

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין

נורית דריאנגל- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין

י"ג תמוז תשפ"א (23 יוני 2021)

מינוי מס': 226-2021

לכבוד

המבקשים

המשיבה

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו

הגב' עירית פרישר ומר קרניאל בעז

באמצעות השמאית מלכה דור

באמצעות השמאי ניר עזרה

בדוא"ל: [malka.dor@gmail.com](mailto:malka.dor@gmail.com)

בדוא"ל: [nir.shamaut@gmail.com](mailto:nir.shamaut@gmail.com)

## שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6336 חלקה 38, רחוב שמגר 28, תל אביב

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "התוספת השלישית" ו- "חוק התכנון", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

יצוין, כי האסמכתאות המשפטיות שבשומה פורסמו במאגר נבו, אלא אם צוין אחרת.

### 1. מטרת השומה

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב "מימוש זכויות" בדרך של קבלת היתר בניה, כהגדרתו בסעיף 1(א) לתוספת השלישית.

### 2. מהות ההשבחה

עליית שוויים של מקרקעין עקב אישורן של הקלות, כמפורט בהמשך השומה.

### 3. מועדים קובעים לשומה<sup>1</sup>

מועד קובע	גורם השבחה
4.3.2020	אישור הקלות

### 4. פרטי הנכס

פרטים	נושא
מגרש ועליו בית צמוד קרקע דו-קומתי	מהות הנכס
6336	גוש
38	חלקה
545 מ"ר	שטח החלקה הרשום

<sup>1</sup> לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג.

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

פרטים	נושא
בעלות	זכויות קנייניות
רחוב שמגר 28, שכונת צהלה, תל אביב	כתובת

לצורך הנוחות, חלקה 38 תקרא להלן "החלקה" או "מגרש הנכס". מגרש הנכס והבנוי עליו ייקראו לעיל ולהלן: "הנכס".

## 5. דיון וביקור בנכס

5.1. ביום 3.5.2021 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 22.6.2021 על-ידי הח"מ, ללא נוכחות הצדדים.

## 6. תיאור הסביבה והנכס

### 6.1. תיאור הסביבה ואיתור הנכס

מגרש הנכס נמצא בשכונת צהלה שבעיר תל אביב, הממוקמת בצדה הצפון-מזרחי של העיר וגבולותיה הינם: מצפון- שכונת המשתלה ושטחים פתוחים; ממזרח- שטחים פתוחים ושכונת נווה שרת; מדרום- רחוב דבורה הנביאה, ומעברו הדרומי שכונת רביבים ושכונת רמת החייל; ממערב- שכונות רמת צהלה וגני צהלה.

הגישה לשכונה הינה באמצעות רחוב צה"ל, המתפצל מזרחה מרחוב משה סנה, ובהמשך מתעקל דרומה, עד למפגשו עם רחוב דבורה הנביאה.

הבניה בשכונה מתאפיינת בבתיים צמודי קרקע ותיקים לצד חדשים, והיא נהנית מתדמית יוקרתית.

הפיתוח העירוני בשכונה מלא וברמה טובה.

רחוב שמגר הינו רחוב שכונתי צר, המתפצל מזרחה מרחוב צה"ל, ובהמשך מתעקל הוא דרומה, ואז מתעקל שוב מערבה ועולה צפונה בתוואי של מעין "חצי פרסה" עד למפגשו עם רחוב המצביאים.

תנועת כלי הרכב ברחוב הינה חד-סיטרית מדרום לצפון.

מגרש הנכס ממוקם בחלקו הדרומי של הרחוב, ומעברו המערבי.

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

## 6.2. תיאור החלקה והנכס

מגרש הנכס, ששטחו הרשום כאמור 545 מ"ר, צורתו דמוית טרפז ישר-זווית שצלע היתר שלו, המהווה את חזית המגרש לרחוב שמגר, מתעקלת קלות לפי תוואי הרחוב ואורכה כ- 20 מ'. גבולותיו האחרים של המגרש הינם:

גבול צפוני, המהווה את צלע הבסיס הארוכה בטרפז כאמור, שאורכו כ- 31.5 מ', ומעברו חלקה 39 שעליה בנוי בית מגורים חדש, חד קומתי, מעל קומת מרתף, עם גג רעפים;

גבול מערבי, שאורכו כ- 17.7 מ', ומעברו חלקה 36 שעליה נבנה בית מגורים חדש;

גבול דרומי, המהווה את צלע הבסיס הקצרה בטרפז כאמור, שאורכו כ- 26 מ' ומעברו חלקה 37 שעליה בנוי בית מגורים ותיק חד קומתי.

במועד הסיוור בנכס ובסביבתו, מגרש הנכס אינו מבונה ומבוצעות בו עבודות בניה ברצפת קומת המרתף.

## 7. מצב תכנוני<sup>2</sup>

### "מצב קודם"

7.1. תכנית מפורטת מס' תגפ/333- שיכון אנשי צבא קבע ליד הדר-יוסף, שדבר אישורה פורסם ב.פ. 357 מיום 24.6.1954, קבעה את יעודו של מגרש הנכס כ"אזור מגורים ג", שעיקר הוראות הבנייה בעניינו הינן:

נושא	תוכן
שטח מגרש מינימלי	500 מ"ר.
שימושים מותרים	מגורים, גרז'ים פרטיים ללא יותר מ- 2 מכוניות.
מספר בתים במגרש	1
מספר יח"ד במגרש	1
מספר קומות	2
אחוז בניה מקסימלי	20%.
בנייני עזר	עד 25 מ"ר.
קווי בניין	לחזית- כמסומן בתשריט (6.0 מ'); לצד- 3.0 מ'; לאחור- 8.0 מ'.

7.2. תכנית מפורטת מס' 748, שדבר אישורה פורסם ב.פ. 969 מיום 1.11.1962 קובעת, בין היתר, שגובה הבניינים בכל אזורי המגורים שבתחומה יהיה קומה אחת במקום שתי קומות, ושמותר להקים סככות קלות לגרז'ים פרטיים בשטח שבין קו המגרש לקו הבניין.

<sup>2</sup>. יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

---

7.3. תכנית מס' 958, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 1300 מיום 1.9.1966 קובעת, שבאזורי המגורים שבתחומה, מותר יהיה לבנות בניינים בגובה של 2 קומות, בתנאי שתבנה יחידת דיור אחת על כל מגרש.

אחוזי הבניה לא יעלו על 30% משטח המגרש בשתי הקומות יחד או 20% משטח המגרש באם יבנה הבניין בקומה אחת, למעט שטח בנייני עזר שלא יעלה על 2.5% משטח המגרש.

7.4. תכנית ע' - "מרתפים", אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985, נועדה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם. קירותיה החיצוניים של קומת המרתף לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם. גובה קומת המרתף, הנמדד בין הרצפה לתחתית התקרה יהא 2.2 מ', וקווי הבניין יהיו בהתאם להוראות התכנית החלה על אותו בניין.

7.5. תכנית 2550 - "תכנית להקמת מוסכים לחניה פרטית בבנינים צמודי קרקע", אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 4096 מיום 1.4.1993 קובעת, בין היתר, כי בכל בניין יוסדרו מקומות חניה בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעירייה בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה, ושהוועדה המקומית תהא רשאית להתיר חניית מכונית בקומת הקרקע של הבניין, בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר, והוא לא ייכלל באחוזי הבניה.

7.6. תכנית ג' - "בניה על גגות בתים", שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4208 מיום 21.4.1994 קובעת תנאים להתרת בנייה של חדרי גג ועליות גג בבנייני מגורים.

בחלל גג משופע, התירה התכנית בניית עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים. רום הגג המשופע לא יעלה על 6 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. גובה המרזב מעל פני הרצפה יהיה לא יותר מ- 2.5 מ' ולא פחות מ- 2.0 מ'. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יקטן מ 40%.

7.7. תכנית 2550 א', שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4490 מיום 11.2.1997, נועדה לקבוע הוראות מפורטות לסידור חניה פרטית ולשנות את הוראותיה של תכנית 2550. בהוראות התכנית נקבע, בין היתר, כי שטחו המקורה/הבנוי של מקום חניה אחד לא יעלה על 18 מ"ר, ושטחו של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, לא יעלה על 15 מ"ר.

7.8. תכנית 2754, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 4632 מיום 29.3.1998, קבעה תנאים להקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות בתים פרטיים צמודי קרקע.

7.9. תכנית עו" - "מרתפים", אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 5264 מיום 18.3.2003, נועדה לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם, לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים, ולהחליף את תכנית "ע" - מרתפים.

עמוד 4 מתוך 21

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

לפי הוראות התכנית, בבתים צמודי קרקע תותר קומת מרתף אחת, בגובה נטו של עד 4.0 מ' ובשטח תכסית קומת הקרקע. היתר לשטח גדול יותר ינתן אם שוכנעה הוועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית.

בקומת המרתף יותרו שטחים לשימושים עיקריים (מתוך השטחים העיקריים המותרים), למעט מגורים. כמו כן יותרו, בנוסף לשטחי הבניה המותרים במגרש לפי התכנית הראשית, שטחי שירות כלליים ושטחים נלווים (חדר כושר, בריכת שחיה, חדר משחקים, חדרי שירותים, מחסנים). בנוסף יותרו משרדים לבעלי מקצוע חפשי לשימוש דיירי הבית ולתכלית זו תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף, בנוסף לחיבור פנימי לקומה שמעל.

7.10. תכנית 3450, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 5593 מיום 8.11.2006, מתירה תוספת בניה לשטחים עיקריים על-ידי המרת שטחים ו/או אחוזי בניה המיועדים לבניית מחסן/מבני עזר לשטחים עיקריים, לפי האפשרויות המפורטות בתכנית.

7.11. תכנית ג-1 "גגות תל אביב-יפו", שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5705 מיום 20.8.2007, נועדה לעדכן את הוראותיה של תכנית ג' לאור הניסיון שנצבר לאורך תקופת תחולתה.

## חדרי יציאה לגג

התכנית קובעת, בין היתר, כי בגגות שטוחים של בנייני מגורים, ששטחם לפחות 80% משטח הקומה שמתחת, יותרו חדרי יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, בתנאים המפורטים בתכנית.

בבניה בו זמנית של כל השטחים המותרים לבניה על הגג, תותר בניה בתכסית כוללת של עד 65% משטח הגג. לא תותר בניית דירות נפרדות על הגג.

## עליות גג

בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה המותרים לפי התכניות החלות על הבניין, בתנאים המפורטים בתכנית, ובכללם:

- רום הגג לא יעלה על 7 מ', מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה;
- שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%;
- המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע;
- בקוטג'ים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג, ובלבד שהבנייה תהיה אחידה לבניין כולו;

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

7.12. תכנית תא/5000, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016, מהווה תכנית כוללנית, הקובעת הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות באזורי העיר השונים. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה.

לפי תשריט התכנית, הנכס כלול באזור תכנון מס' 207, ביעוד של "אזור מגורים בבניה נמוכה".

לפי הוראות התכנית, ביעוד זה, שטחי הבנייה לא יעלו על רח"ק 1, ולא תאושר תוספת קומות ותוספת יח"ד מעבר למותר לפי תכניות קודמות. בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.

## 8. רישוי<sup>3</sup>

לפי החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה של הוועדה המקומית מיום 4.3.2020, ניתן במגרש הנכס היתר בניה מספר 21-0059, לפיו הותרה הריסת בנין קיים והקמת בנין חדש בן קומה אחת עם ניצול חלל גג רעפים, מעל קומת מרתף, עבור יחידת דיור אחת, הכוללת: במרתף: חדרי משחקים, מחסן, ממ"ד, ח.רחצה, מדרגות פנימיות ומדרגות חיצוניות לירידה נוספת למרתף מהחצר במרווח צידי; בקומת הקרקע: 2 חדרים, מטבח וסלון בחלל פתוח עם יציאה לחצר, מדרגות פנימיות בין הקומות; בקומת הגג: 3 חדרי שינה וחדר רחצה;

להלן השטחים שהותרו במסגרת היתר זה:

קומה	עיקרי (מ"ר)	שירות (מ"ר)				סה"כ עיקרי ושירות (מ"ר)
		ממ"ד	אחסנה	שונות	חניה	
מרתף		9.00	46.46	15.76		71.21
קרקע	134.93				33.0	167.93
קומה 1	78.84			7.83		86.67
סה"כ	213.77	9.00	46.46	23.59	33.00	325.81

במסגרת ההיתר אושרו ההקלות שלהלן:

- הקלה בקו בניין צידי צפוני- 2.8 מ' במקום 3.0 מ' המותרים.
- הקלה בקו בניין צידי דרומי- 2.90 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.

