

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

12 בדצמבר 2023
מספר מינוי: 1362-2023
מספרנו: 1179

המשיבה, הועדה המרחבית לתו"ב שרונים
באמצעות השמאים
גיא שרת ואבי פרס
guy@press-sharet.co.il

לכבוד
המבקשים, חגי ונטלי בן אליהו
באמצעות השמאי
שחר פרנק
shamaut88@gmail.com

ג.א.ג,

שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 8018 חלקה 90 (חלק) רחוב ההסתדרות 19, אבן יהודה

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סע' 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל השבחה כתוצאה מאישורה של בקשה להיתר הכוללת הקלות.

היטל השבחה נדרש עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 20210115.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לחישוב השבחה הינו 30/08/2021, מועד החלטת הועדה המקומית לאישור ההקלות.

2.2 סיוור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 21/11/2023.

2.3 ביום 11/09/2023 התקיים דיון בשיחת וידאו, בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

3. פרטי הנכס

מהות	בית צמוד קרקע כחלק מדו משפחתי
גוש	8018
חלקה	90
שטח החלקה	1,001 מ"ר
שטח קרקע מיוחס לנכס הנדון	551 מ"ר (בהתאם להיתר הבניה)
שטח בנוי בנכס הנדון (*)	212.13 מ"ר (ק"ק + ק"א) + 7.50 מ"ר מקלט (ק"ק) + מרתף 141.74 מ"ר
חלק ברכוש המשותף	1/2
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב ההסתדרות 19, אבן יהודה

(*) כולל השטחים שאושרו בהיתר הבניה המהווה את המימוש הנדון (10.80 מ"ר בק"ק + 67.81 מ"ר בק"א).

4. תיאור הסביבה והנכס

4.1 תיאור הסביבה

הנכס ממוקם ברחוב ההסתדרות 19, בשכונת הגבעה, במרכז אבן יהודה. רחוב ההסתדרות הינו רחוב דו סטרי מרכזי, המחבר בין רחוב האלון בצפון לרחוב המייסדים בדרום. האזור מאופיין בבניה צמודת קרקע ותיקה לצד חדשה, של בתים חד/דו משפחתיים בני 1-2 קומות. באזור פיתוח סביבתי מלא.

4.2 תיאור החלקה והנכס

חלקה 90 בגוש 8018 בשטח 1,001 מ"ר, בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, עם חזית מזרחית לרחוב ההסתדרות וחזית דרומית לרחוב הגבעה. על החלקה בית מגורים דו משפחתי, כאשר הנכס הנדון הינו יחידת הדיור הצפונית, לה מיוחס שטח קרקע של 551 מ"ר. יחידת הדיור הנדונה בנויה בשתי קומות מעל קומת מרתף ומקורה גג רעפים.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

5. המצב התכנוני

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

5.1 מצב קודם

5.1.1 תכנית הצ/122

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2389 ביום 24/11/1977. התכנית מסמנת את הנכס הנדון כאזור מגורים א', עבורו הוגדרו הזכויות הבאות:

מספר יח"ד למגרש	1	2 (במבנה אחד)
שטח מגרש מינימלי	450 מ"ר	750 מ"ר
אחוזי בניה לקומה	30%	30%
מספר קומות	1 על עמודים או קוטג'	2 על הקרקע או 1 על עמודים
סה"כ אחוזי בניה	40%	40%
שטח בנייני עזר	15 מ"ר	25 מ"ר

5.1.2 תכנית הצ/6/122

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2483 ביום 30/11/1978. מטרת התכנית היא לשנות את טבלת האזורים של תכנית מתאר הצ/122. עבור אזור מגורים א' נקבע בין השאר:

- קווי הבניין - קדמי - כמסומן בתשריט, צדדי - 3 מ', אחורי - 6 מ'.
- השטח המותר עבור בנייני עזר הינו 5% משטח המגרש (כולל מוסך לרכב פרטי). בבניין הנבנה בצמוד קרקע תותר הקמת בנין עזר במבנה אחד ובנפרד מהבניין העקרי.

5.1.3 תכנית הצ/6/122 א'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2726 ביום 09/07/1981. מטרת התכנית היא הגדלת שטח בנייני העזר בתכנית הצ/122 מ- 15 מ"ר לבית בודד או 25 מ"ר לבית דו משפחתי ל- 5% משטח המגרש.

