לקירות "עבים" הינה חלק מהיוקרה של הבניין, וויתור על עובי זה ייטול מהבניין את חזותו ואופיו.

אין מקום לערוך הבחנה בין "מהות" השטחים החורגים מקווי הבניין, ואין מקום להחריג את השטח החורג בגין "עובי קירות" מסך השטחים החורגים מקווי הבניין.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

<u>הקלה בגובה מבנה עזר וחניה</u>

ההקלה בגובה מבנה יוצרת שיפור תכנוני לחלל המוגבה. הגבהת מבנה העזר מהווה חלק בלתי נפרד מהבית ומאפשרת חלל בעל גובה אחיד, ניצול אופטימלי של החדר מבחינת אוורור, אחסון וגובה רציף עם יתרת הקומה.

הקלה בגובה מוסך החניה מאפשרת ניצול אופטימלי של המבנה, אחסון מרווח, ונוחות. תרומה בשיעור של 10% בגין הגבהת גובה מבנה היא סבירה ומקובלת.

<u>הקלה להנמכת חצר אנגלית</u>

הנמכת החצר האנגלית תורמת בשני היבטים עיקריים: האחד- אוורור ושיפור התכנון של החלל במרתף, והשני- הפיכת שטח בלתי אפקטיבי לחצר, לרווחת הדיירים.

מרתף בגובה של 3.25 מ' המוקף חלל עילי מואר המהווה חצר, יוצר קומה שתרומתה האקוויוולנטית שואפת לשטח עיקרי עילי (מקדם 1.0).

חצר אנגלית המוגבלת לרוחב של 1.5 מ' עפ"י התקנות מהווה שטח בלתי אפקטיבי הן בתוך מידותיה הצרות, ובנוסף ביתר שטח החצר העוטף אותה.

חרף העובדה שהפיכת שטח "מבוזבז" לחצר אפקטיבית (0.25) + שיפור חלל המרתף המהווה בפועל מעין "שטח עילי", חושבה התרומה בגין 70 מ"ר בלבד (החורגים מקווי הבניין) ובתרומה של 15% בלבד לשווי.

טענות נוספות מהדיון ולאחריו:

- בשומה שערך השמאי המכריע דוד דדון בעניינו של נכס בגו"ח 6665/173 התקבלו כל הטענות העקרוניות שבשומת המשיבה.
- בהחלטה בהשגה ראשונה בעניינה של החלקה כאן נקבע שווי של כ- 17,400 ₪ למר"א מבונה. גם אם תתקבל הטענה שנכון להפחית 10% מהשווי בגין עורפיות, השווי המתקבל הינו 15,600 ₪, שהוא נמוך בכ- 2.5% בלבד מהשווי שנקבע בשומת המשיבה.
- מניתוח העסקאות בהכרעה כאמור, עולה כי החלק היחס של מגרש A הוא 25.88%, החלק היחסי של מגרש B הוא 22.5%, והחלק היחסי של מגרשים C + D, הוא 51.62%. בניתוח ההפחתה שניתנה בהחלטה בהשגה הראשונה, נטרול היקף עסקה (5%), שנאי למתח גבוה (5%), מתקבלת הפחתה לעורפיות בשיעור 7.5%.
- ניתוח עסקה שנעשתה ביום 23.4.2023 בחלק מחלקה 6671/69, במסגרתה נמכר שטח של 2,500 מ"ר הממוקם בחלק העורפי של החלקה לרחוב דרך השדות, מלמד על מחיר של 20,000 ₪ למ"ר מבונה.
- אין מקום להפחתה בגין עורפיות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- במסגרת הדיון בהשגה הראשונה, נטען על-ידי שמאי המבקש שקיים סיכון לקבלת הקלות מאחר שהחל משנת 2025 לא ניתן לקבל הקלות.
- יש משמעות לעובדה שעם כניסתן לתוקף של התקנות החדשות בעניינן של הקלות, שוב לא ניתן יהיה לקבל הקלות, שכן עובדה זו תשפיע על בחירתו של בעל המקרקעין אם לוותר על ההיתר שבמסגרתו נתנו הקלות, ובהכרח על אורך חייהן של הקלות.
- הקלה בקו בניין- אם לא היו מקבלים הקלה, אזי כל עובי הקיר היה "גוזל" מהשטחים שבשימוש, ולכן אין מקום להפחית את השטח החורג שמקורו בעובי הקיר.
- שיפור תכנון אינו עניין סובייקטיבי.
- כל שטח החצר האנגלית חורג מקו הבניין.

11.4. **<u>עיקרי תגובת שמאי המבקש</u>**

- המגרש מושא ההליך כאן נמצא בחלק המזרחי של כפר שמריהו, שלכל הדעות נחשב כנחות בהשוואה לנכסים במרכז היישוב.
- כמו כן, המדובר במגרש עורפי, שהוא חלק מנחלה, כאשר בחזית החלקה ישנו מגרש בשטח של כ- 2 דונם המיועד ל- 2 יח"ד, והגישה למגרש היא באמצעות דרך גישה המשותפת עם החלקה הצפונית.
- למעשה, אין מחלוקת בין הצדדים באשר לשווי מר"א מבונה בחלק זה של היישוב, והמחלוקת היא באשר להשפעת העובדה שמדובר במגרש עורפי, כאשר בשומת המבקש הובאה בחשבון הפחתה של 10% בגין גורם זה.
- עיון בהחלטות שבהשגה ראשונה על שומות רמ"י, בעניינם של הנכסים בגו"ח 6674/226 ו- 6671/225 מלמד כי הובאה בחשבון במפורש הפחתה בגין "עורפיות".
- בשומת רמ"י לנכס עצמו נותחו עסקאות שנעשו בנכס, מהן ניתן ללמוד שהמחיר למר"א מבונה ששולם עבור המגרש שבחזית גבוה בכ- 26% מזה ששולם במגרש העורפי.
- המדובר ביישוב יוקרתי, שבו ישנה חשיבות למיקום בחזית.
- באשר להפניית שמאית המשיבה לשומה בהשגה ראשונה בעניינו של הנכס כאן, הרי שנכון לבחון את כל הטענות שנטענו בהליך שם. העובדה שלא הוגש ערעור על ההחלטה אין בה כדי ללמד על-כך שהחלטה מקובלת.

