תאריך: 16.01.2023
מס' בקשה/מינוי: 534-2022
מספרנו: 3834

לכבוד

המבקשים – צחי בראל, טל בראל
דוא"ל: isaac.barel@gmail.com

באמצעות מר בועז הלפרין שמאי מקרקעין
דוא"ל: boaz@halperins.net

המשיבה – הועדה המקומית לתו"ב מרחב הרצליה – כפר שמריהו
דוא"ל: mehandes@kfar.org.il

באמצעות מר גיל סגל שמאי מקרקעין
דוא"ל: gil@gilsegal.co.il

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 6671 **חלקה:** 29 (חלק) **כתובת:** רח' דרך השדות 59, מ. מ. כפר שמריהו

1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי 534-2022 מיום 09.03.2022, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

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

גורם ההשבחה: אישורן של הקלות.

גורם המימוש: בקשה להיתר בניה מס' 20210207, תיק בנין 30366[1].

מהות הנכס: קרקע (חלק מחלקה)[2], המהווה מגרש ריק ופנוי, אשר עליה עתיד להיבנות בית מגורים חד-משפחתי, הכולל קומה אחת מעל קומת מרתף ובריכה בחצר.

3. מועד דיון

ביום 09.06.2022, קיימתי דיון[3] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

[1] ביום 10.04.2022 ניתן היתר בניה חתום דיגיטלית מס' 20210207, בגינה של בקשה זו.

[2] הקרקע מהווה את צדה המערבי של החלקה בהתאם למפורט בהסכם חלוקה ושיתוף בין בעלי הזכויות, מיום 14.11.2019.

[3] עקב סכנת הידבקות מנגיף הקורונה, למרות ההקלות , בהסכמת הצדדים, התקיים דיון באמצעות שיחת וועידה בוידיאו (zoom).

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 24.05.2022, ע"י החת"מ.

לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך סיקור חיצוני.

כפי שנראה ביום הביקור בנכס נשוא ההחלטה, נראה כי טרם החלו עבודות הבניה בחלק הנדון.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רח' דרך השדות 59, מועצה מקומית כפר שמריהו.
גוש	:	6671.
חלקה	:	29 (חלק).
שטח חלקה רשום	:	3,582 מ"ר.
שטח הקרקע הנישום[4]	:	1,667 מ"ר + דרך פרטית בשטח של 124 מ"ר (248/2 מ"ר – 50% מהזכויות).
זכויות רשומות	:	בעלויות, ארז גל אדם, חלק בנכס 1/2, **בראל טל, חלק בנכס 1/4,** **בראל צחי, חלק בנכס 1/4,** הזכויות רשומות בפנקס הזכויות.
מהות הנכס	:	קרקע (חלק מחלקה)[5], המהווה מגרש ריק ופנוי, עליה עתיד להיבנות בית מגורים חד-משפחתי, הכולל קומה אחת מעל קומת מרתף ובריכה בחצר.

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר גיל סגל, שמאי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשים, נערכה ע"י מר בועז הלפרין, שמאי מקרקעין.
- העתק מכתב הודעה בדבר חבות בהיטל השבחה בגין אירוע השבחה, מאת המועצה המקומית כפר שמריהו, מיום 02.02.2022.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הזכויות, הופק ביום 13.03.2022.
- העתק שומת השבחה שנערכה בנכס הנדון, בגין מימוש אחר (מכר), ע"י שמאית המקרקעין, גב' אילת לוז בן-דב, מיום 18.08.2020.
- פסקי דין, החלטות וועדות ערר.
- החלטות שמאים מכריעים.
- העתק הסכם מכר, מיום 14.11.2019.
- העתק הסכם חלוקה ושיתוף לרבות נספחים, שנערך ונחתם ביום 14.11.2019.
- העתק פרוטוקול החלטת וועדת משנה לתו"ב, ישיבה מספר 690, בתאריך 13.09.2021.
- תוכניות תכניות והיתרי בניה קודמים בנכס נשוא ההחלטה.
- תצ"ר מס' 391/1940.

[4] שטח הקרקע המיוחס לנכס נשוא ההחלטה לפי הסכם חלוקה ושיתוף (ראה הרחבה בהמשך ההחלטה - בפרק מצב משפטי).

[5] הקרקע מהווה את צדה המערבי של החלקה בהתאם למפורט בהסכם חלוקה ושיתוף בין בעלי הזכויות, מיום 14.11.2019.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- העתק תשריט תכנית הבקשה להיתר הבניה מס' 20210207, תיק בנין 30366[6].
- העתק תיק מידע להיתר, חלקה 29 בגוש 6671, מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה מיום 06.05.2020.
- מכתב תשובת המשיבה (וועדה מקומית) לשומה האחרת (שומת המבקשים), מיום 25.05.2022.
- טיעוני הצדדים המהווים את פרוטוקול עיקרי הדיון.
- מסמכים (החלטות וועדת ערר, פס"ד, נתוני השוואה) כפי שנתקבלו לאחר הדיון משמאי המבקשים.
- התייחסות שמאי המשיבה בהודעת דוא"ל למסמכי המבקשים שהוגשו לאחר הדיון.
- שונות (ביקור בנכס ובסביבתו, תצ"א, מידע מאתר הוועדה המקומית וכיוצ"ב).

7. <u>מועד קובע</u>

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

המועד הקובע לאומדן שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע	שונות
אישורן של הקלות	13.09.2021	מועד אישור הבקשה ע"י וועדת משנה לתו"ב

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

תיאור הנכס: הנכס נשוא ההחלטה הינו קרקע המהווה חלק מחלקה (צדה המערבי), המהווה מגרש ריק ופנוי, עליה עתיד להיבנות בית מגורים חד-משפחתי הכולל קומה אחת מעל קומת מרתף ובריכה בחצר.

תיאור החלקה: הקרקע ידועה כחלק מחלקה מס' 29 בגוש 6671, צורתה של החלקה בעיקרה הינה רגולרית (כעין דמוי מלבן בקירוב).

בהתאם למפורט בתצ"ר מס' 391/1940 (ובדומה למידע המפורט בתכנית הבקשה להיתר הבניה), רוחב החזית המזרחית (דרך השדות) הינה 37.75 מ', אורך החזית הצפונית (חלקה 193) הינה 90.35 מ', אורך החזית הדרומית (חלקה 35) הינה 92.20 מ', רוחב החזית המערבית (חלקה 142) הינה 40.86 מ'.

בהתאם למפורט בנסח רישום המקרקעין האינטרנטי, שטחה הרשום הינו 3,582 מ"ר.

<u>גבולותיה של החלקה, כדלקמן</u>:

צפון: חלקה 193 בגוש 6671, עליה בנוי מבנה מגורים.

דרום: דרך סלולה / רחוב היוגב.

מזרח: דרך סלולה מחופה אספלט / רחוב דרך השדות.

מערב: חלקה 142 בגוש 6671, עליה בנוי מבני מגורים.

תיאור סביבת הנכס: הנכס נשוא ההחלטה ממוקם ברחוב דרך השדות בתחום שיפוט המועצה המקומית כפר שמריהו המהווה יישוב בעל צביון כפרי ויוקרתי.

כפר שמריהו גובל במערב בכביש מס' 2 (כביש החוף), בצפון במושב רשפון, במזרח בשטחים פתוחים וכביש מס' 20 (כביש איילון) ובדרום בעיר הרצליה.

הסביבה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע יוקרתיים וותיקים לצד חדשים.

[6] ביום 10.04.2022 ניתן היתר בניה חתום דיגיטלית מס' 20210207, בגינה של בקשה זו.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

רח' דרך השדות הינו כביש דו-סטרי, תחילתו בדרום במפגשו ברחוב המעפילים וסיומו בצפון בדרך ללא מוצא (בסמוך לרחוב האילנות).

נכסים משלימים: בסביבת הנכס קיים מרכז מסחרי לצד מבני ציבור שונים כגון בית ראשונים, סניף דואר, גני ילדים, בית קברות, בית כנסת, מועדון ספורט כפר שמריהו, בית ספר, מרכז וייל לתרבות וקהילה, ועוד.

נגישות: הגישה המרכזית לחלקה הינה מהחזית המזרחית (רח' דרך השדות), ישנה נגישות נוספת מצדה הדרומי (רח' היוגב).

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

9. מצב תכנוני ורישוי

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

מצב קודם

תכנית מס' 410-א'

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1461, ביום 04.07.1968.

יעוד	:	החלקה מסווגת באזור חקלאי ב'.
שטח מגרש מינ'	:	5,000 מ"ר.
שטח בניה מקסימלי	:	עד 300 מ"ר למגורים.
נספח	:	50 מ"ר בגובה 2.4 מ' כולל עובי התקרה, לפי הדרוש למבנים חקלאיים.
גובה מקסימלי של בנין	:	קומה אחת או קוטג'.
מס' יח"ד למגרש	:	1.
קווי בניין	:	צדדי - 5 מ', אחורי - 10 מ', קדמי - 5 מ' או כפי שמסומן בתשריט.
רוחב מינימלי של החזית	:	25 מ'.

הערות

א. יהיה זה בכוחה של הועדה המקומית להוציא היתר לבניה דו משפחתי באזור מגורים א' לאחר שיוכח שיח"ד נוספת היא לבני משפחת בעל הבניין (הורים, בנים וכד'), ולאחר שהמועצה המקומית כפר שמריהו תמליץ על אישור הבקשה.

ב. במגרשים הקיימים ששטחם פחות מ - 5,000 מ"ר באזור חקלאי ב' ושאינם מיועדים לחלוקה מחדש יהיה בכוחה של הועדה המקומית להתיר הקמת בנייני מגורים לפי התנאים של אזור מגורים א'.

תכנית מס' 1459

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2455, ביום 20.07.1978.

התכנית מסווגת את החלקה לאזור חקלאי ב'.

התכנית מבטלת את הערה ב' בסעיף "הערות" של לוח החלוקה לאזורים והגבלותיהם בתכנית 410 א' וקובעת כי באזור חקלאי ב' יהיה בכוחה של הועדה המקומית להוציא היתרי בניה במגרשים שגודלם מעל 1,100 מ"ר ליח"ד נוספת ולא יותר מ - 2 יח"ד, וזאת בכפוף להוראות אזור מגורים א' ואחרי שתתקבל המלצתה של המועצה המקומית כפר שמריהו.

המרחק בין צידי הבנינים יהיה 8 מ' לפחות, המרחק בין הבנין החזית המגרש לבין הבנין העורפי יהיה לפחות 12 מ'.

תכנית מס' הר - 1914 א'

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4343, עמוד 298, ביום 26.10.1995.

התכנית מבטלת את הגבלת בן משפחה - שינוי הערה א' בסעיף "הערות" של לוח החלוקה לאזורים והגבלותיהם בתכנית 410 א'.

באזור מגורים א' ובאזור חקלאי ב' תותר בניית 2 בתים ללא קיר משותף וללא התניה לקרבה משפחתית ללא שינוי בזכויות הבניה, יקבע מרחק המינימלי של 8 מ' בין הבתים.

יבוטל הצורך בהמלצת המועצה המקומית כפר שמריהו לאישור הקמת בית שני.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית מס' הר - 1914 (מרתפים כפר שמריהו)</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4346, עמוד 352, ביום 09.11.1995.

מטרת התכנית - קביעת הוראות ותנאים הנוגעים לבניית מרתפים והשימוש בהם.

כל שטחי המרתף יהיו שטחי שירות בלבד בתוספת לשטחים העיקריים המותרים באותו בניין. שטחים עיקריים במרתף יחשבו אך ורק אותם שטחים לשימוש של אולם התעמלות או חוגים או משחקים לשירות הדיירים בלבד.

<u>להלן הוראות בניה</u>:

שטחי הבניה במרתף	:	וילות במפלס אחד - עד 50% משטח הבניה המותר, ובנוסף חניה עד 30 מ"ר ומקלט/ממ"ד בשטח של 7 מ"ר. קוטג'ים ביותר ממפלס אחד - עד 100% היטל הבניין.
גובה קומת המרתף	:	2.2 מ'.
השימושים המותרים	:	חניה, מקלט, מתקנית הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, מחסן וכן אולם התעמלות, ספורט, חוגים, משחקים לשירות הדיירים בלבד ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. סה"כ השטח למחסנים יחושב לפי 25 מ"ר לכל היותר לדירה, יתרת השטח תשמש את כל דיירי הבית לתחזוקת הבניין. בהיתר לבניית מרתף לוילה או קוטג' ניתן יהיה להקים מבנה עזר מעל פני הקרקע או מתחת לפני הקרקע ובלבד ששטחו של מבנה העזר לא יעלה על 25 מ"ר, אם ימוקם מעל לפני הקרקע יעמוד בתנאים הקבועים בתכנית הר/410א'.
הערות	:	תורשה קומת מרתף אחת בלבד. הכניסה למרתף מתוך יח"ד ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת. לא תותר בניה והתקנת מטבח במרתף.

<u>תכנית מס' הר - 1942</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4536, ביום 26.06.1997.

התכנית מבטלת את הערה ב'1 בסעיף "הערות" של לוח החלוקה לאזורים והגבלותיהם של תכנית 410א' וקובעת, כי באזור חקלאי ב' ניתן יהיה לבנות במגרשים שגודלם לפחות 1,000 מ"ר ומעלה, יחידת דיור נוספת. סה"כ 2 יח"ד בשטח כולל של 300 מ"ר ועפ"י הוראות לוח חלוקה לאזורים והגבלותיהם של תכנית מתאר 410א', המתייחסים לאזור מגורים א'.

<u>תכנית מס' הר/1993</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4832, עמוד 1738, ביום 14.12.1999.

התכנית קובעת הוראות בדבר בניית בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים - וילות וקוטג'ים.

הגודל המירבי של בריכת השחייה יהיה 100 מ"ר בקווי בניה של 4 מ' לכל כיוון, איסור קירוי הבריכה.

בסמוך לבריכה יבנה מבנה עזר תת קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה, בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר (שטח מבנה עזר זה הינו בנוסף לזכויות הבניה המוקנות עפ"י התכנית החלה על השטח).

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית מס' הר/1635א'</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4856, עמ' 2662, ביום 20.02.2000.

התכנית קובעת הוראות בניה בחלל גג הרעפים באזורי מגורים.

חלל גג הרעפים – החלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה לבין גג רעפים משופע, שטחו של החלל יחושב לפי התקנות לחישוב שטחים.

במבני מגורים צמודי קרקע, ניתן לבנות גג רעפים ולהשתמש בחלל גג הרעפים לצורך מגורים, בתנאים הקבועים להלן:

- גג הרעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות.
- גובה בסיס משטח הרעפים לא יעלה על 50 ס"מ מעל רצפת חלל גג הרעפים.
- רום גג הרעפים לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס 0.00+.
- הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיו.
- חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגרלי של בית המגורים אליו הוא קשור, חלל גג הרעפים לא יהווה יח"ד נוספת.
- השטח המירבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים.
- זכויות הבניה יהוו תוספת לזכויות הבניה המותרות על פי כל תכנית שקיבלה תוקף עד למועד הפקדתה של תכנית זו.

<u>תכנית מס' הר/מק/1635ב'</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5022, ביום 14.10.2001.

בהתאם להוראות התכנית שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45° בכל חתך.

מבנה גג הרעפים מותר כפי שהוגדר לעיל מותר שיהיה מעץ, בטון וכל חומר אחר אשר יאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתקנים.

<u>החלטת ועדה מס' 30</u>

בהתאם להחלטת ועדה ישיבה מס' 30 מיום 01.05.2005, בהתאם לסעיף 13 (ב) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב - 1992), קובעת מליאת הועדה המקומית תוספת שטחי שירות לחניה לתכנית המתאר 253 א', על תיקוניה, **ולתכנית הר/410 א', על תיקוניה**, במבנים צמודי קרקע (קוטג'ים), בהתאם לפירוט הבא:

ביחידות צמודות קרקע על פי תכנית תקפה שאושרה או הופקדה לפני 23.02.1992 - 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 מס' הר/מק/2151</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6206, עמוד 2783, ביום 28.02.2011.

התוכנית קובעת הנחיות ברורות למפגש בין חזית השטח הפרטי לרחוב.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית הר/2232</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6686, עמוד 1046, ביום 04.11.2013.

התוכנית מוסיפה שימוש עיקרי לשימושי השירות המותרים במרתפים באזורי מגורים, ללא אפשרות לנייד שטחים עיקריים מקומת המרתף.

יותרו שימושים עיקריים למגורים כגון: חדרי מגורים, חדרי עבודה ומשחקים, מטבח, חדרי רחצה סאונה וכדומה בנוסף לשימושים למטרות שירות.

גובה מרתף לשטח עיקרי לא יפחת מ-2.5 מ' ולא יעלה על 3.5 מ'.

התכנית מאפשרת להקים מרתף לפי מלוא קונטור קומת הקרקע בבית מגורים, גם כאשר מדובר בבית בן קומה אחת בלבד.

תותר חצר אנגלית סביב קירות המרתף בקווי הבניין בעומק מרבי עד למפלס תחתית רצפת המרתף.

<u>מצב חדש[7] – רישוי</u>

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

א. רשיון לבניה מס' 283 מיום 22.02.1967, תיק מס' 5737.

גוש: 6671, חלקה: 212.

מהות המבנה ותכליתו: בית מגורים חדש (חוילה)[8].

שטח בניה: קומת קרקע 136.77 מ"ר, קומה א' 94.50 מ"ר, מבני עזר 40.64 מ"ר.

ב. היתר בניה מס' 20141203 מיום 15.12.2014, תיק בניין 30366.

מותר: תוספת ממ"ד לבית מגורים קוטג' קיים.

שטח המגרש/חלקה: 3,582 מ"ר.

להלן טבלת השטחים מתוך תכנית ההיתר:

הקומה	עיקרי קיים	סה"כ שטח עיקרי	ממ"ד מוצע	סה"כ שטח שירות	סה"כ הבניין
קרקע	136.77	136.77	12.40	12.40	149.17
א'	94.50	94.50	-	-	94.50
מבני עזר	40.64	40.64	-	-	40.64
סה"כ	**271.91**	**271.91**	**12.40**	**12.40**	**284.31**

ג. בקשה להיתר - 20210207, תיק בנין 30366[9], בהתאם לפרוטוקול וועדת משנה לתו"ב, בישיבה מספר 690 מיום **13.09.2021**.

מבקש – בראל צחי ע"י עו"ד צחי יגור.

סוג בקשה – בקשה להקלה או שימוש חורג.

---

[7] בהתאם למפורט בהעתק הסכם מכר מיום 14.11.2019, כפי שנתקבל מאת שמאי המבקשים.

[8] יוער, כי המבנה הינו ממוקם בצדה המזרחי של החלקה, ואילו הנכס נשוא ההחלטה הינו בצדה המערבי של החלקה.

[9] מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה, עולה כי לבקשה להיתר הבניה הנדונה, ניתן היתר בניה מס' 20210207 חתום דיגיטלית, מתאריך 10.04.2022.

לפיכך, בהחלטה זו, באומדן ההשבחה, התייחסתי לשטחים המפורטים בתכנית היתר הבניה **<u>החתומה דיגיטלית</u>**.

לצורך הסדר וההבנה, לאורך הכרעתי בעובדות השנויות במחלוקת בהמשך ההחלטה, נכתב תכנית הבקשה להיתר.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כתובת – דרך השדות 59, כפר שמריהו.

שטח מגרש לזכויות – 1,791 מ"ר.

שטח בניה מותר – 150 מ"ר.

גוש – 6671, חלקה – 29, יעוד – חקלאי ב'.

תאור בקשה – בניה חדשה.

<u>מהות הבקשה</u>:

בניית בית מגורים חד קומתי חדש (בית מערבי), הכולל: קומת קרקע מעל מרתף + ממ"ד + 2 חניות מקורות + הכנה למעלית + בריכת שחייה וחדר מכונות תת קרקעי + ז'קוזי + פרגולות + גדרות ופיתוח שטח.

<u>הבקשה כוללת את ההקלות הבאות</u>:

- תוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.
- הקלה בגובה החניה מ – 2.20 מ' ברוטו ל – 2.90 מ' לצורך רכב גבוה.
- הקלה לגובה מבנה עזר כולל תקרה מ – 2.20 מ' ל – 3.96 מ' ללא תקרה.

<u>החלטות</u>: לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים בפרוטוקול ההחלטה.

<u>להלן השטחים המבוקשים לבניה בהתבסס על טבלת השטחים מתוך תכנית היתר הבניה</u>:

הקומה	שטח עיקרי		שטח שירות					סה"כ הבניין	משטחים לא מקורים ופרגולות
	שטח עיקרי מוצע	סה"כ שטח עיקרי	מקלט (ממ"ד)	מבנה עזר	חניה	מרתף	סה"כ שטח שירות		
מרתף	-	-	12.5	-	-	218.43	230.93	230.93	-
קרקע	257	257	-	25	39	-	64	321	86.56
סה"כ	**257**	**257**	**12.5**	**25**	**39**	**218.43**	**551.93**	**551.93**	**86.56**

שטחים נוספים: שטח בריכה 100 מ"ר (נפח בריכה 127.5), שטח חדר מכונות 12 מ"ר.

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

10. מצב משפטי

נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 51656 מיום 13.03.2022, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נתניה, להלן עיקרי תמציתו:

גוש	:	6671.
חלקה	:	29.
שטח החלקה	:	3,582 מ"ר.
בעלויות	:	ארז גל אדם, החלק בנכס – 1/2, **בראל טל, החלק בנכס – 1/4,** **בראל צחי, החלק בנכס – 1/4.**
הערות	:	הערה בדבר אתר עתיקות, ילקוט פרסומים 4023 מיום 09.07.1992. הערה בדבר אתר עתיקות, ילקוט פרסומים 4318 מיום 13.07.1995. הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת עיריית הרצליה. ראה בקשה מיום 13.09.2021 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין.

הסכם מכר[10]

בהתאם לאמור בהעתק הסכם מכר מיום 14.11.2019, להלן עיקרי תמציתו:

"המוכר"	:	ממשלת ארצות הברית של אמריקה באמצעות מחלקת המדינה שלה, המיוצגת על ידי ברנדון ה. ריינולדס, קצין שירות כללי או נציג אחר מורשה כדין של שגרירות ארצות הברית.
"הקונה"	:	**צחי בראל, ת.ז. 059623934, החלק בנכס – 25/100,** **טל בראל, ת.ז. 059651273, החלק בנכס – 25/100,** ארז גל אדם, ת.ז. 059297770, החלק בנכס – 50/100.
"הממכר"	:	נכס כולל בית יחיד ברחוב דרך השדות 59, כפר שמריהו, ישראל, הידוע גם כגוש 6671, חלקה 29 (להלן "הנכס").
"תמורה"	:	22,623,000 ₪.

הסכם חלוקה ושיתוף

בהתאם לאמור בהעתק הסכם חלוקה ושיתוף במקרקעין מיום 14.11.2019, להלן עיקרי תמציתו:

בין: טל בראל, ת.ז. 059651273,

צחי בראל, ת.ז. 059623934, להלן צד א',

לבין: גל אדם ארז, ת.ז. 059297770, להלן צד ב'.

הואיל והצדדים מעוניינים לרכוש במשותף מממשלת ארצות הברית (להלן: "הבעלים הנוכחיים") את זכויות הבעלות והחזקה הבלעדיות בנכס בשטח רשום של 3,582 מ"ר המצוי בדרך השדות 59, כפר שמריהו והידוע כגוש 6671, חלקה 29, על כל הבנוי ו/או המחובר אליו ו/או הצמוד אליו (להלן: "הנכס" ו/או "המקרקעין"), וזאת מכוח הסכם מכר, אשר ייחתם בין הצדדים לבין הבעלים הנוכחי.

[10] הסכם המכר הנדון הינו בשפה האנגלית, לצורך פירוט עיקרי ההסכם בהחלטה זו, תורגם לשפה העברית.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

והואיל והצדדים מעוניינים להגדיר ולקבוע את זכויותיהם והתחייבויותיהם ההדדיות בכל הנוגע לחלוקת המקרקעין ביניהם, חלוקת התשלומים המשותפים, כהגדרתם להלן, ובכלל זה חלוקת תשלומים והוצאות בקשר עם רכישת המקרקעין, הכל כמפורט בהסכם זה.

מוסכם בין הצדדים כי לכל אחד מהצדדים תהיינה זכויות שימוש וחזקה בלעדיות וייחודיות בחלק מהמקרקעין על פי התשריט, כדלקמן:

לצד א' תהיינה זכויות חזקה ושימוש ייחודיות ובלעדיות בחלק המקרקעין הצבוע בצבע ורוד בשטח של 1,667 מ"ר ומסומן 29/2 בתשריט, על כל הבנוי והנטוע עליו (להלן: "שטח א'" ו/או "חלקו של צד א'").

לצד ב' תהיינה זכויות חזקה ושימוש ייחודיות ובלעדיות בחלק המקרקעין הצבוע בצבע ירוק בהיר בשטח של 1,667 מ"ר ומסומן 29/1 בתשריט, על כל הבנוי והנטוע עליו (להלן: "שטח ב'" ו/או "חלקו של צד ב'").

גבולות שטח א' ושטח ב' יהיו כמצוין בתשריט.

זכויות הצדדים במקרקעין ירשמו בחלקים שווים – לצד א' 50% ולצד ב' 50%.

הדרך הפרטית – השטח במקרקעין הצבוע בצבע תכלת בשטח של 248 מ"ר ומסומן 29/3 בתשריט יהיה בבעלות משותפת של הצדדים בחלקים שווים ביניהם (להלן "הדרך הפרטית").

מוסכם בין הצדדים, כי חלקו היחסי של כל צד בזכויות הבנייה הקיימות כיום בקשר עם המקרקעין, הינו 50% לצד א' ו – 50% לצד ב', כדלקמן:

א. זכויות לבניית יחידת מגורים אחת בשטח עיקרי של 150 מ"ר יהיו ניתנות לניצול בשטח א' עפ"י התשריט.

ב. זכויות לבניית יחידת מגורים אחת בשטח עיקרי של 150 מ"ר יהיו ניתנות לניצול בשטח ב' עפ"י התשריט.

<u>שונות</u>

א. לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס נשוא ההחלטה.

ב. נתקבל העתק הסכם חלוקה ושיתוף ותשריט[11] לנכס נשוא ההחלטה, ממנו עולה כי שטח הקרקע המיוחס לנכס נשוא ההחלטה הינו 1,667 מ"ר + דרך פרטית בשטח של 124 מ"ר (248/2 מ"ר).

ג. יוער, תחשיב זכויות הבניה לנכס נשוא ההחלטה הינו לפי שטח קרקע בסך של 1,791 מ"ר המהווה מחצית משטח החלקה (3,582/2 מ"ר)[12].

בנוסף, בהתאם לעמדת שמאי המשיבה והסכמת שמאי המבקשים, זכויות הבניה בסך של 300 מ"ר[13] תתחלקנה בצורה שווה בין הצדדים וזאת בהתבסס על המפורט בהסכם השיתוף האמור לעיל, ובו מפורט כי לכל צד זכויות לבניית יחידת מגורים אחת בשטח עיקרי של 150 מ"ר.

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

---

[11] יוער כי תשריט השיתוף המצורף כנספח ב', הינו בצבע שחור ולבן ואינו ברור לקריאה.

[12] בהתאם למפורט בהעתק הסכם השיתוף, כמו כן כמפורט בתכנית הבקשה להיתר הבניה, שטח המגרש/חלקה הינו 3,582 מ"ר ושטח לחישוב זכויות הינו 1,791 מ"ר (50% משטח החלקה).

[13] כמפורט בפרק מצב תכנוני לעיל.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

למען הסר ספק, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישת המשיבה (הוועדה המקומית) ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשים.
ההחלטה הינה אומדן השווי למועד הקובע כמפורט. **יובהר כי שיעור החלק היחסי להגדרת זכויות הנישומים-המבקשים האמורים בהחלטה זו, הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה**, הגדרה זו הינה עניין משפטי ככל שהמבקשים חולקים על כך עומדת בפניהם האפשרות להגשת ערר.

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.4 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.5 מאפייני הנכס, מאפייני מיקום וסביבה, רמת הפיתוח והתשתיות.

11.6 יובהר, כל המדידות האמורות הינן בהתאם למדידות גרפיות כלליות בקירוב, לצורכי ההחלטה זו.

11.7 רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים - ההשבחה ככל שישנה מחושבת לכל תוכנית בנפרד "בשיטת המדרגות".

11.8 המועד הקובע – בהתאם להחלטת וועדת המשנה לתכנון ובניה.

11.9 **למען הסר ספק, החלטה זו הינה למטרתה בלבד.**

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

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדן ההשבחה בהתאם לחוות דעת הצדדים:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה-שומת המשיבה	השבחה-שומת המבקשים
אישור ההקלות	13.09.2021	₪ 1,407,798	₪ 739,440

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. איתור וזיהוי הנכס לרבות הגדרתו בחלקה הנדונה.

ב. מצב משפטי, מצב רישוי.

ג. גורם המימוש - מימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה.

ד. מעיון בחוות דעת קודמת מטעם המשיבה, שנערכה ע"י שמאית המקרקעין, גב' אילת לוז בן-דב לנכס נשוא ההחלטה, מיום 18.08.2020 (כפי שנתקבלה מאת שמאי המשיבה), עולה כי נבחנה ההשבחה בגין מימוש בדרך של מכר מיום 14.11.2019.

בהחלטה זו, גורם המימוש הינו בקשה להיתר בניה בנכס נשוא ההחלטה, לפיכך, באומדן ההשבחה הובאה בחשבון ההתייחסות להקלות המבוקשות בלבד, וזאת בהתאם להסכמות הצדדים.

העובדות השנויות במחלוקת

טענות העוררים ביחס לאישור ההקלות

עובדה ראשונה – מתודת ההשבחה בגין ההקלות הבאות:

- תוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.
- הקלה בגובה החניה מ – 2.20 מ' ברוטו ל – 2.90 מ' לצורך רכב גבוה.
- הקלה לגובה מבנה עזר כולל תקרה מ – 2.20 מ' ל – 3.96 מ' ללא תקרה.

א. שמאי המבקשים – בשומת המשיבה, מובא בחשבון כי תוספת השטח במרתף מכח ההקלה הינה 4.43 מ"ר. שטח זה חושב ככל הנראה, כדלקמן:

שטח עיקרי ללא הקלה	:	150 מ"ר
שטח מרתף מתחת לחניה	:	39 מ"ר
שטח מרתף מתחת למבנה עזר	:	25 מ"ר
סה"כ שטח אפשרי במצב הקודם ללא הקלה	**:**	**214 מ"ר**
שטח מרתף מבוקש	:	218.43 מ"ר
שטח מרתף מיוחס להקלה	:	4.43 מ"ר

להלן פירוט שטחים נוספים שהמרתף מצוי מתחתם ואינם קשורים להקלה:

שטח מדרגות ופיר מעלית (שטח ה' בחישוב שטחים): 16.85 מ"ר.

עובי קירות מעל 25 ס"מ (שטח א', ו', בחישוב שטחים): 4.03 מ"ר.

סה"כ שטחים נוספים שלא הובא בחשבון בשומת המשיבה: 20.88 מ"ר.

כפי שניתן לראות המדובר בשטח הגדול משטח המרתף שיוחס להקלה ולכן כתוצאה מההקלה אין גידול בשטח המרתף.

כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, בעניין תוספת השטח בקומת הקרקע, הובא בחשבון שטח בסך של 107 מ"ר בדומה למשיבה, לתוספת השטח הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.8, יחד עם זאת הובא בחשבון הפסד חצר במקדם אקוו' של 0.5.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעניין ההקלה לגובה מבנה עזר וחניה, מקדמי ההשבחה אשר הובאו בחשבון בשומת המשיבה סבירים בעיני שמאי המבקשים.

בדיון, נטען כי בעניין שטח המרתף להקלה, שישנה הקלה בקומת הקרקע, ההקלה שנוצרה במרתף (הגידול במרתף הנובע מההקלה) לא יכול להיות גדול יותר מתוספת השטח בקומת הקרקע, זה לוגיקה בסיסית, מפנה להחלטת השמאי המכריע מר משה נדם, בגוש 6674 חלקה 123, שם, היה ניסיון לחייב ביחס לשטח העיקרי שהיה למחזיק, החלוקה לא הייתה סימטרית, ביחס ל-125 מ"ר עיקרי שהיה למבקש, והשמאי המכריע הבין שלא יכול להיות שהמרתף גדל יותר מתוספת השטח בקומת הקרקע ואפילו הכריע פחות מזה. טוענת המשיבה, במכר חייבנו רק 150 מ"ר, אין חשיבות לכמה שטח במכר ולא חייב להיות רצף מס, יש ערר תא/85280/17 יונתן אלה נ' וועדה מקומית הרצליה (היה בכפר שמריהו) שם בבית במכר השמאי המכריע סבר שהבינוי הסביר שיבנה בחלקה הינו דו-קומתי, וחייב במכר על תכנית המרתפים הר/2232 לפי 150 מ"ר מרתף, לימים הבית נבנה חד קומתי, קרי הזכויות מומשו במלואן בקומה אחת (ולא 2) ובהתאם נבנה המרתף מתחת לתכסית, לימים הקונה במימוש בהיתר הבניה (לאחר התכנית שהמוכר שילם בגינה) שמאי המשיבה דאז (מר אמיר דרור) חייב על 150 מ"ר מרתף נוספים, הוגש ערר לוועדת ערר, במסגרת התגובה לערר תיקנה המשיבה את שומתה, באופן שהובא בחשבון במצב קודם שטח מרתף 300 מ"ר (קרי, לא הובא בחשבון ה-150 מ"ר), באותה ערר המשיבה מאשרת שניתן לבנות מתחת למבני העזר.

לסיכום: החלטת הוועדה המקומית לאישורן של הבקשות להיתר, אומרת 6% באחוזי הבניה והגדלת חלל הגג בהתאם, **ככל שנתבקשו**, כלומר להבנתי יש לבחון מה אפשר לבנות ללא קשר להקלה, ומה שמיוחס להקלה עליו ניתן לחייב. עיון בשומת המשיבה (ראה שומת מר צחי בראל) יראה שגם לגישת המשיבה אין חולק שניתן לבנות את המרתף גם מתחת לחניה ומבנה העזר, מה שהמשיבה לא הביאה בחשבון זה שטחים נוספים: שטח המדרגות, פיר המעלית ועובי קירות מעל 25 ס"מ שגם הם לא קשורים להקלה, וניתן היה לבנות מתחת מרתף במצב קודם (ייחוס השטחים הללו בנוסף בשומת מר צחי בראל תראה שאין תוספת במרתף כתוצאה מההקלה וכל שטח המרתף המבוקש אפשרי גם במצב הקודם), ובתיק הנדון (מר גל ארז) שהמשיבה חייבה תוספת בקומת מרתף הגדולה מקומת הקרקע, זה לא נכון לוגית, והשטח הנכון כמפורט בסעיף 5.1 לחוות דעת המבקש.

בסוגיית השוליות, המשיבה בסתירה, אינה מכירה בשוליות, אם נעיין בחוות דעת המשיבה נראה כי במרתף הובא מקדם שוליות, קרי המשיבה בעצמה מכירה בשוליות, העובדה שהיישוב יוקרתי אינה בסתירה כי קיימת שוליות, רואים בבקשות להיתר שלא נבנתה עליית גג, לא נוצלה כל הקלה אפשרית, לא נוצל כל המרתף, אם כל מ"ר חשוב אזי זה היה מבוקש.

המשיבה טוענת כי בונים את מלוא שטחי הבניה, אז המציאות מראה אחרת, לא מומשו עליות הגג, לא מומשו כל 6% ההקלה, אז לא כל הפוטנציאל. והחשוב, יש אזורים עם 300 מ"ר עם הקלה, ו-400 מ"ר בתכנית.

לעניין שטח המרתף, המשיבה לא עונה לשאלה איך יכול להיות ששטח המרתף גדול יותר מקונטור התכסית, יותר מהתוספת של הקומה מעליה? לא ניתנה תשובה בעניין.

המשיבה מסכימה כי ניתן לבנות מתחת למלוא התכסית לרבות מתחת לחניה ולמבנה העזר ואין נימוק למה עם עובי קירות, פיר מעלית ומדרגות הדין שונה.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ב. **שמאי המשיבה** – כעולה מחוות דעת המשיבה, **בעניין הקלה לתוספת של עד 6% באחוזי הבניה** הובא בחשבון שטח עיקרי גלום בסך של 107 מ"ר בקומת הקרקע, ושטח מרתף גלום בהקלה בסך של 4.43 מ"ר (ללא שטח הממ"ד), שטח המרתף הובא בחשבון במקדם התאמה אקוו' 0.6 (מרתף בגובה משתנה) ומקדם שוליות בסך של 0.85.

בעניין ההקלה לגובה מבנה עזר, הובא בחשבון שטח מבנה העזר (25 מ"ר) במקדם אקוו' בסך של 0.4 ומקדם השבחה בסך של 0.15.

בעניין ההקלה לגובה חניה, הובא בחשבון שטח החניה (39 מ"ר) במקדם אקוו' בסך של 0.25 ומקדם השבחה של 0.10.

בתשובת המשיבה, נטען כי בשומת המשיבה הובא בחשבון על הצד הזהיר הגדלת שטח מרתף של 4.43 מ"ר בלבד (ביחס לתכסית ק"ק עיקרי של 150 מ"ר + נספחים 39 מ"ר + 25 מ"ר = 214 מ"ר ובפועל שטח המרתף הינו 218.43 מ"ר).

יחד עם זאת יובהר, כי מדובר בפרשנות זהירה וכי בפועל ניתן לייחס להגדלת שטח המרתף את כל השטח שמעל ל - 150 מ"ר (שטח עיקרי מקס' בק"ק ללא נספחים), קרי, 68.43 מ"ר.

יובהר כי אף שומת המכר מיום 18.08.2020 התייחסה לחיוב שטח מרתף ללא נספחים.

בעניין השוליות, יש לדחות טענת שמאי המבקש לעניין שוליות לתוספת השטחים. כאמור, כפר שמריהו הינו יישוב מהיוקרתיים בארץ בו יש ביקוש לבניה מרווחת ומפוארת של בתים יוקרתיים בשטחים גדולים ואין שוליות לתוספת השטחים במקרה דנן.

בדיון, נטען בעניין השוליות כי אנחנו בכפר שמריהו ולא בכפר יונה, מדובר ביישוב ייחודי יוקרתי, ישנו ביקוש עצום למלוא שטחי הבניה, לא בכדי גם כאן מבוקשת הקלה כמותית, דבר המעיד על עצמו, ולכן אין שוליות לתוספת השטחים, נהפוך הוא, ישנו ביקוש לבתים גדולים ומפוארים ומרשימים, בחוות דעת המשיבה הובאה בחשבון שוליות אבל למרתף, ולא לשטח העיקרי, היות וזו שומה לצורכי מיסוי אנו רוצים להיות זהירים ולכן הובאה שוליות בזהירות למרתף בלבד (לפני משורת דין).

הבקשה הנדונה להיתר לא בהכרח מעידה על השימוש המיטבי, אנו יודעים שיש אובייקטיבי ויש סובייקטיבי, זה כתוב בצורה ברורה בשומת המכר, שהבית בחזית החלקה הינו בית ישן שמזמן סיים את חייו הכלכליים, בשנת 1967 ניתן היתר למגורים, ובשנת 2014 ניתן היתר לתוספת ממ"ד, כבר בשומת המכר נקבע כי הבית סיים את חייו, מפנה גם לסעיף 9(ב) בשומת המכר ששם הנכס מהווה מגרש בשטח של 3,582 מ"ר, ובחזיתו בית מגורים וותיק, שהבניה הקיימת איננה תורמת לשווי הנכס. שטח מרתף בהקלה, יש לא מעט החלטות שמאים מכריעים, הנושא של שטח מרתף, אין לנו החלטה אחת, ישנן החלטות שונות, זה נובע מבינוי מיטבי, מפרשנויות שונות של התב"ע, לאורך התקופה של הוועדה המקומית (שינוי היתרים), בשומה הנדונה, מבלי לקבוע מסמרות, על מנת להיות על הצד הזהיר ייחסנו להקלה בשטח מרתף רק את השטח העודף שמעל 214 מ"ר (נובע מ-150 מ"ר עיקרי, 39 מ"ר נספחים, 25 מ"ר, סה"כ 214 מ"ר) בפועל שטח המרתף 218.43 מ"ר, כלומר זו הדלתא שהובאה בחשבון בתיק זה. יוער, כי אין אחידות בהכרעות השמאים המכריעים בעניין זה, ומבקשים שהשמאי המכריע יבחן זאת לגופו של עניין. יודגש, כי גם בשומת המכר לא חייבו מעל ה-150 מ"ר.

בעניין הכרעה של מר משה נדם, לא מוכרת ההחלטה ולא ידוע באם הוגש ערר בגינה.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, ההשבחה איננה רק בגין שטח ההקלה הכמותית שניתנה, אלא גם הפועל היוצא של שטח הגדלת קומת המרתף והגג, ככל שישנם (אם ישנם).

על כן, ההקלה האמורה בנויה משני נדבכים, כדלקמן:

- תוספת של 6% באחוזי הבנייה.
- הגדלת קומת המרתף ו/או הגג בהתאם (הגדלה כתוצאה מהגדלת זכויות הבניה בהתאם להוראות התכנית).

בהקלה לתוספת 6% בזכויות הבניה בקומת הקרקע, **כפועל יוצא** (במישרין) קומת המרתף (קונטור קומת הקרקע) ו/או חלל הגג (60% משטח קומה א') אמורים לגדול ביחס לשטחים המותרים עפ"י התוכניות, במילים אחרות, בהגדלת שטח קומת הקרקע קמה האפשרות להגדלת קומת המרתף.

לאור הוראות התכניות כמפורט בפרק המצב התכנוני, תוספת זכויות בקומת הקרקע מביאה באופן ישיר להגדלת קומת המרתף או חלל הגג[14].

בהתאם להחלטת ביהמ"ש בבר"מ 2866/14, הילדה גוזלן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, בה נקבע:

"40. המסקנה העולה מהאמור היא כי המבקשים קיבלו אישור להגדיל את המרתפים בבתיהם במסגרת אישור הקלה בידי המשיבה, וכי הקלה זו היא שחוללה את השבח במקרקעין. על כך יש להוסיף כי אף אם קודם הייתה מאושרת הקלה לפי תוכנית קומת הקרקע, ואילו לאחר מכן ובנפרד היו מבקשים המבקשים היתר בנייה להרחבת המרתף, לא הייתה משתנה התוצאה. במקרה כזה, היו המבקשים נדרשים לשלם היטל השבחה בגין הרחבת המרתף במועד בו קיבלו היתר בנייה, כאשר המועד שלפיו היה מחושב השבח הוא מועד קבלת ההקלה שכנגזרת ממנו ניתן להרחיב את המרתף".

במקרה הנדון, תכנית מתאר מס' הר-1942 מאפשרת סה"כ 2 יחידות דיור בשטח כולל של 300 מ"ר ובהתאם לתכנית מס' 410-א' בבניה של קומה אחת או קוטג', זאת **ללא** הגדרת תכסית מקסימלית מותרת (רק מסגרת קווי בנין).

בהתאם לעמדת המשיבה ובהסכמת המבקש, זכויות הבניה הכוללות בשטח בסך 300 מ"ר תתחלקנה בצורה שווה בין בעלי הזכויות בחלקה וזאת בהתבסס על הסכם חלוקה ושיתוף כמפורט בפרק המצב המשפטי לעיל, לפיו לכל צד זכויות לבניית יחידת מגורים אחת בשטח עיקרי של 150 מ"ר.

כעולה מהמפורט בתכנית הבקשה להיתר הבניה, נתבקשה הקלה כמותית (6%) בשטחים העיקריים סך השטח העיקרי המקסימלי בגינה של הקלה זו הינו 107.46 מ"ר (1,791 מ"ר*6%).

עוד עולה כי סה"כ השטח העיקרי המבוקש בקומת הקרקע הינו 257 מ"ר, כפועל יוצא, תוספת השטח בקומת הקרקע הינה 107 מ"ר (150 מ"ר – 257 מ"ר), קרי, קיימת יתרה בסך 0.46 מ"ר בין השטח המקסימלי המותר במסגרת הקלה לתוספת 6%, לבין, המבוקש בפועל בקומת הקרקע.

בנוסף, בהתאם להוראות תכנית מס' הר/2232 מתאפשרת בניית קומת מרתף בקונטור קומת הקרקע, קרי, כתוצאה מההקלה הכמותית התאפשרה הגדלת קומת המרתף. במקרה הנדון, בהתאם להלכת הילדה גוזלן, המועד לפיו מחושבת ההשבחה הוא מועד קבלת ההקלה.

[14] יוער כי בבקשה להיתר הבניה הנדונה, לא נתבקש שטח בניה בחלל הגג, לפיכך, בעניין זה אין רלוונטיות להקלה המבוקשת.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לפיכך, באומדן ההשבחה, מעבר לתוספת הזכויות בקומת הקרקע, יש להביא בחשבון את שטח הגדלת קומת המרתף אשר הוגדל באופן ישיר בהתאם לתוספת בקומת הקרקע.

להלן פירוט הגדלת שטח המרתף כתוצאה מאישור ההקלה הכמותית בהתאם להלכת הילדה גוזלן:

שטח עיקרי מכח תב"ע בקומת הקרקע	:	150 מ"ר
שטח חניה	:	39 מ"ר
שטח מבנה עזר	:	25 מ"ר
שטח קומת הקרקע ללא ההקלה הכמותית	**:**	**214 מ"ר**
שטח מרתף מבוקש	:	230.93 מ"ר
שטח מקלט (ראה התייחסותי בהמשך ההחלטה)	:	12.50 מ"ר
שטח מרתף ללא מקלט	**:**	**218.43 מ"ר**
שטח תוספת למרתף המיוחס להקלה	**:**	**4.43 מ"ר**

<u>ביאורים</u>:

עובי הקירות מעל 25 ס"מ – כעולה מחישוב השטחים בתכנית הבקשה להיתר הבניה, שטח זה אינו רלוונטי בקומת הקרקע ולא הובא בחשבון בטבלת השטחים בקומת הקרקע, לפיכך, באומדן ההשבחה שטח זה איננו רלוונטי.

שטח חלל המדרגות בין קומת הקרקע לקומת המרתף – במקרה דנן, אני סבור כי שטח זה מיוחס לקומת המרתף.

שטחי הממ"דים – במקרה הנדון המימוש הינו בדרך של בקשה להיתר בניה וזאת בבניה חדשה לפיכך, בעניין זה הנני להפנות להחלטת וועדת ערר הנכבדה שניתנה ביום 14.10.2021, ערר מס' 8082/13 (ועררים נוספים במאוחד), בשכונת "נוה זמר", בצפון העיר רעננה.

