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

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

בס"ד **כ"ז תשרי תשפ"ז**

תאריך : 08/10/2026
מס' מינוי : 487-2026
מספרנו : 1232

לכבוד

משה אלקלעי
ע"י ארז כהן, שמאי מקרקעין
erez@zc-eng.co.il
(להלן: "**המבקש**")

הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו
ע"י רם סויצקי, שמאי מקרקעין
rami@363.co.il
(להלן: "**המשיבה**")

א.ג.נ

הנדון: <u>החלטת שמאי מכריע – גוש 6623 חלקה 458, רחוב אשכנזי 80,</u>

<u>תל אביב-יפו</u>

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

- מטעם המשיבה הוגשה שומתו של שמאי המקרקעין מר רם סויצקי, שנערכה ביום 15/01/2026 (להלן: "**שומת המשיבה**" ו"**שמאי המשיבה**" בהתאמה).
- מטעם המבקש הוגשה שומתם של שמאי המקרקעין מר ארז כהן ומר נעם עופר, שנערכה ביום 10/03/2026 ונספחיה (להלן: "**שומת המבקש**" ו"**שמאי המבקש**" בהתאמה).
- בתאריך 09/04/2026 הוגשה תגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקש.
- בתאריך 17/06/2026 נערך בפני דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

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

1. מטרת ההחלטה

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

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע	הערות
הקלות	04/12/2024	מועד אישור ההקלות

2.2 ביקור פנימי וחיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 22/09/2026.

3. פרטי הנכס

תיאור הנכס:	חלקה ביעוד למגורים בבניה צמודת קרקע, בתחומה בנוי בית מגורים ותיק בן קומה אחת וקומת מרתף.		
מיקום הנכס:	רחוב אשכנזי 80, שכונת "נווה דן", תל אביב-יפו.		
פרטי רישום	גוש:	6623.	
	חלקה:	458.	
הבעלות רשומה ע"ש[1]:	אלקלעי מזל	ת.ז: 054198817	החלק בנכס: 1/2.
	אלקלעי משה	ת.ז: 053955308	החלק בנכס: 1/2.

4. תיאור הנכס והסביבה

החלקה נשוא החלטה זו ממוקמת בחלק הצפון מזרחי של שכונת "נווה דן", המהווה אחת מהשכונות הצפוניות של העיר תל אביב יפו. סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע של בתי מגורים דו משפחתיים בני 2-1 קומות. סביבת הנכס כוללת פיתוח מלא לרבות כבישים, מדרכות, תאורה, קווי מים, ביוב ותשתית.

החלקה שבנדון בשטח רשום של 504 מ"ר, צורתה רגולרית דומיית מלבן, והיא כוללת חזית מערבית באורך של כ 18 מ' לכיוון רחוב אשכנזי, ועומק של כ 28 מ'.

בחלקה שבנדון בנוי בית מגורים חד משפחתי צמוד קרקע בן קומה אחת וקומת מרתף. לחלקה אושרה בקשה להריסת בית המגורים הקיים והקמת בניין מגורים חדש עבור 2 יח"ד בקיר משותף, כל אחת בת 2 קומות (וחלל הגג), מעל קומת מרתף.

[1] בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 23/02/2026.

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

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

- <u>תכנית R/188</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בעיתון הרשמי מס' 1579 מיום 15/05/1947. התכנית קובעת את החלקה ביעוד לאזור דירות "B".

<u>עיקרי הוראות התכנית לחלקה שבנדון</u>:

מגרש מינימאלי: 500 מ"ר.

מספר קומות: 2.

אחוזי הבניה: 15% לקומה ובסה"כ 30%.

מבני עזר: 25 מ"ר.

קווי בניין: אחורי 5 מ' וצדדי 4 מ'.

- <u>תכנית ל'</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 278 מיום 19/02/1953. התכנית קובעת את המתחם ביעוד ל"אזור מגורים א'1" ו ל"אזור מגורים א'2".

באזור מגורים א'1 יורשו בתי מגורים בכל קרקע הנמצאת באזור, כמסומן בתכנית מפורטת, בהתאם לתקנות בלוח החלוקה לאזורים של האזור המתאים.
באזור מגורים א'2 ירשו בתי מגורים בני 2 קומות, בתים טוריים, בתים נפרדים, בתים בודדים. איתור הבתים לסוגיהם באזור מגורים א'2 יקבע על ידי תכנית מפורטת לשטחים המתאימים, בתנאים.

<u>התכנית קובעת הוראות בניה הכוללות, בין היתר, כדלקמן</u>:

שימושים: בתי מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים או אומנים הנמצאים בדירה שבה יושב האדם העוסק באותו המקצוע או באותה האמנות.

צפיפות: בהתאם לתכנית מפורטת, אך לא יותר מ 5 יח"ד לדונם נטו.

אחוזי בניה לנספח: 5% משטח המגרש (שטחי שירות).

קומת מרתף: הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע כללים הנוגעים להקמת בתים המכילים קומת מרתף, קומת עמודים, קומת בניינים, קומת קרקע וקומה עליונה.

- <u>תכנית 380</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 466 מיום 08/03/1956. התכנית קובעת צפיפות של 4 יח"ד לדונם. בהתאם לתשריט התכנית, קו הבניין הקדמי הינו 5 מ'.

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

- תכנית 1740 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2181 מיום 01/01/1976. התכנית מעדכנת את הוראות תכנית תא/ל'.

  בהתאם לתכנית, שונו הוראות תכנית תא/ל', כדלקמן:

  - הותרה בניית קומת עמודים מפולשת בגובה 2.3 מ' שתשמש אך ורק לחניה ובה לא תבוצע כל בניה פרט לגרעין חדר המדרגות.
  - לא תותר בנית קומת עמודים מפולשת במקרים שהבניין צריך להבנות בקיר משותף עם בנין קיים ללא קומת עמודים מפולשת.
  - לא תותר בנית קומת עמודים מפולשת במגרשים שעליהם בונים דירה בשתי קומות (קוטג'ים).
  - הוספת סעיף בסוף תקנות התכנית הראשית כדלקמן "למרות כל האמור לעיל מותר יהיה לבנות בניינים מעל קומת עמודים מפולשת כמפורט בתכנית מס' 1740".

- תכנית 1821 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2220 מיום 20/05/1976. התכנית משנה את תכנית R/188, ומרחיבה את זכויות הבניה באזור דירות "B" ל 20% לקומה בשתי קומות ובסה"כ 40%. התכנית מבטלת את זכויות הבניה למבני העזר.

- תכנית מ' אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2829 מיום 24/06/1982. התכנית קבעה הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

  התכנית לא חלה על הנכס שבנדון שכן על פי הוראותיה היא אינה חלה במקום בו הבניה מוגבלת לשתי קומות או על אזור המוגדר כאזור מגורים מיוחד.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- תכנית 2710 תוכנית מעליות אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4540 מיום 03/07/1997. בהתאם להוראות התכנית, תתאפשר הקמתם של מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בניה על מנת לשפר תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.

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

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

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

<u>הוראות התכנית כוללות, בין היתר, כדלקמן</u>:

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

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

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

- תותר הקמת שתי קומות מרתף בתכסית של עד 80% משטח המגרש. שטחים נלווים למגורים בבתים עם דירות צמודות קרקע יוכלו להכיל חדרי משחקים שיוצמדו לדירות בקומת הקרקע.
- גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.
- ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.
- בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים בתים עם דירות צמודות קרקע (מחסנים דירתיים, משרדים, חדרי משחקים וכו'). שטח מחסנים דירתיים הינו 12 מ"ר לכל יח"ד, לא יותרו מגורים במרתף.

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

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

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

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

עיקרי הוראות התכנית:

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

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

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

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

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

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

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

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

6. <u>רישוי</u>

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

6.1 <u>רישוי קיים</u>

- <u>היתר בניה מס' 2-930617</u> מתאריך 04/08/1993 והתכנית המצורפת לו, לפיהם הותר להקים בחלקה שבנדון בניין חדש למגורים בן קומה אחת מעל קומת המרתף המכיל: בקומת מרתף – חדר משחקים לילדים וחדר מדרגות פנימיות; בקומת קרקע – דירה אחת בת 3 חדרים עם מרחב מוגן דירתי, חדרי שרות וחדר מדרגות פנימיות; על המגרש פיתוח השטח ו-2 מקומות חניה.

- התכנית המצורפת ל<u>היתר בניה מס' 940705</u> מתאריך 10/08/1994 לפיה הותרה תוספת לשטח המרתף.

- <u>היתר בניה מס' 2-950402</u> מתאריך 10/05/1995 והתכנית המצורפת לו, לפיהם הותר להקים בחלקה שבנדון גדר קדמית במרחק 0.3 מ' מגבול המגרש.

<u>סיכום</u> - בהתאם להיתרים הנ"ל, שטח בית המגורים הקיים בחלקה הינו: 115.9 מ"ר עיקרי + 7 מ"ר ממ"ד בקומת הקרקע, ו 122.4 מ"ר בקומת המרתף.

6.2 <u>רישוי מבוקש (מצב חדש)</u>

המימוש שבנדון הינו במסגרת אישור <u>בקשה להיתר בניה מס' 22-2091</u> בישיבת ועדת המשנה לתו"ב מס' 2-24-0019 שנערכה בתאריך 04/12/2024. במסגרת אישור בקשה זו הותרה הריסת בניין קיים בן קומה אחת מעל קומת מרתף עבור יחידת דיור אחת והקמת בניין מגורים חדש עבור 2 יחידות דיור בקיר משותף, כל אחת בת 2 קומות וניצול חלל הגג, מעל קומת מרתף.

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

- תוספת עד 6% משטח המגרש של 504 מ"ר השווים ל 30.24 מ"ר לצורך שיפור התכנון.

- הקלה בקו בניין צידי צפוני בשיעור של 10% השווים ל 0.40 מ' ובנייה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' מותרים.

- הקלה בקו בניין צידי דרומי בשיעור של 10% השווים ל 0.40 מ' ובנייה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' מותרים.

- הגדלת תכסית המרתף בכ 12.1 מ"ר ליחידת דיור, סך הכל 24.1 מ"ר עבור 2 יחידות דיור מבוקשות כתוצאה מהקמת ממ"ד במרתף[2].

[2] לאחר הליך משפטי, החליטה ועדת משנה, בתאריך 17/09/2025, לבטל את ההקלה הנ"ל שכן המבוקש נדרש לצורך תפקוד הבניין בהתאם להוראות תכ' ע'1 החלה על המקום.

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

- העברת שטחים המותרים מקומה שניה לקומת הקרקע בשיעור של 8.76 מ״ר שהמהווה 1.74% לצורך שיפור התכנון.
- הקמת גדר בגבול מגרש צידי דרומי בגובה של 1.70 מ׳ במקום 1.50 מ׳ המותרים.