  בהחלטה כאמור נקבע, שהשווי במרכז היישוב הוא של כ- 17,400 ₪ למר"א מבונה, ואף אחד מהנכסים לפיהם נקבע השווי כאמור אינו דומה במיקומו למיקום הנכס.

  בשומת השמאי המכריע דוד דדון, אליה הפנתה שמאית המשיבה, נקבע שווי של 18,000 ₪ למר"א מבונה במרכז היישוב.
- אין בשומת המבקש טענה להפחתה בשל הליכי פיצול.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- בהתאם להחלטות שצוינו בשומת המבקש, בניתוח עסקאות ההשוואה יש להביא בחשבון פוטנציאל לתוספת זכויות בהקלה, במגרשים בהם ניתן לקבל הקלה שכזו (וכך נעשה בשומת המבקש).

- באשר לטענה שאין להביא בחשבון עסקאות משנת 2021, הרי שמדובר בעסקאות שהן שנתיים בלבד לפני המועד הקובע, כך שאין מניעה מלהביאן בחשבון. כמו כן, בשומת המשיבה, מבין 4 עסקאות שהוצגו אחת מהן היא משנת 2021, ואילו בשומת המבקש הוצגו 14 עסקאות, מהן נעשה שימוש ב- 10 עסקאות שרק שתיים מהן משנת 2021, כאשר אחת מהשתיים הובאה בחשבון גם בשומת המשיבה.

  בכל אופן, כאמור, אין מחלוקת בין הצדדים באשר לשווי מר"א מבונה במרכז היישוב, ועובדה זו רלוונטית גם באשר להתחשבות בפוטנציאל להקלות.

- התכלות הקלות- טענת שמאית המשיבה אינה מתיישבת עם טענות של שמאי המשיבה בהליכים אחרים באשר למשך החיים הכלכליים הקצר של נכסים ביישוב.

  השינוי בתקנות בעניינן של ההקלות אינו משפיע על ההחלטה הסובייקטיבית של בעלים במקרקעין ביישוב יוקרתי המעוניין לבנות את בית חלומותיו.

- באשר לטענותיי בהשגה על שומת רמ"י אליה הפנתה שמאית המשיבה יובהר, כי שומות רמ"י לצורך רכישת זכויות שונות משומות בהליך של היטל השבחה מאחר ובשומות רמ"י מביאים בחשבון גם פוטנציאל לתוספת זכויות עתידית. בשל השינוי בתקנות בעניינן של הקלות, ברור שבעוד כשנה לא ניתן יהיה לקבל הקלות ולכן נטען שקיים סיכון בהבאה בחשבון של פוטנציאל שכזה.

- תחשיב ההשבחה- ככלל, אין מחלוקת בין הצדדים באשר להיקפי השטחים והשיטה לקביעת ההשבחה, והבדל הוא במקדמים השונים.

- קווי בניין- המחלוקת היא באשר לעובי הקירות- הבחירה בקירות עבים נובעת בעיקרה מצרכי חיזוק של שלד המבנה ואין בה כדי להוסיף יוקרה.

- גובה מבנה עזר- בתחשיב ההשבחה נכון להביא בחשבון את אופיו/שוויו של השטח המושבח.

- גובה מוסך- כנ"ל. כמו כן, המדובר בתוספת של כ- 30 סמ' בלבד (בחלק מסוים התוספת היא של 45 סמ'). בשומת המבקש ישנה הפניה לדברי שמאי וועדה שלא חייבו בהשבחה בגין הקלה שכזו.

- בכפר שמריהו ניתן בתחום קווי הבניין לבנות חצר אנגלית מונמכת עד למפלס המרתף, ולכן השפעת ההקלה במקרה כאן היא חלקית. כמו כן, רצוי שתהיה אחידות בקרב שמאי המשיבה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.5. **<u>דיון הכרעה</u>**

<u>התכלות ההקלה</u>

בשל טענת ההתכלות, שמאי המבקש מפחית 10% משווי ההשבחה עקב אישורן של ההקלות, ואילו לעמדת שמאית המשיבה, אין להפחית מהשווי בשל טענה זו, וזאת מהטעמים שפורטו לעיל שעיקריהם: ההקלה ניתנת לצמיתות; קונה סביר אינו מבחין בין שווי של זכות מוקנית בתכנית לזכות שניתנה בהקלה; בתום החיים הכלכליים הבעלים יעדיפו שלא להרוס הבית כדי לשמר ההקלות, בפרט כיום כאשר בוטלה האפשרות לקבלת הקלות כמותיות.

יצוין, כי בסוגייה זו, אין תמימות דעים בקרב השמאים המכריעים. חלקם אינם מפחיתים משווי זכויות שהותרו בהקלה, ואחרים מפחיתים מהשווי.

עמדתי בעניין זה כדעת האחרונים.

ראשית יצוין, כי ישנן כבר לא מעט החלטות של וועדות ערר ופסיקות של בתי משפט בהן נקבע כי ההקלה הינה "צמודת היתר", ובמועד שבו פג תוקפו של ההיתר ו/או נהרסה הבנייה מכוחו, ההקלה שאושרה בעניינו של אותו היתר "מתכלה" אף היא.

