בס"ד

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תאריך: 07.07.2026
מספר בקשה: 521-2026
מספרנו: 7457

לכבוד

מר רוני מולה קדר
ע"י מר אורי דב גלעד, שמאי מקרקעין
(להלן, "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב רמת גן
ע"י מר גדי דגני, שמאי מקרקעין
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע
גוש 6180, חלקה 485, תת חלקה 2 ; רח' יאיר 62, רמת גן ;

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מספר בקשה 521-2026 מיום 12.03.2026 לנכס הנדון.

1. <u>מטרת ההחלטה</u>

1.1 הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה -1965.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

1.2 ההשבחה הנה בעקבות אלה

אישור תוכניות ; רג/340/ג, רג/340/ג/3, רג/340/ג/15

אישור הקלות

1.3 אופן המימוש

מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה

1.4 גובה ההשבחה וגדר המחלוקת בשומות הצדדים

גורם משביח	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
תוכנית רג/340/ג	29.08.1980	₪ 132	₪ 24
תוכנית רג/340/ג/3	23.10.1992	₪ 9,566	₪ 5,774
תוכנית רג/340/ג/15	03.03.2006	₪ 22,414	₪ 20,627
אישור הקלות	04.08.2024	₪ 616,384	₪ 356,285

2. <u>מועד הדיון</u>

29 ביוני 2026, דיון בנוכחות שמאי הצדדים להבהרת העניינים השנויים במחלוקת.

3. <u>מועד הביקור בנכס</u>

20 במאי 2026, הביקור נערך על-ידי עורך הדו״ח.

4. <u>המועדים הקובעים להערכה</u>

תוכנית רג/340/ג	29.08.1980	(15 יום ממועד תחילת התוכנית)
תוכנית רג/340/ג/3	23.10.1992	(15 יום ממועד תחילת התוכנית)
תוכנית רג/340/ג/15	03.03.2006	(15 יום ממועד תחילת התוכנית)
אישור הקלות	09.06.2024	(מועד אישור הבקשה להיתר)

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

5. <u>פרטי הזיהוי של המקרקעין</u>

הנכס הנדון, יחידה במבנה מגורים דו משפחתי צמוד קרקע

גוש	;	6180
חלקה	;	485
שטח חלקה רשום	;	1,111 מ״ר
מהות הנכס	;	יחידה במבנה מגורים דו משפחתי צמוד קרקע
מיקום	;	רח׳ יאיר 62, רמת גן
זכויות מוערכות	;	בעלות

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

6. <u>עיקרי מסמכים</u>

נציגי הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

חוות דעת שמאי המשיבה מר גדני דגני

שומה נגדית של השמאי מר אורי דב גלעד

תגובת שמאי המשיבה

העתק דרישת תשלום היטל השבחה

העתק נסח רישום מקרקעין עדכני לתאריך 25.02.2026

מסמכי בית משותף

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

7. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

הסביבה

נשוא הדיון ממוקם ברחוב יאיר, במרכז העיר רמת גן. סביבת הנכס מאופיינת בבניה נמוכה צמודת קרקע לצד בניה רוויה ושטחי ציבור. מצפון לחלקה מעבר לרחוב, מתחם תחנת תדלוק 'סונול' הגובל בדרך אלוף שדה. רחוב יאיר, מחבר בין רחוב גבעתי ממערב ומתחבר בקצהו המזרחי לרחוב מצדה בסביבה תשתיות עירוניות ופיתוח סביבתי מלא.

החלקה

שטח רשום 1,111 מ"ר, צורתה אי רגולרית דמוית מלבן ופינה דרום מערבית קטומה. בתחומה קיים בית מגורים דו משפחתי הרשום כבית משותף.

מפת תרשים החלקה והסביבה מהאתר הגיאוגרפי הלאומי



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

8. <u>רקע תכנוני</u>

על החלקה שבנדון חלות בין היתר, תוכניות בנין עיר הבאות[1]:

מצב קודם

רג/340, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2591 מתאריך 27.12.1979

נשוא הדיון מסווג בייעוד ״אזור מגורים א׳׳

עיקרי הוראות התוכנית:

שטח מגרש מינימלי	;	1,000 מ״ר				
אחוז בניה מקסימלי	;		חלופה א׳	;	חלופה ב׳	
		קומה א׳	20%	;	15%	
		קומה ב׳	10%	;	15%	
מספר יח׳ למגרש מינימלי	;	מס׳ יח׳	1 יח׳	;	2 יח׳	
מרפסות	;	7% לכל קומה				
קווי בניין	;	צדדי 4 מ׳ ואחורי 7 מ׳				
מספר קומות	;	שתי קומות				

<u>הערות</u>:

שטח הנספחים אינו נכלל באחוזי הבניה. שטח המרפסות הפתוחות ו/או מקורות אינו נכלל באחוזי הבניה אלא בשיעור העולה על המפורט בטור 7 בלוח חלוקה לאזורים. באזורי מגורים ב׳ ובאזור מגורים ג׳ בבניינים בני 3 קומות מעל לקומת עמודים או 4 קומות מעל לקומת עמודים בהתאם לסעיף 122(ב) להלן תהיה רשאית הוועדה להתיר תוספת בניה של עד 1% בכל קומה על חשבון שטחי המרפסות באותה הקומה.

[1] התכניות המצוינות ורמת הפירוט המפורט חלקיים ובהתאם לצורך בהכרעה במחלוקת שבין הצדדים.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

חלק מתשריט התוכנית



רג/340/ג, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2651 מתאריך 14.08.1980

בין מטרות התוכנית, קביעת אחוזי בניה כוללים לשטח רצפות ומרפסות; סגירת מרפסות; קביעת יציאות על גגות הבתים; קביעת מרתפים ושימושם.

עיקרי הוראות הבניה ;

שטח מגרש מינימלי	;	1,000 מ״ר				
אחוז בניה מקסימלי	;		חלופה א׳	;	חלופה ב׳	
		קומה א׳	27%	;	22%	
		קומה ב׳	17%	;	22%	
מספר יח׳ למגרש מינימלי	;	מס׳ יח׳	1 יח׳	;	2 יח׳	
קווי בניין	;	צדדי 4 מ׳ ואחורי 7 מ׳				
מספר קומות	;	2				

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שטחים אשר לא נכללים בשטח הבניה המותר: עליות גג וחדרי יציאה לגג, שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ״ר לכל קומה עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל, מחסן עבור אחסון אופניים ועגלות ילדים בשטח שאינו עולה על 10 מ״ר, תותר הקמת עליית גג/חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 12 מ״ר לכל דירה בקומה העליונה

תוכנית רג/340/ג/1, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3181 מתאריך 29.03.1985

התוכנית מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מרבי שלא יעלה על 23 מ״ר לכל דירה עליונה, בכפוף, בין היתר, לתנאים הבאים:

סה״כ שטח מבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

לא יותרו חדרי יציאה לגג בבתים צמודי קרקע, באזורי א׳, א1 ואזור א׳ מיוחדים וכן לא מעל גג של קומה חלקית (כקבוע בתוכנית מתאר רג/ 340/ג).

בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ׳ מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג.

שטח רכוש משותף לא יקטן מ - 25% משטח הגג כולו.

תוכנית רג/340/ג/3, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4047 מתאריך 08.10.1992

באזור מגורים ״צפיפות נמוכה״ (לרבות, אזור מגורים א1) ניתן יהיה להקים קומת מרתף אחת לפי היקף הבית למטרת חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים לילדים, חדרי מדרגות ומחסנים לדיירים. לא יורשו מגורים במרתף. גובה מרתפי חניה לא יעלה על 2.2 מ׳ מדוד מרצפת המרתף ועד לתחתית התקרה.

בשאר אזורי המגורים ניתן להקים קומת מרתף אחת לפי גודל הקומה הטיפוסית לחניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ועוד ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש ברכוש המשותף, יתרת השטח ניתן להקצות למחסנים לדיירי הבית לפי 6 מ״ר ליח״ד

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תוכנית רג/340/ג/21, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5480 מתאריך 12.01.2006.

בהתאם להוראות התכנית השטח העיקרי של חדרי היציאה לגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ״ר או 50% משטח העיקרי של הדירה ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ -5 מ״ר מתוך השטח האמור, בתוספת שטח ממ״ד (באם יבוקש במפלס זה) של אותה דירה לפי הקטן מבניהם. למרות האמור לעיל, תותר בנית חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ״ר לכל דירה עליונה, אף אם שטח זה עולה על 50% משטח העיקרי של הדירה. שטח כולל של הרכוש המשותף לא יקטן מ 25% משטח הגג כולו. הגובה הפנימי של חדרי היציאה לגג לא יעלה על גובה קומה טיפוסית. באזורי מגורים בהם ניתן היה לבנות עפ״י הוראות התכנית הראשית בגג שטוח חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ״ר (אזורי מגורים א׳, א-מיוחד ו- א- 1 מיוחד) השטח העיקרי של חדרי יציאה לגג לא יעלה על 40 מ״ר או 30% משטח הגג לחדר על פי הקטן מבניהם.

לחילופין, בבניה בחלל גג משופע, חישוב שטח ניצול חלל הגג המשופע ייעשה עפ״י תקנות התכנון והבנייה, בכל דירה אשר מעל תקרתה גג משופע תותר יציאה לחלל הגג המשופע, בתנאי כי המרחק האנכי ממפלס הקומה העליונה (חלל הגג המשופע) ועד למפלס רום הגג (כהגדרתו) לא יעלה על 6.5 מ׳. וניתן להקים מרפסת פתוחה עד 20% משטח הגג.

תוכנית רג/340/ג/15, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5495 מתאריך 16.02.2006

באזורי מגורים א׳ וא׳1 מיוחד למינהם ניתן יהיה להוסיף מחסן בשטח מירבי של 8 מ״ר נטו לכל יח״ד אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה, השטח הנ״ל יחשב כשטח עיקרי ויכלל בשטח עיקרי מותר כולל ההקלות המותרות ערב אישורה של תוכנית זו. שטח מחסן יתוכנן כחלק בלתי נפרד מהבניין ללא שינוי בקווי בניין ויהיה בקומת קרקע בלבד.

תוכנית רג/340/ג/2/3, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5837 מתאריך 05.08.2008.