<sup>3</sup>. יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

- הקלה לניוד של כ- 4% משטחי הבניה מקומה א' לקומת הקרקע, כ- 21 מ"ר, ולאשר בניה בקומה אחת בתכסית של 26.5% במקום 22.5% המותרים.

- הקלה להסדרת מדרגות חיצוניות לגישה למרתף שאינו מהווה משרד למקצוע חופשי ולאשר בכך כניסה נפרדת למרתף דרך חצר אנגלית.

- הקלה להקמת חצר אנגלית במרווח צידי צפוני ברוחב של 2.80 מ' במקום 1.50 מ' המותרים ובשטח של 29 מ"ר במקום 10 מ"ר המותרים.

## 9. מצב קנייני

9.1. להלן נתונים רלוונטיים לשומה זו, מתוך העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 28.2.2021:

גוש : 6336

חלקה : 38 (מספר ישן- 11)

שטח החלקה : 545 מ"ר

בעלויות : פרישר עירית - 1/2; קרניאל בעז - 1/2.

זכויותיהם של פרישר עירית וקרניאל בעז נרשמו ביום 22.1.2019 עקב פעולת מכר.

9.2. לפי הסכם מכר שהוצג בפניי, המבקשים רכשו הזכויות בנכס ביום 6.6.2018, בתמורה ל- 8,000,000 ₪. אגרות, היטלים ותשלומי חובה, לרבות היטלי פיתוח והיטל השבחה, בגין כל התוכניות שקיבלו תוקף עד ליום חתימת ההסכם, יחולו על המוכר וישולמו על-ידו.

## 10. עקרונות ושיקולים בשומה

לפי הקבוע בסעיף 1(א) לתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ככלל, דרך המלך לחישוב ההשבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, "מצב קודם" ו"מצב חדש", וההשבחה הינה הפרש השווי שבין שני המצבים (דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, נו(5) 49 (2002)).

עם זאת, במקום בו עיקר שווי המקרקעין אינו משתנה בשל התוכנית, ניתן לקבוע ההשבחה לפי שוויה של התוספת הנגזרת מהוראת התוכנית הנבחנת (שיטת הדלתא) (ערר (ת"א) 85092/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ (פורסם בנבו, 12.2.2020)).

ההשבחה הנבחנת בשומה זו הינה בשל אישורן של הקלות.

עמוד 7 מתוך 21

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

מאחר ולהקלה לניוד זכויות השפעה מהותית על דרך מימושו של כלל הזכויות שבמגרש הנכס, הן במימוש הנוכחי והן במימושים עתידיים, הרי שההשבחה עקב אישורה של הקלה זו תבחן לפי אומדן שווי המקרקעין המלא השני מצבי התכנון.

לעומת זאת, ההקלות שהשפעתן בעיקר על שטח קומת המרתף ייבחנו בשיטת הדלתא.

באומדן ההשבחה כאמור, יובאו בחשבון השיקולים שלהלן:

10.1. מיקומו של מגרש הנכס בשכונת צהלה שבעיר תל אביב.

10.2. מאפייניו של מגרש הנכס.

10.3. הוראות התכניות החלות על מגרש הנכס, כפי שפורט לעיל.

10.4. אפשרויות הבניה במגרש הנכס, עובר לאישורן של ההקלות ולאחריהן, והבניה שהתבקשה בפועל.

10.5. רמת המחירים בסביבתו של מגרש הנכס, בסמוך למועד אישורן של ההקלות.

שיקולים נוספים, הרלוונטיים להכרעה במחלוקות שבין הצדדים, מפורטים בגוף ההכרעה.

## **11. עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם**

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפניי, המסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

### **11.1. סכום ההשבחה בשומות הצדדים נכון למועד אישור ההקלות (4.3.2020)**

מקור ההשבחה	השבחה בשומת המשיבה (₪)	השבחה בשומת המבקשים (₪)
אישור הקלה לקו בניין צידי צפוני של 2.80 מ'	אין השבחה	אין השבחה
אישור הקלה לקו בניין צידי דרומי של 2.90 מ'	אין השבחה	אין השבחה
אישור הקלה לניוד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע	23,383	אין השבחה
אישור הקלה להסדרת מדרגות חיצוניות לגישה למרתף	112,488	37,412
אישור הקלה להקמת חצר אנגלית במרווח צידי צפוני ברוחב של 2.80 מ'	55,541	31,279



# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

## 11.2. הקלות (מועד קובע- 4.3.2020)

שמאי הצדדים מחשבים ההשבחה עקב אישורה של ההקלה לניוד שטחים מקומה א' לקומת הקרקע, וההקלות בעניינה של קומת המרתף, ולהלן עיקר טענותיהם בעניינן של הקלות אלה:

### 11.2.1. עיקר טענות שמאית המשיבה

#### הקלה לניוד זכויות

שמאית המשיבה מביאה בחשבון, כי עובר לאישורה של ההקלה, השטח המותר בקומת הקרקע הינו בשיעור של 22.5% משטח המגרש (20% + 2.5% המרה של שטחי שירות), שהם 122.63 מ"ר, ובשל ההקלה לניוד שטחים, הותרה בניה של 134.93 מ"ר בקומת הקרקע, כך שההשבחה היא של 12.31 מ"ר, בגינם מחשבת היא השבחת תכנון של 10%, כך שההשבחה במונחי מ"ר א הינה- 1.231 מ"ר א.

#### הקלה לתוספת מדרגות חיצוניות לקומת המרתף

שמאית המשיבה מביאה בחשבון שטח מרתף של 59.20 מ"ר (ללא שטח ממ"ד), שלעמדתה הושבח ב- 10% בשל ההקלה לתוספת מדרגות חיצוניות, כך שההשבחה במונחי מ"ר א הינה- 5.92 מ"ר א.

#### הקלה להרחבת חצר אנגלית

בשל ההקלה להקמת חצר אנגלית ברוחב של 2.8 מ', במקום 1.5 מ' המותרים, ובשטח של 29 מ"ר במקום 10 המ"ר המותרים, שמאית המשיבה מחשבת השבחה של 10% לכל שטח החצר האנגלית, ששטחה 29.23 מ"ר, כך שבמונחי מ"ר א מביאה היא בחשבון השבחה של 2.923 מ"ר א.