לפיכך, אין לקבל את הטענה לפיה זכויות שניתנו בהקלה כמוהן כזכויות מוקנות מכוח תכנית.

לעמדתי, במקום בו הוראה תכנונית תורמת לשוויו של נכס, קונה מרצון יהא מוכן לשלם תמורה גבוהה יותר עבור הקנייתה של הוראה זו לצמיתות, בהשוואה למקרה בו ההוראה מוגבלת בזמן, וכשם ששווין של זכויות תכנוניות שהן במעמד של "מעין-מוקנות", או של זכויות תכנוניות שנקבעו בתכנית הכוללת הוראת פקיעה, סביר שהינו נמוך משווין של זכויות מוקנות, כך גם בעניינן של זכויות שהן מכוחן של הקלות.

גם את הטענה לפיה ביטול האפשרות לקבלת הקלות מאריך את אורך חיי ההקלות איני מקבל, הן מהטעם שלעמדתי, במאפייניו של יישוב כדוגמת כפר שמריהו, רצון הבעלים לתכנן בית התואם את העדפותיו ובהתאם לתכנון עדכני יגבר על הרצון לשמר בנייה ותיקה ולא עדכנית בת עשרות שנים, והן מהטעם שככל שאכן קיים צורך תכנוני לתוספת שטחי בניה בשיעור של 6%, חזקה על הוועדה המקומית שתקדם תכנית המאפשרת תוספת שטחים שכזו.

בהתחשב במאפייניו של היישוב, אני מקבל את ההפחתה משווי הזכויות שבהקלה שקבע שמאי המבקש, המשקפת אורך חיים כלכליים של כ- 40 שנים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

שווי מבונה

שמאית המשיבה קבעה ההשבחה לפי שווי של 16,000 ₪ למר"א מבונה, שהוא נגזר משווי של 18,000 ₪ למר"א מבונה במגרשים שבמרכז היישוב.

מנגד נטען על-ידי שמאי המבקש לשווי של 14,400 ₪ למר"א מבונה, וזאת לאחר הפחתה של 20% משווי מבונה במגרשים שבמרכז היישוב, המביאה בחשבון הן את מיקומו של מגרש הנכס בחלק המזרחי של היישוב, והן את עובדת היותו מגרש עורפי.

לצורך קביעת השווי המבונה במגרשים שבמרכז היישוב מציג שמאי המבקש 14 עסקאות, ואת השווי מבסס הוא על 10 עסקאות, מהן 2 עסקאות משנת 2021, 7 עסקאות משנת 2022 ועסקה אחת משנת 2023.

בניתוח העסקאות מביא שמאי המבקש בחשבון את מלוא שטחי הבנייה המותרים מכוח התכניות החלות על המגרש שבעסקה, כאשר לעמדתו, עקב מאפייני היישוב הבינוי המיטבי הוא בבנייה חד-קומתית, ולעניין זה מפנה הוא לקביעת החי"מ בשומה שנערכה לנכס ברחוב הזורע 6 (גו"ח 6665/467).

בנוסף מביא שמאי המבקש את האפשרות לקבלת הקלה כמותית (בכפוף לתשלום היטל השבחה עתידי), לרבות התוספת לשטח עליית הגג והמרתף המתאפשרת עקב הקלה זו, וזאת בשל העובדה לפיה בכפר שמריהו מתבקשות ומאושרות הקלות רבות כדבר שבשגרה, כפי שגם התבקש בהיתר הבניה שניתן לנכס כאן, וכן בהיתרי הבניה שהוצגו על-ידו בניתוח העסקאות, בהן נמצא שב- 4 מתוך 7 בקשות (כ- 60%) התבקשה הקלה לתוספת זכויות בשיעור ממוצע של כ- 5.5% משטח המגרש.

בעניין זה נטען על-ידי שמאית המשיבה, שבניתוח העסקאות אין להביא בחשבון את האפשרות לקבלת הקלה כמותית, מאחר ואין המדובר בזכות מוקנית ובשל ההלכה לפיה יש לנטרל ציפיות שמשפיעות על שווי המקרקעין.

במחלוקת בעניין הכללת הציפייה לקבלת הקלות בניתוח העסקאות, דעתי כדעת שמאי המבקש. נכון להבחין בין קביעת השווי ב"מצב קודם" תוך הבאה בחשבון של האפשרות לקבלת ההקלות, כחלק מהזכויות ב"מצב קודם", לבין קביעת השווי המבונה.

בעוד שבקביעת שווי המקרקעין ב"מצב קודם" אין להביא בחשבון את האפשרות לקבלת ההקלות שכן, כפי שנטען על-ידי שמאית המשיבה, אין המדובר בזכות מוקנית, והכללת ההקלות כאמור יש בה כדי לפגוע בתכלית היטל ההשבחה, הרי שלצורך בחינת המחיר ששולם בעסקה, נכון להביא בחשבון כל זכות אשר סביר שהשפיעה על התמורה אותה שילם הקונה, וככל שימצא כי סביר לקבוע שהתמורה מגלמת גם את האפשרות לקבלת זכויות נוספות, הרי שדווקא אי הכללתן של זכויות שכאלה חוטאת לניתוח השווי וגורמת לחיוב בהיטל השבחה ביתר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

לפיכך, לצורך בחינת טענת שמאי המבקש, נבחנו שטחי הבניה שהתבקשו באותן עסקאות אליהן הפנה הוא בשומתו.

מעיון במסמכי הרישוי שבוועדה המקומית, באותם מגרשים בהם ניתן לקבל הקלה כמותית, נמצא, שבחלק מהמגרשים שבעסקאות עדיין לא הוגש מסמך כלשהו, בחלק אחר הוגשה בקשה להיתר וישנו תיאור של הבקשה ו/או פורסמו הקלות, ובחלק מהמגרשים ניתן היתר בניה.