התוכנית קובעת בכל אזורי המגורים למעט אזורי צמודי קרקע, בהן לא צוין במפורש בתוכנית מפורטת גובה, גובה קומת מרתף עליונה נטו לא יעלה על 4 מ׳ וגובה כל קומת מרתף תחתונה לא יעלה על 3.5 מ׳

באזורי המגורים צמודי קרקע, בהן לא צוין במפורש בתכנית מפורטת גובה קומת המרתף, גובה קומת המרתף העליונה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 3.5 מ׳.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

9. <u>רישוי</u> ;

<u>היתר 3502, תאריך 08.12.1954</u> ;

הקמת בניין המכיל 2 דירות בנות שני חדרים ונוחות

<u>בקשה להיתר בניה 202300374, אושרה בתאריך 29.09.2024</u> ;

מהות הבקשה ;

הריסת מבנה ומחסן קיים, בניית בית מגורים חדש הכולל 2 קומות ומרתף, הקמת בריכת שחיה פרטית

הקלות בניה ;

תוספת עד 6% לשטח עיקרי

הקלה של עד 10% מקו בניין צדדי

חפירת חצר מונמכת במרווח צדדי

הקמת בריכת שחיה לא מקורה במרווח אחורי דרומי 0.75 מ' מגבול מגרש

הקמת בריכת שחיה לא מקורה במרווח צדדי מערבי 1.6 מ' מגבול מגרש

טבלת שטחי בניה (על-פי שומות הצדדים וכמוסכם ביניהם) ;

			למטרות עיקריות					
			מוצע		סה"כ			
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים	אחסנה עיקרי	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש(%)
-3.50	כן	קומת מרתף					
+0.00	לא	קומת קרקע	152.08	6.20	158.28	158.28	14.25
+4.10	לא	קומה א	125.05		125.05	125.05	11.26
		מעל הקרקע	277.13	6.20	283.33	283.33	25.51
		מתחת הקרקע					
		סה"כ המבנה	277.13	6.20	283.33	283.33	25.51

למטרות שירות							סה"כ שטח בניה	
מוצע				סה"כ				
ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מערכות סכניות וח.שירות	מרתף	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש(%)	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש(%)
9.00	3.34	14.21	145.33	171.88	171.88	15.47	171.88	15.47
							158.28	14.25
							125.05	11.26
							283.33	25.51
9.00	3.34	14.21	145.33	171.88	171.88	15.47	171.88	15.47
9.00	3.34	14.21	145.33	171.88	171.88	15.47	455.21	40.98

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

10. <u>רקע משפטי</u>[2]

נסח רישום

הוצג בפני צילום נסח רישום מקרקעין עדכני לתאריך 25.02.2026, ביחס לתת חלקה 2, חלקה 485 בגוש 6180 בשטח רשום 1,111 מ״ר, ממנו מתבררים הפרטים הבאים;

תיאור הנכס	;	דירה, קרקע, שטח בנוי 81.77 מ״ר, חלק ברכוש משותף 1/2
הצמדות	;	קירות מבנה חיצוניים, קרקע כולל מתחת לדירה וגג
בעלויות	;	קרן קיימת לישראל
חכירות	;	מולה רוני ומולה קדר רוני, חכירה ראשית, שטר מקורי 261/1979/0, תאריך סיום 31.03.2049, חכירה מהוונת, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה, שטרי תיקון 14843/2014
הערות	;	25.01.2022, צו עיקול, בית משפט מחוזי תל אביב, תיק בימ״ש 33284/11-21 מיום 11.01.2022
		28.06.2022, הערת אזהרה, מולה אורי, עפ״י צו בית משפט לענייני משפחה ת״א מיום 27.06.2022 תיק מס׳ 30410-06-22, על החכירה של מולה קדר רוני
		26.07.2022, הערה לפי צו בית משפט סעיף 130, הערות מונה לו אפוטרופוס, ע״פ צו קיום צוואה תיק בימ״ש לענייני משפחה בת״א, מספר ת.ע 63105-08-20 ת.ע 19282-06-21 מיום 18.07.2022, על החכירה של מולה קדר רוני

[2] האמור בהחלטה זו אינו מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

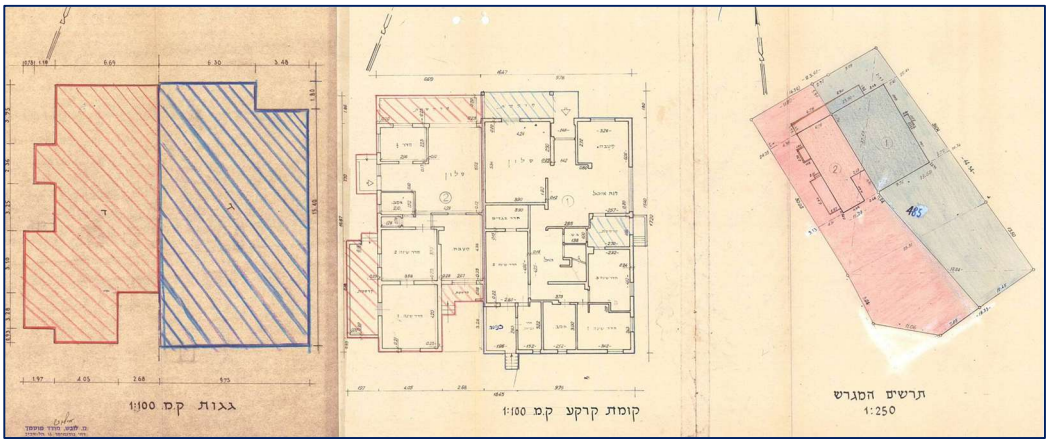
DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תשריט בית משותף

מספר המבנה	קומה	מספר הדירה	חלקת משנה	תאור הדירה	שטח הפעה בס"ד			מסידורית			צבע
					הדירה	מחסן	ס"ה	זן ההצמדה	הסימון	השטח	
	קרקע	1	4/1	4 חדרים מטבח שרותים 3 מרפסות ע. אוכל	125.51		125.51	קרקע כולל שטח מתחת לדירה	א	555.0	חול
								גג	ג	161.49	
	קרקע	2	4/2	חדר קבוסה 3½ חדרים מטבח, שרותים 3 מרפסות	81.77		81.77	קרקע כולל שטח מתחת לדירה	ב	555.0	אדום
								גג	ד	128.73	



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

11. <u>המחלוקת בין הצדדים בתמצית</u>

להלן תפורטנה בתמצית המחלוקות שבין הצדדים:

11.1 שמאי המשיבה - הוועדה המקומית

מהות ההשבחה:

מימוש חלקי מתוכניות רג/340/ג, רג/340/ג/3, רג/340/ג/15

הקלות בניה להעמקת חצר אנגלית, תוספת אחוזי בניה, חריגה מקווי בניין וחריגה מקווי בניין לבריכת שחיה

נתוני השוואה:

נתונים מבטאון ״מקרקעין וערכם״;

חודש דצמבר 1980, שווי מגרש בשטח 250 מ״ר נאמד בגבולות $ 72,000

חודש דצמבר 1984, שווי מגרש בשטח 250 מ״ר נאמד בגבולות $ 75,000

חודש יוני 1987, שווי מגרש בשטח 250 מ״ר נאמד בגבולות $ 80,000 - $ 90,000

חודש יולי 1991, שווי מגר שבשטח 250 מ״ר נאמד בגבולות 180,000 - 200,000 $

שומות מכריעות;

שמאי מכריע יעקב פז בגוש/חלקה 6180/467, שמאית מכריעה שושי שרביט בגוש/חלקה 6144/170, שמאי מכריע תמיר שדה בגוש/חלקה 6144/180, שמאי מכריע ד״ר גד נתן גוש/חלקה 6182/263

נתוני עסקאות למועד ההקלות;

03.01.2023, גוש/חלקה 6179/141, מחצית מזכויות החלקה, תמורה 5,700,000 ₪

6.04.2022, גוש/חלקה 6144/482, זכויות תת חלקה 2, תמורה 6,500,000 ₪

26.04.2022, גוש חלקה 6143/449, תמורה 9,300,000 ₪

22.07.2022, גוש/חלקה 6144/152, מחצית חלקה, תמורה 3,800,000 ₪

06.07.2022, גוש/חלקה 6143/177, מחצית חלקה, תמורה 5,750,000 ₪

על בסיס ניתוח העסקאות מעריך השמאי שווי מ״ר מבונה בסך 16,000 ₪

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

<u>תחשיבי השבחה</u> ;	
<u>תוכנית רג/340/ג, מועד קובע 29.08.1980</u> ;	
תוספת שטח ;	
מצב קודם	
555.5 מ״ר * 30%	166.65 מ״ר
מצב חדש	
555.5 מ״ר * 44%	244.42 מ״ר
תוספת שטח	77.7 מ״ר
אבדן חצר לפי מקדם 0.25	9.72 מר״א
תוספת שטח בניכוי אבדן חצר	68.05 מר״א
מרתף ;	
שטח מרתף	50 מ״ר
מקדם שווי מרתף	0.5
שטח מרתף אקו׳	25 מר״א
מקדם דחיה (50 שנה, שיעור היוון 6%)	0.05
שטח אקו׳ נוסף	69.3 מר״א
שווי מ״ר קרקע מבונה	340 $ (0.0056 שע״ח)
השבחה	132 ₪
<u>תוכנית רג/340/ג/3, מועד קובע 23.10.1992</u>	
שטח מרתף מבוקש בניכוי ממ״ד	145.33 מ״ר
שטח מרתף במצב קודם	50 מ״ר (-)
שטח מרתף לחיוב	95.33 מ״ר
מקדם שווי	0.5
מקדם דחיה (38 שנים, 6%)	0.1

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שווי קרקע למ"ר מבונה	800 $ (2.509 שע"ח)
השבחה	9,566 ₪

<u>תוכנית רג/340/ג/15, מועד קובע 03.03.2006</u>

שטח מחסן מבוקש	6.2 מ"ר
מקדם שווי (שטח עיקרי)	0.8
אבדן חצר (מקדם 0.25)	1.55 מר"א
שווי קרקע למ"ר מבונה	1,400 $ (שע"ח 4.695)
השבחה	22,414 ₪

<u>הקלות</u>

<u>הקלה כמותית עד 6%</u>

שטח עיקרי בהקלה	32.71 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	16,000 ₪
השבחה	523,360 ₪

<u>הקלה להעמקת חצר אנגלית</u>

מקדמי השבחה שנקבעו בשומות מכריעות ;

שמאית מכריעה	גוש	חלקה	מקדם השבחה להעמקת חצר אנגלית
רינת וויס רביב	6179	337	0.1
יעל הרון	6179	178	0.1
שושי שרביט שפירא	6179	341	0.1

שטח אפקטיבי מושפע בקומת המרתף	53 מ"ר
מקדם אקו' למרתף (גובה 3.15 מ')	0.6
מקדם השבחה	0.1
שטח אקו' נוסף	3.18 מר"א
שווי קרקע למ"ר מבונה	16,000 ₪
השבחה	50,880 ₪

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

<u>הקלה בקוו בניין צדדי מערבי</u>	
שטח אקו' חורג מקווי הבניין	14.9 מ"ר
שווי קרקע למ"ר מבונה	₪ 16,000
מקדם השבחה	0.15
השבחה	₪ 37,760
<u>הקלה בקו בניין לבריכת שחיה</u>	
שטח בריכה חורג מקו הבניין	26.6 מ"ר
מקדם בריכה מעל לשווי חצר	0.1
מקדם השבחה	0.15
שווי קרקע למ"ר מבונה	₪ 16,000
השבחה	₪ 6,384
סך ההשבחה בגין ההקלות	₪ 616,384

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

11.2 שמאי המבקש

ערכי שווי ;

שמאי המבקש חוק על ערכי שווי שנקבעו בשומת המשיבה ביחס למועדי תוכנית רג/340/ג, רג/340/ג/3, רג/340/ג/15

סקירת שומות מכריעות בעניין ערכי שווי למועדי התוכניות ;