שם וועדת הערר הנכבדה, דנה בהרחבה ובפירוט בסוגיית הפטור לממ"ד בבניה חדשה, **תוך סקירה רחבה של כלל הפסיקה (וההחלטות) הרלוונטית בעניין זה**, ובהתאם לאמור בסעיף 63 להחלטתה זו, ציטוט: *"..... ואילו כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה, יחול הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(9) לתוספת".*

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים ולא יובא בחשבון שטח הממ"ד באומדן ההשבחה.

סיכומו של עניין, כמפורט לעיל, הובא בחשבון שטח מכוחה של ההקלה הכמותית בסך של 107 מ"ר בקומת הקרקע, ושטח מרתף של 4.43 מ"ר בהתאם להלכת הילדה גוזלן.

יחד עם זאת, תוספת השטח בקומת הקרקע הינה על חשבון שטח החצר ("הפסד חצר") ולכן התייחסותי למרכיבי ההשבחה הבאים:

שוליות – לאור מאפייני הסביבה המהווה אזור בעל צביון יוקרתי, שטח התוספת הובא בחשבון, על הצד הזהיר, במקדם שוליות בסך של 0.9.

מקדם איקוי' לשטח המרתף – שטח קומת המרתף הינו שטח שירות בהתאם להגדרתו בטבלת השטחים בבקשה להיתר הבניה, יחד עם זאת, כעולה מתשריט תכנית קומת המרתף, השימושים הינם עיקריים (חדרי שינה, חדר מגורים, חדר רחצה ושירותים וכד'), בנוסף גובה המרתף הינו בין 3 מ' לבין 3.40 מ' (גובה המאפיין שטחים עיקריים), לפיכך, מצאתי בנסיבות העניין לנכון לאמץ את מקדם ההתאמה האקוי' בסך של 0.60 בדומה להסכמות הצדדים, הנמצא במתחם הסבירות.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מקדם איקוו' לשטח החצר – במקרה הנדון, לטעמי, בחצר קיימים שטחים אפקטיביים בעלי אינטנסיביות שימוש גבוהה, ושטחים שוליים, לפיכך, יש להתייחס לשטח החצר בשיטת "במעגלים".
זכויות הבניה הינן יחסית נמוכות וזאת ביחס להיקף השטחים ביישוב, לפיכך, אני סבור כי מקדם התאמה בסך של 0.3 משקף את המעגל הראשון המהווה את "החצר הגרעינית" בעלת האינטנסיביות הגבוהה שהינו בשטח של עד 1,000 מ"ר, והמעגל השני המהווה את "החצר משנית" שמעבר ל-1,000 מ"ר, הובא בחשבון מקדם בסך של 0.15 המגלם שוליות.
לטעמי, שטחי המעגלים מתרחבים עם שטחי ההרחבה, המעגל הראשון "העוטף" את בית המגורים כשטח חצר אפקטיבית הינו אותו מעגל שיהיה גם במסגרת המצב החדש.
רוצה לומר, קיים יתרון לכך שהחצר גדולה ולכן שטח החצר עד 1,000 מ"ר נשאר במקדם אקוו' בסך של 0.3 ואילו יתרת שטח החצר תובא בחשבון במקדם אקוו' בסך של 0.15 ולכן קיזוז שטח החצר כתוצאה מתוספת שטח בקומת קרקע יבוא בחשבון במקדם אקוו' של 0.15.
יוער, לצורך מציאת ערכי השווי למקרה הנדון, הובאו בחשבון בעסקאות ההשוואה מקדמי התאמה בחצר בדומה להכרעתי בנכס נשוא ההחלטה.
לעניין המקדם האקוו' לשטח החצר ראה התייחסות בהרחבה בהמשך ההחלטה.

ההקלה לגובה החניה מ – 2.20 מ' ברוטו ל – 2.90 מ' לצורך רכב גבוה – במקרה הנדון, לטעמי תוספת גובה זו, מביאה לשיפור תכנוני ומאפשרת את בניית שטח החניה בצורה מיטבית במתן נוחות לחניה לרכבים גבוהים, יחד עם זאת, בשים לב, כי ניתנת הקלה בגובה ולא בתוספת זכויות המגדילה את שטחה של החניה.
ממכלול הנתונים, נראה כי מקדם ההשבחה בסך של 10% לשטח האקוו' של החניה בדומה לעמדות הצדדים הינו במתחם הסבירות ולכן מצאתי לנכון לאמצו.
יחד עם זאת, מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם אקוו' לחניה בסך של 0.35 בשונה מעמדות הצדדים.
לאור האמור לעיל, סה"כ השטח שהובא בחשבון בעניינה של הקלה זו הינו 39 מ"ר במקדם אקוו' בסך של 0.35 ומקדם השבחה בסך של 10%.

ההקלה לגובה מבנה עזר כולל תקרה מ – 2.20 מ' ל – 3.96 מ' ללא תקרה – במקרה הנדון, לטעמי הגבהת גובה מבני העזר[15] מאפשרת כי שטח מבני העזר יהיו חלק ממבנה המגורים, תוספת גובה זו מביאה גם לשיפור תכנוני וגם לרווחה בשטח המבנים הממוקמים בתוך מבנה המגורים והינם חלק מהבית וגובהם כשל שטח עיקרי, יחד עם זאת, בשים לב, כי ניתנת הקלה בגובה ולא בתוספת זכויות המגדילה את שטח מבנה העזר.
ממכלול הנתונים כמפורט לעיל, אני סבור כי מקדם השבחה בסך של 10% בין שני מצבי התכנון (ההפרש בין המקדמים האקוו') הינו במתחם הסבירות ואף על הצד המקל.
לפיכך, הובא בחשבון מקדם השבחה של 10% לשטח מבני העזר.

[15] מעיון בתשריט מתוך תכנית הבקשה להיתר עולה כי מבוקשים 2 מחסנים בקומת הקרקע.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

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

א. שמאי המבקשים – המדובר בזכויות בנייה המותרות מכח הקלה.

זכויות אלה, הינן צמודות היתר ומטבען הן "מתות" יחד עם הריסת הבית.

אי לכך, יש למעשה "לקצוב" את הזכויות עד תום החיים הכלכליים של הנכס.

במקרה של הריסת בית עם הקלות ובנייתו מחדש עם אותן ההקלות, מחייבת ועדת התכנון והבניה, בתשלום היטל השבחה בגין ההקלות, ולפיכך יוצרת הבדל מהותי בין שיווין של זכויות בנייה המוקנות לצמיתות מכח תב"ע לבין זכויות בנייה זמניות המותרות מכח הקלה.

הנושא אינו במחלוקת ומובא בחשבון בשומת המשיבה, אך לדעתי במקדם נמוך מידי.

מפנה להחלטה מיום 25.05.2021, בערר (ת"א) 85246/13 נזרי בטי וג'וזף נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה ובה נקבע: *"בשים לב לכך שלא קיבלנו את עמדת השמאית המייעצת, אנו מאמצים את הצעתה החלופית שלפיה מקדם שווי הזכויות יועמד על 0.82 כאמור בשומת שושי שרביט שפירא"*

לאור האמור לעיל, באומדן ההשבחה, הובא בחשבון מקדם 0.82.

בדיון, נטען כי הקלה מתכלה, אז מקדם 0.82 נקבע על ידי וועדת ערר הכל כמפורט בסעיף 5.15 בחוות דעת המבקש (עוסק בהרצליה פיתוח), בכפר שמריהו טוענים לאורך חיים כלכליים קצר יותר ולכן להבנתי יש לפעול בהתאם להחלטת וועדת ערר.

לעניין החלטת השמאי המכריע במקרה הנדון, בגוש 6665 חלקה 248, למיטב ההבנה, החלטת השמאי התייחסה למקרה הספציפי שנדון בפני השמאי המכריע, שבו ניתנו הקלות בהיקף שטח דומה, וקבעת כי הקלות אילו הינן לצמיתות, לא סבור שניתן להסיק למקרה הנדון, כידוע המשיבה הגישה ערר על ההחלטה, אין החלטה בתיק, יש פרוטוקול דיון, כי בסופו של דבר הייתה פשרה. עם זאת בעיון בפרוטוקול, ניתן לראות שוועדת ערר סברה שבחלופה השנייה שבה הוערכו הזכויות היה צריך להביא מקדם יתרת חיים כלכליים (מקדם התכלות).

מבקש כי יובא בחשבון, גם בנכס הזה לדוגמא, המבקש רצה להשאיר את הבית שעל המגרש, שהיה 231 מ"ר עיקרי, אבל מחויב להגדיר 81 מ"ר (השטח שמעל 150 מ"ר) כשטח בהקלה, פנינו למועצה, לוודא שייקחו בחשבון את יתרת החיים שנותרה לבית, שייקחו בחשבון חיוב למס' שנים מועט, המועצה אמרה שתחייב באופן מלא, והמבקש החליט שבסוף הוא לא רוצה, כלומר גם השוק לא מוכן לקבל משהו ולשלם מלא על משהו שייהרס בשנים הקרובות, כלומר העובדה הזאת מתורגמת גם בשוק.

אנחנו עורכים למעשה תחשיבים תיאורטיים, אין עסקאות לפני ואחרי, שמאי המבקש הראה כי השוק לא מתמחר את תוספת הזכויות (את ההקלות), בהינתן כי כל התחשיב הינו תיאורטי ואיננו משקף השבחה שבאמת ניתן לאתר אותה בשוק, אז צריך להביא בחשבון את העובדה שכלכלית הזכויות הללו שוות פחות.

עוד נטען כי לעניין התכלות, שנינו מסמכים שיש להביא התכלות, הוויכוח הוא כמה? המשיבה בעניין המכר סברה כי הבית הינו להריסה בשנת 1995 למרות שנבנה בשנת 1967, כלומר 28 שנה, זה נכון למצב של 1995 ולא היום שערכי הקרקע גבוהים יותר, המקדם משקף כמה שנים הבית יתקיים בכפר שמריהו, המקדם של 0.82 הינו משקף 35 שנה (לפי 5% ריבית), ולכן אם המשיבה טוענת כי בתים חיים בכפר שמריהו 30-35 שנה, אז המקדם צריך להיות בהתאמה, אני סבור כי ההחלטה בהרצליה

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

פיתוח בעניין נזרי עוסקת בדומה למקרה הנדון, והמקדם מחייב אותנו, ולכן סבור כי יש לקחת את המקדם שקבעה וועדת ערר.

ב. **שמאי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, באומדן ההשבחה הובא בחשבון מקדם הקלות מתכלות בסך של 0.9.

בתשובת המשיבה, נטען כי המקרה אליו מפנה שמאי המבקש כתימוכין למקדם בסך של 0.82 איננו רלבנטי לענייננו.

בשומת המשיבה הובא בחשבון מלפנים משורת הדין מקדם הפחתה של 0.90 המבטא לכאורה דחייה עד לתום החיים הכלכליים המועילים של הנכס הספציפי נשוא השומה (הנכס הנדון יהווה מבנה חדש המנצל את מרבית הזכויות בו וצפוי להיות ברף הגבוה של תקופת החיים הכלכליים המועילים ביחס למבנים אחרים ביישוב).

חרף האמור לעיל, יובהר כי קיימת שונות רבה בין הקלה במגרש ריק מבניה (המצב החדש במקרה דנן) ובין מגרש עליו בנוי בית מגורים שעבר חלק מיתרת החיים הכלכליים שלו, וכי במגרש ריק אין להביא בחשבון הפחתה זו, כל זאת כפי שקבע אף השמאי המכריע דכאן בהכרעה בגו"ח 6665/248 הזורע 34, כפר שמריהו.

בדיון, נטען כי ההקלה המתכלה, במקרה הנדון אנחנו במגרש ריק ופנוי והשימוש המיטבי הינו עוד משנת 1995, המבקש מפנה להחלטת וועדת ערר שקבעה מקדם 0.82, החלטת וועדת הערר היא ספציפית למקרה ההוא ואינה גורפת לכל הרצליה וכפר שמריהו, הנושא במהותו הינו שמאי ואינו משפטי. לפני משורת הדין הבאתי בחשבון הפחתה בגינה של הקלה מתכלה (מקדם 0.9).

מפנה להחלטת השמאי המכריע מר עומאר סראחן בהרצליה פיתוח, בגוש 6666 חלקה 726 ת"ח 1 רח' המגינים 21, מאוקטובר 21, שם, ניתן מקדם התכלות 0.9, ובעמ' 19 להחלטה, מפנה בהערת שוליים 6 להחלטות שמאים שקבעו כמו שהוא קבע.

ג. **הכרעה** – כאמור, ההקלה עומדת וקיימת כל עוד המבנה עומד על תילו, עם תום החיים הכלכליים של המבנה מתפוגגת גם ההקלה ואיננה עומדת יותר, בעניין זה, היטיבה להגדיר זאת וועדת ערר מס' 45/16/48 אברהם ולטיסיה גבאי נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון (ניתנה ביום 22.06.2017) שבה נקבע בין היתר:

"ההקלה במהותה הינה סטיה מהוראות התכנית החלה על המקרקעין ועל כן, אישורה על ידי הועדה המקומית יעשה רק במקרים בהם קיימת הצדקה תכנונית לעשות כן. מטעם זה, ההקלה אינה מהווה זכות מוקנית במקרקעין לצמיתות אלא רק כל זמן שההיתר שניתן לה עומד בתוקפו. עם סיום תוקפו של ההיתר, פג גם תוקפה של ההקלה".

עניין זה נדון אף בעניין לביא והרצוג רובין[16], ציטוט:

"על העניין המשפטי אין מחלוקת – זכויות בניה הניתנות במסגרת הקלה צמודות מבחינת אורך חייהן לאורך חייו של הנכס. עם הריסת המבנה ובקשת היתר בניה חדש הכולל הקלות – גם אם

[16] עררים הר/85183/17, הר/85184/14 במאוחד, הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נגד אילנה לביא, ליזבט הרצוג רובין (ניתנה ביום 17.02.2020).

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

באותו היקף ממש, על הוועדה המקומית לשוב ולהפעיל את שיקול דעתה ולבחון האם ליתן אותן הקלות..... ההגבלה על משך חיי הזכויות בהקלה אינה נוצרת בשל קביעה כזאת או אחרת של הועדה המקומית, אלא בשל המצב המשפטי – שעליו אין חולק – כי עם תום חייו של הנכס והריסתו פוקעת גם ההקלה".

יחד עם זאת, בהחלטת ועדת ערר הר/85280/17 יהונתן אלה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה ואח', ממנה עולה כי:

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

"21. שאלה נפרדת היא האם יש מקום לקבוע שווי נמוך יותר לזכויות שניתנו בהקלה בשל היותן זכויות מתכלות. שאלה זו הינה שמאית במהותה ותלויה בגורמים שונים כמו למשל, סוג הנכס (צמוד קרקע או בניה רוויה), סביבת הנכס, שווי הנכס, מהות ההקלה שניתנה (למבנה עצמו או למבנים חיצוניים, כגון מחסן, בריכה וכד') ועוד. גורמים אלו, המשפיעים גם על אורך חייו הכלכליים של הנכס, הם בעלי השפעה גם על מידת ההפחתה שיש לייחס לזכות שניתנה בהקלה."

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

"ראו לעניין זה עוד החלטותינו ב: ערר הר/85115/13 כגן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. ערר הר/85024/17 א.אביב אורבן השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

בעניינו העוררים מעלים אכן טענות באשר לשווי הזכויות, ולפיכך נבקש מהשמאי המייעץ שימונה, להידרש גם לשאלה זו."

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

מעיון בסביבת הנכס נראה כי קיימים מבנים וותיקים ומאוכלסים לצד בניה חדשה.

במקרה הנדון, במסגרת "המצב החדש", תום החיים הכלכליים של הנכס נשוא ההחלטה איננו נראה לעין, היות ובדגש שמדובר במגרש ובו מבוקשת הקמת בית מגורים חדש לחלוטין.

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

רוצה לומר, כי במקרה הנדון, קונה מרצון ישלם על אותה זכות באופן שווה ואף יותר (חיסכון בהליך תכנוני מול הוועדה המקומית – הקלה, מול, תכנית נקודתית, חסכון בזמן, עלויות תכנון וכיוצ"ב).

כאמור לעיל, בסיכומו של ענין, החלטתי הינה כי במקרה הנדון ובנסיבותיו, אין להביא בחשבון הפחתה זו ("הפחתה בגין הקלה מתכלה").

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>עובדה שלישית</u> – הפסד חצר

א. שמאי המבקשים – תוספת השטח הינה על חשבון חצר.

בכפר שמריהו קיים יתרון לגודל החצר, חצר גדולה יוצרת תחושת מרחב ופרטיות לבית ומוסיפה יוקרה.

מניתוח עסקאות ביישוב ניתן לראות כי ככל ששטח הקרקע גדל, המחיר למ"ר קרקע עולה וזאת למרות השוליות בזכויות הבניה, זאת לאור החצר.

הדבר בולט באופן ברור וחד יותר ביישוב כפר שמריהו המצוי בסמיכות ובו זכויות הבניה אחידות (300 מ"ר עיקרי לחלקות עד 4 ד'), אך למרות זאת ניתן לראות שמ"ר קרקע הינו כמעט אחיד.

להלן עסקאות מחלקות סמוכות ומתאריכים סמוכים ביישוב כפר שמריהו (החלקות עם בתים להריסה):

גו"ח	כתובת	תאריך	שטח חלקה במ"ר	תמורה	שטח עיקרי במ"ר	שווי למ"ר קרקע
6665/173	החורש 40	יוני 2015	1,033	₪ 9,100,000	300	₪ 8,809
6674/25	הקוצר 24	יוני 2015	3,672	₪ 31,554,650	300	₪ 8,593
6674/26	הקוצר 26	יוני 2015	3,300	₪ 33,255,200	300	₪ 10,077
6671/110	החורש 65	מאי 2015	1,021	₪ 10,500,000	300	₪ 10,284

בנוסף קיימת עסקה בחלקה 191 בגוש 6665 שהינה בשטח רשום של 1,875 דונם אשר נמכרו ב-12.09.2017 בתמורה ל- 19,750,000 ₪, הזכויות נרכשו ע"י שכן אשר הרס את הבית (היתר 20180106 מיום 19.08.2018).

מעסקה זו והעסקאות לעיל ניתן לראות כי דונם אחד נמכר בכ-10 מיליון ₪, 2 דונם נמכר בכ-20 מיליון ₪, 3 דונם נמכר בכ-30 מיליון ₪ (יודגש כי כל זכויות הבניה שוות בכל החלקות וההבדל הינו חצר בלבד).

עסקה נוספת, המראה את היתרון לגודל הינה עסקה שבוצעה ברחוב החבצלת 6 בכפר שמריהו (גוש 6671, חלקה 105, דווח ככל הנראה בטעות בחלקה 106), אשר נמכרה בתמורה ל – 82,180,000 ₪ ביום 14.11.2018. החלקה בשטח 5,058 מ"ר ומותרת בניית 3 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 600 מ"ר.

על החלקה קיים בית מגורים עם יחידת אירוח (מוגדר בהיתר כשני בתים) שנבנה בשנת 2007-2008, בשטח כולל של כ – 967 מ"ר (363 מ"ר מרתף, 603 מ"ר עילי).

ברור כי התמורה הגבוה נובעת משטח הקרקע, כל תמורה שנייחס לבינוי תראה ששווי הקרקע הינו לפחות 60,000,000 ₪, המשקף העדר שוליות לחצר.

דוגמא נוספת, לחשיבות חצר, ניתן לראות במתחם בית הספר האמריקאי (תחום תוכנית הר/1935) אשר בתחומו בוצעו מספר איחודי מגרשים.

תוכנית הר/מק/ 1935 א' מאחדת את מגרשים 5א',6א', 7א' ומחלקת אותם ל- 2 מגרשים.

תוכנית הר/מק/ 1935 ב' מאחדת את מגרשים 2א', 3א', 4א' ומחלקת ל- 2 מגרשים.

גם במקרה זה ניתן לראות שמגרש עם חצר גדולה מקבל תמורה גבוהה יותר:

גו"ח	תאריך	שטח חלקה במ"ר	תמורה	שווי למ"ר קרקע
6671/209	11.03.2018	1,001	₪ 10,750,000	₪ 10,750
6671/208,207,228,229	05.06.2018	5,003	₪ 70,000,000	₪ 13,992

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

דוגמא נוספת, 2 עסקאות בקרקע דומה בגודלה אך עם זכויות שונות, ניתן לראות שהתמורה כמעט אחידה למ"ר קרקע:

- עסקה בגו"ח 6671/63, בתאריך 17.01.2021, שטח חלקה 4,330 מ"ר, מחיר תמורה 32,800,000 ₪ הממכר הינו בית מגורים (נבנה עפ"י היתר משנת 1995 בנוי כ- 500 מ"ר), על חלקה בשלמות בחלקה זכויות לבנית 3 יח"ד בשטח כולל של 600 מ"ר + הקלות + שטחי שירות ושטחים מתוכניות נושאיות (מרתף, חלל גג וכו'), המבטא שווי למ"ר קרקע בסך של 7,575 ₪.
- עסקה בגוש 6671, מחצית מחלקה 30, בתאריך 26.04.2021, שטח מחצית מהחלקה 4,226 מ"ר מחיר תמורה 29,750,000 ₪, הממכר בית מגורים על מחצית מחלקה, (נבנה עפ"י היתר משנת 1986 בנוי כ- 430 מ"ר), לממכר זכויות לבנית 1 יח"ד בשטח כולל של 300 מ"ר + הקלות + שטחי שירות ושטחים מתוכניות נושאיות (מרתף, חלל גג וכו'), המבטא שווי למ"ר קרקע בסך של 7,040 ₪.

בפרק כ"ד בקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי "שומות לחצרות (טיוטה)", דצמבר 2010 נקבע כי מקדם חצר הינו עד כדי 65% משווי מ"ר מבונה.

יצוין שהמקדם הראוי למ"ר חצר מתוך שטח עיקרי בנוי הינו ככל הנראה 0.35-0.3, אך המשקל בשווי מ"ר מבונה גבוה יותר ואותו יש לבחון.

להלן דוגמא מספרית, להסברת הנושא:

תאור	מ"ר בנוי	מ"ר חצר
שווי כבנוי	30,000 ₪	9,750 ₪ (0.325)
בהפחתת יזמות (20%)	25,641 ₪	8,125 ₪[17]
הפחתת עלות בניה (כולל מע"מ)	(15,000 ₪)	(400 ₪)
יתרה לקרקע	10,640 ₪	7,725 ₪

כפי שניתן לראות שווי מ"ר קרקע, בדוגמא לעיל, הינו בגבולות 72.6% משווי מ"ר מבונה.

לפיכך הובא בחשבון מקדם ראוי בגבולות 0.5.

בדיון, נטען כי יש נתוני שוק וזה מה שחשוב, אנו אמורים לשקף את נתוני השוק, עם כל הכבוד להכרעה כזו או אחרת, ברגע שמונחים נתוני שוק, צריך להתמודד איתם ולהתייחס בהתאם.

אנחנו רואים איך שלא נסתכל על זה, שווי חצר הינו מעל 50%, אז שמאי המבקש בחן את זה בשתי דרכים: **האחת** בעסקאות שוק שזו הדרך הכי נכונה, השוואה בין חלקות ושטחים שונים אבל עם אותן זכויות, ופה יש יתרון כי בכפר שמריהו עד 4 דונם הזכויות הינן 300 מ"ר עיקרי, ורואים שדונם 10 מיליון ₪, שתי דונם נמכר 20 מיליון ₪, שלושה דונם 30 מיליון ₪, וזו המציאות, מפנה לסעיפים 5.5 עד 5.10 לחוות דעתי, החשיבה הינה במחיר למ"ר קרקע, והמשמעות הינה כי לחצר משמעות גדולה מאוד, אם זה לרווחה והמרחב שנותן, כמו מגרש טניס, מדשאות וכיוצ"ב, והשוק מראה שזה המצב, **השניה,** בגישת השווי השיורי, מפנה לסעיף 5.11 לחוות דעתו. לא יכול להיות מצב שישנו מקדם חצר זהה הנגזר ממ"ר בנוי וממ"ר מבונה. בסעיף 5.10 לחוות דעתו, גם בטיוטת הקווים המנחים לחצרות 0.6.

שמאי המשיבה, אינו מתמודד עם הטענות, אלא מפנה להחלטות שמאים מכריעים וזו לא התמודדות עם הטענות.

[17] בפועל היזמות צריכה להיות נמוכה יותר, אם בכלל.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעניין זה, יותר ויותר שמאים מכריעים, מבינים את הנושא ומעלים את המקדמים, מפנה: להחלטת השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט בגוש 6665 חלקה 208 הביא בחשבון מקדם 0.4 (בהחלטות קודמות אחרות הובא מקדם 0.3 בגוש 6665 חלקה 272), מר ניקי פרימו בגוש 6667 חלקה 284 קבע מקדם 0.35 (בהחלטות קודמות בגוש 6667 חלקה 462 קבע מקדם 0.25), גב' לילך בן פורת בגוש 6666 חלקה 389 מקדם 0.35, וכל השאר קבעו 0.3 - גב' אורית גלן בגוש 6671 חלקה 110, אייל יצחקי גוש 6669 חלקה 52 רמה מאור בגוש 6424 חלקה 75/2, גיא צדיק גוש 6665 חלקה 395.

לעמדת המבקש, הגישה המועדפת הינה גישת ההשוואה, וגם ניקח עסקאות השוואה ניתן לראות לא רק שלא קיימת שוליות, השוק לא מתמחר את תוספת הזכויות, קרי, אין כל השבחה, יוער, כי העסקה בחלקה 163 בגוש 6671 המבנה הקיים הינו ישן להריסה.

עו"ד נטען כי בעניין החלטת וועדת ערר שירלי ענבר הר/85038/13, הערר עסק שאין לקחת בחשבון את המקדם 0.4 שקבע השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט בגוש 6665 חלקה 208 (יוער, כי השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט לא היה צד בתיק זה), השמאי המכריע היה מר אריה אריאל, שם, וועדת הערר אמרה כי מקדם 0.25 מתאים גם למגרש של 2.5 דונם, ולא התייחסה למוטי דיאמנט.

"מבחן השוק", אף אחד מהשמאים המכריעים לא אמר כי "מבחן השוק" איננו הדרך הנכונה, לשון החוק אומרת זאת, בתי משפט וועדות ערר אומרים זאת, החל מאברמוביץ האומר שיש לשום את הנכס פעמיים, מצב קודם / מצב חדש, וההפרש הינו ההשבחה, ועד וועדות ערר, לדוגמא ערר מס' תא/85123/12, יריב בן יהודה נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב, השמאי המכריע אבישי זיו טוען כי זה מחיר וזה לא בהכרח שווי, בכפר שמריהו לחצר יש שווי גבוהה יותר.

רמ"י במחיר למשתכן, קובע כי שווי מ"ר חצר הינו מתוך מ"ר בנוי וזאת במחיר למשתכן. וכמובן נגזרת המבונה הינה גבוה יותר.

ב. **שמאי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, באומדן ההשבחה לא הובאה בחשבון הפחתה בגין שטח החצר ("הפסד חצר").

בתשובת המשיבה, נטען כי מדובר במגרש גדול ורחב ששטחו 1,791 מ"ר ואובדן חצר כה שולית במקרה דנן הינו זניח וחסר משמעות, למען הזהירות בלבד, תטען המשיבה לעניין שווי החצר כדלקמן: הניתוח המוצג ע"י שמאי המבקש יוצר מצג שווא מעוות לפיו שווי מ"ר קרקע הינו בגבולות 70% משווי מר"מ. טענה זו נטענה רבות ע"י שמאי המבקש בפני שמאים מכריעים ביישוב אולם נדחתה על הסף.

שווי מ"ר חצר נקבע באופן גורף בשיעור של כ - 0.25 משווי מ"ר אקוויוולנטי לחצר שאינה שולית.

ראה כדוגמא הכרעת השמאי המכריע אבישי זיו בגו"ח 6671/79, דרך השדות 46, ובה נקבע:

"איני מקבל את ניתוח העסקאות המאשש, לכאורה, את מסקנת שמאי המבקשים ממנו עולה כי שווי מ"ר קרקע זהה בכפר שמריהו ללא קשר להיקף זכויות הבניה בקרקע. כל עסקה ועסקה משקפת מחיר ולא בהכרח שווי, מה גם שקיים שוני בשווי הנכסים השונים בכל הקשור למאפייני כל נכס ונכס, כמו מיקום ספציפי של הנכס. יתרה מכך, הישוב כפר שמריהו מתאפיין בשטחי מגרשים גדולים ובזכויות בנייה יחסית מצומצמות ביחס להיקף השטח ומאפייני הישוב, ומכאן דווקא המשקל של זכויות הבניה ונחיצותן גבוה. אני סבור כי מקדם של 0.25 משקף נכונה את שווי החצר במקרה זה."

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

וכפי שנדון בערר מס' הר/85038/13 ענבר נ' הולת"ב הרצליה והמ"מ כפר שמריהו מיום 07.03.2018 (פורסם בנבו) : "שומתו המכרעת של מר דיאמנט מעלה דווקא כי מקדם החצר שנקט השמאי המייעץ בענייננו הוא סביר, באשר הוא הועמד על 0.25, במגרש ששטחו כ- 2.5 דונם..."

הובאו בחשבון הכרעות נוספות של שמאים מכריעים בעניין זה[18].

בדיון, נטען כי הפסד חצר, למרות שבעניין זה המבקש טוען "למבחן השוק", הטענה נטענת גם בהשגות אחרות, כל השמאים המכריעים טענו כי הטענה לא הוכחה ע"י שמאי המבקש (בעניין זה ראה החלטות בכפר שמריהו ששמאי המבקש הינו צד להם וטענה זו הועלתה על ידו).

גם פה תחילה מפנה לאברמוביץ ולוסטרניק, בנוסף, מפנה להחלטת השמאי המכריע מר אלי כהן בגוש 6665 חלקה 60 ברחוב הזורע 8 שם טוען כי גישת המבקש עשויה לאיין את ההשבחה ולכן דוחה אותה.

ראה גם החלטת השמאית המכריעה גב' שושי שרביט בגוש 6665 חלקה 146, וגם בגוש 6666 חלקה 463 ברחוב החורש 5, גם שם קובעת כי השיטה כי שיטת המשיבה היא שיטת האיקוו' והיא מקובלת ואיננה שיטה מלאכותית ודוחה את טענת המבקש "למבחן השוק" ומפנה בסעיף 11.1 בהחלטתה להחלטות וועדות ערר שבמקרים אילו יש לנקוט בשיטת התועלת.

ראה החלטת אריה אריאל, בגוש 6665 חלקה 395, ושל אלי כהן בגוש 6665 חלקה 60 הזורע 8.

בשני התיקים, לכל אחד מהם יש חצר בשטח של 1,791 מ"ר, עם כל הכבוד של חצר כל כך גדולה אנו סבורים כי אובדן חצר של 90 מ"ר הינו זניח לחלוטין וחסר משמעות, למען הזהירות, אנו מחשבים משווי מ"ר מבונה (ולא בנוי) את המקדם, מוכר גם מחקרי דלפי, מכירים כיצד רמ"י מתייחסים לזה, מפנה כדוגמא להכרעה של השמאי המכריע מר אבישי זיו בגוש 6671 חלקה 79 בדרך השדות 46, ראה עמ' 11 לתשובת המשיבה (ראה ציטוט), הדוחה את טענות שמאי המבקש וקובע מקדם 0.25, רוצה להפנות גם להחלטת וועדת ערר הר/85038/13 ענבר נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה (כפר שמריהו), ערר על החלטת השמאי המכריע מוטי דיאמנט (ראה עמ' 11 לתשובת המשיבה). בעמ' 12 לתשובת המשיבה אני מפנה ל-14 החלטות של שמאים מכריעים לעניין מקדם שווי חצר שנעים בטווח של 0.2 – 0.25 (ברובם) והחריגה ב-0.3, בשים לב שזה במגרשים של 800 מ"ר.

לאחר הדיון, ניתנה התייחסות שמאי המשיבה (באישור הח"מ) ל – 2 העסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי המבקש, בחלקה 163 בגוש 6671 וחלקה 208 בגוש 6671, נטען כי העסקאות הנ"ל חריגות בעלות מאפיינים שונים אשר אינן מעידות על הכלל.

לראיה – חלקה 163 אשר נמכרה בחודש 12/20 תמורת 11.80מ' ₪ נמכרה שוב כעבור מס' חודשים תמורת 14.50 מ' ₪.

מעבר לכך, המצב התכנוני של 2 החלקות שונה, המיקום של החלקות שונה (רח' הצבעונים ומנגד רחוב הזורע), חלקה 163 בנויה וחלקה 208 הינה ריקה (צירף תצ"א נכונים לשנת 2020).

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, לצורך מציאת ערכי השווי בהמשכה של החלטה זו, נותחו עסקאות השוואה מהיישוב כפר שמריהו ולכן בעניין המקדם האקוו' לחצר, לטעמי, ליישוב בעל צביון יוקרתי כדוגמת כפר שמריהו יש ערך מוסף לשטחי החצר והביקוש לחצר גבוה ביחס לאזורים שונים בארץ.

[18] ראה נתונים אלו כנספח להחלטה זו, לאחר תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

יחד עם זאת, סך היקף זכויות הבניה הינו יחסית קטן ביחס להיקף השטחים ביישוב, לכן אני סבור כי המשקל של זכויות הבניה ונחיצותן גבוה יותר, זאת ניתן לראות כי מתבקשת הקלה לתוספת שטח בשיעור בסך של 6% בתדירות גבוהה ביישוב כפר שמריהו, כמפורט בהרחבה בהמשך הכרעתי.

בנוסף, הקלה זו הינה נגזרת משטח המגרש וככל ששטח המגרש הינו גדול כך זכויות הבניה גדלות בהתאמה, הן בקומת הקרקע והן בקומת המרתף (המהווה את קונטור קומת הקרקע) ו/או בחלל הגג. רוצה לומר, כי שטח המגרש משפיע באופן ישיר על תוספת זכויות הבניה אשר תתקבל בהליך ההקלה לעיל, לפיכך, לא ניתן לקבוע בצורה נחרצת כפי שטוענים המבקשים כי שוויים של מגרשים בשטחים גדולים גבוהים יותר ממגרשים בשטחים קטנים כתוצאה משטח חצר גדולה.

במילים אחרות, קמה היתכנות כי הדרישה לשטחים גדולים איננה נובעת בהכרח מהרצון לשטח חצר גדולה, אלא מהאפשרות לקבלת תוספת זכויות בניה מוגדלות בעת בקשה להקלה כמותית (6%) הנגזרת משטח המגרש.

בעניין זה, מחד גיסא, המבקשים מסכימים כי בעת ניתוח שווי מ"ר מבונה (כמפורט בהמשך ההחלטה), יש להביא בחשבון פוטנציאל של זכויות בניה בגין הקלה בשיעור 6% משטח המגרש, על מנת לאמוד נכונה שווי מ"ר מבונה באופן התואם את ראיית השוק.

מאידך גיסא, בעת ניתוח שווי למ"ר קרקע לצורך בחינת שווי החצר, לא הובאה בחשבון תוספת השטח בגין הליך ההקלה הנדונה.

לצורך הדוגמא, באם נבחן <u>חלק מהעסקאות שפורטו אצל המבקשים</u>, עולים, בין היתר, הנתונים כדלקמן:

ברח' הקוצר 24, שטח חלקה 3,672 מ"ר, הנכס נמכר בסכום של 31,554,650 ₪, תוספת זכויות בניה של 6% משטח המגרש מהווה תוספת שטח בקומת הקרקע בסך של 220.32 מ"ר ותוספת בקומת המרתף בסך של 220.32 מ"ר (בהנחה, על הצד הזהיר בלי תוספת שטח בחלל הגג), המבטא סה"כ תוספת זכויות בניה בהיקף של 440.64 מ"ר.

לעומת זאת, ברח' החורש 40, שטח החלקה 1,033 מ"ר, הנכס נמכר בסכום של 9,100,000 ₪, תוספת זכויות בניה של 6% משטח המגרש, מהווה תוספת שטח בקומת הקרקע בסך של 61.98 מ"ר ותוספת בקומת המרתף בסך של 61.98 מ"ר (בהנחה, על הצד הזהיר בלי תוספת שטח בחלל הגג), המבטא סה"כ תוספת זכויות בניה בהיקף של 123.96 מ"ר.

לאור האמור לעיל, עולה כי בין העסקאות הנדונות קיימת תוספת זכויות/שטח בשיעור של **כ – 3.55.**

רוצה לומר, במילים אחרות, אמנם שטח המגרש הינו גדול יותר, יחד עם זאת, ככל ומביאים בחשבון בערכי השווי כמפורט בהמשכה של ההחלטה ובדומה לעמדת המבקשים, את הפוטנציאל לתוספת זכויות בניה בסך של 6% כנגזרת משטח המגרש בהליך של הקלה, יש להביא בחשבון גם בבחינת ערך שווי החצר את אותו פוטנציאל ולכן איני מסכים עם ניתוחן של עסקאות המבקשים, בעניין זה הדוגמא לעיל ממחישה כי גוברת ההיתכנות לשוני בעסקאות בגין היקף הזכויות ולא נחיצות לחצר.

בנוגע לפרק כד' לקווים המנחים, "שומות לחצרות" (טיוטה), דצמ' 2010, שמציגים המבקשים, יוער כי מעיון בקווים המנחים עולה כי נקבע טווח מקדמים רחב מאוד שבין 0.25-0.65, והבחינה נעשתה למגרשים ששטחם בגבולות 300-500 מ"ר על פי סקירה רחבה של עסקאות למגרשים המיועדים לבניית צמודת למגורים בשנת 2008-2010 שבהם זכויות הבניה קבועות שאינן תלויות בשטח המגרש.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ראשית, המגרש נשוא ההחלטה הינו בשטח של 1,791 מ"ר (3,582/2 מ"ר), כפועל יוצא, קיימת תרומה שולית לחצר גדולה.

שנית, אמנם ברוב המגרשים ביישוב כפר שמריהו קיימות זכויות בניה קבועות, יחד עם זאת, וכפי שפורט בהרחבה לעיל, ההקלה לתוספת זכויות בניה בשיעור של 6% הינה נגזרת ישירות משטח המגרש ולכן יש להביא בחשבון מרכיב זה ביחד עם פרמטרים נוספים כגון צורת המגרש, מיקום וכד'.

לפיכך, בנסיבות העניין, לא מצאתי לנכון לקבוע במקרה הנדון מקדם אקוו' לחצר על הצד הגבוה בדומה לטענת המבקשים, וזאת לאור גודלו של שטח המגרש.

יוער כי בניתוח עסקאות ההשוואה בערכי השווי, הובא בחשבון מקדם אקוו' לחצר הזהה למקדם האקוו' שיובא באומדן ההשבחה.

בעניין המקדם האקוו' לשטח החצר, מצאתי לנכון לסקור החלטות שמאים מכריעים בעניין מקדם אקוו' לחצר ביישוב כפר שמריהו, המהווה מעין "מחקר דלפי" לעניין זה, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גוש חלקה	מקדם חצר	שטח המגרש	מועד קובע
אבישי זיו	דרך השדות 46	6671/79	0.25	1,200 מ"ר	13.02.2019
אלי כהן	קרן היסוד 6	6665/449	0.25	1,203 מ"ר	03.10.2007
גיא צדיק	קרן היסוד 27	6665/395	0.3	1,307 מ"ר	12.02.2020
אורית גלן[19]	החורש 65	6671/110	0.3	1,021 מ"ר	29.06.2016
שושי שרביט שפירא[20]	החורש 5	6665/478,479	0.3	1,259 מ"ר	09.09.2015

בנוסף, מפנה לשאלה מס' 8, במחקר דלפי – מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר, מאת לשכת שמאי המקרקעין בישראל, פברואר 2017, כדלקמן: **פרק 1 - בתים צמודי קרקע,** בהנחה ששווי מרכיב קרקע למ"ר עיקרי הוא 100%, מה המקדם באחוזים לשווי מ"ר חצר גרעינית (שטח אפקטיבי / מעגל ראשון)? **ממוצע 30%.**

מפנה לשאלה מס' 9, במחקר דלפי – מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר, מאת לשכת שמאי המקרקעין בישראל, פברואר 2017, כדלקמן: **פרק 1 - בתים צמודי קרקע,** בהנחה ששווי מרכיב קרקע למ"ר עיקרי הוא 100%, מה המקדם באחוזים לשווי מ"ר חצר עודפת (מעבר לחצר גרעינית / מעגל שני)? **ממוצע 19%.**

לאור האמור לעיל, כפי שפורט בהרחבה בעניין זה, לאור גודל שטח המגרש ואופי הסביבה הנדונה לטעמי, אני סבור כי מקדם בסך של 0.3 משקף את "המעגל הראשון" שהינו בשטח של עד 1,000 מ"ר "והמעגל השני" שמעבר ל-1,000 מ"ר הובא בחשבון מקדם של 0.15 המגלם שוליות.

[19] שמאית מייעצת.

[20] שמאית מייעצת.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>עובדה רביעית</u> – ערכי שווי

א. שמאי המבקשים – הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 12,000 ₪.

ביישוב כפר שמריהו תוספת של 6% מאושרת תמיד וכדבר שבשגרה.

לפיכך בעת ניתוח שווי מ"ר מבונה, יש להביא כבר בחשבון זכויות אלו על מנת לאמוד נכונה שווי מ"ר מבונה באופן התואם את ראיית השוק.

בעניין זה מפנה לערר (ת"א) 85169/16 עמוס בדש נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (בהחלטה סופית מיום 03.11.2020) ובו נקבע:

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

לולא היה השמאי המכריע מנטרל ממחירה של העסקה את התרומה של הציפיה לאישור ההקלות הוא היה מגיע לשווי מ"ר קרקע גבוה משווי השוק.

קביעת ההשבחה על בסיס שווי הגבוה משווי השוק, סותרת את הדין – וטוב עשה השמאי המכריע משלא הלך בדרך זו.

החלטה ברוח דומה ניתנה גם בערר (ת"א) 85249/16 גלי תכלת נכסי נדל"ן בנאמנות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

בנוסף מפנה למספר הכרעות לאחרונה בתיקים להם שמאי המבקש היה צד ואופן ניתוח הזכויות הובהר:

גו"ח	כתובת	שמאי/ת מכריע/ה	מועד קובע	שווי שנקבע
6665/110	החורש 65	אורית גלן	29.06.2016	11,800 ₪
6665/284	הזורע 34	מרדכי דדון	26.06.2019	12,740 ₪
6665/395	קרן היסוד 27	גיא צדיק	12.02.2020	11,400 ₪

בהתאם לניתוח העסקאות לעיל ולהכרעות, הובא בחשבון שווי של 12,000 ₪ למ"ר מבונה.

בדיון, נטען כי המשיבה מתייחסת לאופן ניתוח שווי מ"ר מבונה, צריך לעשות הבחנה בין ניתוח שווי מ"ר מבונה, לבין, קביעת שווי מצב קודם.

בניתוח שווי מ"ר מבונה יש לקחת בחשבון את הפוטנציאל להקלה כמותית, ובעת קביעת השווי במצב קודם אין לקחת בחשבון. מה שקורה באזורים הללו, מחיר הרכישה כבר משקף, הוא בין שווי מצב קודם, לבין, שווי מצב חדש במילים אחרות, לאור הוודאות הגבוהה בקבלת התוספת למעשה המוכר נהנה לפחות מ-50% משווי הזכויות, פסק הדין שאליו מפנה המשיבה, עמ"נ 33949/09/20, לא סותר את הנושא, מבלי להיכנס לסוגיית התמ"א גם וועדת ערר אומרת שאתה מעריך מצב קודם אתה לא מביא את ההקלות בחשבון, מפנה להפניית השמאי המכריע מר גיא צדיק, בגוש 6665 חלקה 395, ניתן לראות שבעמוד 15 הניתוח כולל ההקלות, ובעמ' 31 איננו לוקח את ההקלות, המשיבה ערערה על החלטת השמאי המכריע, ערר תא/8144/12/20, במסגרת הערר נטענו אותן טענות, לאחרונה ניתנה החלטה, מפנה לעמ' 16 שורה 24 ועד עמ' 17 שורה 17.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן ניתוח של העסקה בחלקה ועסקאות נוספות:

גוש	-	-	-	-	-	6665	6674	6671	6665	6674	6671
חלקה	-	-	-	-	-	29	140	63	467	295	30
כתובת	-	-	-	-	-	דרך השדות 59	האורנים 18	הנרקיסים 22	הזורע 6	דרך השדות 38	דרך השדות 58
שטח חלקה	-	-	-	-	-	3,582	1,197	1,083	1,100	4,330	4,226
מס' יח"ד מותרות	-	-	-	-	-	2	2	2	1	3	1
מס' יח"ד סבירות לניתוח שווי	-	-	-	-	-	2	1	1	1	2	1
תאריך עסקה	-	-	-	-	-	14/11/2019	07/12/2020	01/08/2021	08/04/2021	01/08/2021	26/04/2021
מחיר רכישה	-	-	-	-	-	₪ 22,623,000	₪ 11,100,000	₪ 10,650,000	₪ 8,200,000	₪ 32,800,000	₪ 29,750,000
תיאור	-	-	-	-	-	בית להריסה	בית להריסה	בית להריסה	מגרש ריק	קיים בית טוב	קיים בית טוב[21]
שטח בית בנוי	-	-	-	-	-	-	-	-	-	496 ₪	430 ₪
שווי מיוחס למבנה (מנימלי)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,968,000 ₪	3,440,000 ₪
שווי מיוחס לקרקע	-	-	-	-	-	₪ 22,623,000	₪ 11,100,000	₪ 10,650,000	₪ 8,200,000	₪ 28,832,000	₪ 26,310,000
-											
חלק בנכס	מקדם אקו'	מקדם השבחה	מקדם שוליות	מקדם יתרת חיים	מקדם משוקלל	שטח במ"ר	שטח במ"ר	שטח במ"ר	שטח במ"ר	שטח במ"ר	שטח במ"ר
עיקרי בתב"ע	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	300.00	300.00	300.00	315.00	600.00	300.00
מבני עזר	0.70	1.00	1.00	1.00	0.70	50.00	25.00	25.00	25.00	50.00	25.00
חניה מקורה	0.60	1.00	1.00	1.00	0.60	78.00	39.00	39.00	39.00	78.00	39.00
מרתף	0.60	1.00	1.00	1.00	0.60	300.00	300.00	300.00	315.00	600.00	300.00
עליית גג	0.80	1.00	0.70	1.00	0.56	180.00	180.00	180.00	189.00	360.00	180.00
בריכות שחיה	0.60	1.00	1.00	1.00	0.60	160.00	80.00	80.00	80.00	160.00	80.00
הקלה 6%	1.00	0.50	0.80	0.82	0.33	214.92	71.82	64.98	-	259.80	253.56
מרתף הקלה	0.60	0.50	0.80	0.82	0.20	214.92	71.82	64.98	-	259.80	253.56
עליית גג מהקלה	0.80	0.50	0.80	0.82	0.26	128.95	43.09	38.99	-	155.88	152.14
חצר	0.50	1.00	1.00	1.00	0.50	2,779.08	681.18	574.02	641.00	3,182.20	3,528.44
סה"כ שטח אקו'	-	-	-	-	-	**2,294.77**	**1,059.29**	**1,001.04**	**1,019.24**	**3,107.75**	**2,606.91**
מקדם התאמה לנכס נישום	-	-	-	-	-	**1.00**	**1.10**	**0.95**	**0.90**	**0.95**	**0.95**
סה"כ שטח אקו' לאחר התאמה למיקום	-	-	-	-	-	**2,294.77**	**962.99**	**869.28**	**814.95**	**2,604.70**	**2,127.96**
-											
למ"ר מבונה	-	-	-	-	-	**9,859 ₪**	**11,527 ₪**	**12,252 ₪**	**10,062 ₪**	**11,069 ₪**	**12,364 ₪**
ממוצע	-	-	-	-	-	-	-	**11,189 ₪**		-	-

[21] הבקשה הקיימת בתיק בניין אינה מתייחסת למגרש הנדון.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ב. שמאי המשיבה – הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 14,000 ₪ בהתבסס על הנתונים, כדלקמן:

- ביום 14.11.2019, נמכרו הזכויות בחלקה הנדונה תמורת 22,623,000 ₪.
- ביום 03.07.2019, נמכרו הזכויות בחלקה 170, בגוש 6674 רח' החורש 77, בשטח של 960 מ"ר בתמורה לסך של 11,100,000 ₪.
- ביום 11.03.2018 נמכרו הזכויות בחלקה 210, בגוש 6671, רח' הצבעונים, בשטח של 1,001 מ"ר בתמורה לסך של 10,750,000 ₪.
- החלטת שמאי מכריע של מר אבישי זיו בגו"ח 6671/79, דרך השדות 46 - שווי מר"מ 13,000 ₪ למועד הקובע 13.02.2019.
- החלטת שמאי מכריע של מר אלי כהן בגו"ח 6665/449, קרן היסוד 6 - שווי מר"מ 13,000 ₪ למועד הקובע 25.12.2019.
- החלטת שמאי מכריע של מר משה נדם בגו"ח 6674/123, האורנים 58 - שווי מר"מ 21,000 ₪ למועד הקובע 22.11.2017.
- החלטת שמאי מכריע של מר מוטי דיאמנט בגו"ח 6665/208, החורש 22 - שווי מר"מ 13,000 ₪ למועד הקובע 29.11.2017.
- החלטת שמאי מכריע של מר אלי כהן בגו"ח 6674/25-26, הקוצר 26 - שווי מר"מ 16,000 ₪, למועד הקובע 21.02.2018.

לאור האמור לעיל, מניתוח הנתונים דלעיל יובא בחשבון שווי מר"מ של 14,000 ₪.

בתשובת המשיבה, נטען כי שגה שמאי המבקש בהביאו בחשבון בשווי במצב הקודם "פוטנציאל" להקלות בניה ש"טרם באו לעולם".

כידוע, אישור הקלות מותנה בפרסום כחוק וכפוף להתנגדויות ולאישור הועדה המקומית.

לעניין זה, מפנה לעמ"נ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה מיום 12.7.21 שם קבע בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים כי אין להתחשב בפוטנציאל לקבלת זכויות בניה ע"פ תמ"א 38[22] בהערכת שווי החלקה במצב הקודם, מחמת שהתמ"א אינה מקנה כשלעצמה זכויות בניה קונקרטיות בכל חלקה וחלקה....והזכויות מותנות בפעולות תכנוניות נוספות לרבות שיקול דעת הועדה המקומית (כך שהיא יכולה לסרב ליתן היתר בניה), התנגדויות ועוד.

בית המשפט ציין כי תמ"א 38 לא הקנתה זכויות בניה קונקרטיות בחלקה וטענה לפיה כי די בציפייה כללית לאישורה של בקשה להיתר כדי להביא לעליית שווי הקרקע במצב הקודם, דינה להידחות, זאת בין היתר לאור הלכת דלי דליה שקבעה שציפייה כללית שאינה קונקרטית דיה אינה מספקת כדי להצדיק עליית שווי קרקע לצרכי היטל השבחה/תביעת ירידת ערך ולכן המסקנה הינה כי יש לחשב את השווי בהתאם לזכויות ע"פ התכנית המפורטת ואין להוסיף את שווי פוטנציאל הזכויות לפי תכנית חיזוק מאחר שלא התגבשו זכויות קונקרטיות מכת תכנית החיזוק.

טענת שמאי המבקש לפיה ההקלה היא זכות מוקנת ולפיכך בעת ניתוח שווי מר"מ יש להביאה בחשבון – שגויה אף מהטעמים הבאים:

[22] ובאנלוגיה למקרה דנן – הקלות בניה (הערה של שמאי המשיבה).

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מעבר לכך שהפעולה האמורה מאיינת (ולכל הפחות מפחיתה שלא כדין) את ההשבחה בגין אישור ההקלה הכמותית, הרי שפעולה זו מבוססת על הנחה שגויה שלפיה הקלה היא זכות מוקנת שלא ניתן לגבות בגינה היטל השבחה מלא.

כאמור, הקלה אינה זכות מוקנת והיא כפופה לשיקול דעת ואישור הועדה המקומית ומתגבשת אך ורק במועד אישורה.

ראו לעניין זה את הגדרת המונח "הקלה" בסעיף 1 לחוק:

""**הקלה**" – **הרשאה** לבצע עבודה שהיא טעונה ביתר לפי סעיף 145 **בסטיה מהוראות תכנית** או תקנה אחרת החלות במקום הנדון ושאין בה משום שימוש חורג".

ראו את סעיף 147(א) לחוק, אשר קובע כדלקמן:

"**147. הקלות –**

(א) הועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145".

וראו בנוסף את תקנה 6(א) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשנ"ב 2002 הקובעת כדלקמן:

"6. **שמירת סמכויות מוסד תכנון –**

(א) אין בתקנות אלה כדי לחייב מוסד תכנון לאשר מתן היתר לשימוש חורג או מתן הקלה מתכנית, אם אין בהם סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

דברים דומים נקבעו ע"י בית המשפט העליון בעע"מ 8445/06 סטיבן זלמן נ' ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב (פורסם בנבו 28.10.2010), בסעיף 6.

מעבר לכך, טענת שמאי המבקש לפיה בכפר שמריהו תוספת 6% מאושרת תמיד וכדבר שבשגרה – נטענה מבלי שיוכיח את נכונותה.

יתר על כן, המחוקק ראה באישור הקלה כאחד מהאירועים המשביחים שבגינם יש לגבות היטל השבחה. ראו לעניין זה את הגדרת המונח "מימוש זכויות במקרקעין" בסעיף 1 לתוספת השלישית לחוק.

משכך, טענת שמאי המבקש בעניין זה מנוגדת להלכות ביהמ"ש העליון המחייבות לנטרל משווי המצב הקודם את השפעתן של ציפיות לאישור ההקלה הכמותית. ונסביר.

מפנה לסעיף 10 ברע"א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ (פורסם בנבו 31.12.2014).

על מנת שהיטל ההשבחה יגשים את תכליתו עליו לשקף את ההשבחה האמיתית שחלה, וכן להיות מבוסס על זיהוי נכון של ההחלטות שמכוחן צמחה ההשבחה (בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו 07.12.2014).

השאלה כיצד יש להעריך את המקרקעין במצב שקדם להליך התכנוני שבגינו נערכת השומה נבחנה בפסיקה, ונקבע כי על מנת שלא לסכל את התכלית שלשמה נועד היטל ההשבחה, יש לנטרל ציפיות שמשפיעות על שווי המקרקעין, ראו לעניין זה את הלכת לוסטרניק (ברע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ).

דברים דומים נקבעו ע"י ביהמ"ש העליון גם במסגרת רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, בסעיף 8.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

וראו גם את פסיקת ביהמ"ש העליון בעניין אברמוביץ, סעיף 16 וגם את פס"ד בעמ"נ (ת"א) 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' דייני שבע"מ, סעיף 12.

למען הסדר הטוב, יצוין כי הפסיקה דלעיל, עסקה בהשבחה בגין אישורן של תכניות. ואולם, ניתוח של התכליות העומדות בבסיס היטלי ההשבחה מובילה למסקנה כי הדברים אשר נפסקו לעיל ביחס להשבחה מכוח תכנית נכונים גם לעניין ההשבחה מכוח אישור הקלות.

הן במקרה של אישור התכנין והן במקרה של אישור הקלה מדובר בפעולה תכנונית של הרשות אשר משנה את המצב הסטטוטורי החל. בכל אחד מן המקרים דלעיל, ככל שהפעולה השלטוניים גרמה להתעשרות של הפרט.

מן הראוי כי הוא יחלוק את התעשרותו עם יתר בני הקהילה. בנסיבות אלו, אין מקום להחיל במקרים של השבחה מכוח תכנית והשבחה מכוח אישור הקלה כללים שונים לצורך קביעת השווי של המקרקעין (ולרבות קביעת השווי במצב הקודם ונטרול הציפיות לאישור הפעולה התכנונית המשביחה).

העקרון דלעיל ברור גם מהדוגמא שלהלן – לו הייתה מאושרת תכנית אשר מוסיפה זכויות שניתן להתיר במסגרת הקלה כמותית לא היה כל ספק כי יש להסדיר את היטל ההשבחה בגין תכנית זו, כאשר תחשיב ההשבחה מנטרל את השפעות הציפייה לאישורה של תכנית זו. באותה מידה, יש לנטרל מהשווי האובייקטיבי של מקרקעין במצב הקודם ציפיות לאישור אותה הקלה.

לפיכך, גם במקרה שבו מוכח כי הייתה ציפייה ברמה גבוהה לאישור הקלה כמותית, באופן אשר השפיע בפועל על שווי השוק האובייקטיבי של המקרקעין וגם על התמורה ששולמה בפועל בעד המקרקעין, הרי שיש לנטרל ציפייה כזו מהשווי במצב הקודם למתן ההקלה.

כך נפסק במסגרת עמ"נ (י-ם) 36933-04-14 סי.בי.די. סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו 28.07.2014), שם נקבע כי אין להביא בחשבון שווי שוק של המקרקעין במצב הקודם, ציפיות לאישור ההקלות הנובעות מהקלות דומות שאושרו בעבר באותו אזור, ומפנה לסעיפים 19, 20.

דברים דומים נפסקו גם בערר (מרכז) 8049-09-18 ע.לוזון נכסים והשקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (פורסם בנבו 01.05.2019), תוך שהובהר כי גם השיקול בדבר צמצום אי וודאות בהליכי שומה מצדיק נטרול הציפיה לאישור הפעולה המשביחה הקונקרטית שאושרה משווי המצב הקודם, ראה סעיפים 20, 21, 23 להחלטה.

בנוסף גם את החלטת שמאי המכריע מר יגאל יוסף מיום 10.06.2020, בגוש 11035, חלקה 91 ברח' שטיינברג 20, קריית אתא, במסגרתה נדחתה הטענה שלפיה יש להביא בשווי מצב קודם את האפשרות לקבלת הקלה כמותית, בין היתר מן הטעם כי משמעות הטענה הינה כפירה בצורך לקבל הקלה, ומטעמי ודאות ופשטות ראו לעניין זה סעיף 10.3.3 בעמוד 19-21 להחלטה.

וראו בנוסף החלטת שמאי מכריע מר שלומי יפה, מיום 07.11.2016 בעניין המקרקעין בגוש 7162, חלקה 131, רחוב אילת חולון, סעיף 12.8 בעמוד 42-43.

ומן הכלל את הפרט, בענייננו התבקשה ואושרה הקלה כמותית לתוספת שטחי בניה.

משעה שטענת שמאי המבקש לא הוכחה, משעה שאין ודאות של 100% כי שטחי הבניה מכוח ההקלה

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הכמותית שהתבקשה יאושרו ומשעה שלא אושרה הקלה כמותית עובר לאישורה של הבקשה להיתר דנן, הרי שאין מקום להתחשב בה במסגרת ניתוח שווי מר"מ וכל קביעה אחרת מהווה כפירה בצורך לאשר את ההקלה דנן מלכתחילה.

יתר על כן, אף לו טענת שמאי המבקש הייתה מוכחת, כך שהאפשרות לקבל הקלה כמותית הייתה משפיעה על שווי השוק של המקרקעין בטרם אישור ההקלה ע"י הועדה המקומית, ממילא יש צורך לנטרל את השפעות פוטנציאל אישור ההקלה הכמותית במצב הקודם.

חילוץ שווי מר"מ בהתחשב בשטחי הקלה כמותית, מסכלת את ההשבחה בגין אישורה של ההקלה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יובהר כי גם שומת המכר מיום 18.08.2020 שנערכה לחלקה הנדונה לא לקחה בחשבון שטחי הקלה כמותית ובצדק – שכן אלו לא אושרו עד אותו המועד.

בדיון, נטען כי ערכי השווי, ראשית ישנה עסקת מכר משנת 2019 בנכס הנדון, כ-22 מיליון ₪, יש לשים לב שהמועד למכר הינו שנת 2019, ואילו המועד הקובע הינו 2021, כשנתיים לאחר מכן והשתנות מחירי הנדל"ן בשנתיים הללו ידועה לכל, בנוסף, הפנה להחלטות של שמאים מכריעים בסביבה שחלקם קבעו ערכי שווי גבוהים יותר מהמפורט בחוות דעת המשיבה, בנוסף, קבעו למועדים קובעים מוקדמים יותר, בסופו של יום השווי בחוות דעת המשיבה למועד הקובע הינו על הצד הכי זהיר של טווח המחירים.

לעניין טענת המבקשים לאופן ניתוח עסקאות ההשוואה תוך הבאה בחשבון של הפוטנציאל לקבל הקלה כמותית, מפנה לתשובת המשיבה, תוך הפניה לפסיקה הרלוונטית, אין לנו מנוס לאורך כל הפסיקה, עוד יוער, כי גם במידה ותתקבל הטענה כי בניתוח עסקאות ההשוואה יש להביא את פוטנציאל ההקלה הכמותית, הרי באותה מידה במכר יש להביא בחשבון חיוב בגין הפוטנציאל וזאת בהתאמה, היות ובתוכנית בכפר שמריהו ההקלה מעוגנת בהוראות התכנית (שניתן לקבל).

ערר 8053/0821 יהודה ועופרה לוי נ' וועדה מקומית לתו"ב רעננה, בגוש 6583 חלקה 219, גם שם טענו לזכויות פוטנציאל תמ"א, גם למצב הקודם, וגם לניתוח עסקאות ההשוואה, שם, הטענה נדחתה ונקבע כי אין להביא בחשבון את הפוטנציאל התכנוני. מעבר לכך, הפניתי לעמ"נ 33949/09/20 אברהם לוין נ' הוועדה המקומית לתו"ב חיפה, גם שם נקבע כי אין להביא פוטנציאל תכנוני, שם, בית המשפט הפנה להלכת דלי דליה, שם נקבע שציפייה כללית אינה מספקת עליית שווי קרקע לצורכי היטל השבחה וקובע שאין להוסיף שווי פוטנציאל במצב הקודם. ההקלה אינה זכות מוקנית והינה כפופה לשיקול דעת המשיבה ומתגבשת אך ורק במועד אישורה.

לגבי החלטת וועדת ערר בעניין החלטתו של השמאי המכריע מר גיא צדיק, למיטב הידיעה, כיום הוועדה המקומית שוקלת בוחנת את המשך צעדיה.

ג. **הכרעה** – לאחר בחינת הנתונים אשר הוצגו על ידי הצדדים, ובהתבסס על עסקאות מכר המדווחות במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים והעסקה בנכס נשוא ההחלטה, ובהתייחס להחלטות שמאים מכריעים בסביבה, יובא בחשבון **שווי מ"ר מבונה בסך של 13,600 ₪.**

לא קיבלתי את עמדת המשיבה במקרה הנדון, לטעמי, בבחינת השווי יש להתייחס למכלול גורמי התועלת, לדוג' צפי לאישור הקלות כמותיות ולכן באומדן ההשבחה צריך לנטרל את הציפיות הללו. לראיה, קיימות החלטות וועדות ערר מהם ניתן ללמוד כי דבר זה מקובל במקרים מסוימים.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן החלטות וועדות ערר:

החלטה בערר (מרכז) 1115-12-19, יצחק ורלי עבדי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון
מיום 26.01.2020, נקבע בין היתר כי:

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

החלטה בערר (ירושלים) 49/10, פרידוולד אלי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים
מיום 08.07.2010, נקבע בין היתר כי:

*"...**הקלות כמותיות** – השמאי המייעץ יהיה רשאי להביא בחשבון את הפוטנציאל לקבלת הקלה כמותית במצב הקודם וזאת רק היה ויוכח בפניו כי הייתה קיימת רמה גבוהה של סבירות לקבל הקלה כמותית ערב המועד הקובע, וכן את שיעור ההקלה שהייתה ניתנת".*

החלטה בערר (ת"א) 85249/16, גלי תכלת נכסי נדל"ן בנאמנות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, מיום 21.07.2021, נקבע בין היתר כי:

*"לנוכח דברי השמאית המייעצת, כי בעסקאות ההשוואה שבחנה, התמורה ששולמה בשוק החופשי כוללת תמורה גם עבור הזכויות המותנות, נעלה מכל ספק כי יש להביא בחשבון עובדה זו כאשר מבקשים לקבוע את שווי המקרקעין. שאם לא כן, נמצא עצמנו מתעלמים משוויים האובייקטיבי של המקרקעין בשוק החופשי. עמדנו על כך לאחרונה בעניין סופר, בערר (ת"א) 85220/11 **מרדכי סופר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** (פורסם בנבו, 25.05.2021)*

"לטענת הועדה המקומית, השמאי המייעץ הביא בחשבון השווי של כל מגרש, זכות לתוספת אחוזי בניה מכח התכנית החלה. אלא שמאחר שמדובר בזכויות מותנות, לא היה מקום להביאן בחשבון השווי.

אין בידינו לקבל את טענת הועדה המקומית.

השמאי המייעץ לא ערך שומת היטל השבחה למגרשי ההשוואה, אלא ניתח את העסקאות בהן. במסגרת ניתוח העסקאות הוא הביא בחשבון – את מה שיביא בחשבון כל קונה סביר – כי על המגרש חלה תכנית המאפשרת זכויות מותנות. השמאי המייעץ היה מודע היטב לכך שמדובר בזכויות מותנות ולפיכך, כפי שהוא מציין, למען השמרנות ואי הוודאות ביחס לאישור שטחים אלה ע"י הועדה המקומית, הוא קבע לשטחים אלה מקדם של 0.25, דהיינו רבע משווים כזכויות מוקנות. לאמור, השמאי המייעץ ניתח את עסקאות ההשוואה על בסיס פרמטרים שהיה מניח קונה סביר, כדת וכדין.

הפסיקה שאליה מפנה הועדה המקומית, בעניין עמ"נ (ת"א) 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' קוזניץ בוריס (פורסם בנבו, 29.10.17), בר"מ 9287-17 נזרי בטי ואח נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 05.08.18), ועמ"נ 19341-04-19 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' דייניש (פורסם בנבו, 27.10.2019). עוסקת באופן שבו יש להטיל היטל השבחה. היא אינה עוסקת, מטבע הדברים, באופן שבו מעריך השוק את הזכויות המותנות, ועניין זה הינו עניין שמאי. ככל שקיימת אי הלימה בין הפסיקה או פרשנותה לבין האופן שבו השוק מעריך את הזכויות, התוצאה אינה יכולה להיות הנחיה לשמאי המייעץ לבחון את העסקאות לא על פי שווי השוק שהן משקפות, שכן הנחיה שכזו תעמוד בסתירה להלכות מחייבות של בית המשפט העליון. ראו: רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ (פורסם בנבו, 31.12.2014)".

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

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

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

החלטה בערר (ת"א) 85169/16, עמוס בדש נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, מיום 03.11.2020, נקבע בין היתר כי:

"בדוגמא דמיונית משהו, שבה במגרש נתון בנוי מבנה שכולו זהב טהור, מחיר העסקה בנכס, סביר שישקף לא רק את שוויה של קרקע עם זכויות בניה, אלא גם את שוויים של המחוברים (שהוא אף גבוה משמעותית משווים הרגיל של מחוברים). על מנת להעריך את שוויו של המגרש כפנוי, יש לנטרל משווי העסקה, את שווים של המחוברים הבנויים מזהב.

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

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

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

החלטה בערר הר/8144/1220, הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה באמצעות מועצה מקומית כפר שמריהו נ' אילת אליקים ואח', מיום 11.05.2022, נקבע בין היתר כי:

"נעבור עתה לדון בטענתה השניה של העוררת, אשר עניינה באופן חישוב השווי למ"ר. לאחר ששקלנו את טענות הצדדים אנו בדעה כי אין עילה להתערבותנו בשומה המכרעת בהקשר זה.

המחלוקת בפנינו אין עניינה בשאלה משפטית.

שכן, אין חולק כי בהתאם לפסיקה יש לנטרל בקביעת ההשבחה את תוספת השווי שנובעת מהקלה את הפוטנציאל לתיתה.

המחלוקת בין הצדדים היא האם אכן ביצע השמאי המכריע את הנטרול כמתחייב או שמא, כטענת העוררת, הוא הביא להפחתה בהשבחה, בכך שלקח בחשבון את פוטנציאל מתן ההקלות בקובעו שווי למ"ר.

לאחר ששקלנו את הדברים, אנו סבורים כי השמאי המכריע פעל נכונה ואין עילה להתערבותנו בשומה המכרעת. השמאי המכריע סבר כי השוק נותן שווי לאפשרות לקבל הקלה ובעניין זה שהינו קביעה שמאית מקצועית אשר נומקה כהלכה אין עילה להתערבותנו. זאת על רקע העובדה כי הקלות אלו ניתנות שבדבר שבשגרה, ועל כן משמעות הדבר כי השוק נותן להם שווי".

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לצורך בקרה, הובאו בחשבון מס' היתרי בניה ברחוב הנכס נשוא ההחלטה (מהסביבה הקרובה), מהם ניתן לראות כי ההקלה לתוספת זכויות הבניה מתבקשת בתדירות גבוהה ומאושרת ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

<u>להלן היתרי הבניה ברחוב הנכס נשוא ההחלטה</u>:

- נכס ברח' דרך השדות 61, בגוש 6671, חלקה 193 (צמוד לנכס הנדון), היתר בניה מס' 20080326 שניתן בתאריך 19.08.2009, ממנו עולה כי, בין היתר, התבקשה הקלה עד 6% לשיפור דיור.
- נכס ברח' דרך השדות 57, בגוש 6671, חלקה 28 (הסמוך לנכס נשוא ההחלטה), היתר בניה מס' 20000067 שניתן בתאריך 21.05.2000, ממנו עולה כי, בין היתר, התבקשה הקלה עד 6% בשטח המגורים לשיפור דיור.
- נכס ברח' דרך השדות 53, בגוש 6671, חלקה 26, היתר בניה מס' 20120161 שניתן בתאריך 03.07.2013, ממנו עולה כי, בין היתר, התבקשה הקלה של עד 6% באחוזי הבניה.
- נכס ברח' דרך השדות 51, בגוש 6671, חלקה 25, היתר בניה מס' 20140537 שניתן בתאריך 01.03.2015, ממנו עולה, בין היתר, התבקשה הקלה של עד 6% באחוזי הבניה לשיפור איכות חיים.

לאור האמור לעיל, בניתוח עסקאות ההשוואה, הובא בחשבון הפוטנציאל לתוספת זכויות בניה בשיעור 6% בהליך של הקלה במקדם 0.5 לשטח האקוו'.

בעניין עסקאות ההשוואה, אני סבור כי לאור מאפייני הסביבה המהווה אזור יוקרתי, קיים קושי בניתוח עסקאות השוואה לנכסים בנויים, לפיכך, הובאו בחשבון עסקאות השוואה למגרשים ריקים מבניה, והעסקה בנכס נשוא ההחלטה שבו התבקשה בקשה להיתר בניה להריסת המבנה הקיים לאחר רכישתו.

מעסקאות מכר ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים מהסביבה, עולים הנתונים הבאים:

תאריך	גוש/חלקה	כתובת[23]	שטח קרקע	שטח מבונה אקו'	תמורה	שווי מ"ר מבונה	מתואם לזמן
11.03.2018	6671/210	הצבעונים 10[24]	1,001	873	₪ 10,750,000	₪ 12,312	₪ 13,605
03.07.2019	6674/170	החורש 77[25]	960	860	₪ 11,100,000	₪ 12,901	₪ 13,740
14.11.2019	6671/29	הנכס הנדון	3,582	1,652	₪ 22,623,000	₪ 13,692	₪ 14,684
ממוצע							**14,010** ₪

להלן החלטות של שמאים מכריעים מהסביבה הקרובה:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גוש חלקה	שווי מ"ר מבונה	מתואם לזמן	מועד קובע
אבישי זיו	דרך השדות 46	6671/79	₪ 13,000	₪ 14,008	13.02.2019
אלי כהן	קרן היסוד 6	6665/449	₪ 13,000	₪ 13,683	25.12.2019
גיא צדיק	קרן היסוד 27	6665/395	₪ 11,400	₪ 11,400	12.02.2020
ממוצע				**13,211** ₪	**-**

ביאור - התאמה לזמן – הובא בחשבון מקדם זמן, על הצד הזהיר, של 3% לשנה.

[23] בהתבסס על אתר המפות הממשלתי - gov-map.

[24] מעיון באתר ה- GIS של הוועדה המקומית מרחב הרצליה, עולה כי המגרש ריק מבניה לפי תצלומי אוויר לשנים 2017-2018.

[25] מעיון באתר ה- GIS של הוועדה המקומית מרחב הרצליה, עולה כי המגרש ריק מבניה לפי תצלום אוויר לשנת 2018.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

סיכום – ממוצע משוקלל

מהות	שווי מ"ר מבונה	מקדם חלק יחסי
ממוצע עסקאות השוואה	₪ 14,010	0.5
ממוצע החלטות שמאים מכריעים בסביבה	₪ 13,211	0.5
ממוצע (במעוגל)		₪ **13,600**

תחשיבים

אישור ההקלות

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

מהות	שטח	מקדם אקו'	מקדם שוליות	שטח אקו' מתואם
תוספת של 6% באחוזי הבנייה	107	1	0.9	96.30
הגדלת קומת מרתף	4.43	0.6	0.9	2.39
קיזוז חצר (הפסד חצר")	-107	0.15	1	-16.05
סה"כ שטח איקוו'				**82.64**

הקלה בגובה החניה מ – 2.20 מ' ברוטו ל – 2.90 מ' ברוטו לצורך רכב גבוה

מהות	שטח	מקדם אקוו'	מקדם השבחה	שטח ההשבחה
שטח החניה	39	0.35	0.1	1.37
סה"כ שטח איקוו'				**1.37**

הקלה לגובה מבנה עזר כולל תקרה מ-2.20 מ' ל-3.96 מ' ללא תקרה

מהות	שטח	מקדם ההשבחה	שטח ההשבחה
שטח מבנה העזר	25	0.1	2.50
סה"כ שטח איקוו'			**2.50**

סיכום

סה"כ תוספת שטח אקוו' לתחשיב ההשבחה	86.51
שווי מ"ר מבונה	₪ 13,600
סה"כ השבחה	₪ **1,176,498**

13. החלטה

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

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
אישור ההקלות	13.09.2021	₪ 1,176,498	₪ 588,249

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

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

14.<u>תצהיר</u>

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

ולראיה באתי על החתום 16.01.2023

בכבוד רב,

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

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



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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

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

<u>הקלה בתוספת שטח</u>

שטח עיקרי גלום בהקלה – 107 מ"ר בקומת קרקע.

שטח מרתף גלום בהקלה - 4.43 מ"ר (ללא שטח הממ"ד).

סה"כ שטח אקוו' :

107 מ"ר + (4.43 מ"ר × מקדם אקוו' 0.60 × מקדם שוליות 0.85) = 109.26 מר"א

<u>הקלה בגובה מבנה עזר (מחסן)</u>

השטח הגלום בהקלה - 25 מ"ר

סה"כ שטח אקוו' : 25 מ"ר × 0.40 (מקדם אקוו') × 0.15 (מקדם השבחה) = 1.50 מר"א

<u>הקלה בגובה חניה</u>

השטח הגלום בהקלה - 39 מ"ר

סה"כ שטח אקוו' : 39 מ"ר × 0.25 (מקדם אקוו') × 0.10 (מקדם השבחה) = 0.975 מר"א

<u>ההשבחה</u>

111.73 מר"א × 14,000 ₪ × 0.90 (מקדם הקלות מתכלות) = **1,407,798** ₪

<u>נספח – הכרעות נוספות של שמאים מכריעים בעניין זה:</u>

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שטח מגרש	מקדם שווי
עאטף עאלם	6665/106	דרך הגנים 11	810	0.25
נורית גירבי	6665/467	דרך השדות 1	992	0.25
אורית גלן	6671/110	החורש 65	1,021	0.3
מוטי דיאמנט	6665/208	החורש 22	1,129	0.25
גקי פז	6665/347	דרך השדות 10	1,133	0.25
אבישי זיו	6671/79	השדות 46	1,200	0.25
עאטף עאלם	6671/99	החבצלת 6	1,231	0.25
ניקי פרימו	6665/299	החורש 37	1,264	0.2
אריה אריאל	6665/395	קרן היסוד 27	1,307	0.25
אמנון ניזרי	6665/248	החורש 13	1,504	0.2
עאטף עאלם	6665/300	החורש 11	2,000	0.2
אריה אריאל	6665/446	הנוריות 38	2,240	0.25
גבע בלטר	6665/48	שביל השקד 5	3,509	0.2
ניקי פרימו	6665/347	דרך השדות 10	4,733	0.2

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המבקשים

מהות השטח	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	מקדם שוליות / שיפור	מקדם יתרת חיים	שטח אקו'
הקלה כמותית	-	-	-	-	-
עיקרי מהקלה	107	1.00	0.80	0.82	70.19
הפסד חצר	107	0.50	1.00	0.82	(43.87)
-					
הקלה איכותיות	-	-	-	-	-
גובה מבנה עזר	25.00	0.70[26]	0.15	0.82	2.15
גובה חניה	39.00	0.60[27]	0.10	0.82	1.92
-					
סה"כ שטח אקו'					61.62
שווי מ"ר מבונה					₪ 12,000
סה"כ ההשבחה					**₪ 739,440**

[26] המקדם נקבע ביחס למקדם לחצר, ככל שיקבע מקדם חצר נמוך יותר יש להתאים את המקדם.

[27] המקדם נקבע ביחס למקדם לחצר, ככל שיקבע מקדם חצר נמוך יותר יש להתאים את המקדם.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101