להלן ממצאי הבדיקה במגרשים בהם אותרו מסמכים היכולים ללמד על הכוונה לבקש הקלה כמותית:

מועד עסקה	גו"ח	שטח מגרש (מ"ר)	סטטוס	הקלה כמותית
09.03.23	6674/188	992	בקשה מקדמית, לפיה התבקש שטח עיקרי של 354.96 מ"ר + 421.13 מ"ר שטחי שירות	יובא בחשבון שבכוונת הבעלים לבקש הקלה. לפי פירוט השטחים, ההקלה היא בשיעור של כ- 5.54% משטח המגרש.
12.06.22	6674/192	1,032	ניתן היתר. התבקשה הקלה כמותית.	הקלה היא בשיעור של 5.35% משטח המגרש.
23.03.22	6665/205	1,020	ניתן היתר. התבקשה הקלה כמותית.	ההקלה היא בשיעור של 5.7% משטח המגרש.
28.11.21	6665/206	1,009	ניתן היתר. לא התבקשה הקלה כמותית.	
28.10.21	6671/163	1,010	פורסמו הקלות, ואלה אינן כוללות הקלה כמותית.	
01.08.21	6674/295	1,083	פורסמו הקלות, ואלה אינן כוללות הקלה כמותית.	

לפי הנתונים שלעיל, במחצית מהמגרשים בהם ניתן לבקש הקלה כמותית, זו אכן התבקשה, בשיעור ממוצע של כ- 5.53% משטח המגרש.

כמו כן, להלן שטחי הבניה שהתבקשו במגרשים שבעסקאות שבהם אותרו שטחי הבניה:

גו"ח	שטח מגרש	שטח עיקרי קומת קרקע	שטח עיקרי קומה א'	עליית גג	מרתף	בריכה	שירות עילי
6671/215	901	217.1	118.35		270.55	54.77	17.66
6674/192	1,032	177.7	77.36	אפשרי	177.70	72.99	25.00

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

גו"ח	שטח מגרש	שטח עיקרי קומת קרקע	שטח עיקרי קומה א'	עליית גג	מרתף	בריכה	שירות עילי
6671/216	1,000	295.71			365.47	67.71	
6665/205	1,020	185.64	172.48	אפשרי	264.21	75.66	21.74
6671/163	1,010	292.96		אפשרי	202.48	62.78	
6665/247	1,478	226.59	173.02		256.75	57.82	19.00
6674/295	1,083	192.05	157.73	אפשרי		97.4	24.15
ממוצע	**1,075**				**220**	**70**	

מהנתונים שלעיל עולה, שההנחה לפיה במגרשים ששטחם כ- 1 דונם הבניה המיטבית היא חד-מפלסית, אינה חד משמעית. מבין המגרשים בהם הבנייה המותרת היא של 300 מ"ר עיקרי, רק במגרש אחד הבנייה היא חד-מפלסית (גו"ח 6671/163), ואילו בשלושת המגרשים האחרים התבקשה בניה דו-מפלסית (גו"ח 6674/192, 6665/205, 6674/295).

כמו כן, גם במגרש שבגו"ח 6671/215, שבו התכסית המותרת היא של 40%, הבנייה שהתבקשה בקומת הקרקע נמוכה מהתכסית המותרת.

יצוין, כי הממצאים שלעיל אינם שונים מאלו שנמצאו בשומות מכריעות שערכתי לנכסים אחרים בכפר שמריהו, ולפיהם קבעתי שבמגרשים ששטחם כ- 1 דונם, היתרי הבניה שנבחנו אינם מלמדים על העדפה ברורה של בנייה חד-מפלסית (ראה שומה מכרעת לנכס שברחוב החורש 61, גו"ח 6671/112).

לפיכך, ניתוח העסקאות במגרשים שגודלם כ- 1 דונם, בהם ניתן לבנות 300 מ"ר עיקרי תעשה בהנחה של בניית 200 מ"ר בקומת קרקע + 100 מ"ר בקומה א' + מרפסת בקומה א' + מרתף בשטח של 240 מ"ר.

<u>עליית גג</u>- כפי שעולה מהנתונים שלעיל, גם במגרשים בהם ניתן היה לבנות עליית גג, זו לא התבקשה. מאחר ובשומות הוועדה המקומית, כמו גם בשומות מכריעות נהוג לחייב בהיטל השבחה בגין השטחים המותרים בעליית גג, הרי שגם בניתוח העסקאות במגרשים שבהם מותרת בניית עליית גג, יובא שטח זה בחשבון.

יצוין, כי לאור קביעתי שלעיל לשטח של 100 מ"ר בקומה א', הרי שנכון היה להביא בחשבון עליית גג בשטח של 60 מ"ר. ברם, בשל העובדה שבשומות וועדה ובשומות מכריעות רבות שנערכו למימוש במכר חושבה ההשבחה עקב אישורה של תכנית הר/1635/א' לפי שטח עליית גג של 90 מ"ר (60% משטח קומה של 150 מ"ר), הרי שגם את ניתוח העסקאות בחרתי לבצע לפי שטח זה.

עם זאת, לא תובא בחשבון הגדלה של שטח עליית הגג, הנגזרת מההקלה הכמותית.

<u>בריכת שחייה</u>- מאחר ובשומות ועדה ובשומות מכריעות נהוג לחייב בהיטל השבחה לשטח בריכת שחייה של 100 מ"ר, זה גם השטח שיובא בחשבון בניתוח העסקאות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

<u>הקלה כמותית</u>- לאור הממצאים שלעיל, תובא בחשבון הקלה כמותית בשיעור של 4% משטח מגרש, ובמקדם שווי של 0.45 (בהתחשב בהיטל השבחה והתכלות ההקלה).

