

**עו"ד חיים מסילתי**  
שמאי מקרקעין, כלכלן  
**HAIM MESILATY**  
appraiser@Economist

**מריאל מטטוב**  
שמאית מקרקעין, כלכלנית  
**MARIEL MATATOV**  
appraiser@Economist

**ספיר ברוקנר אורן**  
שמאית מקרקעין, כלכלנית  
**SAPIR BRUCKNER OREN**  
appraiser@Economist

**יובל בלנגה**  
כלכלנית  
**YOVEL BLANGA**  
Economist

**מאור שמואל**  
בוגר מדעי החברה  
תחום שמאות מקרקעין  
**MAOR SHMUEL**  
B.A. social sciences  
Real estate appraisals

**פרח גולדווסר**  
כלכלנית  
**PERAH GOLDWASER**  
Economist

בס"ד

תאריך עברי : כי באלול תשפ"ד

תאריך לועזי : 23/09/2024

מס' מינוי : 733-2024

מספרנו : 20240031

תאריך שליחה : 12/11/2024  
לצדדים

לכבוד,  
ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן  
ע"י מר שאול לב - שמאי מקרקעין  
דוא"ל : shaul-lev@barak.net.il  
להלן : "המשיבה"

לכבוד,  
מר שחר צרנולבסקי ואח'  
ע"י מר אסף שאול - שמאי מקרקעין  
דוא"ל : assaf.shaul@gmail.com  
להלן : "המבקש"

## החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 7278, חלקה 69

רחוב מבוא מנדס

רמת גן

## 1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס שבנדון. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן (להלן: "המשיבה"), לבין מר שחר צרנולבסקי ואח' (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה עקב מימוש חלקי של זכויות בנכס הנדון, זאת בדרך של בקשה להיתר הכוללת הקלות, הכל כמפורט בגוף החלטתי זו.

## 2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

### משיבה

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 12/03/2024, שנערכה ע"י מר שאול לב - שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

2.2. תגובת שמאי המשיבה מיום 14/08/2024 לשומת המבקש מיום 14/04/2024.

### מבקש

2.3. עמדת שמאי המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 14/04/2024, שנערכה ע"י מר אסף שאול - שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

2.4. כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

## 3. המועד הקובע לשומה:

מועד הקובע	מהות ההשבחה
23/05/2023	הקלות

## 4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	מגרש ריק ופנוי מבניה.
גושים	:	.7578
חלקות	:	.69
שטח רשום של החלקה	:	485 מ"ר.
זכויות משפטיות	:	זכויות הבעלות.
כתובת הנכס	:	רחוב מבוא מנדס, מתחם המשולש הגדול, רמת גן.
החלק היחסי <sup>1</sup>	:	.1
שטח קרקע מיוחס לנכס	:	485 מ"ר (מחצית מהחלקה, זאת בהתאם
נשוא חוות הדעת	:	להעתק רישום מפנקס הזכויות {פלט אינטרנט}).

<sup>1</sup> בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות {פלט אינטרנט}.

## 5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי הח"מ בתאריך 30/05/2024, שמאי הצדדים ויתרו על הגעתם לביקור.

## 6. דיון מקצועי

בתאריך 01/09/2024 התקיים דיון שמאי בהשתתפות הצדדים והגב' מריאל מטטוב, שמאית מקרקעין ממשרדי, תקציר עיקרי הדברים נשלחו לצדדים.  
לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

## 7. תיאור הנכס והסביבה:

### 7.1 תיאור הסביבה:

הנכס הנדון ממוקם ברחוב מבוא מנדס המהווה רחוב דו סטרי ושקט בתחום "המשולש הגדול" בחלקה הדרום מערבי של שכונת קרית קריניצי ברמת גן.  
השכונה תחומה בשכונת כפר אז"ר ממזרח, ממערב ומדרום לרחובות קציר ומנדס בשכונת קריניצי, ומצפון לבי"ח תל השומר.  
רחוב מבוא מנדס הינו רחוב פנימי ללא מוצא המסתעף מרחוב מנדס המהווה רחוב ראשי הנפרס ממזרח למערב.  
סביבת הנכס מאופיינת במגדלי מגורים גבוהים לצד מבני מגורים נמוכים המשלבים בניה רוויה בצפיפות נמוכה לצד מבני מגורים צמודי קרקע לצד מבני ציבור כגון בתי ספר, גני ילדים, שטחים ציבוריים פתוחים וכיו"ב.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים אספלט, מדרכות, תיעול וניקוז ותאורת רחוב.

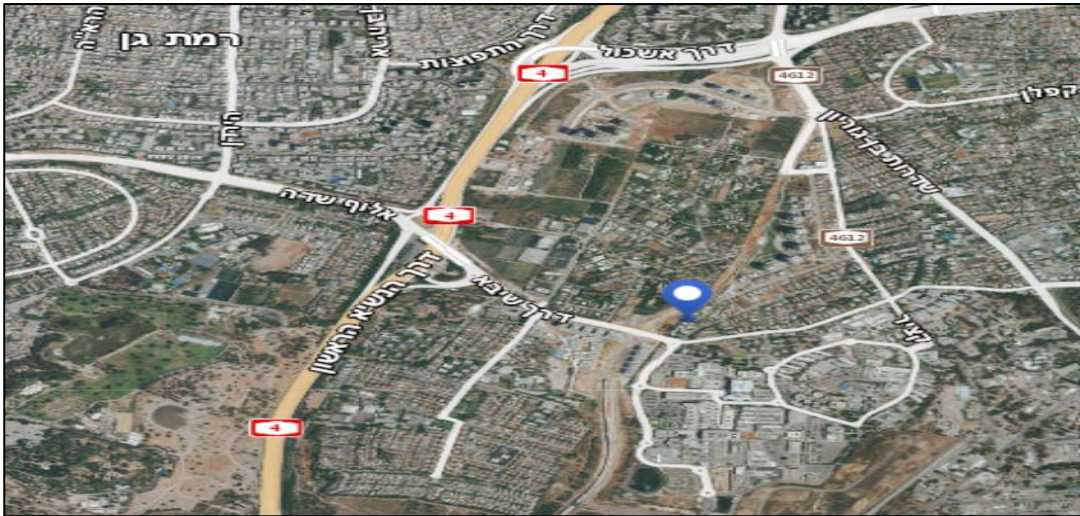
להלן איתור מיקום הנכס מושא חוות הדעת על גבי מפת "SIMLEX" (להמחשה):



עמוד 3 מתוך 33

7.2. תיאור החלקה / המגרש :

- שטחה הרשום של חלקה 69 בגוש 7278 הוא 485 מ"ר.
- החלקה רגולרית דמוית מלבן. על פי הבקשה להיתר קיימת חזית מזרחית לרחוב מבוא מנדס באורך של כ- 20 מ', ורוחב של כ- 24 מ', דהיינו חלקה בשטח כולל של 485 מ"ר.
- מערבית לחלקה ממוקם כביש רפאל איתן שנמצא בהליכי פיתוח מתקדמים.
- הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות עירוניות מקובלות.
- להלן איתור סביבת הנכס על גבי מפת "govmap" :



- להלן איתור מיקום הנכס מושא חוות הדעת על גבי מפת "GIS" באתר רמת גן :



עמוד 4 מתוך 33



7.3. תיאור הנכס:

- ◀ מיום הביקור בנכס נראה כי הנכס מהווה מגרש ריק ופנוי מבניה.
- ◀ הוצגה בפניי בקשה להיתר מס' 202200718 לבניית בית מגורים דו משפחתי חדש כולל מרתף, ממ"ד, חניה, מחסן, גדרות, בריכת שחיה וחדר מכונות.
- ◀ להלן תמונה מיום הביקור בנכס:



8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין

- ◀ על פי העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 07/04/2024, עולה כי שטחה הרשום של חלקה 69 (מס' ישן - 4) בגוש 7278, הינו 485 מ"ר.
- ◀ זכויות הבעלות רשומות על שם ברנס נסים ת.ז. 055620496, החלק בנכס: 1/2.
- צירנולבסקי חן תקוה ת.ז. 20111143, החלק בנכס: 1/4,
- צירנולבסקי שחר ת.ז. 300398898, החלק בנכס: 1/4.

## 8.2. הסכם מכר

הוצג בפניי הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 29.04.2021 בין (1) חיים שולץ ת.ז. 300470572 ו (2) היורשת של יחיאל שולץ ת.ז. 064510134, הגב' בתיה נאוה שולץ ת.ז. 051810109 (להלן: "המוכרים/המוכרת") לבין ציון דמרי ת.ז. 023987795 (להלן: "הקונה") ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- ◀ והמוכר 1 הינו הבעלים של 1/4 חלקים בלתי מסוימים במקרקעין הידועים כחלקה 69 בגוש 7278 הנמצאים בתל השומר, ברמת גן.
- ◀ והמוכר 2 הינו הבעלים של 3/4 חלקים בלתי מסוימים מחלקה 69 וכן הינו הבעלים של מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 53 בגוש 7278 הנמצאים בתל השומר, ברמת גן.
- ◀ בין יחידי המוכר 1 ו- 2 בחלקה 69 נחתם הסכם שיתוף מיום 2.11.17. המסדיר מיוחד ומחלק את השימוש והחזקה במקרקעין ובמגרש.
- ◀ היטל השבחה החל על הממכר בגין תכניות בנין עיר שקיבלו תוקף מחייב עד ליום חתימת הסכם זה יחול על המוכר וישולם על ידו.
- ◀ על אף האמור לעיל, ככל שקיימות תוכניות אשר קיבלו תוקף מחייב עד ליום חתימת ההסכם אולם מועד המימוש החל בגינן לצורך חיוב בתשלום היטל השבחה חל בעת הוצאת היתר בניה (ולא בעת מכירת הזכויות), החיוב בגינן יחול על הקונה וישולם על ידו.

## 8.3. הסכם נאמנות

הוצג בפניי הסכם נאמנות שנערך ונחתם ביום 26.04.2021 בין עו"ד ציון דמרי ת.ז. 023987795 (להלן: "הנאמן") לבין ברנס נסים ת.ז. 055620496, ברנס חן תקוה ת.ז. 201111143 וצירנולבסקי שחר ת.ז. 300398898 (להלן: "הנהנה") ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- ◀ וה"ה חיים שולץ והגב' נאוה בתיה שולץ (להלן: "המוכרים") בעלי הזכויות במגרשים לבניית 4 יח"ד צמודי קרקע הידועים כגוש 7278 חלקות 53, 69.
- ◀ והנהנה מבקש לרכוש את חלקה 69 בגוש 7278 בלבד מתוך כלל המקרקעין.
- ◀ והמוכר 2 הינו הבעלים של 3/4 חלקים בלתי מסוימים מחלקה 69 וכן הינו הבעלים של מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 53 בגוש 7278 הנמצאים בתל השומר, ברמת גן.
- ◀ בין יחידי המוכר 1 ו- 2 בחלקה 69 נחתם הסכם שיתוף מיום 2.11.17. המסדיר מיוחד ומחלק את השימוש והחזקה במקרקעין ובמגרש.
- ◀ מחיר התמורה: 5,300,000 ₪.

