אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6389 חלקה 136

רח' לח"י 6

שכונת "שעריה", פתח תקווה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 28 מאי, 2026
מספר מינוי: 2604-2025
מספרנו: 735. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר יהונתן תמיר
באמצעות השמאי, מר יעקב מגן
בדוא"ל jacob@jmagen.co.il

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה
באמצעות השמאי, מר יניב שירן
בדוא"ל yanivshiran1@gmail.com

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6389 חלקה 136
רח' לח"י 6
שכונת "שעריה", פתח תקווה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 24/02/2026 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. <u>מטרת השומה:</u>

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: אישור תכניות פת/1273, פת/14/2000 ופת/2000/א' – מימוש בדרך של מכר – בקשה מידע מוקדם ("פרה-רולינג").

2. <u>המועדים הקובעים לשומה:</u>

2.1. 02/07/1986 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית פת/1273.

2.2. 15/05/1992 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית פת/14/2000.

2.3. 13/05/1999 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית פת/2000/א'.

3. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 09/03/2026 ע"י החתומה מטה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות:	קרקע עליה בית מגורים ותיק אשר הורחב במשך השנים
גוש:	6389
חלקה:	136
שטח חלקה[1]:	692 מ״ר
השטח המיוחס למושא השומה[2]:	346 במ״ר
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רח׳ הלח״י 6, שכונת ״שעריה״, פתח תקווה.

5. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

5.1. הנכס שבנדון ממוקם בשכונת ״שעריה״, שהינה שכונה ותיקה הממוקמת בחלק הדרומי של העיר. השכונה מאופיינת בבנייה רוויה לצד צמודי קרקע בבנייה ותיקה.

5.2. רחוב הרב הלח״י, דו סטרי, ללא מוצא, כאשר הגישה אליו מרחוב דוד רזיאל.

5.3. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר: כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

תצ״א סביבת הנכס



[1] עפ״י העתק רישום מפנקס הזכויות.

[2] עפ״י הסכם שיתוף מיום 08/05/2025.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. הנכס הנדון מהווה את המחצית הצפונית של חלקה 136 בגוש 6389. שטח החלקה הרשום 692 מ״ר וצורתה רגולרית, דמוית מלבן.

6.2. גבולות החלקה כדלקמן:

מצפון – חלקה 135, עליה מבני מגורים בבניה צמודת קרקע.

ממזרח – חזית לרח׳ לח״י ומעברו בתי מגורים בבניה צמודת קרקע.

ממערב – עורף החלקה, פונה לחלקה 140 עליה בתי מגורים בבניה צמודת קרקע.

מדרום – חלקה 137, עליה מבני מגורים בבניה צמודת קרקע.

6.3. השטח המיוחס למושא השומה הינו המחצית הצפונית של החלקה ששטחה 346 מ״ר ועליה בית מגורים ותיק בן קומה אחת וחדר יציאה לגג.

תמונת הנכס



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן תכניות בניין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

<u>מצב קודם:</u>

7.1. תכנית **פת/3/1002/ב**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1722 מיום 20/05/1971.

עפ"י תשריט התכנית החלקה שבנדון מסווגת בייעוד "אזור מגורים ב'".

מרפסת פתוחה – אותו חלק ממרפסת סגורה משלושה צדדים, בעומק שאינו עולה על 1.5 מ' וכן אותו חלק ממרפסת סגורה מצד אחד או משני צדדים בעומק שאינו עולה על 1.8 מ'.

בהתאם לטבלת החלוקה לאזורים זכויות הבניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי –	650 מ"ר
זכויות בניה לקומה –	25%
מס' קומות –	2 או 3
אחוז בניה מקסימלי בקומת עמודים כולל שטח חדר מדרגות מהשטח המותר בבניה –	60%
קווי בניין –	5 מ' קדמי, 6 מ' אחורי ו-1/5 מרוחב המגרש לצדדים מינימום 3 מ' ולא יותר מ-4 מ'.
הערות אחרות –	מותר תוספת 3% לנספחים

מבני עזר – למגרש לדירה אחת יותרו מבני עזר וביתני אשפה בנוסף לשטח הבניה המותר עד 6 מ"ר, ולבית מעל דירה אחת יותר 12 מ"ר. גובה בנייני העזר לא יעלה על 2.1 מ'.

7.2. תכנית **פת/3/1002/ד**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1922 מיום 31/05/1973.

מטרת התכנית לתקן ולהגביל הוראות בניה.

הנכס שבנדון מסווג כאזור מגורים ב'.

הוראות בניה –
תותר בניה בשיעור 27.5% לקומה ובסה"כ 82.5% מעל לקומת עמודים מפולשת. סגירת מרפסות השירותים והמטבח לא תחשב באחוזי הבניה לפי החלטת הועדה המקומית.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.3. תכנית **פת/10/1002**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2085 מיום 23/01/1975.

התכנית קובעת כי הצפיפות באזור מגורים ב' הינה 12 יח"ד לדונם.

7.4. תכנית **פת/1273**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3347 מיום 17/06/1986.