לאור העובדה שהשנים שלפני המועד הקובע מתאפיינות בעליות מחירים, הרי שלצורך הקטנת ההטייה האפשרית בהתאמת המועד הנדרשת, בחרתי לנתח עסקאות שלהלן, שנעשו ביישוב החל משנת 2022:

מס"ד	מועד עסקה	כתובת	גו"ח	שטח קרקע (מ"ר)	מחיר בעסקה (₪)
1	23.03.22	החורש 73	6665/205	1,020	13,750,000
2	07.04.22	הצבעונים	6671/216	1,000	16,018,000
3	10.04.22	דרך הגנים 23	6665198	1,027	17,000,000
4	18.05.22	האורנים 39	6674/147	1,238	15,000,000
5	12.06.22	האילנות 15	6674/192	1,032	14,500,000
6	22.06.22	הזורע 56	6671/215	901	15,050,509
7	27.06.22	החורש 73	6674/172	960	14,750,000
8	09.03.23	הזורע 72	6674/188	992	16,250,000

להלן הניתוח המחיר למר"א מבונה בעסקאות שלעיל, לפי העקרונות שנקבעו לעיל:

רכיב/מס"ד	1	2	3	4	5	6	7	8
שטח מגרש	1,020	1,000	1,027	1,238	1,032	901	960	992
עיקרי ק. קרקע	200	200	200	200	200	200	200	200
עיקרי הקלה כמותית	41		41	50	41		38	40
עיקרי ק"א	100	200	100	100	100	200	100	100
מרפסת קומה א (0.15)	131		131	137	131		129	130
עליית גג (0.65)	90		90	90	90		90	90
מרתף (0.6)	240	240	240	240	240	240	240	240
מבני עזר (0.5)	25	30	25	25	25	30	25	25
חניה (0.3)	39	39	39	39	39	39	39	39
בריכה (0.35)	100	100	100	100	100	100	100	100
חצר (0.25)	625	631	632	837	637	532	567	598
סה"כ מר"א	**755**	**763**	**757**	**813**	**758**	**739**	**739**	**748**
מחיר למר"א	18,212	20,981	22,462	18,461	19,126	20,374	19,956	21,737
התאמת מועד[12]	1.084	1.084	1.084	1.065	1.065	1.061	1.061	1.00
מחיר מותאם מועד	**19,742**	**22,743**	**24,350**	**19,661**	**20,369**	**21,617**	**21,173**	**21,737**

[12] . לפי המקדמים שבשומת המבקש.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

ממוצע המחירים שלעיל, לאחר התאמת המועד הינו כ- 21,425 ₪ למר"א מבונה, כך שהשווי לפיו חישבה שמאית המשיבה את ההשבחה הינו בשיעור של כ- 75% משווי זה.

כפי שצוין על-ידי שמאית המשיבה, ביום 23.4.2023 נמכר שטח של 2,500 מ"ר המהווה חלק מחלקה 69 בגוש 6671, הממוקמת ממזרח לרחוב השדות, תמורת סכום של 25,000,000 ₪. ביום 15.10.2024 ניתן בחלקה זו היתר בנייה חדש לבנייתו של בית חדש.

לפי תכנית הבקשה להיתר, הבנייה הינה בחלק המזרחי ביותר של החלקה, ושטחי הבניה שהתבקשו ואושרו הינם כלהלן:

מפלס	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	בריכה (מ"ר)
מרתף		361.24	99.54
קרקע	252.15	75.96	
קומה א'	197.08		

הבניה שהתבקשה ואושרה כוללת הקלה כמותית של 6%.

על-אף ששטחי הבניה שהתבקשו כאמור אינם כוללים עליית גג, ניתוח המחיר ששולם בעסקה זו למר"א מבונה, ייעשה להלן בהנחה שניתן להוסיף גם שטח עליית גג (הניתוח הוא לפי שטחים שהם בקירוב לשטחים שבבקשה להיתר):

רכיב	שטח במ"ר	מקדם	מר"א/₪
מרתף	361	0.60	216.6
עיקרי ק. קרקע	250	1.00	250.0
עיקרי קומה א'	50	1.00	50.0
עיקרי בהקלה קומה א'	150	0.45	67.5
מרפסת קומה א'	50	0.15	7.5
עליית גג	90	0.65	58.5
ממ"ד בק. קרקע	12	1.00	12.0
מבנה עזר	25	0.50	12.5
חניה	39	0.30	11.7
בריכה	100	0.35	35.0
חצר עד 1,000 מ"ר	574	0.25	143.5
יתרת חצר	1,500	0.20	300.0
סה"כ מר"א			**1,165**
מחיר בעסקה			25,000,000 ₪
מחיר למר"א			**21,460** ₪

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יצוין, כי ניתוח המחיר ששולם בעסקה שלעיל לפי המקדמים והעקרונות שבשומת המבקש (שטח עליית גג של 180 מ"ר + הקלה כמותית של 6% המגדילה בהתאמה גם את שטח המרתף ועליית הגג) מלמדת על שווי של כ- 19,800 ₪ למר"א מבונה.

לאור הנתונים שלעיל כולם, על דרך הזהירות בחרתי לקבל השווי שקבעה שמאית המשיבה.

<u>הקלה כמותית</u>

שמאי הצדדים חישבו ההשבחה עקב אישורה של ההקלה הכמותית לפי תוספת שטח של 23.16 מ"ר.

לעניין זה יצוין, כי בהחלטת הוועדה המקומית לאשר ההקלות אושרה תוספת שטחים של 47.9 מ"ר (1% משטח מגרש של 4,790 מ"ר). עם זאת, בתכנית הבקשה להיתר שפורסמה וכן בטבלת השטחים שברקע העובדתי של החלטת ועדת המשנה לאשר ההקלות, שטח ההקלה הוא של 13.18 מ"ר.