שמאי מכריע	מועד הכרעה	גוש/חלקה	כתובת	רג/340/ג 29/08/1980	רג/340/ג/3 23/10/1992	רג/340/ג/15 03/03/2006
יעקב פז	25/02/2020	6180/467	יאיר 45	1.68 ₪	1,706 ₪	5,634 ₪
שושי שרביט שפירא	14/04/2019	6144/170	מלאכי 4	1.62 ₪	2,000 ₪	6,400 ₪
תמיר שדה	11/04/2018	6144/180	מלאכי 5	1.68 ₪	2,007 ₪	6,573 ₪
ד״ר גד נתן	07/08/2018	6144/263	מצדה 45	1.36 ₪	1,880 ₪	5,900 ₪
בצלאל קציר	06/05/2010	6180/466	יאיר 47א	1.40 ₪	1,880 ₪	5,600 ₪
אורית גלן	12/11/2023	6179/141	עובדיה 9	1.60 ₪	1,915 ₪	6,000 ₪
אמנון נזרי	18/12/2018	6180/201	מצדה 59	1.28 ₪	1,957 ₪	6,485 ₪
דנה שיחור	24/02/2019	6180/210	אלוף דוד 119	1.40 ₪	1,800 ₪	5,800 ₪
מרדכי דדון	30/09/2023	6144/108	רזיאל 5	1.46 ₪	1,965 ₪	6,000 ₪
יגאל יוסף	29/10/2024	6143/162	נחום 1	1.60 ₪	1,900 ₪	6,180 ₪
ארנון גולדברג	21/11/2024	6143/228	גבעתי 31	1.45 ₪	1,970 ₪	6,000 ₪
אלי כהן	22/05/2022	6143/201	ישעיהו 10	1.60 ₪	1,900 ₪	5,800 ₪
רינת וויס חביב	29/12/2022	6143/607	קרייתי 22	1.54 ₪	1,944 ₪	6,200 ₪
ממוצע				1.51 ₪	1,910 ₪	6,044 ₪
ממוצע בסביבת הנכס				**1.50 ₪**	**1,893.15 ₪**	**6,049.00 ₪**

ערכי שווי למועד אישור ההקלות, בשומת המשיבה צוינו נתוני מכר ללא נימוק וניתוח

עסקאות ברמת חן משקפות שווי מגרשים בשטח 500-600 מ״ר עם זכויות לשתי יח׳, המחיר למ״ר מבונה במחצית חלקה גבוה ביחס למ״ר מבונה בחלקה שלמה

נשוא הדיון מהווה מחצית חלקה בשטח 555 מ״ר בקירוב, לנוכח שטחה המשמעותי מעריך השמאי כי יש להשוותה לנתוני עסקאות בשטח דומה

אך יש להביא בחשבון התייחסות לשווי יחידה במבנה דו משפחתי לעומת שווי חד משפחתי, בהתאם למחקר דלפי מקדם ההתאמה 0.85

לחלופין בחלקות שלמות בשטח 500 מ״ר ברמת חן קיימות זכויות לרכישה משותפת של בית ישן על ידי שתי משפחות והקמת 2 יח״ד. למעשה פוטנציאל זה מהווה את השימוש המיטבי במגרשים אלו והוא שתרם לעליית המחירים בשנים האחרונות, כאשר גם מי שמעוניין ביחידה חד משפחתית משלם את אותו המחיר

בעסקאות ההשוואה זכויות הבניה האפשריות בהיקף 300 מ״ר ליח״ד (2 יח׳) לעומת נשוא הדיון בו מתאפרות זכויות בהיקף 482 מ״ר בשל היקף המגרש הגדול, במימוש

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הנוכחי לא מבוקשים מלוא השטחים, יש להביא בחשבון תועלת שולית פוחתת לזכויות העודפות

קהל רוכשים פוטנציאלי יהיה מוכן לשלם מחיר למ"ר גבוה יותר במגרש בשטח 250 מ"ר בשביל לגור בשכונה זו לעומת קהל רוכשים מבוסס אשר יעדיף לרכוש יחידות חד משפחתיות וישלם פחות למ"ר ביחידה חד משפחתית בשטח זהה לנכס הנדון.

יוער כי במגרשי מגורים חד משפחתיים בשכונה לא מנוצלות מלוא זכויות הבניה מה שמעיד על תועלת שולית פוחתת בזכויות העודפות. לפיכך יובא בחשבון מקדם 0.9 בגין היקף זכויות ותועלת שולית בנכס הנידון.

נשוא הדיון מרוחק ממרכז העיר שהינו מיקום נחות בשל מרחק ממוסדות לימוד כמו כן הנכס בקרבה לגן ילדים, בשל האמור הוערך מקדם הפחתה למיקום 0.96

בניתוח נתוני ההשוואה הגם שבתחומם מבנה להריסה מביא השמאי בחשבון הכנסות מדמ"ש בתקופה של מהרכישה ועד למימוש הזכויות והריסה של הבנוי לתקופה של 3 שנים.

ניתוח עסקאות השוואה למגרשים בשטח 500 מ"ר ;

מועד עסקה			11/03/2024	11/12/2024	01/07/2025	26/04/2022
כתובת			נחום 1	נחום 11	מצדה 6	עמוס 22
גוש/חלקה			6143/162	6143/167	6144/235	6143/449
מחיר			₪ 9,375,000	₪ 9,500,000	₪ 9,400,000	₪ 9,300,000
שטח מחוברים			130	167	126	95
תרומת מחוברים		₪ 3,000	₪ 390,000	₪ 501,000	₪ 378,000	₪ 285,000
מחיר בניכוי תרומת מחוברים			₪ 8,985,000	₪ 8,999,000	₪ 9,022,000	₪ 9,015,000
שטח החלקה			524	508	504	508
מס' יח"ד			2	2	2	2
עיקרי קומת קרקע	32%	1	167.7	162.6	161.3	162.6
עיקרי קומה א'	32%	1	167.7	162.6	161.3	162.6
הקלה כמותית	6%	0.45	31.4	30.5	30.2	30.5
מחסן כעיקרי קומת קרקע	מ"ר ליח"ד 8	1	16	16	16	16
חדר על הגג	30% משטח קומה א' (מגלם מרפסת גג)	1	52.7	48.8	48.4	48.8
מרתף לרבות ממ"ד	שטח קומת קרקע	0.5	183.7	178.6	177.3	178.6
בריכה	15 מ"ר ליח"ד, בהתחשב ב-2 יח"ד במגרש	0.35	30	30	30	30
חניה מקורה	מ"ר ליח"ד 30	0.3	60	60	60	60
חצר	קומת קרקע בניכוי חניה וחצר	0.25	218.9	209.0	206.5	209.0
שטח אקוו'			593.3	573.6	569.3	573.6
שטח אקוו' ליח"ד			296.6	286.8	284.7	286.8
שטח בנוי ליח"ד			309.6	299.5	297.2	299.5
מחיר למ"ר אקוו'			**₪ 15,145**	**₪ 15,688**	**₪ 15,847**	**₪ 15,716**

שווי מ"ר מבונה 15,599 ₪, מקדם הפחתה ושוליות בבינוי חד משפחתי 0.9, מקדם הפחתה למיקום 0.96, שווי מ"ר מבונה מתואם 13,500 ₪

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תוכנית רג/340/ג

זכויות בניה במצב קודם ;

במצב קודם קיימות זכויות בשיעור 14% למרפסות מקורות אותן שמאי המשיבה לא הביא בחשבון

בהתאם לשומות מכריעות של השמאים יעקב פז 6180/467 גד נתן 6144/263 אליהן הפנה שמאי המשיבה, נקבע מקדם 0.8 למרפסות מקורות במצב קודם

מרתף ;

שמאי המבקש מפנה למקדמי שווי אקו׳ למרתפים שנקבעו בשומות מכריעות ;

שמאי מכריע	מועד הכרעה	גוש/חלקה	כתובת	רג/340/ג 29/08/1980
יעקב פז	25/02/2020	6180/467	יאיר 45	0.50
בצלאל קציר	06/05/2010	6180/466	יאיר 47א	0.40
אורית גלן	12/11/2023	6179/141	עובדיה 9	0.40
אמנון נזרי	18/12/2018	6180/201	מצדה 59	0.50
דנה שיחור	24/02/2019	6180/210	אלוף דוד 119	0.40
מרדכי דדון	30/09/2023	6144/108	רזיאל 5	0.46
יגאל יוסף	29/10/2024	6143/162	נחום 1	0.40
ארנון גולדברג	21/11/2024	6143/228	גבעתי 31	0.50
אלי כהן	22/05/2022	6143/201	ישעיהו 10	0.40
רינת וויס חביב	29/12/2022	6143/607	קרייתי 22	0.40
שושי שרביט שפירא	14/04/2019	6144/170	מלאכי 4	0.40
תמיר שדה	11/04/2018	6144/180	מלאכי 5	0.50
ד״ר גד נתן	07/08/2018	6144/263	מצדה 45	0.40
שכיח				**0.40**

יש להביא בחשבון מקדם שווי מרתף 0.4 כמקדם השכיח שנקבע בסביבה

תכנית רג/340/ג/3

התוכנית הגדילה את שטח המרתפים עד לקונטור קומת קרקע

נכון למועד הקובע לתוכנית לא מומשו זכויות למרתפים והתועלת בשטחים אלה נמוכה ומרבית השמאים המכריעים קבעו מקדם שוליות לשטח זה

שמאי המבקש מפנה למקדמי שווי אקו׳ למרתפים שנקבעו בשומות מכריעות ;

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי מכריע	מועד הכרעה	גוש/חלקה	כתובת	רג/340/ג/3 23/10/1992
יעקב פז	43886	6180/467	יאיר 45	0.45
בצלאל קציר	40304	6180/466	יאיר 47א	0.50
אורית גלן	45242	6179/141	עובדיה 9	0.40
אמנון נזרי	43452	6180/201	מצדה 59	0.50
דנה שיחור	43520	6180/210	אלוף דוד 119	0.40
מרדכי דדון	45199	6144/108	רזיאל 5	0.41
יגאל יוסף	45594	6143/162	נחום 1	0.32
ארנון גולדברג	45617	6143/228	גבעתי 31	0.40
אלי כהן	44703	6143/201	ישעיהו 10	0.32
רינת וויס חביב	44924	6143/607	קרייתי 22	0.32
שושי שרביט שפירא	43569	6144/170	מלאכי 4	0.32
תמיר שדה	43201	6144/180	מלאכי 5	0.43
ד"ר גד נתן	43319	6144/263	מצדה 45	0.32
שכיח				**0.32**

שמאי המבקש סבור כי יש לפעול בהתאם למקדם השכיח בשיעור 0.32 התואם למצב השוק במועד הקובע

קיימת הסכמה לעניין מקדם הדחיה שנקבע בשומת המשיבה

<u>תכנית רג/340/ג/15</u>

קיימת הסכמה לתחשיב ההשבחה מכוח תוכנית זו למעט ערכי השווי

<u>הקלה כמותית</u>

יש לנכות שטח חצר בהיקף שטח מבוקש לניצול בקומת הקרקע ובמקדם חצר 0.25

<u>הקלה בקוו בניין מערבי</u>

שטחי הבניה המנוצלים מעבר לקווי הבניין בהיקף נמוך מהשטחים שאושרו בהקלה כמותית, משלא הובאו בחשבון לעת חישוב ההקלה הכמותית מגבלות ניצול זכויות והתאמות הרי שחיוב בגין חריגה בקווי בניין יהווה חיוב בכפל. תחשיב ההשבחה להקלה כמותית מגלם את ההשבחה בגין חריגה מקווי הבניין

<u>הקלה בקוו בניין לבריכת שחיה</u>

קיימת הסכמה עם מתודולוגיית תחשיב של שמאי המשיבה להקלה זו

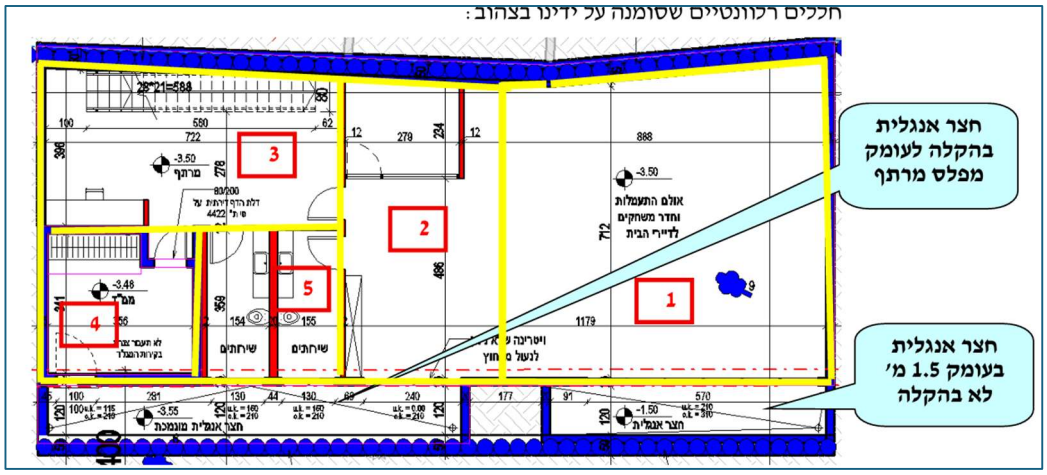
<u>העמקת חצר אנגלית</u>

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הבקשה הנדונה כוללת שתי חצרות אנגליות כאשר רק אחת (הצפונית בסמוך לממ"ד וחדרי השירותים) מועמקת לגובה מפלס המרתף והשנייה (הדרומית בסמוך לחדר משחקים) היא בעומק 1.5 מ'.