להלן עיקרי טבלת השטחים המצורפת להיתר שבנדון:

קומה	סה״כ שטח עיקרי	שטח שירות במ״ר						סה״כ שטח בניין	עיקרי + שירות לא נכלל	שטחים לא מקורים
		שטח ממ״ד/ ממ״ק/ מקלט	מתקנים ומע׳ טכניות	ק״ע מפולשת	עובי קירות ממ״ד	תת״ק נלווה	סה״כ שטחי שירות			
מרתף -1		17.9550	3.7400		6.4800	118.0150	146.1900	146.1900		
קרקע	139.4900			10.2600			10.2600	149.7500	3.7100	79.1900
1	92.0700						0.0000	92.0700	3.3600	9.0000
2	104.2376						0.0000	104.2376		
סה״כ	**335.80**	**17.96**	**3.74**	**10.26**	**6.48**	**118.02**	**156.45**	**492.25**	**7.07**	**88.19**

7. המצב הקנייני

הוצג בפני נסח רישום מקרקעין שהופק ביום 23/02/2026, העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:

גוש: 6623.

חלקה: 458.

שטח החלקה: 504 מ״ר.

הבעלות רשומה ע״ש: כמפורט בסעיף 3 לעיל.

8. טענות הצדדים

8.1 שומות הצדדים

להלן ההשבחה כמפורט בשומות הצדדים:

מקור החיוב	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש
הקלות	₪1,047,016	₪333,000

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

8.2 <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>כללי</u>

שמאי המשיבה מציין בשומתו כי ההשבחה שבנדון נובעת מאישור ההקלות הבאות, כדלקמן:

- <u>הקלה כמותית</u> - שמאי המשיבה טוען כי הקלה זו מאפשרת את הגדלת השטחים לשיווק שלא ניתן היה לקבלם ללא אישור ההקלה.
- <u>הקלה בקווי בניין</u> - שמאי המשיבה מציין כי ההקלה בקווי בניין במיקום המבוקש מאפשרת ניצול שטח שאחרת לא ניתן היה לנצלו, ועל כן חויב בגין שיפור תכנוני.
- <u>תוספת שטח מרתף</u> - היות וההקלה הכמותית אפשרה תוספת שטח מרתף ביחס למצב הקודם, קבע שמאי המשיבה את החיוב בהתאם לעקרונות שנקבעו בפסק הדין בעניין "גוזלן" (מצב קודם 20%, מצב חדש שטח מבוקש ללא ממ"ד).
- <u>ניוד שטחים</u> - שמאי המשיבה לא חייב בגין ניוד שטחים מקומה ב' לקומת הקרקע ולקומה א', לאור העובדה כי אלו חויבו כבר במסגרת ההקלה הכמותית.
- <u>העברת אחוזי בנייה</u> - שמאי המשיבה מציין כי העברת אחוזי בנייה מקומה לקומה מאפשרת את הגדלת החללים בקומה העליונה, דבר המשפר את הבנוי המבוקש בהיתר.
- <u>הקמת גדר לחזית</u> - בגין הקמת גדר לחזית והקמת גדר בגבול מגרש צידי דרומי בגובה של 1.70 מ' במקום 1.50 מ' המותרים, לא חייב שמאי המשיבה בהיטל השבחה (ההשבחה זניחה).

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה של 22,000 ₪ למ"ר בהתבסס על ההחלטות הבאות של שמאים מכריעים (בהתאמה לזמן ולמיקום), כדלקמן:

- השמאי המכריע יהודה פלד קבע ברחוב ענתות 21 גוש: 6615 חלקה: 204 שווי למ"ר מבונה בסך של 22,000 ₪. התאריך הקובע הינו 24/05/2023. שמאי המשיבה מציין כי מיקום הנכס ברחוב ענתות, נחות ביחס לנכס הנישום (ברחוב ענתות מדובר ביחידה המהווה חלק מבניין טורי).
- השמאי המכריע עומר סרחן קבע ברחוב רומנילי 38 גוש: 6623 חלקה: 500 שווי למ"ר מבונה בסך של 21,000 ₪. התאריך הקובע הינו 24/05/2023.
- השמאית המכריעה רמה מאור קבעה ברחוב רוזוב 20 גוש: 6638 חלקה: 386 שווי למ"ר מבונה בסך של 22,000 ₪. התאריך הקובע הינו 19/07/2023.
- השמאית המכריעה אורית גלן קבעה ברחוב קרפל ליפא 11 גוש: 6638 חלקה: 526 שווי למ"ר מבונה בסך של 22,000 ₪. התאריך הקובע הינו 19/04/2023.
- השמאי המכריע אליהו כהן קבע ברחוב הראל 5 גוש: 6336 חלקה: 464 שווי למ"ר מבונה בסך של 21,000 ₪. התאריך הקובע הינו 20/07/2022.

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

<u>תחשיב ההשבחה</u>

זכויות בנייה בקומות	שטח עיקרי
קרקע	100.80 מ״ר
א'	100.80 מ״ר
סה״כ זכויות	201.600 מ״ר
זכויות בנייה בקומת קרקע + מחצית מסה״כ זכויות במצב הקודם	100.80 מ״ר
<u>הקלה כמותית</u>	
סה״כ זכויות מצב קודם	201.60 מ״ר
סה״כ מבוקש מצב חדש	231.56 מ״ר
הקלה	29.96 מ״ר

<u>הפסד חצר</u>			
פרטים	**מבוקש מצב חדש**	**מצב קודם**	**הפסד חצר**
קומת קרקע	139.49 מ״ר	100.80 מ״ר	-38.69 מ״ר

<u>הגדלת מרתף</u>			
פרטים	**מבוקש מצב חדש**	**מצב קודם**	**מרתף נוסף**
מרתף	118.02 מ״ר	100.80 מ״ר	17.22 מ״ר
פרטים	**שטח**	**אקוו'**	**סה״כ אקוו'**
הקלה מבוקשת	29.96 מ״ר	100%	29.96 מ״ר
קיזוז חצר	-38.69 מ״ר	25%	-9.67 מ״ר
חלל כפול	38.69 מ״ר	35%	13.54 מ״ר
הגדלת מרתף	17.22 מ״ר	60%	10.33 מ״ר
הקלות קווי בניין - שיפור תכנון			
מרתף	10.64 מ״ר	9%	0.96 מ״ר
קרקע	4.84 מ״ר	15%	0.73 מ״ר
קומת א'	7.40 מ״ר	15%	1.11 מ״ר
עליית גג	6.10 מ״ר	11%	0.64 מ״ר
סה״כ			47.59 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			22,000 ש״ח
השבחה			**1,047,016 ש״ח**

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

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

- <u>התייחסות לעסקאות השוואה</u> - שמאי המשיבה מתייחס לעסקאות ההשוואה שהובאו בשומת המבקש, כדלקמן:
  - <u>גוש 6624 חלקה 595, רחוב לאה ודוד אמוזיק 3 (גני צהלה)</u> - שמאי המשיבה טוען כי מדובר בעסקה שאינה בת השוואה. הנכס ממוקם בשכונה אחרת ובעל זכויות בנייה שונות. בנוסף, הנכס ממוקם בצמידות לצומת מרכזית רחבת היקף (שישה מסלולים) ולעורק תחבורה ראשי, המאופיינים בתנועה אינטנסיבית המהווה גורם שלילי המשפיע לרעה על השווי.

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

- גוש 6624 חלקה 783, רחוב צה"ל 37 (גני צהלה) - שמאי המשיבה מציין כי מדובר בעסקה שאינה בת השוואה. הנכס ממוקם בשכונה אחרת ובעל זכויות בנייה שונות. הנכס ממוקם בציר תחבורה מרכזי המאופיין בתנועה אינטנסיבית, אשר גוררת השפעות שליליות כגון רעש, עומסי תנועה וזיהום, ומהווה גורם מפחית שווי.
- גוש 6625 חלקה 631, רחוב בני אפרים 233 (תל ברוך) - שמאי המשיבה מבהיר כי גם עסקה זו אינה בת השוואה. מדובר בשכונה אחרת ובזכויות בנייה שונות. הנכס ממוקם בסמוך לרחוב ראשי ולמבני ציבור, בסביבה המאופיינת בעורק תנועה רחב הכולל שבעה מסלולי נסיעה, דבר היוצר השפעות סביבתיות שליליות כגון רעש, עומסי תנועה וזיהום.
- גוש 6636 חלקה 106, רחוב פנחס רוזן 31 (הדר יוסף) - שמאי המשיבה טוען כי מדובר בעסקה שאינה בת השוואה, שכן הנכס ממוקם בצמידות לצומת מרכזית רחבת היקף (מדרום ארבעה מסלולים וממזרח שישה מסלולים) ולעורק תחבורה ראשי. אלו מאופיינים בתנועה אינטנסיבית אשר יוצרת מפגעי רעש, עומסי תנועה וזיהום, ומהווה גורם מפחית שווי.
- גוש 6636 חלקה 105, רחוב פנחס רוזן 33 (הדר יוסף) - שמאי המשיבה מציין כי מדובר בעסקה שאינה בת השוואה מסיבות זהות – הנכס ממוקם בצמידות לצומת מרכזית רחבת היקף (מדרום ארבעה מסלולים וממזרח שישה מסלולים) ולעורק תחבורה ראשי המאופיינים בתנועה אינטנסיבית, מפגעי רעש, עומסי תנועה וזיהום המפחיתים את השווי.

- התייחסות להחלטות שמאים מכריעים - שמאי המשיבה מתייחס להחלטות השמאים המכריעים שהובאו בשומת המבקש, כדלקמן:

- גוש 6623 חלקה 763, רחוב ארם משה 7 (רביבים) - השמאי המכריע דוד בריל - שמאי המשיבה טוען כי מדובר בהחלטה שאינה בת השוואה – מדובר בשכונה אחרת וזכויות בנייה שונות. הנכס ממוקם בציר תחבורה מרכזי בשכונה, המהווה נתיב גישה למספר שכונות, הכולל שלושה מסלולי נסיעה ובסמיכות לצומת מרכזית המאופיינת בתנועה אינטנסיבית, היוצרת מפגעי רעש, עומסי תנועה וזיהום המפחיתים שווי.
- גוש 6624 חלקה 660, רחוב עמירן עמנואל 2 וגוש 6624 חלקה 659, רחוב עמירן עמנואל 4 (גני צהלה) – החלטות הח"מ - שמאי המשיבה מבהיר כי מדובר בשכונה אחרת ובזכויות בנייה שונות. הנכסים ממוקמים ברחוב הצמוד בחזיתו לרחוב צה"ל, המהווה ציר תחבורה ראשי דו-כיווני עם מסלולים מרובים ומשמש כציר קיצור לרחוב דבורה הנביאה, לאזור התעסוקה רמת החייל ולשכונות נוספות. מיקום זה מאופיין בתנועת כלי רכב אינטנסיבית, רעש, עומסי תנועה וזיהום, המהווים גורם מפחית שווי. כמו כן, מדובר בתאריך קובע שונה (06/12/2023 לעומת 04/12/2024 במקרה הנדון).
- גוש 6623 חלקה 596, רחוב אבן ספיר 21 (שיכון דן) - השמאי המכריע יהודה פלד - שמאי המשיבה מציין כי מדובר בנכס הצמוד לבית ספר ובסמוך לכניסה אליו, דבר היוצר תנועת כלי רכב מוגברת וריכוז תנועה בסמוך לנכס. בנוסף, התאריך הקובע שונה (16/08/2023 לעומת 04/12/2024), כאשר חלפה למעלה משנה.

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

שמאי המשיבה סבור שמשכך, נדרשת התאמה למועד הקובע, ולאחר ביצוע ההתאמות, השווי שנקבע על ידו בשומת המשיבה הינו סביר ומשקף את תנאי השוק.

- גוש 6623 חלקה 500, רחוב רומנילי 68 (שיכון דן) - השמאי המכריע עומר סרחאן - שמאי המשיבה מבהיר כי מדובר בתאריך קובע שונה (24/05/2023 לעומת 04/12/2024, פער של כשישה עשר חודשים). הנכס ממוקם בסמוך לרחוב המתפצל לשניים, היוצר תנועת כלי רכב מוגברת, עומסי תנועה, רעש וזיהום המפחיתים שווי.
שמאי המשיבה מציין בנוסף כי נדרשת התאמה למועד הקובע, ולאחר ביצועה השווי שנקבע בשומת המשיבה הינו סביר.
- גוש 6623 חלקה 231, רחוב כיסופים 32 (רביבים) – השמאי המכריע מרדכי דדון - שמאי המשיבה מציין כי מדובר בשכונה אחרת, בזכויות בנייה שונות, ובתאריך קובע שונה באופן משמעותי (1/03/2023 לעומת 04/12/2024, פער של למעלה משנה וחצי), הדורש התאמה למועד הקובע.
- גוש 6623 חלקה 422, רחוב פתחיה מרשנבורג 23 (רביבים) - השמאי המכריע אלי כהן - שמאי המשיבה טוען כי הנכס ממוקם ברחוב מרכזי בשכונה, המאופיין בתנועת כלי רכב ערה, המהווה ציר מקשר וציר גישה לרחוב פנחס רוזן, כשבעורפו בנייה רוויה.
שמאי המשיבה מוסיף כי מדובר בתאריך קובע שונה (21/12/2022 לעומת 04/12/2024, פער של כשנתיים) הדורש התאמה.
- גוש 6623 חלקה 456, רחוב אשכנזי 76 (שיכון דן) – השמאי המכריע גיל הרצברג - שמאי המשיבה מציין כי מדובר בתאריך קובע שונה באופן ניכר (11/05/2022 לעומת 04/12/2024, פער של כשנתיים וחצי) הדורש התאמה למועד הקובע.
- גוש 6623 חלקה 501, רחוב רומנילי 36 (שיכון דן) - השמאי המכריע ערן ירקוני - שמאי המשיבה טוען כי מדובר בתאריך קובע שונה (11/08/2021 לעומת 04/12/2024, פער של למעלה משלוש שנים). כמו כן, הנכס ממוקם בסמוך לרחוב המתפצל לשניים, היוצר תנועת כלי רכב מוגברת, עומסי תנועה, רעש וזיהום המפחיתים שווי הדורשים התאמה.
- גוש 6623 חלקה 446, רחוב פתחיה מרשנבורג 36 (שיכון דן) - השמאי המכריע ארז כהן - שמאי המשיבה מבהיר כי הנכס ממוקם ברחוב מרכזי בשכונה, המאופיין בתנועת כלי רכב ערה, המהווה ציר תחבורה מקשר וציר גישה לרחוב פנחס רוזן, ובסמוך לצומת הכוללת שני מסלולי נסיעה היוצרת רעש ועומסי תנועה. בנוסף, מדובר בתאריך קובע שונה (06/02/2021 לעומת 04/12/2024, פער של כמעט ארבע שנים) הדורש התאמה למועד הקובע.

בנוסף, שמאי המשיבה מציין כי שמאי המבקש לא התייחס כראוי לתחשיב שנערך על ידי השמאית המכריעה אורית גלן ברחוב קרפל ליפא 11 (גוש 6638 חלקה 526). שמאי המשיבה מציין כי בשומה זו נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 19,800 ₪ בלבד (לאחר הפחתת מקדם 0.9 משווי בסיס של 22,000 ₪ שהוערך על ידי שמאי הועדה המקומית). בנוסף, מדגיש שמאי המשיבה כי בשומה זו לא נלקחה כלל התכלות הקלה.

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

- <u>חללים עוברים</u> - שמאי המשיבה טוען כי יש לחייב בהיטל השבחה בגין רכיב החללים העוברים/החלל הכפול. שמאי המשיבה מפנה לפסיקתו והכרעתו של השמאי המכריע גד נתן בהחלטתו ברחוב בנימין מטודלה 16, בה בוצע תחשיב מפורט של ניוד שטחים והפרשי שטחים בין קומת הקרקע לקומה א' ויצירת חלל עובר, אשר הניב תוספת שטח אקוויוולנטי לחיוב בהשבחה (השמאי המכריע הביא בחשבון מקדם אקוו' של 0.15 לחלל עובר).

- <u>התייחסות לתחשיב המבקש</u> - שמאי המשיבה מבהיר כי תחשיב ההשבחה שבוצע על ידי שמאי המבקשת שגוי, מאחר שהוא אינו לוקח בחשבון את השטחים שנוספו מעבר להקלה בהתאם להלכה ולעקרונות שננקטו בפסק דין "גוזלן" (כמפורט בשומת המשיבה).

- <u>שוליות</u> - שמאי המשיבה סבור כי במקרה הנדון אין כל מקום ואין הצדקה ליישום מקדם שוליות – לא במרתף ולא בקומות העליונות, מהסיבות הבאות, כדלקמן:
  - שמאי המשיבה מבהיר כי מדובר בבקשה להיתר ל-2 יחידות דיור במגרש מינימלי (כ-250 מ"ר ליחידה).
  - זכויות הבנייה הניתנות בשכונות הצפוניות בתכניות השונות הינן נמוכות ביותר, עובדה המקשה על בעלי הקרקעות לבנות את "בית חלומותיהם", דבר הגורר בניית בתים עם חללים כדי להגדיל את זכויות הבנייה האפשריות.
  - שטח מותר למגורים אקוויוולנטי במצב הקודם (תוך דגש כי מדובר בשטח המיועד למגורים בלבד, כאשר שטח מרתף אינו מיועד למגורים) הינו 164.304 מ"ר, המגלם יחידת מגורים בהיקף של כ-6 חדרים. השטח המבוקש למגורים אקוויוולנטי במצב החדש הינו 188.7214 מ"ר.

  שמאי המשיבה מסכם כי לאור הפער בין השטח הקיים לשטח המבוקש, ובשים לב לכך שמדובר במיקום יוקרתי ובניצול מיטבי של זכויות הבנייה, אין כל הצדקה להפחתה בגין מקדם שוליות.

- <u>הקלה בקו בניין</u> - שמאי המשיבה מדגיש, כפי שציין בשומתו, כי ההקלה בקווי הבניין במיקום המבוקש מאפשרת ניצול שטח אשר ללא אישור ההקלות לא ניתן היה לנצלו כלל, ועל כן חויב בגין שיפור תכנוני.

- <u>התכלות ההקלה</u> - שמאי המשיבה דוחה את טענת שמאי המבקש בדבר הפחתה בגין "התכלות ההקלה" וקובע כי אין מקום לבצע כל הפחתה בגין רכיב זה. שמאי המשיבה מציין כי ידוע שלא יאושרו עוד הקלות, הואיל ויש כוונה לבטל את רכיב ההקלות ולא ניתן יהיה לאשרן החל משנת 2025.

  שמאי המשיבה מדגיש כי כפי שנקבע בשומות מכריעות רבות, במצב בו השווי הטוב והיעיל במצב הקודם הינו מגרש ריק, אין להפחית שווי בגין התכלות ההקלה.

  שמאי המשיבה מפנה כדוגמה להחלטותיו של השמאי המכריע שלומי יפה (לדוגמה בגוש 6626 חלקה 124, רחוב הנוטר 26) בהן נקבע כי אין לייחס מקדם שווי מופחת בגין תקופה קצובה כאשר הבקשה להיתר והקלות שאושרו בה הן לבניית בית מגורים חדש במגרש ריק, ולפיכך התקופה בה תנוצל ההקלה היא בהתאם למלוא החיים הכלכליים של הנכס.

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

בנוסף, מפנה שמאי המשיבה להחלטת ועדת הערר בתיק ערר (מרכז) 233/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה נ' ג'וזף ביסמוט בה נקבע כי שווי נמוך יותר לזכויות בהקלה בשל היותן מתכלות היא שמאית במהותה ותלויה בסוג הנכס, סביבתו, שוויו, מהות ההקלה ואורך חייו הכלכליים (הזמן שבו המבנה תורם לשווי המקרקעין).

שמאי המשיבה סבור כי השוק אינו משקלל את ההבדלים המשפטיים בין זכות מוקנית בתוכנית לזכות מכוח הקלה כשזו מוקנית למבנה חדש שתום חייו הכלכליים בעתיד שאינו נראה לעין.

בהמשך לאמור, מפנה שמאי המשיבה להחלטות הבאות של שמאים מכריעים, כדלקמן:

- השמאי המכריע גיל הרצברג (גוש 6518 חלקה 313, רחוב מנדלי מוכר ספרים 34, הרצליה) קבע כי ההקלה ניתנת ללא מגבלת זמן, ובבנייה חדשה, אף תחת הנחה מחמירה של תפוגת ההקלה בסיום חייו הכלכליים של המבנה, מדובר בדחייה משמעותית והפחתה זניחה.
- השמאי המכריע אמנון נזרי (גוש 7163 חלקה 38, רחוב החשמונאים 25, חולון) קבע כי בדירות מגורים בבניין חדש אורך החיים הכלכליים עולה על 50 שנה, ומכאן שהשפעת התכלות ההקלה על השווי זניחה.
- השמאי המכריע בועז קוט (גוש 6538 חלקה 141, רחוב ארלוזורוב 17, הרצליה) קבע כי לאור היות המגרש פנוי וריק, להקלה אין משמעות מבחינת התכלות והיא תעמוד כל עוד הבית יחיה את חייו הכלכליים.
- השמאי המכריע אמנון נזרי (גוש 6668 חלקה 1098, רחוב האשל 116-118, הרצליה פיתוח) קבע כי בבנייה חדשה אורך החיים הכלכליים של הנכס, על שטחי הבנייה ושיפורי התכנון שנוצרו בו, גבוה מהממוצע בסביבה והשפעת אורך חיי ההקלה על השווי זניחה.

שמאי המשיבה מפנה בנוסף לאמור לעיל גם להחלטות הבאות: החלטת השמאי המכריע מרדכי דדון בגוש 6336 חלקה 133, רחוב צה"ל 76, תל אביב; החלטת השמאי המכריע יהודה פלד בגוש 5098 חלקה 36, רחוב קנטרוביץ ליאוניד 11, ראשון לציון; החלטת השמאי המכריע אלי כהן בגוש 6336 חלקה 18, רחוב יהונתן 9, תל אביב; החלטת השמאי המכריע יעקב הלוי בגוש 6638 חלקה 553, רחוב נמירובר 6, תל אביב.

שמאי המשיבה מוסיף וטוען כי במסגרת תיקון 134 עתידה להתבטל האפשרות להתיר הקלות, וכי עובדה זו, לפיה בעתיד לא ניתן יהיה לקבל הקלות בניה לנכס חדש שייבנה, מוסיפה דחייה של שנים רבות ומאפסת את ההפחתה בגין הקלה מתכלה.

שמאי המשיבה מציין כי הבניין הנדון נבנה כך שבעתיד ניתן יהיה לנצל את זכויות הבנייה של תוכנית תא/5000 (שטרם נכנסה לתוקף), ומכאן שמדובר בעשרות שנים רבות עד שתהיה כדאיות כלכלית להרוס את המבנה, וניתן לראות כי בעתיד ניתן לנצל את תא/5000 לבנייה בקומה עליונה וכו'

שמאי המשיבה מסכם כי הקלה מתכלה אינה זכות מוקנית שיש להפחית בכל מקרה , אלא יש לבחון את כל הפרמטרים הרלוונטיים. שמאי המשיבה סבור כי בבחינת כל אלו במקרה שבנדון אין מקום לכל הפחתה בגין התכלות ההקלה.

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

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

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

<u>עסקאות השוואה</u> – שמאי המשיבה מציין כי יש עסקאות והחלטות שמאים מכריעים בתוך השכונה, ולכן לא נדרש במקרה זה להביא בחשבון עסקאות רחוקות יותר שנערכו בנכסים עם מאפיינים שונים מהותית. שמאי המשיבה מציין כי אין עסקאות רגילות אותן הביא בחשבון שמאי המבקש.

<u>מבנה קיים</u> – שמאי המשיבה מציין כי שכונת "שיכון דן" מאופיינת בזכויות בניה מצומצמות יחסית, וכי הבית הקיים הינו במרכז החלקה, בה ניתן לנצל 2 יח"ד. שמאי המשיבה מציין כי גם אם נניח שהיה בנוי מרתף של 400 מ"ר, הנ"ל יכול לשמש רק למקלט או לחדר כושר. שמאי המשיבה מציין כי הבית לא בנוי כניצול מיטבי של הזכויות הקיימות.

שמאי המשיבה מציין כי בניה של חללים יכולה לשמש לסגירה בעתיד תוך ניצול 100% מעלית הגג. שמאי המשיבה מציין כי הבית נהרס (שכן הוא בבינוי שאינו אופטימלי), אך ניתן להוסיף שטחים בצידו של הבינוי הקיים ובהתאם לנצל שטחים רבים. שמאי המשיבה מציין כי מדובר בבית שנבנה לפי רצון סובייקטיבי של בעליו בשנת 2003.

<u>שוליות</u> – שמאי המשיבה מציין כי השטח הינו 167 מ"ר (בית של 5-6 חדרים), ובהתאם אין שוליות.

<u>שיטת ה"דלתא"</u> – שמאי המשיבה מציין כי אין הבדל בתוצאת ההשבחה בגישה זו לעומת בדיקת שווי מצב קודם מול מצב חדש. שמאי המשיבה מציין כי לא הובא בחשבון שווי מלא אלא שיפור תכנון באחוזים בודדים. שמאי המשיבה מציין כי בהתחשב בהקלות נוצר בית רגולרי המנצל את זכויות הבניה בצורה מיטבית.

<u>חלל עובר</u> – שמאי המשיבה מציין כי במידה ונערך תחשיב השבחה לפי מצב קודם מול מצב חדש, יש להביא בחשבון הבדל בשווי למ"ר בקומת הקרקע בהתחשב בגובה הבית. שמאי המשיבה מציין כי החצר מתקזזת ובהתאם נדרש לחייב גם את החלל העובר. שמאי המשיבה מציין כי יש עוד שמאים מכריעים שחיובו בגין חלל עובר מעבר למצוין בתגובתו לשומת המבקש.

<u>התכללות ההקלה</u> – שמאי המבקש מציין כי סיום האפשרות לקבל הקלות בשנת 2025 מהווה הוכחה להתכללות ההקלה, ושמאי המשיבה מציין בעניין זה כי לא מדובר ביתרון, אלא הפוך. בהריסה בעתיד לא יהיה ניתן לבנות את אותו הנכס ללא אישור תכנית נוספת.

שמאי המשיבה מציין כי בעתיד הנראה לעין אין אפשרות לפיתוח הנכס בצורה אחרת (גם בהתחשב בתכנית 5000), וכי הבינוי המבוקש ממקסם את השטחים האפשריים גם בצפי לעתיד (אולי למעט סגירת החלל). בהתאם סבור שמאי המשיבה כי גם בעתיד לא תהיה היתכנות להריסת הבית.

<u>בינוי בסביבה</u> – המבקש ציין שהמגרשים הסמוכים לנכס הינם בשטח דומה יחסית ובבינוי של יח"ד אחת. שמאי המשיבה מציין כי הבינוי המבוקש מנצל את מרבית זכויות הבניה, וכי נכון להיום בונים 2 יח"ד צמודות. שמאי המשיבה מציין כי גם בשנות ה 90 היה נהוג לבנות 2 יח"ד כמימוש מיטבי של זכויות הבניה.

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

שמאי המשיבה מציין כי לא ניתן לבנות 3 קומות בנכס, וכי בעתיד יבנו לפי תכנית 5000 (חלל עובר יתכן לסגירה אולי לפי תכנית 5000). שמאי המשיבה מציין כי נדרש לבחון שווי בלי ועם ההקלות.

8.3 <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקש מציג עסקאות השוואה למגרשים בסביבה, כדלקמן:

- <u>גוש 6624 חלקה 595, רחוב לאה ודוד אמוזיק 3 (גני צהלה)</u> - שמאי המבקש מציין כי בהתאם לנתונים שהופקו ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים ביום 07/02/2022, נמכרו הזכויות בנכס (המחצית המערבית של החלקה, בשטח 173.5 מ"ר) תמורת 3,100,000 ₪. שמאי המבקש מנתח את העסקה ומציין כי מתקבל שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי בסך כ-13,250 ₪ במעוגל.

- <u>גוש 6624 חלקה 783, בחזית לרחוב צה"ל 37 (גני צהלה)</u> - שמאי המבקש מציין כי בהתאם לנתונים שהופקו ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים ביום 26/01/2023, נמכרו הזכויות בחלק מהחלקה (223 מ"ר מתוך 726 מ"ר) תמורת 5,050,000 ₪.

  שמאי המבקש מציין כי מבדיקה שערך באתר ההנדסי של עיריית תל אביב, בשנת 2025 ניתן היתר להקמת 2 בתי מגורים דו-משפחתיים על מחצית החלקה הדרומית, וכי מניתוח העסקה מתקבל שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי בסך כ-18,500 ₪ במעוגל.

- <u>גוש 6625 חלקה 631 תת חלקה 2, רחוב בני אפרים 233 (תל ברוך)</u> - שמאי המבקש מציין כי ביום 04/11/2024 נמכרו זכויות החכירה בנכס (המחצית הצפונית, בשטח 552 מ"ר, ועליה בית מגורים דו-משפחתי ותיק המיועד להריסה) תמורת 9,500,000 ₪. מניתוח העסקה מתקבל שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי בסך כ-19,000 ₪ במעוגל.

- <u>גוש 6636 חלקה 106, רחוב פנחס רוזן 31 (הדר יוסף)</u> - שמאי המבקש מציין כי ביום 05/05/2024 נמכרו הזכויות בנכס בשטח 538 מ"ר (הכולל בית מגורים חד קומתי ותיק המיועד להריסה) תמורת 10,000,000 ₪. מניתוח העסקה מתקבל שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי בסך כ-17,900 ₪ במעוגל.

- <u>גוש 6636 חלקה 105, רחוב פנחס רוזן 33 (הדר יוסף)</u> - שמאי המבקש מציין כי ביום 17/11/2024 נמכרו הזכויות בנכס בשטח 607 מ"ר (הכולל בית מגורים ותיק בשטח כ-143 מ"ר שהתבקש עבורו היתר לשימוש חורג למשרד ל-5 שנים) תמורת 11,860,000 ₪. מניתוח העסקה, בהתעלם מתרומת הבנוי, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי בסך כ-22,350 ₪ במעוגל.

בהמשך לאמור, מפנה שמאי המבקש להחלטות הבאות של שמאים מכריעים, כדלקמן:

- בהחלטת השמאי המכריע דוד בריל (גוש 6623 חלקה 763, רחוב ארם משה 7, רביבים) מיום 16/09/2025 נקבע למועד הקובע 31/01/2024 שווי של כ-19,600 ₪ למ"ר מבונה אקוויוולנטי.

- בהחלטת הח"מ (גוש 6624 חלקה 660, רחוב עמירן עמנואל 2, גני צהלה) מיום 11/09/2025 נקבע למועד הקובע 06/12/2023 שווי של כ-17,000 ₪ למ"ר מבונה אקוויוולנטי.

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

- בהחלטת הח"מ (גוש 6624 חלקה 659, רחוב עמירן עמנואל 4, גני צהלה) מיום 11/09/2025 נקבע למועד הקובע 06/12/2023 שווי של 17,500 ₪ למ"ר מבונה אקוויוולנטי.
- בהחלטת השמאי המכריע יהודה פלד (גוש 6623 חלקה 596, רחוב אבן ספיר 21, שיכון דן) מיום 11/08/2024 נקבע למועד הקובע 16/08/2023 שווי של כ-19,800 ₪ למ"ר מבונה אקוויוולנטי, וכן נקבע מקדם התכלות הקלות של 0.95.
- בהחלטת השמאי המכריע עומר סרחאן (גוש 6623 חלקה 500, רחוב רומנילי 68, שיכון דן) מיום 29/04/2024 נקבע למועד הקובע 24/05/2023 שווי של כ-21,000 ₪ למ"ר מבונה אקוויוולנטי.
- בהחלטת השמאי המכריע מרדכי דדון (גוש 6623 חלקה 231, רחוב כיסופים 32, רביבים) מיום 01/03/2023 נקבע למועד הקובע 01/03/2023 שווי של כ-16,270 ₪ למ"ר מבונה אקוויוולנטי.
- בהחלטת השמאי המכריע אלי כהן (גוש 6623 חלקה 422, רחוב פתחיה מרשנבורג 23, רביבים) מיום 21/01/2024 נקבע למועד הקובע 21/12/2022 שווי של כ-19,400 ₪ למ"ר מבונה אקוויוולנטי.
- בהחלטת השמאי המכריע גיל הרצברג (גוש 6623 חלקה 456, רחוב אשכנזי 76, שיכון דן) מיום 29/09/2025 נקבע למועד הקובע 11/05/2022 שווי של כ-19,700 ₪ למ"ר מבונה אקוויוולנטי.
- בהחלטת השמאי המכריע ערן ירקוני (גוש 6623 חלקה 501, רחוב רומנילי 36, שיכון דן) מיום 25/03/2025 נקבע למועד הקובע 11/08/2021 שווי של כ-17,300 ₪ למ"ר מבונה אקוויוולנטי.
- בהחלטת השמאי המכריע ארז כהן (גוש 6623 חלקה 446, רחוב פתחיה מרשנבורג 36, שיכון דן) מיום 03/12/2024 נקבע למועד הקובע 06/02/2021 שווי של כ-16,700 ₪ למ"ר מבונה אקוויוולנטי, וכן נקבע מקדם התכלות הקלות של 0.97.

שמאי המבקש מציין כי בבחינת שווי מ"ר מבונה יש להביא בחשבון כי בתקופה הרלוונטית נרשמו אמנם עליות מחירים מתונות בשוק המקרקעין, אולם במקביל חלה עלייה חדה ומשמעותית במדד תשומות הבנייה, בעלויות הביצוע בפועל וכן בשיעורי הריבית. עליות אלו בעלויות הבנייה והמימון קיזזו, הלכה למעשה, את השפעת העלייה המתונה במחירי הקרקע, נוכח השחיקה ברווח היזמי ובכדאיות הכלכלית הכוללת של הפרויקט.

שמאי המבקש סבור כי בנסיבות אלה, לא מתקיימת הצדקה שמאית לביצוע התאמת זמן המגדילה את שווי הקרקע למועד 2024 ביחס למועד 2022, ומכל מקום אין מדובר בפער המצדיק עדכון חיובי של השווי.

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

<u>התכלות ההקלה</u>

שמאי המבקש סבור כי כפי שנקבע בהחלטות רבות של ועדות הערר ובשומות מכריעות שונות בסוגיה זו, במקרה הנדון יש להביא בחשבון הפחתה בגין זכויות בהקלה. בעניין זה מפנה שמאי המבקש להחלטות הבאות של ועדת הערר, כדלקמן:

- <u>ערר (מרכז) 233/16 (הוועדה המקומית רעננה נ' ג'וזף ביסמוט)</u> - שמאי המבקש מצטט כי נקבע שם ששאלה נפרדת היא האם יש מקום לקבוע שווי נמוך יותר לזכויות שניתנו בהקלה בשל היותן מתכלות. שאלה זו הינה שמאית במהותה ותלויה בגורמים שונים (סוג הנכס, סביבתו, שוויו, מהות ההקלה ועוד), אשר המשפיעים על אורך חייו הכלכליים של הנכס משפיעים גם על מידת ההפחתה. שמאי המבקש מוסיף ומצטט כי תקופת החיים הכלכליים הינה תקופת הזמן שבה המבנה תורם לשווי המקרקעין, והיא מושפעת משנת הבנייה, השטח, איכות הבנייה, זכויות שלא מומשו, מיקום, מצב פיזי, מצב בסביבה והשלכות כלכליות של הריסה.

- <u>ערר (מרכז) 45/16 (אברהם ולטיסיה גבאי נ' הוועדה המקומית הוד השרון)</u> - שמאי המבקש מציין כי ועדת הערר קבעה כי הקלה במהותה היא סטייה מהוראות התוכנית החלה, ועל כן אינה מהווה זכות מוקנית במקרקעין לצמיתות אלא רק כל זמן שההיתר שניתן לה עומד בתוקפו, ועם סיום תוקפו פג תוקף ההקלה. שמאי המבקש מפנה לקביעת ועדת הערר (בהתבסס על פסק דין גדעון החזקות) לפיה כל זמן שמבנה עומד על תילו הוא יונק חיותו מההיתר, אך עם הריסתו לא ניתן לחדשו ויש לבקש היתר חדש לפי המשטר התכנוני התקף, ולפיכך לא מן הנמנע שתחול חבות חדשה בהיטל השבחה.

- <u>ערר (ת"א) 85280/17 (יהונתן אלה נ' הוועדה המקומית הרצליה) וערר (ת"א) 85024/17 (א. אביב אורבן השקעות נ' הוועדה המקומית הרצליה)</u> - שמאי המבקש מציין כי ועדת הערר קבעה שיש להביא בחשבון את זמניות זכויות הבנייה שאושרו בהקלה ואת העובדה כי היא תעמוד בתוקפה רק כל עוד המבנה יעמוד על תילו, ואם המסקנה השמאית היא שזכויות בהקלה הן בעלות שווי מופחת בשל זמניות, ההשבחה תיקבע לפי שווי מופחת זה.

- <u>ערר (ת"א) 85115/13 (עדי ולירון כגן נ' הוועדה המקומית הרצליה)</u> - שמאי המבקש מציין כי ועדת הערר דחתה את טענת הוועדה המקומית (טענה כי אין להפחית משום שתוקף ההקלה נתון לשליטת הבעלים), וקבעה כי זכויות מוקנות בתכנית עומדות לצמיתות, להבדיל מזכויות מכוח הקלה הפוקעות עם הריסת הנכס, ולכן יש להעניק להן שווי מופחת.

- <u>ערר (ת"א) 85184/17 (הוועדה המקומית הרצליה נ' אילנה לביא)</u> - שמאי המבקש מציין כי נדחו עררים שהגישה הוועדה המקומית על הפחתה שקבע שמאי מכריע, ונקבע כי לא נפלה טעות מהותית בהכרעה שייחסה שווי מופחת לזכויות בהקלה.

- <u>ערר (ת"א) 85169/16 (עמוס בדש נ' הוועדה המקומית הרצליה)</u> - שמאי המבקש מציין כי ועדת הערר קיבלה את עמדת העוררים והורתה לתקן שומה מכרעת, וקבעה כי יש להביא בחשבון שההקלות והזכויות המותנות צמודות לחיי הנכס ויפקעו עם הריסתו.

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

- ערר 85246/13 (נזרי בטי וג'וזף נ' הוועדה המקומית הרצליה - גוש 6669 חלקה 1020) - שמאי המבקש מציין כי במקרה זה וועדת הערר דחתה עמדת שמאית מייעצת וקבעה כי יש להביא בחשבון מקדם התכלות 0.82 לפי אורך חיים כלכליים של 35 שנים, על רקע התפיסה שאורך החיים הכלכליים של מבנים באזורים אלו קצר יותר נוכח ערכי הקרקע הגבוהים.

בהמשך לאמור, מפנה שמאי המבקש להחלטות שמאים מכריעים אשר אימצו מקדמי התכלות, כדלקמן:

- השמאי המכריע ארנון גולדברג (גוש 6669 חלקה 230, הרצליה פיתוח) קבע מקדם התכלות 0.87 (משקף חיים כלכליים של 35 שנים ושיעור היוון 6%).
- השמאי המכריע עומר סרחאן (גוש 8016 חלקה 432, אבן יהודה) קבע מקדם התכלות 0.95.
- השמאי המכריע עומר סרחאן (גוש 6518 חלקה 95, הרצליה) קבע מקדם התכלות 0.9.
- השמאי המכריע עומר סרחאן (גוש 6792 חלקה 17, ת"א) קבע מקדם התכלות 0.9.
- השמאי המכריע שמואל רוזנברג (גוש 6669 חלקה 56, הרצליה) קבע מקדם התכלות 0.9.
- השמאי המכריע אלי כהן (גוש 6627 חלקה 149, ת"א) קבע מקדם התכלות 0.9 (משקף חיים כלכליים של 40 שנים).
- השמאית המכריעה נורית ג'רבי (גוש 6667 חלקה 757, הרצליה) קבעה מקדם התכלות 0.86.

שמאי המבקש מדגיש כי הנכס הנדון ממוקם בשכונה מבוססת ויוקרתית, בה קיימת מגמה רווחת של רכישת נכסים בנויים והריסת בתי המגורים הקיימים (אף כשמצבם הפיזי אינו מחייב זאת) לצורך הקמת בתי מגורים חדשים בהתאם להעדפות הרוכשים ולסטנדרט הראוי.

שמאי המבקש מציין כי גם במקרה דנן, המבנה המבוקש להריסה נבנה לפי היתרים משנות 1993–1995, וגילו עומד על כ-30 שנים, וכי בנסיבות אלה, בהתחשב במגמות השוק ובחלוף הזמן, יש מקום ליתן הפחתה בגין התכלות רכיב זה במסגרת הערכת השווי.

<u>התייחסות לשומת המשיבה</u>

נתונים לקביעת השווי

שמאי המבקש מתייחס לנתוני השווי שצוינו בשומת המשיבה (בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 22,000 ₪),כדלקמן:

- <u>שומה ברחוב ענתות 21 (השמאי המכריע יהודה פלד)</u> - שמאי המבקש טוען כי השמאי קבע שווי בהתחשב במחיר העסקה ובניכוי תרומת המחוברים. עם זאת, בהתאמה להיום, יש להביא בחשבון שחלו תמורות משמעותיות בעלויות הבנייה והמימון, ולפיכך התוצאה אינה מייצגת שווי עדכני.

בנוסף, מציין שמאי המבקש כי אותו שמאי מכריע קבע ברחוב אבן ספיר 21 בשיכון דן, למועד קובע מאוחר יותר (16/08/2023), שווי מ"ר מבונה נמוך יותר בסך 19,800 ₪.

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

- <u>שומה ברחוב רומנילי 38 (השמאי המכריע עומר סרחאן)</u> - שמאי המבקש מציין כי הנתון מתייחס לדירות מגורים ולא לבתים צמודי קרקע/דו-משפחתיים, בנוסף, השמאי מתייחס למקדם התכללות הקלות באופן שלטענתו אינו מיושם לדירות מגורים כפי שנהוג ליישם בבתי מגורים צמודי קרקע/דו-משפחתיים.

- <u>שומה ברחוב קרפל ליפא 11 (השמאית המכריעה אורית גלן)</u> - שמאי המבקש מציין כי בשומה זו נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 19,800 ₪ (ולא 22,000 ₪ כפי שציין שמאי המשיבה), וכי בשומת המשיבה שנערכה ע״י השמאי רמי סויצקי ננקט שווי דומה.

- <u>שומה ברחוב הראל 5 (השמאי המכריע אליהו כהן)</u> - שמאי המבקש מבהיר כי השמאי קבע אמנם שווי בסיס של 21,000 ₪ למ״ר, אך יישם מקדמי הפחתה של 10%- למיקום ו-5%- לפונקציונאליות, כך שלמעשה התבסס על שווי למ״ר מבונה בסך 17,850 ₪.

הקלה בקווי הבניין

שמאי המבקש מציין כי מבדיקת תכסית הבנייה האפשרית בהתאם להוראות התכנית החלה, נמצא כי ניתן לבנות בקומת הקרקע תכסית מרבית בהיקף של כ-181 מ״ר, ומכאן, שהחריגה המבוקשת בקווי הבניין אינה יוצרת תוספת זכויות בנייה מהותית מעבר לפוטנציאל הקיים, אלא מהווה שיפור תכנוני בלבד המאפשר ניצול מיטבי ונוח יותר.

יחד עם זאת, מציין שמאי המבקש כי השטח המתווסף בקומת הקרקע מאושר בדרך של הקלה, כאשר החיוב בגינו הינו חיוב מלא בגין השטח הנוסף, ובנסיבות אלה, ומשעה שההשבחה חושבה בגין מלוא השטח המאושר בהקלה, אין מקום לחיוב נוסף בגין ״שיפור תכנון״ הנובע מהחריגה בקווי הבניין, שכן אין מדובר בזכות עצמאית נוספת אלא באופן מימוש תכנוני של הזכויות שכבר חויבו.

שמאי המבקש מבהיר כי בשומת המשיבה בוצע תחשיב הכולל חיוב עבור מלוא הזכויות המבוקשות בהקלה וכן חיוב נוסף בגין ״שיפור תכנון״ לחריגה בקווי הבניין הצדדיים. מאחר וכבר חושבה ההשבחה בגין מלוא הזכויות בקומת הקרקע, אין מקום לחיוב נוסף בגין אותן זכויות – תוצאה המשקפת כפל חיוב ומביאה לחיוב העולה על שווי הזכויות המבוקשות (למעלה מ-100%) .

חלל כפול

שמאי המבקש מבהיר כי החלל הכפול ממוקם בקומת הקרקע ונוצר מאחר ושטח הקומה העליונה קטן יותר משטח קומת הקרקע. כלומר, אין מדובר בתוספת זכויות בנייה או בשטח עיקרי נוסף, אלא בתוצאה אדריכלית הנובעת מאופן חלוקת השטחים בין הקומות במסגרת סל הזכויות הכולל.

שמאי המבקש מדגיש כי שטח זה אינו מהווה זכויות עצמאיות מעבר לאלו שכבר חושבו ואינו יוצר תוספת שטח מבונה, ולפיכך, חיוב נפרד בגין ״חלל כפול״ משמעו ייחוס השבחה לרכיב שאינו מקנה זכויות נוספות והמהווה חלק אינטגרלי מתכנון המבנה.

שמאי המבקש מציין כי החיוב בגין השטח המבוקש בהקלה בקומת הקרקע מחויב במלואו, ומאחר ואין בתכנית מגבלת גובה, אין כל הצדקה לשומה נפרדת בגין רכיב זה.

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

לתמיכה בעמדתו מפנה שמאי המבקש להחלטות הבאות של שמאים מכריעים, כדלקמן:

- השמאי המכריע עומר סרחאן (רחוב מיזאן 11, גוש 6792 חלקה 17) קבע כי אישור ההקלה אינו גורע מהאפשרות לבניית חלל כפול במצב הקודם, שכן הפרשי אחוזי הבנייה בין הקומות אופשרו גם ללא הקלה, ובניית חלל כפול מהווה העדפה אדריכלית/שיקול תכנוני שניתן להשיג ללא הקל. כמו כן דחה השמאי המכריע את טענת שמאי הועדה המקומית כאילו החללים עתידים להיסגר, וקבע כי אין מקום לחייב בהשבחה בגין רכיב בניית חלל כפול.

- השמאית המכריעה חגית רבינסון (רחוב הגולן 20, גוש 6638 חלקה 463) קבעה כי האפשרות לבנות חלל כפול קיימת גם במצב הקודם, ולכן לא היה צורך באישור הקלה ואין לחייב בגין רכיב זה.

- השמאי המכריע אייל יצחק (רחוב הקדמה 34 הרצליה, גוש 6669 חלקה 68) קבע כי בהיעדר הוראה בתכנית המגבילה גובה קומה או נפח בניין, אין מניעה מתכנון בית בגובה פנימי של 6 מ' ללא הקלה, ומשעמדת הוועדה אינה מצביעה על הוראה שהופרה, אין לחייב בגין סעיף זה.

- השמאי המכריע אבישי זיו (רחוב גלי תכלת 68 הרצליה, גוש 6669 חלקה 186) אימץ את קביעת השמאי המכריע אייל יצחק וקבע כי לא קיימת השבחה מרכיב זה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	מקדם שיפור תכנוני	סה"כ
<u>הקלה כמותית</u>				
סה"כ שטח עיקרי - מצב קודם	201.6			
סה"כ שטח עיקרי - מצב חדש	231.56			
תוספת שטח עיקרי (שולי) בהקלה	29.96	0.85	1	25.466
<u>ניוד זכויות</u>				
ניוד זכויות לקומת קרקע	8.73	1	0.1	0.873
<u>הפחתת חצר</u>				
הפסד חצר	38.69	0.25	1	-9.6725
<u>כללי</u>				
מצב קודם	100.8			
מצב חדש	118.015			
תוספת שטח שולית למרתף	17.215	0.6	0.5	5.1645
מצב קודם	100.8			
מצב חדש	104.2376			
תוספת שטח שולית לעליית גג	3.4376	0.8	0.5	1.37504
סה"כ שטח אקוו' מבוקש				23.20604
מקדם התכלות ההקלות				0.82
שווי מ"ר מבונה אקוו'				₪17,500
ההשבחה				**₪333,007**

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

מקדם שוליות לשטח המתווסף בהקלה בקומת קרקע בהתאם להחלטות שמאים מכריעים, לרבות החלטת השמאי המכריע מר יצחק ברמן בהחלטתו ברחוב יוסף דלה ריינה 20, שיכון דן, ת"א (גו"ח 6637/391) שם קבע מקדם שוליות דומה.

מקדם התכלות ההקלות נקבע בהתאם להחלטת ועדת הערר מס' 85246/13 נזרי בטי וג'וזף נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה, כמפורט לעיל. תחת הנחה לאורך חיים כלכליים של 35 שנים.

בשים לב כי ככל ולא תתקבל עמדתנו בדבר התכלות ההקלות, לחילופין, יש להכיר במצב הקודם בשטח המרתף/ קומת הקרקע הקיימים.

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

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

<u>כללי</u> – שמאי המבקש מציין כי הבקשה להיתר כוללת שלוש נק' רלוונטיות להשבחה בגין אישור הקלות: תוספת שטח, ניוד זכויות והקלה בקווי בניין. שמאי המבקש מציין כי המחלוקות העקרונית נסובו על נושאים שונים: חלל עובר, התכלות ההקלה, שווי מ"ר מבונה, תוספת בגין שיפור תכנון (תוספת המגולמת במחיר למ"ר שהובא בחשבון בשומת המשיבה ובהקלה הכמותית).

שמאי המבקש מציין כי שיטת ה"דלתא" בה נקט שמאי המשיבה מנפחת את ההשבחה בנכס באופן משמעותי, ודוגמה לכך ניתן לראות בגילום הקלות שיפור תכנון בהקלה הכמותית. שמאי המבקש מציין כי בחישוב השבחה לפי שווי מצב חדש מול שווי מצב קודם הייתה מתקבלת השבחה נמוכה יותר שכן (לדוגמה) שטח המרתף הקיים בהיתר גדול מהשטח המבוקש (בניכוי ממ"דים), ובהתאם לא היה מקום לחייב בנקודה זו.

שמאי המבקש מציין כי שומתו לא נערכה בגישה זו, אלא בשיטה המביאה בחשבון כי הזכויות בהקלה מתכלות, וכי השמאי המכריע סוברני להחליט לגבי גישת חישוב ההשבחה אותה יש ליישם.

<u>התכלות ההקלה</u> – שמאי המבקש מציין כי המחלוקת ברורה ומפורטת בשומות הצדדים. שמאי המשיבה טוען שההקלות בוטלו בהתאם לתיקון בחוק, ושמאי המבקש מציין בעניין זה שהנ"ל דווקא מחזק את עניין התכלות ההקלות. שמאי המבקש מציין כי בחלקה קיים בניין בן 30 שנה ומבקשים כעת להרוס אותו, ובהתאם עובדתית יש עניין של התכלות ההקלה.

שמאי המבקש סבור כי עצם העובדה שאין הקלות יותר, מחזקת את הטענה להתכלות.

<u>חלל עובר</u> – שמאי המבקש מציין כי אין מחלוקת שבמצב החדש זכויות הקומה עליונה נמוכות מהקומה התחתונה, ומאחר ושמאי המשיבה מחייב בניוד שטח זה, משולם מחיר מלא למ"ר זכויות שכן אין הגבלת גובה בחלל. שמאי המבקש מעלה את השאלה מדוע נדרש לחייב חלל שנוצר בקומה השניה?

שמאי המבקש סבור כי לא ניתן לטעון כי חלל שכזה ייסגר, שכן מדובר בטענה לניצול זכויות עתידיות. שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה הביא כדוגמה החלטה של השמאי המכריע גד נתן, אך מדובר בשומה בודדת במקדם נמוך משמעותית מהמקדם האקווי' שהובא בחשבון בשומת המשיבה. שמאי המבקש מציין כי עמדתו מגובה בהחלטות שמאים מכריעים.

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

שמאי המבקש מציין כי לא ניתן לחייב על עבירות בניה פוטנציאליות, וגם אם תכנית תאשר זאת, האם המצב הקודם יכלול את המקדם האקווי שנקבע בשומת המשיבה? שמאי המבקש מציין כי יש מגבלות תכנוניות שהחלל העובר מייצר להן פתרון במטרה לנצל זכויות קיימות.

שווי למ"ר מבונה – שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה סקר את העסקאות שהוצגו בשומתו ופסל את כולן. שמאי המבקש מציין כי מדובר בעסקאות השוואה אליהם מפנים גם שמאים מכריעים, וניתן להפעיל עליהן מקדמים שמאיים, ובהתאם לא ניתן לפסול עסקאות אלו. שמאי המבקש מציין כי מדובר בנכסים מהסביבה הקרובה.

שמאי המבקש מציין כי בכל שכונה של צמודי קרקע בתי המגורים מצויים במיקומים שונים (קרבה לצירי תנועה וכו') וגם מאופיינים בהיקף זכויות שונה, אך מדובר בסיס מידע אמין להשוואה. שמאי המבקש מציין כי טווח המחירים נבדק וניכר כי שמאי המשיבה בחר בעסקאות גבוהות יחסית, וכי בשומת השבחה נדרש לבחון את הנושא בצורה זהירה.

שמאי המבקש מציין כי בשומת המשיבה אין עסקאות, רק החלטות של שמאים מכריעים, וכי אנו נמצאים בתקופה של ירידה במחירי הקרקע.

שיפור תכנון – שמאי המבקש מציין כי נכון שכתוב בדראפט שההקלות נועדו לשיפור תכנון, אך אם יוצא חיוב על השטח באופן מלא לפי גוזלן, מדוע נדרש לשלם עליו גם בגין שיפור תכנון? שמאי המבקש מציין כי מדובר ב"עונש" לנישום.

שוליות – שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה טוען שמדובר בצמודי קרקע ואין מקום לחישוב שוליות. שמאי המבקש טוען שמדובר בתוספת שטח משמעותית לזכויות קיימות ולכן יש להביא בחשבון שוליות מסוימת.

שמאי המבקש מציין כי יש הפניה להחלטות שמאים מכריעים בנושא בשומתו.

שימוש המיטבי – שמאי המבקש מציין כי הרבה מאוד בתים נבנו בבינוי של יח"ד אחת, וכי בטווח שלתקופת בנית הבית הקיים בשנות ה 90, מדובר בשימוש המיטבי. שמאי המבקש מציין כי צריך להעריך את המצב הקודם לפי השטחים שנבנו לפי ההיתר הקיים.

חיוב השטח – שמאי המבקש מציין כי ברגע שהתקבלה הקלה כמותית שחויבה גם בקווי בניין וגם בחלל כפול, יוצא כי יש חיוב של 150%.

מרתף קיים – שמאי המבקש מציין כי ניתן להוסיף על הבינוי הקיים קומה נוספת, ויכול להיות שימוש המיטבי בנכס הינו תוספת בניה.

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

9. הכרעה

9.1 כללי

הנכס נשוא החלטה זו מהווה חלקה ביעוד למגורים, בתחומה בנוי בית מגורים חד משפחתי צמוד קרקע בן קומה אחת וקומת מרתף. לחלקה אושרה בקשה להריסת בית המגורים הקיים והקמת בניין מגורים חדש עבור 2 יח"ד בקיר משותף, כל אחת בת 2 קומות (וחלל הגג), מעל קומת מרתף.

ההשבחה שבנדון נובעת מאישור הקלות במסגרת הבקשה להיתר הכוללות תוספת עד 6% משטח המגרש, הקלה בקווי בניין צידיים (צפוני ודרומי) בשיעור של 10%, והעברת שטחים המותרים מקומה שניה לקומת הקרקע בשיעור 1.74%[3].

שמאי הצדדים חישבו את ההשבחה בשומותיהם בגישת ה"דלתא" בגין כל הקלה בנפרד, אך קיבלו במקביל את העובדה כי ניתן לחשב את ההשבחה כפער השווי בין המצב הקודם ללא ההקלות לבין המצב החדש כולל ההקלות. בעניין זה אציין כי למרות שהפסיקה אפשרה לחשב את השבחה בשיטת ה"דלתא", מדובר בשיטה שאינה עדיפה על חישוב ההשבחה לפי שווי שני מצבי התכנון בנפרד.

במקרה שבפנינו אני סבור כי ישנה עדיפות מובהקת לחישוב ההשבחה כפער השטח האקוו' המתקבל משני מצבי התכנון שכן הבינוי המבוקש שונה מהותית מהבינוי המיטבי ללא אישור ההקלות.

ההקלות המבוקשות מאפשרות תוספת וניוד שטח עיקרי (בקומת הקרקע ובקומה הראשונה), תוך ניצול מלא של זכויות הבניה הקיימות, במטרה לאפשר בינוי מודרני ויעיל של בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי. כתוצאה ישירה של שינוי שטח קומות המגורים במסגרת ההקלות, מתאפשרת גם תוספת זכויות בקומות המרתף ועליית הגג (בהתאם לתכניות הגגות והמרתפים החלות על הנכס שבנדון), שנדרש לחייב בגינם באופן מלא בהתאם להלכת בית המשפט העליון ברמ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה.

אני סבור כי במקרה שבפנינו חישוב השטח האקוו' לכל מצב תכנוני בנפרד, יגלם את היתרונות והחסרונות המשפיעים על שווי הנכס בכל מצב, ויאפשר לקבוע את ההשבחה בצורה המדויקת ביותר.

9.2 המצב הקודם

בהתחשב באמור לעיל, נדרש לבחון את שווי המצב הקודם בהתאם לשטח האקוו' המתקבל מהניצול הטוב והיעיל של זכויות הבניה בחלקה שבנדון, ללא אישור הקלות כל שהן. לעניין זה טען שמאי המבקש כי יתכן ויש להביא בחשבון במצב הקודם את בית המגורים הקיים בחלקה (בדגש על קומת המרתף ושטחה) תוך תוספת יתרת הזכויות כמימוש מיטבי. לאחר שבחנתי את עמדתו של שמאי המבקש אני סבור כי אין לקבלה במקרה זה.

בחישוב ההשבחה בגין הקלות, לא ניתן לנתק את מהות הבקשה להיתר מבחינת שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון (כפי שנקבע במסגרת החוק והפסיקה), בדגש על כך שאישור ההקלות אינו משפיע על השימוש הטוב והיעיל בנכס (הריסה ובניה מחדש).

[3] התייחסות להקלות משביחות בלבד (בפועל אושרו הקלות נוספות שבוטלו או שהוסכם ע"י הצדדים שלא נובעת השבחה מאישורן).

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

בנוסף על האמור, במקרה שבפנינו הריסת בית המגורים הקיים נדרשת בכל מקרה במטרה לאפשר ניצול מקסימלי ומיטבי של כל זכויות הבניה המוקנות לנכס, בין היתר, מהסיבות הבאות, כדלקמן:

- בהתחשב במועד הקובע לאישור ההקלות, ניכר מסביבת הנכס כי בינוי של בית מגורים חד משפחתי בתחום חלקה בשטח של כ 500 מ"ר מהווה בינוי סובייקטיבי, כאשר הבינוי המודרני היעיל הינו הקמת בית מגורים דו משפחתי. התאמת בית המגורים הקיים לבינוי 2 יח"ד רגולריות כרוך בעליות משמעותיות ובפחתים תכנוניים כך שקיימת עדיפות להריסת הקיים גם ללא אישור ההקלות שבנדון.

- במסגרת היתרי הבניין שניתנו לנכס בשנות התשעים של המאה הקודמת, נעשה שימוש בהקלה לתוספת או ניוד של שטח בשיעור 3% משטח המגרש לקומת הקרקע. מדובר בנתון המצמצם את האפשרויות לתוספת בניה והתאמת הבינוי הקיים להקמת בית מגורים דו משפחתי מודרני, גם אם תאושר הקלה כמותית.

- מעיון בתיק הבניין של הנכס שבנדון באתר ההנדסי של עיריית תל אביב יפו עולה כי בשנת 1998, הגישו בעלי הנכס בקשה להיתר מס' 98-0315 שמהותה העברת אחוזים מקומות עליונות למרתף בשטח עיקרי לשימוש למשרד בקומה מרתף לתקופה של 10 שנים בשטח של 65.39 מ"ר.

לאחר שהועדה המקומית דחתה את הבקשה (עקב התנגדויות), הבקשה נדונה <u>בערר רישוי מס' תא/5359/98 דולי ורד נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב ואח'</u>, בה צוין, בין היתר:

*"על פי הנתונים שהוצגו בפנינו הוצא היתר הבנייה לבית בשנת 1993 ובשנת 1994 הוצא היתר נוסף להגדלת המרתף. על פי תכנית המתאר נמצא הבית באזור "מגורים א2" וזכויות הבנייה בחלקה הן 20% בכל קומה + קומת מרתף על פי תכנית "ע". בקומת הקרקע נוצלו 23% בנייה ושטחה הוא 115.9 מ"ר. שטח המרתף הוא כ - 120 מ"ר. בהיתרי הבנייה על פיהם אושרה בניית המרתף נקבע גובהו המרבי ל - 2.20 מ', וזאת בהתאם לתכנית "ע". **בפועל חורג גובה המרתף מהגובה המאושר, וכולו בנוי בגובה של 2.55 מ' שהוא גובה קומת מגורים רגילה**"*. (הדגשה לא במקור).

בתאריך 21/01/1999 דחתה ועדת הערר את הבקשה ובהתאם לא ניתן ההיתר המבוקש לשימוש בבית המגורים הקיים.

מעיון בתכנית המצורפת לבקשה להיתר עולה כי גובה הפנים של המרתף המבוקש הינו 3.1 מ' וכי הוא בנוי בצורה אופטימלית ביחס ליח"ד המוצעות, כך שנוצר יתרון מובהק בהריסת המרתף הקיים תוך בניה יעילה של קומה זו במסגרת בינוי חדש, גם ללא אישור הקלות.

בהתאם לכל האמור לעיל, אני סבור כי השימוש הטוב והיעיל בנכס במצב הקודם ללא אישור ההקלות הינו הריסת הקיים ובניית בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי, בו מנוצלות באופן מלא זכויות הבניה המוקנות לחלקה.

בהמשך לכך אציין כי לא הובאו בחשבון עלויות נוספות ו/או תרומת המחוברים הקיימים שכן הנ"ל (ככול שנדרש) מתקזז באופן שווה בשני מצבי התכנון.

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

9.3 <u>המצב החדש</u>

כללי

שמאי הצדדים חלוקים בעניין תרומת ההקלות לשווי הנכס. בהתחשב בכך שההשבחה בהחלטה זו תיקבע לפי הפער בין שני מצבי התכנון, לא נדרש לדון במחלוקות שונות שעלו במסגרת הליך זה, שכן גישת חישוב ההשבחה מביאה בחשבון את כלל היתרונות והחסרונות לכל מצב תכנון[4].

בהמשך לאמור, להלן נושאים נוספים הנדרשים להכרעה במקרה שבפנינו.

חלל עובר

בית המגורים המבוקש כולל שטח של כ 50 מ״ר בקומת הקרקע (בשתי יחידות הדיור) המאופיין בתקרה גבוה של 6.25 מ׳ (חלל עובר). לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון את אפשרות בניית החלל העובר במצב הקודם שכן הנ״ל נובע מאפשרות בינוי שונה בין קומת הקרקע לקומה הראשונה, המתאפשרת באמצעות ההקלות שאושרו (ניוד ותוספת זכויות). מנגד, שמאי המבקש טוען כי משחויבו זכויות הבנייה במחיר מלא, אין כל הצדקה לחייב בגין חלל עובר שנוצר בקומה השנייה עקב פער שטחים בין הקומות (מאחר ואין מגבלת גובה בתכניות החלות).

בעניין זה אני מקבל את עמדתו של שמאי המשיבה. זכויות הבניה המוקנות לנכס כוללות שתי קומות המוגדרות בשיעור של 20% בקומה (לפי תכנית 1821). בהתאם לכך, לצורך בניה של חלל עובר תוך ניצול זכויות מקסימלי בנכס נדרש שיתבצע ניוד שטח בין קומה א׳ לקומת הקרקע או שיתווספו זכויות בניה בקומת הקרקע (בדגש על כך שאין היתכנות כלכלית לבניית חלל עובר תוך ויתור על זכויות בניה עיקריות בקומה א׳).

בהתאם להוראות התכניות החלות על הנכס, בינוי שכזה יכול להתקבל אך ורק במסגרת הקלה ובהתאם יש להביא בחשבון כי במצב הקודם המימוש הטוב והיעיל לא כלל בינוי של חלל עובר (המאפשר בינוי בנפח נרחב יותר בניצול זכויות בניה זהות).

על הצד הזהיר, הבאתי בחשבון מקדם אקוו׳ של 1.05 לשטח עיקרי בקומת הקרקע הכולל תקרה גבוה שכן מדובר בשיפור תכנוני לנפחו של שטח המשמש כאזור אירוח/חדר מגורים/מטבח בבינוי יוקרתי, המאופיין בערכי שווי גבוהים.

בנוסף לאמור אפנה לפסק הדין <u>בעמ״נ (ת״א) 28867-04-24 עיריית תל אביב-יפו נ׳ מירה גל ואח׳</u>, בו נקבע, בין היתר, כי בניה של חלל עובר מקומת הקרקע ועד לקומת הגג, אינה מאפשרת ניצול זכויות בניה מלאות של עליית הגג שכן הנ״ל סותר את מגבלת הגובה שנקבעה בתכנית ג׳1 (7 מ׳ מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג). מפס״ד זה עולה שבמצב הקודם השימוש הטוב והיעיל הינו בניה של שתי קומות בשטח זהה, בתוספת עליית גג בשטח המקסימלי האפשרי (90% משטח קומה א׳).

[4] לדוגמה, ההקלה הכמותית, ניוד הזכויות וההקלה בקווי הבניין מגולמת בשווי המצב החדש עצמו, ולא יתכן מצב של חיוב היטל השבחה כפול בגילום הקלה אחת בהקלה אחרת (סיכון הקיים בחישוב השבחה בגישת ה״דלתא״).

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

התכלות ההקלה

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

מנגד, סבור שמאי המבקש כי בהתחשב ביוקרתיות אזור הנכס, יש להביא בחשבון מקדם התכלות להקלות בשיעור 0.82, המבטא את הצפי להריסה ובניה של מבנה חדש, טרם סיום חייו הכלכליים של המבנה.

בסוגיה זו אני מקבל את עמדתו של שמאי המשיבה. במקרה שבנדון ניכר כי הבינוי בנכס ממצא באופן מלא ומיטבי את זכויות הבניה הקיימות + ההקלות שאושרו (שקיים ספק שהנ"ל יאושרו בעתיד לאחר הריסת בית המגורים החדש לאור שינויי חקיקה). אדגיש כי ההקלות שבנדון הן המביאות לשווי שימוש מיטבי של הנכס העולה על שווי זכויות הבניה, כך שגם בעתיד לא יהיה הגיון כלכלי בהריסת הנכס, אלא בשיפוצו בהתאם להיתר המבוקש.

אציין בנוסף כי הבקשה שבנדון מתייחסת לבית מגורים פרטי צמוד קרקע אשר אורך החיים הכלכליים שלו צפוי להיות ארוך יותר באופן יחסי לסוגי הבניה האחרים וקיימות לגביו אפשרויות שונות לשיפור ושיפוץ במהלך הזמן, ללא הצורך בהריסת המבנה. אדגיש כי מדובר בבינוי דו משפחתי אשר מצריך הסכמה של שני מחזיקים[5] להריסת מחוברים טרם סיום חייהם הכלכליים, כך שניכר כי מדובר בתרחיש שאינו סביר.

אדגיש כי, נכון להיום, באזורים המאופיינים בינוי של בתי מגורים צמודי קרקע דו משפחתיים ברחבי הארץ, לא צפויים בעתיד שינויים תכנוניים משמעותיים, כך שאורך החיים של בית המגורים המוצע צפוי להיות מושפע בעיקר מפחת פיזי של המחוברים.

בהתחשב בכל האמור לעיל ובבנוי המבוקש להערכתי לא נדרש לקבוע מקדם התכלות להקלה שכן מדובר בהפחתה שולית עד לא קיימת ביחס לשוק החופשי ולכן אין לה השפעה על שווי המצב החדש.

שוליות

שמאי הצדדים חלוקים בעניין שימוש במקדם שוליות לשטח שנוסף במסגרת אישור ההקלות. שמאי המשיבה סבור כי מתקבל במצב החדש שטח שאינו משפע משוליות, ומנגד, שמאי המבקש סבור כי יש להביא בחשבון שוליות מסוימת.

בסוגיה זו קיבלתי את עמדתו של שמאי המבקש. השטח שנוסף במסגרת ההקלה הינו שטח משמעותי בהיקפו ביחס לזכויות הבניה הקיימות. במקרה שכזה קיימת שוליות מסוימת אותה נדרש להביא בחשבון בחישוב ההשבחה (על הצד הזהיר).

בהחלטה זו אביא בחשבון הפחתה לשוליות במקדם של 0.9 שיופעל על הפער המתקבל בשטח האקוו' של שני מצבי התכנון.

[5] בהנחה סבירה שלאחר סיום הבניה ו/או במהלך השנים הקרובות תימכר לפחות אחת מיח"ד שיבנו.

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

9.4 <u>ערכי שווי</u>

שמאי הצדדים חלוקים בעניין השווי למ״ר מבונה אותו יש להביא בחשבון בחישוב ההשבחה. שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי מ״ר מבונה אקווי׳ של 22,000 ₪ למ״ר בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים, ומנגד, שמאי המבקש מביא בחשבון שווי מ״ר מבונה אקווי׳ של 17,500 ₪ למ״ר, בהתבסס על עסקאות מכר והחלטות שמאים מכריעים.

בגישת ההשוואה קיימת העדפה לקביעת ערכי שווי על בסיס נתונים מנכסים הקרובים ככול הניתן לנכס הנישום, ובהתאם הבאתי בחשבון במשקל גבוה את החלטת השמאי המכריע גיל הרצברג בעניין הנכס ברחוב אשכנזי 76 (גוש 6623 חלקה 456) שקבע למועד הקובע 11/05/2022 שווי של 19,700 ₪ למ״ר מבונה אקווי׳. מעיון בשומה מכריעה זו עולה כי קביעת השווי הנ״ל התבססה על מסד נתונים ראוי הכולל עסקאות ושומות מכריעות.

בנוסף למסד הנתונים שהוצג, ולשומה מכריעה זו, הבאתי בחשבון עסקה שנערכה בתאריך 25/09/2025 בה נמכרה זכות הבעלות בחלקה 685 בגוש 6637 (רח׳ אשכנזי 37), בתמורה מוצהרת בסך 8,150,000 ₪. החלקה בשטח של 500 מ״ר כוללת זכויות בניה דומות לנכס שבנדון, ובתחומה בנוי בית מגורים ישן (שנבנה לפי היתר משנת 1972) בשטח של כ 100 מ״ר בקומת הקרקע + כ 43 מ״ר בקומת מרתף חלקית. בהתחשב בכך שהשימוש הטוב והיעיל בחלקה זו הינו הריסת המחוברים ובניה חדשה של בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי, עסקה זו מבטאת שווי מ״ר מבונה של כ 19,300 ₪ למ״ר אקווי׳.

בהמשך לאמור, קיבלתי את עמדתו של שמאי המבקש לכך שבשנים האחרונות ישנה עליה משמעותית בעלויות הבניה (בדגש על נכסים צמודי קרקע), כך שקיימת שחיקה בערכי הקרקע המצריכה התאמות נמוכות יחסית לזמן.

בהתחשב בכל האמור לעיל, ולאחר שבחנתי את מסד הנתונים עליו הסתמכו הצדדים, אני סבור כי יש לקבוע את השווי למ״ר מבונה אקווי׳ לפי 19,500 ₪ למ״ר במועד הקובע בענייננו.

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

9.5 תחשיב ההשבחה

שטח קרקע במ"ר	504

מצב קודם

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ שטח אקוו'
שטח מרתף (בהתאם לתכסית קומת הקרקע בניכוי שטח ממ"ד מבוקש)	76.37	0.6	46
שטח קומת קרקע (20%)	100.8	1	101
שטח קומה א' (20%)	100.8	1	101
שטח עליית גג (לפי 90% משטח קומה א')	90.72	0.7	64
שטח חצר (כולל חניה, קומת עמודים מפולשת וכו')	403.2	0.25	101
סה"כ מ"ר אקוו' מצב קודם			**411.7**

מצב חדש

שטח שאושר בהיתר שבנדון	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ שטח אקוו'
מרתף (בניכוי ממ"ד)	121.8	0.6	73.1
קומת קרקע בגובה רגיל	92	1	92
קומת קרקע בחלל כפול	47	1.05	50
קומה א'	92	1	92
עליית גג	104.24	0.7	73
חצר (כולל חניה, קומת עמודים מפולשת וכו')	364.5	0.25	91
סה"כ מ"ר אקוו' מצב חדש			**471.1**

סה"כ תוספת שטח אקוו'	59.4
מקדם שוליות	0.90
שווי למ"ר אקוו'	₪19,500
סה"כ השבחה (בהתאם לבקשה להיתר)	**₪1,041,677**

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

10. <u>החלטה</u>

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

מקור החיוב	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה
הקלות	04/12/2024	₪1,041,677	₪520,839

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

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

ולראיה באתי על החתום,

ברק שוורצברד

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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