ברם, באתר הוועדה המקומית נמצא נוסח נוסף של החלטת ועדה, שבו תוספת השטח בגין ההקלה הכמותית היא של 23.16 מ"ר, שהיא זהה לתוספת השטח שחושבה בשומות הצדדים, אך זאת, למיטב בדיקתי, מבלי שתכנית הבקשה להיתר המתוקנת פורסמה לציבור ומבלי שהתיקון נידון בדיון נוסף בפני ועדת המשנה.

מבדיקה שנעשתה עם הצדדים נטען על-ידי שמאי המבקש, כי נפלה טעות בשומה שערך ומבדיקה נוספת, נכון לחשב ההקלה הכמותית לשטח של 13.18 מ"ר בלבד.

מנגד, מבדיקה מול הוועדה המקומית נמסר שלאחר החלטת ועדת המשנה, המבקש הגיש תכנית בקשה להיתר מתוקנת, שבה ההקלה הכמותית היא של 23.16 מ"ר, ומאחר ובפרסום ההקלות וכן בהחלטת וועדת המשנה ממילא פורסמה ואושרה הקלה של עד 47.9 מ"ר, הרי שלא היה צורך בפרסום נוסף, וזו גם תכנית הבקשה להיתר שצורפה להיתר הבניה שניתן בחודש יוני 2024.

לפיכך, תחשיב ההשבחה ייעשה לשטח הקלה כמותית של 23.16 מ"ר.

שמאי הצדדים מביאים בחשבון, שההקלה הכמותית הינה על-חשבון שטח החצר הגרעינית, וכן מוסיפה היא שטחים בקומת המרתף בהיקף השטח של ההקלה הכמותית.

לעמדתי, הפסד שטח החצר העילי כתוצאה מההקלה הכמותית אינו של החצר הגרעינית אלא של החצר השולית, אך מאידך, במאפייניה של קומת המרתף שהותרה בהיתר הבניה, התוספת בשטח המרתף גורעת גם שטח חצר אנגלית צמודה שהיא בתחום קווי הבניין, ולכן נכון להביא בחשבון גם את גריעתו של שטח זה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

<u>הקלה בקווי בניין צידיים</u>

במסגרת ההיתר אושרו הקלות של 0.5 מ' בקו בניין צפוני ובקו בניין דרומי.

בשל הקלות אלה חישבה שמאית המשיבה השבחה בשיעור של 5% לשטח חורג בהיקף של 35 מ"ר.

שמאי המבקש קבע אף הוא השבחה בשיעור של 5%, אך מסך השטח החורג, שהוא לעמדתו 34.62 מ"ר, מפחית הוא את עובי הקירות החורג מ- 25 ס"מ, מאחר ושטח זה אינו נמנה על שטחי הבניה. עוד מציין הוא שהשטח החורג כאמור אינו גדול מהשטח שבגינו חושבה ההקלה הכמותית.

איני מקבל את טענת שמאי המבקש. העובדה שהשטח שמתחת לעובי קירות שמעל ל- 25 ס"מ אינו נמנה במניין שטחי הבניה לפי תקנות התכנון והבניה, אין משמעה שבפועל לא הורחבה הבנייה אל מעבר לקווי הבניין.

ודוק. לפי עמדת שמאי המבקש, עובי הקירות נדרש בשל הצורך בחיזוק שלד המבנה. ולכן נכון להניח, שעובי זה היה נדרש גם אלמלא ההקלה ואז, בהכרח, היה הוא על חשבון שטחים אחרים המותרים שבתחום קווי הבניין.

גם הטענה לפיה השטח החורג מקווי הבניין קטן מהשטח שחויב בהיטל השבחה בשל הקלה כמותית, אינה רלוונטי לעמדתי, שכן המדובר בסוגי הקלות אחרות, ואלמלא ההקלה בקווי הבניין כאמור, הרי שאת כלל השטח שהותר לבנייה, לרבות שטח ההקלה הכמותית, נדרש היה וניתן היה לבנות במסגרת קווי הבניין, כך שההקלה בקווי הבניין אפשרה שיפור תכנוני גם במימושם של שטחים אלו.

לפיכך, ההשבחה בגין הקלה זו תחושב לפי תחשיב ההשבחה שבשומת המשיבה.

<u>הקלה בגובה מבנה עזר</u>

במסגרת ההיתר אושרה הקלה בגובה מבנה העזר- גובה של 4.2 מ' במקום 2.4 מ'.

בשל הקלה זו חישבה שמאית המשיבה השבחה בשיעור של 10% לשטח של 24.83 מ"ר.

מנגד נטען על-ידי שמאי המבקש, כי ההקלה בגובה המבנה התבקשה משיקולים סובייקטיביים-עיצוביים, ולשינוי בגובה אין תרומה בתועלת שניתן להפיק משטח זה, ולכן קבע הוא השבחה בשיעור של 10% משווי השטח של מבנה עזר, שהוא בשיעור של 50% משווי מ"ר מבונה עיקרי.

להלן מקדמי שווי שנקבעו בשומות מכריעות שדנו בהשבחה עקב אישורה של הקלה בגובה מבני העזר:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	השינוי בגובה	שיעור ההשבחה
מרדכי דדון	דרך השדות 59	6671/29	מ- 2.2 מ' ל- 4.0 מ'.	10% משווי מבונה עיקרי
גולדברג	החבצלת 5ג'	6671/99	מ- 2.2 מ' ל- 3.4 מ'	10% משווי מבונה עיקרי
דודזון	החורש 28	6665/205	מ- 2.4 מ' ל- 3.0 מ'	10% משווי מבונה עיקרי
קציר	המעפילים	6666/190	מ- 2.4 מ' ל- 3.7 מ'	40% משווי מבונה עיקרי
דוד דדון	החורש 40	6665/173	מ- 2.4 מ' ל- 3.3 מ'	10% משווי מבונה עיקרי
צדיק	קרן היסוד 27	6665/395	מ- 2.4 מ' ל- 3.0 מ'	10% משווי מבונה עיקרי

לאור מקדמי ההשבחה שנקבעו בשומות המכריעות שלעיל, אני מקבל את שיעור ההשבחה שקבעה שמאית המשיבה.