5.1.4 תכנית הצ/6/122 ב'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2726 ביום 09/07/1981. התכנית מתייחסת לאזור מגורים א' וקובעת קווי בניין צדדיים לבתי מגורים דו משפחתיים הבנויים בשתי חלקות נפרדות.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

5.1.5 תכנית הצ/6/122/ג'

- דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2855 ביום 07/10/1982.
- התכנית קובעת הוראות להקמת בריכות שחיה פרטיות באזור מגורים א'. להלן עיקרי ההוראות:
- גודל מגרש מינימלי להקמת בריכה - 750 מ"ר.
 - קווי בנין - שפת הבריכה תהיה מרוחקת מגבול המגרש בקווי הבנין עפ"י תכנית ובנוסף להם 10% (ריצוף). הריצוף סביב הבריכה וכל המתקנים הדרושים להפעלתה לא יבלטו אל מחוץ לקווי הבנין החוקיים.
 - מרחק מבית המגורים - המרחק המינימלי בין בית המגורים והבריכה יהיה 4 מ'.
גודל הבריכה - לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי והמבנים ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק.

5.1.6 תכנית הצ/6/122/1/1/ד'

- דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 3240 ביום 22/08/1985.
- התכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים לבנייני מגורים.
- עבור אזור מגורים א' נקבעו עיקרי ההוראות כמפורט:
- במגרשי מגורים לבתים בודדים, דו משפחתיים או טוריים צמודי קרקע, תותר בניית קומת מרתף בשטח של עד 50 מ"ר ליח"ד, ובתנאי שכל חדרי העזר השונים ימוקמו במרתף.
 - השימושים המותרים - מקלט, מחסן לכלי בית ולכלי גינה, חדר מכונות למזוג אויר, חדר משחקים ותחביבים וחניה פרטית.

5.1.7 תכנית הצ/200/1/1/ד'

- דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 3643 ביום 30/03/1989.
- התכנית קובעת הוראות בניה לסככות חניה לרכב פרטי באזור מגורים א' צמודי קרקע.

5.1.8 תכנית הצ/100/1/1/ד'

- דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 3681 ביום 17/07/1989.
- התכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים באזור מגורים א'. להלן עיקרי ההוראות:
- שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) ויקבע עפ"י קו היקף הקומה שמעליו.
 - במרתף ירוכזו כל חדרי העזר והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בבניינים חדשים שייבנו עפ"י תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקים, למעט סככת חניה לרכב פרטי, כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל המגרש או בעיות ניקוז.

עמוד 4 מתוך 17

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.
- לא תורשה התקנת מטבח במרתף.
- הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד.

5.1.9 תכנית הצ/100/1/1 א'

- דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4799 ביום 29/08/1999.
- התכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים והשימושים בהם בכל שטח המועצה המקומית אבן יהודה ומבטלת את תכנית הצ/100/1/1.
- להלן עיקרי ההוראות במגרשים לבניה צמודת קרקע:
- תותר קומת מרתף אחת, כאשר שטחה לא עולה על שטח קומת הקרקע שמעליה.
 - תותר הקמת קומת מרתף בקו בניין אפס, בתנאים המצטברים הבאים:
 - קומת המרתף משמשת לחניה בלבד.
 - חלקי המרתף החורגים מקונטור קומת הקרקע שמעליו לא יבלטו מפני הקרקע הסופית.
 - ינתן פתרון לניקוז המגרש.
 - המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הכניסה למרתף תהיה מאותו מבנה.
 - גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מ'.
 - המרתף ישמש לשטחי שירות ולצרכי המשפחה בלבד.
 - שטח המרתף יתווסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש עפ"י תכנית אחרת.

5.1.10 רישוי

בהתאם להיתר בניה מספר 8252 מיום 05/07/1995, אושרה הקמת יחידת מגורים ראשונה בבית דו משפחתי 134.24 מ"ר + ממ"ד 7.50 מ"ר, מרתף 141.74 מ"ר + חניה 19.80 מ"ר + גדרות 86 מ"א + הריסות.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

5.2 מצב חדש - הקלות

בישיבת מליאת הועדה מספר 2021017 מיום 30/08/2021, אושרה בקשה להיתר מספר 20210115 עבור תכנית שינויים להיתר מספר 8252 מיום 16/05/1995. שינוי 0.00 מהיתר - במקום 46.00 בנוי 45.15, תוספת שטח מגורים, שינויים פנימיים, שינוי חזיתות + הקלות. במסגרת הבקשה אושרו ההקלות הבאות:

- הקלה על פי קו רחוב קדמי קיים - מבוקש 4.53 מ' במקום 5.00 מ'.
- הקלה בתכסית - מבוקש 31.41% במקום 30% המותרים.
- הקלה בניוד שטחים בין הקומות - 7.77 מ"ר מקומה א' לקומת קרקע.
- הקלה בכניסה חיצונית למרתף.

