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

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

בס"ד **ו' תמוז תשפ"ו**

תאריך : 21/06/2026
מס' מינוי : 2507-2025
מספרנו : 1208

לכבוד

איתי צור
ע"י זיו ולכינסקי , שמאי מקרקעין
ziv@vziv.co.il
(להלן: "**המבקש**")

הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן
ע"י ניר בני, שמאי מקרקעין
office@gadi-degani.co.il
(להלן: "**המשיבה**")

א.ג.נ

הנדון: <u>החלטת שמאי מכריע – גוש 7277 חלקה 28, רחוב חיים בר-לב 38, רמת גן</u>

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

- מטעם המשיבה הוגשה שומתם של שמאי המקרקעין מר גדי דגני ומר ניר בני שנערכה ביום 02/11/2025 (להלן: "**שומת המשיבה**" ו"**שמאי המשיבה**" בהתאמה).
- מטעם המבקש הוגשה שומתו של שמאי המקרקעין מר זיו ולכינסקי, שנערכה ביום 14/12/2025 ונספחיה (להלן: "**שומת המבקש**" ו"**שמאי המבקש**" בהתאמה).
- בתאריך 05/02/2026 הוגשה תגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקש.
- בתאריך 11/03/2026 נערך בפני דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

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

1. מטרת ההחלטה

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

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע	הערות
הקלות	27/07/2025	מועד אישור ההקלות

2.2 ביקור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 16/04/2026.

3. פרטי הנכס

תיאור הנכס: חלקה בתחומה בנויות 2 יח"ד צמודות קרקע בבניה דו-משפחתית.

מיקום הנכס: רחוב חיים בר-לב 38, שכונת "קריית קריניצי", רמת גן.

פרטי רישום: גוש: 7277.

חלקה: 28.

הבעלות רשומה ע"ש[1]: צור איתי ת.ז: 038358107 החלק בזכות: 1/2.

סייר איל ששון ת.ז: 032912230 החלק בזכות: 1/2.

4. תיאור הנכס והסביבה

הנכס שבנדון ממוקם ברחוב חיים בר-לב 38, שכונת "קריית קריניצי", בחלק הדרום-מזרחי של העיר רמת גן. אזור הנכס מאופיין בבניה מודרנית וחדשה של בנייני מגורים בני 4-25 קומות, לצד בתי מגורים צמודי קרקע, דו-משפחתיים, בבניה של שתי קומות ועליית גג.

סביבת הנכס כוללת פיתוח מלא לרבות כבישים, מדרכות, תאורה, קווי מים, ביוב ותשתית.

החלקה שבנדון הינה בשטח רשום של 484 מ"ר, וצורתה דמוית מלבן הקטום בחלקו הצפון מערבי. החלקה מהווה חלקה פנימית, ללא חזית ישירה לרחוב בר-לב, ובתחומה בנוי בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי הכולל יח"ד דרומית ויח"ד צפונית (בקיר משותף).

הבקשה להיתר הניה המהווה את המימוש שבנדון מתייחסת ליח"ד הדרומית בחלקה הבנויה על שטח קרקע של 239 מ"ר[2]. יח"ד שבנדון הינה בבינוי צמוד קרקע הכולל שתי קומות ועליית גג מעל קומת מרתף.

[1] בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק בתאריך 31/08/2022.

[2] בהתאם לתכנית מדידה שנמצאה בתיק הבניין של הנכס שבנדון באתר ההנדסי של עיריית רמת גן. בהתאם לנתוני הבקשה להיתר שבנדון, יח"ד זו משויכת לבעלי מחצית החלקה מר צור איתי.

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

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

- <u>תכנית רג/340/ג/21</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים מס' 5480 מיום 12/01/2006.

<u>בתכנית נקבע, בין היתר</u>:

  - באזורי מגורים בהם ניתן היה לבנות עפ"י הוראות התכנית הראשית בגג שטוח חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר (אזורי מגורים א', א' מיוחד וא'1 מיוחד) השטח העיקרי של חדרי יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר או 30% משטח הגג לחדר (על פי הקטן מבניהם).
  - במקרה של בניה של דירה בקומה עליונה לא יעלה על 50% שטחה העיקרי של הדירה העליונה ובתוספת שטח ממ"ד של אותה דירה לפי הקטן בניהם.
  - בכל דירה אשר מעל תקרתה גג משופע, תותר יציאה לחלל הגג המשופע המרחק האנכי ממפלס הקומה העליונה (חלל הגג המשופע) ועד למפלס רום הגג לא יעלה על 6.5 מטר.
  - בבניין עם גג משופע ניתן להקים מרפסת פתוחה של עד 20% משטח הגג.
  - תותר הקמת מצללה בשטח הצמוד לחדרי יציאה לגג או לדירות הגג, עד לגובה של 3 מ'.
  - תותר הקמת מצללה בשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג או לדירות הגג בתנאים. גובה המצללה לא יעלה על 3 מ'.
  - תנאי להוצאת היתר בנייה לחדרי יציאה לגג במבנים צמודי קרקע יהיה הריסת הנספחים בחצר.

- <u>תכנית רג/340/ג/15</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים מס' 5495 מיום 16/02/2006. התכנית קבעה הוראות לבניית מחסנים בכל אזורי המגורים.

<u>בתכנית נקבע, בין היתר</u>:

  - התכנית תחול רק על בניה חדשה, החל מתחילתה של התכנית, למעט אזורי א'.
  - התוכנית מגדירה את המושג מחסן כ"שטח לאחסנה סגור, לא למגורים המהווה חלק מיחידת הדיור, עם או בלי פתחים".
  - בכל אזורי מגורים א', א'1, א' מיוחד למיניהם ניתן יהיה להוסיף מחסן בשטח מירבי של 8 מ"ר נטו לכל יח"ד אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה, השטח הנ"ל ייחשב כשטח עיקרי וייכלל בשטח העיקרי המותר כולל ההקלות המותרות ערב אישורה של תכנית זו .
  - שטח המחסן יתוכנן כחלק בלתי נפרד מהבניין, ללא שינוי בקווי הבניין והוא יהיה בקומת הקרקע בלבד.
  - בבניינים קיימים בהם קיימים מחסנים בחצר, ניתן יהיה להרוס את המחסנים ולבנות במקומם מחסן על פי האמור.
  - הגדרת "נספח" בסעיף 4 לתקנון התכנית רג/340, לא תכלול מחסנים כהגדרתם בתכנית זו.
  - אין בתכנית זו כדי לגרוע מהקבוע בתכניות מתאר ארציות או לאפשר סטייה מקווי הבניין כפי שנקבעו בהן.

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

- תכנית רג/1/1004 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 5580 מיום 21/09/2006. התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית לאזור "המשולש הגדול" – תל השומר.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, שינוי ייעוד של קרקע חקלאית לבניית מגורים, מסחר, בנייני ציבור, שצ"פ, שפ"פ ודרכים. בנוסף, התכנית קובעת מתחמים לאיחוד וחלוקה חדשה.