בקביעת שטח אפקטיבי הנהנה מההקלה נדרש לבחון את חללי המרתף ולראות מה החללים שמושפעים מהחצר שהונמכה למפלס המרתף ומה החללים המושפעים מהחצר בעומק 1.5 מ' שאינה בהקלה, כמו גם האם קיימים השטחים הכלואים שאינם נהנים מהחצרות האנגליות.

תרשים קומת מרתף בהפרדה לחללים רלוונטיים ;



ביאור החלוקה של השטחים ;

1. החלל המרכזי במרתף, חדר משחקים אשר ברובו מרוחק מהחצר האנגלית שהועמקה בהקלה ואינה תורמת לו
2. חלק הצפוני של חדר המשחקים בשטח 30 מ"ר בקירוב, ממוקם בצמוד לחצר האנגלית המונמכת ומהווה את השטח האפקטיבי של ההקלה
3. חלל כלוא שאינו חשוף לחצרות אנגליות מונמכות
4. ממ"ד אמנם ממוקם בסמוך לחצר המונמכת אך פונה אליה בחלון קטן בלבד ועומקה אינו תורם לשווי
5. חדרי שירותים, סמוכים לחצר אנגלית מונמכת אך בשל השימוש בהם השפעת העמקת החצר האנגלית עליהן זניחה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

על בסיס האמור מעריך השמאי כי ההשבחה הינה רק ביחס לחלקו הצפוני של חדר המשחקים בהיקף 30 מ״ר המהווה את השטח האפקטיבי

שמאי המבקש מפנה להחלטות שמאים מכריעים למקדם השבחה ;

שמאי מכריע	מועד קובע	גוש/חלקה	כתובת	גובה קומת מרתף	מקדם משוקלל העמקת חצר אנגלית
אורית גלן	06/04/2025	6179/141	עובדיה 9	3	0.025
יגאל יוסף	19/06/2022	6180/201	מצדה 59	3.4	0.05
דוד דדון	21/10/2021	6143/211	עמוס 11	3.1	0.025
רינת וויס חביב	23/05/2024	6144/246	המאה ואחד 29	3.5	0.05

קביעות השמאים המכריעים נאמדו ביחס לעומק מרתף דומה לנשוא הדיון

שמאים מכריעים בשכונת רמת חן קבעו מקדם השבחה 0.025-0.05 בגין העמקת חצר אנגלית, במקרה הנדון יש לבחור ברף התחתון של המקדמים משום שבנכס הנדון רק חצר אחת הועמקה וגובלת בשטח מצומצם ותרומתה הכללית למרתף מינורית

<u>תחשיב השבחה תוכנית רג/340/ג, מועד קובע 29.08.1980</u>

	זכויות	שטח	מקדם אקוו'	מקדם דחייה	שטח אקוו'
מצב קודם					
עיקרי	30%	166.65	1	1	166.65
מרפסות מקורות	14%	77.77	0.80	1	62.216
שטח אקוו' מצב קודם					228.87
מצב חדש					
	זכויות	שטח	מקדם	מקדם דחייה	שטח אקוו'
עיקרי	44%	244.42	1	1	244.42
מרתף		50	0.40	0.05	1.00
שטח אקוו' מצב חדש					245.42
סה״כ תוספת שטח אקוו'					16.55
שווי מ״ר מבונה אקוו'					₪ 1.50
השבחה					**₪ 24.83**
היטל השבחה					**₪ 12.42**

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תחשיב השבחה תוכנית רג/340/ג/3, מועד קובע 23.10.1992

מצב קודם				
	שטח	מקדם אקוי'	מקדם דחייה	שטח אקוי'
מרתף	50	0.40	0.1	2
שטח אקוי' מצב קודם				2.00
מצב חדש				
	שטח	מקדם	מקדם דחייה	שטח אקוי'
מרתף מצב קודם	50	0.40	0.1	2
תוספת מרתף מבוקש בניכוי מצב קודם	95.33	0.32	0.1	3.05
שטח אקוי' מצב חדש				5.05
סה"כ תוספת שטח אקוי'				3.05
שווי מ"ר מבונה אקוי'				₪ 1,893
השבחה				**₪ 5,774.71**
היטל השבחה				**₪ 2,887.36**

תחשיב השבחה תוכנית רג/340/ג/15, מועד קובע 03.03.2006

מצב קודם				
	זכויות	שטח	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
חצר		6.2	0.25	1.55
מצב חדש				
	זכויות	שטח	מקדם	שטח אקוי'
שטח מבוקש בקשה להיתר		6.2	0.80	4.96
סה"כ תוספת שטח אקוי'				3.41
שווי מ"ר מבונה אקוי'				₪ 6,049
השבחה				**₪ 20,627.09**
היטל השבחה				**₪ 10,313.55**

הקלות, מועד קובע 04.08.2024

הקלה כמותית			
מצב קודם			
	שטח	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
אובדן חצר בגין חלק ההקלה בקומת קרקע	29.87	0.25	7.4675
מצב חדש			
	שטח	מקדם	שטח אקוי'
הקלה כמותית	32.71	1.00	32.71
סה"כ תוספת שטח אקוי'			25.24
שווי מ"ר מבונה אקוי'			₪ 13,500
השבחה			**₪ 340,773.75**

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

העמקת חצר אנגלית	
שטח אפקטיבי מושפע בקומת המרתף	30
מקדם להעמקת חצר אנגלית	0.025
שווי מ"ר מבונה אקוו'	₪ 13,500
השבחה	**₪ 10,125**

הקלה בקו בניין לבריכת שחיה	
שטח בריכה חורג מקו בניין	26.6
מקדם בריכה מעל חצר	0.1
מקדם השבחה	0.15
שווי מ"ר מבונה אקוו'	₪ 13,500
השבחה	**₪ 5,387**

סיכום השבחה בגין הקלות

סיכום השבחה בגין הקלות		
	השבחה	**היטל השבחה**
הקלה כמותית	₪ 340,773.75	₪ 170,386.88
העמקת חצר אנגלית	₪ 10,125	₪ 5,062.50
הקלה קו בניין צדדי מערבי	₪ 0	₪ 0
הקלה בקו בניין לבריכת שחיה	₪ 5,387	₪ 2,693.25
סה"כ הקלות	**₪ 356,285.25**	**₪ 178,142.63**

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

11.3 <u>תגובת שמאי המשיבה</u>

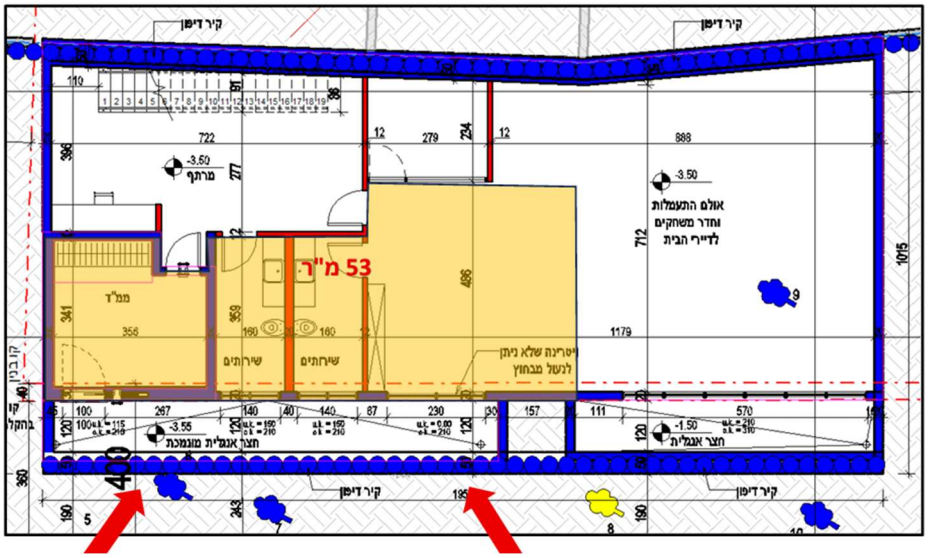
הקלה להעמקת חצרות אנגליות ;

אורך החצר האנגלית המונמכת לרצפת המרתף הינו כ- 11 מ׳ ומשפיעה לעומק המרתף כולו לכל אורכה

באומדן תרומת העמקת החצר האנגלית יש לבחון מהו השטח המושפע מהעמקתה ומהו השטח הנתרם מכניסת האור למרתף ומציירתן של חצרות במפלס רצפת המרתף כפי שעשו השמאים המכריעים בשומות אליהן הפנה שמאי המבקש

להערכת שמאי המשיבה שטח המרתף המושפע מהעמקת החצר האנגלית הינו 53 מ״ר כהערכה זהירה וזאת בהתאם למיקום החצר האנגלית המבוקשת

שמאי המשיבה מציג תרשים לשטח המושפע ;



טיעוני שמאי המבקש ביחס לשטח ממ״ד ושירותים לא נתמכו

במקרה הנדון גובה המרתף 3.15 מ׳ ומכאן המקדם שנקבע 0.6 כפונקציה נפרדת בהתאם למאפייני המרתף

שמאי המשיבה מציין כי מקדם 10% בו נקט מהווה הערכה זהירה ואף ישנם שמאים מכריעים אשר קבעו מקדם 15% (גבע בלטר 6335/120 ורן וירניק 6335/132)

ערכי שווי למועד אישור ההקלות ;

שמאי המשיבה אינו מסכים עם ניתוח שווי מ״ר מבונה של עסקאות ההשוואה בשומת

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

המבקש ומפרט את התיקונים לגישתו.