להלן פירוט השטחים שאושרו בבקשה להיתר:

קומה	עיקרי			שירות		
	קיים	מוצע	סה"כ	מקלט קיים	מרתף קיים	חניה מוצע
מרתף					141.74 מ"ר	
קרקע	134.24 מ"ר	10.08 מ"ר	144.32 מ"ר	7.50 מ"ר		1.45 מ"ר
קומה א'		67.81 מ"ר	67.81 מ"ר			
סה"כ	134.24 מ"ר	77.89 מ"ר	212.13 מ"ר	7.50 מ"ר	141.74 מ"ר	1.45 מ"ר

6. שומות הצדדים

אירוע	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשים
הקלות	112,109 ₪	29,931 ₪ (*)

(*) לחילופין: חלופה א' - 30,539 ₪, חלופה ב' - 32,015 ₪.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7. עמדות הצדדים

7.1 עמדת המשיבה

- בגין ההקלה לכניסה חיצונית למרתף, הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 0.10, בהתבסס על שומות מכרעות כמפורט:

מקדם השבחה	ישוב	גו"ח	שמאי מכריע
0.10	כפר יונה	8120/225	דנה שיחור
0.10	כפר יונה	8120/46	אבישי זיו
0.10	כפר יונה	8120/268	אלי כהן
0.10	כפר יונה	8120/275	ארז כהן
0.10	פרדסיה	8002/804	דורית פריאל
0.10	קדימה	7815/114	גבע בלטר
0.10	אבן יהודה	9127/84	דורית פריאל
0.10	תל מונד	7787/316	שושי שרביט
0.10	אבן יהודה	8015/431,432	יצחק ברמן
0.10	קדימה	8037/96	דוד טיגרמן

לעניין זה יש לציין כי המרתף אינו שטח שירות קלאסי (כגון חניה ומחסן), אלא שטח מעין עיקרי, שבו מותר שימוש כחדר משחקים או חדר משפחה. בהתאם לכך, הכניסה הנוספת תורמת רבות לפונקציונליות שלו, ובהתאם לכך תורמת לשוויון.

- בגין ההקלה בתכנית וניוד שטח מקומה א' לקומת הקרקע, הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון בשיעור 0.10, מעבר לאובדן חצר, זאת בהתבסס על שומה מכרעת של יעקב פז (גו"ח 8041/21).

- בגין ההקלה על פי קו רחוב קידמי קיים, לא נוצרה השבחה ו/או שגולמה ביתר ההקלות.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- הובא בחשבון שווי של 7,500 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על עסקאות השוואה ובהתחשב במיקום הנכס הנדון ובעלויות המחירים בשנים 2021-2022.
להלן פירוט עסקאות השוואה¹:

תאריך	גו"ח	שטח	מס' יח"ד	מחיר	שטח אקו'	מקדם זמן	שווי מ"ר מבונה
07/12/2021	8014/130	500 מ"ר	1	3,100,000 ₪	365.8 מ"ר	1.039	8,809 ₪
06/12/2021	8017/197	190 מ"ר	1	1,400,000 ₪	228.3 מ"ר	1.039	6,376 ₪
11/11/2021	8017/198	190 מ"ר	1	2,300,000 ₪	228.3 מ"ר	1.042	10,502 ₪
10/11/2021	8017/198	190 מ"ר	1	2,300,000 ₪	228.3 מ"ר	1.042	10,503 ₪
23/08/2021	9127/139	404 מ"ר	1	3,150,000 ₪	364.8 מ"ר	1.051	9,075 ₪
19/07/2021	9127/144	329.5 מ"ר	1	3,000,000 ₪	310.2 מ"ר	1.055	10,202 ₪
18/05/2021	8017/196	380 מ"ר	2	3,220,000 ₪	456.5 מ"ר	1.062	7,488 ₪
04/05/2021	9127/90	330 מ"ר	1	3,050,000 ₪	310.6 מ"ר	1.063	10,439 ₪
15/02/2021	9127/86	259.5 מ"ר	1	2,700,000 ₪	261.1 מ"ר	1.072	11,081 ₪
03/01/2021	9127/63	329.5 מ"ר	1	3,100,000 ₪	310.2 מ"ר	1.076	10,758 ₪
30/11/2020	8018/20	1,599 מ"ר	4	7,600,000 ₪	1,167.3 מ"ר	1.080	7,033 ₪
20/10/2020	9126/71	329 מ"ר	1	2,600,000 ₪	306.6 מ"ר	1.085	9,197 ₪
18/09/2020	9127/87	399 מ"ר	1	2,970,000 ₪	348.2 מ"ר	1.088	9,282 ₪
09/09/2020	9127/63	659 מ"ר	2	4,950,000 ₪	630.4 מ"ר	1.089	8,552 ₪
02/07/2020	8014/176	450 מ"ר	1	2,800,000 ₪	335.8 מ"ר	1.097	9,146 ₪
ממוצע							9,200 ₪

בדיון שהתקיים, שמאי המשיבה טענו כי השווי שהביאו בחשבון בשומתם נמוך מדי, כיוון שביצעו הפחתה למיקום שלא לצורך. הנכס נמצא באזור הוותיק והמבוסס של אבן יהודה, והשווי שמביאים בחשבון באזור זה כיום הוא 11,000 ₪ למ"ר מבונה.
- תחשיב ההשבחה:

הקלה בכניסה חיצונית למרתף	
שטח מרתף ללא מ"ד	141.71 מ"ר
מקדם שיפור תכנון	0.10
שווי מ"ר מבונה	7,500 ₪
השבחה	106,282 ₪
הקלה בתכסית והקלה לניוד שטחים מקומה א' לקרקע	
שטח מנייד	7.77 מ"ר
מקדם שיפור תכנון בניכוי הפסד חצר	0.10
שווי מ"ר מבונה	7,500 ₪
השבחה	5,827 ₪
השבחה	112,109 ₪

¹ שמאי המשיבה מסרו כי אין בידם חוזים, אך ההנחה היא שככל שקיימים בתים בעסקאות השוואה הם אינם תורמים לשווי, כך שהעסקאות משקפות שווי מגרשים ריקים.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.2 עמדת המבקשים

הקלה בגין כניסה חיצונית למרתף

- הכניסה החיצונית למרתף כבר קיימת ומדובר בהכשרה של הקיים.
- עפ"י סעיף 3.8.16.2 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל-1970, עולה כי במרתף ששטחו גדול מ- 100 מ"ר, המשמש כחלק מדירת מגורים, קיימת חובה ליציאה נוספת נפרדת. מאחר וחוק התכנון והבניה מחייב יציאה נפרדת, וגובר על הוראות תכנית הצ/100/1/1/א, אין מקום לחייב השבחה בגין ההקלה.

שמאי המשיבה הציגו בתגובה התייחסות של היועץ המשפטי לועדה (עו"ד עדי עדני). בהתאם לחוות הדעת, סעיף 3.8.16.2 לתקנות התכנון והבניה קובע כי במרתפים ששטחם גדול מ- 100 מ"ר ומשמשים חלק מדירת מגורים, נוסף על דרך המוצא מהבנין או מהדירה, תהיה יציאה אל מחוץ הבניין דרך דלת הנפתחת אל מחוץ לבניין או חלון ממ"ד. תכנית המרתפים אינה אוסרת חלון, אבל אם רוצים יציאה נפרדת מהמרתף ולא רק חלון, זו בוודאי הקלה המחייבת תשלום היטל השבחה. התקנות לא מקנות את הזכויות, אלא רק קובעות שצריך דלת או חלון ונדרשת הוראה לכך בתכנית. מניסיון העבר, מעולם לא נטען בוועדות כי התקנות הן אלה שהתירו כניסה חיצונית למרתף.

שמאי המבקשים השיב מנגד, כי פרשנות היועץ המשפטי של הועדה אינה נכונה. התקנות מאפשרות לפתוח במרתף דלת או חלון וניתן לבחור בדלת. הבית הנדון נבנה לפני התקנת התקנות (1998) ולכן הכניסה החיצונית נובעת מהתקנות ואין מקום לחייב היטל השבחה בגין אישורה.

- ככל וטענה זו לא תתקבל, יש לחשב את ההשבחה כדלקמן:
 - במצב קודם, עפ"י תכניות הצ/100/1/1-ו- הצ/100/1/1/א, הותרה קומת מרתף לשטחי שירות וצרכי משפחה בלבד, בתכנית קומת הקרקע ובגובה 2.2 מ' ו- 2.4 מ' (בהתאמה). כלומר, ההקלה אינה משנה את השימושים ואת גובה המרתף, אלא מהווה שיפור תכנוני בקומת המרתף.
 - בהתחשב בנתוני המרתף הקיים בנכס הנדון (שאינו ניתן להגבהה ו/או הרחבה), מקדם ההשבחה בגין כניסה חיצונית למרתף, צריך להיות מחושב ביחס לשווי מרתף בגובה 2.2 מ' לשימוש שטחי שירות וצרכי משפחה, וביחס לנכס הנדון.
 - מקדם ההשבחה הראוי לשיפור תכנוני בגין כניסה חיצונית למרתף הוא 0.10. בהתחשב במקדם שווי מרתף 0.40 במצב קודם, מתקבל מקדם שווי 0.44 למרתף במצב חדש. הוצגה רשימה של שומות מכרעות בהתייחס להקלה זהה, בהן נקבע מקדם השבחה עבור כניסה חיצונית למרתף בשיעור 4% ו- 5%, למעט שומה מכרעת של הח"מ באבן יהודה (גו"ח 8024/372), בה נקבע מקדם השבחה 10%.