התכנית קובעת הוראות בניה על גגות בניינים.

הועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג ובגובה שלא עולה על 2.5 מ'.

בבניינים חדשים או בבניים שקיבלו היתר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, יכלל השטח הבנוי לחדרי היציאה גג כחלק מזכויות הבניה המותרות על פי תכנית המתאר.

בבניינים קיימים או בבניינים שקיבלו היתר בניה עד לתאריך מתן תוקף לתכנית זו, תיהיה רשאית הועדה המקומית לאשר בניתם של חדרים על הגג בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י התקנות.

7.5. תכנית **פת/2/2000**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3478 מיום 06/09/1987.

התכנית קובעת שטחי בניה למרתפים.

בבתי מגורים חד או דו משפחתיים או טורי צמודי קרקע, תותר בניית מרתף לשימושים הבאים: מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים ופינות תחביב למשפחה. שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר.

בבנייה רוויה תותר בניית מרתפים לשימושים הבאים: מחסנים פרטיים או חדרי משחק לדיירים בלבד. שטח המרתף יקבע לפי 3 מ"ר ליח"ד ולא יותר מקונטור המבנה. שטח זה אינו כולל מקלט, חניה וחדרי הסקה ומכונות.

תותר חניה תת קרקעית בקו בניין 0 בהסמכת השכן.

7.6. תכנית **פת/1/1271**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3568 מיום 03/07/1988.

התכנית קובעת הוראות בניה למרפסות סוכה בבניינים משותפים.

שטח בניה מקסימלי למרפסת סוכה הינו 3 מ"ר ליח"ד, המרפסת לא תפנה לחזית הרחוב או לרחובות במגרש פינתי.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.7. תכנית **פת/במ/14/2000**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3998 מיום 30/04/1992.

התכנית משנה את הצפיפות באזורי מגורים ב' ו-ג'.

בבניה חדשה מותר:

1. 9 יח"ד לדונם נטו בשטח כולל של 110%. תוספת 2 יחידות דיור נוספות לדונם נטו לבניית 3 חדרים ובשטח 75 מ"ר מירבי על אחת.
2. במקרה של פינויים 10 יח"ד לדונם נטו בשטח כולל של 110%, תוספת של 2 יח"ד לדונם נטו בנות 3 חדרים בשטח מירבי של 75 מ"ר.

במקרה שמתקבל מס' יח"ד לא שלם, יעוגל המספר כלפי מעלה.

במקרה של תוספת 2 יח"ד בנות 3 חדרים לדונם שאינו שלם, יעוגל מס' היח"ד כלפי מעלה מ-0.5 יח"ד ומעלה.

הוראות הבניה יחולו על בניית מגורים חדשים.

7.8. תכנית **פת/2000**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4004 מיום 14/05/1992.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה שבנדון מסווגת בייעוד "צפיפות מגורים בינונית".

תכליות ושימושים רלוונטיים: בנייני מגורים, הועדה רשאית לאשר משרד, סטודיו, חדר עבודה למקצועות חופשיים הגרים באותו בית ובתנאי שהנ"ל מהווה חלק מדירת המגורים ושטחו אינו עולה על 30 מ"ר, בנייני עזר, מגרשי חניה ומוסך.

הוראות בניה –

מגרש מינימלי:	650 מ"ר עם חזית באורך 18 מ'
שטח בניה באחוזים לקומה:	30%
מס' קומות:	4
קווי בניין:	4 מ' לצדדים ו-6 מ' לאחור
מס' יח"ד לדונם נטו:	9-11 בהתאם לשיעור ההפקעה (25%-40%).

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.9. תכנית **פת/1279/א'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4236 מיום 04/08/1994.

התכנית מאפשרת בבניין מגוריעם שמותר לבנות חדרים על הגג לפי תכנית פת/1273, בניית חדרים על הגג על דירות בקומה העליונה של מבנה מדורג ובניה שתיהיה נסיגה של לפחות 1 מ' מכל פאות המבנה.

7.10. תכנית **פת/מק/2000/ד**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997.

התכנית מהווה שינוי לתכנית מקומית פת/2000 ומהווה שינוי להוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי ושינוי בקווי הבניין.