<u>הקלה בגובה מבנה חניה</u>

במסגרת היתר הבניה אושרה הקלה בגובה מבנה החניה, שבנייתו הותרה בגובה של 3.1 מ' במקום 2.4 מ' המותרים.

גם בעניינה של הקלה זו קבעה שמאית המשיבה השבחה בשיעור של 10% משווי מ"ר מבונה עיקרי.

מנגד נטען על-ידי שמאי המבקש, כי ההקלה התבקשה משיקולים סובייקטיביים, ובשל רצונו של המבקש לאפשר שימוש מיטבי ונגישות לרכב גבוה. עוד נטען, כי ההקלה היא מגובה של 2.4 מ' לגובה של 2.70 מ' (למעט קטע קטן שבו התקרה בעובי גדול יותר) ולכן ההקלה היא לתוספת של 30 סמ' בלבד ולכן היא אינה משביחה, וכתמיכה בטענתו מפנה הוא לשומות מכריעות בהן נקבע שהקלה זו אינה משביחה.

עיון בתכנית הבקשה להיתר מעלה, שאכן, התוספת לגובה מוסך החניה הינה של כ- 30 ס"מ בלבד, מגובה ברוטו של 2.40 מ' ל-כ- 2.70 מ'.

עם זאת, איני מקבל הטענה לפיה מדובר בהעדפה סובייקטיבית של המבקש ושההקלה בגובה אינו תורמת לשוויו של שטח החניה.

הגבהת גובה מבנה חנייה מאפשרת חנייה נוחה ומרווחת יותר, בפרט לרכבים גבוהים. השימוש ברכבים גבוהים אינה העדפה סובייקטיבית של מבקש היתר, אלא שימוש נהוג ונפוץ. כמו כן, גם העובדה שבבקשות רבות להיתרי בניה מבוקשת הקלה להגבהת גובה מבנה החניה מלמדת שאין המדובר בהעדפה סובייקטיבית.

שמאי המבקש מפנה להכרעות של השמאים המכריעים אריאל, נדם ונזרי, בהן נקבע לטענתו שההקלה אינה משביחה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

השמאי אריאל אכן קבע שהמדובר בהעדפה סובייקטיבית ולכן אין לקבוע בגינה השבחה.

בשומת נדם, שמאי המשיבה לא קבע השבחה בגין ההקלה בגובה מבנה החניה, ולכן כלל לא נערך דיון בעניינה.

שומת נזרי אליה הפנה שמאי המבקש אכן מופיעה באתר משרד המשפטים תחת שמו של השמאי נזרי, אך השומה עצמה היא של השמאי המכריע אריאל.

בשומת גלן נקבעה כנטען השבחה בשיעור של 1% משווי מבונה עיקרי, וזאת לפי ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה.

להלן מקדמי השבחה שנקבעו בעניינה של הקלה זו בשומות מכריעות נוספות:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	השינוי בגובה	שיעור ההשבחה המשוקלל משווי מ"ר עיקרי
בן פורת	שלוה 5 הרצליה	6667/642	מ- 2.2 מ' ל- 2.57 מ'	5.0%
דודזון	החורש 28	6665/205	מ- 2.4 מ' ל- 2.6 מ'	5.0%
בלטר	השקד 5	6665/48	מ- 2.4 מ' ל- 3.9 מ'	2.5%
מרדכי דדון	השדות 59	6671/29	מ- 2.4 מ' ל- 3.2 מ'	3.5%
דיאמנט	החורש 9ג'	6665/413	מ- 2.4 מ' ל- 2.76 מ'	8.0%
רבינסון	קפלן 95	6668/1342	מ- 2.4 מ' ל- 2.8 מ'	3.5%

לאור הנתונים שלעיל, נכון לעמדתי לקבוע ההשבחה בשיעור של 3.5% משווי מר"א מבונה עיקרי.

<u>הקלה להנמכת חצר אנגלית לגובה רצפת המרתף</u>

הוראותיה של תכנית הר/2232 מתירות בתחום קווי הבניין, הקמתה של חצר אנגלית סביב קירות המרתף, בעומק מירבי של עד למפלס תחתית רצפת המרתף (להלן: "**חצר אנגלית מונמכת**").

במסגרת היתר הבניה אושרה בצידה הדרומי של קומת המרתף, הקלה להקמת חצר אנגלית מונמכת, בחריגה מקווי הבניין ועד לגבול הדרומי של המגרש.

בגין הקלה זו קבעה שמאית המשיבה השבחה בשיעור של 15% לשטח חצר של 70 מ"ר.

מנגד נטען על-ידי שמאי המבקש, שחלקים גדולים משטח קומת המרתף נהנים מכניסת אור טבעי, אוורור וחצר מונמכת, ולכן מחשב הוא השבחה בשיעור של 3.25% לשטח מרתף של כ- 45 מ"ר.

הבנייה בצידו הדרומי של הבית מגיעה עד לקו הבניין הדרומי, ולכן לא ניתן היה לבנות בחלק זה של המרתף חצר מונמכת מכוחה של תכנית הר/2232.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

עם זאת, לטענת שמאי המבקש, ניתן היה לבנות חצר אנגלית בעומק של 1.5 מ', וזאת מכוח ההוראות שבחלק ד' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, כך שאת התרומה של ההקלה שהותרה יש לבחון בהשוואה למצב בו מותרת הייתה חצר אנגלית ברוחב ובעומק של 1.5 מ'.