עמוד 9 מתוך 17

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- להלן תחשיב ההשבחה במ"ר אקוויוולנטי:

שטח מרתף	141.74 מ"ר
מקדם השבחה	0.04
תוספת שטח אקו'	5.67 מ"ר

הקלה בתכסית והקלה בניוד שטחים מקומה א' לקומת הקרקע

- אין מחלוקת כי השטחים המבוקשים בהקלות אלה חופפים.
- בהחלטת ועדת ערר 8007/14 **ועדה מקומית לתו"ב דרום השרון נ' תמר בירם**, נקבע כי יש להביא בחשבון את מכלול ההקלות כמקשה אחת.
- בהתחשב בבינוי הקיים והמוצע, הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון בשיעור 0.05, ומקדם עלויות התאמה בגין בינוי חדש על יסן בשיעור 0.80.
- בהתחשב בעובדה כי מקדם השווי האקוויוולנטי בין הקומות זהה (1.0) וכי השטח המנויד הינו על חשבון שטח החצר (מקדם שווי 0.25), מתקבלת השבחה שלילית, כמפורט.

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח מנויד מקומה א' לקומת הקרקע	7.77 מ"ר	1.00	7.77 מ"ר
שטח לאחר ניוד בקומת הקרקע בניכוי שווי חצר	7.77 מ"ר	0.75	5.83 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו'			1.94 מ"ר
מקדם שיפור תכנון		0.05	
מקדם עלויות התאמה לבינוי חדש על יסן		0.80	
סה"כ תוספת שטח אקו'			0.08 מ"ר

- בשומה מכרעת של אוולין דודזון (גו"ח 8057/117) להקלה לניוד, נקבע שאין השבחה.
- לחילופין, ככל שהטענה שלעיל לא תתקבל, יש להביא בחשבון כי ההקלה בתכסית, מיוחסת ל- 7.77 מ"ר בהתפלגות שימושים מוצעת כמפורט: 6.32 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע ו- 1.45 מ"ר לחניה.

להלן תחשיב ההשבחה במ"ר אקוויוולנטי כמפורט:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי	6.32 מ"ר	0.75	4.74 מ"ר
שטח חניה	1.45 מ"ר	0.05	0.07 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו'			4.81 מ"ר
מקדם שיפור תכנון		0.05	
מקדם עלויות התאמה לבינוי חדש על יסן		0.80	
סה"כ תוספת שטח אקו'			0.19 מ"ר

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

הקלה בקו רחוב קדמי קיים 4.53 מ' במקום 5.0 מ'

- בהתאם לפרוטוקול החלטת הועדה, הקלה זו נוצרה בעקבות הפקעה ששינתה את קווי הבנין וגבולות המגרש, כאשר מידות הבית בקומת הקרקע תואמות היתר קיים.
- בהתאם לכך, מקובלת שומת המשיבה לפיה אין להביא בחשבון השבחה בגין הקלה זו.

תפוגת זכויות שאושרו בהקלה

- שמאי המשיבה לא הביאו בחשבון את הצורך להביא בחשבון שווי מופחת להקלות, עקב פקיעתן, עם תום חייו הכלכליים של הנכס.
- ביסוס לצורך להביא בחשבון את התכלות ההקלות, ניתן למצוא הן בפסיקה² והן בהחלטות ועדת ערר³.
- בהתחשב בעובדה שהנכס נבנה עפ"י היתר מיום 05/07/1995, הובא בחשבון שבנייתו הסתיימה בשנת 1997. אורך חייו הכלכליים של הבית נאמד ב- 50 שנה, כך שיש להביא בחשבון כי תום חייו הכלכליים הוא בשנת 2047. בהתאם לכך, יש להביא בחשבון דחיה של 26 שנה מהמועד הקובע, בשיעור היוון 6%, כך שמתקבל מקדם הפחתה להתכלות ההקלות בשיעור 0.78.

שמאי המשיבה טענו בתגובה כי ברוב המוחלט של המקרים, התכלות הקלה מובאת בחשבון רק באזורים יוקרתיים כגון הרצליה פיתוח. אבן יהודה אינה מהווה אזור יוקרתי ברמה של הרצליה פיתוח ודומיה, כאשר מחיר הקרקע בה נמוך בעשרות אחוזים, כך שאין להביא בחשבון מקדם הפחתה להתכלות הקלות בתחשיב ההשבחה.

שמאי המבקשים השיב מנגד כי התכלות הקלות לא מובאת בחשבון רק במקומות יוקרתיים כמו הרצליה פיתוח. קיימות שומות מכריעות והחלטות ועדת ערר ממקומות נוספים שונים. כך לדוגמא, בשומה מכרעת של אוולין דודזון (גו"ח 8057/117) בישוב קדימה, הובא בחשבון מקדם התכלות הקלות בשיעור 0.86, עבור מבנה שבנייתו הסתיימה בסביבות שנת 1997 (יתרת החיים במועד ההקלה קצרה יותר).

