

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

כ"ה כסלו תשפ"ד (8 דצמבר 2023)

מינוי מס': 69-2023

המשיבה
הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
באמצעות השמאי שגיא כץ
בדוא"ל: saggi@akatz.co.il

לכבוד
המבקשים
עדי איינהורן ואח'
באמצעות השמאי ניר עזרה
בדוא"ל: nir.shamaut@gmail.com

שומה מכרעת להיטל השבחה גוש 6627 חלקה 546, רחוב המתנדב 41, תל אביב יפו

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "התוספת השלישית" ו-"חוק התכנון"), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון. יצוין, כי האסמכתאות המשפטיות שבשומה פורסמו במאגר נבו, אלא אם צוין אחרת.

1. מטרת השומה

אומדן השבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה, כהגדרתו בסעיף 1(א) לתוספת השלישית.

2. מהות השבחה

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורן של הקלות, כמפורט בהמשך.

3. מועד קובע לשומה¹

מועד קובע	מקור השבחה
16.03.2022	הקלות

4. פרטי הנכס

פרטים	נושא
מגרש ריק לבניה צמודת קרקע.	מהות הנכס
6627	גוש
546	חלקה
500 מ"ר.	שטח החלקה הרשום (מ"ר)
חכירה.	זכויות קנייניות

לצורך הנוחות, חלקה 546 תקרא להלן "החלקה" או "מגרש הנכס".

¹. לפי סעיף 7(4) לתוספת השלישית, שומת השבחה 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

5. דיון וסיור בנכס

- 5.1. ביום 22.5.2023 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.
- 5.2. סיור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 7.12.2023, ללא נוכחות הצדדים.

6. תיאור הסביבה והנכס

6.1. תיאור הסביבה ואיתור הנכס

חלקה 546 נמצאת בשכונת "אפקה", הממוקמת בחלק הצפוני של העיר תל אביב-יפו, וגבולותיה הינם: מצפון- הרחובות שמואל ברקאי ודב גרונר, ומעברם הצפוני שכונת רמת אביב ג' ; ממזרח- נתיבי אילון (כביש מספר 20), וממזרח לו שכונת תל ברוך ; מדרום- רחוב קלצ'קין ומדרום לו מתחם אוניברסיטת תל אביב ; ממערב- הרחובות ליאון רקנאטי וחיים לבנון, ומעברם המערבי שכונת רמת אביב ג' ושכונת נוה אביבים.

את השכונה חוצות במרכז, ממזרח למערב, שדרות קרן קיימת לישראל המהוות ציר תנועה עיקרי בסביבה.

השכונה נהנית מתדמית יוקרתית, והבנייה בה מאופיינת בבניה צמודת קרקע, חדשה לצד ותיקה, ובבנייה רוויה למגורים, הממוקמת בצדה המערבי של השכונה.

הפיתוח הסביבתי בשכונה מלא, וכולל, בין היתר, מסעות סלולות, מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות, תאורת רחוב ועצי נוי הנטועים לאורך הרחובות.

רחוב המתנדב, שהינו רחוב שכונתי שכיוונו הכללי מזרח-מערב, והוא הרחוב השני מצפון לשדרות קרן קיימת לישראל, מתחבר בקצהו המזרחי לרחוב הרכש, שהוא הרחוב המזרחי בשכונה, ובקצהו המערבי לרחוב משמר הגבול, ותנועת כלי הרכב לאורכו הינה דו-סיטרית.

מגרש הנכס ממוקם מעברו הצפוני של רחוב המתנדב, סמוך לקצהו המזרחי של הרחוב, והוא המגרש השני שממערב למפגשו של רחוב המתנדב עם רחוב הרכש.

6.2. תיאור מגרש הנכס

מגרש הנכס, ששטחו הרשום 500 מ"ר, צורתו דמוית ריבוע, וגבולותיו הינם :
גבול צפוני- שאורכו כ- 29.1 מ', ומעברו הצפוני חלקות 542 ו- 543 עליהן בנויים בתים צמודי קרקע.

גבול מזרחי- שאורכו כ- 22.54 מ', ומעברו המזרחי חלקה 547 ועליה בנוי בית צמוד קרקע.

גבול דרומי- שאורכו כ- 21.7 מ', המהווה את חזית המגרש לרחוב המתנדב.

גבול מערבי- שאורכו כ- 22.6 מ', ומעברו המערבי חלקה 545 ועליה בנוי בית צמוד קרקע.

עמוד 2 מתוך 21

יגאל יוסף

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

במועד הסיור, הבית שהיה בנוי בעבר על מגרש הנכס נהרס ובמגרש הנכס מבוצעות עבודות בנייה שהן בשלב של שלד קומת הקרקע.

7. מצב תכנוני²

להלן רשימת התכניות החלות על מגרש הנכס ומועד הפרסום ברשומות בדבר אישורן:

מועד הילקוט פרסומים	ילקוט פרסומים	תכנית
19.12.1953	278	תכנית מתאר "ל" שטחים מעבר לירקון
25.02.1965	1161	834
28.11.1985	3275	ע"י מרתפים
01.04.1993	4096	2550- תכנית להקמת מוסכים לחניה פרטית בבניינים צמודי קרקע
21.04.1994	4208	ג"י- "בניה על גגות בתים"
11.02.1997	4490	2550א'
29.03.1994	4632	2754
18.03.2003	5264	"ע"י- מרתפים
08.11.2006	5593	3450
20.08.2007	5705	ג"י-1- "גגות תל אביב-יפו"
22.12.2016	7407	תא/5000

לפי ההוראות שבתכניות שלעיל, ייעודו של מגרש הנכס הינו "אזור מגורים א'2" שבו ניתן, במגרש מינימלי של 500 מ"ר, לבנות בית צמוד קרקע. בבניה של קומה אחת, שטחי הבניה המותרים הם בשיעור של 22.5% משטח המגרש, ובבניה של 2 קומות- 32.5% משטח המגרש.

בנוסף ניתן לבנות מבנה עזר בשטח של 2.5% משטח המגרש, וניתן להמיר שטחים אלו לשטח עיקרי.

עוד ניתן לבנות במגרש הנכס השטחים שלהלן:

- קומת מרתף אחת בשטח תכנית קומת הקרקע, ובגובה נטו של 4.0 מ', שהשימושים המותרים בה הינם: שטחי שירות כלליים ושטחים נלווים (חדר כושר, בריכת שחיה, חדר משחקים, חדרי שירותים, מחסנים), משרדים לבעלי מקצוע חפשי שהם גם דיירי הבית ולתכלית זו תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף, בנוסף לחיבור פנימי לקומה שמעל.

- חדר יציאה לגג בשטח של 65% משטח הגג או עליית גג (לפי התנאים המפורטים בתכנית ג'1).

² מאחר וההשבחה הנבחנת בשומה זו הינה עקב אישורן של הקלות, בפרק זה מצוינות תמצית ההוראות התכנוניות שבתכניות החלות על מגרש הנכס, עובר לאישורן של ההקלות.

יגאל יוסף

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

- 2 מקומות חניה מקורים בשטח כולל של 33 מ"ר.

- בריכת שחיה.

8. רישוי

לפי החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה של הוועדה המקומית מיום 16.3.2022, הותרה הריסת כל הבניה הקיימת במגרש הנכס והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל קומת מרתף, עבור יחיד אחת (קוטג').

בנוסף התבקשו ואושרו ההקלות שלהלן:

- תוספת של עד 6% משטח המגרש.

- הקמת חצר אנגלית במרווח צידי מזרחי ברוחב 1.8 מ' ובשטח של 13 מ"ר, לעומת 1.5 מ' ו-10 מ"ר המותרים.

- הקמת גדר בגבול מגרש צידי מזרחי עד גובה 2.2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים.

- הקמת גדר בגבול מגרש צידי מערבי עד גובה 2.2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים.

- הקמת מדרגות חיצוניות לגישה למרתף שאינו משמש כמשרד.

להלן שטחי הבניה שהותרו לפי תכנית הבקשה להיתר:

קומה	מגורים	מרתף	בריכה	ממ"ד	טכני	חניה מקורה
מרתף		108.11	37.05		15.21	
קרקע	95.76			12.4		17.48
1	98.07					
סה"כ	193.83	108.12	37.05	12.4	15.21	17.48

9. מצב קנייני

9.1. להלן עיקר הפרטים מהעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 16.4.2023:

גוש : 6627

חלקה : 546

שטח החלקה : 500 מ"ר.

בעלות : קרן קיימת לישראל.

חכירה : ביום 3.1.2023 נרשמו איינהורן עדי ופרסלני איינהורן קרין מאיה

כבעלי זכות החכירה המהוונת, בחלקים שווים.

יגאל יוסף

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

10. עקרונות ושיקולים בשומה

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

ככלל, דרך המלך לחישוב השבחה מחייבת הערכת שווי המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, "מצב קודם" ו"מצב חדש", והשבחה 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, ניתן לקבוע השבחה לפי שוויה של התוספת בגינה נבחנת השבחה (שיטת הדלתא) (ערר (ת"א) 85092/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ (12.2.2020)).

במקרה הנדון אושרו מספר הקלות שמימושו אינו משנה את עיקר שווי המקרקעין, ולכן השבחה תיבחן בשיטת הדלתא.

כמו כן, באומדן השבחה יובאו בחשבון הגורמים והשיקולים שלהלן:

10.1. מיקומו של מגרש הנכס ברחוב המתנדב שבשכונת אפקה בתל אביב;

10.2. מאפייניו מגרש הנכס;

10.3. אפשרויות הבניה במגרש הנכס, עובר לאישורן של ההקלות, ולאחר אישורן;

10.4. ערכי שווי בסביבת הנכס, נכון למועד הקובע;

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

11. עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם

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

סכום השבחה בשומות הצדדים

מקור השבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיב (₪)	השבחה בשומת המבקשת (₪)
הקלות	16.03.2022	731,435	340,000

יגאל יוסף

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

11.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה

הקלה לתוספת שטח בניה- הובאה בחשבון תוספת שטח של 18.83 מ"ר, שתמומש בקומה א'.

הקלה להגדלת רוחב ושטח חצר אנגלית מזרחית- ההקלה מאפשרת שטח חצר מונמכת מורחבת (בהשוואה לרוחב מותר של 1.5 מ'), המאפשרת ניצול ואיכות תכנונית טובה יותר (החדרת אור ואוורור) מאשר "מצב קודם", לשטח מרתף אפקטיבי של 108 מ"ר.

הקלה להקמת מדרגות לכניסה נפרדת למרתף שלא לצרכי משרד- ההקלה לכניסה חיצונית למרתף מאפשרת שימוש וניצול יעיל יותר, ואיכות תכנונית לשטח המרתף, ובשל כך הובאה בחשבון השבחה בשיעור 5% לשטח מרתף של 108.12 מ"ר.

לעמדת שמאי המשיבה, ההקלות להקמת הגדרות בגבולות המגרש הצדדיים אינן משביחות.

ערכי שווי

לצורך קביעת השווי למר"א מבונה, מפנה שמאי המשיבה לנתונים שלהלן:

עסקאות מכר למגרשים בסביבת הנכס:

תאריך	גו"ח	כתובת	שכונה	שטח במ"ר	תמורה (ש"ח)
18.11.21	6627/625	מוטה גור 68	אפקה דרום	501	10,700,000
23.12.21	6627/556	עלומים 31	אפקה צפון	521	11,800,000
31.10.21	6628/371	קוממיות 46	אפקה דרום	523	12,800,000
26.10.21	6628/36	חיל המשמר 9	אפקה צפון	506	14,000,000
09.09.21	6628/205	מוטה גור 37	אפקה דרום	500	9,700,000
21.05.21	6627/558	הרכש 30	אפקה צפון	501	9,500,000
08.10.20	6627/582	מוטה גור 49	אפקה דרום	506	8,500,000
10.09.20	6627/593	מוטה גור 52	אפקה דרום	500	9,600,000
23.07.20	6627/544	המתנדב 37	אפקה צפון	500	10,000,000
30.04.20	6627/503	מוטה גור 40	אפקה דרום	522	9,717,500
13.02.20	6628/562	משמר הגבול 24	אפקה צפון	551	10,800,000
12.07.20	6627/546	המתנדב 41 ³	אפקה צפון	500	9,200,000

³. עסקה בנכס עצמו.

יגאל יוסף

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

ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בסביבה:

שמואל מכריע	שכונה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר (₪) מבונה (₪)
ארז כהן	אפקה דרום	6628/272	זליג 3	06.01.21	24,000
פלד	אפקה דרום	6628/389	שמיר 1	11.12.19	20,000
יפה	אפקה צפון	6626/124	הנוטר 26	27.11.19	23,000
טיגרמן	אפקה צפון	6628/40	חיל המשמר 12	27.02.19	22,500

נתוני היצע למגרשים, שפורסמו בחודש יולי 2022 בשכונת אפקה:

מקור	שטח מגרש	מיקום	מחיר מבוקש (₪)	שווי למ"ר קרקע (₪)
יד 2	540	המתנדב	15,400,000	28,519
יד 2	500	אפקה צפון	10,000,000	20,000
יד 2	500	אפקה	15,500,000	31,000
יד 2	506	המתנדב	15,500,000	30,632
תיווך נינווה	500	אפקה	10,500,000	21,000
תיווך נינווה	520	אפקה צפון	12,900,000	24,808
נדל"ן to-go	500	מוטה גור	10,000,000	20,000
נדל"ן to-go	500	חיל המשמר	14,200,000	28,400

על בסיס הנתונים שלעיל, ובהתאמה למאפייני הנכס, קובע שמאי המשיבה שווי של 24,500 ₪ למ"ר מבונה.

תחשיב ההשבחה

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ
הקלה כמותית	18.83	1.0	18.83
הגדלת חצר אנגלית- תוספת אור ואורור	108.12	0.05	5.41
הגדלת חצר אנגלית- שטח חורג מ- 1.5 מ'	1.71	0.125	0.21
מדרגות למרתף	108.12	0.05	5.41
סה"כ השבחה במר"א			29.85
שווי מר"א			24,500 ₪
השבחה			731,435 ₪

עמוד 7 מתוך 21

יגאל יוסף

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

11.2. עיקרי עמדת שמאי המבקשים

ערכי שווי

לצורך קביעת שווי מר"א מבונה, מפנה שמאי המבקשים לנתונים שלהלן:

- ניתוח עסקה בנכס הנדון מיום 12.7.2020, לפיה נרכשו הזכויות תמורת 9,200,000 ₪, כלהלן:

מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
מרתף בתכסית המבנה + חניה	108.12	0.7	75.684
עיקרי וממ"ד בקומת קרקע	108.12	1.0	108.12
עיקרי בקומה א' (השלמה ל- 35%)	66.88	1.0	66.88
עליית גג לפי תכסית המבנה	108.12	0.75	81.09
חניה מקורה	33	0.35	11.55
בריכת שחיה	35	0.35	12.25
חצר	323.88	0.3	97.164
סה"כ מר"א			452.738
תמורה בחוזה (₪)			9,200,000
שווי מ"ר מבונה במעוגל (₪)			20,000

- בשומה מכרעת שערך השמאי יוסף ברחוב שמגר 28 בת"א (גו"ח 6336/38) (להלן: **שומת שמגר**) נקבע שווי של 19,200 ₪ למר"א, נכון ליום 4.3.2020. הנכס כאן ממוקם בשכונת אפקה בעוד הנכס שבשומה המכרעת הינו בשכונת צהלה הנחשבת לטובה יותר. יודגש, כי השמאי המכריע אימץ את השווי המבונה שנקבע על-ידי שמאית המשיבה בהליך שם.

- בשומה מכרעת שערך השמאי פלד ברחוב שמיר 1 בת"א (גו"ח 6628/389) נקבע שווי מר"א מבונה של 20,000 ₪, נכון למועד 11.12.2019.

- בשומה מכרעת שערך השמאי עאלם ברחוב אפיקים 2 בת"א (גו"ח 6628/147), נקבע שווי מר"א מבונה של 15,000 ₪, נכון למועד 30.1.2019.

- בשומה מכרעת שערך השמאית וייס ברחוב אדירים 33 (גו"ח 6335/33) נקבע שווי מר"א מבונה של 15,500 ₪, נכון למועד 1.7.2020.

בשקלול כל האמור לעיל, ולאחר ביצוע התאמות נדרשות לנכס, נכון לעמדת שמאי המבקשת לקבוע שווי של 20,000 ₪ למר"א מבונה.

הקלה כמותית לתוספת שטח עד 6%

מקובלת קביעת שמאי המשיבה כי יש לחשב תוספת שטח של 18.83 מ"ר בקומה א'. עם זאת, יש להביא בחשבון כי במצב התכנוני הקודם ניתן היה להקים בשטח זה מרפסת

עמוד 8 מתוך 21

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

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

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

שמש, בהפרש השטחים שבין הקומות, כפי שהובא בחשבון בשומה מכרעת במימוש הקודם בנכס הנדון (במסגרת מימוש במכר), ולפי שווי אקוויוולנטי של 0.35, כפי שחושב בשומה המכרעת כאמור.

כמו כן, שטחי הבניה הנוספים הינם שטחי בניה שוליים. יודגש, כי בנוסף לכל שטחי הבניה המנוצלים במסגרת היתר הבניה קיימים עוד שטחי בנייה נרחבים הניתנים למימוש בעתיד במפלס הגג.

השבחה לשטח המרתף

הגדלת רוחב החצר מאפשרת אוורור וחדירת אור משופרים ביחס למצב התכנוני הקודם. הקלה זו הכרחית גם לצורך התקנת המדרגות החיצוניות המובילות לשטח המרתף.

בניגוד לטענת שמאי המשיבה, שטח המרתף המושבח הינו השטח המזרחי בלבד של קומת המרתף, שסמוך לחצר האנגלית המזרחית, ששטחו כ- 58 מ"ר, ואילו שטח המרתף המערבי (חדר משחקים, ממ"ד ומחסן), המנותק מהחצר האנגלית המזרחית ולו חצרות אנגליות נפרדות, אינו מושבח מאישור ההקלה.

כמו כן, לעניין הגדלת שטח החצר האנגלית, הרי שבהתאם לקביעת השמאי המכריע יוסף בשומת שמגר, יש להביא בחשבון הפסד של שטח חצר עילית, ובמקרה כאן השטח הנגרע הינו בהיקף של 6 מ"ר.

כניסה נפרדת למרתף- שמאי המבקשת מקבל את השטח ומקדם ההשבחה שנקבעו בשומת המשיבה.

מקדם לשטחים בהקלה

בניגוד לשטחי בניה מכוח תכנית מתאר, המהווים שטחי בניה לצמיתות, שטחי הבניה המאושרים בהליך של הקלה מוגבלים למשך חיי המבנה בלבד, וברגע שבית המגורים נהרס, השטחים שניתנו במסגרת ההקלה מבוטלים ולא ניתן לממשם אלא באישור הקלה נוספת, שיגרור תשלום היטל השבחה נוסף. לפיכך, נכון והגיוני לייחס לשטחים אלו משקל שישקף את מגבלת הזמניות.

בעררים הר/4-17/85183-1 ו- הר/17/85184 נדחו עררים על החלטת שמאי מכריע שהפחית 10% משווי שטחים שאושרו בהקלה.

בשל סביבתו היוקרתית של הנכס, שבה נהוג לייחס אורך חיים נמוך יותר לשטחים הבנויים, תובא בחשבון הפחתה בשיעור של 5%, בדומה לשיעור ההפחתה שנקבע בשומת שמגר.

יגאל יוסף

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

תחשיב ההשבחה

הקלה כמותית				
סה"כ	שוליות	מקדם	שטח (מ"ר)	רכיב
17.889	0.9	1.0	18.83	תוספת שטח עיקרי
(6.591)	1.0	0.35	18.83	הפסד שטח מרפסת
11.298				סה"כ מר"א להשבחה מהקלה כמותית
הקלות ביחס לשטחי מרתף				
2.9	-	0.05	58	הגדלת רוחב חצר אנגלית
(1.5)	-	0.25	6	הפסד שטח חצר עילי
5.406	-	0.05	108.12	כניסה נפרדת למרתף
6.806				סה"כ מר"א להשבחה ביחס לשטחי מרתף
18.104				סה"כ השבחה מהקלות במר"א
0.95				הפחתה להתכלות הקלות
₪ 20,000				שווי מר"א
₪ 340,000				השבחה

11.3. עיקרי תגובת שמאי המשיבה

ערכי שווי

מרבית העסקאות שהובאו בחשבון בשומת המשיבה נערכו למועדים קודמים בשנים 2020-2021 בעוד המועד הקובע בהליך כאן הינו 16.3.2022, ולכן יש לקחת מקדם התאמת זמן המבטא את עליית מחירי הקרקעות הניכרת בתקופה הנדונה, שהיא תקופת שיא במחירי הקרקעות בשכונות הצפוניות.

בהנחה זהירה של מקדם התאמת זמן של 12.5% לשנה, מהניתוח שהוצג בשומת המבקשת לעסקה שנערכה בנכס מתקבל שווי של 24,761 ₪, שהוא גבוה מהשווי שנקבע בשומת המשיבה.

בשומה המכרעת שנערכה לנכס כאן בשל המימוש במכר נקבע כי זכויות הבנייה הינן 389.6 מר"א בלבד, ואלה מגלמות שווי של 23,614 ₪ למר"א מבונה, עוד קודם להתאמת המועד.

לפי גישתנו, כפי שפורטה בשומת המשיבה והוצגה במהלך הדיון שקדם לשומה המכרעת כאמור, הבינוי המיטבי במגרש הינו בקומות שוות (עם חללים כפולים), ללא מרפסות, בדומה לבקשה להיתר הנדונה.

השומות המכריעות אליהן מפנה שמאי המבקשים, ברובן במיקומים שונים ונחותים ביחס לנכס הנדון, והן למועדים קובעים קודמים, בשנים 2019-2020 כך שנדרשת התאמת זמן מהותית.

עמוד 10 מתוך 21

יגאל יוסף

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

הטענה כי שכונת צהלה עדיפה על שכונת אפקה הצפונית אינה נכונה ולא הוכחה, ובכל מקרה, אין לערוך השוואות בין שכונות שונות כאשר קיימים נתוני שווי בשכונה הנדונה.

שכונת אפקה הדרומית נחותה ביחס לשכונת אפקה הצפונית.

הנכס ברחוב אפיקים 2 ממוקם על שדרות קק"ל, בכניסה הראשית לשכונה, ולכן מיקומו נחות משמעותית ממיקום הנכס הנדון.

הנכס ברחוב אדירים 33 גם הוא במיקום נחות ביחס לנכס הנדון, ואף ביחס למיקומים פנימיים בשכונת צהלה.

בשומה שערך השמאי המכריע פלד בעניינו של נכס ברחוב המתנדב 37 נקבע שווי של 28,000 ₪ למ"ר מבונה למועד 22.12.2021.

הקלה כמותית

הבינוי המיטבי ב"מצב קודם" הינו בקומות שוות עם חללים כפולים, ללא מרפסות, בדומה לבקשה להיתר הנדון, ולכן אין להביא בחשבון ב"מצב קודם" שווי למרפסות.

כמו כן, אין מניעה לבנות את שטחי ההקלה בקומה א' ובנוסף שטחי מרפסות.

ככל שלא תתקבל עמדה זו, בתחשיב ההקלות אין לקחת בחשבון זכויות בניה לא מנוצלות.

נשוא השומה הינו ההקלות שאושרו ע"י הועדה המקומית. לכן, תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה מתייחס לצורת הבינוי המבוקש הן ב"מצב קודם" והן ב"מצב חדש", הכולל בנוסף הקלות. לשם בחינת ההשבחה מההקלות יש לבחון את השטחים האפשריים בהתאם לבינוי המבוקש בבקשה להיתר.

לעניין זה, מפנה שמאי המשיבה להחלטה בערר הר/85039/10, בה נקבע במפורש כי במקרה בו האירוע מחולל ההשבחה הינו הקלה, הרי שאת ההשבחה יש לבחון ביחס להיתר הבניה המבוקש עם הקלה וללא ההקלה. עוד נקבע, שלא נמצא כל בסיס לטענה כאילו יש לשום ההשבחה לפי שווי מיטבי תיאורטי בהתעלם מהיתר הבניה שהתבקש.

בידוד- בעמ"נ 2396-08-16 יוסף נקר ובניו נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת נקבע, כי בחישוב היטל השבחה בגין הקלה ניתן לבודד את שווי מרכיבי הבינוי בגינם ניתנה ההקלה.

פס"ד זעירא- כטענה נוספת ניתן להשליך גם מפס"ד זעירא. למה הדבר דומה? מימוש חלקי של צמוד קרקע שמבקש הקלות כמותיות אבל לא מנצל את כלל זכויות הבניה במרתף ומבקש לקזזן בתחשיב ההשבחה. כמובן שתחשיב שכזה מאיין ההשבחה ונוגד את עקרון ההתעשרות.

ככל שכל הטענות שלעיל לא יתקבלו, יש לקחת לכל היותר מקדם מרפסת של 0.2, כאמור בשומה המכרעת במימוש הקודם בחלקה, ולערוך ניתוח שווי מ"ר מבונה בהתאם לזכויות הבנייה האקוויוולנטיות שנקבעו בשומה זו.

עמוד 11 מתוך 21

יגאל יוסף

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

שוליות שטחים

אין שוליות בתוספת השטחים וזאת לאור זכויות הבניה הנמוכות יחסית מכוח תכניות תקפות ומיקום הנכס הנדון- שכונת מגורים יוקרתית בה אוכלוסייה ממעמד סוציו אקונומי גבוה מאוד, המאופיינת בביקוש לשטחים גדולים.

ראיה נוספת לכך היא השכיחות הגבוהה של בקשות להקלה כמותית בסביבת הנכס הנדון. עוד ראו קביעתו של השמאי המכריע יפה בשומה שערך לנכס ברחוב הנוטר 26 שבגו"ח 6626/124.

הקלה להגדלת שטח החצר האנגלית

מקדם ההשבחה של 0.05 מגלם את העובדה ששטחי המרתף השונים אינם מושבחים מתוספת האור והאוורור בצורה זהה, אך שטח המרתף בכללותו, כולל שטחי המעבר נהנים מהגדלת רוחב החצר.

מקדם ההשבחה מגלם גם את אובדן החצר, ככל שקיים, וכי הגדלת שטח החצר האנגלית, הינה למעשה הגדלת שטח בנוי (מעין מרפסת נוספת לקומת המרתף), ובכך משביחה את הנכס.

כמו כן, שטח החצר שנגרע הינו שולי וזניח, ואינו מפחית משימושיות החצר שכן, בין היתר, הוא אינו בנוי במפלס החצר.

פקיעת הזכויות מכוח ההקלה

העובדה שבמועד הריסת הבית בעתיד הרחוק פוקע תוקף ההקלות, אין בה דבר וחצי דבר לסוגיית היטל השבחה. יש להפריד בין המישור התכנוני לבין המישור של חישוב היטל השבחה.

הפרקטיקה הנוהגת בהיטלי השבחה היא כי ניתן זיכוי עבור כל שטח שלגביו הוצא בעבר היתר בניה, ואין נפקא מינא אם ההיתר ניתן מכוח תכנית או הקלה.

אשר על כן, הכרעות השמאים המכריעים שלפיהן נקבע שווי "קצר מועד" בגין הקלה אינן עולות בקנה אחד עם הפרקטיקה והחוק כאחד.

עוד יצוין, שהכרעות אלו יוצרות קושי ניכר במישור הפרקטי לחישוב ההשבחה הנובעת מתכניות, בנכסים בהם ניתנו בעבר הקלות, שכן לשיטת הכרעות אלו, בחישוב ההשבחה במקרים אלו, יהיה צורך לבצע חישובים מסובכים וספקולטיביים לגבי משך הזמן הצפוי של חיי הבית. לו בשל סיבה זו יש לדחות את פרשנות שמאי המבקשים.

בנוסף, מפנה שמאי המשיבה לקביעתו של השמאי המכריע נדם בעניינו של נכס ברחוב אריה בן אליעזר 20, לפיה לא הוצגו נתונים מהם ניתן להסיק שהשוק מייחס שווי מופחת לזכויות שבהקלה בהשוואה לזכויות מתכנית, ושבבתים יוקרתיים נעשים לעיתים

עמוד 12 מתוך 21

יגאל יוסף

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

שיפוצים ותוספות אולם נשמרים אלמנטים שהותרו בעבר על-מנת להימנע מהצורך בבקשת הקלה נוספת.

עוד מפנה שמאי המשיבה להחלטה של השמאי המכריע יפה בעניינו של נכס ברחוב הנוטר 26 (גו"ח 6626/124) במסגרתה נקבע שאין לייחס שווי מופחת לזכויות שבהקלות מאחר והן אושרו לבניית בית חדש ולכן התקופה בה תנוצל ההקלה היא בהתאם למלוא החיים הכלכליים של הנכס, ושהשוק אינו מבדיל בין זכויות בניה שמומשו מכוח תכנית לבין זכויות בניה שמומשו בגין אישור הקלה.

ערר שהוגש על קביעתו זו של השמאי המכריע יפה נדחה (ערר/תא/81114/1220).

הקלה שניתנה הינה בעלת משמעות שווה בעת נתינתה ולכן יש לשום את ערכה בשוק ולא לפי הערך הסובייקטיבי לבעלים.

עוד מפנה שמאי המשיבה להחלטות של שמאים מכריעים שלא קיבלו הטענה להפחתה משווי זכויות שאושרו בהקלה (קציר, דיאמנט, רוזנברג, זיו).

מכיוון שמדובר במגרש להריסה ובנייה מחדש, הרי ששווי מ"ר מבונה הניתן בהקלה זהה לשווי מ"ר מבונה המגולם בעסקאות קרקע שכן משך החיים הכלכליים הינו כזה שהשוק אינו מבדיל ביניהם.

טענות רלוונטיות נוספות שנטענו בדיון :

- עוד קודם לאישורה של ההקלה ניתן היה לבנות בקומת הקרקע שטחים בהיקף של 25% משטח המגרש, ובקומה א' בהיקף של 10% משטח המגרש. מאחר ובהיתר הנוכחי מתבקשת בנייה בקומת הקרקע בהיקף של כ- 20% משטח המגרש, המסקנה היא ששטחי הקלה הכמותית התווספו בקומה א'.

- עם זאת, גם כאשר מממשים את כל תוספת שטחי הקלה הכמותית בקומה א', אין מניעה לבנות גם מרפסת גג, אלא שאז יש לוותר על השימוש בחלל כפול. המבקשת בחרה לבנות בשיטת החלל הכפול בשל העדפותיה כאמור ולא בשל מימוש שטחי ההקלה בקומה א'.

- הבינוי המיטבי הוא של שתי קומות זהות ולכן גם ב"מצב קודם" לא הייתה נבנית מרפסת גג בקומה א'. אך ככל שייקבע אחרת, הרי שגם בניתוח עסקאות ההשוואה יש להביא בחשבון מרפסת גג ושטח קומה א' קטן יותר, אשר בהכרח משפיע על השטח שניתן לבנות בגג.

- שמאי המבקשת לא הציג אסמכתא לטענותיו בעניין השוליות. על-פניו ברור שהשטחים הראשוניים שווים יותר, אך בשכונות הצפוניות אין שוליות וההיפך הוא הנכון, אנשים מוכנים לשלם יותר עבור שטחים גדולים יותר.

- שטח מרפסת הגג הינו מכוח התכניות הקודמות ולא מכוח תקנות.

עמוד 13 מתוך 21

יגאל יוסף

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

11.4. עיקרי תגובת שמאי המבקשים

- שווי מר"א מבונה שקבע שמאי המשיבה, גבוה משווי מר"א מבונה שקבע השמאי המכריע בהליך כאן בעניינו של נכס בשכונת צהלה, על-אף ששכונת צהלה עדיפה על שכונת אפקה.

- שמאי הצדדים מסכימים ששטחי הקלה מוקמו בקומה א', שכן ב"מצב קודם" העדיפות היא לבניית קומת קרקע גדולה ככל האפשר, והמשמעות היא, שאלמלא ההקלה הכמותית, שטחה של קומה א' היה קטן יותר, ובהפרש שבין השטח המבוקש בקומה א' לבין שטחה של קומה זו ללא הקלה, ניתן היה לבנות מרפסת גג.

לפיכך, בתחשיב השבחה בגין תוספת השטחים שבהקלה, יש להפחית את ההפסד של שטח מרפסת הגג.

- מהמידע שבבקשה להיתר ניתן ללמוד על אופן הבינוי ב"מצב חדש" ולא ניתן להסיק ממנו באשר לאופן הבינוי ב"מצב קודם", אך מתחשיב שמאי המשיבה עולה שגם לעמדתו השטחים שהתווספו הם בקומה א'.

- בשומת המבקשים לא בוצעה הפחתה משווי ההקלות בשל זכויות בניה מכוח תכניות עבר שלא מומשו.

- בתחשיב ההשבחה בגין הקלה הכמותית יש להביא בחשבון שהמדובר בשטחים שוליים ששווים נמוך משווי מר"א מבונה ממוצע. טענה זו מבוססת על מקובלות שמאיות לפיהן התרומה לשווי של המ"ר הנוסף הולכת ופוחתת.

- ההפחתות שבוצעו בשומת המבקשים בגין התכלות ההקלה, כמו גם בעניינה של החצר האנגלית, מבוססים על תחשיבים שבוצעו בשומות שערך השמאי המכריע בהליך כאן.

- יש להביא בחשבון שההרחבה של החצר האנגלית נדרשה לצורך מיקום הכניסה הנפרדת.

11.5. הכרעה

ערכי שווי

שמאי המשיבה קבע שווי של 24,500 ₪ למר"א מבונה, על-סמך עסקאות מהשנים 2020-2021, ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות למועדים קובעים בשנת 2019 ו-2021 ומחירים מבוקשים למגרשים מחודש יולי 2022.

מנגד, שמאי המבקשים טוען לשווי של 20,000 ₪ למר"א מבונה, וזאת על-סמך ניתוח העסקה שנעשתה בנכס עצמו בחודש יולי 2020 ובהתבסס על ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות למועדים קובעים בשנים 2019-2020.

לאור עליית המחירים המשמעותית במחירי המקרקעין שהחלה ברבעון השני של שנת 2021, אני מסכים עם שמאי המשיבה שלא ניתן להתבסס על ערכי השווי הנלמדים

עמוד 14 מתוך 21

יגאל יוסף

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

מעסקאות וכאלו שנקבעו בשומות מכריעות שלפני הרבעון השני של שנת 2021 מבלי להביא בחשבון את עליית המחירים.

לפיכך, לצורך קביעת השווי במועד הקובע של שומה זו, בחרתי לבחון השווי הנלמד מהעסקאות שלהלן, שחלקן צוינו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בסביבה, ושנערכו בסמוך למועד הקובע והן אינן במגרשים הסמוכים לצירי תנועה עיקריים:

מועד עסקה	רחוב	גו"ח	שטח מגרש (מ"ר)	תמורה בעסקה (₪)
26.10.21	חיל המשמר 9	6628/36	506	14,000,000
31.10.21	קוממיות 46	6628/371	523	12,800,000
18.11.21	מוטה גור 68	6627/625	501	10,700,000
23.12.21	עלומים 31	6627/556	521	11,800,000

יצוין, שלפי בדיקותיי, במגרשים שלעיל בנויים היו בתים ותיקים, שמרביתם אינם מממשים את מלוא שטחי הבניה האפשריים ולכן הובא בחשבון שהתמורה ששולמה בעסקאות הינה עבור שטח המגרש כריק ופנוי.

על המגרשים שלעיל חלות אותן התכניות המאפשרות בניה של שטחים עיקריים בשיעור של 35% משטח המגרש + קומת מרתף בתכנית קומת הקרקע + עליית גג מעל קומה א' + בריכת שחייה בשטח החצר ומקומות חניה מקורים.

בשומה שערכתי בענייני של הנכס כאן עקב מימוש במכר, נבחנו היתרים לבנייה חדשה שניתנו בסביבתו של מגרש הנכס מהם נלמד שהבניה המבוקשת בסביבה אינה בנייה סימטרית, ובהתאם לאותם היתרים הובא בחשבון שהשטח בקומה א' הינו בשיעור של 21% משטח המגרש ובקומה א'- 14% משטח המגרש. שטחה של עליית הגג חושב לפי 90% משטחה של קומה א'.

יצוין, כי בהתאם להסכמת שמאי הצדדים לפיה השטחים שהתווספו עקב אישורה של ההקלה, מוקמו בקומה א' אזי, אלמלא ההקלה, גם הבניה המבוקשת במסגרת היתר הבניה בנכס כאן, הינה בניה שאינה סימטרית, מעל קומת מרתף שהוא בהיקף קומת הקרקע (אין בנייה של עליית גג).

בהתאם לכך, גם ניתוח העסקאות שלעיל ייעשה לפי אותן הנחות באשר למאפייני הבניה, אך יובא בחשבון שהממ"ד ייבנה בקומת הקרקע (ולא בקומת המרתף), בדומה למבוקש בנכס, כך שבמגרש תיאורטי בגודל של 500 מ"ר, סך המר"א הינו כלהלן:

עמוד 15 מתוך 21

יגאל יוסף

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

מ"ר א	מקדם	שטח (מ"ר)	רכיב
70.2	0.6	117	קומת מרתף
117.0	1.0	117	קומת קרקע (21% + ממ"ד
70.0	1.0	70	קומה א' (14%)
9.4	0.2	47	מרפסת קומה א'
44.1	0.7	63	עליית גג (90% משטח קומה א')
10.5	0.3	35	בריכת שחיה
10.9	0.33	33	מקומות חניה מקורים
78.8	0.25	315	חצר
411			סה"כ (מעוגל)

ניתוח העסקאות שלעיל לפי צורת הבנייה והמקדמים שלעיל, מלמדת על המחיר למ"ר א מבונה ששולם בכל עסקה, כלהלן:

מועד עסקה	כתובת	גו"ח	שטח מגרש (מ"ר)	מ"ר א	מחיר למ"ר א (ש"ח)
26.10.21	חיל המשמר 9	6628/36	506	415	33,734
31.10.21	קוממיות 46	6628/371	523	426	30,047
18.11.21	מוטה גור 68	6627/625	501	411	26,034
23.12.21	עלומים 31	6627/556	521	424	27,830

ממוצע המחירים בעסקאות שלעיל, שנערכו ברבעון האחרון של שנת 2021 הינו - 29,411 ₪.

בנוסף, להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בשכונה:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	רחוב	מועד קובע	שווי מבונה (ש"ח)
וייס	6628/865	קוממיות 2	13.04.22	27,000
יפה	6628/45	חיל המשמר 22	10.11.21	25,000
פלד	6627/544	המתנדב 37	22.12.21	28,000

לאור הנתונים שלעיל, ובהתאמה למיקומו של מגרש הנכס, נכון לעמדתי לקבוע שווי של 27,000 ₪ למ"ר א מבונה, נכון למועד הקובע.

הפסד שטח מרפסת

שמאי המבקשים מפחית מתוספת השווי עקב אישורה של ההקלה הכמותית את הפסד שטח המרפסת שבקומה א'.

לאור מאפייני הבנייה הא-סימטרית שנלמדו מהיתרי בניה שניתנו בסביבה כאמור, ולפיהם גם נותחו העסקאות, אני מקבל טענתו זו של שמאי המבקשים.

עמוד 16 מתוך 21

יגאל יוסף

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

יצוין, כי לפי הפסיקה בעמ"נ 3657-10-19 אברמסון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (11.6.2020), במקרים בהם הגריעה מהשווי שב"מצב קודם" קשורה בהקלה שאושרה, הרי שבתחשיב ההשבחה עקב אישורה של ההקלה יש להביא בחשבון גריעת שווי זו.

ומאחר וב"מצב קודם" השימוש המיטבי כולל את הבניה של מרפסת בקומה א', הרי שתוספת השטחים עקב אישורה של ההקלה הכמותית, מקטינה בהכרח את שטחה של מרפסת זו, וכשם שבתוספת שטחי בנייה בהקלה, שממוקמים בקומת הקרקע נכון להביא בחשבון את הפסד שטח החצר, הרי שבמקרה בו תוספת השטחים מוקמה בקומה א', נכון להביא בחשבון את הפסד שטח המרפסת שבקומה זו.

שוליות

שמאי המבקשים מפחית 10% משווי תוספת השטחים שהתווספו עקב אישורה של ההקלה הכמותית בשל שוליות.

איני מקבל הטענה.

סך השטחים העיליים המותרים בקומת הקרקע ובקומה א' הינם בהיקף של 175 מ"ר, ובסביבתו של מגרש הנכס, לעמדתי, שוויה של תוספת של כ- 20 מ"ר בקומות אלה אינה קטנה בהשוואה לשווים של השטחים האחרים.

עוד יצוין, כי ההקלה הכמותית של 6% מכונה בעגה התכנונית כ- "תוספת לשיפור תכנון", וכשמה כן היא- מאפשרת שיפור של התכנון בהשוואה לזה האפשרי מכוח התכנוניות החלות על מגרש הנכס. ולכן, גם אם מתקיימת שוליות כלשהי בשוויה של תוספת השטחים, הרי שזו מתקזזת עם השיפור התכנוני שהיא מאפשרת, התורם לשווי הנכס מעבר לתוספת השווי שמקורה בתוספת השטחים.

כניסה נפרדת למרתף

שמאי הצדדים אינם חלוקים בעניינה של ההקלה שאפשרה כניסה נפרדת/חיצונית לקומת המרתף (השבחה בשיעור של 5% לכל שטח המרתף), ואני מקבל עמדתם.

חצר אנגלית

שמאי הצדדים אינם חלוקים שההקלה שאפשרה את הרחבת רוחבה של "החצר האנגלית" המזרחית (מרוחב של 1.5 מ' ל- 1.8 מ') השביחה את מגרש הנכס. שמאי המשיבה קבע תוספת שווי של 5% לשטחי המרתף כולם וכן השבחה נוספת בשל הרחבת שטחה של "החצר האנגלית" עצמה.

שמאי המבקשים אינו חולק על שיעור ההשבחה בשטחי המרתף אך טוען שנכון ליחס ההשבחה רק לחלק משטחי המרתף הסמוכים ל"חצר האנגלית", ושתוספת שטח "החצר

עמוד 17 מתוך 21

יגאל יוסף

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

האנגלית" הינה על-חשבון הקטנת שטח החצר העילית ולכן אין להביא בחשבון השבחה בשל רכיב זה.

ההשבחה של השטחים במרתף בשל הרחבת שטחה של "החצר האנגלית" הינה בשל תוספת האור והאוויר. בחינת תכנית הבקשה להיתר בעניינה של קומת המרתף מלמדת, שמלבד החצר המזרחית, תוכננו 3 "חצרות אנגליות" נוספים, שתיים בצידו המערבי של המרתף ואחת נוספת בצידו הדרומי.

כמו כן, קומת המרתף כוללת שלושה חללים עיקריים: האחד- חדר משחקים הממוקם בצד המזרחי של קומת המרתף, והשניים הנוספים- מחסן וחלל משחקים נוסף בצד המערבי של הקומה, והם נהנים כאמור משתי "חצרות אנגליות" נוספים. בין החלל המזרחי לאלו שבצד המערבי ישנו מעבר ברוחב של 1.46 מ'.

בנתוני תכנון אלו של קומת המרתף, אני מקבל את טענת שמאי המבקשים לפיה הרחבת "החצר האנגלית" המזרחית משביחה רק את החלל המזרחי שבקומת המרתף, שלפי בדיקותיי, שטחו דומה לזה שנקבע על-ידי שמאי המבקשים (58 מ"ר).

כמו כן אני מקבל את טענת שמאי המבקשים שאין לחשב השבחה בשל תוספת שטח חצר לקומת המרתף, מאחר ותוספת זו גורעת משטח החצר העילית. אציין, כי איני מקבל את טענת שמאי המשיבה לפיה התרומה של תוספת שטח החצר לקומת המרתף גדולה מההפסד שמקורו בהקטנת שטח החצר העילי.

התכלות ההקלות

שמאי המבקשים מפחית 5% משווי ההקלות שאושרו בשל התכלותם של הקלות בתום חייו הכלכליים של הבית שייבנה.

מנגד נטען על-ידי שמאי המשיבה שאין להביא בחשבון הפחתה זו בשל הטעמים שלהלן:

- הפרקטיקה הנוהגת בהיטלי השבחה היא כי ניתן זיכוי עבור כל שטח שלגביו הוצא בעבר היתר בניה, ואין נפקא מינא אם ההיתר ניתן מכוח תכנית או הקלה.
- קושי פרקטי בחישוב ההשבחה הנובעת מתכניות, בנכסים בהם ניתנו בעבר הקלות, המחייב ביצוע חישובים מסובכים וספקולטיביים לגבי משך הזמן הצפוי של חיי הבית.
- החלטות של שמאים מכריעים שלא הפחיתו משווי ההקלות, בין אם בשל העמדה לפיה שוק המקרקעין אינו מבחין בין זכות מכוחה של תכנית לזכות מכוחה של הקלה, ובין אם בשל הקביעה שהזכות מכוחה של הקלה הינה לצמיתות.

בהחלטה בערר (ת"א) 85115/13 כגן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (17.12.2019) נבחנה טענה זו על-ידי ועדת הערר, וזאת במסגרת השגות שהגישה הוועדה המקומית על החלטת שמאי מייעץ להפחית משוויין של זכויות שהתקבלו בהקלה, בשל רכיב ההתכלות.

עמוד 18 מתוך 21

יגאל יוסף

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

בהחלטתה דחתה ועדת הערר את ההשגות וקבעה, כי: "קביעתו של השמאי המייעץ כי יש לייחס לזכויות שניתנו בהקלה שווי מופחת, התבססה על התפיסה המשפטית, שעליה אין חולק, שלפיה הקלה עומדת בתוקפה רק כל עוד ההיתר שבגדרו ניתנה עומד בתוקפו, ואילו במצב שבו המבנה מכוח ההיתר נהרס וההיתר אינו עומד עוד בתוקף - פוקעת מאליה ההקלה... נזכיר בהקשר זה כי זכויות מוקנות בתכנית עומדות בתוקפן לעולם כאמור, וניתן לבנותן ולהרסן וחוזר חלילה, ללא הגבלה, אך היטל השבחה משולם פעם אחת בלבד בעת המימוש הראשון (בין בבניה ובין במכר). להבדיל, זכויות מכח הקלה ניתנות להיתר קונקרטי והן פוקעות עם הריסת הנכס...".

כמו כן דחתה ועדת הערר את הטענה לפיה הערכת השמאי המייעץ את אורך חייו של הנכס הן בגדר ספקולציה, וקבעה, כי: "אף בטענה זו אין ממש. מבחינה משפטית כאמור אין מחלוקת על כך שההקלה תפקע עם הריסת הנכס. השמאי נדרש להעריך האם לעובדה זו יש השפעה על המחיר שיהיה נכון קונה סביר לשלם בגין זכויות אלה. על מנת לעשות כן השמאי לא נדרש להתנבא בשאלה מתי יהרס הנכס בפועל, אלא נדרש לכלי שמאי נפוץ, הכולל הערכה בדבר משך חיי הנכס או ליתר דיוק אורך חייו הכלכליים. המונח חיים כלכליים של נכס הוא מונח שמאי מוכר ושגור, אשר לא למותר לציין כי שמאי הועדה המקומית עושים בו שימוש מעשה יום יום. ההערכה בדבר משך החיים הכלכליים של נכס, לעולם אינה מבוססת על כך שהמבנה אכן ייהרס בפועל בתום החיים הכלכליים, וזאת מטבע הדברים ובשים לב לכך שכשמה כן היא – הערכה, הבוחנת פרמטרים רלוונטיים בעיניו של קונה סביר ולא מבקשת לצפות התנהגות קונקרטית של הנישום הספציפי. השאלה היא מהו המחיר שקונה סביר יהיה נכון לשלם בגין זכויות שניתנות בהקלה כאשר הערכה אובייקטיבית של אורך חיים כלכליים של נכס היא לזמן קצוב כזה או אחר. הטענה שלפיה הערכת משך חיים כלכליים של נכס היא ספקולציה, כמוה כטענה שהדיסיפלינה השמאית כולה היא ספקולציה, ואין בידינו לקבלה...".

וכן ראה לעניין זה החלטה דומה בערר (ת"א) 85184/17 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' לביא (פורסם בנבו, 17.2.2020).

עוד ראוי להפנות בעניין זה להחלטה בערר (מרכז) 45/16 גבאי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הוד השרון (22.6.2017), במסגרתה נקבע, כי העובדה ששולם בעבר היטל השבחה בגין זכויות שאושרו בהקלה, אינה גורמת לכך שזכויות אלה יהפכו לזכויות מוקנות.

מההחלטות שלעיל נלמד, שהעמדה לפיה אין להפחית משווי זכויות שאושרו בהקלה בשל הטענה שעסקינן בזכויות המוקנות לצמיתות, ו/או בשל הטענה שההפחתה כרוכה בתחשיבים ספקולטיביים באשר לאורך חייו הכלכליים של הבית, אינה יכולה לעמוד.

לעניין התייחסות שוק המקרקעין לזכויות מכוח הקלות אציין, שאכן, קיים קושי בהוכחה ששווין של זכויות מכוח הקלות שונה מזה של זכויות מכוח תכנית, הן בשל העובדה שזכויות מכוח הקלות אינן "מוצר" הנסחר בשוק בנפרד מזכויות שמכוח תכנית, והן

עמוד 19 מתוך 21

יגאל יוסף

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

מהטעם שאם קיים הבדל בשווי הרי שהוא בשיעור נמוך, שאינו ניתן לבידוד משאר הפרמטרים הרבים המשפיעים על שווי של נכס מקרקעין אחד בהשוואה לנכס מקרקעין אחר.

עם זאת, לעמדתי, במקום בו הוראה תכנונית תורמת לשווי של נכס, קונה מרצון יהא מוכן לשלם תמורה גבוהה יותר עבור הקנייתה של הוראה זו לצמיתות, בהשוואה למקרה בו ההוראה מוגבלת בזמן, וכשם ששווין של זכויות תכנוניות שהן במעמד של "מעין-מוקנות", או של זכויות תכנוניות שנקבעו בתכנית הכוללת הוראת פקיעה, סביר שהינו נמוך משווין של זכויות מוקנות, כך גם בעניינן של זכויות שהן מכוחן של הקלות.

ובשל כל האמור לעיל, אני מקבל את ההפחתה שקבע שמאי המבקשים.

יצוין, כי לצורך תמיכה בעמדתו הפנה שמאי המשיבה גם להחלטתו של השמאי המכריע יפה בעניינו של נכס ברחוב הנוטר 26 (גו"ח 6626/124) שהיא מיום 14.5.2018. אלא שבשומה מאוחרת יותר שערך השמאי המכריע יפה, מיום 14.2.2023, בעניינו של נכס ברחוב חיל המשמר 22 (גו"ח 6628/45) נקבע, שלאור מספר החלטות של ועדות ערר, הרי שעל-אף שמדובר בבניה חדשה תובא בחשבון הפחתה של 10% משווי הזכויות שאושרו בהקלה.

תחשיב ההשבחה

סה"כ	מקדם	שטח	מהות ההשבחה
15.06	0.8 ⁴	18.83	הקלה כמותית
5.41	0.05	108.12	כניסה חיצונית למרתף
2.90	0.05	58.00	הרחבת "חצר אנגלית" מזרחית
23.37			סה"כ השבחה במר"א
22.20			הפחתה להתכלות הקלות (0.95)
27,000			שווי מ"ר מבונה (שח)
599,400			השבחה במעוגל (שח)

⁴ . מגלם את הפסד שטח המרפסת בקומה א'.

יגאל יוסף

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

12. השומה

לאחר שבחנתי את כלל המידע המפורט לעיל, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה כי
ההשבחה החלה במגרש הנכס מושא שומה זו עקב אישורן של ההקלות, הינה כלהלן:

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
הקלות	16.03.2022	599,400	299,700

לסכומי היטל ההשבחה שבטבלה לעיל, יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת
השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

