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

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

תאריך : 24.06.2024

מס' בקשה/מינוי : 459-2024

מספרנו : 8729

לכבוד,

גב' גבריאלה לאה אליאור פוגל כץ

דוא"ל:

באמצעות

מר אסף שאול שמאי מקרקעין

דוא"ל: assaf.shaul@gmail.com

(להלן: "המבקשת")

הוועדה המקומית לתו"ב כפר שמריהו

דוא"ל: mehandes@kfar.org.il

באמצעות

גב' איילת מרים לוז בן-דוב שמאית מקרקעין

דוא"ל: aybd11@gmail.com

(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש: 6665, חלקה: 173 [בשלמות]

רחוב החורש 40, כפר שמריהו

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 459-2024 מיום 05.03.2024, 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 שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה: אישור הקלות.

גורם המימוש: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20220843.

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 09.05.2024, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

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

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 29.03.2024 ע"י החת"מ.

נערך ביקור חיצוני ופנימי לנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב החורש 40, כפר שמריהו.
גוש	:	6665.
חלקה	:	173 [בשלמות].
שטח חלקה רשום[1]	:	1,033.0 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלות פרטית.
מהות הנכס	:	חלקת קרקע עליה היה בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד-קומתי ותיק. מבוקש הריסת המבנה הקיים והקמת בית מגורים חד-משפחתי חדש הכולל 2 קומות מעל קומת מרתף.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאית מקרקעין הגב' איילת מרים לוז בן-דוב מיום 18.01.2024.

6.2 שומה אחרת מטעם המבקשים, נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר אסף שאול מיום 02.04.2024.

6.3 מכתב תשובת שמאית המשיבה מיום 01.05.2024.

6.4 העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מיום 25.02.2024.

6.5 העתק הסכם רכישה מיום 09.06.2015.

6.6 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

6.7 העתק היתרי בניה מאושרים בחלקה.

6.8 בקשה להיתר בניה מס' 20220843.

6.9 החלטת ועדה המשנה המקומית הרצליה-כפר שמריהו בישיבתה מס' 274 מיום 02.05.2023.

6.10 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים, קביעות שמאים מכריעים והחלטות ועדות ערר ובית משפט רלוונטיות.

7. מועד קובע

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 ".*

המועד הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
אישור הקלות	מועד אישור בוועדה	02.05.2023

[1] בהתאם לנסח רישום מקרקעין.

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

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1. תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס
הנכס נשוא חוות הדעת מצוי ברחוב החורש 40, כפר שמריהו.

תיאור השכונה
סביבת הנכס היא כפר שמריהו, המהווה אזור מגורים יוקרתי, המאופיינת בבתים צמודי קרקע, שנבנו בתקופות שונות על מגרשים בשטחים שונים, לרוב בשטח נרחב יותר לעומת אזורי צמודי קרקע יוקרתיים אחרים בסביבה (כדוגמת הרצליה פיתוח).
כפר שמריהו היא מועצה מקומית במחוז תל אביב בישראל, השוכנת בשרון הדרומי.
המועצה ממוקמת בין כביש מס' 2 (כביש החוף) במערב, לבין כביש מס' 20 (נתיבי איילון) ממזרח בו גם מסילת הרכבת.

גבולות המועצה
מצפון - היישוב רשפון.
ממזרח - כביש מס' 20 ומעברו שכונת נחלת עדה בהרצליה.
מדרום - שכונת הרצליה ב'.
ממערב - כביש מס' 2 ומעברו שכונת נוף ים, הרצליה פיתוח ושטחים פתוחים.

תיאור סביבת הנכס
הנכס מושא ההחלטה ממוקם בחלק המרכזי-דרומי של המועצה.
רחוב החורש, מהווה ציר תנועה ראשי וארוך, חד-סטרי לתנועת כלי רכב דרומה.
מוצאו של הרחוב בצפון ברחוב האורנים וסיומו בדרום ברחוב המעפילים.
הנכס מושא ההחלטה ממוקם בחלק המרכזי של הרחוב ובפאה המזרחית שלו.
פתרונות החניה מתאפשרים בתחום מגרשי המגורים בסביבה וכן לאורך הרחובות הסמוכים.

פיתוח
בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא [פיתוח: כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

נגישות לנכס
מהרחוב הסמוך ממערב.

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

8.2. <u>תיאור החלקה</u>

גוש	:	6665.
חלקה	:	173 [בשלמות].
שטח רשום[2]	:	1,033.0 מ"ר.
צורת החלקה	:	דמוית מלבן רגולרי, ומידותיה:
		חזית מערבית לרחוב כ- 20.5 מ'.
		עומק ממוצע (מזרח למערב) כ- 50 מ'.
טופוגרפיה	:	מישורית.
בינוי	:	על החלקה בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע חד-משפחתי חד-קומתי ותיק מאוד המיועד להריסה בבקשה להיתר הנדונה, במקומו יוקם בית מגורים צמוד קרקע חדש דו-קומתי מעל קומת מרתף.

8.3. <u>תיאור הנכס</u>

<u>הנכס</u>

הנכס מושא ההחלטה זו מהווה חלקת קרקע בשטח רשום של 1,033 מ"ר.

על החלקה הוקם לפי רישיון מיום 10.06.1961 בית מגורים וגראז', כאשר ניכר כי הותרה הרחבתו של הבית בהתאם להיתר מיום 19.03.1969.

מבוקשת הריסת בית קיים ובניית בית מגורים קוטג' חדש, הכולל שתי קומות מעל מרתף+ ממ"ד+ שתי חניות מקורות+ פרגולות+ בריכת שחייה וחדר מכונות תת קרקעי+ פיתוח שטח וגדרות.

אושרו הקלות להתרת הבניה המוצעת.

<u>סוג בניה</u>

ניכר שהנכס בנוי בנייה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי משלד בטון וקירות חוץ מבלוקים בחיפוי טייח וגג בטון שטוח.

<u>מצב פיזי ותחזוקתי</u>

ניכר כי המבנה במצב פיזי סטנדרטי וסביר וכי שופץ ותוחזק לאורך השנים.

[2] בהתאם לנסח רישום מקרקעין.

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

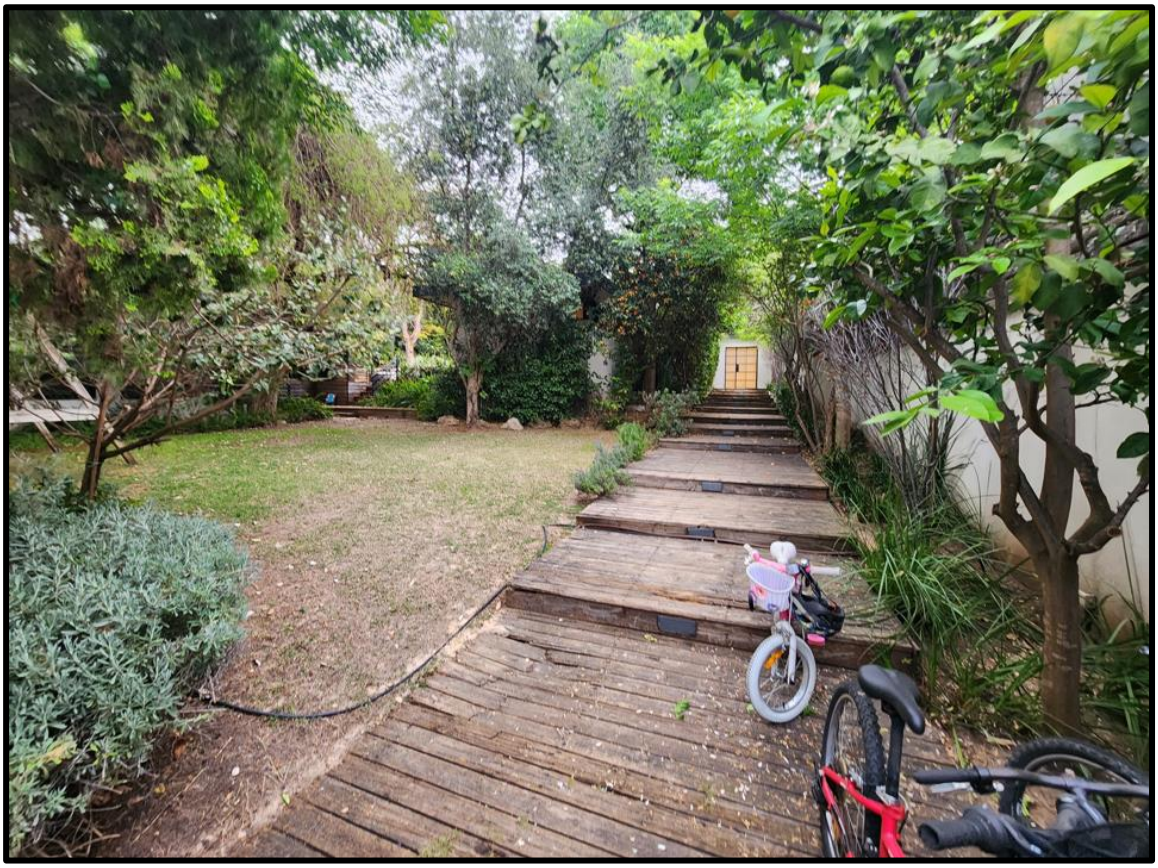
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

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

תמונת חזית הנכס (מרחוב החורש)





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

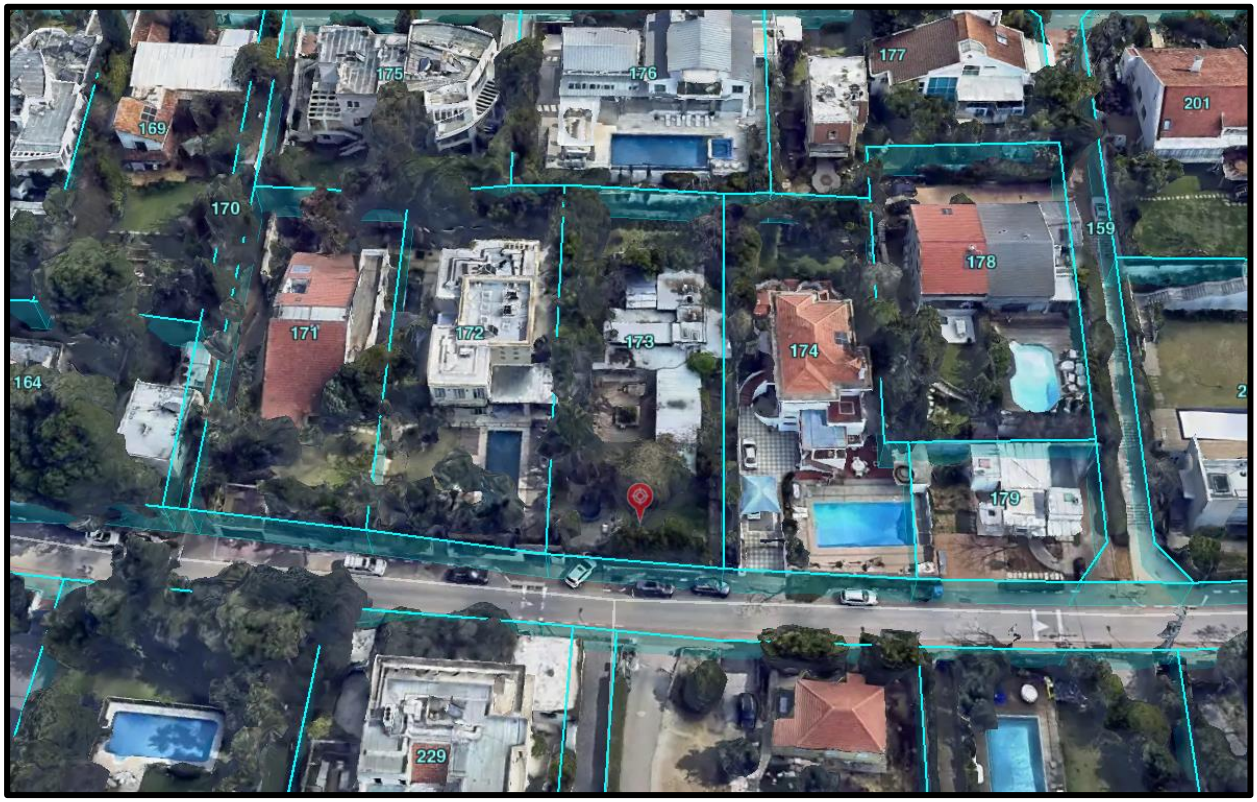
דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

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

תצלום אוויר של סביבת הנכס



תצלום אוויר מיום 21.02.2020 [אתר 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

9. מצב משפטי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 33586 מיום 25.02.2024, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	6665.
חלקה	:	173.
שטח רשום	:	1,033.00 מ"ר.
בעלויות	:	פוגל כץ גבריאלה לאה אליאור – 1/2. כץ ארז – 1/2.
הערות	:	הערה בדבר אתר עתיקות – ילקוט הפרסומים 4023 מיום 09.07.1992. הערה בדבר אתר עתיקות – ילקוט הפרסומים 4318 מיום 13.07.1995.

9.2. הסכם רכישה

בהתאם להעתק הסכם רכישה שהוצג בפני מיום 09.06.2015 שנערך בין גב' אילנה המבורגר ומר יאיר המבורגר (להלן – "המוכר") לבין חב' דובר טאוור ישראל בע"מ (להלן – "הקונה"), עולים הפרטים הבאים:

הממכר	זכויות בבית ברחוב דרך החורש 40 כפר שמריהו, גו"ח 6665/173.
תמורה	9,100,000 ₪.
מסירת חזקה	ביום 31.12.2015.
היטל השבחה	היטל ההשבחה בגין תב"ע שנכנסה לתוקף עד ליום חתימת הסכם זה ישולם ע"י המוכר.

9.3. מייל מיום 10.05.2024 מאת שמאי המבקשת

ביחס למצב המשפטי צוין:

"הרכישה היתה בשנת 2015 ולא ב-2018, לאחר מכן היה מכר ללא תמורה - ראה נסח רישום.
ביקשתי גם בזמנו את ההסכם המקורי ולא מצאו, יש לי את האישור מיסים - מצ"ב.
אין לנו התנגדות כמובן שהמועצה תשלח, אני מניח שיש אצלם סרוק במערכת.".

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:

תכנוני – מצב קודם

תכנית הר/253/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ 852 ביום 08.06.1961.
ייעוד - אזור מגורים א'1 מוגבל.
מגרש מינ' - שטח מגרש מינימלי 1,000-1,250 מ"ר.
היקף בינוי - 20% בקומה אחת או קוטג'.

תכנית הר/410א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1461 מיום 04.07.1968.
תכנית מתאר לכפר שמריהו.
תשריט התכנית:
ניכר כי המקרקעין מסווגים בייעוד אזור מגורים א'.
זכויות הבניה כלהלן:

תכליות	בית מגורים, מוסד למכונית, משרד של בעל מקצוע חופשי ועוד.
שטח מגרש מינימלי	1,000 מ"ר.
שטח בניה מקסימלי	בנין ראשי: עד 300 מ"ר. נספח: 20 מ"ר לנספח. לפי סעיף 8ז' מוסד למכונית פרטית מותר לבנות בכל מגרש, נוסף על נספח. מקומו גודלו ושטחו ייקבעו ע"י הועדה המקומית.
גובה מקס'	בנין ראשי: קומה אחת או קוטג'. נספח: 2.4 מ'.
מרווח בניה	בחזית - 5 מ' או כמסומן בתשריט, צד - 4 מ', אחורי - 8 מ'.
רוחב חזית המגרש	20 מ' מינימום.
מס' יח"ד למגרש	1.

הערות לטבלת זכויות בניה:
בכוחה של הועדה המקומית להתיר הקמת 2 יח"ד באזור מגורים א', לאחר שיוכח כי היח"ד הנוספת הינה לבן משפחה של בעל הבניין במבנה דו-משפחתי.

תכנית הר/1914א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4343 מיום 26.10.1995.
מטרות התכנית:
ביטול הגבלת בן משפחה – שינוי הערה א' מלוח החלוקה לאזורים והגבלותיהם ע"פ תב"ע 410 א':
1. באזור מגורים א' ובאזור חקלאי ב' תותר בנית 2 בתים ללא קיר משותף, וללא התניה לקרבה משפחתית. ללא שינוי בזכויות הבניה, יקבע מרחק מינימלי של 8 מטר בין הבתים.
2. יבוטל הצורך בהמלצת המועצה המקומית כפר שמריהו לאישור הקמת בית שני.

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

תכנית הר/1914 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4346 מיום 09.11.1995.

בין מטרות התכנית:

קביעת הוראות ותנאים הנוגעים לבנית מרתפים והשימוש בהם.

1. בבתי מגורים תותר בנית קומת מרתף בגודל תכסית הבניין.

בין הוראות התכנית:

סעיף 2.2 - בבניין המשמש למגורים בלבד, תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד.

סעיף 3.1 - בבניינים המשמשים למגורים בלבד יותרו בקומת מרתף שימושים בהתאם לטבלת השטחים ושימושים.

שימושים אלו כוללים, בין היתר, חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, מעליות, מחסן, אולם התעמלות ספורט/חוגים/משחקים לשרות הדיירים בלבד.

מחסן בקוטג'ים (יותר ממפלס אחד) ווילות (במפלס אחד בלבד), הינו בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר.

סעיף 4.1 - כל שטחי הבניה במרתף יהיו שטחי שרות בלבד, בתוספת לשטחים העיקריים המותרים באותו בנין.

שטחים עיקריים במרתף יחשבו אך ורק אותם שטחים לשימוש של אולם התעמלות או חוגים או משחקים לשרות הדיירים בלבד.

סעיף 4.3 - קירות החיצונים של המרתף לא יחרגו מקירות חיצוניים של הקומה מעליהם.

סעיף 5.1 – קווי הבניין של קומת מרתף יהיו בהתאם להיטל הבניין.

סעיף 6.1 - גובה קומת מרתף בבניין המשמש למגורים, הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה, הוא 2.20 מ'.

סעיף 7 - ההיתר לבניית מרתף יכלול את כל השימושים והשטחים המיועדים לפי תכניות מאושרות למבני עזר, חדרי מכונות ומחסנים במרתף בלבד.

למרות האמור, בבניית מרתף לווילה או קוטג', ניתן יהיה להקים מבנה עזר מעל הקרקע בשטח של עד 25 מ"ר.

לפי טבלת השטחים ניכר כי:

- בקוטג'ים (יותר ממפלס אחד) שטח המרתף יהיה עד 100% מהיטל הבניין.
- בווילות (מפלס אחד בלבד) שטח המרתף יהיה עד 50% משטח בניה מותר.

בווילות במפלס אחד נוסף יינתן היתר לבניה של חניה עד 30 מ"ר ומקלט/ממ"ד בשטח של 7 מ"ר.

תורשה כאמור קומת מרתף אחת בלבד.

הכניסה למרתף מתוך יחידת המגורים ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת, לא תותר בניה והתקנת מטבח במרתף.

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/1993 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4832 מיום 14.12.1999.

מטרת התכנית:

לקבוע הוראות בדבר בניית בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים – וילות וקוטג'ים.

הוראות התכנית:

במגרשים המיועדים לבניית וילות וקוטג'ים ניתן יהיה לבנות בריכות שחיה פרטיות ושלא לשימוש מסחרי או ציבורי, בתנאים המפורטים להלן:

- קו בניה לגבול חלקה קדמי - 4 מ', קו בניה צדדי - 4 מ', קו בניה אחורי - 4 מ'.
- הבריכה תיבנה במפלס חצר הבית או במרתף הבניין.
- הגודל המירבי של בריכת השחייה יהיה 100 מ"ר.
- שולי הבריכה ירצפו ברוחב 1 מ' לפחות בחומר המונע החלקה.
- בסמוך לבריכה יבנה מבנה עזר תת קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלה הבריכה, בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר.

  מבנה העזר יכלול בנוחיות וברווחה את הציוד והצנרת לשם גישה נוחה לפירוק והחזקה.

  גובה המינימלי במבנה העזר יהיה 2 מ'.

  זכויות הבניה של מבנה העזר לא יכללו באחוזי הבניה.

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.

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/מק/1635/ב' פורסמה למתן תוקף בי.פ 5022 ביום 14.10.2001.
מטרת התכנית הינה פירוט והבהרה להוראות 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/2151 פורסמה למתן תוקף בי.פ 6206 ביום 28.02.2011.
מטרת התכנית:
קביעת הוראות פיתוח ותחזוקה של חזיתות מגרשים פרטיים הפונות לרשות הרבים בכפר שמריהו לצורך השתלבותם בסביבה.
הוראות בינוי:
מבנים בהיתר הנמצאים מחוץ לקווי בנין, כגון: חניה מקורה, מבני עזר או שרות, לא יקבלו הקלה בבניה לגובה מעבר למותר על פי הר/410א'.
הוראות פיתוח:
מיקום החניה במגרש, כולל קירוי ושער כניסה לרכב, יהיה בנסיגה של 1.5 מ' מינימום מגבול חלקה.
גובה מבנה חניה מקורה שימצא מחוץ לקו בנין לא יעלה על 2.40 מ' ברוטו.
שערי הכניסה לרכב לא יחרגו מקו מגרש במהלך פתיחתם.

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/2232 פורסמה למתן תוקף בי.פ 6686 ביום 04.11.2013.

מטרת התכנית:

לאפשר שימושים עיקריים במרתפים באזורי מגורים, לקבוע הוראות בינוי לגביהם.

עיקרי הוראות התכנית:

- תוספת שימוש עיקרי לשימושי שירות המותרים במרתפים באזורי מגורים, ללא אפשרות לנייד שטחים עיקריים מקומת מרתף.
- קביעת גובה מינימלי ומירבי למרתפים.
- לאפשר הקמת מרתף לפי מלוא הקונטור של קומת הקרקע בבית מגורים, גם כאשר מדובר בבית בן קומה אחת בלבד.

שימושים:

לפי הר/410 א' על כל שינוייה.

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

הוראות מיוחדות למרתפים:

תוספת שימושים עיקריים למגורים, הינה בייעוד מגורים בלבד.

גובה מרתף לשטח עיקרי לא יפחת מ- 2.5 מ' גובה מקסימלי לקומת המרתף לא יעלה על 3.5 מ' והכל בכפוף להתאמה לתכנון התשתיות.

יותר מרתף במלוא הקונטור של קומת הקרקע בבנין, גם כאשר מדובר במבנה בן קומה אחת בלבד.

שטח המרתף יתווסף לשטח המותר לפי הר/410א', על כל שינוייה.

לא ניתן לנייד זכויות הבניה מהמרתף לקומות שמעל לפני הקרקע המתוכננים.

חצר אנגלית:

תותר חצר אנגלית סביב קירות המרתף בתחום קווי הבניין בעומק מירבי של עד למפלס של תחתית רצפת המרתף. הבקשה להיתר תכלול פתרון לניקוז החצר.

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 מס' 3433 מיום 10.06.1961

התיר הקמת בית מגורים 5 חדרים בשטח של 152.96 מ"ר וגראז' בשטח של 34.80 מ"ר.

לפי תכנית הרישיון ניכר ששטח מגרש 1,033 מ"ר והבניה הינה 149.81 מ"ר מבנה חד קומתי+ 34.80 מ"ר גראז'.

היתר בניה מס' 70 מיום 19.03.1969

התיר הוספת חדר ושירותים בשטח 21.85 מ"ר.

לפי תכנית ההיתר, הבניה הקיימת הינה 149.81 מ"ר מבנה חד קומתי+ 21.4 מ"ר, סה"כ 171.21 מ"ר.

רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר בניה 20220843 אושרה ע"י הוועדה המקומית בישיבתה 724 מיום 02.05.2023

מבוקש הריסת בית קיים ובניית בית מגורים קוטג' חדש, הכולל:

שתי קומות מעל מרתף+ ממ"ד+ שתי חניות מקורות+ פרגולות+ בריכת שחייה וחדר מכונות תת קרקעי+ פיתוח שטח וגדרות.

פירוט תמציתי של שטחי הבניה המבוקשים בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר[3], כדלהלן:

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות					סה"כ בניה
		חניה	ממ"ד	מתקנים ומערכות	אחסנה	פרגולה	בריכה	
מרתף	203.18 מ"ר	37.82 מ"ר	12.00 מ"ר	11.98 מ"ר				**264.98 מ"ר**
קרקע	198.32 מ"ר				24.98 מ"ר	28.46 מ"ר	72.00 מ"ר	**323.76 מ"ר**
קומה א'	163.66 מ"ר							**163.66 מ"ר**
סה"כ	**565.16 מ"ר**	**37.82 מ"ר**	**12.00 מ"ר**	**11.98 מ"ר**	**24.98 מ"ר**	**28.46 מ"ר**	**72.00 מ"ר**	**752.40 מ"ר**

הבקשה כוללת את ההקלות, כדלהלן:

- תוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.
- הקלה בקו בניין צדדי צפוני לבריכה 2 מ' במקום 4 מ'.
- הקלה בגובה מבנה עזר כולל תקרה מ- 2.4 מ' ל- 3.30 מ' בקומת הקרקע.
- הקלה לבניית חצר מונמכת מחוץ לקו בניין במפלס של רצפת המרתף בחזית מזרחית ודרומית.
- הקלה בגובה הגדרות בין שכנים לעד 2 מ' במקום 1.5 מ' בחזית צפונית ודרומית.

מעיון בהחלטת הוועדה המקומית, ניכר כי אושרו ההקלות והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים.

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 נשוא החלטה.

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

[3] בהתאם לתכנית בקשה להיתר שהועברה לידי מהצדדים.

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 נשוא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1. נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי 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. בר"ע 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. מועד קובע.

11.11. מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועד רכישת הזכויות במקרקעין – מדובר בבקשה להיתר, לאור זאת אין זה מעניינה של החלטה.

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 נשוא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

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	ההשבחה [שומת משיבה]	ההשבחה [שומת מבקשת]
אישור הקלות	02.05.2023	₪ 1,279,000	אין השבחה[4]

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

ההסכמה כי ההשבחה היחידה במימוש הנדון הינה ביחס להקלות וכי בגין יתר התכניות לא קיימת חבות בהיטל השבחה בעקבות מימושים קודמים.

[4] לחילופין מביא בחשבון פרמטרים ראויים לתחשיב השבחה.

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

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאית המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 18.01.2024

1. גורמים ושיקולים בהערכה:

נתבקשתי להעריך את ההשבחה שחלה בנכס הנדון, בגין אישור בקשה להיתר מס׳ 20220843 הכוללת הקלות.

בבואי להעריך הנ״ל, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

1.1 הוראות החוק:

השבחה כמשמעותה בחוק, הינה ״עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה, או התרת שימוש חורג...״

המועד הקובע לאומדן ההשבחה בגין אישור הקלות - 2.5.23.

1.2 מאפייני הנכס:

מיקום הנכס בכפר שמריהו ואיתורו ברחוב החורש 40.

שטח החלקה 1,033 מ״ר וממדיה הנאים.

על החלקה בית מגורים ותיק המיועד להריסה.

1.3 הזכות בנכס:

הנכס בבעלות פרטית.

הזכויות בנכס נרכשו ביום 28.2.18.

1.4 פרטי תכנון:

עפ״י תכניות בנין עיר הותרה בחלקה בשלמותה, בניה של 2 יח״ד בניצול 300 מ״ר, עליית גג, מרתף בתכסית קומת הקרקע לשימושים עיקריים ובריכת שחיה.

1.5 הבניה המבוקשת:

הבניה המבוקשת 361.91 מ״ר עיקרי + 253 מ״ר מרתף + שטחי שירות ובריכת שחיה.

הבניה אושרה בהקלה לתוספת שטח (61.91 מ״ר עיקרי), הקלה להגבהת מבנה עזר, הקלה בקו בניין צדדי לבריכה, הקלה לבניית חצר מונמכת מחוץ לקו הבניין והקלה להגבהת גדרות בין שכנים.

1.6 מהות ההשבחה:

תוספת שטחי הבניה מאפשרת הקמת בית מרווח כמקובל ביישוב יוקרתי.

חריגה ממרווחי הבניה מאפשרת ניצול אופטימלי של הבריכה והחצר.

הגבהת המחסן מאפשרת רווחה ושימוש אופטימלי במבנה.

הנמכת החצר האנגלית מאפשרת בה שימוש, ליצירת חצר לצד חלל מאוורר ומואר.

1.7 מחירים ומקדמים:

ערכים לעניין הקלות, מועד קובע 2.5.23:

- ביום 16.11.22 נמכר מגרש בשטח 1,088 מ״ר, המהווה חלק מחלקה 481 בגוש 6665, ברחוב הנוריות 34, תמורת 15,000,000 ₪.

הזכויות במגרש להקמת בית מגורים בניצול 400 מ״ר עיקרי + מרתף עיקרי בתכסית קומת הקרקע +81 מ״ר שטחי שירות עיליים.

מחיר המכירה מבטא תמורה של כ-18,000 ₪/מ״ר.

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

- ביום 25.5.21 נמכרה חלקה 6674/135 בשטח 1,264 מ"ר, עליה בית מגורים חד קומתי ותיק, תמורת 14,500,000 ₪.

הזכויות בחלקה לבניה בשטח 300 מ"ר עיקרי + מרתף עיקרי בתכסית קומת הקרקע, בניה בחלל גג הרעפים, שטחי שירות ובריכת שחיה.

מחיר המכירה מבטא תמורה של כ-19,000 ₪/מ"ר אקוו'.

- ביום 7.4.22 נמכרה חלקה 216 בגוש 6671, המהווה מגרש בשטח 1,000 מ"ר, ברח' הצבעונים, תמורת כ-16,000,000 ₪.

הזכויות בחלקה להקמת בית מגורים בשטח 400 מ"ר עיקרי, מרתף עיקרי בתכסית קומת הקרקע, בריכה ושטחי שירות.

מחיר המכירה מבטא תמורה של כ-19,000 ₪/מ"ר אקוו'.

- ביום 23.3.22 נמכרה חלקה 6665/205 בשטח 1,020 מ"ר, המהווה מגרש ריק, תמורת 13,750,000 ₪.

הזכויות בחלקה לבניה בשטח 300 מ"ר עיקרי + מרתף עיקרי בתכסית קומת הקרקע, בניה בחלל גג הרעפים, שטחי שירות ובריכת שחיה.

מחיר המכירה מבטא תמורה של כ-.20,000 ₪/מ"ר אקוו'.

שווי מ"ר אקוו' במרכז כפר שמריהו מוערך בגבולות 18,000 ₪.

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

2. <u>תחשיב:</u>

2.1 <u>השבחה בגין תוספת שטח:</u>

שטח בהקלה	:	61.96 מ"ר
שווי מ"ר אקוו'	:	18,000 ₪/מ"ר
ההשבחה (מעוגל)	:	1,115,000 ₪.

2.2 <u>השבחה בגין הגבהת שטח שירות:</u>

שטח לחיוב	:	24.99 מ"ר
תרומת ההשבחה	:	10%
שווי מ"ר אקוו'	:	18,000 ₪/מ"ר
ההשבחה	:	45,000 ₪.

2.3 <u>השבחה בגין הקלה בקו בנין לבריכה:</u>

שטח בריכה לחיוב	:	33 מ"ר
שטח אקוו' (0.4)	:	13.2 מ"ר אקוו'
תרומת ההקלה	:	20%
שווי מ"ר אקוו'	:	18,000 ₪/מ"ר
ההשבחה	:	47,500 ₪.

2.4 <u>השבחה בגין הנמכת חצר אנגלית:</u>

שטח לחיוב	:	כ-40 מ"ר
תרומת ההשבחה	:	10%
שווי מ"ר אקוו'	:	18,000 ₪/מ"ר
ההשבחה	:	72,000 ₪.

2.5 סה"כ השבחה : 1,279,000 ₪ (מעוגל)

היטל ההשבחה : 639,500 ₪.

3. <u>הערכה:</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בחלקה שבנדון, בגין בקשה להיתר מס' 20220843 הכוללת הקלות, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
הקלות	2.5.23	1,279,000 ₪	639,500 ₪

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 המבקשת בהתאם לשומת המבקשת מיום 02.04.2024

1. **ה"שומה האחרת" תיערך בשתי חלופות כדלקמן:**

חלופה א' – כמחויב בהתאם להוראות החוק והפסיקה:

עפ"י הוראות החוק והפסיקה יש לאמוד את שווי המקרקעין בין שני מצבי התכנון עפ"י הניצול היעיל והטוב של הנכס בכל אחד ממצבי התכנון על מנת לבחון האם קיימת התעשרות ע"ח הציבור.

שומת הוועדה מתעלמת מזכויות והוראות הבניה במצב התכנוני הקודם ומבצעת חישוב מתמטי- חשבונאי מנותק לחלוטין מהוראות החוק והפסיקה, ואסביר:

"שיטת הדלתא" בה משתמשת שמאית הוועדה המקומית אינה מתאימה לבחינת ההשבחה בנכס הנדון, מאחר ושווי הזכויות במצב התכנוני הקודם הינו גבוה משמעותית מאשר המימוש עפ"י הבקשה להיתר + **זכויות בניה בלתי מנוצלות.**

במצב התכנוני הקודם ניתן לבנות 2 יח"ד בניצול של 300 מ"ר עיקרי + 300 מ"ר ויותר בקומת המרתף+ 180 מ"ר בחלל הגג, בנוסף לשטחי שירות כגון: ממ"דים חניות, בריכות שחיה, מבני עזר וכד'.

