דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תאריך : **10.09.2026**

מס' בקשה/מינוי : **1613-2026**

מספרנו : **9171**

לכבוד

מר דוד לוקסמבורג

דוא"ל:

באמצעות מר אריה בנג'נו שמאי מקרקעין

דוא"ל: aryeb1@walla.co.il

(להלן: המבקש")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה

דוא"ל: shimrit@herzliya.muni.il

באמצעות מר נתן נוימן שמאי מקרקעין

דוא"ל: natinoiman@walla.co.il

(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש : 6668, חלקה : 882

רחוב וינגייט 139, שכונת "הרצליה פיתוח", הרצליה

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 1613-2026 מיום 03.08.2026, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

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

גורם ההשבחה: החלטת ועדה מישיבה מס' 30 + הקלות.

גורם המימוש: בדרך של אישור בקשה להיתר בניה מס' 20250399.

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 07.09.2026, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 14.08.2026 ע"י הח"מ.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב וינגייט 139, שכונת הרצליה פיתוח, הרצליה.
גוש	:	6668.
חלקה	:	882.
שטח חלקה רשום	:	801 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלות פרטית.
מהות הנכס	:	חלקה עליה בנוי בית מגורים ותיק, המיועד בהתאם לבקשה הנדונה, להריסה ולבניה של צמוד קרקע חד משפחתי, במקומו (פירוט שטחים ראה בפרק הרישוי).

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר נתי נוימן מיום 29.06.2026.

6.2 שומה אחרת מטעם המבקש, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר אריה בנג'נו מיום 31.08.2026.

6.3 מכתב תגובת שמאי המשיבה מיום 06.09.2026.

6.4 העתק רישום מפנקס הזכויות לגו"ח 6668/882, מיום 23.07.2026.

6.5 תכנית הבקשה להיתר, הנדונה.

6.6 החלטת ועדת משנה בישיבתה מס' 776 מיום 07.01.2026, לאישור הבקשה הנדונה.

6.7 דרישת תשלום היטל השבחה מיום 01.07.2026 בגין היתר בניה.

6.8 מסמך (לא חתום וללא תאריך) המופנה ממטעם מחלקת ההשבחה בעיריית הרצליה, למבקש בנדון: "הודעה בדבר הליך תלוי ועומד בעניין צארום".

6.9 השלמת מסמכים/טיעונים ע"י שמאי הצדדים לאחר הדיון:

<u>שמאי המבקש (במייל מיום 07.09.2026)</u>

החלטות שמאים מכריעים בהן נדונו סוגיות הרלבנטיות לענייננו (התכללות, הפחתה למיקום/מטרדים, ניתוח עסקאות ועוד) + מסמך מסכם מטעמו (התייחסותו לתגובת שמאי המשיבה).

<u>שמאי המשיבה (במייל מיום 08.09.2026)</u>

התייחס בקצרה במלל, למסמכים שנשלחו ע"י שמאי המבקש ביום 07.09.2026

<u>שמאי המבקש (במייל מיום 08.09.2026)</u>

מסמך בנדון: "השלמת חומרים במסגרת הדיון – בהתאם לאישור השמאי המכריע".

<u>שמאי המבקש (במיילים מיום 08.09.2026)</u>

התייחס בקצרה במלל, למייל שנשלח ע"י שמאי המשיבה ביום 08.09.2026

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

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

7. מועדים קובעים

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".*

המועדים הקובעים לאומדן ההשבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
החלטת ועדה מקומית מס' 30	מועד החלטת הועדה המקומית	01.05.2005
אישור הקלות	מועד אישור הבקשה להיתר	07.01.2026

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1. תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס מושא ההחלטה מהווה חלקה עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע ותיק, הידוע בכתובת רחוב וינגייט 139, שכונת הרצליה פיתוח, הרצליה.

תיאור השכונה

סביבת הנכס היא שכונת הרצליה פיתוח, המהווה אזור מגורים צמוד קרקע יוקרתי.

הסביבה מאופיינת בבתים צמודי קרקע בבניה חד/דו משפחתית, שנבנו בתקופות שונות על מגרשים ששטחם נע בטווח שכיח שבין חצי דונם לבין דונם.

השכונה ממוקמת בחלק המערבי ביותר של העיר הרצליה בסמוך לחוף הים התיכון.

גבולות השכונה

מצפון - שכונת נוף ים.

ממזרח - כביש מס' 2 ומעברו שכונת הרצליה ב' וכפר שמריהו.

מדרום - אזור התעשייה והמרינה של הרצליה.

ממערב - חוף הים התיכון.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תיאור סביבת הנכס</u>

רחוב וינגייט מהווה ציר תנועה פנימי ראשי בשכונה, דו-סטרי לתנועת כלי רכב.
מוצאו של הרחוב בדרום במפגש עם שד' אבא אבן, וסיומו בצפון בסמוך לגן שמואל תמיר במפגש הרחובות גלי תכלת ורחוב גולדה מאיר.
הנכס מושא ההחלטה ממוקם בחלק הדרומי של הרחוב (בין הרחובות קדושי השואה והגבורה החוצים את רחוב וינגייט) ומעברו המזרחי של הרחוב.
פתרונות החניה מתאפשרים בתחום מגרשי המגורים בסביבה וכן לאורך הרחובות הסמוכים.
בסביבת הנכס הקרובה שטחי ומבני ציבור, בכלל זה בין היתר, מבנה המשמש את שגרירות פינלנד בחלקה הגובלת ממזרח, גן ציבורי מעברו השני (המערבי) של רחוב וינגייט, ומעברו מרכז מסחרי.

<u>פיתוח</u>

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא (פיתוח: כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול).

<u>נגישות לנכס</u>

מרחוב וניגייט ממערב.

8.2. <u>תיאור החלקה</u>

גוש	:	6668.
חלקה	:	882.
שטח רשום	:	801 מ"ר.
צורת החלקה	:	דמוית מלבן.
		גבולות החלקה: ממערב – רחוב וינגייט, מיתר צידיה בחלקות מבונות (החלקה הגובלת ממזרח משמשת את שגרירות פינלנד).
בינוי	:	על החלקה ניצב בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי ותיק המיועד להריסה, ולבניה של צמוד קרקע חדש, במקומו.

8.3. <u>תיאור הנכס</u>

<u>הנכס</u>

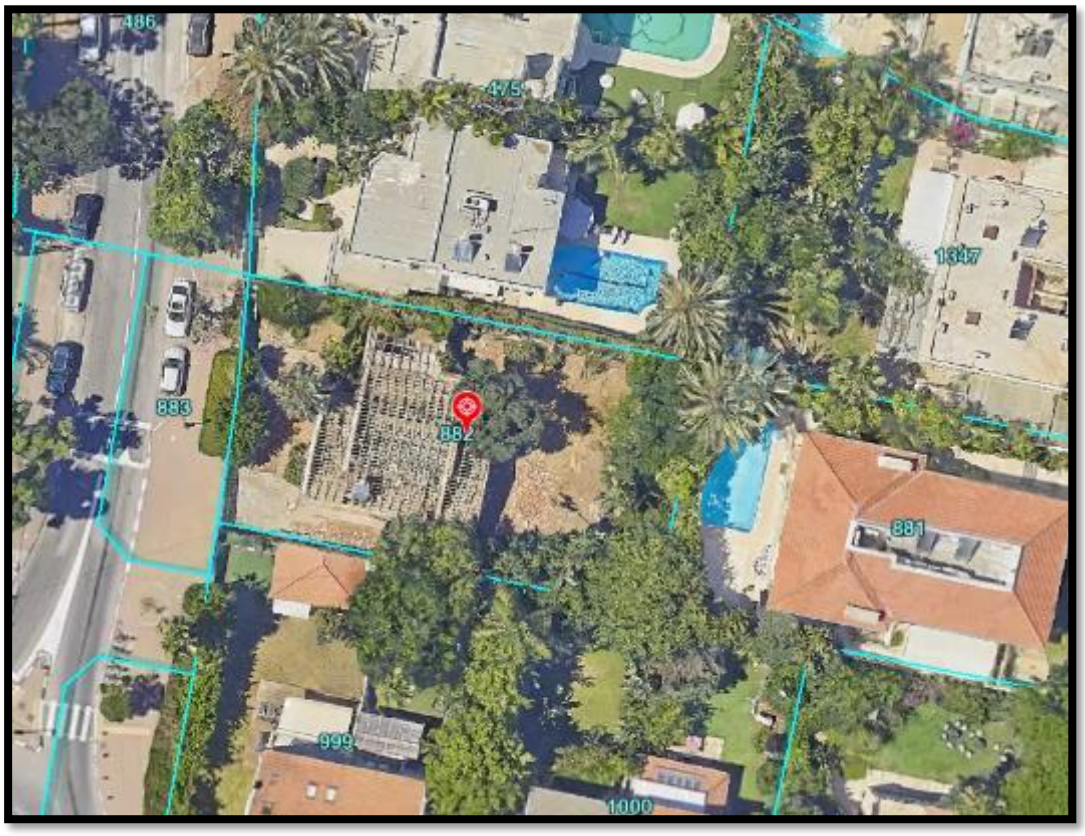
הנכס מושא ההחלטה מהווה חלקה עליה צמוד קרקע חד משפחתי ותיק בשטח בנוי של כ-115 מ"ר, המיועד בהתאם לתכנית הבקשה הנדונה להריסה ולבניה של צמוד קרקע חדש במקומו, אשר יכלול מרתף + ממ"ד + 2 קומות + חניה מקורה + חדר מכונות תת קרקעי + בריכת שחיה + גדרות ופיתוח שטח.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תשריט החלקה וסביבת הנכס (מאתר גוב מאפ)



תצלום אויר של החלקה והבינוי בה – מוצפן (ממערכת סימפלקס)



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

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תצלום אויר של החלקה והבינוי בה – ממערב (ממערכת סימפלקס)



תמונת הנכס (מעת הביקור בנכס)



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

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 125703 מיום 23.07.2026, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	6668.
חלקה	:	882.
שטח רשום	:	801 מ"ר.
בעלויות	:	לוכסמבורג דוד משה, החלק בנכס – בשלמות.

9.2. פרטי הרכישה (צוין בשומת המשיבה)

כעולה משומת המשיבה, הנכס נרכש עפ"י הסכם מתאריך 25/4/2000 ורשום בטאבו מתאריך 16/2/2006 ע"ש ה"ה לוכסמבורג דוד משה (מכר).

הערות הח"מ למצב המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

לא הועברו לידי מסמכים משפטיים מעבר למפורט לעיל.

החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

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

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.

בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנית הר/253/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ 852 ביום 08.06.1961.

ייעוד - אזור מגורים א' מוגבל.

תכליות - בתים חד משפחתיים, בתים דו משפחתיים, בתי קוטג', משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית, מוסך למכונית פרטית של דיירי הבית, מועדון פרטי חברתי ללא תזמורת.

מגרש מינ' - שטח מגרש מינימלי 1,000 מ"ר.

היקף בינוי - 20% או עד 200 מ"ר בקומה אחת או 15% עד 150 מ"ר בשתי קומות.
שטחים שאינם נכללים בשטח הבית: שטח המרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית, שטח מדרגות חיצוניות, שטח קומת המרתף או קומת העמודים אם לדעת הועדה המקומית יש אפשרות להקימה – לא יעלה על 65% מהשטח המותר.

גובה קומות - גובה קומות לא יהא פחות מאשר 2.8 מ'.
גובה קומת עמודים – 3.2 מ' וקומת מרתף לא יעלה על 2.8 מ'.

צפיפות - 2 יח"ד לדונם או יח"ד אחת על מגרש קיים פחות מ- 750 מ"ר.

נספח - עד 25 מ"ר בגובה 2.4 מ'.
שטח הנספחים אינו נכלל בשטח הבית הראשי.
על כל מגרש ניתן לבנות נספח אחד, בתנאי שמוסך פרטי לדיירי אותו בית יוכל להיות יוצא מן הכלל לצורך פסקה זו, כנספח נוסף על הנספח הרגיל.

קווי בניין - חזית - כפי שנקבע בתשריט, צדדי - 4 מ', אחורי - 8 מ'.
קו בניין למוסך בחזית המגרש יהיה לפחות 2 מ'.

תכנית הר/688 פורסמה למתן תוקף בי.פ 1579 ביום 20.11.1969.
התכנית קובעת כי באזור מגורים א' מוגבל, תותר הקמת 2 בניינים על המגרש בתנאי שהמרחק בין שני הבניינים יהיה לפחות 8 מ' ובתנאי שטח מגרש מינימלי יהיה 1 דונם.
כמו כן קובעת התכנית כי שטח מרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור העולה על 30% משטח הבית.

תכנית הר/1126 פורסמה למתן תוקף ביום 11.09.1972.
באזור מגורים א' מוגבל, במידה ותוגש בקשה להקמת בית מגורים שרצפתו מחלקת 2 מפלסים בהפרש גובה של 1/2 קומה בקירוב, יהיו אחוזי הבניה 25%. בתכניות בניה כאלה לא יורשו מבני עזר, אלא יותקנו בקומה שמתחת למפלס הגבוה יותר - מוסך פרטי, מחסן לכלי בית וגינה, מקלט וכד'.

תכנית הר/1396 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2209 ביום 01.04.1976.
באזור מגורים א' מוגבל, התוכנית מבטלת את התכליות "מועדון פרטי, חברתי, ללא תזמורת".

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תנאי ביניים לפי סעיף 78 לתכנית הר/2000/א' אושרו בוועדה המחוזית בישיבה מס' 259 מיום 05.07.1976</u>

הוועדה המחוזית בישיבה זו דנה בתכנית הר/2000/א' והחליטה להסמיך את וועדה המקומית לתת היתרי בניה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.

מרפסות בין אם נמצאת במגרעת סגורה מ- 3 צדדים או נמצאת סגורה משני צדדים נכללת בשטח הבניין ולא תבלוט מעבר לקו הבניין.

בהתאם לטבלת זכויות הבניה בהחלטה זו, זכויות הבניה בייעוד מגורים א' מוגבל, כדלהלן:

<u>מצב קיים</u>		**<u>מצב מוצע</u>**
אחוזי בניה	**אחוזי בניה למרפסות**	**אחוזי בניה**
20% בקומה אחת	6%	25% בקומת אחת
30% בשתי קומות (15% לקומה)	9%	36% בשתי קומות (18% לקומה)
25% בבניה מדורגת	7.5%	30% בבניה מדורגת

<u>תכנית הר/2000/מ'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 3807 ביום 25.10.1990.

שטחי קומות מרתף בתכנית זו יהיו תוספת לשטחי הבניה המותרות באותו בניין, חדרי מדרגות, המעליות, וחדרי מכונות המובילים או משרתים השימושים במרתף, יכללו באחוזי הבניה של המרתפים.

עפ"י הוראות התכנית בבתי מגורים מסוג וילות- קוטגים, שטח המרתף עד 100% מהיטל הבניין.

תורשה קומת מרתף אחת בלבד, הכניסה למרתף מתוך יחידת המגורים ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת, לא תותר בנית והתקנת מטבח במרתף.

ההיתר לבניית מרתף על פי תכנית זאת יכלול את כל השימושים והשטחים המיועדים בתכניות מאושרות למבני עזר, מקלטים, חדרי מכונות, מחסנים, בתחום המרתף בלבד, לא יותרו שטחים לשימושים הנ"ל מחוץ למרתף.

גובה קומת מרתף הנמדד בין הרצפה לתחתית התקרה הוא 2.20 מ'.

השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, מחסן בשטח של 6 מ"ר ליח"ד, אולם התעמלות ספורט, חוגים ומשחקים לשירות הדיירים.

<u>תכנית הר/2000/ב'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 4587 ביום 16.11.1997.

התכנית קובעת הוראות לבניית בריכות שחייה.

במגרשים המיועדים לבניית וילות וקוטגים ניתן יהיה לבנות בריכות שחייה פרטיות ושלא לשימוש מסחרי או ציבורי בתנאים המפורטים להלן:

קו הבניין לגבול חלקה קדמי, צדדי ואחורי הינו 4 מ'.

הבריכה תבנה במפלס חצר הבית או במרתף הבניין.

שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 1 מ' לפחות בחומר המונע החלקה.

בסמוך לבריכה ייבנה מבנה עזר תת קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר. גובה מינימאלי של מבנה העזר יהיה 2 מ'.

לא ניתן לקרות בריכת שחיה הנמצאות בחצר הבית.

זכויות הבניה לבריכה ומתקן העזר לא יכללו באחוזי הבניה המותרים על פי תכנית החלה ויינתנו בנוסף להם.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית הר/1635/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ 4856 ביום 20.02.2000.
מטרת תכנית לקבוע הוראות בדבר בניה בחלל גג רעפים באזורי מגורים.

במבני מגורים צמודי קרקע ניתן יהיה לבנות גג רעפים ולהשתמש בחלל גג הרעפים לצורך מגורים, בתנאים שלהלן:

1. גג הרעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות.
2. גובה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 50 ס"מ מעל רצפת חלל גג הרעפים.
3. רום גג הרעפים לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס 0.00+.
4. הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיו.
5. חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגרלי של בית המגורים אליו הוא קשור. חלל זה לא יהווה יחידת דיור נוספת.

בית מגורים אחר:

בכל בית מגורים ,שבו ניתן עפ"י התכניות התקפות החלות על המגרש לבנות גג רעפים, ניתן לנצל את חלל גג הרעפים לפי התנאים שלעיל.
הגובה המרבי של חלל גג הרעפים לא יעלה על 3.0 מ' מעל רצפת חלל גג הרעפים.

שטח מרבי מותר לבניה:

השטח המירבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים העיקריים.
זכויות בנייה לפי המפורט לעיל, יהוו תוספת לזכויות הבניה המותרות על פי כל תכנית שקיבלה תוקף עד למועד הפקדתה של תכנית זאת.

תכנית הר/מק/1635/ב' פורסמה למתן תוקף בי.פ 5022 ביום 14.10.2001.
מטרת התכנית הינה פירוט והבהרה של הוראות תכנית הר/1635/א' בדבר עיצוב אדריכלי.

א. **גג רעפים** – גג משופע הינו גג משופע המצופה בכל חומר גמר אשר יאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית הרלוונטית.
ב. **בסיס משטח הרעפים** - נקודת המפלס הנמוך ביותר של תחילת הגג המשופע כפי שתימדד בתוך חלל הגג.
ג. **רום גג הרעפים** - נקודת המפלס הגבוהה ביותר של הגג המשופע כפי שתימדד מחוץ למבנה.
ד. **שיפוע גג הרעפים** - לא יעלה על 45 מעלות בכל חתך.
ה. **מבנה גג הרעפים** - מותר שיהיה מעץ, בטון וכל חומר אחר אשר יאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית הרלוונטית, ובהתאם לתקנים שאושרו ע"י משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה.

תכנית הר/מק/2000/מע' פורסמה למתן תוקף בי.פ 5037 ביום 04.12.2001.
מטרת התוכנית לאפשר הקמתן של מעליות בבניינים קיימים על מנת לשפר את תנאי המחיה, ללא תוספת זכויות בניה בשטחים עיקריים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית הר/2000/א'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 5065 ביום 09.04.2002.
מטרת התכנית לשנות הוראות בדבר זכויות בניה ולשנות את מס' יח"ד וזאת בהמשך לתנאי הביניים לפי סעיף 78, כפי שנקבע ע"י הוועדה המחוזית בישיבתה מס' 259 מיום 05/07/1976.
התכנית משנה את זכויות הבניה במגרש בייעוד מגורים א' מוגבל כדלהלן:

מגרש מינ'	1,000 מ"ר.	
מס' יח"ד מירבי	2 יח"ד לדונם או יחידה אחת על מגרש קטן מ- 750 מ"ר.	
היקף בינוי	בקומה אחת:	25%.
	2 קומות קוטג': 18% X 2 =	36%.
	בניין שמרצפותיו מפוצלות במפלסי ביניים:	30%.

שטח בניה מקסימלי הינו שטח עיקרי כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה.
מס' יח"ד יחושב באופן יחסי לגודל המגרש.
בכל מקרה שבו תהא יח"ד חלקית יעשה עיגול היחידות מ- 0.8 ומעלה.
מעבר לאחוזי הבניה רשאית הועדה לאשר תוספת אחוזי בניה כדלקמן: 6% לשיפור תכנון, 5% בגין התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת, כאשר אישור תוספות אלו מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית.
<u>יחס לתכנית הראשית:</u>
במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית 253א', תגברנה תכנית זו.

<u>תכנית הר/מק/2000/א/3</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 5263 ביום 08.01.2004.
מטרת התכנית להבהיר את הוראות תכנית המתאר בעניין מספר יחידות דיור מותרות באזור מגורים א' מוגבל.
באזור מגורים א' מוגבל מס' יח"ד המרבי יהיה, כדלהלן:

מגרש קטן מ- 750 מ"ר	-	1 יח"ד.
מגרש בין 750 מ"ר- 1,000 מ"ר	-	2 יח"ד.
מגרש מעל 1,000 מ"ר	-	מס' יח"ד יחושב באופן יחסי לגודל המגרש, לפי 2 יח"ד לדונם. בכל מקרה בו יתקבל מס' חלקי, יעוגל מס' יח"ד כלפי מעלה ליחידה שלמה מ- 0.8 ומעלה. בכל מקרה אחר יעוגל מס' יח"ד כלפי מטה.

במגרשים בהם יוכח כי הוצאו היתרי בניה למס' יח"ד העולה על מס' יח"ד כמפורט לעיל, תהיה הצפיפות עפ"י מס' יח"ד שאושרו בפועל באותם היתרי בנייה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>פרוטוקול ועדה מקומית לתוספת שטחי שירות</u> בישיבת מליאה מס' 30 מתאריך 01.05.2005
על פי החלטת וועדה דע/שטחי שירות/2, שאושר בסמכות הוועדה המקומית עולים עיקרי הפרטים כדלהלן:
"בהתאם להמלצת מנהל מח' כבישים ולאחר קבלת פניות רבות מטעם הציבור המשתמש בכלי רכב גדולים במיוחד, מחליטה הועדה לשנות את החלטת המליאה מיום 21/7/03 בנוגע לתוספת שטחי שירות עבור חניות מקורות לבתים צמודי קרקע כמפורט להלן:
בהתאם לסעיף 13 (ב) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים - תשנ"ב, 1992), קובעת מליאת הועדה המקומית תוספת שטחי שרות לחניה לתכנית המתאר 253א', על תיקוניה, ולתכנית הר/410 א', על תיקוניה, במבנים צמודי קרקע (קוטג'ים), בהתאם לפירוט הבא:
בכל מגרש במרחב התכנון המקומי, בו מבוקשות יח"ד צמודות קרקע על פי תכנית תקפה שאושרה או הופקדה לפני 23/2/1992- הוא מועד תחילתן של תקנות אלה, תותר תוספת של עד 21 מ"ר לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ- 39 מ"ר ליח"ד.
שטח זה יהיה בנוסף לשטחי שירות עיליים ותת קרקעיים שהיו מותרים (כגון: ממ"ד, נספחים, מרתפים, בריכות וכיוצ"ב)".

<u>תכנית הר/מק/2000/מב'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 5837 ביום 05.08.2008.
התכנית קובעת כי בבנייה צמודת קרקע, כהגדרתה בתכנית, תותר הקמת גגון מעל שער הכולל כניסת הולכי רגל הממוקם בחזית המגרש, בכפוף לתנאים המפורטים בתוכנית, ביניהם:

1. השימוש בשטח המקורה יהיה למבואת כניסה בלבד והוא יחושב כשטח שירות.
2. השטח המקורה לא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד.
3. גובה מבנה המבואה לא יעלה על 2.6 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.
4. המבואה תמוקם במרווח ותוצמד לגבול שבין המגרש לבין השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי רגל אל בית המגורים.
5. המבואה תוקף בקירות לכל היותר משלושה עברים, ובכל מקרה תהיה פתוחה לכיוון השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי רגל.

<u>תכנית הר/1635/ד'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 6533 ביום 17.01.2013.
התכנית נועדה להרחיב את תכולת התכניות הר/1635/א והר/מק/1635/ב, המאפשרות בניה בחלל גג רעפים, במטרה להחילן גל על בתי דירות קיימים, שנבנו לפני ה- 01/01/2011, שבהם נבנו גגות רעפים בהיתר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית הר/מק/2302 (504-0273037)</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 7198 ביום 03.02.2016.

<u>מטרות התכנית:</u>

א. קביעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי בניין תב"עיים בבניינים משותפים.

ב. קביעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי בניין תב"עיים בקוטג'ים.

ג. קביעת תוספת שטחי שירות לקוטג'ים קיימים בהיתר בהם קיימת קומת עמודים בהיתר.

ד. שינוי קו בניין למרפסות קיימות בהיתר כמפורט בתכנית זו.

ה. קביעת תנאים והוראות למתן היתרים מכוח תכנית זו.

בקוטג'ים קיימים בהיתר שניתן היתר לבנייתם לפני 1/1/1993 וקיימות בהם בהיתר קומות מפולשות פתוחות, ייווסף שטח הקומות המפולשות למניין השטחים המותר בתוכנית מבלי לאפשר לסגור אותה.

בבניינים משותפים קיימים בהיתר שניתן היתר לבנייתם לפני 1/1/1993 ובקוטג'ים קיימים בהיתר שניתן היתר לבנייתם לפני 1/1/1993, ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בהתאם להנחיות הבאות:

1. המרפסות הקיימות שנבנו עפ"י ההיתר אינן בולטות מתחום קווי הבניין התב"עיים החלים על המגרש.

2. למרות האמור לעיל בליטת מרפסות מעבר לתחום קווי הבניין התב"עיים תאושר ככל שבליטה זו מופיעה בהיתר הבניה המקורי. כל הבלטה נוספת מעבר להבלטה זו, תהווה סטייה ניכרת.

3. למעט האמור לעיל לכל עניין אחר קו הבניין יחשב כקו הבניין של התוכנית החלה.

4. מיקומם וגודלם של פתחי המרפסות יהיו במידות כפי שהופיעו בהיתר הבניה המקורי.
ככל שקיימת מרפסת מקורה שטרם נסגרה, אופן סגירתה יהיה בתיאום ובאישור מהנדס העיר.

5. שטח המרפסות יהיה לפי ההיתר המקורי שניתן לבניין.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב קודם

רישיון בניה מספר 2061 מתאריך 1/1/1956

לבית מגורים 2 קומות (קוטג'), 2 דירות, כל דירה 3 חדרים וחדרי שירות.

רישיון בניה מספר 3023 מתאריך 22/3/1960

לבית מגורים ובו 4 חדרים, מטבח וחדרי שירות.

רישוי – מצב חדש

הבקשה להיתר הנדונה מס' 20250399:

תכנית בקשה להיתר, להריסת בית קיים ובניית בית צמוד קרקע חדש, יח"ד 1, הכולל: מרתף + ממ"ד + 2 קומות + חניה מקורה + חדר מכונות תת קרקעי + בריכת שחייה + גדרות ופיתוח שטח.

קיבולת הבניה המבוקשת:

קומה	עיקרי (מ"ר)	שרות (מ"ר)					מצללה (מ"ר)	בריכת שחיה (מ"ר)
		ממ"ד רצפה	ממ"ד קירות	מערכות טכניות	מרתף	חניה שרות		
מרתף		9	2.89	9.86	169.68			51.24
קרקע	160.03					35		
א'	174.56						96.2	

הקלה: תוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.

ועדת משנה בישיבה מספר 776 מתאריך 7/1/2026 החליטה לאשר את תכנית הבקשה להיתר לרבות ההקלה המבוקשת.

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין מושא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

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

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

באומדן השבחה למקרקעין מושא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

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

11.2. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1. "**השבחה**" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2. "**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1. קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה.

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

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.1).

11.3. ברע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7. מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. מועדים קובעים.

11.11. מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועד רכישת הזכויות במקרקעין – אין זה מעניינה של החלטה זו, ראה/י פרק מצב משפטי.

11.13. המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14. מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס מושא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות.

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה [שומת משיבה]	השבחה [שומת מבקש]
החלטת ועדה מס' 30	01.05.2005	₪ 44,000	לא חלה השבחה (לחילופין ₪ 25,925)
אישור הקלות	07.01.2026	₪ 1,124,370	₪ 439,403

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 29.06.2026:

שיקולים ועקרונות בשומה

בשומה זו הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

1. מיקומו של הנכס במרקם הכללי של העיר הרצליה בכלל וברחוב וינגייט בפרט.
2. שטחה הרשום של החלקה, צורתה ואפשרות ניצולה.
3. מצבו המשפטי של הנכס.
4. מצבו התכנוני של הנכס ואפשרות ניצולו עפ"י תב"ע תקפות החלות עליו.
5. נתונים רלוונטיים מתיק הבניין.
6. שטח בית המגורים הקיים / מוצע, צורתו, גובהו, חלוקתו הפונקציונאלית ומיקומו בחלקה.
7. שטח הבריכה וחדר המכונות המבוקשים, צורתם ומיקומם בחלקה.
8. שטח החניות המבוקש, גובהן, מיקומן בחלקה ושטח המרתף שנבנה תחתן.
9. השומה נערכה בעקבות אישור תכנית בקשה להיתר הכוללת מימוש זכויות עפ"י החלטת הועדה לתוספת שטחי שירות (חניות ושטח מרתף מתחת לחניות מקורות) והקלה כמפורט לעיל.
10. התאריכים הקובעים לשומה זו הינם כדלקמן:
    - לעניין החלטת הועדה לתוספת שטחי שירות: 1/5/2005.
    - לעניין ההקלה: 7/1/2026.
11. השומה נערכה תחת הנחה שהיטל השבחה בגין תב"ע והחלטות ועדה מאושרות קודמות שולם במלואו.
12. לעניין מימוש הזכויות עפ"י החלטת הועדה לתוספת שטחי שירות (שטח מרתף מתחת לחניות מקורות) הובאה בחשבון, בין היתר, החלטת ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז תל אביב (הר/82127/1224) בעניין בסלמשהאדי עליזה ואח' נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.
13. הובאו בחשבון, בין היתר, מקדמים לעניין מיקום, גודל / שוליות, שיפור תכנון / ניצול, גובה, חצר / מרפסת, גמישות תכנונית, פרטיות והקלה מתכלה.
14. הובאו בחשבון ערכי שווי לנכסים דומים בסביבה הסמוכה תוך התאמתם לנכס שבנדון ולתאריכים הקובעים.

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

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>נתוני השוואה ותחשיבים</u>

❖ **<u>לעניין החלטת הועדה לתוספת שטחי שירות (חניות ושטח מרתף מתחת לחניות מקורות)</u>**

<u>ולתאריך קובע 1/5/2005</u>

<u>נתוני השוואה</u>

גוש	חלקה	כתובת	תאריך	שטח מגרש (מ"ר)	מחוברים (מ"ר)	מחיר (₪)	שווי למ"ר קרקע (₪)
6668	700	חבצלת השרון 52	10/8/03	1,004	-	6,535,725	6,510
6667	567	טיראן 3	8/9/03	401	-	2,475,300	6,173
6668	464	האשל 80	9/3/04	499	-	3,068,318	6,149
6668	595	המעפילים 37	24/1/05	1,030	-	5,908,950	5,737
6668	671	קפלן 54	17/4/05	999	200	7,032,000	
6669	396	היסמין 4	15/8/05	949	-	5,619,680	5,922
החלטת שמאי מכריע בועז קוט 6517/378 קדושי השואה / וינגייט – 8,000 ₪/מ"ר							
החלטת שמאי מכריע דוד דדון 6669/246 וינגייט 11 – 8,000 ₪/מ"ר							

מניתוח נתוני ההשוואה המפורטים לעיל תוך ביצוע התאמות לנכס שבנדון, למיקומו ולמועד הקובע נקבע שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' בסך של 8,000 ₪/מ"ר.

<u>ת ח ש י ב</u>

שטח חניה מבוקש (מימוש חלקי): 35 מ"ר.

מקדם השבחה: 10%.

השבחה: 28,000 ש"ח = 8,000 ₪/מ"ר * 0.1 * 35 מ"ר

שטח מרתף מתחת לחניות (במעוגל): 4 מ"ר.

מקדם השבחה למרתף (גובה 2.2 מטר): 50%.

השבחה: 16,000 ש"ח = 8,000 ₪/מ"ר * 0.5 * 4 מ"ר

סה"כ השבחה: 44,000 ש"ח

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

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

❖ **<u>לעניין הבקשה להקלה ולתאריך קובע 7/1/2026</u>**

<u>נתוני השוואה</u>

גוש/חלקה	כתובת	שטח חלקה / מגרש (מ"ר)	תאריך עסקה	מחיר בש"ח	שווי ₪/מ"ר	שווי ₪/מ"ר קרקע למבונה אקו' (*)
6668/562	המעפילים 44	1,016	27/7/18	18,000,001	17,716	23,407
6668/563	המעפילים 46	1,033	23/12/18	23,015,300	22,280	29,431
6668/407/1	קפלן 99	521	6/6/19	9,550,000	18,330	24,200
6668/378	בן אליעזר 20	1,017	23/7/19	17,600,000	17,305	23,100
6668/374	בזל 39	448	16/9/19	6,450,000	14,397	19,188
6668/599	חבצלת השרון 3	512.5	5/1/20	8,500,000	16,585	22,000
6669/109	הקדמה 47	1,006	3/8/20	14,900,000	14,811	19,761
6668/1433	וינגייט 77	1,084	3/9/20	16,500,000	15,221	20,420
6668/742	קפלן 70	1,005	18/11/20	16,848,000	16,764	22,345
6668/805,806	האשל 120א'	2,086	4/1/21	40,000,000	19,175	25,728
6669/229	חבצלת השרון 6	1,006	18/1/21	16,380,000	16,282	21,695
6668/986/1	אלי לנדאו 65	423.7	28/2/21	9,540,000	22,515	29,700
6668/986/2	אלי לנדאו 65	356.3	28/2/21	7,960,000	22,340	29,356
6517/213/2	יהודה המכבי 4	464	17/3/21	7,500,000	16,163	21,379
6669/224	ברוך קמין 9	502.5	7/10/21	9,400,000	18,706	24,737
6669/246,248	וינגייט 11	2,016	11/10/21	33,000,000	16,369	22,000
6669/695,696	ינאית 9,11	1,000	11/10/21	22,603,000	22,603	29,858
6669/115/2	קונגרס ציוני 3 / הנשיא	482	10/11/21	8,088,000	16,780	21,859
6667/672/1	שלמה המלך 44	524	21/11/21	10,300,000	19,656	25,977
6669/161	גלי תכלת 18	1,004	17/1/22	22,250,000	22,161	29,538
6668/931	וינגייט 79	1,092	8/6/22	18,500,000	16,941	22,560
6670/254	הגפן 6	544	31/8/22	9,500,000	17,463	23,058
6667/570	אח"י דקר 6	404	24/1/23	8,800,000	21,782	28,852
6668/612/1	קרן היסוד 53	579	9/7/23	11,000,000	18,998	25,114
6668/922/1	קפלן 78	498.7	19/11/23	11,800,000	23,661	31,217
6517/346	לוי אשכול 53	495.5	7/7/24	10,000,000	20,181	26,595
6668/401	האשל 114	1,043	12/11/24	30,000,000	28,763	38,265
6666/863	דוד המלך 109 ג'	451	20/11/25	9,500,000	21,064	26,170
6669/52/1	האשל 63	532	2/2/26	12,750,000	23,966	31,637

(*) שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' חושב, בין היתר, בהתחשב בזכויות בניה ומקדמים כדלקמן: 36% עיקרי לפי מקדם 100%, מרתף 18% לפי מקדם 50%, חלל גג 60% מ- 18% לפי מקדם 80%, בריכה וחניה לפי מקדם 35% וחצר לפי מקדם 25%.

מניתוח נתוני ההשוואה המפורטים לעיל תוך ביצוע התאמות לנכס שבנדון ולמועד הקובע נקבע שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' בסך של: 25,000 ₪/מ"ר.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תחשיב</u>

שווי מ"ר קרקע למבונה אקו': 25,000 ₪/מ"ר.

מקדם הקלה מתכלה: 90%.

<u>הקלה לתוספת אחוזי בניה</u>

שטח מגרש לחישוב זכויות: 801 מ"ר.

שטח מותר לבניה בקומה (18%): 144.18 מ"ר.

מקדם שווי קומת מרתף (גובה 2.2 מטר): 50%.

מקדם שווי חצר / מרפסת: 25%.

שטח מבוקש בקומת מרתף: 181.57 מ"ר.

תוספת שטח בקומת מרתף (במעוגל): 15.41 מ"ר[1].

תוספת שטח אקו': 7.705 מ"ר אקו' = 0.5 * 15.41 מ"ר

שטח מבוקש בק"ק: 160.03 מ"ר.

תוספת שטח בק"ק (במעוגל): 15.85 מ"ר.

תוספת שטח אקו' (במעוגל): 11.887 מ"ר אקו' = 0.75 (אובדן חצר) * 15.85 מ"ר

שטח מבוקש בק"א: 174.56 מ"ר.

תוספת שטח בקומה א': 30.38 מ"ר.

תוספת שטח אקו': 30.38 מ"ר אקו' = 1 אקו' * 30.38 מ"ר

סה"כ תוספת שטח אקו' (במעוגל): 49.972 מ"ר אקו'.

השבחה: 1,124,370 ש"ח = 0.9 מתכלה * 25,000 ₪/מ"ר * 49.972 מ"ר אקו'

<u>ה ש ו מ ה</u>

לאור כל האמור לעיל הריני מעריך את ההשבחה והיטל ההשבחה החלים על הנכס שבנדון בעקבות אישור תכנית הבקשה להיתר כדלקמן:

מהות	תאריך קובע	השבחה (₪)	היטל השבחה – 50% (₪)
החלטת ועדה	1/5/2005	44,000	**22,000**
הקלה	7/1/2026	1,124,370	**562,185**

[1] **בהתחשב בשטח חלק מחצר אנגלית מקורה (3.98), מרתף מתחת לחניה (4), פיר מעלית וגרם מדרגות (14).**

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאי המבקש בהתאם לשומת המבקש מיום 31.08.2026:

1. <u>עקרונות ושיקולים בהערכה :</u>

בבואי להעריך את ההשבחה הבאתי בחשבון , בן היתר , את העקרונות והשיקולים הבאים:

- מיקום הנכס ברחוב וינגייט בסמוך למרכז מסחרי ומגרש חניה .
- רח' ונגייט מהווה ציר תנועה ראשי וסואן עם תנועה ערה של כלי רכב לאורך כל שעות היממה. משמש כמעבר העיקרי למרכז השכונה מכביש חיפה תל- אביב לרחובות הפנימיים של השכונה .
- הובא בחשבון מיקום הנכס הנחות בהיותו גובל במרכז מסחרי וביתר שאת כאשר קיים קשר עין וסמיכות מידית על כל המשתמע בן הנכס הנדון למרכז המסחרי , הגורם למטרדי רעש . כאמור, הנכס גובל במרכז מסחרי עתיר שטח המשרת את כל האזור , (אשר מהשפעתו שמאי המשיבה התעלם לחלוטין) .
אינטנסיביות השימוש , מצוקת החנייה, מטרדים , זיהום אוויר פגיעה בפרטיות , ורעש הנלווים הופך את המרכז המסחרי למטרד ומוגדר כ- nimbi לא בחצר האחורית שלי (not in my back yard) ופוגע בשווי הנכס .
ובהתחשב בכך שהמגרש גובל ממש בשטח זה יש לבצע הפחתה של 10% על הצד הזהיר , מנתוני הנכסים להשוואה, שאינן סובלים ממטרד דומה.
- בשכונה זו קיימת הבחנה מהותית בן החלק המערבי של רח' וינגייט אשר הבתים לבתים לאורכו נהנים מנוף לים , לבין חלקו המזרחי של הרחוב ללא נוף ים כמו הנכס שבנדון , הבחנה חשובה בין שני צידי הרחוב לא נעשתה ולא נבחנה ע"י שמאי המשיבה .
- הובא בחשבון גודל המגרש צורתו נכון לתאריך הקובע .
- עמ"נ (מינהליים ת"א) 14028-10-22 יואב צארום נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה.
- הסביבה הקרובה לנכס הנישום מאופיינת ברמת ביקושים נמוכה יחסית לנכסי מקרקעיןבשכונה זו , לעומת האזורים היוקרתיים בשכונת הרצליה פיתוח , במרכז השכונה כמו הרחובות קפלן , האשל וגלי תכלת ועוד.
- נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה מהנכס וסביבתו בסמוך למועדים הקובעים ושומות מכריעות מסביבת הנכס , בהתאמה למיקומו הנחות בסמיכות למרכז מסחרי.

2. <u>לענין הפחתה לשוליות</u>

הובא בחשבון שוליות לשטחים שנוספו בהקלה , בהתחשב בשטח הבנייה הכולל של כ- 561.02 מ"ר בנוסף לשטחי שרות, בהתאם לתוכנית ההגשה .
על המגרש ניתן לבנות 2 יח"ד , בפועל כל השטח נבנה ביח"ד אחת המעצימה את השוליות לשטח .
גם בשכונות יוקרה בהן ישנה דרישה לשטחי בניה גדולים קיימת שוליות החל מתוספת שטח מסוימת .
תרומת השטחים הנוספים פחותה מתרומת השטחים הגרעיניים , לענין זה הנני מפנה לשומה מכרעת של אייל יצחקי בגו"ח 6669/52 : "שטח הדירה המבוקש גבוה מעט משטח של 400 מ"ר ולכן אני מעריך את מקדם השוליות הן לשטח הדירתי העל קרקעי והן לשטח המרתף בשיעור של 0.9 (הפחתה של 10%)".

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

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ובגו"ח 6667/204 - קבע מקדם של 0.8 , תוך שהוא מנמק :

" חיזוק לכך היא העובדה שבעלי בתים אחדים בשכונה רכשו מגרש נוסף אשר גובל בחצר ביתם במחיר השוק וזאת לצורך הרחבת החצר שצמודה לבתיהם ולא מתוך רצון להשתמש בזכויות הבניה להרחבת ביתם".

<u>לסיכום</u> :

הבקשה שבנדון מנצלת באופן חלקי את זכויות הבניה המותרות על המגרש , בניגוד למקובל בסביבה בו כל שטח מנוצל, ללא בניה בחלל הגג וללא מיצוי כל ההקלה הכמותית , וכן ניצול הזכויות במבנה אחד מייתר את כדאיות לניצול יתרת הזכויות . לכן יש לקחת בחשבון מקדם שוליות של 0.8 במקרה שבנדון .

3. <u>מקדם הפחתה להתכללות הקלות</u>

כפי שנפסק בשומות מכריעות[2], קיים הבדל בין שוויין של זכויות הנובעות מתב"ע לבין זכויות שניתנות בדרך של הקלה . תב"ע היא בערכים צמיתים , בעוד שזכויות שניתנות בהקלה צמודות היתר מטבען ו"מתות" יחד עם הריסת המבנה .

הטענה כי קיים הבדל , בן זכויות מוקנות שאינן בערכים לצמיתות וזכויות מותרות מכוח הקלה , שאינם צמודות לבית , לכן יש לקצוב אותן

פסיקה ברוח זו נכתבה על ידי בית המשפט המחוזי בחיפה בת.א. 914/00 גדעון החזקות בע"מ נגד עיריית חיפה ואח' :

" ...יש להבדיל בין זכויות השבחה אשר נוצרו מכוח שנויים בתוכנית מתאר שערכה הרשות , לבין זכויות שנוצרו כתוצאה מהקלה שאישרה הרשות לצורך מתן היתר בנייה .

במקרה הראשון יצר מעשה הרשות את ההשבחה והוא חל על כולי עלמא במחזיקים בזכויות של מקרקעין הכלולים בתוכנית . מנגד , זכויות אשר ניתנו בגדר הקלה בהיתר בניה , מצומצמות בתחולתן , ויש בהן מימד של ארעיות . זכויות מכוח היתר ניתנו למגיש אותה בקשה ותוקפן מותנה בתוקפו של ההיתר . משפג תוקף ההיתר פג תוקפה של ההקלה ועמה בטלה גם ההשבחה אשר העלתה את שווי המקרקעין .

בהחלטת וועדת ערר 233/16/48 , הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה נ' גו'זף ביסמוט, נקבע לענין תוקפן של הקלות כדלקמן :

"מן האמור עולה שכל זמן שמבנה, שהוקם על פי היתר כדין, עומד על תילו, הרי שהוא יונק את חיותו מאותו היתר שעל בסיסו הוא נבנה. עם הריסת המבנה, לא ניתן עוד לחדש את ההיתר ועל מנת להקים מבנה אחר תחת זה שנהרס, יידרש בעל המקרקעין להוציא היתר בניה חדש אשר יינתן על בסיס המשטר התכנוני והחוקי שיהיה תקף באותה עת".

וכן בערר (מרכז 45/16) אברהם ולטיסיה גבאי נ' ועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון.

---

[2] **שומות מכריעות : 6668/1214 , 6666/691 , 6669/153 , 6665/248 , 6667/344 , 6667/344 , 6667/462 , 6666/862 , 6667/464, 6666/723/1 , 6667/208 , 6669/168 , 6668/1177 , 6578/391 , 6582/479 , 6518/513 , 6669/52**

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

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לעניין נושא תפוגת ההקלות במקרה דנן,מצופה מהשמאי המייעץ שמונה ע"י ועדת הערר שיפעל בנושא ההקלות בהתאם להחלטות של ועדת ערר כדלקמן :
בעניין א.אביב אורבן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 17.12.19), ערר (ת"א) 85115/13.

עדי ולירון כגן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 17.12.19)
וערר (ת"א) 85280/17 יהונתן אלה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 18.12.19).
ועדת הערר לתכנון ובנייה פיצויים והיטל השבחה מחוז תל אביב בערר 85813/17 בענין הועדה המקומית הרצליה נ' אילנה לביא אמצה בהא לישנא : "קביעותיו של השמאי המכריע בדבר אורך החיים הכלכליים של הנכס הן קביעות שמאיות גרידא, שבוודאי לא נפל בהם דופי.

<u>מכל האמור לעיל עולה</u> : אין ספק שלאחר הריסת המבנה מתפוגגות הזכויות שאושרו כהקלה, כך שבעת מימושן מחדש , אישורן יהיה בכפוף לתשלום היטל השבחה.
בשל כך , קצבתי את שווין של ההקלות בשומה זו לתקופת חיים כלכלית של 35 שנה.
בהתאם לכך המקדם הראוי לזכויות המתכלות הינו 0.82 -(Pmt-5% , R-5%, N=35)

הנ"ל תואם גם לניתוח שערך השמאי המכריע מר יגאל יוסף בהחלטתו בנכס בגו"ח 6518/151 בהתאם לסביבה הקרובה כדלהלן :

תיק בניין	גו"ח	מיקום	אורך חיים כלכליים (בהתאם להיתרי בניה להקמה והריסת המבנים)
6432	6518/151	בית מגורים מערבי	28 שנים
6432	6518/151	בית מגורים מזרחי	38 שנים
786	6666/645	בית מגורים צפוני	22 שנים
1494	6518/148	בית מגורים צפוני	45 שנים

אורך חיים כלכליים ממוצע בשכונה כ- 33 שנים.

<u>להלן החלטות שמאים מכריעים בשכונה לעניין מקדם ההפחתה.</u>

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	שנים	שיעור היוון	מקדם
ניקי פרימו	האשל 57	6669/55			0.82
שושי שרביט שפירא	יהושפט המלך 53	6667/208	35	5%	0.82
נורית ג'רבי	שלווה 18	6667/281	40	5%	0.86
אמנון ניזרי	האשל 110	6668/403	40	5%	0.86
רן וירניק	שז"ר 3	6668/1214	45	5%	0.9
ניקי פרימו	שלמה המלך 51ב'	6667/344/2			0.82
רן וירניק	גלי תכלת 2א'	6669/462/2			0.9
ניקי פרימו	שלומציון המלכה 24	6666/723/1	35	5%	0.82
שושי שרביט שפירא	אבנר 5	6578/109	35	5%	0.82
דורית פריאל	בן יהודה 17	6667/587/5			0.73

השמאי המכריע דכאן קבע ברח' המרי בגו"ח 6668/1129 מקדם התכלות להקלה של 0.85 , בשנת 2020. בנכסים בהם נקבע מקדם גבוה הינו בעיקר בבניה בהקפים גדולים עיקרי + שירות, עילי ותת קרקעי (עם מרתף רחב בגובה 2.8 מ - 3.5 מ' ולא בגובה של 2.2 מ') כולל ניצול עליית גג בשטח של כ- 86.5 מ"ר (שלא מנוצלת במקרה הנדון) , ולכן הצפי במקרה הנדון הינו לאורך חיים כלכליים קצר יותר מנכסים בסביבה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ולאור הפנמת הטיעון ע"י שמאים מכריעים רבים כולל שמאי הועדה , ובהתחשב בהחלטות שמאים מכריעים רבים שקבעו מקדם 0.82 , יש ליישמו גם במקרה שבנדון .
יוער שמקדם של כ- 0.9 מיושם באזורים פחות יוקרתיים כמו רעננה , וכל אזור השרון בגני תקווה, תל מונד וכפר יונה ... ולכן בהתחשב באורך החיים הכלכליים הקצר בשכונה יש לאמץ מקדם של 0.82 על הצד הזהיר , בהתאם לרוב רובם של השמאים המכריעים.

<u>לסיכום</u> :

הטענה מעוגנת ונתמכת בפסיקות של בית המשפט וועדות ערר ושמאים מכריעים רבים , לפיכך יש לקבלה במלואה עקב היותה סבירה ומידתית ולקבוע מקדם התכלות של 0.82.

4. **<u>מקדם התועלת לחצר :</u>**

בהרצליה פיתוח קיים יתרון לגודל החצר. ככל ששטח הקרקע גדל המחיר למ"ר קרקע עולה וזאת למרות שוליות בזכויות הבניה.
בהתאם לקביעתו של השמאי המכריע אייל יצחקי בהחלטה גו"ח 6669/52 .
"שמאי הוועדה קבע מקדם תועלת לחצר בשיעור של 0.25 .שמאי הבעלים לעומת זאת סבור, שיש לייחס לחצר מקדם גבוה יותר של 0.3.
אני מעריך שגם במגרש בהרצליה פיתוח השימושיות השולית של החצר פוחתת בטבעיות, ככל ששטחה גדול יותר וזאת בדומה לשוליות הרגילה, שנצפית בכל מגרש באזורי מגורים צמודי קרקע אחרים.
עם זאת, ככלל אני סבור שמקדם 0.25 הוא מקדם נמוך גם במגרש, ששטחו כ- 750 מ"ר. ראה מסקנות בטיוטת הקווים המנחים לחצרות לכן, אני קובע מקדם של 0.3 לחצר שולית נגרעת"[3].

כך גם נקבע (0.3) ע"י השמאית המכרעת דורית פריאל בגו"ח 6667/464 , ברח' בזל 12.

השמאית המכרעת לילך בן פורת קבעה מקדם 0.35 , בגו"ח 6666/389.

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

השמאית המכריעה אורית גלן קבעה בגו"ח 6666/691 , 6666/301 - מקדם 0.3.
השמאי המכריע ארנון גולדברג קבע בגו"ח 6669/230 - מקדם 0.3.

השמאי המכריע דוד דדון – בשומה מכרעת ברח' יהדות הדממה 10 בהרצליה (גו"ח 6518/241) קובע השמאי המכריע דכאן :
" אין חולק כי ככל ששטח החצר הפנויה גדול יותר קיימת שוליות גדולה יותר, גם בהרצליה פיתוח. על כן מקדם חצר 0.3 שנוקט בו שמאי המבקש סביר בעיני למגרש בשטח של 502 מ"ר במקרה דנן ואאמץ אותו שתואם להחלטות שמאים מכריעים בסביבה, וזאת תוך מתן דגש למועד הקובע ומאפייני המקרקעין".

[3] **פרק כ"ד בקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, "שומות לחצרות (טיוטה) " , דצמבר 2010 .**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>סיכום</u>

שמאי /ת מכריע/ה	גוש וחלקה	מקדם
אלדד חיימי	6517/323	0.35
אורית גלן	6666/691	0.3
אורית גלן	6666/301	0.3
ארנון גולדברג	6669/230	0.3
דורית פריאל	6667/464	0.3
לילך בן פורת	6666/389	0.35
דוד דדון	6518/241	0.3
לילך בן פורת	6667/642	0.35

במקובץ ובהתאם לכל האמור לעיל , המקדם האקוו' הראוי לשווי חצר במקרה שבנדון הינו 0.30 התואם את קביעתו של השמאי המכריע דכאן בשכונת הרצליה פיתוח .

5. **<u>התייחסות בניתוח עסקאות , לתרומות הזכויות בהקלה.</u>**

שמאי המשיבה נתח את עסקאות ההשוואה בהתייחס לזכויות הבנייה המאושרות , אך בהתעלם מזכויות הבנייה הפוטנציאליות הכפופות להליך של הקלה .

אני סבור שבניתוח העסקאות נכון להביא בחשבון האפשרות לקבלת הקלות כמותיות בשיעור של 11% .

בשומה מכרעת שנערכה בנכס ברחוב קרן היסוד 54 בהרצליה (גו"ח 6668/576) קבע השמאי המכריע כי לצורך קביעת שוויו של מ"ר מבונה, הרי שנכון להביא בחשבון את כל ציפיותיו של קונה מרצון באשר לשטחים שניתן יהא לממש במקרקעין, ואת העלויות להן יידרש הוא לצורך מימושן של זכויות אלה.

כך לדוגמא, ככל שבסביבת המקרקעין נוהגת הוועדה המקומית לאשר תוספת של זכויות בהקלה, הרי שאלו יובאו בחשבון על - ידי קונה מרצון, בכפוף לידיעה שיידרש הוא להליך של בקשה להקלה ולתשלום היטל השבחה עקב תוספת הזכויות. ולכן, בניסיון להתחקות אחר השווי שקונה מרצון מייחס למקרקעין, נכון להביא בחשבון את מכלול שיקוליו, ובין אלה, כלל השטחים שסבר שיוכל לממש במקרקעין, וכלל התשלומים הנדרשים לצורך מימוש שכזה .

וכן ראה לעניין זה ההחלטה בערר 85249-16 גלי תכלת נכסי נדל"ן בנאמנות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (21.7.2021) במסגרתה קיבלה ועדת הערר את העמדה השמאית לפיה במקום בו הקלות מאושרות כדבר שבשגרה, הרי שנכון להביאן בחשבון בניתוח עסקאות ההשוואה.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>ובעררים נוספים התומכים בטיעון.</u>

- ערר (ירושלים) 49/10 פרידוולד אלי נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.
- החלטה בערר (מרכז) 1115-12-19 יצחק ורלי עבדי נ' הוועדה המקומית לתו"ב הוד השרון.
- ערר 85169/16 עמוס בדש נ' הומ"ת הרצליה.
- ערר (ת"א) 85220/11 מרדכי סופר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.
- החלטה בערר הר 8144/1220 הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה באמצעות מועצה מקומית כפר שמריהו נ' אילת אליקים ואח'.
- עמ"נ 32333-12-21 הועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' זאטריגון נכסי נאמנות בע"מ (להלן - "עניין זאטריגון ").

<u>לסיכום</u>

יש לקחת בחשבון את הפוטנציאל להקלה בניתוח השווי למ"ר , שכן בתכנית הר/ 2000 /א' נקבע במפורש כי הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת אחוזי בניה של 13.5% , מותנה בנקיטת הליך של הקלה. הוראה זו המעוגנת בתכנית ונוהג הועדה יוצרים ציפייה לאישור הקלה אשר, בתנאי השוק החופשי, תגולם במחיר אותו ישלמו הצדדים במסגרת עסקת מכר. (פוט' יחודי שלא קיים בשום מקום אחר בארץ) .
לאור האמור לעיל , בעת ניתוח שווי מ"ר מבונה, הובאו בחשבון זכויות בניה מכוח הקלות בשיעור 11% (6% + 5%) במקדם 0.45 (המגלם אי ודאות והיטל השבחה), על הצד הזהיר.

ובבדיקה שנערכה ע"י השמאית המכרעת לילך בן פורת (גו"ח 6666/389) על בסיס עסקאות ההשוואה נמצא כי מרבית הבעלים ביקשו את ההקלות המירביות בעת הוצאת היתר הבניה :

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

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

גוש	חלקה	יום הרכישה	הקלה מבוקשת
6669	325	01/01/2015	5% + 6%
6667	35	04/03/2015	5% + 6%
6669	310	04/03/2015	5% + 6%
6669	321	01/04/2015	5% + 6%
6669	391	14/05/2015	5% + 6%
6667	639	18/5/2015	5% + 6%
6668	506	25/05/2015	5% + 6%
6669	220	05/06/2015	5% + 6%
6669	203	16/06/2015	עדיין לא הוגשה בקשה
6669	178+506	24/06/2015	עדיין לא הוגשה בקשה
6669	179+506	24/06/2015	עדיין לא הוגשה בקשה
6666	26	29/06/2015	ללא הקלות כמותיות
6666	34	03/08/2015	הקלה 5%
6668	425	03/09/2015	עדיין לא הוגשה בקשה
6668	513	23/11/2015	5% + 6%
6666	336	17/12/2015	ללא הקלות כמותיות
6669	229	17/12/2015	5% + 6%
6668	378	24/12/2015	5% + 6%
6668	1013	23/12/2015	5% + 6%
6667	700	05/01/2016	5% + 6%
6669	413	14/01/2016	5% + 6%
6667	614	27/01/2016	5% + 6%
6668	370	01/02/2016	5% + 6%
6668	317	04/02/2016	5% + 6%
6669	529	22/02/2016	5% + 6%
6669	207	04/04/2016	5% + 6%
6669	308	11/4/2016	עדיין לא הוגשה בקשה
6666	596	18/05/2016	עדיין לא הוגשה בקשה
6668	1004	01/06/2016	5% + 6%
6666	26	16/06/2016	עדיין לא הוגשה בקשה
6667	597	19/07/2016	5% + 6%
6666	15	15/08/2016	5% + 6%
6669	46	30/08/2016	5% + 6%
6669	243	06/09/2016	5% + 6%
6668	742	14/10/2016	היתר להריסת בינוי קיים
6669	67	26/10/2016	5% + 6%
6668	363	05/01/2017	6%
6668	583	18/01/2017	עדיין לא הוגשה בקשה
6668	646	24/01/2017	היתר להריסת בינוי קיים

גוש	חלקה	יום הרכישה	הקלה מבוקשת
6668	495	30/01/2017	5% + 6%
6667	256	05/02/2017	ללא הקלות כמותיות
6668	424	06/02/2017	עדיין לא הוגשה בקשה
6667	271	14/02/2017	5% + 6%
6669	153	16/02/2017	5% + 6%
6667	330	20/02/2017	עדיין לא הוגשה בקשה
6667	52	23/03/2017	5% + 6%
6668	426	02/04/2017	עדיין לא הוגשה בקשה
6668	948	18/04/2017	5% + 6%
6667	663	24/05/2017	5% + 6%
6668	562	10/07/2017	היתר להריסת בינוי קיים
6669	534	11/07/2017	5% + 6%
6668	537	18/07/2017	6%
6668	710	30/10/2017	5% + 6%
6667	654	20/12/2017	6%

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ריכוז הממצאים:

33 מתוך 40 בקשות שהוגשו ביקשו הקלות של 5% + 6%

3 מתוך 40 בקשות שהוגשו, ביקשו הקלה של 6% בלבד

1 מתוך 40 בקשות שהוגשו, ביקשו הקלה של 5% בלבד

3 מתוך 40 בקשות שהוגשו, לא ביקשו הקלות כמותיות.

== > כלומר בין 85%- 90 ממששים את ההקלות.

לסיכום, ניתן לראות כי מרבית הקונים אכן ממשו את מלוא ההקלות האפשרויות גם 5% גם 6% גם הגדלת המרתף וגם עלית הגג בהתאם. המקדם לפוטנציאל הקלות שקבעה- 0.435.

השמאית המכריעה דורית פריאל בגו"ח 6667/271 קבעה מקדם של 0.6 .

6. **הקלות לתוספת זכויות בניה-לתוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף בהתאם ,ככל שנתבקשו:**

ככלל , בהרצליה פיתוח השוק וולטילי , אין עליה לינארית לאורך השנים אלא תנודתית (בניגוד לישוב כפר שמריהו היוקרתי הסמוך) , לא פעם אנו רואים האטה ולאחר מכן עליה וחוזר חלילה.

ולאחר תקופה של עליית מחירים בועתית נקודתית , נראה כי השוק נרגע ומצוי לאחר התפוצצות בועת ההיטק אחרי שהרבה כסף נזרק על חברות חלום , יש בהלה בשוק וכולם עוצרים ויושבים על הגדר . מספר העסקאות נמוך ועליות המחירים קפאו, בן היתר , עקב השתנות תמהיל הקונים , כאשר השנה האחרונה אופיינה בעיקר בהייטיקיסטים שעשו אקזיטים ורכשו נכסים בכל מחיר , בעיקר באזורים יוקרתיים . לאחרונה הם נעלמו , והרוכשים המסורתיים והשפויים חזרו לשוק - בעיקר משפחות מהאזור שרוצות לשדרג ותושבי חוץ ,שהרגיעו את השוק המקומי .

שומת הועדה הינה גבוהה ולא סבירה, בן היתר , עקב התעלמות מפרמטרים מהותיים הכוללים בן היתר : מיקום הנכס, שוליות , מקדם ראוי להתכלות הקלה והפסד חצר, ניתוח נכסי השוואה ללא הכללת זכויות בניה פוטנציאליות עפ"י הפסיקה ועוד , כפי שיובהר להלן .

7. **נחיתות במיקום הנכס הנשום - מרכז מסחרי מול הנכס .**

הנכס גובל ומשיק פיסית למרכז מסחרי " טירן " (גוש , חלקות 116+ 117) בתמהיל שימושים מגוונים : מבנייה רוויה (מול הנכס הנשום) , שטחי מסחר , סופר שכונתי , בתי קפה , בנק וחנויות שונות וכו' , מגרש חניה , ומבני ציבור הכולל מרכז קליטה לעולים " טיראן " ובית ספר " סמדר".

בהתאם לתב"ע הר/ 253 א' מותר בנכס ממול להקים: בית מלון, בניינים ציבוריים, משרדים, מוסכים, מסעדות, בנייני שעשועים ועוד רשימת תכליות המאופיינים בעצימות גבוהה של מטרדים ורעש שאינם הולמים לשכונת יוקרה בהרצליה פיתוח .

הנכס ממוקם ברח' וינגייט המהווה ציר תנועה ראשי באזור , עם תנועה ערה בכל שעות היממה .

יודגש שהשמוש והיעוד המסחרי וציבורי בסמיכות מיידית לנכס הינם קבועים ולא ארעיים , לפיכך קיימת השפעה שלילית של קבע על שווי הנכס.

