תאריך: 19.08.2024
מס' בקשה/מינוי: 2785-2023
מספרנו: 4005

לכבוד

המבקשים – יומיי לאן, עדו פיגנבוים

באמצעות מר אריה בנג'נו שמאי מקרקעין
דוא"ל: aryeb1@walla.com

המשיבה – הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה
דוא"ל: ortalch@raanana.muni.il

באמצעות מר גדעון קרול שמאי מקרקעין
באמצעות מר אלכס בסקין שמאי מקרקעין
דוא"ל: office@gcarol.co.il

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 7654 **חלקה:** 238 (חלק) **מגרש:** א'[1]
כתובת: רח' אלקלעי 15, שכ' קריית שז"ר, רעננה

1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי 2785-2023 מיום 25.12.2023, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה: אישורן של הקלות.

גורם המימוש: בקשה להיתר בניה מס' 20230245, תיק בנין 3709.[2]

מהות הנכס: קרקע (חלק מחלקה – צדה המערבי), עליה מבנה מגורים צמוד קרקע בבנייה וותיקה המיועד להריסה, אשר במקומו עתיד להיבנות מבנה מגורים צמוד קרקע חד-משפחתי הכולל שתי קומות ועליית גג מעל מרתף, שתי חניות מקורות ובריכת שחיה בחצר.

3. מועד דיון

ביום 07.03.2024, קיימתי דיון[3] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

---

[1] בעניין זה, ראה הרחבה בפרק מצב משפטי בהמשכה של ההחלטה.

[2] כמפורט בפרוטוקול החלטת וועדת משנה, סעיף 2, ישיבה מס' 2023016, בתאריך 06.08.2023.

[3] בהסכמת הצדדים, התקיים דיון בע"פ באמצעות שיחת וועידה בוידיאו (אפליקציית zoom).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 10.07.2024, ע"י החת"מ.

לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך סיקור חיצוני.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רח' אלקלעי 15, שכ' קריית שז"ר, רעננה.
מס' גוש	:	7654.
מס' חלקה	:	238 (מס' ישן 220).
סה"כ שטח חלקה רשום	:	1,125 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלות, ע"ש קרן קיימת לישראל, בשלמות, הזכויות רשומות בפנקס הזכויות.
חכירות	:	**ע"ש לאן יומיי החלק בנכס ½, פיגנבוים עדו החלק בנכס ½, רמת חכירה -ראשית, מהוונת, תקופה 49 שנים, תאריך סיום 25.04.2079, על חלק במקרקעין המסומן בתשריט באות א' בצבע אדום לפי תשריט מודד מיום 18.11.2021.** ישראלסתם בראין גדעון החלק בנכס בשלמות, רמת חכירה - ראשית מהוונת, תקופה 98 שנים, תאריך סיום 20.01.2102, על חלק במקרקעין המסומן בתשריט באות ב' בצבע סגול לפי תשריט מודד מיום 18.11.2021.
מגרש	:	א', בשטח של 561 מ"ר[4].
מהות הנכס	:	קרקע (חלק מחלקה – צדה המערבי), עליה מבנה מגורים צמוד קרקע בבנייה וותיקה המיועד להריסה, אשר במקומו עתיד להיבנות מבנה מגורים צמוד קרקע חד-משפחתי הכולל שתי קומות ועליית גג מעל מרתף שתי חניות מקורות ובריכת שחיה בחצר.

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר גדעון קרול ומר אלכס בסקין, שמאיי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשים, נערכה ע"י מר אריה בנג'נו, שמאי מקרקעין.
- העתק מכתב הודעת חיוב היטל השבחה בגין היתר בניה, מיום 30.11.2023.
- העתק טופס מידע במסגרת תיק מידע להיתר חוק התו"ב, מיום 06.07.2022, מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה (לא חתום).
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הזכויות, מיום 20.02.2022.
- העתק נסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות (כולל רשומות מבוטלות),היסטורי, מיום 27.06.2021.
- העתק חוות דעת מטעם המשיבה שנערכה בנכס הנדון, ע"י שמאיי המקרקעין מר גדי דגני ומר בני-מבורך ברבי, מיום 09.09.2021 בגין מימוש אחר (מכר), העתק דרישת התשלום מיום 17.10.2021.
- החלטות שמאים מכריעים.

[4] בעניין זה, ראה הרחבה בפרק מצב משפטי בהמשכה של ההחלטה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- העתק תשריט מפה להסכם שיתוף, (נתקבלו צילומים חלקיים בשחור לבן).
- העתק הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 16.06.2021 לנכס הנדון ונספחיו (העתק תשריט חלוקה העתק חוזה חכירה, העתק נסח רישום מפנקס הזכויות מיום 16.06.2021, מסמכים שונים מאת רשות מקרקעי ישראל).
- העתק פרוטוקול החלטת וועדת משנה לתו"ב, סעיף 2, ישיבה מס' 2023016, בתאריך 06.08.2023.
- העתק תכנית בקשה להיתר הבניה מס' 20230245, תיק בנין 3709[5].
- תוכניות והיתרי בניה קודמים בנכס הנדון (נתקבלו צילומים חלקיים).
- העתק חוזה שכירות בלתי מוגנת (לא חתום) בנכס הנדון.
- מכתב תשובת המשיבה (וועדה מקומית) לשומה האחרת (שומת המבקשים), מיום 26.06.2024.
- טיעוני הצדדים המהווים את פרוטוקול עיקרי הדיון.
- גליון תצ"ר מס' 700/1976.
- תוכניות רלוונטיות החלות על הנכס הנדון.
- שונות (תצ"א, עסקאות מכר, תחשיבי הצדדים וכיוצ"ב).

7. <u>מועד קובע</u>

סעיף 4 (7) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, התשכ"ה-1965: *" השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או **ליום אישור ההקלה** או השימוש החורג, לפי העניין....."*.

המועד הקובע לאומדן שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע	שונות
אישורן של הקלות	06.08.2023	מועד אישור הבקשה ע"י וועדת משנה לתו"ב

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

תיאור הנכס: הנכס הנדון הינו קרקע (חלק מחלקה – צדה המערבי), עליה מבנה מגורים צמוד קרקע בבנייה וותיקה המיועד להריסה, אשר במקומו עתיד להיבנות מבנה מגורים צמוד קרקע חד-משפחתי הכולל שתי קומות ועליית גג מעל מרתף שתי חניות מקורות ובריכת שחיה בחצר.

תיאור החלקה: הקרקע נכללת בחלקה מס' 238 בגוש 7654, צורתה של החלקה בעיקרה הינה רגולרית ושטחה הרשום הינו 1,125 מ"ר.

בהתאם למפורט בהעתק מפה להסכם שיתוף, עולה כי חלקה 238 בגוש 7654 בשטח רשום 1,125 מ"ר (מגרש מס' 18 בתכנית רע/218/1) פוצלה לשניים, מס' חלקה ארעי ב' בשטח 564 מ"ר בצד המזרחי מס' חלקה ארעי א' בצד המערבי המהווה את הנכס הנדון בשטח 561 מ"ר[6].

<u>גבולותיה של החלקה, כדלקמן</u>:

צפון: דרך סלולה מחופה אספלט / רח' אלקלעי.

דרום: חלקה 237 בגוש 7654, עליה מבני מגורים.

מזרח: דרך סלולה מחופה אספלט / רח' אבן עזרא.

מערב: חלקה 231 בגוש 7654, עליה מבני מגורים.

[5] כמפורט בפרוטוקול החלטת ועדת משנה לתו"ב, סע' 2, ישיבה מס' 2023016, בתאריך 06.08.2023.

[6] בעניין זה, ראה הרחבה בפרק מצב משפטי בהמשכה של ההחלטה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תיאור סביבת הנכס: הנכס הנדון ממוקם ברח' אלקלעי, בחלקה הצפוני-מערבי של שכ' קריית שז"ר הנמצאת בחלק המרכזי בתחום השיפוט של העיר רעננה.

גבולותיה של השכונה - גובלת בצפון ברח' ויצמן (מהווה ציר מרכזי לתנועה בעיר ומתמזג עם כביש 4 והעיר כפר סבא) ומעברו שכ' נווה זמר ושיכון רסקו, במערב שכונה 2003, במזרח שכ' קריית אליהו גולומב, בדרום שכ' קריית ויצמן.

רח' אלקלעי הינו רח' פנימי ושקט המהווה כביש דו-סטרי אשר תחילתו במזרח במפגשו ברח' אבן גבירול וסיומו במערב במפגשו ברח' מגדל ויהודה בורלא.

הסביבה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע וותיקים לצד חדשים.

נכסים משלימים: בסביבת הנכס קיימים מבני ציבור שונים כגון גינות ציבוריות, בתי כנסיות, בית איזי שפירא, גן ילדים, בית אבות, מרכז יום לקשיש ועוד.

פיתוח: בסביבה קיים פיתוח עירוני הכולל בין היתר, תאורת רחוב, דרך סלולה המחופה אספלט מדרכות המחופות אבנים משתלבות, חשמל, תשתיות מים ביוב וכדומה.

נגישות ושונות: הגישה לחלק החלקה הנדונה הינה מהחזית הצפונית (רח' אלקלעי), פתרונות החניה מתאפשרים בצדי הרחוב שבסביבת הנכס, קיימת חניה בתחום הנכס הנדון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

9. מצב תכנוני ורישוי

להלן עיקרי תמצית נתוני התכנון והרישוי החלים בנכס בהתאם למידע שנמסר בין היתר מהצדדים:

מצב קודם

תכנית מתאר רעננה מס' רע/1/1 א'

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1482, עמוד 129, ביום 31.10.1968.

יעוד	: אזור מגורים א'.
שטח מגרש מינימאלי	: 750 מ"ר.
רוחב חזית מינימאלית	: 18 מ'.
שטח מותר לבניין	: 25%.
שטח מותר לבנייני עזר	: מוסך משפחתי ומחסן בשטח של 25 מ"ר כל אחד.
מספר קומות או גובה	: 1 או קוטג'.
מספר מקס' של דירות	: על שטח מינימלי של מגרש – 2.
קווי בניין	: חזית – כמסומן בתשריט ולמוסך 0 מ', צדדי – 2 מ' ולמוסך 0 מ' ולמבני עזר 2 מ' או 0 מ', אחורי – 6 מ' ולבנין עזר 3 מ'.

תכנית שיכון ציבורי מס' 3/24/8

אושר בועדת תאום לשיכונים ציבוריים ביום 19.02.1976.

התכנית מסווגת במגרש 18 ביעוד אזורי מגורים קומה אחת.

מטרת התכנית לקבוע תכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי", וביצוע פעולות רישום בפנקסי המקרקעין.

תכנית מס' רע/1/218

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2564, ביום 13.09.1979.

התכנית מסווגת את החלקה במגרש 18. מטרת התכנית לשנות תכנית מתאר מס' רע/1/א', כדלקמן:

1. שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מסחרי.
2. קביעת בינוי.

הערת הח"מ - כעולה מעיון בתשריט התכנית, יעוד חלק מהחלקה (מחצית מזרחית) אשר איננו רלוונטי להחלטה זו, משתנה מאזור מגורים א' לאזור מסחרי.

תכנית מס' רע/1/284

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3368, ביום 03.08.1986.

התכנית מאפשרת באזור המגורים לבנות מרתף לכל יח"ד.

המרתף יכול לשמש לחדרי משחקים, חניה, פינת הובי למשפחה, או חדרי מכונות והסקה וכיו"ב.

להלן תנאי הבניה:

- שטח המרתף בכל מקרה עד 50 מ"ר, במקרה שהמרתף לא ישמש לחניה יוקטן גודלו ל – 35 מ"ר.
- המרתף יכול לבלוט מעל פני הקרקע מקסימום 0.80 מ' ולא יבלוט מקונטור הבניין, גובה המרתף יהיה כגובה הקבוע בתקנות התכנון והבניה 2.2 מ'.
- הועדה המקומית רשאית לאשר יותר מ – 50 מ"ר למרתף בתנאי שהאחוזים הנוספים במרתף יקוזזו מכלל האחוזים המותרים ובכל מקרה לא יחרוג המרתף מקונטור המבנה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית מס' רע/292/1</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3463, ביום 25.06.1987.

על גג משופע או גג רעפים, מותר יהיה להתקין אך ורק קולטי שמש במקביל לשיפועי הגג, יתר חלקי המערכת ימוקמו בתוך הבניין.

<u>תכנית מס' רע/284/1א'</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3613, עמוד 1205, ביום 16.01.1989.

התכנית מאפשרת באזור המגורים לבנות מרתף לכל יח"ד ולקבוע תנאי בניה של המרתף והשימושים המותרים.

<u>להלן תנאי הבניה</u>:

- קונטור הבניין בקומת הכניסה יקבע את מקסימום שטח המרתף, אין אפשרות לחריגות ו/או הקלות בשטח המרתף מעבר לקונטור הנ"ל.
- גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' – גובה המרתף מעל 2.20 מ' ייכלל במניין אחוזי הבניה.
- מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1 מ' מפני הקרקע.
- הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה ולא מחדר מדרגות נפרד. התקנת דלת נפרדת חיצונית למרתף תחייב חישובי שטח המרתף במניין אחוזי הבניה.
- גובה החלונות לא יעלה מעל 0.40 מ'.

<u>שימושים המותרים במרתף</u>:

- כל שימוש הכרוך והקשור במישרין בשימוש למגורים ובצרכי המשפחה, והשימוש המיועד למבני עזר על פי תכנית המתאר לרעננה שבתוקף.
- התקנת מטבח – שירותים ו/או כל חיבור לביוב אסורה.
- בבניינים חדשים שיבנו עפ"י הוראות אלו לא יותרו מבני עזר נוספים גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקימם, זאת למעט חניה פרטית.

<u>תכנית מתאר מקומית לעיר רעננה מס' רע/2000</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3813, עמוד 450, ביום 08.11.1990.

התכנית מסווגת חלק מהחלקה בצדה המערבי ביעוד אזור מגורים א'[7].

מטרת התכנית	:	לקבוע הוראות בעניינים המפורטים בסע' 63 לחוק התו"ב תשכ"ה – 1965.	
יעוד	:	אזור מגורים א'	
מגרש מינימאלי	:	750 מ"ר	500 מ"ר
אורך חזית מינ'	:	18 מ'	16 מ'
מס' דירות	:	2	1
אחוזי בנייה	:	35% בקומה, סה"כ 50%.	
מס' קומות	:	2.	
קווי בניין	:	צדדי – 3 מ', אחורי – 6 מ'.	

[7] כעולה מתשריט התכנית, חלק מהחלקה (מחצית מזרחית) שאיננו רלוונטי להחלטה זו, ביעוד שטח למסחר ומשרדים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית מס' רע/1/292 א'</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4719, עמוד 1548, ביום 06.01.1999.

שטח מובנה בחלל הגג שגובהו ממפלס רצפת החלל ועד התקרה העולה על 1.80 מ' ייחשב כשטח עיקרי בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בתכנית **ועד 10% משטח המגרש** באזור מגורים א' ו-ב' דמוי א'.

<u>להלן הוראות לבניית והתאמת גג רעפים:</u>

- היטל גג הרעפים יכסה לפחות 60% משטח הגג.
- שיפוע גג הרעפים לא יפחת מ – 40% ולא יעלה על 50%, שיעור השיפוע יהיה אחיד ורציף מנקודת הגג התחתונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של כל פאה מפאות הגג.
- שיפוע הגג יחל בגובה שלא יעלה על 0.50 מ' מעל תקרת הקומה העליונה בבניין.
- גובה קו הרכס של הגג לא יעלה על 3.80 מ' מעל תקרת הקומה עליונה.
- באזורי מגורים א' ו-ב' דמוי א' לא יעלה גובהו הכולל של הבניין מפני רצפת הכניסה הראשית ועד לנקודת הגבוהה ביותר ברכס הגג על 9 מ' או עד גובה הבניין הקיים לפי הנמוך שבין השניים.
- בבתים קיימים ביתר האזורים בהם מותרת בנייה בחלל הגג על פי תכנית זאת לא יוגבה הגג מעבר לגובה גג קיים.

<u>תכנית מס' רע/מק/400/1</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5098, עמוד 3455, ביום 30.07.2002.

התכנית מאפשרת באזורי מגורים א' ו-ב' דמוי א' הקמת בריכת שחיה בשטח מגרש מינימאלי של 300 מ"ר ליח"ד. שטח בריכת השחייה עד 10% משטח המגרש ולא יותר מ- 50 מ"ר, הנמוך מבין השניים.

קווי הבניין לבריכות השחייה: קדמי - 3 מ', צדדי - 2 מ', אחורי - 2 מ', שצ"פ - 1 מ'.

<u>תכנית מס' רע/מק/284/1 ב'</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5119, עמוד 170, ביום 14.10.2002.

התכנית קובעת הוראות בדבר תוספת ותיקונים לתכנית מס' רע/1/284 א' - בניית מרתפים, כדלקמן: גובה המרתף לא יעלה על 2.5 מ', גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1 מ' מהגובה המתוכנן למפלס פני הקרקע, וכל קירותיו יהיו שקועים בקרקע עד לגובה הנ"ל. קיר מרתף הגובל בחניה תת קרקעית יחשב לקיר שקוע בקרקע.

ניתן לבנות "חצרות אנגליות" סביב החלונות. מפלס רצפת החצר תהיה גובהה לפחות 0.5 מ' ממפלס רצפת המרתף. במרתף יותר להתקין מתקן לסילוק שפכים.

שימושים מותרים במרתף: המרתף ישמש לשטחי שירות בלבד, על פי הוראות תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב – 1992.

<u>תכנית מס' רע/1/506</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5189, עמוד 170, ביום 27.05.2003.

מטרת התכנית –

- שינוי יעוד קרקע מאיזור מסחרי לאיזור מגורים ב' דמוי א' בחלק מהחלקה – מגרש א'.
- קביעת זכויות בניה.
- קביעת קווי בניין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הערת הח"מ - כעולה מעיון בתשריט התכנית, יעוד חלק מהחלקה (מחצית מזרחית – מגרש א' בשטח של 564 מ"ר) שאיננו רלוונטי להחלטה זו, משתנה מאיזור מסחרי לאיזור מגורים ב' דמוי א'.

<u>תכנית מתאר כוללנית רעננה - רע/3000</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7237, עמוד 4748, ביום 30.03.2016.

מהווה תכנית מתאר כוללנית לרעננה בסמכות ועדה מחוזית ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. היתרי בניה יוצאו מכוחן של תכניות מפורטות אשר יוכנו בהתאם להוראות תכנית זו.

החלקה מהווה חלק מאזור התייחסות מס' 107 בייעוד אזור מתחם מגורים בבניה נמוכה - טבעת תיכונה. במתחם מגורים בבניה נמוכה (טבעת תיכונה – מתחם מס' 3 בתשריט), זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלו על 100% משטח המגרש ובכל מקרה לא יעלו על זכויות הבניה עפ"י תכניות תקפות לעת אישורה של תכנית זו. הצפיפות המרבית לא תעלה על 8 יח"ד לדונם נטו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מצב חדש[8] - רישוי

<u>להלן תמצית מידע הרישוי, בהתאם למידע שנמסר בין היתר מהצדדים</u>:

א. היתר בניה[9] – תכנית היתר מס' 281/83[10] אושרה בישיבה מס' 5/84 מיום 28.02.1984.
מהות הבניין ותכליתו: תכנית שינויים בבית מגורים קיים + תוספת.

ב. היתר בניה[11] – היתר בניה מס' 980213 (מס' בקשה 970208), מיום 12.08.1998, מהות הבקשה: תוספת לבית קיים ושינויים בחזיתות.

ג. היתר בניה[12] – היתר בניה מס' 20210186, מיום 09.11.2021.
מותר: תוספות ושינויים פנימיים וחיצוניים ביחידה המערבית במגרש, הכוללים: תוספת שטח בקומת הקרקע והזזת גדר צפונית אל פנים המגרש, שינוי צורת הגג והגבהתו ל – 9.00 מ' ותוספת שטחים בעליית הגג.

ד. בקשה להיתר – מספר בקשה 20230245, תיק בניין 3709, בהתאם למפורט בפרוטוקול החלטת וועדת משנה לתו"ב, בישיבה מס' 2023016 מיום **06.08.2023**, כדלקמן:
<u>מהות הבקשה</u>: הריסת בית קיים ובנית יח"ד חדשה, קוטג' בן שתי קומות מעל מרתף עם עליית גג הכולל בריכת שחיה, שתי חניות מקבילות מקורות, עבודות פיתוח שטח וגדרות הכוללות משטחים מרוצפים ושטחי גינון.
<u>פירוט הבקשה</u>:
מרתף: מבוקשת קומת מרתף בשטח של 149.57 מ"ר הכוללת מחיצות פ נים, ממ"ד, חדר רחצה.
קרקע: מבוקשת קומת קרקע בשטח של 173.97 מ"ר המהווים 31.01% משטח המגרש היחסי לחישוב זכויות הבניה.
הקומה כוללת חדר משפחה עם חלל עובר עד לתקרת קומה א', חדרי מגורים, שירותי אורחים מטבח ומזווה.
קומה א': מבוקשת קומה בשטח של 119.60 מ"ר המהווים 21.31% משטח המגרש היחסי לחישוב זכויות הבניה.
הקומה כוללת חדרי מגורים, חדרי רחצה, חדר כביסה ומרפסת כביסה צפונית ומרפסת גג דרומית מקורה ע"י פרגולת בטון.
עליית גג: מבוקשת עליית גג בשטח של 56.00 מ"ר המהווים 9.98% משטח המגרש היחסי. הקומה כוללת חדרי מגורים, חדר רחצה ומרפסת גג צפונית ודרומית.

<u>החלטה</u>: לאחר הקראת מכתב המתנגד ושמיעת דברי מבקש הבקשה להיתר מחליטה הוועדה כדלקמן:

---

[8] בהתאם למפורט בחוות דעת הצדדים וכעולה מהעתק הסכם המכר לנכס הנדון מיום 16.06.2021 כפי שנתקבל מאת הצדדים.

[9] לא הוצג/נתקבל היתר בניה מילולי.

[10] נתקבל מאת שמאי המבקשים צילום חלקי בלבד של תכנית היתר הבניה.

[11] בהתבסס על הנתונים באתר האינטרנטי של המשיבה. יוער, לא נמצא היתר הבניה המילולי ותשריט תכנית היתר הבניה.

[12] נתקבל משמאי המבקשים צילום חלקי (באיכות קריאה גרועה) של תכנית ההיתר, היתר מילולי סרוק באתר המשיבה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

1. לטענה בדבר פגיעה בפרטיות עקב הבלטת הגזוזטרה לדחות את ההתנגדות. לא הוצגו אסמכתאות לכך שאישור התכנון המבוקש יביא לפגיעה חריגה ויוצאת דופן במתנגדים. היקף ועצימות ההקלה אינם גבוהים. יחד עם זאת יש להתאים את המרפסת לתקנות סטייה ניכרת כך שלא תבלוט מעבר ל 2 מטר.

2. לטענה בדבר צמידות הבריכה לגדר המשותפת - לדחות את ההתנגדות. במכתב ההתנגדות לא צוינה מהות ההתנגדות לבנית הבריכה במרחק המבוקש מהגדר. בנוסף, מדובר על הקלה המתאפשרת על פי תקנות החוק ע"מ לאפשר ניצול מיטבי ומירבי של המגרש. התכנית החלה הינה תכנית ישנה ומכאן גם הצורך לעדכן את קווי הבניין.

3. לטענה בדבר חשש ליציבות הגדר לקבל את ההתנגדות בחלקה. יש להציג חישובים סטטיים והצהרת מהנדס למבוקש. בנוסף, ביצוע החפירה מותנה בתיאום ואישור מחלקת פיקוח על הבנייה וכל הגורמים הנדרשים מבחינה בטיחותית וסביבתית.

על כן מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה להריסת בית קיים ובנית יח"ד חדשה, קוטג' בן שתי קומות מעל מרתף עם עליית גג הכולל בריכת שחיה, שתי חניות מקבילות מקורות, עבודות פיתוח שטח וגדרות הכוללות משטחים מרוצפים ושטחי גינון.

<u>ההקלות הבאות מאושרות לצורך שיפור התכנון</u>:

1. הקלה **עד** 6% בשטח עיקרי משטח המגרש המהווים 33.66 מ"ר עפ"י תוכנית רע/2000.

2. הקלה בגובה תחילת שיפוע הגג מעל תקרה קומה עליונה במקום 0.50 מ' כקבוע בתוכנית (רע/2000) 1/292 א' ל- 1.20 מ'.

3. הקלה בקו בניין קדמי 0 לרחוב להקמת חניה בקירוי קל עפ"י תקנה 4 (א 1) לתקנות מתוכנית רע/2000.

4. הבלטת גזוזטרה לחזית אחורית בשיעור של עד 2.40 מ' מעבר לקו הבניין המותר לפי תקנה 2 (5א') 2 (7 ב') לתקנות.

5. הקלה של עד 10% מקו בניין צידי מזרחי במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' מותרים. לפי תקנה 2 (6 א').

6. הקלה של עד 10% מקו בניין צידי מערבי במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' מותרים לפי תקנה 2 (6 א').

7. הקלה של עד 10% מקו בניין אחורי דרומי במרחק של 5.40 מ' במקום 6.00 מ' מותרים לפי תקנה 2 (6 א').

8. חריגה עד 30% מקו בניין אחורי דרומי בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של 4.20 מ' במקום 6.00 המותרים לפי תקנה 2 (7 ג') לתקנות לטובת ח.משאבות בריכת שחיה מתוכנית מק/1/400, רע/2000.

9. הקלה בקו בניין לצורך הקמת בריכת שחיה לא מקורה לקו בניין אחורי דרומי 1.00 מ' במקום 2.00 מ' המותרים מתוכנית מק/1/400, רע/ 2000.

10. הקלה בקו בניין לצורך הקמת בריכת שחיה לא מקורה לקו בניין צידי מזרחי 1.00 מ' במקום 2.00 מ' המותרים מתוכנית מק/1/400, רע/ 2000.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן השטחים המבוקשים בהתבסס על טבלת השטחים בתכנית הבקשה להיתר הבניה:

משטחים לא מקורים פרגולות	סהכ הבניה		חלקי שירות (מ"ר)														הקומה והמפלס בבנין **	השימושים העיקריים (מ"ר)										
		ג	סהכ		בניה	מרתף		בליטות	מעברים לכלל הציבור	קומת עמודים מפולשת		חניה מקורה	אחסנה מוצע ומערכות טכניות	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט ממ"ד מוצע	ב		סהכ		סהכ שטח קיים	*			*			*		א
			% משטח המגרש	מ"ר		מוצע	קיים											% משטח המגרש	מ"ר		קוד	שימוש	קיים	מוצע	קוד	שימוש	קיים	מוצע	קוד
	%	מ"ר																											
פרגולה-1	26.66	149.57	26.66	149.57		137.57									12.00		מרתף												
3.71	34.00	190.77	5.34	30.00								30.00					ק. קרקע	31.01	160.77								160.77	
פרגולה-2	22.23	124.75															ק. א'	22.23	124.75								124.75	
8.12	9.98	56.00															עליית גג	(9.98)	(56.00)				(56.00)					
סה"כ פרגולו																													
11.83								בריכת שחיה																					
מרפסת-1								שטח ברוטו 42.00 מ"ר																					
6.96								שטח נטו 35.00 מ"ר																					
מרפסת-2								נפח נטו 14.00 מ"ק																					
7.31								ח' מכונות ברוטו 5.04 מ"ר																					
מרפסת-3								תא איזון ברוטו 4.00 מ"ר																					
18.28																													
סה"כ מרפסות																													
32.52																													
משטחים מרוצפים	92.88	521.09	32.00	79.57		134.51						30.00			12.00		סהכ	50.90	285.52				(56.00)				285.52	
138.00		ג		ב															א										
משטח חניות	66.22	371.52	5.34	30.00								30.00					מעל הכניסה	50.90	285.52				(56.00)				285.52	
30.00	26.66	149.57	26.66	149.57		134.51									12.00		מתחת הכניסה											

הערת הח"מ: בהתאם למפורט במפה טופוגרפית בתכנית הבקשה להיתר הבניה הנדונה, החלקה פוצלה לשני מגרשים, החלק הנדון הוגדר כמגרש 238א' הממוקם בצידה המערבי של החלקה ומהווה את הנכס הנדון בשטח של 561 מ"ר.

למען הסר כל ספק, יובהר בזאת כי החלטה זו איננה מהווה חוות דעת אדריכלית ו/או תכנונית ו/או הנדסית האמור הינו לצורכי החלטה זו בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | פקס' 02-6227881 | נייד 052-6130098 | דוא"ל mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

10. מצב משפטי

נסח רישום מקרקעין

בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 50885 מיום 20.02.2022, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקווה, להלן עיקרי תמציתו:

גוש	:	7654.
חלקה	:	238 (מס' ישן – 220).
שטח חלקה	:	1,125 מ"ר.
בעלויות	:	קרן קיימת לישראל, החלק בנכס – בשלמות.
חכירות	:	**ע"ש לאן יומיי החלק בנכס ½, פיגנבוים עדו החלק בנכס ½, רמת חכירה -ראשית מהוונת, תקופה 49 שנים, תאריך סיום 25.04.2079, על חלק במקרקעין המסומן בתשריט באות א' בצבע אדום לפי תשריט מודד מיום 18.11.2021.** ישראלסתם בראין גדעון החלק בנכס בשלמות, רמת חכירה - ראשית מהוונת, תקופה 98 שנים, תאריך סיום 20.01.2102, על חלק במקרקעין המסומן בתשריט באות ב' בצבע סגול לפי תשריט מודד מיום 18.11.2021.
משכנתאות	:	על החכירה של לאן יומיי ופיגנבוים עדו, החלק בנכס-חלק במקרקעין, נרשמה משכנתא דרגה ראשונה לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, חברה מס' 520029083, על סכום 3,750,000 ₪. שם הלווה לאן יומיי ופיגנבוים עדו.
הערות	:	על החכירה של ישראלסתם בראין גדעון נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת עופר טל סיון וטל תומר. התחייבות מיום 03.01.2021.

הסכם מכר

בהתאם למפורט בהעתק הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 16.06.2021, להלן עיקרי תמציתו:

"המוכרים"	:	דיאנה גורמן, ת.ז. 012967139, מנחם זכריהו גורמן, ת.ז. 007233323.
"הקונים"	:	לאן יומיי, ת.ז. 031413404, פיגנבוים עדו, ת.ז. 336409255.
"הממכר"	:	בית הבנוי על מקרקעין בשטח של כ – 550 מ"ר מתוך כ – 1,125 מ"ר הידוע גם כבחלקה 238 בגוש 7654 והנמצא ברחוב אלקלעי 15 ברעננה, ומסומן בתשריט 18(א) בצבע אדום.
"תמורה"	:	6,000,000 ₪.

מפה להסכם שיתוף[13]

בהתאם למפורט בתשריט חלוקה (מפה להסכם שיתוף) עולה כי חלקה מס' 238 בגוש 7654 בשטח רשום של 1,125 מ"ר (מגרש 18 לפי תכנית רע/218/1) פוצלה לשתי חלקות, חלקה מס' ארעי ב' בשטח 564 מ"ר הממוקמת בצד המזרחי, חלקה מס' ארעי א' ממוקמת בצד המערבי ומהווה את הנכס הנדון והינה בשטח 561 מ"ר.

[13] נתקבל מאת שמאי המבקשים, תשריט חלקי בלבד בצבע ששחור לבן קריא באופן חלקי. יוער, לא נתקבל הסכם שיתוף.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שונות

א. לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס הנדון.

כמפורט לעיל, נערך הסכם מכר בנכס הנדון שנערך ונחתם ביום 16.06.2021. בעניין זה, התקבל מאת המשיבה העתק חוות דעת שנערכה מטעמה ביום 09.09.2021 בנכס הנדון ע"י שמאיי המקרקעין מר גדי דגני ומר בני-מבורך ברבי וזאת בגין מימוש אחר (מכר), כמו כן התקבל העתק מכתב דרישת התשלום מיום 17.10.2021 בגין חיוב זה.

יוער ויובהר כי בהחלטה זו, באומדן ההשבחה, הובאה בחשבון התייחסות לאישורן של ההקלות המבוקשות בלבד, וזאת בהתאם להסכמות הצדדים.

ב. מעיון במפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הזכויות עולה כי סה"כ שטח החלקה הינו 1,125 מ"ר, עוד עולה כי לנישומים יש חלק במקרקעין המסומן בתשריט באות א' בצבע אדום לפי תשריט מדידה.

בעניין זה, כמפורט לעיל, התקבל מאת המבקשים, תשריט מפה להסכם שיתוף (צילום חלקי בלבד בשחור לבן), ממנו עולה כי חלקה 238 בגוש 7654 בשטח רשום של 1,125 מ"ר (מגרש 18 לפי תכנית רע/218/1) פוצלה לשתי חלקות, חלקה מס' ארעי ב' בשטח של 564 מ"ר הממוקמת בצד המזרחי **חלקה מס' ארעי א' ממוקמת בצד המערבי ומהווה את הנכס הנדון והינה בשטח של 561 מ"ר.**

בהמשך לבקשתי, לא נתקבל הסכם שיתוף לתשריט זה, לצורך אומדן ההשבחה בהתאם להסכמות הצדדים הקרקע והזכויות התכנוניות מחולקות בהתבסס על השטחים המפורטים לעיל.

יובהר כי החלק היחסי להגדרת זכויות הנישומים האמורים בהחלטה זו, הינו בהתאם להגדרתה של המשיבה כמפורט בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי, ככל שהמבקשים חולקים על כך עומדת בפניהם האפשרות להגשת ערר (הגדרה זו הינה גם בהתאם לאמור בחוות דעת המבקשים).

ג. הנישומים/המבקשים הינם בעלי הזכויות (החייבים) – וזאת כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים בעניין זה, יוער כי ההחלטה הינה בהתאם להסכמות הצדדים, יובהר כי נתבקשתי לאומדן גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ים".

למען הסר כל ספק, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישתה של המשיבה (הוועדה המקומית) ובהתאם למפורט בחוות דעת המבקשים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>

באומדן שווי ההשבחה למקרקעין, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלהלן:

11.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965:

"**השבחה**" - עליית שוויים של מקרקעין **עקב אישור תכנית, מתן הקלה** או התרת שימוש חורג;

"**מימוש זכויות**", במקרקעין - אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה כמימוש זכויות;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו;.....

11.2 נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.3 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת ומסמכים שונים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.4 ביקור בנכס ובסביבתו (חיצוני).

11.5 מאפייני הנכס, מאפייני מיקום וסביבה.

11.6 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.7 גורם המימוש – בדרך של היתר בניה.

11.8 גורם ההשבחה – אישורן של הקלות.

11.9 מועד קובע.

11.10 למען הסר ספק, החלטה זו הינה למטרתה בלבד.

11.11 מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה למקרקעין נשוא ההחלטה.

11.12 מצב תכנוני, רישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.13 מצב משפטי - החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין בהחלטה זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישתה של המשיבה (הוועדה המקומית) ובהתאם למפורט בחוות דעת המבקשים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ים".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדן ההשבחה בהתאם לחוות דעת הצדדים:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה-שומת המשיבה	השבחה-שומת המבקשים
אישורן של הקלות	06.08.2023	172,935 ₪	3,588 ₪[14]

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. איתור וזיהוי מיקום הנכס בתחום החלקה הנדונה.

ב. שטח הקרקע המיוחס לנכס מסך שטח החלקה הכולל.

ג. התוכניות החלות על החלקה.

ד. מצב משפטי.

ה. מצב רישוי.

ו. מועד קובע – מועד אישורה של הבקשה הנדונה ע"י וועדת המשנה לתו"ב.

ז. גורם המימוש – אישורה של בקשה להיתר בניה.

ח. גורם ההשבחה – אישורן של הקלות, כמפורט בפרק המצב המשפטי לעיל, נערך הסכם מכר לנכס ביום 16.06.2021 שהתקבל מאת המשיבה.

נתקבל העתק חוות דעת מטעם המשיבה בנכס הנדון בגין מימוש אחר (מכר) (נערכה ע"י שמאיי המקרקעין מר גדי דגני ומר בני-מבורך ברבי, מיום 09.09.2021) והעתק מכתב דרישת התשלום בגין חיוב זה (מיום 17.10.2021).

בהחלטה זו, באומדן ההשבחה, הובאה בחשבון התייחסות לאישורן של ההקלות המבוקשות בלבד וזאת בהתאם להסכמות הצדדים.

ט. העדר השבחה בגינה של הקלה לחריגה עד 30% מקו בניין אחורי דרומי בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של 4.20 מ' במקום 6.00 המותרים לפי תקנה 2 (7 ג') לתקנות לטובת ח.משאבות בריכת שחיה מתוכנית מק/1/400, רע/2000.

כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, לא ניתנה כל התייחסות בעניינה של הקלה זו, ככל וקיימת השבחה היא מזערית. לפיכך, לא הובאה בחשבון השבחה בגינה של הקלה זו.

העובדות השנויות במחלוקת

טענות העוררים ביחס לאישורן של ההקלות

עובדה ראשונה – ערכי שווי

א. שמאי המבקשים – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך **10,000 ₪**. שמאי המשיבה ניתח את עסקאות ההשוואה בהתייחס לזכויות הבנייה המאושרות, אך בהתעלם מזכויות הבנייה הפוטנציאליות הכפופות להליך של הקלה.

במקרה שבנדון ובסביבה הקרובה, סביר להניח שקונה פוטנציאלי יביא בחשבון בשווי, כמו במקרה שבנדון, גם את זכויות הבנייה שניתן לקבל כהקלות בכפוף להפחתות הנדרשות של אי ודאות ותשלום היטל השבחה.

[14] לחילופין ובמענה לתחשיב המשיבה, סה"כ ההשבחה הינה בסך 55,533 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

יצוין כי בעסקאות השוואה למגרשים ריקים ולמגרשים עם בתי מגורים צמודי קרקע, מגולם הפוטנציאל לקבלת הקלות כמותיות, שמאושרות ברעננה בסבירות גבוהה הקרובה לוודאית.

עם זאת, מאחר ותוספת זכויות אלו כרוכה בתשלום היטל השבחה, בדחיה ובסיכון (הגם שהינו מזערי), הובאו בחשבון זכויות אלו במקדם המשקף 45% משווין המלא (מקדם 0.45) וגם שמאים מכריעים בסביבה בקביעת אומדן שווי מ"ר מבונה מביאים בחשבון מרכיב זה, לתימוכין מפנה לגו"ח 8154/176 (השמאי המכריע דכאן).

מציין שהשנתיים האחרונות היו אנומליה בשוק הנדל"ן, וזאת לאחר השתוללות המחירים בשנים 2021- 2022. שמאי המשיבה אינו יכול להסתמך רק על מחירי הקיצון מהשנתיים שחלפו, כי זה לא רלוונטי לשווי לשומה שבנדון.

ראשית צריך להסתכל מה הריבית עושה לשוק - שהרי השוק עבר מריבית אפס ל - 5% בממוצע וברמת ריבית זו כבר אין עסקאות דומות בשוק, והראיה המחירים נעצרו והחלו לרדת.

ולכן צריך לבחון את רמת המחירים בהשוואה לממוצע הרב שנתי בזהירות גדולה, כפי שזה נבחן בשומת המבקשים.

ניתוח מכרז רמ"י - במכרז פומבי מס' 92/2020 מאוגוסט 2020, הוצע מגרש פנוי בגוש 7654/248 רח' אלקלעי 9 פינת הרב יוסף קארו 15, בסמוך לנכס הנישום.

שטח המגרש - 317 מ"ר.

להלן הנתונים הרלוונטיים ללא מע"מ.

מחיר שומה - 2,346,697 ₪ שווי בבעלות מלאה.

מחיר מינימום - 1,067,838 ₪ (50% * 91%).

הצעת זוכה - 2,002,500 ₪.

המחיר שהובא בחשבון לחילוץ שווי הקרקע כולל מע"מ בבעלות מלאה הכוללים את כל הזכויות לרבות פוטנציאל בהפחתה.

חילוץ שווי קרקע ממכרז רמ"י	317	תוספת מע"מ	שווי מ"ר
מחיר שומה	2,346,697	2,745,635	8,661
מחיר מינימום	1,067,838	1,249,370	3,941
הצעת זוכה	2,002,500	2,342,925	7,391
הפחתת מקדם פינתיות	10%	2,108,632.5	6,652
הפחתת מקדם פינתיות ממחיר שומה	10%	2,471,071.5	7,795
חישוב שווי קרקע נישומה	561	3,731,681	-
בהתאמה למועד הקובע	1.30	4,851,185	-
שווי למ"ר קרקע	-	8,647	-
במעוגל	-	**8,650**	-

סבור שיש לבחון את עסקת המכר של הנכס הנדון מסוף שנת 2021, המגלמת את מאפייני הנכס הספציפיים על יתרונותיו וחסרונותיו ואשר אושרה ע"י מיסוי מקרקעין, לעניין זה מפנה לעמ"נ 37365-02-11 עזבון המנוח פרז'י ז'אנה נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה בו קבעה כב' השופטת אהד כי באומדן השווי לצורך מס יש להביא בחשבון את מחיר העסקה כנקודת מוצא לחישוב שווי הנכס. זאת ככל שלא קיימת טענה ליחסים מיוחדים בין המוכר לקונה. שמאי המשיבה ציין את העסקה ללא ניתוח השווי למ"ר מבונה קרקע.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן ניתוח העסקה בנכס שבנדון מיום 16.06.2021 (בהתאם לנתוני רשות המיסים):

התמורה - 6,000,000 ₪, שטח המגרש - 561 מ"ר, תרומת המבנה[15] - 1,228,000 ₪ = (4,000 ₪ X 307 מ"ר), שווי המגרש - 4,772,000 ₪, שטח איקוו' 546, בחילוץ מבטא שווי מ"ר איקוו' בסך של 8,750 ₪ ובהתאמה למועד הקובע 10,500 ₪ במעוגל.

ניתוח עסקאות מרשות המיסים (שע"ם), הנכס הנדון ממוקם בשכונה שברובה מאופיינת בבתים חד קומתיים ותיקים ובאוכלוסייה המאופיינת ברובה בחתך סוציו אקונומי בינוני נמוך.

להלן עסקאות מהסביבה הקרובה ובסמוך למועד הקובע:

מגדל 86

-	-	קומה	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'
גוש	7654	מרתף	126.875	0.5	63.44
חלקה	232	עקרי	253.75	1	253.75
שטח במ"ר	507.5	ממ"ד	12	1	12.00
תאריך עסקה	16.05.2022	עליית גג	50.75	0.7	35.525
שטח בנוי במ"ר	232	בריכה	50.75	0.35	17.7625
מבנה ישן להריסה	-	פוט' הקלה 6% עקרי	30.45	0.45	13.70
תמורה	4,000,000 ₪	פוט' הקלה 3% מרתף	15.23	0.25	3.80625
תמורה בניכוי הבניה	4,000,000 ₪	חצר	329.88	0.3	98.9625
סה"כ מ"ר אקוו'					**498.95**
שווי מ"ר מבונה אקוו'					8,017 ₪
בהתאמה למועד קובע					**8,418 ₪**

שמואל הנגיד 29

-	-	קומה	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'
גוש	7654	מרתף	135.75	0.5	67.88
חלקה	280	עקרי	271.5	1	271.50
שטח במ"ר	543	ממ"ד	12	1	12.00
תאריך עסקה	08.11.2021	עליית גג	54.3	0.7	38.01
שטח בנוי במ"ר	64	בריכה	54.3	0.35	19.005
בהיתר במ"ר	-	פוט' הקלה 6% עקרי	32.58	0.45	14.66
תמורה	4,520,000 ₪	פוט' הקלה 3% מרתף	16.29	0.25	4.0725
תמורה בניכוי הבניה	4,328,000 ₪	חצר	352.95	0.3	105.885
סה"כ מ"ר אקוו'					**533.01**
שווי מ"ר מבונה אקוו'					8,120 ₪
בהתאמה למועד הקובע					**9,338 ₪**

אלקלעי 18

-	-	קומה	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'
גוש	7654	מרתף	134.75	0.5	67.38
חלקה	227/2	עקרי	269.5	1	269.50
שטח במ"ר	539	ממ"ד	12	1	12.00
תאריך עסקה	27.06.2022	עליית גג	53.9	0.7	37.73
שטח בנוי במ"ר	150	-	-	-	-
בהיתר במ"ר	-	פוט' הקלה 6% עקרי	32.34	0.45	14.55
תמורה	5,700,000 ₪	פוט' הקלה 3% מרתף	16.17	0.25	4.0425
תמורה בניכוי הבניה	5,100,000 ₪	חצר	173.9	0.3	52.17
סה"כ מ"ר אקוו'					457.37
שווי מ"ר מבונה אקוו'					**11,151 ₪**

*כולל מבנה מסחרי ששימש כחנות שכונתית.

[15] בהתבסס על דמי השכירות על סך 15,600 ₪ המשולמים בנכס.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עסקאות השוואה נוספות שאותרו למגורים בסביבת הנכס ,שפורסמו באתר רשות המיסים

גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה	שטח מגרש במ"ר	שווי מבונה לפי שטח מגרש
7655/224	05.04.2022	₪ 4,800,000	492	₪ 10,000
7655/228	21.03.2022	₪ 4,100,000	483.5	₪ 8,784
7655/293	20.03.2022	₪ 4,500,000	516	₪ 9,641
7654/260	15.11.2022	₪ 1,820,000	262	₪ 7,531
ממוצע במעוגל				**₪ 9,000**

לסיכום, לאור מארג הנתונים הנרחב כמפורט לעיל, ובהתאמה לנכס הנדון, למיקום ולמועד הקובע הובא בחשבון שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 10,000 ₪.

<u>הערות על שומת הועדה ולנכסי ההשוואה המפורטים בשומה</u>:

- השווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה הינו גבוה, מאחר ובוצע לנכסים באזורים מבוקשים ויוקרתיים יותר ברעננה מהסביבה בה נמצא הנכס הנדון.
  בוצע אפיון עסקאות השוואה - ("pick cherry").
- שמאי המשיבה מתבסס על עסקאות במיקומים עדיפים ברחבי העיר, וללא כל הבחנה בין מיקומים שונים בעיר, כאשר לכל רחוב ברעננה יש תג מחיר.
- קיים פער גדול בן השכונות, בין החלק המערבי שכונת 2003 הצמודה לספורטק וקרית גנים היוקרתית לבין שכונת שבזי המרוחקת והנחותה בה ממוקם רח' אלקלעי.
- הרחובות האופק, אלון והכוכב נחשבים לרחובות יוקרתיים ויקרים ורחוקים מהנכס (בניגוד לס' 10יב בשומת הוועדה), עסקאות מרחובות אלו לא יכולים לשמש בסיס השוואה לרח' אלקלעי.
- שמאי המשיבה מתבסס על עסקאות קיצון של בתי צמודי קרקע ולא על מגרשים.
  כך העסקה ברח' אלפסי 24 - בית על מגרש בשטח 724 מ"ר לבית חדש יחסית ברחוב הולנדי פנימי ללא מוצא, אין ציון של שטח מגרש ובנוי וגילו, לא ברור כלל איך שמאי המשיבה הגיע לשווי המופרז של 13,500 ₪.
- לא הוצגו אופן ניתוח העסקאות והתחשיבים של שמאי המשיבה, לעניין אופן קביעת השווי בתחשיב, בהתייחס לרווח היזמי שחולץ ועלויות הבניה שנלקחו בחשבון בעת החילוץ לקרקע ופוטנציאל קבלת הקלות.
- אין להסתמך על שומות מכריעות ממקומות שונים וגושים אחרים (7651, 7655), לעניין השווי אלא יש להעדיף ניתוח עסקאות מהסביבה הקרובה בעלי מאפיינים דומים עפ"י גישת ההשוואה.
- בניגוד לס' 10 א' לשומת הועדה מיקום הנכס שבנדון איננו פינתי, בשונה מהמגרש המזרחי שהוא הפינתי בחלקה זו.

בדיון, <u>ערכי שווי</u> – בשומת המבקשים הובא מארג נתונים רחב לביסוס השווי. העסקה בנכס הנדון נערכה ב-6.2021 במחיר קרקע שנע סביב 7,500 ₪ המגובה בעסקאות רבות בסביבה. כולל שמאות לבנק עפ"י תקן 19.

בין 6-2021 - 8.2022 היה פיק חזק בשוק המיוחס לכסף זול בריבית אפס, פרטיים ויזמים (חנן מור) מינפו את עצמם לדעת. שמאי המשיבה נכון למועד הקובע ב- 8.23 מתבסס על מחירי השיא ששררו ב-2021-2022. ההכרעה צריכה להיות בן האנומליה ומחירי השיא עליהם מתבססים שמאי המשיבה, לבין השווי הריאלי והשפוי המבוסס על עסקאות בסביבה בנטרול עסקאות קיצון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתייחס לסעיפים 20-22 לתשובת המשיבה - לא ברור מדוע לא להביא את תוצאות המכרז בנכס סמוך לנכס הנשום באלקלעי 9 המשקף נכונה את כל מאפייני הסביבה , תוך לקיחת בחשבון מקדם למועד. שהרי נכסי ההשוואה שמנתח שמאי המשיבה באלקלעי 13 ו- 15 נערכו בשנת 2021 (שנה אחרי המכרז) ועליהם הוא הפעיל מקדם זמן. כנ"ל עסקה באזולאי 12 בסמיכות לנכס שצוינה בשומת המבקשים.

ובמה לנכסי ההשוואה בגוש 6579 ברח' האופק 19 והכוכב 13 (עמוד 12 לתגובה) במערב העיר והמרוחקים מאוד מסביבת הנכס, עדיפים על המכרז בסמיכות לנכס הנישום.

ניתוח העסקאות המעוות שבו נקט שמאי המשיבה מביא לניפוח השווי באופן מלאכותי ומביא לתוצאה המנותקת מערכי השווי בסביבה (שכונת שבזי/ בלוקונים).

כך שמאי המשיבה בניתוח הנכס הנישום מוחק שטח מרתף תוך שהוא קובע ללא כל ביסוס, מונח חדש בסביבה "מרתף אפקטיבי" (ס' 22) ומקטין את שטחו של המרתף. (למרות שלפני כן הוא טוען שיש לפצל את השטח עם שוליות). כאשר לגבי ניצול שטח מרתף, הוא קובע 100 מ"ר באופן שרירותי. בכך הוא סותר את טיעוניו, פעם הוא טוען שאין שוליות בשטח אבל לצורך "ניפוח" השווי קובע שיש שוליות. בתחשיבו הוא קובע 100 מ"ר במקדם 0.5 + 40 מ"ר במקדם אפס.

דהיינו על הקלה בקו בנין לגזוזטרה ולקירוי חניה וקו בניין צדדי הוא גובה היטל מלא, ואילו על שטח מרתף שיכול לשמש ליח"ד נוספת בעתיד הוא קובע שאין לו כל תרומה (תועלת) למקרקעין.

יש לציין, שחברו לועדה גדי דגני טוען בשומותיו בסביבת הנכס שרח' אלקלעי הינו רחוב נחות. (בן הנחותים בעיר רעננה).

להלן ניתוח העסקה בנכס שבנדון מיום 16.06.2021 (בהתאם לנתוני רשות המיסים)

התמורה - 6,000,000 ₪.

שטח המגרש - 561 מ"ר.

תרומת המבנה - 1,228,000 ₪ = (4,000 ₪ X 307 מ"ר).

שווי המגרש - 4,772,000 ₪.

קומה	שטח לבנייה	מקדם אקו'	שטח אקו'	סה"כ שטח אקו'
מרתף	140.25	0.50	70.12	546
עיקרי	280.50	1	280.50	
ממ"ד	12.00	1	12.00	
עליית גג	56.00	0.7	39.20	
פוט' להקלה עקרי 6%	33.66	0.45	15.15	
פוט' להקלה מרתף 3%	16.83	0.25	4.20	
בריכה	50	0.35	17.5	
חצר	358	0.30	107.4	
שווי מ"ר אקו'			8,750 ₪	
ובהתאמה למועד הקובע במעוגל			10,500 ₪	

העסקה בנכס שבנדון נותחה על הצד הזהיר.

בשומה לבנק עפ"י תקן 19 לנכס הנשום נקבע: עלות בניה של הבית הקיים עפ"י 6,500 ₪ למ"ר תרומת המחוברים – 1,604,000 ₪.

לעומת 4,000 ₪ שאני קבעתי, ובנוסף רווח יזמי 3% כמקובל לבית ברמתו. כך ששווי הקרקע שנקבע היה 4,140,000 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

7.2. תחשיב לפי גישת העלות והשוואה לקרקע			
סעיפים	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר בש"ח**	**סה"כ שווי**
קרקע			
שווי מרכיב הקרקע	550		₪ 4,140,000
+			
עלויות בנייה			
שטח בנוי על פי היתר למגורים עילי (כולל מקלט)	247	₪ 6,500	₪ 1,604,000
+			
רווח יזמי מקובל 3% (בית ברמתו)			₪ 170,000
הפחתה לעלויות התאמה להיתר			₪- 20,000
סה"כ שווי הנכס בש"ח			₪ 5,894,000
סה"כ שווי המגרש הבנוי כולל מע"מ (במעוגל)			₪ 5,890,000

7.3. סיכום תחשיב			
סעיפים		**מקדם**	
שווי על פי גישת ההשוואה	₪ 6,110,000	0.5	₪ 3,055,000
שווי על פי גישת העלות והשוואה לקרקע	₪ 5,890,000	0.5	₪ 2,945,000
סה"כ שווי בש"ח		1	₪ 6,000,000
סה"כ שווי בש"ח (במעוגל)			₪ 6,000,000

ניתוח העסקה ברח' שמואל הנגיד 29 ע"י השמאי המכריע עומר סרחאן.

במענה לעמ' 10 לתשובת המשיבה.

עסקה מס' 3		קומה	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקוו'
גוש	7654	מרתף	135.8	0.5	67.88
חלקה	280	עיקרי	271.5	1	271.50
שטח במ"ר	543	עליית גג	54.3	0.7	38.01
כתובת	שמואל הנגיד 29	בריכה	54.3	0.35	19.01
תאריך עסקה	08/11/2021	חצר	298.7	0.25	74.66
שטח בנוי בהיתר במ"ר	64	**הקלה 6% עיקרי**	**32.58**	**0.40**	**13.03**
תמורה	4,520,000	**הקלה 3% מרתף**	**16.29**	**0.20**	**3.26**
תמורה בניכוי רכיב הבניה	4,392,000	סה"כ מ"ר אקוו'			487.34
שווי מ"ר מבונה אקוו' (במעוגל)					₪ 9,010

בהמשך שמאי המשיבה מביא טבלה מעסקאות השוואה משומת דוד בריל. בה נקבע שווי ₪ 9,900 לעומת שווי של ₪ 9,000 שנקבע בטבלה בס' 12.4.

ואכן המועד הקובע בשומת בריל הינו 3.2.2022 - מועד השיא בשוק הנדלן וממועד זה יש קפאון ואין עסקאות וירידת מחירים עפ"י הלמ"ס.

לפיכך נכון ל- 6.8.2023 יש לבצע הפחתה לשומה המכרעת של דוד בריל הממוקמת במיקום עדיף מאלקלעי. עסקאות משנת 2022 לא מספיקות כדי לקבל החלטה לגבי ערכי השווי שיש לקבוע בשנת 2023, כאשר נכון לתאריך הקובע עפ"י נתוני הלמ"ס קיימת ירידת מחירים רציפה באזור המרכז החל מ- 2.2023 ועד 8.2023 ירידה מצטברת של 5.4%.

השמאי דגני קובע בשומתו ברח' אלקלעי 15 ברעננה:

- הנכסים ממוקמים בקצה / בחלק הצפוני של הגוש והשכונה, המהווה מיקום נחות ביחס לנכס הנדון (במיוחד רח' אלקלעי ושמואל הנגדים שהינם נחותים משמעותית).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

דהיינו גם לדעת שמאי הועדה דגני רח' אלקלעי נחות משמעותית, גם מכצנלסון בשומת דוד בריל.
לגבי העסקה באלפסי 24 (בשטח מגרש חריג לנכסים בסביבה).
הרווח היזמי ועלויות הבניה בהתחשב בגיל המבנה (2013) לא סביר, לכן בהתחשב ובאי הודאות בניתוח העסקה , אינה מתאימה כלל להשוואה.
ככלל אין לנתח שווי מ"ר מבונה מבית חדש המביא לתוצאת קיצון.
לגבי ניתוח העסקה באלקלעי 18 – השטח הבנוי של 48 מ"ר שגוי.
קיימת תרומה למבנה , כולל שטח מסחרי .
חוסר עקביות בשוליות בשטח עיקרי ומרתף, לא הובא פוטנציאל הקלות, הגם שלשיטתו קיים ניצול במסגרת בקשה שהוגשה.
האופק 19 + הכוכב 13 כאמור, לא רלוונטיים לנכס הנישום. וכביקורת ומענה לעסקאות (באופק 19+הכוכב 13) מאזור עדיף בחלק המזרחי והמבוקש בעיר. מצ"ב ניתוח עסקה של השמאי המכריע בועז קוט כחלק משומה מכרעת ברח' אחד העם 53 (6581/821) היוקרתי (ליד ביתו של נפתלי בנט).
וכל זאת ללא שנלקח בחשבון פוטנציאל להקלות.

ביום 01.03.2022 נמכר ברחוב הארז, גו"ח 6578/604, מגרש בשטח 304 מ"ר עם בינוי שקיבל היתר ראשון בשנת 2004. להלן ניתוח העסקה בהתאם להיתר הבניה (יוער כי הבית כולל מעלית):

01/03/2022	6578/604	304		₪	6,000,000
	הפחתת יזמות 3%			₪	5,825,243
מרתף	79.13	4,107	₪	₪	324,963
קק	96.84	8,366	₪	₪	810,115
ממד	7.5	8,366	₪	₪	62,741
קא	83.19	8,366	₪	₪	695,926
מרפסת	4.14	2,129	₪	₪	8,816
חניה	15	2,129	₪	₪	31,941
מעלית				₪	100,000
פיתוח חצר				₪	100,000
	סה"כ עלויות בניה			₪	2,134,502
	יתרה לקרקע, כולל מע"מ			₪	3,690,741
	שטח מבונה במ"ר				311
	שווי מ"ר מבונה			**₪**	**11,884**
	שווי מ"ר מבונה מתואם למועד הקובע			**₪**	**12,478**

ובהתאמה לנכס הנישום (במיקום נחות) - 10,000 ₪ למ"ר מבונה. לסיכום ניתוח השווי של שמאי המשיבה מוטה ושגוי ואין לקבלו.
כמו כן, יש להביא בחשבון מקדם התאמה מזכויות בעלות מלאה לזכויות בחכירה של 0.95. בהתחשב כי עסקאות ההשוואה הינם לבתים בבעלות פרטית, וגם השומות המכריעות דנות בנכסים בבעלות מלאה. הפחתה המשקפת גורם מושע בן רמ"י לחוכר.
זכויות פוטנצ' אינן ניתנות באופן אוטומטי ולכן נקבע מקדם 0.5, נתמך במכריעות וועדות ערר שמאי המשיבה נלחם בפסיקות של ועדות ערר ושמאים מכריעים במקום ליישמם בשומת הועדה.
הקלות נתנו בסביבה הקרובה כדבר שבשגרה ללא כל התנגדויות, לא הראה ולו בקשה אחת שנדחתה ע"י הועדה לא של מגרש קטן או גדול, ההיפך באלקלעי 18 אושרו בנוסף ל- 6% גם 5% לפיכך ההקלות מבוקשות ומאושרות ומהוות "גשר ברזל".
דחייה לקבלת היתר בניה בהקלה , מהווה טענה שגויה וחסרת כל ביסוס ומגולמת בשווי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שמאי המשיבה נוקט במקדמים ללא כל תימוכין: "0.94 מקדם דחייה בגין פרסום ההקלות והבקשות ההיתר + מקדם 0.5 המבטא שוליות כאשר עסקינן בשטח מרתף + 0.85 בגלל אי וודאות סה"כ מקדם משוקלל בסך 0.099", מדובר במקדמים שנקבעו ללא כל תימוכין, ולכן יש לדחותם.
שמאי המשיבה התעלם ממכרז משנת 2020, וזאת לטענתו עקב ירידת המחירים בתקופת הקורונה כאשר בפועל לאחר תקופה קצרה של "ביקושים כבושים" היתה עליית מחירים.
תוצאות המכרז וניתוחו ומיקומו בסמיכות לנכס, מהווה נכס השוואה ראוי בעדיפות גבוהה בהשוואה לשומת השמאי המכריע דוד בריל המרוחקת מהנכס הנשום ובגוש אחר 7655.
בניתוח העסקה לנכס הנישום, בניגוד לעמדתו, הוא אינו מביא את שטח המרתף השולי מעל האפקטיבי. וזאת בניגוד לטיעונו במהלך הדיון בו קבע (מקדם 0.25). לא ברורה ההשוואה להוד השרון כאשר היא לא נתמכה בדוגמאות ולכן יש לדחותה.
שטח המרתף יוכל לשמש כיחידה נפרדת בעתיד בהתאם לתיקון 117 / פיצול.
העסקה משנת 2021 בחלק המזרחי של החלקה, מדובר בנכס בנוי חדש ועתיר שטח, והואיל וכל סטייה בעלות הבנייה ורווח יזמי יכולים להביא לסטייה בשווי למ"ר מבונה, לפיכך הגישה השמאית המועדפת היא לגזור שווי מ"ר מבונה ממגרש ריק.
<u>לעניין השווי</u> - שמאי המשיבה אינו עורך הבחנה בן אזורים ורחובות בעיר רעננה. לכל אזור ורחוב ברעננה יש תג מחיר. רח' אלקלעי ממוקם בשכונה נחשלת ונחותה בעיר, המאופיינת ברמה סוציו אקונומית בינונית ומטה, ועל כך תעיד הבניה הדלילה החדשה בשכונה, ועליות המחירים שהיו ברעננה דלגו על שכונה זו.
השכונה כוללת בתי כנסת ישיבות ובתי מדרש. בחלק המזרחי של הרחוב ממוקמים מוסדות תורניים של מקובלים יידועי שם ומוסדות "ברכת יצחק", היוצר עומסי תנועה ברחוב בזמן שמתקיימים שיעורים והילולות וכנסים הכוללים מבקרים מכל רחבי הארץ, ברמה יומית ושבועית.
<u>ביקורת וסבירות</u>: השמאי המכריע בועז קוט קבע שווי של 13,500 ₪ ברח' אחד העם 53 ברעננה בגו"ח 6581/821 נכון ל - 7.11.2022 במיקום העדיף לאין שיעור מרח' אלקלעי ולכן לא סביר לקבוע שווי זהה לרח' אלקלעי.
<u>גילום זכויות בניה פוטנציאליות הכפופות לאישור הקלה והיטל השבחה בעת ניתוח עסקאות השוואה</u> - במענה לתשובת שמאי המשיבה, אני מפנה בעניין דומה בו קבע בסביבה הקרובה השמאי המכריע עומר סרחאן בשומתו המכרעת ברח' אלפסי 27 ברעננה בגו"ח 7654/309 (נכס הממוקם בסביבה הקרובה).
מפנה למכרעת של השמאי המכריע דכאן ברח' שרת 20 בכפר יונה בגו"ח 8154/176.
החלטה בערר הר/8144/1220 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה באמצעות מועצה מקומית כפר שמריהו נ' אילת אליקים ואח', מיום 11.05.2022, נקבע כי: השמאי המכריע סבר כי השוק נותן שווי לאפשרות לקבל הקלה ובעניין זה שהינו קביעה שמאית מקצועית אשר נומקה כהלכה אין עילה להתערבותנו. זאת על רקע העובדה כי <u>הקלות אלו ניתנות שבדבר שבשגרה, ועל כן משמעות הדבר כי השוק נותן להם שווי</u>".
שמאי המשיבה טוען שהעובדה שהמימוש הינו של 5 מ"ר בלבד, ומכאן הוא מגיע למסקנה שהשטח בהקלה אינו מגולם.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ראשית, המבחן הינו מבחן אובייקטיבי של קונה סביר בשוק ולא בחינת מקרה ספציפי סובייקטיבי של עסקה בודדת, כאשר בנכס זה אין מניעה שבעתיד הקונה יממש את יתרת הזכויות בהקלה אשר גולמו בעת הרכישה, וכעת המימוש הינו חלקי.

כל הטיעונים בסע' 13-15 נדחו ע"י השמאי המכריע ונמצא שכל ההקלות ניתנות כדבר שבשגרה כמצוין לעיל, ולכן יש לדחות את טיעוני המשיבה כמפורט בס' ב' לתגובתו.

<u>במענה לס' 16 לתגובה</u> - בהתייחס לטענה כי התמורה בעסקאות ההשוואה מגלמות תוספת שטח עיקרי, שמאי הועדה דגם בקשות להיתר ללא הקלות כמותיות, כאשר קיימות בקשות רבות למכביר בסביבה הקרובה שכוללות הקלה כמותית של 6% וגם 5%, לצורך הבקרה, הובאו בחשבון מס' היתרים ובקשות להיתר בניה בסביבת הנכס נשוא ההחלטה, ומהם ניתן לראות כי ההקלה לתוספת זכויות הבניה מתבקשת בתדירות גבוהה ומאושרת ע"י הוועדה המקומית לתו"ב רעננה.

גו"ח	כתובת	מס' בקשה	מהות ההיתר	שטח עיקרי מבוקש-מ"ר	אחוז משטח המגרש	שטח שנוצל במסגרת הקלה לתוספת 6%+5%
7654/227/2	אלקלעי 18	20230074	הריסה ובנייה חדשה	328.16	61%	5%+6%
7654/255	אזולאי 5	20081192	הריסה ובנייה חדשה	151.45 יח"ד צפונית	56%	6%
7654/255	אזולאי 5	20060295	הריסה ובנייה חדשה	151.45 יח"ד דרומית	56%	6%
7654/261	אזולאי 8	20000344	תוספת בניה	159.28	56%	6%
7654/34	שבזי 9	20090003	בניה חדשה	556.00	56%	6%
7654/309	אלפסי 27	20211438	בניה חדשה	172.23	56%	6%

<u>סיכום</u>: בבחינת אומדן השווי יש להתייחס למכלול גורמי התועלת, לדוג' הצפי לאישור של ההקלות הכמותיות בסביבה ולכן באומדן ההשבחה צריך לנטרל את ציפיות אלו. לראיה, קיימות החלטות וועדות ערר (כמצותת לעיל), מהן ניתן ללמוד כי יש לנטרל עניין זה. לפיכך, הקביעה שהבקשות בסביבה הקרובה אינן כוללות הקלה כמותית של 6% שגויה ויש לדחותה.

ב. **שמאיי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך **<u>13,500 ₪</u>**, בהתבסס על הנתונים, כדלקמן:

<u>הכרעות שמאים מכריעים</u>

- הכרעה מיום 19/07/2023 של השמאי המכריע, מר דוד בריל, ברחוב האלון 23 (גו"ח 7651/253) הוערך שווי/מ"ר מבונה אק' ע"ס <u>16,541 ₪/מ"ר</u> (לפני הפחתה) נכון למועד הקובע 05/12/2022.
- הכרעה מיום 02/04/2023 של השמאי המכריע, מר דוד בריל, ברחוב כצנלסון 5 (גו"ח 7655/258) הוערך שווי/מ"ר מבונה אק' ע"ס <u>13,000 ₪/מ"ר</u> נכון למועד הקובע 03/02/2022.

<u>עסקאות השוואה</u>

- בתאריך 21/09/2023 (גו"ח 7654/433 רחוב אלפסי 24) נמכר בית מגורים חד משפחתי צמוד קרקע, תמורת 19,500,000 ₪.
- בתאריך 26/01/2023 (גו"ח 6579/678 רחוב האופק 19) נמכר בית מגורים צמוד קרקע, המהווה מחצית מדו משפחתי (בקיר משותף) תמורת 6,070,000 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- בתאריך 27/06/2022 (גו"ח 7654/227 רחוב אלקלעי 18) נמכר בית מגורים צמוד קרקע וותיק, המהווה מחצית מדו משפחתי (בקיר משותף) תמורת 5,700,000 ₪.
- בתאריך 11/05/2022 (גו"ח 6579/456 רחוב הכוכב 13) נמכר בית מגורים צמוד קרקע, המהווה מחצית מדו משפחתי (בקיר משותף) תמורת 6,450,000 ₪.
- בתאריך 03/01/2021 (גו"ח 7654/238 רחוב אלקלעי 13) נמכר בית מגורים חד משפחתי צמוד קרקע, תמורת 9,315,000 ₪.
- **<u>נשוא ההחלטה</u>** - בתאריך 16/06/2021 (גו"ח 7654/238 רחוב אלקלעי 15) נמכר בית מגורים חד משפחתי צמוד קרקע, תמורת 6,000,000 ₪.

בהתבסס על עסקאות ההשוואה שצוינו לעיל, בהתאמה למועד הקובע ומיקום הנכס, שווי למ"ר מבונה אק' מוערך בסך של <u>13,500 ₪/מ"ר</u>.

בתשובת המשיבה, בעניין הטענה לגילום זכויות הבניה הפוטנציאליות הכפופות לאישור הקלה בעת ניתוח עסקאות ההשוואה, טענת המבקשים לא רק שאינה מגובה באסמכתאות המוכיחות כי אכן התמורה בעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות דעתו הושפעו כתוצאה מהפוטנציאל לקבלת הקלה לתוספת 6%, אלא אף אינה עומדת במבחן המציאות של העסקה בנכס שבנדון.

כעולה מתכנית הבקשה להיתר, בנכס הנדון, התבקשה הקלה לתוספת מזערית של 5.02 מ"ר בלבד. ככל והתיאוריה המועלית ע"י שמאי המבקשים הייתה נכונה ובהתחשב כי לעמדת שמאי המבקשים התמורה בעסקת המכר של הנכס נשוא ההחלטה מיום 16/06/2021 הושפעה מהפוטנציאל לתוספת שטח עיקרי במסגרת 6%, הרי שסביר היה לראות כי כלל הפוטנציאל לתוספת השטח העיקרי היה מתבקש בבקשה להיתר הנדונה.

זכויות בהקלה אינן וודאיות וכפופות לפרסום הליך התנגדות והליך שמאות בגין ההשבחה הנובעת מאישור ההקלות. יתרה מכך, הוועדה המקומית אינה מחויבת לאשר את ההקלות המבוקשות על ידי בעלי הזכויות וכי בכל מקרה נבחן לגופו של עניין. בהתחשב באמור, לא ניתן לקבוע בצורה מוחלטת כי כל עסקת מכר מגלמת את הפוטנציאל לתוספת שטח עיקרי של 6%.

כפי שיפורט להלן, ולאחר בחינה אקראית של מספר היתרי בניה בסביבה הקרובה לנכס שבנדון[16] ניתן ללמוד כי למעט היתר אחד אשר לגביו נתבקשה הקלה לתוספת שטח מזערי, באף אחד מהיתרי הבניה שנבחנו לא נתבקשה הקלה. הנ"ל מצטרף לעובדה כי אף בנכס שבנדון נתבקשה הקלה לתוספת שטח מזערי.

בהתחשב במכלול הדברים, הרי שיש לדחות את עמדת שמאי המבקשים ולבטח לא ניתן לטעון כי התמורה בעסקאות ההשוואה מגלמות תוספת שטח עיקרי.

בעניין טענת המבקשים לבחינת רמת המחירים בהשוואה לממוצע הרב שנתי בזהירות גדולה - כעולה מהוראות החוק והפסיקה, ביחס להשבחה הנובעת מאישור ההקלות, יש להעריך את שווי מרכיב ההשבחה נכון למועד אישורה של ההקלה.

ההקלות שנתבקשו אושרו בישיבת ועדת משנה ביום 06/08/2023, בהתחשב כי קיימות עסקאות השוואה בסמיכות למועד הקובע, אין סיבה לנתח את המכרז מאוגוסט 2020 בגו"ח 7654/248 סבור כי בניתוח עסקאות ההשוואה שערך שמאי המבקשים נפלו מס' פגמים, שיפורטו להלן:

[16] ראה טבלה ובה פירוט היתרי הבניה כעולה מתשובת המשיבה כנספח להחלטה זו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עסקת השוואה הנכס נשוא השומה - שמאי המבקשים בתחשיב ההשבחה, בחוות דעתו, מביא בחשבון מקדם שוליות של 0.9 בגין השטח העיקרי שנוסף כתוצאה מההקלה.

בהתחשב באמור, וככל שסבור שמאי המבקשים כי קיימת שוליות בגין השטחים הנוספים הרי שיש לשמור על אחידות בעת ניתוח עסקאות ההשוואה, ובכלל זה ניתוח עסקת ההשוואה בנכס שבנדון. כפי שציון דלעיל, עמדת המשיבה היא כי אין להביא בחשבון בעת ניתוח עסקת ההשוואה פוטנציאל להקלה ותוספת שטח במרתף כתוצאה מכך, ולראיה הבקשה להיתר המבוקשת אינה כוללת את כלל הפוטנציאל לתוספת שטח עיקרי והשטח הנוסף המיוחס למרתף.

בנוסף, ועל פי עמדת שמאי המבקשים, הרי שיש להביא בחשבון מקדם שוליות נוסף (0.9) מעבר למקדם אק' הבסיסי שהוערך ע"י שמאי המבקשים.

ביחס לשטח מרתף אשר הובא בחשבון ע"י שמאי המבקשים, הנ"ל מהווה שטח מרתף גדול ושולי ועל כן ראוי היה לפצל את שטח המרתף עד ל – 100 מ"ר במקדם 0.5 ומעבר ל- 100 מ"ר במקדם שוליות של 0.7 לפחות.

להלן ניתוח עסקת השוואה עפ"י גישת המשיבה:

תאריך	16/06/2021	מהות	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'
גוש/חלקה	7654/238	עיקרי	280.5	1	280.5
כתובת	אלקלעי 15	ממ"ד	12	1	12
שטח מגרש	561	מרתף אפקטיבי	100	0.5	50
שטח בנוי	253.56	ע. גג	56.1	0.8	44.88
שנת בניה	1992	שירות אחר	25	0.4	10
תמורה	₪ 6,000,000	בריכת שחייה	50	0.35	17.5
יזמות	-	חצר	277.65	0.25	69.41
ע. בניה	₪ 1,014,240	סה"כ שטח אקו'	-	-	484.3
יתרה לקרקע	₪ 4,985,760	-	-	-	-
שווי מ"ר מבונה					₪ 10,295
מקדם זמן					1.2
שווי מ"ר מבונה מתואם					**₪ 12,354**

קיימים מקרים בהם העסקה בנכס שבנדון מהווה מחיר ואינה משקפת שווי ועל כן יש לבחון עסקאות השוואה נוספים בכדי לבסס את השווי שמוערך.

חיזוק לעמדת המשיבה ניתן לראות **בערר 85033/10 סובול גדיש ענבל נ' הוועמ"ק לתו"ב ת"א:**

"רק לאחרונה התייחסנו שוב לאבחנה שבפסיקה בין "מחיר" לבין "שווי", וכי "מחיר" איננו חזות הכל – גם לא במקרקעין נשוא שומת היטל השבחה. באותו מקרה דחינו טענה כי כאשר נעשתה עיסקה במקרקעין עצמם, נשוא שומת היטל ההשבחה, המחיר אינו השווי, ובלעדיו אין. טענה זו נדחתה על ידנו וקבענו שם כי, "מחיר" עסקה, אפילו במקרקעין עצמם, איננו משקף "שווי".

הנ"ל מהווה משנה תוקף בהתחשב כי בתאריך 03/01/2021 נמכר החלק המזרחי של החלקה שבנדון תמורת 9,315,000 ₪.

תאריך	03.01.2021	מהות	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'
גוש/חלקה	7654/238	עיקרי	282	1	282
כתובת	אלקלעי 13	ממ"ד	12	1	12
שטח מגרש	564	מרתף אפקטיבי	100	0.5	50
שטח בנוי	341.03	ע. גג	56.4	0.8	45.12

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שנת בניה	2004	חניה מקורה	38.62	0.4	15.448
תמורה	₪ 9,315,000	שירות אחר	25	0.4	10
בריכת שחיה	₪ 100,000	בריכת שחייה	50	0.35	17.5
תמורה בניכוי בריכת שחייה	₪ 9,215,000	חצר	240.98	0.25	60.245
יזמות	₪ 8,377,273	סה"כ שטח אקו'	-	-	492.313
ע. בניה	₪ 2,387,210	-	-	-	-
יתרה לקרקע	₪ 5,990,063	-	-	-	-
שווי מ"ר מבונה					₪ 12,167
מקדם זמן					1.22
שווי מ"ר מבונה מתואם					**₪ 14,844**

(*) הניתוח הינו על בסיס תב"ע רע/ 506/1 בתוספת תכניות נושאיות כלהלן: רע/ 284/1 א' (מרתף בקונטור ק"ק) רע/מק/ 400/1 (בריכת שחייה), רע/ 292/1 א' (ע. גג בשיעור 10%).

ביחס לניתוח עסקת השוואה באלקלעי 18 גו"ח 7654/227 תת חלקה 2 מפנה להכרעתו של השמאי המכריע, דוד בריל, מיום 19/07/2023 ברחוב האלון 23 גו"ח 7651/253, עולה כי השמאי המכריע ניתח את העסקה הנדונה ומגיע למסקנה כי השווי למ"ר מבונה אק' הינו ע"ס 13,793 ₪/מ"ר.

ביחס לניתוח עסקת השוואה ברחוב מגדל 86 גו"ח 7654/232 תת חלקה 2 העסקה מהווה עסקת נטו וזאת בהתחשב כי הקונה לקח על עצמו את תשלום מס השבח והיטל ההשבחה (מצרף סעיף מהחוזה) ועל כן יש לדחות את עמדתו ואופן ניתוח העסקה כפי שערך.

בהתחשב כי קיימת אי ודאות לעניין גובה מס השבח אשר שולם ע"י הרוכשים הרי שעסקה זו לא יכולה להיות חלק ממסד הנתונים במסגרת הערכת שווי לצורך היטל השבחה.

ביחס לניתוח עסקת השוואה בשמואל הנגיד 29 גו"ח 7654/280 בתחום המגרש בנוי בית מגורים וותיק אשר לגביו לא אותר היתר בניה. כעולה מהסכם המכר, השטח הרשום הינו 47.7 מ"ר. עפ"י תכנית היתר מס' 20140266 המיוחסת לחלק הצפוני של החלקה, ניתן לראות בטבלת השטחים כי בית המגורים נשוא העסקה הינו 52.12 מ"ר.

מדובר בבית מגורים וותיק אשר סיים את חייו הכלכליים ואינו תורם לשווי. בנוסף, יש להביא בחשבון במסגרת חישוב השטחים האק' שוליות שטחים וכן בהתאם לעמדת המשיבה דלעיל לא להביא בחשבון את הפוטנציאל לאישור ההקלה.

שמאי המבקשים מציג בחוות דעתו עסקאות השוואה נוספות מהם מגיע למסקנה כי השווי למ"ר מבונה אק' הינו ע"ס 9,000 ₪/מ"ר (גוש 7655, חלקות 224, 228, 293).

בהכרעתו של השמאי המכריע, מר דוד בריל, מיום 02/04/2023 ברחוב כצנלסון 5 גו"ח 7655/258 מפורטים חלק מעסקאות ההשוואה אשר צוינו ע"י שמאי המבקשים.

המועד הקובע בהכרעתו של השמאי המכריע דוד בריל הינו 03/02/2022 בעוד שהמועד הקובע בתיק שבנדון הינו 06/08/2023 (כ-שנה וחצי פער).

כעולה מניתוח העסקאות אשר ערך השמאי המכריע, הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן של 0.98- 0.99 בעוד שלנכס נשוא ההחלטה יש להביא בחשבון תוספת לשווי ולא הפחתה.

המסקנה אם כן, הינה כי צורת הניתוח שערך שמאי המבקשים מוטה מטה ואינה מהווה את השווי הריאלי השורר בסביבת הנכס. ראה פירוט ניתוח עסקאות ההשוואה כפי שמופיע בחוות דעת המשיבה, כנספח להחלטה זו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שמאי המבקשים טוען כי אין להסתמך על שומות מכריעות ממקומות שונים וגושים אחרים (7651 ו- 7655) בעוד שעסקאות ההשוואה שציין בחוות דעתו הינן מגוש 7655.
יתרה מכך, כפי שפורט דלעיל, חלק מעסקאות ההשוואה שהשמאי דוד בריל התבסס עליהם הינם חלק מהמסד הנתונים של שמאי המבקשים.
בהתחשב בכל האמור לעיל, יש לדחות את עמדת שמאי המבקשים לעניין השווי.

בדיון, גילום זכויות בניה פוטנציאליות הכפופות להקלה בעת ניתוח עסקאות ההשוואה, לציין כי שמאי המבקשים מביא באופן אוטומטי תוספת של 6% כאשר אנו יודעים כי אישור ההקלה כרוך בהתנגדויות בפרסום ובאישור הוועדה המקומית ויש פסיקות שקובעות שגם כאשר ההקלות מאושרות באופן נרחב בסביבת הנכס גם אז לא ניתן לראות בהקלות אילו כזכויות מוקנות אשר אוטומטית ניתנות על ידי המשיבה.
לא ניתן לטעון כי כל עסקה מגלמת בתומרה שלה את הפוטנציאל לתוספת 6%, יתרה מכך ככל והתוכנית והיקף הזכויות הבניה המוקנה גדול יותר כך הכדאיות הכלכלית לתוספת שטחים במסגרת ההקלה פוחתת כאשר מדברים על עלות כספית באישור הקלה אל מול התועלת השולית בתוספת שטחים אילו.
ראיה לכך, ניתן לראות שהיתרי הבניה אשר פורטו על ידינו בסעיף 16 לתשובת המשיבה מיוחסים לשטחי מגרשים בשטח של 480 מ"ר – 570 מ"ר, היקף הזכויות 50%, קרי קיימות זכויות בניה שנעות בין 240 – 286 מ"ר עיקרי בתוספת עליית גג ומרתף בקונטור הקרקע.
באותם היתרים לא נתבקשה הקלה כלל לעומת זאת בהיתרי הבניה אשר הוצגו על ידי שמאי המבקשים במכתב שנשלח ניתן לראות כי מדובר במגרש קטן יחסית של 270 עד 300 מ"ר עם זכויות מוקנות של 130 עד 150 מ"ר עיקרי ברור שביחס להיתרים אילו קיים הבדל אל מול מגרשים גדולים עם זכויות גבוהות יותר, אציין כי ההיתר בגוש 7654 חלקה 227 רח' אלקלעי 18 שפורט ע"י המבקשים, אותה הקלה לתוספת שטח עיקרי לוותה בהקלה נוספת לתוספת יח"ד כך שהמצב באותו היתר שונה מהנכס הנדון.
לגבי ההחלטה של השמאי דכאן ברחוב שרת 20 בכפר יונה, דובר במקרה שונה מעיון בניתוח העסקאות ניתן ללמוד כי היקף השטח העיקרי המוקנה הינו 150 מ"ר שטח זה נמוך גם ביחס לשטח המגרש נשוא העסקה. ככל ולא תתקבל עמדת המשיבה וכן יובא בחשבון פוטנציאל תוספת שטח עיקרי אנו סבורים כי יש לבצע התאמות, כדלקמן: מסכימים למקדם 0.5 כטענת המבקשים המבטא את הצורך בתשלום היטל השבחה, בנוסף יש להביא בחשבון שוליות כפי שמביא שמאי המבקשים כאשר הוא מבצע את תחשיב ההשבחה (מקדם שוליות 0.9), יש לשמור על אחידות.
בנוסף, יש להביא בחשבון מקדם דחייה עד לאישור ההקלות, מבחינת הנפקת היתר ללא הקלות לעומת עם הקלות, אנו סבורים שקיימת דחייה של שנה אחת, מקדם 0.94. ומקדם נוסף של אי וודאות, כמו כל הליך של הקלה קיימת אי וודאות וכל רוכש יביא מקדם זה בחשבון. סיכום זה יביא מקדם 0.35 ביחס לשטח העיקרי.
שמאי המבקשים מביא בחשבון גם תוספת של הגדלת מרתף כתוצאה מהוספת שטח עיקרי וככל ותתקבל עמדה זו, אנו סבורים כי ביחס לשטח מרתף צריך להביא בחשבון מקדמים מחמירים יותר ומאחר והביקוש למרתף פוחת ככל שיש יותר זכויות בניה ולכן יש לבצע את ההתאמות כדלקמן:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מסכימים עם מקדם 0.25 המבטא תשלום היטל השבחה + 0.94 מקדם דחייה בגין פרסום ההקלות והבקשות ההיתר + מקדם 0.5 המבטא שוליות כאשר עסקינן בשטח מרתף + 0.85 בגלל אי וודאות סה"כ מקדם משוקלל בסך 0.099.

בנוסף יש לבצע התאמות ככל שמביאים שטחים פוטנציאלים אלה הרי שבהתאמה התועלת לגבי עליית הגג והמרתף הבסיסי יורדת גם כן, מאחר וקודם כל יש ביקוש לשטחים עיקריים, שטח ממ"ד ולכן יש לתקן בניתוח העסקאות ולהביא בחשבון בנוסף למקדם האיקו' 0.7 גם מקדם 0.8 בגין שוליות לעליית גג באשר למרתף יש להביא בחשבון מרתף אפקטיבי עד 100 מ"ר ומקדם שוליות 0.8 במכפלת 0.5 ומרתף שולי מעבר ל-100 מ"ר מקדם שוליות 0.5 ומקדם תועלת 0.5, חשוב להבהיר כי עמדת המשיבה שאין להביא בחשבון בעת ניתוח עסקאות ההשוואה את אותה תוספת הנובעת מהפוטנציאל וככל שיובא זו עמדת המשיבה.

ניתוח עסקאות השוואה, במענה לטענת שמאי המבקשים למה לא להביא מכרז משנת 2020 מאלקלעי מס' 9, מדובר בתקופה של שפל בשל מגפת הקורונה.

לגבי המונח של מרתף אפקטיבי, מדובר במונח שלא אנחנו המצאנו, מרתף אפקטיבי של 100 מ"ר מקובל גם על שמאים מכריעים אחרים.

אציין כי בתור שמאי וועדה של הוד השרון ורעננה, אנו נתקלים כי רוב רובם של הבקשות לניצול שטחי מרתף נע סביב שטח של 100 מ"ר ולכן הניתוח לא נטען בעלמא.

ככל ולא תתקבל טענת המשיבה וכפי שציינתי מקודם יש לפצל את שטח המרתף בעת ניתוח העסקה לשטח של עד 100 מ"ר במקדם תועלת בסך של 0.5 ושטח מקדם שולי מעל 100 מ"ר במקדם 0.25.

נטענה טענה כי שטח המרתף יוכל לשמש כיחידה נוספת בעתיד ועל כן יש להביא תרומת תועלת גבוה נציין כי טענה זו נטענה ללא כל בסיס, ולא ברור מכוחה של איזה תוכנית.

לגבי הטענות שציין שמאי המבקשים לגבי עמדת שמאי המשיבה מר גדי דגני, אציין כי אין באפשרותי להתייחס לטענה זו כאשר לא הוצגו בפני מלוא הפרטים, כמו כן אנו סבורים כי הכרעת השמאי המכריע מר דוד בריל ברחוב כצנלסון הינה בעלת מאפיינים דומים לנכס הנדון.

מפנה לכך שבחלק המזרחי של החלקה קיימת עסקה משנת 2021 כאשר התמורה הינה 9.315 ₪ (בית חדש עם בריכה) הניתוח מופיע בתשובת המשיבה.

ג. **הכרעה** – לאחר בחינת הנתונים אשר הוצגו על ידי הצדדים, ובהתבסס על עסקאות מכר המדווחות במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים והעסקה בנכס הנדון, ובהתייחס להחלטת שמאי מכריע בסביבה, יובא בחשבון **שווי מ"ר מבונה בסך של <u>12,900</u> ₪.**

בבחינת השווי יש להתייחס למכלול גורמי התועלת, לדוג' <u>צפי לאישור הקלות כמותיות</u> ולכן באומדן ההשבחה צריך לנטרל את הציפיות הללו. קיימות החלטות וועדות ערר מהם ניתן ללמוד כי דבר זה מקובל <u>במקרים מסוימים בלבד</u>.

<u>להלן החלטות וועדות ערר</u>:

החלטה בערר (מרכז) 1115-12-19, יצחק ורלי עבדי נ' הוועדה המקומית לתו"ב הוד השרון מיום 26.01.2020, נקבע בין היתר כי: *"עינינו הרואות, כי ההצדקה לאישור ההקלה נובעת מעצם העובדה*

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כי על המקרקעין חלה תכנית ישנה, שהופקדה לפני ה-1.8.89, כאשר הוועדות המקומיות נהגו ונוהגות לאשר הקלה זו כדבר שבשגרה ועל כן, בנסיבות בהן לא קיימת מניעה אחרת מליתן הקלה זו על הוועדה המקומית לנמק מדוע שלא לתתה".

החלטה בערר (ירושלים)49/10, פרידוולד אלי נ' הועדה המקומית לתו"ב י-ם מיום 08.07.2010, נקבע בין היתר כי: *".....**הקלות כמותיות** – השמאי המייעץ יהיה רשאי להביא בחשבון את הפוטנציאל לקבלת הקלה כמותית במצב הקודם וזאת רק היה ויוכח בפניו כי הייתה קיימת רמה גבוהה של סבירות לקבל הקלה כמותית ערב המועד הקובע, וכן את שיעור ההקלה שהייתה ניתנת".*

החלטה בערר (ת"א) 85249/16, גלי תכלת נכסי נדל"ן בנאמנות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, מיום 21.07.2021, נקבע בין היתר כי: *"לנוכח דברי השמאית המייעצת, כי בעסקאות ההשוואה שבחנה, התמורה ששולמה בשוק החופשי כוללת תמורה גם עבור הזכויות המותנות, נעלה מכל ספק כי יש להביא בחשבון עובדה זו כאשר מבקשים לקבוע את שווי המקרקעין. שאם לא כן, נמצא עצמנו מתעלמים משוויים האובייקטיבי של המקרקעין בשוק החופשי. עמדנו על כך לאחרונה בעניין סופר, בערר (ת"א) 85220/11 **מרדכי סופר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** (פורסם בנבו, 25.05.2021)*

> *"לטענת הועדה המקומית, השמאי המייעץ הביא בחשבון השווי של כל מגרש, זכות לתוספת אחוזי בניה מכח התכנית החלה. אלא שמאחר שמדובר בזכויות מותנות, לא היה מקום להביאן בחשבון השווי.*
>
> *אין בידינו לקבל את טענת הועדה המקומית.*
>
> *השמאי המייעץ לא ערך שומת היטל השבחה למגרשי ההשוואה, אלא ניתח את העסקאות בהן. במסגרת ניתוח העסקאות הוא הביא בחשבון – את מה שיביא בחשבון כל קונה סביר – כי על המגרש חלה תכנית המאפשרת זכויות מותנות. השמאי המייעץ היה מודע היטב לכך שמדובר בזכויות מותנות ולפיכך, כפי שהוא מציין, למען השמרנות ואי הוודאות ביחס לאישור שטחים אלה ע"י הועדה המקומית, הוא קבע לשטחים אלה מקדם של 0.25, דהיינו רבע משווים כזכויות מוקנות. לאמור, השמאי המייעץ ניתח את עסקאות ההשוואה על בסיס פרמטרים שהיה מניח קונה סביר, כדת וכדין.*
>
> *הפסיקה שאליה מפנה הועדה המקומית, בעניין עמ"נ (ת"א) 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' קוזניץ בוריס (פורסם בנבו, 29.10.17), בר"מ 9287-17 נזרי בטי ואח נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 05.08.18), ועמ"נ 19341-04-19 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' דייניש (פורסם בנבו, 27.10.2019). עוסקת באופן שבו יש להטיל היטל השבחה. היא אינה עוסקת, מטבע הדברים, באופן שבו מעריך השוק את הזכויות המותנות, ועניין זה הינו עניין שמאי. ככל שקיימת אי הלימה בין הפסיקה או פרשנותה לבין האופן שבו השוק מעריך את הזכויות, התוצאה אינה יכולה להיות הנחיה לשמאי המייעץ לבחון את העסקאות לא על פי שווי השוק שהן משקפות, שכן הנחיה שכזו תעמוד בסתירה להלכות מחייבות של בית המשפט העליון. ראו: רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ (פורסם בנבו, 31.12.2014)".*

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

יתר על כן, קביעת השבחה שאינה מבוססת על שווי השוק האובייקטיבי של המקרקעין בשוק החופשי, מנתקת עצמה גם מההצדקה הרעיונית העומדת בבסיס הטלת היטל השבחה, שעניינה בצדק חלוקתי וחלוקת העושר שנוצר מהמעשה התכנוני – עם הציבור.

על רקע זה, אנו סבורים כי אין מקום לסטות מניתוח שמאי של שווי מ"ר מבונה, המשקף את השווי באופן אמיתי לפי אותם פרמטרים שמשקפת התמורה בשוק החופשי".

החלטה בערר (ת"א) 85169/16, עמוס בדש נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, מיום 03.11.2020 נקבע בין היתר כי: *"בדוגמא דמיונית משהו, שבה במגרש נתון בנוי מבנה שכולו זהב טהור, מחיר העסקה בנכס, סביר שישקף לא רק את שוויה של קרקע עם זכויות בניה, אלא גם את שוויים של המחוברים (שהוא אף גבוה משמעותית משווים הרגיל של מחוברים). על מנת להעריך את שוויו של המגרש כפנוי, יש לנטרל משווי העסקה, את שווים של המחוברים הבנויים מזהב.*

כך בדיוק עשה השמאי המכריע בענייננו. הוא ניטרל ממחיר העיסקה את החלק אשר, להערכתו, משקף ציפיה לאישור ההקלה. ניתוח העסקה מניח, בהתאם, כי מחיר העסקה מגלם לא רק זכויות סטטוטוריות מוקנות, כי אם גם ציפיה לאישור הקלות כמותיות ודוק: בניגוד לטענת הועדה המקומית כאילו השמאי המכריע כלל את הציפיה, השמאי המכריע דווקא ניטרל את הציפיה. לולא היה נוקט בטכניקה זו, הרי שהוא היה כולל במחיר למ"ר גם את הציפיה לאישור העסקה.

מכל מקום, כאמור לעיל, שווי מ"ר קרקע, שנקבע ע"י השמאי המכריע לאחר ניתוח העסקה – לא שימש כשווי "לפני" או "אחרי", אלא כשווי הבסיס שבו הוכפלה תוספת הזכויות כתוצאה מההקלה, כאשר המכפלה היא ההשבחה שנקבעה.

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

החלטה בערר הר/8144/1220, הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה באמצעות מועצה מקומית כפר שמריהו נ' אילת אליקים ואח', מיום 11.05.2022, נקבע בין היתר כי: *"נעבור עתה לדון בטענתה השניה של העוררת, אשר עניינה באופן חישוב השווי למ"ר. לאחר ששקלנו את טענות הצדדים אנו בדעה כי אין עילה להתערבותנו בשומה המכרעת בהקשר זה.*

המחלוקת בפנינו אין עניינה בשאלה משפטית. שכן, אין חולק כי בהתאם לפסיקה יש לנטרל בקביעת ההשבחה את תוספת השווי שנובעת מהקלה את הפוטנציאל לתיתה.

המחלוקת בין הצדדים היא האם אכן ביצע השמאי המכריע את הנטרול כמתחייב או שמא, כטענת העוררת, הוא הביא להפחתה בהשבחה, בכך שלקח בחשבון את פוטנציאל מתן ההקלות בקובעו שווי למ"ר. לאחר ששקלנו את הדברים, אנו סבורים כי השמאי המכריע פעל נכונה ואין עילה להתערבותנו בשומה המכרעת. השמאי המכריע סבר כי השוק נותן שווי לאפשרות לקבל הקלה ובעניין זה שהינו קביעה שמאית מקצועית אשר נומקה כהלכה אין עילה להתערבותנו. זאת על רקע העובדה כי הקלות אלו ניתנות שבדבר שבשגרה, ועל כן משמעות הדבר כי השוק נותן להם שווי".

לאור האמור לעיל ולצורך בדיקה, נסקרו הבקשות להיתרי בניה של עסקאות ההשוואה (או הנכסים הצמודים אליהם), ובהם ניתן לראות כי ההקלה לתוספת זכויות הבניה מתבקשת. יחד עם זאת, לא מנוצלת במלואה למעט שטח קטן וזאת בדומה לנכס הנדון (התבקשה תוספת שטח של 5.02 מ"ר

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בלבד במקום שטח של 33.66 מ"ר המתאפשרת מכוחה של ההקלה הכמותית בשיעור 6%). בנוסף ניתן לראות בדוגמאות אשר בתשובת המשיבה כי קיימים נכסים אשר כלל לא התבקשה ההקלה כך עולה היתכנות כי לא נתבקשה ההקלה עקב היתכנות לאי אישורה.

לאור האמור, לא ניתן לקבוע **בצורה מוחלטת ומובהקת** כי כל עסקת מכר מגלמת את הפוטנציאל לתוספת שטח עיקרי של 6% וכמו כן **על המבקשים חלה חובת ההוכחה** כי המשיבה מאשרת הקלה זו כבשגרה (לכל מבקש). לפיכך, במקרה הנדון לא מצאתי לנכון להביא בחשבון בניתוח עסקאות ההשוואה את הפוטנציאל לתוספת זכויות בניה בשיעור 6% בהליך של הקלה.

בעניין עסקאות ההשוואה, אני סבור כי לאור מאפייני הסביבה (בנייה חדשה לצד בניה וותיקה) קיים קושי בניתוח עסקאות השוואה לנכסים בנויים.

לפיכך, הובאו בחשבון עסקאות השוואה מעסקאות מכר ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים מהסביבה הקרובה, למגרשים בהם נתבקשו בקשות להיתרי בניה להריסת המבנה הקיים לאחר רכישתו ובניית צמוד קרקע חדש או מבנה קיים אשר לגביו תמו חייו הכלכליים.

מניתוח עסקאות השוואה אלו, עולים הנתונים הבאים:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח קרקע	תמורה	שטח מבונה אקוו'	שווי מ"ר מבונה	מתואם
08/11/2021	7654/280/1	שמואל הנגיד 27	543	₪ 4,520,000	476.12	₪ 9,493	₪ 10,989
08/07/2021	7654/227/1	אלקלעי 16	539	₪ 4,330,000	472.99	₪ 9,154	₪ 10,698
16/06/2021	7654/238	אלקלעי 15[17]	561	₪ 6,000,000	489.27	₪ 12,263	₪ 13,050
ממוצע							**11,579** ₪

ביאורים:

התאמה לחד משפחתי – עסקאות ההשוואה ברח' שמאול הנגיד 27 ורח' אלקלעי 16 מהוות חלק ממבנים דו משפחתיים, לפיכך לצורך התאמה לנכס נשוא ההחלטה, הובא בחשבון מקדם התאמה 1.1.

התאמה לזמן – הובא בחשבון על הצד הזהיר מקדם זמן שנתי 3% לכל התקופה.

להלן החלטת שמאי מכריע מהסביבה הקרובה:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גוש/חלקה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	מתואם
עומר סרחאן	אלפסי 27	7654/309/1	27.07.2022	₪ 12,500	₪ 14,920

ביאורים:

התאמה למיקום – מעיון בהחלטת השמאי המכריע, עולה כי הובאה בחשבון הפחתה של 0.95 בגין סמיכות למבנה ציבור. לפיכך, לצורך התאמה לנכס הנדון, הובא בחשבון מקדם התאמה 1.05.

התאמה לחד משפחתי – הנכס בהחלטת השמאי המכריע מהווה חלק ממבנה דו-משפחתי. לפיכך, לצורך התאמה לנכס הנדון, הובא בחשבון מקדם התאמה 1.1.

התאמה לזמן – הובא בחשבון על הצד הזהיר מקדם זמן שנתי 3% לכל התקופה.

סיכום – ממוצע משוקלל:

מהות	שווי מ"ר מבונה	מקדם חלק יחסי
ממוצע עסקאות השוואה	₪ 11,579	0.6
החלטת שמאי מכריע בסביבה	₪ 14,920	0.4
ממוצע (במעוגל)		**12,900** ₪

[17] הנכס נשוא ההחלטה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעניין ניתוח מכרז רשות מקרקעי ישראל בהתאם לחוות דעת המבקשים (92/2020), מעיון במכרז הנדון עולה כי הוא התפרסם בתאריך 20.05.2020 ומועד תאריך ועדת מכרזים הינו 16.08.2020, כ – 3 שנים טרם המועד הקובע (06.08.2023).

לאור כך כי מכרז זה הינו בחודשים הראשונים למגפת הקורונה (שהחלה בראשית שנת 2020) ולאחר מכן שוק הנדל"ן עבר שינויים (עליית מחירי הדירות), אני סבור כי לא יהיה נכון להתבסס על מכרז שהתבצע בטווח שנים רחוק מהמועד הקובע בנכס הנדון. לפיכך, מכרז זה לא הובא בחשבון בניתוח ערכי השווי.

<u>עובדה שניה</u> – הפחתה בגין הקלה "מתכללה"

א. שמאי המבקשים – כפי שנפסק בשומות מכריעות, קיים הבדל בין שוויין של זכויות הנובעות מתב"ע לבין זכויות שניתנות בדרך של הקלה. תב"ע היא בערכים צמיתים, בעוד שזכויות שניתנות בהקלה צמודות היתר מטבען ו"מתות" יחד עם הריסת המבנה.

במקרה הנדון לאור אופי הישוב המתאפיין בהריסה ובניה מחדש גם של מבנים הבנויים במצב הקודם בהיקפי בניה מהותיים, אני סבור כי יש מקום לבצע הפחתה בגין העובדה כי הזכויות הינן מתוקף הקלה וזאת בהתאם להחלטות ועדת הערר השונות שהוצגו ובהן נקבע בין היתר כדלקמן:

החלטה (בערר מרכז) 45/16 אברהם ולטיסיה גבאי נ' ועדה מקומית לתו"ב הוד השרון המנתחת את הנושא וקובעת, כדלקמן: *"זכויות שניתנו בדרך של הקלה, שהן בעלות מעמד ארעי ותקפות למשך תקופת תוקפו של ההיתר, כך שעם תפוגתו של היתר הבניה, פג גם תוקפה של ההקלה".*

החלטה בערר (ת"א) 85280/17 יהונתן אלה נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה: *"זכויות בניה מכח תכנית ניתנות "לצמיתות", או ליתר דיוק הן תקפות כל עוד לא בוטלו על ידי תכנית מאוחרת שעשויה להקים עילת תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965. זכויות בניה מכח הקלה צמודות להיתר, והן פוקעות עם הריסתו של הנכס שנבנה מכוחו של אותו היתר. מבחינת דיני התכנון והבניה אין המדובר בזכויות בעלות מעמד שווה".*

ובערר הר/85183/17 וערר הר/85184/17 נקבע שההקלה מתכללה.

וכן החלטת בית המשפט המחוזי בחיפה בת.א 914/00 גדעון אחזקות נ' עיריית חיפה ואח': *"יש להבדיל בין זכויות השבחה אשר נוצרו מכוח שינויים בתכנית מיתאר שערכה הרשות, לבין זכויות שנוצרו כתוצאה מהקלה שאישרה הרשות לצורך מתן היתר בניה. במקרה הראשון יצר מעשה הרשות את ההשבחה והוא חל על כולי עלמא המחזיקים בזכויות של מקרקעין הכלולים בתכנית. מנגד, זכויות אשר ניתנו בגדר הקלה בהיתר בניה, מצומצמות בתחולתן, ויש בהן מימד של ארעיות. זכויות מכוח היתר, ניתנו למגיש אותה בקשה ותוקפן מותנה בתוקפו של ההיתר. משפג תוקף ההיתר-פג תוקפה של ההקלה ועימה בטלה גם ההשבחה אשר העלתה את שווי המקרקעין".*

אחת מההגדרות למונח "שווי שוק" הוא "ערך נוכחי של הנאות עתידיות". משמעות ההגדרה היא שהשווי בעיני קונה מרצון הוא סכום של תזרים ההכנסות או ההכנסות האלטרנטיביות או תועלת אחרת המופקת מהנכס מהיום ועד אינסוף, כאשר ההנאה בכל תקופה מהוונת להיום.

התועלת מתוספת זכויות בהליך של הקלה בהיותן זכויות הפוקעות עם ההריסה ושאינן ניתנות לצמיתות אינה יכולה להיות מהוונת לצמיתות אלא מקסימום לתקופת יתרת חיי המבנה הצפויים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>החלטות שמאים מכריעים ברעננה</u>:

גיא צדיק ברחוב ברודצקי 52 ברעננה, גו"ח 6581/697 - 0.819.

ש. רוזנברג ברחוב מאפו 11 ברעננה, גו"ח 6578/391/ 2.

דוד טיגרמן ברחוב ברבוצקי 14 א' ברעננה גו"ח 6581/840 - 0.9.

ד.פריאל ברחוב בן יהודה 17 ברעננה, גו"ח 6578/109.

עומר סרחן ברחוב אלפסי 27 ברעננה, גו"ח 7654/309 - 0.9.

ד. בריל ברחוב כצנלסון 5 ברעננה, גו"ח 7655/258 - 0.9.

שמאי הועדה (בעבר) א. ביתן: התחיה 12 רעננה, גו"ח 7649/113 - 0.903.

ובמקומות נוספים: 6668/1214, 6669/153, 6578/109, 6665/248, 6667/344, 6667/344, 6667/462, 6666/862, 6667/464 (בין 0.82-0.9).

סבור ולאור הכרעות רבות של שמאים מכריעים, כי לא קיימת שונות רבה בין הקלה הניתנת במגרש ריק מבניה לשם הקמת מבנה חדש, ובין מגרש עליו בנוי בית מגורים שעבר חלק מיתרת החיים הכלכליים שלו. יתרת החיים הכלכליים מושפעת מרמת המחירים בסביבה שככל שהיא גבוהה יותר, כך שוויו של המבנה ביחס לשווי הקרקע נמוך יותר, באופן שמקטין את תוחלת חייו הכלכליים עם צבירת פחת פיזי ותכנוני.

<u>השמאי המכריע מרדכי דדון קבע ברח' הורד 3 ברעננה (גו"ח 6582/332)</u>: *"לסיכומו של דבר, זכויות הבניה בהקלה הן זכויות מתכלות-מתפוגגות, ולכן מצאתי לנכון במקרה דנן, לבצע הפחתה בשיעור של כ - 11% משווין, מקדם זה מביא בחשבון יתרת חיים כלכליים של כ-38 שנה, בשיעור היוון של 6% המבטא אורך חיים כלכליים של כ - 60 שנה".*

לאור כל האמור, סבור כי את מקדם הראוי במקרה הנדון יש לחשב בהתאם לשיעור היוון של 6%, חיי מבנה של 40 שנים, מקדם ההקלה נקבע ל - 0.9 (על הצד הזהיר).

בדיון, התכלות הקלות - שמאי המשיבה מציב עצמו מעל לפסיקת בית המשפט, ועדות ערר ושמאים מכריעים רבים כולל שמאי ועדה ברעננה (אחיקם ביתן ופנינה נוי שהוחלפו על ידו). תוך מתן פרשנות משלו (למרות שאינו משפטן), וקובע אין הבחנה בן זכויות מתב"ע לבן זכויות מהקלה, ללא כל נימוק או תימוכין לעמדתו השגויה. שמאי המשיבה מפרש החלטות ועדת ערר באופן שגוי ומגיע למסקנה שגויה וכך הוא קובע בעמ' 3 לתגובתו: <u>אם כן, סוגיית ההפחתה לשווי שיש לייחס לזכויות שניתנו בהקלה כלל לא עמדו למבחן ועל כן לא קיימת הכרעה בנושא זה של ועדת הערר</u>.

סוגיה זו עמדה למבחן בניגוד לקביעתו השגויה, עמדה למבחן וקיימת החלטה קונקרטית וחלוטה ברעננה. בועדת ערר מרכז 233/16/48, בערר הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה נ' גוזף ביסמוט ברח' מאפו 11 ברעננה התקבלה החלטה קונקרטית לרעננה, לענין התכלות ההקלות, נקבע כדלקמן: "מן האמור עולה שכל זמן שמבנה, שהוקם על פי היתר כדין, עומד על תילו, הרי שהוא יונק את חיותו מאותו היתר שעל בסיסו הוא נבנה. עם הריסת המבנה, לא ניתן עוד לחדש את ההיתר ועל מנת להקים מבנה אחר תחת זה שנהרס, יידרש בעל המקרקעין להוציא היתר בניה חדש אשר יינתן על בסיס המשטר התכנוני והחוקי שיהיה תקף באותה עת".

מדובר בהחלטה חלוטה שהמשיבה לא ערערה ולכן היא החלטה מחייבת לכל העיר רעננה, כולל בתיק שבנדון. יודגש שועדת הערר לא עשתה אבחנה בן בית קיים לבן מגרש עליו מוקם בית חדש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בנוסף לכך, שמאי הועדה (שהתחלף לאחרונה) נוקט עמדה בענין זה בניגוד לשמאי ועדה אחרים ברעננה, כמו אחיקם ביטן ופנינה נוי ושמאים מכריעים בסביבה הקרובה שקבעו מקדם להתכלות ברעננה, ולכן יש לשמור על אחידות בענין זה ולא ליצור שונות בן תושבים בעיר במקרים דומים.

להלן, החלטות שמאים מכריעים ברעננה לענין מקדם ההתכלות מעבר למצוין בשומת המבקשים:

גיא צדיק ברבוצקי 52 ברעננה גו"ח 6581/697 - 0.819 .

דוד טיגרמן ברבוצקי 14 א' ברעננה גו"ח 6581/840 - 0.9 .

עומר סרחן אלפסי 27 ברעננה גו"ח 7654/309 - 0.9

בהתייחס להכרעתו של השמאי המכריע, מר מרדכי דדון, מתאריך 10/09/2020 גו"ח 8154/176 רחוב שרת 20 כפר יונה: מדובר בהחלטה ישנה בכפר יונה לפני פסיקות ועדות ערר, וכפי שמציין השמאי המכריע , "תום החיים הכלכליים של הנכס נשוא ההחלטה אינו נראה לעין", בניגוד לרעננה בה אורך החיים הכלכליים הרבה יותר קצר ונע בן 40-35 שנה.

ובעיקר שכאשר קיימת החלטה קונקרטית חלוטה לעיר רעננה כמצוין לעיל, ששמאי המשיבה מתעלם ממנה, הרי ברי שיש להעדיפה על פני כל החלטה אחרת בכפר יונה.

ובנוסף ההקלות שהתבקשו הינם בעיקר סובייקטיביות של המבקשים, אשר בתום חייו הכלכליים של הנכס לא ישמרו לבניה החדשה אלא יהרסו ע"י הקונה החדש, שיידרש לשלם מחדש עבור אותם הקלות ומכאן ההיגיון הכלכלי במקדם ההתכלות להקלות.

השמאי בריל בגו"ח 6588/58 ברעננה קבע מקדם התכלות בבנייה רוויה בבניה חדשה (6%, 80 שנה), אז ברור שבצימודי קרקע יש להפעיל מקדם התכלות.

ב. **שמאיי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, לא הובאה בחשבון כל הפחתה בגין מרכיב להתכלות ההקלות.

בתשובת המשיבה, עמדת המבקשים נתמכת, בין היתר, בהחלטת וועדת ערר מרכז 45/16 אברהם ולטיסיה גבאי נ' ועדה לתו"ב הוד השרון, החלטת ערר (ת"א) 85280/17 יהונתן אלה נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה וכן החלטת ביהמ"ש מחוזי חיפה בת.א 914/00 גדעון אחזקות נ' עיריית חיפה ואח'. הסתמכות על החלטות ועדת ערר והחלטת ביהמ"ש כלל אינה רלוונטית לסוגיה שבנדון, כפי שיפורט להלן: ערר הר/ 85280/17 יהונתן אלה ואילנה חנה אלה נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה – החלטת ועדת הערר נקבע כי זכויות בניה מכוח הקלה צמודות להיתר והן פוקעות עם הריסתו של הנכס שנבנה מכוחו של אותו היתר.

עוד עולה מהחלטה זו, כי בניגוד לאמור בשומת הועדה, הרי שהחלטה של ועדת הערר אינה מהווה החלטה כוללת אשר ממנה ניתן ללמוד כי יש להביא באופן אוטומטי מקדם התכלות הקלה עבור בקשות להיתר הכוללת הקלות בניה.

"על רקע זה יש מקום לבחינה שמאית קונקרטית של השאלה, האם הבדל משפטי תכנוני זה משפיע על שווי השוק של הזכויות ובאיזו מידה. וכדברי ועדת הערר של מחוז מרכז בעניין גבאי".

תא 914/00 גדעון החזקות בע"מ נ' עיריית חיפה ואח' פס"ד זה אכן קובע כי זכויות בניה אשר ניתנו - בגדר של הקלה, בתחולתן יש בהן מימד של ארעיות, נתון אשר חולק עליו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ערר/ 45/16/18 אברהם ולטיסיה גבאי נ' הוועדה המקומית לתו"ב הוד השרון - *"ועדת הערר נדרשה לשאלה: האם התרה חוזרת של זכויות בניה בהקלה לאחר הריסת מבנה קיים, שכלל בין היתר שטחים שאושרו באותה הדרך, מקימה מחדש חבות בהיטל השבחה או שמא יש לראות בזכויות שהוקנו בעבר בדרך של הקלה ואשר אף שולם בגינם היטל השבחה כזכויות המהוות חלק בלתי נפרד מן המקרקעין לצמיתות ועל כן, יש להביאן בחשבון במצב התכנוני הקודם של המקרקעין".*

אם כן, סוגיית ההפחתה לשווי שיש לייחס לזכויות שניתנו בהקלה כלל לא עמדו למבחן ועל כן לא קיימת הכרעה בנושא זה של ועדת הערר.

אולם, בסעיפים 22 21 להחלטה קיימת התייחסות של הוועדה כלהלן: *"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 וכו') ועד. גורמים אלו, המשפיעים גם על אורך חייו הכלכליים של הנכס, הם בעלי השפעה גם על מידת ההפחתה שיש לייחס לזכות שניתנה בהקלה".*

"בעניינו, לא העלו העוררים כל השגה לענין אופן הערכת ההקלה על ידי השמאי המכריע במצב התכנוני החדש ועל כן, אין מקום להתערבותנו בענין זה".

ניתן לראות אפוא, כי בטרם הפחתה לשווי עבור זכויות שניתנו בהקלה יש לבחון תחילה פרמטרים חיוניים אשר יש בהן בכדי להשפיע על מידת ההפחתה, אם בכלל.

סבור כי יש לדחות את עמדת שמאי המבקשים. מדובר באזור המאופיין בבנייה צמודת קרקע. בית המגורים נבנה במסגרת ההיתר המבוקש כולל הקלות בניה לשיפור התכנון הקיים וכן תוספת שטחים במסגרת הקלה לתוספת שטח.

בהתחשב באמור, אורך החיים הכלכליים של המבנה לאחר השלמת הבנייה הוא ארוך, כך שלהקלה אורך חיים כלכליים רב מאוד. בהתחשב באופי סביבת הנכס, הסבירות כי תאושר בו תכנית בנין ערים שתתגבר באופן משמעותי את היקף זכויות הבנייה הנו נמוך ביותר, כך שלהקלה המבוקשת משקל כלכלי רב מאוד לאורך זמן העולה משמעותית על 40 שנה כפי שנטען על ידי שמאי המבקש.

כתימוכין לעמדתי, אני מפנה למספר הכרעות של שמאים מכריעים אשר הכריעו בנושא זה, כלהלן: הכרעתו של השמאי המכריע, מר אמנון ניזרי, מתאריך 04/04/2018 גו"ח 6442/218 רחוב סמטת הירק 4 בהוד השרון (שומה מכרעת מתוקנת) - המחלוקת נתגלעה עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר מתאריך 04/09/2016 בה החליטה ועדת משנה לתו"ב לאשר בקשה להיתר בניה להריסת בית מגורים קיים ובניית יחידת דיור אחת חדשה.

במסגרת הבקשה אושרה הקלה לתוספת 6% משטח המגרש והקלה להעמקת גובה חצר אנגלית. במסגרת הכרעתו של השמאי המכריע, נדרש בין היתר, להכריע סביב טענת שמאי המבקש כי יש מקום להתייחס לשטחים שאושרו בהקלה כמותית כשטחים שזמנם קצוב ולקבוע את שווים תוך מתן מקדם "פקיעת הקלה", השמאי המכריע קבע כלהלן: *"קיבלתי את עמדת שמאיות המשיבה. אורך החיים הכלכליים של הבית שבנדון, הנבנה בבניה חדשה, על שיפורי התכנון שנוצרו בו כתוצאה מאישור ההקלות, ארוך מאורך החיים הממוצע בבניה ותיקה בסביבת הנכס שבנדון.*

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מעבר לכך, בתום חייו הכלכליים של הנכס הנדון, ככל שלא יחול שינוי בזכויות הבניה המותרות, השימוש המיטבי יהיה לשמר את תוספת אחוזי הבניה שהותרו בהקלות הנוכחיות, תוך ביצוע שינויים למבנה הקיים ללא הריסה מלאה.

לפיכך, הנני סבור כי אין להביא בחשבון במקרה שבנדון הפחתה בגין אורך חיי ההקלה, היות וככל וקיימת מדובר לדעתי בהשפעה זניחה על השווי".

הכרעתו של השמאי המכריע, מר מרדכי דדון, מתאריך 10/09/2020 גו"ח 8154/176, רח' שרת 20 כפר יונה: *"תום החיים הכלכליים של הנכס נשוא ההחלטה אינו נראה לעין, היות ובדגש שמדובר במגרש ובו בית מגורים להריסה והקמת בית מגורים חדש לחלוטין. בנוסף, אני סבור כי הקונה הסביר איננו מבחין באופן המשפטי בין זכות מוקנית בתכנית לבין זכות מוקנית בהקלה.*

רוצה לומר, כי במקרה דנן, קונה מרצון ישלם על אותה זכות באופן שווה ואף יותר (חיסכון בהליך תכנוני מול הועדה המקומית הקלה מול תכנית נקודתית).

כאמור לעיל, לסיכומו של ענין, החלטתי הינה כי במקרה דנן, אין להביא בחשבון הפחתה זו".

בדיון, לגבי הטענה התכלות הקלה, סבור שעמדת המשיבה בתשובתה לא הובהרה דיו, או לא הובנה, אנו פירשנו את הפסיקות אליהן הפנה שמאי המבקשים, כאשר אנו בוחנים את גדעון אחזקות וגם אברהם ולטיסיה אנו לא מוצאים כי לא קיימת כל הנחיה קונקרטית האם בכל אישורה של הקלה יש להביא אוטומטית מקדם התכלות הקלה, מה שכן אנו למדים כי מדובר בסוגיה שמאית מובהקת המצויה בתחום מומחיותו של השמאי וכן כל נכס נבחן בהתאם למאפייני הסביבה והאם יש להביא מקדם התכלות, ראה סע' 3 לתשובת המשיבה.

החלטה נוספת בעניין יוסף ביסמוט, עיון מעמיק בהחלטה מלמד כי קודם כל ההחלטה איננה קונקרטית וחלוטה ברעננה הרלוונטית למושא ההכרעה ואין בה כדי להשפיע על כלל הנכסים.

יתרה מכך, בעמוד 5 להחלטה מדובר בשאלה שמאית במהותה וכיוצ"ב. הייתה שם טענה נוספת שנטענה כי אותו שמאי מכריע קבע במקום אחר מקדם התכלות שונה, ועדת ערר קבעה כי כל מקרה נבחן לגופו של עניין וקיבלה את עמדת השמאי המכריע. וזאת בעניין טענת שמאי המבקשים כי עמדתנו הינה הפוכה ביחס לעמדת שמאי הוועדה הקודמים (אחיקם ביטן ופנינה נוי), קרי ע"פ עמדת שמאי המבקשים אנו אמורים לאמץ את עמדתם מבלי שיקול דעת, אנו דוחים עמדה זו קיים הבדל מהותי בין תוספות בניה לבין מבנה שנהרס כאשר מבנה שנהרס ומנצל את כלל הזכויות בתוספת שיפוריים כמותיים ואיכותיים הרי שאורך החיים הכלכליים שלו גדל לפיכך אין להביא בחשבון כל מקדם התכלות.

כפי שנטען במכתב התשובה כאשר לא קיים כל פוטנציאל לאישורה של תוכנית המתגברת זכויות בניה ועוצרת כדאיות כלכלית להריסת המבנה הרי שגם לאחר 40 שנה כל זכויות רציונלי יעדיף לשמר את המבנה הקיים עם השיפורים וההקלות שנתבקשו ולבצע שיפור מרחיב. עמדה זו נתמכת בעמדת השמאי המכריע מר אמנון נזרי כפי שפורט בתשובת המשיבה. הטענה כי בהכרח קונה יהרוס את המבנה בתום החיים הכלכליים מהווה טענה שאיננה הגיונית מבחינה כלכלית.

ג. הכרעה – כאמור, ההקלה עומדת וקיימת כל עוד המבנה עומד על תילו, עם תום החיים הכלכליים של המבנה מתפוגגת גם ההקלה ואיננה עומדת יותר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעניין זה, היטיבה להגדיר זאת וועדת ערר, בערר מס' 45/16/48 אברהם ולטיסיה גבאי נגד הוועדה המקומית לתו"ב הוד השרון (ניתנה ביום 22.06.2017) שבה נקבע בין היתר, כדלקמן: *"הקלה במהותה הינה סטיה מהוראות התכנית החלה על המקרקעין ועל כן, אישורה על ידי הועדה המקומית יעשה רק במקרים בהם קיימת הצדקה תכנונית לעשות כן. מטעם זה, ההקלה אינה מהווה זכות מוקנית במקרקעין לצמיתות אלא רק כל זמן שההיתר שניתן לה עומד בתוקפו. עם סיום תוקפו של ההיתר, פג גם תוקפה של ההקלה".*

עניין זה, נדון אף בערר לביא והרצוג רובין[18]: *"על העניין המשפטי אין מחלוקת – זכויות בניה הניתנות במסגרת הקלה צמודות מבחינת אורך חייהן לאורך חייו של הנכס. עם הריסת המבנה ובקשת היתר בניה חדש הכולל הקלות – גם אם באותו היקף ממש, על הוועדה המקומית לשוב ולהפעיל את שיקול דעתה ולבחון האם ליתן אותן הקלות..... ההגבלה על משך חיי הזכויות בהקלה אינה נוצרת בשל קביעה כזאת או אחרת של הועדה המקומית, אלא בשל המצב המשפטי – שעליו אין חולק – כי עם תום חייו של הנכס והריסתו פוקעת גם ההקלה".*

יחד עם זאת, בהחלטת ועדת ערר מס' הר/85280/17 יהונתן אלה ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה ואח', ממנה עולה כי: *"על רקע זה יש מקום לבחינה שמאית קונקרטית של השאלה, האם הבדל משפטי תכנוני זה משפיע על שווי השוק של הזכויות ובאיזו מידה. וכדברי ועדת הערר של מחוז המרכז בעניין גבאי:*

"21. 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."

באותו עניין העוררים לא העלו טענות בהקשר זה ולכן ועדת הערר החליטה שלא להתערב בשומה המכרעת בנקודה זו"

"ראו לעניין זה עוד החלטותינו ב: ערר הר/85115/13 כגן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. ערר הר/85024/17 א.אביב אורבן השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. בענייננו העוררים מעלים אכן טענות באשר לשווי הזכויות, ולפיכך נבקש מהשמאי המייעץ שימונה, להידרש גם לשאלה זו".

מהאמור עולה, כי שאלה זו הינה שאלה שמאית ויש לבחון את מקדם ההתכלות בקריטריונים שונים כגון סביבת הנכס, סוג הנכס ועוד.

מעיון בסביבת הנכס נראה כי קיימים מבנים ותיקים ומאוכלסים לצד בניה חדשה. אני סבור כי יש הבדל מהותי בין מגרש ריק ופנוי המיועד לבנייה חדשה כגון הנכס הנדון, לעומת, מבנה ותיק (מרכזי) שבו ההקלות "מצטרפות" למבנה הקיים (המרכזי) שעבר חלק מיתרת החיים הכלכליים. במקרה הנדון, במסגרת "המצב החדש", תום החיים הכלכליים של הנכס הנדון איננו נראה לעין היות ובדגש שמדובר במגרש (ובו בית מגורים להריסה) להקמת בית מגורים חדש לחלוטין.

[18] עררים הר/85183/17, הר/85184/14 מאוחד, הוועמ"ק לתו"ב הרצליה נ' אילנה לביא, ליזבט הרצוג רובין (17.02.2020).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בנוסף, לטעמי, אני סבור כי הקונה הסביר איננו מבחין באופן המשפטי בין זכות המוקנית בתכנית לבין, זכות המוקנית בהקלה/ות.

רוצה לומר, במקרה הנדון, קונה מרצון ישלם על אותה זכות באופן שווה ואף יותר (חיסכון בהליך תכנוני מול הוועדה המקומית – הקלה, מול, תכנית נקודתית, חסכון בזמן, עלויות תכנון וכיוצ"ב) לסיכום, במקרה הנדון ובנסיבותיו אין להביא בחשבון הפחתה זו ("הפחתה בגין הקלה מתכלה").

יובהר כי אין בהחלטה זו כדי לקבוע בצורה נחרצת בדבר שווים של זכויות מתוקף הקלה, היות ואני סבור כי קיימת שונות רבה בין הקלה במגרש ריק מבניה (המצב החדש במקרה זה), ובין, מגרש עליו בנוי מבנה שעבר חלק מיתרת החיים הכלכליים שלו וההקלה "רוכבת" על המבנה הקיים.

"ההבחנה" כמפורט לעיל, בערר שהוגש על החלטתי בעניין זה, נבחנה ונתקבלה ע"י וועדת ערר בהחלטתה מס' הר/82132/0323.

<u>עובדה שלישית</u> – הקלה <u>עד</u> 6% בשטח עיקרי משטח המגרש (561 מ"ר) המהווים 33.66 מ"ר עפ"י תוכנית רע/2000.

א. שמאי המבקשים – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, על המגרש בנוי בית מגורים דו משפחתי דו - קומתי במצב פיזי ותחזוקתי טוב.

הובא בחשבון תרומת המבנה הקיים לשווי המקרקעין במצב הקודם.

בשנת 2021 הופק היתר בניה לתוספת בנייה ושינויים פנימיים וחיצוניים ובמסגרת היתר זה התווסף שטח עיקרי נוסף כחלק מהמצב הקודם.

הבית מושכר בהתאם לחוזה שכירות, בשכר חודשי של 15,600 ₪.

הובאה בחשבון הפחתה לשוליות בשטח, בהתחשב בשטחו הגדול של הבית כ - 480 מ"ר + מרפסות השטח המוצע והקיים בתכנית ההגשה להיתר, מהווה שטח חריג בגודלו ביחס לבית מגורים צמוד קרקע ביחס לבינוי הקיים בסביבת הנכס ולעסקאות השוואה.

במיקום המקרקעין, אין שווי שטח שולי כשטח גרעיני, על כן הובא בחשבון מקדם לשוליות של 0.9 הבקשה שבנדון כוללת בעיקר הקלות איכותיות סובייקטיביות שאורך החיים הכלכליים שלהם מוגבל עד להריסת המבנה.

מקדם תועלת לחצר, שמאי המשיבה קבע מקדם תועלת לחצר בשיעור של 0.25, שמאי הבעלים סבור שיש לייחס לחצר מקדם גבוה יותר של 0.3.

ככלל אני סבור שמקדם 0.25 הוא מקדם נמוך גם במגרש, ששטחו כ-561 מ"ר, ראה מסקנות בטיוטת קווים מנחים לחצרות לכן נקבע מקדם של 0.3.

לחצר שולית נגרעת, לאור שטחו של המגרש ומשקלה הסגולי של החצר.

<u>וכך גם נקבע ע"י שמאים מכריעים</u>:

השמאי המכריע אלדד חיימי בגו"ח 6517/323: *"אני מקבל את עמדתו העקרונית של שמאי המבקש כי משקל שווי החצר בבינוי צמוד קרקע עלה בשנים האחרונות בכלל, ובמהלך מגפת הקורונה בפרט וביתר שאת בשנה האחרונה , כחלק מהעלייה הכללית בשווי למגורים בייעוד זה"* - מקדם השווי לחצר שקבע הינו 0.35.

השמאית המכריעה אורית גלן בגו"ח 6666/691 - קבעה מקדם 0.3.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 6579/569 - קבע מקדם 0.35.

בהתאם לכל האמור לעיל , לאור שטח המגרש והבניה המוצעת בו לרבות הקלות המקטינות את שטח החצר, המקדם האקוי' הראוי לשווי חצר שולית נגרעת במקרה שבנדון הינו 0.3.

טענת סף בדבר היעדר השבחה עקב אישור הקלה כמותית, שמאי המשיבה התעלם ולא לקח בחשבון זכויות בניה מוקנות, אושרו בהיתר במצב הקודם.

<u>תחשיב עפ"י חלופה א'</u>, מצב קודם בהיתר - 293.57 מ"ר, מצב חדש בהיתר כולל הקלה כמותית - 285.52 מ"ר, הפרש (שלילי) - (8.05 מ"ר), הואיל וקיימת יתרת זכות אין השבחה והיטל השבחה ויש לזכות את הנישום בהפרש.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המבקשים כמענה לשומת המשיבה</u>

<u>תחשיב עפ"י חלופה ב'</u>

5.02 מ"ר מבונה אקוי' X 1.0 (מקדם שווי)	5.02 מ"ר אקוי'
5.02 מ"ר X 0.30[19]	(1.50 מ"ר אקוי')
סה"כ שטח אקווי'	3.50 מ"ר אקוי'
מקדם שוליות	0.90
מקדם לתפוגת הקלה	0.90
סה"כ שטח אקוי'	2.83 מ"ר אקוי'
שווי מ"ר מבונה	₪ 10,000
השבחה	₪ 28,300

בדיון, במענה לטיעוניו השגויים בסעיפים 26-29, שם עלו טענות דומות, מפנה להתייחסותו של השמאי המכריע ארנון גולדברג במעפילים 7 בהרצליה פיתוח.

לפיכך גם ההחלטה בענין קארן אברמסון, אין לה כל רלוונטיות לעניין שבנדון וגם לא הוכח ע"י שמאי המשיבה את הקשר לענייננו.

<u>הקלה לתוספת שטח עיקרי</u>:

<u>תגובה לס' 33-30</u> - שומת המבקשים נערכה בהתאם לתכניות וטבלת השטחים שהיו בתיק הבנין ושהוצגו בפניי, ככל ששמאי הועדה סבור שיש בידו היתרים ותוכניות שונים, אבקש לעיין בהם.

<u>ס' 34</u> - בעמדתו החלופית הוא מקבל את העמדה העקרונית לענין מקדם ההתכלות להקלות שהרי לשיטתו יש לחייב מחדש עבור שטח ההקלות ככל שאושרו בעבר.

<u>חלופה ב' (ס' 36-35)</u> - מקדם לשטח חצר 0.25 הינו היסטורי ולא עדכני בעיקר לאחר מגפת הקורונה בו התגבר הביקוש לחצרות.

אני מפנה גם להחלטת השמאי המכריע דכאן בגו"ח 6671/108 (הקוצר 17 בכ. שמריהו), שם נקבע "הפסד חצר" 0.3.

אלדד חיימי קבע מקדם של <u>0.35</u> ברח' לוי אשכול 41 בהרצליה, בגו"ח 6517/323.

נטלי הוכטייל קבעה מקדם של 0.3 ברח' אצ"ל 48 בהרצליה בגו"ח 6668/1210.

שמאי המשיבה מנצל את התגובה לביצוע מקצה שיפורים ולהעלות את השומה בטיעונים חדשים שלא נטענו בשומת הועדה ובניגוד לס' 12 לשומתו, שיש לדחותם. מדובר בתוספת שטח ע"ח חצר שיש לקזז כפי שזה נעשה בכל השומות המכריעות בסביבה במקדם ראוי ונכון.

[19] בניכוי חצר כמפורט לעיל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ולמעלה מהצורך להלן תגובתי לטענתו החדשה של שמאי הועדה כפי שנקבעה בשומה המכרעת של דנה שיחור בגו"ח 6579/276 בעציון 9 ברעננה.

זכויות הבניה בהיתרים הינם חלק מהמצב הקודם ו/או בדחיה לתום חייו הכלכליים של הנכס הפרשנות לפס"ד אברהמסון הינה שגויה ואינה בסמכותו של שמאי המשיבה, מעבר לעובדה שלא הוכחה כל רלוונטיות מהפס"ד למקרה שבנדון.

לגבי ניכוי שטח חצר ובמענה לס' 6 לפרוטוקול. מעיון בשומתו של השמאי המכריע עומר סרחאן בגו"ח 7654/309, עולה שלא נעשתה על ידו כל בדיקה לגבי החלוקה המקובלת בין הקומות בסביבה הקרובה, לכן יש לתת להכרעתו משקל נמוך, במבחן השימוש היעיל והטוב.

לעומת הבדיקה המקיפה שנערכה ע"י השמאית המכריעה דנה שיחור שהביאו אותה לתוצאה שונה והתואמת את שומת המבקשים.

לחיזוק טענתי אני מפנה לשתי שומות מכריעות נוספות, שהעדיפו סימטריה בין הקומות וניכוי הפסד חצר. אמנון נזרי ברח' עציון 44 ברעננה גו"ח6579/848, אריה אריאל ברח' תפוז 19 ברעננה גו"ח 6579/427.

לפיכך, יש להביא בחשבון במקרה שבנדון הפסד חצר על השטח הזעום של 5.02 מ"ר כפי שפרטתי בס' ה' בתגובתי לשומת המשיבה.

וככל שטענתו החדשה שהשטח שיתווסף יהיה בקומה א' (בהנחה של ניצול מלוא התכסית המותרת בק"ק), הרי שיש להביא בחן אובדן מרפסת גג לפי מקדם שווי של 0.25.

המתודולוגיה השמאית הבוחנת השבחה "בגישת התועלת" כפי שנקט שמאי המשיבה תמיד תביא להשבחה, כאשר בפועל לא הוכח ע"י שמאי המשיבה עלייה בשווי המקרקעין בגין ההקלות המאושרות. במבחן עליית שווי המקרקעין עפ"י דרישת החוק: המצב הקודם (שווי המקרקעין הכולל מגרש + מבנה התורם לשווי) לעומת מצב חדש (מגרש + הקלות), אין השבחה והיטל השבחה.

ב. שמאיי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, בבחינת מרכיב ההשבחה בגין אישורה של הקלה לתוספת שטח במסגרת 6%, הובא בחשבון היקף השטח המבוקש בסך 5.02 מ"ר עפ"י תכנית הבקשה להיתר[20], הובא בחשבון מקדם איקוו' 0.75 המבטא את אובדן שטח החצר.

בתשובת המשיבה, כפי שיפורט להלן, מעיון בתחשיבי ההשבחה בחוות דעתו של שמאי המבקשים ניתן לראות כי שמאי המבקשים מבקש להכיר בהיתרי הבניה הקודמים אשר הונפקו לנכס שבנדון ובכך מוכיח לכאורה כי לא קיימת השבחה בגין ההקלות שנתבקשו.

כאמור, מדובר בבקשה להיתר אשר מהותה הריסת מבנה קיים והקמת בית מגורים חדש. הקלות אשר אושרו במסגרת ההיתר מטרתם לשפר את התכנון המוצע ואין להם כל קשר סיבתי להיתרי הבניה בגין המבנה שנהרס.

בהחלטתו של ביהמ"ש המחוזי בתל אביב יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, עמ"נ (ת"א) 3657-10-19 קארן אברמסון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, נקבע כלהלן: *"בהלימה לכלל זה נקבע כי בחישוב השבחתם של מקרקעין לא תובא במניין אלא השבחה הקשורה בקשר סיבתי ישיר לתכנית המשביחה, להקלה או לשימוש החורג".*

[20] ראה תחשיב השבחה לכלל ההקלות בהתאם לחוות דעת המשיבה בעובדה שישית בהמשכה של ההחלטה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

"קביעה זו נובעת גם מתכליתו הבסיסית של היטל ההשבחה והיא שיתוף הציבור בהתעשרותו של בעל המקרקעין הנובעת מפעולה תכנונית של הרשות. תכלית זו מלמדת על צורך בקיום קשר סיבתי ישיר בין הפעילות התכנונית שבעקבותיה מחויב בעל המקרקעין בהיטל לבין עליית שוויים של המקרקעין לפיה מחושבת ההשבחה".

"על עניינו: בערכית שומת ההשבחה הנובעת מההקלה, על השמאי לבחון רק את השלכתה של ההקלה על שווי המקרקעין ולהתעלם מכל רכיב אחר אשר אינו קשור בהקלה ואשר יש בו בכדי להשפיע על ערך המקרקעין".

הנה כי כן, ניתן ללמוד מהחלטתו של ביהמ"ש המחוזי כי יש לבחון את מרכיב ההשבחה המהווה קשר סיבתי ישיר להקלות שאושרו.

שמאי המבקשים מבקש להכיר כמצב קודם את היקף השטחים אשר אושרו בהיתר, אשר לטענתו הינם בהיקף של 293.57 מ"ר - לא ברור מקור טבלת שטחי הבניה אשר מפורטת בחוות דעתו של שמאי המבקשים, לפיכך יש לדחות את עמדתו. גם לו היקף השטחים אשר פורט ע"י שמאי המבקשים היה נכון, הרי שגם אז לא ניתן היה לקבל את עמדתו ואף עמדה זו סותרת את עמדתו לעניין מקדם התכלות הקלה אשר לה טען בחוות דעתו ואסביר מדוע:

- היקף הזכויות המוקנות במסגרת המצב התכנוני הקודם הינם בשיעור 50% המהווה 280.5 מ"ר בהתחשב בגודל מגרש של 561 מ"ר.
- בהנחה וטענת שמאי המבקשים הייתה נכונה, וקיים היתר לשטח עיקרי של 293.57 מ"ר, הרי שההפרש שבין הזכויות המוקנות לבין השטח המאושר על פי היתר חייב להיות מאושר בהקלה דהיינו מדובר בשטח של 13.07 מ"ר.
- הבקשה להיתר, נשוא המחלוקת, מהותה הריסת מבנה קיים ובניית יח"ד חדשה.
- שמאי המבקשים טוען בעצמו כי יש להביא בחשבון מקדם התכלות הקלה ומתבסס על החלטות ועדות ערר אשר קבעו כי הקלה שניתנה במסגרת היתר פגה תוקפה בעת הריסת המבנה.
- אם כן, הרי שעמדת שמאי המבקשים, ככל והייתה נכונה מבחינת שטחי בניה, לא עומדת במבחן החוק והפסיקה והינה בגדר של "להחזיק את המקל משני קצותיו".

בעניין תחשיב חלופה ב', שמאי המבקשים מביא בחשבון הפסד חצר במקדם איקו' 0.3. יש לציין כי בשומת המשיבה הובא בחשבון הפסד חצר במקדם איקו' 0.25 כאשר גישה זו הינה זהירה ושמרנית. אחרת ניתן לגיטימית היה לטעון כי השטח המיוחס להקלה (5.02 מ"ר) מיוחס לקומה א' ולא לקומת קרקע ובגישה זו לא היה מקום לקיזוז הפסד חצר.

תכנית רע/2000 קבעה זכויות בניה בשיעור 50%, סה"כ 35% בקומה קרקע.

בכותרת טבלת השטחים נרשם "אחוזי בניה מרביים בשטח המגרש". המסקנה, כי לא קיימת החובה לנצל את מרבית התכסית של 35% בקומת הקרקע. כעולה מטבלת השטחים בבקשה להיתר, השטח העיקרי בקומת הקרקע המבוקש לניצול הינו 31.01%.

בהתחשב בגודל המגרש, העובדה כי שמאי המבקשים עצמו טוען כי קיימת תרומה לחצר גבוהה ולכן מביא בחשבון מקדם איקוו' 0.3 וכן העובדה כי חלק מהחצר מיוחס לשטח של בריכת שחייה בגודל 42 מ"ר, סבור כי הגישה לפיה השטח הנוסף במסגרת ההקלה יש לייחס לקומה א' מהווה גישה נכונה יותר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בדיון, אופן תחשיב ההשבחה בגין ההקלות, פורט בתשובת המשיבה פסק דין המחוזי בעניין אברהמסון בשנת 2020, עיון מעמיק בפסק הדין מלמד כי כאשר אנו בוחנים את ההשבחה הנובעת מאישורה של ההקלה יש לבחון את ההשבחה רק את השלכתה על שווי המקרקעין ולהתעלם מכל מרכיב אחר שאיננו קשור להקלה. פסק דין זה בתוספת החלטות וועדות ערר שקבעו כי בעת הריסת המבנה כל השטחים שנוספו במסגרת ההקלות המבוקשות פג תוקפן ולכן כאשר אנו באים לבחון את מרכיב ההשבחה אי אפשר לקבל את עמדת שמאי המבקשים כי יש להביא בחשבון את אותן ההקלות שאושרו בהיתרים.

ניכוי שטח חצר, חשוב לציין לא מדובר במקצה שיפורים אלא בחלופה אלטרנטיבית שהבאנו בחשבון במסגרת תשובת המשיבה, האם בכלל יש צורך להביא בחשבון אובדן שטח חצר או שמא אותו שטח שנוסף במסגרת ההקלה בתוספת שטח של 6% מיוחס כולו לקומה העליונה, מדובר בשטח מיזערי של 5 מ"ר, לביסוס עמדת המשיבה מפנה להכרעת השמאי המכריע מר עומר סראחן בגו"ח 7654/309 ת"ח 1 עמוד 23, ברחוב אלפסי 27 רעננה, מיום 20.03.2023.

ג. הכרעה – במקרה הנדון, קיימת מחלוקת בין הצדדים בעניינה של המתודה אשר אותה יש ליישם באומדן ההשבחה הנובעת מאישורן של ההקלות המבוקשות.

במקרה דכאן, **גורם המימוש** הינו בדרך של בקשה **להיתר בניה**. קרי, במצב דברים שכזה, מתבקש מימושן של זכויות הנובעות מכוחן של תוכניות ובנוסף, זכויות הנובעות מכוחן של ההקלות.

הזכויות הממומשות הנובעות מכוחן של התוכניות, בהתאם "להלכת פמיני", יש לבחון אותן למועד הקובע לאישורן של התוכניות, כאשר במקרה הנדון המבקשים הינם בעלי הזכויות לאחר אישורן.

בעניין ההקלות – שונה הדבר, ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב סעיף 1 (א), ציטוט: *"השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, **מתן הקלה** או התרת שימוש חורג;".*

בהתאם לפרשנות דווקנית של הוראות התוספת השלישית יש לבחון את ההשבחה שנוצרה ממתן ההקלה, מה אותה הקלה עצמה **כרכיב עצמאי ונפרד** תרמה לעליית שווי המקרקעין {לא בכדי כמפורט בסעיף 1 (א) לעיל, עניין זה פורט בנפרד, בפסיקים בין גורמי ההשבחה - לא נכתב לדוגמא *"עקב אישור תכנית **ומתן הקלה**"* - זאת על מנת ליצור הבחנה ברורה בין גורמי ההשבחה כגורמים נפרדים}, ההקלה "שייכת" לאותה החלטת וועדת המשנה לתו"ב.

לפיכך, יש לבחון את ההשבחה בגינה של הקלה זו בהתאם למבוקש בבקשה להיתר הבניה האמור רוצה לומר, במילים אחרות, הקלה "באה לעולם" **רק** בגורם המימוש <u>בדרך של היתר בניה</u> (ואיננה באה בגורם מימוש במכר).

ההקלה, הינה מעבר לזכויות התבעיו"ת המבוקשות בבקשה להיתר הבניה הנדונה קרי, ההקלה ניתנת מעבר לזכויות התבעיו"ת **המבוקשות** בבקשה להיתר, לכן "המצב הקודם" בעניינה בעצם זה המבוקש בהיתר הבניה הממומש את הזכויות התבעיו"ת.

לאור האמור, במקרה הנדון, יש לבחון בהתאם להוראות התוספת את ההשבחות שיצרו ההקלות ככל שיצרו, השבחה אשר הלכה למעשה יש לבחון בנפרד ומעבר לזכויות בתכנית.

רוצה לומר, "מצב קודם" זה הזכויות המבוקשות בבקשה להיתר הבניה <u>**הנדונה**</u> ללא הקלות (מימוש הזכויות בהתאם לזכויות התבעיו"ת).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

"מצב חדש" זה הזכויות המבוקשות בבקשה להיתר הבניה בתוספת ההקלות, כך יוצא כי הזכויות התבעיו"ת המבוקשות "מתקזזות" בין שני מצבי תכנון אילו, ונותרת לבחינה ההקלה עצמה.

בעניין זה, מפנה לעמ"נ 3657-10-19 אברמסון נגד הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה ולעמ"נ 2396-08-16 יוסף נקר ובניו(1991) בע"מ נגד הוועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה.

היות, וגורם המימוש במקרה הנדון הינו בדרך של היתר בניה (ולא בדרך של מכר), אזי עולה הצורך לבחינת תרומתן של ההקלות ביחס למימוש התבעי" המבוקש, לאור כך לא ניתן לקבל את טענת המבקשים בעניין זה.

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב יש לאמוד את עליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישורה של הקלה. קרי, יש לאמוד את ההשבחה שיצרה הקלה זו בלבד, המתודה הנכונה במקרה הנדון ובנסיבותיו הינה השוואת זכויות הבניה בהתאם להיתר הבניה "במצב הקודם" ללא ההקלות המבוקשות, ואילו "במצב החדש" בהתאם להיתר הבניה כולל הקלות המבוקשות, בחינת ההשבחה הינה תוספת השווי הנובעת מההקלות.

להזכיר כי במקרה דכאן, אנו עוסקים בעיקרם של דברים בהשבחות המחויבות מעבר למותר בהתאם לתוכניות החלות על הקרקע.

קרי, על "השבחות עודפות" מעבר לתוכניות המחויבות בהיטל השבחה. בסיכומו של עניין, הנני סבור שכל מקרה יש לבחון לגופו של עניין, לא בכל מקרה בחינת ההשבחה במסגרת "מצב קודם, למול, מצב חדש" הינה ישימה ונכונה לבחינת שווי ההשבחה, "שיטת הדלתא" הינה שיטה מקובלת ובחלקם של המקרים היא המתאימה והנכונה, הבוחנת בצורה מדויקת יותר את ההשבחה האמורה, ובמקרה הנדון היא המתאימה יותר.

בעניין טענת המבקשים להיתר הבניה הקודם (20210186), תחילה יוער כי בבקשה להיתר הנדונה מבוקשת הריסת המבנה הנדון. לפיכך, אין כל רלוונטיות למבנה הקיים ויש להתייחס למגרש כריק ופנוי בשני מצבי התכנון (קודם וחדש), כפי שטענו המבקשים עם הריסת המבנה הקיים "מתות" ההקלות שניתנו בעניינו של היתר זה.

מעבר לאמור, לא נמסרה לי תכנית היתר בניה סרוקה וחתומה (לא ניתן לקבלה באתר המשיבה) נתקבלו צילומים במקטעים מטושטשים ולא ברורים שנמסרו ע"י המבקשים.

בנוסף, קיימת סתירה בין המפורט בצילום טבלת השטחים בתכנית היתר בניה מס' 20210186 בחוות דעת המבקשים, לבין, תכנית ההיתר שנתקבלה מאת שמאי המבקשים וצולמה באופן חלקי במקטעים מטושטשים ולא ברורים.

לפיכך, כלל לא ברור על סמך מה אושרו השטחים העיקריים המוצעים (293.57 מ"ר) ללא עליית הגג הסותרים את זכויות הבניה התב"עיות וזאת בהתבסס על תכנית הבקשה להיתר הנדונה ממנה עולה כי השטחים העיקריים המותרים הינם 280.50 מ"ר (50% משטח המגרש) ללא עליית הגג.

לאור האמור לעיל, ביישומה של שיטה זו, ניתן לראות כי זכויות הבניה העיקריות ללא שטח עליית הגג שניתן לקבל במסגרת הזכויות התב"עיות (תכנית רע/2000) הינן בשיעור 50% משטח המגרש המהווה שטח עיקרי בסך 280.50 מ"ר ואילו מעיון בטבלת השטחים בתכנית הבקשה להיתר הבניה עולה כי מבוקש שטח עיקרי בסך 285.52 מ"ר. לפיכך, במסגרת ההקלה הכמותית הנדונה הובאה בחשבון תוספת שטח עיקרי בסך 5.02 מ"ר וזאת בדומה לעמדת המשיבה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כעולה מחוות דעת המשיבה וטענת המבקשים (תחשיב חלופי - חלופה ב') תוספת השטח הינה על חשבון "הפסד שטח חצר" ולכן יש להביא בחשבון בהתאמה "הפסד שטח חצר" במימוש תוספת זכויות זו - בעניין זה, מעיון בהוראות תכנית מס' רע/2000 עולה כי אחוז הבניה המותר בקומה הינו 35% משטח המגרש המהווה שטח בניה מקסימלי לקומה בסך 196.35 מ"ר.

לטעמי, **<u>השימוש המיטבי</u>** לנכס הנדון הינו בינוי השטח בכל התכסית המאושרת (196.35 מ"ר) בקומת הקרקע ככל ומתאפשר במגבלת קווי הבניין, יתרת הזכויות תבנה בקומה א' (כך יכולה גם להתקבל מרפסת גג בשטח זה).

הלכה למעשה, ניתן לראות בבקשה להיתר הנדונה שהקומות אינן בבינוי סימטרי שטח קומת הקרקע 160.77 מ"ר (שטח עיקרי) וקומה א' 124.75 מ"ר (שטח עיקרי).

במקרה הנדון, תוספת הזכויות בהקלה (5.02 מ"ר) יכולה להתממש הן בקומת הקרקע והן בקומה א' וזאת מהטעם כי סה"כ השטחים המבוקשים אינם חורגים משטח תכסית מותר לקומה (35%) אם כך, במימוש השטח בקומת הקרקע יגרם "הפסד שטח חצר" ובמימוש בקומה א' יגרם "הפסד שטח מרפסת" כאשר השימוש המיטבי ליישום הזכויות הינו בקומה בה יהיה ההפסד הפחות יותר.

סיכומו של עניין, במקרה דנן, ההשבחה הינה תוספת שטח מכוחה של הקלה כמותית – 5.02 מ"ר שניתן לייחס לקומה א' היות ולא חרגה מהתכסית אשר יחד עם זאת באה על חשבון שטח מרפסת בקומה א'. לפיכך, הובא בחשבון מקדם השבחה 0.85 המגלם את הפסד מרפסת קומה א'.

שוליות, קיבלתי את טענת המבקשים כי בנכס הנדון תוספת שטח זו מגלמת שוליות ולכן יובא בחשבון מקדם שוליות 0.9 הנמצא במתחם הסבירות.

<u>עובדה רביעית</u> – הקלה בגובה תחילת שיפוע הגג מעל תקרה קומה עליונה במקום 0.50 מ' כקבוע בתוכנית (רע/2000) 1/292 א' ל- 1.20 מ'.

א. שמאי המבקשים – בעניין זה, מפנה להכרעה בענין דומה של השמאי המכריע בעז קוט ברחוב עציון 9 ברעננה (בגו"ח 6579/569).

תיאור המצב הקודם לרכיב ההשבחה, ראשית, שטח של 56 מ"ר מהווים ניצול של מלוא זכויות הבניה המותרות בחלל הגג המהווים 10% משטח המגרש - מדובר בזכויות מוקנות עפ"י תכנית מס' רע/ 292 א', והחיוב בהיטל השבחה היה במימוש הקודם במכר.

יוער, שניצול הזכויות בהתאם לתב"ע זו אינו כפוף להקלה.

ובנוסף, בהתאם להיתר בניה מס' 20210186 מיום 09.11.2021 לבקשה מס' 20210565.

היה מימוש נוסף בהיתר (מעבר למימוש במכר), בו הותרו תוספת ושינויים פנימיים וחיצוניים ביחידה המערבית במגרש, הכוללים בן היתר, שינוי צורת הגג והגבהתו ל- 9.00 מ' ותוספת שטחים בעליית הגג.

דהיינו שגם אם במימוש במכר לא ניתן היה לממש את מלוא הזכויות בעליית הגג, אזי בהתאם להיתר להגבהת הגג ניתן היה לבנות שטח של 56 מ"ר בעליית הגג כתוצאה מהגבהת הגג בהיתר לגובה מקסימלי של 9.00.

לפיכך, ההקלה בתחילת השיפוע המבוקשת במסגרת ההקלה הנוכחית אינה תורמת דבר (שהרי ניצול חלל הגג לא גדל במ"ר אחד נוסף) ולכן גביית היטל נוסף בגין תחילת שיפוע יהווה כפל חיוב.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מצרף תשריט של תכנית עליית גג במצב קודם עפ"י היתר מס' 20210186, מנתוני התשריט עולה שלאחר הגבהת הגג ניתן לממש את מלוא הזכויות בעליית הגג. ולכן אין השבחה והיטל השבחה בגין רכיב זה.

לחילופין, ובמענה לתחשיב המשיבה, סבור כי הגבהת תחילת שיפוע הגג מקורו בשיקולים אסתטיים בלבד. לא הוכח ע"י שמאי המשיבה כי במצב הקודם היה צורך בהקלה על מנת לממש את הזכויות בעליית הגג. במצב קודם הגג הוגבה ל - 9.00 מ' בהיתר, ולכן הדרישה הנוכחית מהווה כפל חיוב. ההשבחה חלה על השטח לרישוי בגג שהוא 56 מ"ר. ההגבהה משביחה את שווי הזכויות בשיעור של כ - 5% ובשל שוליות התרומה מעבר לגובה תקני תובא בחשבון שוליות לפי מקדם 0.7.
הזכות להקלה היא זכות שמתפוגגת בתום החיים הכלכליים של המבנה, מאחר שהמבנה בהקמה אני קובע משך חיים כלכליים של 40 שנה.

<u>לאור כל האמור מקדם ההשבחה יחושב לפי מכפלה של הערכים הבאים</u>:

מקדם שווי בסיסי מקובל של זכויות בניה בגג - 0.7.

מקדם שיפור תכנוני - 0.05.

מקדם שוליות התרומה לגובה מעבר לגובה התקני - 0.7.

מקדם תועלת עד לתום החיים הכלכליים - 0.9.

<u>לחילופין, להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המבקשים</u>

56*0.7*0.05*0.7*0.9 = 1.23 מ"ר אקו' * שווי מ"ר אקו' 10,000 ₪, סה"כ השבחה 12,348 ₪.

בדיון, הגבהה להתחלת שיפוע הגג - בתגובתו שמאי המשיבה מבלי לשים לב מטמיע את מקדם ההתכלות ברכיב השבחה זה. שהרי ההקלה אושרה בעבר בהיתר ועם הריסת הבית ההקלה מתפוגגת והנה הועדה מבקשת את ההקלה מחדש. ככל ששמאי הועדה אינו מקבל את מקדם ההתכלות הרי שיש לבטל את ההשבחה בגין רכיב זה. שטח הגג שניתן לבנות בהתאם לתכנית הגגות ברעננה שולם במימוש במכר בנוסף להגבהה של הגג של 9 מ', לפיכך אין לגבות על הקלה זו שקל אחד נוסף שאינה משביחה ביחס למצב קודם שהרי גם על ההקלה שולם במצב קודם.
ולעניין התמיכה לדעתו מהשומה המכרעת של מאור בגו"ח 6578/641. ראשית <u>המצב הקודם</u> בשומת מאור שונה מהמצב במקרה הנדון כך שלא ניתן להקיש ממנו לעניין שבנדון.
שנית השטח לחיוב שם הינו 17.69 מ"ר , לא נבדק כלל מה היטל ההשבחה ששולם במצב קודם בגין תכנית הגגות כך שלא כל ה- 10% משטח המגרש חוייב בגין ההקלה בתחילת השיפוע. מאידך השטח לחיוב במקרה שלנו הינו 56 מ"ר, מלוא השטח שניתן לניצול (10%). תחושת הרווחה והפונקציונליות בחלל הגג היתה כבר במצב קודם בהיתר משנת 2021 לפיכך מדובר בכפל חיוב.

ב. **שמאיי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, בבחינת מרכיב ההשבחה בגין ההקלה בגובה תחילת שיפוע הגג מעל תקרת קומה עליונה, הובא בחשבון כי אישור ההקלה יצר, בין היתר מימוש יעיל יותר של הזכויות וכן שיפור בתחושת הרווחה והשימוש האפקטיבי של חלל הגג. מקדם שיפור התכנון בגין הקלה זו 10%[21].

[21] ראה תחשיב השבחה לכלל ההקלות בהתאם לחוות דעת המשיבה בעובדה שישית בהמשכה של ההחלטה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בתשובת המשיבה, שמאי המבקשים טוען בחוות דעתו כי במסגרת ההיתר שניתן מיום 09/11/2021 הוגבה גובה הגג ל- 9.00 מ' ובהתחשב בכך גבייה נוספת של היטל השבחה מהווה כפל חיוב – המשיבה סבורה כי יש לדחות את עמדת שמאי המבקשים.

הבקשה הנוכחית מיוחסת להריסת המבנה והקמתו מחדש, לפיכך יש לבחון את מרכיב ההשבחה ואת התרומה לשווי הנכס ביחס לבית המגורים שאושר ולא לבית המגורים שנהרס.

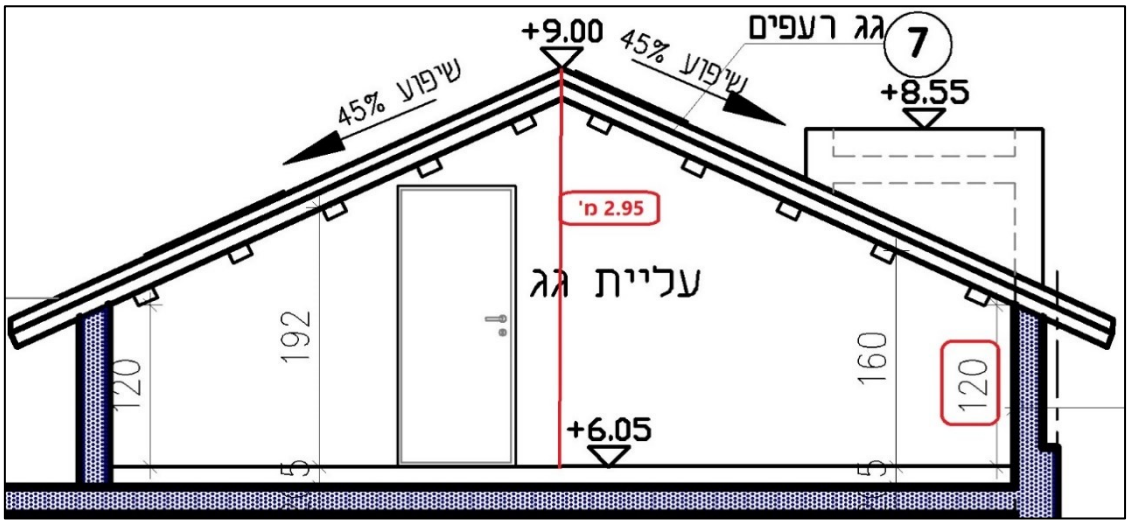
בנוסף, מעיון בתשריט התכנית, תכנית עליית הגג, ניתן לראות את גובה הפנים אשר נוצר כתוצאה מההקלה, הגובה נע בין 1.8 מ' – 2.75 מ', הנ"ל משפר את תחושת הרווחה בקומת עליית הגג.

מעיון בתחשיב החלופי בחוות דעתו של שמאי המבקשים, עולה כי הוא מביא בחשבון מקדם שיפור תכנון של 0.05 ומקדם שוליות התרומה לגובה מעבר לגובה התקני של 0.7, דהיינו שמאי המבקשים מייחס שיפור תכנוני של 0.035. המשיבה סבורה כי מדובר בכפל הפחתה, ובכלל זה מקדם של 0.035 מהווה מקדם נמוך אשר אינו מבטא את התרומה של הקלה זו.

לצורך חיזוק לעמדת המשיבה, מפנה להכרעת של השמאית, גב' רמה מאור, מיום 04/09/2022 בגו"ח 6578/641 בה נקבע כדלקמן: *"מעיון בבקשות להיתר, ההקלה המבוקשת הינה הגבהת תחילת שיפוע הגג בחלק הדרומי של כל אחד מהמבנים ב - 45 ס"מ, כך ששיפוע הגג יחל בגובה של 0.95 מ' תוך שמירת גובהו הכולל של הבניין ל- 9 מ'.*

בהתחשב בשטח המבוקש בחלל גג הרעפים, הגבהת שיפוע הגג ויצירת גמלון בגובה של 0.95 מ', משפר הן את תחושת הרווחה והן את הפונקציונאליות בכל חלל הגג ולכן אני מסכימה עם שמאי המשיבה, כי מהות ההקלה מהווה שיפור תכנוני. מקדם ההשבחה הראוי עבור רכיב זה הנו 10% כפי שנקבע במספר שומות מכריעות".

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי התבקשה ההקלה הנדונה, הקלה זו מאפשרת הגבהת שטח "ליבת" עליית הגג לגובה 2.95 מ' כולל עובי תקרה (6.05 מ' - 9 מ') בה ניתן יהיה לעמוד והשימוש יהיה בעצימות גבוהה יותר וככל שפונים לשולי עליית הגג עד גובה של 1.2 מ' הגובה נהיה נמוך יותר וכך עצימות השימוש פוחתת בהתאמה, ז"א שטח אפקטיבי לעומת שטח שהינו פחות אפקטיבי, לשם הבהירות הלן תשריט חתך עליית הגג מתכנית הבקשה להיתר:



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כלומר, לאחר אישורה של ההקלה להגבהה ל-1.2 מ' הגובה המקסימלי הינו 2.95 מ' (הכולל עובי תקרה), באם לא הייתה מתאשרת הקלה זו, אזי גובה הקירות היה 0.5 מ' (בהתאם לתב"ע), קרי היו מונמכים ב-0.7 מ' (0.5 מ' – 1.2 מ').

כפועל יוצא, ללא אישורה של ההקלה, כל שיפוע הגג היה צריך להיות מונמך ב-0.7 מ', מכאן שבמקום גובה 2.95 מ' היה מתקבל גובה של 2.25 מ' (0.7 מ' – 2.95 מ').

במילים אחרות, לולא אישורה של ההקלה, שטח "ליבת" עליית הגג היה קטן, לפיכך הקלה זו תורמת הן לשטח האפקטיבי "בליבת" עליית הגג והן לשטח הפחות אפקטיבי (אשר אומנם איננו נכלל בזכויות הבניה, אולם, יחד עם זאת, יש לו ביטוי שמאי-כלכלי, כי בעולם המעשה, ניתן לעשות בו שימוש לאחסנה וכד' והוא חלק אינטגרלי מעליית הגג).

בעניין טענות המבקשים, בגין גורם ההשבחה קודם בנכס (מימוש במכר), כמפורט בהכרעתי לעיל ההקלה "באה לעולם" רק בגורם המימוש בדרך של היתר בניה (ואיננה באה בגורם מימוש במכר) ההקלה, הינה מעבר לזכויות התבעיו"ת המבוקשות בבקשה להיתר הבניה הנדונה. קרי, ההקלה ניתנת מעבר לזכויות התבעיו"ת המבוקשות בבקשה הנדונה, לכן "המצב הקודם" בעניינה בעצם זה המבוקש בבקשה המממש את הזכויות התבעיו"ת.

בסיכומו של עניין, אישורה של ההקלה הנדונה תרמה ערך מוסף לשטח עליית הגג, לפיכך מצאתי לנכון לחייב בהשבחה בגינה.

היות ובמקרה הנדון הצדדים לא פירטו כל תימוכין למקדם ההשבחה/ההתאמה, מכאן, ניתן ללמוד כי כל שמאי נוקט במקדם התאמה בהתאם לניסיונו ושיקול דעתו המקצועי, עניין המקובל שמאית אף בנקיטת מקדמי התאמה למרכיבי השבחה שונים בנכסים.

מסקירה שערכתי לבחינת הנושא, בעניין מקדמי התאמה לתוספת גובה וזאת כפי שניתנו בהחלטות שונות של שמאים מכריעים, כדלקמן:

החלטת השמאית המכריעה גב' אורית גלן, מיום 29.04.2021, בגוש 7016, חלקה 1, שד' ירושלים פינת רחוב תרצה 6 תל אביב, בגין הקלה, מועד קובע 14.11.2018, הגבהת קומות המגורים ל-2.7 מ' נטו מול 2.5 מ' נטו במצב קודם, מקדם 1.9% לקומות המגורים – **0.095% לכל 1 ס"מ הגבהה.**

חוות דעת מייעצת של השמאי המכריע מר יצחק ברמן, מיום 22.02.2017, בגוש 6620, חלקה 45 (חלק), רחוב מיכאל נאמן 4 תל אביב, בגין הקלה, מועד קובע 09.11.2011, הגבהת קומות המגורים קומות 1 עד 7 תוספת 13 ס"מ ומקדם 0.5% – **0.0384% לכל 1 ס"מ הגבהה,** קומה 8 תוספת 12 ס"מ ומקדם 0.5% – **0.0416% לכל 1 ס"מ הגבהה,** קומה 9 תוספת 35 ס"מ ומקדם 2% – **0.0571% לכל 1 ס"מ הגבהה,** קומה 10 תוספת 33 ס"מ ומקדם 2% – **0.0606% לכל 1 ס"מ הגבהה,** קומה 11 תוספת 94 ס"מ ומקדם 4% – **0.0425% לכל 1 ס"מ הגבהה.**

סיכום – 0.0384%, 0.0416%, 0.0571%, 0.0606%, 0.0425% - לכל 1 ס"מ הגבהה.

החלטת השמאי המכריע מר עומר סרחאן, מיום 17.12.2017, בגוש 7163, חלקה 53, רחוב צבי ש"ץ 35 חולון, בגין הקלה, מועד קובע 16.05.2017, הגבהת קומת קרקע ל-2.7 מ' נטו מול 2.2 מ' נטו במצב קודם, מקדם 3.7% – **0.074% לכל 1 ס"מ הגבהה.**

החלטת השמאי המכריע מר אלי כהן, מיום 03.04.2019, בגוש 7163, חלקה 241, רחוב החשמונאים 17 חולון, בגין הקלה, מועד קובע 16.10.2018, הגבהת קומת קרקע ל-2.75 מ' נטו מול 2.2 מ' נטו

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

במצב קודם מקדם 5% – **0.0909% לכל 1 ס"מ הגבהה**, ותוספת קומה טיפוסית מ-3 מ' ל-3.15 מ' ברוטו תוספת 15 ס"מ **לא חלה השבחה** (יוער, גובה נטו מצב קודם 2.6 מ' לעומת גובה של 2.72 מ' נטו – 12 ס"מ נטו – **אין השבחה**).

החלטת השמאי המכריע מר בצלאל קציר, מיום 26.01.2016, בגוש 6870, חלקה 5, רחוב תמר 10 חולון, בגין הקלה, מועד קובע 23.06.2015, הגבהת קומה 13, ל-3.8 מ' נטו מול 3.2 מ' נטו במצב קודם, מקדם 5% – **0.083% לכל 1 ס"מ הגבהה** (מגלם שוליות גובה –יוער דירת פנטהאוז).

סיכום – בהתאם לנתונים בהחלטות השונות הנוספות של השמאים המכריעים בדבר הקלה לתוספת גובה **לדירות מגורים**, עולה כי **הטווח הינו 0.0384% ועד 0.0909% לכל 1 ס"מ הגבהה.**

בהתאם למחקר דלפי – חלק ד', סוגיות שמאיות בסיסיות, אוגוסט 2016, בהוצאת האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל – שאלה מס' 4: *תוספת שווי מ"ר בדירה באזור יוקרתי כשמזקף הראש (גובה פנימי) 3 מ' לעומת 2.5 מ' ?*

ממוצע 4%-6% (אמצע 5.1%), קרי, לכל **1 ס"מ הגבהה הטווח 0.08%-0.12% (אמצע 0.102%).**

בהתאם למחקר דלפי – מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר, פברואר 2017, בהוצאת לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)– שאלה מס' 33: *בהנחה ששווי מרכיב קרקע למ"ר עיקרי בדירה בגובה של 2.5 מטר הוא 100%, מה המקדם באחוזים עבור שווי מ"ר עיקרי בדירה בגובה פנימי של כ-5 מטר?* ממוצע 120%, קרי, לכל **1 ס"מ הגבהה הממוצע 0.08%** (יוער, מגלם שוליות לגובה).

סיכום – על דרך ההיקש מדירות המגורים לנכס הנדון המהווה צמוד קרקע, כאמור ההקלה הינה לתוספת גובה בעליית הגג, תוספת גובה זו מביאה לשיפור תכנוני ולרווחה בעליית הגג, יחד עם זאת, בשים לב, כי ניתנת הקלה בגובה ולא בתוספת זכויות המגדילה את שטח עליית הגג.

ממכלול הנתונים כמפורט לעיל, נראה כי הטווח השכיח היינו כ-0.1% ועד 0.2% לכל 1 ס"מ של הגבהה למגורים.

במקרה הנדון ובנסיבותיו, הנני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה 0.15% לכל 1 ס"מ (70 ס"מ * 0.0015 = 10.5%) היות ותוספת גובה זו נעדרת כל שוליות (פוחתת) והינה בעצימות גבוהה.

לאור האמור וכפי שפורט בהרחבה, אני סבור כי מקדם השבחה/התאמה 10% לשטח האיקוו'[22] לעליית הגג כפי שנאמד ע"י המשיבה הינו במתחם הסבירות ולכן מצאתי לנכון לאמצו.

<u>עובדה חמישית</u> – הקלה בקו בניין קדמי 0 לרחוב להקמת חניה בקירוי קל עפ"י תקנה 4 (א 1) לתקנות מתוכנית רע/2000.

א. שמאי המבקשים – בהתאם לתכנית רע/2000 ס' 3.13, הותרה חניה באזור מגורים א'. הבקשה להקלה מתייתרת, קו הבנין תוכנן בהתאם לקו הבנין שלפיו בנויים רוב המבנים ברחוב ובעצם לא מדובר בהקלה בקו בנין אלא בניה מבוקשת עפ"י הבנייה המאופיינת ברחוב.

ההשבחה הנוצרת מההקלה לחניה בקירוי קל מהווה השבחה לפרגולה מעל חניה.

במבחן "שווי שוק" אין להקלה זו כל השפעה.

ההשבחה הינה מזערית ושואפת לאפס, על כן נקבע כי לא מתקיימת השבחה מרכיב זה.

[22] הובא בחשבון מקדם התאמה איקוו' 0.75 (עליית גג) + מקדם שוליות 0.7.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עמדה זו נתמכת בין היתר בהכרעת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 6669/182 שם נקבע כי לא מתקיימת השבחה בגין רכיב זה.

<u>ולחילופין, להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המבקשים</u>

שטח חניה	24.90
מקדם שימוש לחניה	0.35
מקדם השבחה פרגולה בניכוי הפסד חצר	0.05
תוספת שטח אקו'	0.44
מקדם התכלות	0.90
שווי קרקע למ"ר מבונה	₪ 10,000
השבחה	₪ 3,922

בדיון, הקלה בקו בנין קירוי לחניה - בנוסף לטיעוניי בשומת המבקשים, פרסום הקלה טכני אינו מוביל בהכרח להשבחה, אלא התרומה לשווי המקרקעין שלא הוכחה ע"י שמאי המשיבה במקרה זה. אני סבור שמדובר בהקלה עיצובית (סובייקטיבית) שאינה תורמת לשווי הבית.

אבקש להפנות לערר (ת"א) 85203/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' החברה לחיזוק אוסישקין 8 הרצליה בע"מ סעיף 19: *"עצם העובדה שפלוני ביקש הקלה בקווי בניין לא מהווה כשלעצמה הוכחה לעליית ערכם של המקרקעין. מילים וניסוחים כגון "שיפור תכנוני", "ניצול שטחים עיקריים באופן יעיל יותר" או "תכנון אופטימלי" נדרשות להוכחה.*

יש צורך להראות, כפי שכתבנו, שדירה של 90 מ"ר + ממ"ד בתוך קווי הבניין שווה פחות מדירה של 90 מ"ר + ממ"ד בהקלה מקווי הבניין; דבר זה לא נעשה".

בדומה למקרה בערר, גם פה לא הוכחה כי קיים שיפור לאור ההקלה.

ב. שמאיי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, בבחינת מרכיב ההשבחה בגין ההקלות מקווי בניין, הובא בחשבון כי ההקלות מאפשרות גמישות תכנונית ואת הבינוי המבוקש. מקדם שיפור התכנון הוערך ע"י בשיעור 15%[23].

בתשובת המשיבה, בראשית הדברים נציין כי הטענה לפיה לא מדובר בהקלה אלה בבניה מבוקשת עפ"י הבניה המאופיינת ברחוב מהווה טענה שעל בעלי הזכויות ו/או מי מטעמם היה לטעון בעת הליך הרישוי ולא כעת בשלב ערעור על שומה במסגרת הליך שמאי מכריע. בהתחשב כי ההקלה פורסמה ואושרה ע"י הועדה המקומית הרי שיש לבחון את תרומתה לשווי הנכס.

סבור כי במכלול המאפיינים של הנכס הכוללים, בין היתר, גודל המגרש, צורת הבינוי המבוקשת והשטח המבוקש בקומת הקרקע, שטח החצר ובריכת השחייה, הרי שמיקום החניה מהווה את המיקום האופטימלי. בהתחשב באמור, הרי שלולא אישור ההקלה לא ניתן היה למקם את החניה בחזית החלקה ו/או במיקום אחר.

ג. הכרעה – במקרה הנדון, בהתאם להוראות תכנית רע/2000 (סע' 17 להערות לטבלת זכויות הבניה) אחוזי הבניה אינם כוללים חניות מקורות. אולם, עליהן להבנות בתוך תחום מסגרת קווי הבניין המותרים (במקרה הנדון בתוך תחום קו בניין קדמי,5 מ') ולפיכך נתבקשה הקלה לחריגה מקו זה.

[23] ראה תחשיב השבחה לכלל ההקלות בהתאם לחוות דעת המשיבה בהמשכה של ההחלטה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מעיון בתשריט הבקשה להיתר הבניה, לאור הבינוי אשר מבוקש בקומת הקרקע, עולה כי אילולא ההקלה לא היה ניתן לבנות קירוי לחניות היות והמבנה בקומת הקרקע (בחזית ובצדדים) ממוקם על קו הבניין ולא ניתן לבנות שטח מקורה מעבר לקו בניין זה.

במילים אחרות, במסגרת "המצב הקודם" לאור הבינוי המבוקש היה ניתן לבנות את החניות כלא מקורות, במסגרת "המצב החדש" אישורה של ההקלה הביאה בפועל לאפשרות לקירוי החניות לולא אישורה של ההקלה, לא היה ניתן לבנות את החניות כחניות מקורות.

בעניין מקדם ההשבחה/ ההתאמה, אני סבור כי יש להביא בחשבון את הפרש המקדמים האיקוו' בין שני מצבי התכנון (קודם וחדש). מקדם ההתאמה האיקוו' במסגרת "המצב הקודם" הינו חצר המשמשת לחניה לא מקורה ואילו במסגרת "המצב החדש" קיימת חניה מקורה.

בעניין מקדם התאמה איקוו' לחצר, לטעמי, קיים שטח חצר גרעינית ואפקטיבית המתייחסת למעגל הראשון של בית המגורים המהווה מקדם איקוו' 0.3 (שטח עד כ - 150 מ"ר לכל יח"ד) ושטח חצר שולית למעגל השני מעבר "לחצר הגרעינית" (יתרת שטח החצר לכל יח"ד) המהווה מקדם התאמה איקוו' 0.2. באומדן ההשבחה להקלה הנדונה, לאור השימוש בשטח זה במצב הקודם כשטח חניות בחצר, שטח זה מהווה את השטח החצר הגרעיני.

לפיכך, הובא בחשבון מקדם השבחה 5% בגין קירוי החניות, המהווה הפרש בין מקדמי ההתאמה האיקוו' (מקדם 0.3 במצב הקודם, לעומת, מקדם 0.35 במצב החדש).

שטח החניה, מעיון בתשריט הבקשה להיתר הבניה עולה כי לולא אישורה של ההקלה, היה מתאפשר קירוי לחלק משטח החניה וזאת ע"י המרפסת בקומה א'. לפיכך, באומדן ההשבחה, לא יובא בחשבון שטח בסך של כ - 3.84 מ"ר (1.20*3.20).

<u>עובדה שישית</u> – הקלות בקו בניין

א. **שמאי המבקשים – בעניין הקלה מקו בנין אחורי – הבלטת גזוזטרה**, הקלה לקו בנין אחורי מערבי לבניה במרחק 5.4 מ' במקום 6 מ', מדובר בשיפור תכנוני שולי וסובייקטיבי.

ומעיון בתשריט לענין הבליטה האחורית עולה שרק חלק קטן מהמבנה בולט מקו הבנין האחורי לגזוזטרה.

מקדם של 0.4 שנקבע ע"י שמאי המשיבה הינו על הצד הגבוה, מדובר בהקלה זניחה שאין לה כל השפעה על שווי המקרקעין.

הקלה בקווי בנין צדדיים, סבור כי ההקלה הכמותית ובקווי בנין צידיים - כרוכים זה בזה, ולפיכך ההשבחה בגין ההקלה בקווי בניין חופפת ומגולמת בהקלה הכמותית.

שטחים מתווספים בהקלה, שנדרשת הקלה נוספת לשיפור תכנון, כדי לבנות אותם, הם שטחים הנגועים בפחת תכנוני וההקלה לשיפור תכנון, למעשה מבטלת את הפחת. כך ששווי מ"ר מבונה ללא פחת, מגלם גם את תרומת ההקלה לשיפור התכנון ולכן ככל שהקלה זו תובא בחשבון בנוסף להקלה כמותית, היא תגרום לכפל בחיוב היטל השבחה.

<u>כמענה לתחשיב שומת המשיבה</u>: מקדם ההשבחה של 0.15 שנקבע ע"י שמאי המשיבה הינו גבוה ובניגוד לקביעה של שמאים מכריעים במקרים דומים סביב 0.1. ארז כהן (גו"ח 3930/276) ובמקרה שבנדון סבור שהמקדם הראוי הינו 0.05.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המבקשים:

שטח מקו בניין	12.89
מקדם אקו'	0.05
תוספת שטח אקו'	0.64
מקדם התכלות	0.90
שווי קרקע למ"ר מבונה	₪ 10,000
השבחה	₪ 5,801

בעניין הקלה קו בניין בריכת שחיה, במימוש במכר הועדה חייבה בגין שטח מקסימלי של 50 מ"ר המהווה כ-10% משטח המגרש (עפ"י תכנית רע/מק/400), היינו לא הייתה כל מגבלה לבנות את בריכת השחיה ללא הקלות.

כיום בפועל נבנית בריכה בשטח קטן יותר 42 מ"ר ברוטו (35 מ"ר נטו) והראיה גם לשיטת השמאי במימוש במכר ניתן היה לבנות ולממש את מלוא שטח הבריכה המהווה זכות מוקנית ללא תנאי וללא הקלות, לכן יש לזכות היום בגין החיוב בהקלות את החיוב במימוש במכר.

ובוודאי שלא לחייב בהשבחה נוספת בגין ההקלות עבור הרחקת הבריכה מבית המגורים במיקום לא פחות טוב מאשר המיקום ללא ההקלות.

לפיכך במקרה שבנדון אין שיפור תכנוני ואין השבחה והיטל השבחה.

כמענה לתחשיב שומת המשיבה, להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המבקשים:

מהות	שטח/מ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח בריכה	35	0.35	12.25
שטח חצר	35	0.3	10.5
שטח אקו' להשבחה	-	-	1.75
מקדם שיפור תכנון	-	0.05	0.09
מקדם התכלות הקלה	-	0.9	0.08
שווי מ"ר מבונה			₪ 10,000
השבחה			₪ 787.5

בדיון, <u>הקלה מקו בניין עבור גזוזטרה</u> - בהתאם לגישת התועלת בה נוקט שמאי המשיבה תמיד תהיה השבחה על כל רכיב. שמאי המשיבה לא חידש דבר בתגובתו. המקדם 0.4 הינו גבוה ומהווה מקדם לשטחי שירות ומרתף, לא סביר שבניתוח השווי לשטח מרתף מעל 100 מ"ר (שיכול לפיצול ויח"ד) יקבע 0 ולגזוזטרה שאינה תורמת דבר לשווי יקבע מקדם גבוה של 0.4, לא הביא כל ראיה למקדם "הסטנדרטי" שקבע.

<u>הקלה בקווי בניין צדדיים</u> - לא חידש דבר בתגובתו. הוא סבור כעולה בס' 53 כי ניתן היה לנצל את השטח המבוקש של 5.02 מ"ר בתחום קווי הבנין, לפיכך התכנון המוצע הינו סובייקטיבי ואינו משקף שווי שוק, לפיכך הוא אינו תורם דבר לשווי המקרקעין במקרה הנדון לפיכך לא קיימת השבחה והיטל השבחה, בנוסף לערר המצויין בס' 3 לתגובה.

<u>הקלה קו בניין בריכת שחייה</u> - בנוסף לערר המצויין בס' 3 לתגובה. לא ברור השימוש במונח של עיקרון סיבתי החוזר על עצמו כחוט השני בכל תגובותיו (מונח השאול מהתחום הפלילי להוכחת נזק) שאין לו כל רלוונטיות לענייננו.

בהיטל השבחה, העקרון המנחה את השמאי הוא להוכיח איך האקט התכנוני במצב חדש לעומת המצב קודם, השביח את המקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הועדה חייבה את המוכר במלוא היטל השבחה בגין בריכת שחיה ולא לקחה בחשבון בתחשיבה כל הפחתה בגין מיקומה האופטימלי במועד הבקשה להיתר במימוש בהיתר שמאי המשיבה מודה שניתן היה לממש את מלוא שטח הבריכה ללא הקלה בקווי בנין, לא ההקלה היא שאפשרה את בניית הבריכה, לפיכך על מה מבקשים היטל השבחה במקרה זה? חיזוק לעמדתי אני מפנה להכרעה של השמאי המכריע אלדד חיימי בגו"ח 6517/323 ברח' לוי אשכול 41 בהרצליה.

ב. **שמאיי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, בבחינת מרכיב ההשבחה בגין ההקלות מקווי בניין, הובא בחשבון כי ההקלות מאפשרות גמישות תכנונית ואת הבינוי המבוקש. מקדם שיפור תכנון הוערך ע"י בשיעור 15%.

<u>להלן תחשיב ההשבחה לכלל ההקלות בהתאם לחוות דעת המשיבה</u>

הקלה כמותית של 6%	
שטח מבוקש במסגרת הקלה	5.02
מקדם אק'	0.75
השבחה למ"ר אק'	**3.77**
הקלה בגובה תחילת שיפוע הגג	
שטח במ"ר	56.0
מקדם אק'	0.7
מקדם שיפור תכנון	0.10
השבחה למ"ר אק'	**3.92**
הקלה מקו בניין קירוי קל לחניה	
שטח חניה מקורה	24.90
מקדם אק'	0.35
מקדם שיפור תכנון	0.15
השבחה למ"ר אק'	**1.31**
הקלה מקו בניין אחורי - הבלטת גזוזטרה	
שטח מקו בניין	15.47
מקדם אק'	0.4
מקדם שיפור תכנון	0.15
השבחה למ"ר אק'	**0.93**
הקלה מקווי בנין צדדיים	
שטח מקו בניין	14.31
מקדם שיפור תכנון	0.15
השבחה למ"ר אק'	**2.15**
הקלה קו בניין בריכת שחייה	
שטח בריכת שחייה חורג מקו בניין	13.92
מקדם אק'	0.35
מקדם שיפור תכנון	0.15
השבחה למ"ר אק'	**0.73**
ההשבחה	
סה"כ השבחה למ"ר אק'	**12.81**
שווי/מ"ר מבונה אק'	₪ 13,500
השבחה	**₪ 172,935**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בתשובת המשיבה,

הקלה להבלטת גזוזטרה, בהתחשב בגודל מרפסת מבוקשת, לא מדובר בהשבחה זניחה. המקדם האקו' שהוערך בשיעור 0.4 מהווה מקדם תועלת סטנדרטי לחלוטין.

הקלה בקווי בניין צדדי, סבור כי יש לדחות את עמדת שמאי המבקשים כי ההקלה הכמותית ובקווי בנין צידיים כרוכים זה בזה, מעיון בתשריטי הקומות עפ"י תכנית הבקשה להיתר עולה כי ניתן היה לנצל את השטח המבוקש במסגרת ההקלה של 5.02 מ"ר בתחום קווי הבניין ואולם עדיין בהתחשב בתכנון המוצע, השטחים היו חורגים מקווי הבניין.

הקלה בקו בניין בריכת שחייה, בגין הטענה לפיה יש לזכות היום בגין החיוב בהקלות את החיוב במימוש במכר מפנה לעמדת המשיבה בגין אופן תחשיב ההשבחה בגין ההקלות לעיל.

סבור כי יש לדחות את עמדת שמאי המבקשים וזאת בהתחשב כי לא קיים קשר סיבתי בין החיוב עבור זכויות הבניה בעת מימוש במכר לבין השיפור התכנוני כיום בעת בקשה להיתר.

בנוסף, שמאי המבקשים טוען כי אין לחייב בהשבחה נוספת בגין ההקלות עבור הרחקת הבריכה מבית המגורים במיקום לא פחות טוב מאשר המיקום ללא הקלות.

בהתייחס לעמדה זו סבור כי מיקום הבריכה כפי שנתבקשה מנצלת את יתרת החצר בצורה אופטימלית ומרחיקה את בריכת השחייה מבית המגורים.

כמו כן, מעיון בתשריט קומת הקרקע, במסגרת הבנייה המבוקשת, לא ברור היכן היה אפשר למקדם את הבריכה מבלי לחרוג מקווי הבניין.

ג. **הכרעה – במקרה הנדון, קיימת בין הצדדים מחלוקת בעניינן של ההקלות המבוקשות בבקשה להיתר הבניה הנדונה, להלן התייחסותי:**

- **<u>הקלות בגין חריגה מקווי הבניין</u>:**

הבלטת גזוזטרה לחזית אחורית בשיעור של עד 2.40 מ' מעבר לקו הבניין המותר לפי תקנה 2 (5א') 2 (7 ב') לתקנות.

הקלה של עד 10% מקו בניין צידי מזרחי במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' מותרים, לפי תקנה 2 (6 א').

הקלה של עד 10% מקו בניין צידי מערבי במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' מותרים לפי תקנה 2 (6 א').

הקלה של עד 10% מקו בניין אחורי דרומי במרחק של 5.40 מ' במקום 6.00 מ' מותרים לפי תקנה 2 (6 א').

הקלות אלו מאפשרות גמישות תכנונית לבניית המבנה בצורה מיטבית והסרת חסם תכנוני בגין השטחים החורגים[24] מקו בניין ועל כן הובא בחשבון מקדם התאמה איקו' 0.1.

לא קיבלתי את טענת המבקשים כי חיוב בהשבחה בגין החריגה מקו בניין בקומות וחיוב השבחה בנפרד בגין ההקלה הכמותית מהווה מצב בו יובא "כפל בחיוב היטל השבחה", אסביר: אין המדובר במצב דברים בו מומשו כל זכויות הבניה התבעיו"ת בתחום מסגרת קווי הבניין ועליהם באים השטחים המבוקשים בהקלה הכמותית אשר לשם יישומם נדרשת הקלה בקווי הבניין

[24] השטחים החורגים הינם בהתאם למדידה גרפית כללית מתכנית הבקשה להיתר שנערכה **לצורכי החלטה זו בלבד**.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

קרי, "הקלות משתלבות". במקרה דכאן, נתבקש מימוש הזכויות התבעיו"ת ובנוסף נתבקשה ההקלה הכמותית, כאשר בעיון בתשריט הבקשה להיתר הבניה נראה כי ניתן לממש את כל סך הזכויות בתחום קווי הבניין. אולם, לצורך שיפור התכנון והסרת חסמים נתבקשו הקלות שונות לחריגה בקווי הבניין ולכן לא ניתן לקבל את הטענה "לכפל חיוב". לאור האמור מצאתי לנכון להביא בחשבון את כלל השטחים החורגים מקווי הבניין במקדם השבחה/התאמה 0.1.

- **הקלה בקו בניין לצורך הקמת בריכת שחיה לא מקורה לקו בניין אחורי דרומי 1.00 מ' במקום 2.00 מ' המותרים מתוכנית מק/1/400, רע/2000, הקלה בקו בניין לצורך הקמת בריכת שחיה לא מקורה לקו בניין צידי מזרחי 1.00 מ' במקום 2.00 מ' המותרים מתוכנית מק/1/400, רע/2000** – השבחה זו מהווה שיפור תכנוני בגין השטחים החורגים[25] מקו בניין, לולא ההקלה היה ניתן לבנות חלק משטח הבריכה בתחום שטח החצר המשרתת את קומת הקרקע ובכך לפגום בה, בגלל מגבלות קווי הבניין ובגלל תצורת המגרש נדרשת הקלה לבניית הבריכה לשם יעילות ואפקטיביות השימוש בחצר.

נתקבל העתק חוות דעת מטעם המשיבה שנערכה בנכס הנדון, בגין מימוש אחר (מכר), ע"י שמאיי המקרקעין מר גדי דגני ומר בני-מבורך ברבי, מיום 09.09.2021, ממנה עולה כי חויבה השבחה בגינה של תכנית מס' רע/מק/1/400 המאפשרת בריכות שחייה. לפיכך, יובא בחשבון מקדם השבחה/התאמה 0.1 בגין השטח האקו' החורג מקו הבניין.

[25] השטחים החורגים הינם בהתאם למדידה גרפית כללית מתכנית הבקשה להיתר שנערכה **לצורכי החלטה זו בלבד.**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיבים

מהות	שטח-מ"ר	מקדם השבחה	מקדם שוליות	שטח איקוו'
הקלה בקו בניין קדמי 0 לרחוב להקמת חניה בקירוי קל	26.16	0.05	-	1.31
סה"כ שטח איקוו' – מ"ר				**1.31**

מהות	שטח-מ"ר	מקדם השבחה	מקדם שוליות	שטח איקוו'
תוספת שטח קומה א' – כמותית	5.02	0.85	0.9	3.84
סה"כ שטח איקוו' – מ"ר				**3.84**

מהות	שטח-מ"ר	מקדם איקוו'	מקדם שוליות	שטח איקוו'
הקלה בגובה תחילת שיפוע גג	56.00	0.75	0.7	29.40
מקדם השבחה				10%
סה"כ שטח איקוו' – מ"ר				**2.94**

מהות	שטח-מ"ר	מקדם איקוו'	מקדם שיפור תכנוני	שטח איקוו'
שטח חורג - בריכת שחיה	17.65	0.4	0.1	0.71
שטח חורג מקו בנין - גזוזטרה	15.60	0.15	0.1	0.23
שטחים חורגים מקווי בנין	11.89	1	0.1	1.19
סה"כ שטח איקוו' – מ"ר				**2.13**

סה"כ שטח איקוו' בכל ההקלות – מ"ר	**10.22**
שווי מ"ר מבונה	12,900 ₪
סה"כ השבחה	**131,803 ₪**

13. החלטה

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין נשוא ההחלטה, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
אישורן של הקלות	06.08.2023	131,803 ₪	65,902 ₪

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, מהמועד הקובע לגורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות, ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום היום 19.08.2024

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בכבוד רב,

מרדכי דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

נספח – פירוט היתרי הבניה כמפורט בתשובת המשיבה

גו"ח	כתובת	מס' היתר	מהות ההיתר	שטח עיקרי מבוקש	אחוז משטח המגרש	שטח שנוצל במסגרת הקלה לתוספת 6%
7654/223	אלקלעי 32	2023010	הריסת בית חד קומתי קיים והקמת יח"ד	167.54	32.88%	לא
7654/236	אבן עזרא 7	20110252	הגדלת עליית גג + קירוי חניה+ שינוי קו בנין בריכה	240.97	49.74%	לא
7654/231	אלקלעי 19	20180079	הריסת מבנה קיים ובניית בית מגורים חדש	274.7	48.84%	לא
7654/228	אלקלעי 12	20180150	הריסת יח"ד מזרחית בבית דו משפחתי קיים והקמת בית מגורים	242.39	46.52%	לא
7654/222	אלקלעי 36	20140038	הריסת בית קיים ובניית בית חדש	161.82	28.24%	לא
7654/239	אבן עזרא 14	2020032	הריסת בית קיים דרומי בחלק מתוך דו-משפחתי והקמת בית מגורים חדש	162.81	52.18%	כן 2.18%
7654/224	אלקלעי 28	20190113	הריסת בית מגורים חד קומתי מזרחי בחלקה מתוך שתיים והקמת קוטג' בן שתי קומות	257.88	47.40%	לא

פירוט ניתוח עסקאות השוואה כמפורט בחוות דעת המשיבה

תאריך	21/09/2023	מהות	שטח	מקדם	שטח אק'
גו"ח	7654-433-01	עיקרי	357	1	357
כתובת	אלפסי 24	ממ"ד	24	1	24
שטח מגרש	714	מרתף אפקטיבי	200	0.5	100
שטח בנוי	512	ע. גג	71.4	0.8	57.12
שנת בניה	2013	שירת	0	0	0
תמורה	₪ 19,500,000	בריכת שחייה עבור 2 יח"ד	71.4	0.35	24.99
תמורה בניכוי בריכה	₪ 19,350,000	חצר	368.7	0.25	92.175
יזמות	₪ 17,590,909	סה"כ שטח אק'			655.285
ע. בניה	₪ 5,120,000				
יתרה לקרקע	₪ 12,470,909				
שווי/מ"ר מבונה אק'					₪ 19,031

(*) הניתוח הינו על בסיס תב"ע רע/322/1 בתוספת תכניות נושאיות כלהלן: רע/284/1 א' (מרתף בקונטור ק"ק), רע/מק/400/1 (בריכת שחייה), רע/292/1 א' (ע. גג בשיעור 10%).

תאריך	27/06/2022	מהות	שטח	מקדם	שטח אק'
גו"ח	7654-227-2	עיקרי	200	1	200
כתובת	אלקלעי 18	עיקרי שולי	69.5	0.85	59.075
שטח מגרש	539	ממ"ד	12	1	12
שטח בנוי	44.8	מרתף אפקטיבי	100	0.5	50
שנת בניה	-	מרתף שולי	88.65	0.425	37.67625
תמורה	₪ 5,700,000	ע. גג אפקטיבי	40	0.7	28
יזמות		ע. גג שולי	13.9	0.595	8.2705
ע. בניה		שירות אחר	25	0.4	10
יתרה לקרקע	₪ 5,700,000	בריכת שחייה	53.9	0.35	18.865
		חצר	259.45	0.25	64.8625
		סה"כ שטח אק'			488.74925
שווי/מ"ר מבונה אק'					₪ 11,662
תוספת זמן					1.12
שווי/מ"ר מבונה אק'					₪ 13,061

(*) הניתוח הינו על בסיס תב"ע רע/2000 בתוספת תכניות נושאיות כלהלן: רע/284/1 א' (מרתף בקונטור ק"ק), רע/מק/400/1 (בריכת שחייה), רע/292/1 א' (ע. גג בשיעור 10%).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | פקס' 02-6227881 | נייד 052-6130098 | דוא"ל mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תאריך	26/01/2023	מהות	שטח	מקדם	שטח אק'
גו"ח	6579-678	עיקרי	176	1	176
כתובת	האופק 19	ממ"ד	12	1	12
שטח מגרש	352	מרתף אפקטיבי	100	0.5	50
שטח בנוי	241	ע. גג	35.2	0.8	28.16
שנת בניה	1994	חניה מקורה	15	0.4	6
תמורה	₪ 6,070,000	שירות אחר	25	0.4	10
יזמות	₪ 5,893,204	בריכת שחייה	35.2	0.35	12.32
ע. בניה	₪ 1,325,500	חצר	141.6	0.25	35.4
יתרה לקרקע	₪ 4,567,704	סה"כ שטח אק'			329.88
		שווי/מ"ר מבונה אק'			₪ 13,847

(*) **הניתוח הינו על בסיס תב"ע רע/1/308 בתוספת תכניות נושאיות כלהלן: רע/1/284 א' (מרתף בקונטור ק"ק), רע/מק/1/400 (בריכת שחייה), רע/1/292 א' (ע. גג בשיעור 10%).**

תאריך	11/05/2022	מהות	שטח	מקדם	שטח אק'
גו"ח	6579-456	עיקרי	185.75	1	185.75
כתובת	הכוכב 13	ממ"ד	12	1	12
שטח מגרש	371.5	מרתף אפקטיבי	100	0.5	50
שטח בנוי	185.59	ע. גג	37.15	0.8	29.72
שנת בניה	1989	חניה מקורה	0	0.4	0
תמורה	₪ 6,450,000	שירות אחר	0	0.4	0
יזמות	₪ 6,262,136	בריכת שחייה	37.15	0.35	13.0025
ע. בניה	₪ 835,155	חצר	192.325	0.25	48.08125
יתרה לקרקע	₪ 5,426,981	סה"כ שטח אק'			338.55375
		שווי/מ"ר מבונה אק'			₪ 16,030

(*) **הניתוח הינו על בסיס תב"ע רע/1/173 בתוספת תכניות נושאיות כלהלן: רע/1/284 א' (מרתף בקונטור ק"ק), רע/מק/1/400 (בריכת שחייה), רע/1/292 א' (ע. גג בשיעור 10%).**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101