לעניין הטענה כי יש להביא בחשבון השכרה של הנכס ממועד הרכישה ועד למימוש הזכויות וקבלת היתר בניה 3.5 שנים, מפנה שמאי המשיבה לעסקה בגוש/חלקה 6143/162 בה ניתן היתר בניה שנה וחודשיים לאחר הרכישה

לעניין השוליות, להערכת שמאי המשיבה השכונה מאופיינת בביקוש לשטחי בניה גדולים ולראיה בנכס הנדון שאף מבוקשת הקלה כמותית

לעניין מיקום הנכס מדובר בנכס נדיר עם ביקוש גבוה ממגרשים טיפוסיים בסביבה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

12. <u>דיון במחלוקת בין הצדדים והכרעה</u>

<u>תוכנית רג/340/ג, מועד קובע 29.08.1980</u> ;

שמאי המשיבה מביא בחשבון במצב קודם 30% בניה ובמצב חדש 44% בניה ומרתף במקדם 0.5 ושווי מ"ר מבונה בסך 1.9 ₪.

שמאי המבקש מביא בחשבון במצב קודם 30% בניה + 14% מרפסות מקורות במקדם אקו' 0.8 ובמצב חדש 44% בניה ומרתף במקדם 0.4 ושווי מ"ר מבונה 1.5 ₪

החלטה

<u>ערכי שווי</u>

החלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה למועד התוכנית ;

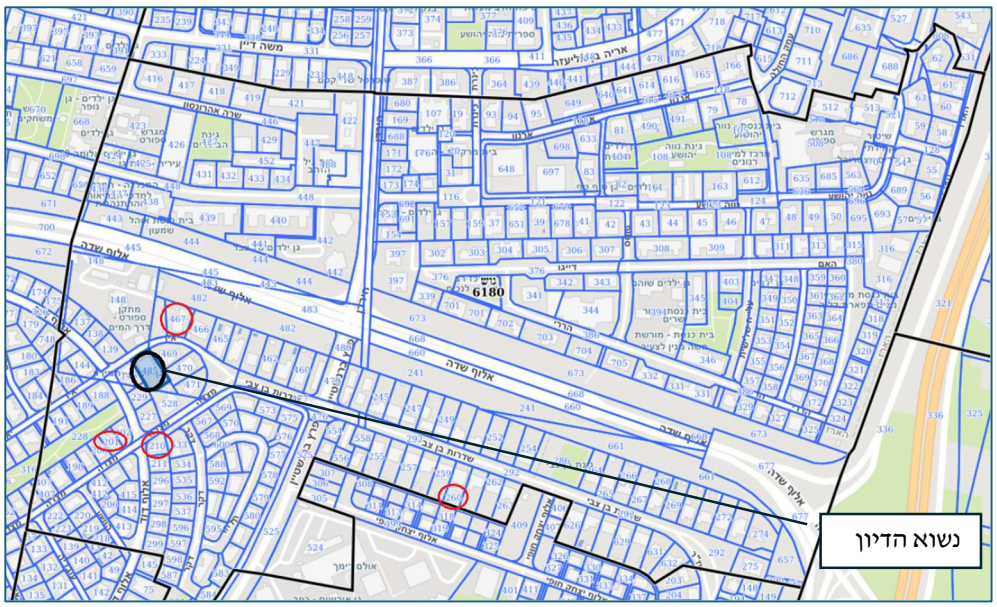
שמאי מכריע בועז קוט, גוש/חלקה 6180/260, דו משפחתי, שווי מ"ר מבונה 1.555 ₪

שמאי מכריע אמנון נזרי, גוש חלקה 6180/201, חד משפחתי, שווי מ"ר מבונה 1.29 ₪

שמאי מכריע יעקב פז, גוש/חלקה 6180/467, חד משפחתי, שווי מ"ר מבונה 1.51 ₪

שמאית מכריעה דנה שיחור, גוש/חלקה 6180/210, חד משפחתי, שווי מ"ר מבונה 1.4 ₪

מיקום ההחלטות ביחס לנשוא הדיון ;



בחנתי את נתוני ההשוואה אשר הוצגו על ידי הצדדים ובנוסף ערכי שווי אשר נאמדו

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

על ידי שמאים מכריעים ביחס למקרקעין בסביבת הנכס נכון למועד הקובע לתוכנית, בהתחשב במכלול מאפייני הנכס הייחודיים לרבות מיקומו, היקף זכויות ואפשרויות בינוי ומצאתי כי ערכי השווי בהם נקט שמאי המשיבה מצויים בטווח הסביר של קשת המחירים בסביבה ומתאים למאפייני הנכס במועד הקובע בסך 1.5 ₪

היקף זכויות במצבי התכנון

במצב התכנוני הקודם (רג/340) הותר בינוי בהיקף 30% ו- 14% עבור מרפסות

במצב התכנוני החדש התוכנית מאפשרת בינוי בשיעור כולל 44% ובנוסף מרתף בשטח של עד 50 מ״ר לדירה שאינו מיועד לשמש למגורים

להערכתי יש להביא בחשבון בשווי מצב קודם שטח מרפסות מקורות אשר במצב התכנוני החדש נכללות בסך אחוזי הבניה המותרים. (ראו דיון בעניין מקדם שווי למרפסות מקורות להלן)

מקדם שווי מרתף

התוכנית הנדונה מאפשרת הקמת מרתף שאינו משמש למגורים צמוד ליחידות הדיור.

שמאי הצדדים חלוקים בעניין גובה המקדם ביחס לשטח המרתף בשימוש לשטחי שירות, מקדמי השווי עליהן חלוקים הצדדים 0.4-0.5 מצויים בגבולות הסביר ובטווח של קשת המקדמים הסבירה ביחס למרתף מגורים צמוד לשימוש שירות.

<u>החלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה לעניין גובה המקדם</u> ;

שמאי מכריע בועז קוט, גוש/חלקה 6180/260, דו משפחתי, בשל העדר מגבלת גובה למרתף בתוכנית נאמד מקדם אקו׳ 0.5

שמאית מכריעה רמה מאור, גוש/חלקה 6180/326, בשל העדר מגבלת גובה למרתף בתוכנית נאמד מקדם אקו׳ 0.5

שמאי מכריע אמנון נזרי, גוש חלקה 6180/201, חד משפחתי, מקדם אקו׳ למרתף 0.5

שמאי מכריע יעקב פז, גוש/חלקה 6180/467, חד משפחתי, לאור העובדה כי התוכנית אינה הגבילה את גובה המרתף נאמד מקדם אקו׳ 0.5

שמאית מכריעה דנה שיחור, גוש/חלקה 6182/210, נאמד מקדם שווי מרתף 0.4

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בהחלטות קודמות של הח״מ ביחס לשווי מרתף שירות הוערך מקדם 0.4 (ראו לדוגמא גו״ח 6336/473 וג״ח 6336/479.

לסיכום

מרבית החלטות השמאים המכריעים בסביבה הקרובה נוקטים מקדם שווי 0.5 וזאת בין היתר בשל העובדה כי התוכנית אינה מגבילה את הבינוי בקומת המרתף.

השימוש במרתף מוגדר בתוכנית כשימוש שאינו למגורים כלומר שירות והמועד הקובע (1980) שהינו טרם כניסתן לתוקף של תקנות התכנון והבניה (1992) המגדירות גובה קומה בשימושי שירות 2.5 מ׳. ביחס להחלטה קודמת של הח״מ, המקדם יחסית גבוה, אולם להערכתי יש מקום להביא בחשבון את מקדם השווי לקומת המרתף בטווח הגבוה יותר המגלם את גמישות התכנון ואי מגבלת גובה לקומת המרתף בדומה להחלטות שלעיל במקדם 0.5.

מקדם שווי מרפסות מקורות ;

תוכנית רג/340 החלה על המקרקעין במצב הקודם מאפשרת בינוי של מרפסות וכן מאפשרת קירוי לשטח המרפסות. להלן קטע רלוונטי מהוראות תוכנית רג/340 ;

> (ג) כרכוב, גגון ובליטה ארכיטקטונית יבלטו לא יותר מאשר הבליטה המותרת למרפסת.

החלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה ;

שמאי מכריע אמנון נזרי, גוש חלקה 6180/201, נאמד מקדם מרפסות מקורות 0.8.

שמאי מכריע יעקב פז, גוש/חלקה 6180/467, נאמד מקדם מרפסות מקורות 0.8.

בהחלטות קודמות של הח״מ ביחס לשטח מרפסות מקורות אשר מהוות חלק אינטגרלי מדירת המגורים נאמד מקדם בגבולות 0.8-0.9 (ראו לדוגמא גוש/חלקה 30192/194 בו נאמד מקדם 0.9).

בנשוא דיון זה שטח המרפסות אינו מהווה חלק אינטגרלי מדירת המגורים ולא מתאפשרת סגירה כללית של השטח וסיפוחו לדירת המגורים אלא קירוי גגון בלבד, משכך להערכתי מקדם שווי לשטח מרפסות במצב קודם במקדם 0.8, על בסיס אופי הבנייה שהיה מקובל, מצוי בטווח הסביר ותואם להחלטות שמאים מכריעים בסביבה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הקרובה ביחס למרפסות אשר ניתנות לקירוי במצב התכנוני הקודם לתוכנית הנדונה.

מקדם דחיה ;

שמאי הצדדים מסכימים לחישוב זכויות הבניה למרתף בדחיה עד לתום חייו הכלכליים של הנכס המוערך על ידם בשיעור 0.05 ונשען על תקופת דחיה 50 שנה בשיעור היוון 6%.

בהתאם למידע מתיק הבניין (ראו פרק רישוי) הופק היתר בניה מקורי לנכס בתאריך 12/1954, כך שנכון למועד הקובע 08/1980 גיל הנכס הפיזי כ- 26 שנה.

מכאן שמקדם הדחיה המוסכם על הצדדים משקף אורך חיים כלכלי למבנה בגבולות 76 שנה, אשר ביחס להחלטות קודמות של הח״מ וכמפורט שם, (ראו לדוגמא - גו״ח 6203/123 ברמת גן, נאמד אורך חיים כלכלי 50 שנה) מהווה הערכה המצויה בטווח הגבוה של קשת מקדמי הדחיה בסביבה ובהתאם למאפייני הנכס, משלא עמדה בפני המחלוקת לעניין מקדם דחיה זה הובאה בחשבון הסכמת הצדדים כהערכה זהירה במימוש מכוח תוכנית זו.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תחשיב השבחה

שטח מגרש	555.5			
מצב קודם				
		שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי		166.65	1	166.7
מרפסות		77.77	0.8	62.2
סך שטח אקו' מצב קודם				228.9
מצב חדש				
	שטח	מקדם אקו'	דחיה	שטח אקו'
עיקרי	244.42	1	1	244.4
מרתף בדחיה	50	0.5	0.05	1.3
שטח אקו'				245.7
תוספת שטח אקו'				16.80
שווי מ"ר מבונה				₪ 1.5
השבחה				**₪ 25.21**

<u>תוכנית רג/340/ג/3, מועד קובע 23.10.1992</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון השבחה לתוספת שטח מרתף מבוקש מעבר למותר במצב קודם במקדם דחיה 0.1 (38 שנים, שיעור היוון 6%) ושווי מ״ר מבונה 2,007 ₪.