- פרגולות – בבתים משותפים תותר הקמת פרגולות עד שולי מעקות הגג. לא יורשה כיסוי.
- תוספת מעליות ומדרגות חירום למבנה קיים – תותר תוספת מעלית למבנה הקיים בעורף הבניין או בצדדיו במרחק של עד 2 מ' מגבול החלקה.
- בניה בקיר משותף – תותר באזורים מגורים ב' וב'1 ומסחרי בהסכמת בעלי החלקות, אדריכל העיר והועדה המקומית.
- העברת אחוזים מקומה לקומה – יותר ניוד בין הקומות ללא שינוי בגובה וקווי הבניין. תכסית המבנה (עיקרי + שרות) באזורי מגורים א' ב' ג' וצמודי קרקע תהיה 45%.
- קווי בניין למרתפים – יותר קו בניין 0 למרתף (למעט מגורים א', זאת בתנאי נקיטת אמצעים לאבטחת הנכס הגובל) בתנאי שאין הבלטה כלשהי של המרתף מעל לפני הקרקע הטבעיים.
- הבלטת גזוזטראות – יותר להבליט גזוזטראות לפחות 2.5 מ' מעל למפלס המדרכה מעבר לקו הבניין הקדמי שנקבע בתכנית וכן יותר להבליט גזוזטראות הנמצאות לפחות 2.5 מ' מעל לקרקע מעבר לקו הבניין האחורי שנקבע בתכנית – עד 2 מ' או 40% מהמרווח האמור, הכל לפי הבליטה הקטנה.
- העברת אחוזים מקומה לקומה – תתאפשר העברת זכויות בניה בין הקומות בתנאי ששטחי הבניה הכוללים ללא שינוי, ללא חריגה מקווי הבניין, ללא חריגה בגובה המבנה, באישור אדריכל ותכסית הבניה בקרקע (עיקרי + שרות) באזור מגורים א', ב', ג', צמודי קרקע תהיה 45%.
- קווי בניין למרתפים – במגורים א' ואי מיוחד, יהיה לפי קונטור הבניין או קווי הבניין במגרש, לפי הגבוה מביניהם.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.11. תכנית **פת/2000/א'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4745 מיום 28/04/1999.

התכנית קובעת הוראות בדבר היקף שטחי שרות בצמודי קרקע, קביעת שינויים בהוראות ביחס לחדרי יציאה לגג וביחס למרתפים.

חדרי יציאה לגג:

- תותר בניית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 60 מ"ר בתנאי שלא תותר בניה במרחק שפחות מ-2 מ' ממעקה הגג. בגג שרוחבו אינו עולה על 8 מ' המרחק יהיה לפחות 1.5 מ', בחלק שרוחבו קטן מ-8 מ' ניתן יהיה לבנות ב"שקע" קו בניין 0 מהמעקה (כאשר לא פונה לחזית הרחוב).
- החדר יהיה חלק בלתי נפרד מהיח"ד שמתחת ולא יהווה יח"ד נפרדת.
- אם למבקש זכויות בקרקע המאפשרות לו לבנות בשטח שמעל ל-2 יח"ד, תותר בניית חדר בשטח של 2 חדרים, זאת בתנאי שהחדר יהווה יחידת מגורים אחת עם הדירה שמתחתיו בבעלות המבקש.
- היציאה לחדרים על הגג תהיה במדרגות פנימות מהדירה שבקומה העליונה ולא מחדר המדרגות הכללי.

מרתפים:

- תותר בניית מרתף בשטח המגרש לשימוש מרחבים מוגנים, חניה, חדרי מכונות, מחסנים דירתיים בגודל שלא יעלה על 6 מ"ר לכל מחסן.

7.12. תכנית **פת/מק/2000/ד/1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4926 מיום 12/10/2000.

התכנית מהווה שינוי להוראות בדבר בניה בקיר משותף, מתירה בניית פרגולה עד מעקה הגג והקמת בריכת שחיה בבתים צמודי קרקע בקו בניין 0 לצד ו/או לאחור.

8. <u>תיק בניין:</u>

להלן היתרי הבניה כפי שמופיעים בתיק הבניין:

8.1. היתר בניה מס' **3299** מיום 21/06/1951 לבית בית מגורים דו משפחתי, חד קומתי בשטח של 104 מ"ר.

8.2. היתר בניה מס' **44** מיום 22/08/1966 להקטנת המחסן הקיים לפי המסומן בתכנית.

התוספת מתייחסת ליח"ד הדרומית.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

8.3. היתר בניה מס' **2674** מיום 12/03/1980 להקים תוספת לבנין קיים.

שטח קיים – 52.54 מ"ר+ 2.74 מ"ר מרפסת

שטח מוצע – 43.83 מ"ר + 8.19 מ"ר מרפסת

מחסן – 10.86 מ"ר

8.4. היתר בניה מס' **97398** מיום 31/08/1997 לבנית דירה בקומה א', מדרגות עליה נוספות, בחזית הפונה לרחוב, המשך הממ"ד בקומת הקרקע ומדרגות עליה לגג.

התוספת מתייחסת ליח"ד הדרומית.

9. <u>המצב המשפטי:</u>

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 26/03/2025 עלו הפרטים הבאים:

גוש: 6389

חלקה: 136

שטח החלקה: 692 מ"ר

בעלות: שני פרטיים מחזיקים יחד ב-50% מהזכויות (1/4 כ"א)

המבקש ושני פרטיים נוספים מחזיקים יחד ב-50% מהזכויות (1/6 כ"א).

9.2. הסכם שיתוף:

ביום 08/05/2025 נחתם הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות לפיו לתמיר רונית, תמיר יהונתן וגבריאל רעות רוזה מיוחס החלק הצפוני (צפון-מערב-מזרח) של החלקה, בשטח של 346 מ"ר, עליו דירת מגורים (והמסומן בצבע אדום בתרשים).

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שנאמדה ע"י שמאי הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
פת/1273	02/07/1986	2,033 ₪	338₪
פת/מק/14/2000	15/05/1992	75,439 ₪	16,500 ₪
פת/2000/א'	13/05/1999	94,039 ₪	12,500 ₪

10.1. עיקרי עמדת מר יניב שירן, שמאי מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

ההשבחה נבחנה עבור מימוש זכויות חלקי בשיעור 65%, אולם בתחשיבים מוצגת ההשבחה במלואה.

10.1.1. **תכנית פת/1273**

מהות ההשבחה – התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ליח"ד. הובא בחשבון כי ניתן להקים 2 חדרי יציאה לגג.

מצב קודם – סל הזכויות במצב הקודם כולל 82.5% זכויות בניה עיקריות + 25% מרפסות מקורות, סה"כ 570.9 מ"ר עיקרי במקדם 1 ו-142.7 מ"ר מרפסות במקדם 0.5, מתקבל 642.3 מ"ר אקוי'.

שווי מ"ר מבונה – נאמד בסך 120 $ בהתאם לשומות שמאים מכריעים.

מקדמים אקוי' – הובא בחשבון מקדם אקוי' בשיעור 0.4 לחדרי היציאה לגג.

דחיה – חושבה דחיה בת 10 שנים בשיעור היוון 5% למימוש זכויות מכוח התכנית.

תחשיב ההשבחה:

שטח חדר יציאה לגג	23
מס' חדרי יציאה לגג	2
מקדם השבחה	0.4
דחיה 10 שנים, 5%	0.61
שווי מ"ר מבונה	180 ₪
ההשבחה	**2,033** ₪
היטל השבחה	**1,017** ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1.2. **תכנית פת/14/2000**

מהות ההשבחה – התכנית מרחיבה את זכויות הבניה ל-110% ומוסיפה יח״ד בשטח 75 מ״ר.

מקדם דחיה – חושבה דחיה בת 10 שנים בשיעור היוון 5% למימוש זכויות מכוח התכנית.

שווי מ״ר מבונה – שווי מ״ר מבונה הוערך בסך 290 $ בהתאם לשומות שמאים מכריעים (634 ₪)

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם	
שטח עיקרי +מרפסות	642.3
חדרי יציאה לגג	18.4
סה״כ	660.7
מצב חדש	
זכויות בניה 110%	761.2
חדרי יציאה לגג	18.4
תוספת יח״ד	75
סה״כ	854.6
ההשבחה	
תוספת שטח אקוי׳	193.9
מקדם דחיה	0.61
שווי מ״ר מבונה	634 ₪
ההשבחה	**75,439** ₪
היטל השבחה	**37,720** ₪

10.1.3. **תכנית פת/2000/א׳**

מהות ההשבחה – התכנית מגדילה את חדרי היציאה לגג עד לשטח 60 מ״ר. הובאה בחשבון תוספת שטח של 37 מ״ר חדר גג ליח״ד.

10.1.4. מקדם דחיה – חושבה דחיה בת 10 שנים בשיעור היוון 5% למימוש זכויות מכוח התכנית.

שווי מ״ר מבונה – נאמד בסך 500 $ בהתאם לשומות שמאים מכריעים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב ההשבחה:

שטח חדר יציאה לגג	37
מס' חדרי יציאה לגג	2
מקדם אקוי'	1.2
הפסד מרפסת גג (74 מ"ר *0.2)	(14.8)
דחיה 10 שנים, 5%	0.61
שווי מ"ר מבונה	2,070 ₪
ההשבחה	**94,093** ₪
היטל השבחה	**47,047** ₪

10.2. עיקרי עמדת מר יעקב מגן, שמאי מטעם המבקש:

10.2.1. עלויות התאמה – הובא בחשבון מקדם הפתחה לעלויות התאמה לקיים בשיעור 20%.

10.2.2. **תכנית פת/1273:**

מורכבות משפטית – הובאה בחשבון הפחתה למושאע בשיעור 15%, מאחר שהחלקה ללא רישום בית משותף/הסכם שיתוף.

התאמה למיקום – חושב מקדם התאמה למיקום הנחות ביחס לשומות מכריעות בשכונות טובות יותר בשיעור 20%.

10.2.3. דחיה – חושבה דחיה בת 20 שנה בשיעור היוון 6%. הנכס מתוחזק ברמה טובה, קיים עץ זית ותיק שלא בטוח שניתן לעקור, נכס שמור במצב טוב, קיימות פרגולות ותאורה.

תחשיב ההשבחה:

שטח חדר יציאה לגג	23
מס' חדרי יציאה לגג	1
מקדם השבחה	0.4
דחיה 20 שנים, 6%	0.30
שווי מ"ר מבונה	144 ₪
הפחתה למצב משפטי מורכב 15%	338 ₪
ההשבחה	**338** ₪
היטל השבחה	**335** ₪[3]

[3] כך במקור.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2.4. **תכנית פת/14/2000:**

מהות ההשבחה – בתכנית זו תוספת 75 מ״ר יח״ד דהיינו רק במקרה של פינויים, משכך אינה רלוונטית לבית מגורים שעבר הרחבה. משכך תוספת זכויות 110% למגרש בהתאם לשומת ועדה הינה כ- 118 מ״ר.

שווי מ״ר מבונה – הוערך בסך 250 $, בהתאם לשומת השמאית המכריעה רמה מאור בגו״ח 6389/138.

תחשיב ההשבחה:

תוספת זכויות לפי שומת הועדה (ללא תוספת יח״ד)	118
דחיה 20 שנים, 6%	0.3
שווי מ״ר מבונה	550 ₪
הפחתה למצב משפטי מורכב 15%	0.85
השבחה	**16,550 ₪**
היטל השבחה (במעוגל)	**8,250 ₪**

10.2.5. **תכנית פת/2000/א׳**

מהות ההשבחה – הגדלת חדרי הגג

שוליות – הובא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות השטחים בגג במקדם 0.8.

שווי מ״ר מבונה – הוערך בסך 1,656 ₪ לאחר התאמה למיקום בשיעור 20%.

תחשיב ההשבחה:

שטח חדר יציאה לגג	37
דחיה 20 שנים, 6%	0.30
שווי מ״ר מבונה	1,656 ₪
הפחתה למצב משפטי מורכב	0.85
מקדם שוליות	0.80
ההשבחה	**12,499 ₪**
היטל השבחה	**6,250 ₪**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3. תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש:

10.3.1. ערכי השווי – מיקומי נכסי ההשוואה בשכונת שעריה ומחנה יהודה הובאו מתקופת המועד הקובע אשר נסחרו דאז בערכי שווי דומים, וראיה לכך הם ערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות. לצורך הדוגמה, חלקה 138 הממוקמת ברחוב השופטים בסמוך לנכס הנדון, באופן שמיקום הנכס הנדון עדיף היות ונהנה ממיקום ברחוב קטן ושקט וללא מוצא אל מול רחוב השופטים המהווה ציר תחבורה, לפיכך, ערכי השווי נאמדו על הצד הזהיר.

10.3.2. דחיה והפחתה למורכבו משפטית – דחיה לתקופה כה ממושכת כבר מגלמת את הזמן הדרוש להסדרת הרישום כך שמתקבלים מקדמי הפחתה כפולים עקב חפיפת הזמנים והראיה לכך, כי בעלי הזכויות שבמחצית הדרומית של החלקה מימשו כבר בשנת 1997, 10 שנים לאחר המועד הקובע את מרבית זכויות הבניה בבניה של 3 קומות.

10.3.3. **תכנית פת/14/2000:**

תוספת יח"ד בשטח 75 מ"ר – שמאי המבקש טוען כי תוספת יח"ד בשטח 75 מ"ר חלה רק במקרה של פינויים, הטענה שגויה מיסודה, התוכנית קבעה זאת ללא כל פינויים. מוטיב הפינויים שטען שמאי המבקש נועד לצורך חישוב הצפיפות בלבד.

"הצפיפות המותרת באזור מגורים ב' תחושב כדלקמן: 9 יחידות דיור לדונם נטו בשטח בניה כולל של 110% מירבי. תוספת 2 יחידות דיור נוספות לדונם לבניית 3 חדרים ובשטח 75 מ"ר מירבי כל אחת."

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.4. תמצית עיקרי המחלוקת בין הצדדים:

תכנית	מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
	שווי מ״ר מבונה	180 ₪	לפי 144 ₪, לאחר הפחתה למיקום במקדם בשיעור 0.2
	מס׳ חדרים על הגג	2	1
	מקדם השבחה	0.4	
	דחיה	חושב לפי 10 שנים, 5%, רק בגין רכיב המושאע מאחר שהשימוש המיטבי הוא קרקע ריקה לאור הזכויות לבניה רוויה	20 שנה, 6%
	הפחתה למצב משפטי	מגולם בדחיה	0.15
פת//1273	**השבחה**	**2,033** ₪	**338** ₪
	שווי מ״ר מבונה	634 ₪	550 ₪
	מהות ההשבחה	הגדלת ז״ב ל110% + 75 מ״ר יח״ד נוספת	תוספת יח״ד הינה במקרה של פינויים בלבד
	תוספת זכויות	193.9 מ״ר	118 מ״ר
	הפחתה למצב משפטי	מגולם בדחיה	0.15
	דחיה	10 שנים, 5%	20 שנה, 6%
פת/מק/14/2000	**השבחה**	**75,439** ₪	**16,500** ₪
	שווי מ״ר מבונה	2,070 ₪	1,656 ₪
	מס׳ חדרי יציאה לגג	2	1
	מקדם אקוי׳	1.2	1
	הפסד מרפסת גג	לפי מקדם 0.2	-
	מקדם שוליות	לא הוכחה שוליות	0.8
	דחיה	10 שנים, 5%	חושב לפי 20 שנה, 6%
פת/2000/א׳	**השבחה**	**94,039** ₪	**12,500** ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>הכרעה:</u>

הנכס מושא השומה מהווה את המחצית הצפונית של חלקה 136 בגוש 6389 בשטח של 346 מ״ר בהתאם להסכם השיתוף אשר הועבר לעיוני.

ההשבחה נובעת מאישורן של תכנית פת/1273, פת/14/2000 ופת/2000/א׳ בעקבות מימוש הזכויות בדרך של מכר – בקשה למידע מוקדם ״פרה-רולינג״.

המחלוקת מתמקדת בקביעת מקדם דחיה, מקדם מורכבות משפטית, התאמה למיקום, שוליות ושווי מ״ר מבונה.

להלן התייחסותי לעיקרי המחלוקת:

11.1. <u>הפחתה למורכבות משפטית/מושאע</u> – שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 15% למורכבות משפטית מאחר שהנכס לא נרשם בפנקס בתים משותפים ולא הוסדר הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות.

הנכס מושא השומה רשום בבעלות שתי משפחות כאשר במרוצת השנים הופקו היתרי בניה בשני צידי החלקה. כידוע במקרים רבים בבניה צמודת קרקע לא נרשמות הזכויות הייחודיות בפנקס הבתים המשותפים אולם אין בכך לעכב את מימוש הזכויות. יתר על כן, ככל שקיימת מורכבות הרי שמגולמת במרכיב הדחיה.

11.2. **תכנית פת/1273 (מועד קובע: 02/07/1986)**

11.2.1. <u>מהות ההשבחה</u> – התכנית מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ״ר ברוטו ליח״ד, ללא הגדלת סך זכויות הבניה במקרקעין.

בהתאם להיקף השטחים לניצול בחלקה עולה כי ניתן לנצל 2 חדרי יציאה לגג, על כן ההשבחה תחושב בגין תוספת שטח המרפסת המיוחסת לחדר היציאה לגג במחצית הצפונית.

יובא בחשבון מקדם מרפסת גג בשיעור 0.2 בהתאם למיקום הנכס ושטח הגג, בדומה לקביעתי בגו״ח 6388/105, רח׳ הרב שקדי 8 (להלן: ״**הרב שקדי 8**״).

11.2.2. <u>דחיה</u> – שמאי המשיבה הביא בחשבון דחיה בת 10 שנים בשיעור היוון 5%, לאור המושאע בחלקה; שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון דחיה בת 20 שנה בשיעור היוון 6% לאור תוספת הבניה בחלקה ועץ הזית העתיק.

למבנה בנכס מושא השומה הופק היתר בניה בשנת 1951 והיתר נוסף להרחבה בשנת 1980, מכך ניתן להסיק כי גילו של המבנה במועד הקובע כ-6 שנים. שטח הבית כ-107 מ״ר (כולל מרפסות) עם מחסן בשטח כ-11 מ״ר.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

לאור השיפוץ שנערך בנכס, כ-6 שנים טרם המועד הקובע, והיקף הזכויות הבלתי מנוצלות הנרחב בעת המועד הקובע, ההנחה הסבירה כי מימוש הזכויות הנוספות על הגג ינוצלו בעת הריסתו, ועל כן תובא בחשבון דחיה בת 15 שנה בשיעור היוון 6%.

11.2.3. <u>שווי מ״ר מבונה</u> – שמאי המשיבה העריך שווי מ״ר מבונה בסך 120 $; שמאי המבקש אימץ שווי זה אולם הביא בחשבון הפתחה בשיעור 20% למיקום הנכס.

לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה יוצגו להלן ערכי שווי כפי שנקבעו בשומות שמאים מכריעים בסביבת הנכס למועד אישור התכנית:

- בשומת השמאי המכריע עומר סרחאן מיום 07/05/2025 בגו״ח 6389/120, רח׳ הנביאים 30, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 125 $.
- בשומת השמאית המכריעה רמה מאור מיום 05/12/2022 בגו״ח 6389/138, רח׳ השופטים 13, נקבע שווי מ״ר ממבונה בסך 120 $.
- בשומת השמאי המכריע ארז כהן מיום 27/10/2021 בגו״ח 6389/53, רח׳ הזוהר 12, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 209 ₪.
- בשומתו של השמאי המכריע מרדכי דדון מיום 02/05/2020 בגו״ח 6388/100, רח׳ הלל זכריה 3, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 120 $.
- בשומתו של השמאי המכריע תמיר שדה מיום 25/05/2017 בגו״ח 6388/239, רח׳ אסף שמחוני 20, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 125 $.

לאור האמור לעיל, אומדן שווי מ״ר מבונה ייקבע בסך **120 $,** כפי שהוערך על ידי שמאי המשיבה.

לאחר בחינת ערכי השווי ומיקום נכסי ההשוואה לא מצאתי כי יש להביא הפחתה למיקום הנכס הנדון ביחס לנכסי ההשוואה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.3. **תכנית פת/14/2000 (מועד קובע: 15/05/1992)**

11.3.1. מהות ההשבחה – התכנית מגדילה את זכויות הבניה מ-82.5% ומרפסות סגורות[4] ל-110% סה"כ, בכפוף להריסת המבנה הקיים וחדרי יציאה לגג[5] .

בנוסף, התכנית מקנה תוספת 2 יח"ד קטנות בשטח 75 מ"ר (שלושה חדרים) לדונם נטו, דהיינו מתקבל יח"ד נוספת משותפת עם המחצית הדרומית. יצוין כי בהתאם להוראות התכנית תוספת היחידה אינה קשורה להריסת המבנה הקיים כמפורט בס' 7.7 במצב התכנוני לעיל.

11.3.2. מקדמים אקוי' – לאור העובדה ששטח מרפסות סגורות בשלושה כיוונים מהווה על פי רוב המשך רציף לשטח העיקרי בבנייה רוויה, מקדם אקוי' ייקבע בשיעור 0.9, כפי קביעתי **ברח' הרב שקדי 8.**

11.3.3. דחיה – תובא בחשבון דחיה של 9 שנים לתכנית זו, בהתאמה לקביעתי בס' 11.2.2.

11.3.4. שווי מ"ר מבונה – שמאי המשיבה אמד שווי מ"ר מבונה בסך 290 $, שמאי המבקש אמד שווי מ"ר מבונה בסך 250 $.

מעיון בביטאון "מקרקעין וערכם" מחודש יולי 1991, עולה כי שווי קרקע לחדר באזור בינוני נע בגבולות 12,000 $ - 10,000 $ משקף שווי מ"ר בגבולות 480 $ - 400 $ לחדר ובאזור ה"שכונות" נע בגבולות 8,000 $ - 6,000 $, משקף שווי מ"ר בגבולות 320 $ - 240 $.

לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה יוצגו להלן ערכי שווי כפי שנקבעו בשומות שמאים מכריעים בסביבת הנכס למועד אישור התכנית:

- בשומת השמאי המכריע ארז כהן מיום 27/10/2021 בגו"ח 6389/53, רח' הזוהר 12, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 642 ₪ (270 $).
- בשומת השמאי המכריע עומר סרחאן מיום 07/05/2025 בגו"ח 6389/120, רח' הנביאים 30, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 254 $.

[4] בשיעור 25% בהתאם להחלטת ועדת ועדת ערר לתכנון ובניה 8162/14 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה נ' אריאל טביב ואח'**, פורסם ביום 11/12/2017.

[5] בבדיקה שערכתי במחלקת התכנון בועדה המקומית פתח תקווה עלה כי תכנית פת/1273 ממשיכה לחול גם לאחר אישורה של תכנית פת/14/2000.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

- בשומת השמאית המכריעה רמה מאור מיום 05/12/2022 בגו"ח 6389/138, רח' השופטים 13, נקבע שווי מ"ר ממבונה בסך 250 $.

- בשומתו של השמאי המכריע מרדכי דדון מיום 02/05/2020 בגו"ח 6388/100, רח' הלל זכריה 3, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 250 $.

- בשומתו של השמאי המכריע תמיר שדה מיום 25/05/2017 בגו"ח 6388/239, רח' אסף שמחוני 20, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 240 $.

- בשומתו של השמאי המכריע ניקי פרימו מיום 15/05/2015 בגו"ח 6388/85, רח' זמנהוף 4, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 200 $.

- בשומתו של השמאי המכריע מוטי דיאמנט מיום 01/03/2011 בגו"ח 6388/515, רח' פינס יחיאל מיכל 8, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 280 $. יצוין כי זהו מיקום עדיף על מושא השומה.

- בשומתה של השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא מיום 01/07/2013 בגו"ח 6384/34, רח' הבעל שם טוב 9, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 320 $.

לאור האמור לעיל, אומדן שווי מ"ר מבונה ייקבע בסך **250 $,** כפי שהוערך על ידי שמאי המבקש וכפי שקבעתי בהכרעתי **ברח' הרב שקדי 8.**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.4. **תכנית פת/2000/א' (מועד קובע: 13/05/1999)**

11.4.1. מהות ההשבחה – התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח 60 מ"ר ליח"ד.

בס' 10.ג(2) לתכנית נכתב: *"מקום שהיה מותר טרם אישורה של תכנית זו בניית חדר יציאה על הגג, תותר עפ"י תכנית זו תוספת שטח לחדר על הגג רק בגובה ההפרש שבין 60 מ"ר ובין גודל החדר על הגג הקודם (שהיה מותר עפ"י תכנית תקפה)."*

מכאן, יש לחייב בהיטל השבחה את תוספת השטח המתאפשרת מעבר ל-23 מ"ר ליח"ד.

11.4.2. דחיה – בהתאם לקביעתי בס' 11.2.2, תובא בחשבון דחיה בת שנתיים.

11.4.3. שווי מ"ר מבונה – שמאי המשיבה אמד שווי מ"ר מבונה בסך 500 $ ואילו שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון הפחתה למיקום בשיעור 20%.

להלן עסקאות השוואה מסביבת הנכס בסמוך למועד הקובע:

תאריך	גו"ח	שטח (מ"ר)	מחיר מכירה ($)	מחיר למ"ר אקוי' ($)
15/02/1998	6388/162	593	340,000	397
09/06/1998	6389/5	908	735,000	542
15/06/1998	6388/159	680	380,000	394
			ממוצע	**445**

להלן יוצגו ערכי שווי כפי שנקבעו בשומות שמאים מכריעים בסביבת הנכס למועד אישור התכנית:

- בשומת השמאי המכריע ארז כהן מיום 27/10/2021 בגו"ח 6389/53, רח' הזוהר 12, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 2,069 ₪ (500 $).
- בשומת השמאי המכריע עומר סרחאן מיום 07/05/2025 בגו"ח 6389/120, רח' הנביאים 30, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 500 $.
- בשומת השמאית המכריעה רמה מאור מיום 05/12/2022 בגו"ח 6389/138, רח' השופטים 13, נקבע שווי מ"ר ממבונה בסך 500 $.
- בשומתו של השמאי המכריע מרדכי דדון מיום 02/05/2020 בגו"ח 6388/100, רח' הלל זכריה 3, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 500 $.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

- בשומתו של השמאי המכריע תמיר שדה מיום 25/05/2017 בגו"ח 6388/239, רח' אסף שמחוני 20, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 380 $.

- בשומתו של השמאי המכריע ניקי פרימו מיום 15/05/2015 בגו"ח 6388/85, רח' זמנהוף 4, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 320 $.

- בשומתו של השמאי המכריע מוטי דיאמנט מיום 01/03/2011 בגו"ח 6388/515, רח' פינס יחיאל מיכל 8, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 400 $.

לאור האמור לעיל, ובהתאמה למיקום הנכס מושא השומה, אומדן שווי מ"ר מבונה ייקבע בסך **380 $**, כפי שקבעתי בהכרעתי **ברח' הרב שקדי 8.**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[6], לפיה תיבחן השפעת אישור התכנית במועד אישורה בשיטת "המדרגות".

12.3. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת תכניות פת/1273, פת/14/2000 ופת/2000/א'.

12.4. מעיון ובחינת ההוראות ביתר התכניות לא מצאתי כי הן משביחות ו/או חלה בהן חבות בהיטל השבחה, בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, ואף הצדדים לא חישבו השבחה בגינן.

12.4.1. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.2. מיקום המקרקעין ברח' לח"י 6, שכונת "שעריה", פתח תקווה.

12.4.3. שטח הקרקע, צורתה ומידותיה בשני מצבי התכנון.

12.4.4. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י התכניות המאושרות.

12.4.5. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י התכניות המשביחות.

12.4.6. זכויות בעלות.

12.4.7. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין ושומות שמאים מכריעים, בסמוך למועד הקובע, בהתאמה למושא השומה.

12.4.8. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[6] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 22/10/2006.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>תחשיב:</u>

13.1. **תכנית פת/1273**

מצב קודם:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
עיקרי	571	1	570.90
מרפסות	143	0.9	128.45
		סה"כ	699.35

מצב חדש:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
זכויות בניה עיקרי בניכוי חדר גג	525	1	524.90
שטח מרפסות	143	0.9	128.45
חדרי גג	46	1	46
מרפסת גג	177	0.2	35.31
		סה"כ	734.66

ההשבחה:

תוספת שטח אקוי'	35.31
דחיה 15 שנה, 6%	0.417
שווי מ"ר מבונה	120
שע"ח	1.4951
החלק המיוחס מושא השומה	0.5
השבחה	**1,322** ₪
היטל השבחה	**661** ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13.2. **תכנית פת/14/2000**

מצב קודם:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
זכויות בניה עיקרי בניכוי חדר גג	525	1	524.90
שטח מרפסות	143	0.9	128.45
חדרי גג	46	1	46
מרפסת גג	177	0.2	35.31
		סה"כ	734.66

מצב חדש:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
זכויות בניה עיקרי כולל חדרי גג	761.2	1	761.2
תוספת יח"ד	75	1	75.00
חדרי יציאה לגג	46	1	46.00
מרפסת גג	163.05	0.2	32.61
		סה"כ	914.81

ההשבחה:

תוספת שטח אקוי'	180.15
דחיה 9 שנים, 6%	0.592
שווי מ"ר מבונה	250
שע"ח	2.437
החלק המיוחס למושא השומה	0.5
השבחה	**32,482** ₪
היטל השבחה	**16,241** ₪

13.3. **תכנית פת/2000/א'**

תוספת שטח חדרי יציאה לגג	74.00
מקדם אקוי' בקיזוז מרפסת גג	0.80
סה"כ תוספת שטח	59.20
שווי מ"ר מבונה	380
שע"ח	4.138
דחיה, 2 שנים, 6%	0.89
החלק המיוחס למושא השומה	0.5
השבחה	**41,424** ₪
היטל השבחה	**20,712** ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
פת/1273	02/07/1986	₪ 1,322	₪ 661
פת/14/2000	15/05/1992	₪ 32,482	₪ 16,241
פת/2000/א'	13/05/1999	₪ 41,424	₪ 20,712

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL