ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)

23 יוני 2026
מספר מנוי 2760-2025
מספרנו 339

לכבוד
המבקש:
מר שלומי הראל
באמצעות השמאי תומר שפיקי
דוא"ל: tomershafiki@gmail.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן
באמצעות השמאי יונתן לוי
דוא"ל: yonatan.levi30@gmail.com

א.נ.,

שומה מכרעת – היטל השבחה

חלקה 166 (חלק) בגוש 6179 – המחצית המערבית

רח' שז"ר 31, רמת גן

1. מטרת השומה

בהתאם לסעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה בשווי המחצית המערבית של חלקה 166 בגוש 6179 (להלן – "הנכס"), וזאת עקב אישור הקלות, כפי שיפורט בהמשך.

עילת המימוש בגינה נדרש תשלום היטל השבחה – אישור בקשה להיתר בניה מס' 202300590, בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 2024019, מיום 24.11.2024.

בהתאם למסמכי הרישוי אשר אותרו ע"י הח"מ באתר ההנדסי של עיריית רמת גן, ביום 25.12.2025 הופק היתר בניה מס' 2025439 ביחס למימוש הנוכחי המבוקש, וזאת טרם מיצוי ההליך שבנדון.

2. מועדים

- המועד הקובע – 24.11.2024.
- מועד הסיור בנכס – סיור חיצוני בנכס ללא נוכחות הצדדים ובהסכמתם, נערך ע"י הח"מ ביום 5.6.2026.
- מועד הדיון – דיון בנוכחות שמאי הצדדים ובנוכחות הח"מ, נערך ביום 13.4.2026 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות מערכת זום).

3. המסמכים שהוצגו בפני

להלן פירוט המסמכים הרלבנטיים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת המשיבה מיום 13.11.2025 + שובר תשלום מיום 16.11.2025.
- שומת המבקש מיום 4.12.2025.
- תגובת המשיבה לשומת המבקש, מיום 26.1.2026.
- פרוטוקול הדיון בהליך שבנדון, מיום 13.4.2026.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- העתק רישום מפנקס הזכויות לגבי החלקה שבנדון, מיום 20.11.2025.
- הסכם רכישת הנכס הנדון ע"י המבקש, מיום 21.8.2022.
- מסמכי רישוי רלבנטיים כפי שאותרו בתיק הבניין המקוון באתר עיריית ר"ג, לרבות היתר בניה ותכנית ההיתר הנלווית לו, עילת המימוש הנוכחי, וכן פרוטוקול הדיון בוועדת המשנה במסגרתו אושרה הבקשה הנוכחית.
- תכניות בנין עיר רלבנטיות.
- החלטות שמאים מכריעים רלבנטיות, המפורסמות במרשתת.

4. <u>פרטי הנכס</u>

רכיב	תיאור
גוש	6179
חלקה	166
שטח רשום בשלמות (מ"ר)	703
החלק הנישום	המחצית המערבית של החלקה
שטח קרקע נישום (מ"ר)	351.5
זכויות בנכס	חכירה
אפיון כללי	קרקע עליה מבנה מגורים צמוד קרקע ותיק המיועד להריסה

5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

הסביבה הינה השוליים המזרחיים של שכונת "שיכון הצנחנים", במזרח העיר רמת גן. השכונה גובלת ממזרח בדרך בינעירונית מס' 4 (כביש "גהה").

סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע במבנים בין 1-2 קומות עם גגות רעפים, מתקופות שונות. בחלק המערבי של השכונה ממוקם "כפר המכביה" – מתחם בילוי ופנאי הכולל מגוון מתקני ספורט לצד בית מלון וגן אירועים. במרכז השכונה קיימת חטיבת קרקע ריקה ובלתי מפותחת. מדרום לשכונה ובצמוד לה, מתחם ציבור ובילוי עתיר שטח הכולל את הפארק הלאומי ומתחם הספארי של העיר ר"ג.

הנכס שבנדון ממוקם מעברו המזרחי של רח' שז"ר – רחוב פנימי בשכונה, המשתרע בין שד' בן צבי – מצפון, לבין שד' הצבי – מדרום. החניה בסביבת הנכס מוסדרת לאורך הרחובות וכן בתחום המגרשים.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות.

6. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 166 בגוש 6179 בשטח רשום של 703 מ"ר, בעלת צורה מלבנית רגולרית, עם חזיתות באורך של כ – 22.5 מ' לרח' שז"ר ורח' נשיאי ישראל, ועומק של כ – 33.5 מ'. פני הקרקע בחלקה מישוריים.

מושא ההערכה מהווה את המחצית המערבית של החלקה, בשטח של 351.5 מ"ר, לה חזית מערבית לרח' שז"ר.

בחלקה ניצב מבנה דו משפחתי צמוד קרקע ותיק, בן קומה אחת, בבניה קונבנציונלית הכולל שלד בטון וקירות בלוקים. גג המבנה משופע ומחופה רעפים. חיפוי חוץ – טיח מותז.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

המבנה הוקם ע"פ היתר שניתן בשנת 1960 וכלל שתי יח"ד (מערבית ומזרחית) בשטח כולל של 161.8 מ"ר, ומרפסות בשטח כולל של 81.28 מ"ר. ע"פ תשריט ההיתר היחידות זהות, כך שכל יחידה שהוקמה הינה בשטח של 80.9 מ"ר עם מרפסות בשטח של 40.64 מ"ר.

היחידה המצויה במחצית המזרחית הורחבה ע"פ היתר שניתן בשנת 1972 לשטח של 107.7 מ"ר. יוער, כי במסמכי תיק הבניין לא אותר היתר להרחבת היחידה המערבית מושא ההערכה.

מצבו הפיסי הכללי של המבנה תקין ותואם לגילו.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

7. <u>המצב התכנוני</u>

<u>התכניות הרלבנטיות לשומה</u>:

תכנית **רג/137**, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 1030 מיום 22.5.1963.

תכנית מפורטת החלה על שטח של כ – 52.4 ד', ומטרתה לחלק את השטחים בתחומה. בתשריט התכנית סומן מגרש מס' 20 ביעוד "אזור מגורים א"[1], לגביו נקבע בתכנית כי ייבנו בו בתים בני קומה אחת. מספר יחידות למגרש יהיה לפי לוח חישוב היחידות בתשריט.

הבינוי יהיה בהתאם למסומן בתשריט. קווי הבניה יהיו בהתאם למסומן בתשריט כשהמרחק בין צידי הבניינים לא יהיה קטן מ – 6 מ'.

בהתאם לטבלת השטחים בתשריט, במגרשים 1-46 שייעודם למגורים, שטח מגרש מינימלי הינו 363 מ"ר. בהתאם לטבלת חישוב יחידות, נקבע כי במגרש 20 הזכויות הינן להקמת בית דו משפחתי.

תכנית **רג/340**, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 2591 מיום 27.12.1979.

תכנית מתאר מקומית לעיר רמת גן. התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי רמת גן. בתשריט התכנית כלולה החלקה שבנדון בשטח שסומן ביעוד "אזור מגורים א". בלוח האזורים נקבעו ביעוד זה, בין היתר, ההוראות הבאות:

- שטח מגרש מינימלי – 1,000 מ"ר (אלא אם שטח המגרש הוקטן כתוצאה מהפקעה או רכישה לצ"צ)
- רוחב מינימלי של מגרש – 20 מ'
- שיעור הבניה – 20% בקומת קרקע + 10% בקומה א', עבור יח"ד אחת, או 15% בקומת קרקע + 15% בקומה א', עבור שתי יח"ד. לשטחים הנ"ל תתווסף מרפסת בשיעור של 7% לקומה (ס"ה 14%)
- קווי בנין – צדדי 4 מ'; אחורי 7 מ'; חזית (ע"פ רוזטה) – 4 מ'
- מספר קומות – 2

<u>הוראות נוספות</u>

- שטח הנספחים אינו נכלל בחישוב אחוזי הבניה.
- שטח המרפסות, אם פתוחות או מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור העולה על האחוז המותר כמפורט בטור 7 בלוח החלוקה לאזורים.
- שטח מדרגות חיצוניות שאינן מכוסות גג ומצורפות לבית, תיכלל מחצית שטחן בחישוב אחוזי הבניה.
- באזור מגורים א' ו – א/1 יותר נספח אחד לכל דירה בנוסף למוסכים. ממדי הנספח נטו – 2מ'X3מ'. גובה נטו – 2.2 מ'

[1] המגרש נרשם כחלקה 166 בגוש 6179

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- יותר מוסך אחד לכלי רכב במידות נטו של 3מ'X7מ'. גובה ממוצע – 2.2 מ'.

תכנית **רג/340/ג,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 2651 מיום 14.8.1980.

התכנית חלה על כל מרחב התכנון ומטרותיה בין היתר, הינן: קביעת אחוזי בניה כוללים לשטח רצפות ומרפסות, סגירת מרפסות, קביעת יציאות על גגות הבתים, קביעת מרתפים ושימושם, הצמדת מקומות חניה באזורים השונים.

להלן ריכוז זכויות הבניה באזור מגורים א', כמפורט בלוח החלוקה לאזורים:

- שטח מגרש מינימלי – 1,000 מ"ר (אלא אם שטח המגרש הוקטן כתוצאה מהפקעה או רכישה לצ"צ)
- רוחב מינימלי של מגרש – 20 מ'
- שיעור הבניה: 27% בקומת קרקע + 17% בקומה א', עבור יח"ד אחת או 22% בקומת קרקע + 22% בקומה א', עבור 2 יח"ד. הנ"ל כולל מרפסות
- קווי בנין – צדדי 4 מ'; אחורי 7 מ'
- מספר קומות – 2

<u>הוראות נוספות, בין היתר:</u>

- השטחים לעיל אינם כוללים שטחי עליות וחדרי יציאה לגג. בגג שטוח של הבית, השטח הסגור בקירות מעל פתח העלייה לגג לא יעלה על 12 מ"ר לכל דירה בקומה האחרונה.
- השטחים לעיל אינם כוללים את שטח חדר המדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה, עד 4 קומות מעל ק"ק מפולשת.
- הוועדה המקומית לא תתיר הקמת יח"ד אלא אם נקבע כי היא תכלול מרפסת שירות. ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר – מרפסת שירות בשטח של יקטן מ – 2.5 מ"ר; ביח"ד ששטחה מעל 80 מ"ר – מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ – 3 מ"ר.
- באזור מגורים א' הוועדה יכולה להתיר מרתף בשטח של עד 50 מ"ר ליח"ד, למעט מקלט וחניה. המרתף אינו מיועד לשמש למגורים.

תכנית **רג/821**, פורסמה לאישור בעיתונים ביום 1.4.1982 (פורסמה ברשומות למתן תוקף בילקוט פרסומים 2797 מיום 25.3.1982).

התכנית חלה על שטח של כ – 28.3 ד' ומטרתה מתן אפשרות נוספת לבניה לשיפור והגדלת יחידות הדיור הקיימות, ללא תוספת יחידות דיור בתחום התכנית כולל פתרונות לגישה וחניה. תוספת הבניה תיבנה בהתאם לקווים המנחים של תשריט הבינוי ובהתאם לדרישות מהנדס העיר.

בטבלת השטחים שבתשריט התכנית מסווג מגרש מס' 20 כחלקה 166 שבנדון. ע"פ הטבלה, מספר טיפוס הבניה בחלקה הינו 2, השטח הקיים 107.18 מ"ר, שטח לתוספת 43.32 מ"ר, מספר קומות קיים – 1, מספר קומות מוצע – 2, יעוד מוצע – אזור מגורים א' מיוחד.

בתשריט התכנית מוצג הבינוי במבנה מטיפוס 2, הכולל שתי יח"ד במבנה בן שתי קומות, עם קומה עליונה חלקית. גג המבנה משופע.

תכנית **רג/340/ג/1**, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 3181 מיום 29.3.1985.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי רמת גן, ומטרתה הינה קביעת הוראות לבניה על גגות בתי מגורים, לרבות בתי מגורים שקומת הקרקע אינה משמשת למגורים.

הוועדה המקומית רשאית להיתר חדרי יציאה לגג מדירות עליונות בשטח מרבי של 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ"ר). ס"ה השטח המבונה על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג. גובה המבנים על הגג – עד 2.5 מ'. לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע, קומה אחת קוטג'ים בעלי גג שטוח, הווה אומר, כל אזורי א, א1 ואזור א' מיוחדים, וכן לא מעל גג של קומה חלקית.

בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים, תותר יציאה לחלל גם רעפים, ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג.

תכנית **רג/340/ג/3,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4047 מיום 8.10.1992.

התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי רמת גן ומטרתה לקבוע הוראות ותנאים לבניית מרתפים בשטחי שירות. בין היתר נקבע בתכנית, כי באזורי מגורים בצפיפות נמוכה ניתן יהיה להקים מרתף בן קומה אחת לפי היקף הבית, לצורך חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, חדרי מדרגות, מחסנים לדיירים בלבד. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירות בלבד. לא יורשו מגורים במרתף. לא תורשה הקמת קומת מרתף תחתונה.

תכנית **רג/340/ג/12,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4686 מיום 1.10.1998.

התכנית חלה על כל אזורי המגורים א', א1 ו-א' מיוחד בכל מרחב התכנון המקומי רמת גן, ומטרתה לאפשר לקבוע מספר יחידות דיור באזורים הנ"ל באופן יחסי לגודל המגרש המינימלי שע"פ תכנית המתאר שחלה על המגרש. אין שינוי בזכויות הבניה לרבות הקלות שניתן היה לקבל עקב אישור תכנית זו.

תכנית **רג/340/ג/21,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5480 מיום 12.1.2006.

התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי רמת גן, בכל אזורי המגורים בהם ניתן לבנות חדרים על הגג. בין היתר נקבע בתכנית, כי הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חדרי יציאה לגג בשטח עיקרי כולל של עד 40 מ"ר לחדר, במקום 23 מ"ר לחדר יציאה שהיו מותרים ע"פ התכנית הראשית. השטח העיקרי לחדר יציאה לא יעלה על 40 מ"ר או 50% מהשטח העיקרי של הדירה, ובלבד ששטח גרם המדרגות לא יפחת משטח של 5 מ"ר מהשטח האמור, בתוספת שטח ממ"ד (באם יבוקש במפלס זה) של אותה דירה לפי הקטן מביניהם.

באזורי מגורים בהם ניתן היה לבנות ע"פ הוראות התכנית הראשית בגג שטוח חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר (אזורי מגורים א', א1 ו – א מיוחד), השטח העיקרי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר או 30% משטח הגג לחדר ע"פ הקטן מביניהם. הגובה הפנימי של חדר היציאה לא יעלה על גובה קומה טיפוסית.

בניה בחלל גג משופע – בכל דירה שמעליה גג משופע, תותר יציאה לחלל הגג המשופע. המרחק האנכי ממפלס הקומה העליונה ועד למפלס רום הגג לא יעלה על 6.5 מ'. ניתן להקים מרפסת פתוחה עד 20% משטח הגג.

תכנית **רג/340/ג/15,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5495 מיום 16.2.2006.

התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי רמת גן, ומטרתה לקבוע הוראות לבניית מחסנים בכל אזורי המגורים. בין היתר נקבע בתכנית, כי באזורי מגורים א', א1 ו- א' מיוחד, ניתן יהיה להוסיף מחסן בשטח מרבי של 8 מ"ר נטו לכל יח"ד, אשר יהיה חלק בלתי נפרד ממנה. השטח הנ"ל יחושב כשטח עיקרי וייכלל בשטח העיקרי המותר, כולל ההקלות המותרות ערב אישור 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 ע"פ האמור.

תכנית **רג/340/ג/26,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5628 מיום 13.2.2007.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי רמת גן, באזורים בהם ניתן לבנות סככת חניה פרטית. התכנית מתירה הקמת מוסך פרטי כבנין נפרד ע"פ הוראות מהנדס העיר בעת הוצאת היתר הבניה, לרבות לגבי קווי הבניין ועיצוב מבנה המוסך.

תכנית **רג/מק/340/ג/2/3,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5837 מיום 5.8.2008.

התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי רמת גן ומטרתה לקבוע גובה קומת מרתף באזורי מגורים. בין היתר נקבע בתכנית, כי באזורי מגורים צמודי קרקע, בהם לא צוין במפורש בתכנית מפורטת גובה קומת המרתף, גובה קומת המרתף העליונה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ – 3.5 מ'.

8. <u>רישוי</u>

להלן פירוט מסמכי הרישוי הרלבנטיים לנשוא השומה, כפי שעמדו בפני:

- תכנית היתר שמהותה "***בנין בית מגורים***", מתוארכת ליום 27.10.1960, לפיה הוועדה המחוזית אישרה בישיבתה מיום 12.9.1960 להוציא רישיון בניה. בהתאם לתכנית ההיתר, המבנה שהותר בחלקה הינו מבנה מטיפוס "ב", צמוד קרקע בן קומה אחת עם גג משופע, עבור שתי יחידות דיור בשטח של 84 מ"ר כל אחת.

בהתאם לתחשיב השטחים הכלול בתכנית ההיתר, שטח שתי היחידות בחלקה שבנדון הינו 161.8 מ"ר ושטח המרפסות בשתי היחידות הינו 81.28 מ"ר. בהתאם לתשריט, שתי היחידות דומות בשטחן כך ששטח כל אחת מהיחידות הינו 80.9 מ"ר בתוספת 40.64 מ"ר.

- היתר להרחבת היחידה המזרחית בחלקה, מס' 542 מיום 11.2.1972, ותוכנית ההיתר הנלווית לו, שמהותו "***להוסיף לדירה קיימת בקומת הקרקע 1 חדר. להגדיל מטבח והול בשטח 26.55 מ"ר ושינויים פנימיים***". בהתאם לתכנית ההיתר, התווסף ליחידה חדר שינה בשטח של 23.7 מ"ר. שטח הדירה לאחר ההרחבה כמצוין בטבלת השטחים הינו 107.7 מ"ר.

- המימוש הנוכחי – ביום 25.12.2025 הפיקה הוועדה המקומית היתר בניה מס' 2025439, שמהותו: "***הריסת חצי מדו משפחתי ובניית יח"ד חדשה הכוללת 2 קומות, קומת מרתף, חדר יציאה לגג, שתי חניות – אחת מקורה ואחת לא מקורה, פיתוח וגדרות***".

להלן פירוט שטחי הבניה המבוקשים, בהתאם לטבלת השטחים הכוללה בתכנית ההיתר (השטחים במ"ר):

מפלס	קומה	עיקרי			שירות				סה"כ שטח בניה	שטח מרוצף	מצללה
		מגורים מוצע	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד	מרתף	חניה שירות	סה"כ שירות			
-3.00	מרתף					122.41		122.41	122.41	19.12	
0.00	קרקע	112.44		112.44			14.74	14.74	127.18		37.22
4.03	א	84.07	0.97	85.04	12.29			12.29	97.33	9.85	6.60
7.18	גג	11.41		11.41					11.41	96.89	23.70
מעל הקרקע		207.92	0.97	208.89	12.29	-	14.74	27.03	235.92	106.74	67.52
מתחת לקרקע						122.41	-	122.41	122.41	19.12	-
סה"כ המבנה		**207.92**	**0.97**	**208.89**	**12.29**	**122.41**	**14.74**	**149.44**	**358.33**	**125.86**	**67.52**

בהתאם לפרוטוקול הדיון של ישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה שמספרה 2024019 מיום 24.11.2024, אושרה הבקשה להיתר בתנאים. כמפורט בפרוטוקול, במסגרת הבקשה אושרו ההקלות הבאות:

א. ניוד זכויות בין הקומות א' וקרקע.

ב. ניוד זכויות בניה על הגג לקומת א' וקרקע.

ג. תוספת זכויות 6% שיפור דיור.

ד. הנמכת חצרות אנגליות עד לגובה 3.20 מ' ממפלס 0.00.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

9. המצב המשפטי

9.1. נסח רישום

מהעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב – יפו, מיום 20.11.2025, שהופק באמצעות האינטרנט, עולים לגבי חלקה 166 בגוש 6179, בין היתר, הפרטים הבאים:

- שטח החלקה הרשום (מ"ר) – 703 מ"ר
- בעלויות – קרן קיימת לישראל – בשלמות
- חכירות – רשומה חכירה ראשית מהוונת, ע"ש הראל שלומי - 1/2 והראל עידית - 1/2; תאריך סיום – 31.3.2059; לגבי חלק מהחלקה

רשומה חכירה נוספת לגבי בעלי זכויות אחרים שאינה רלבנטית לשומה זו.

9.2. הסכם

הועבר לעיוני הסכם מיום 21.8.2022, במסגרתו רכשו המבקשים זכויות חכירה מהוונת עד ליום 31.3.2059, לגבי מגרש בשטח של כ – 351 מ"ר, עליו בנוי בית מגורים, ברח' שז"ר 31 ר"ג, הידוע כחלק מחלקה 166 בגוש 6179.

התמורה – 6,115,000 ₪

מיסים ותשלומים – כחוק.

10. שומות הצדדים

להלן פירוט ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

רכיב	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המבקש
הקלות	24/11/2024	₪381,744	₪209,437

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת שומת ההשבחה. המפורט להלן מצטרף לעקרונות, גורמים ושיקולים המפורטים בפרק 12 להלן:

א. ההשבחה מוגדרת בס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[2] (להלן – "עניין פמיני"), ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות, למועד תחילתה.

במקרה הנדון נבחנית ההשבחה עקב אישור הקלות, למועד אישורן בוועדה המקומית.

ג. מיקום הנכס בחלק המזרחי של "שיכון צנחנים" בחלק המזרחי של העיר רמת גן, ומאפייני הסביבה.

ד. מאפייני הנכס הנישום לרבות מאפייני החלקה ומאפייני המחצית המערבית מושא השומה, שטחה וממדיה.

ה. מאפייני הבינוי הקיים כפי שנצפה בעת הסיור ובהתבסס על מסמכי הרישוי שעמדו בפני.

ו. המצב התכנוני ומצב הרישוי – כמפורט לעיל.

ז. המצב המשפטי – כמפורט לעיל.

בהתאם למידע שעמד בפני, הזכויות בנכס נרכשו ביום 21.8.2022.

ח. ערכי שווי רלבנטיים במועד הקובע.

[2] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 22.10.2006.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת – תיאור, דיון והכרעה</u>

בפתח הדברים יצוין, כי אין מחלוקת בין הצדדים לגבי זהות הנכס הנישום, התכניות הרלבנטיות לשומת ההשבחה, מצב הרישוי, המצב המשפטי ומהות ההקלות שהתבקשו במסגרת המימוש הנוכחי בהיתר.

במסגרת ההקלות התבקשה הקלה בקו בניין צידי, אשר כפי שנקבע בשומת המשיבה הינה מתייתרת, שכן לא נדרשה חריגה מקו הבניין. גם בפרוטוקול החלטת הוועדה המקומית בדבר אישור הבקשה הנדונה, צוין כי הקלה זו מתייתרת. לאחר שבחנתי את תכנית ההיתר, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה בעניין זה.

על בסיס כלל המסמכים שעמדו בפני ובהתאם לטענות שהועלו ע"י הצדדים במעמד הדיון, להלן תיאור המחלוקות, דיון והכרעה בהן:

12.1. <u>שמאי המשיבה</u>

- מהות ההשבחה – בהתחשב במגרש בשטח של 351.5 מ"ר, ובזכויות בשיעור של 44% משטח המגרש, בתוספת מחסן דירתי בשטח של 8 מ"ר עיקרי, הרי שהשטח המוקנה הוא 162.66 מ"ר, ללא זכויות הבניה על הגג. מנגד, המימוש שהתבקש מתמצה בשטח של 197.47 מ"ר עיקרי, כך שקיים פער בין המבוקש לזכויות המוקנות, של 34.81 מ"ר.

  לעמדת השמאי, חלק מתוספת השטח הנ"ל בקומות קרקע ו – א', מקורה בניוד מקומת הגג, כך שלשיטתו השטח המנויד מקומת הגג לקומה א' הנו 7.71 מ"ר, והשטח המנויד מקומת הגג לקומת הקרקע הנו 14.01 מ"ר, אשר יחדיו מסתכמים ל – 21.72 מ"ר.

  לעומת זאת, יתרת השטח המבוקש המתמצה בשטח של 13.09 מ"ר (34.81-21.72), מקורה בהקלה כמותית לתוספת זכויות.

  לאור כך קבע השמאי את ההשבחה בעבור ההקלות השונות, כדלקמן:

  - הקלה כמותית (6%) – ההקלה מתמצה בתוספת של 13.09 מ"ר בקומת הקרקע, כנגד הפסד חצר לה יוחס מקדם תועלת 0.2.
  - ניוד שטחים מקומת הגג – הניוד מתמצה בשטח של 21.72 מ"ר. מקדם התועלת לשטח המנויד המבטא גם שחרור שטח מרפסת גג - 0.3. בנוסף הובא בחשבון כנגד השטח שנויד לקומת הקרקע של 14.01, הפסד חצר (במקדם 0.2).
  - העמקת חצר אנגלית – הנמכת חצרות אנגליות עד לגובה 3.20 מ' ממפלס 0.00, מאפשרת החדרת אוויר ואור לקומת המרתף. השטח לחישוב ההשבחה הוא כ- 96 מ"ר מתוך השטח המלא של המרתף, מאחר וחלל גרם המדרגות וחדרי רחצה ושירותים לא נהנים מהחדרת אוויר ואור טבעי.
- ערכי שווי – השמאי קבע שווי קרקע של 16,000 ₪/מ"ר מבונה, על בסיס הנתונים הבאים:
  - שומה מכרעת של ברק שוורצברד בגו"ח 6179/349, רח' אלוף יצחק חופי, בה נקבע שווי של 13,500 ₪/מ"ר מבונה למועד קובע 08/2022.
  - שומה מכרעת של יעקב הלוי בגו"ח 6179/346, ברח' אלוף יצחק חופי, בה נקבע שווי של 13,300 ₪/מ"ר מבונה, למועד קובע 05/2022.
  - שומה מכרעת של אורית גלן ברח' שז"ר 85 ר"ג, בה נקבע שווי של 13,500 ₪/מ"ר מבונה למועד 11/2023. השמאי ציין כי שווי זה נקבע ע"פ העסקה בנכס מושא שומתה, לה יוחס משקל גבוה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- עסקה בקרקע – בחודש 02/2022 נמכרה חלקה 340 בגוש 6179 בשלמות, בשטח של 408 מ"ר, ברח' אלוף יצחק חופי 54. התמורה - 5,250,000 ₪. השמאי הציג את הניתוח הבא:

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדמים	ס"ה
זכויות	140.00	1.00	140.00
מחסן	8.00	0.80	6.40
ממ"ד	12.00	1.00	12.00
מרתף	140.00	0.55	77.00
גג	39.00	0.75	29.30
חצר	248.00	0.25	62.00
ס"ה			**326.70**
תמורה			5,250,000 ₪
שווי מר"מ			**₪16,072**

- תחשיב ההשבחה שהוצג

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	ס"ה
ניוד מקומת הגג לקומות קרקע ו – א'	21.72	30%	6.52
הפסד חצר בק"ק	14.01	20%	-2.8
תוספת 6% שטח עיקרי ע"פ מימוש	13.09	100%	13.09
הפסד שטח חצר בגין תוספת 6% לשטח המיוחס בק"ק	13.09	20%	-2.62
העמקת חצר אנגלית - חדירת אוויר ותאורה למרתף	96.73	10%	9.67
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב החדש			**23.86**
שווי למ"ר מבונה			₪16,000
ההשבחה			**₪381,744**

12.2. <u>שמאי המבקש</u>

מהות ההשבחה – השמאי ציין כי אינו חולק על מקדם התועלת לתוספת השטח העיקרי (1.0) ועל מקדם ההשבחה לניוד השטחים מהקומות העליונות (0.3). לעמדת השמאי, המחלקות הינה ביחס למקדם הפסד שטח חצר, מקדם השבחה עבור העמקת חצר אנגלית ושווי מר"מ. להלן התייחסותו:

- העמקת חצר אנגלית – שיעור ההשבחה (10%) בשומת המשיבה נקבע ללא תימוכין. לעמדת השמאי יש להביא בחשבון שיעור השבחה של 5%, כפי שנקבע בשומה מכרעת של אורית גלן ברח' שז"ר 85 רמת גן (גו"ח 6179/266) בה צוין על ידה, כי גם בגו"ח 6638/526 קבעה אותו מקדם. השמאית המכריעה הוסיפה כי מקדם למרתף בגובה של 3 מ' הינו 0.6, ואילו למרתף בגובה של 2.7 מ' המקדם הוא 0.575. לאור כך ציין השמאי כי הביא בחשבון במקרה הנדון מקדם 0.585.

- הפסד חצר – המקדם שנקבע בשומת המשיבה (0.2) נקבע ללא תימוכין. השמאי הפנה לשומה מכרעת של אורית גלן ברח' עובדיה 9 רמת גן (גו"ח 6179/141) בה נקבע מקדם חצר 0.25. לאור כך ציין השמאי כי הביא בחשבון במקרה הנדון מקדם 0.25.

- התכלות הקלה – בהתאם לשומות המכריעות שציין ובהתאם לפסיקה בבית המשפט המחוזי בהליך מס' 914/00 גדעון החזקות נ' עיריית חיפה, יישם השמאי מקדם התכלות להקלות 0.95.

- שווי מר"מ – השמאי ציין כי שמאי המשיבה הפנה להכרעה של אורית גלן בנכס סמוך, בה נקבע שווי של 13,500 ₪/מ"ר מבונה למועד קובע 11/2023. לעומת זאת, שמאי המשיבה קבע שווי של 16,000 ₪/מר"מ

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

המבטא עליית שווי של 18.5% בשנה אחת. עליה זו אינה ריאלית בפרט בתקופה בה עדיין התנהלה מלחמת חרבות ברזל, שיעורי הריבית היו גבוהים והשוק אופיין ברוכשים שעמדו על הגדר. לעמדתו, גם אם הייתה עליית ערך בשנה זו היא לכל היותר בשיעור של 5%. לאור כך ציין שהשווי ברחוב בו מצוי מושא השומה הוא הוא 14,200 ₪/ מר"מ.

- תחשיב ההשבחה שהוצג

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	ס"ה
ניוד מקומת הגג לקומות קרקע ו – א'	21.27	30%	6.38
הפסד חצר בק"ק	14.01	25%	-3.50
תוספת 6% שטח עיקרי	13.09	100%	13.09
הפסד שטח חצר	13.09	25%	-3.27
העמקת חצר אנגלית	96.73	2.925%	2.83
ס"ה			15.53
מקדם התכלות הקלות			0.95
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב החדש			14.75
שווי למ"ר מבונה			₪14,200
השבחה			**₪209,437**

12.3. <u>תגובת המשיבה</u>

- מקדם השבחה להעמקת חצר אנגלית – העמקת החצר האנגלית עד למפלס קומת המרתף, מגבירה את האוורור וחדירת אור טבעי לשטח המרתף, ויוצרת "חצר פנימית". ככלל, במקום בו לא ניתן היה להעמיק את החצר האנגלית עד למפלס קומת המרתף, מקדם השבחה זהיר ושמרני הינו ביחס של 10% לשווי מ"ר מבונה, אשר מבטא שווי זניח ביחס לבינוי המתקבל.

לדברי השמאי, ישנן החלטות רבות התומכות במקדם שקבע. השמאי הפנה כדוגמא לשומה מכרעת של ברק שוורצברד בגו"ח 6179/349, אשר קבע במצב החדש מקדם 0.6 לעומת מצב קודם 0.5, קרי השבחה למרתף המושפע מחצר אנגלית בשיעור של 10%.

- הפסד חצר – פסיקות שמאים מכריעים מעידות על טווח למקדם חצר שנע בין 30% ל – 15%. הפער המתקבל ברוב המקרים נעוץ בשטח החצר. במקרה הנדון מדובר במגרש גדול, כך ששווי החצר השולי הראוי הינו בהתאם לעמדת המשיבה במקדם 0.2. לעמדת השמאי, אין מדובר בשטח הארי והעיקרי של החצר, וניתן לראות כי היא לא נפגעת פונקציונלית ביחס למצב תכנוני קודם.

- שווי מר"מ – המועד הקובע הוא 11/2024 בעוד שהשומות אותן סקר שמאי המבקש הן משנים עברו. באשר לשומת אורית גלן ברח' שז"ר, בה נקבע שווי של 13,500 ₪/מר"מ למועד 11/2023, הרי שהשמאית גלן כתבה בשומתה כי היא ייחסה משקל גבוה בקביעת השווי לעסקה בנכס מיום 20.11.2022. מכאן כי השווי שקבעה של 13,500 ₪/מ"ר מבונה, מושפע ממאפייני הנכס שנדון בשומתה, לרבות מיקומו בקו הראשון לכביש 4. לכן שווי זה לא מתאים לנכס הנדון, הפונה בחזית מערבית לרחוב שז"ר, כאשר מעברו המזרחי רחוב, מעברו בית מגורים (חלקה 165) ומעברו רצועה ירוקה, ורק אחריה מצוי כביש מס' 4. כלומר הנכס הנדון אינו מושפע ממיקום כביש 4 ביחס למיקומו, בניגוד לנכס בשומת גלן.

השמאי הפנה להחלטות נוספות של יעקב הלוי בגו"ח 6179/346, בה נקבע שווי של 13,300 ₪/מר"מ לחודש 5/2022, ושל ברק שוורצברד בגו"ח 6179/349, בה נקבע שווי של 13,500 ₪/מר"מ לחודש 8/2022.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בנוסף הפנה השמאי בשנית לעסקה שנותחה בשומתו בגו"ח 6179/340, אשר התמורה בה מצביעה על שווי של 16,000 ₪/מ"ר מבונה למועד 2/2022.

- מקדם התכלות – אומדן הפחתה בגין התכלות הקלות הינו במחלוקת בפני שמאים מכריעים ועמדתם חצויה. השמאי ציין כי לעמדתו, לא ניתן לבטא בתחשיב שווי בניה חדשה, הפחתה בגין רכיב ההתכלות, שכן זה צפוי להיות בתום חייו הכלכליים של הנכס בעוד תקופה של עשרות שנים. לדבריו, שונה הדבר ממימוש בקשה סובייקטיבית של חלק מזכויות הבניה המוקנות, אז ניתן לשקול התאמת מקדם הפחתה להתכלות.

12.4. <u>תגובת שמאי המבקש – במעמד הדיון</u>

- מקדם חצר אנגלית – העמקת חצר אנגלית הינה רכיב זניח שלא גורם להשבחה רבה בנכס, לכן הובא בחשבון מקדם של 5%, אשר אף צריך להיות נמוך מזה.

לגבי הטענה שההעמקה מכניסה יותר אור – השמאי טען כי בשנה קלנדרית נכנס אור שמש משמעותי במשך כארבעה חודשים, כאשר הנ"ל תלוי בעננות ובעונות השנה.

- מקדם חצר – החצר בשטח רגיל, לא קטנה ולא גדולה מדי, כך שלא נדרש להפחית את מקדם החצר ל-0.2.

- שווי מ"ר מבונה – השווי הראוי מושפע מהרחוב עצמו, כאשר בשומות השמאית המכריעה אורית גלן, מפורטות מספר החלטות של שמאים מכריעים הדומים בשווי שקבעו בסביבה. טענת שמאי המשיבה שמעבר לכביש נמצאת חלקה 166 ואחריה רצועה ירוקה, אינה עוזרת.

- לגבי העסקה בנכס הנדון (בעת רכישתו ע"י המבקש) – בתגובה להצגת העסקה ע"י שמאי המשיבה במעמד הדיון (ר' פירוט להלן), ציין שמאי המבקש כי ישנן עסקאות קיצוניות. גם בשומות המכרעות של אורית גלן, גם ברח' עובדיה וברח' שז"ר, וכן בהכרעות של שמאים מכריעים אחרים, השווי למ"ר מבונה הוא דומה, ועל השמאים לזהות עסקאות קיצוניות כשעוסקים בהשבחה, בכדי לקבוע מס אמת.

12.5. <u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>[3]

השמאי הפנה להסכם המכר משנת 2022 של הנכס הנדון. הנכס נמכר בתמורה לסך של 6.115 מש"ח. בניתוח העסקה תוך יישום מקדמים של 100% לקומת קרקע וקומה א', 50% לקומת המרתף, חצר במקדם 20% וחלל גג במקדם 70%, מתקבל לטענתו שווי של כ- 19,000 ₪/מ"ר מבונה לשנת 2022.

השמאי הבהיר כי הוא אינו מבקש לעדכן את שומתו במקרה הנדון בהתאם לשווי זה, אם כי להביא בחשבון כי השווי שנקבע בשומת המשיבה הינו זהיר מאוד. השמאי ציין כי נטרל בתחשיב תרומת מחוברים של 92 מ"ר המיועדים להריסה, לפי שווי פיזי שחוק של 7,000 ₪/מ"ר, קרי על הצד הגבוה.

לגבי שומת אורית גלן – השמאית קבעה ובצדק שעסקת ההשוואה בנכס היא דרך המלך להעריך שווי של מקרקעין, וכי לא ניתן להתעלם מהעסקה, אשר הובילה לשווי מבונה נמוך במעט מזה שנקבע באותו מקרה בשומת המשיבה. לגבי המיקום, הנכס הנדון מצוי במיקום עדיף שכן הוא פונה בחזית מערבית לכיוון רח' שז"ר, ומאחוריו ממזרח מצוי הרחוב המקביל ואחריו כביש 4 במרחק מה. לכן גם אם ישנה השפעה מהכביש, היא לא זו הקיימת בנכס שנדון בשומת אורית גלן.

[3] את המשיבה ייצג במעמד הדיון השמאי שי בן עמי.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.6. <u>הכרעה</u>

- ניוד שטחים/הקלה לתוספת שטח – אין מחלוקת בין הצדדים ביחס לשטחים שנוידו מקומת הגג לקומת הקרקע וקומה א', וכפועל יוצא, להיקף השטח אשר התווסף כהקלה כמותית.

שמאי המשיבה קבע כי היקף השטח העיקרי המבוקש לניצול בקומות קרקע ו – א' הנו 197.48 מ"ר, וכי הזכויות לשטח עיקרי המוקנות בחלקה ע"פ תב"ע הן בשיעור של 44% בתוספת 8 מ"ר עיקרי עבור מחסן דירתי, ס"ה 162.66 מ"ר. לאחר בדיקה קיבלתי שטחים אלה, כך שהשטח שנוסף בקומות קרקע ו – א' מעבר לזה המותר לניצול בקומות אלה ע"פ תב"ע, הינו 34.82 מ"ר, כפי המוסכם על הצדדים.

שמאי המשיבה קבע כי מקורו של חלק מהשטח שנוסף, בהיקף של 21.72 מ"ר, הינו מניוד זכויות מוקנות לשטח בקומת הגג, כאשר היתרה מקורה בהקלה כמותית. השמאי לא הסביר את החלוקה שביצע. יחד עם זאת וכעולה מקביעתו, הרי שככל שהשטח המנויד מתווסף לשטח העיקרי המבוקש בקומת הגג (11.41 מ"ר), מתקבל כי השמאי הניח שכלל השטח המוקנה לניצול על הגג הנו 33.13 מ"ר (21.72+11.41). שטח זה מהווה שיעור של כ – 39% מהשטח העיקרי בקומה א' (שמתחת לקומת הגג), ולפיכך נמצא על ידי סביר. כאמור, שטח זה לא נסתר ע"י שמאי המבקש.

לאור כך יובא בחשבון כי השטח שנויד מקומת הגג, הנו כפי השטח שנקבע בשומת המשיבה. משכך הרי שהשטח שהתקבל כהקלה כמותית, בהתאם למימוש שהתבקש, הינו 13.09 מ"ר, כפי שנקבע בשומת המשיבה, וכפי המוסכם גם על שמאי המבקש.

באשר לחלוקת השטחים הנוספים בין הקומות – לעמדת שמאי המשיבה וכפי שמוסכם על שמאי המבקש, השטח המנויד מקומת הגג לקומה א' הנו 7.71 מ"ר, והשטח המנויד מקומת הגג לקומת הקרקע הנו 14.01 מ"ר, וזאת בתוספת שטח בק"ק שהתקבל כהקלה טיפוסית של 13.09 מ"ר, כך שלקומת הקרקע הצטרף שטח נוסף של 27.1 מ"ר (13.09+14.01).

בחנתי בתכנית ההיתר את הפרש השטח העיקרי בין קומת הקרקע לבין קומה א', והפרש זה המסתכם בשטח של 27.4 מ"ר לטובת קומת הקרקע, מהווה בקירוב את הפרש השטח המוסכם על הצדדים. לאור כך קיבלתי את חלוקת השטחים המוסכמת על הצדדים. בהתאם לכך, יובא בחשבון הפסד חצר בשטח של 27.1 מ"ר.

- מקדם תועלת לחצר – שמאי המשיבה ייחס לשטח החצר המתבטלת בעקבות תוספת השטח בקומת הקרקע, מקדם תועלת 0.2. שמאי המבקש ייחס לחצר זו מקדם תועלת 0.25.

בעניינו מדובר במגרש רגולרי בשטח של 351.5 מ"ר, המהווה את המחצית המערבית של החלקה. הבינוי המתוכנן נצמד בקיר המזרחי לשולי המגרש, כך שסביב קומת הקרקע מתקבלת חצר שצורתה האות "ח", בשטח של 224.32 מ"ר. בשטח החצר מתוכננים שני מקומות חניה עוקבים בשטח של 30 מ"ר, כך שבניכוי שטח החניה מתקבלת חצר בשטח של כ – 194 מ"ר. בהתחשב בשטח החצר ובמאפייני הבינוי המוצע, אני סבור כי המדובר בחצר בשטח נורמטיבי בבניה צמודת קרקע דו משפחתית, ולפיכך אני סבור כשמאי המבקש, כי יש לייחס לחצר מקדם תועלת 0.25. אציין כי במקרה הנדון אני סבור כי מקדם תועלת זה מבטא ערך ממוצע, ולכן לא קיבלתי את טענת שמאי המשיבה כי המדובר בהפסד שטח חצר שולית לגביו התועלת הינה פחותה.

- העמקת חצר אנגלית – בין הצדדים מחלוקת ניכרת. שמאי המשיבה קבע השבחה בשיעור של 10% בשל רכיב זה, המיוחסת לשווי זכויות מ"ר מבונה עיקרי. מנגד קבע שמאי המבקש שיעור השבחה של 5%, אותו ייחס לשווי זכויות במרתף (מ"ר מבונה במרתף – מקדם 0.585), כך שקבע מקדם השבחה של 2.925% המיוחס לשווי מ"ר מבונה עיקרי. מכאן כי שיעור ההשבחה שקבע שמאי המבקש הנו כ – 30% מהשיעור שקבע שמאי המשיבה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בחנתי את מאפייני המרתף ואת המרפסות האנגליות המתוכננות. בהתאם לתכנית ההיתר, מתבקש מרתף בשטח של כ – 122 מ"ר, הכולל שני חדרי משחקים, חדר קולנוע, חדר שירות, חדר כביסה וחדר שירותים. גובה המרתף – 2.75 מ' נטו.

לאורך כל הדופן הצפונית של המרתף, שאורכה כ – 8.5 מ', מתוכננת חצר אנגלית מונמכת ברוחב של 1.2 מ', אליה שתי כניסות, אחת צרה מחדר המשחקים ואחת מהחלל המרכזי במרתף, שרוחבה כ – 3.8 מ'. בנוסף, לאורך חלק מהדופן הדרומית של המרתף, מתוכננת חצר אנגלית ברוחב של 1.3 מ' ובאורך של כ- 5 מ'. חלק משטח זה מיועד עבור התקנת גנרטור (עם חיפוי אקוסטי). לחצר האנגלית הדרומית שני פתחים, האחד לחדר השירות והנוסף לחדר הכביסה.

לאור התכנון המוצע והפתחים המתוכננים, אני מקבל את הטענה כי הנמכת גובה החצר האנגלית תתרום לחדירה נוספת של אור ואוויר טבעיים, בעיקר לחדרים המתוכננים ולחלל המרכזי, כך שאני מקבל את הסכמת הצדדים ביחס לשטח המרתף המושבח, של 96.73 מ"ר, אשר אינו כולל את חדר המדרגות, שטח המעלית וחדר השירותים.

ביחס לשיעור ההשבחה – בהתחשב בשימושים המוצעים במרתף, בשטחו וגובהו, ובהתחשב בממדי המרפסות והעובדה כי מתוכנן שטח טכני עבור גנרטור במרפסת הדרומית, אני סבור שמקדם ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה בשיעור של 10% הינו ראוי, אם כי אייחסו לשווי המרתף בהתאם למקדם התועלת שנקבע בשומת המבקש, של 0.585, כך שיובא בחשבון מקדם השבחה של 5.85% ביחס לשווי מ"ר מבונה עיקרי.

- התכלות הקלות – שמאי המבקש ייחס להשבחה הפחתה בשל התכלות ההקלה, בשיעור של 5%. שמאי המשיבה טען כי אין להביא בחשבון רכיב זה כאשר מדובר בבניה חדשה, אלא אם מדובר ברכיבים המוקמים מטעמים סובייקטיביים של המבקש, שלא כפי המקרה הנדון.

שאלת ארעיות הזכויות המאושרות כהקלה נדונה בהרחבה בבית המשפט ובוועדת הערר (כפי שיפורטו בהמשך), אשר פסקו כי זכויות אלה מתכלות כאשר תוקפו של היתר הבניה פג, ובין היתר בעת הריסת מבנה. לפיכך, במקרה של הקלות אשר ייתכן כי אף ניתנו בעבר ונדרשות מחדש, מתחייבת נקיטת הליך כחוק ועם ביטולן של ההקלות הליך זה יהיה אישור תכנית הגורר תשלום היטל השבחה (ככל שחל).

בהחלטת בית המשפט המחוזי בתא (חי) 914/00 – גדעון החזקות בע"מ נ' עיריית חיפה, אליה הפנה שמאי המבקש, דן בית המשפט במקרה בו המבקש אשר שילם היטל השבחה, ביקש לוותר על ההקלה ולקבל בחזרה את כספי היטל ההשבחה אשר שילם עקב אישורה. בית המשפט קבע בין היתר, כי זכות שהוקנתה כהקלה בהיתר בניה הינה מצומצמת בתחולתה ויש בה ממד של ארעיות. אבהיר, כי ההקלה אכן הינה זכות ארעית המוגבלת בזמן ומשך חייה הינו כמשך תקופת החיים הכלכליים של המבנה. יחד עם זאת, אין בפסה"ד הנ"ל בכדי לבסס טענה כי בכל מקרה קיימת דה פקטו משמעות כלכלית לארעיות הזכויות הנ"ל.

בערר (מרכז) 45/16 אברהם ולטיסיה גברי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הוד השרון, קבעה ועדת הערר כי ההקלה אינה זכות מוקנית ועם סיום תוקף ההיתר, פג גם תוקפה של ההקלה, כך שהזכות המוקנית כהקלה הינה ארעית. לגבי הערכת הזכות המוקנית כהקלה בשווי מופחת, קבעה ועדת הערר כדלקמן: "... ***שאלה נפרדת היא האם יש מקום לקבוע שווי נמוך יותר לזכויות שניתנו בהקלה בשל היותן זכויות מתכלות. שאלה זו הינה שמאית במהותה ותלויה בגורמים שונים כמו למשל, סוג הנכס (צמוד קרקע או בניה רוויה), סביבת הנכס, שווי הנכס, מהות ההקלה שניתנה (למבנה עצמו או למבנים חיצוניים, כגון מחסן, בריכה וכד') ועוד. גורמים אלו, המשפיעים גם על אורך חייו הכלכליים של הנכס, הם בעלי השפעה גם על מידת ההפחתה שיש לייחס לזכות שניתנה בהקלה***". החלטה זו קובעת כי הזכויות המאושרות כהקלה הינן ארעיות, וכי את ארעיות ההקלה יש לבחון על פי פרמטרים שמאיים כמפורט לעיל.

בהחלטה בערר הר/8524/17 א. אביב אורבן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, קבעה ועדת הערר כי הזכות המוקנית כהקלה אינה ניתנת לצמיתות והיא פוקעת בתום חיי הנכס, וכדברי הוועדה,

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בין היתר: "***עניין נוסף הוא תחשיב שווי ההקלה במצב החדש. העובדה שההקלה תעמוד בתוקפה רק כל עוד המבנה שיבנה מכוחה יעמוד על תילו – מחייבת בחינת השלכת זמניות הזכויות על שווין***".

סבורני כי סוגיית עצם קיומה של ההתכלות הובהרה, אם כי ייתכנו מקרים בהם לארעיות הזכויות קיימת השפעה על שווין, לעומת מקרים בהם הארעיות אינה באה לידי ביטוי במחירי השוק.

השפעת ההתכלות נבחנית בהתאם למשך החיים הכלכליים שנותר למבנה ממועד אישור ההקלה, כאשר הרציונל במבחן זה הינו שככל שמשך החיים הכלכליים צפוי להיות ארוך יותר, כך יש לייחס לזכויות שהוקנו כהקלה "מקדם התכלות" נמוך יותר (הפחתה קטנה יותר בשווין). במקרים מסוימים שיעורו של מקדם זה הנקבע ע"פ תקופת דחייה וריבית, ייתכן ויהיה מזערי, כך שניתן להניח כי "השוק" לא יתמחר את הזכות המוקנית כהקלה בערך מופחת.

אורך החיים הכלכליים הצפוי, קרי משך חיי ההקלה, מושפע ממספר פרמטרים שעיקרם גיל המבנה ומצבו הפיסי בעת אישור ההקלה, היקף הזכויות המנוצלות במבנה (גודל המבנה, שטחו), מספר הבעלים/שותפים בנכס, ערכי הקרקע ביחס לעלות הבניה, מהות ההקלה המתבקשת וכו'.

בענייננו, בהתחשב במאפייני המבנה המבוקש והעובדה כי המדובר בבניה צמודת קרקע חדשה, בהיקף הממצה את כלל זכויות הבניה המוקנות, ואף בתוספת זכויות המתקבלות כהקלה, אם כי מנגד בהתחשב במאפייני הסביבה וערכי הקרקע ובהרכב הבעלות, אני סבור כי ניתן להניח במקרה הנדון משך חיים כלכליים שבין 40-50 שנים, כך שאני מקבל את שיעור ההפחתה שקבע שמאי המבקש בגין התכלות הזכויות המתקבלות כהקלה.

- ערכי שווי – שמאי המשיבה אמד את שווי הקרקע בסך של 16,000 ₪/מ"ר מבונה. שמאי המבקש אמד את שווי הקרקע בסך של 14,200 ₪/מ"ר מבונה. הצדדים הסתמכו נתוני עסקאות והחלטות שמאים מכריעים בסביבה. להלן התייחסותי לנתונים שהוצגו וכן פירוט עסקה נוספת שאותרה ע"י הח"מ:

  - שומה מכרעת של ברק שוורצברד בגו"ח 6179/349 (הוצג בשומת המשיבה) – הנכס מצוי ברח' אלוף יצחק חופי, רחוב המקביל ממערב לרח' שז"ר, כאשר המרחק בינו לבין מושא השומה הינו כ – 100 מ'. הרחוב מושפע פחות מהקרבה לכביש מס' 4. המדובר במגרש ריק בשטח של 327 מ"ר. השמאי המכריע קבע שווי של 13,500 ₪ מ"ר מבונה ליום 3.8.2022, תוך שקיבל את הסכמת הצדדים בעניין וציין כי הביא בחשבון את העסקה בנכס מיום 15.6.2021 בתמורה לסך של 4,200,000 ₪, אשר בהתאם לניתוח שהוצג בפניו משקפת את השווי שקבע.

  - שומה מכרעת של יעקב הלוי בגו"ח 6179/346 (הוצג בשומת המשיבה) – הנכס מצוי ברח' אלוף יצחק חופי, רחוב המקביל ממערב לרח' שז"ר, כאשר המרחק בינו לבין מושא השומה הינו כ – 140 מ'. הרחוב מושפע פחות מהקרבה לכביש מס' 4. המדובר במגרש ריק בשטח של 363 מ"ר. השמאי המכריע קבע שווי של 13,300 ₪ מ"ר מבונה ליום 25.5.2022, על בסיס שווי ממוצע של 3 עסקאות מהשנים 2021-2022 ברח' יצחק חופי, אותן ניתח. יוער כי העסקה המאוחרת שנבחנה ע"י השמאי המכריע, מיום 2.2.2022, הינה לגבי נכס ברח' יצחק חופי 54, בה נמכרה חלקה ריקה בשטח של 408 מ"ר, בתמורה לסך של 5,250,000 ₪ (ר' התייחסות לעסקה להלן).

  - שומה מכרעת של אורית גלן בגו"ח 6179/266 (הוצג בשומת המשיבה) – הנכס מצוי ברח' שזר 85, כאשר המרחק בינו לבין מושא השומה הינו כ – 300 מ' מדרום. הנכס מצוי במרחק קצר (כ -70 מ') מכביש 4 ובמיקום נחות בהשוואה למושא השומה מבחינת החשיפה למטרדי הכביש. המדובר בחלקה בשטח של 835 מ"ר עם מבנה המיועד להריסה (התבקשה הקמת מבנה חדש). השמאית המכריעה קבעה שווי של 13,500 ₪ מ"ר מבונה ליום 8.11.2023, על בסיס 3 עסקאות בסביבת הנכס להן ייחסה משקל של 50%, ובשקלול עם העסקה בנכס שנדון בשומתה, לה ייחסה משקל של 50%. כן התבססה על החלטות השמאים המכריעים ברק שוורצברד ויעקב הלווי שפורטו לעיל.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- עסקה בקרקע בגו"ח 6179/340 מיום 2.2.2022 (הוצגה בשומת המשיבה) – המדובר בחלקה בשטח של 408 מ"ר שנמכרה בתמורה לסך של 5,250,000 ₪. ע"פ בדיקתי, זכויות הבניה המוקנות בחלקה הינן בגבולות 330 מ"ר מבונה אקוו', ולפיכך עסקה זו מצביעה על תמורה של כ – 16,000 ₪/מ"ר מבונה, כפי הניתוח שהוצג בשומת המשיבה.

אציין כי נכס זה עדיף ביחס למושא השומה, בין היתר בשל המרחק מכביש מס' 4 והעובדה כי המדובר בחלקה המיועדת להקמת יחידת דיור אחת (ולא יחידה במבנה דו משפחתי).

- עסקה בנכס הנדון (אוזכרה במעמד הדיון ע"י שמאי המשיבה) – מושא השומה נרכש ע"י המבקשים ביום 21.8.2022, בתמורה לסך של 6,115,000 ₪. ניתוח העסקה בהתאם לזכויות המוקנות בנכס במועד העסקה (ללא הזכויות שנוספו כהקלה), בהיקף של כ – 317 מ"ר מבונה אקוו', מצביעה על כך שהתמורה משקפת שווי של כ – 18,800 ₪/מ"ר מבונה.

- עסקה ברח' שז"ר 59 – בנוסף לנתונים לעיל, אותרה ע"י הח"מ עסקה נוספת מיום 10.8.2023 לגבי גו"ח 6179/185, לגבי נכס הממוקם במרחק של כ – 150 מ' מדרום למושא השומה.

מדובר בחלקה בשטח של 362 מ"ר אשר בהתאם לדיווח כוללת מבנה בשטח של 134 מ"ר. התמורה בעסקה – 6,100,000 ₪. ע"פ בדיקתי, בחלקה חלות התכניות החלות על מושא השומה. ע"פ בדיקתי בתיק הבניין, המבנה הורחב בשנת 2002 משטח של כ – 91 מ"ר לשטח של כ- 134 מ"ר (תואם לדיווח). אציין כי לא התבקשה הריסה של המבנה ובשנת 2025 התבקשה הקמת ממ"ד. לאור כך ובהתחשב בתמורה בעסקה, ותוך נטרול רכיב המחוברים, עולות זכויות בהיקף של כ – 325 מר"מ ותמורה לקרקע בסך של 5,200,000 ₪, מה שמצביע על שווי בגבולות של 16,000 ₪/מר"מ.

סיכום – על בסיס הנתונים לעיל ובדגש על 3 העסקאות שפורטו, ובפרט על העסקה בנכס הנדון והעסקה ברח' שז"ר 59, והעובדה כי העסקה בנכס והעסקה ברח' שז"ר 59 מבטאות את המיקום הסמוך לכביש מס' 4, קיבלתי את השווי שנקבע בשומת המשיבה, בסך של **16,000 ₪/מ"ר מבונה**.

אציין כי העסקה הנוספת ביחס לנכס אשר נדון בשומת אורית גלן, מיום 20.11.2022, הממוקם גם הוא ברח' שז"ר, מצביעה בהתאם לניתוח שערכה השמאית גלן, על שווי של כ- 13,200 ₪/מ"ר מבונה. עסקה זו מוקדמת כשנתיים מהמועד הקובע בענייננו, והינה לגבי נכס המצוי בקצה הדרומי של רח' שז"ר, במרחק של כ – 70 מ' מכביש מס' 4, בעוד מושא השומה מצוי במרחק של כ – 170 מ' מכביש מס' 4, כך שהיא רלבנטית פחות בענייננו.

- תחשיב ההשבחה

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	ס"ה
ניוד מקומת הגג לקומות קרקע ו- א'	21.72	0.30	6.52
תוספת זכויות כהקלה (כמותית)	13.09	1.00	13.09
הנמכת חצר אנגלית	96.73	0.0585	5.66
הפסד חצר בק"ק	27.10	0.25	-6.78
ס"ה תוספת שטח לתחשיב ההשבחה (מ"ר)			**18.49**
שווי למ"ר מבונה			₪16,000
הפחתה בגין התכלות ההקלות			0.95
ההשבחה			**₪281,044**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

13. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, אני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב אישור הקלות, למועד הקובע, כדלקמן:

רכיב	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	24/11/2024	₪281,044	₪140,522

סכום ההיטל יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג – שמאי מכריע



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il