## 9. מצב תכנוני<sup>2</sup>:

### מצב קודם:

9.1. תכנית רג/1/1004, דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5580 מיום 21/09/2006.

**הנכס אותר כמגרש מס' 92 ביעוד "אזור מגורים א'1".**

מטרת התכנית לשנות יעוד של קרקע חקלאית לבניית מגורים, מסחר, בניני ציבור, ושטחי ציבור.

זכויות בניה באזור מגורים א'1:

מגרש מינימלי לשתי יח"ד: 470 מ"ר.

בינוי: מבנים דו משפחתיים, צמודי קרקע, בני 2 קומות + יציאה לגג או ניצול גג רעפים, מעל קומת מרתף.

בניה: 65% עיקרי, בתכנית מקסימלית של 35%.

לכל יחידת דיור תותר בניית מוסך בשטח של עד 30 מ"ר ובגובה 2.25 מ' המקנה מקום חניה לשני כלי רכב.

ימוקם על קו בניה 0 תוך השתלבות בתכנון הגדר מבחינת עיצוב, חומרים וכד'.

מרתף: קומת מרתף אחת לפי היקף הבניה של היחידה לשימושי חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים,

תברואתיים, אולם משחקים לילדים (עיקרי), מעליות, חדרי מדרגות ומחסנים לדיירים ועד 65 מ"ר ליחידה.

הכניסה מתוך היחידה. לא יורשו מגורים במרתף.

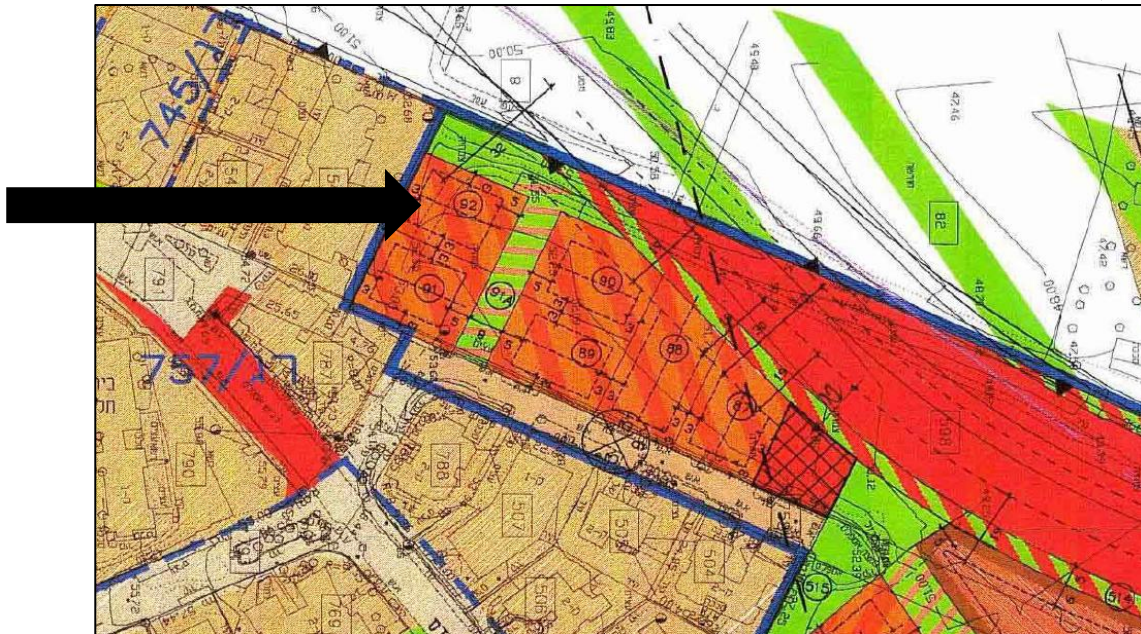
מפלס גגות: יציאה לחלל גג רעפים, או חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר ברוטו ליח"ד.

בהתאם להוראות התוכנית, לאחר אישור תכנית זו תוגש לאישור הועדה המקומית רמת גן תכנית איחוד

וחלוקה לפי פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה לגבי כל שטח התכנית, וכן יוגשו עם תכנית זו לאישור

כאמור טבלאות הקצאה ואיזון. התכנית תוגש תוך שנתיים ממועד אישורה של תכנית זו.

להלן איתור מגרש 92 על גבי תשריט התכנית:



2. פרטי התוכניות הקשורות לנושא לקוחות מהתוכנית שפורסמה ומהווים תמצית התוכנית בלבד, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכנית חתומה בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.

עמוד 7 מתוך 33



9.2. תכנית/רג/1/1004/א', דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 6161 מיום 17/11/2010.

הנכס אותר כמגרש מס' 92 בייעוד "אזור מגורים ב'1".

מטרות התכנית: איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 עפ"י ס' 62 א (א) (1) לחוק והוראות בדבר פינוי מבנים להריסה בתחום תכנית רג/1/1004. בהתאם לטבלת הקצאות ולוח איזון המצורפת למסמכי התוכנית, לבעלי הזכויות בחלקה 803 בגוש 6235, הוקצה מגרש 92 המיועד לבנית 2 יח"ד.

9.3. תכנית/רג/2/1004/506-0474239, דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7668 מיום 09/01/2018.

מטרת התכנית: החלת תוכניות רג/15/340, רג/21/340 על תחום תכנית רג/1/1004 - "המשולש הגדול" וקביעת הנחיות תכנוניות.

עיקרי הוראותיה:

1. להחיל את תכנית רג/15/340 על תחום "צמודי הקרקע ודירות הגן" (ביעודים מגורים א'1 ומגורים ב' מיוחד) בתכנית רג/1/1004.
2. החלת תכנית "חדרי יציאה לגג" - רג/21/340 בכל תחום תכנית רג/1/1004.
3. באזור מגורים ב'1 (תכנית רג/מק/1/1004 - א - צמודי קרקע) שינוי גובה המבנים מ- 10 מ' ל- 10.5 מטר ממפלס הכניסה הקובעת.
4. באזור מגורים ב'2 (תכנית רג/מק/1/1004 - א - בניה מרקמית) - הגדלת שטחי השירות התת קרקעיים מ- 480 מ"ר ל- עד 80% משטח המגרש.

תכנית רג/15/340, מטרת התכנית לקבוע הוראות לבניית מחסנים בכל אזורי המגורים.

באזורי מגורים א', א-1 למיניהם:

בכל אזורי מגורים א', א-1, א-1 מיוחד למיניהם ניתן יהיה להוסיף מחסן בשטח מירבי של 8 מ"ר נטו לכל יחידת דיור אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה. השטח הני"ל ייחשב כשטח עיקרי וייכלל בשטח העיקרי המותר כולל ההקלות המותרות ערב אישורה של תכנית זו. שטח המחסן יתוכן כחלק בלתי נפרד מהבניין, ללא שינוי בקווי הבניין והוא יהיה בקומת הקרקע בלבד.

תכנית רג/340/ג/21, מטרות התכנית :

1. להתיר בניית חדרי יציאה לגג בשטח עיקרי כולל של עד 40 מ"ר לחדר במקום 23 מ"ר חדרי יציאה לגג שהיו מותרים עפ"י התכנית הראשית.
2. להתיר בניית חדרי יציאה לגג בשטח עיקרי כולל של עד 40 מ"ר או 30 אחוז משטח הגג לחדר עפ"י הקטן מבניהם במקום 12 מ"ר שהיו מותרים עפ"י התכנית הראשית.
3. קביעת הוראות לבניית מצללות על גגות בניינים ומרפסות גג.
4. קביעת הוראות להגבהת רום הגג מ-5.5 מ' ל-6.5 מ' בבניינים עם גג משופע.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה להרחבה ו/או לבניית חדרי יציאה לגג.
6. קביעת הוראות בדבר מיקום והיקף שטח משותף לכל דיירי הבניין, בגג הבניין, להתקנת מתקנים טכניים וזכות מעבר חופשי אליהם.

#### הוראות התכנית

- באזורי מגורים בהם ניתן היה לבנות עפ"י הוראות התכנית הראשית בגג שטוח חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר (אזורי מגורים א', א-מיוחד ו-א-1 מיוחד) השטח העיקרי של חדרי יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר או :
- א. 30% משטח הגג לחדר, על פי הקטן מבניהם.
  - ב. במקרה של בניה של דירה בקומה עליונה שלא יעלה על 50% משטחה העיקרי של הדירה העליונה ובתוספת שטח הממ"ד של אותה דירה, לפי הקטן ביניהם.

עמוד 9 מתוך 33



**מצב חדש:**

9.4. מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב רמת גן ובהשוואה אל מול המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים, נמצאו החלטת הפרוטוקול והבקשה להיתר כדלקמן:

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 2023008 מיום 23.05.2023 לבקשה מס' 202200718 ממנה עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

גוש : 7278, חלקה : 69, מגרש : 92, ייעוד : מגורים ב'1.  
שטח חלקה : 485 מ"ר  
מספר קומות : 2 קומות.  
אחוזי בניה מותרים : 65%, תכסית הקרקע לא תעלה על 35%.  
מספר יח"ד מותרות : 2 יח"ד למגרש מינימלי 470 מ"ר.