בהתאם להוראות התכנית החלקה שבנדון מסומנת כמגרש מס' 27 בייעוד "אזור מגורים א'1", לו נקבעו הוראות הבניה הבאות, כדלקמן:

- תותר בניית שתי (2) יח' מגורים (דו-משפחתי) צמודות-קרקע בכל מגרש בבניין של עד שתי (2) קומות + חדר יציאה לגג או לחילופין ניצול חלל גג רעפים וכן מרתף (רום מירבי: 10 מ'), והכל כפוף לאמור בהוראות התכנית.
- שטח המגרש לשתי יח' המגורים לא יפחת מ 470 מ"ר.
- מתחת מפלס הכניסה הקובעת ניתן יהיה להקים קומת מרתף אחת לפי היקף הבנייה של היחידה לתכלית של חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, תברואתיים, אולם למשחקים לילדים. (שטח עיקרי) מעליות, חדרי מדרגות ומחסנים לדיירים בלבד. הכניסה למרתף תהא מתוך היחידה בלבד. לא יורשו מגורים במרתף. לא תורשה קומת מרתף תחתונה.
- מעל למפלס הכניסה הקובעת השטח העיקרי לבניה בכל מגרש יהיה 65% משטח המגרש נטו ובלבד שתכסית הקרקע לא תעלה על 35% לשטחים עיקריים ב-2 קומות, כפי שיפורט בתכנית הבניה והפיתוח.
- בקומת הקרקע לכל יחידת דיור תותר בניית מוסך בשטח של עד 30 מ"ר, ובגובה 2.25 מ' נטו המקנה מקום חניה לשני כלי רכב. המוסך ימוקם על קו בניה 0 תוך השתלבות בתכנון הגדר מבחינת עיצוב, חומרים וכד'. ויבנה על הקיר המשותף שבין שתי יחידות הדיור שבמגרש. שטח המוסך ייכלל במסגרת שטחי בניה שירות מעל הקרקע.
- במפלס הגגות בבתים עם גגות רעפים תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 6 מ' (ברוטו) מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג.
- במפלס הגגות בבתים עם גגות שטוחים תותר בניית יציאה לגג ובלבד ששטחה, לרבות מעל פתח העליה לגג, לא יעלה על 12 מ"ר לכל יחידת דיור. שטחים אלה יהיו תוספת לשטחי הבניה העיקריים.

בתכנית נקבע בנוסף כי לאחר אישורה תוגש תכנית איחוד וחלוקה לוועדה המקומית, וכי לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר שתוגש תכנית בינוי ופיתוח, וכן תכנית עיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית.

- תכנית רג/מק/1/1004/א' אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 6161 מיום 17/11/2010. התכנית מהווה תוכנית לביצוע בפועל של הוראות איחוד וחלוקה בכל מתחם תוכנית רג/1/1004.

מטרות התוכנית הינן, בין היתר, איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 עפ"י ס' 62א(א)(1) לחוק; לקבוע הוראות בדבר פינוי מבנים להריסה בתחום תוכנית רג/1/1004.

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

התכנית משנה את יעוד החלקה שבנדון לאזור מגורים ב׳1 (ללא שינוי בזכויות הבניה שנקבעו בתכנית רג/1004/1).

- תוכנית 506-0474239 (רג/1004/2) אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס׳ 7668 מיום 09/01/2018. מטרת התוכנית הינה, בין היתר, החלת תכניות רג/340/ג/15, רג/340/ג/21 על תחום תכנית רג/1004/1 -״המשולש הגדול״ וקביעת הנחיות תכנוניות.

בתכנית נקבע, בין היתר:

- הוראות תכנית רג/340/ג/15 ״מחסנים דירתיים״ - יחולו על תחום ״צמודי הקרקע ודירות הגן״ (ביעודים מגורים א׳1 ומגורים ב׳ מיוחד שבתכנית רג/1004/1).
- הוראות תכנית רג/340/ג/21 ״חדרי יציאה לגג״ - יחולו על כל תחום תכנית רג/1004/1.
- באזור מגורים ב׳1 מתכנית רג/מק/1004/1/א׳ (צמודי קרקע) גובה המבנים יהיה עד 10.5 מ׳ ממפלס הכניסה הקובעת.
- באזור מגורים ב׳2 מתכנית רג/מק/1004/1/א׳ (בניה מרקמית) הגדלת שטחי השירות בתת הקרקע בטיפוס ״מגורים גן-גג״ (יעוד מגורים ב 2 מתכנית רג/מק/1004/1/א) לכדי עד 80% משטח המגרש.

6. רישוי

6.1 רישוי קיים

בהתאם לחומר ולמידע שהועבר מהצדדים, ומבדיקה באתר ההנדסי של הועדה המקומית רמת גן, להלן המצב הרישוי הרלוונטי להכרעה:

- היתר בניה מס׳ 2020102 מיום 19/03/2020, והתכנית המצורפת לו, לפיהם ניתן אישור להקים בית דו משפחתי בן 2 קומות וחדר יציאה לגג, מעל קומת מרתף, ופיתוח שטח.

להלן עיקרי טבלת השטחים המפורטת בתכנית המצורפת להיתר הבניה:

הקומה והמפלס בבניין	השימושים העיקריים (מ״ר)			חלקי שירות במ״ר				סה״כ הבניין (במ״ר)	חצר אנגלית	שטח מרפסת גג	שטח מרפסת
	מגורים	מחסן	סה״כ במ״ר	בליטה מעל 5.0	מרתף	ממ״ד	סה״כ במ״ר				
יחידה 1 מרתף					63.44	11.9	75.34	75.34	14.56		
יחידה 1 קומת קרקע	79.05	7.94	86.99	19.64			19.64	106.63			
יחידה 1 קומה ראשונה	77.97		77.97				0	77.97			23.4
יחידה 1 עליית לגג	25.28		25.28				0	25.28		59.1	
יחידה 2 מרתף					72.27	12.35	84.62	84.62			
יחידה 2 קומת קרקע	84.43		84.43	10.19			10.19	94.62	21.13		
יחידה 2 קומה ראשונה	72.61	7.97	80.58				0	80.58			3.97
יחידה 2 עליית לגג	29.07		29.07				0	29.07		63.44	
סה״כ המבנה	**368.41**	**15.91**	**384.32**	**29.83**	**135.71**	**24.25**	**189.79**	**574.11**	**35.69**	**122.54**	**27.37**
מעל קומת הקרקע	368.41	15.91	384.32	29.83	0	0	29.83	414.15			
מתחת קומת הקרקע				0	135.71	24.25	159.96	159.96			

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

- היתר בניה מס' 2023053 מיום 08/02/2023, והתכנית המצורפת לו, לפיהם ניתן אישור לשינויים להיתר 2020102 מיום 19/03/2020 ללא תוספת שטחים ויח"ד: קרקע - שינויים קלים במחיצות ועדכון פתחים; קרקע - ביטול סבכה והתקנת מעקה, שינוי מיקום גלגלונים; גג- שינוי במחיצת המדרגות; חזיתות - ביטול סבכה דקורטיבית בקומה א' והתקנת מעקה אלומיניום, שינוי בחלונות ושינוי בגווני הטיח.

ההיתר ניתן ללא שינוי שטחים שנקבעו בהיתר 2020102.

6.2 רישוי מבוקש

הבקשה להיתר שבנדון מס' 202401130 אושרה על-ידי ועדת המשנה בישיבתה מס' 2025014 שנערכה בתאריך 27/07/2025. מהות הבקשה הינה בוילה קיימת דו משפחתית ביח"ד דרומית מבוקש פיצול דירה לפי סעיף 155 והוספת מטבח ושירותים, מדרגות ירידה דרך החצר האנגלית + תוספת שטח במרתף מתחת לקונטור הבית הקיים.

במסגרת אישור הבקשה, אושרו גם הקלות שפורסמו לפיצול דירה והגדלתה לפי סעיף 147 לחוק התכנון - תיקון 155.

בהתאם לתחשיב שומת המשיבה, תוספת השטח המבוקשת הינה בקומת המרתף, והיא כוללת 10.12 מ"ר עיקרי + 0.52 מ"ר שירות.

7. המצב הקנייני

הוצג בפני נסח רישום מקרקעין שהופק ביום 31/08/2022, העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:

פרטי רישום: גוש: 7277. חלקה: 28.

שטח החלקה הרשום: 484 מ"ר.

הבעלות רשומה ע"ש: כמפורט בסעיף 3 לעיל.

בנסח הרישום רשומות משכנתאות וזיקת הנאה (חלקה כפופה) בדבר זכות מעבר לרכב והולכי רגל בשטח של 41 מטר, לטובת הציבור.

8. טענות הצדדים

8.1 שומות הצדדים

להלן ההשבחה כמפורט בשומות הצדדים:

מקור החיוב	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש
הקלה לתוספת שטח	₪107,648	₪90,720
הקלה לתוספת שימושים	₪197,505	אין השבחה
הקלה לפיצול יח"ד	₪142,690	₪48,094

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

8.2 <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>כללי</u>

שמאי המשיבה מציין כי מהות ההשבחה הינה פיצול דירה והגדלתה לפי סעיף 147 לחוק התכנון – תיקון 155.

שמאי המשיבה מציין כי מכוח תיקון 155 לחוק התכנון והבניה רשאית ועדה מקומית לאשר הקלה לתוספת דירות למגורים בדרך של פיצול דירה קיימת לדירה אחת נוספת, בתנאים. שיעור היטל ההשבחה על השבחה במקרקעין בשל אישור הקלה כאמור הינו 34% מההשבחה, למעט השבחה בשל התרת שינוי השימוש בשטח שירות במרתף או מחסן או בשל תוספת שטח. במקרה דנן יחול היטל השבחה בשיעור של 50%.

שמאי המשיבה מוסיף כי בהתאם להוראות תיקון 155 ולהכרעות שמאים מכריעים עולה כי קיימת הפרדה ברורה בין ההשבחה לשינוי השימוש בשטח המרתף ותוספת שטח ובין האפשרות לפיצול יח"ד קיימת, וכי לאור האמור הביא בחשבון שיש לחשב את ההשבחה להקלה לתוספת שימושים ואת ההקלה לתוספת השטח בנפרד מההקלה לפיצול יח"ד.

שמאי המשיבה מציין כי לאור העובדה שיח"ד המבוקשת לפיצול מהווה הסבה של שטח בנוי קיים במרתף ותוספת שטח, חישוב ההשבחה להקלה זו בשומתו נערך על בסיס ערכי שווי למ"ר בנוי עבור השטח הקיים ועל בסיס ערכי שווי למ"ר מבונה עבור תוספת השטח, בהתחשב בהפחתת עלויות התאמה נדרשות.

שמאי המשיבה מציין כי בחישוב ההשבחה להקלה לתוספת דירה למגורים בדרך של פיצול דירה קיימת הביא בחשבון, בין היתר, עלויות התאמה ליח"ד הקטנה המתפצלת, מקדם הפחתה לפרטיות והפחתה להעדר סחירות ביחידה החדשה.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה קובע את ערכי השווי להקלות שבנדון בהתאם להחלטות השמאים המכריעים, כדלקמן:

- החלטת השמאי המכריע חיים מסילתי מיום 13/06/2024, בגוש 7277 חלקה 11, לפיה נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 15,000 ₪ נכון למועד הקובע 06/06/2023.
- החלטת השמאי המכריע חיים מסילתי מיום 23/09/2024, בגוש 7278 חלקה 69, לפיה נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 14,700 ₪ נכון למועד הקובע 23/05/2023.
- החלטת השמאי המכריע בועז קוט מיום 16/06/2024, בגוש 7278 חלקה 8, לפיה נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 15,000 ₪ נכון למועד הקובע 09/05/2023.
- החלטת השמאית המכריעה חגית רבינסון מיום 12/12/2024, בגוש 7278 חלקה 27, לפיה נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 14,000 ₪ נכון למועד הקובע 21/02/2023.

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

- החלטת השמאית המכריעה אורית גלן מיום 12/09/2023, בגוש 7278 חלקה 57, לפיה נקבע שווי קרקע למ״ר מבונה בסך של 13,000 ₪ נכון למועד הקובע 26/10/2022.

בנוסף על האמור, מציג שמאי המשיבה סקירה של עסקאות השוואה, כדלקמן:

תאריך עסקה	גוש/חלקה	רחוב	שטח מגרש במ״ר	מחיר מכירה	הערות
30.03.2023	6235/707	ד״ר אליהו 19	501	₪8,200,000	קרקע ריקה
27.02.2025	7278/64	מבוא מנדס 11	330	₪7,700,000	
07.01.2025	7277/21	חיים בר לב 48	247	₪4,975,000	קרקע ריקה
06.10.2024	6235/712	ד״ר אליהו 13	425	₪8,160,000	בית ישן

לאור הנתונים לעיל, סבור שמאי המשיבה כי בהתאמה לנכס הנדון ולמועד הקובע, יש להביא בחשבון שווי קרקע למ״ר מבונה בנכס שבנדון בסך של 16,000 ₪ ושווי מ״ר בנוי בסך של 28,500 ₪ (16,000 ₪ למ״ר מבונה + עלויות בניה 7,000 ₪ + יזמות 5% + מע״מ 18%).

<u>תחשיב המשיבה</u>

תוספת שטח

תיאור	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	סה״כ
שטח עיקרי	10.12	0.8	8.1
שטח שירות	0.52	0.6	0.31
סה״כ שטח אקו׳ לחיוב			**8.41**
שווי מ״ר מבונה			₪16,000
עלויות התאמה			0.8
סה״כ השבחה			**₪107,648**
סה״כ היטל השבחה			₪53,824

הקלה לתוספת שימושים

תיאור	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	סה״כ
שטח עיקרי במרתף - מצב חדש	34.64	0.8	27.71
שטח מרתף - מצב קודם	34.64	0.6	20.78
סה״כ שטח אקו׳ לחיוב			**6.93**
שווי מ״ר בנוי			₪28,500
סה״כ השבחה			**₪197,505**
סה״כ היטל השבחה			₪98,752.5

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

הקלה לפיצול יח"ד

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטח עיקרי במרתף	34.64	0.8	27.71
מקדם השבחה			**0.25**
מקדם הפחתה (פגיעה בפרטיות והעדר סחירות)			0.9
שווי מ"ר בנוי			₪28,500
סה"כ השבחה לפני הפחתות			₪177,690
עלויות התאמה			₪35,000
סה"כ השבחה			**₪142,690**
סה"כ היטל השבחה (34%)			₪48,515
היטל השבחה בעת הוצאת היתר בניה (17%)			₪24,258
היטל השבחה בעת מימוש במכר (17%)			₪24,258

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

שמאי המשיבה מגיב לשומת המבקש בנושאים הבאים, כדלקמן:

- <u>חישוב ההשבחה על פי שווי מ"ר בנוי או שווי מ"ר מבונה</u> - שמאי המבקש סבור כי יש לערוך את חישוב ההשבחה להקלה לפי תיקון 155 לחוק התו"ב לפי שווי מ"ר מבונה וזאת ללא כל הסבר ו/או ביסוס לכך. שמאי המשיבה מציין כי טענה זו שגויה מהיסוד היות ובמקרה שבנדון את ההשבחה יש לחשב כולל השווי הבנוי.

שמאי המשיבה מציין כי השבחה כפי שמוגדרת בחוק התכנון והבנייה הינה *"עליית שווים של המקרקעין..."*, קרי, *"קרקע, כל הבנוי והנטוע עליה וכל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע..."* וזאת בהתאם לפרוש כפי שמופיע בחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969.

שמאי המשיבה טוען כי במקרה דנן מושא ההחלטה מהווה קומת מרתף בנויה, ולפיכך אישור ההקלה משנה באופן מידי את סיווגו של הנכס הבנוי משטח בנוי לשירות בקומת מרתף לשטח בנוי עיקרי לשימוש כיחידת דיור ולכן יש לבחון את ההשבחה ביחס לשווי הבנוי. שמאי המשיבה סבור כי רק בגישה זו, אשר עליה עמד המחוקק בפירוש, המקבלת גם ביטוי בפסיקה, ניתן לבחון את התעשרותו האמיתית של הבעלים כתוצאה מאישור ההקלה.

לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המשיבה להחלטתו של השמאי המכריע מר דוד דדון בשומה מכרעת לחלקה 618 בגוש 6189, רחוב הפלמ"ח 5 גבעת שמואל. בנוסף על האמור, מפנה שמאי המשיבה בעניין זה להחלטת ועדת הערר <u>בערר (ת"א) 85028/15 פוגל ושות' ג.מ.ב.ה חברה לניהול רכוש נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב</u>.

שמאי המשיבה מוסיף ומפנה להחלטות נוספות של שמאים מכריעים בהן נקבע כי את ההשבחה יש לבחון ביחס לשווי הבנוי: החלטותיה של השמאית המכריעה נורית ג'רבי בחלקה 39 בגוש 6855 בשוהם (שאושרו ע"י ועדת הערר בעררים 0520-8005, 1119-8067, 8063/1019); החלטת השמאי המכריע ארז כהן לחלקה 44 בגוש 6360 ברחוב אבשלום גיסין 34 פתח תקווה.

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

להלן פירוט נוסף של החלטות שמאים מכריעים אליהן הפנה שמאי המשיבה:

שמאי מכריע	גו"ח	מיקום	שווי מ"ר בנוי/מבונה
מרדכי דדון	5384/2	ראשון לציון	שווי מ"ר בנוי
ג'קי פז	6371/147	פתח תקווה	שווי מ"ר בנוי
דוד דדון	6189/618	גבעת שמואל	שווי מ"ר בנוי
גבע בלטר	6851/55	שוהם	שווי מ"ר בנוי
דוד טיגרמן	6870/10	חולון	שווי מ"ר בנוי
דוד דדון	6189/243	גבעת שמואל	שווי מ"ר בנוי
יעל הרון	2189/54	אשדוד	שווי מ"ר בנוי
מוטי דדון	6582/332	רעננה	שווי מ"ר בנוי
ארז כהן	6360/44	פתח תקווה	שווי מ"ר בנוי
ג'קי פז	6861/18	שוהם	שווי מ"ר בנוי
נורית ג'רבי	6855/39	שוהם	שווי מ"ר בנוי
דוד טיגרמן	7815/526	קדימה	שווי מ"ר בנוי
מרדכי דדון	6582/332	רעננה	שווי מ"ר בנוי
גיא צדיק	6581/697	רעננה	שווי מ"ר בנוי
גיל הרצברג	30413/91	ירושלים	שווי מ"ר בנוי
מנחם מלוכנא	6156/52	רמת גן	שווי מ"ר בנוי
דורית פריאל	7431/1	תל אביב	שווי מ"ר בנוי

שמאי המשיבה מציין כי דוגמאות אלו הינן רק חלק קטן וקיימות עוד הכרעות רבות אשר קבעו את ההשבחה בהתאם לחוק וכמפורט בשומתו. שמאי המשיבה מציין כי לאור האמור לעיל ברור כי יש לבחון את ההשבחה בנכס שבנדון בהתבסס על עליית ערכן של המקרקעין דהיינו הקרקע + המחוברים כפי שקובע החוק ובהתאם לפסיקה.

מבלי לפגוע באמור לעיל, מציין שמאי המשיבה כי ככול שדעתו לא תתקבל, ותיבחן ההשבחה כעליית ערך הקרקע בלבד, אין לנכות עלויות התאמה כפי שעשה שמאי המבקש.

- <u>קביעת שווי מ"ר מבונה</u> - שמאי המשיבה מציין כי שמאי המבקש קובע שווי מ"ר מבונה מבלי להציג אף עסקת השוואה רלוונטית, ומבלי לבצע את התאמות הנדרשות למועדים הקובעים בשומות המכריעות שהובאו בחשבון ואשר מרוחקות יותר משנתיים המועד הקובע בנכס דנן.

שמאי המשיבה מציין כי שמאי המבקש הביא כנתון השוואה את החלטתו של השמאי המכריע דוד בריל בגוש 7278 בחלקה 79, בה קבע שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 10,000 ₪ למועד קובע 12/10/2021. שמאי המשיבה טוען כי החלטה זו אינה רלוונטית כלל ועיקר לנכס שבנדון ולא יכולה לשמש כנתון השוואה וזאת מהסיבות הבאות: המועד הקובע להקלות בהחלטה הינו 12/10/2021, כלומר 4 שנים לפני המועד הקובע בעניינו; ייעוד הנכס נשוא ההחלטה הינו לבנייה רוויה (מגורים ב' 8 יח"ד) בעוד ייעוד הנכס בעניינו הינו צמודי קרקע (מגורים א' 2 יח"ד).

שמאי המשיבה סבור כי לאור כל האמור לעיל שווי הקרקע למ"ר מבונה אקו' שנקבע בשומתו הינו מדויק ונכון.

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

- <u>חישוב הקלה לתוספת שימושים</u> - שמאי המשיבה מציין כי שמאי המבקש לא עורך את חישוב ההשבחה כראוי ומתעלם מהוראת תיקון 155. שמאי המשיבה מציין כי בתיקון 155 נקבע במפורש כי את ההשבחה על שינוי השימוש ותוספת השטחים יש לחייב ב - 50% ואת ההשבחה על פיצול יחידת הדיור יש לחייב ב - 34%.

שמאי המשיבה מציין כי שומתו התבססה על עקרונות החוק ושמאים מכריעים רבים שערכו את שומותיהם בהתאם לחוק.

- <u>מקדם התכללות</u> - שמאי המבקש טוען כי יש להביא בחשבון מקדם בגין התכללות הקלות בשיעור של 0.908. שמאי המשיבה מציין כי לדעתו המקצועית כלל אין מקום לבצע הפחתה זו, שכן הלכה למעשה, שוק המקרקעין באופן כללי אינו מביא בחשבון הבדלים בין זכויות בניה מוקנות בתכנית בנין עיר לבין זכויות המוקנות בהקלה, ולכן אין להביא בחשבון הפחתה כלשהי לזכויות בהקלה.

שמאי המשיבה טוען כי השוק אינו מייחס הפחתה כלשהי בגין זכויות מתכללות ויתרה מכך גם במקרים בהם מגיע המבנה לתום חייו הכלכליים, בעלי הזכויות משמרים אלמנטים מסוימים בבית על מנת להימנע מהגדרת בנייה חדשה.

שמאי המשיבה מדגיש כי במקרה הנדון מדובר בבניה חדשה הכוללת הקלות לפיצול יח"ד לפי תיקון 155, וזאת בבית מודרני ובאיכות בניה משופרת ומשודרגת כמקובל כיום, כך שיש להביא בחשבון את העובדה כי מדובר בנכס חדש.

לחיזוק עמדתו, מפנה שמאי המשיבה להחלטות השמאים המכריעים הבאות: מישל אשור בגו"ח 6853/43; בועז ברזילי בגו"ח 7655/233; יהודה פלד בגו"ח 6392/180; רינת וויס רביב בגו"ח 7654/24; שושי שרביט שפירא בגו"ח 6583/487; אבישי זיו בגו"ח 6669/67; בועז קוט בגו"ח 8276/24.

בנוסף שמאי המשיבה סבור כי יש לבחון את השיקולים שיעמדו בפניו הקונה בשוק החופשי / הבעלים בתום חייו הכלכליים של הנכס, כאשר ברור כי לא תהיה כדאיות להרוס את הנכס וזאת בין היתר לאור שטחי בניה ואפשרויות הניצול אשר אושרו במסגרת ההקלות, כאשר הריסת הנכס תחייב פרסום וחיוב מחדש בגין הקלות אלו.

- <u>חישוב הקלה בגין תוספת שטח</u> - שמאי המשיבה מציין כי שמאי המבקש לא חייב על תוספת שטח שירות בסך 0.52 מ"ר, וכי לאור האמור נדרש להתייחס גם לשטח זה בעת ביצוע חישוב היטל ההשבחה.

- <u>השטח הבנוי עפ"י היתר</u> - שמאי המשיבה מציין כי חלה טעות בשומת המבקש כאשר שטח מרתף בנוי ביחידה הדרומית הינו כ- 75 מ"ר ולא כפי שנכתב בשומת המבקש 34.64 מ"ר. וביחידה הצפונית כ - 85 מ"ר ולא כפי שנכתב בשומת המבקש 42.41 מ"ר.

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

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

בדיון שנערך בפני ציין שמאי המשיבה כי מדובר על היטל השבחה בגין תיקון 155 המאפשר פיצול של יחידת דיור. בשומת המשיבה מפורט מתי נכון לבצע חיוב של 50% ומתי נכון לחייב בשיעור של 34% מההשבחה. שמאי המשיבה מציין כי בשומת המבקש חויבה רק תוספת השטח בשיעור של 50% ולא את שינוי השימוש משירות לעיקרי.

שמאי המשיבה מציין כי בשומת המבקש יש הסבר לנושא גובה ההיטל, אך הנ"ל אינו תואם את סעיף יא' בתיקון 155, בו נקבע שחיוב השבחה נדרש לפיצול: לתוספת שטח נדרש חיוב בשיעור 50% (יש הסכמה), לשינוי שימוש משטח שירות במרתף לשטח עיקרי נדרש חיוב בשיעור 50% (אין הסכמה), ולפיצול יחידת דיור נדרש חיוב של 34%.

שמאי המשיבה מציין בעניין זה כי שיטת החישוב מפורטת בשומת המשיבה ובעשרות שומות מכריעות שהתקבלו בעניין זה.

שמאי המשיבה מציין כי בשומתו הובאו עלויות התאמה לפי מעלות ביצוע בש"ח לאור העובדה שמדובר בנכס בנוי. על תוספת השטח שהתבקשה נתנה התאמה של 0.8.

שמאי המשיבה מציין כי יש מחלוקת האם ההשבחה נקבעת לפי בנוי או מבונה, וכי על תוספת שטחים יש לקבוע את ההשבחה לפי שווי מ"ר מבונה ועל השטח הבנוי יש לקבוע את ההשבחה לפי שווי מ"ר בנוי.

שמאי המשיבה מציין כי הובאו בחשבון עסקאות והחלטות שמאים מכריעים לעניין ערכי השווי, והנ"ל נקבע על הצד הזהיר.

לעניין התכלות ההקלה סבור שמאי המשיבה כי להקלה אין השפעה על שווי המקרקעין וגובה ההשבחה כפי שפורט בהרחבה בתגובתו.

8.3 <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

<u>כללי</u>

שמאי המבקש מציין כי הנכס שבנדון מהווה בית מגורים צמוד קרקע שנבנה לפני כ-5 שנים בהיתר, והכולל קומת מרתף, קומת קרקע, קומה א' וחדר על הגג, ברחוב חיים בר לב מס' 38 בשכונת "קרית קריניצי" / "רובע מאיר עמית", בחלקה המזרחי של רמת-גן.

שמאי המבקש מציין כי הביא בחשבון בעיקר את העובדה כי מכח תיקון 155 לחוק התכנון והבניה, רשאית ועדה מקומית, לאשר תוספת למגורים בדרך של פיצול דירה קיימת לדירה אחת נוספת, בתנאים. בהתאם לפיצול כאמור לעיל, שיעור ההשבחה יעמוד על 34%, למעט, שינוי שימוש בשטחי השירות במרתף או מחסן בשל תוספת שטחים. לאור האמור, שמאי המבקש סבור במקרה הנדון, כי יש לחשב את ההשבחה לניצול יח"ד כפועל יוצא מבית מגורים קיים ובנוי בהיתר כדין.

שמאי המבקש טוען כי הגם שניתן לפצל את המרתף ליחידה נוספת, הרי שמצד אחד היחידה אינה סחירה כלל, ומצד שני, ישנן עלויות התאמה גבוהות ומשמעותיות שעל בעלי הזכויות לשאת בהן.

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

בנוסף, שמאי המבקש מציין כי הביא בחשבון את מרכיב הפרטיות שמבית למשפחה, פוצלה היחידה במרתף ובכך, נפגע מוטיב הפרטיות.

שמאי המבקש הביא בחשבון כי ההקלה מתכלה עם תום חיו הכלכליים של הנכס, וכי לאור העובדה כי הנכס נבנה ב-2020 הרי שיש לבצע דחיה של 40 שנה בשיעור היוון של 6% למול הקלה לצמיתות. הנ"ל מהווה מקדם 0.90.

שמאי המבקש מציין כי המועד הקובע הינו מועד אישור הוועדה בישיבה מס' 2025014 שדנה בין היתר בבקשה מס' 202401129 ביום 27/07/2025, וכי תחשיב ההשבחה אותו קבע הינו בגין תוספת השימוש והפיצול ליח"ד נפרדת על בסיס שווי מ"ר מבונה, תוך הפעלת מקדמים רלוונטיים למקרה הנדון.

שמאי המבקש מציין כי נתבקשה תוספת של 10.12 מ"ר במרתף ב"קונטור" הבית הקיים מ-34.64 מ"ר ל-44.76 מ"ר.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקש מפנה בעניין ערכי השווי אל החלטות השמאים המכריעים, כדלקמן:

שמאי מכריע	גוש/חלקה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
חיים מסילתי	7277/11	06.06.2023	₪15,000
חיים מסילתי	7278/69	23.05.2023	₪14,700
בועז קוט	7278/8	09.05.2023	₪15,000
חגית רבינסון	7278/27	21.02.2023	₪14,000
אורית גלן	7278/57	26.10.2022	₪13,000
דוד בריל	7278/79	12.10.2021	₪10,000

לאור האמור לעיל, ובהתחשב במיקום הבית בחזית לרחוב חיים בר לב אשר מחולל תנועה ערה במרבית שעות היממה, שמאי המבקש סבור כי קביעת שווי למ"ר מבונה של כ-14,000 ₪ הינה נכונה.

<u>תחשיבי המבקש</u>

תוספת שטח

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ
תוספת שטח במרתף	10.12	0.8	8.1
שווי מ"ר מבונה			₪14,000
עלויות התאמה בתוספת הבניה			0.8
סה"כ השבחה			**₪90,720**
סה"כ היטל השבחה			₪45,360

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

פיצול יח"ד

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
שטח מרתף	34.64	0.6	20.78
מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
פיצול מרתף מיחידה ראשית	34.64	0.8	27.71
השבחה			
סה"כ תוספת שטח אקוו'			6.93
זכויות מתכלות			0.908
שווי מ"ר מבונה			₪14,000
סה"כ השבחה גולמית			₪88,049
עלויות התאמה			(-) 40,000
סה"כ השבחה לפיצול יח"ד			**₪48,049**
היטל השבחה (34%)		34%	₪16,337
היטל השבחה בקבלת היתר בניה (17%)		17%	₪8,168
היטל השבחה לתשלום במכר (17%)		17%	₪8,168

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

בדיון שנערך בפני ציין שמאי המבקש כי מדובר בבית מגורים דו משפחתי, חזיתי לרחוב בר לב, המהווה ציר ראשי כולל תנועה ערה (גם של אוטובוסים) במרבית השעות היום, וכי ההשבחה הנבחנת הינה לפיצול יח"ד לפי תיקון 155 ויש לנכות עלויות התאמה בגין פעולה זו.

שמאי המבקש מציין כי בשומתו הוצגו נתוני השוואות מתקופות שונות ונערכה התאמה לנכס. בשומה ניתנה הפניה להחלטתו של השמאי המכריע דוד בריל למועד מוקדם למועד הקובע ובהתאם הובאו בחשבון בחישוב ההשבחה ערכי שווי גבוהים יותר.

שמאי המבקש מציין כי בשומתו ערך חישוב מפוצל של ההשבחה, בניגוד לטענת שמאי המשיבה בתגובתו.

שמאי המבקש מציין כי יש להביא בחשבון מקדם ההתכלות של ההקלה במקרה.

שמאי המבקש מציין שערך את שומתו בהתאם לטבלת השטחים המפורטת בתכנית המצורפת לבקשה להיתר שבנדון.

שמאי המבקש מציין כי נתוני השוואה בשומת המשיבה הובאו מאזורים רבים אך יש להביא בחשבון נתונים מקרית קריניצי ככול הניתן. שמאי המבקש מוסיף כי ההצמדה שנעשתה בשומת המשיבה אינה נכונה שכן בשנים 2024 - 2025 לא היו עליות מחירים משמעותיות בשוק ובהתאם במקרה זה לא נדרש להביא בחשבון עליה משמעותית בשווי בגין רכיב הזמן.

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

9. <u>הכרעה</u>

9.1 <u>כללי</u>

כאמור לעיל, הנכס נשוא החלטה זו מהווה יח״ד צמודת קרקע בת שתי קומות ועליית גג מעל קומת מרתף, הבנויה בקיר משותף. המימוש שבנדון הינו במסגרת אישור בקשה להיתר בניה אשר כלל גם אישור הקלות.

שמאי הצדדים אינם חלוקים בעניין גישת חישוב ההשבחה, שנערכה בשומותיהם לשינוי התרומה האקווי של שטחי המרתף. בהתחשב במאפייני הנכס, המהווה יח״ד צמודת קרקע בה מבוקש שינוי מהבינוי הקיים בקומה זו בלבד, אני סבור כי יש לקבל את עמדת הצדדים בעניין זה.

המחלוקת המהותית בין שמאי הצדדים הינה בעניין בחינת ההשבחה בגין ההקלות לשינוי השימוש במרתף ופיצול יח״ד נוספת בקומה זו. שמאי המשיבה סבור כי בחישוב ההשבחה הנ״ל יש להביא בחשבון שווי מ״ר בנוי, בהתאם להוראות החוק לקביעת שווים של מקרקעין. מנגד, שמאי המבקש סבור כי יש להביא בחשבון שווי מ״ר מבונה בחישוב ההשבחה שבנדון.

בסוגיה זו אני מקבל את עמדתו של שמאי המשיבה. כמפורט בחוק ובפסיקה, היטל ההשבחה נדרש בגין השבחה או התעשרות הנובעת מהליך תכנוני במקרקעין (אישור תכנית, הקלה או שימוש חורג)[3]. כאשר המקרקעין מהווים בית מגורים חדש לגביו אושרו הקלות המשביחות את ערכו של הבית (בעלות התאמה מינורית לבינוי הקיים), אין כל ספק שאת ההשבחה הנובעת מההליך התכנוני יש ליחס לבית כבנוי, ולא כשטח מבונה, המתאים לשימוש במקרה של תוספת לשטח שנבנה לפי היתר.

בהתאם לאמור, בהחלטה זו אביא בחשבון כי ההשבחה הנובעת משינוי השימוש בבינוי הקיים, נגזרת משווי שטח קומת המרתף הבנויה לפי היתר, וכי ההשבחה הנובעת מתוספת שטח נגזרת מהשטח האקווי המבונה שנוסף לקומה.

בהמשך לאמור, קיימת מחלוקת נוספת בעניין רכיבי ההשבחה הנובעים מההקלות שאושרו. שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה בחלוקה לרכיבים הבאים: תוספת שטח, תוספת שימושים, ופיצול יח״ד, כאשר האחרון מחויב בשיעור של 34% מההשבחה (במקום 50%), בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה. מנגד, שמאי המבקש מחשב את ההשבחה בגין תוספת השימושים ופיצול יח״ד בשיעור של 34% מכלל ההשבחה.

בסוגיה זו קיבלתי את עמדתו של שמאי המשיבה. בהתאם לתיקון 155 לחוק התכנון והבניה, תשכ״ה-1965 (המאפשר את פיצול היחידה בהקלה), נקבע בסעיף 147ב(יא) כי:

*״על אף האמור בתוספת השלישית, על השבחה במקרקעין בשל מתן הקלה לפי סעיף זה, <u>**למעט**</u> <u>השבחה בשל התרת שינוי השימוש בשטח מרתף</u> או מחסן כאמור בסעיף קטן (ט) או השבחה בשל תוספת שטח, <u>**תחול** חובת תשלום היטל השבחה בשיעור של 34% מההשבחה</u> (בסעיף קטן זה – היטל מופחת)...״* (הדגשה לא במקור).

[3] ראה לדוגמה החלטת בית המשפט העליון בדנ״א 3768/98 קריית בית הכרם בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים.

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

מהאמור לעיל עולה כי מהחבות בהיטל מופחת הוחרגה, הלכה למעשה, ההשבחה הנובעת משינוי השימוש בשטח המרתף משטח שירות, לשטח מגורים (בדומה להשבחה בשל תוספת שטח עליה אין מחלוקת בין הצדדים). במצב הקודם להקלה שבנדון, לא הותר שימוש למגורים בקומת המרתף ובהתאם השבחה הנובעת משינוי שימוש זה נדרשת לחיוב מלא, קרי 50% מההשבחה.

בנוסף על כל האמור לעיל, להלן החלטתי במחלוקות הנוספות שנתגלעו בין שמאי הצדדים.

9.2 <u>ערכי שווי</u>

כאמור לעיל, שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי בנוי של 28,500 ₪ למ״ר בחישוב ההשבחה לשינוי השימוש ופיצול יח״ד בקומת המרתף. לאחר שבחנתי את החלטות השמאים המכריעים אליהן הפנה (בהן נקבע שווי מ״ר מבונה), ואת העסקאות אותן הביא בחשבון, קיבלתי את קביעתו של שמאי המשיבה בעניין זה.

אציין כי בנוסף על נתוני השווי שהציג שמאי המשיבה, איתרתי[4] עסקת מכר רלוונטית נוספת של יח״ד אחת מבית מגורים דו משפחתי, שנבנה בשנת 2020 בחלקה הידועה בכתובת חיים בר-לב 20. מעיון בהיתר הבניה שניתן לחלקה זו עולה כי נבנו בה שתי יח״ד בשטחים זהים, ולהלן ניתוח השווי למ״ר אקוו׳ המתקבל מהעסקה שנערכה:

גוש חלקה				7727/34
כתובת				חיים בר לב 20
תאריך מכר				19/01/2025
תמורה				₪7,900,000
בינוי				דו-משפחתי
שטח מגרש במ״ר				250
סעיף	**שימוש**	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוו׳**	**סה״כ אקוו׳**
מרתף	שירות	64.97	0.6	39.0
קומת קרקע	עיקרי + ממ״ד	94.54	1	94.5
	חניה	15.4	0.35	5.4
	חצר	130.91	0.25	32.7
קומה ראשונה	עיקרי	81.24	0.9	73.1
	מרפסות	22.23	0.2	4.4
קומה שניה	עיקרי	30.29	0.8	24.2
	מרפסות	53.57	0.2	10.7
סה״כ שטח אקוו׳ בנוי				284.1
שווי מ״ר בנוי אקוו׳ בעסקה				**₪27,802**

בהתחשב בכך שהעסקה שבנדון נערכה כחצי שנה טרם המועד הקובע, ובכך שהנכס שבנדון מהווה מגרש פנימי, ללא חזית לרח׳ חיים בר לב, ניתן לקבל את השווי למ״ר בנוי שהביא בחשבון שמאי המשיבה.

[4] בהתאם לדיווח המפורט באתר רשות המיסים ״מידע נדל״ן״.

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

בהמשך לאמור, הצדדים חלוקים בניהם גם לגבי השווי למ״ר מבונה אותו יש להביא בחשבון בחישוב ההשבחה בגין תוספת השטח למרתף. שמאי המשיבה קובע שווי מבונה של 16,000 ₪ למ״ר על בסיס החלטות שמאים מכריעים, עסקאות מכר, וניתוח לפי גישת החילוץ מהשווי למ״ר בנוי שקבע, ומנגד, שמאי המבקש קובע שווי מבונה של 14,000 ₪ למ״ר על בסיס החלטות שמאים מכריעים.

בקביעת השווי המבונה, קיבלתי את עמדתו של שמאי המשיבה, אך אני סבור כי יש להוסיף לשווי שנקבע את רכיב המע״מ, בהתחשב בעובדה שהנכס שבנדון נסחר בשוק של פרטיים, כמפורט בהחלטת בית המשפט העליון בברמ 1621/18 אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים.

קביעתי לעיל הינה בהתחשב במועד הקובע שבעניינו ביחס להחלטות קודמות של שמאים מכריעים באזור, ובהתחשב בחילוץ השווי שערך שמאי המשיבה (כפי שיפורט להלן).

9.3 התכלות ההקלה

שמאי המבקש טוען כי הזכויות הניתנות בהקלה הינן צמודות היתר ומשכך יש להביא בחשבון את הזכויות במקדם הפחתה להתכלות ההקלה.

אינני מקבל טענה זו שכן הבקשה בנדון מתייחסת לבית מגורים פרטי צמוד קרקע אשר אורך החיים הכלכליים שלו צפוי להיות ארוך יותר באופן יחסי לסוגי הבניה האחרים וקיימות לגביו אפשרויות שונות לשיפור ושיפוץ במהלך הזמן, ללא הצורך בהריסת המבנה.

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

אדגיש לעניין זה כי מדובר בבינוי דו משפחתי אשר מצריך הסכמה של שני מחזיקים להריסת מחוברים טרם סיום חייהם הכלכליים, כך שניכר כי מדובר בתרחיש שאינו סביר. בנוסף, ההקלה שבנדון מביאה לשווי שימוש מיטבי של הנכס העולה על שווי זכויות הבניה, כך שגם בעתיד לא יהיה הגיון כלכלי בהריסת הנכס, אלא בשיפוצו בהתאם להיתר המבוקש.

9.4 תוספת שטח

כללי

שמאי הצדדים אינם חלוקים בדבר קיומה של השבחה בגין ההקלה שבנדון. שמאי הצדדים מחשבים את ההשבחה לפי מקדם אקוו׳ של 0.8 לשטח המבונה, ושמאי המשיבה מחשב את שטח השירות במקדם 0.6.

כאמור לעיל, שימוש במקדם 0.6 המבטא את השווי האקוו׳ של שטח השירות מקובל עלי, אולם שימוש במקדם 0.8 לשטח המבונה לדעתי, אינו תואם את שווי השטח ביחס לשווי המבונה בקומת הקרקע. אין כל ספק שבינוי בקומת המרתף, גם אם מדובר בשטח יח״ד מפוצלת, לא יכול לעלות על שווי שטח עיקרי בקומת הקרקע. הבינוי הצפוף הכולל זרימה נמוכה של אור ואוויר מצריך שימוש במקדם שונה (כפי שנהג גם שמאי המשיבה ביחס לשטח הבנוי).

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

אני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם 0.8 לשטח הבנוי של היחידה המפוצלת, ובהתאם, בעזרת חילוץ מהשווי למ״ר בנוי, ניתן לקבוע את המקדם האקוו׳ אותו יש להביא בחשבון בחישוב ההשבחה לתוספת השטח.

להלן תחשיב חילוץ השווי למ״ר מבונה:

סעיף	קרקע	מרתף
שווי למ״ר בנוי אקוו׳	₪28,500	
מקדם אקוו׳	1	0.8
שווי למ״ר בנוי	₪28,500	₪22,800
בניכוי מע״מ (18%)	₪24,153	₪19,322
בניכוי יזמות (5%)	₪23,002	₪18,402
בניכוי עליות בניה[5]	₪7,000	₪7,600
שווי למ״ר מבונה ללא מע״מ	₪16,002	₪10,802
שווי למ״ר מבונה כולל מע״מ (במעוגל)	₪18,900	₪12,700
מקדם אקוו׳ למ״ר מבונה	**1**	**0.672**

בהמשך לאמור, קיבלתי את עלויות ההתאמה שקבע שמאי המשיבה, והנ״ל יובאו בחשבון בסך של 32,000 ₪ (8.41 מ״ר אקוו׳ * 16,000 ₪ למ״ר * 20% עלות * 1.18 תוספת מע״מ).

תחשיב

תיאור	שטח	מקדם אקוו׳	סה״כ
תוספת שטח במרתף במ״ר (מוסכם בין הצדדים)	10.12	0.67	6.8
תוספת שטח שירות במרתף במ״ר (בהתאם לשומת המשיבה)	0.52	0.60	0.3
סה״כ תוספת שטח אקוו׳			**6.8**
שווי למ״ר מבונה			₪18,900
עלויות התאמה (בהתאם לשומת המשיבה בתוספת מע״מ במעוגל)			₪32,000
סה״כ השבחה מלאה			**₪96,524**

[5] בהתאם למחירון ״דקל״ אינטרנטי מפברואר 2025, בבינוי צמוד קרקע עלות הקמת מ״ר עיקרי למגורים מעל הקרקע הינו כ 7,000 ₪ ואילו עלות הקמת מ״ר מגורים בקומת המרתף (כולל חפירה) הינו 7,600 ₪ למ״ר.

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

9.5 <u>שינוי שימוש במרתף</u>

כללי

כאמור לעיל, שמאי המשיבה מביא בחשבון היטל השבחה מלא (50% מההשבחה) בגין רכיב זה, ומנגד, שמאי המבקש מכליל את ההשבחה בגין רכיב זה בתחשיב ההשבחה המופחתת הנובעת מפיצול יחידת הדיור.

בהמשך לאמור לעיל, קיבלתי את הסכמת הצדדים לשווי שטח המרתף במצב הקודם במקדם 0.6 כשטח שירות. בהתייחס למצב החדש, לא קיבלתי את עמדתו של שמאי המשיבה למקדם אקוו' של 0.8, שכן אני סבור כי מדובר במקדם המתאים לשטח המרתף לאחר פיצול יח"ד, ולא כשטח מגורים שולי יחסית בבית מגורים צמוד קרקע.

אציין כי בחישוב ההשבחה לפיצול יחידת הדיור הביא בחשבון שמאי המשיבה תוספת של 25% ביחס למקדם 0.8, קרי, הוא סבור שתרומת שטח המרתף לאחר פיצול היחידה, עומד במקדם אקוו' זהה לשטח בנוי בקומת הקרקע (0.8 * 1.25), או לחליפין הוא סבור כי 25% משווי שטח המרתף מיוחס לפיצול, והנ"ל אינו מתיישר עם המקדם האקוו' (0.6) שנקבע למצב הקודם לשימוש המרתף כשטח שירות ללא פיצול (0.8 * 0.25 = תוספת למקדם האקוו' של 0.2).

בכל מקרה, כאמור לעיל, אני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם 0.8 לשטח הבנוי של היחידה המפוצלת במרתף בשימוש למגורים, בהתחשב בעובדה כי שוויו לא יכול לעלות על שווי שטח עיקרי בקומת הקרקע, עקב הבינוי הצפוף הכולל זרימה נמוכה של אור ואוויר המצריך שימוש במקדם שונה.

בהתאם לאמור בהחלטה זו אביא בחשבון את המקדם האקוו' הנ"ל בחלוקה של 80% לשינוי השימוש ו 20% לפיצול היחידה, קרי, רכיב השימוש במרתף יובא בחשבון מקדם אקוו' משוקלל של 0.64 (0.8 * 0.8) במצב החדש.

תחשיב

מצב חדש			
תיאור	**שטח**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
שטח מרתף ליח"ד (מוסכם ע"י הצדדים)	34.64	0.64	22.2
סה"כ שטח אקוו' במצב החדש			**22.2**
מצב קודם			
תיאור	**שטח**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
שטח מרתף ליח"ד (מוסכם ע"י הצדדים)	34.64	0.6	20.784
סה"כ שטח אקוו' במצב הקודם			**20.8**
השבחה מלאה			
תוספת שטח במ"ר אקוו'			1.4
שווי מ"ר בנוי אקוו'			₪28,500
סה"כ השבחה מלאה			**₪39,490**

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

9.6 <u>תוספת יח"ד בקומת המרתף</u>

כללי

בהתאם לאמור לעיל, במצב החדש יובא בחשבון שטח המרתף במקדם המלא של 0.8 ובמצב הקודם יובא בחשבון המקדם שנקבע במצב החדש לרכיב שינוי השימוש במרתף.

על הצד הזהיר, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש לעניין עלויות התאמה בסך של 40,000 ₪ בהתחשב בהתאמות הנדרשות לבינוי היחידה, כניסה חיצונית, והמע"מ הנדרש לבוא בחשבון.

תחשיב

מצב חדש			
תיאור	**שטח**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
שטח מרתף ליח"ד (מוסכם ע"י הצדדים)	34.64	0.8	27.7
סה"כ שטח אקוו' במצב החדש			**27.7**
מצב קודם			
תיאור	**שטח**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
שטח מרתף ליח"ד (מוסכם ע"י הצדדים)	34.64	0.64	22.2
סה"כ שטח אקוו' במצב הקודם			**22.2**
השבחה מלאה			
תוספת שטח במ"ר אקוו'			5.5
מקדם הפחתה (פגיעה בפרטיות והעדר סחירות)			0.9
שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪28,500
סה"כ השבחה מלאה ללא עלויות התאמה			**₪142,163**
עלויות התאמה			₪40,000
סה"כ השבחה מלאה			**₪102,163**
סה"כ היטל השבחה לפי 34% (תיקון 117)			**₪34,735**

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

10. <u>החלטה</u>

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

מקור החיוב	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה
הקלה לתוספת שטח	27/07/2025	₪96,524	₪48,262
הקלה לתוספת שימושים	27/07/2025	₪39,490	₪19,745
הקלה לתוספת יח"ד במרתף (34% מההשבחה)*	27/07/2025	₪102,163	₪34,735

*תשלום ההיטל בכפוף להוראות החוק (מחצית בקבלת היתר ומחצית במימוש הזכויות)

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

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

ולראיה באתי על החתום,

ברק שוורצברד

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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