לפי הקבוע בתקנות אליהן הפנה שמאי המבקש, תחולתן היא במקרים בהם לא נקבעה בתכנית הוראה מפורשת באותם נושאים בהם דן חלק ד' של התקנות. בענייננו, ניתן היה לטעון, שמאחר ובתכנית הר/2232 נקבעו הוראות בעניינה של חצר אנגלית, הרי שהוראה שבתקנות לעניין החצר האנגלית אינה רלוונטית. עם זאת, מאחר שבצידה הצפוני של קומת המרתף אושרה במרווח בניית חצר אנגלית ללא צורך בהקלה, הדבר מלמד להבנתי על כך שלעמדת הוועדה המקומית, ההוראה שבתקנות חלה בנוסף להוראה שבתכנית, ולכן קיבלתי טענתו זו של שמאי המבקש.

כך שההקלה שאושרה, מאפשרת אוורור וכניסת אור טבעי לקומת המרתף, שהם גדולים יותר בהשוואה לכניסת האור והאוורור שמאפשרת חצר אנגלית בעומק של 1.5 מ', ובנוסף מאפשרת היא חצר צמודה.

לעמדתי, על-פי רוב, בהינתן שרוחב החצר האנגלית אינו גדול, כך שההנאה מהעמקת החצר עד למפלס קומת המרתף הינה בעיקר בשל הגדלת האור והאוורור, הרי שההשבחה בשטחי המרתף הנהנים מכך הינה בשיעור של 5% משווי מ"ר מבונה עיקרי, כאשר השבחה זו מגלמת גם את ההנאה משטח החצר שנוצר בצמוד לקומת המרתף.

אלא שבמקרה כאן, הנמכת החצר מאפשרת שטח חצר צמוד בהיקף משמעותי של כ- 100 מ"ר, מזה כ- 70 מ"ר שטח חצר אפקטיבי.

לפיכך, נכון לעמדתי לקבוע במקרה כאן השבחה שהיא גדולה יותר מזו הרגילה.

אני מקבל את טענת שמאי המבקש לפיה בקביעת ההשבחה יש להביא בחשבון רק את השטחים שבצידה הדרומי של קומת המרתף הנהנים בעיקר מהחצר המונמכת הדרומית.

להלן השטחים שבקומת המרתף שהושבחו לעמדתי מההקלה ושיעור ההשבחה בשטחים אלו:

מהות השטח	השטח המושבח	שיעור ההשבחה[13]	סה"כ השבחה במר"א
חדר מזרחי	11.50 מ"ר	2.0%[14]	0.23
חדר מרכזי	19.90 מ"ר	4.0%	0.80
חדר כביסה	12.16 מ"ר	2.0%	0.24
סה"כ השבחה בשל תוספת אוורור ואור	**43.56 מ"ר**		**1.27**

[13] . שיעור ההשבחה נקבע בהתעלם מתרומת שטח החצר המונמכת הגלומה כאמור בהשבחה ששיעורה 5%, מאחר ותרומת החצר, שהיא גדולה יותר במקרה כאן מחושבת בנפרד.

[14] . גם ללא ההקלה, חדר זה נהנה מאור טבעי בשל חצר מונמכת בצידו המזרחי.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

בקביעת ההשבחה בגין תרומת החצר הצמודה, יובא בחשבון הפסד שטח חצר עילי, שהוא מעבר לרוחב של 1.5 מ' (שהיה קיים גם במקרה של רוחב חצר אנגלית של 1.5), ושתרומת תוספת שטח החצר במפלס קומת המרתף גבוהה ב- 5% מתרומת שטח החצר העילי הנגרע עקב בנייתה של החצר האנגלית המונמכת.

לפי בדיקותיי, שטח החצר הדרומי הצמוד לשטחי המרתף הינו כ- 72 מ"ר (רוחב של 3.8 מ' x אורך של 19.05 מ'), והפסד שטח החצר העילי שהוא מעבר לרוחב של 1.5 מ' הינו כ- 36 מ"ר.

<u>תחשיב תרומת שטח החצר</u>:

9 מר"א= 0.15 x 36 מ"ר – 0.20 x 72 מ"ר חצר מונמכת

לפיכך, תובא בחשבון השבחה כוללת של 10.27 מר"א עקב ההקלה להנמכת החצר האנגלית.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

הקלה	שטח במ"ר	מקדם	מר"א/ש"ח
הקלה כמותית- שטח עיקרי	23.16	1.000	23.160
הקלה כמותית שטח מרתף	23.16	0.450[15]	10.422
הפסד שטח חצר[16]	23.16	0.150	(3.474)
קווי בניין	35.00	0.050	1.750
גובה מבנה עזר	24.83	0.100	2.483
גובה מבנה חניה	39.00	0.035	1.365
העמקת חצר אנגלית			10.270
סה"כ השבחה במר"א			**45.976**
השבחה במר"א בהתחשב בהתכללות הקלה (0.9)			**41.378**
שווי מר"א מבונה			₪ 16,000
השבחה בש"ח (מעוגל)			**₪ 622,000**

[15] . מקדם השווי הוא בהתאם למאפייניה של קומת המרתף הנהנית מחצר מונמכת בהיקף רחב מחד גיסא, ומאובדן שטח של חצר שכזו מאידך גיסא..

[16] . הובא בחשבון שתוספת הבניה אינה משנה את שטח החצר הגרעינית, אלא את שטח החצר השולית.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

12. <u>השומה</u>

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה החלה בנכס מושא שומה זו, הינה כלהלן:

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
הקלות	19.4.2023	622,000	311,000

להיטלי ההשבחה שלעיל יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il