**קווי בניין:**

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
-	-	5.0 מ'	קדמי צפוני לרחוב מבוא מנדס
	2.70 מ'	3.0 מ'	צדדי מזרחי
	2.70 מ'	3.0 מ'	צדדי מערבי
לצורך הקמת בריכה	0.80 מ'	3.0 מ'	אחורי דרומי
לצורך הקמת ח. מכונות	0.80 מ'	3.0 מ'	אחורי דרומי

**מהות הבקשה:** בניית בית מגורים דו משפחתי חדש כולל מרתף, ממ"ד, חניה, מחסן, גדרות, בריכת שחיה וחדר מכונות.  
**החלטות הועדה - הקלות:**

1. **חריגה של עד 10% מקו בנין צידי (מזרח) ע"י בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.0 מ' מגבול מגרש - בית מזרחי -** לאשר ההקלה, לצורך ניצול מירבי של המגרש.
2. **חריגה של עד 10% מקו בניין צידי (מערב) ע"י בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.0 מ' מגבול מגרש - בית מערבי -** לאשר ההקלה, לצורך ניצול מירבי של המגרש.
3. **העמקת חצר אנגלית למפלס קומת המרתף 10.3 מ' - בית מזרחי -** לאשר ההקלה, לצורך ניצול החדרת אור ואויר לקומת המרתף.
4. **העמקת חצר אנגלית למפלס קומת המרתף 10.3 מ' - בית מערבי -** לאשר ההקלה, לצורך ניצול החדרת אור ואויר לקומת המרתף.
5. **הקלה לניוד שטח מחסן מקומת קרקע לקומה א' 8 מ"ר - בית מזרחי - הקלה מתייתרת, המחסן תוכנן בקומת הקרקע.**
6. **הקלה לניוד שטח מחסן מקומת קרקע לקומה א' - 8 מ"ר - בית מערבי - הקלה מתייתרת, המחסן תוכנן בקומת הקרקע.**
7. **בניית בריכה מעבר לקו בנין דרומי (אחורי) - בית מזרחי -** לאשר ההקלה, יוותר מרווח של 80 ס"מ מסף הבריכה עד פני הגדר.
8. **בניית בריכה מעבר לקו בנין דרומי (אחורי) - בית מערבי -** לאשר ההקלה, יוותר מרווח של 80 ס"מ מסף הבריכה עד פני הגדר.

9. בניית חדר מכוונות מעבר לקו בנין דרומי (אחורי) - בית מזרחי - לאשר חלקית, תכנון ח. המכוונות רחוק כמה שניתן מגבולות מגרש.
10. בניית חדר מכוונות מעבר לקו בנין דרומי (אחורי) - בית מערבי - לאשר חלקית, תכנון ח. המכוונות רחוק כמה שניתן מגבולות מגרש.

גרמושקא חתומה להיתר מס' 2024124 ממנה עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

גוש : 7278.  
חלקה : 68.  
רחוב : מבוא מנדס 5, רמת גן.  
שמות התכניות החלות : רג/מק/1004/א, רג/1004/2.  
שם המבקש : שחר צ'רנולבסקי.  
מהות הבקשה : בניית בית מגורים דו משפחתי חדש כולל מרתף, ממ"ד, חניה, מחסן, גדרות, בריכות שחיה וחדר מכוונות.

**השטחים המבוקשים בטבלת השטחים :**

אזור	פרטיות	מספרות לא מקורות	סה"כ הבנין		חלקי שירות (מ"ר)							השימושים העיקריים				א			
			סה"כ	%	סה"כ	בנייה קיימת	חניה מקורה	בריכה	חדר מכוונות	מרתף	ממ"ד	סה"כ	מחסן * שימוש מוצע	מגורים * קוד שימוש מוצע	קוד שימוש קיים				
																	מ"ר	מ"ר	מ"ר
בית מזרחי	17.55		26.75%	64.74	26.75%	64.74			18.56	5.22	52.24	12.50	מרתף -3.10						
		19.95	42.70%	103.34	6.20%	15.00	15.00						קרקע 0.00	36.50%	88.34	8.00		80.34	
		9.10	58.92	31.93%	77.27									א +3.61	31.93%	77.27			77.27
				10.52%	25.46									ג +6.88	10.52%	25.46			25.46
בית מערבי	17.55	9.10	78.87	111.90%	270.81	32.95%	79.74	15.00			52.24	12.50	סל"כ ומבנה	78.95%	191.07	8.00			183.07
		9.10	78.87	85.15%	206.07	6.20%	15.00	15.00					מעל הרקע	78.95%	191.07	8.00			183.07
	17.55			26.75%	64.74	26.75%	64.74				52.24	12.50	מחת הרקע						
סה"כ	35.10	18.20	157.74	111.67%	541.62	32.88%	159.48	30.00			104.48	25.00	סל"כ ומבנה	78.79%	382.14	16.00			366.14

**10. רישוי :**

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב רמת גן, נמצא היתר בניה מס' 2024124 מיום 16.04.2024 לבניית בית מגורים דו משפחתי חדש כולל מרתף, ממ"ד, חניה, מחסן, גדרות, בריכות שחיה וחדר מכוונות.

## 11. שומות הצדדים

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

מבקש	משיבה	מהות ההשבחה
₪ 41,418	₪ 265,944	הקלות

## 12. עיקרי טיעוני הצדדים:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

### 12.1. עמדת המשיבה:

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר שאול לב:

- ◀ ההקלה להנמכת חצר אנגלית מאפשרת שימוש פונקציונלי בשטח קומת המרתף עקב חדירת אור ואוויר בצורה טובה יותר. הובאו בחשבון מיקומה וממדיה של החצר האנגלית.
- ◀ ההקלה בקו הבניין משפרת את פונקציונאליות השטחים החורגים מקו הבניין.
- ◀ ההקלה בקו הבניין לבריכה איפשרה את בניית הבריכה שלא ניתן היה להקימה ללא ההקלה בקו הבניין.
- ◀ פטור מהיטל השבחה לשטחי הממ"ד בהתאם להוראות סעי' 19 (ב) (9) לתוספת השלישית.
- ◀ מחירי מקרקעין דומים בסביבה, תוך התאמת מיקום לנכס הנדון והתאמה למועד הקובע, הובא בחשבון שווי של 14,000 ₪ למ"ר מבונה.
- ◀ השבחה בגין הקלה להנמכת חצר אנגלית

#### השבחה בגין הקלה הנמכת חצר אנגלית (בית מערבי):

שטח קומת מרתף (ללא ממ"ד)	52.07 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 14,000
שיפור תכנוני להנמכת חצר אנגלית	0.1 אקווי
השבחה	$₪ 72,898 = 14,000 \times 52.07 \times 0.1$
<b>השבחה בגין הקלה הנמכת חצר אנגלית (בית מזרחי):</b>	
שטח קומת מרתף (ללא ממ"ד)	52.07 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 14,000
שיפור תכנוני להנמכת חצר אנגלית	0.1 אקווי
השבחה	$₪ 72,898 = 14,000 \times 52.07 \times 0.1$

הקלה של 10% בקו בניין צידי

<b>הקלה של 10% בקו בניין צידי (מזרח) ע"י בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' מגבול</b>	
<b>מגרש - בית מזרחי:</b>	
שטח חורג מקו בניין בקומת קרקע + קומה א'	8.36 מ"ר
שטח חורג מקו בניין בקומת מרתף	1.38 מ"ר אקוו" = $0.5 \times 9.2 \times 0.3$ מ'
סה"כ שטח חורג מקו בניין	9.74 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	14,000 ₪
השבחה	$14,000 \times 9.74 \times 0.25 =$ 34,090 ₪

<b>הקלה של 10% בקו בניין צידי (מערבי) ע"י בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ'</b>	
<b>מגבול מגרש - בית מערבי:</b>	
שטח חורג מקו בניין בקומת קרקע + קומה א'	8.36 מ"ר
שטח חורג מקו בניין בקומת מרתף	1.38 מ"ר אקוו" = $0.5 \times 9.2 \times 0.3$ מ'
סה"כ שטח חורג מקו בניין	9.74 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	14,000 ₪
השבחה	$14,000 \times 9.74 \times 0.25 =$ 34,090 ₪

הקלה בגין הקמת בריכה בחריגה מקו בניין

<b>השבחה בגין הקמת בריכה בחריגה מקו בניין (בית מערבי):</b>	
סה"כ שטח החורג מקו בניין	18.56 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	14,000 ₪
השבחה	$14,000 \times 0.1 \times 18.56 =$ 25,984 ₪
<b>השבחה בגין הקמת בריכה בחריגה מקו בניין (בית מזרחי):</b>	
סה"כ שטח החורג מקו בניין	18.56 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	14,000 ₪
השבחה	$14,000 \times 0.1 \times 18.56 =$ 25,984 ₪
סה"כ השבחה בגין הקלות	265,944 ₪
סה"כ היטל השבחה בגין הקלות	132,972 ₪

## 12.2. עמדת המבקש:

עיקרי עמדת שמאי המבקש, מר אסף שאול:

- ◀ 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.
- ◀ בעת מימוש בדרך של היתר בנייה שטח הממ"ד פטור מהיטל השבחה עפ"י פס"ד חשדר.
- ◀ הכרעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס.
- ◀ 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 בהתחשב במכלול מאפייני הנכס לרבות מיקומו בסמך לכביש המתוכנן, העובדה כי בתאריך הקובע אין פיתוח עירוני מלא, בעובדה כי הנכס גובל בעורפו במבנה מבנייה וותיקה גבוה טופוגרפית וכן בתאריך הקובע, 23/05/2023 שבו שיעור הריבית גבוהה במיוחד ביחס לשנים בהן נערכו העסקאות, נאמד בגבולות של 10,000 ₪/למ"ר מבונה.
- ◀ מקדם התכלות בגין הקלות - נקבע בשיעור של 82%.
- ◀ מקדם הקלה לבניית בריכת שחיה - 5% (עפ"י הכרעת שמאי מכריע בגו"ח 7278/44).
- ◀ מקדם השבחה להקלות בקווי בניין - 5% (למרתף הובא בחשבון מקדם שווי של 50%).
- ◀ מקדם הקלה להנמכת חצר אנגלית) בניכוי ממ"ד ומדרגות - 5%.
- ◀ מקדם השבחה לחריגה לבריכת שחיה - 5%.
- ◀ שטח המדרגות אינו נהנה מהחצרות האנגליות הן בשל מהותו והן בשל מיקומו.
- ◀ שמאי הוועדה הביא בחשבון בשגגה כי כל בריכת השחיה הינה חורגת ולא כך הדבר.

### תחשיב ההשבחה:

מרכיב	שטח לחישוב (במ"ר)	מקדם שווי	מקדם השבחה	סה"כ
חצרות אנגליות - שטח מרתף ללא ממ"ד וללא מדרגות	88	50%	5%	2.2
הקלה קווי בניין מרתף	1.84	-	5%	1.84
הקלה קווי בניין ק"ק + ק"א	9.82	1	5%	0.491
הקלה לבריכת שחיה	26	40%	5%	0.52
סה"כ שטח אקו' לשתי היחידות				
שווי למ"ר מבונה מתואם				
10,000 ₪				
מקדם התכלות הקלות				
82%				
ההשבחה				
41,418 ₪				
היטל השבחה				
20,709 ₪				

### 12.3. התייחסות המשיבה לשומת המבקש:

#### שווי מ"ר מבונה למועד אישור ההקלה

בהתאם לקווים המנחים, ולתקנים של מועצת השמאים - החלטות שמאי מכריע אינם נתוני השוואה, ולצורך קביעת שווי יש להתייחס לעסקאות ולא להערכות שווי. יתרה מזאת, מעיון בשומות המכריעות שהובאו על ידי שמאי הבעלים נמצא כי המועד הקובע ב- 2 שומות מכריעות הינו לשנת 2020. לעניות דעתי שומות מכריעות אלה אינן רלוונטיות, לאור עליית המחירים החדה בין שנת 2020 לבין המועד הקובע 23.5.2023 ולאור עסקאות השוואה שנערכו בסביבת הנכס ובסמוך למועד הקובע כפי שהובאו בשומת המשיבה, המצביעות על שווי הגבוה בעשרות אחוזים מהשווי שנקבע בשומות המכריעות הנ"ל. בשומה המכרעת הנוספת שהובאה בחשבון ע"י שמאי הבעלים, שנערכה ע"י השמאית המכריעה הגב' אורית גלן, נקבע השווי בהתבסס על ניתוח 3 עסקאות מהשנים 2021-2023. העסקאות מיום 26.01.2022 ו- 16.02.2023 נכללו בעסקאות שפורטו בשומת הוועדה. כפי שניתן לראות שווי מ"ר מבונה אקווי' בעסקה משנת 2023 הינו 14,597 ₪. והשווי למ"ר מבונה אקווי' כפי שנותח ע"י השמאית המכריעה הגב' אורית גלן בעסקאות מינואר 2022 ונובמבר 2021 נמוך יותר. המועד הקובע בשומת אורית גלן הינו 26.10.2022 המועד הקובע בנכס הנדון מאוחר יותר ב- 7 חודשים. ככל הנראה העסקאות שפורטו בשומת הוועדה מיום 21.7.2022, 13.10.2022, בהן נמכרו מגרשים במחיר של 4.275, 4.5 מלש"ח, לא היו ידועות לשמאית המכריעה ולפיכך לא הובאו בחשבון על ידה. מאחר ועסקאות אלא נערכו בסמוך למועד הקובע יש להתחשב בהן ולא להתעלם מהן, לאור האמור אין אמץ את השווי שנקבע בשומה המכרעת שערכה אורית גלן, אלא יש לנתח בצורה עצמאית את כל העסקאות שנערכו בסמוך לנכס הנדון ועל בסיסן יש לקבוע את השווי. שומות מכריעות יכולות לשמש כבקרה אך אינן תחליף לניתוח עסקאות השוואה.

שמאי הבעלים טוען כי הריבית במשק עלתה ולפיכך יש ירידת בשווי הנכסים אך הוא לא הציג עסקאות השוואה המוכיחים את טענתו, יתרה מזאת ניתוח העסקאות כפי שנערך בשומת הוועדה מוכיח כי קיימת עליית מחירים.

בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר בועז קוט לנכס ברח' חיים בר לב 12 ברמת גן (גוש 7278 חלק מחלקה 8 -מחצית דרומית) הביא בחשבון השמאי המכריע שווי מ"ר מבונה בסך של 15,000 ₪ למועד הקובע 09.05.2023.

#### השבחה בגין הקלה להנמכת חצר אנגלית

שמאי הבעלים מסכים כי את השבחה בגין אישור ההקלה יש לבחון לפי עליית שווי השטחים בקומת המרתף.

לעניות דעתי, לא ניתן להפריד בין ההשפעה של הנמכת החצר האנגלית על השטחים הנהנים באופן ישיר מחדירת אור ואוויר אליהם לבין שטחים אחרים שהשפעת חדירת אור ואוויר קטנה יותר. השווי למ"ר בקומת המרתף הינו אחיד לכל שטח המרתף כפי שמופיע בטבלת השטחים בבקשה להיתר, מאחר ומדובר בשטח המשמש למספר פונקציות המשלימות זו את זו לכדי מכלול אחד.

לפיכך יש לחשב את ההשבחה לשטח המרתף במלואו ללא הממ"ד שבגינו קיים פטור מהיטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. בשומת בועז קוט (גו"ח 6179/354) קבע השמאי מכריע כי ההשבחה תחושב לכל שטח קומת המרתף לרבות שטח המדרגות, וללא שטח הממ"ד הפטור, וההשבחה חושבה לפי מקדם השבחה 0.1 בהתאם לשומת הוועדה ובניגוד לעמדת שמאי הבעלים.

### השבחה בגין אישור הקלה לקו בניין צידי

בשומת המשיבה חושבו השטחים על פי מדידה על גבי תוכנית הבקשה להיתר, ונמצא כי סך השטח אקווי החורג בשני הבתים הינו 19.48 מ"ר אקווי, בשומה האחרת הובא בחשבון כי השטח החורג הינו 11.66 מ"ר אקווי בלבד.

לעניות דעתי ההקלה בקו בנין צדדי של 30 ס"מ אפשרה ב- 2 יחידות הדיור יצירת חדרים מרווחים יותר בקומה א', ומטבח וסלון מרווחים יותר בקומת קרקע.

ללא ההקלה היה צורך להקטין את רוחב החדרים ב- 30 ס"מ - כך שרוחב כל חדר היה פחות מ- 3 מ'. לעניות דעתי הרחבת החדרים יוצרת חדרים יותר פונקציונאליים עם ארונות קיר יותר ארוכים המאפשרים יותר אחסון, כנ"ל לגבי יח' ההורים ו כנ"ל לגבי סלון והמטבח בקומת הקרקע.

לעניות דעתי חשיבות הפונקציונאליות של רוחב החדרים / המטבח / הסלון גבוהה במידה ניכרת מחשיבות הפונקציונאליות של אורך החדרים / המטבח / הסלון, ולראיה הבניה המבוקשת מנצלת את מלוא הבניה המותרת לרוחב המגרש ואינה מנצלת את מלוא הבניה המותרת לאורך המגרש.

לאור האמור לעניות דעתי השיפור התכנוני הינו משמעותי ויש להביא בחשבון במקדם השבחה 0.25 ולא כטענת שמאי הבעלים מקדם השבחה שולי של 0.05.

### השבחה בגין אישור הקלה לקו בניין עבור בריכה

לעניות דעתי במצב קודם לאור ממדי המגרש והיקף הבניה המותרת עליו לא ניתן לנצל את החצר בתחום קווי הבניין לבניית בריכה, לאור האמור לעניות דעתי יש להביא בחשבון שווי במצב קודם לפי שווי חצר (מקדם אקווי 0.25) ושווי במצב חדש לפי השימוש המבוקש לבריכה (מקדם אקווי 0.35) כלומר השבחה לשטח הבריכה לפי מקדם השבחה של 0.1.

ראוי לציין כי ההקלה מקו בניין היא זו שאפשרה את הקמת הבריכות מבלי לפגוע בפונקציונאליות החצר.

לעניות דעתי ככל ולא הייתה מאושרת הקלה בקווי הבנין בבריכה השימוש המיטבי היה בניית המבנה ללא בריכה.

### מקדם הפחתה בגין התכלות

על אף שאיני חלוק על קביעת שמאי הבעלים כי הזכויות שניתנו בהקלה מתכלות במועד הריסת המבנה הבנוי על החלקה, עם זאת אני סבור שאין להביא בחשבון הפחתה בגין התכלות בהערכת השבחה בנכס הנדון בגין אישור ההקלות.  
לעניות דעתי ובהתאם לכל השומות המכריעות באזור הנכס הנישום אין להביא הפחתה בגין התכלות הזכויות בהערכת היטל השבחה בגין אישור הקלות.  
בוודאי לא הפחתה של 18% המשקפת אורך חיים של כ- 30 שנים בשיעור היוון של 6%.  
לדוגמא, בשומת בועז קוט לא הובאה בחשבון ע"י השמאי המכריע הפחתה בגין התכלות לאור קביעתו כי "ההקלה תוכל להישאר לצמיתות, שכן לא מדובר בשטח בנוי שייחרס עם תום החיים הכלכליים של הנכס הנדון, אלא בחצר מונמכת שלא תידרש הריסתה".

### 12.4. טענות משלימות של הצדדים כפי שנדונו בדיון:

#### שמאי המבקש, מר אסף שאול:

#### היקף השטח החורג מקווי בניין

נלקחה בחשבון טעות טכנית בשומת המשיבה לפיה כל בריכת השחיה כאשר יש חלק שאינו חורג.

לעניין קווי הבניין - קיים קו בניין בהקלה (הקיצוני מבניהם), חלקו לא חורג, לפיכך יש לבחון את השטח החורג בהתאם. יש היתר סרוק.

#### שווי מ"ר מבונה

מיקום הנכס - אם אחת מהיחידות נפגעת יותר מהשניה, על השמאי המכריע לקבוע.  
עם זאת, קיים כביש ולא ניתן להתעלם ממנו.  
כמו כן, קיים לצידו בית ישן גבוה - דבר אשר משפיע גם כן.

התאמות להחלטות שמאים מכריעים משנת 2020, נכון שיש עליית שווי מסוימת קטנה למועד הקובע (2023).

עם זאת יש לזכור את פערי הריביות בין שנת 2020 (כ- 0%), בין שנת 2023 (פריים 6%).  
אם הריבית הייתה נמוכה יותר, הביקוש היה גדול יותר.

#### מקדם שיפור תכנון להנמכת חצר אנגלית

יש החלטות שמאים מכריעים. שמאי הצדדים בחנו החלטות שונות לעניין זה.  
אני סבור כי אם החלון מגיע למפלס הקרקע, קיימת השבחה, אך פחות משמעותית ממקדמי השווי כפי שניתנו ע"י שמאי המשיבה.  
כמו כן, אין לגבות בגין שטחי הממ"ד וחדר המדרגות.

### מקדם התכלות

בכל השומות המכריעות של צמודי קרקע בזמן האחרון קיימת התייחסות לענין זה, כך גם לענין הח"מ כאן.

### שמאי המשיבה, עו"ד יוסף לב:

#### שווי מ"ר מבונה למועד אישור ההקלות

ההקלה אושרה ב-23.5.2023.

בשומת המשיבה הובאו עסקאות רלוונטיות מהמתחם ונותחו נכון למועד הקובע של ההקלה. מעיון בשומת המבקש נמצא כי הובאו החלטות שמאים מכריעים שפסקו לא למועד הקובע בהן הובאו עסקאות משנים 2020-2021 אשר אינן רלוונטיות למועד הקובע. בנוסף, בשומה מכרעת של מר בועז קוט בחיים בר לב 12 גו"ח 7278/8 נפסק 15,000 ש"ח למועד 9.5.23. בשומת המשיבה הובא 14,000 שח/מ"ר מבונה עם מתן מקדם התאמה למיקום לנכס כאן. **ההחלטה נשלחה לאחר ובסמוך לדיון.**

### הנמכת חצר אנגלית

לא ניתן להפריד בין שטחים במרתף אשר נהנים מהשפעה של אור ואוורור. לא נלקח בחשבון שטח ממ"ד אשר פטור. בנוסף, בשומה מכרעת של מר בועז קוט בחיים בר לב 12 גו"ח 7278/8 לא הופחתו שטחים.

### קו בנין

ככל ויש טעות סופר בחישוב השטחים מהניצל שמוטר, יפסוק השמאי המכריע לענין זה. יש להביא בחשבון את כל השטחים בכל הקומות אשר מנצלים את אותה ההקלה. דבר הקטנת קווי בנין איפשר בשתי היחידות חדרים מרווחים יותר, מטבח וסלון מרווחים יותר. הבקשה להיתר מנצלת את רוב השטח לרוחב ולא לאורך, זאת בכדי ליצור חדרים מרווחים יותר.

### הקלה לקו בנין בגין בריכת שחיה

ככל ולא הייתה מאושרת הקלה בגין קו בנין, השימוש המיטבי היה בניית המבנה ללא בריכה. הטיעון היא שהקלה היא שהובילה לבניית הבריכה **כולה** ולכן חויב כל שטחה.

### מקדם הפחתה בגין התכלות

בהתאם לשומות המכריעות ולדעתי, אין ליתן הפחתה כלל. בשומה של בועז קוט - לא הובאה בחשבון ההפחתה כאמור. ככל ויש ליתן - אין ליתן מקדם בשיעור של 18%.

### שמאי המשיבה, מר שלמה מרקוביץ':

לאורך השנים, ישנן מספיק עסקאות משנים 2022-2023 ולכן אין מקום ליתן התאמה משנים 2020-2021.

הריבית - לא השפיעה על רמת המחירים.

תיאורטית אולי נכון, אך לפי השוק, עליית הריבית בשנים 2022-2023 לא השפיעה לא בשוק המחירים ברמת גן ולכן לא צריך ליתן התייחסות לעליית שיעור הריבית.

### שמאי המבקש, מר אסף שאול:

יש להוסיף לחישוב מקדם אקווי 50% ולהכפיל ב- 5%, בגין השטח החורג בקומת המרתף - בטעות לא הוכפל.

יש לבחון את כל השטחים שחורגים מקו הבניין בהתאם להיתר שהופק בפועל.

יש ליתן מקדם לכל קומה בהתאם לשוויה.

בקומת הגג לא קיימת חריגה.

בשתי הקומות העליונות המקדם הוא 100%, מקדם השווי מוכפל במקדם ההשבחה.

בחישוב גס, ככל ויילקח התיקון של החריגה בקווי הבניין, מופחת/בלי התייחסות למקדמים, כ- 1/3

מהשטח (במקום חריגה של 30 ס"מ בשומת הוועדה, כ- 20 ס"מ לחריגה ממוצעת).

### שווי מ"ר מבונה

לא צריך לקחת תמיד את השווי הקיצוני - נמוך/גבוה.

ככל והנמוך הוא 8,750 ש"ח והגבוה הוא 15,000 ש"ח (לא הוצגה השומה המכרעת), יש להתייחס לנכס שגובל

בכביש ראשי וסואן ובבית המוזנח והגבוה שקרוב לנכס, כך שכ- 10,000 ש"ח למ"ר מבונה - כסביר.

מוצע קירוי מצפון לנכס ואיתו גם קיר אקוסטי, אך לא בקרבת הנכס.

ניתן לנתח גם את העסקה שנעשתה בנכס - אך היא אינה רק לנכס כאן, אלא לחלקה נוספת.

### לאחר שליחת ההחלטה בגו"ח 7278/8 ולאחר הדיון, שלח שמאי המבקש במייל כדלהלן:

בהתייחס לשומה המכרעת הנ"ל - שמאי הבעלים לא חלק על השווי ולכן השמאי המכריע אימץ את טענת

הצדדים. השמאי המכריע לא ניתח נתונים ולא בדק את השווי שהוסכם.

מיקום הנכס בשומה המכרעת עולה בעשרות אחוזים על הנכס הנדון.

הנכס הנדון צמוד לכביש בעל מס' מסלולים וכן גובל בנכס גבוה וישן המשקיף על הנכס הנדון, וזאת לעומת

הנכס בשומה המכרעת הממוקם ברחוב פנימי (לא על רחוב ראשי) היקר ביותר בשכונה.

לסיכום: השומה המכרעת שהוצגה לא משקפת שווי שוק ובוודאי לא מתאימה לנכס הנדון.

**13. סיכום עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:**

מעיון בשומות הצדדים נראה כי הצדדים אינם חלוקים אודות אופן חישוב היטל ההשבחה. יחד עם זאת עולה כי קיימת מחלוקת באשר למספר נושאים כגון מקדמי ההשבחה שנלקחו בניתוח ההשבחה, השטח המושבח וכו'. להלן טבלת עיקרי נקודות המחלוקת:

נקודת המחלוקת	עיקרי טענות שמאי משיבה	עיקרי טענות שמאי מבקש
שווי מ"ר מבונה	הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בגבולות 14,000 ₪ תוך התייחסות לעסקאות השוואה.	הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בגבולות 10,000 ₪ תוך התייחסות להחלטות שמאים מכריעים, מיקום הנכס ושיעור הריבית.
הקלה בגין העמקת חצר אנגלית	ההקלה להנמכת חצר אנגלית מאפשרת שימוש פונקציונלי בשטח קומת המרתף עקב חדירת אור ואוויר בצורה טובה יותר. הובא בחשבון מקדם 0.1 עבור שטח המרתף (ללא ממ"ד) - 52.07 מ"ר לכל יח"ד.	הובא בחשבון מקדם 0.05 עבור שטח המרתף בניכוי שטחי ממ"ד והמדרגות אשר אינו נהנה מהחצרות האנגליות בשל מהותו ובשל מיקומו - 44 מ"ר X מקדם אקווי' 0.5 בגין שטחים במרתף, לכל יח"ד.
הקלה של 10% בקו בנין צידי דרומי	ההקלה בקו הבניין משפרת את פונקציונליות השטחים החורגים מקו הבניין. הובא בחשבון שטח חורג של 8.36 מ"ר בקומות עליונות ושטח אקווי' של 1.38 מ"ר בקומת המרתף (9.2 מ"ר * מקדם אקווי' 0.5 בגין שטחי המרתף * 0.3) תוך מתן מקדם 0.25, לכל יח"ד.	הובא בחשבון שטח חורג של 4.91 מ"ר בקומות עליונות ושטח אקווי' של 0.92 מ"ר בקומת המרתף (1.84 מ"ר * מקדם אקווי' 0.5 בגין שטחי המרתף) תוך מתן מקדם 0.05, לכל יח"ד.
הקלה בגין הקמת בריכה בחריגה מקו בנין	ההקלה בקו הבניין לבריכה איפשרה את בניית הבריכה שלא ניתן היה להקימה ללא ההקלה בקו הבניין, הובא בחשבון מקדם 0.1 עבור 18.56 מ"ר, לכל יח"ד.	לא כל שטח הבריכה חורג. הובא בחשבון מקדם 0.05 עבור 13 מ"ר, לכל יח"ד.
מקדם התכלות הקלה	אין ליתן מקדם התכלות הקלה.	הובא בחשבון מקדם 0.82 בגין התכלות הקלה.

**14. עקרונות, גורמים ושיקולים:**

- 14.1. מיקום הנכס ברחוב מבוא מנדס, ברמת גן.
- 14.2. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה: "השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
- 14.3. פטור מהיטל השבחה בגין שטחי ממ"ד בהתאם להוראות סעי' 19 (ב)(9) לתוספת השלישית לחוק. ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים.
- 14.4. פרטי התוכניות הקשורות לנושא הנישום מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד, לצורך ברור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות בנכס.
- 14.5. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה מהנכס וסביבתו, ושומות מכריעות, בסמוך למועד הקובע.
- 14.6. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים לרבות המסמכים שהוצגו על ידם.

## 15. דיון והכרעה:

### א. שווי מ"ר מבונה

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 14,000 ש"ח/למ"ר תוך ניתוח עסקאות השוואה בסביבת הנכס. שמאי המבקש קבע שווי מ"ר מבונה בסך 10,000 ש"ח/למ"ר תוך התייחסות לשומות מכרעיות תוך התאמה לזמן ומיקום.

שמאי המשיבה, בתגובתו לשומת המבקש, מציין כי בהתאם לקווים המנחים, ולתקנים של מועצת השמאים - החלטות שמאי מכריע אינם נתוני השוואה, ולצורך קביעת שווי יש להתייחס לעסקאות ולא להערכות שווי. יתרה מזאת, מעיון בשומות המכרעיות שהובאו על ידי שמאי הבעלים נמצא כי המועד הקובע ב- 2 שומות מכרעיות הינו לשנת 2020.

לאור עליית המחירים החדה בין שנת 2020 לבין המועד הקובע 23.5.2023 ולאור עסקאות השוואה שנערכו בסביבת הנכס ובסמוך למועד הקובע כפי שהובאו בשומת המשיבה, המצביעות על שווי הגבוה בעשרות אחוזים מהשווי שנקבע בשומות המכרעיות הנ"ל.

המועד הקובע בשומת אורית גלן הינו 26.10.2022 המועד הקובע בנכס הנדון מאוחר יותר ב- 7 חודשים. ככל הנראה העסקאות שפורטו בשומת הועדה מיום 21.7.2022, 13.10.2022, לא היו ידועות לשמאית המכרעיה ולפיכך לא הובאו בחשבון על ידיה.

מאחר ועסקאות אלא נערכו בסמוך למועד הקובע יש להתחשב בהן ולא להתעלם מהן, לאור האמור אין אמן את השווי שנקבע בשומה המכרעת שערכה אורית גלן, אלא יש לנתח בצורה עצמאית את כל העסקאות שנערכו בסמוך לנכס הנדון ועל בסיסן יש לקבוע את השווי.

שמאי המבקש טוען כי הריבית במשק עלתה ולפיכך יש ירידת בשווי הנכסים אך הוא לא הציג עסקאות השוואה המוכיחים את טענתו, יתרה מזאת ניתוח העסקאות כפי שנערך בשומת הוועדה מוכיח כי קיימת עליית מחירים.

### החלטה:

בבחינת השומות המכרעיות כפי שהוצגו ע"י שמאי המבקש נראה כי נבחנו שומות מכרעיות למועדים שונים. מצאתי לנכון לבחון את הנתונים המוצגים בשומות המכרעיות כדלקמן לבקרה:

מס"ד	שם שמאי/מכרעיה/כתובת	גוש/חלקה	מועד ההכרעה	מהות ההשבחה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
1	אורית גלן מנדס 25א, רמת גן	7278/57	12/09/2023	הקלות	26/10/2022	13,000 ש"ח
2	ארז כהן ד"ר אליהו 14, רמת גן	6235/702	28/03/2023	הקלות	25/01/2022	11,000 ש"ח
3	ערן ירקוני מנדס 23, רמת גן	7278/46	18/11/2021	הקלות	12/05/2020	8,550 ש"ח

**מקדמים**

מעיון בניתוח עסקאות ההשוואה כפי שבוצעה ע"י שמאי המשיבה נראה כי לא קיימת מחלקות לעניין המקדמים האקוויוולנטיים. להלן המקדמים כפי שניתנו:

מקדמים	שמאי משיבה
עיקרי	1
חדר יציאה לגג	0.3
מרתף	0.5
מרפסות	0.15
מחסנים	1
חצר	0.25

עם זאת ובהתאם להחלטות קודמות של הח"מ, מצאתי לנכון לבחון את המקדמים כדלהלן:  
 מעיון במחקר דלפי - מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר מפברואר 2017 בו נבדק "בהנחה ששווי מרכיב קרקע למ"ר עיקרי בניה רוויה הוא 100%, מה המקדם באחוזים לשווי מ"ר חדר יציאה לגג?", מסיכום הממצאים עולה כי הממוצע הנו 92%, חציון 90%, שכיח 100%.  
 לאור האמור ובהתאם להחלטת השמאית המכריעה הגב' אורית גלן בגו"ח 7278/57, הובא בחשבון מקדם אקווי' 1 בגין חדרי יציאה לגג.

ראה שומות מכריעות לעניין מקדם אקווי' למחסן:

מס"ד	שם שמאית/מכריעה	כתובת	גוש/חלקה	מקדם אקווי'
1	ברק שוורצברד	אלוף יצחק חופי 40, רמת גן	6179/349	0.9
2	יעקב הלוי	אלוף יצחק חופי 44, רמת גן	6179/346	0.7
3	בועז קוט	אלוף יצחק חופי 49, רמת גן	6179/327	0.8

על כן, הובא בחשבון מקדם אקווי' 0.8 בגין שטחי מחסנים.

ראה שומות מכריעות לעניין מקדם אקווי' למרפסת גג:

מס"ד	שם שמאית/מכריעה	כתובת	גוש/חלקה	מקדם אקווי'
1	אורית גלן	מנדס 25א, רמת גן	7278/57	0.25
2	יעקב פז	המאה ואחד 18, רמת גן	6156/152	0.2
3	ארז כהן	ד"ר אליהו 14, רמת גן	6235/702	0.2
4	יעקב פז	חיים בר לב 10, רמת גן	7278/9	0.2

מעיון במחקר דלפי - מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר מפברואר 2017 בו נבדק "בהנחה ששווי מרכיב קרקע למ"ר עיקרי הוא 100%, מה המקדם באחוזים לשווי מ"ר מרפסת שמש עד 12 מ"ר?", מסיכום הממצאים עולה כי הממוצע הנו 40%, חציון 40%, שכיח 50%.

על כן, לאור מאפייני הנכס ושטח המרפסות, הובא בחשבון מקדם אקווי' 0.25 בגין שטחי מרפסות הגג.

לסיכום, הובאו בחשבון המקדמים כדלקמן:

מקדם אקווי'	מהות
1	עיקרי
1	חדר יציאה לגג
0.5	מרתף
0.25	מרפסות
0.8	מחסנים
1	ממ"ד
0.35	חניה
0.35	בריכת שחיה
0.25	חצר

לא אותרו עסקאות נוספות אשר רלוונטיות למועד הקובע ומתייחסות למגרש ריק מבניה. לפיכך, מצאתי לנכון לנתח את עסקאות ההשוואה אשר הוצגו ע"י שמאי הצדדים תוך התייחסות לזכויות הבניה ושימושי הבניה המותרים בקומת המרתף בהתאם לפרוטוקול ההחלטה (היקף שטח יחידה ועד ל-65 מ"ר הכוללים את שטחי המקלט), הפחתת שטחי המחסן משטח החצר והמקדמים האקווי' כפי שהוצגו לעיל.

לאור האמור לעיל, ותוך התייחסות להחלטות שמאים מכריעים בתוספת התאמה לזמן ובהתאם לשווי מ"ר מבונה כפי שמתקבל מניתוח עסקאות ההשוואה בסביבת הנכס מושא חוות הדעת, אני קובע ששווי מ"ר מבונה הנו 14,700 ₪, זאת טרם התייחסותי למיקום הנכס.

הנכס בענייננו מצוי בסמיכות לדרך רפאל איתן אשר עתיד להוות עורק תחבורה עם אופציה למעבר תת-קרקעי מצפון.

נראה כי קיימת השפעת רעש מכביש זה על בתי המגורים המצויים בסמיכות לכביש, בדגש על היחידה המערבית.

נתוני ההשוואה אינם ממוקמים בסמיכות לכביש לפיכך ההפחתה בגין קרבה לכביש אינה מגולמת בערכי השווי.

משכך, אני מקבל את עמדת שמאי המבקש כי יש מקום ליתן מקדם התאמה בגין הקרבה לכביש כאמור.

ממחקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי הראשי בשנת 2002 "השפעת כבישים על שווין של דירות מגורים : כיוונים והשלכות"<sup>3</sup> עולה, בין היתר, כדלקמן :

"יש לציין כי מפגעי הרעש נתפסים על ידי שכבות אוכלוסייה שונות בהתאם למאפייניהן. תוצאות המחקרים מצביעות על כך, כי מטרדים סביבתיים נתפסים ביתר חומרה על ידי תושבים בעלי סטטוס סוציו-כלכלי גבוה ובהתאם לכך הם מוכנים לשלם יותר עבור מגורים בסביבה שקטה..."

ניתן להסיק כי הירידה המקסימלית בשווי הדירה, כתוצאה מההשפעות השליליות של הכביש, עלולה להגיע ל- 12% - 15% ...

העובדה כי הדירה חשופה לשני מקורות הרעש (כבישים) עלול להוריד משווייה עד ל- 5% וזאת ללא התייחסות לעוצמת הרעש ולתדירות"

בהוראות תכנית רג/1468 – תוואי חיבור דרך רפאל איתן לדרך שיב"א עולה בין היתר, כי תנאי למתן היתר לכביש יהיה מתן פתרון אקוסטי דירתי, ככל שיידרש. כולל מיגון דירתי, עם היחידה הסביבתית רמת גן. השלמת ביצוע המיגון הדירתי יהווה תנאי לפתיחתו של הכביש. לאור האמור לעיל, מצאתי לנכון ליתן הפחתה לרכיב הקרקע ביחידה המערבית בשיעור של 10% בגין הקרבה לכביש, שכן הנכס הנדון מצוי בסביבת בתים פרטיים ובה למטרדים הסביבתיים השפעה על ערך הנכס.

<sup>3</sup> אודיש יעקב, 2002, "השפעת הכבישים על שוויין של דירות מגורים : כיוונים והשלכות", אגף שומת מקרקעין מחלקת המחקר והמידע במקרקעין, משרד המשפטים.

## ב. הקלה בגין העמקת חצרות אנגליות

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם 0.1 בגין שיפור תכנון, זאת עבור כל שטחי המרתף (מלבד שטחי הממ"ד), דהיינו לשטח של 52.07 מ"ר לכל יח"ד.  
שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם 0.05 בגין שיפור תכנון, זאת עבור שטחי המרתף בניכוי שטחי הממ"ד והמדגרות, דהיינו לשטח של 44 מ"ר לכל יח"ד תוך מתן מקדם אקווי' 0.5 בגין מיקום ההקלה (מרתף).

שמאי המשיבה, בתגובה לשומת המבקש, מציין כי לא ניתן להפריד בין ההשפעה של הנמכת החצר האנגלית על השטחים הנהנים באופן ישיר מחדירת אור ואוויר אליהם לבין שטחים אחרים שהשפעת חדירת אור ואוויר קטנה יותר.  
יש לחשב את ההשבחה לשטח המרתף במלואו ללא הממ"ד שבגינו קיים פטור מהיטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

## החלטה

### מקדם השבחה

בבחינת מקדם ההשבחה, לדעתי קיימות שתי חלופות מרכזיות:

- בחינת ההשבחה בשיטת "הדלתא" ושימוש במקדם ההשבחה.
- בחינת מלוא ה"מצב הקודם" אל מול מלוא "המצב החדש" או לכל הפחות, בחינת כל השטחים המושפעים מההשבחה תוך בחינת "מצב קודם" היפותטי בהתאם לזכויות בניה בתכניות בתוקף אל מול "מצב חדש" בהתאם למבוקש בפועל תוך התייחסות למקדמים אקווי' בשני מצבי התכנון.

במקרה הנדון, נראה כי שמאי הצדדים בחרו לבחון את ההשבחה בשיטת ה"דלתא" זאת עבור כל אחת מההקלות בנפרד.

על כן, הרי שמקדם ההשבחה שניתן מהווה את פער המקדמים האקוויוולנטיים שיש ליתן (לדוגמא - 0.55 ב"מצב החדש" לעומת 0.5 ב"מצב הקודם") ואין מקום להוסיף מקדם נוסף בחלופה זו, זאת בהתאם לבחינת השומות המכריעות כפי שהוצגו ע"י שמאי המבקש.

**בחרתי לבחון את ההשבחה בהתאם לאופן חישוב ההשבחה בשומות הצדדים.**

מעיון בפרוטוקול החלטת הוועדה צוין כי יש לאשר ההקלה לצורך כניסת אור ואוויר בצורה מיטבית לקומת המרתף.

ניכר כי הנמכת החצרות המבוקשת אכן יוצרת תוספת שטח בפועל בנוסף על תוספת האור ואוורור.

בבחינתי את המקדם הראוי, התייחסתי לשומות מכריעות כפי שהוצגו ע"י שמאי המבקש ולשומות מכריעות נוספות, כדלקמן:

מס"ד	שם שמאית/מכריעה	כתובת	גוש/חלקה	מקדם השבחה	הערות
1	בעז קוט	אלוף יצחק חופי 49, רמת גן	6179/327	5%	העמקת חצר אנגלית (ביתן מקדם מרתף 0.55 במצב החדש אל מול מקדם 0.5 במצב הקודם)
2	יעל הרון	שז"ר 67, רמת גן	6179/187	10%	
3	חוד טיגרמן	האלוף יצחק חופי 29, רמת גן	6179/336/32	5%	
4	רינת וייס רביב	האלוף יצחק חופי 27, רמת גן	6179/337	5%	
5	שושי שרביט שפירא	האלוף יצחק חופי 56, רמת גן	6179/341	5%	
6	יעקב הלוי	אלוף יצחק חופי 44, רמת גן	6179/346	5%	
7	ארז כהן	אלוף יצחק חופי 65, רמת גן	6179/320	5%	העמקת חצר אנגלית (ביתן מקדם מרתף 0.65 במצב החדש אל מול מקדם 0.6 במצב הקודם)
8	יעקב פז	המאה ואחד 18, רמת גן	6156/152	5%	
9	אורית גלן	מנדס 25א, רמת גן	7278/57	10%	
10	ארז כהן	ד"ר אליהו 14, רמת גן	6235/702	10%	
11	ערן ירקוני	מנדס 23, רמת גן	7278/46	10%	
12	בעז קוט	אלוף יצחק חופי 28, רמת גן	6179/354	10%	העמקת חצר אנגלית (ביתן מקדם מרתף 0.6 במצב החדש אל מול מקדם 0.5 במצב הקודם)
13	ערן ירקוני	מנדס 25ב, רמת גן	7278/44	10%	שטח מושפע, ללא שטחי מרתף ומע' טכניות (חדר מסונת).

**לאור האמור לעיל ובהתאם לעמדת שמאי המבקש ובהתאם להחלטתי בגו"ח 6156/242/6157/467, מצאתי לנכון ליתן מקדם השבחה של 5%.**

### שטח הקלה

אני לא מקבל את עמדת שמאי המבקש לעניין השטח המושפע מההקלה. מעיון בגרמושקא להיתר מס' 2024124 נראה כי השפעת העמקת החצר האנגלית היא עבור כל שטחי המרתף (בניכוי שטחי הממ"ד), זאת בהתאם לעמדת שמאי המשיבה.

### ג. הקלה של 10% בקו בניין צידי דרומי

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם השבחה של 0.25 בגין שיפור תכנון, זאת עבור השטח החורג מקו בניין כדלקמן:  
שטח של 8.36 מ"ר בקומות עליונות + שטח של 2.76 מ"ר בקומות המרתף תוך מתן מקדם אקווי 0.5, לכל יח"ד.

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם 0.05 בגין שיפור תכנון זאת עבור שטח של 4.91 מ"ר בקומות עליונות + שטח של 1.84 מ"ר בקומות המרתף תוך מתן מקדם אקווי 0.5, לכל יח"ד.

שמאי המשיבה, בתגובתו לשומת המבקש, מציין כי ההקלה בקו בנין צדדי של 30 ס"מ אפשרה ב- 2 יחידות הדיור יצירת חדרים מרווחים יותר בקומה א', ומטבח וסלון מרווחים יותר בקומת קרקע. חשיבות הפונקציונאליות של רוחב החדרים / המטבח / הסלון גבוהה במידה ניכרת מחשיבות הפונקציונאליות של אורך החדרים / המטבח / הסלון, ולראיה הבניה המבוקשת מנצלת את מלוא הבניה המותרת לרוחב המגרש ואינה מנצלת את מלוא הבניה המותרת לאורך המגרש.

### החלטה

טרם התייחסתי לשטח החורג מקו הבניין, מצאתי לנכון לבחון את מקדם השיפור התכנון. לא מצאתי בהתייחסות הצדדים מקור למקדם שניתן בשומתם. מעיון בהחלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס, עולים המקדמים כדלקמן:

מס"ד	שם שמאית/מכריע/כתובת	גוש/חלקה	מקדם
1	אורית גלן מנדס 25א, רמת גן	7278/57	0.1
2	ארז כהן הגלגל 40, רמת גן	6159/568	0.2
3	ערן ירקוני מנדס 23, רמת גן	7278/46	0.1

לאור האמור, מצאתי לנכון ליתן מקדם 0.1 בגין תוספת השטח החורג מקו הבניין. השטחים החורגים הובאו בחשבון בהתאם למדידה גרפית על גבי גרמושקא חתומה / בהתאם לשטחים כפי שהובאו ע"י אדריכלית מאת המבקש, הכל לפי העניין.

### ד. הקלה בגין הקמת בריכה בחריגה מקו בניין

בעיני שמאי המשיבה, ההקלה בקו הבניין לבריכה אפשרה את בניית הבריכה שלא ניתן היה להקימה ללא ההקלה בקו הבניין, הובא בחשבון מקדם 0.1 עבור שטח של 18.56 מ"ר. שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם 0.05 בגין שיפור תכנון תוך התייחסות למקדם אקווי 0.4, זאת עבור השטח חורג מקו בניין של 13 מ"ר, לכל יחיד.

שמאי המשיבה, בתגובתו לשומת המבקש, מציין כי במצב קודם לאור ממדי המגרש והיקף הבניה המותרת עליו לא ניתן לנצל את החצר בתחום קווי הבניין לבניית בריכה, לאור האמור לעניות דעתי יש להביא בחשבון שווי במצב קודם לפי שווי חצר (מקדם אקווי 0.25) ושווי במצב חדש לפי השימוש המבוקש לבריכה (מקדם אקווי 0.35) כלומר השבחה לשטח הבריכה לפי מקדם השבחה של 0.1. ככל ולא הייתה מאושרת הקלה בקווי הבניין בבריכה השימוש המיטבי היה בניית המבנה ללא בריכה.

### החלטה

טרם התייחסתי למחלוקת הצדדים לעניין שטחי הבריכה והיכולת לנצלה במסגרת ה"מצב הקודם", מצאתי לנכון לבחון את מקדם ההשבחה בהתאם לשומות מכריעות:

מס"ד	שם שמאית/מכריע/כתובת	גוש/חלקה	מקדם אקווי'	מקדם השבחה	מקדם שיפור תכנון
1	יעקב הלוי אלוף יצחק חופי 44, רמת גן	6179/346	אין חמת בהיטל השבחה		
2	חגית רבינסון קפלן 95, הרצליה	6668/1342	0.35	0.1	
3	יעקב פז מגרש 107, אודים	9146/26		0.1	0.15
4	רמה מאור יצחק בן צבי 51, הרצליה	6669/713	0.35	0.1	
5	רמה מאור יצחק בן צבי 74, הרצליה	6669/113	0.35	0.1	
6	אורית גלן מנדס 25א, רמת גן	7278/57		0.1	
7	אורית גלן חיים בר לב 23, רמת גן	7277/40		0.1	
8	ערן ירקוני מנדס 23, רמת גן	7278/46			0.05
9	ערן ירקוני מנדס 25ב, רמת גן	7278/44		0.05	

בהחלטת כב' השופטת בעמ"נ (ת"א) 55083-05-19 יצחק כהן נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה :

"... ככל שניתן היה לבנות את הגוזזטראות מכוח תקנות חישוב שטחים בתוך קווי הבניין או תוך חריגה מותרת מקו בניין קדמי (בהתאם לסעיף 4.03 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה), שלא נוצלו עד למועד אישור ההקלה, וניתן היה לנצלן ללא הקלה, אין ספק שיש לכך שווי במצב קודם, אותו יש להפחית מההשבחה שנוצרה עקב ההקלה המאפשרת בניית גוזזטרה תוך חריגה מקו בניין אחורי - מה שכונה על ידי השמאי המכריע "שיפור תכנוני". בהעדר נתונים אינני קובעת שהדבר אפשרי, אולם, ככל וקיימת היתכנות כזאת, יש לה שווי שוק במצב קודם. ככל ולא קיימת היתכנות כזאת הרי על בסיס הרציונל שבהלכת גוזלן יש לחשב את ההשבחה שנוצרה עקב ההקלה על מלוא שטח הגוזזטרה. ברי כי אם לא ניתן היה במצב הקודם לבנות את שטחי הגוזזטראות בתוך קווי הבניין או תוך חריגה מותרת מקו בניין קדמי, ללא אישור הקלה, אזי מרגע שאושרה ההקלה הושבחו המקרקעין במלא שטח הגוזזטראות האחוריות" (הדגשות לא במקור).

ראה לעניין זה עמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' ב. דיניש בע"מ.

מסכים אני עם עמדת שמאי המשיבה כי במקרה הנדון מדובר בזכויות בניה מוקנות אשר ניתנות לניצול מכח אישור ההקלות ואינן היו ניתנות לניצול בגין מגבלת קווי בניין במסגרת ה"מצב הקודם" ולפיכך יש לחייב את שטח בריכת השחיה כולה, זאת במקדם 0.1 (מצב קודם - חצר במקדם אקווי' 0.35 אל מול מצב חדש - בריכת שחיה במקדם אקווי' 0.35).

#### ה. מקדם התכלות הקלות

שמאי המבקש טען כי יש ליתן הפחתה של 18% עקב היות ההקלה מתכלה תוך התייחסות למקדמים שניתנו בשומות מכריעות.

שמאי המשיבה, בתגובתו לשומת המבקש, מציין כי על אף שאינו חלוק על קביעת שמאי המבקש כי הזכויות שניתנו בהקלה מתכלות במועד הריסת המבנה הבנוי על החלקה, עם זאת אני סבור שאין להביא בחשבון הפחתה בגין התכלות בהערכת השבחה בנכס הנדון בגין אישור ההקלות. אין להביא הפחתה בגין התכלות הזכויות בהערכת היטל השבחה בגין אישור הקלות.

#### החלטה:

סוגיית התכלות זכויות הניתנות בהקלה נדונה בערכאות משפטיות שונות וברובן ככולן נקבע כי ההקלה אינה מהווה זכות מוקנית במקרקעין לצמיתות, אלא רק בזמן שההיתר שניתן לה עומד בתוקפו. כלומר במקרה של הריסת בית עם הקלות ובנייתו מחדש עם אותן הקלות, מחייבת ועדת התכנון והבניה בתשלום היטל השבחה בגין ההקלות, ולפיכך יוצרת הבדל מהותי בין שוויין של זכויות בנייה המוקנות לצמיתות מכוח תכניות בניין עיר לבין זכויות בנייה זמניות המותרות מכוח הקלה.

בהחלטה בערר הר/8524/17 א. אביב אורבן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, קבעה ועדת הערר כי הזכות המוקנית כהקלה אינה ניתנת לצמיחות והיא פוקעת בתום חיי הנכס, וכן כי אישור הקלה מחדש הינו בבחינת אירוע מס חדש. יחד עם זאת קבעה הוועדה, כי היא אינה מבקשת לקבוע את שיעור ההפחתה הנדרשת שכן מדובר בשאלה שמאית הנגזרת מנתוני הנכס.

בערר תא/20-12-81114 - ד"ר קרן שפירא אטינגר ופרופ' רון שפירא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן - "עניין אטינגר"), החליטה וועדת הערר החליטה שאין להתערב בקביעת השמאי המכריע מרדכי דדון, לגבי גוי"ח 6454/107 בהוד השרון, אשר פסק באותו מקרה, כי כאשר מדובר בבניה חדשה במגרש ריק, בה השימוש הצפוי במבנה הינו ארוך טווח, אין מקום לקצוב את תקופת ההקלה. עוד לדבריו, השוק אינו מבדיל בין זכויות בניה שמומשו מכוח תכנית לבין זכויות בנייה שמומשו מכוח הקלה.

בהחלטת בית המשפט המחוזי בת"א (חי) 914/00 - גדעון החזקות בע"מ נ' עיריית חיפה, דן בית המשפט במקרה בו המבקש אשר שילם היטל השבחה, ביקש לוותר על ההקלה ולקבל בחזרה את כספי היטל ההשבחה אשר שילם עקב אישורה. בית המשפט קבע בין היתר, כי זכות שהוקנתה כהקלה בהיתר בניה הינה מצומצמת בתחולתה ויש בה ממד של ארעיות. כאמור, להבנתו אין מחלוקת בין הצדדים וכן אני שותף לדעתם כי ההקלה אכן הינה זכות ארעית המוגבלת בזמן, ומשך חייה הינו כמשך תקופת החיים הכלכליים של המבנה.

בהחלטת כבוד וועדת הערר 45/16/48 בעניין "אברהם ולטיסיה גבאי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הוד השרון:

*"הקלה במהותה הינה סטי יא מהוראות התכנית החלה על המקרקעין ועל כן, אישורה על ידי הוועדה המקומית יעשה רק במקרים בהם קיימת הצדקה תכנונית לעשות כן. מטעם זה, ההקלה אינה מהווה זכות מוקנית במקרקעין לצמיחות אלא רק כל זמן שההיתר שניתן לה עומד בתוקפו. עם סיום תוקפו של ההיתר, פג גם תוקפה של ההקלה. זכויות שניתנו בדרך שלהקלה, כבעניינינו, הינן למעשה זכויות שניתנו בסטייה מהוראות התכנית התקפה ומכאן שאינן מצויות באותה רמה נורמטיבית בהן מצויות זכויות שהוקנו במסגרת תכנית אלא ברמה פחותה להן. כך, בעוד שזכויות הכלולות בתכנית קשורות בקשר הדוק למקרקעין ותוקפן יפה למשך כל תקופת חייה של התכנית, זכויות שניתנו בדרך של הקלה, אינן תקפות לעולם ועד אלא למשך תקופת חייו של ההיתר שניתן להן".*

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

על פי החלטת כבוד וועדת הערר לצד החלטות ופסיקות שונות בנושא דנן, הקלה אשר ניתנה על ידי הוועדה המקומית הינה בתוקף להיתר הבניה שניתנה בגינו ההקלה ואינה נשמרת לצמיתות במקרה של הריסת המבנה ובנייתו מחדש, ומכך הביטוי "הקלה מתכלה".

המימוש המוצע הינו בדרך של בקשה להיתר בניה להקמת צמוד קרקע, ובו קיימת סבירות נמוכה להריסת המבנה לאורך השנים, וזאת בניגוד לאזורי מגורים בהם קיים לנכס אורך חיים לכלכלי קצר. עם זאת, והיות והנכס ממוקם באזור יוקרתי, סבור אני כי בבואו של קונה מרצון לרכוש את הנכס, היה מייחס לזכות מכוח ההקלה שווי נמוך משווי אותה זכות אילו הייתה מוקנית מכוח התוכנית, ולכן יש להביא בחשבון מקדם התכלות לתקופה של 45 שנים לפי שיעור היוון שנתי של 6%, דהיינו 0.93.

### סיכום החלטות הח"מ:

נקודת המחלוקת	עיקרי טענות שמאי משיבה	עיקרי טענות שמאי מבקש	החלטה
שווי מ"ר מבונה	הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בגבולות 14,000 ₪ תוך התייחסות לעסקאות השוואה.	הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בגבולות 10,000 ₪ תוך התייחסות להחלטות שמאים מכריעים, מיקום הנכס ושיעור הריבית.	הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בגבולות 14,700 ₪ תוך התייחסות להחלטות שמאים מכריעים, למיקום הנכס ניתנה התאמה של 10% בגין היחידה המערבית
הקלה בגין העמקת חצר אנגלית	ההקלה להנמכת חצר אנגלית מאפשרת שימוש פונקציונלי בשטח קומת המרתף עקב חדירת אור ואוויר בצורה טובה יותר. הובא בחשבון מקדם 0.1 עבור שטח המרתף (ללא ממ"ד) - 52.07 מ"ר לכל יח"ד.	הובא בחשבון מקדם 0.05 עבור שטח המרתף בניכוי שטחי ממ"ד והמדרגות אשר אינם נהנה מהחצרות האנגליות בשל מהותו ובשל מיקומו - 44 מ"ר X מקדם אקווי' 0.5 בגין שטחים במרתף, לכל יח"ד.	מקדם השבחה של 5% עבור שטח המרתף בניכוי שטחי הממ"ד - 52.24 מ"ר.
הקלה של 10% בקו בנין צד דרומי	ההקלה בקו הבנין משפרת את פונקציונאליות השטחים החורגים מקו הבנין. הובא בחשבון שטח חורג של 8.36 מ"ר בקומות עליונות ושטח אקווי' של 1.38 מ"ר בקומת המרתף (9.2 מ"ר * מקדם אקווי' 0.5 בגין שטחי המרתף * 0.3) תוך מתן מקדם 0.25, לכל יח"ד.	הובא בחשבון שטח חורג של 4.91 מ"ר בקומות עליונות ושטח אקווי' של 0.92 מ"ר בקומת המרתף (1.84 מ"ר * מקדם אקווי' 0.5 בגין שטחי המרתף) תוך מתן מקדם 0.05, לכל יח"ד.	הובא בחשבון שטח חורג של 7.52 מ"ר בקומות עליונות, 0.85 מ"ר במרפסת גג לפי מקדם אקווי' 0.25 ושטח של 3.95 מ"ר בקומת המרתף במקדם אקווי' 0.5, זאת תוך מתן מקדם 0.1, לכל יח"ד.
הקלה בגין הקמת בריכה בחריגה מקו בנין	ההקלה בקו הבנין לבריכה איפשרה את בניית הבריכה שלא יתן היה להקימה ללא ההקלה בקו הבנין, הובא בחשבון מקדם 0.1 עבור 18.56 מ"ר, לכל יח"ד.	לא כל שטח הבריכה חורג. הובא בחשבון מקדם 0.05 עבור 13 מ"ר, לכל יח"ד.	אני מסכים עם עמדת שמאי המשיבה.
מקדם התכלות הקלה	אין ליתן מקדם התכלות הקלה.	הובא בחשבון מקדם 0.82 בגין התכלות הקלה.	אני סבור כי בבואו של קונה מרצון לרכוש את הנכס, היה מייחס לזכות מכוח ההקלה שווי נמוך משווי אותה זכות אילו הייתה מוקנית מכוח התוכנית, ולכן יש להביא בחשבון מקדם התכלות לפי 45 שנה, בשיעור היוון שנתי של 6%.

**16. תחשיב שומה על בסיס החלטות הח"מ:**

▪ **הקלה להעמקת חצר אנגלית**

52.24	שטח אקווי' לחיוב (יחידה מזרחית), במ"ר
14,700 ₪	שווי מ"ר מבונה, בש"ח
0.05	מקדם שיפור תכנון
0.93	מקדם התכלות הקלות
<b>35,607 ₪</b>	<b>סה"כ השבחה</b>

52.24	שטח אקווי' לחיוב (יחידה מערבית), במ"ר
14,700 ₪	שווי מ"ר מבונה, בש"ח
0.9	מקדם התאמה למיקום
0.05	מקדם שיפור תכנון
0.93	מקדם התכלות הקלות
<b>32,046 ₪</b>	<b>סה"כ השבחה</b>

▪ **הקלה בגין קו בנין צידי**

4.26	שטח חורג בקומות עליונות יחידה מזרחית, במ"ר
0.33	שטח חורג מרפסות גג יחידה מזרחית, במ"ר
2.71	שטח חורג בקומת המרתף יחידה מזרחית, במ"ר
0.5	מקדם אקווי' קומת מרתף
0.25	מקדם אקווי' מרפסת גג
5.70	שטח חורג אקווי'
14,700 ₪	שווי מ"ר מבונה, בש"ח
0.1	מקדם שיפור תכנון
0.93	מקדם התכלות הקלות
<b>7,767 ₪</b>	<b>סה"כ השבחה</b>

5.24	שטח חורג בקומות עליונות יחידה מערבית, במ"ר
0.33	שטח חורג מרפסות גג יחידה מערבית, במ"ר
3.34	שטח חורג בקומת המרתף יחידה מערבית, במ"ר
0.5	מקדם אקווי' קומת מרתף
0.25	מקדם אקווי' מרפסת גג
6.99	שטח חורג אקווי'
14,700 ₪	שווי מ"ר מבונה, בש"ח
0.9	מקדם התאמה למיקום
0.1	מקדם שיפור תכנון
0.93	מקדם התכלות הקלות
<b>8,579 ₪</b>	<b>סה"כ השבחה</b>

▪ **הקלה בקו הקמת בריכה בחריגה מקו בנין**

18.56	שטח חורג מקו בנין יחידה <u>מזרחית</u> , במ"ר
14,700 ₪	שווי מ"ר מבונה, בש"ח
0.1	מקדם השבחה
0.93	מקדם התכלות הקלות
<b>25,301 ₪</b>	<b>השבחה</b>

18.56	שטח חורג מקו בנין יחידה <u>מערבית</u> , במ"ר
14,700 ₪	שווי מ"ר מבונה, בש"ח
0.9	מקדם התאמה למיקום
0.1	מקדם השבחה
0.93	מקדם התכלות הקלות
<b>22,771 ₪</b>	<b>השבחה</b>

▪ **סיכום**

<b>132,071 ₪</b>	<b>השבחה</b>
<b>66,035.5 ₪</b>	<b>היטל השבחה</b>

**17. החלטה:**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, גוש 7278 חלקה 69, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר הכוללת הקלות, כדלקמן:

מהות היטל השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	23/05/2023	₪ 132,071	₪ 66,035.5

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 או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, בתקופה בה התנהל ההליך בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

בכבוד רב,

**חיים מסילתי, שמאי מקרקעין ועו"ד**  
**"שמאי מכריע" לפי חוק התו"ב**