שמאי המבקש מביא בחשבון השבחה לתוספת שטח מרתף מבוקש מעבר למותר במצב קודם במקדם דחיה כשמאי המשיבה, שווי מ״ר מבונה 1,893 ₪ ומקדם אקו׳ המגלם שוליות לתוספת שטח במרתף 0.32

החלטה

מקדם שוליות

מקדם שוליות משמעו מעקב אחר עקרון התועלת בשמאות המקרקעין. על-פי עקרון זה, ככל ששטח הנכס משתנה, המחיר הממוצע למ״ר משתנה. מקדם שוליות נבחן בין היתר, בהתחשב בשטח הנכס הקודם מול החדש. בקביעת המקדם יש לבחון האם שטחו החדש של הנכס מאפשר חלוקה פונקציונאלית מיטבית או גמישה יותר, למשל שינוי המסתכם בחדר או חצי חדר, הוספת מרפסות שירות וכד׳, לעומת שינוי שאינו יוצר יתרון ממשי לשטח בתנאי השוק גובה המקדם תלוי בין היתר באופי האזור והאוכלוסייה. אוכלוסייה אמידה בדרך כלל פחות רגישה במבחן השוליות. מכאן שאין מקדם אחיד נכון, כל מקדם ראוי שייבחן על רקע אופי הזכויות והבינוי, האוכלוסייה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

וכד׳.

החלטות שמאים מכריעים בסביבה אשר העריכו שוליות לתוספת השטח;

שמאית מכריעה רמה מאור בגוש/חלקה 6180/326, נאמד מקדם שוליות לתוספת שטח מרתף 0.9

שמאי מכריע יעקב פז, גוש/חלקה 6180/467, חד משפחתי, נאמד מקדם שוליות לתוספת השטח במרתף בשיעור 0.9

בנסיבותיו המיוחדות של נשוא החלטה זו, אפיו ונתוניו, בהתחשב בשטח קודם אל מול השטח החדש והמימוש החלקי המבוקש, שיקולי גמישות תכנונית שיוצר פער זה הבאתי בחשבון מקדם שוליות לשטח הנוסף בשיעור 0.95.

לעניין מקדם דחיה ראו התייחסות במימוש הקודם, רלוונטי גם למועד זה.

ערכי שווי

החלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה

שמאי מכריע בועז קוט, גוש/חלקה 6180/260, דו משפחתי, שווי מ״ר 1,921 ₪

שמאית מכריעה רמה מאור בגוש/חלקה 6180/326, דו משפחתי, שווי מ״ר 950 ₪

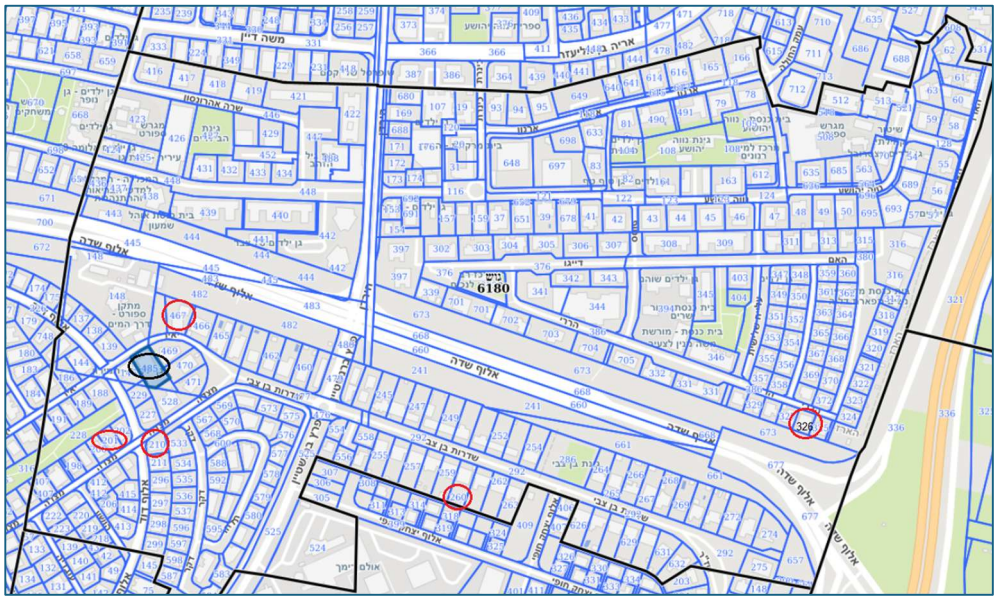
שמאי מכריע אמנון נזרי, גוש חלקה 6180/201, חד משפחתי, שווי מ״ר 1,957 ₪

שמאי מכריע יעקב פז, גוש/חלקה 6180/467, חד משפחתי, שווי מ״ר 1,535 ₪ בדומה לגישת שמאי המשיבה ושומה מכרעת בתחום החלקה (סמוכה למבני ציבור)

שמאית מכריעה דנה שיחור, גוש/חלקה 6182/210, חד משפחתי, שווי מ״ר 1,800 ₪

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מיקום העסקאות ביחס לנשוא הדיון



בחנתי את נתוני ההשוואה אשר הוצגו על ידי הצדדים ובנוסף ערכי שווי אשר נאמדו על ידי שמאים מכריעים ביחס למקרקעין בסביבת הנכס נכון למועד הקובע לתוכנית, בהתחשב במכלול מאפייני הנכס הייחודיים לרבות מיקומו, היקף זכויות ואפשרויות בינוי, להערכתי ראוי לאמוד שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בסך 1,900 ₪.

תחשיב השבחה

שטח מרתף מבוקש	145.33
שטח מרתף במצב קודם	50
תוספת שטח מרתף	95.33
מקדם אקו'	0.5
מקדם שוליות	0.95
מקדם דחיה	0.1
תוספת שטח אקו' בדחיה	4.53
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,900
השבחה	**₪ 8,604**

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תוכנית רג/מק/340/ג/15, מועד קובע 03.03.2006 ;

שמאי הצדדים מסכימים לתחשיב ההשבחה מכוח תוכנית זו אשר מהותו תוספת שטח מחסן עיקרי כחלק אינטגרלי מבית המגורים למעט ערכי ההשווי.

שמאי המשיבה מעריך שווי מ״ר מבונה למועד הקובע בסך 6,573 ₪

שמאי המבקש מעריך שווי מ״ר מבונה למועד הקובע בסך 6,049 ₪

החלטה

<u>ערכי שווי</u>

שמאי מכריע בועז קוט, גוש/חלקה 6180/260, יחידה במבנה דו משפחתי, שווי מ״ר מבונה 6,000 ₪ כהסכמת הצדדים בהחלטה זו.

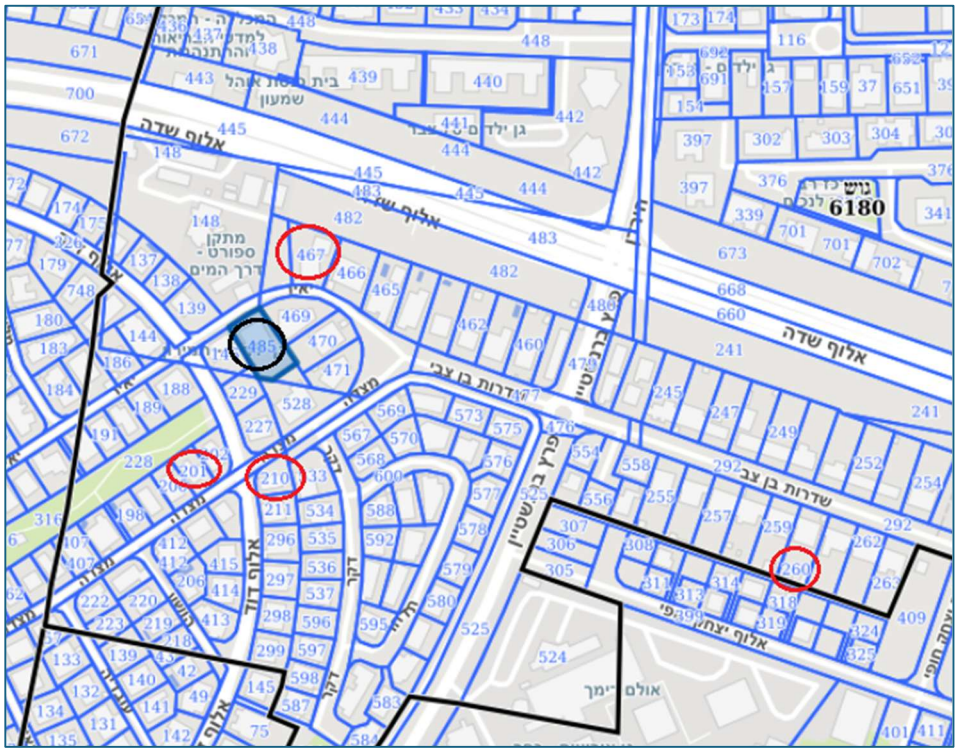
שמאי מכריע אמנון נזרי, גוש חלקה 6180/201, חד משפחתי, שווי מ״ר מבונה 6,485 ₪

שמאי מכריע יעקב פז, גוש/חלקה 6180/467, חד משפחתי, שווי מ״ר מבונה 5,634 ₪ בדומה להכרעת שמאי מכריע בחלקה זו

שמאית מכריעה דנה שיחור, גוש/חלקה 6182/210, חד משפחתי, שווי מ״ר מבונה 5,800 ₪

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מיקום החלטות שמאים מכריעים ביחס לנשוא הדיון



בחנתי את נתוני ההשוואה אשר הוצגו על ידי הצדדים ובנוסף ערכי שווי אשר נאמדו על ידי שמאים מכריעים ביחס למקרקעין בסביבת הנכס נכון למועד הקובע לתוכנית, בהתחשב במכלול מאפייני הנכס הייחודיים לרבות מיקומו, היקף זכויות ואפשרויות בינוי והגעתי לכלל דעה כי סביר לאמוד שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בסך 6,200 ₪.

תחשיב השבחה

שטח מחסן מבוקש	6.2	
מקדם שווי	0.8	
אבדן חצר (לפי מקדם 0.25)	1.55	
תוספת שטח אקו'	3.41	
שווי מ"ר מבונה	6,200	₪
השבחה	**21,142**	**₪**

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הקלות, מועד קובע 04.08.2024

שמאי המשיבה מעריך שוו מ״ר מבונה למועד הקובע בסך 16,000 ₪ ומציינת כי ביססה את ערכי השווי על נתוני השוואה, לא הוצג ניתוח לנתוני ההשוואה.

שמאי המבקש מעריך שווי מ״ר מבונה למועד הקובע בסך 13,500 ₪, מבסס את קביעתו על ניתוח של 4 עסקאות מכר למגרשים בגוש 6143.

ערכי שווי

<u>החלטות שמאים מכריעים בסביבה וסמוך למועד הקובע</u>

שמאית מכריעה אורית גלן, גוש/חלקה 6179/141, מועד הקובע 06.04.25, דו משפחתי, נאמד שווי מ״ר מבונה בסך 15,000 ₪ התבססה על נתוני השוואה (לא הוצג ניתוח עסקאות מפורט) והחלטות שמאים מכריעים

שמאית מכריעה רינת וייס רביב, גוש/חלקה 6144/246, מועד קובע 13.12.2023, חד משפחתי, נאמד שווי מ״ר מבונה בסך 16,500 ₪ התבססה על נתוני השוואה (לא הוצג ניתוח עסקאות מפורט) והחלטות שמאים מכריעים

<u>עסקאות מכר מגרשים ו/או בתי מגורים וותיקים להריסה בסביבה</u> ;

קיים קושי באיתור עסקאות השוואה למגרשי מגורים ריקים מבניה בסביבה הקרובה ובסמיכות למועד הקובע.

אותרו על ידי (בחתך תאריכים 01/24-05/25) בתחום גוש 6180 עסקאות מכר למגרשי מגורים עליהם קיים מבנה וותיק (הוקמו בשנות 60-70) אשר יכולות להוות אינדיקציה לשווי.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ניתוח העסקאות

עסקה			**1**
תאריך			12/12/2024
גוש/חלקה			6180/463/2
שטח קרקע מוערך			500
מהות הנכס			דו משפחתי
תמורה			3,900,000 ₪
שטח בנוי ותיק (1960)		165	(תואם למדווח ולמידע מתיק בנין)
זכויות בניה			
ייעוד	מגורים א'		(על פי דף מידע תכנוני)
תוכנית	רג/340		
צפיפות לנשוא הדיון	1		
מהות	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי	220	1	220
מחסן	8	0.8	6.4
חדר גג	40	1	40
חניה מקורה	15	0.3	4.5
מרתף (שוליות מעל 50 מ"ר)	107	0.5	53.5
בריכת שחיה	15	0.1	1.5
חצר	378	0.25	94.5
סך שטח אקו'			420.4
תמורה בניכוי תרומת מחוברים הערכה גסה			3,735,000
שווי מ"ר מבונה			**8,884 ₪**

עסקה			**2**
תאריך			14/10/2024
גוש/חלקה			6180/245/1
שטח קרקע מוערך			1002
מהות הנכס			חד משפחתי
תמורה			7,240,000 ₪
שטח בנוי ותיק (1960)		97	(מידע מתיק בניין)
זכויות בניה			
ייעוד	מגורים א'		(על פי דף מידע תכנוני)
תוכנית	רג/340		
צפיפות לנשוא הדיון	02-ינו		ניתן לבנות 2 יח' מהווה מימוש מיטבי
מהות	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי	440.9	1	440.88
מחסן	16.0	0.8	12.8
חדר גג	80.0	1	80
חניה מקורה	30.0	0.3	9
מרתף (שוליות מעל 50 מ"ר)	211.9	0.5	105.959
בריכת שחיה	30.0	0.1	3
חצר	760.1	0.25	190.0205
סך שטח אקו'			841.6595
תמורה בניכוי תרומת מחוברים הערכה גסה			7,143,000
שווי מ"ר מבונה			**8,487 ₪**

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

עסקה		3	
תאריך		09/01/2024	
גוש/חלקה		6180/630/2	
שטח קרקע מוערך		501	
מהות הנכס		דו משפחתי	
תמורה		3,000,000	₪
שטח בנוי ותיק	98	מידע מדווח, אין מידע בתיק בניין	
זכויות בניה			
ייעוד	מגורים א'	(על פי דף מידע תכנוני)	
תוכנית	רג/340		
צפיפות לנשוא הדיון	1		
מהות	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי	220.44	1	220.4
מחסן	8	0.8	6.4
חדר גג	40	1	40.0
חניה מקורה	15	0.3	4.5
מרתף (שוליות מעל 50 מ"ר)	107.209	0.5	53.6
בריכת שחיה	15	0.1	1.5
חצר	378.791	0.25	94.7
סך שטח אקו'			421.1
תמורה בניכוי תרומת מחוברים הערכה גסה			2,902,000
שווי מ"ר מבונה			**6,891** ₪

העסקה הנ״ל משקפת שווי נמוך ביחס לסביבה

בשים לב למכלול האמור לעיל, ניתוח עסקאות השוואה בתחום הגוש נשוא הדיון בתחומם קיים מבנה מגורים וותיק אשר יכול ליצור הטיות בשווי לצד החלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה ובבחינת מכלול מאפייני הנכס הנדון בהתאמה למועד הקובע לאישורן של ההקלות, הובא בחשבון על ידי שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך 14,000 ₪.

הקלה כמותית 6%

במסגרת הבקשה להיתר אושרה תוספת שטחי בניה מעבר למותר בתב״ע בהתאם לחישוב השטחים היחסי בחלק המגרש נשוא ההחלטה.

תחשיב ההשבחה נערך ביחס לתוספת השטח מכוח ההקלה בניכוי הפסד חצר.

המימוש הנוכחי הינו הריסה ובניה מחדש במימוש חלקי כאשר אין סיווג של שטח עיקרי מתוכניות ושטח עיקרי מהקלות באשר למיקומו במרקם המבנה המוצע. משכך, כהנחת עבודה הובא בחשבון כי מחצית מהשטח מנוצל בקומת הקרקע ומחציתו בקומה העליונה הגם שהיה מקום לממשו בקומה העליונה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מקדם חצר הובא בשיעור 0.25 בדומה להחלטות קודמות של הח"מ ביחס לנכסים דומים (ראו דוגמא בגו"ח 6444/79).

תחשיב השבחה

תוספת שטח בהקלה	32.71
הפסד חצר 0.25 (בהנחת חלוקה שווה בין הקומות)	4.09
תוספת שטח עיקרי בניכוי הפסד חצר	28.62
שווי מ"ר מבונה	₪ 14,000
השבחה	**₪ 400,698**

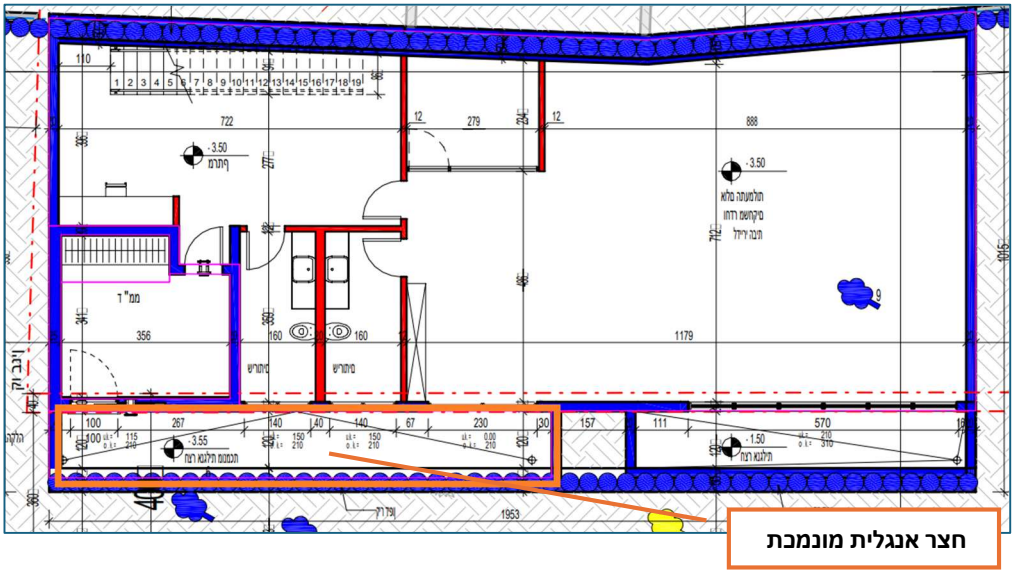
הקלה העמקת חצר אנגלית ;

שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח מושפע מההקלה בהיקף 53 מ"ר במקדם השבחה 0.1 ממקדם שווי מרתף 0.6, משקף מקדם השבחה כולל 0.06

שמאי המבקש מביא בחשבון שטח מרתף מושפע 30 מ"ר במקדם השבחה 0.025

החלטה;

תרשים קומת מרתף וסימון חצר אנגלית מונמכת ;



הקלה להעמקת חצר אנגלית תלויה בתכנון המיוחד בכל מקרה ובתועלת ממנו. במקרה נשוא דיון זה מדובר בהעמקת חצר אנגלית למפלס המרתף במקום 1.50 מ' מעל מפלס

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

זה. מכיוון שמקור האור מלמעלה, לא נוצר מקור אור חדש שלא היה קודם לכן, אלא הורחב. לתוספת תאורה, אוורור ותחושת מרווח, המוגבלים במקרה זה (הנמכה כלפי מטה) קיימת תועלת נוספת בקביעת החצר האנגלית במפלס אחד עם המרתף ואפשרויות הגישה אליה וניצולה. החצר האנגלית לא נבחנת רק בהשפעתה על המרתף, אלא בתועלת נוספת שמקורה באפשרויות ניצולה, כאשר היא במפלס המאפשר ניצולה ביחד עם המרתף.

קיימות מספר החלטות של הח"מ לעניין מקדם ההשבחה לשיפור תכנון בגין העמקת חצרות אנגליות.

בחלק מההחלטות הובאה בחשבון השבחה 6% המחושב משטח החצרות האנגליות, באותם המקרים, התועלת מהחצרות האנגליות הייתה לתאורה ואוורור (לעתים חלקית בהתאם לאופי המרתף, קירות פנימיים וחלוקה), לצד ניצול החצר האנגלית שהוקמה במפלס המרתף עצמו (ראו לדוגמא שתי החלטות בגוש/חלקה 6431/112, בהחלטות אלה החצרות האנגליות במפלס המרתף ובהיקף השפעה נמוך ביחס לחצרות האנגליות בנשוא ההחלטה).

בחלק מהחלטות הובא בחשבון מקדם השבחה 5% המחושב משטח המרתף המושפע (ראו לדוגמא גוש/חלקה 6336/106, בהחלטה זו החצר האנגלית בהיקף השפעה נמוך ביחס לחצרות האנגליות בנשוא ההחלטה).

<u>החלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה</u> ;

בהחלטת שמאי מכריע יגאל יוסף בגוש/חלקה 6180/201, ביחס לאפשרות העמקת חצר אנגלית מגובה 1.5 מ' ועד לגובה קומת מרתף הובא בחשבון מקדם 0.05 ביחס לשטח המושפע בקומת המרתף ללא חדרי שירותים וממ"ד.

בהחלטת שמאית מכריעה אורית גלן, גוש/חלקה 6179/141, ביחס לאפשרות העמקת חצר אנגלית נאמד מקדם השבחה 0.05 משווי מרתף במקדם אקו' 0.5.

בהחלטת שמאית מכריעה רינת וייס רביב, גוש/חלקה 6144/246, ביחס לאפשרות העמקת חצר אנגלית הוערך מקדם השבחה 0.05 משטח מרתף מושפע

יש לבחון כל מקרה לגופו בעת קביעת מקדם ההשבחה מהעמקת חצרות אנגליות ובהתאם לשטח עליו מוחל המקדם.

בנסיבות נשוא ההחלטה, מבוקשות חצרות אנגליות מכיוון דרום לרוחב המרתף, כאשר החצר האנגלית המזרחית ללא הנמכה והחצר האנגלית המערבית בגינה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מבוקשת ההקלה הינה לאורך מרבית צלע המרתף הדרומית, נמצא כי השפעת הנמכת החצר האנגלית היא ביחס לחלק מרכזי משטח המרתף בכך שמשפרת את כניסת האוויר ותאורה טבעית לשטח המרתף, מעבר להשבחה הנובעת משטח מרתף עם יציאה ישירה לחצרות אנגליות.

בחנתי את הרכב השימושים המבוקש במרתף ומיקום החצר האנגלית המונמכת ביחס לשטחים אלה ולהערכתי שטח המרתף המושפע ישירות בכניסת אור ואויר בקומת המרתף בהיקף שטח מקורב של 45 מ"ר בקירוב הכולל את שטח חדרי השירותים אשר גם נהנים מכניסת אור ואוויר משופרת ולהערכתי יש להביאם בחשבון בהיקף השטח המושפע.

להערכתי גם יתר שטחי המרתף מושבחים הן בשל יציאה ישירה לחצר אנגלים משטח המרתף והן בשל כניסת אוויר וגמישות תכנון, כמו כן מתווסף שטח המוגדר כ"חצר אנגלית" אשר בפועל ניתן לשימוש כשטח מרפסת, בעניינינו נאמד על ידי גובה מקדם השבחה 0.05 המחושב ביחס לשטח המרתף המושפע התואם למרבית החלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה ביחס להקלה דומה לנשוא דיון זה כאמור לעיל.

לעניין טענת שמאי המשיבה למקדם שווי מרתף 0.6, גובה קומת המרתף הניתן למימוש אינו מוגבל ולא נעשה שינוי ביחס לאפשרויות התכנון גם ביחס למועדים הקובעים הקודמים בהחלטה זו, כאמור לעיל (ראו החלטה לעניין מקדם מרתף). להערכתי אין מקום לשנות את גובה המקדם שנקבע למרתף ביחס למימושים קודמים.

תחשיב השבחה

שטח מרתף מושפע	45	
מקדם השבחה	0.05	
תוספת שטח אקו'	2.25	
שווי מ"ר מבונה	14,000	₪
השבחה	**31,500**	**₪**

הקלה בקוו בניין לבריכת שחיה ;

ביחס להשבחה זו קיימת הסכמה בין הצדדים למקדם השבחה 0.15 ממקדם שווי בריכה מעל לשווי חצר 0.1

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ההקלה הנדונה אפשרה ניצול יעיל של הזכויות לבריכת השחייה וגמישות תכנונית ביחס למיקומה במרקם החצר, ההשבחה בגין הקלה זו מהווה שיפור תכנוני לשטח הבריכה והחצר

בהחלטה קודמת של הח"מ בגוש/חלקה 6667/22, נאמד מקדם השבחה להקלה בקוו בניין לבריכת שחיה בשיעור 10% משטח בריכת שחיה החורג מקווי הבניין במקדם 0.4.

בהחלטת שמאי מכריע ערן ירקוני בגוש/חלקה 6668/456 נאמד מקדם השבחה להקלה בקוו בניין לבריכה 10% ומקדם שווי בריכה 0.35

בהחלטת שמאי מכריע יעקב הלוי בגוש/חלקה 6668/788 נאמד מקדם השבחה להקלה בקוו בניין לבריכה 10% ומקדם שווי בריכה 0.35

בהחלטת שמאית מכריעה אורית גלן בגוש/חלקה 6668/742, נאמד גובה מקדם ההשבחה להקלה בקוו בניין לבריכה 10%

בשים לב לאמור, בהתחשב במיקום הנכס ומאפייני הסביבה ומכלול מאפייני החלקה והנכס וההשפעה הכללית שיצרה ההקלה, מקדמי ההשבחה והשווי בהם נקטו הצדדים מצויים בטווח הסביר של קשת המקדמים ולא מצאתי לנכון לחרוג מהסכמתם.

תחשיב השבחה

שטח חורג מקווי הבניין	26.6
מקדם אקו'	0.1
מקדם השבחה	0.15
תוספת שטח אקו'	0.399
שווי מ"ר מבונה	₪ 14,000
השבחה	**₪ 5,586**

הקלה בקוו בניין

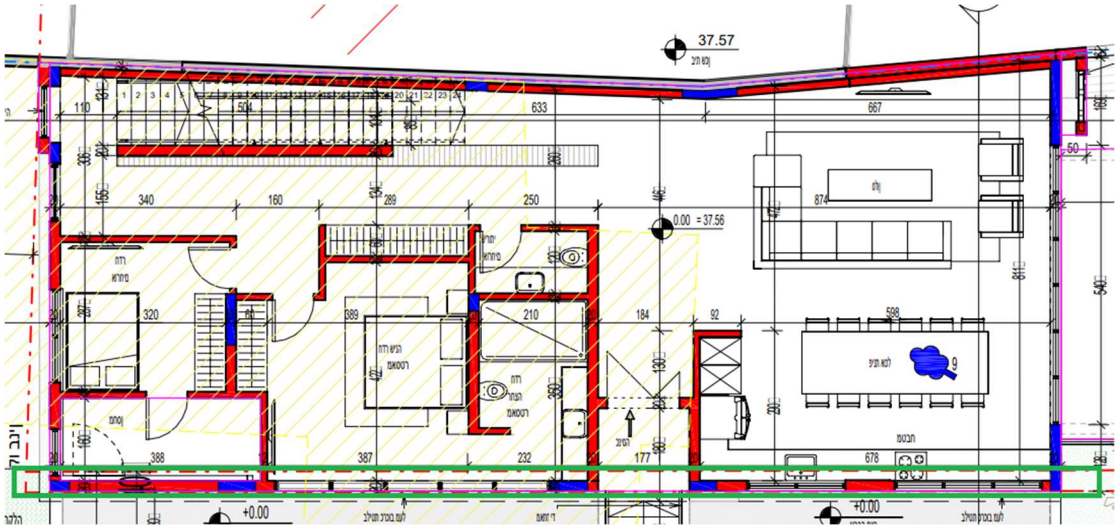
שמאי המשיבה מביא בחשבון השבחה ביחס לשטח החורג מקוו הבניין במקדם 0.15.

שמאי המבקש סבור כי ההשבחה בגין הקלה בקוו הבניין מגולמת בהשבחה בגין תוספת שטח בהקלה אשר ככל ומחשבים השבחה בגין קווי הבניין היה צריך להביא בחשבון תוספת שטח בהקלה בהתחשב במגבלות התכנוניות.

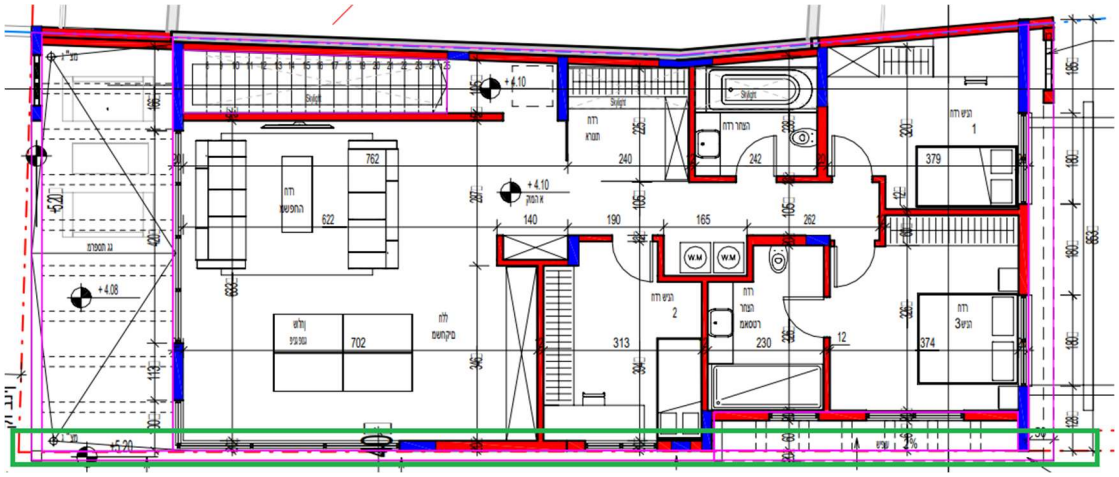
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

החלטה

תרשים קומת כניסה וסימון החריגה



תרשים קומה א' וסימון החריגה



מהתרשים שלעיל ניתן לראות כי שטחי הבניה החורגים מקוו הבניין מהווים שטחי בניה לשימושי המגורים.

על-פי תוכנית בקשה להיתר נמצא כי הבינוי המבוקש לא מנצל את כלל גבולות קווי הבניין המותרים. ללא אישור הבקשה, היו השטחים ניתנים לניצול בקומה א' על חשבון שטח מרפסת קומה עליונה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ביחס לטענת שמאי המבקש כי ההשבחה מגולמת בהקלה לתוספת שטח מכיוון שאת תוספת השטחים מכוח ההקלה ניתן לנצל גם בקומה א׳ של המבנה הקיים ללא צורך בהקלה בקווי הבניין, ההקלה יצרה שיפור תכנוני של אפשרויות ניצול הזכויות במבנה ותכנון גמיש ו/או מיטיבי.

בהחלטת שמאית מכריעה רינת וייס רביב, גוש/חלקה 6144/246, הוערך מקדם שיפור תכנון לשטח החורג מקווי הבניין 0.2

בהחלטת הח״מ בגוש/חלקה 6668/621, נאמד מקדם השבחה להקלה בקוו בניין בבית מגורים צמוד קרקע בו ניתן לממש את הזכויות במצב קודם בתכנון נחות בשיעור 10% כגישת המשיבה בתיק זה.

בהחלטת שמאית מכריעה אורית גלן בגוש/חלקה 6668/742, נאמד גובה מקדם ההשבחה להקלה בקוו בניין 10%.

בהחלטת שמאית מכריעה רינת וייס בגוש/חלקה 6668/788, נאמד מקדם השבחה להקלה בקוו בניין לחניה בשיעור 10%.

בבחינת גובה מקדם ההשבחה אותו יש לייחס לשטחי הבניה החורגים בקוו הבניין יש לבחון, בין היתר, האם טרם אישורה של ההקלה ניתן לנצל את השטח ללא הקלות וההקלות מייעלות את ניצולו של השטח, במקרה זה ייטה מקדם הגמישות התכנונית לערכיו הנמוכים, תוך הפעלת שיקול דעת, בהתאם לתועלת שיצר ; לעומת זאת כאשר לא ניתן לנצל את השטח ללא הקלות, או שניתן לנצלו כנגד הפסד שטח, ייטה מקדם הגמישות התכנונית לערכיו הגבוהים, תוך הפעלת שיקול דעת, בהתאם לתועלת שיצר.

בנסיבות נשוא החלטה זו ניתן לנצל את שטחי הבניה במסגרת קווי הבניין בתכנון שונה, כך שההקלה יצרה שיפור תכנוני והגמשת ניצול הזכויות בחלקה, ההקלה אפשרה בין היתר תכנון של מבנה המגורים בבינוי המאפשר מרפסת גג בקומה א׳ בשטח פונקציונאלי וגמישות תכנונית לכלל שטחי הבניה, בהתחשב באמור להערכתי יש להביא בחשבון מקדם שיפור תכנון ביחס לשטח החורג בשיעור 0.1.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תחשיב השבחה

שטח חורג מקוו הבניין	14.9	
מקדם השבחה	0.1	
תוספת שטח אקו'	1.49	
שווי מ"ר מבונה	14,000	₪
השבחה	**20,860**	**₪**

סך השבחה בגין ההקלות ₪ 458,644

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

13. <u>החלטה</u>

בשים לב לכל האמור והמפורט לעיל, הנחוני הנתונים והשיקולים לכלל דעה כי סביר לאמוד את ההשבחה בנכס בסך שלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רג/340/ג	29.08.1980	₪ 25.21	₪ 12.6
רג/340/ג/3	23.10.1992	₪ 8,604	₪ 4,301
רג/340/ג/15	03.03.2006	₪ 21,142	₪ 10,571
הקלות	04.08.2024	₪ 458,644	₪ 229,321

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ולגבי התקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא החלטה זו וכי ההחלטה זו נערכה למיטב הבנתי, ידיעותיי ושיקולי המקצועיים ובהתאם לנתונים שהוצגו בפני.

<u>נערך ע"י</u>

בועז ברזילי
שמאי מקרקעין מוסמך

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com