#### ערכי שווי

לצורך קביעת השווי למ"ר א מבונה, שמאית המשיבה מפנה לשש עסקאות השוואה של נכסים בגושים 6335 ו-6336, שנערכו בין חודש ינואר 2017 לחודש מרץ 2019, שמהם מתקבל, לפי תחשיביה, ששווי מ"ר קרקע במגרש ממוצע של 561 מ"ר, הינו 15,964 ₪, כך ששווי של מגרש בשטח כזה, הינו- 8,953,150 ₪.

לפי תחשיבי שמאית המשיבה, סך המ"ר א במגרש ששטחו הינו 561 מ"ר, הינו- 4,462.28 ₪, כך ששווי מ"ר א מבונה הינו- 19,368 ₪.

<sup>4</sup> . הובא בחשבון שטחים עיקריים בשיעור 32.5% משטח המגרש, כאשר 22.5% מהם בקומת הקרקע, כך שגם שטחי המרתף ועליית הגג נקבעו בשיעור של 22.5% משטח המגרש. כמו כן הובאו בחשבון שטחי חניית- 33 מ"ר ובריכה- 40 מ"ר. מקדמים: מרתף- 50%; עליית גג- 80%; בריכה- 35%; חצר- 25%.

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

בנוסף מפנה שמאית המשיבה לתשע שמאויות מכריעות שנערכו לנכסים בשכונה (שמונה מהן למועד קובע בחודש ינואר 2017 ואחת למועד קובע בחודש מרץ 2018), בהן נקבעו ערכי שווי של 17,000 ₪ - 20,000 ₪ למר"א מבונה. ועל בסיס הנתונים שלעיל קובעת שמאית המשיבה שווי מר"א מבונה של 19,000 ₪.

## תחשיב ההשבחה

ההשבחה	ההקלה
1.231 מר"א	ניוד זכויות
5.92 מר"א	מדרגות חיצוניות
2.923 מר"א	הרחבת חצר אנגלית
<b>10.074</b>	<b>סה"כ השבחה במר"א</b>
19,000 ₪	שווי מר"א
<b>191,412</b>	<b>השבחה בש"ח</b>

## 11.2.2. עיקרי טענות שמאי המבקשים

### התכלות ההקלות

לטענת שמאי המבקשים, מאחר וההבניה מכוח ההקלות אינה זכות לצמיתות, בדומה לבנייה מכוח הוראותיה של תכנית, אלא היא קיימת ומותרת כל זמן שהבית שנבנה לפי אותן ההקלות קיים, הרי שיש להפחית משווי בהשוואה לשווי של זכויות שנקבעו בתכנית. לעמדתו, בהנחת אורך חיים של 50 שנה וריבית שנתית בשיעור של 6%, יש להפחית משווי הזכויות שמקורן בהקלה 5.43%.

### ניוד שטחים לקומת הקרקע

לטענת שמאי המבקשים, לא ברור מהו הבסיס לקביעה לפיה שטחים עיקריים במפלס קומת הקרקע, עדיפים על פני שטחים עיקריים בקומה א', והרי שגם בתחשיב שערכה שמאית המשיבה לצורך קביעת שווי מר"א מבונה, נקבע אותו המקדם לכלל השטחים העיקריים, מבלי להבחין בין אלה שבקומת הקרקע לאלה שבקומה א'.

ומאחר ולעמדתו אין הבדל בשווי מ"ר עיקרי בקומת הקרקע לזה שבקומה א', ובשל העובדה שהרחבת הבנייה בקומת הקרקע כרוכה באובדן שטח חצר, הרי

עמוד 10 מתוך 21

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

---

שניוד הזכויות גרם לפגיעה בשווי המיטבי של המקרקעין, והינו תוצר של ההעדפות הסובייקטיביות של המבקשים.

כתמיכה לטענתו שהמדובר במימוש סובייקטיבי, טוען שמאי המבקשים, כי על-פי רוב, כאשר מתבקש ניוד של שטחים לקומת הקרקע, הדבר נעשה לצורך הרחבת שטחי הבניה בקומת המרתף ובעליית הגג, ואילו בבקשה להיתר כאן, שטחי המרתף ועליית הגג, לא רק שלא הורחבו, אלא שהם גם קטנים מאלו שניתן היה לבנות ללא ההקלה.

פגיעה נוספת בשווי הזכויות נובעת מהעובדה שבכל מימוש עתידי של יתרת הזכויות מכוח התכניות המאושרות (השלמה לשטח עיקרי בשיעור של 30%), יאלצו בעלי הזכויות לבקש הקלה לניוד הזכויות לקומת הקרקע, והמדובר בהליך המייקר את מימוש הזכויות.

## כניסה נפרדת למרתף

שמאי המבקשים מביא בחשבון שטח מרתף של 46 מ"ר (לאחר הפחתה של שטח ממ"ד ושטח מדרגות פנים), והשבחה בשיעור של 5%, בדומה לשיעור ההשבחה שקבע השמאי המכריע יפה, בשומה שערך לנכס ברחוב אהוד 23.

## הרחבת שטח חצר אנגלית

לעמדת שמאי המבקשים, את ההשבחה בשווי החצר האנגלית יש לחשב רק לתוספת שטח החצר האנגלית שהיא מעבר ל- 10 מ"ר המותרים, קרי- 19.23 מ"ר.

## ערכי שווי

לצורך קביעת שווי מ"א מבונה, שמאי המבקשים מחשב את סך המר"א המותר במגרש הנכס, בהתאם למקדמים שבשומת המשיבה, אך מביא בחשבון שווי מגרש בהתאם לתמורה שהתקבלה בגין רכישת הנכס עצמו- 8,000,000 ₪, המבטאת מחיר של 14,679 ₪ (בעוד שמאית המשיבה הביאה בחשבון שווי של 15,964 ₪ למ"ר קרקע).

כך שלפי תחשיביו, מהעסקה בנכס עצמו מתקבל שווי מ"א מבונה של 17,170 ₪. שווי מ"א מבונה דומה נמצא גם לפי ניתוח דומה של העסקה מיום 7.5.2018, שנעשתה בנכס שברחוב שמגר 32 (גו"ח 6336/36), במסגרתה נמכר מגרש ששטחו 550 מ"ר תמורת 8,117,999 ₪.

בנוסף מפנה שמאי המבקשים לתשע שומות מכריעות שנערכו לנכסים בסביבה, ובמסגרתם נקבע שווי מ"א מבונה של 13,000 ₪ - 17,000 ₪, נכון לתחילת שנת 2017.

עמוד 11 מתוך 21

# יגאל יוסף

## שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA) שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

כמו כן מציין הוא, שבשומה שערך השמאי המכריע קוט, לנכס ברחוב אהוד 18 (גו"ח 6336/247), השווי למר"א מבונה שנקבע על-ידי שמאית מטעם המשיבה, הינו 17,000 ₪, נכון לחודש מאי 2018.

ולאור כל הנתונים שלעיל, שמאי המבקשים מגיע לכלל דעה, כי השווי אותו ראוי לייחס לנכס הינו 17,200 ₪ למר"א מבונה.

### תחשיב ההשבחה

ההקלה	שטח (מ"ר)	מקדם	מר"א
ניוד שטחים לק. קרקע	12.31	0.25	<sup>5</sup> (3.08)
כניסה נפרדת למרתף	46.00	0.05	2.30
הרחבת חצר אנגלית	19.23	0.1	1.923
<b>סה"כ השבחה במר"א</b>			<b>1.15</b>
מקדם התכלות הקלות			0.9457
שווי מר"א			17,200
<b>השבחה בש"ח</b>			<b>18,600</b>

### 11.2.3. עיקרי תגובת שמאית המשיבה

להלן עיקרי תגובת שמאית המשיבה לשומת המבקשים:

- המועד הקובע במרבית השומות המכריעות שצוינו בשומות הצדדים הינו בחודש ינואר 2017, שהוא כשלוש שנים קודם למועד הקובע בשומה כאן, ולכן יש להביא בחשבון התאמת מועד.

העסקאות אליהן הפנה שמאי המבקשים (העסקה בנכס וזו שברחוב שמגר 32) נערכו בחודשים מאי ויוני 2018, שנתיים לפני המועד הקובע, והמחיר הממוצע ששולם בהן למ"ר קרקע, הינו 14,650 ₪, ואילו בעסקאות שנערכו מאוחר יותר, וסמוך יותר למועד הקובע, המחיר למ"ר קרקע הינו 16,286 ₪.

כמו כן, מהשומה המכרעת שנערכה לנכס כאן על-ידי השמאית המכריעה ג'רבי עולה, כי המחיר ששולם בעסקה בנכס הינו נמוך משווי השוק.

<sup>5</sup>. הפסד שטח חצר.

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

---

בנוסף מפנה שמאית המשיבה לשומה מכרעת נוספת, שערך השמאי המכריע פז בעניינו של נכס ברחוב שמגר 8, ובמסגרתה נקבע שווי של 19,660 ₪ למר"א מבונה.

- התכלות ההקלות- לעמדת שמאית המשיבה, השוק אינו מבחין בין זכויות מכוח התב"ע לבין זכויות בניה מכוח ההקלה, בפרט כשמדובר בבית מגורים חדש שאורך חייו הכלכליים צפוי להיות ארוך, ולכן אין מקום להפחית משווי הזכויות שאושרו בהקלה, ולעניין זה מפנה היא להחלטות של השמאים המכריעים מרדכי דדון ופז, בעניינם של נכסים ברחוב צה"ל 76 ושמגר 8, בהתאמה, אשר דחו הטענה שיש להפחית משווי הזכויות שאושרו בהקלה בשל טענת ההתכלות.

- ניוד שטחים לקומת הקרקע- שמאית המשיבה מסכימה שאין הבדל בין שווי מר"א מבונה בקומת קרקע לשווי מר"א מבונה בקומה א', אך לעמדתה, ההקלה תורמת לשווי הנכס בכללותו, מאחר והיא מאפשרת תכנון בית מגורים יוקרתי הכולל שטחים נרחבים בקומת הקרקע והפיכתו לנכס שאינו סטנדרטי.

- כניסה נפרדת מאפשרת שימוש עצמאי בשטח המרתף, ללא הפרעה לתפקוד הבית ובכך תורמת היא לשווי המרתף. ההשבחה היא לכל שטח המרתף, לרבות שטח המדרגות שכן אלה מהוות חלק מהקומה.

- ההקלה לשטח החצר האנגלית תורמת לשיפור השימוש בו על-ידי כניסת אוויר ואור מיטביים. יש להתייחס לכל שטח החצר האנגלית מכיוון שההשבחה משפרת גם את השימוש בשטח שלא הונמך (לדוגמא, ללא ההקלה לא ניתן היה לשים שולחן עם כסאות בשטח זה).

דרך נוספת לחישוב ההשבחה הינה בחינת ההשבחה לשטח המרתף כולו, כפי שנקבע בשומה שערך השמאי המכריע דיאמנט, לנכס ברחוב צה"ל 94, ובמסגרתה הובאה בחשבון השבחה בשיעור של 5%, ובשומה שערך השמאי המכריע פז לנכס שברחוב שמגר 8.

11.2.4. הכרעה

## ניוד זכויות לקומת הקרקע

לצורך קביעת ההשבחה עקב אישורה של ההקלה, יש לקבוע את שווי המיטבי של המקרקעין עובר לאישורה של ההקלה, ואת שוויים לאחר אישורה של ההקלה. לצורך קביעת שווי המיטבי של המקרקעין בסביבתו של מגרש הנכס, יש לקבוע תחילה את מאפייני הבניה המבוקשים בסביבה.

עמוד 13 מתוך 21

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

לפי הוראות התכניות החלות על המקרקעין בסביבה, על מגרש בגודל מינימלי של 500 מ"ר ניתן לבנות יח"ד אחת, חד-קומתית, בשטח עיקרי של 22.5% משטח המגרש, או יח"ד אחת, דו-קומתית, בשטח עיקרי של 32.5% משטח המגרש.

בנוסף ניתן להוסיף ולבנות, בין אם יחידת הדיור היא חד-קומתית או דו-קומתית, עליית גג או חדר יציאה לגג, קומת מרתף בתכסית קומת הקרקע, מקומות חניה ובריכת שחיה.

בשומות שערכתי לנכסים אחרים בשכונות הצפוניות של העיר (רמת החיל, צהלה, אפקה), נבחנה על-ידי הבנייה המבוקשת בשכונות אלו, וזאת לאור טענת שמאי המשיבה לפיה, השימוש המיטבי הוא של בנייה דו-קומתית, כשקומת הקרקע בשטח גדול יותר מקומה א', ושימוש בטכניקה של חלל עובר כדי לאפשר בניית עליית גג בתכסית קומת הקרקע, והצמדת מקומות חניה למבנה העיקרי, כדי להרחיב את קונטור קומת המרתף.

במסגרת הבדיקה נבחנו עשרות רבות של היתרי בניה ונמצאו הממצאים שלהלן:

- בשומה שנערכה לנכס שבשכונת רמת החיל (רח' ק"ם 71 גו"ח 6336/390) נבחנו 27 היתרי בניה בשכונה. ב- 18 מהיתרי הבניה לא התבקשה כל בניה בגג, ב- 7 היתרים התבקשה בניה בגג בהיקף של עד 40 מ"ר, ורק בשני היתרים התבקשה בניה בשיעור של 90% - 100% מהשטח העיקרי שבקומת הקרקע. עוד נמצא, שב- 23 מההיתרים התבקשה בניית קומת מרתף, כאשר ב- 19 מההיתרים קומת המרתף לא נבנתה מתחת למקומות חניה, ורק מתחת לכ- 16% ממקומות החניה נבנה מרתף.

- בשומה שערכתי לנכס בשכונת צהלה (רחוב שמגר 21 גו"ח 6336/28) נבחנו על-ידי 21 היתרים שניתנו למגרשים בשכונה ונמצא, כי רק בשמונה היתרי בניה התבקשה בניית עליית גג, ומאלה- רק בשני היתרי הבניה היקף הבניה בעליית הגג היה בהיקף דומה לזה שבקומת הקרקע, ובהיתרים האחרים שבהם נבנתה עליית גג, שיעור הבנייה הממוצע היה בשיעור של 58% משטחה של קומת הקרקע, ובשיעור של כ- 82% משטחה של קומה א'.

עוד יצוין, כי בנוסף ל- 21 ההיתרים, שפרטיהם צורפו כנספח לשומה המכרעת, נבחנו עוד 12 היתרים נוספים, והממצאים בהם היו דומים לאלו שב- 21 ההיתרים. ב- שבעה היתרים מבין ה- 12, לא התבקשה בנייה בגג, בארבעה היתרים התבקשה בנייה של עליית גג ששטחה היה בשיעור של כ- 18%-60% משטח קומת הקרקע, ובהיתר בניה נוסף התבקשה בניית חדר יציאה לגג.

- בשומה מכרעת שערכתי לנכס בשכונת אפקה (רחוב המתנדב 41 גו"ח 6627/546) נבחנו 29 היתרי בנייה למגרשים בסביבה ונמצא, שרק בארבעה

עמוד 14 מתוך 21

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

היתרי בניה, נבנתה עליית גג בשטח שהוא גדול משטחה של קומה א', וממוצע שטחה של עליית גג ביחס לקומת הקרקע, בכלל ההיתרים, לרבות אלו שבהם לא נבנתה עליית גג, הינו 43%, וביחס לקומה א', כ- 61%. בדיקת השטחים רק בהיתרים בהם התבקשה בניה בגג מלמדת, כי שיעור הבניה ביחס לקומת הקרקע הינה כ- 63%, וביחס לקומה א', כ- 89%.

ולאור הממצאים שלעיל, בשומות המכריעות הובא בחשבון, כי השימוש המבוקש הינו של בניית שתי קומות, שאינן שוות בשטחן, כך ששטחה של קומת הקרקע גדול מזה של קומה א', ושהשטח בקומת הגג, הינו לכל היותר בהיקף הדומה לזה שבקומה א'.

לאור הממצאים שלעיל, תבחן להלן ההשבחה עקב אישורה של ההקלה לניוד הזכויות מקומה א' לקומת הקרקע.

עוד תובא בחשבון לצורך בחינת ההשבחה כאמור, פסיקתו של בית המשפט לעניינים מינהליים ב\_בעמ"נ (ת"א) 3657-10-19 אברמסון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (11.6.2020), אשר לפיה, בחישוב ההשבחה עקב אישורה של הקלה, אין להפחית מההשבחה בשל זכויות בניה מוקנות שלא מומשו בבקשה להיתר, במקרים בהם אי המימוש אינו קשור בקשר סיבתי להקלה.

לפיכך, באומדן השווי המיטבי ב"מצב קודם" יובא בחשבון כי ניתן היה לבנות בקומת הקרקע שטחים בשיעור של 22.5% משטח המגרש, בקומה א'- שטחים בשיעור של 10% משטח המגרש וכן מרפסת גג בשיעור של 12.5% משטח המגרש, ועליית גג בשיעור של 10% משטח המגרש.

ב"מצב חדש" יובאו בחשבון שטחי הבנייה שהתבקשו בקומת הקרקע ובקומת עליית הגג, שהם כעת ממוקמים למעשה בקומה א'.

עוד יצוין, כי ההקלה מאפשרת בעקיפין גם את הגדלת שטח קומת המרתף, אך מאחר ולא התבקש מימוש בגין אפשרות זו, לא תובא היא בחשבון בתחשיב ההשבחה, אך ככל שתתבקש בעתיד הרחבת שטח קומת המרתף, אזי המועד הקובע בעניינה של בקשה זו, הינו מועד אישורה של ההקלה לניוד השטחים מקומה א' לקומת הקרקע.

בנוסף יצוין, כי לעמדתו, לאחר שנוידו זכויות מקומה א' לקומת הקרקע, אין למעשה היתכנות למימוש יתרת הזכויות שבקומה א', וככל שתתבקש בעתיד בנייתן, הרי שיידרש לצורך זה אישור של הקלה נוספת לצורך נידון לקומת הקרקע.

[במאמר מוסגר יצוין, כי במסגרת בחינת הבקשה להיתר נכתב על-ידי בודקי הבקשה, כי "מכיוון שבוקשה הקלה לניוד זכויות והקלה יחסית של 4% ומכיוון שבוקשה בניה בקומה אחת ומעל ג/1, לא ניתן לנצל את הזכויות העתידיות בקומה

עמוד 15 מתוך 21

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

נוספת אלא רק בקומת הקרקע ועל כן הוצג תכנון עתידי למימוש הזכויות שנותרו בקומת הקרקע בלבד. אלא שכאמור, לעמדתי, מימוש כאמור של יתרת הזכויות יחייב הקלה נוספת ולכן שטחים אלו לא יובאו בחשבון].

תחשיב ההשבחה בגין ניווד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע

מ"א	מקדם	שטח (מ"ר)	רכיב
<b>"מצב קודם"</b>			
73.58	0.6	<sup>6</sup> 122.63	קומת מרתף
122.63	1.0	<sup>7</sup> 122.63	קומת קרקע
54.5	1.0	<sup>8</sup> 54.50	קומה א'
10.22	0.15	68.13	מרפסת קומה א'
34.34	0.7	<sup>9</sup> 49.05	עליית גג
11.55	0.35	33.00	חניות מקורות
14.00	0.35	40.00	בריכת שחיה
87.34	0.25	349.38	חצר
<b>408.15</b>			<b>סה"כ</b>
<b>"מצב חדש"</b>			
73.58	0.6	<sup>10</sup> 122.63	קומת מרתף
134.93	1.0	<sup>11</sup> 134.93	קומת קרקע
70.96	0.9	78.84	קומה א' / עליית גג
8.41	0.15	56.09	מרפסת קומה א'
11.55	0.35	33.00	חניות
14.00	0.35	40.00	בריכת שחיה
84.27	0.25	337.07	חצר
<b>397.70</b>			<b>סה"כ</b>
<b>(10.46)</b>			<b>השבחה במ"א</b>

ומהתחשיב שלעיל עולה, כי במסגרת המימוש הנוכחי, ההקלה לניוד שטחים מקומה א' לקומת הקרקע, לא השביחה את מגרש הנכס.

<sup>6</sup> בדומה לשטח קומת הקרקע.

<sup>7</sup> 22.5% משטח המגרש

<sup>8</sup> 10% משטח המגרש.

<sup>9</sup> 90% משטח קומה א', בשל ההוראה בתכנית ג' להסדרת מתקנים טכניים בתחומה של עליית הגג.

<sup>10</sup> בדומה לשטח ב"מצב קודם" מאחר ולא ההקלה היא שמנעה את מימוש מלוא השטח שהיה מותר ב"מצב קודם". לא הובא בחשבון מלוא השטח שהתבקש בקומת הקרקע.

<sup>11</sup> לפי המבוקש בהיתר הבניה.

עמוד 16 מתוך 21

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: [yigal@yyosef.co.il](mailto:yigal@yyosef.co.il)



# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

## הקלה לתוספת מדרגות חיצוניות

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים שההקלה השביחה את שטח קומת המרתף, אלא שלעמדת שמאית המשיבה, ההקלה השביחה את כל שטח קומת המרתף, למעט שטח הממ"ד, בשיעור של 10%, ואילו לעמדת שמאי המבקשים, ההשבחה היא רק לשטחי המרתף שאינם כוללים את שטח חדר המדרגות והממ"ד, והיא בשיעור של 5%.

כפי שנטען על-ידי שמאית המשיבה, הכניסה הנפרדת לקומת המרתף מאפשרת גישה עצמאית לשטח המרתף שלא דרך בית המגורים, ובכך משביחה היא את השימושים המותרים שבקומת המרתף. עם זאת, לעמדת, ההשבחה בגין תוספת הגישה לשטחי המרתף כאמור הינה בשיעור של 5%.

באשר להיקף השטחים שהושבחו, לעמדתי, מאחר ובחינת ההשבחה היא למרתף כמכלול, אזי נכון להביא בחשבון ההשבחה את שטחו הכולל, לרבות שטח המדרגות ולרבות שטחו של הממ"ד.

באשר לשטח הממ"ד אציין, כי לעניות הבנתי, הפטור מתשלום היטל השבחה הקבוע בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית הינו באשר לעצם בניית הממ"ד, אך הוא אינו פוטר מתשלום היטל את ההשבחה עקב שיפור תכנוני המשביח את שטחו של הממ"ד.

## חצר אנגלית

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים, שההקלה להרחבת שטח החצר האנגלית משביחה את מגרש הנכס, ואין גם מחלוקת באשר לשיעור ההשבחה (10%). אלא שלעמדת שמאית המשיבה, ההשבחה היא לכל שטח החצר האנגלית, והיא בשיעור של 5%, ואילו לעמדת שמאי המבקשים, ההשבחה היא רק לתוספת שטח החצר, בהשוואה לשטח מותר של 10 מ"ר.

לפי נוסח ההקלה שהותרה, ההקלה היא להקמת חצר אנגלית ברוחב של 2.80 מ', במקום 1.5 מ', ובשטח של 29 מ"ר במקום 10 מ"ר המותרים.

חלק ד' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970 (להלן: "התקנות"), עניינו ב"בניה במרווחים ומעבר לקו הרחוב". לפי תקנה 4.02 לתקנות, באין הוראה מפורשת בתכנית האוסרת זאת, יראו כל תכנית כאילו היא מתירה את הקמתם של בניינים המפורטים בחלק זה של התקנות.

בתקנה 4.09(3) לתקנות נקבע, כי וועדה רשאית להתיר בניה במרווח, בין היתר, של חצר אנגלית ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ'.

עמוד 17 מתוך 21

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

---

ומכוח תקנות אלו, נכון לראות בבניה של חצר אנגלית, החורגת אל תחום המרווח עד ל- 1.5 מ', כבנייה מותרת מכוח תכנית.

עוד יצוין, מבלי להרחיב, כי לפי הקבוע בתקנה 4(א) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, לוועדה המקומית הסמכות ליתן הקלה מהרוחב של 1.5 מ' לחצר אנגלית, מבלי שהדבר ייחשב כסטיה ניכרת מתכנית.

עם זאת, לא מצאתי הוראה ו/או מגבלה באשר לשטחה של החצר האנגלית.

מבדיקה מול שמאית המשיבה עולה, כי מגבלת השטח של 10 מ"ר נקבעה בהנחיה מרחבית.

ספק בעיניי אם הנחיות מרחביות הן הכלי הראוי לקביעת שטחה של חצר אנגלית. [וככל שניתן היה לקבוע את שטח החצר האנגלית בהנחיה מרחבית, לא ניתן היה ליתן הקלה מהוראה זו, וזאת לפי ההחלטה בערר (ת"א) 5198/16 מוסרי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (15.5.2017), במסגרתה נקבע, כי: "החוק אינו מאפשר להתיר הקלה מההנחיות המרחביות..."].

ולכן, לעמדתי, נכון להביא בחשבון, כי הקונה הסביר לא היה מקנה משקל למגבלת השטח של 10 מ"ר, אלא למגבלת הרוחב של 1.5 מ' בלבד.

לפי תחשיבי שמאי הצדדים, המפתח של החצר האנגלית הינו כ- 10 מ' ולכן, בהינתן מגבלת רוחב של 1.5 מ', השטח המותר הינו 15 מ"ר.

לעמדתי, הרחבת שטח החצר משביחה את כל שטח המרתף שנהנה מחצר צמודה שהיא אפקטיבית יותר, ולכן תובא בחשבון השבחה של 5% לכלל שטח המרתף.

עם זאת יובא בחשבון, כי התוספת של 14 מ"ר לשטח החצר האנגלית מקטינה בהתאמה את שטחה של החצר העילית.

## התכלות ההקלה

לטענת שמאי המבקשים, מאחר וההבניה מכוח ההקלות אינה זכות לצמיתות, בדומה לבנייה מכוח הוראותיה של תכנית, אלא היא קיימת ומותרת כל זמן שהבית שנבנה לפי אותן ההקלות קיים, הרי שיש להפחית משווי בהשוואה לשווי של זכויות שנקבעו בתכנית.

מנגד נטען על-ידי שמאית המשיבה, כי השוק אינו מבחין בין זכויות מכוח התב"ע לבין זכויות בניה מכוח ההקלה, בפרט כשמדובר בבית מגורים חדש שאורך חייו הכלכליים צפוי להיות ארוך, ולכן אין מקום להפחית משווי הזכויות שאושרו בהקלה.

בעניין זה עמדתי כעמדת שמאי המבקשים.

עמוד 18 מתוך 21

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

זכויות שנקבעו בתכנית, מוקנות לבעלי המקרקעין לצמיחות, אלא אם אלה שונו במסגרת תכנית עתידית (וככל שהן פוחתות עקב אישורה של תכנית חדשה, קיימת לבעלי המקרקעין הזכות לפיצוי מכוח סעיף 197 לחוק התכנון, בתנאים המפורטים בסעיף זה). לעומת זאת, זכויות שהותרו בהקלה הינן צמודות היתר, ולכן במועד בו ייהרס הבית שנבנה מכוחו של ההיתר, יפוג גם תוקפן של הזכויות שהותרו בהקלה, מבלי שלבעלי המקרקעין יש זכות כלשהי לפיצוי בגין גריעתן של זכויות אלה, ולכן נכון לעמדתי להביא בחשבון הפחתה מסוימת משוויין של הזכויות שהותרו בהקלה, בהשוואה לזכויות שנקבעו בתכנית, וראה לעניין זה ההחלטה בערר 85169/16 בדש נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (4.11.2020), במסגרתה שבה ועדת הערר על קביעותיה לפיה משפג תוקפו של ההיתר שבו אושרו ההקלות, פג גם תוקפה של ההשבחה עקב אישורן של ההקלות.

מאחר ועסקינן בבניה חדשה, ולאור העובדה שהבניה שאושרה אינה מונעת את מימושן של זכויות נוספות שטרם מומשו, ולאור מיקומו של הנכס בשכונת צהלה, הרי שנכון לעמדתי להביא בחשבון אורך חיים כלכליים של 50 שנה עד לתום חייו הכלכליים של הבית, ולכן תובא בחשבון הפחתה של 5% משווי הזכויות שהותרו בהקלה.

## שיטת תחשיב ההשבחה עקב אישורן של ההקלות

כפי שעולה מהמפורט לעיל, בעוד שההקלות בגין הכניסה הנפרדת למרתף ולהרחבת שטח החצר האנגלית, הוסיפו לשווי של מגרש הנכס, הרי שההקלה לניוד זכויות לא תרמה תוספת שווי למגרש, ולפי התחשיב של המר"א המבונה בשני מצבי התכנון, שנעשה בעניינה של הקלה זו בלבד, סך המר"א המבונה במימוש הנוכחי, נמוך מסך המר"א ב"מצב קודם".

לעמדתי, אין להפחית מההשבחה שחלה בשטח המרתף עקב אישורן של ההקלות, בשל העובדה שסך המר"א המבוקש בשטחים העיליים, במסגרת המימוש הנוכחי, נמוך מסך המר"א המיטבי, מאחר והמבקשים יכולים להוסיף ולהרחיב את שטחה של עליית הגג/קומה א', מבלי לפגוע/לצמצם את ההשבחה שחלה בקומת המרתף עקב אישורן ההקלות, ולכן העובדה, שבמסגרת המימוש הנוכחי בחרו הם שלא לממש את מלוא הזכויות המותרות, לא אמורה להפחית מההשבחה שחלה בקומת המרתף עקב אישורן של ההקלות.

## שווי מר"א מבונה

שמאית המשיבה חישבה ההשבחה לפי שווי מר"א מבונה של 19,000 ₪, ואילו שמאי המבקשים טוען לשווי מר"א מבונה של 17,200 ₪, וזאת בהסתמך על העסקה בנכס עצמו ובנכס סמוך, ועל החלטות של שמאים מכריעים.

עמוד 19 מתוך 21

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

בבחינת העסקה הנכס שנעשתה על-ידי שמאי המבקשים, הובא בחשבון כי סך המר"א המבונה הינו 465.9. כפי שהובהר לעיל, לעמדתי, היקף השטחים המבוקשים בעליית הגג קטנים מאלו המותרים, כך שסך המר"א המבונים המתומחרים על-ידי השוק, בנתוניו של מגרש הנכס, הינם 408.15. בהינתן היקף כזה של מר"א, משקפת העסקה שנערכה בנכס מחיר של כ- 19,600 ₪ למר"א מבונה.

כמו כן, בצדק נטען על-ידי שמאית המשיבה, כי ערכי השווי שבשומות המכריעות אליהן הפנה שמאי המבקשים, הינם למועד קובע בחודש ינואר 2017, למעלה משלוש שנים קודם למועד הקובע בענייננו.

בשומה שערכתי לנכס אחר סמוך (רחוב שמגר 21 גו"ח 6336/28), קבעתי שווי של 19,000 ₪ למר"א מבונה, נכון ליום 30.1.2019, וזאת לאחר שבחנתי את ערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בסביבה, ולכן אני מקבל את השווי למר"א מבונה של 19,000 ₪ שקבעה שמאית המשיבה.

## תחשיב ההשבחה

השבחה במר"א	מקדם השבחה	שטח (מ"ר)	רכיב
3.56	0.05	71.21	השבחה עקב כניסה נפרדת
3.56	0.05	71.21	השבחה עקב הרחבת חצר אנגלית
(3.5)	0.25	14.00	הפסד שטח חצר
<b>3.62</b>			<b>סה"כ השבחה במר"א</b>
3.44			התכלות הקלות (0.95)
19,000			שווי מר"א
<b>65,360</b>			<b>השבחה בש"ח</b>

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

## 12. השומה

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה החלה בנכס מושא שומה זו, הינה כלהלן:

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
הקלות	4.3.2020	65,360	32,680

לסכום היטל ההשבחה שלעיל, יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

