תאריך : 05.07.2026
מספר מינוי : 676
מספרנו : 114-2026

לכבוד,

המבקש, אילן סידי

באמצעות השמאי זוהר ברניר

בדוא"ל : zohar@barnir.net

המשיבה, ועדה המקומית תל אביב-יפו

באמצעות השמאי שגיא כץ

בדוא"ל : saggi@akatz.co.il

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקה 748 בגוש 6627
רחוב שורר חיים 3א, תל אביב - יפו

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

גורם ההשבחה : אישור הקלות.

אופן מימוש הזכויות : בקשה להיתר בנייה.

2. **<u>מועדים</u>**

- המועד הקובע לשומה : 12/03/2025.
- מועד ועורך הביקור בנכס : נערך ע"י החת"מ ביום 03/06/2026
- מועד הדיון : ביום ב', 13 באפריל 2026, קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקש		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה אחרת מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאי זוהר ברניר	13/02/2026
2	תגובה לטענות שהועלו מטעם המשיבה במסגרת הליך הדיון	
3	הסכם רכישה שנערך בחלקה הנדונה	29/04/2021

מטעם המשיבה		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאי שגיא כץ	19/09/2025
2	תגובה לשומה אחרת	17/03/2026
3	הסכם מכר ברח' בני אפרים 261א' תל אביב	25/07/2023
4	הסכם מכר ברח' עמרי 22 תל אביב בתוספת פסיקתא להעברת הזכויות מיום 06/07/2023	04/05/2023
5	הסכם מכר ברח' אופיר 32 תל אביב	03/01/2024
6	הסכם מכר ברח' עמרי 15א' תל אביב	04/04/2024
7	הסכם מכר ברח' יעקב זרובבל 10א' תל אביב	16/04/2024
8	הסכם מכר ברח' עמרי 15 תל אביב	25/07/2024
9	הסכם מכר ברח' מיזאן 13א' תל אביב	18/09/2024
10	הסכם מכר ברח' אוגרית 21 תל אביב	24/12/2024

4. **<u>פרטי המקרקעין</u>**

מהות הנכס הנדון : יחידת מגורים מערבית בבית מגורים דו-משפחתי

גוש : 6627

חלקה : 748

שטח חלקה רשום : 924 מ"ר

זכויות משפטיות : חכירה

כתובת : רחוב חיים שורר 3א', שכונת "תל ברוך", תל אביב.

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה מחצית מבית מגורים דו משפחתי צמוד קרקע, יחידת הדיור המערבית, המצוי בתחום חלקת מגורים הידועה כחלקה 748 בגוש 6627, ברחוב חיים שורר 3א', שכונת תל ברוך, תל אביב-יפו.

שכונת תל ברוך ממוקמת בצפון העיר תל אביב-יפו, מעבר לירקון, ומהווה שכונת מגורים יוקרתית ומבוקשת. השכונה מאופיינת בעיקר במבני מגורים צמודי קרקע בני 1-3 קומות, בבינוי ותיק לצד חדש. בסביבה מוסדות ציבור, שטחים מגוננים ופיתוח עירוני מלא.

השכונה גובלת ממערב בנתיבי איילון ובתוואי מסילת הרכבת, וממזרח ברחוב בני אפרים. שדרות קק"ל חוצות את השכונה ומחלקות אותה לחלק צפוני ולחלק דרומי. הנכס הנדון ממוקם בחלק הצפון מערבי של השכונה, בסמיכות לנתיבי איילון ולמחלף קק"ל.

רחוב חיים שורר הינו רחוב צדדי חד סטרי, הנמשך מרחוב קהילת סופיה מדרום לכיוון רחוב אלכסנדר פן מצפון. חלקו המערבי של הרחוב מקביל ממזרח לנתיבי איילון ולתוואי מסילת הרכבת.

סביבת הנכס המיידית מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע, חד משפחתיים ודו משפחתיים, בבנייה ותיקה לצד בנייה חדשה או מחודשת, וכן פיתוח סביבתי מלא הכולל את כל התשתיות העירוניות הדרושות.

החלקה, בתחומה מצוי הנכס הנדון, בעלת צורה דמוית מעוין, ושטחה הרשום הינו 924 מ"ר.

לחלקה חזית צפונית באורך של כ-31 מ' לרחוב חיים שורר, ועומקה הממוצע הינו כ-34 מ'.

המגרש נשוא ההחלטה מהווה את המחצית המערבית של החלקה, בשטח של 462 מ"ר.

למגרש חזית לרחוב חיים שורר באורך של כ-16 מ', ועומק ממוצע של כ-32 מ'.

בתחום החלקה מצוי שלד מבנה מגורים דו משפחתי צמוד קרקע, הכולל שתי יחידות דיור בקיר משותף.

בהתאם להיתר בנייה מס' 25-0308 מיום 11/01/2026, מבוקשת השלמת עבודות במבנה הקיים במצב שלד, לצורך הקמת בית מגורים צמוד קרקע בן 2 קומות מעל קומת מרתף, הכולל חדר יציאה לגג, במחצית המערבית של החלקה, עבור יחידת דיור אחת בקיר משותף.

<u>גבולות הנכס</u>:

- מדרום - רצועה מגוננת ומעברה שדרות קרן קיימת לישראל.
- מצפון - רחוב חיים שורר ומעברו מבני מגורים צמודי קרקע.
- ממזרח - היחידה הבנויה בקיר משותף ממזרח במבנה הדו משפחתי, ומעברה מבנה דו משפחתי במצב שלד.
- ממערב - נתיבי איילון ותוואי מסילת הרכבת.

תצלום אוויר[1] של החלקה וסביבתה (החלקה תחומה בקו אדום):



6. **<u>מצב תכנוני</u>**

<u>להלן התכניות החלות על הנכס מושא השומה:</u>

6.1 **<u>תכנית 256</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 268 ביום 25/12/1952.

התכנית מסדירה את חלוקת הקרקע בתחומה למגרשי מגורים, שטחים ציבוריים ודרכים.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה מצויה בתחום **״אזור מגורים 2״** ו״אזור מגורים מיוחד״.

לצורך בחינת הזכויות החלות על הנכס הנדון יפורטו להלן הוראות ייעוד ״אזור מגורים 2״, ממנו נגזרות זכויות הבנייה הרלוונטיות לנכס, כדלקמן:

שטח מגרש מזערי	זכויות בנייה מרביות (כולל מבני עזר)	קווי בניין		מס׳ קומות
		צידי	אחורי	
800 מ״ר	20%	4	9	2

[1] בהתאם ל-Gis הוועדה המקומית תל אביב-יפו.

6.2. **<u>תכנית ל'</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 278 ביום 19/02/1953.

מטרת התכנית הינה קביעת ייעודי קרקע והוראות בנייה בשטחים שמעבר לירקון בעיר תל אביב.

בהתאם לתשריט התכנית, מסווגת החלקה הנדונה בייעוד '**אזור מגורים א**''.

6.3. **<u>תכנית 1321</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1790 ביום 23/12/1971.

מטרת התכנית הינה הרחבת רחוב רשפון (כיום שדרות קרן קיימת לישראל) מרוחב של 21 מ' לרוחב של 31-28 מ', לצורך פיתוח עורק תנועה דו-מסלולי הכולל שלושה נתיבי נסיעה בכל כיוון.

בנוסף, קובעת התכנית שטח בייעוד 'אזור לתכנון בעתיד' לצורך תכנון ההצטלבות בין רחוב רשפון לבין הדרך המהירה.

בהתאם לתשריט התכנית, מרבית שטח חלקת המקור כלול בתחום ייעוד '**אזור לתכנון בעתיד**'.

6.4. **<u>תכנית 686א'</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2403 ביום 12/01/1978.

מטרת התכנית הינה הסדרת השטחים הגובלים בתחום נתיבי איילון, באמצעות קביעת שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, שטחים לבנייני ציבור וייעודי מגורים.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה מצויה בתחום ''**אזור מגורים מיוחד**'' ו''**אזור לתכנון בעתיד**''.

6.5. **<u>תכנית ע'</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3275 ביום 28/11/1985.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

בהתאם להוראות התכנית, באזור בתים בודדים הותרה הקמת מרתף בהיקף הבית.

בתחום המרתף הותרו שימושים לחניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מחסנים ואולם למשחקי ילדים. לא הותרו שימושי מגורים במרתף ולא הותרה הקמת קומת מרתף תחתונה.

6.6. **<u>תכנית תא/2550</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4096 ביום 01/04/1993.

מטרת התכנית הינה לאפשר חניה פרטית במגרשים של בניינים צמודי קרקע, תוך שמירה על עיצוב חזית הרחוב, שילוב החניה עם הבניין הראשי והבניינים הסמוכים מבחינת העיצוב וחומרי הגמר, וכן הגברת הבטיחות ברחוב ומניעת בעיות חניה ותנועה.

בין עיקרי הוראות התכנית, תותר הקמת מוסך לחניה פרטית בשטח 18 מ''ר ובגובה שלא יעלה על 2.2 מ' במגרשים לבניה צמודת קרקע, בחלופות שלהלן:

בבנין חדש: הוועדה רשאית להתיר מקום אחד לחניה שיותקן כחלק ממבנה המגורים.
בבנין קיים: תהא הוועדה רשאית לקבוע את מס' מקומות החניה שניתן לקרותם.

מיקום החניה במגרש: הוועדה רשאית להתיר הכשרת מקום חניה בשטח שבין קו המגרש וקו הבנין באחד הצדדים או בחזית ובלבד שמיקומו יהיה בצמוד לאחד מהגבולות הצדדים. בהתאם לסעיפים 9.3.2 ו- 9.3.3, הקמת חניה מקורה בשטח שבין קו המגרש וקו הבנין בחזית תותר בצמוד לאחד מהגבולות הצדדים בתנאים של שטח הקירוי החומרים ובהתחשב במגרש הסמוך.

6.7. **<u>תכנית ג</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 ביום 21/04/1994.

התכנית קובעת הוראות מקיפות לבנייה על גגות ומחליפה את הוראות תכנית 1680.

בהתאם להוראותיה, בבניינים דו קומתיים ובבתים צמודי קרקע הותרה בניית עליית גג בחלל גג משופע, בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים, בתנאים הבאים:

- רום הגג לא יעלה על 6.0 מ' מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
- שיפוע הגג מכל צד לא יעלה על 50% ולא יפחת מ-40%, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
- תותר פתיחת חלונות הבולטים ממישור שיפוע הגג, בכפוף לתנאים הקבועים בתכנית.
- עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה, ובהיעדר רישום מתאים, בהתאם להסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין, ותירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
- מקום בו אין בתכנית החלה הוראה מפורשת לעניין עיצוב הגג, תותר הקמת גג משופע באישור הוועדה המקומית, ככל שהדבר נדרש לצורך התאמת הבנייה למבנים הקיימים ברחוב או בסביבה הקרובה.

6.8. **<u>תכנית תא/2686ב'</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4317 ביום 06/07/1995.

מטרות התכנית:

- צמצום תוואי נתיבי איילון והרחבת שטחי השוליים לצורך טיפול נופי ואקוסטי.
- צמצום שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים בתחום נתיבי איילון והשבתם לייעוד מגורים א2, תוך ביטול ייעוד מבנים להריסה והשבת יחידות דיור.
- ביטול חלקי של הרחבת שדרות קק"ל והשבת שטחים לייעוד מגורים א2, תוך ביטול ייעוד מבנים להריסה והשבת יחידות דיור.
- שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים מיוחד א2 והתרת הקמת 26 יחידות דיור בבנייה בת שתי קומות.
- הרחבת מערך הדרכים הפנימיות והתוויית דרכים חדשות.
- עריכת חלוקה חדשה והקצאת מגרשים בהתאם לתכנון החדש.

- קביעת הוראות למיגון אקוסטי ולעיצוב לאורך תוואי נתיבי איילון.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה מסומנת כמגרש 5 שייעודו **'אזור מגורים מיוחד א'2'**, בתחומה חלות הוראות הבנייה הבאות:

1. המגרשים החדשים המסומנים בתשריט באזור זה (1-12) יחולקו למגרשי משנה בהתאם למסומן בתשריט בתנאי ששטח כל מגרש יהיה לפחות 350 מ"ר.
   ניתן לרשום מגרשי משנה כחלקות נפרדות.
2. **צפיפות:** על כל מגרש משנה תותר יחידת דיור אחת בלבד.
   במגרשים 11,12, 1-8, יותרו שתי יח"ד לכל מגרש.
3. **אחוזי בנייה:** לא יעלו על 20% משטח מגרש חדש או מגרש משנה בכל קומה.
4. **גובה מבנים:** לא יעלה על שתי קומות.
5. **קווי בניין:** יהיו בהתאם למסגרת קווי הבנייה המסומנים בתשריט. בין מגרשי המשנה תהיה בנייה בקירות משותפים.
6. **חניה:** החניה תוסדר בתחום כל מגרש (או מגרש משנה). עבור כל יחידת דיור.

הוראות למיגון אקוסטי:

- בתחום השטח המיועד לדרך ו/או לשטח ציבורי פתוח הכלול בדרכים, יבוצעו מיגון אקוסטי ע"י יזם הדרך בהתאם למסמכי התכנית המפורטים בסעיפים מס' 3 (ג', ד', ה').
- הפרמטרים הפיזיים המפורטים בחתכים והשלכותיהם האקוסטיות לא יפחתו בשום מקרה מערכי המינימום המפורטים בטבלה הנזכרת בסעיף 3(ה').
- הנטיעות המפורטות בנספח סעיף 3ד' יהוו חלק בלתי נפרד מהמיגון האקוסטי.
- פתיחת הכביש לתנועה מוטורית תותנה בהשלמת המיגון האקוסטי בהתאם למסמכי התכנית בקטעים שיפתחו לתנועה.

לפני שינוי במשטר הפעלת הרכבות הקיים ערב אישור תכנית זו, יש לפעול כדלקמן:

1. תיבדקנה ההשלכות הסביבתיות של הפעלת הרכבת בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
2. יבוצעו ויושלמו האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים באישור המשרד לאיכות הסביבה.

6.9. **<u>תכנית תא/2550א'</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 ביום 11/02/1997.

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות מעודכנות להסדרת חניה פרטית, לרבות קביעת מיקום החניה במגרש, מספר מקומות החניה המותרים והוראות הנוגעות לנגישות ולסוגי מתקני החניה.

התכנית מאפשרת הקמת 2 חניות מקורות במסגרת מקומות חניה נדרשים עפ"י התקן, בחלופות שונות, כאשר שטח חניה אחת בשטח של 18 מ"ר וחניה נוספת בשטח של 15 מ"ר.

6.10. **<u>תכנית תא/2754</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4632 ביום 29/03/1998.

מטרת התכנית הינה לאפשר שיפור ברווחת הדיור בבתים פרטיים צמודי קרקע באמצעות הקמת בריכות שחייה פרטיות, לרבות קביעת תנאים להקמתן, מיקומן וזיקתן למתקנים טכניים נלווים.

בהתאם להוראות התכנית, הותרה הקמת בריכות שחייה ובריכות נוי בבתים פרטיים צמודי קרקע.

6.11. **<u>תכנית ע'1</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 ביום 18/03/2003.

התכנית קובעת הוראות בנייה למרתפים, למעט במגרשים בהם בניינים לשימור, כמפורט להלן:

קומות	:	בבתים צמודי קרקע תותר בניית קומת מרתף אחת.
קווי בניין	:	תכסית קומת הקרקע.
גובה מרתף	:	גובה קומת המרתף נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יעלה על 4 מ'.
תכליות	:	יותרו שטחי שירות כלליים, שימושים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. לא יותרו מגורים במרתף, יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.

סעיף 10. ה - בבניינים צמודי קרקע, חדשים וקיימים, תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד וזאת בנוסף לחיבור פנימי לקומה שמעל.

סעיף 12- (היטל השבחה לתכנית):

היטל השבחה ייגבה כחוק, אולם מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר מספר קומות המרתף מעבר ל-2 קומות בבניינים שאינם בתים צמודי קרקע, ולא ידועה תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע בבתים צמודי קרקע, ישולם היטל השבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה עת וכמפורט להלן:

בבתים צמודי קרקע: לפי ק. מרתף אחת בשטח תכסית ק. הקרקע כפי שנקבע בתכנית הראשית.
ביתר הבניינים: לפי 2 קומות בשטח של 80% משטח המגרש.

יתרת ההיטל תשולם בעת המימוש בפועל.

6.12. **<u>תכנית 3450</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5593 ביום 08/11/2006.

מטרת התכנית הינה להגדיל את שטחי הבנייה בבתים צמודי קרקע באמצעות הסדרת האפשרות להמרת שטחי שירות המיועדים למבנה עזר לשטחי בנייה עיקריים.

בהתאם להוראות התכנית, ניתן להמיר שטחי שירות לשטח עיקרי שיוצמד למבנה העיקרי ובתחום קווי הבניין המותרים.

לחלופין, ניתן להקים מבנה עזר או מחסן נפרד בשטח של עד 5 מ"ר בגובה פנים של 2.2 מ', אשר ייחשב כשטח שירות.

אפשרות נוספת היא השארת הוראות התכניות הראשיות לעניין הזכויות למבנה עזר/מחסן על כנן.

6.13. **<u>תכנית ג'1</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 ביום 20/08/2007.

מטרת התכנית לעדכן את הוראות תכנית מתאר מקומית ג', כדלקמן:

- בנייה על גגות שטוחים:

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה בתנאים: שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחת, חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין, בבניין טורי ייבנו חדרי היציאה לגג בצמוד לגרעיני הבניין, גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ' מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר יציאה לגג.

<u>בנייה בשלבים על הגג:</u>

השטח הבנוי המירבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה.

תכסית הבנייה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

כל בנייה בשלבים על הגג תיבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הבניין, משאר קווי חזיתות הבניין תידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות.

<u>בנייה בו זמנית על הגג:</u>

בבנייה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

בבניין שגובהו עד 4 קומות ייבנו חדרי היציאה לגג בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית האחורית או הקדמית של הבניין.

- עליות גג:

בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה המותרים על פי התכניות החלות על הבניין, בתנאים הבאים:

רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג, שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%, עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה.

בקוטג'ים ובבניינים טוריים לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג, ובלבד שהבנייה תהיה אחידה לבניין כולו.

- פרגולות (מצללות):

הקמת פרגולות על גגות בתים, בצמוד לחדר היציאה לגג ובנוסף אליו ו/או בצמוד לדירה על הגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות, תותר בתנאים הקבועים בתכנית. שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג, או על פני שטח של 10 מ"ר, הכל לפי הגדול ביותר.

6.14. תכנית מתאר תא/5000

התכנית פורסמה בי.פ. 7407 ביום 22/12/2016 (תכנית מתאר כוללנית)[2].

התכנית קובעת הוראות כלליות להכנת תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות לעיר תל אביב. התכנית מחלקת את העיר למחוזות, אזורי ייעוד וכן מגדירה השימושים ונפחי הבנייה המרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות.

החלקה כלולה תחת ההגדרות כדלקמן: אזור מגורים בבנייה נמוכה, אזור תכנון 201, מגורים עד 3 קומות.

7. רישוי

7.1. היתר בנייה מס' 15-1074 מיום 11/02/2016

היתר להקמת בניין בן 2 קומות עבור יחידת דיור אחת (קוטג') בקיר משותף במחצית המערבית של המגרש, המכיל:

בקומת הקרקע ובקומה א': יחידת דיור בת 3 חדרים, ממ"ד, חדרי שירות, מדרגות פנימיות, מעלית וחלל עובר בין הקומות, וכן שני מקומות חניה עוקבים בקומת הקרקע.

על הגג השטוח: פתח יציאה לגג, יחידות מיזוג אוויר ומערכת סולארית.

בשטח המגרש: פיתוח שטח, משטח מרוצף, מסתור אשפה, גז וחשמל, גדרות בגבולות המגרש ונטיעות עצים.

להלן ריכוז השטחים המאושרים בהתאם להיתר הבנייה:

קומה	שטח מבוקש עיקרי	מקלט שירות	שטח בנייה כולל
קומת כניסה	86.92 מ"ר	12.50 מ"ר	99.42 מ"ר
קומה א'	80.39 מ"ר		80.39 מ"ר
סה"כ מעל הקרקע	**167.31 מ"ר**	**12.50 מ"ר**	**179.81 מ"ר**

7.2. היתר בנייה מס' 21-0381 מיום 04/05/2021

חידוש היתר בנייה מס' 15-1074 לתקופה נוספת של שלוש שנים, החל מיום 13/03/2019 ועד ליום 13/03/2022, בהתאם לפסק הדין בעת"מ 56322-12-17 מיום 24/10/2018, אשר קבע כי ניתן לחדש היתר בנייה עד לתקופה מצטברת של שש שנים ממועד כניסתו לתוקף.

7.3. היתר בנייה מס' 25-0308 מיום 11/01/2026

ההיתר נועד להשלמת עבודות הבנייה במבנה הקיים במצב שלד, אשר הוקם בהתאם להיתר בנייה מס' 15-1074 מיום 11/02/2016, שמהותו הקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף, הכולל חדר יציאה לגג, במחציתה המערבית של החלקה עבור יחידת דיור אחת (קוטג') בקיר משותף.

בקומת המרתף: חדר משחקים, חלל אחסנה וממ"ד.

[2] בהתאם להוראות תיקון 126 לחוק התו"ב, הוועדה אינה מחייבת בהיטל השבחה בגין תכנית תא/5000.

בקומת הקרקע: חלל משותף עבור מטבח, פינת אוכל וסלון.

בקומה א': יחידת הורים וחלל עובר מקומת הקרקע.

בקומת הגג: חדר שינה, חדר רחצה ומרפסת גג לא מקורה.

בין מפלסי הקומות: מעלון.

בשטח המגרש: בריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי, לרבות חדר מכונות תת-קרקעי, פרגולת אלומיניום קלה בחזית האחורית, חצר מונמכת במרווח הצדדי המערבי הכוללת כניסה נפרדת למרתף, שתי חניות לא מקורות במרווח הצדדי המערבי, גדרות בגבולות המגרש.

במסגרת החלטת ועדת המשנה לתו"ב מס' 2-25-0005 מיום 12/03/2025 אושרו ההקלות הבאות:

1. כניסה נפרדת מתוך חצר מונמכת אל המרתף המשמש כחדר משחקים.
2. הסדרת חצר מונמכת במרווח הצדדי המערבי ברוחב של 2.69 מ' במקום 1.50 מ' המותרים ובשטח של 30.4 מ"ר במקום 10 מ"ר המותרים.
3. תוספת שטח ממ"ד במרתף בשטח של 12.5 מ"ר מעבר לתכסית המותרת.
4. ניוד זכויות בנייה מקומה א' לקומת הקרקע בשיעור של 16.92 מ"ר מעבר ל-20% המותרים על פי התכנית.

בהתאם לטופס 1 מיום 09/09/2025, אשר צורף למסמכי היתר הבנייה, להלן ריכוז השטחים המבוקשים במסגרת הבקשה להיתר:

קומה	מגורים בהיתר	מגורים מבוקש	עסקים בהיתר	עסקים מבוקש	ממ"ד	מעלית	עובי קירות ממ"ד	שטח תת קרקעי נלווה	עיקרי סה"כ	שירות סה"כ
מרתף 1-					9		3.54	89.97		102.51
קרקע 0			105.11	4.31		2.50			109.42	2.50
קומה 1	69.51								69.51	
קומה 2		39.96							39.96	
מתחת לקרקע					**9**		**3.54**	**89.97**		**102.51**
מעל הקרקע	**69.51**	**39.96**	**105.11**	**4.31**		**2.50**			**218.89**	**2.50**
סה"כ	**69.51**	**39.96**	**105.11**	**4.31**	**9**	**2.50**	**3.54**	**89.97**	**218.89**	**105.01**

8. מצב משפטי

8.1 העתק רישום מפנקס הזכויות

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו מיום 04/06/2026, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6627
חלקה	:	748
שטח חלקה	:	924 מ"ר
בעלויות	:	קרן קיימת לישראל (בשלמות)

8.2 חוזה חכירה

ביום 22/01/2017 נחתם חוזה חכירה בין רשות מקרקעי ישראל לבין חברת פרברים בע"מ, במסגרתו הוחכרו לחברה זכויות החכירה בחלק מחלקה 748 בגוש 6627, לתקופה של 49 שנים, החל מיום 03/04/2014 וכלה ביום 02/04/2063, למטרת הקמת יחידת דיור אחת ובקיבולת בנייה של 184.8 מ"ר.

8.3 הסכם מכר

ביום 29/04/2021 נחתם הסכם מכר בין חברת פרברים בע"מ (המוכרת) לבין אלון סידי ושרונה פרל סידי (הקונים), במסגרתו נמכרו לקונים זכויות החכירה בחלק מגו"ח 6627/748, ברחוב חיים שורר 3א' בתל אביב, בשטח של כ-462 מ"ר (מחצית מהחלקה), בתמורה לסך של 7,700,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה למדד.

9. מהות ההשבחה

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". בעניינו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור הקלות ומימוש בדרך של בקשה להיתר בנייה.

10. השבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם השבחה	ההשבחה לפי שומת שמאי המבקש	ההשבחה לפי שומת שמאי המשיבה
אישור הקלות	לא חלה השבחה	614,547 ₪

11. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

סוגיה	עמדת שמאי המשיבה	עמדת שמאי המבקש
המתודה לבחינת ההקלות	חישוב כל הקלה בנפרד.	בחינה כוללת של מצב קודם מול מצב חדש.
כניסה נפרדת למרתף	5% משטח המרתף האפקטיבי.	5% רק על השטח המושפע, בניכוי ממ״ד, מעלית ומדרגות.
חצר מונמכת במרווח הצדדי	7.5% בגין אור ואוורור למרתף, ובנוסף 12.5% בגין שטח החצר המונמכת החורג מהמותר.	5% בלבד בגין השפעה חלקית על המרתף, ללא השבחה נפרדת לשטח החצר המונמכת.
תוספת ממ״ד מעבר לתכסית	מגולמת במסגרת ניוד הזכויות והגדלת המרתף.	אין לייחס השבחה נפרדת לרכיב זה.
ניוד זכויות מקומה א׳ לקומת הקרקע	מקדם שיפור תכנוני 10%, המגלם אובדן חצר.	אין השבחה מעצם הניוד; יש להביא בחשבון רק את תוספת המרתף ולקזז אובדן חצר.
ניוד זכויות - מקדם החצר	מקדם חצר 0.25.	מקדם חצר 0.55.
ניוד זכויות - גג ומרפסת גג	תוספת שטח אקו׳ ביחס לשומת טיגרמן.	פגיעה באפשרויות הבנייה בגג; תרומה נמוכה למרפסת הגג.
שווי מ״ר מבונה	25,500 ₪	15,060 ₪
רעש, זיהום אוויר וצורת המגרש	אין הצדקה להפחתה של 30%; ננקט מקדם מיקום 0.95.	הפחתה של 30% בגין רעש וזיהום אוויר, וכן הפחתה נוספת בגין צורת המגרש.
מקדם התכלות	אין להפחית בגין התכלות זכויות ההקלה.	יש להביא בחשבון מקדם התכלות לזכויות ההקלה.
עלויות התאמה	לא ניתנה התייחסות מפורשת; לא נכללה הפחתה בתחשיב המשיבה.	יש להפחית 50,000 ₪ בגין התאמות והריסת ממ״ד.

<u>להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם והדיון וההכרעה בהן:</u>

12. **<u>אישור הקלות</u>**[3]

12.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

12.1.1. **<u>המתודה לבחינת ההקלות</u>**

לשיטת שמאי המשיבה, יש לבחון את ההשבחה הנובעת מכל הקלה בנפרד, ולא לערוך בחינה כוללת בלבד של כלל ההקלות יחד.

12.1.2. **<u>הקלה לכניסה נפרדת מתוך חצר מונמכת אל המרתף</u>**

[3] המועד הקובע לשומה הינו יום 12/03/2025, מועד אישור ההקלות על ידי ועדת המשנה לתכנון ולבנייה.

לעמדת שמאי המשיבה, כניסה נפרדת למרתף שאינו משמש כמשרד למקצוע חופשי מאפשרת שימוש וניצול יעיל יותר של שטח המרתף, משפרת את איכותו התכנונית ומשביחה את הנכס הנדון. לצורך אומדן ההשבחה הובא בחשבון שטח מרתף אפקטיבי בשטח של 89.97 מ״ר, ללא שטחי הממ״ד, בהתאם לשטחים המבוקשים בבקשה להיתר. על שטח זה הוחל מקדם השבחה בשיעור של 5%, כך שמתקבל שטח אקו׳ מושבח בהיקף של כ-4.50 מ״ר.

<u>התייחסות שמאי המשיבה לשומת שמאי המבקש ולטענות שהועלו על ידו</u>

לעמדת שמאי המשיבה, מרבית השמאים המכריעים ואף מרבית השמאים הנגדיים קובעים בגין הקלה להסדרת כניסה נפרדת למרתף תוספת השבחה בשיעור של 5%.

לתמיכה בעמדתו, מפנה שמאי המשיבה למספר שומות מכריעות בשכונות הצפוניות, שבהן נקבע מקדם השבחה של 5% במתודולוגיה זהה לשומתו.

בכלל זה צוינו שומות מכריעות של חגית רבינסון בגו״ח 6627/553, בועז ברזילי בגו״ח 6336/58, אורית גלן בגו״ח 6336/224, וכן שומה מכרעת של מוטי דיאמנט בגו״ח 6336/59, שבה נקבעה תוספת של 6%, לפי מקדם השבחה של 10% כפול מקדם שווי של 60%.

במעמד הדיון, טען שמאי המשיבה כי תוספת השבחה בשיעור של 5% בגין הקלה להסדרת כניסה נפרדת למרתף נקבעה בשומות מכריעות, והיא נמוכה יחסית לתרומה המשתקפת במבחן השוק. לדבריו, בפועל בעלי נכסים משתמשים בכניסה הנפרדת ליצירת יחידה נפרדת, אף שבהקלה נאסר שימוש למגורים במרתף, ולכן תרומתה בפועל גבוהה יותר. עם זאת, החיוב בשומתו נקבע בהתאם לשימושים המותרים על פי דין.

12.1.3. **<u>הסדרת חצר מונמכת במרווח הצדדי מערבי</u>**

שמאי המשיבה בוחן את ההשבחה בגין ההקלה בשני מישורים.

במישור הראשון, ההשבחה מיוחסת לשיפור התכנוני הנובע מהחדרת אור ואוורור לקומת המרתף. לצורך כך מובא בחשבון שטח מרתף אפקטיבי בהיקף של 89.97 מ״ר (ללא שטחי ממ״ד), עליו מוחל מקדם השבחה בשיעור של 7.5%, כך שמתקבל שטח אקו׳ מושבח בהיקף של 6.75 מ״ר.

במישור השני, ההשבחה מיוחסת לשטח החצר האנגלית החורג מרוחב של 1.50 מ׳, אשר לשיטת שמאי המשיבה לא ניתן היה לממשו ללא אישור ההקלה.

בהקשר זה מציין שמאי המשיבה כי בהתאם לתקנה 4.09(3) לתוספת השנייה לתקנות הבקשה להיתר, הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית חצר מונמכת במרווח ברוחב של עד 1.50 מ׳ בלבד. בהתאם לכך, הובא בחשבון שטח חצר אנגלית חורג בהיקף של 13.85 מ״ר, עליו הוחל מקדם השבחה בשיעור של 12.5%, כך שמתקבל שטח אקו׳ מושבח בהיקף של 1.73 מ״ר.

בהתאם לאמור, סך השטח האקו׳ המושבח בגין הקלה זו עומד על 8.48 מ״ר.

<u>התייחסות שמאי המשיבה לשומת שמאי המבקש ולטענות שהועלו על ידו</u>

לעמדת שמאי המשיבה, בגין ההקלה להרחבת חצר אנגלית יש לקבוע תוספת השבחה. זאת, בין היתר, בשים לב לכך שלטענתו מרבית השמאים המכריעים ואף מרבית השמאים הנגדיים נוהגים לקבוע תוספת השבחה בגין הקלה זו.

12.1.4. **<u>תוספת שטח ממ"ד במרתף מעבר לתכסית המותרת</u>**

לגישת שמאי המשיבה, ההקלה עניינה בתוספת שטח ממ"ד במרתף מעבר לתכסית המותרת. שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לתשריט הבקשה להיתר, שטח קומת המרתף חורג מהתכסית המותרת לפי תכנית ע'1, המוגדרת כשטח בקונטור קומת הקרקע טרם ההקלה לניוד שטחים. לשיטתו, לאור העיקרון שלפיו "ההשבחה הולכת אחרי הרישוי", יש להביא בחשבון את כלל השטחים החורגים מתכסית קומת הקרקע בהתאם לתכניות התקפות, על בסיס תכסית קומת הקרקע המבוקשת לאחר ההקלה לניוד שטחים.

עם זאת, לדידו, ההשבחה בגין הקלה זו מגולמת במסגרת ההשבחה שיוחסה להקלה לניוד שטחים, ומשכך לא נערך תחשיב נפרד לצורך חיוב בהיטל השבחה בגין הקלה זו.

12.1.5. **<u>ניוד זכויות בנייה מקומה א' לקומת הקרקע</u>**[4]

לצורך אומדן ההשבחה הובא בחשבון השטח המנויד מקומה א' לקומת הקרקע, בהתאם לשטחי הבנייה המבוקשים בבקשה להיתר.

שמאי המשיבה מציין כי מדובר, לשיטתו, בשטח החורג מהבינוי שהובא בחשבון במסגרת השומה המכרעת, אשר לטענתו הינה שומה חלוטה שנערכה במסגרת הליך המכר.

כמו כן, טוען כי מקדם ההשבחה שיוחס להקלה, בגין השיפור התכנוני הנובע ממנה, מביא בחשבון את אובדן שטח החצר.

בנוסף, לתפיסתו, כתוצאה מאישור ההקלה מתאפשרת הגדלת שטח המרתף בהתאם לתכנית ע'1 והגדלת שטח הבינוי בהתאם לתכנית ג'1, כאשר לצורך החישוב הובא בחשבון ניצול חלקי של תוספת השטחים המבוקשת בהיתר.

עוד הובאו בחשבון מקדמי שווי בהתאם לאופי השטחים והשימושים השונים, לרבות שטח מרתף, שטח עיקרי, שטח נלווה, עליית גג, מרפסות וכיו"ב.

תחשיב שטח אקו' מושבח:

ניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח אקו'
שטח קומת קרקע במצב קודם (20%)	92.40		
שטח קומת קרקע על פי הבקשה להיתר	109.42		
שטח מנויד מקומה א' לקומת הקרקע (שיפור תכנוני בהתחשב בהפסד חצר)	17.02	0.10	1.70
שטח קומת מרתף במצב קודם (20%)	92.40		
שטח קומת מרתף על פי הבקשה להיתר	102.51		
תוספת שטח מרתף	10.11	0.55	5.56
שטח חדר יציאה לגג על פי הבקשה להיתר	39.96		
שטח מרפסת גג על פי הבקשה להיתר	67.89		
בניכוי מרפסת גג בהתאם לשומה מכרעת קודמת בהליך מכר והבינוי המבוקש	-52.44		
תוספת מרפסת גג	15.45	0.25	3.86
סה"כ תוספת שטח אקו'			**11.12**

[4] מעבר לתכסית מותרת בשיעור 20%.

<u>התייחסות שמאי המשיבה לשומת שמאי המבקש ולטענות שהועלו על ידו</u>

מקדם שווי בגין רכיב החצר:

לעמדת שמאי המשיבה, ניתוח שמאי המבקש ביחס למקדם החצר, בשיעור של 0.55, ולהשפעתו על ערכי השווי שגוי מיסודו.

שמאי המשיבה חולק על הטענה שלפיה לא ניתן לקבוע מקדם משותף, ומציין כי מקדמי "שיפור תכנון", אשר אינם מבטאים תוספת שטח אלא שינוי במאפייני השטח, כוללים מטבעם מספר רכיבים ושיקולים.

בהקשר זה מפנה שמאי המשיבה לשומה מכרעת של השמאי המכריע אלי כהן, בגו"ח 6332/76, שבה ננקט מקדם שיפור תכנון לניוד שטחים לקומת הקרקע, הכולל גם את מרכיב החצר, בשיעור של 0.10.

עוד טוען כי הניתוח שהציג שמאי המבקש מבוסס על נכסים במיקומים שונים לחלוטין ממיקום הנכס הנדון בשכונת תל ברוך היוקרתית. לשיטתו, כלל בסיסי בנדל"ן הינו כי אין לבצע היקשים בין מיקומים שונים, ובכלל זה נכסים מאזור אור עקיבא, נס ציונה ונתיבות לנכס הנדון.

לדידו, לא זו אף זו, ההשוואה שערך שמאי המבקש מתבססת על מדגם מצומצם של 3 תצפיות בלבד בכל קבוצה. לשיטתו, מדגם בהיקף כזה אינו בעל מובהקות סטטיסטית מספקת לצורך קביעת מקדם רוחבי, בוודאי שלא לכלל הארץ ובפרט לא לשכונת תל ברוך.

באשר לקווים המנחים, טוען שמאי המשיבה כי מדובר בטיוטה שאינה מחייבת. לשיטתו, אילו הטיוטה הייתה מתפרסמת להערות הציבור, ניתן היה לצפות כי היו מוגשות השגות ביחס לתוצאות המחקר שעליו היא מבוססת.

שמאי המשיבה מוסיף כי אימוץ מקדם חצר בשיעור 0.55, כפי שנעשה בשומת המבקש, מוביל לתוצאה שאינה סבירה, שכן משמעותה היא שווי מ"ר מבונה של כ-15,000 ₪ בלבד בתל ברוך.

לעמדתו, הדרך הראויה לבחינת מקדם החצר היא להתחיל משווי מ"ר מבונה בבנייה רוויה, המנטרל את אלמנט החצר, המצוי בגבולות של 25,000 ₪, ולהוסיף לו התאמות בגין יוקרתיות השכונה, פרטיות, מבנה עצמאי ומאפיינים נוספים של צמודי קרקע.

לראייתו, מאחר שהתאמות אלו מובילות לערכי שווי מבונה אקו' הדומים לערכים העולים מניתוח המחירים שערך, סבור שמאי המשיבה כי מקדם חצר בשיעור 0.25 הוא מקדם ראוי ואף זהיר.

התייחסות לטענות שמאי המבקש ביחס למקדם שווי החצר:

שמאי המשיבה טוען כי מציאת מקדמים באופן מדעי אינה תמיד אפשרית. לדבריו, קיימות מקובלות אמפיריות וקווים מנחים, אך אין מדובר במחקר. לדידו, בשמאות קיימים נושאים רבים שקשה למדוד בכלים אמפיריים, ולעיתים הנתונים אינם מאפשרים לבודד מקדם מסוים באופן מלא.

לדוגמה, ציין שמאי המשיבה כי קשה לדעת מהי התרומה של שטח הדירה לעומת מספר החדרים. לפיכך, לשיטתו, ניתוח המכרזים השונים אינו רלוונטי, הן בשל הבעיות הסטטיסטיות והן משום שאין דין תל ברוך כדין נתיבות.

עוד טוען שמאי המשיבה כי בשכונה הנדונה, בניגוד לשכונות אחרות, זכויות הבנייה הן ליניאריות לשטח המגרש. לכן, כאשר הזכויות ליניאריות לשטח המגרש, המידע מהשכונות הצפוניות אינו מאפשר לבחון מהי תרומת שטח החצר.

ביחס לנכס הנדון, מציין שמאי המשיבה כי באזור תל ברוך זכויות הבנייה הן 20% כפול 2, כלומר תכסית של 20% וחצר בשיעור של 80%. לשיטתו, מה שמשפיע על מקדם החצר הוא היחס בין החצר לבין התכסית, ולא שטח החצר האבסולוטי.

בנוסף, שמאי המשיבה מציין כי קיים הבדל בין חצר אפקטיבית במגרש חד-משפחתי לבין מגרש דו-משפחתי. לדבריו, במגרש חד-משפחתי קיימת חצר שולית במרווחים הצדדיים, ואילו בנכס הנדון אין מרווח צידי, ולכן קיימת חצר אפקטיבית יותר.

בהתייחס לטיוטת הקווים המנחים, מציין שמאי המשיבה כי מדובר בטיוטה שאינה מחייבת. לדבריו, הוא בחן כיצד אייל יצחקי, שערך את הטיוטה כשמאי הממשלתי, יישם את הדברים בפועל במסגרת שומות מכריעות שערך.

בהקשר זה מפנה שמאי המשיבה לשתי שומות מכריעות בגו"ח 6669/52, שבהן נדונו הקלות שגרעו שטח חצר. לטענתו, באותן שומות ציטט יצחקי את טיוטת הקווים המנחים שערך, אולם קבע מקדם שווי חצר של 0.3. עוד מציין שמאי המשיבה כי יצחקי קבע שהגידול בשווי מגרשים גדולים אינו נובע מהגדלת שטח החצר, אלא מהביקוש למגרשים גדולים בשל יוקרתיותם. לשיטת שמאי המשיבה, טענה זו נכונה גם ביחס לשכונות הצפוניות של תל אביב, שבהן קיים ביקוש למגרשים גדולים.

שמאי המשיבה מוסיף ומפנה לעסקה ברחוב יואב 9, שם מדובר במגרש בשטח העולה על דונם עם זכויות יחסיות, שנרכש במחיר גבוה, כאשר הקונה הרס מבנה קיים בשטח של 450 מ"ר בשל ההיצע הנמוך של מגרשים. עוד הפנה לגו"ח 6669/416, שבו, לטענתו, קבע יצחקי מקדם 0.3 לגריעת חצר, ומכאן שלשיטתו גם יצחקי עצמו אינו רואה בטיוטת הקווים המנחים בסיס מחייב.

בנוסף, מפנה שמאי המשיבה לשומה מכרעת של חיים מסילתי בשכונת אפקה, גו"ח 6627/556, שבה הוא עצמו שימש כשמאי המשיבה. לדבריו, במסגרת הדיון שם עלו טענות בעניין מקדם החצר, לרבות דוגמאות מכפר שמריהו ומכרזים, והשמאי המכריע דן בסוגיה וקבע בסופו של דבר מקדם חצר בשיעור 0.25.

לעניין בדיקת הסבירות, שמאי המשיבה טוען כי בהיעדר אפשרות לבצע ניתוח מדויק למקדם החצר, יש לבחון את סבירות התוצאה. לדבריו, מקדם חצר של 0.55, כפי שטוען שמאי המבקש, מוביל לשווי של כ-15,000-16,000 ₪ למ"ר מבונה, שאינו סביר לשיטתו. זאת, כאשר שווי מ"ר מבונה בבנייה רוויה בשכונות סמוכות ובמיקומים נחותים עומד בגבולות 22,000-23,000 ₪ למ"ר. לשיטתו, לאחר תוספת בגין יוקרתיות ומיקום, מתקבלים ערכי השווי שקבע, ואף מעבר לכך. כדוגמה ציין כי בשכונת רביבים, בבנייה רוויה, שווי מ"ר מבונה עומד על כ-22,500 ₪, ולכן שווי של 25,500 ₪ למ"ר מבונה בנכס הנדון הוא סביר.

סבירות תחשיב ההשבחה בשומת שמאי המבקש:

לטענת שמאי המשיבה, עמדת שמאי המבקש ביחס להקלות מובילה לתוצאה שאינה סבירה במבחן המציאות.

לגישתו, בהתאם לתחשיב שמאי המבקש, ההקלות המבוקשות גורמות לפגיעה בשווי הנכס בהיקף של כ-1,130,000 ₪.

שמאי המשיבה גורס כי תוצאה זו אינה מתיישבת עם ההיגיון הכלכלי והשמאי, שכן ככל שההקלות אכן פוגעות בשווי הנכס, לא ברור מדוע התבקשו מלכתחילה.

הקלה לניוד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע:

לטענת שמאי המשיבה, ההקלה לניוד שטחים מקומה א' לקומת הקרקע מהווה רכיב משביח. לטענתו, ראשית, הניוד הגדיל את שטחי המרתף. שנית, בשים לב למיקום הנכס באזור תל ברוך היוקרתי, ולכך שמגרשי הבנייה באזור מהווים מוצר ייחודי ומבוקש, קיימת תרומה ממשית לתוספת בינוי בקומת הקרקע, גם כאשר זו באה על חשבון שטח חצר שולי.

שמאי המשיבה מוסיף כי ריבוי הבקשות להגדלת קומת הקרקע מלמד על חשיבותה ועל עדיפותה ביחס לקומה העליונה, ומשכך הוא חולק על עמדת שמאי המבקש שלפיה אין לראות בניוד משום שיפור תכנוני. לדבריו, בהתאם להלכת מירה גל, אין לגבות בגין רכיב זה במסגרת המכר, אלא במועד מתן ההיתר.

עוד מציין שמאי המשיבה כי בשומתו ננקט, על הצד הזהיר, מקדם שיפור תכנוני בשיעור של 10%, המגלם את כלל השפעות ההקלה, וזאת לעומת מרבית השומות המכריעות, שלטענתו קובעות מקדם בשיעור של כ-15%.

לתמיכה בעמדתו מפנה שמאי המשיבה לשומה מכרעת של אלי כהן בגו"ח 6332/76, שבה ננקט מקדם שיפור תכנוני בשיעור של 0.10 בגין ניוד שטחים לקומת הקרקע, הכולל גם את רכיב החצר. כן הפנה לשומה מכרעת של רינת וייס רביב בגו"ח 7169/229, שבה הובאה בחשבון השבחה בגין הגמישות התכנונית, בהתחשב בהפסד שטח החצר, במקדם של 0.15, ולשומה מכרעת של מוטי דיאמנט בגו"ח 6336/59, שבה נקבע כי ניוד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע תורם לגמישות בתכנון בית המגורים ומהווה אלמנט משביח.

בנוסף מפנה שמאי המשיבה לנכס ברחוב יואב 9, שבו מגרש גדול ועליו בית בשטח של כ-450 מ"ר שנהרס, אף שלא נוצלו מלוא זכויות הבנייה. לדבריו, באותו מקרה נויד חלק ניכר מהשטחים לקומת הקרקע, והשמאי המכריע הביא את הניוד בחשבון באופן דומה לשומתו. מאחר שמדובר במגרש גדול יותר ובניוד בהיקף גדול יותר, מקדם של 0.1 שנקבע בשומתו הוא, לשיטתו, על הצד הזהיר.

ביחס לטענה כי ניוד השטחים לקומת הקרקע מצמצם את אפשרויות הבנייה בגג, מציין שמאי המשיבה כי במצב הקודם הובא בחשבון השטח המיטבי בהתאם לשומה המכרעת, הכולל חלל גג, ואילו המצב החדש חושב בהתאם לבקשה להיתר. לדבריו, ההקלה משקפת שינוי בכלל השטחים במבנה, לרבות מרפסת הגג.

לבסוף טוען שמאי המשיבה כי אין לאמץ רק שומות מכריעות התומכות בעמדת שמאי המבקש ולראות ביתר השומות כבלתי רלוונטיות. בהקשר זה ציין כי ניתן לבחון גם את קביעותיהם של אורית גלן וחיים מסילתי ביחס למקדם החצר בשכונות הצפוניות.

הבהרת שמאי המשיבה ביחס לשומה הקודמת שנערכה בנכס הנדון במסגרת הליך המכר:

במסגרת הדיון הבהיר שמאי המשיבה כי "שומת המכר החלוטה" שאליה הפנה בשומתו היא השומה המכרעת של טיגרמן, שנערכה בנכס הנדון במסגרת הליך המכר. עוד הבהיר כי השטח שנוכה בשומתו נקבע בהתאם לשומת טיגרמן.

שמאי המשיבה ציין כי חישוב שטח חדר היציאה לגג במקדם 1, בצירוף שטח מרפסת הגג במקדם 0.25, מביא לשטח אקו' של 56.93 מ"ר, לעומת 52.39 מ"ר שנוכו בהתאם לשומת טיגרמן. לפיכך, לשיטתו, מתקבלת תוספת שטח אקו' של 4.54 מ"ר.

עוד ציין שמאי המשיבה כי בשומתו נפלה טעות, שכן אין להביא בחשבון תוספת שטח מרפסת גג, אלא את תוספת השטח האקו' בלבד.

בנוסף הבהיר שמאי המשיבה כי השומה המכרעת נערכה לפי 20% לקומה, בהתאם לזכויות המותרות, וכי החיוב בשומתו נערך בגין השטח הנוסף בקומת הקרקע.

12.1.6. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה מתבסס על מספר מקורות השוואה, ובכלל זה עסקות מכר למגרשי מגורים בשכונת תל ברוך מהשנים 2023-2024, מחירי היצע למגרשי מגורים בשכונה מהשנים 2024-2025 וכן על הכרעת שמאי מכריע בנכס המצוי אף הוא בשכונת תל ברוך, כדלקמן:

<u>עסקות מכר למגרשי מגורים בסביבת הנכס הנדון</u>:

כתובת	שכונה	גו"ח	תאריך עסקה	תמורה	שטח מגרש
אוגרית 21	תל ברוך מדרום לקק"ל	6627/212	24.12.2024	₪ 10,600,000	483.00 מ"ר
מיזאן 13א	תל ברוך מצפון לקק"ל	6792/18	18.09.2024	₪ 9,800,000	309.50 מ"ר
עמרי 15	תל ברוך מדרום לקק"ל	6627/232	25.07.2024	₪ 14,000,000	612.00 מ"ר
יעקב זרובבל 10א	תל ברוך מצפון לקק"ל	6627/123	16.04.2024	₪ 11,500,000	502.50 מ"ר
עמרי 15א	תל ברוך מדרום לקק"ל	6627/232	04.04.2024	₪ 14,000,000	567.00 מ"ר
מיזאן 25	תל ברוך מצפון לקק"ל	6792/13	26.02.2024	₪ 8,250,000	302.50 מ"ר
אופיר 32	תל ברוך מדרום לקק"ל	6625/649	03.01.2024	₪ 12,000,000	490.50 מ"ר
בני אפרים 261א	תל ברוך מדרום לקק"ל	6625/1053	25.07.2023	₪ 8,650,000	358.50 מ"ר
קפריסין 6 פ' עמרי 22	תל ברוך מדרום לקק"ל	6625/665	04.05.2023	₪ 17,500,000	574.00 מ"ר

מחירי היצע של מגרשי מגורים בשכונה הנדונה:

מקור	תאריך	מיקום	שטח מגרש	מחיר מבוקש
יד 2	11/2024	קהילת סופיה, תל ברוך צפון	312 מ״ר	10,000,000 ₪
יד 2	11/2024	תל ברוך דרום	480 מ״ר	11,500,000 ₪
יד 2	11/2024	תל ברוך דרום	510 מ״ר	10,800,000 ₪
יד 2	09/2025	אוגרית, תל ברוך דרום	550 מ״ר	12,500,000 ₪
יד 2	09/2025	תל ברוך צפון	303 מ״ר	9,000,000 ₪
יד 2	09/2025	תל ברוך דרום	600 מ״ר	16,000,000 ₪

החלטת שמאי מכריע מהשכונה הנדונה:

גוש/חלקה	כתובת	שמאי מכריע	מועד קובע	שווי למ״ר מבונה
6627/269	אוגרית 23	דוד דדון	30.01.2023	28,000 ₪

על בסיס מקורות השוואה אלו, ולאחר ביצוע התאמות למאפייני הנכס הנדון ולמיקומו[5], קבע שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה בסך 25,500 ₪.

התייחסות שמאי המשיבה לשומת שמאי המבקש ולטענות שהועלו על ידו

התייחסות לטענות שמאי המבקש והצגת ניתוח לנתוני ההשוואה משומת המשיבה:

לטענת שמאי המשיבה, קיימת סתירה בגישת שמאי המבקש ביחס לאופן ניתוח נתוני ההשוואה. מחד גיסא, שמאי המבקש טוען כנגד שימוש בשיקול דעת שמאי ובמקדמים שמאיים ללא ניתוח פרטני של המקדמים; ומאידך גיסא, ניתוחו שלו כולל הנחות ביחס לנתוני ההשוואה, הסתמכות על שומות מכריעות לצורך קביעת מקדמים, לרבות מקדם רעש, הנחות ביחס לנתוני ההיצע בשיטת ״מנסה מצליח״, וכן הנחה בדבר קשר בין מודעה חסרת מאפיינים מזהים לבין עסקת מכר.

עוד טוען שמאי המשיבה כי מרבית השמאים, לרבות שמאי ועדה, שמאים נגדיים ושמאים מכריעים, נוקטים בגישה של שימוש במקדמי שווי ובשיקול דעת שמאי. בנוסף, נטען כי ניתוח מקדמי השווי שערך שמאי המבקש נסמך על מיקומים שונים בתכלית ממיקום הנכס הנדון, על נכסים בעלי מאפיינים וביקושים שונים, ועל מדגם סטטיסטי מצומצם, עד כדי הסתמכות על תצפית בודדת חריגה.

שמאי המשיבה מוסיף כי שומתו כוללת מסד נתונים נרחב, הכולל עסקאות מהשכונה עצמה, נתוני היצע עדכניים והכרעות של שמאים מכריעים בשכונה עצמה.

כמו כן, לשיטתו, ניתוח המחירים בשומתו מביא בחשבון את גילום ההקלה הכמותית הנפוצה בסביבת הנכס, תוך נטרול היטל ההשבחה, התחשבות באי-וודאות למימוש ההקלה, וכן בשים לב לביטול ההקלות הכמותיות, שהיה צפוי עוד בשנת 2024 ונכנס לתוקף בתחילת שנת 2025, כל זאת כנדרש בפסיקה.

[5] בשומת המשיבה לא פורטו ניתוח הנתונים וההתאמות שננקטו ביחס לנתוני ההשוואה. עם זאת, ניתוח זה הוצג במסגרת מסמך התגובה מטעם שמאי המשיבה, ויפורט להלן כחלק מהתייחסותו לטענות שמאי המבקש.

באשר להתאמת הזמן, שמאי המשיבה מציין כי חלק מהעסקאות שבידיו נערכו למועדים קובעים קודמים בשנים 2023-2024, בעוד שהמועד הקובע לשומה הוא 12/03/2025. לפיכך, לתפיסתו, יש להביא בחשבון מקדם התאמת זמן, המבטא את עליית מחירי הקרקעות הניכרת בתקופה הנדונה.

עוד צוין כי מחירי הקרקע רגישים במיוחד לשינויים במחירי הנכסים הבנויים, כך שלשיטת שמאי המשיבה, עלייה של 20% במחירי הנכסים הבנויים עשויה לבטא עלייה של בין 30% ל-40% במחירי הקרקע.

מעבר לאמור, שמאי המשיבה מדגיש כי בסופו של דבר, עיקר ניתוח ערכי השווי שערך שמאי המבקש מבוסס על עסקה בודדת בלבד. לשיטתו, הסתמכות זו אינה מתיישבת עם עמדת שמאי המבקש עצמו בדבר הצורך בניתוח רחב ומבוסס של נתוני ההשוואה.

להלן יוצג ניתוח שמאי המשיבה לנתוני ההשוואה שהוצגו בשומתו, לרבות עסקאות המכר, נתוני ההיצע, השומות המכריעות, מקדמי ההתאמה והמשקלות שניתנו לכל אחד ממקורות המידע:

ניתוח נתוני ההשוואה[6]:

<u>ניתוח עסקות מכר למגרשי מגורים</u>:

כתובת	שכונה	גו"ח	תאריך עסקה	תמורה	שטח מגרש, במ"ר
אוגרית 21	תל ברוך מדרום לקק"ל	6627/212	24.12.2024	₪ 10,600,000	483.00
מיזאן 13א	תל ברוך מצפון לקק"ל	6792/18	18.09.2024	₪ 9,800,000	309.50
עמרי 15	תל ברוך מדרום לקק"ל	6627/232	25.07.2024	₪ 14,000,000	612.00
יעקב זרובבל 10א	תל ברוך מצפון לקק"ל	6627/123	16.04.2024	₪ 11,500,000	502.50
עמרי 15א	תל ברוך מדרום לקק"ל	6627/232	04.04.2024	₪ 14,000,000	567.00
מיזאן 25	תל ברוך מצפון לקק"ל	6792/13	26.02.2024	₪ 8,250,000	302.50
אופיר 32	תל ברוך מדרום לקק"ל	6625/649	03.01.2024	₪ 12,000,000	490.50
בני אפרים 261א	תל ברוך מדרום לקק"ל	6625/1053	25.07.2023	₪ 8,650,000	358.50
קפריסין 6 פ' עמרי 22	תל ברוך מדרום לקק"ל	6625/665	04.05.2023	₪ 17,500,000	574.00

[6] יוער כי נמצאה אי התאמה בין קובץ האקסל שהועבר מטעם שמאי המשיבה לבין התחשיבים שפורטו במסמך התגובה מטעמו. ואולם, מאחר שתוצאת השווי זהה בשני התחשיבים, אין באי התאמה זו כדי להשפיע על מסקנות השומה. בנסיבות אלה, מצאתי להסתמך על קובץ האקסל הפתוח, אשר מציג באופן מלא ושקוף את שלבי החישוב ומאפשר להתחקות אחר אופן גזירת תוצאת השווי.

כתובת	מחיר למ״ר קרקע	מקדם גודל מגרש	מקדם התאמת זמן	מקדם צפוני / דרומי	מקדם מיקום בשכונה	מקדם זכויות בנייה	מחיר מתואם למ״ר קרקע
אוגרית 21	₪ 21,946		1.013	0.950			₪ 21,110
מיזאן 13א	₪ 31,664	1.1	1.028	1.000		0.85	₪ 30,588
עמרי 15	₪ 22,876		1.037	0.950			₪ 22,545
יעקב זרובבל 10א	₪ 22,886		1.054	1.000			₪ 24,124
עמרי 15א	₪ 24,691		1.056	0.950			₪ 24,773
מיזאן 25	₪ 27,273	1.1	1.063	1.000		0.85	₪ 27,222
אופיר 32	₪ 24,465		1.072	0.950			₪ 24,909
בני אפרים 261א	₪ 24,128	1.1	1.100	0.950	1.1		₪ 30,504
קפריסין 6 פ׳ עמרי 22	₪ 30,488		1.114	0.950			₪ 32,274
ממוצע							**₪ 26,450**

ניתוח נתוני היצע:

מקור	תאריך	מיקום	שטח מגרש במ״ר	מחיר מבוקש	מחיר למ״ר קרקע	מקדם התאמת זמן	מקדם גודל מגרש	מקדם צפוני / דרומי	מקדם מיקום בשכונה	מקדם זכויות בנייה	מחיר מתואם למ״ר קרקע
יד 2	11/2024	קהילת סופיה, תל ברוך צפון	312	₪ 10,000,000	₪ 32,051	1.021	1.1			0.85	₪ 30,745
יד 2	11/2024	תל ברוך דרום	480	₪ 11,500,000	₪ 23,958	1.021		0.95			₪ 23,241
יד 2	11/2024	תל ברוך דרום	510	₪ 10,800,000	₪ 21,176	1.021		0.95			₪ 20,543
יד 2	09/2025	אוגרית, תל ברוך דרום	550	₪ 12,500,000	₪ 22,727	0.971		0.95			₪ 20,959
יד 2	09/2025	תל ברוך צפון	303	₪ 9,000,000	₪ 29,703	0.971					₪ 28,834
יד 2	09/2025	תל ברוך דרום	600	₪ 16,000,000	₪ 26,667	0.971		0.95			₪ 24,592
ממוצע											₪ 24,819
ממוצע ללא חריגים (עסקאות 2 ו-6 בלבד)											₪ 23,917
מקדם ביקוש											0.95
ממוצע מתואם											**₪ 22,721**

שומות מכריעות:

גוש/חלקה	כתובת	שמאי מכריע	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה	מקדם התאמת זמן	מקדם צפוני / דרומי	מקדם מיקום בשכונה	מחיר מתואם למ"ר מבונה
6627/269	אוגרית 23	דוד דדון	30.01.2023	₪ 28,000	1.131	0.95		₪ 30,089
6792/13	מיזאן 3א	דוד טיגרמן	07.09.2022	₪ 20,800	1.158	1.00		₪ 24,079
ממוצע								**₪ 27,100**

שקלול נתוני ההשוואה וקביעת שווי מ"ר מבונה:

מהות	שווי למ"ר קרקע	שטח אקו' + הקלה	שווי למ"ר מבונה	משקל	סה"כ
עסקאות קרקע	₪ 26,450	394.00	₪ 31,300	50%	₪ 15,500
מחירי היצע	₪ 22,721	387.93	₪ 27,100	35%	₪ 9,485
מכריעים			₪ 27,100	15%	₪ 4,065
שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון			₪ 28,400	100%	₪ 29,050
מיקום בתל ברוך דרומית					1.00
מקדם מיקום בשכונה					0.95
שווי מ"ר מבונה מתואם, מעוגל					**₪ 27,500**

לעמדת שמאי המשיבה, ערכי השווי שנקבעו בשומתו נמוכים משמעותית מהערכים העולים מניתוח נתוני ההשוואה, וזאת על הצד הזהיר ובהתחשב בשומות קודמות שנערכו בסביבת הנכס.

עוד מדגיש שמאי המשיבה כי השמאית המכריעה היא גורם מקצועי עצמאי, הרשאית ואף נדרשת לקבוע את ערכי השווי בהתאם לשיקול דעתה השמאי.

אופן תחשיב שטח אקו' והקלה:

ניתוח שווי למ"ר מבונה זכויות בנייה של 20%*2 למגרשים (לפי פס"ד "מירה גל")					
תיאור	**% בנייה**	**שטח**	**מקדם שווי**	**מקדם ניצול**	**שטח אקו'**
שטח מגרש		462.00			
מרתף מתחת לבית	20.00%	92.40	0.55	1.00	50.82
מרתף מתחת למוסך		0.00	0.55	0.50	0.00
קומת קרקע	20.00%	92.40	1.00	1.00	92.40
קומה עליונה	20.00%	92.40	1.00	1.00	92.40
קומת גג / חלל גג	20.00%	92.40	0.70	0.90	58.21
מבנה עזר		0.00	1.00	1.00	0.00
מרתף מתחת מ. עזר		0.00	0.55	1.00	0.00
ע. גג מעל מ. עזר		0.00	0.70	1.00	0.00
בריכת שחייה	40.0	40.00	0.35	0.60	8.40
מוסך חנייה	33.0	33.00	0.35	1.00	11.55
חצר (יתרה)	296.60	296.60	0.25	1.00	74.15
סה"כ מ"ר אקו'					**387.93**

התחשבות בהקלה					
תיאור	**% בנייה**	**שטח**	**מקדם שווי**	**מקדם ניצול**	**שטח אקו'**
תוספת הקלה	6.00%	27.72	1.00	1.00	27.72
אובדן חצר		(13.86)	0.25	1.00	(3.47)
תוספת חלל כפול		27.72	0.20	0.00	0.00
תוספת מרפסת גג		27.72	0.25	0.00	0.00
סה"כ תוספת שטח אקו'					24.26
בניכוי היטל השבחה					(12.13)
סיכום ביניים					12.13
מקדם סיכון לאישור ההקלות					0.50
סיכום ביניים					6.06
מ"ר מבונה אקו' כולל הקלות					**394.00**

הבהרות שמאי המשיבה במסגרת הדיון ביחס לניתוח נתוני ההשוואה:

במסגרת הדיון הבהיר שמאי המשיבה כי שווי מ"ר מבונה בשומתו אינו מבוסס על שומות מכריעות בלבד, אלא על מסד נתונים נרחב הכולל עסקאות מכר ונתוני היצע. לדבריו, לשומות המכריעות ניתן משקל נמוך, מאחר שקיימות עסקות השוואה.

עוד ציין כי חלק מהעסקאות הן לזכויות חכירה ולא לבעלות, וכי עלות הקניית הבעלות היא 5% על הצד הזהיר, אולם רכיב זה לא הובא בחשבון בתחשיבו.

ביחס לפוטנציאל ההקלות, ציין שמאי המשיבה כי לא בכל העסקאות מבוקשות הקלות כמותיות, אך הוא הביא בחשבון את פוטנציאל ההקלות במחירים. לשיטתו, מאחר שמיום 01/01/2025 לא ניתן עוד לבקש הקלה כמותית, ניתוח פוטנציאל ההקלות הוא ראוי וזהיר. במענה לשאלת הח"מ הבהיר כי מדובר בשיקול דעת שמאי שלו, וכי ככל שהשוק מאבחן ומתחשב בהתכלות ההקלות במסגרת ניתוח השווי, יש לתת לכך ביטוי.

באשר להתאמת הזמן, טען שמאי המשיבה כי בשל ההיצע הנמוך בסביבה קיימת עליית מחירים ולא ירידת מחירים.

שמאי המשיבה הוסיף כי יש להבחין בין תחשיב ההשבחה המפורט בשומתו לבין מקדמים וערכי שווי, שהם בבחינת שיקול דעת שמאי.

לשיטתו, הנישום יכול להבין את בסיס החיוב, שכן בשומה קיימים עקרונות החישוב.

ביחס לטענה כי לא הוצגו שמאים מכריעים הנוקטים מקדם אי-ודאות להקלות, הדגיש כי אי-הוודאות הובאה בחשבון בניתוח השווי ביחס לפוטנציאל ההקלות.

לעניין מקדמי ההתאמה, הסביר שמאי המשיבה כי מקדם זכויות הבנייה ננקט בשל שונות בזכויות הבנייה בין העסקאות, ובפרט בחלק הצפוני ובשיכון הבולגרים, שם קיימות תב"עות שונות וזכויות בנייה שונות, בדרך כלל במגרשים קטנים.

ביחס למקדם גודל המגרש, טען כי מגרשים קטנים שווים פחות ממגרשים גדולים, וכי קיימת "שוליות הפוכה", ולכן במגרש קטן נדרש מקדם התאמה לגודל.

באשר למקדם צפוני / דרומי, ציין כי מדובר בהבחנה בין תל ברוך שמדרום לקק"ל לבין תל ברוך שמצפון לקק"ל, כאשר לדבריו החלק הדרומי טוב יותר.

לעניין מקדם המיקום בשכונה, ציין כי מדובר במקדם כללי, והפנה כדוגמה לבני אפרים 261, המצוי על הכביש, כאשר לדבריו המבנים בנויים על המדרכה ולכן נדרש מקדם.

ביחס לנתוני ההיצע, ציין כי ניפה עסקאות חריגות, קיבל מחיר נמוך יותר, ונקט מקדם ביקוש בשיעור 0.95.

עוד הבהיר שמאי המשיבה כי הוא עומד מאחורי שומתו ואינו מבקש לתקנה. לדבריו, הוא לא שינה מקדם.

ביחס למיקום הנכס הנדון, טען כי הנכס אינו יושב על קק"ל, אלא מצוי ברחוב פנימי, ולכן אין בו אלמנט רעש המצדיק הפחתה של 30%. לשיטתו, מקדם מיקום של 0.95 הוא ראוי; לטענתו, אמנם אין מדובר במיקום הטוב ביותר בשכונה, אך אין הצדקה להפחתה גבוהה יותר.

לעניין שוליות שטחי החצר, טען כי מקדם החצר נקבע בהתאם ליחס בין שטח החצר לבין שטח התכסית, וכי מדובר במקדם יחסי ולא אבסולוטי. לכן, לשיטתו, הדוגמה ברחוב יואב 9 אינה דומה, שכן מדובר במגרש גדול עם זכויות בנייה בשיעור של 32%, כלומר תכסית של 16.25%.

12.1.7. **<u>התכלות זכויות ההקלות</u>**

<u>התייחסות שמאי המשיבה לשומת שמאי המבקש ולטענות שהועלו על ידו</u>

שמאי המשיבה חולק על טענת שמאי המבקש בדבר הפחתת שווי ההקלות בשל היותן זכויות מתכלות. לדבריו, קיימות שומות מכריעות שבהן התקבלה הפחתה כאמור ואחרות שבהן היא נדחתה, והסוגייה נתונה לשיקול דעת שמאי ולמבחן השוק.

לתמיכה בעמדתו מפנה שמאי המשיבה לשומה מכרעת של משה נדם ברחוב אריה בן אליעזר 20, שבה נקבע:

"לא הוצגו לי נתונים כלשהם, על פיהם ניתן להסיק, כי השוק מייחס שווי מופחת כלשהו לזכויות שניתנו בהקלה, לעומת זכויות מתוכנית. אמנם בבתים יוקרתיים נעשים לעיתים שיפוצים ותוספות, אולם במקרים רבים נשמרים אלמנטים שהותרו בעבר על מנת להימנע מהצורך בבקשת הקלה נוספת.

בנסיבות אלה, לא מצאתי לנכון לייחס שווי מופחת לזכויות שהוקנו בהקלה, כפי שהכרעתי בהכרעות שונות בעבר".

בנוסף, מפנה שמאי המשיבה לשומה מכרעת של שלומי יפה ברחוב הנוטר 26, גו"ח 6626/124, וכן לערר תא/81114/1220 שהתייחס לשומה זו. לדבריו, שלומי יפה קבע כי סוגיית ההקלה המתכלה נתונה לשיקול דעת שמאי ולמבחן השוק. לשיטת שמאי המשיבה, בשל הביקוש וההיצע הנמוך בשכונות הצפוניות, השוק אינו מבחין בין זכויות בנייה מכוח תב"ע לבין זכויות שניתנו בהקלה.

עוד מפנה שמאי המשיבה לשומות מכריעות של בצלאל קציר ברחוב שז"ר 14, גו"ח 6668/523; מוטי דיאמנט ברחוב הלני המלכה 38, גו"ח 6517/151; שמואל אוזנברג ברחוב קפלן 99א', גו"ח 6668/407; בצלאל קציר ברחוב שלמה המלך 10, גו"ח 6667/259; ואבישי זיו ברחוב הקדמה 36, גו"ח 6669/67.

שמאי המשיבה מוסיף כי להקלה קיימת משמעות שווי במועד נתינתה, ולכן יש לאמוד את ערכה בהתאם למבחן השוק ולא לפי ערכה הסובייקטיבי לבעלים. עוד טען כי מדובר במגרש המיועד להריסה ולבנייה מחדש, ולכן שווי מ״ר מבונה מכוח הקלה זהה לשווי מ״ר מבונה המגולם בעסקות קרקע. לשיטתו, בשל משך החיים הכלכליים, השוק אינו מבחין בין שני סוגי הזכויות.

כן טוען שמאי המשיבה כי ככל שמובאת בחשבון הפחתה בגין התכלות ההקלה, יש לתת לכך ביטוי גם בניתוח עסקאות ההשוואה במסגרת חישוב פוטנציאל ההקלות.

ביחס לטענה שלפיה הוועדה המקומית אינה מגישה עררים בנושא, וכי ייתכן שקיבל הנחיה להמשיך בעמדה זו, הבהיר שמאי המשיבה כי לא קיבל הנחיה כאמור. לדבריו, עיריית תל אביב אינה מערערת על קביעות שמאיות, ובפרט לא בסוגיית ההקלה המתכלה, המצויה בתחום שיקול הדעת השמאי.

12.1.8. **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

הוספת כניסה נפרדת למרתף	**שטח (מ״ר)**	**מקדם השבחה**	**שטח אקו׳**
שטח מרתף, ללא ממ״ד וללא מעלית	89.97	5%	4.50
סה״כ תוספת שטח אקו׳			**4.50**
הגדלת רוחב חצר אנגלית	**שטח (מ״ר)**	**מקדם השבחה**	**שטח אקו׳**
תוספת שווי בגין אור ואוורור לשטח מרתף (ללא שטח ממ״ד)	89.97	7.50%	6.75
שטח חצר אנגלית מערבית חורג מ- 1.50 מ׳	13.85	12.5%	1.73
סה״כ תוספת שטח אקו׳			**8.48**
תוספת שטח בקומת המרתף מעבר לתכסית מותרת בתוכנית ״ע-1״	**שטח (מ״ר)**	**מקדם שווי**	**שטח אקו׳**
מגולם בהקלה לניוד שטחים	0.00	0.550	0.00
סה״כ תוספת שטח אקו׳			**0.00**
ניוד שטחים מקומה א׳ לקומת קרקע	**שטח (מ״ר)**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שטח קומת קרקע במצב קודם (20%)	92.40		
שטח קומת קרקע על פי הבקשה להיתר	109.42		
שטח מניד מקומה א׳ לקומת הקרקע (שיפור תכנוני בהתחשב בהפסד חצר)	17.02	0.10	1.70
שטח קומת מרתף במצב קודם (20%)	92.40		
שטח קומת מרתף על פי הבקשה להיתר	102.51		
תוספת שטח מרתף	10.11	0.55	5.56
שטח חדר יציאה לגג על פי הבקשה להיתר	39.96		
שטח מרפסת גג על פי הבקשה להיתר	67.89		
בניכוי מרפסת גג בהתאם לשומה מכרעת והבינוי המבוקש	-52.44		
תוספת מרפסת גג	15.45	0.25	3.86
סה״כ תוספת שטח אקו׳			**11.12**
סיכום			**סה״כ**
תוספת שטח אקו׳			24.10
שווי למ״ר מבונה אקו׳			₪ 25,500
סה״כ השבחה			**₪ 614,547**

12.2. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

12.2.1. **<u>המתודה לבחינת ההקלות</u>**

שמאי המבקש חולק על עמדת שמאי המשיבה שלפיה יש לחשב את ההשבחה בגין כל הקלה בנפרד. לשיטתו, דרך המלך היא לבחון את שווי המקרקעין במצב הקודם לעומת שוויים במצב החדש, תוך הבאת מכלול ההקלות בחשבון בתחשיב אחד, ואילו בחינת כל הקלה בנפרד היא החריג.

לתמיכה בעמדתו מפנה שמאי המבקש לשומה מכרעת של השמאית המכריעה הח"מ שניתנה ביחס לנכס בחולון בגו"ח 6799/70, וכן להכרעת דוד בריל בגו"ח 6637/684, המבוססת על החלטת ועדת הערר בעניין בנימין שטראובר, ערר (ים) 8041/21.

12.2.2. **<u>הקלה לכניסה נפרדת מתוך החצר והקלה להסדרת חצר מונמכת במרווח הצדדי המערבי</u>**

לעניין השפעת העמקת והגדלת החצר האנגלית והכניסה החיצונית למרתף, הציג שמאי המבקש מספר טענות.

ראשית, דחה את הגישה שלפיה יש לראות בחצר האנגלית המורחבת מעין חצר או מרפסת המשמשת את קומת המרתף, אשר בגינה נהוג לייחס מקדם שווי של 0.1 משטח החצר האנגלית. לשיטתו, ובהסתמך על קביעתו של השמאי המכריע יגאל יוסף בגו"ח 6627/546, התרומה הנובעת מהרחבת החצר האנגלית אינה עולה על הפגיעה הנגרמת כתוצאה מהקטנת שטח החצר העילית.

באשר לתרומת החצר האנגלית לאור ולאוורור, סבר שמאי המבקש כי מדובר בתרומה שולית בלבד. לדבריו, ניתן להקים חצר אנגלית נוספת בעורף המבנה ללא צורך בהקלה, באופן שיספק את האור והאוורור הנדרשים. עוד טען כי התקנת ויטרינה לכל גובה הקיר במרתף כרוכה בעלויות בנייה ותחזוקה, וכן פוגעת בשימושיות החלל בשל מגבלות העמדת ריהוט והתקנת נקודות חשמל.

לאור האמור, סבר שמאי המבקש כי יש לייחס מקדם השבחה של 5% בגין הכניסה החיצונית ומקדם זהה של 5% בגין הרחבת החצר האנגלית.

עם זאת, לשיטתו, מקדמים אלו צריכים לחול רק על שטחי המרתף הנהנים בפועל מתוספת האור והאוורור, תוך החרגת שטח הממ"ד (14.21 מ"ר), שטח המעלית (3.33 מ"ר) ושטח מהלך המדרגות (8.40 מ"ר).

עוד טען שמאי המבקש כי הגדלת החצר האנגלית אינה משביחה את החצר עצמה אלא את חלק מקומת המרתף בלבד. עם זאת, ככל שיוחלט לייחס שווי לחצר האנגלית עצמה, סבר כי מתוך שטחה הכולל של החצר, העומד על 31.3 מ"ר, יש לנכות 16.5 מ"ר המהווים שטחי חלחול ושטחי מדרגות, כך שהשטח השימושי מסתכם ב-14.7 מ"ר בלבד.

<u>התייחסות שמאי המבקש לשומת שמאי המשיבה ולטענות נוספות שהועלו על ידו</u>

הקלה להסדרת כניסה נפרדת למרתף:

שמאי המבקש טוען כי אין לחשב את ההשבחה בגין הסדרת כניסה נפרדת למרתף על מלוא שטח קומת המרתף. לשיטתו, קיימים במרתף חלקים שאינם מושפעים מהכניסה הנפרדת, ובכלל זה שטחי מעלית, מדרגות וממ"ד, ולכן אין לייחס להם את אותה תרומת שווי.

שמאי המבקש מציין כי במסגרת התייחסותו הובאו מספר דוגמאות לשומות מכריעות שבהן התקבלה גישה דומה. עם זאת, הוא מבהיר כי מרבית השמאים המכריעים אינם מקבלים את עמדתו, וסבורים כי השפעת ההקלה חלה על כלל קומת המרתף.

חרף זאת, לשיטתו, בדומה לניתוח ההשבחה בגין חצר אנגלית, גם במקרה של כניסה נפרדת למרתף יש לבחון את ההשפעה על החלקים הרלוונטיים בלבד מתוך קומת המרתף, ולא על מלוא שטחה.

לתמיכה בעמדתו, מפנה שמאי המבקש לשומה מכרעת של אורית גלן, גו"ח 6336/224, שבה נקבע כי ההשבחה אינה חלה על שטחי המעלית והמדרגות, שאינם נהנים מהשפעת האור.

בנוסף, מפנה שמאי המבקש להכרעת אלי כהן בגו"ח 6627/149, שבה ייצג שמאי המשיבה שגיא כץ את המשיבה, במסגרתה לטענתו נקבע כי הגדלת רוחב החצר האנגלית משפיעה רק על 12 מ"ר מתוך שטח המרתף, וכי מקדם שיפור התכנון שנקבע הוא 10%.

ביחס לשומות המכריעות שאליהן הפנה שמאי המשיבה, מציין שמאי המבקש כי בהכרעת חגית רבינסון בגו"ח 6627/553 לא נטען בפניה כי יש להחריג את שטח המדרגות, ובבינוי שנדון לא הייתה מעלית. לפיכך, לשיטתו, אין ללמוד מהכרעה זו כי יש להחיל את ההשבחה על שטחים אלה.

עוד מציין שמאי המבקש כי בהכרעת בועז ברזילי בגו"ח 6336/58 נטען שאין להביא בחשבון את שטח מדרגות הפנים, אולם עמדה זו לא התקבלה והשמאי המכריע קבע כי ההשבחה תחול גם על שטח המדרגות.

מנגד, מפנה שמאי המבקש להכרעת אורית גלן בגו"ח 6336/224, שבה מציין כי נקבע כי יש לחשב את השיפור התכנוני על שטח המרתף בניכוי שטחי המתקנים הטכניים, לרבות המדרגות הפנימיות ושטח המעלית, וכן שטחים נוספים שאינם נהנים מתוספת האור.

הקלה להסדרת חצר מונמכת במרווח צדדי מערבי:

ביחס לטענת שמאי המשיבה שלפיה מרבית השמאים קובעים תוספת השבחה בגין הרחבת החצר האנגלית, טוען שמאי המבקש כי אמירה זו אינה מתייחסת לטענות שהעלה בשומתו, ולכן אין בה מענה לעמדתו הפרטנית.

עוד טוען שמאי המבקש כי שמאי המשיבה לא התייחס לטענתו שלפיה שטחי המעלית, הממ"ד והמדרגות אינם מושבחים מן ההקלה, ואף לא התייחס לכך שלוויטרינה הנרחבת בחצר האנגלית קיימים הן מרכיבים משביחים והן מרכיבים הפוגעים בשימושיות, כפי שפורט בשומתו. לפיכך, ובהיעדר מענה לטענות אלה לשיטתו, סבור שמאי המבקש כי יש לאמץ את עמדתו.

לתמיכה בעמדתו מפנה שמאי המבקש להכרעת אורית גלן בגו"ח 6179/141, שבה נדונה הקלה דומה ונקבע מקדם השבחה בשיעור של 5%. עוד מדגיש כי בתחשיב שנערך באותה הכרעה הוכפל מקדם ההשבחה בשיעור 0.05 במקדם המרתף בשיעור 0.5.

12.2.3. **<u>תוספת שטח ממ"ד במרתף מעבר לתכסית המותרת</u>**

בדומה לשמאי המשיבה, שמאי המבקש מסכים כי אין לייחס השבחה בגין תוספת שטח הממ"ד במרתף מעבר לתכסית המותרת.

12.2.4. **<u>ניוד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע</u>**

12.2.4.1. **<u>השלכות ההקלה לניוד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע</u>**

שמאי המבקש התייחס למשמעות השמאית של העברת זכויות בנייה עיקריות מקומה א' לקומת הקרקע. לשיטתו, מדובר במהלך הכולל מספר השפעות תכנוניות ושמאיות, אשר חלקן אינן תורמות לשווי המקרקעין ואף עשויות לגרוע ממנו.

להלן עיקרי טענותיו:

12.2.4.2. **<u>הגדלת שטח המרתף</u>**

לעמדת שמאי המבקש, הגדלת תכסית המבנה בקומת הקרקע מאפשרת במקביל גם את הגדלת שטח המרתף. לשיטתו, רכיב זה הוא הגורם העיקרי המייצר את ההשבחה הנובעת מניוד השטחים מקומה א' לקומת הקרקע.

12.2.4.3. **<u>פגיעה בשטח החצר</u>**

לעמדת שמאי המבקש, באזורי יוקרה מקובל לראות בשטח עיקרי בקומת הקרקע ובשטח עיקרי בקומה א' שטחים בעלי תרומה זהה לשווי.

משכך, לשיטתו, העברת שטחים מקומה א' לקומת הקרקע כרוכה בהגדלת תכסית המבנה ובצמצום שטח החצר, ולכן אינה יוצרת השבחה כשלעצמה ואף עשויה לגרוע משווי הנכס.

מקדם שווי בגין רכיב החצר:

שמאי המבקש חולק על מקדם החצר שננקט בשומת המשיבה וטוען כי לא ניתן להבין מהו המקדם שיוחס לגריעת שטח החצר ומהו המקדם שיוחס לשיפור התכנוני הנובע מניוד השטחים. לשיטתו, אין מקום לקבוע מקדם משותף לשני רכיבים שונים שאין ביניהם קשר ישיר.

לצורך ביסוס עמדתו, מציג שמאי המבקש מספר תימוכין ומקורות השוואה, ובהם הכרעות של שמאים מכריעים לעניין מקדמי חצר, פסיקה העוסקת בחובתו של שמאי מכריע לערוך בדיקה עצמאית, התייחסות לבסיס המקצועי והאמפירי של מקדם החצר המקובל בשומות, מחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין משנת 2017, טיוטת הקווים המנחים בנושא שומות לחצרות, ניתוח מכרזי רמ"י בנתיבות, ניתוח עסקאות בנס ציונה, ניתוח עסקאות בכפר שמריהו וכן מסקנות שמאיות אליהן הגיע ביחס למקדם החצר הראוי בשכונת תל ברוך, כדלהלן:

<u>קביעות שמאים מכריעים לעניין מקדם שווי לחצר</u>:

שמאי המבקש מקדים ומציין כי מקדם החצר שנהוג היה להיקבע בשומות מכריעות לאורך השנים נע בדרך כלל בטווח שבין 0.25 ל-0.30.

במסגרת זו, מפנה שמאי המבקש לשומות מכריעות שונות, בהן נקבעו מקדמי חצר בשיעורים שנעו בגבולות 0.3-0.4[7].

[7] פירוט השומות המכריעות: אייל יצחקי - גו"ח 5719/146 (0.35); ניקי פרימו - גו"ח 6667/284 (0.3) ובשומות מאוחרות יותר (0.35); לילך בן פורת - גו"ח 6666/389 (0.35); דוד דדון - גו"ח 6627/785 (0.35); מוטי דיאמנט - גו"ח 6665/208 (0.4) ובהכרעה ישנה בגו"ח 6665/272 (0.3); יגאל יוסף - גו"ח 6668/576 (0.35); גיא צדיק - גו"ח 6668/602 (0.35) ובשומה קודמת בגו"ח 6665/395 (0.3).

שמאי המבקש מפנה לערר (מרכז) 8102-12, **'דוד אפרתי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות'**, ממנו עולה, לשיטתו, כי על שמאי מכריע מוטלת חובה לערוך בדיקה עצמאית ולנמק את קביעותיו.

בהתאם לכך, סבור כי אין להסתמך על מקדם שווי שנקבע על ידי שמאים אחרים, ובפרט מקום בו לא פורטו הנתונים או המחקרים שעמדו בבסיסו.

עוד טוען שמאי המבקש כי הביקוש לשטחי חצר גדולים בבתים צמודי קרקע הולך וגדל בשנים האחרונות, בעוד שמקדם החצר בו נוקטים השמאים התקבע, לשיטתו, לפני שנים רבות וכמעט שלא השתנה מאז.

בהמשך לכך מציין כי, ככל הידוע לו, מקדם החצר ה"מקובל" אינו מתבסס על מחקר אמפירי אלא על הערכות שמאיות, למעט מחקר דלפי אשר אף הוא מבוסס על הערכות בלבד.

<u>מחקר דלפי לעניין מקדם שווי לחצר</u>:

לטענת שמאי המבקש, במחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין משנת 2017 נקבע מקדם חצר גרעינית בשיעור 0.30 ומקדם למעגל השני של החצר בשיעור 0.20.

עם זאת, לתפיסת שמאי המבקש, שיטת דלפי נועדה להערכת מקדמי התאמה במצבים של מידע חסר. לפיכך, לשיטתו, מקום בו קיימים נתוני שוק רלוונטיים אין מקום להסתמך על ממצאי המחקר לצורך קביעת מקדם החצר.

<u>טיוטת קווים מנחים פרק כד' - "שומות לחצרות"</u>:

לטענת שמאי המבקש, בטיוטת הקווים המנחים "שומות לחצרות" (פרק כד', דצמבר 2010) נסקרו ונותחו מכרזי רמ"י לשיווק מגרשים לבנייה צמודת קרקע בעלי זכויות בנייה קבועות, כאשר המשתנה המרכזי שנבחן היה שטח החצר.

בהקשר זה מפנה לניתוח מכרז רמ"י באור עקיבא, אשר ממנו עלה, לטענתו, כי בהנחה שלא קיימת שוליות לשטח החצר, מקדם התמורה לחצר עומד על 0.54.

לדבריו, תוצאה זו גבוהה באופן ניכר ממקדמי החצר המקובלים בשומות, הנעים בדרך כלל בטווח של 0.25-0.30.

לטענתו, מטיוטת הקווים המנחים "שומות לחצרות" עולה כי מקדם החצר הראוי גבוה באופן משמעותי ממקדמי החצר המקובלים בשומות.

בהקשר זה מפנה הוא לניתוח מכרז רמ"י באור עקיבא, במסגרתו שווקו מגרשים בשטחי קרקע שונים אך בעלי זכויות בנייה זהות. לשיטתו, מן הגרף שהוצג במסגרת הקווים המנחים עולה כי בתחום שטחי המגרשים שנכללו במכרז, עד לכ-570 מ"ר ליחידת דיור, לא ניתן היה לאבחן ירידה במקדם השווי עם הגדלת שטח החצר.

לראייתו, ממצא זה מלמד כי לא אובחנה שוליות לשטחי חצר גדולים וכי בתחום שנבדק מקדם התועלת של החצר נותר קבוע.

עוד מציין שמאי המבקש כי מקדם התועלת לחצר ביחס לשווי מ"ר עיקרי, אשר התקבל בניתוח מכרז אור עקיבא, עמד על 0.54.

בנוסף, מפנה למכרזי רמ״י נוספים שנכללו בנספח לטיוטת הקווים המנחים, אשר מהם עולה לטענתו כי מקדם החצר הממוצע ביחס לשווי מ״ר עיקרי נע בטווח שבין 0.25 ל-0.65 ובממוצע כ-0.45. עוד מציין כי במסגרת הטיוטה הוצגה מגמה שלפיה ככל ששווי הקרקע גבוה יותר, כך גם מקדם החצר גבוה יותר.

<u>בחינת מקדם החצר הראוי על בסיס נתוני השוואה</u>:

לצורך ביסוס טענתו בדבר מקדם החצר הראוי, הציג שמאי המבקש ניתוח שערך למכרז רמ״י משנת 2024 בנתיבות, במסגרתו שווקו מגרשים בעלי זכויות בנייה אחידות ושטחי קרקע שונים.

בבסיס הניתוח עמדה ההנחה כי מאחר שתנאי המכרז אפשרו הגשת מספר הצעות לצד זכייה במגרש אחד בלבד, בחלק מהמקרים ההצעה הזוכה אינה משקפת את ההצעה הגבוהה ביותר שהוגשה למגרש. לפיכך, התבסס שמאי המבקש על ההצעה הגבוהה שהוגשה לכל מגרש.

לצורך הניתוח חילק את המגרשים לשתי קבוצות: קבוצה ראשונה (מס״ד 1-3) בשטח ממוצע של 784 מ״ר, אשר לשיטתו קרוב לשטח הקרקע בנכס הנדון, וקבוצה שנייה (מס״ד 4-6) בשטח ממוצע של 487 מ״ר, אשר לשיטתו קרוב לשטחי הקרקע בעסקות ההשוואה.

להלן הנתונים שהוצגו על ידו:

מכרז רמ״י בנתיבות בש/32/2024						
מס״ד	**גו״ח**	**מס׳ מגרש**	**שטח מגרש**	**הוצ׳ פיתוח**	**מחיר ללא פיתוח ומע״מ**	
					הזוכה	**הגבוהה**
1	39984/134	1038	780 מ״ר	₪ 658,251	₪ 1,072,151	₪ 1,072,151
2	39984/81	1045	787 מ״ר	₪ 662,749	₪ 1,082,943	₪ 1,082,943
3	39984/82	1046	786 מ״ר	₪ 661,624	₪ 1,001,222	₪ 1,082,000
4	39885/102	1140	482 מ״ר	₪ 490,146	₪ 649,448	₪ 675,000
5	39883/259	1218	325 מ״ר	₪ 390,609	₪ 458,333	₪ 600,000
6	39883/279	1238	325 מ״ר	₪ 390,609	₪ 570,771	₪ 600,000
7	39883/129	1244	375 מ״ר	₪ 418,720	₪ 583,145	₪ 650,000
8	39883/180	1295	325 מ״ר	₪ 402,439	₪ 650,000	₪ 650,000
9	39883/224	1339	479 מ״ר	₪ 489,022	₪ 657,900	₪ 670,000
10	39884/118	1365	500 מ״ר	₪ 500,829	₪ 690,000	₪ 690,000

על בסיס הנתונים האמורים בחן שמאי המבקש את המחיר הממוצע לכל אחת מהקבוצות כדלקמן:

מס"ד	גו"ח	מס' מגרש	שטח מגרש	הוצ' פיתוח	מחיר ללא פיתוח ומע"מ		ההצעה הגבוהה כולל פיתוח ומע"מ
					הזוכה	הגבוהה	
1	39984/134	1038	780 מ"ר	658,251 ₪	1,072,151 ₪	1,072,151 ₪	
2	39984/81	1045	787 מ"ר	662,749 ₪	1,082,943 ₪	1,082,943 ₪	
3	39984/82	1046	786 מ"ר	661,624 ₪	1,001,222 ₪	1,082,000 ₪	
ממוצע מס"ד 1-3			**784 מ"ר**	660,875 ₪	1,052,105 ₪	1,079,031 ₪	**1,923,341** ₪
4	39885/102	1140	482 מ"ר	490,146 ₪	649,448 ₪	675,000 ₪	
9	39883/224	1339	479 מ"ר	489,022 ₪	657,900 ₪	670,000 ₪	
10	39884/118	1365	500 מ"ר	500,829 ₪	690,000 ₪	690,000 ₪	
ממוצע מס"ד 4,9,10			**487 מ"ר**	493,332 ₪	665,783 ₪	678,333 ₪	**1,286,982** ₪

על בסיס נתוני שתי קבוצות ההשוואה ערך שמאי המבקש ניתוח שווי מ"ר מבונה, המבוסס על הנחת בינוי הכוללת שטח עיקרי זהה בשתי הקומות, ממ"ד עילי והנחות נוספות ביחס לשטחי המרתף, כמפורט בתחשיב שערך.

להלן הניתוח שהוצג על ידו:

ניתוח מר"מ למגרש ממוצע במכרז בש/32/2024					
המהות	**מקדם**	**מס"ד 1-3**		**מס"ד 4,9,10**	
		שטח	**מר"מ**	**שטח**	**מר"מ**
מגרש ממוצע		784 מ"ר		487 מ"ר	
עיקרי ק.ק.	1	120 מ"ר	120 מ"ר	120 מ"ר	120 מ"ר
עיקרי ק.א.	0.9	60 מ"ר	54 מ"ר	60 מ"ר	54 מ"ר
שולי ק.א.	0.7	40 מ"ר	28 מ"ר	40 מ"ר	28 מ"ר
ממ"ד	1	13 מ"ר	13 מ"ר	13 מ"ר	13 מ"ר
מחסן	0.65	12 מ"ר	8 מ"ר	12 מ"ר	8 מ"ר
חניה מעל חצר	0.1	25 מ"ר	3 מ"ר	25 מ"ר	3 מ"ר
מרתף תורם	0.25	80 מ"ר	20 מ"ר	80 מ"ר	20 מ"ר
יתרת המרתף	0.15	53 מ"ר	8 מ"ר	53 מ"ר	0 מ"ר
שטחי שרות שוליים	0.2	31 מ"ר	6 מ"ר	31 מ"ר	6 מ"ר
חצר		640 מ"ר		343 מ"ר	
חצר גרעינית	0.9	343 מ"ר	308 מ"ר	343 מ"ר	308 מ"ר
חצר שולית	0.9	297 מ"ר	268 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר
סה"כ מר"מ			835 מ"ר		559 מ"ר
ההצעה הגבוהה כולל מע"מ ופיתוח			1,923,341 ₪		1,286,982 ₪
שווי מר"מ מחושב			**2,304** ₪		**2,302** ₪

בהתייחס לטבלאות המפורטות לעיל, מציין שמאי המבקש כי התחשיב בטבלה הראשונה מבוסס על ההצעה הגבוהה שהוגשה במכרז, בעוד בטבלה השנייה הופחת מחיר ההצעה הגבוהה, וזאת

בהסתמך על הערכתו של שמאי הפועל באזור נתיבות, לפיה חלק מהמציעים הציעו מחירים גבוהים במיוחד מתוך הנחה כי ניתן יהיה להקים על המגרשים שתי יחידות דיור.

בהתאם לכך, הופחתו מחירי ההצעות בשיעור של 6%.

לטענתו, ניסיון לאזן את שווי מר״מ בין שתי קבוצות ההשוואה מוביל, על בסיס התחשיב בטבלה הראשונה, למקדם חצר בשיעור 0.9. מנגד, טוען בתחשיב המוצג בטבלה השנייה, לאחר ביצוע ההתאמה האמורה למחירי ההצעות, מתקבל מקדם חצר בשיעור 0.58.

שמאי המבקש הפנה לטיוטת פרק כ״ד לקווים המנחים, ממנה עולה לשיטתו כי מקדם החצר הממוצע בניתוחי מכרזי רמ״י עומד על 0.45 וכי מקדם זה עולה ככל שיוקרת המיקום גבוהה יותר. על יסוד האמור, ובשים לב לכך ששכונת תל ברוך עדיפה באופן מובהק על נתיבות, סבר כי יש לקבוע בנכס הנדון מקדם חצר בשיעור 0.55.

<u>עסקות מכר מהעיר נס ציונה</u>:

שמאי המבקש הפנה לעסקאות בעיר נס ציונה.

לדבריו, בחלק הוותיק של העיר חלה תכנית נס/1/1, הקובעת אזורי מגורים א׳1, א׳2 ואי׳3, כאשר זכויות הבנייה העיקריות באזור מגורים א׳1 הינן 30% ובאזורי מגורים א׳2 ואי׳3 הינן 40%.

עוד ציין כי חלק מהמקרקעין מצויים בבעלות וחלקם בחכירה.

במסגרת הניתוח הוצגו עסקאות למכר מקרקעין הכוללים בתים בני כ-65 שנה, אשר לשיטתו אינם תורמים באופן מהותי לשווי, באזור מגורים א׳2, וכן עסקה אחת באזור מגורים א׳1 לצורך השוואה. עוד ציין כי מס״ד 3 הינה בקרקע בבעלות ואילו יתר העסקאות הינן בקרקע בחכירה.

להלן הנתונים שהוצגו על ידו:

מס״ד	כתובת	גו״ח	שטח בנוי	שטח מגרש	שנת בנייה	תאריך חוזה	מחיר חוזה
עסקאות מס שבח							
1	בן גוריון 17	3850/177	86 מ״ר	450 מ״ר	1960	24/7/24	₪ 5,100,000
2	נורדאו 55	3636/71	75 מ״ר	440 מ״ר	1960	8/7/24	₪ 4,900,000
3	השומר 10	3636/209	62 מ״ר	501 מ״ר	1950	19/6/24	₪ 5,200,000
4	סיני 8 א׳	3636/286	109 מ״ר	502 מ״ר	1960	4/4/24	₪ 5,300,000
5	ז׳בוטינסקי 17	3846/150	81 מ״ר	847 מ״ר	1960	15/2/24	₪ 10,700,000

על בסיס נתונים אלו ערך שמאי המבקש תחשיב שווי למר״ק, תוך התאמת העסקאות למועד החוזה של מס״ד 5 והתאמת מס״ד 3 לחכירה באמצעות הפחתה בשיעור 4.5% משווי הקרקע.

להלן התחשיב שהוצג על ידו:

מס״ד	כתובת	שטח מגרש	מחיר	התאמה למועד	התאמה לחכירה	שווי למר״ק
עסקאות מס שבח						
1	בן גוריון 17	450 מ״ר	₪ 5,100,000	₪ 4,972,500	₪ 4,972,500	₪ 11,050
2	נורדאו 55	440 מ״ר	₪ 4,900,000	₪ 4,777,500	₪ 4,777,500	₪ 10,870
3	השומר 10	501 מ״ר	₪ 5,200,000	₪ 5,096,000	₪ 4,946,000	₪ 9,872
4	סיני 8 א׳	502 מ״ר	₪ 5,300,000	₪ 5,247,000	₪ 5,127,000	₪ 10,223
ממוצע לנתונים באזור מגורים א2						₪ **10,322**
5	ז׳בוטינסקי 17	847 מ״ר	₪ 10,700,000	₪ 10,700,000	₪ 10,700,000	₪ **12,633**

לטענת שמאי המבקש, התחשיב מלמד כי בעסקה מס״ד 5, שבה זכויות הבנייה העיקריות נמוכות ביחס ליתר העסקאות (30% לעומת 40%), התקבל שווי מר״ק גבוה יותר מזה שהתקבל באזור מגורים א׳2.

עוד ציין כי גם לאחר התאמה למיקום ולייחודיות בשיעור 15%, מתקבל שווי של 11,000 ₪ למר״ק, הגבוה משווי המר״ק באזור מגורים א׳2.

על יסוד האמור, סבר כי הפרש שטח החצר מתבטא במקדם גבוה במיוחד, ללא שוליות.

<u>עסקות מכר מהמועצה המקומית מכפר שמריהו</u>:

שמאי המבקש הפנה לעסקאות בכפר שמריהו.

לדבריו, בכפר שמריהו קיים יתרון מובהק לגודל החצר, היוצרת תחושת מרחב, פרטיות ויוקרה. עוד ציין כי זכויות הבנייה בכפר שמריהו אחידות, ועומדות על 300 מ״ר שטח עיקרי למגרשים בשטח של עד 4 דונם. ברם, לשיטתו, חרף אחידות זכויות הבנייה, שווי המר״ק כמעט ואינו מושפע משטח הקרקע, ומכאן שלא ניתן לזהות שוליות לשטחי חצר גדולים.

לצורך ביסוס טענתו הציג מספר עסקאות בחלקות סמוכות ובמועדים סמוכים בכפר שמריהו, שלטענתו כוללות בתים להריסה.

להלן נתוני השווי שהוצגו על ידו:

מס״ד	כתובת	גו״ח	שטח מגרש נטו	תאריך החוזה	תמורה	שווי מ״ר קרקע
1	החורש 40	6665/173	1,033 מ״ר	9/6/15	₪ 9,100,000	₪ 8,809
2	הקוצר 24	6674/25	3,672 מ״ר	23/6/15	₪ 31,554,650	₪ 8,593
3	הקוצר 26	6674/26	3,300 מ״ר	23/6/15	₪ 33,554,650	₪ 10,168
4	החורש 65	6671/110	1,021 מ״ר	27/5/15	₪ 10,500,000	₪ 10,284

לטענת שמאי המבקש, מהנתונים עולה כי שווי המר״ק אינו מושפע מזכויות הבנייה אלא בעיקר משטח הקרקע, ומשכך מקדם החצר מתקרב ל-1.

בנוסף, הציג שמאי המבקש עסקה נוספת בכפר שמריהו, ממנה ביקש לגזור את מקדם החצר השולי. להלן התחשיב שהוצג על ידו:

מהות	שטח	תמורה / שווי	שווי למר"ק
העסקה בנכס	2,500 מ"ר	₪ 25,000,000	₪ 10,000
שווי דונם בהתאמה למיקום	1,000 מ"ר	₪ 13,000,000	₪ 13,000
הפרש שהינו חצר	1,500 מ"ר	₪ 12,000,000	₪ 8,000

על יסוד תחשיב זה טען שמאי המבקש כי שווי מ"ר קרקע השולי מהווה 61.5% משווי מ"ר קרקע, ומשכך מקדם החצר השולי המתקבל הינו 0.615.

12.2.4.4. **<u>פגיעה בזכויות הבנייה בגג</u>**

לעמדת שמאי המבקש, המצב הקודם צריך להיגזר מהשומה המכרעת שנערכה לנכס על ידי דוד טיגרמן במסגרת עסקת המכר.

לדבריו, באותה שומה נקבע כי ניתן לנצל בגג זכויות בנייה בהיקף של 90% משטח קומה א', דהיינו 83.16 מ"ר הנגזרים משטח קומה א' של 92.4 מ"ר.

לשיטתו, מאחר שבגין זכויות אלו שולם היטל השבחה בעת המכר, הרי שמדובר בזכויות מוקנות המהוות חלק מהמצב הקודם.

לגישתו, מאחר שניוד השטחים מקומה א' לקומת הקרקע מקטין את שטחה של קומה א', הוא מצמצם בהתאמה גם את היקף זכויות הבנייה האפשריות בגג.

בהקשר זה טען כי בעוד שבמצב הקודם ניתן היה להביא בחשבון זכויות בנייה בגג בהיקף של 83.16 מ"ר, במצב החדש ניתן להביא בחשבון שטח חדר גג של 40 מ"ר בלבד.

לפיכך, סבר כי יש להביא בחשבון את הפגיעה הנובעת מצמצום זכויות אלו ולקזזה מתחשיב ההשבחה.

12.2.4.5. **<u>מרפסת גג</u>**

לעניין השפעת ההקלה על שטח מרפסת הגג, טען שמאי המבקש כי אמנם הקטנת שטח חדר הגג יוצרת במקביל תוספת לשטח מרפסת הגג שמעל החלל הכפול, אולם בשל מפגעי הרעש הקיימים בסביבת הנכס, אשר לדבריו אינם ניתנים לנטרול באמצעות אמצעים אקוסטיים במרפסת פתוחה, לא צפוי להיעשות בה שימוש של ממש.

משכך, לשיטתו, אין לייחס לתוספת שטח המרפסת תרומה לשווי.

עוד סבר שמאי המבקש כי בבנייה הכוללת מרתף, קומת קרקע, קומה א' וקומת גג, רמת השימושיות של מרפסת הגג נמוכה ממילא. לדבריו, אף בנכסים דומים המצויים באזורים שקטים יותר, מקובל לייחס למרפסות מסוג זה מקדם שווי נמוך בשיעור 0.2[8].

לפיכך, ככל שיש לייחס לתוספת שטח המרפסת תרומה לשווי, סבר כי יש לחשבה לפי מקדם שווי של 0.15 בלבד.

[8] בהקשר זה הפנה שמאי המבקש להחלטת הח"מ שנערכה בגו"ח 6027/97.

<u>התייחסות שמאי המבקש לשומת שמאי המשיבה ולטענות נוספות שהועלו על ידו</u>

טענות שמאי המבקש לעניין ההקלה לניוד שטחים לקומת הקרקע:

שמאי המבקש מתייחס לטענת שמאי המשיבה בעניין ההקלה לניוד שטחים מקומה א' לקומת הקרקע.

לעמדתו, הטענה כי הניוד הגדיל את שטחי המרתף נכונה.

עם זאת, הוא חולק על הטענה כי באזור תל ברוך קיים ערך רב לבינוי בקומת הקרקע על חשבון חצר שולית.

לטענתו, במגרש ששטחו אינו עולה על 500 מ"ר, אין לראות בשטח החצר כשטח שולי, ולכן טענת שמאי המשיבה בעניין זה חסרת ביסוס ואינה נתמכת בהפניות.

עוד טוען שמאי המבקש כי הטענה שלפיה ההקלה לניוד זכויות מבוקשת פעמים רבות לא הוכחה, וכי היה על שמאי המשיבה להציג היתרים או אסמכתאות מתאימות לתמיכה בטענה זו.

ביחס לטענת שמאי המשיבה שלפיה מרבית השמאים המכריעים קובעים מקדם שיפור תכנוני בשיעור של כ-15%, בעוד ששומתו נקטה על הצד הזהיר במקדם של 10%, טוען שמאי המבקש כי השימוש במונח "מרבית השמאים המכריעים" מטעה ואינו נתמך באסמכתאות.

לגישתו, הטענה לא לוותה בסקירה של שומות מכריעות, ובשלושת ההכרעות שאליהן הפנה שמאי המשיבה לא נקבע מקדם שיפור תכנוני בשיעור של 15%.

שמאי המבקש מוסיף כי בדק שומות מכריעות רבות בנושא הקלות בתל אביב ולא איתר הכרעה הקובעת מקדם שיפור תכנוני בשיעור של 15%.

לטענתו, רוב ההכרעות שאיתר תומכות בכך שאין לקבוע מקדם שיפור תכנוני נוסף בגין עצם ניוד הזכויות, וכי מקדם השווי לשטח העיקרי בקומת הקרקע נותר 1.

בהקשר זה מפנה שמאי המבקש לשומה מכרעת של חיים מסילתי ברמת החייל, גו"ח 6638/459, שבה נדונה השבחה נטענת כתוצאה מיצירת חלל כפול בקומת הקרקע.

לטענתו, בתחשיב למצב החדש, ביחס לשטח העיקרי בקומת הקרקע - למעט השטח בעל החלל הכפול - אשר גדל בכ-17 מ"ר, נקבע מקדם 1.

מכאן, לשיטת שמאי המבקש, עולה כי לא נקבע מקדם שיפור תכנוני נוסף בגין הגדלת קומת הקרקע.

עוד מציין שמאי המבקש כי אף שמסילתי התייחס לחשיבות ההיבט התכנוני, ההיבט שעליו הצביע היה הגדלת זכויות קומת המרתף, ולא עצם הגדלת קומת הקרקע.

שמאי המבקש מפנה גם לשומה מכרעת של בועז ברזילי בהרצליה, גו"ח 6668/621, שבה לטענתו נקבע מקדם שיפור תכנוני 1.

כן הפנה לשומה מכרעת של יהודה פלד מיום 28/10/2025, גו"ח 6627/239, למועד קובע 17/01/2024, שממנה עולה, לשיטתו, כי אף שתוספת הזכויות בקומת הקרקע גבוהה מזו שבקומה א', נקבע מקדם שטח עיקרי 1 לשתי הקומות ביחס לתוספת הבנייה.

בנוסף הפנה להכרעת דוד בריל, גו"ח 6637/684, שבה נקבע לטענתו מקדם שווי 1 לתוספת שטח עיקרי של כ-10 מ"ר בקומת הקרקע.

בנוסף, מפנה שמאי המבקש להכרעת אורית גלן באבן יהודה, גו"ח 8018/115, שבה צוין כי מהסיור באזור עלה כי בתים רבים ניצלו בינוי אחיד, ולפיכך לא יוחסה תוספת שווי לעצם הגדלת קומת הקרקע.

כן מפנה שמאי המבקש להכרעת ארז כהן בהרצליה פיתוח, גו"ח 6669/47, שבה גדל השטח העיקרי בקומת הקרקע מ-182 מ"ר ל-255 מ"ר, אך לשטחים במצב הקודם ובמצב החדש נקבע מקדם 1. לשיטתו, גם הכרעה זו תומכת בכך שאין לייחס מקדם שיפור תכנוני נוסף לעצם הגדלת קומת הקרקע.

באשר להכרעת אלי כהן, גו"ח 6632/76, טוען שמאי המבקש כי מדובר במקרה שאינו דומה לנכס הנדון. לדבריו, אותה הכרעה עסקה בחלקה בשטח של 1,176 מ"ר ליחידת דיור אחת, אשר נמכרה בסך של 39,000,000 ₪. לשיטתו, בשטח קרקע כה גדול קיימת שוליות ממשית יותר לשטח החצר, ולכן ככל שטעמו האישי של מבקש ההקלה היה להגדיל את קומת הקרקע, הפגיעה האובייקטיבית היא בחצר שולית. בנוסף, צוין כי הכרעת אלי כהן עסקה בשטחי הקלה של 6%, ולא במקרה של ניוד זכויות מקומה לקומה.

ביחס להכרעת רינת וייס רביב, גו"ח 7169/229, שאליה הפנה שמאי המשיבה, טוען שמאי המבקש כי הכרעה זו לא אותרה באתר החלטות שמאים מכריעים או באתר נבו. מנגד, הוא מציין כי איתר שומה מכרעת מאוחרת של אותה שמאית ברחוב אוגרית 12, גו"ח 6627/224, שבה שמאי המשיבה שגיא כץ ייצג את המשיבה. לפי האמור באותה הכרעה, שמאי המשיבה טען למקדם שיפור תכנוני בשיעור של 10%, ולא 15%, ועמדתו נדחתה על ידי השמאית המכריעה.

שמאי המבקש מדגיש כי באותה שומה מכרעת ברחוב אוגרית 12 התבקשה הקלה לניוד של 60.65 מ"ר מקומה א' לקומת הקרקע. לדבריו, אף שמדובר היה בחצר בשטח של 840 מ"ר, הגדולה ביותר מפי שניים מהחצר בנכס הנדון, ואף ששמאי המשיבה טען למקדם השבחה של 0.1 בהתחשב בהפסד חצר שולית, השמאית המכריעה רינת וייס רביב קבעה כי ההקלה אינה משביחה.

לפיכך, לשיטת שמאי המבקש, אין באותה פסיקה כדי לתמוך במקדם של 15%, ואף לא במקדם של 10%.

באשר להכרעת מוטי דיאמנט, גו"ח 6336/59, מציין שמאי המבקש כי הוא מקבל שהכרעה זו הכירה בעיקרון של מקדם שיפור תכנוני בשיעור של 10%. עם זאת, לטענתו, בניגוד לאופן שבו הוצגה ההכרעה בתשובת המשיבה, דיאמנט קבע את ההשבחה לפני הפחתה בגין הפסד החצר, כאשר לשיטתו הפסד החצר התקזז עם הגדלת מרפסת הגג שנוצרה כתוצאה מהגדלת קומת הקרקע. להבנת שמאי המבקש, משמעות הדברים היא שמקדם החצר ומקדם מרפסת הגג זהים, וכך גם שטחי שני הרכיבים, ולכן הפסד החצר מאיין את התוספת ממרפסת הגג.

בהמשך לכך טוען שמאי המבקש כי בנכס הנדון אין תוספת מרפסת גג. לכן, ככל שנוקטים בגישת דיאמנט, ואף אם מניחים קיומה של השבחה בגין שיפור תכנוני, יש להפחית ממנה את הפסד החצר. שמאי המבקש מוסיף כי לשיטתו, הכרעת דיאמנט היא עמדת מיעוט ביחס להכרעות שסקר.

שמאי המבקש מפנה גם להכרעת בועז ברזילי, גו"ח 6336/58, שבה, לדבריו, שמאי המשיבה שגיא כץ טען בעת הדיון כי על הצד הזהיר לא נדרשה השבחה בגין ניוד שטחים בהיקף של 10% מקומה

א' לקומת הקרקע. לשיטת שמאי המבקש, מן הראוי ששמאי המשיבה יסביר מדוע שינה את עמדתו הזהירה שהוצגה בפני ברזילי לעמדה שהוצגה בשומה הנדונה.

עוד מפנה שמאי המבקש להכרעת ארז כהן בגו"ח 6546/890, שבה לטענתו נקבע מקדם שטח עיקרי 1 לקומת הקרקע ולקומה א', הן במצב החדש והן במצב הקודם, ומההשבחה הופחתה תרומת החצר. לשיטתו, משמעות הדבר היא שאין מקדם שיפור תכנוני נוסף בגין עצם הניוד.

בנוסף הפנה לשומת הח"מ ברמת החייל, תל אביב, גו"ח 6638/386, שבה בעקבות ההקלה עלה השטח העיקרי בקומת הקרקע מ-90.9 מ"ר ל-102.4 מ"ר, במסגרתה נקבע לטענתו מקדם 1 לשטחים בקומת הקרקע במצב הקודם ובמצב החדש.

שמאי המבקש מוסיף ומפנה להכרעת אורית גלן בהרצליה, גו"ח 6669/504, שבה לטענתו נערכה בחינה של הפסד חצר לעומת תרומת מרפסת, וזוהי, לשיטתו, הדרך הנכונה לבחון את ההשפעה השמאית של ההקלה.

לסיכום נקודה זו, טוען שמאי המבקש כי אף אחת מהדוגמאות שהוצגו בתשובת המשיבה אינה תומכת במלואה בעמדת שמאי המשיבה.

לבסוף, מפנה שמאי המבקש לעמדתו בשומתו, סעיף 12.3.3, שלפיה העברת זכויות מקומה א' לקומת הקרקע מקטינה את שטח התכסית של קומה א', וכפועל יוצא מקטינה את אפשרויות הניצול בחלל הגג, המהווה חלק מהמצב הקודם בהתאם לשומת טיגרמן.

לפיכך, לשיטתו, גם מטעם זה אין לבחון את הניוד כהשבחה חד-צדדית בלבד, אלא יש להביא בחשבון גם את הפגיעה בזכויות או באפשרויות הניצול במצב הקודם.

מקדם שווי בגין רכיב החצר:

שמאי המבקש מתייחס לטענת שמאי המשיבה בעניין טיוטת הקווים המנחים לשווי חצר.

לטענתו, טיוטת הקווים המנחים היא, מעצם הגדרתה, טיוטה שאינה מחייבת, והוא לא טען בשומתו כי מדובר במסמך מחייב.

עם זאת, שמאי המבקש חולק על האמור בתשובת שמאי המשיבה, שלפיו ככל שהטיוטה הייתה מפורסמת להערות הציבור, היו מתקבלות השגות על תוצאות ה-"מחקר". לטענתו, השימוש במירכאות סביב המילה "מחקר" מצביע על זלזול בעורכי המחקר, ומוטב היה להימנע מכך בטרם בירור העובדות.

בהקשר זה מציין שמאי המבקש כי בדק את הדברים מול אייל יצחקי, אשר כיהן כשמאי הממשלתי וערך והפיץ את הטיוטה לידיעת שמאי המקרקעין. לדבריו, הטיוטה הופצה לכלל שמאי המקרקעין ואף התקבלו הערות ביחס אליה.

עוד טוען שמאי המבקש כי שמאי המשיבה הציג עמדה בדבר קשר בין שווי מ"ר מבונה בבנייה רוויה לבין שווי מ"ר מבונה בבנייה צמודת קרקע.

לראייתו, בשמאות יש להתבסס על עסקות השוואה של נכסים הדומים ככל האפשר לנכס נשוא השומה. לפיכך, כאשר קיימים נתוני השוואה למגרשים המיועדים לצמודי קרקע, אין מקום לבחון שווי בבנייה רוויה. לעניין זה מפנה שמאי המבקש לסעיף 5.1 לתקן שמאי מס' 3.

טענת שמאי המבקש לעניין עצם בקשת ההקלות:

שמאי המבקש חולק על טענת שמאי המשיבה שלפיה עצם העובדה שהתבקשו הקלות מעידה כי מדובר בהקלות משביחות.

לטענתו, כאשר רוכש נכס עם שלד בנוי מבקש לערוך בו שינויים בהתאם לטעמו האישי, וחלק מאותם שינויים כרוך בהליך של הקלה, אין בכך כשלעצמו כדי ללמד כי ההקלה משביחה את הנכס. טעמו האישי של מבקש ההקלה אינו חופף בהכרח לשימוש הטוב והיעיל בנכס, ולפיכך עצם בקשת ההקלה אינה מהווה ראיה לכך שהתכנית משביחה.

עוד מדגיש שמאי המבקש כי יש לבחון כל הקלה לגופה ולהפעיל שיקול דעת שמאי, שכן לא כל הקלה שהתבקשה מביאה בהכרח להשבחה.

12.2.5. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המבקש אמד שווי מ״ר מבונה בהתבסס על עסקות מכר למגרשי מגורים בסביבה, כדלקמן:

מס״ד	כתובת	גו״ח	שטח קרקע	פרטי החוזה		הערות
				תאריך	מחיר	
הנדון	חיים שורר 3	6627/748	462 מ״ר			
1	אוגרית 21	6627/212	483 מ״ר	24/12/2024	10,600,000 ₪	
2		6627/782	480 מ״ר	13/11/2024	9,800,000 ₪	מדרום לקק״ל גובל באיילון. כולל 185 מ״ר שלד.
3	עמרי 15	6627/232	612 מ״ר	25/07/2024	14,000,000 ₪	
4	זרובבל 10	6627/123	502.5 מ״ר	16/04/2024	11,500,000 ₪	
5	אופיר 32	6625/649	490.5 מ״ר	03/01/2024	12,000,000 ₪	
6	קפריסין 6	6625/665	574 מ״ר	04/05/2023	17,500,000 ₪	שלישי מרחוב בני אפרים.

שמאי המבקש מציין כי מבין העסקאות שהוצגו לעיל, למעט עסקה מס׳ 2, אף אחד מהנכסים אינו גובל ברחוב סואן, וכי עסקה מס׳ 6 מצויה בקרבה מסוימת לרחוב סואן.

ביחס לעסקה מס׳ 2 מדגיש שמאי המבקש כי היא נמכרה עם שלד, בדומה לנכס נשוא השומה, על ידי אותו מוכר, וכי מיקומה דומה מאוד למיקום הנכס נשוא השומה.

בנוסף, ביחס לעסקה זו ציין שמאי המבקש כי צורת החלקה אינה רגולרית, אולם אין בידיו מידע אם הממכר מהווה את החלק הדרומי או הצפוני בחלקה.

לעניין השפעת המיקום על שווי מ״ר מבונה, טוען שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון את סמיכות הנכס למחלף קק״ל, לנתיבי איילון ולמסילת הרכבת, ואת מטרדי הרעש וזיהום האוויר הנובעים מכך. כמו כן, לשיטתו יש להביא בחשבון את צורתו האי-רגולרית של המגרש.

שמאי המבקש הפנה לשומת השמאי המכריע יהודה פלד בגו״ח 6625/631 ברחוב בני אפרים, שבה נקבעה הפחתה בשווי מ״ר מבונה בשיעור של 30% ביחס למיקום סואן. לדבריו, בנכס נשוא השומה הרעש גבוה יותר, שכן נשמע בו גם רעש הרכבות החולפות באיילון.

בנוסף הפנה לשומה מכרעת של השמאי שלומי יפה בגו״ח 6002/37, למגרש צמוד קרקע הסמוך לכביש מס׳ 1, שבה נקבעה הפחתה בשיעור של 25% ביחס למגרשים שאינם גובלים בכביש 1.

לעמדת שמאי המבקש, ככל שהמקום יקר יותר, פוחתת הנכונות של רוכשים לקבל מטרדי רעש, ומקדם ההתאמה בגין רעש וזיהום גבוה יותר.

משכך, סבור כי יש לאמץ את שיעור ההפחתה שנקבע בשומת פלד, בשיעור 30%.

שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה נסמך על הכרעת דוד דדון בגו"ח 6627/269, למועד קובע 30/01/2023, שבה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 28,000 ש"ח, וקבע לנכס הנדון שווי של 25,500 ש"ח, המשקף הפחתה של כ-9% בגין מיקום.

במסגרת זו ועל רקע מקדמי ההפחתה שהוצגו לעיל, גורס שמאי המבקש כי ההפחתה שביצע שמאי המשיבה, בשיעור של כ-9% בלבד ביחס לשווי שנקבע בהכרעת דדון, אינה סבירה לאור שיעור ההפחתה שנקבע בהכרעת פלד.

שמאי המבקש מציין כי על בסיס קביעת דדון לעניין שווי מ"ר מבונה בסך 28,000 ₪, ויישום התאמות רלוונטיות ובכלל זה, הפחתה למיקום לפי קביעת פלד (מקדם הפחתה בשיעור 30%), ומקדם התאמה בגין צורה אי-רגולרית בשיעור 0.92, מתקבל שווי מבונה בגבולות כ-18,000 ₪.

שמאי המבקש הוסיף כי קביעה זו וקביעות נוספות של שמאים מכריעים מבוססות על מקדם חצר בשיעור 0.25 או 0.30 לכל היותר, וכי הוא חולק על טווח מקדמים זה (כאמור, קבע כי יש ליישם מקדם אקו' בגין חצר בשיעור 0.55).

לדבריו, הגדלת מקדם החצר ותוספת הזכות להקלה מפחיתים את שווי מ"ר מבונה שהוצג לעיל.

במסגרת זו, מציג ניתוח לעסקה מס' 2 תוך יישום התאמות נדרשות לשיטתו בגין האפשרות לקבלת הקלה ובגין שוליות עבור רכיב עליית הגג.

לשיטתו, עסקה זו, בשל מיקומה ומאפייניה הדומים לנשוא ההחלטה, לרבות השפעת הרעש והזיהום, אזי מהווה בסיס השוואה מיטבית לקביעת השווי.

שמאי המבקש מנתח את עסקה מס' 2 באופן הבא:

<u>ניתוח העסקה</u>:

מס"ד 2			
חישוב היקף זכויות הבנייה			
ערכים			
קרקע			480 מ"ר
עיקרי כולל			192 מ"ר
מהות	**מקדם**	**שטח**	**מר"מ**
עיקרי ק"ק	1	96 מ"ר	96 מ"ר
עיקרי ק"א	1	96 מ"ר	96 מ"ר
חדר גג	0.9	86.4 מ"ר	77.76 מ"ר
ממ"ד	1	13 מ"ר	13 מ"ר
מחסן	0.5	5 מ"ר	2.5 מ"ר
מרתף	0.6	123.4 מ"ר	74 מ"ר
בריכה מעל חצר	0.1	40 מ"ר	4 מ"ר

שטח עיקרי בהקלה	0.3625	28.8 מ״ר	10.44 מ״ר
חניה מעל חצר	0.1	33 מ״ר	3.3 מ״ר
חצר	0.55	351.6 מ״ר	193.38 מ״ר
סה״כ מר״מ			**570.42 מ״ר**
תחשיב שווי מר״מ			
המהות	**מקדם / עלות**	**שטח**	**מחיר**
מחיר חוזה			9,800,000 ₪
תרומת מחוברים	4,100 ₪	185 מ״ר	758,500 ₪
יתרה לקרקע			9,041,500 ₪
הפחתה לצורה		0.95	8,589,425 ₪
שווי מר״מ (במעוגל)			**15,060** ₪

ביאור הטבלה:

<u>האפשרות למתן הקלה כמותית</u>:

לעניין השפעת הזכות לקבלת הקלה, טען שמאי המבקש כי במועד הקובע הקונה הסביר יודע בוודאות כי יקבל הקלה בשיעור של 6% משטח הקרקע.

לראייתו, השימוש הסביר בשטח ההקלה הוא חלוקתו באופן שווה בין שתי הקומות, ויש להביא את הזכות להקלה בחישוב היקף מ״ר מבונה, תוך הפחתת חצר בהיקף מחצית השטח.

שמאי המבקש בוחן את מקדם תרומת ההקלה לכל 100 מ״ר ומכפיל בשטח ההקלה התוספתי כפונקציה של שטחה היחסי של היחידה המערבית הנדונה (שטחה היחסי של היחידה המערבית - 480 מ״ר X שיעור ההקלה הכמותית - 6% = 28.8 מ״ר), כלהלן:

טבלת עזר להקלה 6%			
המהות	**מקדם**	**שטח**	**מר״א**
עיקרי	1	100 מ״ר	100 מ״ר
לקומה	1	50 מ״ר	50 מ״ר
חצר	0.55	50 מ״ר	27.5 מ״ר
תוספת מר״א			72.5 מ״ר
היטל השבחה - 0.5			36.3 מ״ר
<u>תוספת נטו</u>			<u>36.25 מ״ר</u>
מקדם תרומה ביחס לשטח של 100 מ״ר			**0.3625**

<u>מקדם התאמה בגין שוליות בגין זכויות המיושמות בעליית הגג מכוח תכנית ג׳1</u>:

לעניין זכויות הגג לפי תכנית ג׳1, ציין שמאי המבקש כי בהכרעת טיגרמן בנכס נשוא ההחלטה במסגרת המימוש הקדם בדרך של מכר, נקבע שהזכויות העיקריות בגג הן בשיעור של 90% משטח קומה א׳, וכי לשנת 2007 נקבע לזכויות אלה מקדם שוליות בשיעור 70%.

לעמדת שמאי המבקש, בשנת 2025, בחלוף 18 שנים, עלתה הדרישה לשטחים נוספים וכמעט אין שוליות לשטח זה.

לפיכך, לשיטתו, ראוי לקבוע לזכויות אלה מקדם שוליות בשיעור 0.9.

<u>מקדם התאמה בגין צורה אי רגולרית</u>:

בניתוח עסקה מס׳ 2 יישם שמאי המבקש מקדם הפחתה לצורה בשיעור 0.95, אשר לעמדתו מגלם את הפער במידת אי-הרגולריות בין הנכס נשוא השומה לבין עסקה מס׳ 2.

<u>התייחסות שמאי המבקש לשומת שמאי המשיבה ולטענות נוספות שהועלו על ידו</u>

התייחסות לבסיס ההשוואה למחירי היצע למגרשי מגורים בשומת שמאי המשיבה:

שמאי המבקש מתייחס לטבלת מחירי ההיצע למגרשים בשכונת תל ברוך, אשר הוצגה בשומת המשיבה, וטוען כי להערכתו חלק גדול ממחירי ההיצע הכלולים בה פורסמו בגישת ״מצליח״.

להמחשת טענתו מפנה שמאי המבקש לדוגמה מתוך הטבלה, שבה הוצע למכירה מגרש בשטח של 480 מ״ר במחיר מבוקש של 11,500,000 ₪.

לגישתו, באותו חודש דווחה עסקת מכר למגרש בשטח זהה, וסביר להניח כי מדובר באותו הנכס, במחיר של 9,800,000 ₪.

שמאי המבקש מציין כי היחס בין מחיר החוזה לבין המחיר המבוקש עומד על כ-85%, כך שהפער בין מחיר הביקוש לבין מחיר החוזה הוא כ-15%. זאת, בעוד שלפי מחקר של השמאי הממשלתי, הפער הממוצע בין מחיר מבוקש לבין מחיר חוזה עומד על כ-5%.

מכאן מסיק שמאי המבקש כי הפער הנוסף, בשיעור של כ-10%, תומך במסקנה שלפיה לפחות חלק מהמציעים פועלים בשיטת ״מצליח״, שלדבריו בדרך כלל אינה מצליחה.

טענות להיעדר ניתוח בסיס ההשוואה בשומת שמאי המשיבה:

לעמדת שמאי המבקש, שמאי המשיבה מציג בשומתו עסקאות השוואה ומחירי ביקוש, אולם אינו מנתח אותם.

לדידו, אי-ניתוח העסקאות אינו עולה בקנה אחד עם הוראות התקינה השמאית.

בהקשר זה מפנה שמאי המבקש להתייחסותה של השמאית המכריעה חגית רובינסון, בשומתה המכרעת ביחס לנכס המצוי בגו״ח 3704/333 ברחובות, לעניין ההסתמכות על החלטות שמאים מכריעים בנושא שווי, כדלהלן:

״זה המקום לציין כי ביסוס השווי על סמך החלטות בשומות מכריעות אינם עומדים בהגדרת ״מחירי השוואה״ כנדרש בתקן שמאי מספר 2.0 של מועצת שמאי המקרקעין שכן, הסתמכות ״עיוורת״ על השווי שנקבע בשומות מכריעות, אשר נקבע על סמך התחשבות בשיקולים ונסיבות המשתנות בין נכס לנכס, עלול לעיתים להביא לעיוות השווי, זאת בעיקר במקרים בהם לא נלקחו בחשבון הנסיבות הקונקרטיות שהביאו לאותה מסקנת שווי ולכן, ככל והדבר מתאפשר, ערכי השווי צריכים להתבסס על עסקות מכר״.

שמאי המבקש מציין כי התייחסות זו מקובלת עליו.

מעבר לאמור, מפנה שמאי המבקש להחלטת ועדת הערר להיטל השבחה בתל אביב בערר תא/85118/17, **׳גויל אחזקות נדל״ן (1994) בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב׳**, אשר עסקה בערר על החלטת השמאי המכריע גיל הרצברג בגו״ח 6625/966,1219, כמפורט להלן:

"יש טעם רב בטענת ב"כ העוררת כי הישענות על שומות מכריעות אחרות אינה מהווה גישה שמאית המוכרת בדוקטרינה השמאית. להבדיל מגישות שמאיות מוכרות, כגישת ההשוואה, גישת החילוץ או גישת היוון ההכנסות. אין בכך כדי לומר כי אין לשומות מכריעות אחרות משקל, וספק בעינינו אם נכון יהיה לומר, כטענת העוררת, שלשומות מכריעות אחרות משקל אינדוקטיבי בלבד. ואולם, מקום שבו קיימות עסקאות השוואה, שלא נפסלו ע"י השמאי המכריע, אך עיקר המשקל בקביעת השווי ניתן דווקא לשומות מכריעות, קיים אכן קושי של ממש בדרך שננקטה בשומה המכרעת.

על רקע זה אנו סבורים כי על השמאי המכריע לשוב ולבחון את המשקל שניתן לשומות המכריעות בתחשיבו".

בהמשך לכך טוען שמאי המבקש כי בהתאם לתקינה השמאית, שווי מ"ר מבונה שנקבע על ידי שמאי מכריע אינו מהווה נתון שווי. משכך, לשיטתו, שומת המשיבה אינה כוללת את התחשיבים הנדרשים לחישוב שווי עצמאי, ולכן אין לקבל את תחשיבה.

עם זאת, שמאי המבקש מבהיר כי אין הוא סבור שעל השמאי המכריע לפסול את שומת המשיבה, שכן סמכות זו נתונה לוועדת הערר. לעמדתו, על השמאי המכריע לערוך שומה עצמאית משלו, תוך ניתוח והתייחסות לשומת המשיבה בלבד, ואף ראוי כי בשומה המכרעת תצוין החלטה דומה לזו של השמאית המכריעה רובינסון.

התאמות נדרשות:

לעמדת שמאי המבקש, שומת המשיבה אינה כוללת ניתוח עצמאי של שווי מ"ר מבונה.

לטענתו, כל שצוין בשומת המשיבה ביחס לשווי מ"ר מבונה הוא כי השמאי המכריע דוד דדון, בהכרעתו ביחס לנכס המצוי בגו"ח 6627/269 למועד הקובע 30/01/23, קבע שווי של 28,000 ₪ למ"ר מבונה, וכי על בסיס שווי זה קבע שמאי המשיבה שווי של 25,500 ₪ למ"ר מבונה, "בהתחשב במיקומו כמתואר לעיל".

שמאי המבקש מציין כי להבנתו, כוונת שמאי המשיבה במונח "מיקום" מתייחסת בעיקר לרעש ולזיהום אוויר.

בהתאם לכך, הוא מחשב כי ההפחתה שביצע שמאי המשיבה בגין המיקום עומדת על כ-9%, לפי היחס שבין 25,500 ₪ לבין 28,000 ₪ למ"ר מבונה.

עוד טוען שמאי המבקש כי מהאמור בשומת המשיבה עולה שלא הובאה בחשבון הפחתה בשווי מ"ר מבונה בגין צורתו הבלתי רגולרית באופן מובהק של המגרש. לשיטתו, מאפיין זה היה צריך לקבל ביטוי במסגרת קביעת שווי מ"ר מבונה.

שמאי המבקש מציין כי השמאי המכריע יהודה פלד, בשומתו ביחס לנכס המצוי בגו"ח 6625/631 ברחוב בני אפרים, במיקום שהוגדר על ידו כסואן, קבע הפחתה בשיעור של 30% בשווי מ"ר מבונה ביחס למקובל בסביבה.

עוד מציין, כדוגמה נוספת, כי בשומה מכרעת של השמאי המכריע שלומי יפה, ביחס למגרש הסמוך לכביש מס' 1, נקבעה הפחתה בשיעור של 25% לעומת מגרשים שאינם גובלים בכביש מס' 1.

לטענת שמאי המבקש, במקרה הנדון החשיפה למטרדי רעש גבוהה אף יותר, בין היתר בשל רעש הרכבות החולפות באיילון.

לשיטתו, ככל שמדובר בסביבה יקרה יותר, כך פוחתת הסובלנות למטרדי רעש וזיהום, ובהתאם נדרש מקדם התאמה גבוה יותר בגינם.

לפיכך, גורס כי ההפחתה שביצע שמאי המשיבה לשווי מ״ר מבונה, בין הכרעתו של דוד דדון המוזכרת לעיל לבין הנכס נשוא השומה, הינה בשיעור של 9% בלבד, ולאור הכרעת פלד מדובר בהפחתה בלתי סבירה.

<u>טענות נוספות שהוצגו במסגרת הליך הדיון</u>:

מעמד מסמך התגובה והיעדר פירוט בשומת המשיבה:

לטענת שמאי המבקש, מסמך שמאי המשיבה אינו מהווה חלק משומת המשיבה, אלא תשובת המשיבה לשומת המבקש.

לשיטתו, תשובת המשיבה אינה יכולה לשמש מקצה שיפורים לשומה המקורית, ואין לאפשר במסגרתה השלמה של ניתוחים ותחשיבים שלא פורטו בשומת המשיבה עצמה.

בהקשר זה נטען כי בשומת המשיבה לא נערך ניתוח מפורט של עסקאות ההשוואה, לא פורטו ההתאמות שננקטו, ולא הובהר ביחס לעסקאות שהוצגו האם מדובר ביחידה הצפונית או הדרומית. עוד נטען כי בשומת המשיבה אין תחשיב של ממש, וכי ניתוח העסקאות הוצג לראשונה רק במסגרת תשובת המשיבה.

שמאי המבקש מוסיף כי קיימת חובה לפרט את התחשיבים במסגרת השומה עצמה, תוך שהפנה לוועדת הערר בעניין אהרון ברק, לחוות דעתה של שרית דנה, וכן לעמדת השמאי המכריע יגאל יוסף בגו״ח 6371/702, שלפיה על שמאי הוועדה להביא בחשבון כי שומתו נשלחת לחייב בהיטל השבחה, שלעיתים רבות הוא הדיוט בענייני היטל השבחה, ולכן מה שברור לשמאי מקרקעין אינו בהכרח ברור לחייב.

איסור שינוי שומה בדיעבד והרחבת חזית:

לטענת שמאי המבקש, הצגת ניתוח חדש במסגרת תשובת המשיבה, המביא לשווי מ״ר מבונה גבוה מזה שנקבע בשומת המשיבה, מהווה שינוי אסור של השומה. בהקשר זה הפנה לסעיף 14(ו) לתוספת השלישית, שלפיו הוועדה המקומית רשאית לשנות שומה רק מנימוקים מוגדרים שעניינם טעות בפרטי המקרקעין, בנתונים הפיזיים, בתכניות החלות או בזכויות במקרקעין. לטענתו, נימוק של ״שכחתי לבצע התאמה לזמן״ אינו נכלל בגדר הטעמים המותרים לשינוי שומה.

שמאי המבקש מוסיף כי אזכור סמכותה העצמאית של השמאית המכריעה לקבוע ערכי שווי הגבוהים משומת המשיבה אינו ראוי בנסיבות העניין. לשיטתו, מדובר בניסיון עקיף לעקוף את האיסור על שינוי שומת המשיבה לאחר הגשתה, ולהביא לכך שהשמאית המכריעה תאמץ בפועל תחשיב חדש שלא נכלל בשומת המשיבה. בהקשר זה הפנה לעמ״נ 9061-07-19 לעניין **'פסו רומי'**, שם נקבע כי גם אם נפלה טעות בשומת החיוב הראשון, הרי שטעות הנובעת מהערכת חסר שמאית אינה מסוג הטעויות שסעיף 14(ו) מסמיך את הוועדה המקומית לתקן.

לפיכך, שמאי המבקש מבקש כי השמאית המכריעה לא תקבל תחשיב חדש במסגרת תשובת המשיבה, שכן מדובר, לשיטתו, בהרחבת חזית ובניסיון לתקן או לשפר את שומת המשיבה לאחר הגשתה.

במעמד הדיון, שמאי המבקש מבהיר כי לא טען ששמאי המשיבה ביקש לתקן את שומתו, אלא כי באמצעות הניתוח החדש שהציג עקף את המסלול לתיקון שומה, הציג את עמדתו השמאית בפועל והותיר לשמאית המכריעה לבצע את ההתאמות הנדרשות.

הסתמכות על שומות מכריעות ושיקול דעת שמאי:

שמאי המבקש מתנגד לשימוש בשיקול דעת שמאי לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה ללא ניתוח פרטני ומבוסס.

לטענתו, שווי מ״ר מבונה שנקבע בשומה מכרעת אינו מהווה עסקת השוואה, ואין לעשות בו שימוש כתחליף לניתוח עסקות מכר, וזאת בהתאם לתקינה השמאית, לרבות תקן 2, ובהפניה לשומת רבינסון.

עוד נטען כי אף שבמסמך המשיבה צוין כי שומת המשיבה כוללת הכרעות של שמאים מכריעים בשכונה, בפועל מדובר, לשיטת שמאי המבקש, באימוץ של שומה מכרעת אחת בלבד.

הקלה הכמותית ומקדם אי-הוודאות:

ביחס להקלה הכמותית, טוען שמאי המבקש כי בשומת המשיבה לא צוין אם וכיצד הובאו בחשבון הזכויות הצפויות להתקבל בהליך של הקלה. לטענתו, במסגרת תשובת המשיבה הוצגה גישת חישוב שלפיה יש להביא בחשבון הפחתה של 50% בגין אי-ודאות לקבלת הקלה.

שמאי המבקש חולק על גישה זו וטוען כי לא מצא לה סימוכין בהחלטות שמאים מכריעים. לשיטתו, גישתו ביחס לתרומת זכויות בהקלה תואמת את גישת השמאי המכריע ארז כהן בהרצליה פיתוח, גו״ח 6669/47, שם התרומה חושבה לפי אחוז ההקלה בניכוי 50% היטל השבחה, ללא נקיטת מקדם אי-ודאות נוסף. בנוסף הפנה להכרעות מנחם מלוכנא בגו״ח 6043/1472 וחגית רבינסון בגו״ח 6627/553, שבהן ננקטו לשיטתו מקדמים שונים ביחס לאי-ודאות בקבלת הקלה כמותית בשיעור הפחתה של 10% ו-5% בהתאמה.

עסקה מס׳ 2, שומת דדון והפחתה בגין רעש וצורה:

ביחס לטענת שמאי המשיבה שלפיה ניתוח שמאי המבקש מבוסס על עסקה אחת בלבד, טוען שמאי המבקש כי מדובר בטענה נכונה באופן חלקי בלבד.

לדבריו, בנתוני עסקאות אחרות לא ניתן היה לדעת לאיזו מחצית של החלקה הן מתייחסות, ולכן הוא התבסס בעיקר על עסקה מס׳ 2, שלטענתו דומה לנכס הנדון, מצויה בפינת מחלף קק״ל ונתיבי איילון, ונמכרה כשלד הזהה לתכנית ההיתר. עם זאת, לטענתו, הוא לא התבסס על עסקה זו בלבד, אלא גם על נתונים נוספים, לרבות שומת דדון.

שמאי המבקש מוסיף כי בשומת דדון נקבע שווי של 28,000 ₪ למ״ר מבונה, ולאחר הפחתה בגין רעש נקבע שווי של 25,000 ₪ למ״ר מבונה.

לעמדתו, בנכס הנדון יש לבצע הפחתה גדולה יותר, בין היתר בשל גובלו בשני מקורות רעש - מחלף קק״ל ונתיבי איילון - וכן בשל צורת המגרש.

לטענתו, שמאי המשיבה לא פירט האם ההפחתה שננקטה על ידו מתייחסת למיקום, לרעש, לצורת המגרש או לשילוב ביניהם, ולא ניתן הסבר באשר לשאלה האם סובר שמאי המשיבה כי יש לקבוע במקרה הנדון מקדם הפחתה אחיד בגין גורמים אלה.

לחיזוק עמדתו בעניין השפעת הרעש על שווי מ״ר מבונה, הפנה שמאי המבקש לשומה מכרעת של יהודה פלד שנערכה בגו״ח 6627/239, למועד קובע 17/01/2024, במסגרתה נותחה עסקת מכר ברחוב מבצע קדש 3, ובשילוב הכרעת דדון והסכמת שמאי הצדדים נקבע שווי של 25,000 ₪ למ״ר מבונה.

בנוסף צוין כי במפלס הגג קיים רעש משמעותי, וכי הבעלים הזמין דו״ח אקוסטי, אולם האקוסטיקאי לא עלה לגג.

קשיים בניתוח עסקות ההשוואה והמקדמים שננקטו בתשובת המשיבה:

שמאי המבקש טוען כי בתחשיב שמאי המשיבה קיימים קשיים מהותיים. לטענתו, שמאי המשיבה התייחס לעסקאות כאילו מדובר בקרקע ריקה, מבלי לציין האם קיים בהן מבנה בנוי ומבלי להביא בחשבון תרומה אפשרית של מחוברים.

כדוגמה לכך הפנה לעסקה ברחוב מיזאן מיום 18/09/2024, המוצגת במס שבח ככוללת בית בשטח 208 מ״ר שנבנה בשנת 1999.

בנוסף נטען כי בתחשיב המשיבה ננקט ״מקדם גודל מגרש״ ללא הסבר באשר למהות המקדם ולבסיס שיעורו.

כן נטען כי בשני נתונים ננקט ״מקדם זכויות בנייה״ בשיעור 0.85, מבלי שהוסבר מה מבטא המקדם, מה מקור הערך ומדוע הוא ננקט דווקא בעסקאות מסוימות.

ככל שמדובר במגרשים בחכירה, טוען שמאי המבקש כי היה על שמאי המשיבה להציג את חוזי החכירה ולהסביר את מקור המקדם.

עוד נטען כי קיים קושי ביחס למקדם המיקום בשכונה, שכן בשומת המשיבה ננקטה הפחתה ביחס לערך שנקבע בשומת דדון, בעוד שבניתוח העסקאות שבתשובת המשיבה ננקטה הפחתה שונה. לשיטת שמאי המבקש, לא ברור מה מבטאות הפחתות אלה והאם הן כוללות הפחתה בגין רעש, צורה או מיקום.

שטח בריכה, בחירת מגרש קטן והשפעת גודל המגרש:

שמאי המבקש טוען כי בתחשיב השטח האקו׳ שערך שמאי המשיבה ננקט שטח בריכה של 25 מ״ר, בעוד שלטענתו מקובל בצמודי קרקע בצפון תל אביב לנקוב בשטח בריכה של 40 מ״ר, כפי שלדבריו עשה שמאי המשיבה בשומה אחרת במסגרת הכרעת אורית גלן בגו״ח 3663/224.

טענה נוספת נוגעת לבחירת המגרש שעל בסיסו נערך ניתוח שווי מ״ר מבונה בתשובת המשיבה. לטענת שמאי המבקש, שמאי המשיבה בחר במגרש הקטן ביותר, שאינו מייצג את שטח המגרש נשוא השומה.

לתפיסתו, ככל ששטח המגרש קטן יותר, יש השפעה גוברת לרכיבים קבועים כגון ממ״ד, בריכה וחניה, באופן שמעלה את שווי מ״ר מבונה ויוצר הטיה כלפי מעלה.

בהקשר זה הפנה שמאי המבקש להכרעת דוד דדון בגו״ח 6627/269, שבה הוצג פער של כ-33% בין שווי מ״ר קרקע במגרש קטן לבין שווי מ״ר קרקע במגרשים גדולים יותר.

לאור זאת, ולנוכח שטח המגרש נשוא השומה, טוען שמאי המבקש כי ראוי היה להחריג מהניתוח הסטטיסטי עסקאות במגרשים ששטחם נמוך מ-400 מ״ר וכן את העסקה למגרש בשטח 600 מ״ר. לטענתו, לאחר החרגות אלה מתקבל ממוצע שווי מתואם נמוך מזה שהוצג בתשובת המשיבה.

ביחס לטענה כי ניתוח המקדמים מתבסס על מקומות המרוחקים משכונת תל ברוך, מציין שמאי המבקש כי הדבר נבע מכך שלא נמצאו מכרזים רלוונטיים בשכונת תל ברוך.

לעניין ההבחנה בין בנייה חד-משפחתית לבין בנייה דו-משפחתית, טוען שמאי המבקש כי אף שבמבט אינטואיטיבי ניתן לסבור שהחצר בבית דו-משפחתי שימושית יותר, עמדת השמאים, כפי שהיא משתקפת בסקר דלפי ובשומות מכריעות, היא כי שוויו של בית חד-משפחתי גבוה בכ-10% משוויו של בית דו-משפחתי.

מחירי ההיצע והשפעת המלחמה:

ביחס למחירי ההיצע, טוען שמאי המבקש כי אם מחריגים את מחירי שני המגרשים הקטנים, מתקבל מחיר מתואם למ״ר קרקע נמוך משמעותית מזה שהוצג בתשובת המשיבה.

עוד נטען כי מחירי ההיצע מצביעים על ירידת מחירים לעומת העסקאות, אשר מקורה ככל הנראה בהשפעת המלחמה, וכי השפעה זו לא הובאה בחשבון בעמדת שמאי המשיבה ביחס להתאמת המחירים למועד.

<u>טענות נוספות שהוצגו כתגובה להליך הדיון</u>:

בהתייחס לטענה בדבר סתירה בגישתו, מבהיר שמאי המבקש כי אינו מתנגד לעצם הפעלת שיקול הדעת השמאי, אלא להסתמכות על שווי מ״ר מבונה שנקבע בשומה מכרעת כתחליף לניתוח עצמאי של עסקות השוואה. לדבריו, הסתמכות על מקדמי רעש שנקבעו במקרים דומים אינה שקולה להסתמכות על ערך שווי שנקבע בשומה מכרעת.

לתמיכה במתן הבכורה לעסקה מס׳ 2, מפנה שמאי המבקש לערר רמי לוי, שלפיו יש להעדיף את עסקת ההשוואה הדומה ביותר לנכס הנדון. לדבריו, עסקה זו דומה לנכס הנדון מבחינת שטח הקרקע, המיקום, החשיפה לרעש וקיומו של שלד, ולכן ניתוחה מצמצם את הצורך באומדן נפרד של השפעת הרעש ושל תרומת המחוברים. עוד טען כי עסקה זו לא נכללה בניתוח החדש שהציג שמאי המשיבה, אף שלשיטתו היא עסקת ההשוואה המתאימה ביותר.

ביחס לטענה בדבר מדגם מצומצם, מציין שמאי המבקש כי מיעוט עסקות השוואה הוא קושי מוכר בשמאות מקרקעין, וכי במצב של מחסור בנתונים התקינה השמאית מסתפקת בשלוש עסקות השוואה תקפות.

באשר לעסקאות המתייחסות לזכויות חכירה, טוען שמאי המבקש כי עלות רכישת הבעלות מרמ״י למגרש ששטחו עד 540 מ״ר היא 6%, ולא 5%.

לתמיכה נוספת במקדם ההפחתה בגין רעש, מפנה שמאי המבקש להכרעת מוטי דדון ברחוב קק״ל 177, גו״ח 6792/93, שבה נקבע מקדם הפחתה למיקום בגין רעש בשיעור של 20%. לדבריו, באותו נכס הכניסה היא מרחוב צדדי וקיים מרחק גדול יחסית מהרחובות הסואנים קק״ל ובני אפרים, בעוד שהנכס הנדון סמוך לקק״ל ולנתיבי איילון וחשוף גם לרעש ולזיהום מנתיבי איילון. לפיכך, לשיטתו, ההכרעה האמורה מחזקת את ההפחתה בשיעור של 30% שנקט בשומתו.

עוד מפנה שמאי המבקש לשומה מכרעת של אלדד חיימי בשכונת אפקה, גו"ח 6627/633, שבה הוצגו על ידי שמאי המשיבה נתונים שלפיהם סמיכות לכביש סואן מפחיתה את השווי ביותר מ-30%. לטענתו, בנכס הנדון קיימת חשיפה לשני כבישים ראשיים גובלים.

בנוסף מפנה שמאי המבקש לקביעתו של בועז ברזילי שלפיה קיימת רגישות גבוהה למיקום שקט לעומת רחוב ראשי. לדבריו, בעסקה ברחוב דבורה הנביאה הסואן התקבל שווי של 16,200 ₪ למ"ר קרקע, לעומת שווי בטווח של 24,000-26,500 ₪ למ"ר קרקע, ואף 28,500 ₪ למ"ר קרקע, בעסקאות המרוחקות מרחוב סואן. לשיטתו, פער זה, העולה על 35%, מחזק את מקדם ההפחתה בגין רעש שקבע יהודה פלד.

12.2.6. **<u>בינוי חדש בתחום קיים</u>**

לעמדת שמאי המבקש, במסגרת חישוב ההשבחה יש להביא בחשבון את הוצאות ההתאמה הנדרשות בשל ביצוע בנייה חדשה על גבי בנייה קיימת.

לגישתו, מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי השינויים המבוקשים בקומת הקרקע כוללים, בין היתר, הריסת ממ"ד קיים, הריסת קירות ובניית קירות חדשים.

שמאי המבקש מתייחס לפסיקה שלפיה אין להכיר בעלויות התאמה כאשר מדובר בהכשרת חריגות בנייה או שימוש בלתי חוקי בדיעבד, ובכלל זה לערר (י-ם) 135/15, 'הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' חירבאוי עבד אלסלם'.

עם זאת, לשיטתו, נסיבות המקרה הנדון שונות, שכן הבנייה הקיימת בנכס היא בנייה חוקית, וההקלה המבוקשת נועדה, בין היתר, לאפשר שינוי בתכנון המקורי שבוצע בהזמנת מוכר המקרקעין.

בנסיבות אלה סבור שמאי המבקש כי יש מקום להביא בחשבון את הוצאות ההתאמה, ובפרט את העלויות הכרוכות בהריסת הממ"ד הקיים.

לעניין זה מציין שמאי המבקש כי בהתאם להתייעצות שערך עם קבלן בניין, עלות הריסת הממ"ד, לרבות פינוי והטמנה, נאמדת בסך של 50,000 ₪.

12.2.7. **<u>התכללות זכויות ההקלות</u>**

לעמדת שמאי המבקש, בהחלטות רבות של ועדות ערר[9] ובשומות מכריעות בסביבה[10] נקבע כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין זכויות שניתנו בהקלה, מה גם שבמועד הקובע מתקרב מועד סיום האפשרות לקבלת הקלה.

שמאי המבקש טוען כי זכויות בנייה מכוח הקלה הן זכויות הצמודות להיתר, ולכן אין להביאן בחשבון לצמיתות, אלא עד לתום החיים הכלכליים של הנכס.

---

[9] ערר (ת"א) 85280/17 'יהונתן אלה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה'; ערר (ת"א) 85115/13 'עדי ולירון כגן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה'; ערר (ת"א) 85024/17 'א. אביב אורבן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה'; ערר (ת"א) 85184/17 'הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה נ' אילנה לביא'; ערר הר/85246/13 'נזרי בטי וג'וזף נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה'; ערר (ת"א) 85169/16 'עמוס בדש נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה'.

[10] שומה מכרעת ביחס לגו"ח 6627/544.

עוד מציין שמאי המבקש כי הנכס נשוא השומה ממוקם בשכונה יוקרתית, שבה חלק מהרוכשים הורסים את המבנה לאחר הרכישה, אף אם מצבו הפיזי אינו מחייב זאת, ובונים בתים חדשים על פי העדפתם והתכנון המקובל באותו מועד.

כתימוכין לעמדתו מפנה שמאי המבקש לשומתו של השמאי המכריע שלומי יפה ביחס לגו״ח 6628/45, שבה נקבע מקדם התכלות לזכויות בשיעור 0.9. שמאי המבקש מוסיף כי בשומות מכריעות קודמות קבע שלומי יפה כי אין לבצע הפחתה בגין התכלות הזכויות, אולם לאחר קביעת ועדת הערר כי יש להביא בחשבון מקדם התכלות, שינה את עמדתו בנושא.

בנוסף מדגיש שמאי המבקש כי במועד הקובע ידוע לכל כי בסוף שנת 2025 תם עידן ההקלות, ועובדה זו מעצימה את מקדם ההקלות.

<u>התייחסות שמאי המבקש לשומת שמאי המשיבה ולטענות נוספות שהועלו על ידו</u>

שמאי המבקש חולק על עמדת שמאי המשיבה שלפיה אין לייחס שווי מופחת לזכויות שניתנו בדרך של הקלה. לטענתו, הציטוטים והשומות המכריעות שאליהם הפנה שמאי המשיבה מבוססים על הכרעות ישנות של שמאים מכריעים שפרשו מתפקידם, ואשר שיקפו את הגישה שהייתה מקובלת בשעתה.

לשיטת שמאי המבקש, מאז ניתנו החלטות עדכניות של ועדות ערר ושמאים מכריעים, המכירות בהשפעת אופייה הפוקע של ההקלה על שווי הזכויות. לפיכך, אין לראות בזכויות שמקורן בהקלה כזכויות בעלות מקדם מלא של 1, ויש להביא בחשבון מקדם התכלות.

עוד טוען שמאי המבקש כי יש לבחון את משך החיים הכלכליים של המבנה ואת הסבירות לשימוש ארוך טווח בזכויות שניתנו בהקלה. לשיטתו, מבנים מסוג זה אינם צפויים לעמוד לתקופה העולה על כ-40 שנה, ולכן יש להביא בחשבון את אופיין הזמני והפוקע של הזכויות. כן ציין כי במועד הקובע התקרב מועד סיום האפשרות לקבלת הקלות, עובדה המעצימה, לשיטתו, את השפעת ההתכלות.

לתמיכה בעמדתו מפנה שמאי המבקש לשומה המכרעת של יגאל יוסף בגו״ח 6627/546, שבה נסקרו החלטות ועדות הערר העוסקות בהתכלותן של זכויות שניתנו בהקלה.

כן מפנה שמאי המבקש להכרעת שלומי יפה מיום 14/02/2023, בגו״ח 6628/45, שבה נקבע מקדם התכלות בשיעור 0.9. לדבריו, שלומי יפה שינה את עמדתו הקודמת בעקבות החלטות עדכניות של ועדות הערר.

בנוסף מפנה שמאי המבקש להכרעת יהודה פלד מיום 28/10/2025, בגו״ח 6627/239, שבה נקבע כי יש להביא בחשבון מקדם התכלות, בהסתמך, בין היתר, על ערר (מרכז) 233/16 ׳הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה נ׳ ג׳וזף ביסמוט׳ ועל ערר (מרכז) 45/16 ׳אברהם ולטיסה גבאי נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון׳.

עוד מפנה שמאי המבקש לשומה מכרעת של אורית גלן מיום 20/12/2025, בגו״ח 6179/141, שבה נקבע מקדם התכלות בשיעור 0.93; להכרעת דוד דדון מיום 03/12/2024, בגו״ח 6627/785, שבה נקבע מקדם התכלות בשיעור 0.9; ולהחלטת ועדת הערר מיום 04/01/2024 בערר 81029/0423, שניתנה ביחס להכרעת מוטי דדון בגו״ח 6624/735, ובה נקבע מקדם התכלות בשיעור 0.9.

כן מפנה שמאי המבקש להכרעת חגית רבינסון בגו"ח 6627/553, שבה נדחתה עמדת שמאי המשיבה ונקבע מקדם התכלות בשיעור 0.918, ולהכרעת אורית גלן בגו"ח 3663/224, שבה נקבע מקדם בשיעור 0.82.

שמאי המבקש מוסיף כי על הכרעותיהם של דוד דדון ויגאל יוסף לא הוגשו עררים מטעם המשיבה. לשיטתו, בשים לב לכך שהמשיבה נוהגת להגיש עררים על קביעות שלטענתה הן בעלות השלכות רוחב, הימנעותה מהגשת ערר במקרים אלה מחזקת את המסקנה כי קיבלה את העיקרון שלפיו יש להביא בחשבון מקדם התכלות.

שמאי המבקש חולק גם על טענת שמאי המשיבה שלפיה מדובר במגרש המיועד להריסה ולבנייה מחדש, אשר לגביו השוק אינו מבחין בין שווי מ"ר מבונה שמקורו בהקלה לבין שווי מ"ר מבונה המגולם בעסקאות קרקע.

לטענתו, אין מדובר בבית המיועד להריסה, בין היתר בשים לב לתצהיר הקומות. לדבריו, הבקשה אינה עוסקת בהריסת המבנה כולו ובבנייתו מחדש, אלא בביצוע עבודות ביחס לשלד הקיים, לרבות חפירת מרתף מתחת לשלד, הריסת הממ"ד בקומת הקרקע ובנייתו במפלס המרתף.

עוד טוען שמאי המבקש כי משעה שטענה שהעלה לא נסתרה על ידי שמאי המשיבה, יש ליתן לה משקל במסגרת ההכרעה. בנוסף מציין שמאי המבקש כי להערכתו מדובר בחברה שבנתה את השלד ומכרה את הנכס כשהוא כולל שלד והיתר בנייה זמין.

12.2.8. **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

השבחה בגין ניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע			
המהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**מר"א**
שטח קומת קרקע במצב הקודם	92.4		
שטח קומת קרקע במצב החדש	109.42		
שטח מנויד מקומה א' לקומת קרקע	17.02	0	0
הפסד חצר	-17.02	0.55	-9.36
הפסד מר"מ כתוצאה מניוד שטח מ-ק"א ל - ק"ק			**-9.36**
זכויות לחדר גג במצב הקודם	-83.16	0.9	-74.84
שטח חדר גג במצב החדש	40	0.9	36
ההפחתה בזכויות בגג			**-38.84**
שטח מרתף במצב הקודם	92.4		
שטח מרתף בהקלה, כולל ממ"ד	102.51		
תוספת שטח המרתף	10.11	0.55	**5.56**
ההשבחה במר"א של ניוד השטחים			**-42.64**
השבחה בגין ניוד כניסה נפרדת למרתף			
המהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**מר"א**
שטח מרתף ללא ממ"ד (12.54 מ"ר ממ"ד)	89.97		
בהפחתת שטח המעלית	-3.33		
בהפחתת מהלך המדרגות	-8.4		

שטח המרתף המושבח מהכניסה הנפרדת	78.24	0.05	3.91
שטח המרתף המושפע מהחצר האנגלית	78.24	0.05	3.91
ההשבחה במר"א של כניסה נפרדת וחצר אנגלית			**7.82**
ההשבחה הכוללת במר"א			**-34.82**
ההשבחה במר"מ שלילית			
בתוספת תרומה למרפסת גג, ככל שתובא בחשבון	15.45	0.15	2.32
ההשבחה כולל מרפסת גג			**- 32.50**

13. <u>הכרעה</u>

13.1. <u>המתודה לבחינת ההקלות</u>

הצדדים חלוקים באשר למתודה הראויה לבחינת ההשבחה הנובעת מאישור ההקלות.

לעמדת שמאי המשיבה, יש לבחון את ההשבחה הנובעת מכל אחת מההקלות בנפרד, ולא לערוך בחינה כוללת בלבד של כלל ההקלות יחד.

מנגד, לעמדת שמאי המבקש, יש לבחון את שווי המקרקעין במצב הקודם לעומת שוויים במצב החדש, תוך התייחסות למכלול ההקלות ולהשפעותיהן ההדדיות.

אדגיש כי, על אף המחלוקת העקרונית בין שמאי הצדדים באשר למתודה הראויה לבחינת ההשבחה, בפועל אין כל שונות בין הצדדים באופן עריכת תחשיב ההשבחה.

במסגרת פסק דינו של בית המשפט המחוזי מיום 31/08/2022, עמ"נ 24829-03-22, **'נתנאל גרופ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב'**, נדונה השאלה מהי המתודה המיטבית לבחינת ההשבחה - הגישה המסורתית או שיטת הדלתא. בית המשפט קבע כי המגמה השולטת בפסיקה, הנלמדת מלשון החוק, מתכליתו ומעקרון גביית מס אמת, היא בחינת מלוא שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש.

בית המשפט הפנה, בין היתר, לרע"א 147/14, **'הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו נ' אברמוביץ'**, שם נקבע כי לצורך קביעת ההשבחה יש לשום את המקרקעין פעמיים - פעם אחת בהתאם למצב הזכויות לאחר הפעולה התכנונית המשביחה ופעם נוספת בהתאם למצב הזכויות ששרר קודם לה - כאשר ההפרש בין שני השוויים הוא ההשבחה.

עוד הפנה בית המשפט לערר (י-ם) 81-277/11, **'חברת מלוא הדרו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים'**, שבו נקבע כי דרך המלך לבחינת השבחה הנובעת מהקלה היא קביעת שווי המקרקעין על פי המצב התכנוני הקודם לעומת שוויים בהתאם לבקשה להיתר ולהקלה שאושרה. הובהר כי אמנם ייתכנו מקרים שבהם ניתן להסתפק בחישוב הפער הנקודתי הנובע מההקלה, אולם מקרים אלה הם החריג לכלל.

בדומה, בהחלטת ועדת הערר מיום 12/02/2020, ערר (ת"א) 85092/16, **'הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' כרמון מינצר'**, נקבע כי דרך המלך היא הערכת מלוא שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון. ועדת הערר עמדה על כך ששימוש בשיטת הדלתא עלול להביא לטעויות ביחס לרכיבי הנכס הקיימים בשני המצבים ואינם נכללים בתחשיב הנקודתי. לפיכך, שימוש בשיטה זו מחייב הנמקה מדוע האקט התכנוני אינו משפיע במישרין או בעקיפין על יתר רכיבי המקרקעין.

מן הכלל אל הפרט. במקרה הנדון אושרו במסגרת בקשה תכנונית אחת ארבע הקלות: כניסה נפרדת למרתף מתוך חצר מונמכת; הסדרת חצר מונמכת החורגת מהרוחב ומהשטח המותרים; תוספת שטח ממ"ד במרתף מעבר לתכסית המותרת; וניוד זכויות בנייה מקומה א' לקומת הקרקע.

הקלות אלה אינן עומדות במנותק זו מזו, אלא מקיימות ביניהן זיקה תכנונית ותפקודית ישירה. ניוד זכויות הבנייה מקומה א' לקומת הקרקע מגדיל את תכסית קומת הקרקע ובהתאם מאפשר את הגדלת קומת המרתף, אך בה בעת גורע משטח החצר מחד ומאפשר חלל כפול בקומת הקרקע מאידך. בדומה, החצר המונמכת והכניסה הנפרדת למרתף הן פעולות משלימות, המשפיעות במשותף על איכות השימוש, הנגישות, האור והאוורור בקומת המרתף.

בנסיבות אלה, בחינת כל הקלה כאילו היא מהלך תכנוני עצמאי עלולה להביא בחשבון את מלוא הרכיבים המשביחים מבלי לשקלל את הרכיבים הגורעים מן השווי, להתעלם מהשפעותיהן ההדדיות של ההקלות ואף להביא לכפל חיוב. לא מצאתי כי מדובר במקרה החריג שבו ניתן לקבוע שהשפעת כל הקלה היא נקודתית ומבודדת וכי יתר רכיבי שווי המקרקעין נותרים ללא שינוי.

לפיכך, מצאתי לאמץ את הגישה המסורתית ולבחון את שווי המקרקעין במצב הקודם הכולל לעומת שוויים במצב החדש הכולל. במסגרת בחינה זו ינותחו השפעותיה של כל אחת מההקלות והרכיבים הנובעים ממנה, לרבות הרכיבים הכמותיים, התכנוניים והתפקודיים וכן הרכיבים הגורעים מן השווי.

עם זאת, ההשבחה תיקבע בהתאם להפרש הכולל בין שווי המקרקעין במצב הקודם לבין שווים במצב החדש, תוך בחינת תרומתן של ההקלות השונות ושקלול מכלול ההשפעות המשביחות והפוגעות הנובעות מהן, כמכלול תכנוני אחד, בדומה לעריכת תחשיבי ההשבחה של הצדדים.

13.2. <u>מהות ההקלות ואופן בחינתן</u>

במסגרת הבקשה להיתר אושרו ארבע הקלות, הנוגעות למערך הבינוי בקומת הקרקע ובקומת המרתף וליחסי הגומלין שביניהן.

להלן מהותן של ההקלות ואופן בחינתן:

13.2.1. <u>תוספת שטח ממ"ד במרתף מעבר לתכסית המותרת</u>

מהות ההקלה היא הגדלת תכסית קומת המרתף לצורך הקמת ממ"ד בשטח החורג מתכסית המרתף המותרת בהתאם לתכסית קומת הקרקע.

שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לתשריט הבקשה להיתר, שטח קומת המרתף חורג מן התכסית המותרת לפי תכנית ע'1, המוגדרת כשטח בקונטור קומת הקרקע טרם ההקלה לניוד שטחים. עם זאת, לשיטתו, ההשבחה בגין רכיב זה מגולמת במסגרת ההשבחה שיוחסה להקלה לניוד שטחים, ומשכך לא נערך תחשיב נפרד לצורך חיוב בהיטל השבחה בגין הקלה זו.

בדומה, שמאי המבקש מסכים כי אין לייחס השבחה נפרדת בגין תוספת שטח הממ"ד במרתף מעבר לתכסית המותרת.

לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים, ובהתחשב בכך שההליך דנא עניינו מימוש בדרך של היתר בנייה, מצאתי לקבל את הסכמת הצדדים שלפיה אין לחייב בהיטל השבחה נפרד בגין תוספת שטח הממ"ד במרתף מעבר לתכסית המותרת.

יובהר כי קביעה זו מתייחסת לתוספת שטח הממ"ד במרתף כשלעצמה, ואין בה כדי לשלול את בחינת ההשבחה הנובעת מן ההקלה לניוד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע, המאפשרת הגדלת תכסית קומת הקרקע ובנגזר מכך גם הגדלת שטח קומת המרתף.

רכיב זה ייבחן במסגרת ההקלה לניוד הזכויות, בהתאם לעמדות הצדדים ולמהות התכנונית של אותה הקלה.

13.2.2. **<u>השלכות ההקלה לניוד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע</u>**

ההקלה שבנדון אינה מוסיפה זכויות בנייה למבנה, אלא משנה את אופן פריסתן בין הקומות, בדרך של העברת שטח עיקרי מקומה א' לקומת הקרקע.

בהתאם לכך, אין לבחון את ההקלה אך ורק לפי עצם השטח המנויד, אלא לפי ההשלכות התכנוניות והשמאיות הקונקרטיות הנובעות ממנה.

בענייננו, ניוד הזכויות משפיע על מספר רכיבי בינוי במקביל.

במפלס קומת הקרקע, ההקלה מאפשרת את הגדלת התכסית מעבר לשיעור של 20% משטח המגרש, ובכך משנה את תכנון קומת הקרקע. הגדלת התכסית באה מחד על חשבון שטח חצר, ומאידך מאפשרת תכנון הכולל חלל כפול, המשפר את איכות חלל הפנים.

במפלס המרתף, הגדלת תכסית קומת הקרקע מאפשרת, בהתאם להוראות תכנית ע'1, את הגדלת תכסית קומת המרתף שמתחתיה.

במפלס הגג וברכיב המרפסות, יש להבחין בין אפשרויות הבינוי הקיימות מכוח תכנית ג'1 לבין תוצאה תכנונית הנובעת במישרין מן ההקלה לניוד הזכויות.

בהקשר זה יש לבחון האם ההקלה יצרה תוספת שווי עצמאית בגין חדר יציאה לגג או מרפסת גג, או שמא מדובר בזכויות ובאפשרויות תכנון שהיו קיימות גם ללא ההקלה.

לפיכך, אבחן להלן את השלכות ההקלה ביחס לכל אחד מרכיבי הבינוי המושפעים ממנה, כמפורט להלן.

13.2.2.1. **<u>הגדלת שטח המרתף וכניסה נפרדת למרתף</u>**

בפרק זה אבחן את ההשבחה הנובעת מן ההקלה להגדלת התכסית ואת ההשבחה הנובעת מן ההקלה המתירה כניסה נפרדת למרתף. תחילה תיבחן כל אחת מן ההקלות בנפרד, על מנת לעמוד על תרומתה הייחודית לשווי המקרקעין. לאחר מכן תיבחן השפעתן המצטברת של שתי ההקלות, שכן בנסיבות העניין אין מדובר בשתי הקלות עצמאיות, אלא בהקלות הכרוכות זו בזו מבחינה תכנונית וכלכלית.

אף שכל אחת מן ההקלות מקנה יתרון תכנוני בפני עצמה, התועלת הכלכלית הנובעת מכל אחת מהן מושפעת מקיומה של ההקלה האחרת. תוספת שטח המרתף מקבלת את מלוא ערכה בהינתן האפשרות לכניסה נפרדת, ואילו תרומתה של הכניסה הנפרדת נגזרת, בין היתר, מהיקף שטח

המרתף שאותו היא משרתת. משכך, בחינת כל אחת מן ההקלות במנותק עלולה להביא לכפל חיוב בגין אותה השבחה, בעוד שהמתודולוגיה הראויה היא בחינת השפעתן המצטברת במסגרת ההשוואה בין המצב הקודם לבין המצב החדש.

<u>הגדלת שטח המרתף</u>

ביחס לרכיב הגדלת שטח המרתף, מצאתי כי מדובר ברכיב משביח קונקרטי הנובע מן ההקלה לניוד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע.

כאמור, השטח המנויד מקומה א' לקומת הקרקע עומד על 17.02 מ"ר, וזאת בהתאם לפער שבין תכסית קומת הקרקע המותרת בשיעור 20% משטח המגרש, קרי 92.40 מ"ר, לבין שטח קומת הקרקע המבוקש בבקשה להיתר, העומד על 109.42 מ"ר.

עם זאת, אין משמעות הדבר כי תוספת שטח המרתף עומדת אף היא על 17.02 מ"ר.

שטח קומת המרתף נגזר מתכסית קומת הקרקע, בהתאם להוראות תכנית ע'1, ולכן יש לבחון את שטח קומת המרתף במצב הקודם לעומת שטחה על פי הבקשה להיתר.

במצב הקודם, בהתאם לתכסית קומת הקרקע המותרת בשיעור 20%, שטח קומת המרתף עומד על 92.40 מ"ר. במצב החדש, על פי הבקשה להיתר, שטח קומת המרתף, לרבות שטח הממ"ד, עומד על 102.51 מ"ר.

לכן, תוספת שטח המרתף הנובעת מהגדלת תכסית קומת הקרקע עומדת על 10.11 מ"ר.

להבדיל מעצם העברת שטח עיקרי מקומה א' לקומת הקרקע, אשר אינה מוסיפה זכויות בנייה כוללות למבנה, הגדלת שטח קומת המרתף מביאה לתוספת שטח בנוי בפועל במפלס המרתף. לפיכך, מדובר בתוצאה תכנונית ממשית הנובעת מן ההקלה, שיש להביאה בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה.

בעניין זה קיימת הסכמה בין הצדדים.

<u>כניסה נפרדת למרתף</u>

המחלוקת ביחס להקלה לכניסה נפרדת לקומת המרתף נוגעת לאופן בחינת תרומתה לשווי ולהיקף השטח שעליו יש להחיל את מקדם ההשבחה.

בהקשר זה נשאלת השאלה האם יש לבחון את ההקלה כרכיב עצמאי, או כחלק מבחינה משולבת עם ההקלה להסדרת החצר המונמכת.

כמו כן, נשאלת השאלה האם יש להחיל את מקדם ההשבחה על שטח המרתף בניכוי ממ"ד בלבד, או שמא יש להחריג ממנו גם את שטחי המעלית ומהלך המדרגות.

שמאי המשיבה בחן את ההקלה לכניסה נפרדת למרתף כרכיב נפרד. לשיטתו, כניסה נפרדת למרתף שאינו משמש כמשרד למקצוע חופשי מאפשרת שימוש וניצול יעיל יותר של שטח המרתף, משפרת את איכותו התכנונית ומשביחה את הנכס הנדון. לצורך אומדן ההשבחה הובא בחשבון שטח מרתף אפקטיבי בשטח של 89.97 מ"ר, ללא שטחי הממ"ד, ועל שטח זה הוחל מקדם השבחה בשיעור 5%.

מנגד, שמאי המבקש סבור כי יש לבחון את ההקלה לכניסה נפרדת יחד עם ההקלה להסדרת החצר המונמכת, כחלק ממכלול תכנוני אחד המשפיע על קומת המרתף. נוסף על כך, טוען שמאי המבקש כי אין להחיל את מקדם ההשבחה על מלוא שטח המרתף, אלא רק על השטחים הנהנים בפועל

מתרומת ההקלה, תוך החרגת שטחי הממ"ד, המעלית ומהלך המדרגות, בשטח אפקטיבי של 78.24 מ"ר ובמקדם השבחה בשיעור של 5%.

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, מצאתי כי יש מקום לבחון את ההקלה לכניסה נפרדת למרתף כרכיב נפרד מן ההקלה להסדרת החצר המונמכת.

אכן, קיימת זיקה תכנונית ותפקודית בין שתי ההקלות, שכן הכניסה הנפרדת מוסדרת מתוך החצר המונמכת. עם זאת, אין בזיקה זו כדי לשלול בחינה נפרדת של תרומת הכניסה הנפרדת, שמהותה יצירת גישה חיצונית ישירה לקומת המרתף, נוסף על הגישה הפנימית מתוך המבנה.

גישה זו משפרת את נגישות קומת המרתף ומאפשרת שימוש נוח וגמיש יותר בחללים המצויים בה.

באשר להיקף השטח הרלוונטי, אין מחלוקת כי שטח הממ"ד אינו מובא בחשבון במסגרת החישוב, בשים לב לכך שהמימוש הנדון הוא בדרך של היתר בנייה.

המחלוקת נוגעת אפוא לשאלה האם יש להפחית בנוסף גם את שטחי המעלית ומהלך המדרגות.

בעניין זה מצאתי לקבל את עמדת שמאי המשיבה.

עסקות ההשוואה נותחו, כפי שיפורט בהמשך, על בסיס מלוא שטח המרתף ובהתאם למקדם שווי המגלם שטחים סחירים ובעלי אוריינטציה למגורים ושטחי שירות שאינם סחירים.

לפיכך, לא אפחית את שטח המעלית ומהלך המדרגות הפנימיות מהשטח החייב בהיטל ההשבחה בגין הקלה זו.

באשר למקדם ההשבחה, אפנה לשומתי בגו"ח 6792/61, רח' קהילת סופיה 20, בתחום השכונה הנדונה, שבה קבעתי מקדם אקו' למרתף בשיעור 0.5, המבטא את המקדם הראוי למרתף בהתאם להוראות תכנית ע'1, ובכלל זה את השימושים המותרים על פיה, לרבות אפשרות לכניסה נפרדת למשרד בקומת המרתף, וכן מרתף בגובה של עד 4 מ', וזאת ביחס למלוא שטח המרתף.

במצב החדש, האפשרות לכניסה חיצונית למרתף המשמש כשטח נלווה למגורים, בנוסף לשימוש המותר כמשרד, מעלה באופן משמעותי את אינטנסיביות השימוש במרתף, את רמת הפרטיות, את הנגישות ואת נוחות השימוש, וביתר שאת כאשר קיימת גישה מיידית מהחניה ומהכניסה למגרש.

לאור האמור, בשומתי האמורה קבעתי מקדם השבחה בשיעור 10%, אשר על רקע מקדם המרתף בשיעור 0.5 משקף תוספת שווי למרתף בשיעור של כ-5%, בדומה להסכמת הצדדים בענייננו ביחס לרכיב הכניסה הנפרדת.

לפיכך, החישוב ייערך על בסיס שטח המרתף במצב הקודם ובמצב החדש, בניכוי שטח הממ"ד, וזאת בהתאם להסכמת הצדדים והפסיקה. שווי שטח המרתף במצב החדש יחושב לפי מקדם השווי המשקף מרתף הכולל כניסה נפרדת, כך שההשבחה המחושבת מביאה בחשבון את השפעתן המצטברת של שתי ההקלות - תוספת שטח המרתף והכניסה הנפרדת - ומייתרת חיוב נפרד בגין כל אחת מהן.

לפיכך, ההשבחה בגין רכיב הגדלת שטח המרתף וכניסה נפרדת אליו תחושב כדלקמן:

מצב קודם	
שטח מרתף בתכסית ק.ק. בניכוי ממ"ד	79.86 מ"ר
מקדם שווי למרתף	0.5
שטח אקווי מצב קודם	39.93 מ"ר
מצב חדש	
שטח מרתף מבוקש בניכוי ממ"ד	89.97 מ"ר
מקדם שווי למרתף כולל כניסה נפרדת	0.55
שטח אקווי מצב חדש	49.48 מ"ר
השבחה בגין ניוד שטח למרתף וכניסה נפרדת	**9.55 מ"ר**

13.2.2.2. **<u>פגיעה בשטח החצר</u>**

שמאי המשיבה טוען כי מקדם השיפור התכנוני בשיעור 10%, שיוחס לשטח המנויד לקומת הקרקע, מגלם גם את הפסד שטח החצר בעוד שמאי המבקש מיחס הפסד שטח חצר בשיעור של 0.55.

לא קיימת מחלוקת כי הגדלת תכסית קומת הקרקע כתוצאה מניוד הזכויות מקומה א' לקומת הקרקע באה על חשבון שטח החצר.

בחיוב הזכויות על פי התכניות התקפות לא קיימת הבחנה מהותית בין שטח עיקרי בקומת הקרקע לבין שטח עיקרי בקומה א', ובשני המקרים מדובר בשטח עיקרי למגורים.

לכן, עצם העברת השטח מקומה א' לקומת הקרקע אינה מצדיקה, כשלעצמה, ייחוס מקדם שיפור תכנוני עצמאי.

עם זאת, במקרה הנדון, ניוד השטח לקומת הקרקע אפשר את יצירת החלל הכפול המבוקש, אשר משפר את איכות חלל הפנים ואת תחושת המרחב בקומת הקרקע. לכן, אין להתעלם מתרומתו התכנונית של אופן הבינוי המבוקש. תרומת החלל הכפול מתקזזת עם הפסד החצר לאור מקדם השווי שיש לייחס לחצר כפי שיפורט בהמשך.

לצורך בחינת סבירות מקדם השווי שיש לייחס לחצר, נבחנו עסקות השוואה בסביבה הקרובה, כמפורט להלן.

בחינת מקדם השווי לחצר:

לצורך בחינת סבירות מקדם השווי בגין רכיב החצר בו נקט שמאי המבקש, בחנתי עסקות השוואה במגרשי מגורים בתחום השכונה ובקרבה לחלקה הנדונה.

מדובר במגרשים בייעוד אזור מגורים א', שבהם מצויה מחצית מבית דו משפחתי, ואשר במועדי העסקאות חלה עליהם תכנית תא/2294.

לתכנית זו חשיבות מהותית לצורך הבדיקה, שכן היא קבעה שטחי בנייה אבסולוטיים וקבועים, ולא זכויות בנייה הנגזרות כאחוז משטח המגרש.

לפיכך, השונות בשטחי המגרשים אינה מבטאת בעיקרה תוספת זכויות בנייה, אלא באה לידי ביטוי בעיקר ביתרת החצר.

מאפיין זה מאפשר לבחון את תרומת רכיב החצר באופן ממוקד יותר, על בסיס מגרשים בעלי מאפייני מיקום ותכנון דומים.

בהתאם לכך, בחנתי את השפעת החצר העודפת בין טיפוסי המגרשים השונים בשני אופנים משלימים: האחד, כפונקציה של שווי הקרקע; והשני, כפונקציה של השוואת שטח אקו' מגלם חצר ביחס לכל אחד מטיפוסי המגרשים.

הבדיקה כפונקציה של השוואת שטח אקו' נערכה בשני מישורים:

האחד - מבחן ההתלכדות, הבוחן מהו מקדם החצר הנדרש לצורך התכנסות שווי מ"ר אקו' בין קבוצת המגרשים הגדולים לבין קבוצת המגרשים הקטנים.

השני - מבחן פערי התרומה, הבוחן את פערי השווי בין הקבוצות לאחר נטרול הפער בשטחי האקו' הבסיסיים, כאשר היתרה מיוחסת לפער ביתרת שטח החצר.

<u>השוואה ראשונה</u>:

במסגרת ההשוואה הראשונה נבחנו מגרשים בשטח של כ-398 מ"ר אל מול מגרשים בשטח של כ-279 מ"ר, כדלקמן:

מס"ד	מועד העסקה	גו"ח	מגרש	שטח המגרש	סיווג העסקה	שטח בנוי לפי היתר	תמורה בניכוי מחוברים	תמורה מתואמת	שווי מ"ר קרקע
קבוצת מגרשים גדולים									
1	30/04/1999	6792/123	4	398 מ"ר	קרקע		₪ 1,765,875		
2	09/11/1999	6792/124	3	398 מ"ר	קרקע		₪ 1,812,450		
	04/08/1999						**₪ 1,789,163**	**₪ 1,789,163**	**₪ 4,495**
קבוצת מגרשים קטנים									
1	29/11/2000	6792/113	14	279 מ"ר	בנוי	267 מ"ר	₪ 2,790,720	₪ 1,652,040	
2	30/11/2000	6792/114	13	279 מ"ר	בנוי	267 מ"ר	₪ 2,987,890	₪ 1,818,973	
ממוצע	**29/11/2000**						**₪ 2,889,305**	**₪ 1,735,507**	**₪ 6,220**

השוואה שנייה[11]:

במסגרת ההשוואה השנייה נבחנו עסקות נוספות בקבוצת מגרשים גדולים אל מול קבוצת מגרשים קטנים, כדלקמן:

מס"ד	מועד העסקה	גו"ח	שטח המגרש	שנת בנייה לפי תעודת גמר	שטח בנוי לפי היתר	תמורה בניכוי מחוברים	שווי מ"ר קרקע
קבוצת מגרשים גדולים							
1	21/07/2004	6792/118	388 מ"ר		**קרקע ריקה**	₪ 2,008,380	
2	17/04/2005	6792/121	398 מ"ר	2005	282 מ"ר	₪ 2,068,701	
3	01/08/2005	6792/118	388 מ"ר		**קרקע ריקה**	₪ 2,190,745	
4	10/08/2006	6792/117	388 מ"ר		**קרקע ריקה**	₪ 2,457,840	
	05/07/2005		**391 מ"ר**			₪ **2,181,418**	₪ **5,586**
קבוצת מגרשים קטנים							
1	28/03/2004	6792/113	279 מ"ר	2000	267 מ"ר	₪ 2,122,141	
2	19/04/2005	6792/112	256 מ"ר	2005	241 מ"ר	₪ 2,142,850	
3	10/08/2005	6792/114	279 מ"ר	2000	267 מ"ר	₪ 1,857,466	
4	25/04/2006	6792/115	302 מ"ר	2000	260 מ"ר	₪ 1,853,717	
	13/05/2005		**279 מ"ר**			₪ **1,994,043**	₪ **7,147**

סיכום בחינת מקדם החצר:

באשר למבחן הראשון, הנערך ביחס לשווי הקרקע, מתקבלת תוצאה דומה בשתי קבוצות ההשוואה.

מהבדיקה לא עולה קורלציה חיובית בין הגידול בשטח המגרש לבין התרומה שהקונה מוכן לשלם בגינו. כך, אף ששטחם של המגרשים הגדולים גבוה בכ-43%-40%, התרומה המשתקפת בגינם נמוכה בכ-28%- 22%.

באשר למבחן השני, הנערך ביחס לשטח האקו', שני מישורי הבחינה מובילים למסקנה דומה.

מבחן ההתלכדות מצביע על מקדם חצר בגבולות 10% ואילו מבחן פערי התרומה, לאחר נטרול פער שטחי האקו' הבסיסיים, מצביע על מקדם חצר בגבולות 8% בלבד.

על כן, לא נמצא בנתוני ההשוואה תימוכין למקדם חצר בשיעור 0.55, אלא להיפך.

ההשוואה הראשונה אינה מצביעה על פרמיית שווי למגרשים הגדולים, אף שקיימת בהם יתרת חצר רחבה יותר.

ההשוואה השנייה מצביעה על פער מתון בלבד בין קבוצות ההשוואה, ושני המבחנים הכמותיים שנערכו על בסיסה מצביעים על מקדם נמוך משמעותית מזה שנטען על ידי שמאי המבקש.

יודגש כי אין לראות בתוצאות החישוב קביעה מתמטית חד משמעית של מקדם החצר הראוי.

[11] הניתוח נערך בדומה לקבוצת ההשוואה הראשונה.

מסד הנתונים מצומצם, קיימת שונות בין עסקות ההשוואה, והתוצאות רגישות להנחות החילוץ, לרבות שיעור היזמות, עלות המחוברים, התאמות הזמן, היקף הזכויות שהובא בחשבון ומאפייני כל עסקה.

עם זאת, קיימת אינדיקציה מספקת לכך שמקדם חצר בשיעור 0.55 אינו נתמך בנתוני ההשוואה. אין בכך כדי לקבוע כי לשטחי החצר אין תרומה לשווי הנכס, אלא כי התרומה המשתמעת מן הנתונים נמוכה משמעותית מהמקדם הנטען.

בנסיבות אלה, ובהינתן מסד הנתונים המצומצם, השונות בין העסקות, רגישות החילוץ ועיקרון התרומה השולית הפוחתת, מצאתי כי לצורך קביעת מקדם החצר הכללי, סביר להתבסס על גישה שמאית מתונה בגבולות 0.25, כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטות שמאים מכריעים, בקווים המנחים, ובשומה נוספת שנערכה על ידי בשכונה הנדונה ברחוב רוזוב 20, תל אביב-יפו.

לפיכך, אקבע כי מקדם החצר הכללי הראוי לצורך ההכרעה עומד בגבולות 0.25.

לאור האמור, יישום מקדם החצר בהקלה הנדונה מחייב בחינה של מכלול השפעותיה. אמנם, הגדלת תכסית קומת הקרקע גורעת משטח החצר, אולם מנגד היא מאפשרת את יצירת החלל הכפול המבוקש, המשפר את איכות חלל הפנים, את תחושת המרחב ואת יוקרתו של המבנה. בנסיבות אלה, ובהתחשב במקדם השווי שיוחס לשטח החצר, ההשפעה השלילית הנובעת מגריעת שטח החצר מתקזזת כנגד התרומה התכנונית והכלכלית הנובעת מאופן הבינוי המבוקש.

13.2.2.3. **<u>זכויות בנייה בגג ומרפסת הגג</u>**

שמאי המבקש טוען כי ניוד שטח עיקרי מקומה א' לקומת הקרקע פוגע בזכויות הבנייה בקומת הגג, מאחר שזכויות הגג נגזרות משטח קומה א'. לשיטתו, בשומה המכרעת שנערכה לנכס במסגרת הליך המכר הובאו בחשבון זכויות בנייה בגג בהיקף של 90% משטח קומה א', קרי 83.16 מ"ר, הנגזרים משטח קומה א' של 92.40 מ"ר.

מאחר שלטענתו בגין זכויות אלה שולם היטל השבחה בעת המכר, הרי שמדובר בזכויות המהוות חלק מהמצב הקודם.

לטענת שמאי המבקש, מאחר שניוד השטחים מקומה א' לקומת הקרקע מקטין את שטחה של קומה א', הוא מצמצם בהתאמה גם את היקף זכויות הבנייה האפשריות בגג. משכך, סבר כי יש להביא בחשבון את הפגיעה הנטענת בזכויות אלה ולקזזה מתחשיב ההשבחה.

ביחס למרפסת הגג טען כי אמנם הקטנת שטח חדר הגג יוצרת, במקביל, תוספת לשטח מרפסת הגג שמעל החלל הכפול, אולם בשל מפגעי הרעש הקיימים בסביבת הנכס, אשר לדבריו אינם ניתנים לנטרול באמצעות אמצעים אקוסטיים במרפסת פתוחה, לא צפוי להיעשות בה שימוש של ממש. עוד סבר כי בבנייה הכוללת מרתף, קומת קרקע, קומה א' וקומת גג, רמת השימושיות של מרפסת הגג נמוכה ממילא. לפיכך, ככל שיש לייחס לתוספת שטח המרפסת תרומה לשווי, סבר כי יש לחשבה במקדם 0.15 בלבד.

מנגד, שמאי המשיבה בחן את המצב הקודם על בסיס השומה המכרעת שנערכה לנכס במסגרת הליך המכר על ידי השמאי המכריע דוד טיגרמן.

שמאי המשיבה הביא בשומתו תוספת בגין מרפסת הגג. בתחשיבו הפחית משטח מרפסת הגג המבוקש, בשטח של 67.89 מ״ר, שטח של 52.44 מ״ר בהתאם לשומה המכרעת הקודמת שנערכה בנכס במסגרת הליך המכר, ואת היתרה, בשטח של 15.45 מ״ר, הביא בחשבון במקדם 0.25, ובסה״כ 3.86 מ״ר אקו׳.

במסגרת הדיון הבהיר כי בשומתו נפלה טעות, שכן אין להביא בחשבון תוספת שטח מרפסת גג פיזית, אלא את תוספת השטח האקו׳ בלבד. לגישתו, חישוב חדר היציאה לגג במקדם 1, בצירוף מרפסת הגג במקדם 0.25, מביא לשטח אקו׳ של 56.93 מ״ר, לעומת 52.39 מ״ר שנוכו בהתאם לשומת טיגרמן. לפיכך, לשיטתו, מתקבלת תוספת שטח אקו׳ של 4.54 מ״ר.

אינני מקבלת את טענות הצדדים.

ההקלה הנדונה עניינה ניוד שטח עיקרי מקומה א׳ לקומת הקרקע. היא אינה משנה את הוראות תכנית ג׳1, ואינה גורעת, כשלעצמה, זכויות בנייה סטטוטוריות בקומת הגג.

זכויות הבנייה בקומת הגג נובעות מהתכנית התקפה, והן קיימות במצב הקודם ובמצב החדש.

כמו כן, אין מקום לבחון את הפגיעה הנטענת על דרך השוואה ישירה בין שטח גג פיזי שחושב בשומת המכר לבין שטח חדר היציאה לגג המבוקש בהיתר. השומה המכרעת שנערכה במסגרת הליך המכר מהווה נקודת ייחוס לזכויות שכבר הובאו בחשבון, אולם אין בה כדי לקבע חלופת בינוי אחת בלבד במצב הקודם או להצדיק הפחתה אוטומטית בגין עצם הקטנת שטח קומה א׳.

אפשרויות הבינוי בקומת הגג, לרבות חלל גג רעפים או חדר יציאה לגג ומרפסת גג, נובעות מתכנית ג׳1 ואינן נוצרות כתוצאה מן ההקלה לניוד השטח מקומה א׳ לקומת הקרקע.

לכן, אין הצדקה לבחון את המצב הקודם דווקא לפי חלופת חלל גג רעפים שנבחנה בשומת המכר, ולהשוותה לחלופת חדר יציאה לגג במצב החדש.

השוואה כאמור אינה מבודדת את השפעת ההקלה, אלא משווה בין חלופות בינוי שונות האפשריות מכוח אותה מסגרת תכנונית.

בנוסף, בהתאם לבינוי המבוקש, תכסית קומה א׳ אינה קטנה כתוצאה מהחלל העובר שנוצר בקומת הקרקע. מכאן שגם אם תיבחר בעתיד חלופת חדר על הגג גג או חלל גג רעפים, לא הוכח כי נגרעים שטחים כתוצאה מן ההקלה הנדונה.

אשר על כן, אני דוחה את טענת שמאי המבקש בדבר פגיעה בזכויות הבנייה בקומת הגג כתוצאה מניוד השטח מקומה א׳ לקומת הקרקע ודוחה את טענת שמאי המשיבה.

בנסיבות אלה, אין מקום לייחס להשפעת ההקלה פגיעה או תוספת בזכויות הבנייה בקומת הגג, כתוצאה מניוד השטח מקומה א׳ לקומת הקרקע.

13.2.3. **<u>הסדרת חצר מונמכת במרווח הצדדי מערבי</u>**

המחלוקת ביחס להקלה להסדרת החצר המונמכת נוגעת למהות ההשבחה הנובעת מן ההקלה, לשאלה האם יש לייחס שווי עצמאי לשטח החצר המונמכת, וכן למקדם ההשבחה ולשטח שעליו יש להחילו.

שמאי המשיבה סבור כי ההקלה יוצרת שני רכיבי השבחה. האחד, שיפור מבחינת חדירת אור ואוורור לקומת המרתף, בגינו הוחל מקדם השבחה בשיעור 7.5% על שטח מרתף אפקטיבי של

89.97 מ״ר. השני, תוספת שווי בגין שטח החצר החורג מן הרוחב המותר של 1.50 מ׳, בגינו הוחל מקדם השבחה בשיעור 12.5% על שטח של 13.85 מ״ר.

מנגד, שמאי המבקש סבור כי תרומת החצר המונמכת לאור ולאוורור קומת המרתף היא שולית בלבד. לטענתו, ניתן היה להסדיר חצר אנגלית נוספת בעורף המבנה ללא צורך בהקלה, ויש להביא בחשבון כי ויטרינה רחבה במפלס המרתף כרוכה בעלויות בנייה ותחזוקה ואף עלולה לפגוע בשימושיות החלל. שמאי המבקש נוקט מקדם השבחה בשיעור 5% בלבד, ולשיטתו יש להחילו רק על שטח המרתף הנהנה בפועל מתרומת ההקלה, תוך החרגת שטחי הממ״ד, המעלית ומהלך המדרגות.

עוד טוען שמאי המבקש כי אין לייחס שווי נפרד לחצר המונמכת עצמה, ולחלופין, ככל שייקבע שווי כאמור, יש להביא בחשבון רק את שטח החצר השימושי, לאחר ניכוי שטחי חלחול ומדרגות.

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, מצאתי כי יש לייחס השבחה בגין השפעת ההקלה על קומת המרתף, אולם לא מצאתי מקום לייחס השבחה נפרדת ועצמאית בגין שטח החצר האנגלית החורג.

במצב הקודם ניתן היה להסדיר חצר אנגלית בתחום קווי הבניין ובהיקף המותר על פי הוראות התכנון התקפות.

במצב החדש אושרה חצר אנגלית במרווח הצדדי המערבי ברוחב של כ-2.70 מ׳, חלף רוחב נטו מותר של 1.50 מ׳, לאורך של כ-11.64 מ׳. היינו, שטח החצר החורג מסתכם בכ-14 מ״ר.

שטח חורג זה מצוי במפלס נמוך ממפלס החצר העילית שהתאפשרה במצב הקודם, ומשכך הוא נחות בהשוואה לחצר עילית רגילה. מנגד, הרחבת החצר האנגלית בקומת המרתף תורמת לשיפור מבחינת יצירת מרחב חוץ שימושי יותר הצמוד לקומת המרתף.

בשקלול האמור, מצאתי לקבל את עמדת שמאי המבקש שלפיה אין לייחס השבחה נפרדת בגין שטח החצר האנגלית החורג[12].

עם זאת, אין בכך כדי לשלול השבחה בגין שיפור קומת המרתף עצמה.

אמנם, החצר האנגלית התאפשרה בתחום קווי הבניין גם במצב הקודם, כך שתנאי אור ואוורור מסוימים התקיימו כבר במצב הקודם, גם אם באופן פחות מיטבי. כמו כן, בהתאם לסעיף 10 לתכנית ע׳1, בבתים חדשים צמודי קרקע תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד, בנוסף לחיבור הפנימי, כך שגם במצב הקודם התאפשרה גישה לשימוש משרדי בקומת המרתף.

ואולם, במצב החדש, הגדלת והנמכת החצר האנגלית משפרת את הפונקציונאליות של קומת המרתף מבחינת חדירת אור ואוורור, וכן את איכות השימוש בחללים הגובלים בה. בשקלול כלל הפרמטרים שפורטו לעיל, מצאתי לקבל את עמדת שמאי המבקש ביחס לשיעור המקדם, ולקבוע מקדם השבחה מתון בשיעור 5% ביחס לשטח המרתף האפקטיבי.

באשר לשטח הרלוונטי, וכפי שקבעתי ביחס להקלה לכניסה נפרדת, אין מחלוקת כי שטח הממ״ד אינו מובא בחשבון במסגרת החישוב, בשים לב לכך שהמימוש הנדון הוא בדרך של היתר בנייה.

[12] לעניין זה יפה החלטת השמאי המכריע יגאל יוסף שנערכה בגו״ח 6627/546, רחוב המתנדב 41, ת״א.

אשר ליתרת השטח, יש להביא בחשבון את כלל השטח הנהנה מן ההקלה להנמכת ולהגדלת החצר האנגלית בפועל; קרי, השטח אשר פונקציונליות השימוש בו משתפרת כתוצאה מההקלה, בין היתר בהיבטי התאורה והאוורור. בנסיבות העניין, מדובר בכלל שטח קומת המרתף, למעט שטח המעלית[13], אשר אינו מושפע מן החצר האנגלית ואינו נהנה מן ההשבחה הנובעת ממנה. לאור האמור השטח לחיוב הוא 87.41 מ״ר.

אשר לחלופה שהציג שמאי המבקש להסדרת חצר אנגלית נוספת בעורף המבנה ללא צורך בהקלה, הרי שחלופה זו כפופה למגבלות התכנון החלות במצב הקודם. בהתאם לתקנה 4.09(3) לתוספת השנייה לתקנות הבקשה להיתר, ניתן להתיר במרווח חצר אנגלית ברוחב שלא יעלה על 1.50 מ׳. משכך, גם אילו הייתה מוסדרת חצר אנגלית בעורף המבנה, לא ניתן היה להסדירה בהיקף וברוחב שאושרו במסגרת ההקלה.

נוסף על כך, החלופה העורפית שהציג שמאי המבקש מבטאת פתרון תכנוני נחות ביחס לחצר המונמכת שאושרה בהקלה, שכן היא אינה מאפשרת גישה מחזית המגרש והמבנה וממרכז חלל המרתף. לכן, אין בקיומה של חלופה זו כדי לאיין את תרומת ההקלה.

לפיכך, ההשבחה בגין הקלה זו תחושב כדלקמן:

שטח מרתף אפקטיבי בניכוי ממ״ד	87.41 מ״ר
מקדם השבחה	5%
שטח אקו׳ מושבח	**4.4 מ״ר**

13.3. **<u>ערכי שווי</u>**

בהינתן עסקות ההשוואה למגרשי מגורים בסביבה, כפי שפורטו על ידי הצדדים וכפי שיפורט בטבלת ההשוואה להלן, ובכלל זה עסקות מיחידת המגורים נשוא ההחלטה ומהיחידה הגובלת בחלקה הנדונה, לצד עסקות למגרשי מגורים סמוכים המצויים בקרבה לנתיבי איילון ו/או לציר התנועה הראשי ברחוב קק״ל, לא מצאתי לנכון להתבסס על נתוני היצע או על החלטות שמאים מכריעים שניתנו ביחס למיקומים שונים ולמועדים קובעים שונים, שעה שקיימים בעניינו נתוני מכר רלוונטיים וסמוכים יותר למאפייני הנכס הנדון.

עוד יש להביא בחשבון כי בנתוני השוואה בסביבה קיים לעיתים קושי לזהות את היחידה הנמכרת ואת שטחי הבינוי בפועל, בפרט בחלקות הכוללות מספר יחידות, או במקרים שבהם הדיווחים אינם מאפשרים התאמה מלאה בין תת החלקה, שטחי הבינוי והזכויות שנמכרו.

לפיכך, ובהינתן חוזי המכר שהוצגו בפניי, לא מצאתי לנכון להתבסס על נתוני מכר שאינם נתמכים בחוזה מכר או שאינם מאפשרים זיהוי מספק של הממכר.

כמו כן, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון עסקות מכר המרוחקות באופן יחסי מנתיבי איילון ומשדרות קק״ל, אשר מבטאות ערכי שווי גבוהים יותר ביחס לנתוני ההשוואה הסמוכים לצירים אלה. זאת, מאחר שהקרבה לנתיבי איילון ו/או לציר התנועה הראשי ברחוב קק״ל מהווה מאפיין מהותי בניתוח השווי בעניינו, ולפיכך יש להעדיף נתונים המשקפים מאפייני מיקום דומים יותר לנכס הנדון.

[13] 1.6 מ׳ X 1.6 מ׳ = 2.56 מ״ר

במסגרת זו אציין כי לא קיבלתי את ריבוי ההתאמות שנערכו על ידי שמאי המשיבה, לרבות התאמות למיקום בשכונה, מקדם צפוני / דרומי, מגרש קטן / גדול, מקדם זכויות בנייה וכיו"ב. התאמות אלה לא הוצגו כנסמכות על בחינה אמפירית מספקת או על אסמכתאות המלמדות על שיעורן. זאת, בין היתר, מאחר שנתוני ההשוואה שנבחנו משקפים מאפיינים קרובים יחסית מבחינת מיקום, זכויות, צורת חלקה, קרבה לצירי תנועה ורכיבי בינוי.

ביחס לעסקות המכר מיחידת המגורים נשוא ההחלטה ומהיחידה הגובלת בחלקה הנדונה, אציין כי מדובר בנתונים בעלי רלוונטיות גבוהה מבחינת מיקום, חלקה ומאפייני הזכויות.

עם זאת, מאחר שמועדי העסקות קודמים למועד הקובע בכ-3.5-4 שנים, עסקאות אלה נבחנו כחלק ממסד נתוני ההשוואה הכולל, ויוחס להן משקל יחסי דומה ליתר נתוני ההשוואה, לאחר ביצוע ההתאמות הנדרשות.

בהתייחס לעסקת גו"ח 6627/782, אשר נותחה על ידי שמאי המבקש, אציין כי מדובר בעסקה המצויה בסמיכות מיידית לנתיבי איילון ולרחוב קק"ל.

עם זאת, בהיעדר חוזה מכר לא ניתן לזהות באופן מספק את היחידה שנמכרה ואת שטחי הבינוי בפועל. לפיכך, לא מצאתי לנכון להתבסס על עסקה זו כנתון מרכזי או מכריע בקביעת השווי, והיא נכללה כחלק מבסיס ההשוואה הכולל בלבד. כמו כן, בהתחשב בכך שמדובר במכר של שלד, סבורני כי עלות הבנייה שיוחסה על ידי שמאי המבקש גבוהה ביחס לעלות שלד בינוי, ויש בכך כדי להשפיע על שווי הקרקע המחולץ.

אשר לצורת החלקה, לא מצאתי לנכון לבצע הפחתה בגין רכיב זה, מאחר שלא מצאתי כי צורת החלקה פוגעת באופן מהותי בניצול הקרקע, באופן המצדיק הפחתת שווי נוספת. כמו כן, גם החלקה מושא ההשוואה מאופיינת בצורה רגולרית דומה.

בנוגע למרתף, בהתחשב בשטח המרתף ובשימושים המותרים בו, מצאתי לנכון לייחס לו מקדם 0.5 בדומה לבסיס חישובי ההשבחה.

לא קיבלתי את טענות שמאי הצדדים כי יש להביא בחשבון כחלק מהמצב הקודם את הציפייה להקלה. באופן עקרוני, פוטנציאל תכנוני או ציפיות לעתיד מהוות מרכיב מערך הקרקע. ולכן, במקום שבו הקלות מבוקשות וניתנות כדבר שבשגרה יש לכלול אותם בניתוח שווי העסקאות, וזאת בהתאם לפסיקה[14], וזאת מהטעם כי קבלת ההקלה הייתה בגדר ציפייה סבירה בעיני קונה סביר ולכן התמורה ששולמה בשוק החופשי כוללת כאמור את התמורה גם בגין זכויות אלה.

ואולם, בחינת בקשות להיתרי בנייה שהוגשו בתחום התכנית בכלל, ובחלקה הנדונה בפרט, לרבות שתי הבקשות שהוגשו ביחס למגרש הדו-משפחתי, אינה מלמדת על קיומה של מגמה עקבית וברורה של הגשת בקשות להקלה כמותית. בנסיבות אלה, לא ניתן לקבוע כי במועד הקובע התקיימה ציפייה תכנונית ממשית לאישור הקלה כאמור, ומשכך אין מקום להביא בחשבון, במסגרת ניתוח העסקאות, פוטנציאל לתוספת זכויות בנייה מכוח הקלה כמותית.

[14] ערר 85169/16 **עמוס בדש נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה**, ערר 85249/16 **גלי תכלת נכסי נדל"ן נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה**, עמ"נ (ת"א) 32333-12-21 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' חברת זאטריגון נכסי נאמנות בע"מ**

מעבר לאמור, בהתחשב במיקום הנכס בעיר תל אביב ובשכונה יוקרתית, לא מצאתי לנכון לייחס הפחתה בגין שוליות ביחס לעליית הגג, בייחוד שעה שנתוני ההשוואה מגלמים את כלל רכיבי הבינוי, לרבות עליית גג בשטח גבוה או דומה לזה שבנכס נשוא ההחלטה.

המקדמים והשטחים האקו' בטבלה נקבעו בזהירות, תוך הבחנה בין זכויות שניתן להביא בחשבון במכר לבין רכיבים שמימושם המלא תלוי בהיתר או בשיקול דעת תכנוני. במסגרת ניתוח נתוני ההשוואה הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות שנקבעו בעניין **מירה גל**, וזאת בהתאם להלכה שנקבעה בפסק דינו של בית המשפט המחוזי מחודש מרץ 2024, שלפיה החל ממועד זה יש ליישם את העקרונות שנקבעו באותו עניין ביחס לרכיבי הבינוי השונים.

בהתאם לכך, בענייננו, ביחס לרכיב בריכת השחייה, הובאו בחשבון במועד המכר 60% מן ההשבחה, בעוד שיתרת ההשבחה תובא בחשבון במועד הוצאת היתר הבנייה, ככל שיוצא היתר כאמור.

באשר להחלטות שמאים מכריעים שאליהן הפנה שמאי המבקש, ובפרט לשומה המכרעת של השמאי המכריע יהודה פלד בגו"ח 6625/631, אציין כי הטענה שלפיה נקבע שם מקדם הפחתה בגין רעש בשיעור של 30% אינה מדויקת. באותה שומה לא נקבע מקדם עצמאי ומפורש בסוגיה זו, וממילא לא הוצגו במסגרתה נתונים אמפיריים המאפשרים לבחון את שיעור ההפחתה הנטען. לפיכך, לא מצאתי כי ניתן להסתמך עליה כבסיס לקביעת מקדם התאמה מחייב בענייננו.

להלן פירוט נתוני ההשוואה הרלוונטיים וניתוחם:

מס"ד	מועד העסקה	גו"ח	כתובת	יחידה	תמורה	יזמות (5%)	עלות מחוברים	תמורה בניכוי יזמות ומחוברים
1	29/04/2021	6627/748/1	חיים שורר 3א	מערבית	₪ 7,700,000	₪ 7,333,333	₪ 343,360	₪ 6,989,973
2	06/06/2021	6627/748/2	חיים שורר 3	מזרחית	₪ 7,700,000	₪ 7,333,333	₪ 343,360	₪ 6,989,973
3	25/07/2023	6625/1053/1	בני אפרים 261א	מזרחית	₪ 8,650,000	₪ 8,238,095	₪ 1,491,925	₪ 6,746,170
4	03/01/2024	6625/649	אופיר 32	דרומית	₪ 12,000,000	₪ 11,428,571	₪ 985,203	₪ 10,443,368
5	16/04/2024	6627/123	יעקב זרובבל 10א	צפונית	₪ 11,500,000	₪ 10,952,381	₪ 1,371,162	₪ 9,581,219
6	13/11/2024	6627/782	1328	**לא ידוע**	₪ 9,800,000	₪ 9,333,333	₪ 459,694	₪ 8,873,639
7	24/12/2024	6627/212	אוגרית 21	דרומית	₪ 10,600,000	₪ 10,095,238	₪ 850,236	₪ 9,245,002

מס"ד	שטח קרקע	שטח אקו'[15]	שווי מ"ר מבונה	שווי מ"ר מבונה מתואם	התאמה לבעלות מלאה	שווי מתואם בבעלות מלאה
1	462.0 מ"ר	430.9 מ"ר	₪ 16,223	₪ 23,606	0.955	₪ 24,718
2	462.0 מ"ר	430.9 מ"ר	₪ 16,223	₪ 23,606	0.955	₪ 24,718
3	358.5 מ"ר	336.9 מ"ר	₪ 20,022	₪ 23,046	0.955	₪ 24,132
4	490.5 מ"ר	454.7 מ"ר	₪ 22,970	₪ 25,826	0.955	₪ 27,043
5	502.5 מ"ר	448.7 מ"ר	₪ 21,354	₪ 23,736	0.955	₪ 24,854
6	479.5 מ"ר	429.5 מ"ר	₪ 20,662	₪ 22,126	0.955	₪ 23,168
7	483.0 מ"ר	432.4 מ"ר	₪ 21,381	₪ 22,896	0.955	₪ 23,975
ממוצע במעוגל						**₪ 24,700**

[15] עיקרי + ממ"ד - 1, מרתף - 0.5, עליית גג - 0.75, מבנה עזר - 0.5, חניה - 0.3-0.35, בריכה - 0.35, חצר - 0.25.

ביאור הטבלה:

<u>עלות המחוברים</u>:

במסגרת ניתוח נתוני ההשוואה בחנתי את עלות המחוברים בהתאם למחירון דקל נכון למועד כל עסקה, תוך התייחסות לשנת הבנייה בהתאם לתעודת הגמר, ככל שהוצגה, ולשטחי הבנייה בהתאם להיתרי הבנייה החלים בנכסי ההשוואה.

עלות הבנייה הישירה נקבעה בהתאם לסוג הבינוי ולמועד העסקה, ועליה הועמסו עלויות עקיפות בשיעור 25%. מסך עלות הבנייה הכוללת נוכה פחת פיזי, בהתאם לגיל המבנה ממועד הקמתו ועד למועד העסקה, לפי שיעור פחת שנתי של 1%.

עוד אציין כי עסקת המכר בגו״ח 6627/782 וכן עסקת המכר בנכס נשוא ההחלטה כללו שלד בינוי. לפיכך, ביחס לעסקות אלה לא יוחסה עלות בנייה מלאה, אלא עלות שלד בלבד, אשר נבחנה לפי שיעור של 35% מעלות הבנייה הכוללת, בהתאם למצוין במחירון דקל.

<u>התאמת זמן</u>:

לצורך התאמת נתוני ההשוואה למועד הקובע, ובהיעדר די נתונים מובהקים בלמ״ס לדירות 5.5-6 חדרים בעיר תל אביב, מצאתי להתבסס על נתוני דירות 4.5-5 חדרים בעיר תל אביב, המהווים קבוצת השוואה קרובה לצורך בחינת מגמת המחירים בתקופה הנבחנת.

בהיעדר נתוני השתנות מחירים מספקים לדירות התואמות במדויק את מאפייני הנכס נשוא ההחלטה, יושם, בגישה זהירה ושמרנית, מקדם התאמת הזמן באופן זהה ביחס לרכיב הקרקע ולרכיב הבנוי.

<u>התאמה לבעלות מלאה</u>:

נתוני ההשוואה נשוא הניתוח משקפים מכר זכויות חכירה מהוונת מרמ״י, כך שנדרשת התאמה לבעלות מלאה.

בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, פרק משנה 5.1 - הקניית בעלות, סעיף 5.1.5(א)(1), במגרשים ששטחם מעל 280 מ״ר ועד 540 מ״ר, הקניית הבעלות נעשית בתמורה לתשלום בשיעור 4.5% מערך הקרקע.

בהתאם לכך, בוצעה התאמה לבעלות מלאה באמצעות חלוקת שווי הקרקע המחולץ ב-0.955, המשקפת את השלמת הזכות מחכירה מהוונת לבעלות מלאה.

מסקנה וממצאים:

מניתוח נתוני ההשוואה כמפורט לעיל עולה כי נתוני ההשוואה הסמוכים לנתיבי איילון ו/או לציר התנועה הראשי ברחוב קק״ל מבטאים שווי מ״ר מבונה ממוצע בסך כ-24,700 ₪.

אציין כי קביעה זו אף משקפת גישה זהירה ושמרנית, בין היתר מאחר שהתאמת הזמן שיוחסה לרכיב הבנוי יושמה במקדם זהה לזה שיוחס לרכיב הקרקע. נוסף על כך, נתוני השווי העולים מעסקות המכר ביחידת המגורים נשוא ההחלטה וביחידה הגובלת בחלקה הנדונה מצביעים אף הם על שווי מ״ר מבונה בגבולות כ-24,700 ₪, התומך בקביעת השווי לעיל.

עוד יודגש כי מבלי לקבוע מסמרות לעניין שיעור מקדם ההתאמה הראוי בגין רעש וקרבה לצירי תנועה, הרי שבבחינת נתוני ההשוואה עולה כי מגרשים המצויים במרחק יחסי מנתיבי איילון

ומשדרות קק"ל מבטאים שווי מ"ר מבונה ממוצע בסך של כ- 32,600 ₪, בעוד שמגרשים המצויים בקרבה לנתיבי איילון ו/או לשדרות קק"ל מבטאים שווי מ"ר מבונה ממוצע בסך של 24,700 ₪.

נתונים אלה מלמדים כי ערכי השווי במגרשים המרוחקים מצירי התנועה גבוהים בכ-30% ביחס לערכי השווי במגרשים הסמוכים להם.

על כן, גם מטעם זה ניכר כי קביעתי לשווי מ"ר מבונה בסך 24,700 ₪ מצויה בגבולות הסביר, אף ביחס למקדם הרעש הנטען על ידי שמאי המבקש.

13.4. **<u>עלות התאמה</u>**

לעמדת שמאי המבקש, במסגרת חישוב ההשבחה יש להביא בחשבון את הוצאות ההתאמה הנדרשות בשל ביצוע בנייה חדשה בתחום בינוי קיים. לטענתו, מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי השינויים המבוקשים בקומת הקרקע כוללים, בין היתר, הריסת ממ"ד קיים, הריסת קירות ובניית קירות חדשים.

שמאי המבקש טען כי נסיבות המקרה הנדון שונות ממקרים שבהם מדובר בהכשרת חריגות בנייה או שימוש בלתי חוקי בדיעבד, שכן הבנייה הקיימת בנכס היא בנייה חוקית. לפיכך, לשיטתו, יש להביא בחשבון את הוצאות ההתאמה, ובפרט את העלויות הכרוכות בהריסת הממ"ד הקיים.

לעניין זה ציין שמאי המבקש כי בהתאם להתייעצות שערך עם קבלן בניין, עלות הריסת הממ"ד, לרבות פינוי והטמנה, נאמדת בסך של 50,000 ₪.

לאחר שבחנתי את טענת שמאי המבקש, אינני מקבלת את ההפחתה המבוקשת.

בעניינו, שטח הממ"ד שאושר בקומת הקרקע בהיתר הקודם עומד על 12.50 מ"ר. כמו כן, המבנה מצוי במצב שלד ולא במצב מוגמר, נתון המפחית מטבע הדברים את היקף עלויות ההתאמה ביחס למבנה בנוי ומאוכלס.

מעבר לכך, בהתאם לבינוי המבוקש יושם חלל עובר, כך שתכסית קומת הקרקע וקומה א', מבחינת היקף מעטפת המבנה, נותרה זהה. מכאן שאין מדובר בבינוי המחייב שינוי מהותי במעטפת המבנה או בהריסת רכיבי שלד משמעותיים, אלא בעיקר בהתאמות פנימיות בתחום הבינוי הקיים.

השינויים הנדרשים נסובים בעיקרם על הריסת קירות פנימיים, ולא על הריסת קירות מעטפת המבנה. מדובר בעלות מצומצמת וזניחה, במיוחד על רקע העובדה שהמבנה מצוי במצב שלד.

בנוסף, האומדן בסך 50,000 ₪ לא נתמך בהצעת מחיר מפורטת, כתב כמויות או אסמכתה הנדסית. כאינדיקציה כללית בלבד, עלות הריסת קיר ממ"ד נכון למועד כתיבת שורות אלה, בהתאם לאתר "טופ שיפוצים" נעה בגבולות של 100-180 ₪ למ"ר, כאשר במקרה הנדון, בשל היות המבנה במצב שלד, סביר כי העלות אף נמוכה ביחס לטווח זה.

בהתחשב בשטח הממ"ד בקומת הקרקע, בהיקף של 12.50 מ"ר, במצבו הפיזי של המבנה כשלד, בכך שתכסית קומת הקרקע וקומה א' נותרה זהה מבחינת מעטפת המבנה, ובהיקף תוספת השטח בקומת הקרקע, מצאתי כי מדובר בעלות זניחה שאינה מצדיקה הפחתה מתחשיב ההשבחה.

13.5. **<u>התכלות זכויות ההקלות</u>**

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש במישור העקרוני, שלפיה זכויות שניתנו בדרך של הקלה אינן זהות במעמדן לזכויות מכוח תכנית, ויש להביא בחשבון את אופיין הזמני במסגרת אומדן שוויין.

בהחלטות ועדות הערר האחרונות[16] נקבע כי זכויות שניתנו בדרך של הקלה הן זכויות בעלות מעמד ארעי, התקפות למשך תקופת תוקפו של היתר הבנייה, ופוקעות עם הריסת הנכס שנבנה מכוח אותו היתר. זאת, להבדיל מזכויות מכוח תכנית, אשר עומדות בתוקפן לצמיתות, כל עוד לא בוטלו או שונו במסגרת תכנית מאוחרת.

בערר כגן[17] נקבע בהקשר זה כי זכויות מוקנות בתכנית עומדות בתוקפן לעולם, וניתן לבנותן ולהרסן וחוזר חלילה ללא הגבלה, כאשר היטל ההשבחה משולם פעם אחת בלבד בעת המימוש הראשון. לעומת זאת, זכויות מכוח הקלה ניתנות להיתר קונקרטי ופוקעות עם הריסת הנכס.

לאור קביעה משפטית זו, אני סבורה כי יש לתת ביטוי שמאי מסוים לפער שבין שווי זכויות מכוח הקלה לבין שווי זכויות מכוח תכנית. שיעור ההפחתה אינו אחיד, ויש לקבוע אותו בהתאם לנסיבות הנכס, ובכלל זה גיל המבנה, מצבו הפיזי, מיקום הנכס, טיב הבינוי, והסיכוי כי בתום החיים הכלכליים ייהרס המבנה כולו או חלקו, כך שהזכויות שניתנו בהקלה לא יוסיפו לעמוד לנכס.

מהכלל אל הפרט, הנכס הנדון ממוקם בשכונת מגורים ברמה סוציו אקונומית גבוהה בתל אביב. עם זאת, אין מדובר בבניה חדשה מהיסוד עד הטפחות, אלא במבנה במצב שלד שהוקם לפני כעשר שנים, אשר הבנייה בו טרם הושלמה וההקלות נדונות במסגרת בקשה להיתר להשלמת עבודות הבנייה ולמימוש בינוי חדש ומודרני בפועל.

לפיכך, לצורך אומדן שווי הזכויות שניתנו בהקלה, יובא בחשבון כי תום החיים הכלכליים של בית המגורים יחול בתום 50 שנים בשיעור היוון של 7%, המשקף את הסיכון והסיכוי של שמירת אותן הקלות שנתקבלו גם בתום החיים הכלכליים של הנכס והריסת חלק מהבית בין היתר גם לאור השינויים החקיקתיים הידועים במועד הקובע[18].

לפיכך, יובא בחשבון מקדם הפחתה עבור התכלות ההקלה בשיעור של 0.97.

[16] פס"ד גדעון החזקות בע"מ נ' עירית חיפה, וועדת ערר הועדה המקומית לתו"ב רעננה נ' ביסמוט.
[17] הר/ 85115/13.
[18] תיקון 134 לחוק לפיו נקבע מנגנון הקלות מצומצם - תקנות התכנון והבנייה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית), תשפ"ג-2023.

14. **<u>תחשיב ההכרעה</u>**

מצב קודם	
שטח מרתף בתכסית ק.ק. בניכוי ממ"ד	79.86 מ"ר
מקדם שווי למרתף	0.5
שטח אקוי מצב קודם	39.93 מ"ר
מצב חדש	
שטח מרתף מבוקש בניכוי ממ"ד	89.97 מ"ר
מקדם שווי למרתף כולל כניסה נפרדת	0.55
שטח אקוי מצב חדש	49.48 מ"ר
השבחה בגין ניוד שטח למרתף וכניסה נפרדת	**9.55 מ"ר**
הקלה להסדרת חצר מונמכת	
שטח מרתף אפקטיבי בניכוי ממ"ד ומעלית	87.41 מ"ר
מקדם השבחה	5%
שטח אקו' מושבח	**<u>4.4 מ"ר</u>**
סה"כ שטח אקו' להשבחה	**13.92 מ"ר**
מקדם התכלות (50 שנים, ריבית שנתית 7%)	0.97
שטח אקו' מושבח לאחר התאמה	13.45 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 24,700
ההשבחה	₪ **332,247**
היטל ההשבחה	₪ **166,124**

15. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל
הקלה	12/03/2025	₪ 332,247	₪ 166,124

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841