יגאל יוסף

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

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

עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין

ט"ז אב תשפ"ה (10 אוגוסט 2025)

מינוי מספר: 428-2025

לכבוד

המבקש	**המשיבה**
מר אריאל ארביב	הוועדה המקומית לתכנון ובניה יבנה
באמצעות השמאי אלדד לוי	באמצעות השמאי אבי משה פרס
בדוא"ל: eldad@levieldad.co.il	בדוא"ל: avi@press-sharet.co.il

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 4944 חלקה 45, רחוב שבזי 14, יבנה

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

1. מטרת השומה

אומדן ההשבחה במקרקעין שבכותרת, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. מהות ההשבחה

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

3. מועד קובע לשומה[1]

גורם משביח	מועד קובע
הקלות	19.12.2024

4. פרטי הנכס

נושא	פרטים
מהות הנכס	בית מגורים צמוד קרקע שהוא חלק מבית דו-משפחתי.
גוש	4944
חלקה	45
שטח חלקה רשום	1,314 מ"ר.
תת-חלקה	1
שטח החלק הנישום	657 מ"ר.
זכויות קנייניות	בעלות.
כתובת	רח' שבזי 14, יבנה.

חלקה 45 תקרא להלן גם "**החלקה**", והמחצית הדרומית של החלקה -"**מגרש הנכס**".

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

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

5. <u>דיון וסיור בנכס</u>

5.1. ביום 3.4.2025 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך על-ידי החי"מ ביום 7.8.2025, ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור הנכס</u>

חלקה 45 נמצאת בשכונת נאות אשכול אשר בחלק הצפון-מזרחי של העיר יבנה, בצמוד וממזרח לרחוב שבזי, שהוא רחוב שכונתי שכיוונו הכללי מצפון-מזרח לדרום-מערב והמתחבר בקצהו הצפוני לרחוב דרך אהרון חג'ג' ובקצהו הדרומי לשדרות דואני, המהוות ציר תנועה עיקרי בעיר.

הבניה למגורים בסביבתה של החלקה מתאפיינת בעיקר בבנייה צמודת קרקע ותיקה, חד קומתית, לצד מספר מבני מגורים ותיקים בגובה של 2-3 קומות.

הפיתוח העירוני מלא.

חלקה 45 ממוקמת כאמור בצידו המזרחי של רחוב שבזי, במחצית לערך של קטע הרחוב שבין שדרות דואני לרחוב הרב אבוחצירא החוצה את רחוב שבזי ממזרח למערב.

6.2. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 45, ששטחה הרשום 1,314 מ"ר, צורתה רגולרית דמוית מלבן, וגבולותיה הינם:

גבול צפוני, שאורכו כ- 44 מ', ולאחריו חלקה 44 עליה בנוי בית מגורים חד-קומתי ותיק.

גבול מזרחי, שאורכו כ- 30 מ', ולאחריו חלקה 137, שהיא חלקה גדולה ועליה מספר מבני ציבור (בתי ספר, בית כנסת, מרכז קהילתי, מועצה דתית).

גבול דרומי, שאורכו כ- 44 מ', ולאחריו המשכה של חלקה 137.

גבול מערבי, שאורכו כ- 30 מ', והוא מהווה את החזית לרחוב שבזי.

בתחומה של החלקה היה בנוי בית מגורים צמוד קרקע דו-משפחתי וותיק, חד-קומתי, כאשר הבית הדרומי היה בנוי על מגרש הנכס המהווה את המחצית הדרומית של החלקה. במועד הסיור, הבית שהיה בנוי על מגרש הנכס נהרס, ובמגרש מבוצעות עבודות חפירה.

לפי המתואר בשומות הצדדים, וכן בהשוואה לשטח שבמחצית הצפונית של החלקה, הרי שקודם לביצוע החפירות, מפלס פני הקרקע במגרש הנס היה גבוה בכ- 2.0 מ' ממפלס פני המדרכה שבחזית המגרש לרחוב שבזי.

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

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

7. מצב תכנוני[2]

7.1. תכנית שיכון ציבורי 3/62/1, שהוכנה לפי חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה) תשכ"ד-1964 ביום 29.6.1966, סימנה את ייעודו של מגרש הנכס כ"אזור מגורים- קומה אחת".

7.2. תכנית מפורטת בר/1/66, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 1603 מיום 19.2.1970, חלה על שטח של 89.7 דונם, והיא מהווה שינוי לתכנית 3/62/1.

התכנית קובעת את מגרש הנכס כמגרש מספר 183 ביעוד של אזור מגורים א'[3] , שהוראות הבניה בעניינו הינן כלהלן:

נושא	תוכן
אחוזי בניה לקומה	30%
מס' קומות מקסימלי	1
קווי בניין	קדמי- 4 מ'; צידי- 3 מ'; אחורי- 4 מ'.

7.3. תכנית מתאר יבנה- זמ/600, שדבר אישורה פורסם בי.פ 2559 מיום 16.8.1979, חלה על שטח של 7,925 דונם, וקבעה את יעודה של החלקה ביעוד של מגורים א' בתחום מבנן מ4.

לפי סעיף הגדרות התכנית, מבנן הינו שטח שלגביו תוכן תכנית מפורטת על מנת להישאר במסגרת הצפיפות, הקצאת שטחי הציבור והוראות אחרות של תכנית זו.

במבנן שעל רוב שטחו חלות תכניות מפורטות מאושרות- תותר בניה לפי תכניות מפורטות על שטחים מצומצמים שישלימו את פרוגרמת המבנן.

לפי לוח האזורים והוראות הבניה, ביעוד מגורים א' (דו-משפחתי וטורי), הוראות הבניה הרלוונטיות לשומה זו הינן כלהלן:

נושא	תוכן
שטח מגרש מינימלי	650 מ"ר.
חזית מינימלית	24 מ'.
אחוז בניה מקסימלי בקומה (לרבות מרפסות וכו')	30% בקומה אחת או 50% בקוטג' + 15 מ"ר למבנה עזר ו- 15 מ"ר למוסך לדירה.
עליית גג בבית עם גג משופע	תותר בניית חדר בתוך חלל הגג, בתנאי ששטח הרצפה של החדר לא יהיה יותר מ- 12 מ"ר, והוא יחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים.
מספר קומות	1 או קוטג'.
מספר דירות לדונם	2 למגרש מינימלי.
קווי בניין	צדדי- 3 מ'; אחורי- 6 מ'.

[2] . יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.
[3] . יצוין, כי לא אותר תשריט התכנית באתרים של מוסדות תכנון, והיעוד כאמור הינו לפי תשריט התכנית באתר GOVMAP, ולפי קטע מתשריט שנשלח על-ידי שמאי המשיבה, הוא גם תואם לנטען בשומות הצדדים.

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

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

גובה בנינים- לא יוקם שום בית באזור מגורים שגובהו עולה על המסומן בלוח האזורים. לצורך קביעת הגובה הכולל של הבית יחשב גובה קומה לא יותר מ- 3.0 מ' ברוטו.

בנוסף נקבעו הוראות לשטחים ולמיקום של מקום החניה ומבנה העזר, ולתוספת בניה במגרש משותף.

7.4. תכנית יב/600/א', שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4447 מיום 10.10.1996, נועדה, בין היתר, לקבוע הוראות בניה למרתפים שיחושבו כשטחי שירות.

לפי הוראותיה, באזור מגורים א' תותר הקמת מרתף, שעיקר ההוראות בעניינו הינן כלהלן:

- שטחו לא יעלה על היקף הבניין העיקרי במפלס הכניסה.
- גובהו לא יעלה על 2.2 מ'.
- הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור שמתחתיה הוא בנוי, ולא תותר כניסה חיצונית. הוראה זו אינה חלה על מרתפים קיימים בהם אושרה בעבר כניסה חיצונית.
- מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע האבסולוטיים.
- לא תותר הקמת מטבחים ומתקנים סניטריים במרתף.
- השימושים המותרים במרתף הינם: מקלט, ומחסנים ביתיים לשימושי דיירי הבית ובהם מה שמוגדר כמבנה עזר.
- הועדה המקומית רשאית להתנות הקמתם של מרתפים בהריסתם של מחסנים קיימים הבנויים מחוץ לבניין והכללתם בתוך הבניין העיקרי או המרתף. הקמתם של מרתפים בבניינים חדשים תורשה רק בתנאי שתמנע הקמת מחסנים מחוץ לשטח הבניין העיקרי.

7.5. תכנית יב/מק/600/ג', שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5317 מיום 28.7.2004, משנה הוראות שנקבעו בתכניות קודמות, ובכלל אלה הוראות שנקבעו בתכנית זמ/600 באשר לבניה בקיר משותף בבתים דו-משפחתיים, וכן קובעת שבמקום בו מותרת סככת חניה לרכב פרטי לפי תכניות אחרות, תינתן האפשרות להצבת סככת החניה בקו בנין קדמי 0, ובלבד ששעריה לא יפתחו לשטח ציבורי.

7.6. תכנית מס' 404-0730531- תכנית הוראתית למצללות, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 8518 מיום 13.11.2019, נועדה לקבוע הוראות להקמת מצללות ברחבי העיר יבנה במגרשים צמודי קרקע ודירות גן.

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

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

8. <u>רישוי</u>

8.1. בשומות הצדדים מצויינים מספר היתרי בניה שניתנו במהלך השנים 1963 – 1989 לתוספות בנייה, הקמת מחסן וחניה (יצוין כי היתרים אלה לא אותרו בארכיב הסרוק של הוועדה המקומית).

8.2. בישיבת ועדת המשנה של הועדה המקומית מיום 19.12.2024 הוחלט לאשר בקשה להיתר בנייה להריסת בית קיים והקמת בית מגורים חדש בגובה של קומה אחת + קומת מרתף + חניות מקורות + ממ"ד + פרגולה.

להלן שטחי הבניה לפי תכנית הבקשה להיתר שנשלחה ע"י שמאי המבקש:

מפלס	שטחים עיקריים במ"ר			שטחי שירות במ"ר				אחר במ"ר		
	מגורים	עיקרי ממ"ד	סה"כ	ממ"ד רצפה	ממ"ד קירות	מרתף	סה"כ	מרפסת זיזית	מצללה	הריסה
-2.84						281.62	281.62			
0.00	271.01	6.58	277.59	9.0	3.74		12.74	3.50	45.95	136.49
סה"כ	**271.01**	**6.58**	**277.59**	**9.0**	**3.74**	**281.62**	**294.36**	**3.50**	**45.95**	**136.49**

במסגרת ההיתר אושרו ההקלות שלהלן:

- הקלה של 10% בקו בניין צידי (מותר 3.0 מ' מבוקש 2.7 מ').
- ניוד שטחים של 100 מ"ר מקומה א' לקומת הקרקע.
- הקלה בתכסית (מותר 30% מבקשים 45.22%).
- הקלה בגובה קומת קרקע (מותר 3.0 מ' מבוקש 6.78 מ').

9. <u>מצב קנייני</u>

9.1. להלן נתונים מהעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, שהופק ביום 2.1.2025:

<u>גוש</u>: 4944

<u>חלקה</u>: 45

<u>שטח</u>: 1,314 מ"ר.

<u>תקנון</u>: מוסכם.

פרטים בעניינה של תת-חלקה 1:

<u>תיאור</u>: דירה בקומה ראשונה.

<u>שטח רשום</u>: 94.6 מ"ר.

<u>חלק ברכוש משותף</u>: 1/2

<u>בעלויות</u>: ארביב אריאל (1/2), ארביב אושרת (1/2).

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

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

9.2. בית המגורים שבחלקה 45 בגוש 4944, הכולל מבנה אחד ו- 2 דירות, נרשם בפנקס הבתים המשותפים ביום 31.3.1976. לפי תשריט הבית המשותף, תת-חלקה 1 מהווה את הדירה הדרומית שבחלקה.

9.3. לפי שומות הצדדים, המבקשים רכשו זכויותיהם במגרש הנכס ביום 7.9.2022, תמורת 4,500,000 ₪.

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>

לפי הקבוע בתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

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

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

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

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

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

ההשבחה הנבחנת בשומה זו הינה עקב אישורן של הקלות שאינן משנות את עיקר שווי הזכויות לבנייתו של בית המגורים, ולכן אומדן ההשבחה ייעשה בשיטת הדלתא.

באומדן ההשבחה כאמור, יובאו בחשבון השיקולים שלהלן:

10.1. מיקומו של מגרש הנכס בשכונת נאות אשכול בעיר יבנה.

10.2. מאפייני הבנייה האפשרית במגרש הנכס עובר לאישורן של ההקלות שהשבחתן נבחנת בשומה זו, והבנייה שהתבקשה בהיתר הבניה לאחר אישור ההקלות.

10.3. ערכי השווי בסביבתו של מגרש הנכס, בסמוך למועד הקובע.

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

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

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

יגאל יוסף

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

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

---

11. עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם

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

סכום ההשבחה בשומות הצדדים

גורם משביח	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה (₪)	השבחה בשומת המבקש (₪)
הקלות	19.12.2024	393,441	120,305

11.1. עיקרי שומת המשיבה

הקלה להגדלת הגובה מ- 3.0 מ' ל- 6.78 מ'- שיא הגובה הינו 6.78 מ' שכולל את גג הרעפים, כאשר הגובה לקומת הקרקע למגורים נע בין 4.8 מ' ל- 5.35 מ'.

בתחשיב ההשבחה לא הובא בחשבון שטח הממ"ד, וזאת בהתאם לפס"ד 66475-06-24 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' נ' אחים אלה בע"מ ואח', שהתייחסה להקלה זהה.

הקלה לניוד שטחים- הובא בחשבון שהשטח המנויד בפועל מקומה א' לקומת הקרקע הינו 93.23 מ"ר.

ערכי שווי

להלן עסקאות מכר לבתים בנויים בסביבה מאתר רשות המיסים (שנת בניה- 1970):

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	מהות	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	מחיר מכירה (₪)
1	12.02.24	4943/19	חבצלת 31	דו-משפחתי	918	115	5,170,000
2	16.09.24	4944/46	שבזי 8	חד-משפחתי	483	124	4,200,000
3	15.04.24	4944/31	חבצלת 10	דו-משפחתי	641	83	4,400,000
4	07.09.22	4944/45	שבזי 14		657	94	4,500,000

מס"ד	שווי קרקע בניכוי יזמות שחוקה	אומדן עלויות בניה	שווי הקרקע (₪)	סה"כ מר"א	מקדם פרטיות	שווי מ"ר מבונה (₪)
1	5,118,812	517,500	4,601,312	741.6	1.0	6,205
2	4,158,416	595,200	3,563,216	402.2	0.9	7,973
3	4,356,436	398,400	3,958,036	532.6	1.0	7,432
4	4,455,446	451,200	4,004,246	545.8	1.0	7,337
ממוצע שווי מר"א במעוגל (₪)						**7,300**

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

יגאל יוסף

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

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

<u>תחשיבי ההשבחה</u>

הקלה להגדלת תכסית וניוד זכויות מק"א לק"ק:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שוליות	מר"א
הגדלת שטח קומת המרתף	84.52	0.5	0.85	35.92
שטח לניוד מק"א לק"ק	93.23	0.1		9.32
סה"כ אקוי' השבחה				45.24
שווי מ"ר מבונה				₪ 7,300
השבחה				**₪ 330,281**

הקלה לגובה מ- 3.0 מ' ל- 6.78 מ' בקומת הקרקע (בפועל בין 4.8-5.35 מ'):

שטח הקומה המוגבהת ללא ממ"ד שירות	277.59 מ"ר
מקדם השבחה	0.03
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,300
השבחה	**₪ 60,792**

הקלה בקו בניין דרומי צידי מ- 3.0 מ' ל- 2.7 מ':

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מר"א
קומת מרתף	2.6	0.5	1.3
קומת קרקע	2.6	1.0	2.6
הפסד חצר	(2.6)	0.25	(0.65)
סה"כ אקוי' השבחה			3.24
מקדם השבחה קו בנין			0.1
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,300
השבחה			**₪ 2,368**

סיכום ההשבחה:

הקלה להגדלת תכסית וניוד זכויות מק"א לק"ק	₪ 330,281
הקלה לגובה מ- 3.0 מ' ל- 6.78 מ' בק"ק (בפועל בין 4.8-5.35 מ')	₪ 60,792
הקלה בקו בניין דרומי צידי מ- 3.0 מ' ל- 2.7 מ'	₪ 2,368
סה"כ השבחה	**₪ 393,441**

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

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

11.2. **<u>עיקרי שומת המבקש</u>**

<u>הקלה מתכלה</u>

ההשבחה נובעת מזכויות מכוח הקלה. זכויות אלו צמודות היתר וקיימות כל עוד המבנה עומד על תילו. בתום החיים הכלכליים של המבנה מתפוגגת גם ההקלה ואיננה עומדת יותר ועמדה זו נקבעה גם בהחלטות של ועדות ערר (ערר 45/16/48 גבאי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון (22.6.2017); ערר הר/85115/13 כגן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה).

כתמיכה בטענתו לפיה נכון להפחית משווי זכויות שאושרו בהקלה, מפנה שמאי המבקש להחלטות של 7 שמאים מכריעים שקבעו הפחתה לפי מקדמים בטווח של 0.95 – 0.77.

בהתאם לאמור לעיל תובא בחשבון הפחתה של 10% משווי הזכויות שאושרו בהקלה, המבוססת על הנחת אורך חיים של 50 שנים (שיעור היוון של 5%).

<u>הקלה להגדלת התכסית ולניוד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע</u>

הגדלת התכסית גורעת משטח החצר הצמודה לבית המגורים, ובשומת המשיבה לא ניתן לכך ביטוי, וזאת בשונה מההשבחה שחושבה בגין ההקלה בקו בניין.

בשומות מכריעות שערך השמאי המכריע בהליך כאן, הובא בחשבון הפסד שטח חצר עקב הגדלת שטחי בניה בקומת הקרקע (נכס ברחוב דרך השדות 44 כפר שמריהו (גו"ח 6671/225); רחוב ק"ם 26 בתל אביב-יפו (גו"ח 6336/485); חוות-דעת שמאי מייעץ בעניינו של נכס ברחוב אופיר 24 בתל אביב-יפו (גו"ח 6627/260)).

לאור האמור יש להביא בחשבון את עיקרון ניכוי הפסד חצר.

<u>מקדם אקוויוולנטי לשטח המרתף</u>

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר גובה פנימי של המרתף הוא של 2.2 מ', והוא מסומן כשטח שירות בטבלת השטחים בבקשה להיתר. השימושים המותרים במרתף הינם: מקלט, מחסן ביתי, וכיו"ב. לפיכך, המרתף הוא לטובת שטח שירות המתאים לשימושים שאינם עיקריים, ויש להביא בחשבון מקדם שווי של 0.4 לשטח המרתף.

להלן החלטות שמאים מכריעים לנכסים צמודי קרקע, בהם נקבע מקדם שווי של 0.4 לשטחי מרתף שלהם מאפיינים דומים: שומה שערכה השמאית המכריעה גלן בעניינו של נכס ברחוב ארלוזורוב 12 ביהוד (גו"ח 6727/62); שומה שערך השמאי המכריע גולדברג בעניינו של נכס ברחוב מרכוס 4 בכפר סבא (גו"ח 6427/320); שומה שערך השמאי המכריע הלוי בעניינו של נכס ברחוב העבודה 21 בכפר סבא (גו"ח 6431/369).

<u>מקדם שוליות לשטח המרתף</u>

נוכח שטח המגרש המיוחס לנשוא השומה והיקף השטחים המוקנים בחלקה מכוח תכנית בתוקף המתירה שטח מרתף בשיעור 30% משטח המגרש (כ- 197 מ"ר בנוי במרתף),

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

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

ולנוכח היקף השטח הבנוי הכולל בהתאם לבקשה להיתר- 571.95 מ"ר, ובהתחשב במאפייני השכונה, שהיא שכונה המאופיינת בבניה ווותיקה שאינה כוללת מבנים צמודי קרקע עם מרתפים בשטחים גדולים עקב עלויות הבניה הגבוהות של בניית מרתף גדול, עלות אחזקתו ותשלומי ארנונה גבוהים בגינו, נכון להפחית משווי שטחי המרתף בשל שוליות.

להלן הכרעות שמאים מכריעים התומכות בטענה זו:

- בשומה שערך השמאי המכריע קוט בעניינו של נכס צמוד קרקע ברחוב המעפיל 18 ברחובות (גו"ח 3648/79) הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.55 בגין שטח מרתף של 141.22 מ"ר.

- בשומה שערך השמאי המכריע פלד בעניינו של נכס צמוד קרקע חד-משפחתי ברחוב תל חי 22 בנס ציונה (גו"ח 3637/447) הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.25 בגין שטחי מרתף של מעל ל- 120 מ"ר ליח"ד.

- בשומה שערכה השמאית המכריעה שיחור בעניינו של נכס צמוד קרקע חד-משפחתי ברחוב בוסתנאי 28 רמת השרון (גו"ח 6599/410) הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.8 בגין שטח מרתף של מעל ל- 100 מ"ר.

- בשומה שערך השמאי המכריע בריל בעניינו של נכס צמוד קרקע חד-משפחתי ברחוב כצנלסון 49 בהרצליה (גו"ח 6558/273) הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.7 בגין שטח מרתף מעל 100 מ"ר.

לפיכך, במקרה הנדון, נכון להפחית 30% משווי השטחים שהתווספו לקומת המרתף, בשל שוליות.

<u>הקלה לגובה</u>- מקדם ההשבחה שקבע שמאי המשיבה מקובל. עם זאת, השטח לחיוב ללא שטח הממ"ד הינו 271 מ"ר בלבד.

<u>דרישת תשלום מהעירייה להעתקת ביוב</u>

הבתים הוותיקים בשכונה גבוהים בכ- 2.5 מ' מגובה הכביש בבניה. התכנית מאפשרת בניה חדשה עד לגובה של 1.2 מ' מגובה הכביש, כך נוצר מצב אבסורדי בו כל מי שבונה בית חדש יהיה נמוך משמעותית משכניו, דבר הפוגע בחזית הרחוב.

ע"מ ליצור חזית אחידה ברחוב מבחינת הגבהים נדרשת הקלה בגובה וזאת בשל העובדה שהמבנה הוגבה ולא תואם את הגובה של המבנים השכנים.

לאור האמור, בגלל הפרשי הגבהים נוצר מצב בו לא ניתן לחבר את הביוב לשוחות הקיימות של השכנים מצפון ומדרום, כמצב האופטימלי, ולכן נדרש חיבור קו ביוב חדש המצריך בין היתר לחצות את הכביש לכיוון מערב על-מנת לחבר את קו הביוב, מעבר לדמי ההקמה הסטנדרטיים שיש לנכס בבניה חדשה. כתמיכה בטענתו מציג שמאי המבקש

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

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

יגאל יוסף

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

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

מכתב מיום 13.2.2025 מתאגיד המים לפיו עלות העתקת חיבור המים הינה כ- 3,500 ₪ + מע"מ, ועלות חיבור ביוב חדש וחצייית כביש הינה כ- 20,000 ₪ + מע"מ, ועלות זו, כך לטענתו יש לקזז מההשבחה.

<u>הקלה בקו בניין</u>- תחשיב שמאי המשיבה מקובל, למעט מקדם השווי לשטחי מרתף, ובהתחשב בהתכלות ההקלה.

<u>תחשיבי ההשבחה</u>

הקלה לניוד זכויות מק"א לק"ק:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שוליות	מר"א
תוספת שטח בקומת המרתף	84.52	0.4	0.7	23.7
שטח לניוד מק"ק לק"א	93.23	0.1	1.0	9.3
ניכוי הפסד חצר	93.23	0.25	1.0	(23.3)
סה"כ אקוי' השבחה				9.7
שווי מ"ר מבונה				₪ 7,300
מקדם התכלות				0.91
השבחה				**₪ 64,312**

הקלה לגובה קומה:

שטח הקומה המוגבהת	271
מקדם השבחה	0.03
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,300
מקדם התכלות	0.91
סה"כ השבחה	₪ 54,008
דרישת תשלום מי יבנה	₪ (27,557)
השבחה	**₪ 26,451**

הקלה בקו בניין דרומי צידי:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מר"א
קומת מרתף	2.6	0.4	1.04
קומת קרקע	2.6	1.0	2.6
הפסד חצר	(2.6)	0.25	(0.65)
סה"כ אקוי' השבחה			2.99
מקדם השבחה קו בנין			0.1
מקדם התכלות			0.91
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,300
השבחה			**₪ 1,986**

ובהתאם לעיל, קובע שמאי המבקש השבחה כוללת של 120,305 ₪ כתוצאה מאישור ההקלות.

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

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

11.3. **<u>התייחסות שמאי המשיבה</u>**

<u>מקדם אקוויוולנטי למרתף ומקדם שוליות למרתף</u>

שמאי המשיבה מפנה ל- 7 שומות מכריעות שנערכו לנכסים בשכונת עמל שבעיר הרצליה, ואשר בהם נקבע מקדם שווי של 0.5 למרתף בגובה של 2.2 מ'.

כמו כן מפנה הוא לשומה שערך השמאי המכריע מסילתי בעניינו של נכס בגו"ח 6558/51, במסגרתה הוצגה רשימה של 14 שומות מכריעות שנערכו לנכסים בשכונת נווה עמל בהרצליה, בהן נקבעו מקדמי שוליות של 0.6 – 0.9 לשטחים בקומת המרתף שהם מעל ל- 100 מ"ר.

<u>דרישת תשלום מהעירייה להעתקת ביוב</u>

לאחר בירור מול הועדה המקומית הובהר כי הבקשה להעתקת קו הביוב הייתה של התושב ולא כדרישה של תאגיד המים. לפיכך, הטענה לעניין קיזוז עלויות אינה נכונה ואין לקבלה.

בעניין זה מצרף שמאי המשיבה מייל שהתקבל מתאגיד המים, לפיו התאגיד לא דרש או חייב את התושב לבצע חיבור ביוב נפרד, ושינוי החיבור נדרש בשל העובדה שמבקשים לשנות את גובה הקרקע במגרש.

<u>הקלה להגדלת תכסית וניוד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע</u>

המקדם של 0.1 שנקבע בשומת המשיבה מגלם בתוכו הפסד חצר, והוא המקדם המקובל להקלה הנדונה, שמתבססים עליו שמאים מכריעים רבים.

לצורך כך מפנה שמאי המשיבה לשומה שערך השמאי המכריע פז בעניינו של נכס בגו"ח 8041/21, בה נקבע מקדם השבחה של 10% להקלה בתכסית, וכן לשומה שערכה השמאית המכריעה גלן בעניינו של נכס בגו"ח 7799/94.

<u>הקלה מתכלה</u>

מקדם התכלות נהוג לקבוע בדרך כלל בישובים מאוד יוקרתיים כגון הרצליה פיתוח וכפר שמריהו, שכן בישובים אלו תחלופת הבתים היא גבוהה בניגוד לישובים פחות יוקרתיים שבה קצב תחלופת הבתים מאפסת את מקדם ההתכלות. יש לשים לב כי גם בשומה הנגדית הובאו דוגמאות ל- 12 שומות מכריעות שמתוכן 10 בישובים יוקרתיים. יש לציין כי מדובר בבניית בית מגורים חדש ולא בתוספת בניה כך שיש דחיה מלאה של השטח הבנוי.

כתמיכה בטענתו מפנה שמאי המשיבה להחלטה של השמאי המכריע פז בעניינו של נכס בישוב תל מונד (גו"ח 7790/151), לפיה מקדם התכלות רלוונטי ביישובים יוקרתיים, בהם אורך החיים הכלכליים של נכס קצר יותר לאור ערכי הקרקע הגבוהים. כמו כן לעיתים

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

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

קיים רצון של בעלי זכויות לשמר ההקלות גם בתום החיים הכלכליים של הנכס תוך שמירה על מתווה הבניין הקיים בעת הריסה ובניה חדשה.

טענות נוספות מהדיון ולאחריו:

- ניוד שטחים- מקדם ההשבחה של 0.1 בגין ניוד שטחים לקומת קרקע כבר נקבע בהרבה שומות מכריעות, שאף קבעו שמקדם זה מגלם את הפסד שטח החצר.
- במקרה כאן, הבניה החד-קומתית כמו גם גובה הקומה שהתבקש, הופכת את הבית ליוקרתי יותר, וזה מעבר לשיפור התכנוני.
- מרתף- נכון שהמרתף מוגדר כשטח שירות, אלא שבפועל אף אחד לא משתמש בו כמחסן, ובוודאי שלא בנו מרתף בהיקף שכזה כדי שישמש כמחסן. המדובר בשטחים סמי-עיקריים, והמקדם של 0.5 הוא המקדם המקובל למרתפים שכאלו.
- שוליות- לא נכון לבחון השוליות כמו במקרה של בית סטנדרטי. כתוצאה מהפיכת הבניה לחד-קומתית עולה היוקרתיות של הבית, ובהתאם לכך יש גם לבחון את השוליות.
- הקלה לקו בניין- העובדה שבשומת המשיבה הובא בחשבון הפסד שטח חצר הינה בשל טעות, וגם בהרבה שומות מכריעות לא מביאים בחשבון את הפסד החצר. השיפור התכנוני בשיעור של 10% נקבע מבלי להפחית בגין הפסד שטח חצר.
- התכלות ההקלות- נכון לעשות הפרדה בין הקלות הניתנות בבית קיים לבין הקלות הניתנות במסגרת בנייה חדשה, שאז אורך החיים הכלכליים הינו של כ- 50 שנים ומעלה, כך שההפחתה הינה תיאורטית וערטילאית ואינה משתקפת בשווי השוק, ולכן אין להביאה בחשבון.
- העתקת קו הביוב- המבקש יכול היה לבנות בצורה אחרת, ואז לא היה נדרש לשאת בעלות זו. בכל מקרה, אין קשר בין ההקלה בגובה הקומה להעתקת קו הביוב, שהיא מושפעת בעיקר ממפלס קומת הקרקע.

בהתייחסות לטענת שמאי המבקש לפיה נמסר לו מעורך הבקשה להיתר כי ישנה הוראה של מהנדס העיר שבבניה חדשה יש לתכנן גובה מקסימלי של 1.2 מגובה הרחוב, העביר שמאי המשיבה הודעת מייל של מהנדס העיר לפיה המדובר בטענה מופרכת מיסודה ושהוא אינו רואה הצדקה לגובה הקומה המבוקש, פרט לכך שהיזם רוצה לאפשר חלוקה פנימית לשתי קומות בעתיד

11.4. **<u>תגובת שמאי המבקש</u>**

- התכלות ההקלה- כאשר מבנה מסיים חייו הכלכליים, מתכלה גם ההקלה. כמו כן, לפי תיקון 134 לחוק התכנון והבניה, לא ניתן יהיה לאשר שוב ההקלות שאושרו בהיתר הנוכחי. ולכן ברור, שההקלות שאושרו בהיתר הנוכחי לא יתחדשו ולכן יש צורך לתחום בזמן את משך חייהן.

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

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

- הטענה לפיה מקדם ההתכלות רלוונטי רק לאזורי יוקרה אינה נכונה, ובשומת המבקש ישנן הפניות לשומות מכריעות שהביאו בחשבון מקדם התכלות גם בעיר יבנה.

- הקלה לניוד זכויות- לטענת שמאי המשיבה, מקדם ההשבחה שקבע מגלם את הפסד שטח החצר. טענה זו אינה נכונה, והמקדם משקף את השיפור התכנוני בלבד. במקומות בהם מניידים שטחים מקומה א' לקומת קרקע, הניוד מאפשר מרפסת בקומה א' המפצה על אובדן שטח החצר, ואז נכון להביא בחשבון רק את המקדם של שיפור התכנון (0.1). לא זה המקרה אצלנו, שבו לא בונים שטחים בקומה א' ואין מרפסת בקומה א', ולכן נכון להביא בחשבון את הפסד החצר.

- מאפייני הנכס שבשומת השמאי המכריע פז אליה הפנה שמאי המשיבה שונים מאלו שבנכס כאן, מאחר ושם מדובר בבית דו-משפחתי עם שטח מגרש של 336 מ"ר בלבד. כמו כן, בנכס שם, לא ניתן היה לממש בקומת הקרקע שטחים עיקריים בהיקף סביר ולכן התבקש הניוד.

- עיקר ההשבחה עקב ניוד השטחים הינו בשל האפשרות להגדיל את שטח המרתף.

- מקדם מרתף- מפנה לשומה מכרעת נוספת, של השמאית המכריעה הרון בעניינו של נכס ברח' דוד אלעזר 3 יבנה (גו"ח 5169/64) במסגרתה, לקומת מרתף שלה מאפיינים דומים לאלו של המרתף המותר במגרש הנכס, נקבע מקדם שווי של 0.4.

שמאי המשיבה בתגובתו מפנה למקדמי שווי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בשכונת נווה עמל בהרצליה, אלא שגם בשכונה זו ישנן שומות מכריעות שקבעו מקדם שווי של 0.4.

יש להביא בחשבון, שהזכויות למרתף הינן מכוח תכניות ותיקות שהתירו במרתף בעיקר שטחי אחסנה ומתקנים טכניים. בתכניות חדשות למרתפים, בהם הותרו שימושים נוספים נהוג לקבוע מקדם שווי של 0.5, ומקדם זה רק מחזק עמדתנו באשר למקדם השווי הראוי של המרתף המותר בנכס כאן.

- מקדם שוליות- אין מחלוקת בין הצדדים שנכון להביא בחשבון הפחתה לשוליות, והמחלוקת היא באשר לשיעור השוליות. עוד קודם לאישור ההקלה לניוד שטחים ניתן לבנות מרתף בשטח של כ- 200 מ"ר, כך שמדובר במרתף גדול מאוד, ואין בסביבה בניית מרתפים בהיקף שכזה.

כמו כן, גם בקביעת מקדם השוליות נכון להביא בחשבון, שהשימושים המותרים כאמור הינם שימושי אחסנה.

בתגובת שמאי המשיבה מוצגות החלטות של שמאים מכריעים, וגם בהן נקבע מקדם שוליות של 0.7, לשטח מרתף שהוא מעל ל- 100 מ"ר.

- בניגוד לנטען על-ידי שמאי המשיבה, הבנייה המבוקשת בהיתר כאן אינה של בית יוקרתי, והיא גם אינה בשכונה יוקרתית. בסך-הכול ניידו כ- 80 מ"ר לקומת הקרקע,

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

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

ומאחר והמדובר במגרש גדול, עם זכויות בניה בהיקף גדול, אזי מתבקש לממש הזכויות בבנייה חד-קומתית.

- בבדיקה מול עורך הבקשה להיתר נמסר, כי בתחילה הוגשה תכנית שבה תוכנן המבנה באותו הגובה של המבנה הוותיק. הבקשה נדחתה, בין היתר, בשל הטענה לפיה לאור הוראת מהנדס העיר יש לתכנן המבנה בגובה מקסימלי של 1.2 מ' מגובה הרחוב, ודרישה זו היא שגרמה לכך שהמבנה ייבנה בגובה נמוך משמעותית מהשכנים.

11.5. **<u>דיון והכרעה</u>**

<u>הקלה לניוד שטחים והגדלת תכסית</u>

במסגרת הבקשה להיתר אושרה הקלה לניוד שטח של כ- 93 מ"ר מקומה א' לקומת הקרקע, ובשל הקלה זו חישב שמאי המשיבה השבחה בשיעור של 10% משווי השטחים שנוידו (ובנוסף השבחה בשל הגדלת שטח קומת המרתף).

מנגד נטען על-ידי שמאי המבקש, כי אל מול ההשבחה בשיעור של 10% משווי השטחים שנוידו, יש להפחית הפסד של שטח חצר בהיקף דומה ולפי מקדם שווי של 0.25, כך שאלמלא האפשרות להרחיב גם את שטח קומת המרתף כתוצאה מניוד השטחים לקומת הקרקע, הניוד דווקא פוגע בשוויו של מגרש הנכס (השבחה של 10% משווי השטחים שנוידו, והפחתה של 25% בשל גריעת שטח חצר).

בתגובה לטענתו זו של שמאי המבקש, נטען על-ידי שמאי המשיבה, כי מקדם ההשבחה שקבע בשיעור של 10% כבר מגלם את הפסד שטח החצר.

לאור העובדה שבתחשיבים שערך שמאי המשיבה לצורך ניתוח עסקאות ההשוואה, הקנה הוא לשטחי החצר מקדם שווי של 0.25, הרי שמשמעות טענתו לפיה מקדם ההשבחה של 10% כבר מגלם את הפסד החצר הינה, שלעמדת שמאי המשיבה, ניוד השטחים מקומה א' לקומת הקרקע, משביח את השטחים שנוידו בכ- 35%.

הקושי בעמדה זו הינו, שבתחשיבים שערך שמאי המשיבה לצורך ניתוח העסקאות, לשטחים העיקריים שבקומה א' ניתן מקדם שווי 1.0, בדומה לשווי שנקבע לשטחים העיקריים שבקומת הקרקע.

לצורך בחינת טענתו של שמאי המשיבה, בחרתי לבחון את הביקוש לשטחי בנייה בסביבתו של מגרש הנכס, במגרשים ששטחם דומה לזה של מגרש הנכס, וזאת באמצעות בחינה של היתרי בניה שהתבקשו/ניתנו בסביבה, ולהלן נתונים שאותרו:

- בשנת 2019 ניתן לנכס ברחוב שבזי 17 (גו"ח 4944/38) שהוא בשטח קרקע של 646 מ"ר, היתר בניה מספר 20181541 להריסה ובניה חדשה. לפי תכנית הבקשה להיתר התבקשה בניה של כ- 192 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע, כ- 92 מ"ר בקומה א', וכ- 124 מ"ר בקומת מרתף.

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

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

- בשנת 2019 ניתן לנכס ברחוב החבצלת 6 (גו"ח 4944/27), שהוא בשטח קרקע של 633.5 מ"ר, היתר בניה מספר 20190340 לתוספת בניה. לפי תכנית הבקשה להיתר, לבית קיים בשטח של 119 מ"ר בקומת קרקע, התבקשה תוספת של 70 מ"ר בקומת הקרקע + 79 מ"ר בקומה א' + 84 מ"ר מרתף.

- בשנת 2022 ניתן לנכס ברחוב הלילך 4 (גו"ח 4944/70), שהוא בשטח קרקע של 901.5 מ"ר, היתר בניה מספר 20210321 לתוספת בניה. לפי תכנית הבקשה להיתר, לבית קיים בשטח של 33 מ"ר התבקשה תוספת של 274 מ"ר בקומת הקרקע + 61 מ"ר בקומה א' + 337 מ"ר מרתף. במסגרת ההיתר אושרה הקלה לניוד שטחים בשיעור של 5% מקומה א' לקומת הקרקע.

- בשנת 2022 ניתן לנכס ברחוב החבצלת 17 (גו"ח 4944/4), שהוא בשטח קרקע של 844 מ"ר, היתר בניה מספר 20220114 לתוספת בניה. לפי תכנית הבקשה להיתר, לבית קיים בשטח של 82 מ"ר בקומת הקרקע התבקשה תוספת של 252 מ"ר בקומת הקרקע + 92 מ"ר בקומה א' + 258 מ"ר קומת מרתף. במסגרת ההיתר אושרה הקלה לניוד של כ-10% משטחי קומה א' לקומת הקרקע.

- בישיבת ועדת המשנה של הועדה המקומית מיום 6.11.2023 אושרה בקשה להיתר בניה ברחוב החבצלת 26 (גו"ח 4943/40), במגרש בשטח של 634 מ"ר, לתוספת לבית קיים. לפי נתונים שבאתר הוועדה, לביית קיים בשטח של כ- 133 מ"ר בקומת קרקע, אושרה תוספת של כ- 112 מ"ר בקומת הקרקע + 108 מ"ר מרתף. כמו כן אושרה הקלה לניוד שטחים בשיעור של 7.2% מקומה א' לקומת הקרקע.

- באותה הישיבה שלעיל אושרה בקשה להיתר בניה ברחוב החבצלת 4 (גו"ח 4944/24), במגרש בשטח של 639 מ"ר, לתוספת מגורים בקומת הקרקע. לפי נתונים שבאתר הוועדה, לבית קיים בשטח של כ- 151 מ"ר בקומת הקרקע, אושרה תוספת של כ- 81 מ"ר בקומת הקרקע. כמו כן אושרה הקלה לניוד שטחים בשיעור של 6.3% מקומה א' לקומת הקרקע.

- בשנת 2025 הוגשה בקשה להיתר בניה בנכס שברחוב שבזי 7 (גו"ח 4944/29), במגרש בשטח של 634 מ"ר, להריסת בית קיים ובניית בית חד-קומתי ומרתף. לפי תכנית בקשה להיתר שאותרה באתר הוועדה, הבנייה המבוקשת היא של כ- 245 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע + 142 מ"ר בקומת מרתף. כמו כן מבוקשת הקלה לניוד שטחים מקומה א' לקומת הקרקע בשיעור של 8.6%.

להלן ריכוז הנתונים שלעיל:

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

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

יגאל יוסף

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

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

כתובת	שטח מגרש (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי מותר בק"ק- 30% (במ"ר)	סה"כ שטח עיקרי מותר בק"א- 20% (מ"ר)	סה"כ שטח מרתף מותר (במ"ר)	סה"כ שטח עיקרי שהתבקש בק"ק (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי שהתבקש בק"א (מ"ר)	סה"כ שטח שהתבקש בקומת מרתף (מ"ר)
שבזי 17	646.0	193.6	129.2	193.6	192	92	124
החבצלת 6	633.5	190.05	126.7	190.05	189	79	84
הלילך 4	901.5	270.45	180.3	270.45	307	61	337
החבצלת 17	844.0	253.2	168.8	253.2	334	92	258
החבצלת 26	634.0	190.2	126.8	190.2	245	0	108
החבצלת 4	639.0	191.7	127.8	191.7	233	0	0
שבזי 7	634.0	190.2	126.8	190.2	245	0	142

להלן הצגה נוספת של הנתונים, לפי היחס שבין השטחים המבוקשים בכל קומה בהשוואה לשטח המגרש:

כתובת	שטח מגרש (מ"ר)	שיעור השטחים המבוקשים בקומת קרקע	שיעור השטחים המבוקשים בקומה א'	שיעור השטחים המבוקשים בקומת המרתף
שבזי 17	646.0	30%	14%	19%
החבצלת 6	633.5	30%	12%	13%
הלילך 4	901.5	34%	7%	37%
החבצלת 17	844.0	40%	11%	31%
החבצלת 26	634.0	39%	0%	17%
החבצלת 4	639.0	36%	0%	0%
שבזי 7	634.0	39%	0%	22%
ממוצע	**705.0**	**35%**	**6%**	**20%**

כך שלפי הנתונים שלעיל, בסביבתו של מגרש הנכס, במגרשים ששטחם 600 מ"ר – 900 מ"ר, קיים ביקוש לשטחים בקומת הקרקע ובקומת המרתף, וביקוש לשטחים בקומה א' בהיקף שהוא קטן משמעותית מסך השטחים המותרים בקומה זו.

לנתון זה משמעות בשני היבטים: האחד- בניתוח עסקאות ההשוואה, והשני- באשר להשבחה שבניוד שטחים מקומה א' לקומת הקרקע.

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

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

באשר לניתוח עסקאות ההשוואה, ברור כי במידה ולשטחים בקומה א' יוקנה מקדם שווי התואם את הביקוש להם, אזי סה"כ המ"ר האקוויוולנטיים שרואה בפניו הקונה הסביר יצטמצם, והמחיר שמשולם בעסקאות למ"ר אקוויוולנטיים יעלה.

כך לדוגמא, לפי בדיקותיי, ככל שבניתוח העסקאות שערך שמאי המשיבה יוקנה לשטחים העיקריים שבקומה א' מקדם שווי של 0.5 במקום מקדם שווי של 1.0, ואילו בקומת הקרקע תובא בחשבון תוספת שטח עיקרי בשיעור של 5% משטח המגרש לפי מקדם שווי של 0.9 (בשל היטל ההשבחה שהוועדה מבקשת בשל ניוד שטחים), השווי המבונה יגדל בכ- 8%, ובמקרה שכזה סביר שהיה נקבע שווי מבונה של כ- 7,900 ₪ למר"א מבונה.

עוד יצוין בעניין ניתוח העסקאות כאמור, שלפי בדיקותיי, העסקאות נעשו בנכסים שהם בניהולה של רמ"י, כך שסביר להניח שלצורך מימוש מלוא הבנייה המותרת, לפיה נותחו העסקאות, הקונה רואה בפניו תשלום נוסף לרמ"י (אם לצורך רכישת הבעלות ואם כדמי היתר), כפי שהמבקש בהליך כאן נדרש לתשלום שכזה, וגם תוספת תשלום זו מעלה את השווי המבונה הנלמד מעסקאות ההשוואה.

באשר להשבחה שבניוד השטחים, הרי שגם אם יובא בחשבון שבסביבתו של מגרש הנכס הביקוש לשטחים בקומה א' הינו בשיעור של 10% משטח המגרש (שהוא גדול מזה הנלמד מהנתונים שלעיל), הרי שהניוד של יתרת השטחים שאין להם דרישה, לקומת הקרקע, בהיקף שלו קיים ביקוש לתוספת שטחים בקומת הקרקע, משמעו נתינת שווי מלא לשטחים עיקריים, ששווים ללא הניוד הינו אפס.

בנתונים לעיל, מטעמי זהירות מופלגים, בחרתי שלא לשנות מהשווי המבונה המוסכם על שמאי הצדדים, ולקבל את שיעור ההשבחה שקבע שמאי המשיבה.

<u>מקדם השווי למרתף</u>

בשל ההקלה לניוד השטחים מקומה א' לקומת הקרקע גדל גם שטחה של קומת המרתף. בשל הגדלת שטח זה קבע שמאי המשיבה השבחה לפי מקדם שווי מרתף של 0.5 ומקדם שוליות של 0.85.

מנגד נטען על-ידי שמאי המבקש, שמאחר והגובה המותר של קומת המרתף הינו 2.2 מ', ושהשימושים המותרים בו הינם של מקלט, מחסן וכיוצ"ב, הרי שמקדם השווי הראוי לסוג שימושים שכאלו הינו 0.4, ובשל היקף שטח המרתף המותר, נכון להפחית בשל שוליות 30% משווי תוספת השטחים.

מהנתונים שהוצגו לעיל עולה, שעל-אף שצודק שמאי המבקש באשר לסוג השימושים בקומת המרתף, הרי שבסביבתו של מגרש הנכס קיים ביקוש רב לשטחים בקומת המרתף, בשיעור שעולה אף על זה המבוקש לשטח עיקרי בקומה א', ובמגרש הנכס אף בחרו לבנות חצרות אנגליות המאפשרות כניסת אור טבעי ואוורור לחלקים גדולים משטח המרתף. לפיכך, אני מקבל את מקדם השווי שקבע שמאי המשיבה.

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

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

מנגד, לאור היקף שטחו של המרתף שאושר בבקשה להיתר, ובהתחשב במקדם השוליות שקבע שמאי המבקש, נכון לעמדתי לקבוע במקרה כאן מקדם שוליות של 0.6.

<u>הקלה בגובה קומה</u>

במסגרת הבקשה להיתר אושרה הקלה לבנייתה של קומת הקרקע בגובה של 6.78 מ' במקום גובה מותר של 3.0 מ'.

בשל הקלה זו קבע שמאי המשיבה השבחה בשיעור של 3% לשטח של 277.59 מ"ר, שהוא לעמדתו השטח שבקומת הקרקע הנהנה מתוספת הגובה, לאחר ניכוי השטח התקני של הממ"ד.

שמאי המבקש אינו חולק על שיעור ההשבחה שקבע שמאי המשיבה, אך לעמדתו השטח הנהנה הינו 271 מ"ר בלבד. כמו כן, לעמדתו, בשל העובדה שהתכנית/מהנדס העיר מחייבים שבנייה חדשה לא תהא גבוהה ביותר מ- 1.2 מ' מגובה הכביש, נדרש המבקש להעתיק את קו הביוב, ולכן מההשבחה נדרש להפחית את עלות ההעתקה של קו הביוב (27,557 ₪).

יצוין, כי הגובה החדש שצוין לעיל הינו גובה גג הרעפים, כאשר הגובה הפנימי של קומת הקרקע הינו כ- 4.8 מ' בחלקים משטח הקומה, וכ- 3.65 מ' בחלקים אחרים שלה.

אני מקבל את שיעור ההשבחה של 3% שקבעו שמאי הצדדים בשל תוספת הגובה.

כמו כן אני מקבל את השטח שקבע שמאי המשיבה, אשר מפחית מהשטח המושבח את השטח התקני של ממ"ד, שהוא השטח הפטור מהיטל השבחה.

באשר לטענת שמאי המבקש להפחתה של עלות העתקת הביוב, הרי שלא מצאתי בהוראות התכניות החלות על מגרש הנכס הוראה הקובעת שבבניה חדשה מפלס הכניסה לא יהא גבוה מ- 1.2 מ' ממפלס הרחוב, ואף בהתייחסותו של מהנדס העיר נמסר שהטענה לפיה מדובר בדרישה של מהנדס העיר אין לה כל יסוד.

(יצוין, כי אפשר שהדרישה מקורה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970, אשר לפי ההגדרות שבתקנות אלה "כניסה קובעת לבניין" הינה הכניסה הראשית לבניין אשר פני מפלס רצפתה אינם גבוהים מ- 1.2 מ' מעל פני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב או המדרכה הסמוכים) .

בכל מקרה, מאחר וגם לטענת שמאי המבקש, הדרישה לגובה קומת קרקע שאינה גבוהה ביותר מ- 1.2 מ' ממפלס הרחוב, נכונה היא בכל בנייה חדשה, הרי שהעתקת קו הביוב אינה בשל ההקלה שהתבקשה ואושרה בגובה הקומה, אלא בשל העובדה כי המדובר בבניה חדשה, כך שהמבקש היה נדרש לעלות זו גם אלמלא אושרה ההקלה בגובה קומת הקרקע, ומטעם זה אין מקום להפחית עלות זו מההשבחה עקב אישור ההקלה.

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

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

<u>הקלה בקווי בניין</u>

במסגרת היתר הבניה אושרה הקלה של 10% בקו בנין צידי, כך שתחת קו בניין צידי של 3.0 מ', הותרה בנייה עד למרחק של 2.7 מ' מגבול המגרש הצידי.

בשל הקלה זו שמאי המשיבה חישב השבחה לפי שווי השטח התכונן להיבנות בתחום ההקלה, בניכוי שטח החצר, ומשווי זה קבע השבחה בשיעור של 10%. בהמשך טען כי ניכוי שטח החצר נעשה בטעות.

שמאי המבקש לא חלק על השיטה לפיה חושבה ההשבחה בשומת המשיבה.

יצוין, כי ההקלה בקו בניין לא הגדילה את שטחי הבניה המותרים בקומת הקרקע ובקומת המרתף, אך שיפרה את התכנון בקומות אלה, ובשל כך, ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים הינה בשיעור של 10% בשל שיפור התכנון.

לפיכך, גריעת שטח החצר בצידו של הבית עקב אישורה של ההקלה, בהכרח הגדילה את שטח החצר בעורף הבית בהשוואה לשטח החצר האפשרי בחלק זה אלמלא ההקלה.

מטעם זה, לא נכון להביא בחשבון גריעה של שטח חצר.

עם זאת, מאחר ושטח החצר לאורך צידו של הבית הינו מצומצם, כך שלכל גריעה ממנו השפעה גדולה יותר בהשוואה לתרומה השולית של שטח בהיקף דומה לשטח החצר שבעורף הבית , שהוא גדול בהרבה, הרי שתובא בחשבון הפחתה בשיעור של 50% משווי שטח החצר הנגרע בצידו של הבית.

<u>התכללות הקלות</u>

שמאי המבקש מפחית במקדם של 0.91 בשל התכללות הקלות, מאחר והזכויות מכוח הקלה הן צמודות היתר וקיימות רק כל עוד המבנה הקיים עומד על תילו.

מנגד, לטענת שמאי המשיבה נהוג להביא בחשבון הפחתה זו רק בישובים יוקרתיים, שם קצב תחלופת הבתים גבוה.

לצורך ביסוס עמדותיהם, מפנים שמאי הצדדים לשומות מכריעות התומכות בטענותיהם.

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

עמדתי בעניין זה כדעת האחרונים.

אין מחלוקת שזכות שנקבעה כהקלה אינה זכות מוקנית, ולכן אורך חייה כאורך חייו של היתר הבניה שבמסגרתו אושרה ההקלה.

לעמדתי, במקום בו הוראה תכנונית תורמת לשוויו של נכס, קונה מרצון יהא מוכן לשלם תמורה גבוהה יותר עבור הקנייתה של הוראה זו לצמיתות, בהשוואה למקרה בו ההוראה מוגבלת בזמן, וכשם ששווין של זכויות תכנוניות שהן במעמד של "מעין-מוקנות", או של

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

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

יגאל יוסף

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

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

זכויות תכנוניות שנקבעו בתכנית הכוללת הוראת פקיעה, סביר שהינו נמוך משווין של זכויות מוקנות, כך גם בעניינן של זכויות שהן מכוחן של הקלות. אורך החיים קצר יותר, לא נכון שתשנה את עצם ההפחתה אלא את שיעורה בלבד.

בהתחשב בסביבתו של מגרש הנכס, סביר לעמדתי להביא בחשבון אורך חיים כלכליים של 60 שנים, ולכן תובא בחשבון הפחתה בשיעור של 3% משווי הזכויות שאושרו כהקלה.

<u>תחשיבי ההשבחה</u>

<u>הקלה לניוד זכויות מקומה א' לקומת קרקע:</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	מר"א/₪
הגדלת שטח מרתף	84.52	0.5	0.6	25.36
שטח שנויד לקומת קרקע	93.23	0.1	1.0	9.32
סה"כ השבחה במר"א				**34.68**
שווי מ"ר מבונה				₪ 7,300
הפחתה להתכלות הקלות				0.97
השבחה (מעוגל)				**₪ 245,570**

<u>הקלה בגובה קומה:</u>

שטח הקומה המוגבהת	277.59
מקדם השבחה	0.03
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,300
הפחתה להתכלות הקלות	0.97
השבחה (מעוגל)	**₪ 58,970**

<u>הקלה בקו בניין צידי:</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מר"א
קומת מרתף	2.6	0.300[4]	0.780
קומת קרקע	2.6	1.000	2.600
סה"כ שווי במר"א של תוספת השטחים			**3.380**
השבחה במר"א בשל שיפר תכנוני (0.1)			**0.338**
הפסד חצר	(2.6)	0.125	(0.325)
סה"כ השבחה במר"א			0.013
מקדם התכלות			0.97
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,300
השבחה			**₪ 92**

[4] . בהתחשב במקדם שוליות של 0.6.

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

יגאל יוסף

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

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

ריכוז ההשבחות

הקלה	השבחה
הקלה לניוד זכויות מק"א לק"ק	₪ 245,570
הקלה בגובה קומה	₪ 58,970
הקלה בקו בניין דרומי צידי	השבחה זניחה
סה"כ השבחה כתוצאה מאישור ההקלות	**₪ 304,540**

12. השומה

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה במגרש הנכס, עקב אישורן של ההקלות שצוינו לעיל, הינה כלהלן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
הקלות	19.12.2024	304,540	152,270

להיטל ההשבחה שלעיל יתווספו הפרשי הצמדה, כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



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

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