² בית המשפט המחוזי בחיפה בהליך מס' 00/914 ג'דעון החזקות בע"מ נ' עיריית חיפה.
³ ערר 16/45 אברהם ולטיסיה גבאי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון, עררים הר/16/85282 16/85283 הועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' גיא חלמיש.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

ערכי שווי

- המשיבה הביאה בחשבון שווי של 7,500 ₪ למ"ר מבונה, לאחר התאמה לזמן ומיקום, בהתבסס על 15 עסקאות השוואה. בשומת המשיבה נפלה טעות, כיוון שהביאה בחשבון התאמה לזמן למועד מאוחר יותר מהמועד הקובע. בהתאם לניתוח מתוקן של העסקאות (כולל התאמה לבינוי חד/דו משפחתי), מתקבל שווי של 7,000 ₪ למ"ר מבונה, כמפורט:

תאריך	גו"ח	שטח	מס' יח"ד נמכר	מחיר	שטח אקו'	מקדם זמן	מקדם חד/דו משפחתי	שווי מ"ר מבונה
07/12/2021	8014/130	500 מ"ר	1	₪ 3,100,000	365.8 מ"ר	0.986	0.90	₪ 7,525
06/12/2021	8017/197	190 מ"ר	1	₪ 1,400,000	228.3 מ"ר	0.987	1.00	₪ 6,051
11/11/2021	8017/198	190 מ"ר	1	₪ 2,300,000	228.3 מ"ר	0.990	1.00	₪ 9,976
10/11/2021	8017/198	190 מ"ר	1	₪ 2,300,000	228.3 מ"ר	0.990	1.00	₪ 9,977
23/08/2021	9127/139	404 מ"ר	1	₪ 3,150,000	364.8 מ"ר	1.001	0.90	₪ 7,779
19/07/2021	9127/144	329.5 מ"ר	1	₪ 3,000,000	310.2 מ"ר	1.006	1.00	₪ 9,728
18/05/2021	8017/196	380 מ"ר	2	₪ 3,220,000	459.5 מ"ר	1.014	1.00	₪ 7,107
04/05/2021	9127/90	330 מ"ר	1	₪ 3,050,000	310.6 מ"ר	1.016	1.00	₪ 9,978
15/02/2021	9127/86	259.5 מ"ר	1	₪ 2,700,000	261.1 מ"ר	1.027	1.00	₪ 10,617
03/01/2021	9127/63	329.5 מ"ר	1	₪ 3,100,000	260.8 מ"ר	1.033	1.00	₪ 12,278
30/11/2020	8018/20	1,599 מ"ר	4	₪ 7,600,000	1,167.3 מ"ר	1.037	1.00	₪ 6,754
20/10/2020	9126/71	329 מ"ר	1	₪ 2,600,000	306.6 מ"ר	1.043	1.00	₪ 8,845
18/09/2020	9127/87	399 מ"ר	1	₪ 2,970,000	348.1 מ"ר	1.047	0.90	₪ 8,043
09/09/2020	9127/63	659 מ"ר	2	₪ 4,950,000	630.4 מ"ר	1.049	1.00	₪ 8,234
02/07/2020	8014/176	450 מ"ר	1	₪ 2,800,000	335.8 מ"ר	1.058	0.90	₪ 7,940
ממוצע								
₪ 8,722								
0.80	מקדם התאמה למיקום (*)							
₪ 7,000	שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון במעוגל							

(*) הנכס ממוקם ברחוב ההסתדרות המהווה ציר תנועה מרכזי במושבה (ולראיה פסי ההאטה בסמוך לנכס, שנועדו להאט את תנועת הרכבים ברחוב).

- ביסוס לשווי שלעיל, ניתן למצוא בשומות מכריעות כמפורט:

שם	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	מקדם זמן	שווי מ"ר מבונה מתואם
עומר סרחאן	8016/432	08/07/2020	₪ 5,130	1.057	₪ 5,424
ברק שורצברד	9228/108	11/05/2022	₪ 7,352	0.965	₪ 7,096
ברק שורצברד	8017/180	28/09/2022	₪ 6,544	0.946	₪ 6,191

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

תחשיב השבחה

מצב קודם			
תאור	שטח	מקדם	שטח אקו'
מרתף בגובה 2.2 מ' כשטח שירות ללא כניסה חיצונית	141.74 מ"ר	0.40	56.70 מ"ר
ממ"ד בקומת קרקע (לפי ניצולו בהיתר)	7.50 מ"ר	0.00	0.00 מ"ר
עיקרי קומת קרקע	134.24 מ"ר	1.00	134.24 מ"ר
עיקרי קומה א'	77.89 מ"ר	1.00	77.89 מ"ר
חניה	21.25 מ"ר	0.30	6.38 מ"ר
חצר	388.01 מ"ר	0.25	97.00 מ"ר
סה"כ שטח אקו' במצב קודם			372.20 מ"ר
מצב חדש			
תאור	שטח	מקדם	שטח אקו'
מרתף בגובה 2.2 מ' כשטח שירות עם כניסה חיצונית	141.74 מ"ר	0.44	62.37 מ"ר
ממ"ד בקומת קרקע (לפי ניצולו בהיתר)	7.50 מ"ר	0.00	0.00 מ"ר
עיקרי קומת קרקע	136.55 מ"ר	1.00	136.55 מ"ר
שטח מיוחס לניוד מקומה א' לקומת קרקע	7.77 מ"ר	1.05	8.16 מ"ר
עיקרי קומה א'	67.81 מ"ר	1.00	67.81 מ"ר
חניה	21.25 מ"ר	0.30	6.38 מ"ר
חצר	385.70 מ"ר	0.25	96.43 מ"ר
סה"כ שטח אקו' במצב חדש			377.68 מ"ר
תוספת שטח אקו'			
			5.48 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			
			7,000 ₪
מקדם הפחתה להתכלות הקלות			
			0.78
השבחה			29,931 ₪

תחשיב השבחה חלופי בשיטת הדלתא

תחשיב ב'	תחשיב א'	מהות השבחה
0.19 מ"ר	0.08- מ"ר	הקלה בתכסית קומת הקרקע
5.67 מ"ר	5.67 מ"ר	הקלה בכניסה חיצונית למרתף
5.86 מ"ר	5.59 מ"ר	סה"כ תוספת שטח אקו'
0.78	0.78	מקדם הפחתה להתכלות הקלות
7,000 ₪	7,000 ₪	שווי מ"ר מבונה
32,015 ₪	30,539 ₪	השבחה

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

8. הכרעה

הקלה בקו בניין קדמי

הצדדים מסכימים כי במקרה הנדון ובהתחשב בהיתר הקודם שניתן לבית הקיים, ההשבחה בקו בניין קדמי אינה משביחה, ואני מקבל הסכמתם.

הקלה לניוד 7.77 מ"ר מקומה א' לקומת הקרקע והקלה בתכסית 31.41% במקום 30%

- הצדדים מסכימים כי שתי הקלות אלה חופפות ואני מקבל הסכמתם.
- מקדם השווי שניתן לשטחי בניה בקומת הקרקע זהה למקדם בקומה א'. ניוד שטח לקומת הקרקע והגדלת תכסית, גם אם יש בו משום שיפור תכנוני, מלווה בהקטנת חצר ולכן אני סבור שאינו משביח.

הקלה בגין כניסה חיצונית למרתף

- שמאי המבקשים הפנה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התש"ל 1970, בהן נקבע כי במרתף ששטחו מעל 100 מ"ר, המשמש כחלק מדירת מגורים, קיימת חובה ליציאה נוספת. לפיכך, לגישתו, הכניסה הנוספת למרתף מחויבת על פי התקנות ולכן לא חייבת בהיטל השבחה. מנגד, המשיבה הציגה עמדה של היועץ המשפטי לוועדה, עו"ד עדי עדני, לפיה קיימות חלופות נוספות ליציאה מהבניין, כגון חלון, ואין חובה להתקין דלת חיצונית.

- אני מקבל את עמדת המשיבה. המרתף הוקם מכח היתר משנת 1995 בו אושרו חלונות במרתף, כך שנראה כי קיימת דרך מילוט מהמרתף שאינה מתוך הדירה. לא נטען כי הוועדה המקומית דרשה התקנת דלת יציאה לשם הסדרת מילוט מהמרתף, ולכן נראה שמדובר בבקשה הנובעת מצרכי המבקשים. במקרה הנדון, מדובר בהכשרת כניסה חיצונית שכבר הוקמה, יתכן שכבר בעת הקמת הבניין (לא נטען אחרת). בהתאם לכך, אני סבור כי במקרה זה יש לחייב בגין ההקלה המתירה כניסה חיצונית למרתף ומבלי להביא בחשבון עלויות התאמה.

- שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם השבחה בשיעור 10% משווי מ"ר מבונה ושמאי המבקשים מביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 10% משווי מ"ר מרתף במקדם שווי 0.40, קרי מקדם השבחה בשיעור 4% משווי מ"ר מבונה. בהתחשב בשימושים המוגבלים המותרים במרתף ובגובהו 2.20 מ' בלבד, אני סבור כי מקדם ההשבחה הראוי הוא 7.5% משווי מ"ר מבונה.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

ערכי שווי

- שמאי המשיבה מביאים בחשבון שווי של 7,500 ₪ למ"ר מבונה (בדיון טענו לשווי גבוה יותר) ושמאי המבקשים מביא בחשבון שווי של 7,000 ₪ למ"ר מבונה. שני הצדדים מסתמכים על אותן עסקאות השוואה. שמאי המבקשים טען כי מקדם התאמת הזמן שהובא בחשבון בשומת המשיבה שגוי ותיקונו יביא לשווי של 7,000 ₪ למ"ר מבונה.
- בחנתי את כל נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון ע"י הצדדים ומצאתי כי אכן מקדם התאמת הזמן בשומת המשיבה שגוי, אך אני סבור שלנתוני ההשוואה במקרה זה אין צורך במקדם התאמה לזמן.
- שני הצדדים הביאו בחשבון הפחתה למיקום הנכס הנדון בשיעור של כ- 20% ביחס לנתוני ההשוואה. אני סבור שמקדם זה מופרז. מיקום הנכס הנדון איכותי ולכן יובא בחשבון מקדם הפחתה למיקום בשיעור 10% בלבד.
- להלן ניתוח נתוני השווי:

תאריך	ג"ח	שטח	מחיר	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה
07/12/2021	8014/130	500 מ"ר	₪ 3,100,000	353.8 מ"ר	₪ 8,763
06/12/2021	8017/197	190 מ"ר	₪ 1,400,000	239.4 מ"ר	₪ 5,849
11/11/2021	8017/198	190 מ"ר	₪ 2,300,000	239.4 מ"ר	₪ 9,608
10/11/2021	8017/198	190 מ"ר	₪ 2,300,000	239.4 מ"ר	₪ 9,608
23/08/2021	9127/139	404 מ"ר	₪ 3,150,000	382.2 מ"ר	₪ 8,242
19/07/2021	9127/144	329.5 מ"ר	₪ 3,000,000	334.5 מ"ר	₪ 8,969
18/05/2021	8017/196	380 מ"ר	₪ 3,220,000	478.8 מ"ר	₪ 6,726
04/05/2021	9127/90	330 מ"ר	₪ 3,050,000	335.0 מ"ר	₪ 9,105
15/02/2021	9127/86	259.5 מ"ר	₪ 2,700,000	282.1 מ"ר	₪ 9,571
03/01/2021	9127/63	329.5 מ"ר	₪ 3,100,000	334.5 מ"ר	₪ 9,268
30/11/2020	8018/20	1,599 מ"ר	₪ 7,600,000	1,151.3 מ"ר	₪ 6,601
20/10/2020	9126/71	329 מ"ר	₪ 2,600,000	334.0 מ"ר	₪ 7,784
18/09/2020	9127/87	399 מ"ר	₪ 2,970,000	377.9 מ"ר	₪ 7,859
09/09/2020	9127/63	659 מ"ר	₪ 4,950,000	669.0 מ"ר	₪ 7,399
02/07/2020	8014/176	450 מ"ר	₪ 2,800,000	330.6 מ"ר	₪ 8,469
		ממוצע			₪ 8,255
		מקדם התאמה למיקום			0.90
		שווי מ"ר מבונה מתואם במעוגל			₪ 7,430

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

התכלות הקלות

- שמאי המבקשים טוען כי יש להביא בחשבון שווי מופחת להקלות, עקב פגיעתן עם תום חייו הכלכליים של הנכס. לטענתו, יש להביא בחשבון אורך חיים כלכליים של 50 שנה לנכס הנדון, ולאור סיום בנייתו בשנת 1997, יש להביא בחשבון יתרת חיים כלכליים של 26 שנה מהמועד הקובע, כך שבהתאם לשיעור היוון 6%, מתקבל מקדם התכלות הקלות 0.78. שמאי המשיבה טוענים כי יש להביא בחשבון התכלות הקלות רק באזורים יוקרתיים כגון בהרצליה פיתוח, אך לא באזור פחות יוקרתי כמו אבן יהודה.
 - בהתאם להכרעות קודמות שלי, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשים כי עם תום החיים הכלכליים של המבנה, פוקעות ההקלות. עם הריסת המבנה וככל שבעלי הזכויות יבקשו לנצל זכויות להקלה בשנית, ידרשו לפרסום הקלה מחדש ולהתמודד מול התנגדויות שיתכן שיוגשו ואף ידרשו לשלם היטל השבחה.
- במספר החלטות ועדת ערר ובהן **הר/13/85115 עדי ולירון כגן נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה** נקבע:

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.

שיעור ההפחתה להתכלות הקלה תלוי ביתרת חייו הכלכליים של הנכס, כאשר זו נגזרת ממועד הקמת הבית, מצבו ואופי האזור אליו הוא משתייך. לאור האמור לעיל, ובהתאם למצבו הטוב של הבית הנדון, כפי שעלה מהביקור בו, תובא בחשבון יתרת חיים כלכליים של 30 שנה מהמועד הקובע. חישוב מקדם ההתכלות הינו לפי היחס שבין שווי לתקופה מוגבלת של 30 שנה לעומת שווי לצמיתות, כאשר מקדמי ההיוון חושבו בריבית של 6%. לאור האמור, מקדם ההתכלות המתקבל הוא 0.826.

תחשיב השבחה (הקלה בגין כניסה חיצונית למרתף)

שטח המרתף	141.74 מ"ר
מקדם השבחה	0.075
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,430
מקדם התכלות הקלות	0.826
השבחה	₪ 65,241

ארז כהן – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

9. שומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור ההקלות במסגרת הבקשה להיתר, היא כדלקמן:

מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
30/08/2021	₪ 65,241	₪ 32,621

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך, לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע