תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

לכבוד:

אוקו מידאס (2022)

באמצעות השמאי אייל דוד

דוא"ל: eyal@eyaldavid.co.il

הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה

באמצעות השמאים אהרון ויסבלום וקובי קלפון

דוא"ל: aharon@rea.co.il

א.נ,

שומה מכרעת

רחוב הנשיא יצחק בן צבי 168, הרצליה פיתוח, הרצליה

גוש: 6668 חלקה: 540

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לשמש כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס בגין אישור הקלות בדרך של היתר בניה.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לשומה:

11/09/2024 - מועד אישור ההקלות בוועדת משנה מס' 749.

2.2 מועד הדיון:

הדיון נערך בווידאו (ZOOM) בתאריך 09/09/2025 בהשתתפות שמאי הצדדים.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

2.3 מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום חמישי 12/02/2026 ללא נוכחות הצדדים.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

- ✓ תגובת שמאי המשיבה אהרון ויסבלום וקובי קלפון לשומה אחרת מיום 01/09/2025.

3.2 מסמכים מאת שמאי המבקש

- ✓ שומה אחרת מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאי אייל דוד מיום 03/07/2025.
- ✓ שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 15/05/2025 שנערכה ע"י השמאים אהרון ויסבלום וקובי קלפון.
- ✓ דרישת תשלום מאת עיריית הרצליה מיום 19/05/2025.
- ✓ נסח טאבו גו"ח 6668/540 מיום 19/06/2025.
- ✓ החלטת ועדת משנה ישיבה מס' 749 מיום 11/09/2024.
- ✓ תוכנית הגשה להיתר בניה 20240304.
- ✓ הנחיות מרחביות עיריית הרצליה לבניה צמודת קרקע.

4. פרטי המקרקעין

גוש:	6668
חלקה:	540
כתובת:	הנשיא יצחק בן צבי 168, הרצליה פיתוח, הרצליה
שטח החלקה הרשום:	975 מ"ר
שטח החלקה לפי היתר:	979 מ"ר
מהות הנכס:	קרקע לבניה
סוג המימוש:	היתר בניה

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

הנכס הנישום ממוקם ברח' הנשיא יצחק בן צבי 168, בשכונת הרצליה פיתוח, הרצליה.
הרצליה פיתוח הינה שכונת מגורים הממוקמת בחלקה המערבי של הרצליה, ממערב לכביש החוף (כביש מספר 2) וממזרח לחוף הים התיכון, המאופיינת בבניה צמודת קרקע יוקרתית, בניה ותיקה לצד בניה חדשה.
רח' הנשיא יצחק בן צבי מצוי במרכז שכונת "הרצליה פיתוח" ומהווה ציר אורך שמחבר בין רח' מדינת היהודים בדרום לרח' הפועל בצפון.
בסביבת הנכס קיים פיתוח סביבתי עירוני מלא.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

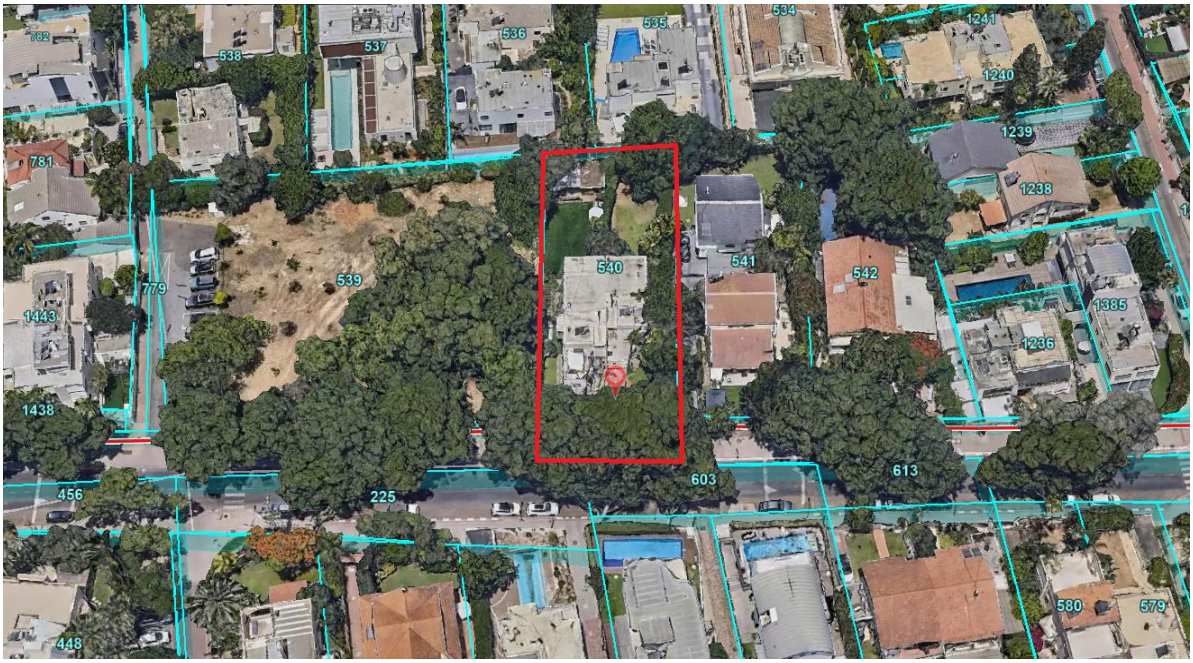
תאריך : 15/03/2026

מס תיק-פניה : 400-1226-2025

5.2

5.3 <u>תיאור הנכס</u>

הנכס שבנדון ידוע כחלקה 540 בגוש 6668 הממוקמת בחלקו הדרומי ומעברו המערבי של הרחוב.
החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן בשטח רשום 975 מ״ר.
לחלקה חזית מזרחית לרחוב הנשיא יצחק בן צבי וחזית דרומית לגן יצחק.
על החלקה בנוי בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי ותיק בן 2 קומות.



סימון החלקה על גבי צילום אוויר מתוך אתר Simplex

6. <u>מצב משפטי</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 19/06/2025 רשומות זכויות הבעלות בחלקה 540 בגוש 6668 ע״ש :

אקו מידאס (2022), שותפות מוגבלת (בשלמות)

שטח החלקה הרשום – 975 מ״ר

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

7. מצב תכנוני

7.1 מצב קודם

7.1.1 תוכניות מאושרות במצב הקודם:

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב הקודם:

תוכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
הר/253/א	תוכנית מתאר הרצליה	08/06/1961	852
הר/688	שינוי מס' 28 לתוכנית המתאר 253א	20/11/1969	1579
הר/1126	שינוי מס' 97 לתוכנית המתאר 253א	11/09/1972	
הר/1396	ביטול מועדון פרטי מרשימת התכליות	01/04/1976	2209
החלטת וועדה	החלטת ועדה מחוזית 259 על הגדלת זכויות	05/07/1976	
הר/2000/מ	מרתפים	25/10/1990	3807
הר/2000/ב	בריכות שחייה פרטיות	16/11/1997	4587
הר/1635/א	בניה בחלל גג הרעפים	20/02/2000	4856
הר/מק/1635/ב	שינוי לתוכנית הר/1635א'	14/10/2001	5022
הר/מק/2000/מע	תוכנית מתאר מקומית למעליות	04/12/2001	5037
הר/2000/א	שינוי מס' יח"ד	09/04/2002	5065
הר/מק/2000/א/3	הסדרת הצפיפות באזור מגורים א מוגבל	08/01/2004	5263
החלטת וועדה	החלטת הוועדה המקומית – שטחי שירות	01/05/2005	
הר/מק/2000/מב	מבואת כניסה בבנייה צמודת קרקע	05/08/2008	5837
תמ"מ 5	תוכנית מתאר מחוזית – מחוז ת"א	15/04/2010	6077
504-0273037	הר/מק/2302 תוכנית מתאר להסדרת חישוב שטחים בבתי מגורים	3/2/2016	7198

7.1.2 הר/253/א

יעוד – מגורים א' מוגבל

רשימת תכליות:

בתים חד-משפחתיים, בתים דו משפחתיים, בתי קוטג', משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית, מוסך למכונית פרטית של דיירי הבית, בתי מלון בתנאים מסוימים ומועדון פרטי, חברתי ללא תזמורת.

שטח מגרש מינימלי – 1,000 מ"ר

קיבולת הבניה – 20% או עד 200 מ"ר בקומה אחת או 15% עד 150 מ"ר בשתי קומות.

בנייני עזר - 25 מ"ר בגובה 2.4 מ' ברוטו.

צפיפות – שתי יחידות דיור לדונם, או יחידה אחת על מגרש קיים בשטח פחות מ- 750 מ"ר.

קווי בניין – צדדי – 4, אחורי – 8, קידמי – כפי שנקבע בתשריט או בתוכנית מפורטת.

חזית מגרש – רוחב מינימלי 18 מ'.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

נספח – בכל מקרה של בניין נספח בחזית המגרש קו בניה לדרך יהיה לפחות 2 מ'.

גובה הקומות – (א) גובה קומות לא יפחת מ- 2.80 מטרים.

(ב) גובה קומת עמודים – 3.20 מ', וגובה קומת מרתף לא יעלה על 2.80 מ'.

<u>הערות נוספות</u> -

שטח הנספחים אינו נכלל בשטח הבית הראשי.

שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית.

שטח המדרגות החיצוניות שאינן מכוסות גג, ומצורפות לבית, אינו נכלל בשטח הבית.

שטח קומת המרתף או קומת העמודים – לא יעלה על 65% מהתכסית.

7.1.3 <u>הר/688</u>

מטרת התוכנית לשנות את תוכנית המתאר 253א על כל תיקוניה:

הוספת סעיף קטן מס' 8 לסעיף 44ג שאמור בו:

(1) באזור מגורים א' מוגבל תותר הקמת שני בניינים על המגרש בתנאים הנזכרים בלוח החלוקה לאזורים ובתנאי שהמרחק בין שני הבניינים יהיה לפחות 8 מ' ובתנאי ששטח מגרש מינימלי יהיה לפחות 1 דונם.

(2) לשנות את סעיף 35 ב' כך שבמקום הפסקה "שטח המרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור שעולה על <u>25% משטח הבית</u>" יבוא "בשיעור <u>שעולה על 30% משטח הבית</u>".

7.1.4 <u>הר/1126</u>

באזור מגורים א' מוגבל במידה ותוגש בקשה להקמת בית מגורים שרצפתו מחלקת שני מפלסים בהפרש גובה של 1/2 קומה בקירוב, יהיו אחוזי הבניה 25%.

בתוכניות בניה כאלה לא יורשו מבני עזר, אלא יותקנו בקומה שמתחת למפלס הגבוה יותר – מוסך פרטי, מחסן לכלי בית וגינה, מקלט וכד'.

7.1.5 <u>הר/1396</u>

מטרת התוכנית לבטל בסעיף 44 מרשימת תכליות תוכנית מתאר 253א סעיף משנה ג' (אזור מגורים א' מוגבל), ביטול סעיף 7 האומר "מועדון פרטי, חברתי, ללא תזמורת".

7.1.6 <u>החלטת ועדה מחוזית 259</u>

ההחלטה קובעת באזור מגורים א' מוגבל זכויות בניה כדלקמן:

קומה אחת – 25% וסה"כ 25%

שתי קומות – 18% ובסה"כ 36%

מדורג – 30% ובסה"כ 30%

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

7.1.7 הר/2000/מ

מטרת התוכנית הינה קביעת הוראות ותנאים הנוגעים לבניית מרתפים – פירוט השימוש בהם.

בבתי מגורים בניית מרתף אחיד בגודל היטל הבניין.

בבניין המשמש למגורים בלבד, תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות קומת מרתף תחתונה. קומת המרתף התחתונה תשמש רק את דיירי הבניין, לחניה בלבד, על אף זאת לא תותר קומת מרתף נוספת בבנייני מגורים וילות וקוטג'ים.

גובה קומת מרתף בבניין המשמש למגורים הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.20 מ'.

במקרה של קומת מרתף תחתונה נוספת המשמשת לחניה יהיה הגובה בין הרצפה ותחתית התקרה 2.40 מ'.

ההיתר לבניית מרתף ע"פ תוכנית זו יכלול את כל השמושים והשטחים המיועדים ע"פ תוכניות מאושרות למבני עזר, מקלטים, חדרי מכונות, מחסנים, בתחום המרתף בלבד, לא יותרו שטחים לשימושים הנ"ל מחוץ למרתף.

שטח המרתף בוילות וקוטג'ים – עד 100% מהיטל הבניין.

תורשה קומת מרתף אחת בלבד, הכניסה למרתף מתוך יחידת המגורים, ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת, לא תותר בניית והתקנת מטבח במרתף.

7.1.8 הר/2000/ב

במגרשים המיועדים לבניית וילות וקוטג'ים ניתן יהיה לבנות בריכות שחייה פרטיות ושלא לשימוש מסחרי או ציבורי, בתנאים המפורטים להלן:

(1) קווי הבניה: קו בניה לגבול חלקה קידמי - 4 מ'.
קו בניה צדדי - 4 מ'.
קו בניה אחורי - 4 מ'.

(2) הבריכה תבנה במפלס חצר הבית או במרתף הבניין.
בסמוך לבריכה ייבנה מבנה עזר תת קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר. הגובה המינימלי של מבנה העזר 2 מ' ובמגבלות קווי הבניין לעיל.

(3) זכויות הבניה של הבריכה ומתקן העזר לא ייכללו באחוזי הבניה המותרים על פי תוכנית החלה על השטח ויינתנו בנוסף להם.

7.1.9 הר/1635/א'

מטרת התוכנית לקבוע הוראות בניה בחלל גג הרעפים באזורי מגורים.

במבני מגורים צמודי קרקע, ניתן יהיה לבנות גג רעפים ולהשתמש בחלל גג הרעפים לצורך מגורים בתנאים הקבועים להלן:

(1) גג הרעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות.

(2) גובה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 50 סמ' מעל רצפת חלל גג הרעפים.

(3) רום גג הרעפים לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס 0.00+.

(4) הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיו.

(5) חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגרלי מבית המגורים אליו הוא קשור. חלל גג הרעפים לא יהווה יחידת דיור נוספות.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

(6) השטח המירבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים.

(7) זכויות בניה אלה יהוו תוספת לזכויות הבניה המותרות ע"פ כל תוכנית שקיבלה תוקף עד למועד הפקדתה של תוכנית זו.

7.1.10 <u>הר/מק/1635/ב</u>

מטרת התוכנית פירוט והבהרה של הוראות תוכנית הר/1635א' בדבר עיצוב אדריכלי.

הגדרות המונחים: גג רעפים, בסיס משטח הרעפים, רום גג הרעפים.

שיפוע גג הרעפים כפי שהוגדר לעיל לא יעלה על 45^0 בכל חתך.

7.1.11 <u>הר/מק/2000/מע</u>

מטרת התוכנית הינה לאפשר הקמתן של מעליות בבניינים קיימים על מנת לשפר את תנאי המחיה ללא תוספת זכויות בניה, בשטחים עיקריים, תוך שינוי בקווי הבניין, תוספת לשטחי השירות וקביעת הנחיות עיצוביות.

7.1.12 <u>הר/2000/א'</u>

מטרת התוכנית שינוי הוראות בדבר זכויות בניה ומס' יח"ד.

<u>באזור מגורים א מוגבל</u>

שטח מגרש מינימלי -	1,000 מ"ר	
שטח מירבי -	קומה אחת –	25%
	2 קומות -	2 X 18% = 36%
	מדורג -	30%
מס יח"ד -	2 לדונם או יחידה אחת על מגרש קטן מ- 750 מ"ר.	

באזור מגורים א' מוגבל מס' יח"ד יחושב באופן יחסי לגודל המגרש ובכל מקרה שבו תהא יח"ד חלקית יעשה עיגול היחידות מ- 0.8 ומעלה.

כמו כן נקבע כי מעבר לאחוזי הבניה המפורטים בטבלת הזכויות בתב"ע רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת אחוזי בניה כדלקמן:

6% לשיפור תכנון, 5% בגין התקנת מעלית ו- 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר.

אישור תוספת אחוזי בניה אלו יהיה מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הוועדה המקומית.

7.1.13 <u>הר/מק/2000/א/3</u>

מטרת התוכנית הינה הבהרת תוכנית המתאר בעניין מספר יח"ד מותר באזור מגורים א מוגבל.

באזור מגורים מוגבל מספר יחידות הדיור המירבי יהיה ע"פ הפירוט הבא:

א. במגרש קטן מ- 750 מ"ר – 1 יח"ד

ב. במגרש בגודל בין 750 מ"ר ל- 1,000 מ"ר – 2 יח"ד

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

ג. במגרש שגודלו מעל 1,000 מ״ר, מס׳ יח״ד יחושב באופן יחסי לגודל המגרש. לפי 2 יח״ד לדונם. בכל מקרה בו יתקבל מספר חלקי, יעוגל מס׳ יח״ד כלפי מעלה ליחידה שלמה מ- 0.8 ומעלה ובכל מקרה אחר – יעוגל מס׳ יח״ד כלפי מטה.

ד. במגרשים בהם יוכח כי הוצאו היתרי בניה למס׳ יח״ד העולה על המפורט לעיל, תהיה הצפיפות ע״פ מס׳ יחידות הדיור שאושרו בפועל באותם היתרי בניה.

7.1.14 <u>החלטת ועדה מקומית – שטחי שירות</u>

בהתאם לפרוטוקול ועדה מקומית מליאה בישיבה מס׳ 30 מיום 1/5/2005 נקבע כי בהתאם לסעיף 13 (ב) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים – תשנ״ב), קובעת מליאת הוועדה המקומית תוספת שטחי שירות לחניה לתוכנית המתאר 253א׳ על תיקוניה ולתוכנית הר/410א על תיקוניה במבנים צמודי קרקע (קוטג׳ים) בהתאם לפירוט הבא:

בכל מגרש במרחב התכנון המקומי בו מבוקשות יח״ד צמודות קרקע ע״פ תוכנית תקפה שאושרה או הופקדה לפני 23/2/1992 שהוא מועד תחילתן של תקנות אלה, תותר תוספת של עד 21 מ״ר לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ- 39 מ״ר ליח״ד.

שטח זה יהיה בנוסף לשטחי שירות עיליים ותת קרקעיים שהיו מותרים (כגון: ממ״ד, נספחים, מרתפים בריכות וכיו״ב).

7.1.15 <u>הר/מק/2000/מב</u>

מטרת התוכנית הינה שינוי הוראות בדבר עיצוב אדריכלי, שינוי בקווי בניין.

בבניה צמודת קרקע תותר הקמת גגון מעל שער הכולל כניסת הולכי רגל הממוקם בחזית המגרש בכפוף לתנאים הבאים:

1. השימוש בשטח המקורה יהיה למבואת כניסה בלבד והוא יחושב כשטח שירות.
2. השטח המקורה לא יעלה על 6 מ״ר ליח״ד.
3. גובה מבנה המבואה לא יעלה על 2.6 מ׳.

7.1.16 <u>504-0273037 (הר/מק/2302)</u>

התוכנית קובעת הוראות לסגירת מרפסות ושטחי שירות לקוטג׳ים קיימים בהיתר בהם קיימת קומת עמודים בהיתר.

(1) בקוטג׳ים קיימים בהיתר שניתן היתר לבנייתם לפני ה- 1/1/1993, וקיימת בהם בהיתר קומה מפולשת פתוחה – יתווסף שטח הקומות המפולשות למניין השטחים המותר בתוכנית מבלי לאפשר לסגור אותם.

(2) בבניינים משותפים בהיתר שניתן לבנייתם לפני 1/1/1993 ובקוטג׳ים קיימים בהיתר לפני 1/1/993, ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בהתאם להנחיות המופיעות בתקנון.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

7.2 רישוי מצב קיים

7.2.1 היתר בניה מס' 338

בהתאם להיתר בניה מס' 338 מיום 17/09/1963 הותרה הקמת בית מגורים – 2 דירות.

7.2.2 היתר בניה מס' 25

היתר בניה מס' 25 מיום 28/01/1973 להוספת חדר וכניסה בקומת קרקע, הוספת מרפסות חדר וסגירת מרפסות + מקלט.

7.3 מצב חדש

7.3.1 היתר בניה מס' 20240304

היתר בניה מס' 20240304 מיום 28/10/2025 אשר אושר בישיבת ועדת משנה מס' 749 מיום 11/09/2024.

מהות הבקשה –

הריסת בית קיים ובניית בית צמוד קרקע חדש, יח"ד 1, הכולל: מרתף + ממ"ד + 2 קומות + חנייה מקורה + חדר מכונות תת"ק + בריכת שחייה + גדרות ופיתוח שטח.

להלן טבלת השטחים מתוך תכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטחים עיקריים		שטחי שירות						סה"כ שטחי בניה	אחר			סה"כ ממ"ד
	מגורים	סה"כ	ממ"ד רצפה	ממ"ד קירות	מע' טכ' ומ. שירות	מרתף	חניה	סה"כ		שטח מרוצף	מצללה	בריכת שחיה	
מרתף			8.67	3.32	10.69	227.06		249.74	249.74			54.54	11.99
קרקע	235.05	235.05					33.01	33.01	268.06				
ראשונה	185.61	185.61							185.61	30.24			
גג											43.00		
סה"כ מעל קרקע	420.66	420.66					33.01	33.01	453.67	30.24	43.00		
סה"כ תת"ק			8.67	3.32	10.69	227.06		249.74	249.74			54.54	11.99
סה"כ מבנה	420.66	420.66	8.67	3.32	10.69	227.06	33.01	282.75	703.41	30.24	43.00	54.54	11.99

הקלות מבוקשות:

1. תוספת של עד 5% מאחוזי הבניה בגין מעלית והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.
2. תוספת של עד 6% מאחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.
3. הקלה לשינוי גובה חלל המרתף מ- 2.2 מ' ל- 2.75 מ'.
4. הקלה של עד 10% קו בניין צדדי צפוני 3.60 מ' במקום 4.00 מ'.
5. הקלה של עד 10% קו בניין צדדי דרומי 3.60 מ' במקום 4.00 מ'.
6. הקלה בגובה גדר אחורית מערבית בין שכנים לעד 2.00 מ' במקום 1.50 מ'.
7. הקלה בגובה גדר מזרחית קדמית לרחוב לעד 1.80 מ' במקום 1.50 מ', 1.50 מ' גדר בנויה + 0.30 מ' גדר קלה.
8. הקלה בגובה גדר צדדית דרומית לשצ"פ לעד 1.80 מ' במקום 1.50 מ', 1.50 מ' גדר בנויה + 0.30 מ' גדר קלה.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

8. שומות הצדדים

סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה בגין אישורן של הקלות במסגרת בקשה להיתר בניה:

מהות	מועד קובע	השבחה ע"פ שומת הוועדה	השבחה ע"פ שומת המבקש
הקלות	25/12/2024	₪ 3,505,510	₪ 1,363,700

9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

9.1 מהות ההשבחה

במסגרת בקשה להיתר בניה מס' 20240583 מבוקשות ההקלות הבאות:

1. תוספת של עד 5% מאחוזי הבניה בגין מעלית והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.
2. תוספת של עד 6% מאחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.
3. הקלה לשינוי גובה חלל המרתף מ- 2.2 מ' ל- 2.75 מ'.
4. הקלה של עד 10% קו בניין צדדי צפוני 3.60 מ' במקום 4.00 מ'.
5. הקלה של עד 10% קו בניין צדדי דרומי 3.60 מ' במקום 4.00 מ'.
6. הקלה בגובה גדר אחורית מערבית בין שכנים לעד 2.00 מ' במקום 1.50 מ'.
7. הקלה בגובה גדר מזרחית קדמית לרחוב לעד 1.80 מ' במקום 1.50 מ', 1.50 מ' גדר בנויה + 0.30 מ' גדר קלה.
8. הקלה בגובה גדר צדדית דרומית לשצ"פ לעד 1.80 מ' במקום 1.50 מ', 1.50 מ' גדר בנויה + 0.30 מ' גדר קלה.

להלן התייחסות לסוגיות המחלוקת אשר עלו משומות הצדדים:

9.2 הקלה בגין תוספת שטח עיקרי – הקלות כמותיות

הקלה לתוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.

הקלה לתוספת של עד 5% באחוזי הבניה בגין מעלית והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.

להלן התייחסות לסוגיות המחלוקת אשר עלו משומות הצדדים:

9.2.1 שמאי המשיבה

9.2.1.1 שטחים

הובא בחשבון, כי השטח המותר בק"ק ובק"א הינו 176.22 מ"ר, המהווה 18% משטח המגרש.

הובא בחשבון הפרש השטחים בין השטח המותר לשטח המבוקש בכל קומה.

כמו כן הובא בחשבון כי תוספת השטח בק"ק גורמת להפסד שטח חצר.

הפער של 4 מ"ר שעליו מדבר שמאי המבקש נגרם בגלל המעלית וכידוע מעלית ומדרגות מזוכים פעם אחת בשטח רק בקומת הקרקע והוא כן נלקח בחשבון בשאר הקומות.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

9.2.1.2 שטח לחיוב בקומת מרתף

שטח המרתף כולל את שטח המרתף המבוקש 227.06 מ"ר בתוספת שטח הממ"ד 11.99 מ"ר וסה"כ 239.05 מ"ר. השטח המותר לבניה הינו 176.22 מ"ר המהווים 18% משטח המגרש ולכן נערך תחשיב בגין תוספת של 62.83 מ"ר. ביחס לשטחי המרתף, הובא בחשבון מקדם מרתף בסיסי בהתאם לגובה של 2.2 מ' לפי תב"ע.

9.2.1.3 מקדם שטח חצר

הובא בחשבון מקדם חצר בשיעור 0.25.

רלוונטית לנושא הכרעתו של השמאי המכריע דוד דדון בגו"ח 6668/1129 מיום 26/09/2021, שבה נקבע מקדם חצר בשיעור 0.25.

בנוסף, להלן מקדמי שווי לחצר כפי שהובאו במס' שומות מכריעות:

שמאי מכריע	גוש/חלקה	מקדם שווי לחצר	מועד קובע	ערכי שווי
מוטי דיאמנט	6668/423	0.3	31/10/2012	₪ 17,000
אריה אריאל	6668/1269	0.25	31/12/2012	₪ 15,400
אמנון נזרי	6668/506	0.25	10/07/2013	₪ 16,000
אבישי זיו	6668/1266	0.25	27/11/2012	₪ 13,000
מנחם מלוכנא	6668/526	0.25	09/04/2014	₪ 14,000
בצלאל קציר	6668/584	0.25	30/07/2014	₪ 20,000
עאטף עאלם	6668/439	0.3	25/06/2014	₪ 15,000

השמאי המכריע בועז ברזילי בהחלטה מיום 13/06/224 בעניין גו"ח 6669/161, מביא בחשבון מקדם לשטח חצר עד 250 מ"ר 35%, לשטח 251 מ"ר – 500 מ"ר 30% ולשטח 500 מ"ר ומעלה 0.25.

הוא אף קובע כי שטח החצר המקוזז בהקלה כנגד הרחבת שטח קומת הקרקע, הוא השטח השולי ביותר במגרש, והמקדם שלו 0.25.

9.2.1.4 מרפסת קומה א'

בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון תוספת מרפסות בקומה א' עקב הגדלת קומת הקרקע בהקלה.

הובא בחשבון בשומה שטח של 30.24 מ"ר מקדם בשיעור 0.25.

מאחר ונוצלו כל זכויות הבניה ע"פ תב"ע בק"ק וכן בק"א ובק"ק התבקשה תוספת זכויות בהקלה ל- 58.83 מ"ר ובק"א ל- 9.39 מ"ר הרי שבהכרח שטח המרפסת התאפשר רק כתוצאה של אישור ההקלה בק"ק.

השטח הקומתי המותר הינו 176.22 מ"ר, בק"ק מבוקשים 268.06 מ"ר ובק"א מבוקשים (כולל מרפסות) 215.85 מ"ר, ניתן להיווכח כי ללא אישור ההקלה לא ניתן היה לבנות את המרפסת.

החיוב בשומת המשיבה לא נערך לשטח עיקרי אלא בהתאם לתועלת הנובעת ממנו כמרפסת שהתאפשרה כפועל יוצא מאישור ההקלה בק"ק שמתחת למרפסת.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

9.2.1.5 סה"כ שטח אקו' לחיוב

הקלה בתוספת זכויות בניה				שטח המגרש ← 979 מ"ר	
מהות	שטח מאושר[1]	מבוקש בהיתר	תוספת	מקדם אקו'	שטח
שטח מרתף	176.22	239.5	62.83	0.50	31.42
שטח ק"ק	176.22	235.05	58.83	1	58.83
שטח ק"א	176.22	185.61	9.39	1.00	9.39
מרפסת בק"א			30.24	0.25	7.56
הפסד חצר			- 58.83	0.25	- 14.71
סה"כ תוספת שטח אקו' בגין הקלות כמותיות					92.49

9.2.2 שמאי המבקש

9.2.2.1 שטחים

במסגרת הדיון בין הצדדים שמאי המבקש מציין כי יש לשנות את תחשיבו בהתאם לשטחים בתכנית החדשה שהוצגה ע"י שמאי המשיבה.

9.2.2.2 שטח לחיוב בקומת מרתף

בהתאם לשומת המשיבה הובא בחשבון כי תוספת השטח במרתף מכח ההקלה הכמותית הינה בשטח של 62.83 מ"ר, על אף ששטח ההקלה בקומת הקרקע הינו 58.83 מ"ר.

ההנחה הינה כי בשומת המשיבה נפלה טעות יסודית מאחר ולא ניתן לחייב שטחי בניה במרתף מעבר לשטחים המבוקשים כהקלה בקומת הקרקע.

לעניין זה רלוונטית החלטת ועדת ערר (ת"א) 85142/14 ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה נגד ליאור שור ורות ארמה, בה נפסק ביחס לסוגיה הנידונה כי השטח אותו יש להביא בחשבון במרתף לא יכול להיות גדול יותר משטח ההקלה בקומת הקרקע.

להלן ציטוט מההחלטה:

> "טענה כנגד חישוב שטח המרתף במצב הקודם העוררים מעלים טענות כנגד חישוב שטח המרתף ע"י השמאי המכריע, ולפיהן נפלה טעות בחישוב השטח במצב הקודם, דבר שהביא לכך שנקבע שתוספת שטח המרתף עולה על תוספת השטח שהתאפשר בהקלה בקומת הקרקע. לעניין זה חזרו העוררים על טענתם לפיה יש להביא בחישוב המצב הקודם את האפשרות להגדיל את תכסית קומת הקרקע בשל שטחי שירות.
>
> לעניין שטח המרתף מבהירה הועדה המקומית כי זה גדל לא רק בשטח ההקלה אלא גם בשל הצמדת החניה למבנה העיקרי, עניין שלא היה נכון להביאו בחשבון במצב הקודם, שכן כפי שקבע השמאי המכריע, הנוהג היה שלא

[1] לפי 18% לקומה

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

לעשות כן. בדיון בפנינו הבהירה הועדה המקומית כי אכן ניתן היה במצב הקודם לאשר את הצמדת החניה למבנה הראשי, אולם עניין זה היה נתון לשיקול דעתו של מהנדס העיר ועם הפעלת שיקול דעת זה נוצר אקט משביח אשר איפשר הגדלת שטח המרתף אשר יש לשלם בגינו היטל השבחה.

אנו דוחים את טענת העוררים לעניין האפשרות להגדיל את שטח קומת הקרקע ע"י שטחי שירות – ראו הכרעתנו בערר 85257/12 שלעיל.

מאידך אנו דוחים את טענת הועדה המקומית כי קבלת אישור מהנדס העיר להצמדת החניה למבנה הראשי מהווה אקט משביח.

הוראות תכנית הר/253א קובעות לענין זה בסעיף 36 כדלקמן:

"א. על כל מגרש יורשה לבנות רק נספח אחד, בתנאי שמוסך פרטי לדיירי אותו בית יוכל להיות יוצא מהכלל לצורך פסקה זו, כנספח נוסף על הנספח הרגיל. המרחק בין הבנין הראשי לנספח ייקבע לפי החלטה מיוחדת של הועדה המקומית. בכל מקרה של בנין מוסך בחזית המגרש קו בניה לדרך יהיה לפחות 2 מטר.

ב. מקומם של נספחים ייקבעו על ידי המהנדס ואפשר לקבעם על גבולות המגרשים השכנים.

ג. לא נכלל הנספח בגוף הבית הראשי יהיה המרחק החפשי בין הבית והנספח שלשה מטרים לפחות, בתנאי שדין מרפסת כדין בית לצורך פסקה זו.

הסעיף כולל סתירה לכאורית, בין האמור בס"ק א' לפיו המרחק בין הבניין הראשי לנספח ייקבע לפי החלטה מיוחדת של הועדה המקומית לבין האמור בס"ק ב' שמקומם של נספחים ייקבעו ע"י המהנדס. ייתכן שהכוונה בס"ק א' היא רק למוסך ואילו ס"ק ב' ו- ג' עוסקים ביתר סוגי הנספחים. עם זאת הועדה המקומית לפנינו טענה כי עניין מיקום החניה נתון לשיקול דעתו של מהנדס העיר. אנו מוכנים לקבל את פרשנותה זו של הועדה המקומית, ואולם אם כך הוא הדבר אין אנו מוצאים בסיס לטענה כי קביעה שכזו מהווה אקט משביח. בניגוד לנטען ע"י הועדה המקומית ברירת המחדל אינה הרחקת החניה מהבית הראשי. בידי מהנדס העיר ניתנה הסמכות לקבוע את מקום הנספחים. קביעה לפיה כל אימת שמהנדס עיר מפעיל שיקול דעת שניתן לו בתכנית גוררת עימה השבחה המחייבת בהיטל השבחה נראית לנו מרחיקת לכת גם על פי הפסיקה לאחרונה בעניין אליק רון..."

נשאלת השאלה, כיצד ייתכן והשטח המחויב במרתף גדול יותר מהשטח המחויב בקומת הקרקע? הרי ההקלה במרתף נבעה מכוח ההקלה בקומת הקרקע.

בנוסף, בנוסח פרסום ההקלה נרשם כי ההקלה היא "תוספת של עד 5%/6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף ו/או חלל הגג בהתאם, ככל ונתבקשו" ולכן אף מלשון הפרסום עולה כי השטח המותר בקומת המרתף הינו "בהתאם" לשטח המותר בקומת הקרקע.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

אף בשומת השמאית המכריעה בגו"ח 6667/642 ובגו"ח 6419/33 נקבע כי שטח ההקלה בקומת המרתף הינו לכל היותר כשטח ההקלה בקומת הקרקע.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון כי השטח הניתן מכח ההקלה בקומת המרתף הינו 58.83 מ"ר בלבד.

9.2.2.3 <u>מקדם שטח חצר</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי מקדם תועלת השימוש לחצר הינו בשיעור 25%. כאשר לעמדת שמאי המבקש בנכסי יוקרה כדוגמת הנכס הנדון הממוקם בשכונת הרצליה פיתוח קיימת תרומה גדולה לשטח החצר, בשונה מבתי מגורים צמודי קרקע סטנדרטיים בהם מרכיב החצר משמעותי פחות.

בהכרעות קודמות של השמאית המכריעה הגב' לילך בן פורת בשכונת הרצליה פיתוח בגו"ח 6666/389 רח' הקוממיות 12א', בגו"ח 6666/381 רח' דוד המלך 70 ובגו"ח 6666/350 רח' שלונסקי 13 נקבע מקדם תועלת לחצר בשיעור 35%.

אף בשומה המכרעת בגו"ח 6419/33 הובא בחשבון מקדם חצר בשיעור 35% מאחר ובשכונת הרצליה פיתוח קיימת משמעות גדולה יותר לשטחי החצר וזאת בהתבסס על עסקאות מכר למגרשים אשר נרכשו לצורך הגדלת החצר, בין אם לטובת בניית בריכת שחייה ובין אם בניית מגרש טניס ובין אם הגדלת הגינה, כאשר המניעים לרכישת חצר גדולה יכולים לנבוע גם מהרצון לפרטיות, לשקט ולמרחבים.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון מקדם חצר בשיעור של 35%.

9.2.2.4 <u>מרפסת קומה א'</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההקלות הכמותיות בקומת הקרקע אפשרו את הקמת המרפסות ולכן הובא בחשבון 30.24 מ"ר מרפסת בקומה א', במקדם אקו' 0.25.

בהתאם להכרעת השמאית המכריעה בגו"ח 6419/33 ובגו"ח 6670/181 לא חויבה המרפסת בקומה א', בין היתר מאחר ולא פורסמה הקלה בגין שטחי המרפסות ומאחר וחלוקת שטחי הבניה בין הקומות באופן היוצר מרפסת בקומה א' יכולה הייתה להתקיים גם ללא ההקלה הכמותית.

לאור האמור, אין לחייב היטל השבחה בגין המרפסת בקומה א'.

9.2.2.5 <u>סה"כ שטח אקו' לחיוב</u>

הקלה בתוספת זכויות בניה					שטח המגרש ← 979 מ"ר
מהות	שטח מאושר[2]	מבוקש בהיתר	תוספת	מקדם אקו'	שטח
שטח מרתף	176.22	239.5	[3]58.83	0.425	25.00
שטח ק"ק	176.22	235.05	58.83	1	58.83
שטח ק"א	176.22	185.61	9.39	1.00	9.39
מרפסת בק"א			30.24	-	-
הפסד חצר			- 58.83	0.35	- 20.59
סה"כ תוספת שטח אקו' בגין הקלות כמותיות					72.63

[2] לפי 18% לקומה

[3] לפי ק"ק

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

9.2.3 הכרעה

להלן התייחסות לסוגיות שעלו בשומות הצדדים:

9.2.3.1 שטחים

הובא בחשבון, כי השטח המותר המאושר בכל קומה הינו 176.22 מ״ר, המהווה 18% משטח המגרש בהיקף של 979 מ״ר[4].

השטחים המבוקשים שהובאו בחשבון בהכרעה הינם בהתאם לתוכנית בקשה חתומה ע״פ היתר בניה מס׳ 20240304 שאושרה בישיבת ועדה 749 מיום 11/09/2024[5].

9.2.3.2 שטח לחיוב בקומת מרתף

הצדדים חלוקים לגבי שטח המרתף שהתווסף כתוצאה מאישור ההקלה.

לעמדת שמאי המשיבה השטח לחיוב הינו 62.83 מ״ר שהינו ההפרש בין השטח המאושר עפ״י תב״ע (לפי קונטור ק״ק 18% משטח המגרש) לבין השטח המבוקש בהיתר הבניה.

בעוד ששמאי המבקש הביא בחשבון כי השטח שאושר בהקלה הינו אותו השטח שאושר בהקלה בק״ק בהיקף של 58.83 מ״ר כשטח המוצע בקומת המרתף במסגרת ההקלה.

אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי במקרה דנן אנו עוסקים בהשבחה בגין הקלות שהתבקשו במסגרת בקשה להיתר בניה וכי הגדלת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע בשיעור 18% משטח המגרש יכולה לנבוע מגורמים אחרים (כדוגמת הצמדת שטחים נוספים לתכסית קומת הקרקע כגון חניה/ מבנה עזר) אשר בגינם שולם היטל השבחה אם נדרש בעת המכר בשנת 2022.

במקרה הנדון תוספת השטח בקומת המרתף עולה על שטח ההקלה בקומת הקרקע ועל כן, לא יתכן שזו נוצרה מכוח ההקלה. לאור האמור, שטח ההקלה בקומת המרתף הינו 58.83 מ״ר.

9.2.3.3 מקדם שטח חצר

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם חצר בשיעור של 0.25.

בהתאם להכרעות קודמות שערכתי[6] מצאתי כי בשכונת הרצליה פיתוח קיימת משמעות גדולה יותר לשטחי חצר וזאת בהתבסס על עסקאות מכר למגרשים אשר נרכשו לצורך הגדלת החצר, בין אם לטובת בניית בריכת שחייה ובין אם בניית מגרש טניס ובין אם הגדלת הגינה. כאשר המניעים לרכישת חצר גדולה יכולים לנבוע גם מהרצון לפרטיות, לשקט, למרחבים.

לאור האמור, אני מעריכה את מקדם החצר בשכונה זו לפי 0.35.

---

[4] שטח החלקה הרשום הינו 975 מ״ר, אולם שטח החלקה לצורך חישוב ז״ב הינו 979 מ״ר כפי שמצוין בתוכנית הבקשה להיתר בניה ובהתאם להסכמת הצדדים.

[5] כפי שמפורט בסעיף 7.3

[6] בין היתר בגו״ח 6666/389 ו- 6419/33.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

9.2.3.4 מרפסת קומה א'

לעניין שטח המרפסת בקומה א', בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח מרפסת בהיקף של 30.24 מ"ר שנוצר עקב הגדלת קומת הקרקע מעבר לשטח קומה א'.

אני דוחה את חישוב ההשבחה בגין תוספת מרפסת בקומה א מהנימוקים הבאים:

- ✓ בגין שטח זה לא פורסמה הקלה.
- ✓ חלוקת שטחי הבניה בין הקומות באופן היוצר מרפסת בקומה א' יכולה הייתה להתקיים גם ללא ההקלה הכמותית.

ע"כ לא מצאתי לנכון לחייב בהיטל השבחה בגין מרפסת בקומה א.

9.2.3.5 סה"כ שטח אקו' לחיוב בגין הקלה כמותית

הקלה בתוספת שטח עיקרי – הקלות כמותיות				שטח המגרש ← 979 מ"ר	
מהות	שטח תב"ע	שטח מוצע	שטח לחיוב	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח מרתף			58.83[7]	0.425	25
שטח ק"ק	176.22	235.05	58.83	1	58.83
שטח ק"א	176.22	185.61	9.39	1	9.39
קיזוז חצר			(-) 58.83	0.35	(-) 20.59
תוספת שטח אקו' לחיוב בגין הקלה כמותית					72.63

9.3 הקלה בגובה קומת המרתף

9.3.1 שמאי המשיבה

9.3.1.1 שטח המרתף לחיוב

בהקלה בשינוי גובה המרתף, הובא בחשבון שטח המרתף ללא גרם המדרגות, המעלית והקירות החיצוניים. ע"פ התקנות גובה הממ"ד לא יפחת מ- 2.5 מ' ולא יעלה על 2.8 מ' ולפיכך לא הובא בחשבון שטח הממ"ד בהקלה לתוספת הגובה.

9.3.1.2 מקדם ההשבחה בגין גובה מרתף

הובא בחשבון מקדם השבחה לתוספת הגובה במרתף בשיעור של 15% בהתאם להחלטות שמאים מכריעים.

לעמדת המשיבה, ככל שמדובר במרתף בגובה נמוך יותר, תוספת של כל ס"מ משמעותית הרבה יותר ומשביחה את המרתף הרבה יותר. ככל שגובה המרתף עולה, אמורה להתקיים תועלת פוחתת ביחס לתרומת ההגבהה על שווי המרתף. לאור האמור, ההקלה במעבר בין גובה של 2.20 מ' לגובה של 2.75 מ', משמעותית מאוד, מייצרת תחושת מרחב, מקום מרווח ולמעשה מעניקה תחושה של שטח עיקרי ובכך מייצרת שיפור תכנוני ניכר.

[7] בהתאם לשטח ההקלה בקומת הקרקע

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

לראיה, להלן מס' הכרעות שמאים מכריעים אשר עסקו בסוגיה הנ"ל:

- השמאי המכריע מר מנחם מלוכנא בעניין גו"ח 6668/660 (רח' וינגייט 33, הרצליה), קבע למרתף בגובה 2.2 מ' מקדם 0.4 ובגובה 2.6 מ' מקדם 0.56.
  ← מקדם השבחה של 16% לתוספת גובה של 40 ס"מ.
- השמאי המכריע מר שלומי יפה בעניין גו"ח 6667/597 (רח' יהושפט 16, הרצליה), קבע מקדם השבחה בשיעור של 15% במעבר בגובה מרתף מ- 2.2 מ' ל- 2.7 מ'.
  ← מקדם השבחה של 15% לתוספת גובה של 50 ס"מ.
- השמאי המכריע מר בצלאל קציר בעניין גו"ח 6667/447/4, קבע השבחה בשיעור של 20% במעבר בגובה מרתף מ- 2.2 מ' (0.5) ל- 2.8 מ' (0.7).
  ← מקדם השבחה של 20% לתוספת גובה של 60 ס"מ.
- השמאי המכריע מר ארז כהן בעניין גו"ח 6546/890 (רח' בילי"ו 1, הרצליה), קבע מקדם השבחה של 10% במעבר מ- 2.2 מ' ל- 2.5 מ'.
  ← מקדם השבחה של 10% לתוספת של 30 ס"מ.
- השמאי המכריע מר ניקי פרימו בעניין גו"ח 6668/590 (רח' חבצלת השרון 28, הרצליה), קבע מקדם השבחה של 10% במעבר מ- 2.2 מ' ל- 2.5 מ'.
  ← מקדם השבחה של 10% לתוספת של 30 ס"מ.

לעניין מקדם ההשבחה כפי שהציג שמאי המבקש ניתן לראות כי השמאית המכריעה דנן קובעת למרתף בגובה 2.75 מ' מקדם בשיעור 0.515 ולא 5.05 כפי שציין שמאי המבקש ולפיכך גם לשיטתו, צריך להגיע ל- 9% ולא 8%.

9.3.1.3 <u>סה"כ תוספת שטח אקו לחיוב בגין הקלה בגובה המרתף</u>

הקלה לשינוי גובה קומת המרתף	
שטח בהקלה[8]	189.4 מ"ר
מקדם השבחה	0.15
סה"כ תוספת שטח אקו' בגין הקלה בגובה המרתף	28.41 מ"ר

9.3.2 <u>שמאי המבקש</u>

9.3.2.1 <u>שטח המרתף לחיוב</u>

בשומת הוועדה הובאה בחשבון הקלה להגבהת המרתף מ-2.2 ל-2.75 מ' בשטח של 189.40 מ"ר.
בהתאם לחישוב שטחים שנערך שטח המרתף לחיוב הינו 186.24 מ"ר וזאת לאחר ניכוי ממ"ד, חדר מדרגות, מעלית, ובניכוי קירות חיצוניים וקירות פנימיים שלגביהם אין רלוונטיות להקלה בגובה המרתף, ולכן לעמדת שמאי המבקש יש לנכות גם את עוביים של קירות החוץ והפנים מחישוב שטחי המרתף אשר לא נהנים מההקלה בגובה המרתף.

[8] בקיזוז שטח ממ"ד, פיר גרם מדרגות, וקירות חיצוניים.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

9.3.2.2 <u>מקדם ההשבחה בגין גובה המרתף</u>

בשומת הוועדה הובאה בחשבון הקלה להגבהת המרתף מ-2.2 ל-2.75 מ' לפי מקדם השבחה בשיעור 15%. השמאית המכריעה דנן בשומותיה הקודמות, לאחר ניתוח מודלים שונים של השמאים המכריעים מר אייל יצחקי, מר אמנון ניזרי ומר ארז כהן, קבעה מודל המשקלל את תוספת השווי במרתף המחושב באופן שולי פוחת. יצוין כי עמדת השמאית המכריעה כי מקדם מרתף בגובה 2.2 מ' הינו 0.425 ולכן זהו מקדם הבסיס ממנו הובאו בחשבון מקדמי השווי.

להלן המודל כפי שהוצג בשומות המכריעות:

מגובה	ועד גובה	תוספת ב- %	מקדם מרתף שירות
מקדם שווי מרתף בגובה 2.2			0.425
2.2	2.3	4.55%	0.44
2.3	2.4	3.86%	0.46
2.4	2.5	3.28%	0.48
2.5	2.6	2.79%	0.49
2.6	2.7	2.37%	0.50
2.7	2.8	2.02%	0.51
2.8	2.9	1.71%	0.52
2.9	3.0	1.46%	0.53
3.0	3.1	1.24%	0.53
3.1	3.2	1.05%	0.54
3.2	3.3	0.89%	0.55
3.3	3.4	0.76%	0.55
3.4	3.5	0.65%	0.56
3.5	3.6	0.55%	0.56
3.6	3.7	0.47%	0.56

כלומר ביחס לקלה בגובה מרתף מ-2.2 ל-2.75 מ' מתקבל מקדם השבחה בשיעור 0.08 (= 0.425 – 0.505).

לאור האמור, הובא בחשבון מקדם הקלה לגובה מרתף מ-2.2 מ' ל-2.75 מ' בשטח של 186.24 מ"ר במקדם 0.08.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

9.3.2.3 סה"כ תוספת שטח אקו' בגין הקלה בגובה המרתף

הקלה לשינוי גובה קומת המרתף	
שטח בהקלה[9]	186.24 מ"ר
מקדם השבחה	0.08
סה"כ תוספת שטח אקו' בגין הקלה בגובה המרתף	14.90 מ"ר

9.3.3 הכרעה

9.3.3.1 שטח המרתף לחיוב

לאחר בחינת טענות הצדדים ותוכנית הבקשה להיתר, להלן קביעותיי לעניין שטח המרתף לחיוב:

בניגוד לעמדות הצדדים, שטח המרתף לחישוב ההשבחה יחושב על בסיס שטח ברוטו, דהיינו כולל קירות חיצוניים. תקן 9 מגדיר "שטח מרתף" כשטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת היטל קירות תיאורטי, ולא רק שטח נטו פנימי. כפי שמקובל לאמוד את שווי קומת המרתף כולל קירות חיצוניים, כך גם את תרומת ההשבחה נכון למדוד לפי אותה יחידת שטח, כדי לשמור על עקביות שמאית ולהימנע מערבוב בסיסי מדידה שונים. לאור זאת ההשבחה תחושב על כלל שטח קומת המרתף, שהרי ההשבחה הינה הפרש בין 2 מצבים – שטח מרתף במצב הקודם אשר חושב כולל קירות חיצוניים כפול מקדם השווי, אל מול שטח המרתף במצב החדש כולל קירות חיצונים כפול מקדם השווי החדש.

מהשטח האמור נוכו פיר המעלית וגרם המדרגות אשר אינם נהנים מתוספת הגובה, ושטח הממ"ד.

בהתאם למדידה שערכתי מתוכנית הבקשה להיתר בניה, שטח המרתף לחיוב הינו 205 מ"ר.

9.3.3.2 מקדם ההשבחה בגין גובה הקומה

בהתאם לתוכניות הבקשה להיתר בניה מבוקשת הקלה בגובה מרתף מ-2.2 מ' ל- 2.75 מ'.

בשל העובדה כי המרתף מצוי מתחת לפני הקרקע, להגבהת המרתף משקל רב בתחושת הרווחה ומרחב המחייה בשימוש המרתף.

שמאי המשיבה קבע את מקדם ההשבחה לתוספת הגובה מ- 2.2 מ' לגובה 2.75 מ' לפי 15%, בעוד ששמאי המבקש קבע את מקדם ההשבחה לגובה 2.75 מ' בשיעור 0.08.

תחילה אציין כי מקדם ההשבחה שנקבע ע"י הצדדים הינו ביחס לשווי מ"ר מגורים עיקרי, כלומר שמאי המשיבה אשר קבע תוספת של 0.15 מ- 0.5 ל- 0.65 למעשה קבע כי שווי המרתף עלה ב- 30%.

בעוד ששמאי המבקש, אשר קבע ביחס לגובה 2.75 מ' תוספת של 0.08 מ- 0.425 ל- 0.505 למעשה קבע כי שווי המרתף עלה ב- 19%.

מודלים רבים נערכו ע"י שמאים מכריעים אשר מחשבים את גובה עליית השווי כפוני של גובה המרתף ותוספת הגובה.

[9] בקיזוז שטח ממ"ד, פיר גרם מדרגות, וקירות פנימיים וחיצוניים.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

מודל של השמאי המכריע – אייל יצחקי[10]

"המרתף הוגבה מגובה פנימי של 2.3 מ' לגובה של 2.45 מ'. בסה"כ נפח המרתף הכללי הוגדל בין שני מצבי התכנון בכ- 6.5% (2.3 / (2.3 – 2.45). ... הדעת נותנת כי התרומה השולית לעלייה בגובה הפנימי הולכת ופוחתת. לצורך חישוב ההשבחה תובא בחשבון תרומה לפי מחצית מהעלייה היחסית בגובה לגובה פנימי שבין 2.2 מ' לבין 2.6 מ' (שהוא הגובה הנורמטיבי בשימוש מגורים) לפי החישוב הבא: (0.15/2.3)X50% = 3.2%. לפיכך מקדם אקו' למ"ר מרתף, שמוערך על ידי במקדם 0.5, גדל כתוצאה מהגבהתו ב- 1.6% (0.5 X 0.032)."

מודל השמאי המכריע – אמנון ניזרי[11]

"להערכתי לתוספת הגובה תרומה שולית פוחתת..

...להלן סיכום וריכוז החלטותיי מובא בטבלה להלן:

גובה מרתף נטו	תוספת שווי באחוזים לשווי המרתף ביחס לגובה 2.2
2.20 מ'	0%
2.5 מ'	10%
2.6 מ'	12%
2.8 מ'	16%
3.15 מ'	18%
4.00 מ'	20%

יש לציין כי תוספת זו הוכפלה במקדם שווי המרתף.

מודל השמאי המכריע – ארז כהן[12]

בשומה מכרעת של השמאי המכריע ארז כהן הוצגה נוסחה לחישוב ההשבחה כמפורט להלן:

תחשיב תרומת מ"ר מבונה אקו' לתוספת גובה עד ל- 2.5		מ- 2.5-3.5
גובה "נטו" מצב קודם במ'	2.2	2.5
גובה "נטו" מצב חדש במ'	2.5	3.5
תוספת גובה במ'	0.3	1
שיעור הגידול בגובה	13.6%	40%
מקדם השפעה לתוספת גובה עד 2.5 מ'	100%	10%
תוספת באחוזים	13.6%	4%
סה"כ מ- 2.2 ל- 3.5 מ'	17.6%	

[10] שומה מכרעת בגו"ח 6454/202

[11] שומה מכרעת בגו"ח 6443/520

[12] שומה מכרעת בגו"ח 5156/117

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

תחשיב תרומת מ"ר מבונה אקו' לתוספת גובה עד ל- 2.5		מ- 2.5-3.5
מקדם אקו' של מרתף מצב קודם	0.50	0.40
מקדם אקו' של מרתף מצב חדש	0.59	0.47

שני המאפיינים של שלושת המודלים הנ"ל הם שכולם הוכפלו בסופו של דבר במקדם שווי המרתף, ושבכולם ניתן משקל גבוה יותר לתוספת כאשר גובה הקומה מתחת ל- 2.5 מ'.

<u>לסיכום</u>

לצורך בחינת ההשבחה בניתי מודל אחיד[13] עבור תוספת גובה במרתף אשר קובע את ההשבחה כפונ' של גובה המרתף לפי הפירוט הבא:

מקדם תוספת השווי במרתף אינו מחושב באופן ליניארי אלא באופן שולי פוחת, קרי לא כל תוספת של 10 ס"מ בגובה שווה לתוספת שקודמת לה.

ההשבחה בגין תוספת גובה של 10 סמ' מ- 2.2 ל- 2.3 מוערכת על ידי לפי 4.55% = 2.2 / (2.2 – 2.3).

ההשבחה לכל 10 סמ' נוספים יורדת ב- 15% ביחס למדרגה הקודמת, דהיינו:

ההשבחה בגין תוספת גובה של 10 סמ' מ- 2.3 ל- 2.4 מוערכת על ידי לפי 3.86% = 85% X 4.55%.

ההשבחה של תוספת גובה של 10 סמ' מ- 2.4 ל- 2.5 מוערכת על ידי לפי 3.28% = 85% X 3.86%.

וכך הלאה מקדם ההשבחה יורד ככל שהגובה עולה.

מכיוון שמקדם מרתף בשימוש שטחי שירות בהרצליה פיתוח בגובה 2.2 מוערך לפי 0.425, להלן טבלת שיעור תוספת השווי ומקדם המרתף לשטחי השירות:

מגובה	ועד גובה	תוספת ב- %	מקדם מרתף שירות
מקדם שווי מרתף בגובה 2.2			0.425
2.2	2.3	4.55%	0.44
2.3	2.4	3.86%	0.46
2.4	2.5	3.28%	0.48
2.5	2.6	2.79%	0.49
2.6	2.7	2.37%	0.50
2.7	2.8	2.02%	0.51
2.8	2.9	1.71%	0.52
2.9	3.0	1.46%	0.53
3.0	3.1	1.24%	0.53
3.1	3.2	1.05%	0.54

[13] מודל זה נערך על ידי לאחרונה לצורך עקביות במקדם, יתכן כי בעבר נערכו על ידי שומות מכריעות אשר לא תואמות את המודל בהתאם לנסיבות המקרים.

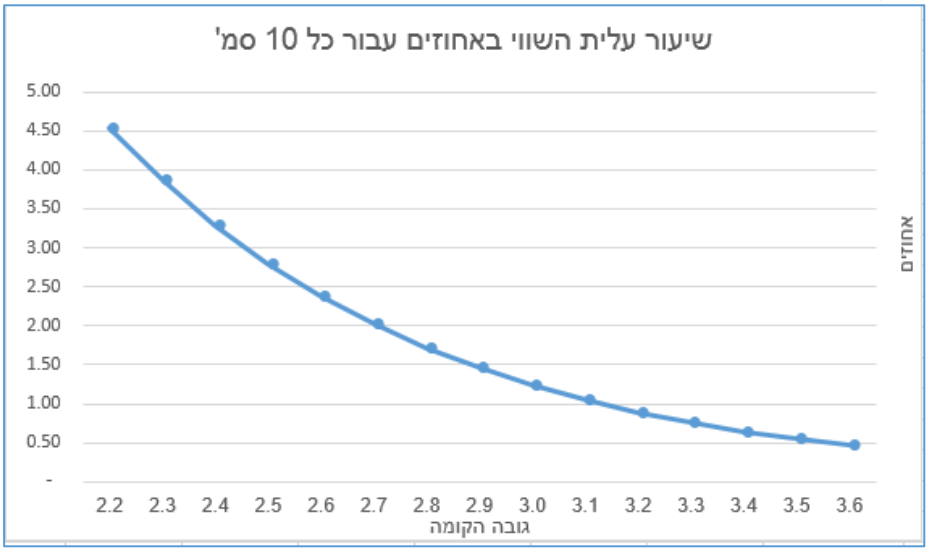
■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

מגובה	ועד גובה	תוספת ב- %	מקדם מרתף שירות
3.2	3.3	0.89%	0.55
3.3	3.4	0.76%	0.55
3.4	3.5	0.65%	0.56
3.5	3.6	0.55%	0.56
3.6	3.7	0.47%	0.56

להלן תרשים המציג את שיעור ההשבחה הפוחתת:



לסיכום,

במקרה הנדון, במצב הקודם ניתן היה לבנות מרתף בגובה של 2.2 ובמצב החדש מבוקש מרתף בגובה של 2.75 מ', לפיכך, סה"כ ההשבחה הינה 0.09 ממקדם שווי של 0.425 למקדם שווי של 0.515.

9.3.3.3 <u>סה"כ שטח אקו' לחיוב</u>

מהות	שטח	מקדם הקלה	סה"כ
שטח מרתף לחישוב הקלה בגובה 2.75 מ'	205	0.09	18.45
סה"כ שטח אקו' לחיוב בגין הקלה בגובה			18.45

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

9.4 הקלה בקווי בניין

9.4.1 שמאי המשיבה

הובאו בחשבון השטחים בתחום ההקלה. מקדם השימוש נקבע בהתאם לקומה ולשימוש.

הקלה בקווי בניין			
מהות	שטח החריגה במ"ר	מקדם שימוש	סה"כ שטח אקו'
שטח במרתף	18.05	0.65	11.73
שטח בק"ק	18.05	1	18.05
שטח בק"א	15.65	1	15.65
שטח מרפסות בק"א	2.40	0.25	0.60
סה"כ שטח אקו' בהקלה למרחק בין מבנים			46.0
מקדם השבחה			0.30
סה"כ תוספת שטח אקו' בגין הקלה בקווי בניין			13.81

כמענה לשומה הנגדית - שמאי המבקש טוען כי ההקלה חופפת להקלת תוספת השטח, טענה זו אינה נכונה עובדתית.

עיון בתוכנית הבנייה יוכל ללמד כי הבית נבנה בצורת האות H שוכבת אשר מעניקה יותר חזיתות לכל שטחי הבית ותכנון מיטבי יותר, ניתן למקם את השטחים כולם בתוך קווי הבניין, אלא שאז, הפריסה אינה מאפשרת תכנון מיטבי.

עוד טוען שמאי המבקש, כי מקדם ההשבחה בגין חריגה מקו בניין אמור לעמוד על 10% -15%.

לעניין זה יצוין, כי מקדם שיפור תכנון בשיעור של 30% בין בנייה מאולצת, לבין בנייה מיטבית כפי המבוקש בבקשה להיתר (כשהיא כוללת הקלות בקווי הבניין), הינו על הצד הזהיר.

9.4.2 שמאי המבקש

בשומת המשיבה הובאו בחשבון שטחים החורגים מקו הבניין - בקומת המרתף שטח 18.05 מ"ר (במקדם 65%), בקומת הקרקע בשטח 18.05 מ"ר, בקומה א' בשטח 15.65 מ"ר ומרפסות בשטח 2.40 מ"ר (במקדם 25%).

אולם, לעמדת המבקש, מאחר והתבקשו הקלות כמותיות בשטח הגדול משטחי החריגה בקו הבניין, לא נכון לחייב בשנית על אותם השטחים, כלומר ככל ולא הייתה מתבקשת ההקלה הכמותית לא היה נדרש למקם את שטחי הבניה בחריגה מקווי הבניין ולכן ככל ויחויבו שטחי החריגה בקו הבניין יבוצע כפל חיוב.

כמו כן, אין רלוונטיות לכך שניתן היה לתכנן את בית המגורים בצורה אחרת כך שלא הייתה נדרשת הקלה, מאחר ובכל מקרה יש להתייחס לבקשה להיתר על כל מרכיביה, לרבות המיקום של שטחי הבניה המבוקשים, וככל והתבקשה הקלה כמותית, בהכרח יש "לספור" את השטחים האלו כשטחים הראשונים שחורגים מקווי הבניין.

לחילופין, וככל ולא תתקבל טענה זו, אני סבור כי יש לחשב את השטחים החורגים ללא שטח הממ"ד החורג במרתף, וללא שטחי חדר המדרגות והמעלית במרתף ובקומות הקרקע וראשונה מאחר ופונקציונליות השימוש בשטחים אלו נמוכה, ולכן השטח לחיוב במרתף הוא לכל היותר 7.32 מ"ר (ניכוי של 10.73 מ' באורך), השטח לחיוב בקומת הקרקע הינו לכל היותר 10.9 מ"ר (ניכוי של 7.15 מ' באורך), והשטח לחיוב בקומה הראשונה הינו לכל היותר 7.05 מ"ר (ניכוי של 8.6 מ' באורך).

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

בנוסף, יש להביא בחשבון מקדם מרתף בהתאם למודל חישוב מקדמי גובה מרתף כפי שהוצג לעיל בשיעור 50.5% ולא 65% כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

עוד יצוין כי בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שיפור תכנוני במקדם 30%.

בהכרעותיה הקודמות של השמאית גב' לילך בן פורת הובא בחשבון מקדם הקלות בשיעור 15%, ואף בשומה בגו"ח 6667/642 הובא בחשבון ע"י השמאית המכריעה מקדם 10% (בהתאם לשומת המשיבה).

לכן, ככל ויקבע כי יש לחייב עבור ההקלה בקווי בניין, מקדם ההשבחה הראוי הינו בגבולות 10% - 15%.

9.4.3 <u>הכרעה</u>

מבדיקת הבקשה להיתר בניה מצאתי כי בצורת בינוי אחרת ניתן לממש את ההקלה הכמותית ללא חריגה מקווי הבניין ועל כן בנוסף להשבחה בגין ההקלה הכמותית נוצרה השבחה בגין שיפור תכנוני הנובע מהקלה בקווי הבניין. אני דוחה את עמדת שמאי המבקש כי מדובר בחיוב כפול, במקרה הנדון כל הקלה עומדת בפני עצמה.

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר בניה קיימת חריגה בקווי בניין צפוני ודרומי בקומת המרתף ק"ק וק"א (כפי שיפורט בהמשך).

מקדם השבחה בגין הקלה בקו בניין מוערך על ידי לפי 0.15.

סה"כ שטח אקו' לחיוב

קומה	שטח חורג מקו בניין	מקדם שווי	מקדם הקלה	סה"כ
מרתף (ללא ממ"ד)	16.40 מ"ר	0.425	0.15	1.05
קרקע	18.05 מ"ר	1	0.15	2.71
ק"א	15.65 מ"ר	1	0.15	2.35
מרפסת קומה א'	2.40 מ"ר	0.25	0.15	0.09
סה"כ תוספת שטח אקו' בגין חריגה מקו בניין				6.19

9.5 <u>הקלה בגובה גדרות</u>

9.5.1 <u>שמאי המשיבה</u>

הובא בחשבון כי ההקלה מהווה שיפור תכנוני לחצר בשל תוספת פרטיות. הובא בחשבון שטח הקרקע בו ממוקמת חצר הבריכה הנהנה מתוספת הפרטיות.

עמדת הוועדה הינה, כי הגבהת הגדר מעבר לגובה של 1.5 מ' גורמת להגברת הפרטיות בחצר.

מעיון בבקשות להיתר בעיר בכלל ובשכונת הרצליה פיתוח בפרט, ניתן לראות בקשות להיתר רבות, בהן מבוקשות הקלות להגבהת הגדרות. הדבר מוכיח כי קיים יתרון כלכלי אובייקטיבי לבניית גדר, לעומת פתרונות תחליפיים להסתרת הבית והחצר מתנועת הרחוב.

בשומת הוועדה הובאה בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 0.05 מוכפל במקדם החצר. דהיינו מקדם כולל של 0.0125 בלבד ורק לשטח הקרקע המקבל תוספת פרטיות.

להלן מספר הכרעות שקבעו השבחה בגין הגבהת הגדר:

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

- השמאי המכריע דוד בריל קבע בהכרעתו מיום 02/04/2023 בעניין גו"ח 6669/109 השבחה של 0.05 מוכפל במקדם החצר, ביחס לכל שטח החצר.
- השמאי המכריע ארז כהן בהכרעתו מיום 15/07/2020 בעניין גו"ח 6667/654, קובע מקדם השבחה של 1% לשטח המושפע מההקלה.
- השמאי המכריע ארז כהן בהכרעתו מיום 08/11/2021 בעניין גו"ח 6668/407/1, קובע מקדם השבחה של 1% לשטח המושפע מההקלה.
- השמאי המכריע דוד דדון בהכרעתו מיום 11/11/2022 בעניין גו"ח 6667/414, קובע מקדם השבחה של 2% ביחס לשטח המושפע מההקלה.
- השמאי המכריע ארז כהן בהכרעתו מיום 03/03/2022 בעניין גו"ח 6669/47, קובע מקדם השבחה של 2.5% ביחס לשטח המושפע מההקלה.
- השמאי המכריע ארז כהן בהכרעתו מיום 03/03/2022 בעניין גו"ח 6669/46, קובע מקדם השבחה של 2.5% ביחס לשטח המושפע מההקלה.
- השמאי המכריע אלי כהן בהכרעתו מיום 31/05/2023 בעניין גו"ח 6558/286/2, קובע מקדם השבחה של 2% ביחס לשטח המושפע מההקלה.
- השמאית המכריעה אורית גלן בהכרעתה מיום 10.08.2023 לעניין גו"ח 6518/273/1, קובעת מקדם תוספת פרטיות של 1% ביחס לכל שטח החצר (לפי שטח החלקה בהפחתת 18%).

9.5.2 <u>שמאי המבקש</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון חיוב בגין הקלה לגובה גדר, על ידי חישוב תוספת פרטיות בשטח של כ-352 מ"ר, במכפלת מקדם חצר בשיעור 0.25 ובמקדם השבחה לתוספת פרטיות במקדם 0.05, כך שסה"כ מתקבלת תוספת שטח אקוי בשטח של 4.4 מ"ר.

יודגש כי ההקלה היא לגדר בנויה בגובה 1.5 מ' ומעליה גדר קלה בגובה 0.3 מ'.

בין השמאים המכריעים שדנו בסוגיה הדעות חלוקות, אך אני סבור כי בבחינת תרומת ההקלה לשווי הנכס עלינו לבחון מהן האלטרנטיבות החוקיות האפשריות ללא מתן הקלה זו, ועמדתי היא כי ניתן להשיג את אותה התוצאה מבחינת פרטיות גם ללא הקלה זו, אם ע"י צמחיה גבוהה, אדניות מעל החומה, בניית גדר חיה וכיו"ב, במיוחד מאחר והגדר המבוקשת בהקלה הינה קלה.

בנוסף, עלות הקמת הגדר, לרבות טיח משני עבריו, שיש "קופינג" מעל, לרבות תאורה שקועה כמקובל וכיו"ב, עולה לאין שיעור על התרומה, ככל וקיימת, בגין הגבהת החומה.

בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית הרצליה משנת 2024 (פרק 2 בניה צמודת קרקע), נקבע כי בשונה מבתי מגורים צמודי קרקע רגילים בהם מותרת בניה של קיר מאבן לפחות עד לגובה 1.8 מ', במגרשים הפונים לכיוון מרחב ציבורי (דוגמת השצ"פ בנכס הנדון) ניתן לבנות גדר בנויה עד לגובה מירבי של 1.5 מ' ומעל הגובה האמור תותר תוספת של בניית גדר קלה עד לגובה של 1.8 מ', כולל ביחס לגדר הצדדית שנמצאת במרווח הקדמי, ולכן בבקשה להיתר דנן המבקשים נאלצו לבקש הקלה לגובה גדר קלה בלבד ולא גדר בנויה.

להלן החלק הרלוונטי מההנחיות המרחביות:

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

<u>סעיף 3.7 גדרות</u>

א. גובה הגדר יימדד מפני הקרקע במגרש הגובל (לרבות בדרך הסמוכה). במידה והגדר מורכבת מחלק בנוי וחלק קל מעליו, גובה הגדר יחושב לפי גובה הגדר כולה (בנוי + קל).

ב. גדר הפונה לכיוון מרחב ציבורי, כולל החלק של הגדר הצדדית שנמצא במרווח הקדמי, יתוכננו עד לגובה מירבי של 1.5 מטר.

ג. מעל הגובה האמור תותר תוספת של גדר קלה, כך שהגובה הכולל לא יעלה על 1.8 מ'. התוספת כאמור לא תהיה מלוחות אטומים.

ד. גובה גדרות צדדיות ו/או אחוריות לא יעלה על 2.0 מ', כאשר גובהן יימדד ממפלס הקרקע במגרש הגובל ועד לסף העליון של הגדר (הבנויה ו/או הקלה). למרות האמור, גובה גדר צדדית במרווח הקדמי תהיה בהתאם לאמור בסעיף ב'.

בהתאם לשומה מכרעת של מר יהודה פלד בגו"ח 6668/495 ברח' זוהר טל 2 בהרצליה ובגו"ח 6668/725 ברח' חבצלת השרון 59 בהרצליה בה נקבע כי ההקלה מהווה "שיפור מינורי שספק אם קונה סביר ישלם עבור נכס בו אושרה הקלה בגובה גדר כנ"ל ובמיוחד כאשר ניתן להשיג חלופה לתוספת הגובה על ידי אמצעים אחרים שלא בדרך של בניית גדר בנויה כגון צמחיה, וממילא עלות בניית תוספת הגדר עולה כי התרומה ככל שחלה".

יצוין כי בשומות מכריעות רבות נקבע כי הקלה לגובה גדרות אינה משביחה, ובין היתר, ע"י ארז כהן ברח' האשל 42, שלומי יפה ברח' המלך יהושפט 16, משה נדם ברח' חבצלת השרון 62,64 וארז כהן ברח' שלמה המלך 21.

מבקש במיוחד להפנות לשומה מכרעת של מר יעקב פז לנכס בגו"ח 6667/35 ברח' בזל 29, בו התבקשה הקלה להגבהת גדר בנויה עד ל- 1.5 מ' וגדר קלה 0.3 מ', מאחר שאף הנכס שם גובל בשצ"פ, ובה קבע כי הגבהת גדרות אינה מהווה אלמנט משביח, בין היתר מאחר וניתן לייצר אלמנט פרטיות הן על ידי צמחיה גבוהה, אדניות מעל גדר אבן, אלמנטים עיצוביים וכו', במיוחד כאשר מדובר על תוספת של גדר קלה בגובה של 30 ס"מ בלבד (בשונה מבניית גדר קשיחה עם תוספת גובה משמעותית יותר שמגבירה יותר את תחושת הפרטות והביטחון).

עוד יצוין כי בהתאם לשתי הכרעות של השמאית המכריעה גב' לילך בן פורת בגו"ח 6666/681 ברח' דוד המלך 70 ובגו"ח 6666/389 ברח' הקוממיות 12, פורסמה הקלה לגובה גדרות עד 2 מ' ולא חויב היטל השבחה בגין הקלה זו. יוער כי שמאי המשיבה לא חייבו בגין ההקלה לגובה גדרות ולכן הנושא לא נדון בפני השמאית המכריעה, אך אני מניח כי השמאית המכריעה בחנה את כלל ההקלות המבוקשות לרבות ההקלה לגובה הגדרות ולאחר בדיקתה סברה כי הקלה זו אינה משביחה.

לאור האמור לעיל, ההקלה בגובה הגדר אינה משביחה.

לחילופין, וככל ולא תתקבל עמדת המבקש, יש להביא בחשבון כי השטח הנהנה בפועל מפרטיות הינו קטן יותר מהנקבע בשומת המשיבה (352 מ"ר). בהתאם למדידה שנערכה שטח החלק המזרחי שלכאורה נהנה מפרטיות הינו כ- 250 מ"ר וזאת מאחר שיש להביא בחשבון את החלק הסמוך לצד הדרומי בלבד מאחר ואין שינוי בגובה הגדר בצד המערבי ובצד הצפוני של החלקה, ולאחר ניכוי שטח בריכת השחייה, עצים לשימור קיימים וכיו"ב. בנוסף, יש להביא בחשבון מקדם תפוגת הקלה.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

9.5.3 <u>הכרעה</u>

לפי תקנות התכנון והבניה "בניה מותרת במרווח" סעיף 4.09 "ועדה מקומית תהא רשאית להתיר בנייתם של המפורטים להלן במרווח: (1) גדר שגובהה 1.5 מטרים לכל היותר ובאזורים שאינם מיועדים למגורים 2 מטרים לכל היותר.. "

בהתאם להחלטת הוועדה אושרו ההקלות הבאות:

- ✓ הקלה בגובה גדר אחורית מערבית בין שכנים לעד 2.00 מ' במקום 1.50 מ'.
- ✓ הקלה בגובה גדר מזרחית קדמית לרחוב לעד 1.80 מ' במקום 1.50 מ', 1.50 מ' גדר בנויה + 0.30 מ' גדר קלה.
- ✓ הקלה בגובה גדר צדדית דרומית לשצ"פ לעד 1.80 מ' במקום 1.50 מ', 1.50 מ' גדר בנויה + 0.30 מ' גדר קלה.

ההקלות אושרו על בסיס סעיף 3.7 למסמך ההנחיות המרחביות של עיריית הרצליה מיום 03/07/2024, בנושא גדרות למבני מגורים צמודי קרקע, הקובע כלהלן:

א. גובה הגדר יימדד מפני הקרקע במגרש הגובל (לרבות בדרך הסמוכה). במידה והגדר מורכבת מחלק בנוי וחלק קל מעליו, גובה הגדר יחושב לפי גובה הגדר כולה (בנוי + קל).

ב. גדר הפונה לכיוון מרחב ציבורי, כולל החלק של הגדר הצדדית שנמצא במרווח הקדמי, יתוכננו עד לגובה מירבי של 1.5 מטר.

ג. מעל הגובה האמור תותר תוספת של גדר קלה, כך שהגובה הכולל לא יעלה על 1.8 מ'. התוספת כאמור לא תהיה מלוחות אטומים.

ד. גובה גדרות צדדיות ו/או אחוריות לא יעלה על 2.0 מ', כאשר גובהן יימדד ממפלס הקרקע במגרש הגובל ועד לסף העליון של הגדר (הבנויה ו/או הקלה). למרות האמור, גובה גדר צדדית במרווח הקדמי תהיה בהתאם לאמור בסעיף ב'.

עיון בבקשה להיתר בניה – "גדרות" מלמד כי:

- ✓ הגדר המערבית - מבוקשת גדר בגובה של 2 מ', חלק זה פונה לחלקות 535 ו- 536 עליהן קיימים מבני מגורים הממוקמים במפלס נמוך יותר מהחלקה הנדונה.
- ✓ הגדר המזרחית – מבוקשת הגבהה מעל ל-1.5 מבניה קלה – 30 ס"מ בניה קלה הדבר תואם את הנחיות הוועדה לגבי חלקה קדמית לרחוב.
- ✓ הגדר הדרומית - מבוקשת הגבהה מעל ל-1.5 מבניה קלה – 30 ס"מ בניה קלה הדבר תואם את הנחיות הוועדה לגבי חלקה הפונה לשצ"פ.

לאחר בחינת עמדות הצדדים ואת תוכנית הבקשה להיתר בניה, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש לפיה הגבהת גדרות עד 2.0 מ' במקום 1.5 מ' אינה משביחה את הנכס מבחינת הגברת הפרטיות, בשל העובדה כי ניתן לייצר את אלמנט הפרטיות גם באמצעים אחרים כגון גדר חיה, עצים, מטפסים וכו'. בחירת הנישום לבנות גדר קלה במקום צמחייה או במקום גדר בטון, הינה בחירה עיצובית דקורטיבית.

לאור האמור, הקלה זו אינה משביחה את הנכס, עמדתי נתמכת בהכרעות שמאים מכריעים שנערכו בשכונת הרצליה פיתוח[14].

[14] בין היתר גו"ח 6517/2899, 6668/495, 6419/39/1, 6667/597, 6517/104, 6669/46+47.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026
מס תיק-פניה: 400-1226-2025

9.6 הקלות מתכלות

9.6.1 שמאי המשיבה

בנכס נשוא השומה מדובר על הריסת בית קיים ובניית בית מגורים חדש הכולל הקלות. הובא בחשבון מקדם 0.9 להקלות מתכלות, למרות שבמס' שומות מכריעות לא ניתנה כלל הפחתה בבניית בית חדש.
לנושא זה רלוונטיות החלטותיו של השמאי המכריע פז יעקב בגו"ח 6667/463/2 מיום 21/05/2024, בגו"ח 6668/651/2 מיום 22/02/2024 וכן בגו"ח 6669/713 מיום 13/11/2022, אשר בהן נקבע מקדם להתכלות הקלות בשיעור 0.93.
כמו כן קיימים מס' שמאים מכריעים אשר קובעים כי אין להביא בחשבון התכלות הקלות, גם כאשר מדובר באזור יוקרתי כמו הרצליה פיתוח.

השמאי המכריע בועז ברזילי בהחלטה מיום 13/06/2024 לעניין גו"ח 6669/161 מביא אמנם בחשבון מקדם התכלות הקלות 0.87. אולם, שם מדובר על האזור היוקרתי ביותר בהרצליה פיתוח (רחוב גלי תכלת), מאחר ולעמדת המשיבה הנכס נשוא השומה ממוקם באזור יוקרתי פחות מקדם 0.9 הינו המקדם המתאים.

יצוין כי גם בהכרעותיה של השמאית המכריעה דנן ביחס לגו"ח 6666/681/1 מיום 28/07/2021, ביחס לגו"ח 6666/350 מיום 24/08/2021 וביחס לגו"ח 6667/642 מיום 07/04/2024 נקבע מקדם הפחתה בגין הקלות מתכלות בשיעור 0.9.

9.6.2 שמאי המבקש

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם הקלה פוקעת 0.9, אך לאור פסקי הדין והחלטות ועדות הערר כמפורט להלן, ההנחה הינה כי מקדם זה אינו משקף כראוי את ההפחתה שיש ליתן בגין התכלות ההקלה.
שאלת ארעיות הזכויות המאושרות כהקלה נדונה בהרחבה בבית המשפט ובוועדות הערר אשר פסקו כי זכויות אלה מתכלות כאשר תוקפו של ההיתר פג, ובין היתר בעת הריסת המבנה, כמפורט להלן:
בהחלטת בית המשפט המחוזי בתא (חי') 914/00 גדעון החזקות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה מיום 07/08/2006, דן בית המשפט במקרה בו המבקש אשר שילם היטל השבחה, ביקש לוותר על ההקלה ולקבל בחזרה את כספי היטל ההשבחה אשר שילם עקב אישורה. בית המשפט קבע בין היתר כי ההקלה הינה זכות ארעית המוגבלת בזמן ומשך חייה הינו כמשך תקופת החיים הכלכליים של המבנה.
בערר (ת"א) 85246/12 נזרי בטי וג'וזף נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה מיום 25/05/2021 נדחתה עמדת השמאית המייעצת אשר קבעה שאין להביא בחשבון התכלות הקלה, וועדת הערר לא קיבלה עמדה זו וקבעה כי יש להביא בחשבון מקדם התכלות בשיעור 0.82 ע"פ אורך חיים כלכלי של 35 שנה, וזאת על רקע שומות מכריעות שניתנו באזור הרצליה פיתוח, בהן חזרה התפיסה שאורך החיים הכלכליים של המבנים בהרצליה פיתוח קצר יותר ומתמצה בגבולות של 35 שנה.
בערר (מרכז) 45/16/48 אברהם ולטיסיה גבאי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון נקבע כי ההקלה אינה זכות מוקנית ועם סיום תוקף ההיתר פג גם תוקפה של ההקלה, כך שהזכות המוקנית להקלה הינה ארעית, ולכן יש להביא בחשבון מקדם תפוגת הקלות.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

בערר הר/85024/17 א. אביב אורבן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נקבע כי שאלת הצורך להחיל מקדם התכלות ושיעורו הינה שאלה שמאית ולא ניתן לקבוע קביעה גנרית בדבר ההפחתה הראויה וכי להערכה קונקרטית בדבר אורך החיים הכלכלי של הנכס, המשתנה לא אחת בין אזור אחד למשנהו, השלכה ישירה על גובה ההפחתה הנדרש.

בהתייחס לעמדת השמאית המכריעה בתיק הנדון, כפי שנקבע בהחלטותיה הקודמות בה ערכה בדיקה של 69 עסקאות מכר בהן לאחר הרכישה הוגשה בקשה להיתר בניה, וממנה עולה כי אורך חייו ממוצע של הנכס הינו 48 שנה, ולכן עמדת השמאית המכריעה כי אורך חיים כלכלי של נכס בהרצליה פיתוח הינו 50 שנה. (יצוין כי בתיק שם הובא בחשבון מקדם הקלה פוקעת בשיעור 0.82 מאחר והיה מדובר בבקשה להיתר להרחבת בית קיים).

לכן נקבע כי מקדם התכלות ההקלה הינו 0.9 (משקף אורך חיים כלכלי של 47.2 שנים מקדם היוון 5% (47.2 = N, 5% = I).

יצוין כי המועד הקובע בשומה בגו"ח 6666/389 הינו 23/11/20216 והשווי שנקבע ע"י השמאית המכריעה הינו בסך 12,100 ₪ (במיקום עדיף על פני הנכס נשוא השומה) ולכן יש להביא בחשבון כי ככל ושווי הקרקע גבוה יותר כך בהתאמה אורך החיים הכלכליים של הנכס קצר יותר. (לשם ההגינות יצוין כי גם בשומות המכריעות בגו"ח 6666/350 ובגו"ח 6666/681 נכון למועד שנת 2020 הובא בחשבון מקדם זה).

להלן הכרעות שמאים מכריעים אשר בהן נקבע מקדם התכלות הקלה קטן מ- 0.9:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	אורך חיים כלכלי	שיעור היוון	מקדם התכלות
רמה מאור	6669/113	יצחק בן צבי 74	35 שנים	6%	0.87
ארנון גולדברג	6669/210	המעפילים 36	35 שנים	6%	0.87
אוולין דווידזון שמאמה	6517/364				0.87
נורית ג'רבי	6667/757 6669/197				0.86
רינת וויס רביב	6668/363				0.87
אורית גלן	6517/95	מודיעין 22, מודיעין 11	35 שנים		0.82
אוולין דווידזון שמאמה	6669/413	הפועל 66		5%	0.88
חגית רובינסון	6669/270	קפלן 29			0.82
אורית גלן	6666/691	דוד המלך 39			0.82
נורית ג'רבי	6667/281	שלווה 18			0.86
שושי שרביט שפירא	6666/723	אבנר 5			0.82
אייל יצחקי	6669/52	הקונגרס הציוני 14	35 שנים		0.82
ניקי פרימו	6667/462	שלומציון המלכה 24	35 שנים	5%	0.82

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון אורך חיים כלכלי של 35 שנה במקדם היוון של 5% ולכן מתקבל כי מקדם התכלות הקלה הינו בשיעור של 0.82.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

9.6.3 הכרעה

בהכרעות קודמות שערכתי בהרצליה פיתוח[15] קבעתי כי יש להביא בחשבון שווי מופחת לזכויות וזאת מכיוון שההקלה צמודה להיתר וקיימת כל עוד המבנה וההיתר שבגינו התקבלה עומדים על תילם. במקרה הנדון, עם תום החיים הכלכליים של המבנה "מתפוגגת" ההקלה.

סוגיה זו נדונה, בין היתר, בבית המשפט המחוזי בחיפה בהליך 020/914 בעניין גדעון החזקות בע"מ נ' עיריית חיפה וכן בערר 16/45 בעניין אברהם ולטיסיה גבאי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון, מהם עולה כי אין ודאות כי זכויות שניתנו בהקלה לא יחויבו בעתיד בהיטל השבחה נוסף, ולפיכך יש להביא בחשבון את זמניותן הכלכלית.

באשר לתיקון 134 - ביטול ההקלות מחד מאריך את משך זמן החיים הכלכליים של הנכס, מאידך לאור ביטול ההקלות קיימת ציפייה כי עד למועד סיום החיים הכלכליים של הנכס יאושרו תוכניות אשר מרחיבות את זכויות הבניה בהיקף של לפחות שיעור ההקלות על מנת להתאים לביקושים, כך שביטול ההקלות בתקנות לא ישפיע על אורך החיים הכלכלי של הנכס.

בהתייחס להקלות הכמותיות – תיקון 134 לא פוגע באפשרות ליתן הקלות שכן, אלו ניתנו מכח תוכנית ולא מכח תקנות התכנון והבניה. לאור האמור, מצאתי לנכון להחיל מקדם התכלות מתון בלבד בשיעור 0.9 המשקף מחד את זמניות הזכות ומאידך את תרומתה לשווי הנכס במועד הקובע.

באשר להקלות האחרות, מכיוון שמדובר במבנה חדש, סביר להניח כי הריסת המבנה על כל הקלותיו תהיה במועד אחד, ומשכך מקדם התכלות בגובה 0.9 משקף את משך החיים הכלכלי של הנכס בנסיבות האמורות.

9.7 פוטנציאל הקלות בניתוח נתוני השוואה

9.7.1 שמאי המשיבה

אין להביא בחשבון פוטנציאל הקלות בניתוח נתוני השוואה.

השמאי דוד טיגרמן בהחלטה מיום 27.01.2023 לעניין גו"ח 6669/237 ו- 6668/599 דן בעניין ופוסק כך:

"פוטנציאל הקלות:

לטענת שמאי המשיבה, בעת ניתוח שווי מ"ר מבונה אין להביא בחשבון פוטנציאל לקבלת זכויות בניה בהקלות, ההקלות אינן וודאיות, הן כפופות לפרסום והתנגדויות ורק ביום אישור ההקלה יש לקבוע את ההשבחה שנוצרה בגין האישור. לחיזוק עמדתו מציין פסקי דין כמפורט בסעיף 8 בתגובה ודוגמאות של בקשות להיתר בניה אשר אינן מנצלות את מלוא ההקלות שאושרו. ניתוח שווי זכויות לפי כלל הזכויות בתוספת ההקלות שגוי ונוגד את הלכת לוסטרניק ולא תואמת את מגמות השוק. החלטת ועדת ערר אינה מחייבת, היא סותרת פסיקות של בית משפט עליון ומחוזי ואף החלטות ועדת ערר בענין רובע 3 בתל אביב.

מאידך, שמאי המבקשת טוענים כי בעת קביעת שווי מ"ר מבונה יש להביא בחשבון פוטנציאל ההקלות. לעניין זה, מפנים השמאים לשומה מכרעת של מר גיא צדיק בגוש 6665 ולהחלטת ועדת ערר 8142/1220, שקבעה שהשמאי המכריע פעל כנדרש."

[15] בין היתר: גו"ח 6419/33, גו"ח 6667/642/3, גו"ח 6670/181.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

"נטרול פוטנציאל הקלות הכלול בשווי:

לדעתי וכפי שמקובל ברוב המכריע של חישובי ההשבחה, בגין ההקלות ונקבע גם בפס"ד סי.בי.די סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, אין להביא בחשבון בזכויות הבניה במצב קודם את פוטנציאל לקבלת הקלה.

עוד אציין, כי בנושא זה ניתנה, לאחרונה, החלטת ועדת ערר הר/8310/1218 בעניין אביתר מחלב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, בה נקבע *"כי במקרה שבפנינו קבע השמאי המייעץ כממצא שמאי במסגרת ההבהרה כי פוטנציאל ההקלות אינו מוצא ביטויו בשווי השוק".*

..."קביעה זו היא קביעה שמאית שאין אנו מוצאים עילה להתערב בה."

יצוין כי ככל שמחלצים את השווי כולל פוטנציאל ההקלות יש להביא בחשבון 50% היטל השבחה. 0.9 התכלות ההקלות ו- 0.6-0.8 מקדם סיכון למצב בו לא תאושרנה ההקלות.

בנוסף, בהכרעה שערך השמאי המכריע דוד דדון ביום 11/11/2022 ביחס לגו"ח 6667/414 קבע כי יש להוסיף את פוטנציאל ההקלות עבור 6% בלבד, מאחר ובמקרים רבים בסביבה לא מנצלים את ההקלה לתוספת 5% בגין מעלית. את השטח שנוסף בהקלה, חישב מר דדון לאחר הפחתה של 10% ובמקדם השבחה 0.36 (0.9 זמניות / ארעיות + מקדם 0.8 אי ודאות X 50% היטל השבחה). כל זאת טרם הפחתה לשוליות (ככל שתחושב הפחתה לשוליות, תתקבל תוצאה נמוכה יותר).

השמאי המכריע ברזילי בועז בהחלטה מיום 13/06/2024 לעניין גו"ח 6669/161 מביא בחשבון לעניין פוטנציאל ההקלות היטל השבחה 50% ומקדם בגין סיכון באי אישור ואי ודאות 50%.

השמאי המכריע יעקב הלוי בהחלטה מיום 05/03/2025 לעניין גו"ח 6670/306 קובע כי אין להביא בחשבון פוטנציאל הקלות, ובלשונו:

"ניתוח העסקאות ע"י שמאי המשיבה אינו מביא בחשבון גם פוטנציאל הקלות", בעוד שמאי המבקש טוענים כי ההקלות מאושרות כדבר שבשגרה, ולאור זאת מגולמות במחיר המכירה, כך שמחירי המכירה מביאים בחשבון (בהתחשב בהיטל השבחה) את הזכויות המותרות לבניה במסגרת ההקלות האפשריות, לפיכך בעת ניתוח שווי למ"ר מבונה יש לקחת בחשבון את ציפיות השוק לפי 47%.

החלטה:

הפסיקה דנה רבות בנושא נטרול פוטנציאל. לכולי עלמא יש לנטרל את השפעת התכנית עצמה על המקרקעין במצב קודם. בעניינו, מדובר באישור הקלה לתוספת שטחים. ככל ותתקבל עמדת המבקש, יובא בחשבון במצב הקודם חלק משווי השטחים שנוספו מההקלה בצורה עקיפה ע"י הפחתה לשווי מ"ר מבונה כתוצאה מהכרה חלקית של הזכויות העתידיות מאישור הקלות. המשיבה מבחינתה אפשרה לבעלים תוספת שטחים ועל זה קבע המחוקק שיש לשלם 50% היטל השבחה.

המשיבה לא צריכה להיפגע רק כי הרוכשים משלמים על פוטנציאל. לכן בתחשיב שווי מ"ר מבונה במסגרת קביעת שטחים אקו' לעסקאות השוואה לא אקח בחשבון פוטנציאל שטחי ההקלות.

יוער כי אם לתכנית הר/2000/א אשר מאפשרת לוועדת המקומית לתת הקלות של 5% + 6% מעבר לזכויות המוקנות בכפוף לסעיף 149 לחוק, החיוב בהיטל כולל הפוטנציאל על שטחים אלו, הרי לטענת המבקש הרוכשים משלמים תמורתן.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

לכן על אף שהמשיבה מאפשרת אישור הקלות בתחשיב השטחים האקו' אלו לא יבואו בחשבון. אציין גם את החלטת ועדת ערר הר/82202/1121 אשר דנה בסוגיית ניתוח ההקלות, שם נקבע כי: *"אין חולק כי בהתאם לפסיקה יש לנטרל בקביעת תוספת השווי שנובעת מהקלה את הפוטנציאל לתיתה...*

9.7.2 <u>שמאי המבקש</u>

לעניין פוטנציאל הקלות בניתוח נתוני השוואה,

מחירי הקרקע בשכונת הרצליה פיתוח כוללים את מרכיב הציפייה לאישור הקלות בניה, שמקורה בהוראות תכנית הר/2000/א', אשר התירה לוועדה המקומית לאשר את ההקלות הכמותיות, ובהתנהלות הוועדה המקומית בפועל שאישרה לאורך השנים ושמאשרת כדבר שבשגרה הקלות כמותיות לנכסים רבים בשכונה.

מהאמור עולה כי הוודאות הגבוהה עד כדי מוחלטת לאישורן של ההקלות הכמותיות משפיעות על ראייתו של הקונה הסביר, וכך אף השוק מתנהל בפועל, מתמחר את אפשרות אישורן של ההקלות הכמותיות כחלק משטחי הבניה המותרים ומשלם עליהן מחיר מלא.

בהכרעתה של השמאית המכריעה גב' לילך בן פורת בגו"ח 6666/389 ברח' הקוממיות 12א' נקבע, בהתאם לניתוח מפורט של עשרות מקרים, כי התבקשו הקלות כמותיות וניצול חלל הגג והמרתף בהתאם ב- 85%-90% מהמקרים שנסקרו ולכן הובא בחשבון לאחר הפעלת מקדם היטל השבחה בשיעור 0.5 ומקדם מימוש פוטנציאל בשיעור 0.87 כך שהתקבל כי מקדם פוטנציאל הקלות הינו בשיעור 0.435.

אך בתיק נוסף של השמאית המכריעה בגוש 6666/350 ברח' שלונסקי 13, לאחר טענות שהועלו מצד שמאי המשיבה ולאחר שבחנה בשנית את כל הבקשות להיתר שנבחנו בהכרעתה בגו"ח 6666/389, נקבע כי מקדם מימוש הפוטנציאל עבור ההקלות הכמותיות 5% + 6% ועבור הרחבת המרתף הינו 0.4 (80% הכולל את מרכיב הסיכון 50%) ועבור הרחבת חלל הגג במקדם 0.3 (60% הכולל את מרכיב הסיכון 50%).

יצוין, כעולה מהשומות המכריעות בגו"ח 6666/681 ברח' דוד המלך 70 ובגו"ח 6666/350 ברח' שלונסקי 13, שהשמאית המכריעה קבעה כי יש להביא בחשבון מקדם סיכון ודחייה זאת בהתאם להחלטת ועדת ערר תא/85058/12 שלמה שפיר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, אך מעיון ומקריאה מעמיקה של ערר זה לא אותרה על ידי החו"מ התייחסות ו/או הנחיה לעניין הקביעה כי יש להביא בחשבון מקדם דחייה וסיכון.

מאחר והשוק רואה בזכויות אלו כזכויות שמאושרות כדבר שבשגרה ללא שום מורכבות, ומעולם לא נדחתה אף לא פעם אחת בקשה להיתר לניצול מלוא זכויות הבניה כולל הקלות כמותיות 5% + 6%, ההנחה הינה כי אין ליתן כלל מקדם סיכון מאחר וקיימת ודאות גבוהה עד כדי מלאה לניצול הזכויות ואף אין מקום ליתן מקדם דחייה מאחר והזכויות ניתנות לניצול מיידי וזמינות למימוש.

לאור האמור, יש להביא בחשבון את הציפייה לקבלת הקלות, הן בניתוח שנעשה לצורך קביעת ערכי השווי בסביבת הנכס הנדון והן בשטחים שניתן לבנות במגרש, עובר לאישורן של ההקלות.

יודגש כי סוגיית הכללת פוטנציאל ההקלות באומדן השווי נדונה והוכרעה זה מכבר בעמ"נ 32333-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' זאטריגון נכסי נאמנות בע"מ מיום 09/03/2023, שם קבע בית המשפט כי יש להביא בחשבון את שווי הקרקע (מ"ר מבונה), במובחן מתחשיב השווי במצב הקודם, ויש להביא בחשבון בסל הזכויות בעת ניתוח עסקאות ההשוואה גם זכויות המותנות באישור הקלה, אשר הסיכוי למימושן לדעת השמאי הינו גבוה, ולכן ניתן להניח כי מובא בחשבון ע"י קונה סביר.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

יודגש כי הפסיקה מתייחסת למקרקעין המצויים בשכונת הרצליה פיתוח, ובה נקבע כי במישור השמאי יש לשער שהקונים והמוכרים בעסקאות ההשוואה היו רואים את אפשרות מתן תוספת הזכויות לפי תכניות הר/2000א' ו- הר/מק/543א' כמסתברת מספיק על מנת להביאה בחשבון בקביעת מחירי העסקאות.

בנוסף להכרעה העדכנית בעניין זאטריגון, רלוונטית החלטת הערר (ת"א) 85169/16 עמוס בדש נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה מיום 03/11/2020 בה נקבע כדלקמן:

"כך בדיוק עשה השמאי המכריע בענייננו. הוא ניטרל ממחיר העסקה את החלק אשר להערכתו משקף ציפייה לאישור ההקלה. ניתוח העסקה מניח בהתאם כי מחיר העסקה מגלם לא רק זכויות סטטוטוריות מוקנות כי אם גם ציפייה לאישור הקלות כמותיות. ודוק: בניגוד לטענת הוועדה המקומית כאילו השמאי המכריע כלל את הציפייה, השמאי המכריע דווקא ניטרל את הציפייה לאישור העיסקה... לולא היה השמאי המכריע מנטרל ממחירה של העסקה את התרומה של הציפייה לאישור ההקלות, הוא היה מגיע לשווי מ"ר קרקע גבוה משווי השוק".

בנוסף, רלוונטית החלטת ועדת ערר (ת"א) 85249/16 גלי תכלת נכסי נדל"ן בנאמנות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה בה נקבע כדלקמן:

"לנוכח דברי השמאית המייעצת, כי בעסקאות ההשוואה שבחנה התמורה ששולמה בשוק החופשי כוללת תמורה גם עבור הזכויות המותנות, נעלה מכל ספק כי יש להביא בחשבון עובדה זו כאשר מבקשים לקבוע את שווי המקרקעין בשוק החופשי".

לאור האמור לעיל, ובהתייחס במיוחד לפס"ד בעניין זאטריגון, בניתוח עסקאות ההשוואה הובא בחשבון פוטנציאל הקלות לתוספת של 11% בזכויות הבניה במסגרת הליך של הקלה והרחבת המרתף והגג בהתאם, תוך מתן הפחתה בגין הצורך לשלם היטל השבחה על זכויות אלו (מקדם 0.5) ובגין התכלות הזכויות המוקנות כהקלה במקדם 0.82.

לאור האמור, בניתוח עסקאות השוואה יש להביא בחשבון בניתוח האקו' את ההקלות הכמותיות במקדם 0.41.

9.7.3 <u>הכרעה</u>

תוכנית הר/2000א מאפשרת לוועדה המקומית לתת הקלות של 5% + 6% מעבר לזכויות המוקנות בכפוף לסעיף 149 לחוק, מדובר בהוראה שניתנה בתקנון התוכנית, ולכן רמת הוודאות לאישורה גבוהה.

בשומתי המכרעת 6666/389 הצגתי סקר שערכתי אשר בדק את שיעור מימוש הקלות הבניה בפועל.

בשומתי המכרעת 6666/681 בדקתי בחוזר את כל הבקשות להיתר שבמדגם, בחנתי בנפרד גם את מימוש הרחבת קומת המרתף וגם את מימוש הרחבת קומת עליית הגג בשל ההקלות, ומצאתי כי הסתברות מימוש ההקלות באחוזי הבניה 5%+ 6% אכן גבוהה (נעה בין 85% - 90%), הסתברות הרחבת קומת המרתף בהתאם להקלה גם היא גבוהה (נעה בין 85% - 90%), אולם הסתברות להרחבת עליית הגג בהתאם להקלות נמוכה יותר (לרוב בשל מימוש מלוא ההקלה בקומת הקרקע כך שהמרתף גדל ולכן קטן הצורך בקומת עליית הגג).

בהתאם להחלטת ועדת ערר הר/82202/1121 אשר דנה בסוגיית ניתוח ההקלות, נקבע כי:

תוכנית הר/2000א' קובעת כי הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בהקלה, תוספת שטח עיקרי 6% לשיפור מיגון, 5% בגין התקנת מעלית ו- 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר. אישור תוספת אחוזי בניה אלה היה מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הוועדה הקומית.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

מדובר בזכויות מותנות אשר מתגבשות בעת מתן היתר בניה לאחר אישורן ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה ולכן חיוב היטל ההשבחה בגינן יערך בעת מתן היתר בניה ולא בעת אישורה של התוכנית.

מכיוון שמדובר בהוראה שניתנה בתקנון תוכנית מאושרת, רמת הוודאות לאישורן גבוהה, לפיכך אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי בעת ניתוח השווי למ"ר מבונה יש לקחת בחשבון את מרכיב פוטנציאל אישור ההקלות.

בהתאם לחוות דעת משפטית של עיריית הרצליה מיום 25/5/2025: "משמדובר במקור סמכות לתוספת זכויות הבניה הנ"ל, שאינו מכח תקנות סטיה נכרת, ברי כי הוראה זו ממשיכה לחול גם לאחר פקיעת תוקפן של תקנות סטיה ניכרת ואין לפקיעתן כל השלכה".

יש לציין כי אין קשר בין השווי למ"ר שנקבע בדרך ניתוח העסקאות אשר לוקח בחשבון את הפוטנציאל לאישור ההקלות לבין העדר חיוב בהיטל ההשבחה בגין מרכיב ההקלות בגין אישורה של התוכנית.

מכיוון שהשוק מגלם את הפוטנציאל לקבלת הקלות בבניה בשווי הנכס, הרי שמחירי הנדל"ן היו נמוכים יותר אילולא הידיעה כי ניתן לקבל את ההקלות.

חיזוק לכך ניתן בהחלטת ועדת ערר הר/82202/1121[16] אשר דנה בסוגיית ניתוח ההקלות במקרה דומה בו אושרה תוכנית המאפשרת לוועדה המקומית לאשר הקלות כמותיות בכפוף להליך הקלה. בהחלטה זו נקבע כי:

> "... אין חולק כי בהתאם לפסיקה יש לנטרל בקביעת תוספת השווי שנובעת מהקלה את הפוטנציאל לתיתה.
>
> המחלוקת בין הצדדים היא האם אכן ביצעה השמאית המכריעה את הנטרול כמתחייב או שמא, כטענת העוררת, הביאה להפחתה בהשבחה.
>
> לאחר ששקלנו את הדברים, לא שוכנענו בטענות העוררת כי נפלה טעות ביישום ההלכה ובאופן קביעת ההשבחה על ידי השמאית המכריעה.
>
> השמאית המכריעה סברה כי השוק נותן שווי לאפשרות לקבל הקלה ובעניין זה שהינו קביעה שמאית מקצועית אשר נומקה כהלכה אין עילה להתערבותנו.
>
> לנוכח קביעה זו קבעה השמאית המכריעה כי יש לנטרל את התוספת הנובעת מכך, על מנת לקבוע נכונה את השווי למ"ר. השמאית המכריעה נקטה בשיטת הדלתא וערכה תחשיבה על בסיס שווי מ"ר מבונה אקוויולנטי, שהינו המנה המתקבלת מחלוקת השווי על פי נכסי ההשוואה בסך השטח האקוויולנטי שראו רוכשי אותם נכסים לנגד עיניהם.
>
> מקדמי המ"ר האקוויולנטי שקבעה השמאית המכריעה לפוטנציאל קבלת ההקלות, ניתנו כנדרש לשם נטרול תוספת השווי בערכי הנכסים בסביבה בשל פוטנציאל קבלת הקלות אלו. מכאן כי ביצעה תחשיבה כהלכה וכלל לא נתנה שווי למצב הקודם. בכלל קביעות אלה לא מצאנו עילה להתערבותנו.
>
> אשר על כן, דין הטענה להידחות "

[16] הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' מולי אלדר

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 15/03/2026

מס תיק-פניה : 400-1226-2025

בשומתי המכרעת 6666/389 הצגתי סקר שערכתי אשר בדק את שיעור מימוש הקלות הבניה בפועל.

בשומתי המכרעת 6666/681 בדקתי בחוזר את כל הבקשות להיתר שבמדגם, בחנתי בנפרד גם את מימוש הרחבת קומת המרתף וגם את מימוש הרחבת קומת עליית הגג בשל ההקלות, ומצאתי כי הביקוש למימוש ההקלות באחוזי הבניה 5%+ 6% אכן גבוה (נע בין 85% - 90%), הביקוש להרחבת קומת המרתף בהתאם להקלה גם הוא גבוה (נע בין 85% - 90%), אולם הביקוש להרחבת עליית הגג בהתאם להקלות נמוך יותר (לרוב בשל מימוש מלוא ההקלה בקומת הקרקע כך שהמרתף גדל ולכן קטן הצורך בקומת עלית הגג).

<u>לסיכום</u>

לאור זאת הנני בדעה כי יש לתת לפוטנציאל מימוש ההקלות מקדם שווי ובמקביל גם הפחתה בגין סיכון ודחייה, לפי הפירוט הבא :

עבור הקלות 5%+ 6% - 0.4 (80% הכולל את מרכיב הסיכון 0.5 X)

עבור הרחבת המרתף - 0.4 (80% הכולל את מרכיב הסיכון 0.5 X)

עבור הרחבת עליית הגג – 0.3 (60% הכולל את מרכיב הסיכון 0.5 X)

9.8 <u>מסד נתונים וערכי שווי</u>

9.8.1 <u>שמאי המשיבה</u>

9.8.1.1 <u>עסקאות מכר</u>

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח בנוי	שטח מגרש	תמורה	שטח אקו'	שווי למ"ר מבונה	מקדם התאמה למועד	שווי למ"ר מבונה מתואם
29/01/2023	6667/659	בזל 34	להריסה	431	₪ 7,754,000	324	₪ 23,924	1.08	₪ 25,680
23/02/2023	6667/657	הנשיא יצחק בן צבי 89	להריסה	482	₪ 9,398,667	362	₪ 25,988	1.08	₪ 28,003
01/01/2023	6667/620	שלוה 82	להריסה	400	₪ 10,650,000	301	₪ 35,347	1.08	₪ 38,344
07/07/2022	6667/278	שלומציון המלכה 8	672.13	782	₪ 24,527,500	582	₪ 24,801	1.11	₪ 27,509
03/05/2022	6667/676	שבט מנשה 25	514.17	617	₪ 19,912,000	461	₪ 26,462	1.12	₪ 29,587
12/04/2022	6667/340	שלוה	0	477	₪ 6,800,000	358	₪ 18,996	1.12	₪ 21,294
31/10/2022	6667/22	שלוה 15ב'	להריסה	860	₪ 14,800,000	640	₪ 23,130	1.09	₪ 25,288
25/10/2022	6668/728	בזל 49 / קפלן 56	להריסה	1,130	₪ 25,830,000	839	₪ 30,802	1.09	₪ 33,701
14/08/2022	**6668/540**	**הנשיא יצחק בן צבי 168**	**להריסה**	**979**	**₪ 18,100,000**	**727**	**₪ 24,882**	**1.10**	**₪ 27,469**
השטח האקו' חושב לפי 18% עיקרי X 2 קומות + 18% מרתף במקדם 0.5 + עלית גג 60% במקדם 0.75 + בריכה 30 מ"ר במקדם 0.35, חנייה בשטח 39 מ"ר במקדם 0.35 וחצר במקדם 0.25.									

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

9.8.1.2 הכרעות שמאים מכריעים

גו"ח	שמאי/ת מכריע/ה	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה
6668/1429	משה נדם	13/06/2018	₪ 28,000
6668/1098	אמנון נזרי	16/01/2018	₪ 25,000
6668/378	משה נדם	11/01/2017	₪ 25,000
6668/778	רינת וייס	28/06/2023	₪ 24,000
6668/1226	אוולין דודזון שמאמה	31/05/2023	₪ 24,000
6668/1004	עומר סרחאן	16/11/2022	₪ 24,000

9.8.1.3 סיכום

בהתאם לכלל הנתונים, מיקום הנכס, צורת המגרש, שטחו והמועד הקובע, שווי למ"ר קרקע מבונה מוערך בסך של 28,000 ₪.

9.8.2 שמאי המבקש

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 28,000 ₪ המתבסס בין היתר על 9 עסקאות השוואה למגרשים (כולל עסקה בנכס נשוא השומה) ובנוסף 6 הכרעות שמאים מכריעים בגוש הנדון (רובן ממועדים מרוחקים מאוד).

לעמדת המבקש שווי זה גבוה וחריג ביותר לאור מיקום הנכס ומצב שוק המקרקעין נכון למועד הקובע לשומה.

יודגש כי בניתוח עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה לא הובאו בחשבון כלל ההקלות הכמותיות, ולכן אם ננתח כראוי את עסקאות ההשוואה שצוינו ע"י שמאי המשיבה, לרבות ההקלות הכמותיות והרחבת המרתף והגג בהתאם, תוך ניכוי היטל השבחה צפוי והפחתה להתכלות הקלות (בהתאם לעמדת שמאי המשיבה במקדם 0.9) מתקבל שווי למ"ר מבונה נמוך ביותר מ- 2,000 ₪ למ"ר.

עוד יצוין, כי שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם זמן המשקף עליית שווי של למעלה מ- 5% לשנה, זאת בשעה שההיפך הוא הנכון. בתקופת הזמן הנסקרת ועד למועד הקובע 11/09/2024 חלה ירידת מחירים ובוודאי שלא עליית מחירים כנטען על ידי שמאי המשיבה.

יודגש כי עמדת המבקש היא שממועד רכישת החלקה ביום 08/08/2022 (אשר נחתמה במועד השיא של עליות המחירים) ועד למועד הקובע 11/09/2024 חלה ירידת מחירים.

להלן התייחסות לשתי כתבות העוסקות בעניין:

1. כתבה של אריק מירובסקי מאתר גלובס אוגוסט 2023 –

בכתבה הובאו נתונים, בהתייחס במיוחד לנכסי יוקרה, מהם עולה כי כמות העסקאות שבוצעו במחצית הראשונה של שנת 2023 הייתה בירידה דרסטית. עוד צוין כי אחת הסיבות לירידה במספר העסקאות בשוק היוקרה נוגעת להיעלמות כמעט מוחלטת של אוליגרכים רוסים ממנו. עוד צוין כי הערים המובילות בשוק היוקרה (אחרי תל אביב) הן הערים הרצליה וירושלים, שגם בהן נרשמה ירידה חדה במספר העסקאות.

2. בכתבה באתר כלכליסט מאת דותן לוי מיום 13/07/2023 צוין כי בשנת 2023 ישנה צניחה של 58% בשוק הנדל"ן למגורים של עסקאות בשוק הדירות ששווין מעל 10 מ' ₪.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

לאור האמור לעיל, ההנחה הינה כי בשנים 2022-2024 רמות המחירים נשארו דומות ואף חלה ירידת מחירים קלה, ולכן הובאה בחשבון ירידת מחירים (מינימלית) בשיעור של 3%.

לחיזוק טענה זו, רלוונטית הכרעתה של השמאית המכריעה גב' לילך בן פורת בגו"ח 6667/642, בה לא הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן מאחר ועסקאות ההשוואה נערכו בטווח של שנה מהמועד הקובע (20/07/2022).

כלומר, אף לעמדת השמאית המכריעה בשנת 2022 לא חלה עליית מחירים ולכן, בדרך של קל וחומר לאור מלחמת חרבות ברזל ולאור הריבית שנשארה גבוהה כבר זמן רב, בוודאי שלא חלה עליית מחירים אלא אף חלה ירידה.

9.8.2.1 <u>עסקת מכר בנכס הנדון</u>

ככלל, הדרך הנכונה והטובה ביותר להעריך שווי מ"ר מבונה אקו' הינו על ידי ניתוח עסקת המכר שבוצעה בנכס עצמו, וכאמור לעיל, הנכס נרכש ביום 08/08/2022 ולכן יובא להלן ניתוח העסקה, בהתאם לניתוח שנערך ע"י השמאית המכריעה בשומותיה הקודמות והשנייה בהתאם לעמדת המבקש.

עוד יצוין כי בנכס קיים בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי, מאוכלס ע"י שוכרים בשכירות חופשית, ולכן יש לנכות ממחיר העסקה את עלויות הריסת המבנים, לרבות הריסת החומות, העתקת עצים וטיפול בעצים לשימור, ויש לשקול האם נכון להביא בחשבון את דמי השכירות המשולמים נכון לתקופת הביניים עד להריסת המבנה (לשם הזהירות בחוות הדעת לא הובא בחשבון עניין זה).

להלן ניתוח עסקת המכר מיום 08/08/2022, בהתאם לעמדת השמאית המכריעה:

ניתוח עסקת המכר בנכס הנדון					שטח המגרש ← 979 מ"ר
תיאור	אחוז	שטח במ"ר	מקדם	היטל השבחה	שטח אקו'
מרתף	18%	176.22	0.425	1	74.89
הקלה	5.5%	53.85	0.425	0.17	3.89
קרקע	18%	176.22	1	1	176.22
הקלה	5.5%	53.85	1	0.4	21.54
ראשונה	18%	176.22	1	1	176.22
הקלה	5.5%	53.85	1	0.4	21.54
עליית גג	10.8%	105.732	0.7	1	74.01
הקלה	3.3%	32.31	0.7	0.21	4.75
ממ"ד		25	1	1	25
חניה		78	0.35	1	27.30
בריכה		60	0.45	1	27
חצר		586	0.35	1	205.08
התאמה לזמן			סה"כ		837.44
מועד קובע	11/09/2024		תמורה בעסקה		₪ 18,100,000
מועד ההסכם	08/08/2022		ניכוי הוצאות הריסה	₪ 200,000	₪ 17,900,000
ימים	365		שווי למ"ר מבונה		₪ 21,375
עלייה שנתית	- 3%		מקדם התאמה לזמן		0.937
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקו'					₪ 20,031

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

להלן ניתוח עסקת המכר מיום 08/08/2022, בהתאם לעמדת שמאי המבקש:

ניתוח עסקת המכר בנכס הנדון				שטח המגרש ← 979 מ"ר	
תיאור	אחוז	שטח במ"ר	מקדם	היטל השבחה	שטח אקו'
מרתף	18%	176.22	0.425	1	74.89
הקלה	5.5%	53.85	0.425	0.41	9.38
קרקע	18%	176.22	1	1	176.22
הקלה	5.5%	53.85	1	0.41	22.08
ראשונה	18%	176.22	1	1	176.22
הקלה	5.5%	53.85	1	0.41	22.08
עליית גג	10.8%	105.732	0.75	1	79.30
הקלה	3.3%	32.31	0.75	0.41	9.93
ממ"ד		25	1	1	25
חניה		78	0.35	1	27.30
בריכה		60	0.45	1	27
חצר		586	0.35	1	205.08
התאמה לזמן			סה"כ		854.48
מועד קובע	11/09/2024		תמורה בעסקה		₪ 18,100,000
מועד ההסכם	08/08/2022		ניכוי הוצאות הריסה	₪ 200,000	₪ 17,900,000
ימים	365		שווי למ"ר מבונה		₪ 20,948
עליה שנתית	- 3%		מקדם התאמה לזמן		0.937
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקו'					₪ 19,631

9.8.2.2 הכרעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה:

מס"ד	שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
1	בועז ברזילי	שלווה 5	6667/22	03/01/2024	₪ 22,000
2	ערן ירקוני	קפלן 55	6668/456	12/07/2023	₪ 21,000
3	אלי כהן	רמת ים 95	6517/103	14/06/2023	₪ 21,000
4	יעקב פז	בזל 14	6667/463	19/04/2023	₪ 19,000
5	עומר סרחאן	המלך יהושפט 27	6667/217	19/04/2023	₪ 21,000
6	ברק שוורצברד	ונגייט 215	6517/130	31/03/2023	₪ 21,200
7	יעקב פז	וינגייט 27	6668/651	22/02/2023	₪ 19,200
8	ארז כהן	שלמה המלך 22	6667/721	28/12/2022	₪ 19,700
9	שלומי יפה	שלווה 3	6667/585	05/12/2022	₪ 20,000
10	דוד דדון	יהודה הדממה 10	6518/241	10/11/2022	₪ 17,500
11	דוד דדון	יהודה הדממה 10	6518/241	10/11/2022	₪ 17,500

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

מס"ד	שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
12	עומר סרחאן	שלווה 27	6667/389	29/09/2022	21,000 ₪
13	גיל הרצברג	קדמה 77	6668/341	02/03/2022	21,000 ₪
14	אורית גלן	קפלן 70	6668/742	16/02/2022	18,000 ₪
15	יהודה פלד	מרים החשמונאית 7	6517/289	05/01/2022	16,150 ₪
16	אורית גלן	מודיעין 11	6517/87	13/10/2021	17,000 ₪
17	אוולין דודזון שמאמה	אלי לנדאו 97	6517/364	16/06/2021	20,200 ₪

מהאמור לעיל עולה כי רוב השמאים המכריעים קבעו שווי בגבולות של 19,000-20,000 ₪/מ"ר מבונה.
השמאית המכריעה דנן כבר הכריעה במספר תיקים בשכונת הרצליה פיתוח, להלן פירוט של ערכי השווי בהכרעות שניתנו על ידה, להמחשת קירבת ההכרעות לנכס נשוא השומה:

1. גו"ח 6666/681 ברח' דוד המלך 70, נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 14,500 ₪ למועד 12/08/2020.
2. גו"ח 6666/350 ברח' שלונסקי 13, נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 14,500 ₪ למועד 25/11/2020.
3. גו"ח 6667/642 ברח' שלוה 5, נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 18,000 ₪ למועד 22/07/2022.
4. גו"ח 6419/33 ברח' יהושע בן נון 33, נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 17,000 ₪ למועד 06/09/2022.
5. גו"ח 6670/181 ברח' בן צבי 19, נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 17,000 ₪ למועד 28/12/2022.

יצוין כי אף אם תובא בחשבון עליית מחירים בשיעור 5% (בהתאם לעמדת שמאי המשיבה על אף שאינו מקובל לעמדת שמאי המבקש), מתקבל כי שווי מ"ר מבונה אקו' נכון למועד הקובע 11/09/2024 בהתאם להכרעות לעיל הינו כדלקמן:

נתון 1 ע"ס 17,462 ₪, נתון 2 ע"ס 17,253 ₪, נתון 3 ע"ס 19,928 ₪, נתון 4 ע"ס 18,714, נתון 5 ע"ס 18,451 ₪.

משקלול הנתונים לעיל, לרבות השומות המכריעות סביר לאמוד שווי מ"ר מבונה אקו' בנכס הנדון בסך 19,000 ₪.

9.8.2.3 <u>סיכום</u>

משקלול הנתונים לעיל, לרבות הכרעות שמאים מכריעים, סביר לאמוד שווי מ"ר מבונה אקו' בנכס הנדון בסך 19,000 ₪.

9.8.3 <u>תגובת שמאי המשיבה</u>

<u>שיעור עליית מחירים</u> –

לעניין זה רלוונטית ההחלטה של השמאית המכרעת דנן, בהחלטה מיום 18/02/2024 בעניין גו"ח 6419/33 למועד קובע 06/09/2022, בה נותחו עסקאות ההשוואה במקדם עליית מחירים בשיעור 10% שנתי.

בשומת הוועדה הובאו עסקאות, כולל העסקה בנכס הנדון והחלטות שמאים מכריעים אשר כולן מגוש 6668, הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן (עליית מחירים) בשיעור של 5% בשנה בלבד, וזאת על הצד הזהיר.

יצוין כי, מחירי הבתים הבנויים עלו בשיעור של בין 20% ל- 30% בשנה, בתקופה שבין מועד עריכת העסקאות למועד אישור ההקלות.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

ניתוח השווי של שמאי המבקש, המביא בחשבון ירידת מחירים, אינו יכול להתקבל.

כאמור לעיל, במהלך השנים הללו הייתה עלייה משמעותית מאוד במחירי הקרקע.

נציין, כי סביב המועד הקובע, לא ניתן להציג ירידת מחירים כלל, במיוחד לא באזורים יוקרתיים כמו שכונת הרצליה פיתוח, בה הביקוש למגרשים עולה באופן עקבי.

אמנם הייתה עצירה מסוימת בשוק המקרקעין, אבל זאת ביחס לדירות רגילות ולא באזורי יוקרה.

לשם ההמחשה לעליית המחירים, להלן שתי עסקאות שבוצעו בגו"ח 6667/22 בהפרש של חמישה חודשים האחת מהשנייה, אשר מעיון בהן ניתן לראות את שיעור עליית המחירים בשכונת הרצליה פיתוח:

גוש	תאריך החוזה	תמורה	שטח נמכר	שווי למ"ר קרקע
6667/22	08/05/2022	₪ 36,000,000	2,288	₪ 15,734
6667/22	03/10/2022	₪ 14,800,000	860	₪ 17,209
עליית מחיר				9.37%

<u>הפחתת מחוברים בניתוח העסקאות</u> –

לעמדת המשיבה, כאשר קיים מגרש עם מבנה המיועד להריסה עלויות ההריסה של המבנה מתקזזות עם תרומת המחוברים (קיזוז של אגרות בנייה) ולכן, התייחסות לעסקאות אלו כאל מגרשים ריקים.

לעניין זה, רלוונטיות הכרעת השמאי המכריע יהודה פלד מיום 24/11/2021 ביחס לגו"ח 6668/433 והכרעת השמאי המכריע ארז כהן מיום 07/12/2022 ביחס לגו"ח 6668/568.

<u>ניתוח עסקת מכר</u> –

בניתוח עסקת המכר שמאי המבקש מביא בחשבון בריכה בשטח 60 מ"ר במקדם שווי בשיעור 0.45, למרות שבד"כ מבוקשות בריכות בשטח של 40 - 30 מ"ר, וכמו כן מקדם השווי לבריכה לעמדת המשיבה הינו 0.35.

בנוסף, מאחר ושטח המגרש מעל 500 מ"ר יש להביא בחשבון את כל שטח החצר במקדם 0.25.

בניתוח השטח האקו' שמאי המבקש מביא בחשבון 2 יח"ד ובכך מוסיף גם חניה מקורה וגם ממ"ד בעוד שהמבוקש הוא יח"ד אחת וכן הדרישה הגדולה באזור הינה למגרשים גדולים ליח"ד אחת.

<u>עסקאות נוספות</u> –

- בתאריך 08/07/2021 בגוש 6668 חלקה 924 רחוב קפלן 80, נמכר בית מגורים בשטח 701 מ"ר במגרש בשטח של 1,032 מ"ר, תמורת 50,000,000 ₪.
- בתאריך 17/11/2020 בגוש 6668 חלקה 318 רחוב האשל 87, נמכר בית מגורים בשטח 904 מ"ר במגרש בשטח של 1,035 מ"ר תמורת 46,800,000 ₪.

בנוסף לכל האמור לעיל, יודגש כי המגרש נשוא השומה הינו מגרש בשטח גדול 979 מ"ר, באזור זה של הרצליה ישנו יתרון ברור וקיימת דרישה גבוהה למגרשים גדולים.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

9.8.4 הכרעה

ניתוח עסקאות ההשוואה נערך על ידי על בסיס המקדמים הבאים:

מהות	מקדם
עיקרי קרקע	1
עיקרי א	1
מרתף בגובה 2.2 מ'	0.425
ממ"ד	1
עליית גג	0.7
חצר	0.35
חניה	0.35
בריכה	0.45
פוטנציאל להקלות	$0.4 = {}^{17}0.8 \text{ X } 0.5\text{X}1$
פוטנציאל להקלות במרתף	$0.17 = {}^{9}0.8 \text{ X } 0.5\text{X}0.425$
פוטנציאל להקלות בעליית הגג	$0.21 = {}^{9}0.6 \text{ X } 0.5\text{X}0.7$

9.8.4.1 ניתוח עסקת המכר בנכס הנדון

בהתאם לדיווח מאתר רשות המיסים החלקה הנידונה נמכרה בשלמות בשתי עסקאות מכר האחת ביום 08/08/2022 והשנייה ביום 14/08/2022 התמורה הכוללת של העסקאות הינה 18,293,333 ₪.

להלן ניתוח העסקה בהתאם לשימוש היעיל והטוב שהינו 2 יח"ד, בהתאם למצב התכנוני החל על החלקה:

מהות	זכויות	שטח	מקדם	שטח אקו'
ק"ק	18%	176.2	1	176.22
ק"א	18%	176.2	1	176.22
מרתף בגובה 2.2 מ'	18%	176.2	0.425	74.9
ממ"ד	12.5 מ"ר ליח"ד	25	1	25.0
עליית גג	60%	105.7	0.7	74.0
חצר		585.9	0.35	205.1
חניה	39 מ"ר ליח"ד	78	0.35	27.3
בריכה	30 מ"ר ליח"ד	60	0.45	27.0
פוטנציאל להקלות	11%	107.7	0.4	43.1
פוטנציאל להקלות במרתף	5.5%	53.8	0.17	9.2
פוטנציאל להקלות בעליית הגג	5.5%	53.8	0.21	11.3
סה"כ מ"ר אקו'				849.3
תמורה בעסקה מתואם למועד קובע [18]				₪ 20,305,600
שווי מ"ר מבונה מתואם למועד קובע (במעוגל)				₪ 23,910

[17] מקדם הפחתה בגין הסתברות המימוש בפועל הלוקח בחשבון גם הפחתה בגין סיכון ודחייה כמוסבר בסעיף 9.1.3.

[18] בהצמדה למדד מחירי דירות באזור המרכז לפי הלמ"ס ממועד העסקה ועד למועד הקובע חלה עליה של כ- 11%.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

9.8.4.2 עסקאות השוואה

לצורך בחינת שווי מ"ר מבונה אקו', איתרתי עסקאות מהסביבה הקרובה לנכס הנישום המשקפות רכישת קרקע וזאת ע"י בדיקת באתר הוועדה שאכן לאחר זמן קצר ממועד הרכישה הוצאו היתרי בניה[19].

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מגרש	שטח אקו'[20]	תמורה	תמורה בניכוי תרומת הבינוי	שווי מ"ר מבונה
12/11/2024	6668/605/1	חבצלת השרון 5	505.5	438.1	₪ 10,500,000	₪ 10,500,000	22,823
23/09/2024	6668/1163	לח"י 18	413	360	₪ 10,000,000	₪ 10,000,000	26,388
02/07/2024	6668/541/2	יצחק בן צבי 166	458	420.3	₪ 13,900,000	₪ 13,400,000	31,883
31/03/2024	6668/1275	וינגייט 88	415	361.7	₪ 11,750,000	₪ 11,250,000	31,103
15/02/2024	6668/1202	אצ"ל 64	401	3499	₪ 7,500,000	₪ 7,500,000	21,437
08/08/2023	6668/1138	לח"י 35	416	362.5	₪ 11,000,000	₪ 10,500,000	28,962
ממוצע (במעוגל)							₪ 27,000

9.8.4.3 הכרעות שמאים מכריעים

להלן הכרעות שמאים מכריעים מסביבת הנכס קרוב למועד הקובע 25/12/2024:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שטח מגרש	שווי מ"ר מבונה
אוולין דודזון שמאמה	6668/1226	שארית הפלטה 16	22/01/2025	399	₪ 26,000
חיים מסילתי	6668/1138	לח"י 35	30/10/2024	416	₪ 25,000
יהודה פלד	6669/224	ברוך קמין 9	03/01/2024	502.5	₪ 24,000
ערן ירקוני	6668/456	קפלן 55	12/07/2023	981	₪ 21,000
רינת וייס רביב	6668/788	וינגייט 127	28/06/2023	818	₪ 24,000
יעקב הלוי	6668/728	קפלן 56 פינת בזל 48	14/06/2023	1,130	₪ 28,000
יעקב פז	6668/651/2	וינגייט 27 פינת קרן היסוד	22/02/2023		₪ 19,200
עומר סרחאן	6668/1004	קדושי השואה 40	16/11/2022	375	₪ 24,400
דוד דדון	6668/1016	האשל 139	02/11/2022	1,004	₪ 25,000
ממוצע (מעוגל)					₪ 24,000

[19] מבדיקה שערכתי באתר הוועדה נמצא כי בעסקאות ההשוואה קיים מבנה וותיק בחלקה אשר לא נהרס לחלוטין. בהתאם לבקשות נמצא כי מבוקשות הריסות באופן חלקי וכן תוספות והרחבות משמעותיות.

לאור האמור, על מנת לנטרל את רכיב הבינוי הקיים תובא בחשבון הפחתה בסך 500,000 ₪ מהתמורה מעסקאות ההשוואה (למעט העסקה בגו"ח 6668/1202).

[20] החישוב נעשה בהתאם למקדמים שהוצגו לעיל בהתאם לבינוי של 18% בשתי קומות.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

9.8.4.4 שקלול נתונים

נתון	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
עסקת מכר נכס נישום	₪ 23,900	60%	₪ 14,340
עסקאות השוואה	₪ 27,000	20%	₪ 5,400
הכרעות שמאים מכריעים	₪ 24,000	20%	₪ 4,800
שווי מ"ר מבונה משוקלל (במעוגל)			₪ 24,500

9.9 תחשיב ההשבחה

9.9.1 שמאי המשיבה

הקלה בתוספת אחוזי בניה					שטח המגרש ← 979 מ"ר
מהות	שטח מאושר[21]	מבוקש בהיתר	תוספת	מקדם אקו'	שטח
שטח מרתף (גובה 2.2 מ')	176.22	239.05	62.83	0.50	31.42
שטח ק"ק	176.22	235.05	58.83	1.00	58.83
שטח ק"א	176.22	185.61	9.39	1.00	9.39
מרפסת בהקלה קומה א'			30.24	0.25	7.56
הפסד חצר			- 58.33	0.25	- 14.71
סה"כ תוספת שטח אקו' בגין הקלות כמותיות					92.49

הקלה לשינוי גובה חלל המרתף מ- 2.2 מ' ל- 2.75 מ'	
שטח המרתף[22]	189.40 מ"ר
מקדם השבחה	0.15
סה"כ תוספת שטח אקו' בגין הגבהת כלל המרתף	28.41

הקלה בקווי בניין			
מהות	שטח החריגה במ"ר	מקדם שימוש	סה"כ שטח אקו'
שטח במרתף	18.05	0.65	11.73
שטח בק"ק	18.05	1	18.05
שטח בק"א	15.65	1	15.65
שטח מרפסות בק"א	2.40	0.25	0.60
סה"כ שטח אקו' בהקלה למרחק בין מבנים			46.0
מקדם השבחה			0.30
סה"כ תוספת שטח אקו' בגין הקלה בקווי בניין			13.81

[21] לפי 18% לקומה

[22] גרם מדרגות, מעלית וקירות חיצוניים.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 15/03/2026

מס תיק-פניה : 400-1226-2025

הקלה בגובה גדרות מערבית ודרומית	
שטח המקבל תוספת פרטיות	352 מ״ר
מקדם חצר	0.25
מקדם השבחה לתוספת פרטיות	0.05
סה״כ תוספת שטח אקו׳ בגין הקלה בגובה גדרות	4.40

סיכום ההשבחה בגין הקלות	
סה״כ תוספת שטח אקו׳ בגין הקלות	139.11
מקדם בגין הקלות מתכלות	0.90
שווי למ״ר אקו׳	₪ 28,000
סה״כ השבחה (במעוגל)	₪ 3,505,510

9.9.2 <u>שמאי המבקש</u>

תחשיב הקלה כמותית		
שטח מגרש במ״ר		979
שטח מותר בקומת המרתף (18%)		176.22
שטח מוצע במרתף		239.05
שטח לחיוב בקומת המרתף		58.83
מקדם שווי למרתף		0.425
סה״כ שטח אקו׳ לחיוב בקומת המרתף		25
שטח מותר קומת קרקע (18%)		176.22
שטח מוצע קומת הקרקע בהקלה		58.83
ניכוי הפסד חצר	0.35	- 20.59
סה״כ שטח לחיוב בניכוי הפסד חצר (35%)		38.24
שטח מותר קומה א׳ (18%)		176.22
שטח מוצע קומה א׳		185.61
סה״כ שטח לחיוב קומה א׳		9.39
סה״כ שטח אקו׳ להקלה כמותית		72.63
מקדם פקיעת הקלות (N = 35 , I = 5%)		0.82
סה״כ שטח אקו׳ להקלה כמותית לחיוב		59.56
שווי מ״ר מבונה		₪ 19,000
סה״כ השבחה להקלה כמותית		₪ 1,131,610

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 15/03/2026

מס תיק-פניה : 400-1226-2025

הקלה בגובה המרתף	
שטח מרתף לחישוב בגובה 2.75 מ'	186.24
מקדם השבחה	0.08
סה"כ שטח אקו' לחיוב	14.90
מקדם פקיעת הקלות (I = 5% , N = 35)	0.82
סה"כ תוספת שטח אקו'	12.22
שווי מ"ר מבונה	₪ 19,000
סה"כ השבחה להקלה בגובה מרתף	₪ 232,130

סיכום השבחה	
סה"כ השבחה	₪ 1,363,740
סה"כ השבחה במעוגל	₪ 1,363,700

9.9.3 <u>הכרעה</u>

סה"כ תוספת שטח אקו' בגין ההקלות השונות	
מהות	ערכים
סה"כ הקלה כמותית	72.63
סה"כ הקלה בגובה מרתף	18.45
סה"כ הקלה בקו בניין צידי	6.19
הקלה בגובה גדרות	0
סה"כ תוספת שטח אקו'	97.27

סיכום ההשבחה	
מהות	ערכים
סה"כ תוספת שטח אקו'	97.27
מקדם הקלות מתכלות	0.9
סה"כ שטח אקו' לחיוב	87.54
שווי מ"ר מבונה	₪ 24,500
סה"כ השבחה	₪ 2,144,854

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 15/03/2026

מס תיק-פניה: 400-1226-2025

10. הכרעה

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, ייעודו בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את ההשבחה בנכס שבנדון בגין אישורן של הקלות במסגרת בקשה להיתר בניה:

מהות	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה למועד הקובע
הקלות	11/09/2024	₪ 2,144,854	₪ 1,072,423

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין

לילך בן פורת * שמאית מקרקעין רשיון מס' 818

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■