אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עידו מקדסי - כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין
מעיין חזן - כלכלן ושמאי מקרקעין
הישאם עומרי- עורך דין (L.L.B) ושמאי מקרקעין

תאריך : 29/08/2024
מספר מינוי : 1172-2024
מספרנו : 494

לכבוד

מר שמעון בן עמי
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר נאור בינדר
בדוא"ל naor@nb100.co.il
(להלן, "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב כפר שמריהו
באמצעות שמאית המקרקעין,
גב' אילת לוז בן דב
בדוא"ל aybd11@gmail.com
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ

<u>החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה</u>

גוש 6665 חלקה 205
רחוב החורש 28, כפר שמריהו

1. <u>מטרת ההחלטה</u>

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "**חוק התו"ב**"), מוניתי בתאריך 23/05/2024 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין השבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הנובעת מאישור הקלות ומימושן במסגרת תוכנית בקשה להיתר מס' 20221239.

2. <u>מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 08/05/2024 שנערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' אילת לוז בן דב על נספחיה ובתגובתה מיום 15/07/2024 לחוות דעת שמאי המבקש.

כמו כן הוגשו ע"י שמאית המשיבה המסמכים הבאים:

- ערר מס' הר/85217/16 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' קרן אברמסון מיום 30/06/2019.
- עמ"נ 3657-10-19 אברמסון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה מיום 11/06/2020.

רחוב אילן רמון 3, נס ציונה (בניין היי פארק)
נייד- 050-7514149 * דואר אלקטרוני evelyn.davidson19@gmail.com

- תקנות התכנון והבנייה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית), תשפ"ג-2023.

בתאריך 13/08/2024 העבירה שמאית המשיבה את המסמכים הבאים:

- התייחסות לשלוש עסקאות שהציג שמאי המבקש בהמשך לפרוטוקול הדיון.
- הסכם מכר לעסקה בגו"ח 6665/548 מיום 27/12/2023.

2.2. עמדת שמאי המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 20/06/2024 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר נאור בינדר.

בתאריך 23/06/2024 שלח שמאי המבקש את המסמכים הבאים:

- שובר תשלום היטל השבחה מיום 09/05/2024.
- הסכם שיתוף מיום 27/03/2022.
- תוכנית בקשה להיתר מס' 2022123.
- פרוטוקול ועדת המשנה שאישרה את הבקשה מיום 29/11/2023.
- נסח רישום מקרקעין מיום 23/06/2024.

בתאריך 31/07/2023 העביר שמאי המבקש הסכם מכר מיום 23/02/022.

בתאריך 12/08/2024 העביר שמאי המבקש את המסמכים הבאים:

- תגובה לפרוטוקול
- העתק רישום מפנקס הזכויות לגו"ח 6665/548.
- הסכם מכר מיום 26/06/2024 בגו"ח 6665/482.

3. <u>מועדים</u>

3.1. המועד הקובע לחישוב ההשבחה למימוש המבוקש בגין ההקלות הינו- **29/11/2023, מועד אישורן.**

3.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ, ביום 05/07/2024, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 05/08/2024 נערך דיון[1] בהשתתפות מר נאור בינדר ומר מאור סייר, שמאי מקרקעין מטעם המבקש, גב' איילת לוז בן דב, שמאית מקרקעין מטעם המשיבה, גב' דפנה ברמלי גולן, שמאית מקרקעין ממשרדי, גב' אורלי עטיה, מתמחה ממשרדי, והחי"מ.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

[1] הדיון נערך בהסכמת הצדדים באופן מקוון.

4. פרטי הנכס

גוש	**6665**
חלקה	**205**
שטח חלקה רשום	**1,020 מ״ר**
כתובת	**רחוב החורש 28, כפר שמריהו.**
מהות הנכס	**מגרש המיועד לבנייה צמודת קרקע למגורים.**

5. תיאור הסביבה והנכס[2]

5.1. תיאור הסביבה

הנכס מושא ההחלטה ממוקם ברח׳ החורש 28 במרכז כפר שמריהו.

מועצה מקומית כפר שמריהו משתרעת, ממערב לעיר הרצליה, מזרחית לכביש ארצי מס׳ 2 (כביש החוף).
היישוב מאופיין בבנייה צמודת קרקע על מגרשים נרחבים ונחשב יוקרתי מאוד ומבוקש למגורים.

סביבת הנכס מאופיינת בבתים צמודי קרקע ותיקים לצד חדשים.

רחוב החורש חוצה את היישוב מצפון-לדרום, ומקשר בקצהו הדרומי לרחוב המעפילים.

בסביבה הקרובה של הנכס הנישום קיים פיתוח מלא הכולל כבישים, מדרכות, תאורה ותשתיות עירוניות.

5.2. תיאור הנכס

נשוא ההחלטה מהווה את חלקה 205 בגוש 6665.

החלקה ממוקמת מצידו המזרחי של הרחוב, כ-70 מ׳ דרומית לדרך הבאר.

לחלקה צורה מלבנית, עם חזית מערבית של כ-22 מ׳ לרחוב החורש, עומק ממוצע של כ-48 מ׳ ושטחה הרשום 1,020 מ״ר.

לחלקה טופוגרפיה שיפועית ממזרח למערב, מחזית החלקה לעורף.

החלקה ריקה ופנויה למעט מבנה ישן בחלקה הדרומי. במועד הביקור בנכס החלקה מגודרת לפני תחילת עבודות הבנייה.

[2] התיאור הינו תמציתי. לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.

6. המצב הקנייני

6.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 23/06/2024, שטח החלקה הרשום 1,020 מ״ר.
הבעלות רשומה ע״ש בן עמי רפאל (570/1020), בן עמי שמעון (225/1020) ובן עמי שרית (225/1020).
על החלקה רשומות משכנתאות.

הערות

- הערה בדבר אתר עתיקות לטובת רשות העתיקות[3] מיום 24/09/1992.
- הערה בדבר אתר עתיקות לטובת רשות העתיקות[4] מיום 26/02/1996.
- הסכם שיתוף מיום 22/05/2024 לטובת כל הבעלים. אין הגבלה לכל פעולה.

6.2. הסכם מכר

בהתאם להסכם מכר מיום 23/03/2022 בין פרנקו דניאלה ושטיין עמוס (״המוכר״) לבין בן עמי רפאל, בן עמי שמעון ובן עמי שרית (״הקונה״), הנכס נמכר תמורת 13,750,000 ₪.

6.3. הסכם שיתוף

בהתאם להסכם שיתוף מיום 27/03/2022 בין רפאל בן עמי (״צד א׳״) לשרית בן עמי ושמעון בן עמי (״צד ב׳״), לצד א׳ – 570/1020 חלקים בנכס ולצד ב׳ 450/1020 חלקים בנכס.

עפ״י ההסכם המגרש יחולק כדלקמן:

- לצד א׳ מיוחד חלק מהחלקה בשטח של 516 מ״ר, המסומן בצבע ירוק ומכונה מגרש א׳ עפ״י תשריט.
- לצד ב׳ מיוחד חלק מהחלקה בשטח של כ-396 מ״ר, המסומן בצבע צהוב ומכונה מגרש ב׳ בתשריט.
- החלק מהחלקה דלהלן שלא יחולק בין הצדדים והבעלות בו תהיה במשותף ובחלקים שווים יהיה השביל המסומן בצבע טורקיז בתשריט החלקה בשטח של כ-108 מ״ר ומכונה מגרש ג׳ בתשריט. לשני הצדדים תהא זכות שימוש ברכב וברגל למגרשיהם ממגרש ג׳ וכן למערכת שעוני המים, חדר האשפה, ארון החשמל וארון התקשורת המשותפים, אם וככל שימוקמו צמוד לגבול מגרש א׳.
- יחול לגבי כל צד על המגרש שיוחד לו העיקרון כי הוא הבעלים הבלעדי והמחזיק הייחודי שלו כאילו היה יחידת רישום בפני עצמה, וכל צד רשאי לנהוג במגרש שיוחד לו מנהג בעלים. מכירת או העברת חלקו של צד במגרש תהא בכפוף לזכויותיהם וחובותיהם של הצדדים עפ״י הסכם זה והצדדים מתחייבים לדאוג כתנאי להעברת הזכויות להחתמת הצד השלישי על הסכם שיתוף זה.

[3] ילקוט פרסומים 4023 מיום 09/07/1992.
[4] ילקוט פרסומים 4318 מיום 13/07/1995.

7. <u>מצב תכנוני</u>[5]

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה:

7.1. <u>תוכנית הר/410/א'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 1461 מיום 04/07/1968.

ב. בהתאם לתוכנית המקרקעין שבנדון מסווגים בייעוד אזור מגורים א'.

ג. התוכנית מאפשרת באזור מגורים א' במגרש מינימלי של 1,000 מ"ר הקמת יח"ד אחת בשטח של 300 מ"ר בקומה או בקוטג', בתוספת מבנה עזר בשטח 20 מ"ר. הוועדה המקומית רשאית לאשר הקמת 2 יח"ד במבנה דו משפחתי ובלבד שמדובר ב"בן משפחה".

ד. קווי הבניין הינם: חזית - 7 מ' (בהתאם לתשריט), 4 מ' לצד ו-8 מ' אחורי.

ה. התכליות המותרות: בית מגורים, מוסד למכונית פרטית, משרד של מקצוע חופשי הגר באותו הבית, תעשיית בית שאינה טעונה רישיון מטעם רשות הבריאות ומעסיקה לא יותר מאשר בני המשפחה הגרים באותו הבית, ובתנאי שאינה מהווה מטרד רעש, ריח, לכלוך, ואינה כרוכה בהוצאת סחורות.

7.2. <u>תוכנית הר/1914א'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4343 מיום 26/10/1995.

ב. התוכנית מתירה בנייה של 2 בתים ללא קיר משותף וללא התניה של קרבה משפחתית, כל זאת ללא שינוי בזכויות הבנייה. נדרש מרחק מינימלי של 8 מ' בין הבתים.

7.3. <u>תוכנית הר/1914</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4346 מיום 09/11/1995.

ב. התוכנית מתירה בניית מרתף בשטח זהה לקומת הקרקע בבית דו קומתי, או 50% משטח הבנייה המותר במגרש בבית חד קומתי. הגובה בין הרצפה ותחתית התקרה 2.20 מ'. הכניסה למרתפים תהיה מתוך המבנה שמעליו בלבד ולא תותר כניסה נוספת מחוץ למבנה.

ג. שטח המחסנים לא יעלה על 25 מ"ר לקוטג'. לווילות במפלס אחד תתאפשר בניית מבנה חניה בשטח עד 30 מ"ר.

7.4. <u>תוכנית הר/1993</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4832 מיום 14/12/1999.

ב. התוכנית מתירה בניית בריכת שחייה בשטח מרבי של 100 מ"ר במפלס החצר או במרתף הבניין.

[5] האמור בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ולצורך ההכרעה שבנדון. להרחבה, יש לעיין בהוראות התוכניות המוזכרות.

7.5. <u>תוכנית הר/1635/א</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4856 מיום 20/02/2000[6].

ב. התוכנית קובעת הוראות מקיפות לבנייה בחלל גג רעפים באזורי מגורים. להלן ההוראות הרלוונטיות:

- גג הרעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות.
- רום הגג לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס 0.00+.
- חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגרלי של בית המגורים אליו הוא קשור ולא יהווה יחידת דיור נוספת.

ג. השטח המרבי לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% מהשטח העיקרי של קומת המגורים העליונה והם יהוו תוספת לזכויות הבנייה המותרות.

7.6. <u>תוכנית הר/מק/1635/ב</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5022 מיום 14/10/2001.

ב. התוכנית מפרטת ומבהירה את הוראות תוכנית הר/1635/א כך ששיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45 מעלות בכל חתך.

ג. מבנה גג הרעפים מותר שיהיה מעץ, בטון וכל חומר אחר אשר יאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית הרלוונטית ובהתאם לתקנים שאושרו ע"י משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה, ככל שקיימים.

7.7. <u>תוכנית הר/מק/2151</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 6206 מיום 28/02/2011.

ב. התוכנית קובעת הוראות למבנים הנמצאים מחוץ לקווי בניין כגון: חניה מקורה, מבני עזר או שירות, לא יקבלו הקלה בבנייה לגובה מעבר למותר על פי הר/410/א'.

7.8. <u>תוכנית הר/מק/2232</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 6686 מיום 04/11/2013.

ב. התוכנית מוסיפה שימוש עיקרי לשימושי שירות המותרים במרתפים באזורי מגורים, ללא אפשרות לנייד שטחים עיקריים מקומת מרתף. התוכנית קובעת גובה מינימלי ומרבי למרתפים ומאפשרת הקמת מרתף לפי מלוא הקונטור של קומת הקרקע בבית מגורים, גם כאשר מדובר בבית בן קומה אחת בלבד.

[6] בשל טעות דפוס בפרסום למתן תוקף, לתוכנית קיים פרסום נוסף בי.פ 5276 מיום 29/02/2004.

ג. שימושים :

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

הוראות מיוחדות למרתפים:

תוספת שימושים עיקריים למגורים הינה בייעוד מגורים בלבד.
גובה מרתף לשטח עיקרי לא יפחת מ- 2.5 מ'.
גובה מרבי לקומת המרתף לא יעלה על 3.5 מ' והכל בכפוף להתאמה לתכנון התשתיות.
יותר מרתף במלוא הקונטור של קומת הקרקע, גם כאשר מדובר במבנה בן קומה אחת בלבד.
שטח המרתף יתווסף לשטח המותר לפי הר 410/א, על כל שינוייה.

8. <u>רישוי</u>

<u>המימוש המבוקש – בקשה להיתר מס' 20221239</u>

ועדת המשנה לתכנון ובנייה בישיבה מס' 732 מיום 29/11/2023 החליטה לאשר את הבקשה להיתר בתנאים.

מהות הבקשה:

1. תוכנית בינוי לנושא מפלסי הבתים.
2. בניית שני קוטג'ים דו קומתיים + מרתפים + ממ"דים + חניות מקורות + פרגולות וגדרות + שטחי שירות + בריכה וח. מכונות תת קרקעיים. עבור תוספת שטח עיקרי, שינויים פנימיים, ממ"ד, בנייה על הגג ומרפסת לא מקורה.
3. הקלות:

- תוספת של עד 6% באחוזי הבנייה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.
- הקלה לקו בניין לבריכה – 1 מ' קו בניין צדדי צפוני במקום 4 מ', בית 2+1.
- הקלה לקו בניין לבריכה – 1 מ' קו בניין אחורי דרומי במקום 4 מ', בית 2+1.
- הקלה של עד 10% בקו בניין צידי צפוני 3.60 מ' במקום 4 מ' לבית 2+1.
- הקלה של עד 10% בקו בניין צידי דרומי 3.60 מ' במקום 4 מ' לבית 2+1.
- דחיית הקלה לגובה מבנה חניה כולל תקרה מ-2.40 מ' ל-2.60 מ' בית 1 לאור אי-התאמה למדיניות כפר שמריהו כפי שנמסרה ע"י מהנדס המועצה[7].
- הקלה לגובה מבנה חניה כולל תקרה מ-2.40 ל-3.10 מ' בית 2.
- הקלה בגובה גדרות בין שכנים 2 מ' במקום 1.50 מ' צידי צפוני ודרומי.
- הקלה בגובה מבנה עזר מ-2.40 מ' ל-3 מ' עבור בית 2+1.

[7] ההקלה מופיעה כמאושרת בתשריט הבקשה להיתר.

- הקלה לחפירת חצר מונמכת במפלס המרתף בחזית הצפונית בבית 2+1 חצר מונמכת בחזית הדרומית בבית 2 במרחק 1 מ' מקו מגרש.

להלן שטחי הבנייה המבוקשים לפי תוכנית הבקשה להיתר:

בניין 1

קומה	למטרות עיקריות (במ"ר)			למטרות שירות (במ"ר)							אחר (במ"ר)		סה"כ שטח בנייה (במ"ר)
	מגורים	ממ"ד	סה"כ	ממ"ד רצפה	ממ"ד קירות	מ.טכניות ומ.שירות	מרתף	חניה	אחסנה	סה"כ	בריכת שחייה	שטח מרוצף	
-1		5.71	5.71	9	4.64	11.54	109.84			135	44.47		140.73
0	112.24		112.24					35.37	12.64	48.01			160.25
1	93.31		93.31									26.46	93.31
מעל הקרקע	205.55		205.55					35.37	12.64	48.01		26.46	253.56
מתחת הקרקע		5.71	5.71	9	4.64	11.54	109.84			135	44.47		140.73
סה"כ המבנה	205.55	5.71	211.26	9	4.64	11.54	109.84	35.37	12.64	183	44.47	26.46	394.29

בניין 2

קומה	למטרות עיקריות (במ"ר)			למטרות שירות (במ"ר)							אחר (במ"ר)		סה"כ שטח בנייה (במ"ר)
	מגורים	ממ"ד	סה"כ	ממ"ד רצפה	ממ"ד קירות	מ.טכניות ומ.שירות	מרתף	חניה	אחסנה	סה"כ	בריכת שחייה	שטח מרוצף	
-1		1.1	1.1	9	3.98	10.13	100.58			123.7	19		124.79
0	88.21		88.21					36.7	8.95	45.65			133.86
1	65.91		65.91									38.94	65.91
מעל הקרקע	154.12		154.12					36.7	8.95	45.65		38.94	199.77
מתחת הקרקע		1.1	1.1	9	3.98	10.13	100.58			123.7	19		124.79
סה"כ המבנה	154.12	91.1	155.22	9	3.98	10.13	100.58	36.7	8.95	169.3	19	38.94	324.56

סה"כ במ"ר

מעל הקרקע	359.67		359.67					72.07	21.59	93.66	453.33		65.40
מתחת הקרקע		6.81	6.81	18	8.62	21.67	210.42			258.71	265.52	63.47	
סה"כ המבנה	**359.67**	**6.81**	**366.48**	**18**	**8.62**	**21.67**	**210.42**	**72.07**	**21.59**	**352.37**	**718.85**	**63.47**	**65.40**

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם השבחה	המועד הקובע	השבחה לפי שומת שמאית המשיבה		השבחה לפי שומת שמאי המבקש[8]	
		בית 1	בית 2	בית 1	בית 2
אישור הקלות	29/11/2023	₪ 802,000	₪ 782,000	₪ 512,561	₪ 465,889

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכים שהגישו ובדיון שנערך.

עמדת שמאית המשיבה

ההשבחה חושבה בנפרד לכל אחת מיחידות הדיור בהתאם לחלק היחסי בזכויות.

הובא בחשבון כי תוספת שטחי הבנייה מאפשרת הקמת בית מרווח כמקובל ביישוב יוקרתי.

חריגה ממרווחי הבנייה מאפשרת ניצול אופטימלי של הבריכה והחצר.

הנמכת החצר האנגלית מאפשרת יצירת חצר לצד חלל מאוורר ומואר.

מצב קודם

התחשיב נערך לכל אחד מן הבתים על החלקה: בית חד קומתי הממצה את מלוא זכויות הבנייה במרתף, הנגזרות מחלקו של המגרש בזכויות הבנייה עפ"י הסכם השיתוף. לכל חלקה מוקנות זכויות בנייה של 300 מ"ר עיקרי, מרתף לשימושים עיקריים בתכסית קומת הקרקע, עליות גג, בריכות שחייה ומבנה עזר.

מצב חדש

בהתאם לשטחים בהיתר הבנייה בתוספת ההשבחה הנובעת מהקלה בקווי בניין.

הקלה להגבהת מבנה חניה ומחסן

הגבהת החניה והמחסן מאפשרת רווחה ושימוש אופטימלי במבנה.

ההקלה לתוספת גובה במבנה החניה חושבה במקדם 0.05 (0.35 במצב הקודם ו-0.4 במצב החדש).

ההקלה לתוספת גובה במחסן חושבה במקדם 0.1 (0.5 במצב הקודם ו-0.6 במצב החדש).

[8] הוצגה חלופה 2, לפי חלופה 1 לא חלה השבחה.

<u>הקלה לחצר מונמכת (אנגלית)</u>

ההקלה חושבה במקדם 0.15 – 0.1 לשטח חצר לא אפקטיבית במצב הקודם ו-0.25 לחצר אנגלית במצב החדש.

<u>הקלות לקווי בניין</u>

חושבה השבחה בגין שטח חורג מקווי בניין במקדם השבחה של 10%. שטח חורג מקווי בניין זניח ולפיכך לא חושבה בגינו השבחה.

<u>ערכי שווי</u>

שווי מ״ר מבונה אקו׳ הינו כ-18,000 ₪ בהתבסס על העסקאות הבאות:

- ביום 16/11/2022 נמכר מגרש בשטח 1,088 מ״ר, המהווה חלק מחלקה 481 בגוש 6665, ברח׳ הנוריות 34, תמורת 15 מיליון ₪. הזכויות במגרש להקמת בית מגורים בניצול 400 מ״ר עיקרי + מרתף עיקרי בתכסית קומת הקרקע + 81 מ״ר שטחי שירות (תוכנית הר/2014). מחיר המכירה מבטא תמורה של כ-18,000 ₪ למ״ר אקו׳.
- ביום 25/05/2021 נמכרה חלקה 6674/135 בשטח 1,264 מ״ר, עליה בית מגורים חד קומתי ותיק, תמורת 14.5 מיליון ₪. הזכויות בחלקה לבנייה בשטח 300 מ״ר עיקרי + מרתף עיקרי בתכסית קומת הקרקע, בנייה בחלל גג הרעפים, שטחי שירות ובריכת שחייה. מחיר המכירה מבטא תמורת של כ-19,000 ₪ למ״ר אקו׳.
- ביום 07/04/2022 נמכרה חלקה 6671/216, המהווה מגרש בשטח 1,000 מ״ר, ברח׳ הצבעונים, תמורת כ-16 מיליון ₪. הזכויות בחלקה להקמת בית מגורים בשטח 400 מ״ר עיקרי, מרתף עיקרי בתכסית קומת הקרקע, בריכה ושטחי שירות (תוכנית הר/1220). מחיר המכירה מבטא תמורה של כ-19,000 ₪ למ״ר אקו׳.
- ביום 23/03/2022 נמכרה החלקה שבנדון, 6665/205, בשטח 1,020 מ״ר, המהווה מגרש ריק, תמורת 13,750,000. הזכויות בחלקה לבנייה בשטח 300 מ״ר עיקרי + מרתף עיקרי בתכסית קומת הקרקע, בנייה בחלל גג הרעפים, שטחי שירות ובריכת שחייה. מחיר המכירה מבטא תמורה של כ-20,000 ₪ למ״ר אקו׳.

<u>תחשיב</u>

<u>בית 1</u>

שטח מגרש נטו – 516 מ״ר עפ״י הסכם שיתוף.

זכויות בנייה יחסיות – 56% (570/1020 חלקים)

מצב קודם			
רכיב	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ אקו׳**
שטח עיקרי	167.65	1.00	167.6
מרתף כולל ממ״ד	167.65	0.70	117.4
אחסנה	12.64	0.50	6.3
חניה	35.37	0.35	12.4
בריכה	44.47	0.35	15.6
חצר לא אפקטיבית	20	0.10	2.0
חצר	235.87	0.25	59.0
סה״כ אקו׳			380.2
שווי מ״ר מבונה			₪ 18,000
שווי מצב קודם			**₪ 6,844,180**

מצב חדש[9]			
רכיב	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ אקו׳**
שטח עיקרי	205.55	1.00	205.55
מרתף כולל ממ״ד	140.73	0.70	98.51
אחסנה	12.64	0.60	7.58
חניה	35.37	0.40	14.15
מרפסת גג	26.46	0.20	5.29
בריכה	44.47	0.35	15.56
חצר אנגלית	20	0.25	5.00
חצר	291.28	0.25	72.82
סה״כ אקו׳			424.47
שווי מ״ר מבונה			₪ 18,000
שווי מצב חדש			**₪ 7,640,451**

[9] תכסית הבניין עפ״י בקשה להיתר 160.25 מ״ר.

הקלות קווי בניין

שטח חורג מקו בניין לבריכה	3 מ״ר אקו׳ (כ-7.5 מ׳ מדוד)
שטח חורג מקווי בניין	זניח
תרומה אקו׳	10%
שווי מ״ר מבונה	₪ 18,000
ההשבחה	**₪ 5,400**

סך שווי מצב חדש	₪ 7,646,000
שווי מצב קודם	₪ 6,844,000
ההשבחה עבור בית 1	**₪ 802,000**

בית 2

שטח מגרש נטו – 396 מ״ר עפ״י הסכם שיתוף.

זכויות בנייה יחסיות – 44% (450/1,020 חלקים).

מצב קודם			
רכיב	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ אקו׳**
שטח עיקרי	132.35	1.00	132.4
מרתף כולל ממ״ד	132.35	0.70	92.6
אחסנה	8.95	0.50	4.5
חניה	36.7	0.35	12.8
בריכה	19	0.35	6.7
חצר לא אפקטיבית	26	0.10	2.6
חצר	173	0.25	43.2
סה״כ אקו׳			294.8
שווי מצב קודם			**₪ 5,306,747**

מצב חדש[10]			
רכיב	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ אקו'**
שטח עיקרי	154.12	1.00	154.12
מרתף כולל ממ"ד	124.79	0.70	87.35
אחסנה	8.95	0.60	5.37
חניה	36.7	0.40	14.68
מרפסת גג	38.94	0.20	7.79
בריכה	19	0.35	6.65
חצר אנגלית	26	0.25	6.50
חצר	217.14	0.25	54.29
סה"כ אקו'			336.75
שווי מצב חדש			**6,061,428** ₪

<u>הקלות קווי בניין</u>

שטח חורג מקו בניין לבריכה	7.6 מ"ר אקו'[11]
שטח חורג מקווי בניין	זניח
תרומה אקו'	20%
שווי מ"ר מבונה	18,000 ₪
ההשבחה	**27,360** ₪

סך שווי מצב חדש	6,089,000 ₪
שווי מצב קודם	5,307,000 ₪
ההשבחה עבור בית 2	**782,000** ₪
השבחה לחלקה בשלמותה	**1,584,000** ₪

[10] תכסית הבניין עפ"י בקשה להיתר 133.86 מ"ר.

[11] 19 מ"ר במקדם 0.4.

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש מציג שתי חלופות לחישוב ההשבחה:

חלופה ראשונה כוללת הפסד פוטנציאל שטח במרתף ובעליית הגג.

חלופה שנייה, למקרה שהחלופה הראשונה לא תתקבל, אינה מביאה בחשבון מרכיב זה.

<u>מקדם התכלות לזכויות בהקלה</u>

שמאי המבקש טען כי זכויות בנייה שניתנות בהקלה מתכלות עם תום החיים הכלכליים של הנכס.

השמאי טען כי אימץ את ההנחיות שקבעה בעניין זה ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה **בערר הר/85169/16 עמוס בדש נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה מיום 04/11/2020** (להלן: **"ערר בעניין בדש"**). בעניין זה ציטט מוועדת הערר שהפנתה להחלטות נוספות[12].

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם התכלות של 0.82 לזכויות מכוח ההקלה, המגלם משך חיים כלכליים של 35 שנה לנכס בשיעור היוון של 5%. כמו כן הפנה לערר בעניין בדש, שבמסגרתו התבקש השמאי המכריע תמיד שדה לקבוע מקדם הפחתה בגין התכלות ההקלות וקבע הפחתה של 18%.

בעניין קביעת משך החיים הכלכליים הפנה לשומות מכריעות של דוד טיגרמן (גו"ח 6668/370) ושושי שרביט שפירא (גו"ח 6667/208), שניתנו באזורים יוקרתיים וקבעו כי ככל ששווי הקרקע עולה, משך החיים הכלכליים מתקצר. כמו כן הפנה למס' דוגמאות הממחישות את משך החיים הכלכליים הקצר של נכסים בהרצליה פיתוח:

- בית בן 19 שנה ברחוב הקונגרס הציוני 14 (גו"ח 6669/52) שנמכר ולאחר העסקה התבקשה הריסתו ובניית מבנה חדש.
- בית מגורים בן 32 שנה בשטח של 301 מ"ר ובריכת שחייה ברח' לוי אשכול 17 (גו"ח 6668/537) שלאחר מכירתו התבקשה הריסתו ובניית בית חדש.
- אחוזה יוקרתית משנת 1995 בשטח של 684 מ"ר ברח' חבצלת השרון 2 (גו"ח 6669/225) שלאחר רכישתה ב-2020 (25 שנים מיום הקמתה) ניתן היתר להריסת המבנה ובניית בית מגורים חדש.

<u>מקדם פוטנציאל הקלות</u>

שמאי המבקש סבור שמחירי הקרקע בהרצליה פיתוח כוללים את מרכיב הציפייה לאישור הקלות כמותיות, המבוקשות באזור. לפיכך הביא בחשבון מקדם פוטנציאל הקלות של 0.41, המהווה מכפלה של מקדם התכלות במקדם שווי של 0.5 עבור תוספת הזכויות הנובעות מסעיף 8 לתוכנית הר/2000א', הקובע תוספת הקלות של 6% לשיפור תכנון ו-5% בגין התקנת מעלית. גם בעניין זה הפנה לערר בעניין בדש, שקבע כי נכון לגלם במחיר העסקה גם ציפייה למתן הקלות.

[12] ערר (ת"א) 85024/17 א.אביב אורבן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, מיום 17/12/2019; ערר (ת"א) 85115/13 עדי ולירון כגן נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, מיום 17/12/2019; ערר (ת"א) 85280/17 יהונתן אלה נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, מיום 18/12/2019; ערר 85184/17 הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' אילנה לביא, מיום 17/02/2020; ערר 85281/16 הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' חלמיש, מיום 04/08/2020.

<u>הקלה להגבהת מבנה חניה</u>

שמאי המבקש טוען כי להגבהת מבנה החניה אין תרומה לשיפור הדיור אלא מדובר במרכיב עיצובי בלבד, שכן בגובה הקיים, 2.40 מ', ניתן להכניס כל רכב פרטי. בעניין זה הפנה להכרעות הח"מ בהרצליה:

כתובת	גו"ח	מהות ההקלה	מקדם
אלי לנדאו 97	6517/364	הגבהת חניה מגובה 2.40 מ' לגובה 2.60 מ'	0.3675 - 5%
שארית הפליטה 16	6668/1226	הגבהת חניה מגובה 2.40 מ' לגובה 2.90 מ'	0.3675 - 5%
הפועל 66	6669/413	הגבהת חניה מגובה 2.40 מ' לגובה 2.60 מ'	אין השבחה

<u>הקלה בגובה מבנה עזר</u>

שמאי המבקש מקבל את קביעתה של שמאית המשיבה בנוגע להשבחה ממרכיב זה, תוספת של 20% במקדם 0.6 לשטח האחסנה, לעומת 0.5 במצב הקודם.

<u>הקלה לחצר אנגלית</u>

לעמדתו ההקלה אינה משביחה. אין בהקלה משום שיפור תכנוני שכן בתוכנית הר/2232 ס"ק 6.1 נכתב כי תותר חצר אנגלית בעומק מרבי של עד תחתית קומת המרתף. בנוסף, ההקצאה לחצר אנגלית גורעת משטח החצר המיועדת לפנאי ורווחה.

<u>הקלה לשטח חורג מקו בניין בריכה</u>

הובא בחשבון מקדם של 0.035, המהווה מכפלה של מקדם שווי בריכה 0.35 במקדם 0.1. לשטח החורג מקו בניין, בהתאם להכרעות הח"מ. השטח החורג בבית 1 הינו 6.8 מ"ר והשטח החורג בבית 2 הינו 19 מ"ר.

<u>הפסד פוטנציאל שטחים במרתף ובעליית הגג</u>

לטענת שמאי המבקש, כתוצאה ממימוש ההקלות ישנה פגיעה בפוטנציאל השטחים במרתף ובחלל הגג, שיש לזכות במצב הקודם.

שמאי המבקש ציטט מהכרעת הח"מ ברח' הפועל 66 שלפיה במקרה של הקלה המרחיבה את קומת הקרקע על חשבון קומה א' המאפשרת מרתף גדול יותר, נגרע שטח פוטנציאלי בחלל הגג המחושב משטח קומה א'. לחלופין ניצול שטחים נוספים בקומה א' מחייב פרסום הקלה או גריעה משטח קומת הקרקע וכתוצאה מכך גם במרתף.

לטענתו, במצב הקודם ניתן לבנות בקומה אחת מעל מרתף ולהרחיב בהתאם את שטח המרתף וכן להגדיל את שטח חלל הגג המחושב כ-60% משטח הקומה שמתחתיו. לעומת זאת, במצב החדש לפי היתר הבנייה, הבינוי נעשה בשתי קומות, שטח קומת הקרקע קטן יותר, ובהתאם לכך גם שטח המרתף וגם שטח חלל הגג קטנים.

לפיכך הביא בחשבון כי במצב הקודם ניתן היה לבנות קומה אחת מעל מרתף ועליית גג ובמצב החדש לפי היתר ניתן היה לבנות בשתי קומות ועליית גג ומרתף בשטח קטן יותר. במצב החדש השטח בעליית הגג שאפשר היה לממש מכוח התב"ע לפני ההקלות הובא במקדם 0.75 ויתרת השטח במקדם פוטנציאל הקלות 0.41 בנוסף למקדם השווי.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקש טוען לשווי מ"ר מבונה של 15,000 ₪ בהתבסס על ניתוח שתי עסקאות, אחת מהן בנכס הנדון, ועל קביעות בשתי שומות מכריעות.

- עסקה ברח' האורנים, גו"ח 6674/147 מיום 18/05/2022. שטח המגרש 1,238 מ"ר והתמורה 15,000,000 ₪.

<u>להלן ניתוח העסקה</u>

רכיב	שטח	מקדם	התכללות	סה"כ
מרתף	398	0.65	1.00	258.7
מרתף הקלה	74.28	0.65	0.41	19.8
ק"ק	300	1.00	1.00	300.0
ק"ק הקלה	74.28	0.75	0.41	22.8
עליית גג	180	0.75	1.00	135.0
עליית גג הקלה	44.568	0.75	0.41	13.7
בריכת שחייה	100	0.35	1.00	35.0
חניה מקורה	78	0.35	1.00	27.3
מחסן	20	0.50	1.00	10.0
חצר	740	0.25	1.00	185.0
סה"כ				1007.3
תמורה				15,000,000 ₪
מחיר למ"ר מבונה אקו'				**14,891 ₪**

- להלן ניתוח העסקה בנכס הנדון מיום 23/03/2022:

רכיב	שטח	מקדם	התכללות	סה"כ
מרתף	398	0.65	1.00	258.70
מרתף הקלה	61.2	0.65	0.41	16.31
ק"ק	300	1.00	1.00	300.00
ק"ק הקלה	61.2	0.75	0.41	18.82
עליית גג	180	0.75	1.00	135.00
עליית גג הקלה	36.72	0.75	0.41	11.30

רכיב	שטח	מקדם	התכללות	סה"כ
בריכת שחייה	100	0.35	1.00	35.00
חניה מקורה	78	0.35	1.00	27.30
מחסן	20	0.50	1.00	10.00
זיקת הנאה	108	0.10	1.00	10.80
חצר	424	0.25	1.00	106.00
סה"כ				929.2
תמורה				₪ 13,750,000
מחיר למ"ר מבונה אקו'				**₪ 14,797**

<u>להלן קביעות בשומות מכריעות</u>

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
מרדכי דדון	הקוצר 17 כפר שמריהו	6671/108	11/05/2023	₪ 15,800
מרדכי דדון	דרך השדות 59 כפר שמריהו	6671/29	13/09/2021	₪ 13,600

<u>תחשיב</u>

<u>חלופה 1</u>

<u>בית 1</u>

חלקים	55.88%
שטח מגרש נטו	516

מצב קודם			
רכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
מרתף כולל ממ"ד ושטח מתחת לחניה ומחסן	215.66	0.65	140.18
קומת קרקע עיקרי	167.65	1.00	167.65
קומה א'	0	1.00	0.00
עליית גג (60% משטח הקומה שמתחתיה)	100.59	0.75	75.44
אחסנה בקומת קרקע	12.64	0.50	6.32
חניה	35.37	0.35	12.38
בריכה	44.47	0.35	15.56
חצר	255.87	0.25	63.97
סה"כ שטח אקו' במצב קודם			**481.50**

מצב חדש			
רכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
מרתף אפשרי לפי הבינוי העיקרי המוצע בקומת קרקע בתוספת שטח חניה ומחסן	160.25	0.65	104.16
קומת קרקע עיקרי מוצע	112.24	1.00	112.24
קומה א' עיקרי מוצע	93.31	1.00	93.31
עליית גג משטח עיקרי תב"עי (167.65-112.24) = 55.41 * 0.6 = 33.25 מ"ר	33.25	0.75	24.93
עליית גג פוטנציאל הקלה (93.31-55.41) = 22.74=0.6*37.09	22.74	0.3075	6.99
אחסנה	12.64	0.60	7.58
חניה	35.37	0.3675	13.00
בריכה	44.47	0.35	15.56
חצר	311.28	0.25	77.82
שיפור תכנוני בריכת שחייה	6.8	0.035	0.238
סה"כ שטח אקו' במצב חדש			**455.84**
אין השבחה			**-25.66**

בית 2

חלקים	44.12%
שטח מגרש נטו	396

מצב קודם			
רכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
מרתף כולל ממ"ד ושטח מתחת לחניה ומחסן	178	0.65	115.70
קומת קרקע עיקרי	132.35	1.00	132.35
קומה א'	0	1.00	0.00
עליית גג (60% משטח הקומה שמתחתיה)	79.41	0.75	59.56
אחסנה בקומת קרקע	8.95	0.50	4.48
חניה	36.70	0.35	12.85
בריכה	19	0.35	6.65
חצר	199	0.25	49.75
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**381.33**

מצב חדש			
רכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
מרתף אפשרי לפי הבינוי העיקרי המוצע בקומת קרקע בתוספת שטח חניה ומחסן	133.86	0.65	87.01
קומת קרקע עיקרי מוצע	88.21	1.00	88.21
קומה א' עיקרי מוצע	65.91	1.00	65.91
עליית גג משטח עיקרי תב"עי (132.35-88.21) = 44.14 * 0.6 = 26.48 מ"ר	26.48	0.75	19.86
עליית גג פוטנציאל הקלה (65.91-44.14) = 21.77*0.6=13.06	13.06	0.3075	4.02
אחסנה	8.95	0.60	5.37
חניה	36.70	0.3675	13.49
בריכה	19	0.35	6.65
חצר	262.14	0.25	65.54
שיפור תכנוני בריכת שחייה	19	0.035	0.67
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**356.72**
אין השבחה			**-24.62**

<u>חלופה 2</u>

<u>בית 1</u>

מצב קודם			
רכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי	167.65	1	167.65
מרתף כולל ממ"ד	167.65	0.65	108.97
אחסנה	12.64	0.5	6.32
חניה	35.37	0.35	12.38
בריכה	44.47	0.35	15.56
חצר	255.87	0.25	63.97
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**374.85**

מצב חדש			
רכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי (בקומת קרקע 112.24 מ"ר)	205.55	1.00	205.55
מרתף כולל ממ"ד	140.73	0.65	91.47
אחסנה	12.64	0.60	7.58
חניה	35.37	0.3675	13.00
בריכה	44.47	0.35	15.56

שיפור תכנוני בבריכה	6.80	0.035	0.24
מרפסת	26.46	0.20	5.29
חצר	311.28	0.25	77.82
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**416.52**
השבחה במ"ר אקו			**41.67**
שווי מ"ר מבונה אקו'			15,000 ₪
מקדם התכלות הקלות			0.82
השבחה			**512,561** ₪

בית 2

מצב קודם			
רכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי	132.35	1.00	132.35
מרתף כולל ממ"ד	132.35	0.65	86.03
אחסנה	8.95	0.50	4.48
חניה	36.70	0.35	12.85
בריכה	19	0.35	6.65
חצר	199	0.25	49.75
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**292.10**

מצב חדש			
רכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי (בקומת בקרקע 88.21 מ"ר)	154.12	1.00	154.12
מרתף כולל ממ"ד	124.79	0.65	81.11
אחסנה	8.95	0.60	5.37
חניה	36.7	0.3675	13.49
בריכה	19	0.35	6.65
שיפור תכנוני בבריכה	19	0.035	0.67
מרפסת	38.94	0.20	7.79
חצר	243.14	0.25	60.79
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**329.98**
השבחה במ"ר אקו'			**37.88**
שווי מ"ר מבונה אקו'			15,000 ₪
מקדם התכלות הקלות			0.82
השבחה			**465,899** ₪

9.3.<u>תגובת המשיבה מיום 15/07/2023 ועיקרי סיכום הדיון מיום 05/08/2024</u>

<u>התכללות ההקלות</u>

<u>שמאית המשיבה</u>

שמאית המשיבה טוענת שאין לבצע הפחתה בגין תפוגת הקלה, ממספר סיבות:

- אין בהוראות החוק הגבלות למשך תחולתה של הקלה, הקלה ניתנת לצמיתות שלא כמו שימוש חורג מתוכנית הניתן לתקופה מוגבלת.
- בהתאם להוראות התוספת השלישית יש לשום את שווי הזכויות במועד אישור ההקלות לפי ערכן בשוק החופשי ולא לפי ערך סובייקטיבי לבעלים.
- בחלק מהנכסים מבוצע בתום החיים הכלכליים של המבנה שיפוץ מסיבי, ללא הריסה ובנייה מחדש, תוך ניצול מלוא הזכויות בתב"ע בתוספת זכויות שאושרו בהיתרים קודמים.
- קונה סביר אינו מבחין באופן המשפטי בין זכויות מכוח תוכנית לזכויות מכוח הקלה כמותית וישלם עבורן באופן מלא ואף יותר, כפי שקבע השמאי המכריע מרדכי דדון בהכרעתו בגו"ח 6665/284.
- תקנות התו"ב (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית) תשפ"ג 2023 מבטלות את האפשרות למתן הקלה בסטייה ניכרת מתוכנית ואיתה גם את ההקלות הכמותיות. לפיכך סבורה שמאית המשיבה כי שטחי בנייה שאושרו בהקלות כמותיות יהפכו למצרך נדיר, אדם יחשוב פעמיים האם להרוס את הנכס ולאבד את הזכויות ולפיכך חיי הנכס יוארכו.

שמאית המשיבה מפנה להכרעת דוד דדון בגו"ח 6555/173 (להלן: "הכרעת דדון"), שקבע מקדם התכללות להקלה בגבולות 5%.

<u>שמאי המבקש</u>

לטענתו במגרשי יוקרה לשטח חשיבות רבה, והם יוכיחו כי הבתים לא מנצלים את מלוא הזכויות והדבר מקצר את אורך חיי המדף של הנכס ומקרב את מועד פקיעת ההקלות.

הטענה כי בינואר 2024 תתבטל האפשרות לקבל הקלות אינה רלוונטית, יימצא פתרון אחר כמו תב"ע חדשה שתוסיף מטרים, משך החיים הכלכליים לא יתקצר בהכרח.

<u>פוטנציאל להקלות בניתוח סל הזכויות</u>

<u>שמאית המשיבה</u>

שמאית המשיבה סבורה שאין להביא בחשבון בניתוח נתוני השוואה פוטנציאל לקבלת זכויות בנייה בהקלות ויש לנטרל את הציפיה לאישור ההקלות, שאחרת ההשבחה לא תחושב במלואה. בעניין זה הפנתה להלכת לוסטרניק (רע"א 4487/01), ל**עמ"נ (י-ם) 36933-04-14 סיבידי סטאר ניהול**

בינלאומי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים, פס"ד בעניין קוזניץ, פס"ד דייניש וכהן **ועמ"נ (ת"א) 19341-04-19**.

באשר לסעיף 8 בתוכנית הר/2000/א', שאליה הפנה שמאי המבקש, התוכנית אינה חלה על כפר שמריהו ואין מקום להביא בחשבון תוספת זכויות בהקלה מכוחה.

שמאית המשיבה טוענת כי העסקאות שהציגה נוגעות לחלקות שהתוכניות החלות עליהן לא מאפשרות לקבל הקלה כמותית, כפי שהניח שמאי המבקש: העסקה בגו"ח 6665/481 נעשתה לחלקה הנכללת בתוכנית הר/2014, העסקאות בגוש 6771 ובחלקות 215 ו-216 כלולות בתוכנית הר/1220. לפיכך השאלה האם להכליל במצב הקודם פוטנציאל להקלה מתייתרת.

<u>שמאי המבקש</u>

יש להביא בחשבון את פוטנציאל ההקלות בניתוח, שעליו מסתכל כל רוכש וכל אדריכל. באשר לעסקאות שהציגה שמאית המשיבה - יש להתייחס לעסקאות לנכסים בעלי מאפיינים זהים לנכס הנוכחי.

<u>הגבהת המחסן ומבנה החניה</u>

<u>שמאית המשיבה</u>

הקלה בגובה חניה מאפשרת נגישות לרכבים גבוהים, מגדילה את פתח החניה ומאפשרת אחסנה בגובה, יוצרת תחושה של יוקרתיות וריווח.

הקלה בגובה מבנה עזר בדומה לגובה השטח העיקרי תורמת לנפח אחסון, אוורור וכן מקנה לבית מראה ארכיטקטוני אחיד. להמחשה הציגה את חתכי המבנה.

<u>שמאי המבקש</u>

טען כי אימץ את הכרעת הח"מ ברח' הפועל 66 בהרצליה.

<u>הנמכת חצר אנגלית</u>

התרת חצר אנגלית בתחום מרווח הבנייה תורמת לאוורור חלל המרתף והגברת האור וכן הפיכת חצר בלתי מנוצלת לחצר אפקטיבית. שמאית המשיבה מבהירה כי ההשבחה חושבה עבור שטחים החורגים מקווי הבניין בלבד ובתרומה מזערית של 10% לשווי על הצד הזהיר, מבלי להביא בחשבון את שיפור חלל המרתף הצמוד. להמחשה הציגה את תוכנית המרתף המציגה את שטח החצרות האנגליות החורגות ממרווח הבנייה.

<u>הפסד פוטנציאל שטח בחלל הגג</u>

שמאית המשיבה סבורה שאין להביא בחשבון את זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות בגג שכן אי ניצולן אינו נובע מאישור ההקלה. בעניין זה הפנתה להחלטת **ועדת ערר ת"א 85217/16 הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' קרן אברמסון** שאושרה ע"י ביהמ"ש ב**עמ"נ 3657-10-19 קרן אברמסון נ' הוועדה**

המקומית לתו"ב הרצליה. לפי ההחלטות חייב להיות קשר סיבתי בין ההקלה ובין זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות אחרת לא ניתן להחריגן. כמו כן הפנתה להכרעת דדון שאימץ את החלטת ועדת הערר.

<u>ערכי שווי</u>

שמאית המשיבה מפנה להכרעת דדון שקבע למועד הקובע 05/2023 שווי של 18,000 ₪ למ"ר מבונה[13].

שמאית המשיבה טענה כי בנוגע לניתוח העסקאות כי השימוש הטוב והיעיל הוא בניית יח"ד אחת לדונם, למעט במגרשים פינתיים, אף שהתוכנית מתירה לבנות 2 יח"ד. הגדלת הצפיפות אינה השימוש המיטבי. שמאי המבקש טען כי יוכיח שהשימוש הטוב והיעיל בכפר שמריהו במגרשים של דונם עד 1.8 דונם הוא 2 יח"ד.

שמאי המבקש הציג אחרי הדיון 3 עסקאות. להלן שלוש העסקאות, הניתוח שהציג והתייחסות שמאית המשיבה לכל עסקה:

<u>עסקה ברח' החורש 11 פינת הנוריות, חלק מגו"ח 6665/548</u>, שלטענתו טרם דווחה לרשות המיסים, למכירת מגרש בשטח 2,100 מ"ר תמורת 18 מיליון ₪. לעסקה צורף העתק רישום מפנקס הזכויות.

להלן תחשיב חילוץ שווי מ"ר אקו' עפ"י שמאי המבקש:

רכיב	שטח	מקדם	סה"כ
מרתף כולל ממ"דים	400	0.65	260
עיקרי	800	1	800
חניות ל-2 יח"ד	78	0.35	27.3
שירות ל-2 יח"ד	60	0.6	36
בריכת שחייה ל-2 יח"ד	150	0.35	52.5
חצר	1442	0.25	360.5
שטח אקו'			1536.3
תמורה			18,000,000 ₪
שווי מ"ר מבונה			**11,716** ₪

<u>התייחסות שמאית המשיבה</u>:

שמאית המשיבה הציגה את חוזה המכר שעל פיו הממכר כולל 22/100 חלקים בלתי מסוימים מחלקות 548, 549 ו-553 בגוש 6665 (חלקה מקורית 300 בגוש 6665 פוצלה למגרשי בנייה תוך הפרשת שטחים לרח' הנוריות במסגרת תכנית הר/2014). בהסכם שיתוף יוחדו זכויות המוכר במגרש מס' 2

[13] הפחית 500 ₪ מהשווי הבסיסי בגלל עניין נקודתי.

ממערב לרח' הנוריות. עפ"י הסכם המכר לא ידוע על התנגדות בעלי הזכויות בחלקות לרכז את זכויות המוכר בחלקה 549 במקום במגרש מס' 2. חלקה 549 צמודה ממזרח לכביש החוף ובעלת מיקום נחות משמעותית מחלקות במרכז היישוב (כ-35% פחות).

עפ"י הסכם המכר סעיפים 3.10 ו-5, הזכויות כוללות יח"ד אחת בלבד והתמורה הינה 15 מיליון ₪.

גם מבלי להביא בחשבון מקדמי שוליות לחצר עודפת או היקף נרחב מתקבל שווי מ"ר מבונה של 14,000 ₪ במיקום נחות:

שטח חלקה 548 הינו 4,381 מ"ר ושטח חלקה 549 הינו 3,962 מ"ר, סה"כ 8,343 מ"ר.

הממכר מהווה 22% מהשטח, 1,835.46 מ"ר.

להלן ניתוח העסקה:

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ אקו'
שטח עיקרי	400	1.00	400.0
מרתף כולל ממ"ד	400	0.70	280.0
מבנה עזר	25	0.50	12.5
חניה	39	0.35	13.7
בריכה	100	0.35	35.0
חצר	1271.46	0.25	317.9
סה"כ שטח אקו'			1,059 ₪
שווי מ"ר אקו'			**14,164** ₪

<u>עסקה מיום 26/06/2024 בגו"ח 6665/482</u> במתחם הנוריות לשטח של 500 מ"ר עם זכויות בנייה להקמת יח"ד אחת בשטח עיקרי של 400 מ"ר תמורת 6,000,000 ₪. צירף חוזה רכישה.

להלן תחשיב חילוץ שווי מ"ר אקו':

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ
מרתף כולל ממ"ד	200	0.65	130
עיקרי	400	1	400
חניה מקורה	39	0.35	13.65
שירות	30	0.6	18
בריכת שחייה	40	0.35	14
חצר	206	0.25	51.5
שטח אקו'			627.15
תמורה			6,000,000 ₪
שווי מ"ר מבונה			**9,567** ₪

התייחסות שמאית המשיבה:

עפ"י הסכם השיתוף, העסקה נעשתה במגרש ב'2 הסמוך לכביש החוף.

סעיף 7.1 לתכנית הר/2014 קובע כי תנאי להוצאת היתרי בנייה הינו פיתוח כל הדרכים והתשתיות הציבוריות בתכנית. בעקבות זאת אושרה ביום 21/03/2021 בוועדה המחוזית החלטה בדבר שינוי שלביות תכנית הנוריות, אשר מאפשרת בנייה מצדו המזרחי של רח' הנוריות.

בנייה בחלק המערבי כרוכה בסיום הנחת תשתיות ופיתוח ויש לייחס לה דחייה וכן להביא בחשבון מגבלת תכסית של 40% - תכסית מרבית של 200 מ"ר כך שכל שטחי השירות ירוכזו במרתף.

עסקה מיום 16/11/2022 במתחם הנוריות בגו"ח 6664/481 בשטח של 1,088 מ"ר, שצוינה בתגובת המשיבה. ממידע שהתקבל ממתווך ומגובה בשומה מכרעת בחלקה שערך השמאי המכריע יעקב הלוי, העסקה היא למכירת זכויות בנייה ל-2 יח"ד בשטח של 400 מ"ר + ש"ש כל אחת.

להלן תחשיב חילוץ שווי מ"ר אקו':

רכיב	שטח	מקדם	סה"כ
מרתף כולל ממ"ד	400	0.65	260
עיקרי	800	1	800
חניות ל-2 יח"ד	78	0.35	27.3
שירות ל-2 יח"ד	60	0.6	36
בריכת שחייה ל-2 יח"ד	80	0.35	28
חצר	470	0.25	117.5
שטח אקו'			1268.8
תמורה			₪ 15,000,000
שווי מ"ר מבונה			₪ 11,822

התייחסות שמאית המשיבה:

עסקת המכר נכרתה בנובמבר 2022 עוד טרם הושלמה סלילת רח' הנורית וניתנו היתרי בנייה. יש להביא בחשבון דחייה להשלמת הפיתוח ומגבלת תכסית של 40% משטח המגרש, המחייבת ריכוז כל שטחי השירות במרתף.

10. דיון והכרעה

10.1. פתח דבר

הנכס נשוא ההחלטה הינו מגרש לבנייה צמודת קרקע בשטח של 1,020 מ״ר, המהווה את חלקה 205 בגוש 6555 ברח׳ החורש 28 בכפר שמריהו.

המימוש המבוקש הינו במסגרת בקשה להיתר מס׳ 20221239 (להלן – ״**הבקשה להיתר**״) שבמסגרתה מבוקשת בניית שני קוטגי׳ים דו-קומתיים, הכוללים מרתפים, ממ״דים, חניות מקורות ובריכות שחייה. במסגרת הבקשה אושרו הקלות ובהן הקלה כמותית לתוספת שטח בשיעור 6%; הקלה לקו בניין לבריכה, הקלה בקווי בניין, הקלה לגובה מבנה חניה ומבנה עזר, הקלה בגובה גדרות[14] והקלה לקווי בניין בחצרות אנגליות.

10.2. דיון בסוגיות המחלוקת

מקדם התכלות ההקלות

לטענת שמאי המבקש זכויות בנייה שניתנו בהקלה מתכלות עם תום החיים הכלכליים של הנכס. מאחר שלטענתו אורך החיים הכלכליים של נכסים בסביבה יוקרתית ככפר שמריהו הינו 35 שנה, הביא בחשבון מקדם התכלות בשיעור 0.82. בין היתר התבסס על הערר בעניין בדש ועל הכרעות של דוד טיגרמן (גו״ח 6668/370) ושושי שרביט שפירא (גו״ח 6667/208) בהרצליה פיתוח. בנוסף הפנה למס׳ היתרי בנייה להריסת בתים המוכיחים שאורך חייהם הכלכליים נע בין 19 שנה ל-32 שנה.

שמאית המשיבה סבורה כי אין לבצע הפחתה בגין התכלות ההקלות. לעמדתה הקלה ניתנת לצמיתות, שלא כמו שימוש חורג; ערכן נבחן בשוק החופשי ולא לפי שוויין הסובייקטיבי עבור הבעלים וקונה סביר לא מבחין בין זכויות מכוח תוכנית לזכויות מכוח הקלה.

בנוסף טענה כי לנוכח ביטולן הצפוי של ההקלות הכמותיות בתחילת שנת 2025, שטחי בנייה שאושרו מכוחן יהפכו למצרך נדיר, כך שבעליהם ישקלו האם להרוס את הנכס לטובת הקמת חדש ולאבד זכויות יקרות ערך אלה לתמיד, או לשפץ את הנכס ובכך לשמר אותן.

שמאי המבקש טען כמענה לכך כי יימצאו תוכניות אחרות שיכללו זכויות רחבות יותר ובכך יבטלו את יתרונן של ההקלות הכמותיות.

סוגיית ההתכלות נדונה בערכאות משפטיות שונות[15] ובניגוד לטענת שמאית המשיבה, ברובן ככולן נקבע כי ההקלה אינה מהווה זכות מוקנית במקרקעין לצמיתות אלא קיימת כל זמן שההיתר

[14] שמאי הצדדים לא הביאו בחשבון השבחה בגין הקלה זו. לאחר שבחנתי את תשריט היתר הבנייה קיבלתי את הסכמתם.

[15] א. אביב אורבן השקעות בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה מיום 19/019/2017; ערר (ת״א) 85115/13 עדי ולירון כגן נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה מיום 19/012/2017; וערר (ת״א) 85280/17 יהונתן אלה נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה מיום 19/12/2018,

שניתן לה עומד בתוקפו. עם סיום תוקפו של ההיתר, פג גם תוקפה של ההקלה. גם הערר בעניין בדש שאליו הפנה שמאי המבקש קבע כדלקמן:

"לנוכח כל האמור לעיל, אנו מקבלים את טענות העורר בנקודה זו, וקובעים כי במסגרת הערכת שווי המקרקעין במצב החדש, יש להביא בחשבון כי ההקלות שאושרו, כמו גם הזכויות המותנות שניתנו מכוחה של תוכנית הר/2000א' במסגרת ההיתר הנוכחי – צמודות לחיי הנכס ויפקעו עם הריסתו".

בנוגע לטענת שמאי המשיבה כי הקונה הסביר אינו מבחין בין זכויות מכוח תוכנית לזכויות מכוח הקלות, הרי שבבחינת אומדן היטל ההשבחה יש לבחון את השווי האובייקטיבי של הקרקע ולא את השווי הסובייקטיבי בעיני קונה מסוים.

מכל האמור לעיל עולה כי להקלות אכן אורך חיים מוגבל ויש לחשב בגינן מקדם התכלות.

מקדם ההתכלות נבחן לפי מאפייניו הייחודיים של כל מקרה - כל מקרה לגופו ואין כלל אצבע אחיד לכל המקרים.

שמאי המבקש טען לאורך חיים כלכליים של 35 שנה בהתבסס על הכרעות בסביבה. להוכחת טענתו הפנה להיתרי בנייה להריסת מבנים בני 19-32 שנה בהרצליה פיתוח וכן לשומות מכריעות בהרצליה פיתוח של דוד טיגרמן (גו"ח 6668/370) ושושי שרביט שפירא (גו"ח 6667/208).

בהכרעת הח"מ ברח' הפועל 66 הרצליה פיתוח (גו"ח 6669/413) קבעתי מקדם התכלות של 0.88, המגלם אורך חיים כלכליים של 40-45 שנה לפי שיעור היוון 5%. בהכרעת הח"מ ברח' גלי תכלת 60, גו"ח 6669/182, קבעתי מקדם התכלות של כ -0.82, המשקף אורך חיים ממוצע של 35 שנה למבנים בסביבה.

סביבת הנכסים בשתי ההכרעות מהווה סביבה יוקרתית מאוד, אך סביבת הנכס ברח' גלי תכלת יוקרתית יותר ובשל אופייה אורך החיים הכלכלי של הנכסים קצר יותר.

להלן מקדמי התכלות שקבעו שמאים מכריעים בכפר שמריהו:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	מקדם התכלות
דוד דדון	6665/173	החורש 40	02/05/2023	0.946 (60 שנה)
יהודה פלד	6671/79	דרך השדות 46	14/07/2021	0.9
חגית רבינסון	6674/142	האורנים 22	22/07/2020	0.9
אורית גלן	6671/110	החורש 65	29/06/2016	0.82 (35 שנים)
אבישי זיו	6671/79	דרך השדות 46	13/02/2019	0.95 (50 שנה)

כמו כן בחנתי את גילם של כמה מהמבנים הסמוכים לנכס:

בגו"ח 6665/207, רח' החורש 24, ניתן בשנת 1954 היתר מגורים בשטח 116 מ"ר ובשנת 1961 היתר לגרז' ומחסן. היתר להריסה ובנייה של בית מגורים חדש, קוטג' מעל קומת מרתף, חניות ובריכה ניתן בשנת 2005, יותר מ-50 שנה לאחר ההיתר המקורי.

בגו"ח 6665/204 ניתן היתר בנייה לקוטג' בשנת 1980. באתר העירייה לא מופיעה בקשה להיתר חדש.

בגו"ח 6665/206, החורש 26, ההיתר לבניין המקורי בשטח 125 מ"ר ניתן בשנת 1951, היתר לגרז' ומחסן בשנת 1955. בקשה להיתר לבנייה חדשה הוגשה ב-12/11/2023, כ-70 שנה לאחר שניתן ההיתר המקורי.

בגו"ח 6665/209, החורש 20, ניתן היתר מקורי לבית מגורים בשטח 176 מ"ר בשנת 1955 והיתר נוסף בשנת 1960 להגדלת חדר ותוכנית שינויים. בשנת 2023 ניתן היתר להקמת חניות מקורות והריסת גג רעפים מעל החניה. אין תיעוד באתר הוועדה המקומית להיתר חדש שניתן מאז.

אין מדובר בדוגמאות שיכולות להעיד על הכלל בסביבה, אבל מכל האמור לעיל ניתן להסיק שקביעתו של שמאי המבקש לגבי אורך חיים של 35 שנה אינה משקפת נאמנה את המציאות בסביבת הנכס, לפיכך יובא בחשבון כי בסביבה הנדונה אורך חיים כלכלי של נכס נע בין 35 שנה ל-40 שנה, ובהתאם מקדם התכלות של 0.84.

עם זאת, בחנתי גם את טענת שמאית המשיבה כי עם אישור התקנות, ביטול ההקלות יהפוך אותן למצרך נדיר וכדי לשמרן יעדיפו בעלי הזכויות שיפוץ של הנכס על פני הריסה.

בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית), תשפ"ג 2023, בתוכניות שיופקדו מ-01/01/2023 לא יינתנו עוד הקלות כמותיות ואחרות. כמו כן נקבעו מס' הקלות שוועדה מקומית רשאית לאשר גם אחרי השינוי וכן רשימת הקלות שניתן לאשר בתנאי שלא נקבע בתוכנית כי הן מהוות סטייה ניכרת. ברשימה זו נכללות מס' הקלות המהוות שיפור תכנוני.

בבקשות שהוגשו לפני תאריך זה או בין תאריך זה ועד 01/01/2025 ניתן יהיה לבקש הקלות במתכונת הנוכחית.

טוען שמאי המבקש כי יימצא לכך פתרון בדמות הרחבת הזכויות בתוכניות החדשות.

בדקתי לדוגמה את תוכנית 504-0858837 (הר/מק/2014/א' – תיקון לתוכנית הר/2014 מתחם הנוריות שפורסמה לאישור ברשומות ביום 30/03/2022). מצאתי כי אכן התוכנית מרחיבה את זכויות הבנייה ומקנה למגרשים בשטח מינימלי של 1,000 מ"ר זכויות בנייה ליח"ד בסך 400 מ"ר עיקרי במקום 300 מ"ר מתוכנית הר/410/א' וכן שטחי שירות בסך 81 מ"ר כולל 12 מ"ר ממ"ד. עם זאת, מדובר בתוכנית במתחם חדש וריק מבנייה ובתוכנית ביוזמת הוועדה המקומית. בנכסים כגון

הנכס הנדון אכן הצפי לשינוי הזכויות קיים רק באמצעות ייזום תוכנית נקודתית שאין ודאות האם תאושר.

מכל האמור לעיל עולה כי התרחיש שתיארה שמאית המשיבה סביר, אך לא ודאי.

מקדם התכלות כאמור משקף את אורך החיים המוגבל של ההקלות. עם זאת, ולאור השינוי שקבעו התקנות במתכונת ההקלות, יש להפריד, לעניות דעתי, בין הקלות כמותיות להקלות המיועדות לשיפור תכנוני כגון הקלה בקו בניין או בגובה מבנה, המבוקשות גם במקרה הנדון.

לגבי הקלות תכנוניות אלה סביר להניח כי יאושרו בתצורות שונות גם אחרי מועד התפוגה של ההקלות במתכונת הנוכחית, וכי הקונה הסביר בסביבה יוקרתית ככפר שמריהו לא יהסס לשלם היטל השבחה למשל עבור בריכה חדשה בהתאם לדרישותיו, ובתכנון אחר, על פני שימור הבריכה הקיימת החורגת מקו בניין. כך גם לגבי תכנון מוסך או חניה. לפיכך אורך חיים של 35-40 שנה כפי שצוין לעיל מתאים לסוג הקלות זה והן יחושבו במקדם התכלות של 0.84 כפי שהוסבר לעיל.

לעומתן, הקלות כמותיות כפי שצוין הן אכן מוצר נדיר ויקר ערך, כך שקונה סביר בכפר שמריהו אכן "יחשוב פעמיים" האם לאבדן לתמיד לטובת בניית בית חדש או לשמר אותן באמצעות שיפוץ של הבית. לפיכך אורך חייהן **ככל הנראה** ממושך יותר. אני מעריכה אי ודאות זו בכמחצית מיתרת חיי ההקלות ובמקדם של 0.92[16].

<u>פוטנציאל להקלות בניתוח שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי המבקש סבור שבניתוח נתוני השוואה, יש להביא בחשבון פוטנציאל לקבל זכויות בנייה בהקלות. שמאית המשיבה אינה חולקת על עמדה זו אך העדיפה הצגת עסקאות שאינן מגלמות תוספת שטחים מכוח הקלות.

מאחר שביישוב כפר שמריהו מתבקשות ומאושרות הקלות כבדרך שגרה, אני סבורה כי יש להביא בחשבון בעת ניתוח עסקאות ההשוואה זכויות אלה, לרבות זכויות להרחבת שטח המרתף ועליית הגג הנגזרות מתוספת זכויות אלה. זכויות אלה יובאו בחשבון במקדם שווי של 0.4, המגלם הפחתה לתשלום היטל השבחה, דחייה וסיכון, ויוכפלו במקדם ההתכלות, המגלם את מועד תפוגתן.

בעניין זה אפנה ל**ערר (ת"א) 85249/16 גלי תכלת נכסי נדל"ן בנאמנות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה**[17] מיום 21/07/2021, **ולעמ"נ 32333-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' זאטריגון נכסי נאמנות בע"מ**[18] מיום 09/03/2022, בהם נקבע כי לצורך חישוב שווי למ"ר מבונה יש לכלול בסל הזכויות במבנה את הזכויות המותנות, הכפופות להליך של הקלה.

[16] 0.92 = 2/(1-0.84) + 0.84.

[17] בתיק זה מונתה הח"מ כשמאית מייעצת, בעקבות החלטה מיום 19/01/2020.

[18] אשר היווה ערכאת ערר להחלטת ועדת הערר לעיל.

בערר בעניין בדש שאליו הפנה שמאי המבקש, נקבע כדלקמן:

"עסקה במקרקעין לא נעשית, כידוע, תוך ציון מפורט בחוזה המכר של הערכת שוויו של כל רכיב מרכיבי המקרקעין, פיזיים, משפטיים וסטטוטוריים. הצדדים נוקבים במחיר אחד, אשר אמור לגלם את שווים של המקרקעין כמכלול במועד הנתון. מומחיותו של שמאי המקרקעין, היא, בין היתר, בניתוח מחירה של העסקה, ומה הוא כולל בחובו, ובמקרה דנן - חשיפת שוויו של מ"ר קרקע כפי שהוא עולה מהעסקה הקונקרטית.

כפי שמציין השמאי המכריע בצדק, בסעיף 6.50 לשומתו "יש לנתח את השווי בהתאם למכלול גורמי התועלת כפי שנתפסים בעיני השוק, ובכלל האמור גם ציפייה כזו או אחרת לאישור ההקלות הכמותיות". ואכן, אם מחירה של העסקה מגלם גם ציפייה לאישור הקלות, הרי שבהגדרה אין הוא כולל רק שווי מ"ר קרקע "נקי" (אם אפשר לומר כך) כי אם גם ציפייה למתן הקלות.

... ניתוח העסקה מניח, בהתאם, כי מחיר העסקה מגלם לא רק זכויות סטטוטוריות מוקנות, כי אם גם ציפייה לאישור הקלות כמותיות ודוק: בניגוד לטענת הוועדה המקומית כאילו השמאי המכריע כלל את הציפיה, השמאי המכריע דווקא ניטרל את הציפיה. לולא היה נוקט בטכניקה זו, הרי שהוא היה כולל במחיר למ"ר גם את הציפייה לאישור העסקה.

... לולא היה השמאי המכריע מנטרל ממחירה של העסקה את התרומה של הציפיה לאישור ההקלות, הוא היה מגיע לשווי מ"ר קרקע **גבוה משווי השוק**. קביעת ההשבחה על בסיס שווי הגבוה משווי השוק, סותרת את הדין – וטוב עשה השמאי המכריע משלא הלך בדרך זו.

סוף דבר, לא נפל כל פגם בתחשיבו של השמאי המכריע ובאופן שבו קבע שווי למ"ר קרקע או את ההשבחה עצמה. פסקי הדין העוסקים בניטרול ציפייה – אין עניינם לכאן כלל".

אעיר כי חלק מהעסקאות שאותן הציגו הצדדים הן מתוכניות חדשות שאינן מאפשרות הקלות ולפיכך בעסקאות אלה לא יובאו בחשבון זכויות נוספות, אלא הזכויות התב"עיות בלבד.

<u>הפסד פוטנציאל בחלל הגג ובמרתף</u>

שמאי המבקש טוען כי יש לזכות את פוטנציאל חלל הגג הנגזר משטח קומה א', וכן את השטח במרתף, אשר נפגעו עקב המעבר מבינוי בקומה אחת לבינוי בשתי קומות.

שמאית המשיבה סבורה שאין להביא בחשבון את זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות בגג שכן אי ניצולן אינו נובע מאישור ההקלה. בעניין זה הפנתה להחלטת **ועדת ערר ת"א 85217/16 הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' קרן אברמסון** שאושרה ע"י ביהמ"ש ב**עמ"נ 3657-10-19 קרן אברמסון נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה.** לפי ההחלטות חייב להיות קשר סיבתי בין ההקלה ובין זכויות

הבנייה הבלתי מנוצלות אחרת לא ניתן להחריגן. כמו כן הפנתה להכרעת דוד דדון בגו"ח 6665/173 שאימץ את החלטת ועדת הערר.

אני סבורה כי לחלוקת הזכויות במבנה בין קומת הקרקע לקומה א', יש השפעה ישירה על ניצול הזכויות בקומת המרתף ובחלל הגג[19]. כשם שההקלה מאפשרת בינוי קומת קרקע רחבה על חשבון חלק מקומה א', ניצול שטח מרתף רחב יותר, כך באותה הנשימה היא גורעת את שטחי הפוטנציאל בחלל הגג.

עם זאת במקרה הנדון עמדה בפני המבקש אפשרות לבנות מבנה חד קומתי עם שטחי מרתף ועליית גג נרחבים או לבנות בנייה דו-קומתית, והוא בחר בבנייה דו-קומתית. לבחירה זו אין קשר ישיר להקלה, ולפי הערר בעניין אברמסון אין לפצות אותו על השטח האלטרנטיבי שיכול היה לקבל לו היה בוחר לבנות בנייה חד-קומתית.

לפיכך תחשיב ההשבחה ייעשה לפי בנייה דו-קומתית במצב הקודם על מנת ליצור הלימה למבוקש בהיתר.

בהחלטת ועדת ערר **הר/82201/0523 עינת ושי אשכנזי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה מיום 30/01/2024,** שעסקה בהחלטת השמאי המכריע יהודה פלד ברח' דרך השדות 46 (גו"ח 6671/79), נדונה בין היתר שאלת השטח שיש לייחס למרתף בגין ההקלה.

ועדת הערר קבעה כדלקמן:

"במקרה שבפנינו עסקינן בהקלה כמותית של עד 6%, אשר בקומת הקרקע משתקפת ב-36.5 מ"ר נוספים.

תוכנית הר/2232 מתירה הקמת קומת מרתף לפי מלוא הקונטור של קומת הקרקע.

על כן, כלל השטח המצוי במרתף מתחת לקומת הקרקע (ללא הקלה), לרבות שטח שירות ככל והוא מהווה חלק אינטגרלי מקומת הקרקע, הוא תולדה של זכויות הנובעות מתוכנית הר/2232, אשר לא היה מקום לשום במסגרת השומה המכרעת שנועדה לקביעת ההשבחה הנובעת מן ההקלה. **לשטחים אלה אין קשר להקלה אלא ליישום תוכנית הר/2232 (ההדגשה אינה במקור, א.ד.ש).**

תוכנית הר/2232 נשומה במסגרת שומת מכר קודמת, שהיא בבחינת מימוש מלא, ואין לחייב בגינה בשומה מכרעת זו שנועדה לקבוע את ההשבחה בגין ההקלה.

ההקלה בשטח של 36.5 מ"ר בקומת הקרקע יכולה הייתה לחולל השבחה בהתאם להוראות תוכנית הר/2232 רק בגין מקסימום של 36.5 מ"ר קומת מרתף. על כן, נפלה שגגה משפטית בשומה המכרעת.

[19] זכויות קומת המרתף נגזרות מקונטור קומת הקרקע וזכויות חלל הגג נגזרות משטח קומה א'.

בחנו את הבקשה להיתר והגענו למסקנה כי על פי נתוני הבקשה להיתר שטח המרתף אותו ניתן לייחס להקלה עומד על 24.01 מ״ר. זאת, בהתחשב בפטור הקיים לממ״ד שהתבקש במרתף, אשר הצדדים אינם חלוקים על הצורך להפחיתו משטחי המרתף החייבים.

עיון בבקשה להיתר מעלה כי שטח השירות המסומן 4 ששטחו 5.72 מ״ר, שטח השירות המסומן 5 ששטחו 17.43 מ״ר וכן שטח המדרגות המסומן 6 בשטח 11.20 מ״ר, כולם ללא ספק ״צמודים אכן למבנה הראשי ומהווים חלק ממנו״ ומהווים לפיכך חלק מ״מלוא הקונטור של קומת הקרקע״, בהתאם לאמות המידה שנקבעו בעניין יהונתן אלה.

על כן סך השטחים שבקונטור קומת הקרקע ובכללם שטחי השירות והמדרגות הנ״ל בתוספת השטח העיקרי שגודלו 186.50 מ״ר (שטח עיקרי זה כולל את ההקלה הכמותית בקומת הקרקע) מסתכמים לכדי 220.85 מ״ר, כמשתקף בבקשה להיתר.

הואיל ו״מלוא הקונטור של קומת הקרקע״ המבוקשת הינו 220.85 מ״ר, הרי ששטח המרתף האפשרי גם הוא 220.85 מ״ר (סה״כ קונטור המרתף האפשרי כולל הממ״ד שבמרתף).

אלמלא ההקלה הכמותית בקומת הקרקע (בשטח 36.50 מ״ר) ניתן היה לבנות מרתף שגודלו 184.35 מ״ר בלבד (סה״כ קונטור המרתף האפשרי).

ההפרש בין שטח המרתף שנתבקש עפ״י תוכנית הבקשה להיתר לבין שטח המרתף שניתן היה לבנותו אלמלא ההקלה הינו 36.51 מ״ר.

מן השטח הנ״ל יש להפחית את שטח הממ״ד המצוי בקומת המרתף ושטחו 12.5 מ״ר ולפיכך שטח המרתף החייב בהיטל השבחה עומד על 24.01 מ״ר״.

בהתאם לאמור לעיל וכדי לבודד את השפעת ההקלה הכמותית מהשפעת שטחי השירות על קונטור המרתף ועליית הגג, הנובעת מהוראות התוכנית, במצב הקודם יובאו בחשבון השטחים העיקריים בלבד - בקומת הקרקע, בקומה א׳, ובהתאם לכך במרתף[20] ובעליית הגג[21] ללא מרפסת קומה א׳, מאחר שההנחה כי במצב הקודם הבנייה תהיה סימטרית.

במצב החדש יובאו בחשבון שטחי הבנייה העיקריים המבוקשים בהיתר. שטחי המרתף יחושבו לפי שטח קומת הקרקע המבוקשת בהיתר ואילו זכויות עליית הגג יחושבו לפי שטח קומה א׳ המבוקשת בהיתר.

[20] בהפחתת שטח הממ״ד.
[21] 60% משטח קומה א׳.

מאחר ולא מבוקשות עליות גג בהתאם לבקשה להיתר , חיוב ההשבחה בגין פוטנציאל הזכויות שהתווסף לשטח עליית הגג בשל ההקלה וחישובו ייערך בעת מימוש זכויות אלו במכר או ניצולן בדרך של בקשה להיתר עתידית (העניין תקף לגבי יח"ד מס' 1).

מרפסת קומה א', אשר נוצרת ממימוש מרבית שטח ההקלה בקומת הקרקע, תובא בחשבון כהפרש שבין שטח קומת הקרקע לשטח קומה א'.

הגבהת המחסן ומבנה החניה

במסגרת הבקשה להיתר בנייה מבוקשת הקלה בגובה מבנה עזר מ-2.40 מ' ל-3 מ' עבור בית 2+1, והקלות עבור הגבהת מבנה החניה כולל תקרה מ-2.40 מ' ל-2.60 מ' בבית 1 ומ- 2.40 מ' ל-3.10 מ' בבית 2.

הצדדים תמימי דעים באשר לתוספת ההשבחה של 0.1 בגין הגבהת המחסן - 0.5 במצב הקודם ו- 0.6 במצב החדש, אך חלוקים על עצם ההשבחה בהגבהת החניה המקורה.

ההקלה המאפשרת הגבהת המחסן יוצרת חלל מרווח יותר ומאפשרת תוספת שטחי אחסון. אני מקבלת את הסכמת הצדדים בדבר מקדם השבחה של 0.1 לתוספת הגובה למבנה העזר.

ההקלה בגובה סככת החניה מאפשרת גישה נוחה ושימוש לרכב גבוה. שמאית המשיבה מביאה בחשבון תוספת בשווי של 0.05 - חניה גבוהה במקדם שווי של 0.4 - ואילו שמאי המבקש טוען שהגבהת החניה אינה תורמת לשווי. בעניין זה אני מקבלת את עמדת שמאית המשיבה התואמת גם את הכרעתי ברח' שארית הפליטה 16 בהרצליה (גו"ח 6668/1225), לפיה תוספת השווי בגין הגבהת החניה הינה 0.05.

הקלה בקו בניין לבריכה והקלה בקווי בניין

בית 1 - שמאי הצדדים אינם חלוקים על מקדם שיפור תכנוני של 0.1 לשטח הבריכה החורג מקו בניין, אך חלוקים על השטח החורג מקו בניין. שמאית המשיבה טוענת כי השטח החורג לפי מדידה הינו 7.5 מ"ר ושמאי המבקש סבור שהשטח הינו 6.8 מ"ר. אני מקבלת את עמדת שמאי הצדדים בדבר מקדם שיפור תכנוני בשיעור 10% לשטח החורג וכן את עמדת שמאי המבקש באשר לשטח החורג, שהינו בהתאם למדידתי מההיתר 6.8 מ"ר.

בית 2 - שמאי הצדדים חישבו את כלל שטח הבריכה[22] האקו' החורגת כולה מקווי הבניין במקדם שיפור תכנוני - 0.1 בשומת שמאי המבקש ו-0.2 בשומת שמאית המשיבה. לאחר עיון בתשריט ההיתר נראה כי ללא ההקלות מקווי הבניין לא ניתן היה להקים בריכה בממדים סבירים, לפיכך אני מקבלת את עמדת שמאית המשיבה בעניין מקדם שיפור התכנון.

בנוגע להקלה המבוקשת לקווי בניין, קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה כי ההקלה זניחה ולפיכך לא חושבה בגינה השבחה.

[22] שטח הבריכה 19 מ"ר.

<u>הקלה בקווי בניין לחצרות אנגליות</u>

במסגרת ההיתר מבוקשת הקלה לחפירת חצר מונמכת במפלס המרתף בחזית הצפונית בשני בתי המגורים וחצר מונמכת בחזית הדרומית בבית 2 עד מרחק 1 מ׳ מגבול המגרש.

שמאי המבקש סבור שההקלה לא השביחה את הנכס, שכן בתוכנית הר/2232 ס״ק 6.1 נכתב כי תותר חצר אנגלית בעומק מרבי של עד תחתית קומת המרתף. בנוסף, ההקצאה לחצר אנגלית גורעת משטח החצר המיועדת לפנאי ורווחה.

בהתאם לתוכנית הר/מק/2232 יותר מרתף בשטח קונטור קומת הקרקע לשימושי מגורים ובגובה מרבי של 3.5 מ׳. עפ״י סעיף 6.1 ״תותר חצר אנגלית סביב קירות המרתף בתחום קווי הבניין בעומק מרבי של עד למפלס של תחתית רצפת המרתף״. כלומר התוכנית מאפשרת בניית חצר היקפית שתספק אור ואוויר לקומת המרתף.

ההקלה המבוקשת היא ״לחפירת חצר מונמכת במפלס המרתף בחזית הצפונית בבית 2+1 חצר מונמכת בחזית הדרומית בבית 2 **במרחק 1 מ׳ מקו מגרש״.** כלומר מתבקשת הקלה לבניית החצרות בחריגה מקו הבניין, תוך יצירת חצרות פונקציונליות.

עפ״י היתר הבנייה המבוקש בקומות המרתף של שני הבתים הוקמו דירות הכוללות ממ״ד, חדרי מגורים, משרד וחדר רחצה ושירותים. לבית מס׳ 2 מוצמדות שתי חצרות מונמכות בשטח מדוד של כ-41 מ״ר ולבית מס׳ 1 חצר בשטח מדוד של כ-23 מ״ר.

בניגוד לחצרות אנגליות טיפוסיות התורמות לאוורור וכניסה של אור לקומת המרתף ובעקבות כך תורמות לשוויה של קומת המרתף, במקרה הנדון מדובר בחצרות ממשיות ואפקטיביות שניתן לצאת אליהן מחדרי הבית ולעשות בהן שימוש לפעילויות רווחה ופנאי. לפיכך שוויה במצב החדש יוערך במקדם 0.25 משווי מ״ר מבונה.

במצב הקודם הייתה החצר חסרת שימוש ולפיכך תובא בחשבון במקדם של 0.15.

תחשיב ההשבחה ייערך, בדומה לשומת המשיבה, בגין השטחים החורגים מקו הבניין בלבד.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי הצדדים חלוקים על ערכי השווי במועד הקובע. שמאית המשיבה טענה לשווי מ״ר מבונה של 18,000 ₪ ושמאי המבקש טען לשווי מ״ר מבונה של 15,000 ₪.

שמאי הצדדים הציגו מס׳ עסקאות בכפר שמריהו שעל אופן הניתוח של חלק מהן היו חלוקים.

ניתוח העסקאות בנכס הנדון ובנכסים ברח׳ האורנים נעשה בהנחה כי ישנה אפשרות לבינוי חד-קומתי או דו-קומתי. בנייה חד-קומתית מאפשרת שטחי בנייה נרחבים בקומת המרתף ובעליית הגג, אך מאידך חצר היקפית צרה. בבנייה חד-קומתית מתקבלים שטחי בנייה מצומצמים יותר, אך חצר נרחבת יותר.

לאחר בחינת נתוני הנכסים אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי במועד הקובע השימוש המיטבי היה בינוי חד-קומתי.

<u>עסקה בנכס הנדון מ-23/03/2022</u>

שטח מגרש - 1,020 מ״ר

מהות	שטח במ״ר	מקדם[23]	סה״כ
שטח עיקרי	300	1.00	300.00
שטח עיקרי פוטנציאלי בהקלה (6%)	61.2	0.37	22.52
מרתף כולל ממ״ד	300	0.65	195.00
שטח מרתף פוטנציאלי בהקלה	61.2	0.24	14.64
אחסנה	25	0.50	12.50
עליית גג (60%)	180	0.70	126.00
שטח עליית גג פוטנציאלי בהקלה	36.72	0.26	9.46
חניה	30	0.35	10.50
בריכה	100	0.35	35.00
חצר	503.80	0.25	125.95
סה״כ			851.57
התמורה			13,750,000 ₪
שווי מ״ר מבונה, במעוגל			**16,100** ₪

<u>עסקה ברח׳ האורנים, גו״ח 6674/147 מיום 18/05/2022</u>

שטח מגרש - 1,238 מ״ר

מהות	שטח במ״ר	מקדם[24]	סה״כ
שטח עיקרי	300	1.00	300.0
שטח עיקרי פוטנציאלי בהקלה (6%)	74.28	0.37	27.3
מרתף כולל ממ״ד	300	0.65	195.0
שטח מרתף פוטנציאלי בהקלה	74.28	0.24	17.8
אחסנה	25	0.50	12.5
עליית גג (60%)	180	0.70	126.0
שטח עליית גג פוטנציאלי בהקלה	44.568	0.26	11.5
חניה	30	0.35	10.5
בריכה	100	0.35	35.0
חצר	708.72	0.25	177.2
סה״כ			912.8
התמורה			15,000,000 ₪
שווי מ״ר מבונה, במעוגל			**16,400** ₪

[23] מקדמי השווי של השטחים הפוטנציאליים מכוח ההקלה מוכפלים במקדם 0.4 המגלם תשלום היטל השבחה, דחייה וסיכון ומקדם התכלות בשיעור 0.92.

[24] ראו הערה מס׳ 23.

עסקה ברח' האורנים, גו"ח 6674/135 מיום 25/05/2021

שטח מגרש - 1,264 מ"ר

מהות	שטח במ"ר	מקדם[25]	סה"כ
שטח עיקרי	300	1.00	300.0
שטח עיקרי פוטנציאלי בהקלה (6%)	75.84	0.37	27.9
מרתף כולל ממ"ד	300	0.65	195
שטח מרתף פוטנציאלי בהקלה	75.84	0.24	18.1
אחסנה	25	0.50	12.5
עליית גג (60%)	180	0.70	126.0
שטח עליית גג פוטנציאלי בהקלה	45.50	0.26	11.7
חניה	30	0.35	10.5
בריכה	100	0.35	35.0
חצר	733.16	0.25	183.3
סה"כ			920.1
התמורה			₪ 14,500,000
שווי מ"ר מבונה, במעוגל			**15,700** ₪

שתי עסקאות ברח' הצבעונים, גו"ח 6671/216, מיום 07/04/2022, וגו"ח 6671/215, מיום 22/06/2002

הזכויות ניתנו מכוח תוכנית 504-0067975 (הר/2220), שלא ניתן להוציא מכוחה הקלות כמותיות.

להלן ניתוח העסקאות[26]:

חלקה 216

שטח מגרש - 1,000 מ"ר. הניתוח נעשה לבניית יח"ד אחת, ובבינוי חד-קומתי המתאפשר עקב נתוני המגרש, תוך מיקום הממ"ד, מחסן ומתקנים טכניים במרתף, לצורך שמירה על תכסית בשיעור שאינה עולה על 40% משטח החלקה.

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי	400	1.00	400
מרתף	400	0.65	260
חנייה מקורה	39	0.35	13.65
בריכת שחייה	80	0.35	28
חצר	481	0.25	120.25
שטח אקו'			821.9
תמורה			₪ 16,018,000
שווי מ"ר מבונה			**19,400** ₪

[25] ראו הערה מס' 23.

[26] עפ"י זכויות הבנייה, שטח עיקרי הינו 400 מ"ר ושטח שירות 81 מ"ר. שטח זה כולל 25 מ"ר מחסן, 39 מ"ר חניה, 12 מ"ר ממ"ד ו-5 מ"ר שטחים טכניים. התכסית בשיעור 40%.

חלקה 215

שטח מגרש - 900 מ״ר. הניתוח נעשה ליח״ד בבינוי דו-קומתי, שכן בינוי חד-קומתי אינו מתאפשר עקב מגבלות תכסית בשיעור של 40%. שטחי השירות במפלס הקרקע.

מהות	שטח	מקדם	סה״כ
שטח עיקרי	400	1.00	400
מרתף	200	0.65	130
ממ״ד עילי	12	0.90	10.8
מחסנים ומתקנים טכניים	30	0.50	15
חניה מקורה	39	0.35	13.65
בריכת שחייה	80	0.35	28
חצר	539	0.25	134.75
שטח אקו׳			732.2
תמורה			15,050,509 ₪
שווי מ״ר מבונה			**20,500** ₪

עסקאות במתחם הנוריות (ללא פוטנציאל להקלה)

עסקה ברח׳ החורש 11, גו״ח 6665/548 מתאריך 27/11/2023

שמאי הצדדים חלוקים על נתוני הנכס ומחיר העסקה. בהסכם המכר ששלחה שמאית המשיבה מצוין כי הממכר מהווה 22% מחלקות 548, 549 ו-533 ולפיכך שטחו 1,891.78 מ״ר[27]. כמו כן בסעיף 3.10 לחוזה מצוין כי הממכר מיועד לבניית יח״ד אחת.

להלן ניתוח העסקה:[28]

רכיב	שטח	מקדם	סה״כ אקו׳
שטח עיקרי	400	1	400
מרתף עיקרי	481	0.65	312.65
ממ״ד עילי	12	0.9	10.80
מבנה עזר + מתקנים טכניים	30	0.5	15
חניה	39	0.35	13.65
בריכה	100	0.35	35
חצר	1,310.78	0.25	327.70
סה״כ שטח אקו׳			1,114.80
תמורה			15,000,000 ₪
שווי מ״ר אקו׳			**13,400** ₪

[27] שטח חלקה 548 הינו 4,381 מ״ר, שטח חלקה 549 הינו 3,962 מ״ר ושטח חלקה 533 הינו 256 מ״ר. שטחן של 3 החלקות הינו 8,599 מ״ר ושטחו של הממכר מהווה 22% - 1,891.78 מ״ר.

[28] עפ״י דף המידע בעירייה שטח עיקרי הינו 400 מ״ר ושטח שירות 81 מ״ר. שטח זה כולל 25 מ״ר מחסן, 39 מ״ר חניה, 12 מ״ר ממ״ד ו-5 מ״ר שטחים טכניים.

מאחר ולא ניתן לקבוע את מיקומו המדויק של הממכר ביחס לכביש החוף ולהתאים את השווי שנקבע לנכס הנדון, לא תובא עסקה זו בחשבון.

<u>עסקה בגו"ח 6665/481 מיום 16/11/2022</u>

בהתאם לשומה מכרעת בחלקה של השמאי המכריע יעקב הלוי מיום 07/11/2023, "הממכר: זכויות הבעלות של 1088/3578 חלקים במגרש המערבי בחלקה 481 הכולל זכויות לבניית 2 יחידות דיור בלבד, וכן שטחי שירות בהתאם לתוכניות החלות".

באשר לטענת שמאית המשיבה שמחיר העסקה מגלם דחייה עד להשלמת הפיתוח ושיש לבנות את שטחי השירות במרתף, בהכרעתו קבע הלוי כי יש להביא בחשבון דחייה בת 4 שנים בשיעור היוון של 6%, דהיינו במקדם 0.79.

להלן ניתוח העסקה:

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי לשתי יח"ד	800	1.00	800
שטח עיקרי למרתף	481	0.65	312.65
ממ"ד עילי	24	0.90	21.6
מבנה עזר + מתקנים טכניים	60	0.50	30
חניה ל- 2 יח"ד	78	0.35	27.3
בריכת שחייה ל-2 יח"ד	80	0.35	28
חצר	446	0.25	111.5
שטח אקו'			1,331
תמורה			₪ 15,000,000
שווי מ"ר מבונה, במעוגל			**₪ 11,200**

בהתאם למקדם הדחייה שקבע השמאי המכריע יעקב הלוי, מסתמן שווי מ"ר מבונה מותאם של ₪ 14,177[29].

[29] ₪ 14,177 = ₪ 11,200 / 0.79.

עסקה בגו"ח 6665/482 מיום 26/06/2024

שמאי המבקש הציג הסכם מכר לעסקה זו.

שמאית המשיבה טענה שמגרש ב'2 סמוך לכביש החוף. מבדיקת תשריט הסכם השיתוף, החלקה צמודה אבל המגרש לא צמוד. עוד טענה שמאית המשיבה שמחיר העסקה מגלם דחייה עד להשלמת הפיתוח ושבגלל מידות המגרש יש למקם את שטחי השירות במרתף.

להלן ניתוח העסקה:

שטח המגרש- 500 מ"ר

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי	400	1.00	400
מרתף כולל שטחי שירות	200	0.65	130
חניה	39	0.35	13.65
בריכת שחייה	40	0.35	14
חצר	221	0.25	55.25
שטח אקו'			612.9
תמורה			₪ 6,000,000
שווי מ"ר מבונה, במעוגל			**₪ 9,700**

בהתאם למקדם הדחייה שקבע השמאי המכריע יעקב הלוי, מסתמן שווי מ"ר מבונה מותאם של 12,278 ₪[30].

להלן ערכי שווי שקבעו שמאים מכריעים בכפר שמריהו:

תאריך ההכרעה	שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	ערכי שווי
26/04/2024	דוד דדון	6665/173	החורש 40	02/05/2023	₪ 18,000
21/12/2023	מרדכי דדון	6671/108	הקוצר 17	11/05/2023	₪ 15,800
23/03/2023	יהודה פלד	6671/79	דרך השדות 46	14/07/2021	₪ 14,000
08/08/2022	חגית רבינסון	6674/142	האורנים 22	22/07/2020	₪ 15,000

בהתאם לכל האמור העיל, אני קובעת על הצד הזהיר והמקל שווי מ"ר מבונה של 16,500 ₪ למועד הקובע. השווי נקבע בהתחשב במכלול הנתונים שעמדו לפניי - העסקה בנכס, עסקאות בנכסים דומים ובמתחם הנוריות הסמוך וכן הכרעות שמאים מכריעים.

בקביעת השווי ניתנה תשומת לב מיוחדת לכך שהמועד הקובע, סוף נובמבר 2023, היה שיאו של התמרון הקרקעי בעזה, ובתקופה זו חל קיפאון כמעט מוחלט בעסקאות בשוק הנדל"ן.

[30] 12,278 ₪ = 9,700 ₪ / 0.79.

10.3. <u>תחשיב</u>

<u>בית 1</u>

מהות	קומת קרקע	קומה א'	מרתף[31]	עליית גג[32]	מרפסת
מצב קודם (בנייה סימטרית)	83.82	83.82	71.32	50.29	0.00
מצב חדש (עפ"י בקשה להיתר)	112.24	93.31	99.74	55.99	[33]18.93
תוספת שטח במ"ר	28.42	9.49	28.42	5.69	18.93
מקדם שווי	[34]0.75	1.00	0.65	0.70	0.20
סה"כ תוספת שטח אקו'	21.31	9.49	18.47	3.98	3.79
סה"כ תוספת זכויות מההקלה[35]	53.06 מ"ר אקו'				
שווי למ"ר מבונה	16,500 ₪				
סה"כ	875,416 ₪				
מקדם התכלות	0.92				
ההשבחה מהקלה 6%	**805,300** ₪				

שטח חורג מקו בניין לבריכה במ"ר	6.80
מקדם שווי לבריכה	0.35
מקדם שיפור תכנוני	0.10
מקדם התכלות	0.84
שווי מ"ר מבונה	16,500 ₪
ההשבחה מהקלה לקו בניין לבריכה	**3,300** ₪

שטח חצר אנגלית חורגת מקו בניין במ"ר	20
מקדם השבחה	[36]0.1
השבחה במ"ר אקו'	2.0
מקדם התכלות	0.84
שווי מ"ר מבונה	16,500 ₪
השבחה מהקלה לחצר אנגלית	**27,720** ₪

[31] מחושב עפ"י שטח קומת קרקע בניכוי ממ"ד 12.5 מ"ר.
[32] מחושב עפ"י 60% משטח קומה א'.
[33] מחושב עפ"י הפער בין שטח קומת קרקע לקומה א'.
[34] מקדם שווי אקו' בניכוי מקדם הפסד חצר.
[35] **ללא תוספת שטח עליית הגג הנוצר כתוצאה מההקלה ולא מומש בפועל. זכויות אלו כאמור יש לחייב במימושן בעת מכר או ניצולן בדרך של בקשה להיתר.**
[36] מקדם 0.15 במצב הקודם לחצר לא אפקטיבית ומקדם 0.25 במצב החדש לחצר שימושית.

מהות	שטח במ"ר	מקדם השבחה	השבחה במ"ר
חניה מקורה	35.37	0.05	1.769
מבנה עזר	12.64	0.10	1.264
סה"כ השבחה במ"ר אקו'			3.033
מקדם התכלות			0.84
שווי מ"ר מבונה			₪ 16,500
השבחה להקלה בגין גובה חניה ומבנה עזר, במעוגל			**₪ 42,000**

בית 1 - השבחה בגין הקלות	
הקלה כמותית	₪ 805,300
הקלה בקו בניין לבריכה	₪ 3,300
הקלה בקו בניין לחצר אנגלית	₪ 27,720
הקלה לגובה חניה ומבנה עזר	₪ 42,000
סה"כ השבחה, במעוגל	**₪ 878,300**

<u>בית 2</u>

מהות	קומת קרקע	קומה א'	מרתף[37]	עליית גג[38]	מרפסת
מצב קודם	66.18	66.18	53.68	39.71	0.00
מצב חדש	88.21	65.91	75.71	39.55	[39]22.30
תוספת שטח במ"ר	22.03	-0.27	22.03	-0.16	22.30
מקדם שווי	[40]0.75	1.00	0.65	0.70	0.20
סה"כ תוספת שטח אקו'	16.53	-0.27	14.32	-0.11	4.46
סה"כ תוספת זכויות מההקלה	34.93 מ"ר אקו'				
שווי למ"ר מבונה	₪ 16,500				
סה"כ	₪ 576,321				
מקדם התכלות	0.92				
סה"כ השבחה מהקלה 6%	**₪ 530,200**				

[37] ראו הערה מס' 31.
[38] ראו הערה מס 32.
[39] ראו הערה מס' 33.
[40] ראו הערה מס' 34.

שטח חורג מקו בניין לבריכה במ״ר	19
מקדם שווי לבריכה	0.35
מקדם שיפור תכנוני	0.20
מקדם התכלות	0.84
שווי מ״ר מבונה	₪ 16,500
ההשבחה מהקלה לקו בניין לבריכה	**₪ 18,434**

שטח חצר אנגלית החורגת מקו בניין במ״ר	26
מקדם השבחה	0.10[41]
השבחה במ״ר	2.6
מקדם התכלות	0.84
שווי מ״ר מבונה	₪ 16,500
השבחה מהקלה לחצר אנגלית, במעוגל	**₪ 36,000**

מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם השבחה**	**השבחה במ״ר**
חניה	36.7	0.05	1.84
מבנה עזר	8.95	0.10	0.90
סה״כ השבחה במ״ר אקו׳			2.73
מקדם התכלות			0.84
שווי מ״ר מבונה			₪ 16,500
השבחה להקלה בגין גובה חניה ומבנה עזר			**₪ 37,838**

בית 2 - השבחה בגין הקלות	
הקלה כמותית	₪ 530,200
הקלה בקו בניין לבריכה	₪ 18,434
הקלה בקו בניין לחצר אנגלית	₪ 36,000
הקלה לגובה חניה ומבנה עזר	₪ 37,838
סה״כ השבחה	**₪ 622,400**

[41] ראו הערה מס׳ 36.

11.<u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון המזוהים **כחלקה 205 בגוש 6665, רחוב החורש 28, הרצליה,** חלה השבחה בהתייחס למימוש המבוקש בבקשה להיתר מס' 20221239, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה בית 1	היטל ההשבחה בית 1	ההשבחה בית 2	היטל ההשבחה בית 2
הקלות	29/11/2023	**878,300** ₪	**439,150** ₪	**622,400** ₪	**311,200** ₪

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

12.<u>תצהיר</u>

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