במצב התכנוני החדש השטח האקו' (כולל זכויות בניה בלתי מנוצלות) נמוך באופן משמעותי מאשר במצב הקודם (עליו שולמה השבחה מלאה בעת מימושים קודמים).

בחלופה ב' (לשם הזהירות) אתייחס לתחשיב המתמטי – חשבונאי שנערך במנותק מהמקרקעין הנדונים. גם בחלופה זו מתעלמת שמאית הוועדה המקומית מפרמטרים רבים המשפיעים על "ההשבחה התיאורטית - והמנותקת", בין היתר כדלקמן:

- "פרטיות ירודה" - שומת הוועדה המקומית לא מביאה בחשבון את מאפייני החלקה והטופוגרפיה החריגה בכס הנדון הגורמת לחוסר פרטיות.
  הנכס הממוקם בעורף החלקה הינו הגבוה ביותר מבין הבתים בכפר שמריהו.
- אין ביטוי לצורת החלקה הצרה והמאורכת.
- "מקדם התכלות" - כפי שהוכח בחלופה א' המימוש המבוקש הינו סובייקטיבי ואינו מהווה את הניצול היעיל והטוב של הנכס. לפיכך יש לקבוע מקדם התכלות על הצד הגבוה, שכן במימוש עתידי צפוי בעוד כ-30 שנים סביר שייהרס הבית הקיים ויבנו 2 בתים בניצול מקסימלי.
  לפיכך יש להעמיד את מקדם ההתכלות במקרה הנ"ל בשיעור של 23% - מקדם שווי 77%.
  (ע.נ לתקופה של 30 שנה בשיעור היוון של 5%).
- "שוליות גבוהה" - של השטח שאושר בהקלה ליחידת דיור אחת.
- אפשרויות בניית השטחים העיקריים במרתף עליהם שולמה השבחה מלאה במצב הקודם וכן השפעת הטופוגרפיה על אפשרות תכנון המרתף במצב התכנוני הקודם.
- שווי למ"ר מבונה בסיסי חייב להיות מנותח לשווי המכירה של נכסים עפ"י הניצול היעיל והטוב לרבות אפשרות אישור הקלות בבניה. בניתוח נכון מביא לתוצאה הנמוכה בכ-25%-30% מערכי השווי בשומת הוועדה וזאת לפני התאמה לנכס הנדון ומאפייניו הייחודיים כאמור.
- עפ"י סעיף 6.1 להוראות תכנית הר/2232 המהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם: "תותר חצר אנגלית סביב קירות המרתף בתחום קווי הבניין בעומק מירבי של עד למפלס תחתית רצפת המרתף. הבקשה להיתר תכלול פתרון לניקוז החצר". חלק מהחצרות האנגליות בנויות בתוך קווי הבניין. ההבדל בחצרות האנגליות הינו זניח כי גם במצב הקודם היה ניתן לבנות חצרות אנגליות מסביב לכל קומת המרתף מבלי לשלם השבחה (מותר כאמור במצב התכנוני הקודם).

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

2. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי לבחון את ההשבחה (ככל שחלה) בנכס הנדון, התחשבתי, בין היתר, בעקרונות, בגורמים ובשיקולים הבאים:

2.1 יש לבחון את ההשבחה עפ"י פס"ד פמיני ועפ"י הוראות החוק והפסיקה.

2.2 התאריך הקובע ל**בחינת** ההשבחה: **02/05/2023**[5].

2.3 מיקום הנכס ברחוב החורש 40, בכפר שמריהו.

2.4 בעובדה כי רחוב החורש מהווה ציר תנועה ראשי לכיוון צפון – דרום.

2.5 שטח החלקה צורתה הצרה והמאורכת ומימדיה.

2.6 השיפוע הטופוגרפי החד בחלקה היורד ממזרח למערב

2.7 בהמשך **לאמור לחלקה פרטיות נמוכה במיוחד.**

2.8 המצב התכנוני הקודם - כל ת.ב.ע החלות על המקרקעין ששולם בעבורם היטל השבחה מלא בעת מימושים קודמים. כמו כן, אפשרויות בניית שטחי שירות עפ"י תקנות התכנון והבניה ואישור פרוטוקולים לתוספת שטחי השירות.

2.9 המצב התכנוני החדש – עפ"י הבקשה להיתר.

2.10 בעת מימוש בדרך של היתר בנייה שטח הממ"ד פטור מהיטל השבחה עפ"י פס"ד חשדר.

2.11 מחירי המקרקעין בתאריך הקובע, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

2.12 בתאריך הקובע לאחר עליות הריבית הגבוהות במשק השוק נמצא בחוסר וודאות המשפיע באופן משמעותי על ערכי השווי בסביבה הקרובה, המהווה אזור יוקרתי למגורים.

2.13 מקדם התכלות בגין הקלות.

2.14 מקדם שוליות לשטחים הנוספים בבניית יחידת דיור אחת.

2.15 הניצול היעיל והטוב בשני מצבי התכנון. במצב התכנוני הקודם הניצול היעיל והטוב של הנכס הינו בניית 2 יחידות דיור במלוא שטחי הבניה המותרים.

3. <u>בסיס נתונים ובחינת ההשבחה – תאריך קובע 02/05/2023:</u>

- בשומה מכרעת שנערכה על ידי כבוד השמאי המכריע מר יהודה פלד בגו"ח 6671/79 – דרך השדות 46, כפר שמריהו, נקבע שווי למ"ר מבונה **<u>נכון ליום 14/07/2021, בסך של 14,000 ₪.</u>**
- בשומה מכרעת שנערכה על ידי כבוד השמאית המכריעה גב' חגית רובינסון בגו"ח 6674/142 – האורנים 22, כפר שמריהו, נקבע שווי למ"ר מבונה **<u>נכון ליום 22/07/2020, בסך של 15,000 ₪.</u>**
- בשומה מכרעת שנערכה על ידי כבוד השמאי המכריע מר מרדכי דדון בגו"ח 6671/108 – רחוב הקוצר 17, כפר שמריהו, נקבע שווי למ"ר מבונה **<u>נכון ליום 11/05/2022, בסך של 15,600 ₪.</u>**

יובהר כי צורת החלקה בהכרעה הנ"ל ומיקומה עדיף משמעותית על הנכס הנדון.
החלקה ממוקמת ברחוב הקוצר – רחוב ללא מוצא בחלקו המערבי בו ממוקם הנכס נשוא ההכרעה.
בניגוד לנכס הנדון הממוקם ברחוב החורש המהווה ציר תנועה ראשי מכיוון צפון לדרום.
רחוב החורש מנקז אליו את כל כלי הרכב ביציאה מהישוב ומהווה רחוב ראשי).

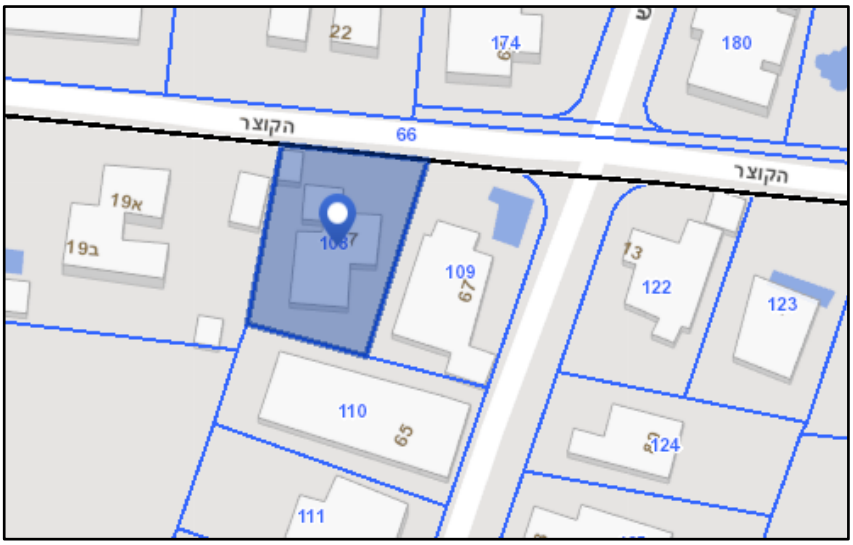
[5] בהתאמה לשומת הוועדה המקומית.

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

לגבי הבדלי הצורות בין ההכרעה הנ"ל לנשוא השומה:

ניתן להבחין בתשריט מטה, כי הצורה בנכס נשוא ההכרעה הינה אידיאלית לבניית בית בודד, בעוד שהחלקה נשוא השומה מהווה חלקה צרה וארוכה המהווה ניצול מצוין במצב התכנוני הקודם לשתי יחידות לעומת המצב התכנוני החדש, הבקשה להיתר.



- בשומה שנערכה ע"י כבוד השמאי המכריע דכאן, מר דוד דדון בגוש 6674 חלקה חדשה 334 – פינת הרחובות הנרקיסים 26 וסמטת האלון, כפר שמריהו נקבע **<u>הן ע"י כבוד השמאי המכריע והן ע"י שמאית הוועדה (שערכה את השומה בנכס הנדון)</u>** שווי למ"ר מבונה בסך של **<u>9,500 ₪ נכון ליום 12.03.2018.</u>**

<u>עליית שיעור הריבית במשק:</u>

ריבית בנק ישראל עלתה משיעור של 0.1% בסוף שנת 2021 (ריבית פריים 1.6%) ובתאריך הקובע (חודש מאי 2023) ריבית בנק ישראל הינה **4.5% (ריבית פריים 6.00%).**

שווי למ"ר מבונה **בסיסי** בהתחשב בתאריך הקובע, **02/05/2023** שבו שיעור הריבית גבוהה במיוחד ביחס לשנים בהן נערכו העסקאות, בהתחשב ב"נכס יוקרה", **<u>נאמד על ידי לתאריך הקובע בגבולות של – 13,500 ₪/ מ"ר מבונה ו-12,150 ₪/מ"ר מבונה בנכס הנדון (13,500 ₪/מ"ר * 90%).</u>**

4. **<u>חלופות ההשבחה</u>**

<u>חלופה א':</u>

יש לערוך את השווי עפ"י הוראות החוק והפסיקה, שווי מקרקעין היעיל והטוב בשני מצבי התכנון, "שווי לפני" ו"שווי אחרי".

שמאית הוועדה המקומית מתעלמת מזכויות הבניה התקפות בנכס הנדון המאפשרות בניית 2 בתים כדלקמן:

בית א': שטח מרתף 150 מ"ר בגובה 3.5 מ', 150 מ"ר בקומת קרקע, 12 מ"ר ממ"ד, עליית גג בשטח של 97.2 מ"ר (60% משטח קומת הקרקע)+ בריכת שחיה+ מוסך ומבנה עזר.

בית ב': שטח מרתף 150 מ"ר בגובה 3.5 מ', 150 מ"ר בקומת קרקע, 12 מ"ר ממ"ד, עליית גג בשטח של 97.2 מ"ר (60% משטח קומת הקרקע)+ בריכת שחיה+ מוסך ומבנה עזר.

מצ"ב חדש: עפ"י הבקשה להיתר בניה + **<u>זכויות בניה בלתי מנוצלות.</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

להלן תחשיבי השווי בכ"א ממצבי התכנון:

שווי במצב התכנוני הקודם:

שווי במצב התכנוני הקודם			
יחידה אחת - חזיתית			
מרכיב שווי	**שטח לחישוב**	**מקדם שווי**	**סה"כ שטח אקו' (במ"ר)**
מרתף	150	50%	75
עיקרי	150	100%	150
ממ"ד	12	100%	12
ע"ג	97.2	75%	72.9
בריכת שחיה	50	40%	20
מבנה עזר	25	40%	10
שביל גישה	50	15%	7.5
חצר - עד 500 מ"ר	225	30%	67.5
סה"כ שטח אקו' ליחידה 1			**414.9**
יחידה שניה - עורפית			
מרתף	150	50%	75
עיקרי	150	100%	150
ממ"ד	12	100%	12
ע"ג	97.2	75%	72.9
בריכת שחיה	50	40%	20
מבנה עזר	25	50%	12.5
חצר - מ-500 מ"ר עד 1,033 מ"ר	308	30%	92.4
סה"כ שטח אקו' ליחידה 2			**434.8**
סה"כ שטח אקו' במצב התכנוני הקודם (במ"ר)			**849.7**
שווי למ"ר מבונה			**12,150** ₪
שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם			**10,323,855** ₪

שווי במצב התכנוני החדש:

מצב תכנוני חדש - עפ"י בקשה להיתר בניה כולל שטחים לא מנוצלים					
מרכיב שווי	**שטח לחישוב**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות**	**מקדם התכלות**	**סה"כ שטח אקו' (במ"ר)**
מרתף - כולל זכויות אופציונליות	300	0.5	90%	100%	135.0
עיקרי עילי	300	1	100%	100%	300.0
עיקרי הקלה	61.98	1	90%	77%	43.0
בריכת שחיה	72	0.4	100%	100%	28.8
מבנה עזר - בגובה 2.90 מ'	25	0.6	100%	77%	11.6
עליית גג - אופציונלית	98.196	0.75	85%	100%	62.6
חצר	737.68	0.3	100%	100%	221.3
סה"כ שטח אקו' במצב התכנוני החדש (במ"ר)					**802.2**
שווי למ"ר מבונה					**12,150** ₪
שווי המקרקעין במצב התכנוני החדש					**9,746,804** ₪

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>סיכום ההשבחה:</u>

שווי במצב בתכנוני החדש (כולל זכויות בלתי מנוצלות)	₪ 9,746,804
שווי במצב התכנוני הקודם	₪ 10,323,855
מסקנה	**לא חלה השבחה במקרקעין - תכנון סובייקטיבי**

<u>אין התעשרות מבחינת חוק היטל השבחה.</u>

<u>חלופה ב':</u>

ככל שלא תתקבל הטענה כי יש לבחון את ההשבחה עפ"י הוראות החוק והפסיקה ויבוצע תחשיב תיאורטי, יש להביא בחשבון את הפרמטרים הבאים:

שווי למ"ר מבונה בסיסי	:	₪ 13,500
מקדם העדר פרטיות בשל טופוגרפיה ומיקום	:	90%
מקדם שוליות בהתחשב בבינוי המבוקש	:	90% - 85%.
מקדם התכלות	:	77%
מקדם הגבהת שטח שירות (תיאורטי)	:	5%
חריגה בקווי בניין לבריכת שחיה	:	0 – עיקר שטח הבריכה בתחום קווי הבניין. עניין סובייקטיבי.
הנמכת חצר אנגלית	:	0 - בהתחשב בטופוגרפיה ובעובדה כי מותרת הקמת מרתף עיקרי בשטח של 3.5 מ' במצב התכנוני הקודם וכן חצרות אנגליות בתוך קווי הבניין ההשבחה אם קיימת זניחה.

יודגש בנוסף כי בטבלת ההקלות המהווה חלק מתוכנית הבקשה להיתר, לא מפורסמת הקלה לנ"ל.

5. **<u>ההערכה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי **<u>ההשבחה/היטל ההשבחה</u>** בנכס הנדון בגין אישור בקשה להיתר בניה מס' 20220843, המאשרת הקלות בבניה כדלקמן:

ההשבחה - לא חלה השבחה, אין התעשרות עפ"י הוראות החוק והפסיקה.

50% היטל ההשבחה - לאור האמור, אין לחייב בהיטל השבחה.

<u>כטענה חלופית בלבד</u>, ככל ולא תתקבל חלופה א', יש להביא בחשבון את הפרמטרים הבאים:

שווי למ"ר מבונה בסיסי	:	₪ 13,500
הפחתה בגין העדר פרטיות בשל טופוגרפיה ומיקום	:	88%
מקדם שוליות בהתחשב בבינוי המבוקש	:	90% - 85%.
מקדם התכלות	:	77%
מקדם הגבהת שטח שירות (תיאורטי)	:	5%
חריגה בקווי בניין לבריכת שחיה	:	0 – עיקר שטח הבריכה בתחום קווי הבניין. עניין סובייקטיבי.
הנמכת חצר אנגלית	:	0 מותר במצב התכנוני הקודם (סעיף 6.1 בתכנית הר/2232).

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

מכתב תשובת המשיבה מיום 01.05.2024, כדלהלן:

1. **כללי:**

היטל ההשבחה נדרש בגין בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר מס' 20220843 כוללים:

שטח עיקרי : 361.96 מ"ר

מרתף : 253 מ"ר (כולל חניה וממ"ד)

מבנה עזר : 36.98 מ"ר

בריכה : 66 מ"ר

הבקשה אושרה בהקלות כדלקמן:

- תוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.
- הקלה בקו בניין צדדי צפוני לבריכה 2 מ' במקום 4 מ'.
- הקלה בגובה מבנה עזר כולל תקרה מ-2.4 מ' ל-3.30 מ' בקומת הקרקע.
- הקלה לבניית חצר מונמכת מחוץ לקו בניין במפלס של רצפת המרתף בחזית מזרחית ודרומית.
- הקלה בגובה הגדרות בין שכנים לעד 2 מ'במקום 1.5 מ' בחזית צפונית ודרומית.

2. **זכויות בניה בלתי מנוצלות:**

עפ"י טענת שמאי המבקשים, יש לערוך את תחשיב ההשבחה ע"י הערכת שווי הנכס בשני מצבי התכנון, טרם אישור ההקלה ואחריו, תוך מתן התייחסות לשווי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, דהיינו: זכויות הבניה בחלל הגג.

עפ"י התחשיב המוצע על ידו: במצב התכנוני הקודם זכויות הבניה בחלל הגג מהוות 60% מסך הזכויות בקומה העליונה ומסתכמות ב-194.4 מ"ר ואילו עפ"י הבניה המבוקשת ("המצב החדש"), שטח עליית הגג האופציונלי כ-98 מ"ר ונובע משטח הקומה העליונה בפועל.

אולם אי ניצול זכויות הבניה בגג אינו נובע מהאקט התכנוני ואין מקורו באישור ההקלה.

בדיוק בעניין זה אבקש להפנות להחלטת ועדת ערר ת"א 85217/16 הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' קרן אברמסון, בה קבעה הוועדה כך:

> 44. ניתן אפוא לומר כי אי ניצול זכויות הבניה בגג אינן קשורות בקשר סיבתי להקלה, אשר את העלייה בשווים של המקרקעין כתוצאה מאישורה על השמאי לשום.
>
> 45. כשם שאין לכלול בעליית הערך של המקרקעין עליית ערך שאינה קשורה להקלה כך אין לכלול בערכם הפחתה שאינה קשורה להקלה.
>
> 46. על כן, נושא מימוש ו/או אי מימוש זכויות הבניה בגג הוא נושא שראוי היה לנטרל מן השומה ולא לייחס לו עליית ערך/הפחתה.
>
> 47. ודוק. תוצאה זו עולה בקנה אחד עם העובדה שנטענה על ידי המשיבה כי בעבר שולם היטל השבחה בגין זכויות הבניה בעליית הגג. בנייתן – אם כן או אם לאו – הוא עניין לבעלי הזכויות. וראה לעניין זה, ערר הר/85096/16 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' ראובני מישה** – הרכב בראשות עו"ד גילת אייל, החלטה מיום 6.6.18 בו התקבל ערר במקרה זהה ונקבע כי אין מקום להפחית מהשומה לכלל המגרש את הזכויות המאושרות שלא נוצלו בהיתר.

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

החלטת ועדת הערר אושרה ע"י ביהמ"ש בעמ"נ 3657-10-19 קרן אברמסון נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, לפיה אי ניצול זכויות הבניה בגג אינן קשורות קשר סיבתי להקלה. מימוש/אי מימוש זכויות הבניה בגג הוא נושא שראוי לנטרל מן השומה ולא לייחס לו עליית ערך/ הפחתה:

> ובהחלת כללים אלו - ובפרט הצורך בקשר סיבתי בין האירוע התכנוני לבין שווי המקרקעין - על עניינו: בעריכת שומת ההשבחה הנובעת מההקלה, על השמאי לבחון רק את השלכתה של ההקלה על שווי המקרקעין ולהתעלם מכל רכיב אחר אשר אינו קשור בהקלה ואשר יש בו בכדי להשפיע על ערך המקרקעין. לאור זאת, טעה השמאי המכריע עת התייחס, בקביעת שווי המקרקעין העדכני לשם קביעת שיעור עליית שווים עקב ההקלות, לנתונים אשר אינם קשורים בהקלה ואשר יש בהם בכדי להשפיע על שווי המקרקעין. בכלל כך בפרט שגה השמאי המכריע עת התייחס לנתונים הנוגעים לאופן ביצוע הבנייה בפועל בהתאם להיתר הבנייה - שהם פועל יוצא מבחירתה של המערערת ולא קשורים לפעולה התכנונית של ההקלות - ולשלילת האפשרויות לבנייה על הגג כפועל יוצא מהם. אציין כי שונים היו פני הדברים אם, כפועל יוצא מההקלות אשר התבקשו, הייתה נגרעת אפשרות הבנייה על הגג – למשל, ככל שבשל קביעת גובה מרתף גבוה יותר לכיוון רום הקרקע, המבנה בכללותו היה גבוה יותר ולא הייתה מתאפשרת בנייה לשם מימוש תכנית הגגות. בנסיבות כאלו – הגריעה הייתה קשורה בהקלה אשר מחד הייתה מעלה את שווים של המקרקעין ומאידך מורידה שווים ולכן, בשומת השבחה זו היה מקום להביא לידי ביטוי גם את חוסר האפשרות למימוש תכנית הגגות. אלא שכאמור, במקרה לפני אין כל קשר סיבתי בין ההקלה לבין חוסר האפשרות למימוש תכנית הגגות ומשכך, צדקה ועדת הערר בקובעה כי היה על השמאי לשום רק את שינוי השווי אשר נגרם עקב ההקלה ולא להביא לידי ביטוי בשומתו גריעה מהשווי שאינה קשורה להקלה.

3. **<u>השימוש הטוב והיעיל:</u>**

השימוש הטוב והיעיל בנכס הינו בניה של יחידת דיור אחת הממצה את מלוא זכויות הבניה.

טעה שמאי המבקשים בהניחו כי פיצול זכויות הבניה ל-2 יח"ד בשטח 150 מ"ר עיקרי כל אחת משיא את שווי הנכס.

כפר שמריהו הינו מהיישובים היוקרתיים בארץ.

מגרשים בשטח ממוצע של כ-1,000 מ"ר, שטח טיפוסי למגרשים ביישוב, מציעים פרטיות מושלמת, ניצול החצר למגוון שימושים: בריכת שחיה, מגרשי ספורט, מתחמי ישיבה ואירוח, מטבחי חוץ וכרי דשא, כמקובל ביישובי יוקרה.

הבניה האופיינית בכפר שמריהו הינה ניצול של יחידה אחת על דונם, על אף האפשרות הקיימת לפיצול, ומיצוי מלוא זכויות הבניה בה, לרבות הקלות כמותיות, המבוקשות כמעט בכל בקשה להיתר.

בניה של יחידות בשטח 150 מ"ר עיקרי, על מגרשים בשטח של כחצי דונם, נתפשות נחותות ומתאימות למגרשי הרחבה במושבים ובוודאי שלא ליישובי יוקרה.

ככל שקיים פיצול ל-2 יחידות בכפר שמריהו במגרשים ששטחם דונם, הוא מתרחש במגרשים פינתיים ו/או מגרשים נחותים (למשל לאורך רחוב המעפילים).

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

צורת החלקה במקרה הנדון, בבניה מפוצלת ל-2 יחידות, מחייבת בניה של יחידה עורפית וחזיתית, פוגעת בפרטיות היחידה החזיתית ובנראות היחידה העורפית.
להלן התייחסות השמאי המכריע אלי כהן, בהחלטתו ביחס לחלקה שבנדון (מימוש ע"י מכר), ולמועד קובע בשנת 1995 (לפני 30 שנים!!), כבר אז נהוג היה למצות את זכויות הבניה ביחידה אחת גדולה:

> אקדים ואומר, קיבלתי את עמדות הצדדים.
> בהתאם לתכנית הר/410/א במצב הקודם, הותרה הקמת יח"ד נוספת על החלקה וזאת בכפוף לכך שיחידת הדיור השנייה תשמש את דור ההמשך למשפחה הרשומה כבעלים.
> בתכנית הר/1914/א בוטלה ההתניה הרשומה לעיל. התכנית מאפשרת הקמת שתי יח"ד בחלקה ללא קיר משותף לשתי משפחות נפרדות.
>
> ראוי לציין כי סביבת הנכס בכפר שמריהו המהווה את אחד היישובים היוקרתיים ביותר בארץ נהוג לבנות בתים צמודי קרקע חד-משפחתיים על חלקות בשטח של כדונם ואף מעבר לכך. מדובר בבניה היוצרת פרטיות ויוקרה. ניתן לראות זאת, מעיון בהיתרי בניה רבים כפי שהוצגו על ידי הצדדים.
> תמונה זהה ניכרת גם במספר היתרי בניה שבהם עיינתי במסגרת שומה זו ואף לצורך שומות מכריעות נוספות בעבר. מעיון בהיתרי הבניה ניתן לקבוע כי בנייה של יותר מיחידה אחת, רווחת במגרשים ששטחם עולה על 1.5 דונם. במגרשים בשטח של 1 דונם מוקמת עפ"י רוב יחידה אחת בלבד.
> לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון כי השימוש המיטבי בחלקה ששטחה במקרה הנדון 1,009 מ"ר הינו בבניית יחידת מגורים אחת בלבד.
> לפיכך, הובא בחשבון בשומה זו כי התכנית אינה משביחה.

עיון במפת היישוב ממעוף הציפור, המופיעה גם בשומת המבקשים בעמ' 5, מוכיחה את השימוש המיטבי בנכס, אשר נתמך באופן גורף ע"י החלטות שמאים מכריעים ביישוב.

4. **<u>מאפייני הנכס:</u>**

שמאי המבקשים מציין את "נחיתות" החלקה נוכח שיפוע טופוגרפי המשתפל מערבה, "פרטיות ירודה" ומידות צרות.
אציין כי מדובר במגרש טיפוסי בכפר שמריהו, בשטחו, במידותיו, במיקומו ובמכלול מאפייניו.
מידות המגרש ושטחו מאפשרות ניצול הזכויות ללא כל מגבלה, בגמישות תכנונית מירבית ודומה לחלקות רבות באזור.
למגרש שיפוע טופוגרפי, כאשר רובו גבוה מפני הרחוב. שיפוע המגרש המשתפל מערבה מאפשר נוף פתוח מערבה, הנאה ממרתף "עילי" ביחס לפני הרחוב, אור ואוויר.

5. **<u>שוליות:</u>**

כפר שמריהו הינו מהיישובים היוקרתיים בארץ.
ככזה, נבנים בו בתי מידות המנצלים את מלוא זכויות הבניה (300 מ"ר עפ"י הר/410/א' ו-400 מ"ר עפ"י הר/2014 ו-הר/1735) וכן את מלוא הזכויות למרתף, ובנוסף גם הקלות כמותיות.
אין מקום להתאים מקדם שוליות ביישוב.
הבית המבוקש הינו בגודל שכיח ומקובל.

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

6. <u>שווי:</u>

בשומת הח"מ הוצגו עסקאות השוואה ואופן ניתוחן.

שמאי המבקשים מפנה להכרעות שמאים מכריעים:

- הכרעת יהודה פלד ע"ס 14,000 ₪/מ"ר נכונה למועד קובע 14.7.21 ולמיקום נחות לאורך דרך השדות (צמוד למסילת הברזל). יש לבצע התאמה למועד ולמיקום (תוספת מינימלית של 25%).
- הכרעת שמאית מכריעה חגית רובינזון ע"ס 15,000 ₪/מ"ר נכונה ליום 22.7.20, כ-3 שנים לפני המועד הקובע, יש לבצע התאמה מינימלית למועד קובע של 30%.
- הכרעת מרדכי דדון ע"ס 15,800 ₪/מ"ר ברח' הקוצר למועד 22.5.22. אין לבצע כל התאמה למיקום/צורה וכיו"ב.

עיון בעסקות ההשוואה בשומה המכרעת מצביע על נתונים מהשנים 2020-2021, אין אפילו נתון אחד סמוך למועד הקובע.

ברור כי בהינתן עסקות מכר סמוך למועד הקובע, אין מקום להסתמך על מסד נתונים ישן, בייחוד בתקופה בה חלה עליה דרמטית במחירי המקרקעין.

- הכרעת דוד דדון בעניין תביעת ירידת ערך, לשנת 2018, בדרך השדות, כלל אינה רלוונטית לשומה שבנדון (המועד הקובע רחוב כ-5 שנים מנשוא השומה, המיקום לאורך דרך השדות).

יודגש:

הנכס נשוא השומה נמכר בשנת 2015 תמורת 9,100,000 ₪.

ממועד רכישת הזכויות ועד למועד הקובע חלה עליית מחירים דרמטית, בשיעור של למעלה מ-50%!! רק הצמדה של מחיר הרכישה למועד הקובע מתכף את הערכים שננקטו בשומתי וגבוה משמעותית משווי הזכויות עפ"י שמאי המבקשים, שהוערכו בכ-10,300,000 ₪ בלבד.

לענין הריבית במשק והתאמת הערכים: כאמור, עסקות סמוכות למועד הקובע, בעלות מאפיינים דומים, משקפות נאמנה את ערכי השווי יותר מכל החלטת שמאי מכריע.

לעסקות השוואה אלה יש לתת את מלוא המשקל בחישוב ההשבחה. ניתוח עסקות סמוכות למועד הקובע מאיין כל טענה לגבי התאמת הערכים נוכח הריבית במשק, ככל וקיימת.

7. <u>שוויין של הקלות לתקופה קצובה:</u>

אין לבצע הפחתה בגין תפוגת הקלה, בין היתר מהסיבות הבאות:

בהתאם לסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, "הקלה" הינה הרשאה לבצע עבודה שהיא טעונה היתר לפי סעיף 145 בסטיה מהוראות תכנית או תקנה אחרת החלות במקום הנדון ושאין בה משום שימוש חורג.

אין בהוראות החוק הגבלות הן למשך תחולתה של הקלה ואכן הקלה ניתנת לצמיתות, שלא כמו שימוש חורג מתכנית אשר ניתן לתקופה מוגבלת.

בהתאם להוראות התוספת השלישית יש לשום את שווי הזכויות במועד ההקלה למועד אישורן, לפי ערכן בשוק החופשי ולא לפי ערך סובייקטיבי לבעלים.

בחלק מהנכסים מבוצע בתום החיים הכלכליים של המבנה שיפוץ מסיבי (במקום הריסה ובניה מחדש), תוך ניצול מלוא הזכויות המותרות עפ"י תב"ע תקפה, בתוספת זכויות אשר אושרו בהיתרים קודמים.

שמאית המשיבה סבורה כי קונה סביר אינו מבחין באופן המשפטי בין זכות מוקנית בתכנית לבין זכות

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

המוקנית מכח הקלה כמותית. קונה מרצון ישלם עבור אותה זכות באופן מלא ואף יותר[6]:

> **יחד עם זאת,** בהחלטת ועדת ערר הר/85280/17 יהונתן אלה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה ואח', שמציין שמאי המבקש, 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 מתכללות. שאלה זו הינה שמאית במהותה ותלויה בגורמים שונים כמו למשל, סוג הנכס (צמוד קרקע או בניה רוויה), סביבת הנכס, שווי הנכס, מהות ההקלה שניתנה (למבנה עצמו או למבנים חיצוניים, כגון מחסן, בריכה וכד') ועוד. גורמים אלו, המשפיעים גם על אורך חייו הכלכליים של הנכס, הם בעלי השפעה גם על מידת ההפחתה שיש לייחס לזכות שניתנה בהקלה."*
>
> *באותו עניין העוררים לא העלו טענות בהקשר זה ולכן ועדת הערר החליטה שלא להתערב בשומה המכרעת בנקודה זו"*
>
> *"ראו לעניין זה עוד החלטותינו ב: ערר הר/85115/13 כגן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. ערר הר/85024/17 א.אביב אורבן השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.*
>
> *בענייננו העוררים מעלים אכן טענות באשר לשווי הזכויות, ולפיכך נבקש מהשמאי המייעץ שימונה, להידרש גם לשאלה זו."*
>
> מהאמור עולה, כי שאלה זו הינה שאלה שמאית ויש לבחון את מקדם ההתכללות בקריטריונים שונים כגון סביבת הנכס, סוג הנכס ועוד.
>
> מעיון בסביבת הנכס נראה כי קיימים מבנים וותיקים ומאוכלסים לצד בניה חדשה.
>
> במקרה דנן, במצב החדש, תום החיים הכלכליים של הנכס נשוא ההחלטה אינו נראה לעין, היות ובדגש שמדובר במגרש ובו בית מגורים להריסה והקמת בית מגורים חדש לחלוטין.
>
> בנוסף, אני סבור כי הקונה הסביר איננו מבחין באופן המשפטי בין זכות מוקנית בתכנית לבין זכות מוקנית בהקלה.

תקנות התכנון והבניה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתכנית) תשפ"ג – 2023 מבטלות את האפשרות למתן הקלה בסטיה ניכרת מתכנית, ואיתן גם את ההקלות הכמותיות.

הדעת נותנת כי שטחי בניה אשר אושרו כהקלה כמותית בימים אלה, ולא יוכלו להתאשר בעתיד, יזכו ל"משך חיים" ארוך מהמקובל כיום, בהיותן מצרך נדיר.

בנסיבות אלה, ראוי להאריך את שוויין של זכויות שהתקבלו כהקלה, לצמיתות.

8. <u>תרומת הקלה לחצר אנגלית מונמכת החורגת מקווי הבניין:</u>

למעלה מ-40 מ"ר חצרות אנגליות חורגות מקו הבניין.

חצר אנגלית במפלס קומת המרתף משביחה שטח בלתי אפקטיבי לחצר (מקדם אקוו' 0.25).

חצר אנגלית רחבה ואפקטיבית ממקסמת לא רק את ההנאה משטחה אלא תורמת לאור ואוורור לחדרים אליה היא צמודה.

תרומה של 10% בלבד לשווי, לשטח החצר בלבד, הינו תחשיב זהיר ומינימלי שאינו מביא בחשבון את השבחת המרתף הצמוד ותרומתה בפועל להנאה מהנכס.

[6] ר' החלטת שמאי מכריע מרדכי דדון בגו"ח 6665/284.

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

להלן ציטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 09.05.2024:

המבקשת: גב' פוגל כץ גבריאלה לאה אליאור, ת.ז. 313770042.

מצב פיזי: אין מחלוקת.

מצב משפטי: אין מחלוקת.

מצב תכנוני: אין מחלוקת.

מהות הנכס: מגרש עליו מבוקשת בניה למגורים.

גוש: 6665 חלקה: 173 שטח חלקה רשום: 1,033 מ"ר.

גורמי השבחה	**מועד קובע**	**גובה השבחה**	
		שמאית משיבה	**שמאי מבקשת**
הקלות	02.05.2023	1,279,000 ₪	0 ₪ לחילופין פרמטרים שהוצגו בחוות דעת המבקשת

גורם מימוש הזכויות: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20220843, הכוללת הקלות.

הבניה המבוקשת: ועדת משנה בישיבתה מס' 274 מיום 2.5.23, אישרה בקשה מס' 20220843 להריסת בית קיים והקמת בית מגורים קוטג' חדש על החלקה שבנדון.

הבניה המבוקשת להקמת שתי קומות מעל מרתף + ממ"ד + 2 חניות מקורות + בריכת שחיה וחדר מכונות תת קרקעי.

סה"כ השטח המבוקש: 361.91 מ"ר עיקרי + 200.53 מ"ר עיקרי בקומת המרתף + ממ"ד 12.26 מ"ר + מבנה עזר 24.99 מ"ר + חניה מקורה 37.82 מ"ר + בריכת שחיה 66.0 מ"ר וחדר מכונות (11.99 מ"ר).

הבקשה אושרה בהקלות, כדלהלן:

- תוספת שטח עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.
- הקלה בקו בנין צדדי לבריכה 2 מ' במקום 4 מ'.
- הקלה בגובה מבנה עזר כולל תקרה מ – 2.4 מ' ל – 3.30 מ' בקומת הקרקע.
- הקלה לבניית חצר מונמכת מחוץ לקו בניין במפלס של רצפת המרתף בחזית מזרחית ודרומית.
- הקלה בגובה הגדרות בין שכנים לעד 2 מ', במקום 1.5 מ' בחזית צפונית ודרומית.

מהות השבחה, לגישת המשיבה:

- תוספת שטחי הבניה מאפשרת הקמת בית מרווח כמקובל ביישוב יוקרתי [השבחה בגין תוספת שטח].
- חריגה ממרווחי הבניה מאפשרת ניצול אופטימלי של הבריכה והחצר [השבחה בגין הקלה בקו בנין לבריכה].
- הגבהת המחסן מאפשרת רווחה ושימוש אופטימלי במבנה [השבחה בגין הגבהת שטח שירות].
- הנמכת החצר האנגלית מאפשרת בה שימוש, ליצירת חצר לצד חלל מאוורר ומואר [השבחה בגין הנמכת חצר].

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 אסף שאול שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

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

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

<u>סעיף 2, לתגובת המשיבה, זכיות בניה בלתי מנוצלות</u> – במצב תכנוני קודם, טענה שלי שהשווי במצב קודם נגזר מ – 2 יחידות דיור כמפורט בעמוד 14 לשומתי [השימוש הטוב והיעיל], והשווי 10,300,000 ₪.

במצב תכנוני חדש – לאור תגובת המשיבה, על מנת לבחון את כל זכויות בניה + זכויות הקלות, מוסיפים שטח של 96.4 מ"ר [194.4 מ"ר כפי שמופיע בתגובת המשיבה פחות 98.2 מ"ר שהבאתי בחשבון בשומתי בעמוד 15 במצב החדש מוכפל במקדם עליית גג של 0.75 ומוכפל במקדם שוליות של 0.7 נוצר לי שווי דומה כולל הקלות בבניה לשווי המטבי במצב התכנוני הקודם] אני סבור ששומתי נערכה על פי הוראות החוק והפסיקה שווי מטבי בשני מצבי התכנון ללא קשר לזכויות בניה שהחלטתי לא לבנות, מאחר שהבאתי בחשבון את כלל זכויות הבניה על פי הבקשה להיתר ובנוסף את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות הניתנות לניצול.

חוק היטל השבחה אומר שאם אדם מתעשר על חשבון הציבור צריך להשתתף עם הציבור ולשלם היטל השבחה על מנת שניתן יהיה לפתח את העיר ולהשתמש בכספי ההתעשרות לבנית מבנה ציבור וכדומה.

במקרה הנדון אין התעשרות, וזאת הוכחתי שאין התעשרות על חשבון הציבור. וגם מבחינת הכספים שצריכים לפתח שירותי קהילה לצמצם אותם. בניתי למשפחה אחת במקום שתי משפחות, חסכתי למועצה המקומית ולכן אין התעשרות.

מפנה להכרעת מר אלי כהן בגוש 4732 חלקה 28, במושב מצליח, רחוב התמר 28.

לגבי אופן חישוב השבחה סעיף 10.2.2.

ישנה התייחסות לחישוב בשיטת הדלתא. עמוד 16 אומר מר אלי כהן מהחלטת ועדת עולה גישת הדלתא ניתן לשימוש על עוד ניתן נימוק מפורט ולא חל שינוי מהותי בין שתי מצבי התכנון כאן יש שינוי מהותי מאחר ובמצב התכנוני הקודם הניצול היעיל והטוב הינו לשתי יחידות כמפורט בשומתי.

<u>סעיף 3 [השימוש הטוב והיעיל] + סעיף 4 [מאפייני הנכס]</u> – ראה התייחסות גם בסעיף 2, דלעיל.

שטח עיקרי המותר לבניה במצב תכנוני קודם הינו 600 מ"ר, 50 אחוזים בשטח עיקרי הינו בשטח קומת מרתף, בגובה מלא, ואילו במצב תכנוני חדש השטח העיקרי הוא רק ליחידה אחת 565 מ"ר.

בייחוד במאפייני המגרש כפי שהחת"מ ראה בביקור הטופוגרפיה וצורת המגרש הצר וארוך מהווה יתרון לבניית 2 יחידות ואילו במצב תכנוני החדש על פי הבקשה להיתר קיימת נחיתות לפרטיות וליתר הפרמטרים.

מרתפים במצב תכנוני קודם, נהנים מנתוני המגרש וגם מבחינת הבניה בקומה העליונה במצב התכנוני הקודם השטח בעליית הגג אינו סובל מחוסר פרטיות בעוד בקומה רגילה כמבוקש בבקשה הנדונה לשטחי הקלה סובל מפרטיות.

אני סבור שהסיבה שהוועדה המקומית אינה מאפשרת ניוד של שטח עיקרי מקומת המרתף בגובה מלא ובשווי גבוה הינה לצורך קביעת היטל השבחה.

וזאת עוד נקודה שלא קיימת באמת התעשרות.

אם היה מתאפשר ניוד לא היינו צריכים את 6 אחוזים הקלה, ואז הינו משלמים משהו שולי וזניח מעבר למה ששולם בעת המכר, כך נוצר מצב שמשלמים כאן היטל השבחה כפול, פעם אחת בעת המכר לשטח עיקרי במרתף, ושאנו רוצים סובייקטיבית מעט שונה אנו צריכים לרכוש מחדש זכויות בניה שלא מאפשרים לנו להשתמש בהם.

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

סעיף 5 – שוליות – אני סבור שיש שוליות מעל שטח של 300-400 מ"ר, גם אם בונים אותו, זה לא אומר שאין שוליות ביחס לשטח הגרעיני.
בניצול נכון במצב קודם של 2 יחידות דיור כמעט ואין שוליות.
סעיף 6 – שווי – בסיס הנתונים מופיע בשומתי, ותגובת שמאית הוועדה, הנ"ל יוכרע ע"י החת"מ. לגבי מחיר רכישה של הנכס הנדון, הקונה היה סובייקטיבי מאחר והורים של הקונה גרים צמוד לנכס וכן בניתוח הרכישה יש להביא בחשבון הנאה כלכלית של כ – 10 שנים לבית משופץ.
ריבית – אני מפנה לעמוד 13 בשומתי, ואני מדגיש שאני מטפל בנכסי יוקרה ובתקופה של עליית הריבית יש ירידה משמעותית בכמות העסקאות ובשווי. אם נכס יוקרה במצב רגיל יש X קונים פוטנציאלים, בריבית גבוה יש פחות קונים פוטנציאלים, בעל אמצעים מבקש פרמיה עבור הרכישה.
דווקא בגלל שריבית גבוהה, מי שרוכש מגרש כזה יבנה 2 יחידות, השווי יהיה מיטבי כפי שניתן לבנות במצב הקודם ולא יבקש הקלות. ניצול יעיל וטוב הינו במצב הקודם.
סעיף 7 – שוויין של הקלות לתקופה קצובה, תפוגת הקלה – בהתחשב בכל הנאמר בשומה, הפרמטרים, והתחשיבים היות ובונים לא באופן מטבי קונה סביר בנכס כזה רואה לנגד עיניו מגרש ל – 2 יחידות עם מלוא זכויות הבניה. ולכן, אם לצורך העניין יעברו עד 10 שנים יכול להיות שיקנו את הנכס הזה ל – 2 יחידות, לכן התפוגה צריכה להיות באזור 50 אחוזים.
סעיף 8 – תרומת הקלה לחצר אנגלית מונמכת החורגת מקווי בנין – אם בוחנים באופן מבודד האם קיימת תוספת שווי בגין בניית מרתף חצר אנגלית אין ספק שזה יותר טוב מאשר שלא היה חצר אנגלית. זאת עובדה. אני סבור עקב מאפייני מגרש שיכולתי לבנות מרתף במצב קודם עם השיפוע הקיים השבחה לעניין הזה הינו 5% בלבד. השאלה אם חצר אנגלית יותר טוב, התשובה כן, אבל בתרומה נמוכה יותר במקרה הנדון.

גב' אילת לוז בן-דוב שמאית מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:

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

התייחסותי לטיעוני שמאי המבקשת, כדלהלן:

כפר שמריהו מהישובים היוקרתיים בארץ, פה הגודל והפרטיות הכי הכי קובעים, בשום אופן לא ניתן להשוות את הבניה בכפר שמריהו לשכונות הרחבה במושבים. מי שטוען שהשימוש המטבי לבניית 2 יחידות דיור על דונם, לא מכיר את כפר שמריהו !!!!
ניתן לראות במעוף הציבור, כולם מבקשים אחת יחידת דיור על דונם הממקסמות את כל זכויות הבניה כולל הקלות כמותיות.
תכניות חדשות בכפר, גם קובעות צפיפות של 1 יח"ד לדונם.
מספר יחידות דיור לדונם מעולם לא היה מגבלה בישוב הזה.
המגרש הזה לא יוצא דופן, זה מגרש הכי טיפוסי בכפר.
דונם 20/50 מ', יחידה אחת, כולל הקלות כמותיות.
אקסיומה שמקובל לא רק עלי, גם שמאים מכריעים וגם המבקשת.
בתגובה שלי שמתי ציטוט של שמאי מכריע מר אלי כהן, כבר בשנות ה – 90 דובר על יחידה לדונם כמימוש מטבי, קל וחומר כיום שזה ישוב של המאיון העליון.
וזאת נקודת המוצא.
לבוא לטעון בכפר שמריהו 2 יח"ד לדונם, זה אקסל, זהו מוצר נחות. יחידה לחצי דונם לא מתאים לכפר !!!!

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

מידות המגרש מחייבות, יחידה עורפית ויחידה חזיתית וזה פגיעה במקרקעין.
ממש זה לא הכפר.
זכויות בניה בלתי מנוצלות בעליית הגג – יש פסיקה של ועדת הערר, שאושרה על ידי כבוד בית משפט מחוזי, בהרצליה, בדיוק כבמקרה הנדון, הם הוגשו לחת"מ, ומופיעות במכתב תגובתי.
כבוד בית המשפט קבע באופן נחרץ זכויות שלא מבוקשות במסגרת היתר הבניה ואין להם קשר להקלה, לא יובאו בחשבון הן במצב הקודם והן במצב החדש.
לעליית הגג אין שום קשר להקלה.
הקלה עומדת בפני עצמה.
<u>שיטת הדלתא</u> – שיטת הדלתא, מבנה מבוקש דו קומתי, לא ניתן לדעת מראש אם תוספת השטח בקומה עליונה או תחתונה. לכן, הנחתי ששטחים נוספים הם בקומה עליונה, הם לא גורעים משטח החצר, אך גם לא מגדילה את המרתף (ניתן היה לגבות לכאורה גם על הגדלת שטח המרתף כתוצאה מהקלה כמותית, אך לא גביתי).
כל המקדמים שנטענו לגבי פגיעה בפרטיות וכו'. רחוב החורש משתפל ממזרח למערב. שממקמים יחידה בעורף המגרש היא בהכרח מייצרת נוף, אוויר ופרטיות.
כל הרחוב בנוי כך שהחלק המזרחי של הרחוב גבוה מחלקו המערבי.
כפר שמריהו ישוב הומוגני בערכים שלו. כל מרכז הכפר מתנהל בערכים של כ – 15 מיליון לדונם. ישנם 3 חזיתות נחותות, לאורך כביש החוף ממערב, לאורך השדות ממזרח [צמוד לפסי הרכבת], לאורך רחוב המעפילים כי זה כביש הראשי התוחם את הכפר מדרום ומנקז את כל כלי הרכב למחלף.
יתר השטחים בכפר, דומים ואפילו זהים, כולם דונם, כולם 15 מיליון ₪ לדונם. אין כאן, דיפרנציאל.
המגרש הנדון, מהווה מגרש טיפוסי, במיקום, בשטח, במידות, בטופוגרפיה, בערכים, כ – 15 מיליון ₪.
הראיתי בחוות הדעת לפחות 4 עסקאות המשקפות ערכים של 15 מיליון ₪/דונם.
לכן, 10 מיליון ₪ אינו ראלי.
חוזה רכישה משנת 2015, 8 שנים בטרם המועד הקובע, כלל אינו רלוונטי, גם אם זה קונה מיוחד או לא קונה מיוחד.
<u>תשלום כפול לכאורה</u> – גם טענה שאינה נכונה. בעת המכר נקבע היטל השבחה בגין שדרוג מרתף. הפיכת מרתף שירות למרתף עיקרי וגבוה. מי שרוצה תוספת שטחי בניה עיקריים עיליים החורגים מתבע, חייב בהקלה. ישנה סטיה נכרת מהוראות התכנית. ועל זה נגבה הכסף.
<u>התכללות</u> – תכף גם זה לא יהיה. לכן, אני סבורה שהקלות שואפות לשווי מלא, כי השטחים הללו מבוקשים ולא יינתנו יותר.
<u>חצר אנגלית</u> – מה הקלה זאת עושה. הופכת שטח לא אפקטיבי לאורך הצלע של החלקה בעצם לחצר.
ולא רק שהיא משדרגת את החצר עצמה שהופכת ל – 0.25 לכל דבר ועניין היא גם תורמת לחללים במרתף, אור ואוורור.
לכן, אני סבורה שהחישוב שלי על הצד הזהיר והשמרני.
מתי עושים 2 יחידות לדונם ? אם זה מגרש פינתי, כל אחד נכנס מצד אחר.
או באזורים נחותים למשל לאורך רחוב המעפילים שמתנהג כמו הרצליה ולא כמו כפר שמריהו.

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 אסף שאול שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

<u>מקום ספציפי</u> – הנכס במקום הנמוך ביותר. זאת עובדה !!! זה נתון.

<u>צורת מגרש</u> – הטענה של 15 מיליון ₪ לדונם, טענה שאינה נכונה.

מפנה לשומתי עמוד 13, לרחוב הקוצר 17, גם מיקום טוב יותר וגם צורה הרבה יותר טובה לבית חד משפחתי, ולכן יש לבצע הפחתה, גם לצורת המגרש המלבני והמאורכת, עם חזית של 20 מ', עומק 50 מ', צורה קלאסית לבניית 2 יח"ד, וצורה נחותה משמעותית לבניה חד משפחתי.

הטופוגרפיה כפי שקיימת בשטח, גורמת לחוסר פרטיות ונחיתות.

החת"מ היה בשטח.

חוק היטל השבחה – חוק היטל השבחה לא קובע, שאם מבקשים הקלה או שימוש חורג, יש לבצע תחשיב מתמטי אלא לבחון את שווי הקרקע על פי הניצול המיטבי ב – 2 מצבי התכנון.

אם בתי המשפט ימליצו למחוקק, לשנות את נוסח חוק היטל השבחה ולקבוע שיש לבצע הכפלה של השטח שמחייבים בהקלה, ומתעלמים מנתוני המקרקעין, אזי השומה נכונה. אבל לא כך הדבר.

אני מתנגד לחישוב תאורטי מעבר לחוק.

<u>דוגמא הפוכה</u> – הייתי חלק מפסק הדין אקרו, גם בהרצליה, השופטים אמרו באופן חד משמעי, יש התעשרות על חשבון הציבור, אך לא ניתן לגבות היטל השבחה וצריך לשנות את החוק.

מבחינתי ישנם 2 נכסים שצריך לבצע להם שווי.

מצב קודם אין מחלוקת על הזכויות, צריך רק לקבוע מה השימוש הטוב והיעיל.

כל השאלה מה ישלם קונה סביר בשוק החופשי שקיבל את הנכס עם היתר בניה שהופק, האם ישולם שקל אחד יותר התשובה היא חד משמעית – לא.

גם אם אוסיף באופן תיאורטי את שטחי הבניה שלא ניצלתי מבחירה האם הוא ישלם יותר – והתשובה גם לא.

מדוע ? כי הוא יבנה את הזכויות הבניה על פי השימוש הטוב והיעיל.

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

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים למחלוקת ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים למחלוקת.

במקרקעין מושא ההחלטה התבקשו 5 הקלות, כפי שפורט במצב הרישוי.
ההקלות מהוות בפועל השבחה בגין מס' מאפיינים, בהתאמה גם לעמדות שמאי הצדדים, כדלהלן:

1. תוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.
2. הקלה בקו בניין צדדי צפוני לבריכה 2 מ' במקום 4 מ'.
3. הקלה לבניית חצר מונמכת מחוץ לקו בניין במפלס של רצפת המרתף בחזית מזרחית ודרומית.
4. הקלה בגובה מבנה עזר כולל תקרה מ- 2.4 מ' ל- 3.30 מ' בקומת הקרקע.
5. הקלה בגובה הגדרות בין שכנים לעד 2 מ' במקום 1.5 מ' בחזית צפונית ודרומית.

ההקלות הינן לפי פרסום ההקלות והחלטת הוועדה בלבד, כפי שאישרה אותם הוועדה לניצול במקרה הנדון.

1. מתודולוגיית חישוב ההשבחה:

שמאי המבקשת טען טענות רבות לעניין מתודולוגיית חישוב ההשבחה בשומת המשיבה, באופן שהתחשבות במתודולוגיה שונה לגרסתו מאיין כל השבחה.

ראשית איני סבור יש קיימת חובה לבחון את ההשבחה בגישה המלאה ולא בגישת הדלתא.
אכן קיימת עדיפות כאשר בוחנים את ההשבחה בגין אקט תכנוני, לקבוע את ההשבחה כפי שעולה מנתוני השוואה ביחס לכלל שווי המקרקעין במצב הקודם אל מול כלל שווי המקרקעין במצב התכנוני החדש, זאת לפי עסקאות השוואה למכר זכויות החלות במצב הקודם לעומת זכויות החלות במצב החדש.

במקרה נשוא ענייננו, ניתן לומר כי במידה והיו נתונים מלאים ומהימנים רבים, השוואה למגרשים במצב קודם הינה למכר מגרש עם זכויות בניה לפי תכניות בלבד ומאידך במצב החדש מגרשים זהים למגרש עם זכויות הבניה מכוח תכניות + הקלות.

ברי לכל כי הנ"ל לא אפשרי בשוק נכסי המקרקעין.
על כן, גם לא ניתן למצוא מספר רב של נתוני השוואה מספקים הדומים באופן מוחלט לנשוא ההחלטה הן במצב הקודם והן במצב החדש.

על כן, נדרשים אנו לבחון את ההשבחה בעיניו של הקונה מרצונו הסביר.
קונה זה מתבסס על היגיון כלכלי רציונלי וסביר המשקף תמורה לתועלת משטח לבניה, בין היתר לאור ההפרש בין ההכנסות וההוצאות, והיתרה המהווה את הרווח/עליית השווי.

פעמים רבות, מתייתרת הצגת מלוא שווים של המקרקעין וכלל הזכויות בהן במצב התכנוני הקודם אל מול מלוא הזכויות במקרקעין במצב החדש, לאור העובדה כי ניתן להצביע על הפער בין שני המצבים המהווה את ההשבחה (מצב חדש – מצב קודם = השבחה), באופן ספציפי ועל כן נעשה שימוש בשיטת ה"דלתא".
שיטת הדלתא מציגה על פניו את ההשבחה נטו בלבד, תוך שבגישה זו יש לקחת בחשבון את מלוא השיקולים והגורמים אשר קיים בהם שוני בין המצב הקודם לחדש.
ניתן לומר כי מבחינה מתמטית שתי גישות אלו, מהוות למעשה את אותה הגברת בשינוי אדרת, שכן כאשר מביאים בחשבון שיקולים רלוונטיים זהים בשתי הגישות, תתקבל תוצאת השבחה זהה.

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>ניתן להדגים זאת כדלהלן:</u>

שווי מצב קודם - A.

שווי מצב חדש - A + השבחה/דלתא הנובעת מהאקט התכנוני.

לפיכך, ההשבחה הינה - שווי מצב חדש בניכוי שווי מצב קודם, קרי: (A + השבחה) בניכוי A = A מצטמצם נותרנו עם השבחה/דלתא.

יוצא אפוא כי פעמים רבות אין טעם להציג את מלוא שווי מצב קודם בתחשיב בשני מצבי התכנון שהינו מצטמצם.

בהערת אגב אציין את פסיקת בית המשפט המחוזי בעמ"נ 2396-08-16 יוסף נקר ובניו (1991) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה (מיום 22.02.2018) אשר תומכת בשיטת הדלתא.

נדחה ערר שהוגש על החלטת שמאי מכריע בטענה כי על מנת לקבוע את ההשבחה היה על השמאי המכריע לערוך שומת "שווי קודם" ושומת "שווי חדש" ולבחון אם קיים הפרש שווי (השבחה).

"הגדרת המונח "השבחה" בתוספת השלישית לחוק היא:

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

האופן בו מחושבת עליית השווי היא בתחום מומחיותם של השמאים וכל עוד הם נוקטים בגישה מקצועית מקובלת אין מקום להתערבות ביהמ"ש (ראה 3644/13 משרד התחבורה נ' גלר דוד ואחרים)."

"... עמדה זו היא כעמדת המשיבה לפיה השיטה המתמקדת ברכיבי ההקלה בלבד היא שיטה ראויה ובלבד ***שיובאו בחשבון כל השיקולים הרלוונטיים ורק הם".***

בעניינו התייחס השמאי המכריע לטענות הצדדים וקבע כי "לשינויים אחרים במאפייני הבנייה ו/או בחלקי הבניין שאינם נגזרים מאישור ההקלה, אין רלוונטיות לעניין חישוב ההשבחה בגין אישור ההקלה כשלעצמה", ואילו בחישוב ההשבחה לקח את כל השיקולים הרלוונטיים בחשבון: תוספת קומה 5 חלקית; תוספת קומה 6 חלקית במפלס חדרים על הגג; ללא תוספת שטחי בנייה.

לאור האמור, לא ראיתי מקום להתערב בשומת השמאי המכריע ואני דוחה את העתירה".

פסיקה זו תומכת בהיגיון הכלכלי הפשוט כפי שהוסבר לעיל, אשר גורס כי גישת ה"דלתא", הינה גישה ראויה וזאת ככל שמביאים בחשבון את מלוא השיקולים הרלוונטיים בחישוב ההשבחה ואת מלוא הגורמים שהשתנו בין שני מצבי התכנון ושאותם יש להביא בחשבון בשיקולי גביית היטל השבחה.
ניתן לחלוק ולדון על השיקולים שהובאו בחשבון בתחשיב, ברם הנ"ל לרוב מחלוקת שמאית גרידא.

אני סבור כי גם יישום התחשיב בגישת ההשוואה המלאה כפי שנקט בו שמאי המבקשת, אינו מביא בחשבון "שיקולים רלוונטיים" כפי שיבואר.

כפי שפירטה שמאית המשיבה גם בתשובתה, נקודת המוצא בבחינת ההשבחה להקלה הינה השוואת הבניה במקרקעין במצב הקודם, קרי בקשה להיתר ללא ההקלה, לעומת המצב החדש הכולל את ההקלה. על כן גם אין לכלול בתחשיב במצב הקודם הנחות תיאורטיות לגבי ניצול אפשרי של זכויות בניה אחרות לרבות הוספה באופן מעוות של זכויות בניה בלתי מנוצלות שנבחרו שלא לנצל בבקשה לשווי מצב קודם, הגם שההקלות כשלעצמן לא השפיעו על אפשרות ניצול זו.
ככל שההקלות היו מונעות ניצול זכויות בניה כלשהוא או משנות את השימוש המיטבי באופן ניכר אזי היה מתחייב להביאן בחשבון במצב הקודם, (כדוגמת תוספת בניה על חצר כאשר מביאים בחשבון הפסד חצר).

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

ברם, ככל שלא מדובר בגורם שקשור בקשר ישיר להקלה, אין להביאו בחשבון כלל.

וכפי שצוין בהחלטת ועדת הערר (תל אביב-יפו) 85217-16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' קרן אברמסון מיום 30.06.2019:

" 43. לענייננו, חשוב להדגיש כי ההקלה אינה פוגעת באפשרויות ניצול זכויות הבניה בעליית הגג. זאת, כמובן, בהינתן בניית קומות בגובה לא חריג. על כך לא הייתה מחלוקת בדיון שבפנינו. כן לא הייתה מחלוקת בפנינו כי המשיבה העדיפה מטעמיה ומשיקולים סובייקטיביים קומות גבוהות, הגם שהמשמעות היא אי מימוש זכויות הבניה בעלית הגג.

44. ניתן אפוא לומר כי אי ניצול זכויות הבניה בגג אינן קשורות בקשר סיבתי להקלה, אשר את העלייה בשווים של המקרקעין כתוצאה מאישורה על השמאי לשום.

45. כשם שאין לכלול בעליית הערך של המקרקעין עליית ערך שאינה קשורה להקלה כך אין לכלול בערכם הפחתה שאינה קשורה להקלה.

46. על כן, נושא מימוש ו/או אי מימוש זכויות הבניה בגג הוא נושא שראוי היה לנטרל מן השומה ולא לייחס לו עליית ערך/הפחתה.

47. ודוק. תוצאה זו עולה בקנה אחד עם העובדה שנטענה על ידי המשיבה כי בעבר שולם היטל השבחה בגין זכויות הבניה בעליית הגג. בנייתן – אם כן או אם לאו – הוא עניין לבעלי הזכויות. וראה לעניין זה, ערר הר/85096/16 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' ראובני מישה – הרכב בראשות עו"ד גילת אייל, החלטה מיום 6.6.18 בו התקבל ערר במקרה זהה ונקבע כי אין מקום להפחית מהשומה לכלל המגרש את הזכויות המאושרות שלא נוצלו בהיתר."

עמ"נ (תל אביב-יפו) 3657-10-19 קארן אברמסון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה מיום 11.06.2020, נקבע:

" בנסיבות המקרה, בחישוב שומת השבחה למימוש הקלות מתכנית המתבקשות בהיתר הבנייה, אין להביא בחשבון את חוסר האפשרות לניצול, במסגרת אותו היתר, של זכויות בנייה מכוח תכנית שכבר מומשה במכירה – היא תכנית ניצול חלל גג. בית המשפט העליון עמד על ההכרח בקשר הסיבתי בין האירוע התכנוני (אשר במקרה לפנינו הוא ההקלות) לבין ההשבחה. לצורך שומת ההשבחה יש להתחשב רק בתכונות הקרקעיות הקשורות בתכנון ואין להתחשב בגורמים חיצוניים אחרים אשר יש בהם בכדי להשפיע על שווי המקרקעין.

במקרה זה אין כל קשר סיבתי בין ההקלה לבין חוסר האפשרות למימוש תכנית הגגות ומשכך, צדקה ועדת הערר בקובעה כי היה על השמאי לשום רק את שינוי השווי אשר נגרם עקב ההקלה ולא להביא לידי ביטוי בשומתו גריעה מהשווי שאינה קשורה להקלה. המערערת מערבת בין שני אירועי מס שונים שאין ביניהם קשר: האחד – אישור תכנית הגגות והשני – אישור ההקלה וכן, יוצרת יחסי גומלין בין שני אירועים נפרדים המתרחשים במסגרת ההיתר."

"ובהחלת כללים אלו - ובפרט הצורך בקשר סיבתי בין האירוע התכנוני לבין שווי המקרקעין - על עניינו: בעריכת שומת ההשבחה הנובעת מההקלה, על השמאי לבחון רק את השלכתה של ההקלה על שווי המקרקעין ולהתעלם מכל רכיב אחר אשר אינו קשור בהקלה ואשר יש בו בכדי להשפיע על ערך המקרקעין."

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

על כן לא ניתן להבנתי לקבל כלל את עמדת שמאי המבקשת כי יש לכלול במצב הקודם חלופת שימוש מיטבי שונה מהמצב החדש באופן שמפחית ויוצר שינוי בשטחים בשני מצבי התכנון ואני סבור כי השימוש המיטבי במצב הקודם, זהה לשימוש מיטבי במצב החדש, כאשר כל השינוי במצב החדש הינו תוספת ההקלות לבקשה.
גם לא ראוי ולא רלוונטי הבאה בחשבון בשימוש מיטבי של 2 יח"ד במצב הקודם ואילו במצב החדש יח"ד אחת, באופן המשתמע כאילו ההקלות הן שיצרו שימוש מיטבי שונה.
אני סבור כי אין זה חריג כלל וכלל ניצול של יח"ד במגרשים גדולים בהם ניתן להקים אף 2 יח"ד ואף להיפך, כפי שציינתי זה מכבר בהחלטות בהרצליה פיתוח וכפי שפירטה שמאית המשיבה, להבנתי ניצול יח"ד אחת בדונם קרקע, מהווה שימוש מיטבי בשני מצבי התכנון.
על כן כלל השטחים הקיימים במצב הקודם טרם אישור ההקלות הינן ללא שינוי בין מצב קודם לחדש, (לרבות שוליות, זכויות בניה בלתי מנוצלות בגג, מבני עזר, בריכות, מרתף וכד') באופן המאפשר שימוש נוח ופשוט בגישת ה"דלתא", זאת כאשר מביאים בחשבון את כלל השיקולים הרלוונטיים ותחשיבי ההשבחה יערכו בגישה זו.
רוצה לומר כי הן במצב הקודם לאישור ההקלות, קיימים כלל השטחים האקו' כפי שנוקט בהם שמאי המבקשת, במצב החדש, למעט תוספת השטח האקו' בגין ההקלות.

יצוין כי גם בהחלטת מר אלי כהן בגוש 4732 חלקה 28, בסעיף 10.2.2, שאליו הפנה שמאי המבקשת, מצוין כי *" חישוב ההשבחה בשיטת הדלתא אפשרי כל עוד ניתן נימוק מפורט ולא חל שינוי מהותי בין שני מצבי התכנון."*
במקרה שם דובר על ניוד זכויות בין יח"ד ועוד, ועל כן החליט השמאי להציג בתחשיב את כלל שטחי הבניה.

2. **<u>מהו שווי מ"ר קרקע מבונה במועד הקובע:</u>**

הצדדים חלוקים לגבי שווי מ"ר קרקע מבונה במועד הקובע כאשר שמאית המשיבה נוקטת בשווי של 18,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה בעיקר על בסיס עסקאות השוואה ושמאי המבקשת נוקט בשווי של 13,500 ₪ בלבד על בסיס החלטות שמאים מכריעים והתאמה למועד ובעיקר בהתאם להחלטת מר מרדכי דדון.

<u>בחנתי את נתוני ההשוואה לקרקעות בהן נוקטת שמאית המשיבה, כדלהלן:</u>

- ביום 16.11.2022 נמכר מגרש בשטח 1,088 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 481 בגוש 6665 (ככל הנראה חלק מערבי ריק ופנוי), ברחוב הנוריות, תמורת 15,000,000 ₪.
ניכר כי לפי תכנית מס' 504-0159111 מדובר במגרש למגורים בו סביר כי מותרת הקמת יח"ד בשטח עיקרי של 400 מ"ר+ מרתף עיקרי בתכסית קומת הקרקע+81 מ"ר שטחי שירות עיליים (39 מ"ר חניה+ 25 מ"ר מחסן+ 5 מתקנים טכניים+ 12 ממ"ד)+ עליית גג+ בריכה וכד'.
בהתאם לחישוב שערכתי סביר כי מחיר המכירה מבטא תמורה של **כ- 17,780 ₪ למ"ר אקו'.**
מעיון בתצלום אוויר, ניכר כי עוד בשנת 2023 טרם הסתיים פיתוח הרחבת רחוב הנוריות ומדובר במגרש בקרבה יותר לכביש מס' 2 ובמועד בו חלה כבר עליית הריבית והיה צפי להמשך עלייתה.
כמו כן ייתכן כי הנ"ל מגלם הפחתה בגין הצורך לפיצול מגרש מחלקה קיימות גדולה.
- ביום 22.06.2022 נמכרה חלקה 215 בגוש 6671, המהווה מגרש בשטח 901 מ"ר, ברח' הצבעונים, תמורת כ- 15,050,509 ₪.

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

ניכר כי לפי התכניות החלות מדובר במגרש למגורים בו סביר כי מותרת הקמת יח"ד בשטח עיקרי של 400 מ"ר+ מרתף עיקרי בתכסית קומת הקרקע+81 מ"ר שטחי שירות עיליים (39 מ"ר חניה+ 25 מ"ר מחסן+ 5 מתקנים טכניים+ 12 ממ"ד)+ עליית גג+ בריכה וכד'.

בהתאם לחישוב שערכתי סביר כי מחיר המכירה מבטא תמורה של **כ- 19,000 ₪ למ"ר אקו'.**

ניכר כי מדובר במועד בו חלה כבר עליית הריבית והיה צפי להמשך עלייתה.

- ביום 07.04.2022 נמכרה חלקה 216 בגוש 6671, המהווה מגרש בשטח 1,000 מ"ר, ברח' הצבעונים, תמורת כ- 16,018,000 ₪.

ניכר כי לפי התכניות החלות מדובר במגרש למגורים בו סביר כי מותרת הקמת יח"ד בשטח עיקרי של 400 מ"ר+ מרתף עיקרי בתכסית קומת הקרקע+81 מ"ר שטחי שירות עיליים (39 מ"ר חניה+ 25 מ"ר מחסן+ 5 מתקנים טכניים+ 12 ממ"ד)+ עליית גג+ בריכה וכד'.

בהתאם לחישוב שערכתי סביר כי מחיר המכירה מבטא תמורה של **כ- 19,500 ₪ למ"ר אקו'.**

ניכר כי מדובר במועד בו חלה כבר עליית הריבית והיה צפי להמשך עלייתה.

- ביום 23.03.2022 נמכרה חלקה 6665/205 ברחוב החורש, בשטח של 1,020 מ"ר, תמורת סך של כ- 13,750,000 ₪.

ניכר כי לפי התכניות החלות מדובר במגרש למגורים בו סביר כי מותרת הקמת יח"ד בשטח עיקרי של 300 מ"ר+ מרתף עיקרי בתכסית קומת הקרקע+ שטחי שירות עיליים לחניה+ 25 מ"ר מחסן+ עליית גג+ בריכה וכד'.

בהתאם לחישוב שערכתי סביר כי מחיר המכירה מבטא תמורה של **כ- 19,800 ₪ למ"ר אקו'.**

מדובר במגרש במיקום ובעל נתונים דומים מאוד למושא ההחלטה לרבות שיפוע קרקע.

יודגש כי הניתוח התבסס על זכויות בניה קיימות לפי תכניות חלות וכן בתוספת שטח של 6% בהקלות כמותיות שמאושרות כדבר שבשגרה בסביבה ועל כן יש להוסיף אותו במקדם אקו' מתאים המגלם הפחתה לתשלום היטל השבחה, שוליות, אי ודאות מוחלט וכו'[7].

<u>החלטות שמאים מכריעים:</u>

- בהחלטת מר יהודה פלד בגו"ח 6671/79 – דרך השדות 46, כפר שמריהו, אמץ השווי שנקבע בשומת המשיבה בסך 14,000 ₪ לשווי למ"ר קרקע מבונה נכון ליום 14.07.2021, ומקדם התכלות הקלה של 0.9.

הנ"ל על בסיס עסקאות השוואה בין השנים 01/01/2019-11/10/2021.

יצוין כי המועד הקובע בענייננו הינו מועד מאוחר, עד אליו חלה עליית מחירים ניכרת.

- בהחלטת הגב' חגית רובינסון בגו"ח 6674/142 – האורנים 22, כפר שמריהו, נקבע שווי למ"ר קרקע מבונה נכון ליום 22.07.2020, בסך של 15,000 ₪ ומקדם התכלות הקלה של 0.9.

יצוין כי המועד הקובע בענייננו הינו מועד מאוחר, עד אליו חלה עליית מחירים ניכרת.

[7] תימוכין משפטיים לנטרול הפוטנציאל להקלה ניתן לראות בהחלטתי ברחוב האשל 6668/1016 ובין היתר בהחלטת מר מרדכי דדון בגו"ח 6671/108.

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

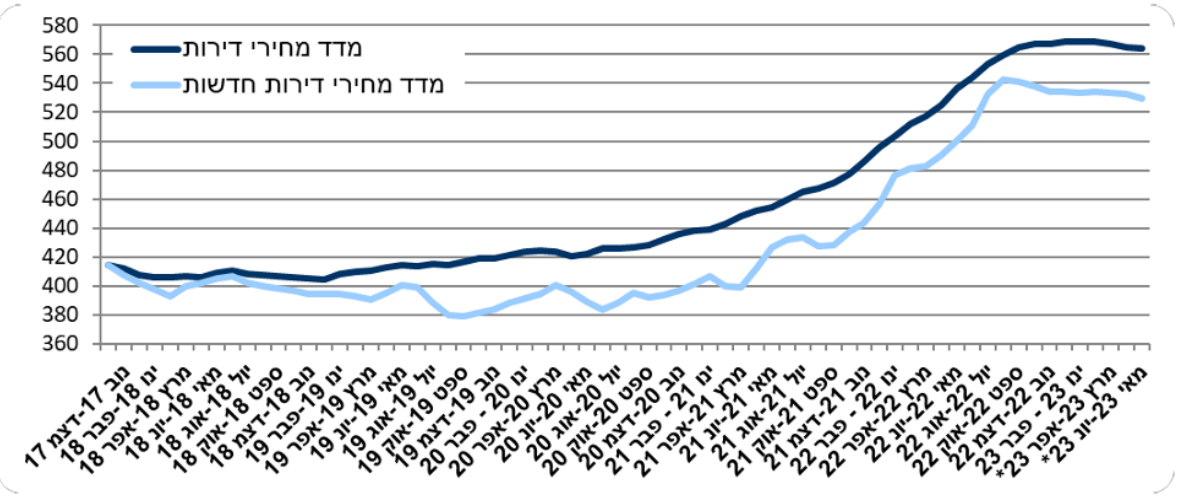
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- בהחלטת מר מרדכי דדון בגו"ח 6671/108 – רחוב הקוצר 17, כפר שמריהו, נקבע שווי למ"ר קרקע מבונה נכון ליום 11.05.2022, בסך של 15,800 ₪, כממוצע בהתבסס על 4 עסקאות בין 12.05.2021 ל-12.06.2022 וממוצע 2 החלטות שמאים מכריעים שלעיל.
  לאור בניה חדשה, לא ניתן מקדם התכלות הקלות כלל.
  אני סבור כי נדרשת התאמה ניכרת ממועד החלטות שמאים מכריעים למועד בעניינו.
  בנוסף, מעבר לעסקאות ההשוואה שנותחו והצביעו על שווי מ"ר קרקע מבונה ממוצע של 16,382 ₪ למועד ממוצע של העסקאות שהינו 10.12.2021 למועד בעניינו.

יצוין כי נדרשת התאמה למועד עסקה שכן ניכר כי בין המועד הקובע הנדון להחלטות שמאים מכריעים חלף זמן ניכר בו חלה עליית מחירים ניכרת בנכסי מגורים בכלל הארץ וגם בשוק היוקרה.
ניכר ששמאי המבקשת מתייחס באופן סלקטיבי בלבד לשווי בהחלטה בגו"ח 6671/108 בלבד.

ניתן לראות זאת גם בפרסומי הלמ"ס את גרף השתנות מחירי הדירות כללי ומדד הדירות החדשות, כדלהלן:

תרשים 4: מדד מחירי דירות כללי לעומת מדד מחירי דירות חדשות



* נתוני שלוש התקופות האחרונות בתרשים הינם ארעיים.

מדובר בהשתנות מחירי דירות וסביר כי השינוי בקרקע גבוה יותר.
מסמך זה בהתאם לפרסום ביום 15.08.2023 באתר הלמ"ס.

לסיכום בבחינת מכלול הנתונים שלעיל, התרשמתי כי ראוי לאמץ שווי מ"ר קרקע מבונה של 18,000 ₪ בהתאמה לקביעת המשיבה בצד הזהיר והסביר לאור המועד הקובע ואי-הוודאות בו.
יצוין כי הגם ששוק דירות היוקרה עשוי "להיעצר" בתקופות של אי-וודאות ועליית ריבית, עצירה זו בעסקאות אינה מגלמת נתונים של ירידות מחירים מהותיות.

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

3. **<u>מקדם הפחתה לטופוגרפיה והיעדר פרטיות:</u>**

שמאי המבקשת נוקט במקדם הפחתה של 0.9 בגין היעדר פרטיות וטופוגרפיה במגרש.
שמאית המשיבה חלקה עם הצורך במקדם וציינה כי מדובר במגרש טיפוסי בסביבה.

מביקור בנכס ועיון בתצלומי אוויר תלת ממדיים, אכן ניכר כי מפלס רחוב דרך הגנים ממזרח גבוה ממפלס רחוב החורש וכך פני הקרקע הטבעיים יורדים ממזרח למערב.
להבנתי מעיון באתר סימפלקס D3, ניכר כי הפרש הגובה ניכר[8].
ניכר שהמשך שיפוע הקרקע ממשיך לרדת מערבה, אולם בהיקף נמוך יותר.

יצוין כי הנכס שנמכר בעסקה ביום 23.03.2022, חלקה 6665/205 ברחוב החורש, המשקף תמורה של כ- 19,800 ₪ למ"ר קרקע מבונה מגלם מאפייני שיפוע זהים שכן גם הוא ממוקם בחלק המזרחי של רחוב החורש, ברם בעורפו כעת לא ניכר שבנוי מבנה גבוה, ברם אין מניעה כי כזה יבנה.
עסקה בגו"ח 6665/481 משקפת שיפוע קרקע מעט מתון יותר.
עסקאות בגו"ח 6671/215-216 משקפות גם הן שיפוע קרקע מתון יותר, ברם ייתכן כי מאפייני מיקום ופרטיות ומגרשים פינתיים נחותים יותר.

לאור אי הוודאות המלאה בעניין זה והשפעת שיפוע הקרקע והבניה הגבוהה במגרש שכן ממזרח במקרה הנדון, בצד הזהיר, מצאתי לנכון לנקוט בשווי מ"ר קרקע מבונה של כ- 17,500 ₪ בלבד, מעבר לשווי הזהיר שהובא בחשבון שמגלם בצד הזהיר הפחתה מסוימת ביחס לעסקאות ההשוואה.

4. **<u>מקדם הפחתה להתכללות הקלות:</u>**

מקדם ארעיות ההקלה שנוקט בו שמאי המבקשת בגובה 0.77 משקף תקופת שימוש של כ- 30 שנים בשיעור היוון של 5%.
שמאית המשיבה סבורה כי לא נדרשת הפחתה בגין ארעיות הקלה.

ההקלה צמודה להיתר וקיימת כל עוד המבנה וההיתר שבגינו התקבלה עומדים על תילם.
במקרה הנדון, עם תום החיים הכלכליים של המבנה "מתפוגגת" ההקלה.

בערר (מרכז) 45/16 אברהם ולטיסיה גבאי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הוד השרון, מיום 22.06.2017, פורט הרציונל, כדלהלן:

"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.
גם העובדה שבעבר שולם היטל השבחה בגין זכויות שאושרו בהקלה אינה גורמת לכך שזכויות אלו יהפכו לזכויות מוקנות המהוות חלק בלתי נפרד מן המקרקעין.
כל 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.

[8] לפי הגובה המצוין בתוכנה ייתכן כי מדובר בהפרש גובה של כ- 11 מ'.

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

כאשר באים לחשב הקלה יש לחשב את כלל הזכויות המוקנות על פי התכניות במצב התכנוני הקודם ולהשוותם אל מול כלל הזכויות במצב התכנוני החדש וההקלות גם יחד."

עמד על כך גם בית המשפט המחוזי בחיפה בת"א (חי') 914/00 גדעון החזקות בע"מ נ' עיריית חיפה וגם בהחלטות ועדות ערר (ת"א) 85280/17 יהונתן אלה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה ועוד.

בפועל, אישור ההקלות במקרה דנן, הינו כתוספת לזכויות בניה מאושרות, להקמת מבנה חדש על המקרקעין ובתוספת הקלות כמותיות ואיכותיות.
לפיכך, סביר בעיני לאמוד את תוקפו של ההיתר וההקלות כמשך הזמן שבו סביר כי יעמוד הבית על תילו.

בצד הזהיר עם המבקשת, בהתאמה להחלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה ובין היתר בהרצליה פיתוח, לנכסים בעלי מאפיינים דומים, מצאתי לנכון לקבל במקרה דנן ביחס למבנה בו מנוצלות כלל זכויות הבניה הקיימות לרבות זכויות בניה נוספות בהקלה, בהיקפי שטחים משמעותיים מאוד, בבינוי שניכר כי איכותי (מעיון בבקשה להיתר), שכולל הקלות, וברמת גמר שסביר כי תהיה גבוהה וטובה, אשר תואמת לסטנדרטים הקיימים היום, משך חיים כלכליים סביר של כ- 60 שנים לפחות בשיעור היוון של 5%.
מקדם התכלות הקלות בגובה 0.946.
מקדם זה תוך מתן דגש על מיקום המקרקעין, ערכי השווי במקרקעין מושא ההחלטה וכלל מאפייניו לרבות האפשרות לשיפוץ וביצוע שינויים בבית הקיים בתום חייו הכלכליים ולא בדרך של הריסתו, לשמירה על הזכויות מכוח ההקלות.

בראיה לאחור, גם הבית הקיים בנוי מעל כ- 60 שנים, תוך ניצול זכויות בניה חלקי בלבד של הזכויות שקיימות במקרקעין ושנוספו לאורך השנים.
וכן בסביבת המקרקעין אין זה חריג כי קיימים בתי מגורים ותיקים מאוד שטרם נהרסו ונבנו מחדש.

אני סבור כי בעבר בתים שנהרסו בתקופת זמן קצרה יותר הינם מבנים במיקומים יוקרתיים יותר או מבנים בחלקות בהם נותרו זכויות בניה רבות לניצול ביחס לבינוי הקיים.
כמו כן בסביבה קיימים בתים רבים ותיקים מאוד בהיקפי שטחים מצומצמים מאוד, אשר סביר כי קונה מרצון ששואף להקים בית מגורים חדש תוך הריסת מבנה קיים בהתאם להעדפותיו, יעדיף לרכוש מגרש כזה בו תרומת ושווי המחוברים נמוכה יותר באופן מהותי ומאידך קונה מרצון אחר יהיה מוכן לשלם תמורה גבוהה יותר למחוברים הקיימים תוך שיפוץ הבית הקיים ולא הריסתו המלאה תוך השארת ניצול הזכויות.

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

5. **<u>תוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.</u>**

במצב הקודם, הותרו זכויות בניה של 300 מ"ר עיקרי+ מרתף בתכסית קומת הקרקע, עליית גג ועוד.

ההקלה שבנדון הוסיפה זכויות בניה לניצול.

תוספת השטחים הינה כפי שיבואר בתחשיב ההשבחה בהמשך בה יבחן שטח מרבי מותר במצב הקודם אל מול המנוצל בבקשה להיתר בניה במימוש הנדון.

שמאי הצדדים אינם חלוקים להבנתי ועיון בתחשיביהם שתוספת השטח העיקרי הינה בסך של כ- 62 מ"ר בלבד.

ניכר ששמאית המשיבה לא הביאה בחשבון הפסד שטח חצר ומאידך הפסד שטח חצר מגולם בתחשיב שמאי המבקשת.

ניכר כי במצב הקודם לא קיימת מגבלת תכסית לניצול זכויות הבניה וחלוקה בין הקומות.

שמאי הצדדים אינם חלוקים כי ההקלה לא הוסיפה שטחי מרתף.

אני סבור כי ככל שמביאים בחשבון שלא נוסף שטח לניצול במרתף מכוח ההקלה, סביר לאמוד כי עיקר תוספת השטח הינה בקומה א', תחת ההנחה שהתרת תכסית כמו במקרה הנדון המאפשר הקמת מרתף בשטח נרחב זה הותירה פחות שטחים לניצול בקומה א'.

רוצה לומר כי כל הקטנת שטח לבניה בקומת הקרקע במצב הקודם הייתה מפחיתה משטח מותר לניצול במרתף.

תחשיב השטח שסביר לייחס להקלה לבניה בקומת הקרקע וקומה א', כדלהלן:

<u>מרכיב</u>	**<u>תוצאה</u>**
שטח עיקרי בקומת קרקע+א'	361.98
שטח מותר במצב הקודם	300
שטח מכוח הקלה כמותית	61.98
שטח לבניה בקומת הקרקע	223.3
שטח לבניה במרתף	215.18
שטח בקומת קרקע על חשבון חצר	**8.12**
יתרת שטח מנוצל בקומה א'	**53.86**

לפי הוראות התכנית ובפועל בבקשה להיתר בניה הנדונה (התואמת להבנתי להיתרי בניה בסביבה הקרובה), ממ"ד נבנה במרתף ועל כן מהווה חלק מהשטחים לבניה במרתף עוד במצב הקודם ואין שינוי בשטחו במצב החדש.

מקדם הפסד שטח חצר בקומת הקרקע 0.25.

מקדם הפסד שטח מרפסת גג בקומה א' (על אף שאין לה גישה בבקשה מתוך הבית[9]) 0.125.

כמו כן יובא בחשבון כי תוספת בניה בקומת קרקע מגדילה את מרפסת הגג.

<u>מקדם שוליות:</u>

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים ואני סבור כי על אף שקיים ביקוש למגרשים גדולים שהינם יוקרתיים יותר ולעובדה כי קיים ביקוש רב לניצול זכויות בניה מעבר לבינוי הקיים והמותר תכנונית, ראוי להביא בחשבון הפחתה סבירה במקדם 0.9 בגין שוליות.

[9] בכל אופן, ניתן להערכתי בעתיד לפתוח גישה לשטח זה שישמש כמרפסת גג ולא ניכר כי קיימת מניעה כזאת.

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

להערכתי במיקום המקרקעין נשוא ההחלטה ובהינתן שטח מגרש קבוע, 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 לשטחים נוספים ושוליים שהינם המטרים האחרונים, קיימת שוליות במידה מסוימת.
וזאת גם וככל שקיים ביקוש גבוה מאוד לתוספת שטחים לבתים בסביבה שהינה סביבה יוקרתית, סביר כי תרומת המ"ר הראשונים (או הממוצעים) אינם שווה לתרומת המ"ר האחרונים.
על כן, מצאתי לנכון לקבל ולאמץ את מקדם ההפחתה 0.9.

<u>תחשיב ההשבחה בגין הקלה כמותית:</u>

שטח מגרש			1033
קומה	**תוספת שטח**	**מקדם השבחה**	**תוספת שטח אקו'**
מרתף	0.00	50%	0.00
קרקע	8.12	75%	6.09
קומה א'	53.86	87.5%	47.13
קומה א' - מרפסת גג מעל תוספת שטח	8.12	12.5%	1.02
סה"כ תוספת שטח אקו' בהקלה			54.23
שווי מ"ר קרקע מבונה			₪ 17,500
מקדם התכלות הקלה			0.946
מקדם שוליות			0.90
ההשבחה במעוגל			**₪ 808,400**
היטל השבחה (50%)			**₪ 404,200**

<u>ביאור:</u>

מקדם השבחה 0.75 לשטח בקומת קרקע הינו מקדם 1 בקיזוז 0.25 חצר נגרעת ומקדם 0.875 לשטח קומה א' בקיזוז מרפסת גג.

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

6. <u>הקלה בקו בניין צדדי צפוני לבריכה 2 מ' במקום 4 מ'.</u>

שמאית המשיבה קבעה את ההשבחה בגין שיפור תכנון במקדם 8% נטו (0.4 * 0.2 שיפור תכנון).
שמאי המבקשת סבור כי אין מדובר בהקלה משביחה.

אני סבור בדומה לשמאית המשיבה כי ניתן היה להקים בריכת שחייה בתחום קווי הבניין בצמוד למבנה המוצע טרם אישור ההקלות, ברם בתכנון נחות מהתכנון אשר התאפשר לאחר אישור ההקלות בקווי בניין. במצב החדש ממוקמת הבריכה בצמוד לגבול המגרש הצפוני-מערבי, באופן המשאיר שטח חצר גדול בצמוד וביציאה מסלון המגורים ומפחית משטח חצר הממוקם מעבר לבריכה (בצמוד לגבול המגרש) לו נגישות נמוכה ומאפייני שימוש נחותים.
על כן מדובר בהקלה המאפשרת שיפור תכנון מהות בבריכה ובחצר.

אני סבור כי לא ניתן כלל לקבל טענה שמדובר בהקלה סובייקטיבית בלבד, שכן מדובר בהקלה מבוקשת מאוד בסביבה ובשכונות יוקרה אחרות כדוגמת הרצליה פיתוח.
את הביקוש הרב להקלה ניתן לראות בבקשות רבות בהחלטות שמאים מכריעים ובהחלטותיי בהרצליה פיתוח, שם נוכחתי כי התבקשו הקלות דומות.

בהתאם למדידה גראפית שערכתי מתכנית הבקשה להיתר אני סבור כי ההשבחה חלה ביחס לשטח בריכה של כ- 36 מ"ר חורגים מקווי בניין.

להערכתי, מקדם השבחה לשטח חצר/בריכה זה שהושבח תכנונית ונהפך גרעיני במקרה הנדון הינו כ-7% בצד הזהיר (מקדם 0.35 * מקדם השבחה תכנוני 0.2), כפי שנקטתי בהחלטתי בגו"ח 6668/1016.

בהכרעת מר אבישי זיו בגו"ח 6666/795 ברחוב דוד המלך 56, הובא בחשבון מקדם השבחה של 10%.
בהכרעת מר תמיר שדה בגו"ח 6669/310 ברחוב הנשיא יצחק בן צבי 36, הובא בחשבון מקדם השבחה של 5% (0.35 מקדם בריכה * 0.15 שיפור תכנוני).

כאמור, הקלה זאת מנוצלת כדבר שבשגרה בסביבה הקרובה, דבר אשר מצביע על נחיצות ההקלה וההשבחה התכנונית ממנה.

<u>תחשיב ההשבחה בגין ההקלה:</u>

מרכיב	תוצאה
שטח חצר מושבח במ"ר	36.00
מקדם השבחה	7%
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 17,500
מקדם התכלות הקלה	0.946
ההשבחה במעוגל	**₪ 42,000**
היטל השבחה (50%)	**₪ 21,000**

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. **<u>הקלה לבניית חצר מונמכת מחוץ לקו בניין במפלס של רצפת המרתף בחזית מזרחית ודרומית</u>**

שמאית המשיבה אמדה את ההשבחה במקדם השבחה של 0.1 ביחס לשטח חצר אנגלית בחריגה מקו בניין של כ- 40 מ"ר.

שמאי המבקשת מציין כי הנ"ל מותר במצב הקודם ולכן לא חלה השבחה.

ראשית, בתכנית הר/2232 מיום 04.11.2013 נקבע כי תותר חצר אנגלית סביב קירות המרתף בתחום קווי הבניין בעומק מירבי של עד למפלס של תחתית רצפת המרתף.

מעיון בבקשה להיתר בניה ניכר כי חלק הארי של החצרות האנגליות של קומת המרתף, חורג מעבר לקווי בניין.

החצרות האנגליות החורגות מקו בניין תוכננו ברוחב של בין 2.18-2.98 מ', באופן התורם לרווחה של שטחי המרתף באופן ניכר מאוד.

סביר כי בתכנון שונה ניתן היה לנצל את שטח החצרות בתכנון בתחום קווי הבניין וללא היזקקות להקלה, ברם אני סבור כי הנ"ל היה פוגם באופן ניכר בתכנון המיטבי של הפרויקט.

הנ"ל מקבל משנה תוקף גם לאור הוראות תכניות המרתפים שדורשות כי המרתף יבנה בתכסית קומת הקרקע שמעליה.

בתכנית הר/1914 נקבע בסעיף 4.3 שקירות החיצונים של המרתף לא יחרגו מקירות חיצוניים של הקומה מעליהם ובסעיף 5.1 שקווי הבניין של קומת מרתף יהיו בהתאם להיטל הבניין.

גם בתכנית הר/2232 צוין שהינה מאפשרת הקמת מרתף לפי מלוא הקונטור של קומת הקרקע בבית מגורים.

על כן שינוי תכנון המרתף ושטחי החצרות האנגליות הגם שאפשרי, גורר תכנון נחות יותר של בית המגורים והשטחים הנלווים לו כגון חצרות ובריכות.

מאידך בהשארת התכנון הנוכחי היה נדרש לצמצם בשטח ניכר ומהותי את שטח החצרות האנגליות וצורתם.

על כן אני סבור כי חל שיפור תכנוני מהותי בגין אישור ההקלה.

<u>לאינדיקציה נוספת לעניין מקדם ההשבחה בגין ההקלה, אציין את ההחלטות כדלהלן:</u>

- הכרעת מר אייל יצחקי בגו"ח 6454/202 בהוד השרון מיום 24/08/2020, שם קבע כי בגין העמקת חצר אנגלית:

"אני מקבל את קביעת שמאי הוועדה הקלה זו שניתנה להעמקת החצר האנגלית מ- 1.5 מ' מתחת ל- 0.00 עד גובה מפלס רצפת המרתף, משפרת את כניסת האוויר והאור הטבעי למרתף ובכך משביחה את המרתף."

"אולם, עדיפה עלי השיטה בה נקטו שמאיות הבעלים, שלפיה ההשבחה נגזרת משטח החצר האנגלית עצמה"

"לאור האמור ההשבחה תיקבע לפי שטח החצר האנגלית שהועמקה.

שטח שתי החצרות האנגליות לפי מדידה אנאליטית מתשריט היתר הבניה הוא 17.69 מ"ר.

מקדם ההשבחה שקבעו שמאיות הבעלים בשומתן של 0.1 הוא סביר ואני מאמץ אותו."

השמאי קבע את ההשבחה לפי תוספת מקדם השבחה 0.1 (10%) בגין שטח החצר האנגלית שהונמכה.

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

- הכרעת מר אלי כהן בגו"ח 6495/352 בקריית אונו מיום 28/10/2021, שם קבע לעניין ההקלה להעמקת חצר אנגלית והנמכת פיתוח לעומק המרתף:

"שמאי הצדדים מסכימים כי הקלה זו יוצרת השבחה ומשפרת את האוורור והתאורה הטבעית בקומה זו, אלא שהם חלוקים ביחס לסך השטחים הנהנים מהקלה זו בהתאם למפורט לעיל."

"לעניין מקדם ההשבחה:

שמאי הצדדים מסכימים כי מקדם ההשבחה הראוי הינו בשיעור של 10% בגין העמקת החצר האנגלית והנמכת פיתוח לעומק המרתף.

יצוין כי מקדם שווי זה תואם לקביעת השמאי המכריע גיל הרצברג בגו"ח 6494/338 ברח' פנקס 21, קריית אונו (במקרה של חצר מחוץ לקווי בנין בדומה לנכס הנדון). כ"כ, תואם הכרעות באזורים מרוחקים יותר ובין היתר בשומת החי"מ לנכס ברח' הפרסה 5 ת"א, גו"ח 6335/39, שומת השמאי מרדכי דדון לנכס ברח' אלוף יצחק חופי 4 ר"ג, גו"ח 6179/366 וכן בשומת נורית גירבי ברח' שידרובצקי פ"ת, גו"ח 6372/397.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה נוצרה השבחה לפי מקדם בשיעור של 10%.

*לפיכך, בשומה זו חושב שווי המרתף לאחר ההקלה בשיעור של 60.5% (55% * 1.1)."*

קרי השמאי הביא בחשבון השבחה נטו (המהווה הפרש בין מקדמי מרתף) בגובה של 5.5% הפרש בין שני מצבי התכנון <u>ביחס לכלל שטח המרתף</u>.

לאור האמור לעיל, התרשמתי כי ראוי בהחלט לקבל את תחשיב שמאית המשיבה ולקבוע מקדם השבחה של 10% (0.1) ביחס לשטח החצר האנגלית החורג מקווי בניין.

בהתאם למדידה גראפית, עולה כי שטח החצרות האנגליות החורג מקווי בניין הינו כ- 51 מ"ר ועל כן זהו השטח לחיוב בתחשיב.

<u>תחשיב ההשבחה בגין ההקלה:</u>

מרכיב	תוצאה
שטח חצר אנגלית מושבח במ"ר	51.00
מקדם השבחה	10%
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 17,500
מקדם התכלות הקלה	0.946
ההשבחה במעוגל	**₪ 84,000**
היטל השבחה (50%)	**₪ 42,000**

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

8. <u>הקלה בגובה מבנה עזר כולל תקרה מ– 2.4 מ' ל– 3.30 מ' בקומת הקרקע</u>

שמאית המשיבה אמדה את ההשבחה במקדם השבחה של 0.1 ביחס לשטח השירות המבוקש המוגבה של 24.99 מ"ר.

שמאי המבקשת מציין כי לא חלה השבחה ובחלופת השבחה, מקדם ההשבחה הינו 5% בלבד.

לא יכול להיות חולק כי הגבהת גובהו של שטח בנוי בכלל ושטח שירות לאחסנה/מבנה עזר, תורם לרווחה וההנאה המופקת מהשטח הבנוי.

במקרה דנן תוספת הגובה מגדילה את הנפח בכ- 37.5% ביחס למצב הקודם (3.3 מ'/ 2.4 מ').

על כן אני סבור כי מקדם השבחה נטו[10] של 0.1 הינו סביר.

יתרה מזאת, מעבר לתוספת הנפח יודגש כי מדובר בשטח בנוי שנבנה כחלק מהמבנה ושמהווה חלק מההיטל שלו גם בקומות מרתף וא'.

אני סבור כי בניית מבנה העזר בגובה הקומה, מקל גם על הביצוע ההנדסי בפועל וייתכן כי גם מוזיל עלויות לעניין חיבור הקומה עם הקומה שמעליה וחוסך בעלויות תקרה.

על כן אאמץ את מקדם ההשבחה נטו של 0.1 ביחס לשטח השירות המוגבה שניכר כי סביר.

<u>תחשיב ההשבחה בגין ההקלה:</u>

מרכיב	תוצאה
שטח מבנה עזר מושבח במ"ר	24.98
מקדם השבחה	10%
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 17,500
מקדם התכלות הקלה	0.946
ההשבחה במעוגל	**₪ 41,000**
היטל השבחה (50%)	**₪ 20,500**

9. <u>הקלה בגובה הגדרות בין שכנים לעד 2 מ' במקום 1.5 מ' בחזית צפונית ודרומית</u>

שמאי הצדדים מסכימים כי לא חלה השבחה מהותית החייבת בהיטל במקרה הנדון.

לאור הסכמת הצדדים והיעדר מחלוקת מפורשת בעניין ותימוכין מהצדדים לגבי ההשבחה שחלה ובצד הזהיר עם המבקשת, אאמץ את הסכמת הצדדים.

[10] המשקף פער בין מקדם מצב חדש פחות מקדם מצב חדש.

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. <u>סיכום ההשבחה בגין אישור הקלות:</u>

להלן סיכום ההשבחה וההיטל בגין אישור ההקלות:

<u>מרכיב</u>	**<u>ההשבחה</u>**	**<u>היטל השבחה (50%)</u>**
הקלה לתוספת זכויות (הקלות כמותיות)	₪ 808,400	₪ 404,200
הקלה לקו בניין לבריכה	₪ 42,000	₪ 21,000
הקלה לחצר אנגלית	₪ 84,000	₪ 42,000
הקלה להגבהת מבנה עזר	₪ 41,000	₪ 20,500
סה"כ	₪ **975,400**	₪ **487,700**

יודגש כי אני סבור כי ניתן לשקף את אותה השבחה בגישת השוואה מלאה של מלוא שווי מצב קודם בדרך של בקשה להיתר בניה הנדונה שלא כוללת הקלות, אל מול אותה בקשה להיתר בניה שכוללת הקלות.

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

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 6665, חלקה: 173 [בשלמות], רחוב החורש 40, כפר שמריהו, בגין מימוש בדרך בקשה להיתר בניה מס' 20220843, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
אישור הקלות	02.05.2023	₪ 975,400	₪ 487,700

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 נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 24.06.2024.

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