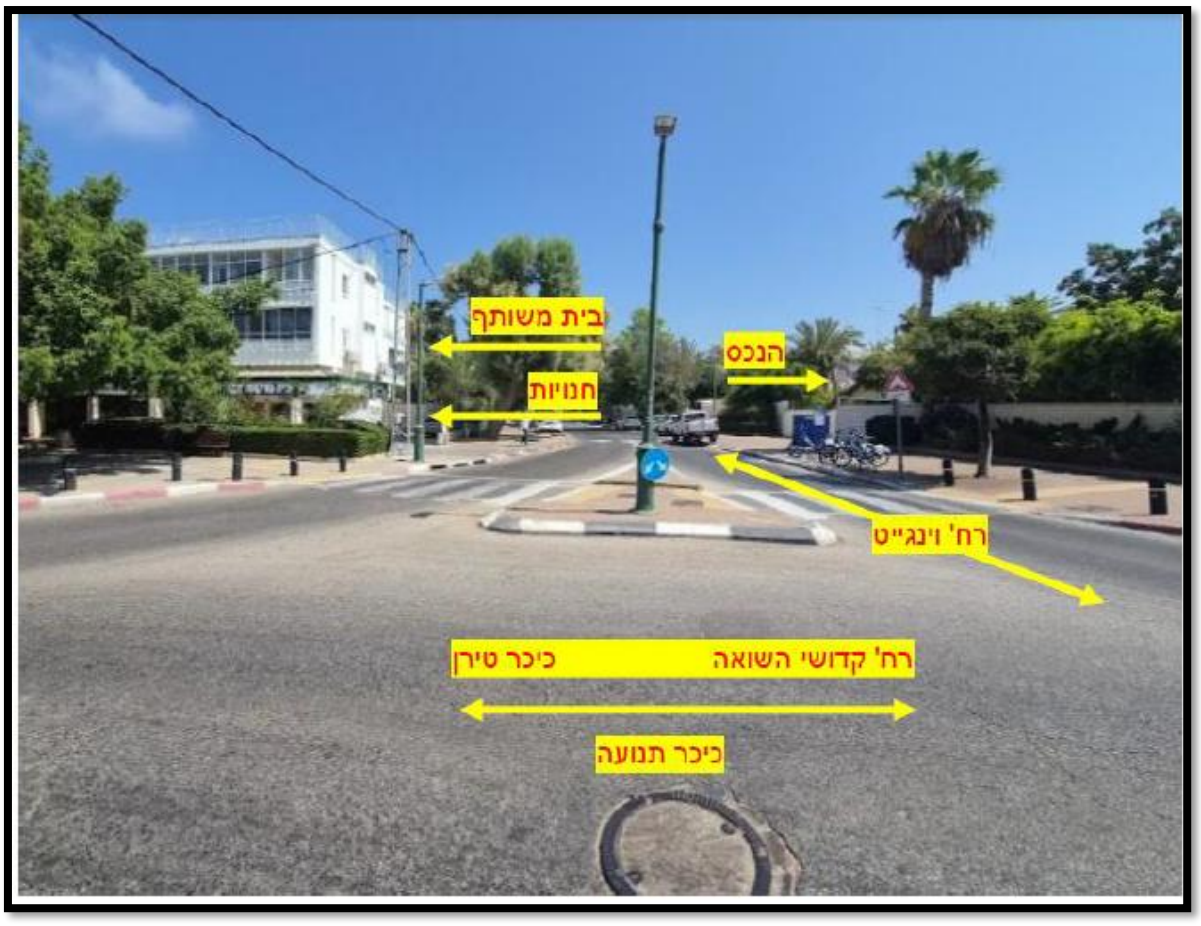
גורמים אלו יובאו בחשבון באומדן השווי ביחס לעסקאות ההשוואה מבתי מגורים בשכונה.

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

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תמונות מהסביבה להמחשה , נכון למועד הביקור בנכס</u> :





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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net





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

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net





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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

7.1 **<u>להלן מקדמי הפחתה שנקבעו בשומות מכריעות במקרים דומים ובהתבסס על מחקרים .</u>**

- גבע בלטר – רח' וינגייט 112 הרצליה (גו"ח 6668/1302) .

" אני מסכימה עם עמדת שמאי המבקשים (הח"מ) , כי מדובר ברחוב סואן שלו השפעה שלילית על שווי הנכס הנדון" .

כמו כן הייתה התייחסות לצורת המגרש וקווי הבנין וקבעה הפחתה בשיעור של 10% בהשוואה לנכסים פנימיים בסביבה .

יוער שהנכס הנדון גובל במרכז מסחרי ולכן שיעור ההפחתה המותאם והראוי הינו כ- 15%, על הצד הזהיר .

- אלי כהן - רח' קרן היסוד 7 א - (גו"ח 6667/765)

לעניין התאמה למיקום רועש ומטרדים במקרה דומה עם מאפיינים דומים בשכונת הרצליה פיתוח.

רח' קרן היסוד מהווה ציר תנועה ראשי בכניסה להרצליה פיתוח ונחשב ברמת ביקוש נמוכה יותר לעומת שווי נכסים ברחובות הפנימיים בשכונה. לצורך קביעת מקדם ההפחתה למיקום על רח' קרן היסוד עיינתי במספר שומות מכריעות בשכונה כדלקמן:

- בשומת שושי שרביט בגו"ח 6667/72, ברח' קרן היסוד 25 הובא בחשבון שווי של 5,800 ₪/מ"ר מבונה בסביבה ושווי של 5,200 ₪/מ"ר מבונה על רח' קרן היסוד, משקף הפחתה בשיעור של 0.9.
- בשומת נורית ג'רבי ב גו"ח 6667/229, ברח' קרן היסוד 17 הובא בחשבון שווי של 6,400 ₪/מ"ר מבונה בסביבה ושווי של 5,800 ₪/מ"ר מבונה על רח' קרן היסוד, משקף הפחתה בשיעור של כ- 0.91.
- בשומת שושי שרביט בגו"ח 6667/70, ברח' קרן היסוד 29 הובא בחשבון שווי של 5,800 ₪/מ"ר מבונה בסביבה ומקדם הפחתה בשיעור 0.8 המשקף מיקום נחות על רח' קרן היסוד וסמיכות לשטח מסחרי.

לאור השומות הנ"ל הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9 בגין מיקום הנכס על רח' קרן היסוד, המשקף פגיעה בפרטיות וחשיפה לרעש .

- השמאית המכריעה אורית גלן קבעה בגו"ח 6518/273 מקדם הפחתה של 22% בגין מיקום בסמיכות למטרדים (ציר תנועה ותחנת אוטובוס): 18,000 ₪ שקבע שמאי המשיבה לעומת 14,000 ₪ בשומה המכרעת.
- בשומה מכרעת של יהודה פלד ברח' מאז"ה 32 בפ"ת (גו"ח 6193/149) נקבע מקדם הפחתה בשיעור של 10% בגין סמיכות למבנה ציבור , ברחוב פנימי ובסביבה שקטה של בתים צמודי קרקע.
- בשומה מכרעת של יגאל יוסף ברחוב סמדר 26 ברמת גן (גו"ח 6203/199) נקבע מקדם הפחתה של 0.85 .
- בשומה מכרעת של יהודה פלד ברח' קפלן 55 בפתח תקוה (גו"ח 6371/329) נקבע מקדם הפחתה של 0.75 .

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

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- לפי מחקר שנערך ע"י השמאים ירמיהו אלוני ז"ל וערן יואב בנושא הבדלי שווי בין דירות מגורים הפונות אל מתחם מבני ציבור , לבין דירות מגורים שאינן פונות / גובלות עם מתחם זה ,שפורסם במקרקעין וערכם קכ"ט (129) עמ' 31.
מסקנת המחקר והחלטות : מיקום וחשיפה לרעש ומטרדים וגורמים סביבתיים מורידה את ערך הדירה ב - 20% .
- סמיכות כזו כוללת חסרונות הכוללים עומסים בשעות הכניסה והיציאה בשעות הפעילות המבוטאת בהתאם לתגובת קונה מרצון ומוכר מרצון ונקבעה על 0.9 , במחקר בשיטת דלפי, שפורסם ע"י לשכת השמאים בשנת 2017 ובמחקר דלפי לסוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין - " מקדמי התאמה במידע חסר ".
- וכן בשומות מכריעות נוספות במקרים דומים נקבעו מקדמי הפחתה כדלקמן :

גו"ח 6579/133 - מקדם - 0.85

גו"ח 6371/632 - מקדם - 0.85

גו"ח 6442/160 - מקדם - 0.90

גו"ח 7654/309 - מקדם - 0.90

7.2 <u>להלן החלטות שמאים מכריעים להשפעה של הסמיכות לקרבה לשב"צ בלבד .</u>

<u>כאשר במקרה שבנדון הסמיכות למרכז המסחרי מעצימה באופן משמעותי את המטרד , רעש והפגיעה בפרטיות ובהתאם את מקדם ההפחתה .</u>

שמאי מכריע	מיקום ומהות הנכס	מאפייני ה"מטרד"	הערות
פריאל (גו"ח 6579/133)	רחוב מגדל 28 רעננה. סביבה של בניה נמוכה צמודת קרקע.	מעברו השני של הרחוב "מתחם חינוך" על מגרש בשטח כ- 850 מ"ר (ככל	מקדם- 0.85

שמאי מכריע	מיקום ומחות הנכס	מאפייני ה"מטרד"	הערות
	הנכס- מבנה מגורים דו-קומתי מעל קומת עמודים מפולשת, הכולל דירה לקומה	הנראה גן ילדים), ובית כנסת.	

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

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

סרחאן (6371/632)	כפר גנים ג' פתח תקווה. סביבה של בנייה רוויה חדשה לצד צמודי קרקע, אזורי מסחר ומבני ציבור. הנכס- מגרש ריק ובו מתוכננת בנייה צמודת קרקע טורית	השקה פיסית לבית ספר הבנוי על מגרש בשטח של כ- 8.5 דונם.	מקדם 0.85 בשל הקרבה לשב"צ ובשל הבניה הטורית.
ג'רבי (6442/160)	כפר הדר, הוד השרון. הסביבה מאופיינת בבניה צמודת קרקע ומבני ציבור. הנכס- מגרש לבניה צמודת קרקע.	השקה פיסית למגרש בשטח של כ- 3 דונם, ועליו מבנים בגובה של 2 קומות המשמשים כמרכז אומנויות, בית הגמלאי, בית האומן וכיוצ"ב.	מקדם 0.9
ברמן (7651/439)	רחוב הנשר רעננה. סביבה של בניה צמודת קרקע. הנכס- דירת קוטג' דו-קומתית בבית דו-משפחתי.	השקה פיסית לכפר הנוער אמי"ת, כפר בתיה ופארק רעננה.	0.95
סרחאן (7654/309)	רחוב אלפסי רעננה. הסביבה מאופיינת בבניה צמודת קרקע. הנכס- יח"ד בבית דו-משפחתי	השקה פיסית למגרש בשטח של כ- 1 דונם ועליו גן ילדים	0.9

במקובץ מכל האמור לעיל, הנכס הנדון במיקום נחות, גובל במרכז מסחרי ולכן שיעור ההפחתה המותאם והראוי הינו כ- 15% , על הצד הזהיר.

7.3 בהמשך לביקורי בנכס וסביבתו, כאמור עולה שהנכס הנדון נחות ביחס לנכסים הממוקמים בתוך השכונה . לאור ייחודו של הנכס הנדון, ולצורך אומדן השפעת הגורמים המפורטים לעיל .
בחנתי את יחס השווי בן עסקאות שאינן חשופות למטרדים המפורטים לעומת מחירו של נכס החשוף למטרדים וזאת ביחס למגרשים פנימיים.
והואיל ובנכס שבנדון לא היתה עסקה להשוואה , ערכתי השוואה בן עסקת מכר בנכס אחר בעלת מאפיינים דומים הממוקמת על רח' וינגייט 51 (הסמוכה לכיכר דה שליט , מרכז מסחרי צפוני בשכונת הרצליה פיתוח הדומה במאפייניו למרכז מסחרי טיראן), ביחס למגרשים פנימיים כמפורט בטבלה הבאה.

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מגרש	תמורה	סה"כ שטח אקו'	מקדם התאמה לנגישות	שווי מ"ר מבונה
16.02.2025	6668/731	וינגייט 51	502	7,500,000	414.41	1	18,098
		הנכס הנחות					
15.02.2024	6668/1233	הנשיא 158	398	12,500,000	558.8	0.9	20,132
12.11.2024	6668/605	חבצלת השרון 5	505.5	10,500,000	458.1	1	22,921
15.02.2024	6668/1138	אצל 64	401	7,500,000	349.9	1	21,435
11.01.2024	6669/308	הברוש 12	389	7260000	330	1	21,000
ממוצע							21,372
מקדם התאמה למיקום / יחס השווי							0.85

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

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

8. <u>להלן נתוני עסקאות להשוואה מרשות המיסים (**):</u>

תאריך עסקה	גוש / חלקה	שטח החלקה במ"ר כ-	שטח בנוי במ"ר כ-	תמורה בש"ח	שטח אקו' במ"ר	מחיר למ"ר מבונה אקוו' מותאם
09.03.2023	6518/327	530.5	259	9,100,000	482	17,750 ₪
03.08.2023	6666/738/2	532	313	10,250,000	484	17,600 ₪
11.01.2024	6669/308	389	ריק	7,260,000	330	21,000 ₪
14.03.2024	6668/522	511.5	193	10,300,000	448	18,100 ₪
16.02.2025	6668/731	502	ריק	7,500,000	414	18,098 ₪
ממוצע (במעוגל)					18,500 ₪	

(**) שווי מר"א אקו' חושב, בין היתר, בהתחשב בזכויות בניה ומקדמים כדלקמן: 36% עיקרי לפי מקדם 100% , ממ"ד , מרתף 18% לפי מקדם 50% , חלל גג 60% מ- 18% לפי מקדם 70% , בריכה 35% וחניה לפי מקדם 40% וחצר לפי מקדם 30% , פוט' הקלות 0.45 תרומת מבנה למקרקעין ורווח יזמי מותאם וניכוי מס רכישה על המגרש (ראה גו"ח 6536/224 בהרצליה) .

8.1 <u>בנוסף בדקתי שומות מעריכות שנערכו לנכסים בסביבת הנכס הנדון :</u>

מועד קובע	כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה קרקע	שמאי מכריע
22.03.2023	וינגייט 27 פינת קרן היסוד	6668/651	19,200 ₪	יעקב פז
13.11.2024	וינגייט 124	6668/516	21,000 ₪	יהודה פלד
09.08.2023	כרכום 10	6666/264	17,725 ₪	מישל אשור
19.04.2023	בזל 14	6667/463	19,000 ₪	יעקב פז
13.09.2023	המגינים 50	6667/485	19,500 ₪	דוד דדון
21.04.2024	קפלן 29	6669/270	17,500 ₪	חגית רובינסון
ממוצע (במעוגל) 18,900 ש"ח				

8.2 <u>ניתוח עסקה מתוך מיני רבות , כולל זכויות פוטנציאליות, ע"י השמאי המכריע יהודה פלד ברח' קפלן 50 - גו"ח 6668/667 מיום 01.02.2023 , בהרצליה פיתוח .</u>

תאור	מקור הזכויות	% בניה	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	מקדם לזכויות	סה"כ
ק. מרתף	תוכנית	18%	195.12	0.5	1	97.6
	הקלה	5.50%	59.62	0.5	0.45	13.4
ק. קרקע	תוכנית	18%	195.12	1	1	195.1
	הקלה	5.50%	59.62	1	0.45	26.8
ק. א.	תוכנית	18%	195.12	1	1	195.1
	הקלה	5.50%	59.62	1	0.45	26.8
גג	תוכנית	60%	117.072	0.7	1	82.0
	הקלה	60%	35.772	0.7	0.45	11.3
ממ"ד			12.5	1	1	12.5
חניה			39	0.35	1	13.7
בריכה			50	0.35	1	17.5
חצר			727.76	0.25	1	181.9
סה"כ						873.7
תמורה						16,500,000 ₪
שווי למ"ר מבונה						18,886 ₪
במעוגל						18,890 ₪

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

8.3 להלן ניתוח עסקה מנתוני העסקאות של שמאי המבקשים בגו"ח 6668/522

ניתוח העסקה		6668/522	שזר 20	בתאריך	14.03.2024
שטח מגרש במ"ר				511.5	10,300,000
תרומת המחוברים למקרקעין	שטח בנוי במ"ר			192.8	1,012,200
שווי הקרקע בניכוי מס רכישה					8,730,532
תיאור	מקור זכויות	אחוזי בניה	שטח לבניה	מקדם אקוו'	סהכ שטח אקו'
מרתף	תכנית	18%	92	0.5	46
	הקלה	5.50%	28	0.45	13
קומת קרקע	תכנית	18%	92.07	1	92
	הקלה	5.50%	28.1325	0.45	13
קומה א	תכנית	18%	92.07	1	92
	הקלה	5.50%	28.1325	0.45	13
ממד			12.5	1	13
עליית גג	תכנית	60%	55.242	0.8	44
	הקלה	60%	17	0.36	6
בריכת שחיה			40	0.4	16.0
חניה			39	0.4	15.6
חצר			340.43	0.35	119
סהכ שטח אקו					482
שווי מ"ר מבונה					18,125

8.4 להלן ניתוח עסקה נוספת ברח' לוי אשכול 53 .

ניתוח העסקה	לוי אשכול 53		בתאריך	07.07.2024
שטח מגרש במ"ר			451	10,000,000
בניכוי שווי הבנוי ויזמות (5%)	שטח בנוי במ"ר		220	1,386,000
שווי הקרקע בניכוי מס רכישה			94%	8,097,160
תיאור	מקור זכויות	אחוזי בניה	שטח לבניה	מקדם אקוו'	סהכ שטח אקו'
מרתף	תכנית	18%	81	0.5	41
	הקלה	5.50%	25	0.5	12
קומת קרקע	תכנית	18%	81.18	1	81
	הקלה	5.50%	24.805	1	25
קומה א	תכנית	18%	81.18	1	81
	הקלה	5.50%	24.805	1	25
ממד			12.5	1	13
עליית גג	תכנית	60%	48.708	0.8	39
	הקלה	60%	15	1	15
בריכת שחיה			40	0.35	14.0
חניה			39	0.3	11.7
חצר			290.82	0.3	87
סהכ שטח אקו					444
שווי מ"ר מבונה					18,226.26

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** 2C, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- בתוספת השטח בהקלה בניתוח העסקה יש לקחת בחשבון את מלוא הפוטנציאל שקונה סביר לוקח בחשבון ומלוא השטח שניתן למימוש בהקלה , ולאו דווקא את המימוש הסובייקטיבי של קונה מסויים , כאשר ההתייחסות הינה לשווי שוק.

כל זאת , בהתאם להחלטות ועדות ערר כמובא לעיל וניתוח עסקאות כפי שנעשו ע"י שמאים מכריעים במקרים דומים , שהביאו בחשבון את מלוא הפוטנציאל.

8.5 כך גם השמאית המכריעה גב' רינת וייס - ברח' שער הים 33 בהרצליה בגו"ח 6669/326 מבצעת את ניתוח עסקת המכר באותה דרך כדלקמן :

" קיבלתי את עמדת שמאי המבקשים כי בניתוח נתוני ההשוואה יש להביא בחשבון פוטנציאל אישור הקלות, כך נהגתי בשומות מכרעות שלי בשכונה.

הבאתי בחשבון תוספת זכויות בשיעור 11% בהתחשב בחיוב בהיטל השבחה ובמרכיב התכלות.

קיבלתי את עמדת המבקשים כי בניתוח העסקה בנכס הנדון יש להביא בחשבון תרומת מחוברים, זאת בהיותו מושכר בעת המכר. לאור האמור, הבאתי בחשבון הכנסות מדמ"ש בתקופה בה היה מושכר ".

8.6 **<u>סיכום</u>**

להלן ריכוז הנתונים ושווי משוקלל למ"ר מבונה קרקע .

ממוצע עסקאות ההשוואה	**18,500** ₪	**0.5**	**9,250** ₪
ממוצע קביעות שמאים מכריעים	**18,900** ₪	**0.5**	**9,450** ₪
ממוצע משוקלל של נתוני ההשוואה במעוגל			**19,000** ₪

ולסיכום , בשקלול הנתונים הר"מ , מוערך שווי הקרקע למ"ר מבונה אקוו' למועד הקובע בסך של 19,000 ₪ . (לפני התאמות לנכס הנשום).

9. **<u>התייחסות לנתוני ההשוואה של שמאי המשיבה בפרק 9.00 לשומתו</u> :**

כעולה מטבלת נתוני עסקאות להשוואה משומת המשיבה , אני סבור ששמאי המשיבה בטעות מתייחס לכל הרחובות בשכונה כמקשה אחת .

בשכונה זו לכל רחוב יש תג מחיר : לא דין רח' האשל , המעפילים , קפלן , אלי לנדאו גלי תכלת הנחשבים לרחובות יוקרתיים (קו ראשון ושני לים), כדין רחובות וינגייט שלווה והנשיא וקרן היסוד הנחשבים למיקומים בנוניים ופחות מבוקשים בשכונה זו ובעיקר עקב היות הרחוב סואן ורוש וומקום בסמוך למרכז מסחרי. (לכן מן הראוי להשוות " תפוחים לתפוחים " ולא לעשות סלט ירקות בן הנתונים) .

העסקה ברח' דוד המלך 109 ג' (גוח 6666/863) , הינה עסקת קיצון וחריגה ,מעיון בחוזה המכר עולה שהמחיר מגלם הכנת היתר בניה כולל תשלום אגרות והיטלי פיתוח והיטל השבחה ע"י המוכרים , מרכיב המשנה את התוצאה של השווי למ"ר מבונה קרקע באופן מהותי .

שמאי המשיבה בחר להסתמך בשומתו בעיקר על נתוני עסקאות הממוקמים ברח' האשל , המעפילים , קפלן העדיפים לאין שיעור על פני הנכס נשוא השומה (בסמוך למרכז מסחרי).

מדובר במגרשים גדולים מעל לדונם המבוקשים בעיקר ע"י תושבי חוץ או דיפלומטים .

לכן העסקאות ברחובות אלו הממוקמים במערב השכונה אינן ברי השוואה כלל עם הנכס הנישום.

(מדובר בפלחי שוק שונה לחלוטין) .

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

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לדוגמא:

העסקה ברח' האשל 120 (מנתוני המשיבה) מגלמת פרמיה של קונה מיוחד(שכן) ופוטנציאל לאיחוד 2 חלקות לחלקה בגודל של 2 דונם .

העסקה כוללת 2 חלקות צמודות נפרדות 805 + 806 כל חלקה כ- דונם .

כאשר 2 הדונמים נמכרו לשני שכנים גובלים והוגשה בקשה לאיחוד חלקות ליצור חלקה גדולה של 2 דונם, דבר שהוא מאוד נדיר אך מאוד מבוקש ולכן " המחיר " הסובייקטיבי ששולם בעסקה זו אין לא כל רלוונטיות לשווי שוק , לחישוב היטל ההשבחה.

מעבר לכך , אני סבור שהשווי הגבוה של 25,000 ₪ שקבע שמאי המשיבה נובע , בן היתר , מכך שבניתוח עסקאות ההשוואה וחילוץ שווי מ"ר מבונה לא הובאו בחשבון תרומת הזכויות בהקלה בהתאם להחלטות ועדת ערר , ושטח ממ"ד ליח"ד ובמגרשים גדולים 2 ממ"דים בשטח של 24 מ"ר , בנוסף למיקום העדיף של נכסי ההשוואה, שאינם ברי השוואה לנכס הנשום .

בענין זה השמאית המכריעה לילך בן פורת קבעה בהחלטתה ברח' שלונסקי 13 בגו"ח 6666/350 בעמ' 16 כדלקמן :

" מקבלת את עמדת שמאית המבקשת כי ככל שיש עסקאות השוואה בסביבת הנכס הנדון במועד הקובע, אין זה נכון לבחון את השווי על בסיס עסקאות השוואה מאזורים רחוקים יותר. אני מסכימה עם שמאית המבקשת כי נתוני ההשוואה שהציג שמאי המשיבה מצויים בחלק המערבי צפוני של הרצליה פיתוח, באזור מבוקש יותר ויקר יותר מהאזור בו מצוי הנכס הנדון".

התייחסות השמאי המכריע דכאן למיקום הנכס הנחות ביחס לסביבה, כעולה בהכרעתו משומת המכר בנכס הנדון :

"ביום 06.09.1999 נמכרה חלקה 6667/749 בכתובת אהרון קציר 12 . שטח המגרש הינו 1,000 מ"ר ומחיר התמורה הינו 5,162,150 ₪ . שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' הינו כ - 7,800 ₪ למ"ר.(נכון ל 6.3.2000). להערכתי מדובר במבנה במיקום עדיף, פנימי ושקט.

לעניין עסקאות ההשוואה שמציין שמאי המשיבה בשומתו, אציין כי חלקם מדווחות במערכת מס שבח כבתי מגורים בנוי ולא כקרקע. השמאי לא הציג ניתוח של עסקאות אלו.

10. <u>הגדלת שטח המרתף - הנובעת מאישור ההקלות.</u>

המבקשים סבורים שאין לקחת בחשבון את שטח הממ"ד כחלק מהמרתף וזאת ממספר סיבות :

- תוכנית הר2000/מ' המאושרת מנובמבר 1990 התירה מרתף בתכסית קומת הקרקע,ובגינה שולם היטל השבחה , ובהתאם להוראות התכנית שטח המרתף אמור לכלול מקלט מה שהיה מותר בזמנו .
- החובה לבניית ממ"ד התווספה במסגרת תיקון מיום 03/03/1992 לתקנות ההתגוננות האזרחית מפרטים לבניית מקלטים (תש"ן –1990) .
- התייחסות לשטח המרתף כולל ממ"ד יוצרת למעשה חיוב בגין הממ"ד שהינו פטור לפי סעיף 19ב.ב (לתוספת השלישית לחוק התו"ב).

10.1 <u>השמאי המכריע יעקב הלוי במקרה דומה קבע לענין שטח הממ"ד :</u>

" אין מחלוקת בין הצדדים כי ניתן לבנות בהתאם לתב"ע מספר הר/ 2000 /מ' מרתף בתכסית

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

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

קומת הקרקע. המחלוקת בין הצדדים נובעת משטח הממ"ד. שמאי המשיבה הביא בחשבון את שטח הממ"ד כחלק משטח המרתף, כאשר לדידו של שמאי המבקש אין להביא שטח זה בחשבון".
השמאי המכריע בהחלטתו קבע לענין זה : " אינני מקבל את עמדתו של שמאי המשיבה (הועדה המקומית) , לפיה במאזן השטחים יש להביא בחשבון את שטח הממ"ד ".
השמאי המכריע אינו חולק על תוספת השטח במרתף של 25.65 מ"ר עקב הגדלת התכסית בקומת הקרקע , אך בשונה מהחיוב בקומת הקרקע , קובע השמאי המכריע שבקומת המרתף מדובר בתוספת שטח ברוטו שיש לזכך ולהפחית ממנו את שטח הממ"ד (9 מ"ר) ואת שטח הפירים וחדר המדרגות (10.30 מ"ר) שהם חלק מהמצב הקודם.

השמאי המכריע הלוי מנמק את קביעתו ומתאר בהחלטתו שערך סקר של הכרעות שמאים מכריעים בהרצליה בעניין זה , וסבור שלאור קיומם של טעמים שונים בקרב בעלי נכסים הוא קובע כדלהלן :
"בהרצליה פיתוח הכרעות שמאים מכריעים רבות ודוגמאות של היתרי בניה לסוג בינוי, מצביעות על טעמים שונים (א.ב) של בעלי זכויות לבינוי נכסים, רצונות ועיצובים שונים.
הניצול המיטבי לבינוי תלוי בשיקולים סובייקטיביים, לאחד הרצון לחצר גדולה על פני שטחי הבניה לעומת האחר שמעדיף שטח חדר דיור (סלון) גדול וחדרי שינה מרווחים + שטח מרתף וכו'.
אני סבור שאם לא הייתה מתאפשרת הקלה כמותית, הרי שהבעלים היה נאלץ לבנות מרתף קטן יותר בתחום תכסית קומת הקרקע. השטח לחיוב הוא אפוא שטח ההגדלה של קומת הקרקע בניכוי השטחים שהיו במצב הקודם ושטח הממ"ד".
יצויין , שגם שמאי העוררת בתגובתו לשומת המבקשים בעמ' 18 לנספח 7 , מציין שמדובר בבחירה סובייקטיבית , התואמת את קביעתו של השמאי המכריע , בכך שבחרו לבנות את הממד בקומת מרתף, כאשר הבחינה לעניין ההשבחה כפי שמציין השמאי המכריע הינה מבחן אובייקטיבי .

אין מחלוקת כי תוספת השטח בהקלה אפשרה את הגדלת שטח המרתף , אולם משטח יש לנכות מה שניתן היה לבנות במצב קודם , ולא להטיל חיוב על שטחים מוקנים כפי שטוען שמאי המשיבה בטעות, כאשר מטרת העל בהיטל השבחה , הינה גביית מס אמת .

וכך קבע השמאי המכריע יהודה פלד בענין דומה , ברח' ברוך קמין 9 בהרצליה (גו"ח 6669/221 , פורסם באתר מועצת השמאים) , כאשר קיימת מחלוקת בין הצדדים לגבי השטח שנוסף במרתף כתוצאה מאישור ההקלה.
שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח נוסף במרתף מעבר לתכסית הקומה המותרת,של 29.97 מ"ר ואילו לעמדת שמאי המבקשת, מהשטח שחושב בשומת המשיבה יש לקזז גם את שטח הממ"ד , כך ששטח ההקלה המתקבל במרתף הינו 17.68 מ"ר בלבד.
השמאי המכריע יהודה פלד קבע כפי שקבעו השמאים המכריעים עומר סרחן ויעקב הלוי :
" מאחר שהמימוש הנדון הינו בדרך של בקשה להיתר, שטח הממ"ד לא יובא בחשבון".

וכך קבע גיל הרצברג הרצברג - ברח' מנדלי מוכר ספרים 34 הרצליה.
לעניין המרתף מתחת לשטח החניה, לא יובא בחשבון השטח המבוקש הממוקם מתחת למבנה החניה בסך 18.77 מ"ר שניתן היה לניצול במצב הקודם אך אין לנכות מהשטח המחויב זכויות בניה שממשיכות להתקיים גם במצב חדש ואינן מנוצלות בהיתר זה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בנוסף, קבלתי את טענת שמאי המבקש להכללת שטחים נוספים במסגרת התכסית המותרת ערב ההקלה ובהם הפירים, המדרגות ועובי הקירות כמבוקש בהיתר הנדון אשר מסתכמים ב- 8.33 מ"ר.
שטחים אלו קיימים גם במצב קודם, הם אינם נובעים מההקלה, אינם חלק מהשטח העיקרי המבוקש בסך 106.64 מ"ר במצב חדש ואינם חלק מהשטח העיקרי במצב קודם בסך 81.18 מ"ר.
סה"כ שטח המרתף במצב קודם הינו לפיכך : 108.28 מ"ר (8.33 + 18.77+81.18) .
המקדם האקו' למרתף (שלא הוגבה) שהרצברג קבע הינו 0.35 . (כמו במקרה הנדון) .

<u>עקרון השוויון כ"עקרון על"</u>
על עליונותו של עקרון השוויון עמד בית המשפט המחוזי בע"א (מחוזי ת"א) 08-1160 פנינת העיר רמת גן בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן (פורסם בנבו) (מיום 06.09.2012) .
לפיכך יש ליישם החלטות אלו במקרה שבנדון .

10.2 הניסיון של שמאי המשיבה ליצור "זיקה מלאכותית " בין ההקלות בשטחי המרתף לבין הממ"ד ולהראות לכאורה שהממד מופחת מההקלה הינה גישה שגויה . כאשר את ההשבחה יש לבחון "במבט על וכולל "בין שטח המרתף במצב קודם לשטחו במצב חדש , וככל שקיים הפרש בין שני המצבים אזי יש לחייבו בהיטל השבחה , בהתאם לתחשיב כדלקמן :

<u>שטח המרתף במצב קודם :</u>

שטח עיקרי בקומת קרקע (801 מ"ר * 18%)	:	144.18	מ"ר
שטח ממ"ד	:	11.89	מ"ר
פיר מעלית	:	4.84	מ"ר
פיר מערכות טכניות	:	9.86	מ"ר
מדרגות	:	12.32	מ"ר
סה"כ מרתף במצב קודם ללא קשר להקלות כמותיות .	:	183.09	מ"ר
שטח המרתף המבוקש	:	169.68	מ"ר
גידול מרתף אשר ניתן ל"ייחס" להקלה	:	0	

ובהתייחס לתחשיב שמאי המשיבה (למען הזהירות) :
ככל שיקבע חיוב בגין הגדלת שטח מרתף מסוים . יש לקחת בחשבון מקדם שווי למרתף[4] (0.35) ומקדם לתפוגת הקלה (0.82) ומקדם לשוליות (0.85) .
15.41 מ"ר X 0.35 X 0.82 X 0.85 = 3.75 מ"ר אקו'

[4] **מקדם לגובה מרתף ללא הקלה להגבהה , המהווה מרתף מואר חלקית ולא מאוורר עם ניצול מוגבל .**
השמאי המכריע גיל הרצברג קבע במקרה דומה ברח' מנדלי מקדם של 0.35

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

11. <u>תחשיב</u>

<u>הקלות כמותיות בשטח</u>

שטח מגרש						801
קומה		שטח מותר לבניה	שטח מבוקש	תוספת שטח	מקדם השבחה	תוספת שטח אקו'
מרתף				אין תוספת שטח	0.35	0
קרקע		144.18	160.03	15.85	0.7	11.10
קומה א'		144.18	174.56	30.38	1	30.38
סה"כ תוספת שט"ח אקו' בהקלה						41.48
שווי מ"ר קרקע מבונה						19,000
מקדם הפחתה למיקום						0.85
מקדם התכלות						0.82
מקדם שוליות						0.8
ההשבחה						439,403
היטל השבחה						219,701

<u>החלטת ועדת משנה מס' 30 מיום 01.05.2005 .</u>

אני סבור שההחלטה אינה משביחה .

קיימת החלטה שיפוטית אחרונה ומחייבת שאין חבות בהיטל השבחה .

מפנה להחלטות שמאים מכריעים בענין זה התומכים בעמדתי .

שטחי שירות

סדי	שם השמאי המכריע	גוש / חלקה	כתובת	שטח מגרש מיוחס לנכס שנדון בשומתם (מ"ר)	נדרש / לא נדרש
1	דוד טיגרמן	6517/346	לוי אשכול 55	495.5	-
2	מוטי דיאמנט	6517/151	הלני המלכה 38	797	-
3	רינת וייס רביב	6668/297	האשל 77	1044	-
4	דוד טיגרמן	6668/805	האשל 120 א'	1118	נקבע שאין השבחה
5	יהודה פלד	6668/725	חבצלת השרון 59	1003	נקבע שאין השבחה
6	יהודה פלד	6668/1389	קפלן 82	1389	
7	חגית רובינסון	6668/622	וינגייט 26	1005	-
8	גבע בלטר	6668/1072	אליעזר קפלן 103	984	-
9	אריה אריאל	6668/1052	ניליי 45		-
10	משה נדם	6668/1184	אצ"ל 39	397	-
11	אריה אריאל	6668/562	המעפילים 44	1016	-
12	רינת וייס רביב	6668/537	לוי אשכול 17	1022	-
13	רינת וייס רביב	6668/363	בן צבי 118	1041	-
14	נורית גירבי	6668/370	אריה בן אליעזר 15	1041	
15	אריה אריאל	6668/513	וינגייט 120	500	-
16	אריה אריאל	6668/467	האשל 86	1014	-
17	תמיר שדה	6668/1259	שז"ר 12	412	-
18	דוד טיגרמן	6668/1239	שארית הפליטה 7	400	
19	משה נדם	6668/806	האשל 120	968	-
20	בצלאל קציר	6667/447	שלמה המלך 35	461	-
21	נורית גירבי	6667/587	שבט מנשה 44	320	-
22	בועז קוט	6667/440	שבט מנשה 61	460	-

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>וכך קובע השמאי המכריע חיים מסילתי במקרה דומה</u> :

לאחר שעיינתי בהוראות תכנית הר/253/א', אני מקבל את טענת שמאי המבקש כי התכנית אפשרה הקמת נספח לחניה מעבר לזכויות לנספח המצוינות בטבלת הזכויות.
לאור בחינת היתרי הבנייה בהחלטת השמאי המכריע מר יהודה פלד בגו"ח 6558/259, ולאור המסקנה כי עוד בטרם אישורה של החלטת המליאה, ניתנו ברחבי העיר היתרים למבני חניה, הרי שההחלטה לא היא זו ש"יצרה" את הזכות.

בעמ"נ 14028-10-22 צארום ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה, נקבע כי :

"שקלול הפרמטרים האמורים בעניין שטח המוסך במצב הקודם מוביל למסקנה, כי יש מקום להביא בחשבון במצב הקודם לצורך תחשיב היטל ההשבחה, כי הוועדה המקומית נהגה לאשר מוסך בשטח העולה על 25 מ"ר ומכאן אין בהחלטת הוועדה המקומית משום השבחה".

החלטת המליאה מגדירה את היקף שטח החניה שלא הוגדר קודם.
לכן היא אינה מוסיפה זכויות, ומכאן שאינה משביחה.

<u>מפנה לשומת מר דוד דדון גו"ח 6666/841</u> : שקבע שאין השבחה בגין פרוטוקול החניה .

<u>להלן היתרי בניה שניתנו לאחר המועד הקובע:</u>

- מעיון בהיתר בניה שניתן בגו"ח 6669/548 ברחוב היסמין, עולה כי בהיתר בניה מס' 20090269 מיום 06.03.2011, ניתן היתר להקמת קוטג' חד-משפחתי בו ניתן להקים חניה בשטח של 39 מ"ר.
  שטח החניה בהתאם לתכנית ההיתר הינו כ- 15 מ"ר בלבד.
- מעיון בהיתר בניה שניתן בגו"ח 6669/396 ברחוב היסמין 4, עולה כי בהיתר בניה מס' 20060115 מיום 15.08.2006, ניתן היתר להקמת 2 יח"ד בקוטג' דו-משפחתי בו ניתן להקים חניה בשטח של 39 מ"ר X 2.
  שטח החניה בהתאם לתכנית ההיתר הינו כ- 27 מ"ר לכל יח"ד.

אציין כי גם בהתאם לתכנית הבקשה להיתר (שטרם אושרה) במקרקעין נשוא ההחלטה ונערכה ע"י רוכשת הזכויות, ניכר כי מבוקש לניצול חניה מקורה בשטח של 25 מ"ר בלבד.
אלו מחזקים את דעתי כי לא חלה השבחה במקרקעין נשוא ההחלטה בגין פרוטוקול שטחי החנייה כאשר התאפשרה בניית חניה מקורה במצב הקודם טרם המועד הקובע ובשטח גדול משטח מבנה עזר של 12.5 מ"ר ליח"ד, וככל שפרוטוקול זה הרחיב את היקף שטח החניה לבניה מעבר לשטח אשר נהגה הוועדה המקומית לאשר בהיתרי בניה בסביבה בהתאם לפרשנותה את הוראות התכנית, ניכר כי מדובר בשטח שולי מאוד שספק אם מנוצל בבתים רבים בסביבה ובמיוחד בסביבת הנכס.
בגין טענות שמאי המבקשת, אשר ציטט חלק מהחלטותיי השונות בסביבה, לא הועלתה טענה המניעה אותי מלקבל החלטה דומה במקרה דנן.
לפיכך, להערכתי לא חלה השבחה במקרקעין בגין פרוטוקול החניה וככל שחלה הינה זניחה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>לחילופין ולמען הזהירות מצ"ב בהתייחסות לתחשיב המשיבה .</u>

עפ"י טבלת הזכויות של תכנית הר/ 253 א', סעיף 36 א', נקבע: "על כל מגרש יורשה לבנות רק נספח אחד, בתנאי שמוסד פרטי לדיירי אותו בית יוכל להיות יוצא מהכלל לצורך פסקה זו, כנספח נוסף על הנספח הרגיל". בטבלת הזכויות נקבע שטחו של "נספח" " נספח עד 25 מ"ר".

לפיכך, לו ייקבע שהחלטה משביחה יש לחשב שטח של 39.00 מ"ר (לכל המגרש) , ממנו יש להפחית 25 מ"ר למצב קודם.

<u>השבחה מהחלטת ועדה מס' 30</u>

תאור	תוצאה
שטח חניה במצב קודם	25
שטח חניה במצב חדש	35
סה"כ שטח לחיוב	10
מקדם אקו' בהתחשב בהפסד חצר	0.1
מקדם שוליות	0.6
שווי מ"ר קרקע מבונה	6,500
מקדם הפחתה למיקום	0.85
השבחה	3315
היטל השבחה	1657.5

מרכיב	מ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח מרתף מתחת לחניה	4	0.35	1.4
שווי מ"ר מבונה			6,500
מקדם הפחתה למיקום			0.85
השבחה			7,735
היטל השבחה			3,868

12. <u>השומה</u>

<u>לאור כל האמור לעיל , אומדן היטל ההשבחה שחל על הנכס הנדון נכון לתאריכים הקובעים, הינו כדלקמן:</u>

מהות ההשבחה	מועד קובע	היטל השבחה
הקלה כמותית	07.01.2026	₪ 219,701
החלטת ועדה מס' 30 (לחילופין)	01.05.2005	₪ 1,657
השבחה הנובעת מהחלטת הועדה מס' 30	07.01.2026	₪ 3,868

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מכתב תשובת המשיבה, מיום</u> 06.09.2026**:**

<u>לעניין החלטת הועדה לתוספת שטחי שירות (תוספת שטח לחניה) ולתאריך קובע 1/5/2005</u>

א. בהחלטת הועדה המקומית בישיבה מספר 30 מתאריך 1/5/2005 **<u>אושרה</u>** במסגרת סעיף 13 (ב') לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים – תשנ"ב (1992) **<u>תוספת שטחי שירות לחניה לתב"ע מספר 253א' על תיקוניה.</u>**

שטח זה יהיה בנוסף לשטחי שירות עיליים ותת-קרקעיים שהיו מותרים (ממ"ד, נספח, מרתף, בריכה וכיו"ב).

החלטת הועדה היא זו שאפשרה את תוספת השטח לחניה מקורה בשטח של עד 39 מ"ר ליח"ד.

ב. בחינת תב"ע מספר הר/253א' מעלה כי מדובר בתוכנית שאושרה בשנת 1961, שנים רבות טרם נוצר מונח של שטחי שירות בתקנות חישוב שטחים.
משכך, מדובר בהחלטה שנדרשה על מנת להסדיר מצב לפיו קיים צורך בשטחי שירות לטובת רכיבי בניין שונים כגון: גרעין חדר מדרגות, קומת עמודים ועוד, במקרקעין עליהם חלה תב"ע מספר הר/253א' על תיקוניה.

ג. מעיון **<u>בלוח החלוקה לאזורים של תב"ע מספר הר/253א'</u>** ניתן לראות, בין היתר, כדלקמן:
באזור מגורים א' מוגבל:
שטח מגרש מינימלי – 1,000 מ"ר
מספר יח"ד – שתי יחידות דיור לדונם או יח"ד אחת על מגרש קיים פחות מ- 750 מ"ר
נספח – עד 25 מ"ר.

בסעיף מספר 36 (ה') לתב"ע מספר הר/253א' נקבע במפורש כי "אחוז הבניה **<u>המקסימלי של הנספחים</u>** באחד מן האזורים השונים המפורטים בטור הראשון של לוח החלוקה לאזורים לא יעלה על האחוז הרשום בטור השלישי של הלוח בצד אותו אזור" משמע, באזור מגורים א' מוגבל - עד 25 מ"ר.

נספח בשטח של עד 25 מ"ר ל- 2 יח"ד על דונם (עד 12.5 מ"ר ליח"ד).

בהתאם לפרשנות הוועדה היה צורך בתוספת שטחי שרות לחניה – עד 39 מ"ר ליח"ד.

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

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ד. בהחלטת ועדת ערר מספר הר/82202/1121 מתאריך 6/4/2022 בין הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה לבין ה"ה מולי אלדר ואח' נקבע, בין היתר, ביחס לסוגיית החניה (תוספת ש"ש) כדלקמן:

> אכן סעיף 36 להוראות תכנית 253 א' מאפשר הקמת מוסך חניה למכונית כנספח נוסף כהגדרתו בתכנית. ואולם, שטחו של כל נספח מוגדר בטבלת הזכויות "נספח עד 25 מ"ר".
>
> הפועל היוצא מהאמור הוא כי שטחו של מוסך לחניה על פי הוראות תכנית 253 א' מוגבל לשטח של עד 25 מ"ר. פרשנות לפיה שטח המוסך לחניה אינו מוגבל אינה עולה בקנה אחד עם הוראות התכנית וכן אינה תואמת את עקרונות היסוד לפיהן כל מה שאינו מותר מפורשות במסגרת תכנית הוא אסור.
>
> משאפשרה ההחלטה שטח של לא יותר מ-39 מ"ר ליחידת דיור הרי שמדובר בהחלטה משביחה.
>
> הצדדים אינם חלוקים על כך כי ההחלטה יכולה להיות אירוע משביח ועניין זה נקבע בפסיקה אליה הפנתה העוררת בטיעוניה.
>
> כפועל יוצא מן האמור היה על השמאית המכריעה לבחון את ההשבחה שנובעת מכך.
>
> הסוגיה היחידה בה ראינו לקבל את טענות העוררת עניינה באופן קביעת ההשבחה כתוצאה מתוספת שטח למוסך לחניה ובעניין הזה יוחזר הדיון לשמאית המכריעה, כפי שפורט לעיל.

הוועדה המקומית חולקת על החלטת ועדת הערר (לעניין השטחים לחיוב) אולם גם עפ"י עמדת וועדת הערר התיק הוחזר לשמאית המכריעה על מנת לקבוע השבחה ביחס להחלטה זו.

ה. בהחלטת השמאי המכריע מר מישל אשור ביחס לחלקה מספר 179 בגוש 6663 (רחוב הצברים 11 הרצליה) **<u>לאחר החלטת ביהמ"ש המחוזי בעניין צארום</u>** ביחס לתוספת השטח לחניה נקבע, בין היתר, בעמוד 23 להחלטה כדלקמן:

> ביחס לשטח החניה שהותר במצב הקודם, אני מאמץ את החלטת ועדת הערר כאמור, לפיה שטחו של כל נספח כמוגדר בטבלת הזכויות לתכנית 253א' לא יעלה על 25 מ"ר. הנני לציין ולהבהיר, כי החלטת ועדת הערר בעניין זה לא נפסלה ע"י כב' בית המשפט המחוזי בעניין צארום ואף צויין בפסק הדין, כי היא ראויה יותר בפרט לאור העקרונות הכללים של פרשנות חוקי התכנון והבניה, אולם גם הפרשנות האחרת מתיישבת עם הלשון ויש בה הגיון ומשכך, קבע כי היטל ההשבחה יהיה בהתאם לשומה המכרעת.

בהתחשב באמור לעיל, השמאי המכריע ה"ה מישל אשור קבע השבחה ביחס להחלטה לתוספת שטחי שירות לאחר החלטת ביהמ"ש המחוזי בעניין צארום.

ו. עמדת הוועדה כפי שגם נטען בפני וועדת הערר ובפני ביהמ"ש המחוזי הינה כי יש לחייב בגין תוספת שטח של 39 מ"ר ולא רק בגין תוספת השטח שבין 25 מ"ר ל- 39 מ"ר.

כאמור, הוגשה בקשת רשות ערעור על פס"ד במחוזי, טרם התקיים הדיון והנושא יתבהר בפני בית המשפט העליון.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>לסיכום</u>

בהתחשב באמור לעיל ועפ"י עמדת הוועדה המקומית, החלטת הועדה לתוספת שטחי שירות היא זו שיצרה את הזכות לתוספת שטחי שירות לחניה לתב"ע מספר הר/253/א' ובגינה יש לחייב בהיטל השבחה עבור תוספת שטח של 39 מ"ר.

מאחר והוועדה המקומית מודעת ומכבדת את פס"ד בעניין "צארום" צורף לשומת הוועדה מסמך המבהיר לבעל הזכויות את עמדת הוועדה ומנגד את פס"ד בעניין "צארום" כפי שאכן צרף שמאי בעלי הזכויות במסגרת הנספחים.

במסגרת המסמך הובהר לבעל הזכויות כי ככל שעמדת הועדה המקומית תידחה ו/או תתקבל בחלקה בלבד, ע"י ביהמ"ש העליון, תתוקן שומת הוועדה המקומית בהתאם לקביעת ביהמ"ש העליון.

בהתחשב באמור לעיל, אבקש מהשמאי המכריע ככל שלא יקבל את עמדת הוועדה המקומית ו/או ועדת הערר, לערוך תחשיב חלופי לפי עמדת הוועדה על מנת שבהתחשב במכתב שהופנה לבעלי הזכויות ובמידה ובית המשפט העליון יקבל את עמדת הוועדה במלואה או בחלקה תוכל הוועדה לפעול בהתאם לחלופה הנוספת בהחלטה.

כהערת אגב אציין כי בהחלטת ועדת ערר (הר/82127/1224) מתאריך 16/7/2025 בעניין בסלמשהאדי עליזה ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, עליה יורחב בהמשך, נקבע, בין היתר, **<u>לאחר פס"ד "צארום"</u>** כדלקמן:

> 34 בעניינו, המקור לשטחי החניות המקורות, הוא בהחלטת הוועדה המקומית מיום
> 35 1.5.2005 בעניין תוספת שטחי שירות, המתירה תוספת של 21 מ"ר לכל תא חניה מקורה
> 36 ובכל מקרה לא יותר מ- 39 מ"ר ליח"ד (ראו פירוט בעניין החלטת הוועדה המקומית
> 37 בסעיף 7.1.16 בעמ' 8 לשומה המכרעת). החלטה זו אינה מחייבת את הצמדת החניה
> 38 למבנה העיקרי, על כן אין לדעת אלא בעת מתן היתר הבניה אם כך ייעשה.

"**<u>המקור לשטחי החניות המקורות</u>**, הוא בהחלטת הוועדה המקומית מיום 1/5/2005 בעניין תוספת שטחי שירות, המתירה תוספת של 21 מ"ר לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ- 39 מ"ר ליח"ד"

<u>שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' לתאריך קובע 1/5/2005</u>

שמאי בעלי הזכויות קובע שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' בסך של 6,500 ₪/מ"ר ומשווי זה מפחית 15% בגין מיקום (5,525 ₪/מ"ר).

בשומה שערכתי הצגתי נתוני השוואה והחלטות התומכות בשווי מ"ר קרקע למבונה אקו' בסך של 8,000 ₪/מ"ר. מעבר לנתוני ההשוואה המפורטים בשומתי, מפורטים להלן החלטות שמאים מכריעים למועד הקובע שבנדון:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר
בועז קוט	6517/378	קדושי השואה / וינגייט	8,000 ₪/מ"ר
דוד דדון	6669/246	וינגייט 11	8,000 ₪/מ"ר
יעקב הלוי	6668/374	בזל 37	8,000 ₪/מ"ר
ארז כהן	6666/534	בזל 1	8,000 ₪/מ"ר
דוד טיגרמן	6669/246,248	וינגייט 11	8,000 ₪/מ"ר
דנה שיחור	6668/1021,1062	האשל 144	8,000 ₪/מ"ר

בהתחשב בנתוני ההשוואה המפורטים בשומתי ובהחלטות השמאים המכריעים המפורטות לעיל אני סבור שיש לקבוע שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' בנכס שבנדון, למועד הקובע ולצד הזהיר בסך של 8,000 ₪/מ"ר.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מקדם השבחה</u>

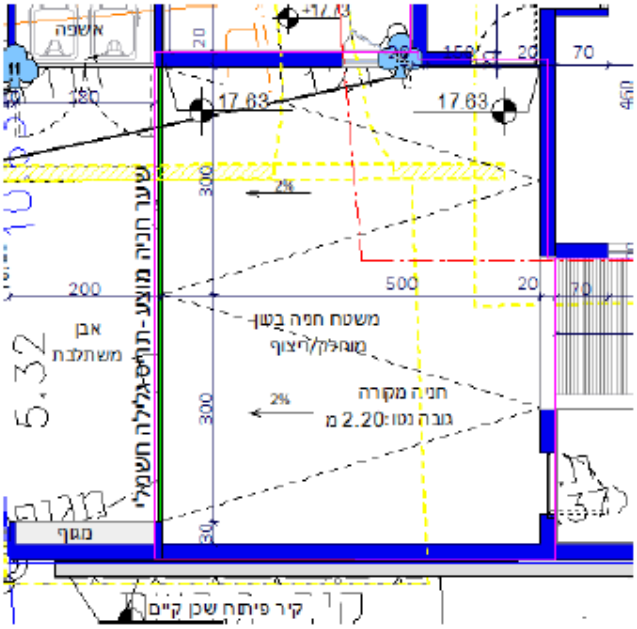
אין מחלוקת לעניין מקדם השבחה בין חצר לחניה – 10%.

<u>מקדם שוליות</u>

שמאי בעלי הזכויות קבע לתוספת השטח לחניה (בין 25 מ"ר המותרים לכאורה לשיטתו לבין 35 מ"ר המבוקשים בהיתר) מקדם שוליות בשעור של 0.6

לא ברור לי מקדם השוליות שקבע שמאי בעלי הזכויות ביחס לשטח המבוקש בהיתר.

בתכנית הבקשה להיתר מבוקש שטח של 35 מ"ר ל- 2 מקומות חניה בהתאם לתקן ולנדרש.



מעיון במספר רב של בקשות להיתר ניתן לראות כי קיימת שאיפה למקסם את השטח המותר לחניה:

כתובת	גו"ח	שטח מבוקש לחניה
יצחק בן צבי 123א'	6667/348	38.15 מ"ר
שאול המלך 3	6666/378	39.01 מ"ר
הפועל 66	6669/413	38.9 מ"ר
האשל 114	6668/401	38.91 מ"ר
הלילך 10	6669/546	38.65 מ"ר
שז"ר 41	6668/880	39.9 מ"ר
בזל 28	6667/185	38.6 מ"ר
לוי אשכול 53	6517/346	38.67 מ"ר
חבצלת השרון 21	6668/619	38.33 מ"ר
חבצלת השרון 23	6668/621	38.98 מ"ר
בזל 37	6668/374	38.44 מ"ר
שער הים 7	6669/489	38.78 מ"ר
קרן היסוד 53	6668/612	38.07 מ"ר

בהתחשב בתקן ובדרישה לחניה, בשטח המבוקש להיתר בנכס שבנדון ובבקשות להיתר בנכסים דומים וסמוכים כמפורט מעלה אין לדעתי לקבוע מקדם שוליות לשטח המבוקש (35 מ"ר) בכלל ולתוספת השטח (לכאורה לשיטת שמאי בעלי הזכויות מ- 25 מ"ר ל- 35 מ"ר) בפרט.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הפחתה למיקום</u>

שמאי בעלי הזכויות קובע שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' בסך של 6,500 ₪/מ"ר ומשווי זה מפחית 15% בגין מיקום – מתקבל 5,525 ₪/מ"ר.

שמאי בעלי הזכויות קובע בעמוד 14 לשומה האחרת בסעיף "נחיתות במיקום הנכס הנישום" כדלקמן:

16. <u>נחיתות במיקום הנכס הנשום</u> - מרכז מסחרי מול הנכס .

הנכס גובל ומשיק פיסית למרכז מסחרי " טירן " (גוש , חלקות 116+ 117) .
בתמהיל שימושים מגוונים :
מבנייה רוויה (מול הנכס הנשום) , שטחי מסחר , סופר שכונתי , בתי קפה ,
בנק וחנויות שונות וכו' , מגרש חניה , ומבני ציבור הכולל מרכז קליטה
לעולים " טיראן " ובית ספר " סמדר".
בהתאם לתב"ע הר/ 253 א' מותר בנכס ממול להקים: בית מלון, בניינים ציבוריים,
משרדים, מוסכים, מסעדות, בנייני שעשועים ועוד רשימת תכליות המאופיינים בעצימות
גבוהה של מטרדים ורעש שאינם הולמים לשכונת יוקרה בהרצליה פיתוח .

א. הנכס **<u>אינו</u> גובל ומשיק פיסית** למרכז המסחרי ובטח שלא לחלקות מספר 116 ו- 117, למרכז קליטה או לביה"ס.



ב. מרכז קליטה / ביה"ס סמדר מצויים דרומית מערבית לנכס שבנדון ודרומית לחלקות מספר 116 ו- 117 בגוש 6517 המצויות מדרום לרחוב קדושי השואה.

ג. בהתאם לרשימת התכליות המותרות – לא ניתן להקים מלון.

בהחלטה של השמאי המכריע ה"ה בועז קוט לעניין חלקה מספר 378 בגוש 6517 (חלקה סמוכה ודומה לנכס שבנדון כפי שמתואר מעלה במפה) נקבע שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' בסך של 8,000 ₪/מ"ר, לא נקבעה הפחתה בגין מיקום ולא נקבעה הפחתה לשוליות.

הנכס שבנדון אינו במיקום נחות מנכסים אחרים (כפי שגם יובהר בהמשך לעניין ההקלות), רחוב וינגייט מהווה את אחד הרחובות המערביים והקרובים לים בשכונה, הנכס נמצא במרחק של כ- 300 מטר מהטיילת וחוף הים, למול הנכס (בגדה השניה של רחוב וינגייט) קיים מבנה מגורים בן 2 קומות מעל ק"ק מסחרית הממצא

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

את הגובה המותר עפ"י תב"ע ודומה לגובה המותר גם למבנים צמודי קרקע (2 קומות + עליית גג) וכמו כן הנכס נמצא בסמוך למרכז מסחרי, בתי קפה וש.צ.פ.
לדעתי יש לקבוע שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' בסך של 8,000 ₪/מ"ר כפי שנקבע גם בהחלטה של השמאי המכריע ה"ה בועז קוט ביחס לחלקה דומה וסמוכה, אין מחלוקת לעניין מקדם ההשבחה (10%) ואין לקבוע מקדם הפחתה לשוליות / מיקום כפי שהובהר מעלה.

<u>היטל השבחה בגין שטח מרתף מתחת לשטח חניה מקורה לתאריך קובע 7/1/2026</u>

בשומה שערכתי נקבע היטל השבחה בגין תוספת שטח למרתף מתחת לחניה (4 מ"ר) לתאריך קובע – 1/5/2005 (מועד אישור החלטת הוועדה לתוספת שטחי שירות (חניות).

בהחלטת השמאי המכריע ה"ה אלי כהן לעניין חלקה מספר 103 בגוש 6517 (שד' אלי לנדאו 95 – הרצליה) **<u>בתיק בו המבקשת היתה ה"ה עליזה בסלמשהאדי</u>** נקבע כי יש לחייב בהיטל השבחה עבור הגדלת שטח המרתף מתחת לחניה **<u>למועד קבלת ההיתר</u>** בו התגבשה ההחלטה לבנות את החניה בצמוד לבית המגורים ולהגדיל את שטח המרתף מתחת לשטח החניה.

בעלת הזכויות ערערה לוועדת ערר ביחס לקביעה זו וועדת הערר אימצה את החלטת השמאי המכריע מר אלי כהן.

בהחלטת ועדת ערר (הר/82127/1224) מתאריך 16/7/2025 בעניין בסלמשהאדי עליזה ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נקבע, בין היתר, כדלקמן:

<u>דיון והכרעה</u>

לאחר ששקלנו את טענות הצדדים אנו סבורים כי דין טענת העוררים להידחות.

המחלוקת נסבה על שטח מרתף בן 37.69 מ"ר, המצוי מתחת לחניה מקורה שהינה צמודה לבית המגורים.

העוררים טוענים כי טעה השמאי המכריע בכך שלא הפחית שטח זה מן השטח החייב. זאת, מאחר שכתוצאה מבנייתו בצמידות לבית המגורים, שטח המרתף הוא תולדה של התכנית החלה, המאפשרת את הקמת המרתף בקונטור בית המגורים ואין הוא תולדה של ההקלה שאושרה.

<u>עמדת וועדת הערר</u>:

אנו מקבלים בעניין זה את עמדת המשיבה לפיה השלב הנכון לביצוע החיוב הוא בעת מימוש בדרך של מתן היתר הבניה ולא במימוש בדרך של מכר, בין היתר מהטעם כי רק בשלב של היתר בניה ניתן לדעת האם החניות המקורות ייבנו בצמוד למבנה כך שייכללו בתכסית המבנה וכתוצאה מכך ניתן יהיה להקים את המרתף גם בשטח שמתחת לחניות המקורות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

כך גם נקבע בפסק דין שניתן לאחרונה על ידי בית המשפט המחוזי בת"א מפי כב' השופט אילן צור בעניין עמ"נ (ת"א) 28867-04-24 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב יפו נ' מירה גל** (נבו, 4.3.2025) (להלן: **"עניין מירה גל"**).

בענייננו, המקור לשטחי החניות המקורות, הוא בהחלטת הוועדה המקומית מיום 1.5.2005 בעניין תוספת שטחי שירות, המתירה תוספת של 21 מ"ר לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ- 39 מ"ר ליח"ד (ראו פירוט בעניין החלטת הוועדה המקומית בסעיף 7.1.16 בעמ' 8 לשומה המכרעת). החלטה זו אינה מחייבת את הצמדת החניה למבנה העיקרי, על כן אין לדעת אלא בעת מתן היתר הבניה אם כך ייעשה.

המקור להקמת מבנה החניה כשטח עילי אינו נובע מתכנית הר/2000מ', שכן זו אינה מתירה הקמת מבנה חניה כשטח עילי, אלא אך שימוש במרתף שמתחת לבניין לצרכי חניה.

השאלה אם מבנה החניה יוצמד למבנה העיקרי אם לאו מוכרעת רק בשלב ההיתר וכאשר מבנה החניה מוצמד למבנה העיקרי הוא מצידו מחולל את ההשבחה מכוח תכנית הר/2000/מ, שכן שטח המרתף שניתן לבנות גדל בהתאמה לגידול בשטח תכסית קומת הקרקע.

במימוש הקודם לא היה חיוב בגין החניות ובגין שטח מרתף מתחת לחניות.

מתן ההיתר – הכולל הצמדה של מבנה החניות למבנה – הוא זה שחולל את ההשבחה בגין שטח המרתף.

המסקנה היא כי לא נפלה טעות בדרך הילוכו של השמאי המכריע באופן שבו חישב את החיוב בהיטל ההשבחה בכל הנוגע לתוספת שטח המרתף של מבנה החניה הצמוד לבית המגורים ומכאן שאנו דוחים את טענת העוררים בעניין זה.

השמאי המכריע ה"ה אלי כהן בתיק המפורט מעלה קבע כי יש לחייב בהיטל השבחה בגין הגדלת שטח המרתף מתחת לשטח החניה **<u>למועד קובע – החלטת הועדה בהיתר</u>**,

<u>וועדת הערר אימצה כאמור את החלטת השמאי המכריע לעניין המועד הקובע לחיוב בהיטל השבחה בגין הגדלת שטח המרתף מתחת לשטח החניה:</u>

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מועד קובע = החלטת הוועדה בהיתר</u>

גם השמאי המכריע ה"ה עו"ד חיים מסילתי קבע בהחלטה לעניין חלקה מספר 1166 בגוש 6668 (רחוב לח"י מספר 24 – הרצליה) כי בהתאם להחלטת וועדת הערר המועד הקובע לחיוב בהיטל השבחה בגין הצמדת שטח החניה למבנה העיקרי ובניית מרתף מתחת לשטח זה הינו מועד החלטת הוועדה להיתר.

החלטת וועדת הערר בעניין בסלמשהאדי עליזה מבוססת, בין היתר, על פס"ד עמ"נ (ת"א) 28867-04-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נגד מירה גל וקיבלה חיזוק במסגרת פס"ד מאוחר יותר - פס"ד עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נגד בלו מרבל בע"מ ואח'.

שמאי בעלי הזכויות ערך את התחשיב למועד הקובע להקלות – 7/1/2026.

השמאי המכריע אינו כבול לשומת הוועדה ולכן לדעתי יש לקבוע את ההשבחה למועד אישור ההקלות / היתר כפי שקבע שמאי בעלי הזכויות, כפי שנקבע בהחלטת ועדת הערר (בסלמשהאדי עליזה) וכפי שנקבע בפס"ד לעניין מירה גל ובלו – מרבל המפורטים מעלה.

<u>מקדם שווי לקומת מרתף (גובה 2.2 מטר)</u>

שמאי בעלי הזכויות קובע מקדם שווי לקומת מרתף – 35%.

לדעתי, מקדם שווי ראוי לקומת מרתף בגובה 2.2 מטר הינו – 50%.

מקדם שווי לקומת מרתף בגובה 2.2 מטר – 50% מבוסס, בין היתר, על החלטות השמאים המכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	גוש / חלקה	כתובת
אורית גלן	6558/41/2	צעירי ציון 30 – הרצליה
עומר סרחאן	6558/558/2	כצנלסון 48 – הרצליה
חיים מסילתי	7291/17/2	רוחמה 20 – הרצליה
ארנון גולדברג	6668/368	אריה בן אליעזר 19 – הרצליה
דנה שיחור	6668/1021	האשל 144 – הרצליה
יהודה פלד	6669/224	ברוך קמין 9 - הרצליה
רמה מאור	6669/180	גלי תכלת 56 – הרצליה
עו"ד שלומי יפה	6670/265	הגפן 4 - הרצליה
עו"ד דוד דדון	**6667/485**	**המגינים 50 - הרצליה**

<u>חוסר סבירות בשווי מ"ר קרקע למבונה אקו' לתאריך קובע 7/1/2026 שנקבע בשומה האחרת</u>

שמאי בעלי הזכויות קבע שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' בסך של 19,000 ₪/מ"ר ומשווי זה הפחית 15% בגין מיקום – מתקבל – 16,150 ₪/מ"ר.

השווי שקבע שמאי בעלי הזכויות אינו סביר, נמוך משווי מ"ר קרקע למבונה אקו' שנקבע לנכסים צמודים לכביש החוף ללא קיר אקוסטי בקצה המזרחי של השכונה ואינו תואם לנתוני השוואה בנכסים סמוכים לנכס שבנדון כפי שיובהר בהמשך.

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

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

השמאי המכריע ה"ה עו"ד חיים מסילתי קבע שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' בסך של 17,000 ₪/מ"ר בחלקה מספר 620 בגוש 6666 – רחוב מונטיפיורי מספר 7 ו- 9 בהרצליה הגובלת בכביש החוף ללא קיר אקוסטי לתאריך קובע 17/7/2024.



<u>תוספת שטח בהקלות</u>

אין מחלוקת לעניין תוספת השטח בק"ק – 15.85 מ"ר.

אין מחלוקת לעניין תוספת השטח בק"א – 30.38 מ"ר.

בקומת מרתף מבוקש שטח של 181.57 מ"ר.

שטח מותר לבניה בקומה ללא הקלות (18%) – 144.18 מ"ר.

תוספת השטח למרתף כתוצאה מהגדלת ק"ק הינה – 15.41 מ"ר בהתחשב בקיזוז שטח חלק מחצר אנגלית מקורה (3.98 מ"ר), מרתף מתחת לחניה שחושב בנפרד (4 מ"ר), פיר מעלית וגרם מדרגות (14 מ"ר).

שמאי בעלי הזכויות טוען כי אין תוספת שטח בקומת המרתף כתוצאה מההקלות מאחר ומביא בחשבון שטחים "תאורטיים" שאינם ברורים ו/או תואמים לבקשה להיתר בנוסף לשטח ממ"ד עליו יורחב בהמשך.

שמאי בעלי הזכויות טוען כי במצב קודם (טרם ההקלות) ניתן היה לבנות מרתף בשטח של 183.09 מ"ר ואילו במצב חדש מבוקש מרתף בשטח של 169.68 מ"ר בלבד.

א. שטח המרתף המבוקש עפ"י התכנית כולל ממ"ד הינו 181.57 מ"ר.

ב. לעניין מצב קודם קובע שמאי בעלי הזכויות שטחים כדלקמן:

שטח עיקרי בק"ק (18%): 144.18 מ"ר.

שטח ממ"ד: 11.89 מ"ר (גם במצב קודם הממ"ד היה כלול במרתף במסגרת ה- 18%).

פיר מעלית: 4.84 מ"ר (שטח מנוכה בק"ק – 4.19 מ"ר בלבד).

פיר מערכות טכניות: 9.86 מ"ר (מתיחס לשטח מע' טכניות לבריכה אשר מחושב בקומת מרתף ואינו צמוד כלל לבית המגורים).

מדרגות: <u>12.32 מ"ר</u> (שטח מדרגות מנוכה בק"ק – 9.81 מ"ר בלבד).

סה"כ: 183.09 מ"ר

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

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

1. המצב הקודם לעניין ההקלות הינו תכנית הבקשה להיתר אילו לא היו מאושרות הקלות והמצב החדש הוא תכנית הבקשה להיתר לרבות ההקלות.
2. שטח מערכות טכניות (9.86 מ"ר) אינו מהווה חלק משטח ק"ק הוא נספר כשטח בקומת המרתף שאינו מחובר לבית המגורים וניתן לבנות אותו בהתאם לתב"ע הר/2000/ב'. השטח אינו רלוונטי לשטח ק"ק ובטח שלא לשטח שמותר במרתף בתכסית ק"ק.
3. שטח פיר מעלית וגרם מדרגות יש להביא בחשבון בהתאם לשטח שמנוכה בק"ק.

<u>שטח ממ"ד במרתף</u>

בהחלטת ועדת ערר מספר הר/82038/0424 בעניין שבין הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה לבין ה"ה יפית ואביעד מאור נקבע כדלקמן:

> לאחר ששמענו את הסברי העוררת, אכן נפלה טעות בתחשיב שבשומה המכרעת. הטעות משתקפת בכך שהופחת שטח הממ"ד בקומת המרתף (ראו טבלה שניה בעמוד 33 לשומה המכרעת), בעוד שהפחתה זו יסודה בטעות. שכן תחשיב ההקלה מטרתו לשום את ההשבחה הנובעת מתוספת השטחים בקומת המרתף בגין ההקלה ותוספת זו אינה קשורה להקמתו של הממ"ד (שאף בנייתו התבקשה במסגרת קווי הבניין ולא מחוצה להם). בניית ממ"ד זו הייתה נדרשת אף ללא ההקלות.
>
> בנסיבות אלה צודקת העוררת כי יש להורות על תיקון היטל ההשבחה ולבטל את ההפחתה בשטח הממ"ד.

בעלי הזכויות במסגרת תכנית הבקשה להיתר ביקשו לבנות את הממ"ד בקומת מרתף ומשכך שטח הממ"ד היה צריך להיות כלול כבר במצב קודם (טרם אישור ההקלות) בסה"כ השטח המותר לבניה בקומת מרתף (18%). הממ"ד לא יכל טרם אישור ההקלות לחרוג מתכסית ק"ק.

<u>פוטנציאל הקלות בניתוח נתוני השוואה</u>

לדעתי, בניתוח נתוני השוואה אין להביא בחשבון פוטנציאל לקבלת זכויות בניה בהקלות וזאת, בין היתר, מהסיבות הבאות:

<u>מבחינה משפטית</u>

א. בהתאם להלכת לוסטרניק – אין להביא בחשבון לעניין שווי מצב קודם פוטנציאל תכנוני שהתממש במצב חדש. כשם שלא מביאים בחשבון לעניין תב"ע שמאפשרת בניה בחלל הגג במצב קודם פוטנציאל לזכויות בניה על הגג כך גם לעניין החלטת הוועדה לאישור הקלות, אין להביא בחשבון במצב קודם פוטנציאל להקלות. ניתוח זכויות בניה במצב קודם תוך התייחסות לפוטנציאל הקלות סותר את הלכת לוסטרניק והעקרונות השמאיים.

ב. בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים בתיק ע"א 7664/08 – עו"ד אסף ניב, כונס נכסים נ. נכסי נירד בע"מ ואחרים.

באותו מקרה התעוררה מחלוקת בין כונס הנכסים למכירתו של נכס, לבין הרוכש, בשאלה על מי חלה חובת תשלום היטל השבחה בגין אישור <u>תוספת שטחי שירות לתוכנית</u>, שנקבע לגביהם ע"י הועדה המקומית **שינתנו בהקלה**. <u>התוספת לתוכנית אושרה ע"י הועדה המקומית בנתניה ערב יום הכינוס</u>.

עפ"י ההסכם בין הכונס לרוכש, היטל השבחה ביחס לממכר לגבי זכויות בניה שהותרו לגביו <u>עד ליום הכינוס</u> – חל על המוכר (הבנק).

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

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

נשאלת אם כן השאלה – האם תוספת שטחי השירות – **<u>שהיו מותנים בהליך של הקלה</u>**, אושרו ויצרו חבות בהיטל השבחה ערב יום הכינוס או אם רק לאחר הבקשה להקלה ואישורה.
לעניין זה פסק בית המשפט העליון כדלהלן (עמודים 12-11 לפסה"ד):
"החלטת הועדה בנוגע להוספת שטחי השירות בדרך של הקלה, **<u>לא יצרה השבחה בנכס</u>**, שכן זו נוצרת רק לאחר אישור ההקלה.

הליך ההקלה קבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
ההליך כולל חובת פרסום ומתן אפשרות להגשת התנגדויות ע"י הציבור והוא כפוף לשיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
<u>"בהעדר החלטה קונקרטית בבקשת הקלה שהוגשה, לא ניתן לומר כי ההחלטה הראשונית של הועדה בתוספת לתוכנית, יצרה **"פוטנציאל השבחה".**</u>

שיקול דעתה של הועדה במסגרת ההחלטה הקונקרטית אינו תלוי, ואסור שיהיה תלוי, בהחלטתה הראשונית.
בסופו של הליך ההקלה, אפוא, יתכן וכלל לא תאושר ההקלה. לפיכך, לא ניתן לומר כי התרחש אירוע מס בהחלטת הועדה במסגרת התוספת לתוכנית המקים חבות בהיטל השבחה. במועד זה כלל לא היה ברור אם שטחי השירות אכן יוספו בסופו של דבר, וממילא שיעורם לא היה ידוע.
בהתאם להוראות החוק והפסיקה היטל השבחה יחול במידה ו"עלה שווים של מקרקעין" (התעשרות בעל הזכויות).
במידה וביהמ"ש היה סבור שעלה שווים של המקרקעין עקב עצם אישור ההחלטה לתוספת שטחי שירות או תב"ע מספר הר/2000/א' (לענייננו) אזי היה עליו לקבוע היטל השבחה גם על המוכר.

ג. בהתאם לפס"ד ביה"מ העליון בעניין קוזניץ ואח' – הזכות להקלה התגבשה אך ורק במועד אישור ההקלה. להבדיל מפס"ד אליק רון בגבעתיים. במידה ונביא בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה פוטנציאל להקלות אזי "ההשבחה" לא תבטא את מלוא ההשבחה בגין אישור ההקלות.

ד. **בבית משפט השלום** בהרצליה (עש"א 9313-2-09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ. נויברגר ואח' ועש"א 4324-02-09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ. חן יוחננוב) נקבע ע"י כב' השופט צבי דותן בעניין דומה כדלקמן:

1. "במקרה דנן לא נוצרה השבחה עקב אישור התוכנית (תב"ע מספר הר/מק/543א') אך כן תיווצר השבחה כאשר תתבקש ותינתן ההקלה (המעוגנת כיום בתוכנית) לתוספת בניה ולכן ... מועד תשלום ההיטל ידחה למועד זה". "אירוע המס במקרה זה, איננו אישור התוכנית, אלא מתן ההקלה".

2. "אירוע המס הוא מתן ההקלה, והחבות תחול על מבקש ההקלה".

ה. פס"ד רבים נוספים ניתנו בעניין כדוגמת פס"ד דייניש וכהן שעסקו בסוגיות דומות וגם בהם המסקנה הייתה דומה.

<u>מבחינת הקונה הסביר</u>

א. תב"ע מספר הר/2000/א' בהתאם לפסיקה, לא שינתה לעניין הוודאות להקלות ומשכך אין הבדל בין חישוב השבחה בגין אישור הקלה כפי שנערך לפני אישור תב"ע הר/2000/א' ולאחריה. כפי שטרם אישור תב"ע הר/2000/א' לא הובא בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה פוטנציאל להקלות כך צריך להיות גם לאחר אישורה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ב. זכויות בהקלה: אינן ודאיות והן כפופות לפרסום, הליך התנגדות, דיון בוועדה וכד'.

ג. בקשה להקלות: כפופה לעלויות נלוות כגון עלות פרסום.
בקשה להקלות: גוררת עיכוב במתן היתר ועיכוב במימוש זכויות מותרות עפ"י תב"ע בעקבות משך הזמן הנדרש לפרסום, הליך התנגדויות, הליך השמאות לצורך ה"ה בגין הקלות וכד'.

בקשה להקלות: מושפעת, בין היתר, משטח מגרש, קווי בניין, שיקולים אינדיבידואלים וכד' אשר שונים מבעל זכויות אחד לאחר ומבקשה אחת לאחרת ולא ניתן לקבוע מסמרות ביחס לאלו הקלות מהוות פוטנציאל ואלו לא.

ההקלות שונות זו מזו – הקלה לשיפור תכנון (6%) אינה דומה להקלה למעלית (5%) המחייבת בניית פיר, הקמת מעלית, תחזוקת מעלית וכד' ושתיהן אינן דומות להקלות בגובה, קווי בניין וכד'.

כמו כן, קיים סיכון שהוועדה תאשר בעתיד תב"ע שתמנע אפשרות לבקשת הקלות ו/או שינויים בחוק שימנעו אפשרות לקבלת הקלות (כפי שאכן קרה כיום בפועל).

החלטה גורפת להכליל הקלות כפוטנציאל במצב קודם ו/או בניתוח נתוני השוואה לדעתי אינה נכונה ואינה תואמת בקשות להיתר כפי שיוצגו בהמשך.

כמו כן, ניתוח פוטנציאל הקלות מבלי להביא בחשבון את כלל הנתונים המפורטים מעלה (עלויות עודפות, סיכון, דחיה וכד') לדעתי, לוקה בחסר.

ד. בחלק גדול מהבקשות להיתר כלל לא מבוקשות הקלות, בחלק מבוקשות הקלות חלקיות ובחלק מבוקשות ההקלות אולם לא מבוקשות זכויות תב"עיות אחרות כגון מרתף / חלל גג. במידה וננתח נתוני השוואה תוך הבאה בחשבון של **<u>מלוא</u>** הזכויות התב"עיות לרבות פוטנציאל **<u>מלוא</u>** ההקלות יתקבל ערך שגוי ובלתי סביר.

מצ"ב מספר דוגמאות לבקשה להיתר אשר בחלקן לא התבקשו כלל הקלות, בחלקן התבקשו חלק מההקלות ובחלקן התבקשו כלל ההקלות הכמותיות המותרות אולם לא התבקשו זכויות תב"עיות אחרות מותרות.

דוגמאות אלו ממחישות מעבר לכל ספק כי קונה סביר אינו רואה לנגד עיניו את **<u>כלל הזכויות</u>** המותרות בתב"ע מאושרות **<u>לרבות כלל הפוטנציאל להקלות</u>** בעת רכישת הזכויות ובעת קביעת מחיר הרכישה.

1. בקשה 20200904 רחוב יותם מספר 22 ו- 24 (גו"ח 6518/295).
בקשה לשני בתים חדשים.
מבוקשת הקלה של 6%.
מתוכה מנוצלים רק 4%.
באחד הבתים לא מנוצלות זכויות תב"ע 1635/א'.
בבית השני מנוצלות רק כ- 54% מהזכויות של תב"ע 1635/א'.
לא מבקשים הקלה של 5%.

2. בקשה 20200260 רחוב וינגייט 189 גו"ח 6517/249/5.
מבוקשות הקלות לקווי בניין וגובה מרתף בלבד.

3. בקשה 20200933 רחוב הקדמה 31א' (גו"ח 6669/77/1).

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

התבקשה הקלה של 6% שלא מומשה.
לא ביקשו 5% ולא נוצל חלל גג.

4. בקשה 20191073 לוי אשכול 17 (גו"ח 6668/537).
ביקשו 6% וניצלו 5.8%.
לא ביקשו 5% ולא ניצלו חלל גג.

5. בקשה 20201174 רחוב יהדות הדממה 16 (גו"ח 6518/95).
ביקשו הקלות של 6% + 5%.
לא ניצלו בכלל זכויות בחלל הגג.

6. בקשה 20200721 רחוב שלוה 48 (גו"ח 6667/714/1).
לא מבקשים הקלות כמותיות ומנצלים חלקית זכויות לחלל גג.

7. בקשה 20200252 שלונסקי 13 (גו"ח 6666/350).
מבוקשת קומה אחת בלבד (לא מרתף ולא חלל גג).
מבוקשת הקלה של 6%.
לא מבוקשת הקלה של 5%.

8. בקשה 20210034 חבצלת השרון 3 (גו"ח 6668/599).
מבקשים הקלות 5% + 6%.
לא בונים בכלל חלל גג.

9. בקשה 20191260 שלוה 11 (גו"ח 6667/430/2).
בקשה לתוספת 6%.
אין ניצול של מרתף, אין ניצול חלל גג ואין ניצול 5%.

10. בקשה 20210402 שלוה 52 (גו"ח 6667/414).
ביקשו 6% - ניצלו מתוכם רק כ- 5%
לא ביקשו הקלה של 5% (מעלית) ולא בנו חלל גג.

11. בקשה להיתר 20210233 אושרה בהחלטה 690 מתאריך 13/9/2021.
רחוב אצ"ל 64 הרצליה פיתוח – חלקה מספר 1202 בגוש 6668.
מבקשים כ- 4% מתוך ה- 6% המותרים.
אין בקשה להקלה ל- 5%.

12. בבקשה להיתר 20230242 ברחוב גלי תכלת 18 (גו"ח 6669/161), בבקשה להיתר 20221157 ברחוב ינאית 11 (גו"ח 6669/695), בבקשה להיתר 20221158 ברחוב ינאית 9 (גו"ח 6669/696), בבקשה להיתר 20210818 ברחוב המעפילים 36 (גו"ח 6669/210) בבקשה להיתר 20211343 ברחוב יהושפט המלך 27 (גו"ח 6667/217) ובעוד רבות אחרות התבקשו הקלות כמותיות או חלק מהן ולא התבקש כלל ניצול זכויות בחלל הגג.

גם בנכס שבנדון – חלקה מספר 882 בגוש 6668 (רחוב וינגייט מספר 139 – הרצליה) התבקשו הקלות כמותיות, אולם לא מנוצלות כלל זכויות הבניה המותרות בחלל הגג.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ניתן לראות כי חוסר הוודאות לעניין עצם הבקשה להקלות ואישור הזכויות בהקלה כמו גם השונות הרבה בניצול הזכויות מוכיחים כי ניתוח נתוני השוואה תוך הבאה בחשבון של כלל פוטנציאל הזכויות להקלה הינו שגוי ובלתי סביר.
כמו כן, יובהר שקיימת שונות בין הקלה של 6% לתוספת זכויות לבין הקלה של 5% בגין תוספת מעלית. קיימת שונות בין ניצול זכויות בהקלה בק"ק (אובדן חצר) לניצול זכויות בהקלה בק"א וכד'.

ה. <u>ניתוח עסקאות מכר</u>

בתאריך 18/4/2017 נמכרו זכויות במגרש ברחוב שבט מנשה מספר 13 בהרצליה (חלקה מספר 948 בגוש 6668). שטח המגרש 1,108 מ"ר והתמורה 18,099,998 ₪ **(16,335 ₪/מ"ר קרקע).** בנכס זה הוגשה בקשה להיתר מספר 20210232 אשר אושרה בתאריך 10/5/2021. בבקשה להיתר <u>לא נוצלו כלל הקלות</u>.

בתאריך 30/10/2017 נמכרו זכויות במגרש ברחוב וינגייט מספר 46 בהרצליה (חלקה מספר 710 בגוש 6668). שטח המגרש 1,005 מ"ר והתמורה 15,000,000 ₪ **(14,925 ₪/מ"ר קרקע).**
בנכס זה הוגשה בקשה להיתר מספר 20181187 אשר אושרה בתאריך 10/6/2020. בבקשה להיתר <u>נוצלו 6% + 5% הקלות</u>.

מדובר בנכסים ומועדי רכישה סמוכים - הקונה הסביר לא הביא בחשבון יתרון כלכלי להקלות.

ו. <u>אילו הקלות כלולות בפוטנציאל ואלו לא</u>

קיימות הקלות שונות ומגוונות, הקלות כמותיות, הקלות בקווי בניין, הקלות לגובה מבנה / מרתף וכד'. הכללת הפוטנציאל להקלות כמותיות במסגרת חילוץ שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' עשויה להוביל למדרון חלקלק לפיו יטען בעתיד כי יש לכלול גם את הפוטנציאל להקלות בקווי בניין, הקלות בגובה ואולי אף שימושים חורגים ועוד.

<u>שיקול דעת שמאי ובדיקה שמאית</u>

השמאי המכריע מר עומר סרחאן (אשר התעלם במסגרת החלטתו (ביחס לחלקה מספר 41/2 בגוש 6419 – רחוב יהושע בן נון 42 – הרצליה) מפוטנציאל הקלות בעת ניתוח שווי מ"ר קרקע למבונה אקו') קובע במסגרת מסמך הבהרות לחוות דעת מייעצת כדלקמן:

"איני מקבל את ההנחה כי מעצם היות סעיף זה חלק אורגני בהוראות התכנית, השוק המקומי מפנים אותו כבעל שכיחות שבשגרה להיות מאושר וממומש, ככזה – מגולם בתמורה המשתלמת בעסקאות המכר בסביבה. הוראות התכנית מכוונות להליך כקבוע
בס' 149, הוראות המהוות סייג וחוסר וודאות שבזכות מוקנית ולא ניתן בניתוח נתוני השווי להביא בחשבון פוטנציאל של זכויות הכפופות להליך הכולל חובת פרסום ומתן אפשרות להגשת התנגדויות ע"י הציבור ולשיקול דעת הוועדה המקומית לתכנון ובניה."

בהחלטת וועדת ערר מספר הר/8310/1218 מתאריך 25/12/2022 בעניין אביתר מחלב נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (ההחלטה ביחס לתיק שבנדון – החלטת עומר סרחאן בגוש 6419/41/2) **קיבלה וועדת הערר את עמדת הוועדה המקומית** (עמוד 13 להחלטה):

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

"כעת נעבור לדון בטענה השנייה בעניין קביעת שווי מ"ר בנוי לצורך תחשיב ההקלה. ביחס לטענה זו, השתכנענו (מבלי להיכנס לגדר המחלוקת מושא עניין גלי תכלת, עליו תלוי ועומד ערעור מנהלי בבית המשפט לעניינים מנהליים בת"א) כי במקרה שבפנינו קבע השמאי המייעץ כממצא שמאי במסגרת ההבהרה כי פוטנציאל ההקלות אינו מוצא ביטויו בשווי השוק. כפי שציין השמאי המייעץ "איני מקבל את ההנחה כי מעצם היות סעיף זה חלק אורגני בהוראות התכנית, השוק המקומי מפנים אותו כבעל שכיחות שבשגרה להיות מאושר וממומש, וככזה מגולם בתמורה המשתלמת בעסקאות המכר בסביבה." קביעה זו הינה קביעה שמאית שאין אנו מוצאים עילה להתערב בה".

<u>לסיכום</u>: בהתחשב בפס"ד המפורטים מעלה, בהחלטת וועדת הערר המפורטת לעיל, בדוגמאות השונות לעניין קיבולת הבניה המבוקשת / מנוצלת בשכונה שבנדון במסגרת תכניות בקשה להיתר, בהשלכות הרבות של בקשה להקלה לעניין, בין היתר, עלויות, דחיה וכד', וכן בסיכון ובחוסר הוודאות, אין לדעתי להביא בחשבון בעת ניתוח נתוני השוואה את כלל הזכויות המותרות לרבות פוטנציאל זכויות בהקלה.

<u>הקלות מתכלות</u>

בשומה שערכתי הבאתי בחשבון <u>לצד הזהיר</u> מקדם הקלה מתכלה בשיעור של 90%.

שמאי בעלי הזכויות קבע מקדם הקלה מתכלה בשיעור של 82%.

לדעתי, אין לקבוע מקדם הפחתה להקלה מתכלה וקל וחומר לא מקדם נמוך מ- 0.9 וזאת, בין היתר, מהסיבות הבאות:

א. בהתאם לסעיף מספר 1 לחוק התכנון והבניה – "הקלה" – הרשאה לבצע עבודה שהיא טעונה היתר לפי סעיף 145 בסטיה מהוראות תוכנית או תקנה אחרת החלות במקום הנדון ושאין בה משום שימוש חורג. אין בהוראות החוק הגבלת זמן למשך תחולתה של הקלה, להבדיל משימוש חורג מתוכנית אשר ניתן לתקופה מוגבלת מראש.

ב. בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה יש לשום את שווי הזכויות הניתנות במסגרת ההקלה למועד אישורן, לפי ערכן בשוק החופשי <u>ולא</u> **לפי ערך סובייקטיבי לבעלים**. ההחלטה באם להרוס את בית המגורים או לשפץ אותו ומתי הינה סובייקטיבית ויש להתעלם ממנה.

ג. בחלק מהמקרים מוגשות לאחר שנים רבות תכניות בקשה להיתר לתוספות ושינויים כאלו ואחרים ובתי המגורים אינם נהרסים.

לדוגמא:

<u>ברחוב לח"י מספר 37 – הרצליה פיתוח</u> (גו"ח 6668/1137) נבנה בית מגורים קוטג' עפ"י היתר בניה מספר 380 משנת 1976.

במסגרת היתר בניה מספר 20070463 מתאריך 17/11/2008 התבקשו תוספות ושינויים לבית המגורים לרבות הקלות.

בתאריך 20/1/2021 התקבלה החלטת ועדת משנה מספר 676 לתוספות ושינויים לבית המגורים לרבות בריכת שחיה.

בנכס שבדוגמא **<u>(אשר נמצא בסמוך לנכס נשוא שומה זו)</u>** לאחר 45 שנים הקונים בחרו להשאירו ולבצע בו תוספות ושינויים.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ברחוב הפועל מספר 63 א' – הרצליה פיתוח (תת – חלקה מספר 1 בחלקה מספר 352 בגוש 6669) נבנה בית מגורים עפ"י היתר בניה מספר 292 משנת 1977.
בשנת 2023 כ- 46 שנים לאחר מועד היתר הבניה אושרה תכנית בקשה להיתר לתוספות ושינויים בבית מגורים צמוד קרקע קיים.
למרות שחלפו 46 שנים ממועד ההיתר המקורי בחרו בעלי הזכויות להשאיר את בית המנורים הקיים ולבצע תוספות ושינויים.

ברחוב הלילך מספר 14 – הרצליה פיתוח (חלק מחלקה מספר 549 בגוש 6669) - מגרש מזרחי - נבנה בשנת 1955 (עפ"י היתר מספר 1915) בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי אשר אינו מנצל את מרבית זכויות הבניה המותרות.
רק בשנת 2024 כ- 70 שנים לאחר מועד ההיתר להקמת בית המגורים הוחלט לבקש להרוס את בית המגורים הקיים ולבנות בית מגורים צמוד קרקע חדש.
ברחוב אלי לנדאו מספר 95 – הרצליה פיתוח (חלקה מספר 103 בגוש 6517) נבנה בית דו - משפחתי עפ"י היתר משנת 1965. רק בשנת 2023 לאחר 58 שנים, התקבלה החלטה להריסתו ובניית 2 בתים חדשים.

ברחוב לח"י מספר 35 – הרצליה פיתוח (חלקה מספר 1138 בגוש 6668) נבנה עפ"י היתר בניה מספר 340 מתאריך 1/12/1986 בית מגורים צמוד קרקע.
בתאריך 16/10/2025 ניתן היתר בניה מספר 20240561 לבית המגורים לצורך תוספות ושינויים.
למרות שחלפו 39 שנים ממועד ההיתר המקורי בחרו בעלי הזכויות להשאיר את בית המנורים הקיים ולבצע תוספות ושינויים.

ברחוב לח"י מספר 18 – הרצליה פיתוח (חלקה מספר 1163 בגוש 6668) נבנה עפ"י היתר בניה מספר 57 מתאריך 24/1/1978 בית מגורים צמוד קרקע.
בתאריך 16/7/2025 התקבלה החלטת וועדת משנה (ישיבה מספר 766) המאשרת את תוכנית הבקשה להיתר בנכס שבנדון לתוספות ושינויים.
למרות שחלפו 47 שנים ממועד ההיתר המקורי בחרו בעלי הזכויות להשאיר את בית המנורים הקיים ולבצע תוספות ושינויים.

ברחוב וינגייט מספר 121 ב' – הרצליה פיתוח (תת חלקה מספר 2 בחלקה מספר 516 בגוש 6668) נבנה בית מגורים צמוד קרקע עפ"י היתר בניה מספר 201 מתאריך 17/7/1971.
רק בתאריך 13/11/2024 (כ- 53 שנים לאחר הקמתו) התקבלה החלטת וועדת משנה בישיבה מספר 753 להריסת הבית הקיים ובניית בית מגורים צמוד קרקע חדש.

קיימות כמובן אין ספור דוגמאות נוספות מהשכונה.

ד. חלק מהשמאים המכריעים אינם קובעים מקדם הפחתה לעניין הקלה מתכלה וחלק קובעים מקדם הפחתה נמוך מ- 10% כדוגמת:

- השמאית המכריעה גב' גבע בלטר קבעה מקדם 100% להקלות בהחלטה לעניין חלקה מספר 1020 בגוש 6668 (רחוב האשל מספר 142 – הרצליה).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- השמאי המכריע מר אבישי זיו קבע מקדם הקלה מתכלה בשיעור של 0.95 בהחלטה לעניין חלקה מספר 467 בגוש 6668 (רחוב האשל מספר 84 – הרצליה).
- השמאי המכריע מר יעקב פז קבע מקדם הקלה מתכלה בשיעור של 0.93 בהחלטה לעניין חלקה מספר 591 בגוש 6668 (רחוב המעפילים מספר 33 – הרצליה).
- השמאי המכריע מר ארז כהן קבע מקדם 0.91 בהחלטה לעניין חלקה מספר 700 בגוש 6667 (רחוב יהושפט המלך 51 – הרצליה).
- השמאית המכריעה ה"ה אולין דודזון שמאמה קבעה מקדם 0.91 בהחלטה לעניין חלקה מספר 1226 בגוש 6668 (רחוב שארית הפליטה מספר 16 – הרצליה).

ה. השמאי המכריע מר ערן ירקוני קבע בהחלטה לעניין חלקה מספר 643 בגוש 6668 (רחוב וינגייט 19 - הרצליה) כי אינו מקבל את טענות הצדדים למקדם הפחתה בגין התכלות זכויות בניה שנוספו בהקלה. לטענתו:

"ככלל, דרך המלך לתוספת זכויות הינה באמצעות הכנת תכנית. נקיטה בדרך של אישור הקלות (אשר לרוב עלותה גם פחותה ביחס לעלות הכנת ואישור תכנית) לא צריכה לקבל "תמריץ" נוסף בדרך של חיוב מופחת בהיטל השבחה עבור התכלות זכויות שצפויה להתקיים זמן רב לאחר המועד הקובע, שהשוק אינו מתמחר במועד הקובע".

"על מנת להוכיח שהשוק מתמחר הבדלים כאלה, היה צורך להביא עסקאות בנכסים דומים ולהראות שניתנת תמורה גבוהה יותר עבור זכויות מוקנות בתכנית ביחס לזכויות שניתנו בהקלה".

ו. השמאי המכריע מר ארנון גולדברג ציטט בהחלטתו לעניין חלקה מספר 597 בגוש 6443 (הגפן 2 ו- 4 בהוד השרון) בעמוד 15 חלק מערר תא/81114-12-20 ד"ר קרן שפירא אטינגר ופרופ' רון שפירא נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א (עניין אטינגר) בה החליטה ועדת הערר שאין להתערב בקביעת השמאי המכריע כי כאשר מדובר בבניה חדשה במגרש ריק - אין מקום לקצוב את תקופת ההקלה.

השמאי המכריע מר ארנון גולדברג אימץ קביעה זו בהחלטה לעניין חלקה מספר 597 בגוש 6443.

בהתחשב בכל האמור לעיל, במאפייני הנכס, <u>בקיבולת הבניה המנוצלת, בהוראות החוק לעניין האפשרות לקבל הקלות בעתיד</u> ובעובדה שמדובר בהקמת בית מגורים צמוד קרקע חדש (להבדיל מבקשה לתוספות ושינויים לבית מגורים קיים) אני סבור שאין לקבוע מקדם הפחתה להקלה מתכלה בנכס שבנדון וקל וחומר לא מקדם נמוך מ- 0.9.

<u>מקדם הפחתה לשוליות</u>

שמאי בעלי הזכויות מביא בחשבון ביחס לשטחים שנוספו בהקלה מקדם הפחתה בשעור של 0.8 בגין שוליות. בשכונת הרצליה פיתוח מגרשים גדולים נמכרים בערכים אשר אינם נמוכים ממגרשים קטנים ויש אף שמאים הטוענים כי מגרשים גדולים נמכרים בערכי שווי גבוהים מאלה של מגרשים קטנים.

השמאי המכריע מר ניקי פרימו קבע בהחלטה לעניין הנכס הידוע כתת - חלקה מספר 2 בחלקה מספר 462 בגוש 6667 כדלקמן:

"אינני מקבל את עמדתו של שמאי המבקש לפיה קיימת שונות בין חלקיו השונים של האזור. אני סבור שבשכונות יוקרתיות אין להביא בחשבון שוליות.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לא רק שזכויות הבניה הקיימות אינן מספיקות, אלא לרוב גם נדרשות הקלות כמותיות בשטחי הבניה.
ככל ששטח החלקה גדול יותר ושטחי הבניה האפשריים גדולים יותר, המחיר המשולם למ"ר קרקע גבוה יותר, עובדה המוכיחה שאין כל שוליות לשטחי בניה גדולים, לא במגרשים גדולים ולא במגרשים קטנים".

ברחוב הנשיא יצחק בן צבי מספר 95 – הרצליה (חלקה מספר 251 בגוש 6667) מרחק לא רב מהנכס שבנדון ניתן היתר מספר 20090457 בתאריך 29/12/10 למגרש בשטח של 2,417 מ"ר בו מומשה מלוא קיבולת הבניה המותרת ובנוסף אושרו, בין היתר, ה- 11% הקלות כמותיות אפשריות.
סה"כ נבנו כ- 710 מ"ר בקומת המרתף, כ- 732 מ"ר בקומת הקרקע וכ- 441 מ"ר בק"א.
סה"כ כ- 1,883 מ"ר.

השמאית המכריעה הגב' אוולין דודזון שמאמה קבעה גם היא ביחס לחלקה מספר 182 בגוש 6669 **"אני סבורה שבשכונות בהן בונים בתי יוקרה לא קיימת תועלת שולית פוחתת".**

השמאי המכריע מר דוד טיגרמן קבע אף הוא בהחלטה לעניין חלקה מספר 658 בגוש 6668 (רחוב וינגייט 33 – הרצליה) – **"אני סבור שבשכונות יוקרתיות, דוגמת הרצליה פיתוח, לזכויות בניה נוספות אין ליחס תועלת שולית פוחתת..."**.
במרבית שטח שכונת הרצליה פיתוח (כדוגמת הנכס שבנדון) זכויות הבניה המותרות (18% לקומה ובסה"כ 36%) נמוכות משמעותית מזכויות הבניה המותרות בשאר חלקי העיר (25% - 30% לקומה ובסה"כ 50% - 60%).

בחלק ניכר מהמגרשים בשטח של 750 מ"ר ומעלה בהם ניתן לבנות 2 יח"ד – <u>בוחרים בעלי הזכויות לבנות יח"ד אחת (ראה לדוגמה – הנכס שבנדון).</u>

בנוסף, בנכס שבנדון לא מנוצלות 10.8% מזכויות הבניה המותרות עפ"י תב"ע תקפות (זכויות לחלל גג).

השמאי המכריע בתיק שבנדון קבע בהחלטה לעניין חלקה מספר 246 בגוש 6669 (רחוב וינגייט 11 – הרצליה) כדלקמן:

<u>שוליות השטחים בהקלה הכמותית</u>

שמאי המבקשת טוען לשוליות במקדם 0.9. לטענת שמאי המשיבה בהרצליה פיתוח אין שוליות לשטחים גדולים, ההיפך הוא הנדון. הביקוש הוא לשטחי בניה גדולים.
לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים אני מקבל במקרה זה את עמדת שמאי המבקשת באופן חלקי.
בהרצליה פיתוח קיים ביקוש לשטחי בניה נרחבים כפי שעולה גם מהיתרי הבניה הרבים המבקשים לנצל את ההקלות הכמותיות. בענייננו באופן דומה מבוקשים אותם שטחי בניה נרחבים המנצלים את זכויות התב"ע בתוספת השטחים מההקלות הכמותיות. ואולם, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר מדובר על שטח בנוי של כ-836 מ"ר ב-3 מפלסים, ליחידת דיור אחת, מתוכם כ-322 מ"ר (קרוב ל-40% מסך שטח הבניה המבוקש) בקומת המרתף. אין מחלוקת שמדובר בשטח מרתף גדול מאוד ליחידת דיור אחת, בכל קנה מידה. מאחר והשוליות מחושבת רק לתוספת השטח הנובעת מאישור ההקלה הכמותית, ולאור היקפי השטחים העיליים ובמרתף כאמור, מקדם שוליות של 0.9 יופעל על שטח המרתף בלבד.

ברחוב וינגייט 11 התבקשו כ- 468 מ"ר בקומות קרקע + א' וכ- 312 מ"ר במרתף סה"כ כ- 780 מ"ר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בהתחשב בשטח בית המגורים המבוקש בכלל ושטח המרתף הגדול המבוקש בפרט הביא בחשבון השמאי המכריע בתיק שבנדון הפחתה של 10% בגין שוליות לתוספת השטח המבוקשת רק בקומת המרתף.
בנכס שבנדון מבוקשים רק כ- 334 מ"ר בקומות קרקע + א' וכ- 181 מ"ר במרתף – סה"כ כ- 515 מ"ר.
שטח סה"כ בית המגורים המבוקש בנכס שבנדון (כ- 515 מ"ר) קטן משמעותית משטח בית המגורים שהתבקש בהחלטה (כ- 780 מ"ר) ובנוסף שטח המרתף המבוקש בנכס שבנדון (כ- 181 מ"ר) קטן משמעותית משטח המרתף שהתבקש בהחלטה (כ- 312 מ"ר).

לאור כל האמור לעיל לדעתי, אין להביא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות בחישוב סה"כ תוספת השטחים בהקלה.

<u>מקדם שווי חצר</u>

בשומה שערכתי נקבע מקדם שווי חצר בשעור של 25%.
שמאי בעלי הזכויות קבע מקדם שווי חצר – 30%.
לדעתי, מקדם שווי חצר ראוי הינו 25% וזאת, בין היתר, מהסיבות הבאות:

א. במחקר דלפי מתאריך פברואר 2017 (עמוד 37) נשאלה השאלה "בהנחה ששווי מרכיב קרקע למ"ר עיקרי הוא 100%, מה המקדם באחוזים לשווי מ"ר חצר גרעינית (שטח אפקטיבי / מעגל ראשון) ?".
מסיכום הממצאים עולה כי 25% הוא השכיח.

ב. מקדם שווי חצר של 25% נקבע באין ספור שומות מכריעות בשכונת הרצליה פיתוח בכלל ובסמוך לנכס נשוא שומה מכרעת זו בפרט.

להלן יוצגו מספר דוגמאות:

שמאי מכריע	גוש / חלקה	מועד קובע	מקדם שווי חצר
אריה אריאל	6668/1269	31/10/2012	25%
אבישי זיו	66681266	27/11/2012	25%
אמנון נזרי	6668/506	10/7/2013	25%
מנחם מלוכנא	6668/526	9/4/2014	25%
שמואל רוזנברג	6669/56	21/5/2014	25%
בצלאל קציר	6668/584	30/7/2014	25%
יעקב פז	6668/668	24/12/2014	25%
נורית ג'רבי	6546/578	10/6/2015	25%
ארז כהן	6667/700	11/1/2017	25%
אלי כהן	6668/1013	12/7/2017	25%
משה נדם	6667/123	22/11/2017	25%
עו"ד שלומי יפה	6667/597	12/9/2018	25%
גיל הרצברג	6518/313	13/7/2016	25%
נירית ג'רבי	6668/564	17/4/2019	25%
דוד דדון	**6669/246**	**3/1/2024**	**25%**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

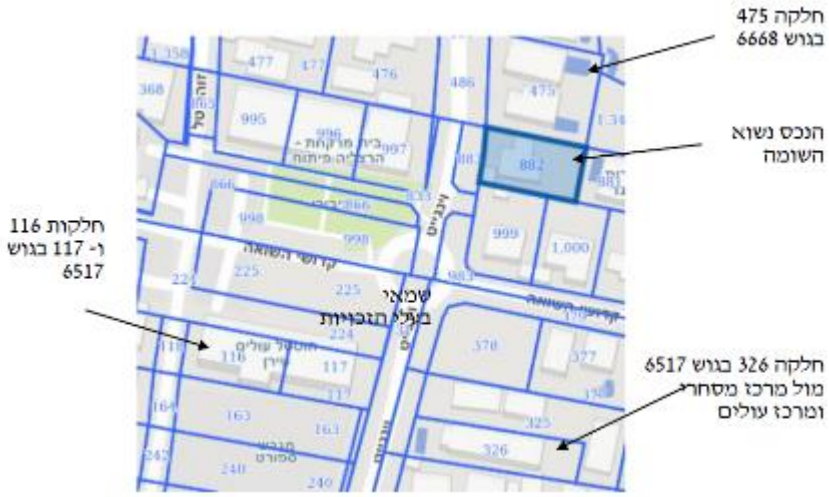
<u>שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' לתאריך קובע 7/1/2026</u>

בשומה שערכתי נקבע שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' <u>לצד הזהיר</u> לפי סך של 25,000 ₪/מ"ר.

שמאי בעלי הזכויות קבע שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' בסך של 19,000 ₪/מ"ר ולאחר הפחתה למיקום (0.85) מתקבל 16,150 ₪/מ"ר.

1. בשומה שערכתי הוצגו נתוני השוואה מהשנים 2018 ועד 2025 כאשר שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' ממוצע **טרם ביצוע התאמה לזמן** הינו – **25,487** ₪/**מ"ר**. במידה ונבצע התאמה לזמן ולמיקום יתקבל שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' גבוה משמעותית מזה שנקבע בשומתי.

2. שמאי בעלי הזכויות מציג החלטות של שמאים מכריעים בנכסים שונים ורחוקים מהנכס שבנדון, מציג החלטות לעניין סמיכות למבני ציבור שאינן רלוונטיות לנכס שבנדון **אך משום מה לא מציג נתוני השוואה <u>לנכסים צמודים וסמוכים לנכס שבנדון</u> אשר לכאורה מצויים מול אותו מרכז מסחרי ולכאורה מושפעים מאותם גורמים שמציין שמאי בעלי הזכויות.**



א. בתאריך 25/8/2025 נמכרו הזכויות בתת – חלקה מספר 1 בחלקה מספר 475 בגוש 6668 ברחוב וינגייט מספר 133 – הרצליה. שטח המגרש 720 מ"ר ועליו בית מגורים צ"ק אשר נבנה עפ"י היתר משנת 1990 (מרתף – כ- 72 מ"ר, ק"ק – כ- 139 מ"ר וק"א – כ- 119 מ"ר). תמורה – 15,500,000 ₪.

שמאי בעלי הזכויות בעמוד 10 לשומה האחרת קובע שראוי לקצוב את אורך החיים הכלכליים של הקלות לתקופה של 35 שנים.

<u>מכל האמור לעיל עולה</u> : אין ספק שלאחר הריסת המבנה מתפוגגות הזכויות שאושרו כהקלה, כך שבעת מימושן מחדש , אישורן יהיה בכפוף לתשלום היטל השבחה.
בשל כך , קצבתי את שווין של ההקלות בשומה זו לתקופת חיים כלכלית של 35 שנה .

בית המגורים הבנוי על המגרש שבנדון נבנה עפ"י היתר משנת 1990 ועל כן לשיטת שמאי בעלי הזכויות במועד העסקה (25/8/2025) כבר סיים את אורך חיו הכלכליים.

לשיטת שמאי בעלי הזכויות הנכס נמכר עבור סך של 15,500,000 ₪ ולכן שווי מ"ר קרקע הינו :

21,527 ₪/מ"ר קרקע = 720 מ"ר : 15,500,000 ₪.

<u>שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' יהיה כמובן גבוה מזה שנקבע בשומה שערכתי</u>.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הנכס צמוד מצפון לנכס שבנדון, כהערת אגב יצוין כי על המגרש בעסקת ההשואה ניתן לבנות רק יח"ד 1 להבדיל מהחלקה שבנדון עליה ניתן לבנות 2 יח"ד. תחת הנחה ששמאי בעלי הזכויות מאמין בטענה לעניין שוליות אזי שווי מ"ר קרקע בחלקה שבנדון צריך להיות גבוה משווי מ"ר קרקע בנתון ההשוואה.

ב. בתאריך 21/12/2025 נמכרו הזכויות בתת – חלקה מספר 2 בחלקה מספר 326 בגוש 6517 ברחוב וינגייט מספר 153 – הרצליה. שטח המגרש 500 מ"ר ועליו קיים בית מגורים צמוד קרקע אשר נבנה עפ"י היתר משנת 1984 (במועד העסקה הגיל הפיסי – 41 שנים) אשר שטחו עפ"י ההיתר במרתף – כ- 54 מ"ר, בק"ק – כ- 89.72 מ"ר ובק"א – כ- 85.72 מ"ר.

הנכס נמכר תמורת – 10,000,000 ₪.

שווי מ"ר קרקע: 20,000 ₪/מ"ר קרקע = 500 מ"ר : 10,000,000 ₪

שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' יהיה כמובן גבוה מהשווי שנקבע בשומה שערכתי.

הנכס נמצא כאמור מול חלקות מספר 116 ו- 117 אותן ציין שמאי בעלי הזכויות כגורם משפיע ל"נחיתות".

<u>לסיכום</u>: הוצגו 2 נתוני השוואה שנערכו בסמוך למועד הקובע, בסמוך לנכס שבנדון ולכאורה לשיטת שמאי בעלי הזכויות אמורים להיות מושפעים מאותם גורמים שלכאורה משפיעים על הנכס שבנדון. שווי מ"ר קרקע בנתוני השוואה אלו הינו 20,000 ₪/מ"ר – 21,000 ₪/מ"ר ושווי מ"ר קרקע למבונה אקו' יהיה כאמור גבוה מזה שנקבע בשומתי.

3. החלטות שמאים מכריעים בסביבה הסמוכה:

שמאי מכריע	גוש / חלקה	כתובת	תאריך קובע	שווי מ"ר
בועז ברזילי	6668/621	חבצלת השרון 23	22/1/2025	25,000 ש"ח
בועז ברזילי	6668/619	חבצלת השרון 21	22/1/2025	25,000 ש"ח
אוולין דודזון שמאמה	6668/1226	שארית הפליטה 16	22/1/2025	26,000 ש"ח
חיים מסילתי	6668/1166	לח"י 24	25/12/2024	25,000 ש"ח
חיים מסילתי	6668/1138	לח"י 35	30/10/2024	25,000 ש"ח
לילך בן פורת	6668/540	יצחק בן צבי 168	11/9/2024	24,500 ש"ח (לאחר הפחתה לשצ"פ)
דנה שיחור	6668/1021	האשל 144	3/1/2024 (*)	25,000 ש"ח
יהודה פלד	6669/224	ברוך קמין 9	3/1/2024 (*)	24,000 ש"ח
רינת וויס	6668/788	וינגייט 127	28/6/2023 (*)	24,000 ש"ח
יעקב הלוי	6668/728	קפלן 56 פינת בזל	14/6/2023 (*)	28,000 ש"ח
עומר סרחאן	6668/1004	קדושי השואה 40	16/11/2022 (*)	24,400 ש"ח
דוד דדון	6668/1016	האשל 139	2/11/2022	25,000 ש"ח

(*) כשנתיים ומעלה לפני המועד הקובע לענייננו בתקופה של עליית מחירים.

(**) **החלטות שמאים מכריעים אלו נקבעו בהתחשב בפוטנציאל להקלות.**

בהתחשב בנתונים המפורטים לעיל נקבע שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' בנכס שבנדון לתאריך קובע 7/1/2026 <u>לצד הזהיר</u> לפי סך של 25,000 ₪/מ"ר.

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

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן עיטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 07.09.2026:

מבוא / כללי

בהסכמת הצדדים, התקיים הדיון המקצועי באמצעות שיחת וועידה דיגיטלית [בווידאו, אפליקציית "Zoom"].

הודעתי לצדדים כי ביצעתי ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו ביום 14.08.2026.

הצדדים הודיעו כי אין צורך בביקור פיזי פנימי בנכס [מדובר על הריסה ובניה מחדש].

פרוטוקול עיקרי הדיון הוצג לצדדים במהלך הדיון.

הסכמות / אין מחלוקות

המבקש: מר דוד משה לוכסמבורג, ת.ז. 052264207.

מצב פיזי: אין מחלוקת.

מצב משפטי: אין מחלוקת.

מצב תכנוני: אין מחלוקת.

מהות הנכס: מגרש עליו ניצב בית מגורים צמוד קרקע.

גוש: 6668 חלקה: 882 שטח רשום: 801 מ"ר.

גורמי השבחה	מועד קובע	גובה השבחה	
		שמאי משיבה	שמאי מבקש
החלטת ועדה מס' 30	01.05.2005	44,000 ₪	7,735 ₪ (07.01.2026) לחילופין 3,314 ₪
הקלה	07.01.2026	1,124,370 ₪	439,403 ₪

גורם מימוש הזכויות: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20250399.

חלקיות מימוש: חלקי.

מהות הבקשה: הריסת בית קיים ובניית בית צמוד קרקע חדש, יח"ד 1, הכולל: מרתף + ממ"ד + 2 קומות + חנייה מקורה + חדר מכונות תת קרקעי + בריכת שחייה + גדרות ופיתוח שטח.

הקלות מבוקשות: תוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.

החלטות ועדת משנה בישיבה 776 בתאריך 07.01.2026 – דיון בהקלות: לאשר תוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.

הבקשה אושרה בתנאים.

מהות השבחה לגישת שמאי המשיבה:

החלטת הועדה לתוספת שטחי שירות (חניות ושטח מרתף מתחת לחניות מקורות), למועד קובע 01.05.2005

28,000 ₪ = 8,000 ₪ מ"ר מבונה * 0.1 מקדם השבחה * 35 מ"ר שטח חניה מבוקש

16,000 ₪ = 8,000 ₪ מ"ר מבונה * 0.5 מקדם השבחה למרתף (גובה 2.2 מטר) * 4 מ"ר מרתף

סה"כ 44,000 ₪ = 16,000 ₪ + 28,000 ₪

השבחה להקלה כמותית / תוספת אחוזי בניה

1,124,370 ₪ = 0.9 מקדם מתכלה * 25,000 ₪ מ"ר מבונה * 49.972 מ"ר אקוו' [תוספת שטח אקוו']

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מר אריה בנג'נו שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי למכתב תשובת שמאי המשיבה, כדלהלן:</u>

שומר לעצמי את הזכות להגיב בוורד.

עיקר המחלוקת בפער די משמעותי בגין הפחתה למקום והשווי, בשומת המשיבה לא העלה אלא רק בתגובה לראשונה.

מטרד הרעש וזיהום אוויר מכיכר ואטה המהווה השפעה שלילית על השווי, רחוב ויינגט רחוב ראשי, שונה מנכסים פנימיים בשכונה, צמודים לכיכר, בקו ראשון, צריך התאמות למיקום.

החת"מ בטח התרשם מכך בעת ביקור.

ישנו את התקן והשפעתו של מפגע סביבתי מרעש.

רגישות גדולה יותר לבתים צמודי קרקע.

מפנה לשומה מכרעת של גב' רינת וויס, ברחוב לוי אשכול 17 [גוש 6668 חלקה 537] קבעה 7,200 ₪ מ"ר מבונה המהווה רחוב פנימי לעומת רחוב הנשיא גוש 6668 חלקה 363 בסך 6,000 ₪ מ"ר מבונה רחוב המאופין בתנועה רבה כמו וינגט. פער של 17 אחוזים. קבעתי 15 אחוזים.

צרפתי את שומה המכרעת של גב' גבע בלטר ברחוב ויינגט קבעה 10 אחוזים [ללא מסחר כמו אצלנו].

עמוד 5 לתגובת המשיבה – בסיפא, כדלהלן:

> בהחלטה של השמאי המכריע ה"ה בועז קוט לעניין חלקה מספר 378 בגוש 6517 (חלקה סמוכה ודומה לנכס שבנדון כפי שמתואר מעלה במפה) נקבע שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' בסך של 8,000 ₪/מ"ר, לא נקבעה הפחתה בגין מיקום ולא נקבעה הפחתה לשוליות.

ישנה עוד החלטה של מר בועז קוט, גוש 6517 חלקה 378 שבה נקבעה הפחתה [בתגובה לא נקבעה הפחתה היות ומדובר בחלק המזרחי כלומר, לא ברחוב ולא במרכז המסחרי], בזאת נתנה הפחתה [שולח לצדדים].

דוגמאות שחברי הביא כטבלה אינה רלוונטית לנכס הנדון.

גם מבחינת התקופה, מגיפת הקורונה, מלחמת חרבות ברזל, היו שינויים בעלויות בניה וריבית ולכן לא ניתן להתייחס לערכים 6 שנים ממועד קובע ובהתייחס לתקינה עד שנתיים.

חברי טוען שלא הצגתי נכסים במצב הדומה לנכס הנדון, צריך לבצע הבחנה בין נכסים פנימיים לבין חיצוניים כנכס הנדון.

חברי מציין 2 עסקות ברחוב וינגייט 133 גוש 6668 חלקה 475 בשטח 720 מ"ר, חברי טוען נמכר כ – 15 מיליון ₪. עסקה שניה של 10 מיליון ₪.

הם לא מושפעים ממרכז מסחרי ו – 2 יושבים על רחוב וינגט, בניתוח מתקבל 19,500 ₪ מ"ר מבונה [תחשיב מפורט אקסל יועבר לצדדים].

שמאי משיבה קובע שווי מ"ר קרקע קובע 21-20 אלף ₪ מ"ר מבונה.

חברי תומך את השווי של 25 אלף ₪ בשומות מכריעות ראה עמוד 21 למכתב התגובה.

אולם, כל הנכסים שמציג הם פנימיים [כל המחתרות].

רחוב האשל יוקרתי ושקט לכן לא רלוונטי.

השווי שקבעתי ברחוב ויינגט והפחתה בין פנימי לחיצוני ומרכז מסחרי הינו סביר והגיוני.

יתר הדברים, כגון הפרשנות של ועדות הערר לכן נתמקד בצד השמאי.

החלטה שטחי שירות צריך לפעול לפיה. התושב לא צריך להיות תלוי בהחלטות עתידיות ולחייב אותו בהתאם.

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

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מקדמים – שוליות, התכללות, חצר – ראה פירוט נרחב בחוות דעתי המפורטת.
שוליות מדובר על בית אחד, ראה החלטת החת"מ רחוב שלווה 25 הרצליה פיתוח, גם שם בנו על 750 מ"ר יחידה אחת.
פוטנציאל – השמאי המכריע עומר סרחאן תקן את שומתו, הביא החלטות של סופר ובדש, חברי טוען דברים שאינם ראליות. השמאי מר עומר סרחאן היה בתיק רחוב יהושע בן נון 42 הרצליה פיתוח, שם בשומתו המקורית לא לקח את הפוטנציאל, אמרו לו יש החלטה בעניין סופר ובדש ותיקן זאת.
מקדם שווי לקומת מרתף גובה 2.2 מ' – מדובר על בית צמוד קרקע ליגה ג', כל החלטות מדוברות שמבוקש הקלה לגובה מרתף ברוב המקרים מ – 2.2 מ' וצפונה [אף אחד לא בונה מרתף 2.2 מ'] לא תואם את הסביבה מרתף בגובה 2.2 מ', כלומר מרתף בגובה 2.2 מ' נמוך ביחס לסביבה ותומך זאת בשומה מכרעת של גיל הרצברג ברחוב מנדל. זה נדירה למצוא גובה 2.2 מ'.

מר נתן ניימן שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:

אני חוזר על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

התייחסותי לטיעוני שמאי המבקש, כדלהלן:

החלטה לתוספת שטחי שירות לחניות, חברי צירף מכתב העיריה, עמדת הוועדה שונה מעמדת פסק הדין, הסוגיה תלויה ועומדת לפתחו של העליון, אבקש בכל מצב שיהיה תחשיב כלומר, שלא נצטרך לחזור לחת"מ [חלופה].
מרתף מתחת לחניה – אני הלכתי לשנת 2005 הפסיקה גם בועדה ערר וגם במחוזי וגם שומה אחרת הם להקלות ולכן אני חושב שזה הנכון, היום אנו מגישים עררים לשנת 2005 אנו סבורים שצריך לגבות למועד הקלות.
רשמתי הכל בתגובה.
לכן אני חושב שמועד קובע הינו מועד הקלה.
הקלות – אני חלוק עם חברי לעניין שטחים שאנו מסכימים על קומת קרקע וראשונה חלוקים על המרתף.
במצב קודם היה ניתן לבנות 18 אחוזים קומת קרקע, ככל שממד נבנה במצב קודם הרי היה חלק מאותם 18 אחוזים. כרגע מצב קודם גרמושקה ללא הקלות לעומת מצב חדש הגרמושקה המובקשת.
צריך להביא את הפיר וכו'.
ועדת הערר קיבלה את עמדה זאת ובקשה מאת שמאית המכריעה לתקן את החלטה ולכן יש תוספת שטח בקומת מרתף כמו בקומת קרקע.
חצר – אמרתי את עמדתי.
מרתף – ברגע שקובעים מקדם 2.2 מ' ברוב החלטות הולכים על 0.5, התוספת רק משביחה, לא ניתן לטען מקדם מרתף כמו בריכה 0.35 אני לא חושב לטעון שמקדם מרתף פחות מ – 0.5.
השווי – רחוב וינגט רחוב מערבי בהרצליה, הנכס לא נמצא מול חלקות 116 ו – 117 שחברי ציין [נכון שהחלקה של בועז קוט] אנו לא משקים למרכז המסחרי, ומצויים 300 מ' מהים, זה רחוב יוקרתי. הבאתי נכס מצפון ונכס מדרום אלו עסקות הכי טובות שיש, מגיעים ל – 20 אלף ₪ מ"ר קרקע, לכן מבונה גבוה.
אם נבחן את טענת חברי נראה שניתח עסקה של 800 מ"ר מבונה ללא שוליות !!!! כלומר, עם השוליות יגיע לשווי גבוה יותר.
ניתוח העסקות יראה שלקחתי על הצד הזהיר והשמרני.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

קרבה למרכז מסחרי זה יתרון ולא חסרון [לא מדובר על צמוד אלא ממול מעבר לרחוב], לדעתי בית מדהים וללא מגבלות.

שומת מר בועז קוט קובע 8,000 ₪ מ"ר מבונה.

רחוב וינגט יקר קרוב לים, סמוך לשטח ציבורי פתוח, בתי קפה, מקום מצוין ולא נחות בערכו מנכסים אחרים במערב הרצליה.

שוליות – אנשים בונים על דונם בית אחד ולא שניים. בונים בתים של אלף מ"ר ומבקשים הקלות ולכן אין שוליות וכאן לא מדובר בבית גדול [בבית שהחת"מ ביצע נתן הפחתה רק למרתף].

בטח שאין שוליות.

גם לסוגית החניה, בונים 35 מ"ר מפני שצריך לעמוד בתקן. מדובר גודל חניה ולא שוליות אין מדובר בחניה של 70 מ"ר. אלא שטח שצריך ולכן אין שוליות.

פוטנציאל – צרפתי את החלטת ועדת הערר בהחלטה של מר עומר סרחאן וועדת הערר קיבלה אותה, מדובר בסוגיה סובייקטיבית, אצלנו נצלו הקלות ולא חלל גג. היום אנשים רוצים בית גבוה על חשבון עליית גג. אם לוקחים את כל הקלות ועליית הגג מגיעים לנתונים לא משקפים את שווי שוק והם לא נכונים.

הראתי שבמגרשים קטנים לא ניתן לנצל את כל הקלות [ישנם המון דוגמאות רבות מה אנשים בונים], חלק משמאים מכריעים מקבלים זאת.

כל בקשה להקלה מחייבת פרסום ודיון היא דוחה את כל הבניה, מספיק דחיה של 3% בעסקות של כל הבניה, לטעון שאני מוסיף את כל הפרמטרים יוצר ערך שגוי.

מקדם התכלות – גם לנושא התכלות זה סובייקטיבית. לא נותנים הקלות איכותיות לטעון יש התכלות או אין התכלות מדובר בסוגיה סובייקטיבית אם מביאים 0.9 זה על הצד הגבוהה [צרפתי החלטות שקובעות פחות ושלא צריך כלל].

מר אריה בנג'נו שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:

לטעון בדיון מקצועי, לגבי עניין עובדתי, קשה לטעון אחרת מדובר על הנכס שמצוי במקום טוב וכו' שחברי מספר על בתי קפה וכו'.

הנכס של מר בועז קוט עדיף מדובר על נכס פינתי.

קרבה לים – כל השכונה קרובה לים ולכן לזה יש יתרון.

מיקום נחות – לא הפחתה קטנה של 5-10 אחוזים, פשוט אין עסקה ברמה סוציואקונומי גבוה לא רוכשת נכס הזה ולכן זה עובר למחיר עממי לאוכלוסייה עממית.

אין צפיה לים, מדובר בחלק המזרחי ולא המערבי.

שוליות – אין ניצול של עליית הגג זה הוכחה הכי טובה לאי ניצול כל המטרים. אין מימוש לכל השטחים, לכן צריך הפחתה לשוליות.

חברי טוען שהכל סובייקטיבי – אנו בוחנים עניין אובייקטיבי ופוטנציאל סופר אובייקטיבי בשמאות.

חלופה – במידה ויהיה ערר, זה שתתן חלופה לא אומר שהוועדה לא תגיש ערר.

חברי ציין החלטה בעניין יפית...טוען שאין לנטרל מהשטח, מדובר בהחלטה שנתנה במעמד צד אחד ובודדת. צד שני לא היה בדיון ולכן זאת התוצאה..

במקרה אחר קיבלנו פשרה בנושא ממד והדברים לא חד משמעית.

תאריך קובע – הייתה לי טעות סופר, המועד הקובע הינו 2005 למרות שנטען כאן.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

השלמות שמאי הצדדים לאחר הדיון

שמאי המבקש (במייל מיום 07.09.2026)

שלח כאמור בסעיף 6.9 לעיל מספר החלטות שמאים מכריעים ובנוסף מסמך מסכם כדלקמן:

שומת המבקשים מפורטת ועומד מאחוריה.

ככלל שמאי המשיבה ברוב תגובתו מתייחס לפרשנות מטעם של החלטות ועדות ערר שונות , אנחנו בדיון משפטי ולא שמאי , ולכן מוטב היה שיתמקד בנושאים שמאיים ולא בפרשנות משפטית שאינה בסמכותו.

קיימת מחלוקת על המקדמים בשומה זו :

מקדם התכלות , שוליות , מקדם שווי לקומת מרתף , פוטנציאל הקלות , מקדם שווי חצר (לענין השוליות בבניית בית אחד על מגרש לשתי יח"ד – מפנה להחלטה שלך בשלווה 52 המצ"ב).

פוטנציאל הקלות

שמאי המשיבה מעוות ומשחזר החלטות שאני הייתי צד בהם , לענין ההחלטה בענין מחלב מצ"ב התייחסותו בכתב לענין זה.

לעניין החלטת ועדת משנה מס' 30 מיום 01.05.2005

הענין פורט ונומק היטב בשומתי תוך התבססות על שומות מכריעות שלא חייבו בגין רכיב זה , מעבר לכך שקיימת החלטה שיפוטית ויש לפעול על פיה.

עם כל הכבוד לדעתה של הועדה המקומית אשר היא שונה מההחלטה , עליה לכבדה עד וכאשר יוחלט בהרכיה שיפוטית אחרת כך שהועדה המקומית אינה יכולה להחזיק את החבל בשתי קצותיו.

לגבי ההחלטה של מישל אשור בס' ה

עם כל הכבוד , אשור הינו שמאי , אבל הוא חרג מסמכותו ברגע שנתן פרשנות משפטית להחלטה שיפוטית , אין זה בסמכותו.

בכל מקרה גם אשור חייב בגין ההפרש שבין 25 ל-39 מ"ר.

לעניין ההחלטות של שמאים מכריעים לעניין השווי בעמ' 4 :

מציין את שומת בועז קוט ב 6517/378 בקדושי השואה/וינגייט , אך שכח לציין שמדובר במגרש עורפי , ובועז הוציא שתי שומות עורפית וחזיתית , ובמגרש החזיתי הגובל במרכז המסחרי קבע מקדם של 6% שהוא מאוד נמוך לטעמי.

מצ"ב השומה המכרעת אותה שמאי המשיבה משום מה לא ציין.

לכן השווי של 8,000 ₪ הינו גבוה ואינו מתאים לנכס הנשום.

לעניין מקדם השוליות נקבע בהתאם לשומות מכריעות דומות.

שמאי המשיבה דוגם בעמ' 4 , בקשות למקסום שטח החניה , אבל מצד שני יש גם הרבה מצבים שהמימוש הינו חלקי אותם הוא לא מציין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הפחתה למיקום</u>

נומק בהרחבה ובפירוט רב , שימחיש את עוצמת המטרד , בעיקר כאשר מדובר בשכונת יוקרה , לעומת מטרד דומה בשכונה עממית שהשפעתו על השווי פחותה.

שמאי המשיבה חולק על נושא עובדתי שאינו משתמע לשני פנים , כי מבחינתו הקרבה והסמיכות למטרדים הינה כנראה משביחה ולא מרתיעה קונה פוטנציאלי , בניגוד לכל הגיון כלכלי מקובל.

הנכס שבנדון יושב על הכיכר , מול בניה רוויה , מסחר , שב"צ חניה ועוד.

קיים קשר עין בין המטרדים כולל ביס' סמדר ומרכז הקליטה אשר יש להם השפעה על שווי הנכס.

הנכס גובל בכיכר תנועה בה כלי הרכב החולפים מאיטים ומאיצים, כך שיש פגיעה קונקרטית נוספת וקבועה בשווי הנכס הנדון.

טוען שמאי המשיבה טענה שגויה שהנכס אינו נחות , בניגוד לשמאים מכריעים שקבעו מקדם הפחתה למיקום ברחוב סואן (כ-17%).

<u>לעניין היטל השבחה בגין שטח מרתף מתחת לשטח חניה מקורה לתאריך קובע 01.05.2005</u>

בעניין זה , ככל שיהיה חיוב בגין שטח במרתף , הרי שחלה טעות סופר לעניין התאריך הקובע ואבקש לתקנה (לא 07.01.2026).

<u>מקדם שווי לקומת מרתף – 2.2 מ'</u>

כל ההחלטות המדוברות הם כאשר מתבקשת הקלה בגובה המרתף המינימלי והנחות של 2.2 מ'.

במקרה שלנו נבנה מרתף בגובה 2.2 מ' שאינו תואם סביבה יוקרתית ובתים בסביבה הקרובה ולכן מקדם השווי של מרתף בגובה 2.2 מ' צריך לתת לו מקדם נמוך מ 50% , כי כך השוק מתייחס לגובה מרתף החריג מהסביבה.

המקדם של 0.35 במקרה דומה, מגובה בשומה מכרעת של גיל הרצברג ברח' מדלי שם נבנה מרתף בגובה 2.2 מ'.

<u>השווי - חוסר סבירות בשווי מ"ר נכון ל 07.01.2026</u>

השווי הבסיסי מגובה בעסקאות בסביבה ובשומות מכריעות.

בניגוד לשומת הועדה המתבסס על נתוני השוואה מהשנים 2018-2025, מדובר על טווח שנים לא סביר ולא הגיוני , בתקופה זו היתה מגפת הקורונה ומלחמת חורבות ברזל , ארועים דרמטיים שהשפיעו על שוק הנדלן, תושבי חוץ ומשקיעים נטשו את הרצליה פיתוח , בנוסף לשינויים מקרו כלכליים כמו עלייה בריבית.

לא ברור איך ניתן להתייחס לערכים בטווחים של 7 שנים ,בהתעלם מכל האירועים ,בניגוד לתקינה ולכל הגיון כלכלי שמאי.

מדובר בטבלה שרצה בכל שומותיו , מבחינתו אין הבדלי מיקום בהרצליה פיתוח ובכולם הטבלה מביאה אותו למחיר קיצון של 25,000 ₪ למ"ר מבונה.

שמאי המשיבה מלין שלא הצגתי נתוני נכסים אחרים מול המרכז המסחרי , כאשר הוא התעלם לגמרי ממיקומו הנחות , מבחינתו אין הבדל בן נכס על וינגייט בצמוד לכיכר ומרכז מסחרי הכולל חנויות , בתי קפה, בנייה רוויה , מרכז קליטה, בי"ס סמוך, המרעיש גם בסופי שבוע מגרשי כדור סל סמוכים לנכס הנשום לבין נכסים פנימיים ויוקרתיים בשכונה.

שמאי המשיבה בעמ' 20 לראשונה מתייחס לערכי שווי ברח' וינגייט ובסמוך למרכז המסחרי.

מביא עסקה ברח' וינגייט 133 בגו"ח 6668/475 שאינה מושפעת מהמרכז המסחרי.

ניתוח עסקה נכון של עסקה זו מביא אותי לשווי של 19,500 ₪ על וינגייט ללא המטרד של המרכז המסחרי , אז עסקה זו תומכת בצורה מובהקת בשומת המבקשים על רח' וינגייט , ע"י שמאי המשיבה ויש לאמצה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ולאחר מכן מציין שומות מכריעות כולל ברח' האשל 139 , אחד הרחובות הכי יוקרתיים בפיתוח ומיקומים שאינם ברי השוואה לנכס הנשום אלא אם יופעל מקדם למיקום רחוב סואן של 15% + חשיפה למטרד של מרכז מסחרי עתיר שטח ושימושים.

<u>שטח ממ"ד במרתף:</u>

כפי שצויין בשומת המבקשים המגובה בשומות מכריעות , קיימת שונות בהעדפות למיקום הממ"ד במרתף.
בתב"ע מצוין מקלט במרתף , מונח אנכרוניסטי שאינו רלוונטי להיום.
לעניין ההחלטה בענין יפית ואביעת מאור , ניתנה במעמד צד אחד , לא הוגש כתב תשובה לערר , לכן אין מדובר בהחלטה שיש לה השפעה רוחבית , אלא קונקרטית למקרה ספציפי , ללא השלכת רוחב.
לא על כל ההחלטות מוגשות ערר (בגין ניכוי ממד) גם זה יוצר אי שוויון (עקרון על) ואי ודאות.

<u>מקדם הפחתה לשוליות:</u>

הטיעון שלא מנוצלת עליית גג , ומימוש חלקי של הקלות בניגוד לבתים בסביבה , הינה ההוכחה הטובה ביותר לשוליות בשטח במקרה זה עקב הבניה בבית אחד במקום דו משפחתי , כך שהטיעון פועל לרעתו במקרה זה.
וגם בשכונות יוקרה בהן ישנה דרישה לשטחי בניה גדולים קיימת שוליות החל מתוספת שטח מסוימת תרומת השטחים הנוספים פחותה מתרומת השטחים הגרעיניים , לעניין זה הנני מפנה לשומה מכרעת של
אייל יצחקי בגו"ח 6669/52. : מקדם שוליות 0.9
ובגו"ח 6667/204- קבע מקדם של 0.8
השמאי המכריע דוד דדון קבע ברח' שבט מנשה 24 בגו"ח 6667/309 מקדם הפחתה לשוליות של 0.9.
השמאי המכריע מוטי דיאמנט קבע ברח' קפלן 85 בגו"ח 6668/423 מקדם הפחתה לשוליות של 0.9.
השמאית המכרעת אורית גלן קבעה 0.9 בגו"ח 6517/87 , 6669/189.
להערכתי במיקום המקרקעין נשוא ההחלטה, אין שווי שטח שולי כשטח גרעיני.
יתרה מזאת יצוין כי נתוני השוואה מנותחים בחלוקת מחיר העסקה בסך השטחים האקו' ועל כן מתייחסים למ"ר אקו' ממוצע "באמצע" ועל כן ובהתאמה <u>לשטחים נוספים ושוליים</u> שהינם המטרים האחרונים, קיימת שוליות , שקבעתי במקדם 0.8.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ניתוח העסקאות ברחוב וינגייט שהוצגו ע"י שמאי המשיבה בתגובה, ללא השפעה של המרכז המסחרי

ניתוח העסקה		6668/475	וינגייט 133	בתאריך	25.8.25
שטח מגרש במ"ר				720	15,500,000
תרומת המחוברים למקר		שטח בנוי במ"ר		310	2,441,250
שווי קרקע					13,058,750
תיאור	מקור זכויות	אחוזי בניה	שטח לבניה	מקדם אקוו'	סהכ שטח אק
מרתף	תכנית	18%	130	0.5	65
	הקלה	5.50%	40	0.45	18
קומת קרקע	תכנית	18%	129.6	1	130
	הקלה	5.50%	39.6	0.45	18
קומה א	תכנית	18%	129.6	1	130
	הקלה	5.50%	39.6	0.45	18
ממד			12.5	1	13
עליית גג	תכנית	60%	77.76	0.8	62
	הקלה	60%	24	0.36	9
בריכת שחיה			40	0.4	16.0
חניה			39	0.4	15.6
חצר			511.4	0.35	179
סהכ שטח אקו					671
שווי מ"ר מבונה					19,453
שווי מ"ר מבונה במעוגל					19,500

ניתוח העסקה		6517/326	וינגייט 153	בתאריך	21.12.2025
שטח מגרש במ"ר				500	10,000,000
תרומת המחוברים למקר		שטח בנוי במ"ר		229	1,202,250
שווי קרקע					8,797,750
תיאור	מקור זכויות	אחוזי בניה	שטח לבניה	מקדם אקוו'	סהכ שטח אק
מרתף	תכנית	18%	90	0.5	45
	הקלה	5.50%	28	0.45	12
קומת קרקע	תכנית	18%	90	1	90
	הקלה	5.50%	27.5	0.45	12
קומה א	תכנית	18%	90	1	90
	הקלה	5.50%	27.5	0.45	12
ממד			12.5	1	13
עליית גג	תכנית	60%	54	0.8	43
	הקלה	60%	17	0.36	6
בריכת שחיה			40	0.4	16.0
חניה			39	0.4	15.6
חצר			331	0.35	116
סהכ שטח אקו					471
שווי מ"ר מבונה					18,670
שווי מ"ר מבונה במעוגל					18,700

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שמאי המשיבה (במייל מיום 08.09.2026)

להלן כלשונו:

אני טס בעוד שלוש שעות ולא אספיק להתייחס לתגובות של אריה.

כבר מעיון ראשוני ניתן לראות שאריה שולח ניתוח עסקאות שגוי ושאינו תואם לכלל טענותיו.

לדוגמה ניתוח העסקאות - ראה וינגייט:

שטח מגרש 720 מ"ר, איך חצר לשיטתו 511.4 ?

459.3 מ"ר חצר = 39 חניה - 40 בריכה - 12.5 ממ"ד ק"ק - 39.6 הקלה ק"ק - 129.6 ק"ק - 720 מ"ר ולא 511.4 מ"ר.

מעבר לאמור לעיל תשומת ליבך:

פתאום **מקדם מרתף: 50%** ולא 35% כפי שטוען.

פתאום **יש ערך למחוברים בני 35 שנים ובני 50 שנה ומעלה - אין התכלות ?**

פתאום **אין שוליות במגרש 720 מ"ר.**

בריכה וחניה פתאום במקדם 40% - גבוה מהמקדם שניתן למרתף (35%).

אריה איפה הניתוח ואיפה השומה האחרת ?

מעבר לאמור לעיל כיצד זה מתחבר לשווי שקבע חברי ? העסקה בנכס צמוד אלי והשווי גם לשיטתו גבוה משמעותית מזה שקבע בשומה האחרת.

בכל מקרה חברים יקרים אני חייב לצאת לדרך ולא אוכל להמשיך ולהתיחס.

ככל שחברי מעוניין להמשיך ולטעון טענות אבקש שתישמר לי הזכות לתגובה ולצערי לא אהיה מחובר למייל עד החזרה מחו"ל.

תוספת קטנה, עיינתי זריז בהחלטה של השמאי המכריע בתיק שבנדון בחלקה מספר 414 בגוש 6667 שם גם יצג חברי בעל זכויות:

בניתוח העסקאות שם - עליית גג מקדם 75% ולא 80%.

וראה את עמוד 19 להחלטה כיצד חברי מסביר:

"וכן החשיבות הקיימת של מרחק ההליכה לים המשפיע...."

הנכס שלנו כ- 300 מטר הליכה לים.

כמו כן - ראה עמוד 11 לשומה האחרת בתיק שבנדון - " במקובץ...המקדם הראוי לשווי חצר במקרה שבנדון הינו 30%".

העסקה בוינגייט צמודה לנכס שבנדון אז בנכס צמוד החצר שווה כ- 17% יותר (35%) ?

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

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שמאי המבקש (במייל מיום 08.09.2026)

להלן כלשונו:

שלום רב,

מאחל לנתי טיסה נעימה .

ועם כל הכבוד שמאי המשיבה לאחר תגובה של 22 עמודים לא קיבל אישור תגובה , ולכן חשוב לשמור על סדרי הדין .

אין לי כוונה לנהל דיון ללא סוף .

מצ"ב השלמת חומרים אחרונה , **כפי שאושרה לי ע"י המכריע.**

אודה על הקפדה על סדרי הדין , ומתן תגובות רק לאחר אישור השמאי המכריע .

נא לאשר קבלת ההתייחסות במייל חוזר.

להלן עיקרי המסמך שצירף:

1. למקדם התאמה למיקום בן נכסים פנימיים לחשופים למטרדים מצ"ב ההחלטה של גב' אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 6669/494 . (כ- 33%) . הח"מ קבע בהתאמה – 15% .

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

לחלופין, מגרשים לאחר הוצאת היתר בנייה לבנייה חדשה. כמו כן, הובאו בחשבון מקדמי התאמה למגרשים פינתיים.

להלן הנתונים[14]:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מגרש	מחיר העסקה	שטח מבונה	מקדם למגרש פינתי	שווי למ"ר מבונה
04/03/2021	6669/485	שער הים 15	469	₪ 5,700,000	357.13	0.975	₪ 15,562
21/07/2021	6670/212	האשל 11	756	₪ 8,000,000	564.23	1.00	₪ 14,179
05/09/2021	6669/431	יצחק בן צבי 35	763	₪ 9,400,000	569.28	1.00	₪ 16,512
02/01/2022	6670/234	הגפן 9	795	₪ 10,500,000	592.37	0.975	₪ 17,282
ממוצע							**₪ 15,884**
העסקה בנכס הנדון							
27/05/2021	**6669/494**	**הפועל 47**	**492**	**₪ 4,000,000**	**373.73**	**1**	**₪ 10,703**
מקדם התאמה למיקום							**0.67**

מניתוח עסקאות ההשוואה ועסקת המכר הנדונה, מתקבל כי תמורת העסקה הנדונה מהווה כ- 67% משווי ממוצע של עסקאות בשכונה במגרשים בעלי צורה דומה למגרש הנדון – צר וארוך - שאינם גובלים בכביש החוף.

בהכרעת אריה אריאל בגו"ח 6670/267, רח' הפועל 1, בחלקה צרה וארוכה שגם היא גובלת בכביש החוף, השווה השמאי המכריע בין עסקאות ברח' הפועל בחלקות בצד של כביש החוף לעסקאות בשכונה לחלקות שאינן גובלות עם כביש החוף והגיע לפערים של 40%. בתחשיבו הביא בחשבון השמאי המכריעה הפחתה של 35% בגין מיקום, שמהווה שקלול של הפחתה של 45% למגרשים עורפיים הגובלים בכביש החוף ו-25% למגרשים קדמיים הפונים לרח' הפועל.

בהתייחס לכל האמור לעיל, יובא בחשבון מקדם הפחתה בגין מיקום בסמיכות לכביש החוף של 0.67.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

2. במענה לשומות המכריעות שהוצגו בתגובה :

ערכי שווי בשומות מכריעות				
שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה
אורית גלן	6668/742	קפלן 70	16.02.2022	18,000
שלומי יפה	6669/431	בן צבי 35	22.02.2023	17,700
ערן ירקוני	6668/456	קפלן 55	12.07.2023	21,000
בועז קוט	6666/796	דוד המלך 62	01.05.2024	20,050
ממוצע במעוגל				19,000

3. להלן נתוח עסקאות ושווי למ"ר מבונה של השמאי המכריע יהודה פלד ברח' וינגייט 121 בהרצליה (גו"ח 6668/516). השמאי המכריע קבע שווי של 21,000 ₪ ברח' וינגייט במיקום המרוחק וללא השפעה של המרכז המסחרי .

מה שחשוב לענייננו זו העסקה הבאה :

השווי לשנת 2025 (מהטבלה) ברח' וינגייט 51 הינה 17,588 ₪ , למ"ר מבונה קרקע .

השווי מוסבר עקב קרבתו של הנכס למרכז מסחרי אחר כיכר דשליט מצפון למרכז המסחרי טיראן הסמוך לנכס הנשום .

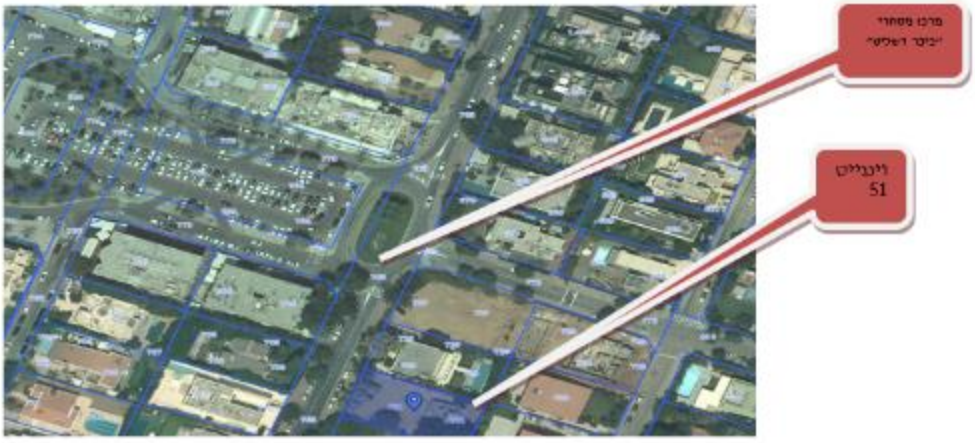
ח. שווי למ"ר מבונה

בחנתי את נתוני ההשוואה בשומות הצדדים.

להלן ניתוח נתוני עסקאות השוואה מהסביבה הקרובה, שחלקם פורטו לעיל ע"י הצדדים, כולל פוטנציאל לתוספת זכויות בהקלה:

תאריך	גו"ח	שטח במ"ר	תמורה בש"ח	שטח אקוי'	כתובת	התאמה לזמן	התאמה לנגישות ועורפיות	סה"כ מתואם
25/01/2022	6668/517	474.5	7,400,000	400.80	וינגייט 123	114%	1	21,093
14/03/2022	6668/788	818	14,000,000	663.8	וינגייט 127	113%	0.9	21,518
28/04/2023	6668/516	489.5	8,200,000	404.55	וינגייט 121 א (*)	108%	1	21,871
03/05/2023	6669/114	600	8,256,430	491.7	הנשיא 72	108%	0.9	16,280
19/11/2023	6668/922	499	11,800,000	412.0	קפלן 78	105%	0.9	27,045
15/02/2024	6668/1233	398	12,500,000	558.8	הנשיא 158	104%	0.9	20,911
16/02/2025	6668/731	502	7,500,000	414.41	וינגייט 51	99%	0.9	17,588
ממוצע במעוגל								21,000

(*) העסקה בנכס הנדון.



לטעמי זו ההוכחה הטובה ביותר למתודולוגיה שנקטתי ושהוצגה בהרחבה על ידי לחישוב שווי מ"ר מבונה קרקע לנכס הנשום, הממוקם בסמיכות מיידית למטרדי מרכז מסחרי של וילה בהרצליה פיתוח.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שמאי המבקש (במיילים מיום 08.09.2026)

להלן כלשונם:

שלום רב,

שמאי המשיבה לאחר שלא הציג **תחשיב אקסל אחד לנתוח עסקה בודדת** !! תוקף תחשיב שלא טרח להגיש כנגדו תחשיב נגדי .

ביקורת ללא תחשיב חילופי (של עסקאות מהשנים 2018- 2025 שהוצגו על ידו ללא כל תחשיב) איננה התמודדות מקצועית , אלא טענה בעלמא שיש לדחותה על הסף .

שלום רב,

השמאי המכריע מר יהודה פלד (שלכל הדעות אינו לטובתי והינו גורם אובייקטיבי) ניתח עסקה ברח' וינגייט 51 (6668/731) בסמוך למועד הקובע (16.02.2025) וקבע שווי של 17,588 ₪. (עמ' 27 שומה מכרעת 6668/516).

אז לשיטתו של שמאי המשיבה גם השמאי פלד טועה ?! ודאי שלא והוא תומך בשווי שקבעתי בשומת המבקשים רק שמאי הועדה מנתח עסקאות לא נכון ומגיע לשווי מעוות שאין לו כל אחיזה במציאות .

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

טל' 02-6569085 ׀ **פקס'** 02-5853464 ׀ **נייד** 052-5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הכרעה

פתח דבר

כפי שהובהר בפירוט לעיל, שמאי הצדדים הרחיבו בטיעוניהם מעבר לשומות ולמסמך התגובה של שמאי המשיבה, גם במיילים ובמסמכי השלמה.
ביום 08.09.2026 צירף שמאי המשיבה מייל התייחסות ובתוך כך הודיע כי הוא לפני טיסה.
לאחר מייל זה שלח שמאי המבקש התייחסויות נוספות.

שקלתי האם להמתין לשמאי המשיבה שיחזור מחו"ל, ע"מ שיגיב למיילים ולמסמך התגובה ששלח שמאי המבקש ביום 08.09.2026, זאת ככל שבכלל יחליט שהוא מוצא לנכון להגיב למסמך.

בסופו של דבר החלטתי כי בידי מספיק נתונים, וזכות הטיעון ניתנה לצדדים באופן מאוד רחב ונרחב כשלצידה הובאו בחשבון שיקולים נוספים לקידומו של ההליך, כגון הזכויות ליעילות וסופיות שעמדה עליהם הלכת בית משפט העליון, מעבר לכל האמור ובכדי להכריע בסוגיות שעמדו לפתחי, אין לי צורך בהתייחסויות נוספות של מי מהצדדים.
לפיכך, החלטתי תיערך בהתאם לנתונים שבידי כפי שפורטו לעיל בהרחבה.

ומהכלל אל הפרט:
בעניינו השבחה הנובעת מאישור בקשה להיתר בניה מס' 20250399 במסגרתה התבקשה הריסת בית קיים ובניית בית צמוד קרקע חדש, בן יחידת דיור אחת הכולל: מרתף + ממ"ד + 2 קומות + חניה מקורה + חדר מכונות תת קרקעי + בריכת שחייה + גדרות ופיתוח שטח.

בהתאם לשומת המשיבה, בגין אישור הבקשה הנדונה להיתר, חלה חבות בהיטל השבחה מהחלטת הועדה המקומית מס' 30 (בגין חניה ובגין מרתף מתחת לחניה) ומאישורה של הקלה כמותית.

בהתאם לשומת המבקש, בגין החלטת הועדה המקומית מס' 30 לא חלה השבחה ממרכיב החניה, וחלה השבחה ממרכיב המרתף שמתחת לחניה, וכן חלה השבחה בגין ההקלה הכמותית שאושרה.
שמאי המבקש חולק על מספר פרמטרים בשומת המשיבה, ולפיכך לטענתו ההשבחה החלה מהמרכיבים שמצא כמשביחים (מרתף מתחת לחניה ואישור ההקלה) נמוכה מזו שנקבעה על יד שמאי המשיבה.

לאחר שבחנתי והתעמקתי בטיעוני הצדדים, להלן החלטתי:

השבחה מהחלטת ועדה מקומית מס' 30 [מועד קובע 01.05.2005].

לטענת שמאי המשיבה, ההשבחה הנובעת במקרה זה היא בגין שטח חניה מבוקש של 35 מ"ר (במקדם השבחה של 0.1) ובגין שטח מרתף של 4 מ"ר מתחת לחניה במקדם שווי של 0.5. שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 8,000 ₪ כך שההשבחה מהחלטת הועדה המקומית מס' 30 מסתכמת לטענתו ב-44,000 ₪.

לטענת שמאי המבקש, לאור פס"ד צארום המהווה את ההחלטה השיפוטית האחרונה, לא חלה השבחה בגין שטח החניה המקורה. לטענתו, במצב קודם ניתן היה לבנות חניה מקורה מעבר לנספח העזר, כאשר החלטת הועדה המקומית "רק" הגדירה את שטח החניה אשר לא הוגדר (אך גם לא הוגבל) קודם לכן ומשכך לא הוסיפה שטח חניה נוסף בגינו יש לחייב בהיטל השבחה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

לחילופין, הציג תחשיב חלופי בו הביא בחשבון במצב קודם שטח חניה של 25 מ"ר ובמצב החדש 35 מ"ר כמבוקש, במקדם השבחה של 0.1 כבשומת המשיבה. יחד עם זאת, הביא בחשבון מקדם שוליות של 0.6, מקדם הפחתה למיקום של 0.85 ושווי מ"ר מבונה של 6,500 ₪, כך שההשבחה ממרכיב זה של חניה מקורה לשיטתו, היא 3,315 ₪.
בנוסף, הציג תחשיב השבחה בגין מרכיב המרתף שמתחת לחניה המקורה לפי 4 מ"ר במקדם שווי של 0.35 ובמקדם הפחתה למיקום של 0.85. בתחשיבו הציג שווי מ"ר מבונה של 19,000 ₪ בבחינת כי את ההשבחה למרתף זה, יש לחשב מכח אישור ההקלות (שווי מ"ר מבונה של 19,000 ₪ נקבע על ידו למועד הקובע של אישור ההקלות 07.01.2026) אך בדיון הבהיר שמדובר בטעות סופר ושהחיוב צריך להיות למועד קובע של אישור החלטת המליאה.

יצוין בהקשר זה כי שמאי המשיבה קבע את ההשבחה בגין מרכיב החניה המקורה והמרתף שמתחתיה, נכון למועד קובע של אישור החלטת המליאה, אך במסמך תגובתו הבהיר שמאחר ומדובר במרכיבי השבחה שהודאות שלהם היא רק במועד אישור בקשה להיתר (או אז יש ודאות למיקום החניה ולבינוי של מרתף תחתיה), על ההשבחה להיות מחושבת לפי מועד אישור הבקשה.

לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים, במסמכים שהעבירו לעיוני, בפס"ד צארום ובהחלטת ועדת ערר בסלמשהאדי עליזה ואח' להלן החלטתי:

<u>מועד קובע</u>

המועד הקובע לבחינת ההשבחה הוא מועד החלטת הועדה מס' 30.

א. מועד קובע זה נקבע על ידי שמאי המשיבה. אני מוצא טעם נפגם בכך שהמשיבה מוציאה תחת ידה שומת השבחה, בה היא קובעת השבחה לפי ערכים של מועד קובע מסוים, ולאחר מכן במסמך תגובתה לשומה האחרת או בעת הדיון, היא "מבהירה" לכאורה, ששמאי מכריע סוברני לעריכת שומה עצמאית ומשכך על אף שהיא קבעה השבחה למועד קובע מסוים, השמאי המכריע רשאי לקבוע השבחה למועד קובע אחר, מאוחר יותר - ומן הסתם לפי ערכי שווי גבוהים יותר.
סוגיית אי הודאות הרלבנטית להחלטת הועדה המקומית מס' 30, באם חניה תיבנה בצמוד למבנה העיקרי אם לאו, וכנגזרת מכך, האם ניתן להרחיב את שטח המרתף שמתחת לחניה אם לאו, ובהתאמה כי עניין הודאות קורם עור וגידים בעת אישור היתר, ובכלל זה החלטת ועדת ערר הר/82127/1224 **בסלמשהאדי עליזה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** (ניתנה ביום 16.07.2025) ו/או פס"ד ביהמ"ש המחוזי בעמ"נ (ת"א) 28867-04-24 **הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' מירה גל** (ניתן ביום 04.03.2025), כבר היו ידועים למשיבה בעת עריכת השומה.
לפיכך, שעה שהמשיבה באמצעות השמאי מטעמה, <u>שקלה את מכלול השיקולים המקצועיים</u>, <u>ושעה שמאז אותן החלטות/פסיקה, לא הייתה פסיקה חדשה</u>, אזי אין סיבה שבעטיה יהיו שוני כלשהו בין המועד הקובע לפיו חושבה ההשבחה בשומת המשיבה, לבין המועד הקובע **האחר**, הנטען בשלב שלאחר הגשת השומה.

ב. אני בדעה כי על אף שהעילה לחיוב הוא המימוש (הוודאי) בהיתר, על החיוב להיות בהתאם למועד המהווה את המקור לזכויות. לפיכך, אני בדעה כי המועד הקובע הוא מועד אישור החלטת הועדה מס' 20.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שטח חניה מקורה לחיוב

סוגיה קונקרטית זו נדונה, במסגרת הליך בפני שמאי מכריע, לאחריו במסגרת ערעור בפני ועדת ערר ולאחריו במסגרת ערעור מנהלי בבית המשפט המחוזי ת"א – יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפס"ד עמ"נ 14028-10-22 **צארום ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** (להלן: **פס"ד צארום**").

השמאי המכריע קבע בעניין זה שלא קיימת חבות בהיטל השבחה לאור העובדה שבתכנית 253א כבר היה ניתן לאשר בנוסף לשטח נספח של 25 מ"ר, מוסך בשטח העולה על 25 מ"ר.

המשיבה טענה כי במצב קודם ניתן היה לייחס שטח מקסימלי לחניה מקורה של 25 מ"ר דהיינו, יש לחייב בהיטל השבחה בגין הזכויות הנוספות מכח החלטת הועדה המקומית של 14 מ"ר נוספים.

ועדת הערר החליטה כי סעיף 36 לתכנית 253א מקנה אפשרות להקים מוסך לחניה, אולם שטח המוסך מוגבל ל- 25 מ"ר ולא התייחסה לטענה בדבר הנוהג להוציא היתרי בניה למבני חניה בשטח העולה על 25 מ"ר במצב קודם.

המחלוקת הגיעה אם כן, לפתחו של כבוד ביהמ"ש המחוזי.

טרם אציין את פסיקת ביהמ"ש בעניין זה, הרי שכבר בשלב זה ניתן לראות, כי בשונה מעמדת שמאי המשיבה דכאן, עמדת הועדה המקומית עצמה (שאומצה ע"י ועדת הערר) הינה שהזכויות לחניה מקורה מוקנות בתכנית 253א, אלא שהיקפן מוגבל לעד 25 מ"ר. ביהמ"ש המחוזי דן בסוגיה קונקרטית זו, לרבות בעניין ההיתרים שהוצגו לפניו המצביעים על הנוהג לפיו הותרה בניית נספח של 25 מ"ר ובנוסף חניה מקורה בשטחים משתנים העולים על 25 מ"ר ובסיכומו של דבר קבע כי "דין הערעור בנושא זה להתקבל".

בית המשפט דן בפרמטרים שיש לבחון כדי להכריע בעניין הנוהג, כדלקמן:

(תחילת ציטוט מפסה"ד)

*"**מידת אי החוקיות ועצימות הנוהג הפסול** - ראשית אין לפניי מקרה של שימוש בלתי חוקי של המערערים, אלא של נוהג של הוועדה המקומית. שנית, לעניין עצימות הפסלות, אכן, אני נוטה להעדיף את פרשנות ועדת הערר כי לא ניתן היה לאשר יותר מ- 25 מ"ר למוסך מקורה במצב הקודם. אולם, וזה העיקר לעניין זה, פרשנות השמאי המכריע והמערערים **אינה** בלתי סבירה ומתיישבת עם לשון סעיף 36 לתכנית 253א'.*

מכאן, אין לפנינו היתרי בניה שניתנו באופן בלתי חוקי מובהק, אלא שניתנו על סמך פרשנות סבירה של הוראות התכנית. אכן, כיום נראה כי הפרשנות שמציעה ועדת הערר ראויה יותר, בפרט לאור העקרונות הכלליים של פרשנות חוקי התכנון והבניה, אולם גם הפרשנות האחרת מתיישבת עם הלשון ויש בה היגיון.

***תיעוד הנוהג הפסול והיקפו** - מהדיון בפני השמאי המכריע עולה כי הוועדה המקומית הנפיקה היתרי בניה רבים בשטח העולה על 25 מ"ר לחניה מקורה. בעיקרי הטיעון טענה המשיבה כי אין מדובר בהיתרים רבים, אולם לא הציגה כל נתון לגבי ההיתרים שהונפקו ומועדם.*

*ראוי לציין לעניין זה כי בישיבה בפני ראש העיר מיום 8.7.2020 הציג הצוות המקצועי לראש העיר, כי "**הוועדה המקומית נהגה לתת את אותן זכויות במשך שנים מכח הוועדה שנתנה**".*

אני סבור כי לעניין שטחי השירות, הודאה ברורה זו של המשיבה, וכן הדיון לפני השמאי המכריע בה הוצגו היתרים שכאלו, יש בהם די לבסס את הטענה כי אכן ניתנו היתרי בניה רבים לשטחי מוסך העולים על 25 מ"ר, וכאמור הוועדה המקומית לא הביאה כל נתון שסותר זאת.

***מועד הפסקת הנוהג** - מדובר בנוהג אשר רק בישיבה בפני ראש העיר, לאחר המועד הקובע ואף לאחר מועד המימוש, נטען לגביו כי הוא לא עומד בקנה אחד עם תכנון במצב הקודם. במצב דברים זה, היו הנישומים זכאים*

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להסתמך על היתרי הבניה ועל הנוהג גם בנושא זה, כאשר זה גם השתקף במחיר הקרקע כפי שעולה מניתוח עסקאות ההשוואה בשומות הצדדים ובשומת השמאי המכריע.
מן האמור לעיל עולה, כי שקלול הפרמטרים האמורים בעניין שטח המוסך במצב הקודם מוביל למסקנה, כי יש מקום להביא בחשבון במצב הקודם לצורך תחשיב היטל ההשבחה, כי הוועדה המקומית נהגה לאשר מוסך בשטח העולה על 25 מ"ר, ומכאן אין בהחלטת הוועדה המקומית משום השבחה".
(סוף ציטוט מפסה"ד)

בסיכום פסה"ד נקבע: "***לאור האמור והמפורט לעיל, אני מקבל את הערעור במלואו וקובע כי יש להביא בחשבון לצורך הערכת שווי המצב הקודם את נוהג הוועדה המקומית ליתן היתרי בניה ל- 50% זכויות בניה ולמוסך מעל 25 מ"ר. לאור קביעה זו, אני מבטל את החלטת ועדת הערר, כך שהיטל ההשבחה יהיה בהתאם לשומה המכרעת***".

כאמור לעיל, במסגרת טיעוני המשיבה, טוען שמאי המשיבה כי הוגשה בקשה לרשות ערעור על פס"ד צארום ולכן לא מדובר בפסיקה חלוטה. בנוסף, הפנה להחלטתו של השמאי המכריע מר מישל אשור שנערכה לאחר פס"ד צארום, בה קבע השמאי המכריע שקיימת השבחה. עיינתי בהחלטתו של מר מישל אשור ומצאתי כי אכן בהחלטתו אימץ השמאי המכריע את החלטת ועדת הערר כי שטח חניה מקורה לא יכול לעלות על שטח נספח שהוגדר בתכנית 253א דהיינו על 25 מ"ר ואת ההשבחה חישב לפי שטח אפשרי של 39 מ"ר בהפחתת שטח קיים בהיתר של 26 מ"ר.
לאחר ששקלתי את כל הטיעונים ואת פס"ד צארום, אני בדעה כי מאחר ומדובר בפס"ד בבית משפט מחוזי ועל אף שאינו מהווה הלכה, אלא פס"ד מנחה בלבד, ומאחר ומדובר בפס"ד שעוסק במישרין ובמדויק בתכנית עליה חלוקים שמאי הצדדים, הרי שיש לאמצו כלשונו.
יתרה מזאת, גם אם נקבל את טיעוני המשיבה ונבקש לבחון השבחה בגין הדלתא שבין 25 מ"ר לשטח המבוקש (35 מ"ר) נקבל השבחה על שטח של 10 מ"ר במקדם 0.1 = 1 מ"ר אקו'.
מאחר ומדובר בהשבחה של 1 מ"ר אקו' (ובהיטל בגין 0.5 מ"ר אקו') שהחבות בגינו מוטלת בספק (לאור פרשנות לגבי שטח חניה במצב קודם) אני בדעה כי אין מקום לחיוב במקרה זה. כך למשל בסעיף הבא, בו החבות היא בגין שטחי מרתף מתחת לחניה, היקף החיוב באופן דומה, אינו גבוה בהיבט שטח אקו' (ראה בהמשך), אך אין ספק לגבי החבות.

<u>שטח מרתף חניה (מתחת לחניה המקורה) לחיוב</u>

במקרה דנן הצדדים אינם חלוקים כי יש לחייב בגין שטח של 4 מ"ר הנבנה כמרתף מתחת לשטח החניה המקורה.
מבדיקתי את היתר הבניה עולה כי אכן חלק מהמרתף המבוקש להיבנות במסגרת הבקשה הנדונה, מצוי מתחת לשטח החניה המקורה הצמודה למבנה העיקרי. עוד עולה כי מתחת לשטח החניה מבוקשים להיבנות 4 מ"ר כמוסכם על הצדדים, ובנוסף חלק משטח הממ"ד (לגביו אתייחס בהמשך בפרק ההקלה).
מאחר ובגין שטח ממ"ד אין חיוב בהיטל השבחה (לאור המימוש בהיתר), אני מקבל את הסכמת הצדדים לחיוב לפי 4 מ"ר בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מקדם שווי למרתף

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם 0.5, בשומת המבקשת 0.35.

ביום 22.04.2026 נערכה על ידי החלטה לנכס ברחוב וינגייט 11 בהרצליה פיתוח (להלן" **"החלטתי הקודמת ברחוב וינגייט"**), במסגרתה דנתי בהשבחה הנובעת מהחלטת ועדת מס' 30 כבמקרה שבעניינו.

בהחלטתי הקודמת ברחוב וינגייט, קבעתי כי גובה המרתף במועד הקובע של החלטת ועדה מקומית מס' 30 הוא 2.2 מ' ולפיכך כי מקדם השווי למרתף שמתחת לחניה המקורה נכון למועד הקובע בשנת 2005 הוא 0.45.

במקרה דנן אאמץ את אותו מקדם שנקבע על ידי בהחלטתי הקודמת, כאמור אף היא, לנכס באותו רחוב.

שווי מ"ר מבונה/הפחתה בגין מיקום

בהחלטתי הקודמת ברחוב וינגייט, הבאתי בחשבון שווי מ"ר מבונה של 8,000 ₪.

שווי מ"ר מבונה של 8,000 ₪ הובא בחשבון בהחלטתו של מר בועז קוט, בנכס בגו"ח 6517/378 בקרן הרחובות וינגייט/קדושי השואה, במרחק קצר של כ-45 מ' דרומית לנכס הנדון.

עיינתי בהחלטות נוספות של שמאים מכריעים שנערכו לנכסים ברחוב וינגייט, אשר בהן נבחנה ההשבחה מהחלטת הועדה מס' 30.

להלן הממצאים:

1. בהחלטה של גב' לילך בן פורת מיום 29.08.2023 לנכס ברחוב וינגייט 45, אמנם נקבע על ידי השמאית המכריעה כי לא חלה השבחה מהחלטת הועדה, אך עמדת המשיבה במינוי זה הייתה כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע 7,050 ₪.
2. בהחלטה של מר יעקב פז מיום 30.08.2022 לנכס ברחוב וינגייט 27 פינת רחוב קרן היסוד, קבע השמאי המכריע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע 7,200 ₪.
3. בהחלטה של מר דוד בריל מיום 02.04.2023 לנכס ברחוב וינגייט 36 קבע השמאי המכריע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע 7,500 ₪ לאחר הפחתה בשיעור של 5% בגין קרבה לבניה רוויה ומעורבת מסחר ומגורים (היה מדובר בחלקה גובלת – ד.ד).
4. בהחלטה של גב' דנה שיחור מיום 13.03.2023 לנכס ברחוב וינגייט 187 קבעה השמאית המכריעה כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע 7,580 ₪ (שם מעברו השני של רחוב וינגייט מול הנכס ניצב בי"ס – ד.ד).

לאחר ששקלתי את טיעוני שמאי המבקש, ולאור קרבת הנכס לכיכר ולחלקה המצויה ממול הנכס מעברו השני של רחוב וינגייט בה שימושי מסחר, ובהתאמה לערכי השווי שנקבעו ברחוב (בכלל זה החלטתי הקודמת ברחוב) וכן מאחר ועסקינן בשומת השבחה בה עלינו לנקוט במשנה זהירות ובשמרנות לגביית מס אמת, אני מקבל את עמדת שמאי המבקש לפיה על השווי למ"ר מבונה להיות נמוך יותר מ-8,000 ₪ אך איני מקבל את עמדתו, לפיה השווי הבסיסי 6,500 ₪ ועליו יש להפעיל מקדם הפחתה בשיעור של 15%.

במכלול השיקולים אביא בחשבון הפחתה בשיעור 5% מהשווי בו נקטתי בהחלטתי הקודמת ברחוב (מהשווי בו נקטה המשיבה במקרה שבעניינו) קרי\ שווי מ"ר מבונה לפיו תחושב ההשבחה – 7,600 ₪.

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

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לפיכך, ההשבחה הנובעת מהחלטת ועדה מקומית מס' 30 היא כדלקמן:

מרכיב	מ"ר	מקדם שווי	סה"כ מ"ר אקו'
שטח מרתף מתחת לחניות	4	0.45	1.8
שווי מ"ר מבונה ב-₪	7,600		
השבחה ב-₪	**13,680**		
היטל השבחה ב-₪	**6,840**		

השבחה מאישור ההקלות [מועד קובע 07.01.2026]

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה בגין אישור ההקלה הכמותית, בהתאם לשטחי הבניה שנוספו מכוחה, בכל אחד מהמפלסים, כדלקמן:
קומת מרתף – 15.41 מ"ר במקדם שווי של 0.5, קומת קרקע - 15.85 מ"ר במקדם שווי של 0.75 לאחר קיזוז שווי חצר, וקומה א' – 30.38 מ"ר במקדם שווי 1.
סך השטח האקו' לחיוב בהתאם לשומת המשיבה 49.97 מ"ר. בחישוב ההשבחה לפי שטח זה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 25,000 ₪ ומקדם התכלות של 0.9. לפיכך, בהתאם לשומת המשיבה מתקבלת השבחה בסך 1,124,000 ₪.

שמאי המבקש הציג תחשיב לפיו, בקומת המרתף אין תוספת שטח. אשר לשטחים הנוספים בקומת הקרקע ובקומה א', הוא מסכים עם השטחים כפי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה, אך ביחס לשטח שבקומת הקרקע טוען למקדם שווי של 0.7 (קיזוז שטח חצר לפי שווי של 0.3 ולא 0.25).
בנוסף, טוען לשווי מ"ר מבונה של 19,000 ₪ ולהפעלת מקדמי הפחתה כדלקמן: מקדם מיקום 0.85, מקדם התכלות 0.82, מקדם שוליות שטחים 0.8. אשר על כן, לשיטתו ההשבחה מסתכמת ב-439,403 ₪.

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, להלן החלטתי:

שטח לחיוב בקומת המרתף + מקדם שווי

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח מרתף מבוקש של 181.57 מ"ר ממנו הופחתו השטחים הבאים:

א. שטח תכסית הקומה (144.18 מ"ר לפי 18% משטח המגרש).
ב. שטח של 3.98 מ"ר חלק משטח חצר אנגלית.
ג. מרתף מתחת לחניה 4 מ"ר (בגינו בוצע חיוב בפרק קודם).
ד. פיר מעלית גרם מדרגות 14 מ"ר.

סך השטח לחיוב 15.41 מ"ר לפי מקדם שווי של 0.5.

לטענת שמאי המבקש, אין במקרה שטח לחיוב, שכן שטח המרתף המבוקש הוא 169.68 מ"ר כאשר במצב הקודם ניתן היה לבנות מרתף בשטח גדול יותר של 183.09 מ"ר:
תכסית קומה 144.18 מ"ר + ממ"ד 11.89 מ"ר + פיר מעלית 4.84 מ"ר + פיר מערכות טכניות 9.86 מ"ר + מדרגות 12.32 מ"ר.

בנוסף, הציג שמאי המבקשת תחשיב חלופי, לפיו השטח לחיוב הוא כבשומת המשיבה, תוך שיש לחשב את ההשבחה לפי שטח זה, אך בהכפלה במקדמי ההפחתה להם טוען (שוליות, התכלות, מיקום) לגביהם אתייחס בהמשך.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

כפי שציינתי בעת בחינת ההשבחה הנובעת מאישור החלטה מס' 30, הממ"ד נבנה בחלקו על חלק מהשטח שמצוי מתחת לחניה המקורה.
בבדיקתי את היתר הבניה ולפי מדידה גרפית שערכתי, שטח הממ"ד המבוקש לבניה מתחת לחניה המקורה הוא כ-5 מ"ר. שטח הממ"ד המבוקש לבניה בפועל גדול יותר, כך שבחלקו הוא מבוקש לבניה שלא מתחת לחניה המקורה, אלא מתחת לשטח אחר המהווה חלק מקומת הקרקע כדוגמת השטח מסומן בתשריט הקומה כשטח ל"מזווה". בנוסף, כפי שצוין בפרק שדן בהשבחה מהחלטת הועדה מס' 30, שטח של 4 מ"ר מבוקש לבניה כמרתף, שטח זה אף הוא מתחת לחניה המקורה ואינו משמש כממ"ד.

לכן, השטחים בגינם יש לחייב הם, כדלקמן:

במצב קודם ניתן לבנות מרתף לפי שטח תכסית + שטח שמתחת לחניה המקורה. בענייננו תכסית 144.18 מ"ר וחניה מקורה מבוקשת של 35 מ"ר.
אלא, שמאחר ומדובר בהיתר בניה, לא ניתן להביא בחשבון במצב קודם את כל השטח שמתחת לחניה המקורה, שכן לא התבקשה בכולו בניית מרתף. במילים אחרות, ניתן להביא בחשבון במסגרת מצב קודם את שטח התכסית + את השטח בו מבוקשת בניה מתחת לחניה המקורה (בענייננו 9 מ"ר) כאשר יתרת מרתף שיכולה להיות מבוקשת מתחת לחניה המקורה ולא נוצלה, ככל שתוגש בקשה כזו, תוכל להיות מחויבת מכח החלטה מס' 30.
לכן, במצב קודם טרם אישור ההקלה, שטח מרתף 144.18 + 9 מ"ר = 153.18 מ"ר במסגרתו היה נבנה הממ"ד.
שטח הממ"ד המבוקש, בגינו אין לחייב 11.89 מ"ר. לכן, **שטח מצב קודם ללא ממ"ד 141.29 מ"ר.**
במצב החדש שטח המרתף המבוקש לא כולל ממ"ד בשטח 11.89 מ"ר הוא 179.54 מ"ר. בהפחתת שטח מערכות טכניות ושירות של 9.86 מ"ר (שלא הובא בחשבון ע"י המשיבה) מתקבל 169.68 מ"ר כבשומת המשיבה.
שמאי המשיבה הפחית משטח המרתף במצב החדש 17.98 מ"ר של פיר מעלית וחדר מדרגות וחלק משטח חצר אנגלית ובנוסף שטח של 4 מ"ר בגינו בוצע כבר חיוב במסגרת קביעת ההשבחה מהחלטת הועדה מס' 30.
אני מקבל את הפחתת השטחים כפי שהובאו בחשבון ע"י שמאי המשיבה. לפיכך, בהפחתת 21.98 מ"ר נוספים מתקבל שטח מרתף לחיוב של 147.7 מ"ר (169.68-21.98)
ביחס למצב קודם ההשבחה 6.41 מ"ר (147.7-141.29).
לאור גובה המרתף המבוקש (2.22 מק' נטו), יובא בחשבון **מקדם שווי למרתף של 0.45.**

למעלה מן הצורך אציין שבשומת המבקש נכתב שהשטח המבוקש 169.68 מ"ר וכי השטח במצב קודם 183.09 מ"ר, ולכן כי לא חלה השבחה, אלא שהשטח במצב קודם כולל, בהתאם לנתונים שהציג שמאי המבקש, גם את שטח הממ"ד והמערכות הטכניות בעוד שבשטח המצב החדש השטח אינו כולל את הממ"ד והמערכות טכניות. לכן הנתונים אינם מציגים שטחים "מקבילים".

מקדם שווי לחיוב שטחי בניה נוספים בקומת הקרקע

הצדדים אינם חלוקים על השטח לחיוב בקומת הקרקע (**15.85 מ"ר**). המחלוקת בין הצדדים היא לעניין מקדם שווי החצר. בהחלטתי הקודמת ברחוב וינגייט וברבות נוספות אני קובע כי מקדם שווי חצר הוא 0.25. מקדם זה יובא בחשבון, קרי **מקדם השווי של השטחים הנוספים בקומת הקרקע לאחר קיזוז שווי חצר הוא 0.75.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>שטח לחיוב בקומה א ' + מקדם שווי</u>

הצדדים אינם חלוקים בסוגיה זו. **השטח לחיוב 30.38 מ"ר במקדם 1.**

<u>שווי מ"ר מבונה + הפחתה למיקום</u>

שמאי הצדדים הציגו החלטות שמאים מכריעים, עסקאות וניתוח שלהן, כל אחד באופן המאשש את עמדתו לעניין קביעת השווי.

הסוגייה המהותית בין הצדדים היא האם יש להביא בחשבון בעת ניתוח העסקאות, את הפוטנציאל הגלום לאישור ההקלות אם לאו. לשיטת המשיבה אין להביא בחשבון פוטנציאל זה, לשיטת המבקש יש להביאו בחשבון במקדם 0.45.

סוגית זו של ההתחשבות בפוטנציאל קבלת ההקלות בעת חישוב שווי מ"ר מבונה ממחירי תמורה בעסקאות, נדונה על ידי במספר החלטות שערכתי בסביבת הנכס, לרבות בהחלטתי הקודמת ברחוב. בהחלטותיי הסברתי כי קיים שוני מהותי בין הכרה בפוטנציאל במצב התכנוני הקודם של מדרגת ההשבחה המחויבת בהיטל (פוטנציאל לאישור ההליך התכנוני החייב בהיטל) לבין הכרה בפוטנציאל לתוספת זכויות בניה בעסקת השוואה לצורך גזירת ערכי שווי. לעניין זה, בהחלטותיי הפניתי להחלטות שמאים מכריעים ולהחלטות ועדות ערר רלבנטיות. כך למשל:

בהחלטת ועדת הערר, ערר (ת"א) 85169/16 **עמוס בדש נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, עלו עיקרי הדברים כדלהלן:

"עסקה במקרקעין לא נעשית, כידוע, תוך ציון מפורט בחוזה המכר של הערכת שוויו של כל רכיב מרכיבי המקרקעין, פיזיים, משפטיים וסטטוטוריים. הצדדים נוקבים במחיר אחד, אשר אמור לגלם את שווים של המקרקעין כמכלול במועד הנתון. מומחיותו של שמאי המקרקעין, היא, בין היתר, בניתוח מחירה של העסקה, ומה הוא כולל בחובו, ובמקרה דנן – חשיפת שוויו של מ"ר קרקע כפי שהוא עולה מהעסקה הקונקרטית.

*כפי שמציין השמאי המכריע בצדק, בסעיף 6.50 לשומתו "יש לנתח את השווי בהתאם למכלול גורמי התועלת כפי שנתפסים בעיני השוק, ובכלל האמור גם ציפייה כזו או אחרת לאישור ההקלות הכמותיות". **ואכן, אם מחירה של העסקה מגלם גם את ציפייה לאישור הקלות, הרי שבהגדרה אין הוא כולל רק שווי מ"ר קרקע "נקי" (אם אפשר לומר כך) כי אם גם ציפייה למתן הקלות."***

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

גם בחוות דעת מייעצת שערכתי לבקשת וועדת הערר במסגרת ערר הר/85220/11, בהרצליה בגוש 6530, חלקות 139, 156, רחוב בילינסון 5, 7, שכונת הרצליה הירוקה, הרצליה, בהחלטתה מיום 25.05.2021, דחתה ועדת הערר טענה, כי קיימת שגיאה בחוות הדעת לאור כך שלא הובא בחשבון נטרול הפוטנציאל של זכויות בניה שניתן לאשר בהקלה בניתוח עסקאות השוואה.

<u>להלן תמצית הדברים מתוך החלטת ועדת הערר:</u>

"לטענת הועדה המקומית, השמאי המייעץ הביא בחשבון השווי של כל מגרש, זכות לתוספת אחוזי בניה מכח התכנית החלה. אלא שמאחר שמדובר בזכויות מותנות, לא היה מקום להביאן בחשבון השווי.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

אין בידינו לקבל את טענת הועדה המקומית.

השמאי המייעץ לא ערך שומת היטל השבחה למגרשי ההשוואה, אלא ניתח את העסקאות בהן. במסגרת ניתוח העסקאות הוא הביא בחשבון – את מה שיביא בחשבון כל קונה סביר – כי על המגרש חלה תכנית המאפשרת זכויות מותנות. השמאי המייעץ היה מודע היטב לכך שמדובר בזכויות מותנות ולפיכך, כפי שהוא מציין, למען השמרנות ואי הוודאות ביחס לאישור שטחים אלה ע"י הועדה המקומית, הוא קבע לשטחים אלה מקדם של 0.25, דהיינו רבע משווים כזכויות מוקנות. לאמור, השמאי המייעץ ניתח את עסקאות ההשוואה על בסיס פרמטרים שהיה מניח קונה סביר, כדת וכדין.

הפסיקה שאליה מפנה הועדה המקומית, בעניין עמ"נ (ת"א) 65422-12-15 ***הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' קוזניץ בוריס*** *(פורסם בנבו, 29.10.17), בר"מ 9287-17* ***נזרי בטי ואח נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה*** *(פורסם בנבו, 05.08.18), ועמ"נ 19341-04-19* ***הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' דייניש*** *(פורסם בנבו, 27.10.2019). עוסקת באופן שבו יש להטיל היטל השבחה. היא אינה עוסקת, מטבע הדברים, באופן שבו מעריך השוק את הזכויות המותנות, ועניין זה הינו עניין שמאי. ככל שקיימת אי הלימה בין הפסיקה או פרשנותה לבין האופן שבו השוק מעריך את הזכויות, התוצאה אינה יכולה להיות הנחיה לשמאי המייעץ לבחון את העסקאות לא על פי שווי השוק שהן משקפות, שכן הנחיה שכזו תעמוד בסתירה להלכות מחייבות של בית המשפט העליון. ראו: רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ (פורסם בנבו, 31.12.2014)."* (ההדגשות במקור).

<u>בהחלטת מר אלי כהן בגו"ח 6668/1013, רחוב אליעזר אריה 40, נבחנו מדגמית מספר בקשות להיתרי בניה מהסביבה הקרובה, כדלהלן:</u>

גו"ח	כתובת	שטח מגרש	% בניה ע"פ תב"ע	% בניה לפי היתר
6668/950	שבט מנשה 12	1013	36%	[5]36%
6668/1017	האשל 141	1005	36%	[6]36.54%
6668/658	וינגייט 33	1391	36%	40.81%
6668/408	קפלן 97	1042	36%	41.20%
6668/302	הקידמה 66	1028	36%	41.56%
6668/339	הקידמה 73	1053	36%	41.97%
6668/580	חבצלת השרון 18	1003	36%	[7]45.30%
6668/413	בזל 47	1042	36%	46.59%
6667/757	שלווה 53	809	36%	[8]46.85%
6668/442	האשל 94	1043	36%	46.90%

[5] ההיתר הינו תוספת ושינויים לבית קיים.

[6] ההיתר הינו תוספת ושינויים לבית קיים.

[7] לאחר אישור ההיתר הוגשה בקשה לתכנית שינויים להיתר המקורי **<u>הכוללת ביטול הקלה 5% באחוזי הבניה והקטנת השטח העיקרי (שינוי בהקלה 6% באחוזי הבניה).</u>** אציין כי הבקשה נדחתה פעמיים בשל אי עמידה של המבקש בתנאים.

[8] לאחר אישור ההיתר הוגשה בקשה לתכנית שינויים להיתר המקורי **<u>הכוללת הקטנת שטח עיקרי ע"י ביטול הקלה 5% באחוזי הבניה והקטנת שטח עיקרי מתוך 6% הקלה שאושרה.</u>** טרם התקבלה החלטה ע"י הועדה המקומית בנוגע לבקשה.

בבחינת היתרים נוספים בסביבה והפירוט המופיע בהחלטת הגב' לילך בן פורת בגו"ח 6666/389, אותרו היתרים רבים המנצלים הקלות לתוספת זכויות בניה.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הנ"ל בהתאמה גם להחלטותיי הרבות בסביבה המנצלות הקלות דומות[5].

עוד הבהרתי כי:
"בדומה להחלטות שמאים מכריעים אחרים, אני בדעה כי בעת ניתוח עסקאות ההשוואה נדרש להביא בחשבון את מרכיב הפוטנציאל לאישור הקלות אשר רואה לנגד עיניו קונה מרצון, בהתחשב בכך שהקלות אלו מבוקשות ומאושרות כדבר שבשגרה בשכונת הרצליה פיתוח בפרט ובעיר בהרצליה בכלל.
עם זאת.....שווי ההקלות יחושב במקדמים המגלמים אפשרות לניצול חלקי ואי וודאות לגבי אישור ההקלות".

מהמקובץ, עמדתי שיש להביא בחשבון בניתוח עסקאות השוואה את הפוטנציאל הגלום בקבלת ההקלות, זאת במקדם 0.36.
לפיכך אני בדעה כי בעת ניתוח העסקאות, יש מקום להביא בחשבון פוטנציאל לקבלת ההקלות, אם כי לא באופן מלא בבחינת ניצול ודאי ומלא של הזכויות.

לגופם של ערכי השווי, שמאי המשיבה הציג עסקאות לפיהן קבע שווי מ"ר מבונה של 25,000 ₪ תוך שכאמור לא הביא בחשבון תוספת אקו' לשטחים בגין פוטנציאל כלשהו מאישור הקלות.
בשומת המבקש נותחו עסקאות ולפיהן שווי מ"ר מבונה בגבולות 18,500 ₪ תוך שבעת ניתוח העסקאות הובא בחשבון פוטנציאל אישור הקלות. יש לציין כי המועד הממוצע לעסקאות שהוצגו הוא תחילת שנת 2024.
כמו כן הציג שמאי המבקש החלטות שמאים מכריעים לפיהן שווי מ"ר מבונה ממוצע 18,900 ₪. יש ציין כי המועד הממוצע להחלטות השמאים שהציג הוא סוף שנת 2023.
במסמכי התגובה וההשלמה של הצדדים עיבו כל אחד את טיעוניו בנתונים נוספים ע"מ לאשש את עמדתו ולהפריך את טיעוני הצד שכנגד.

בהחלטתי הקודמת ברחוב קבעתי לאחר שקלול נתונים של ניתוח עסקה בנכס + החלטות שמאים מכריעים, כי שווי מ"ר מבונה הוא 23,000 ₪ נכון למועד קובע 01/2024. בעניינו המועד הקובע 01/2026.
בחנתי את העסקאות שהציגו הצדדים ועיינתי בהחלטות שמאים מכריעים שנערכו לנכסים ברחוב וינגייט:
להלן הממצאים:

1. בהחלטה של מר ברק שוורצברד מיום 22.05.2025 לנכס ברחוב וינגייט 215, קבע השמאי המכריע שווי מ"ר מבונה בסך 21,199 ₪ למועד קובע 31.05.2023 (מועד אישור הקלות).
2. בהחלטה של גב' רינת וויס רביב מיום 13.08.2024 לנכס ברחוב וינגייט 127 , קבעה השמאית המכריעה שווי מ"ר מבונה בסך 24,000 ₪ למועד קובע 28.06.2023 (מועד אישור הקלות).
3. בהחלטה של מר יהודה פלד מיום 23.03.2026 לנכס ברחוב וינגייט 121ב', קבע השמאי המכריע שווי מ"ר מבונה בסך 21,000 ₪ למועד קובע 13.11.2024 (מועד אישור הקלות).
4. בהחלטה של גב' לילך בן פורת מיום 11.03.2026 לנכס ברחוב קרן היסוד 53 (פינת וינגייט 16 – ד.ד), קבעה השמאית המכריעה שווי מ"ר מבונה בסך 24,000 ₪ למועד קובע 25.12.2024 (מועד אישור הקלות).

לאור הנתונים ולאחר שעיינתי בנתונים ובניתוחים שערכו שמאי הצדדים הן בשומותיהם והן במסמכי התגובה, בדיון ולאחריו, אני סבור כי בהתאמת זמן מחד, ובהפחתה מסוימת בגין קרבה למבנה בשימושים מסחריים

[5] **ראו לדוגמא החלטה בגו"ח 6668/1016, רחוב האשל 139 הרצליה, מיום 25.01.2024.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

וכיכר מאידך (כפי שציינתי בהשבחה שנבחנה להחלטת הועדה מס' 30) , ניתן לקבוע כי **שווי מ"ר מבונה בגבולות 23,750 ₪ הוא סביר לנכס הנדון.**

עוד אבהיר כי להערכתי השווי שנקבע ע"י שמאי המבקש (16,150 ₪) אינו סביר במועד הקובע ובסביבת הנכס.

ראה שומת מכריעה של מר אייל יצחקי מיום 14.04.2015 בה הוא קבע שווי מ"ר מבונה של 15,500 ₪ לנכס המהווה מגרש ריק ברחוב וינגייט 213, זאת למועד קובע של **2014**.15.01. מול הנכס שבשומת מר אייל יצחקי מעברו השני של רחוב וינגייט, מבנה המשמש את קונסוליית אירלנד ומבנה ציבורי גדול (כולל מגרש חניה) המשמש כמרכז תרבות אומנות ותוכן.

<u>מקדם התכלות</u>

עיינתי במספר החלטות שערכתי לנכסים בסביבת הנכס ומצאתי כי הובא על ידי בחשבון מקדם התכלות של 0.9. כך בהחלטות הנכסים הבאים : גו"ח 6666/18 מועד קובע 09.10.2024, גו"ח 6667/309 מועד קובע 02.02.2022 ו-גו"ח 6667/414 מועד קובע 28.07.2022[6], גו"ח 6667/485 מועד קובע 13.09.2023).

בעניינו בניה חדשה, בהיקפי בניה גדולים של כ-561 מ"ר (עיקרי + שירות, עילי ותת קרקעי) ובכלל זה מרתף רחב בשטח כ-190 מ"ר + בריכה.

לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים ולאור האמור, אני בדעה כי מקדם התכלות של 0.9 משקף את אורך החיים הכלכליים הסביר של הנכס.

ככלל, ככל שהבניה מתאפשרת בהיקפים גדולים יותר ובתכנון מודרני ומשופר, כך גדלה הסבירות שאורך החיים הכלכליים של הנכס יהיה גבוה יותר.

<u>שוליות שטחים</u>

בהרצליה פיתוח קיים ביקוש לשטחי בניה נרחבים כפי שעולה גם מהיתרי הבניה הרבים המבקשים לנצל את ההקלות הכמותיות, גם אם לא מדובר בניצול מלא שלהן. בעניינו באופן דומה מבוקשים אותם שטחי בניה נרחבים המנצלים את זכויות התב"ע, בתוספת השטחים מההקלה הכמותית שאושרה.

בהחלטתי הקודמת ברחוב היה מדובר בבינוי מבוקש של כ-836 מ"ר ב-3 מפלסים, ליחידת דיור אחת, מתוכם כ-322 מ"ר (קרוב ל-40% מסך שטח הבניה המבוקש) בקומת המרתף.

לפיכך, קבעתי בהחלטתי קודמת זו מקדם שוליות לתוספת השטח שהתבקשה בהקלה למרתף.

בעניינו, בית המגורים המבוקש בשטח בניה כולל של כ-525 מ"ר בחלוקה של כ-335 מ"ר עיקרי + שירות מעל הקרקע בשני מפלסים וכ-190 מ"ר מרתף (כל זאת בתוספת חניה 35 מ"ר).

איני מוצא שמדובר בהיקף שטח בינוי גדול, ביחס לבתים חדשים (צמודי קרקע הנבנים במספר מפלסים מעל קומת מרתף) המבוקשים לבניה בהרצליה פיתוח, באופן בו יש להחיל על השטחים הללו מקדם שוליות.

[6] **בהחלטה זו הובא בחשבון מקדם התכלות 0.89**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

סיכום ההשבחה מאישור ההקלות

הקלה	שטח לחיוב במ"ר	מקדם שווי	סה"כ אקו'
כמותית שטח לחיוב בקומת מרתף	6.41	0.45	2.88
כמותית שטח לחיוב בקומת קרקע	15.85	0.75	11.89
כמותית שטח לחיוב בקומה א	30.38	1	30.38
סה"כ שטח אקו' לחיוב	**45.15**		
שווי מ"ר מבונה ב-₪	23,750		
מקדם התכלות הקלות	0.9		
השבחה ב-₪	**965,124**		
היטל השבחה ב-₪	**482,562**		

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 6668 חלקה: 882, רחוב וינגייט 139, שכונת "הרצליה פיתוח", הרצליה, בגין מימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה מס' 20250399, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
החלטת ועדה מס' 30	01.05.2005	₪ 13,680	₪ 6,840
אישור הקלות	07.01.2026	₪ 965,124	₪ 482,562

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת היתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

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

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין מושא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 10.09.2026.

בכבוד רב,

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

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



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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net