**יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : ט"ו תמוז תשפ"ו
תאריך לועזי : 30/06/2026
מס' מינוי : 784-2026

לכבוד,
מר שמעוני דוד
ע"י מר יעקב טל תמם, שמאי מקרקעין. דוא"ל: y@ta-estate.co.il
להלן "המבקש"

לכבוד,
הועדה המקומית רמת השרון
ע"י מר טל נייר - שמאי מקרקעין. דוא"ל: tal@dassa-nayer.co.il
להלן "המשיבה"

## החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

**גוש 6551, חלק מחלקה 110**

**רח' בית שמאי 35 פינת סמטת**

**המרגנית 3**

**רמת השרון**

## 1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית רמת השרון (להלן: "המשיבה"), לבין מר שמעון דוד (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש בדרך של מכר.

## 2. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 10/03/2026, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר טל נייר, על צרופותיה.

2.2. עמדת שמאי המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 05/05/2026, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יעקב טל תמם, על צרופותיה.

כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

## 3. המועדים הקובעים לשומה:

| תכנית | מועד קובע |
|---|---|
| רש/679 | 11/02/1994 |
| רש/754 | 26/07/1999 |
| רש/1/754 | 27/07/2017 |
| 553-1170752 | 03/12/2025 |

## 4. פרטי המקרקעין:

| | | |
|---|---|---|
| מהות הנכס | : | מחצית חלקה ביעוד מגורים ועליה בית מגורים דו משפחתי |
| גוש | : | 6551 |
| חלקה | : | 110, מגרש דרומי |
| שטח רשום של החלקה | : | 1,142 מ"ר (על פי נסח רישום) |
| שטח מגרש נישום | : | 571 מ"ר |
| כתובת | : | רח' בית שמאי 35 פינת סמטת המרגנית 3, שכונת מורשה, רמת השרון |

## 5. ביקור בנכס:

ביקור חיצוני נערך ע"י הח"מ בתאריך 15/05/2026, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

## 6. דיון מקצועי:

בתאריך 16/06/2026 התקיים דיון שמאי בהשתתפות שמאי הצדדים.

תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

## 7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

רמת השרון היא עיר במחוז תל אביב וגבולותיה, מצפון - הרצליה וקיבוץ גליל ים, מדרום - תל אביב, ממזרח - הוד השרון ומדרום מזרח - פתח תקוה.

הנכס נשוא השומה ממוקם בשכונת "מורשה" במזרח העיר רמת השרון.

סביבת הנכס מאופיינת בבית מגורים צמודי קרקע חד ודו משפחתיים, ותיקים לצד חדישים. הנכס פונה בחזית מזרחית לרח' בית שמאי ובחזית דרומית לסמטת המרגנית. רחוב בית שמאי הינו רחוב דו סטרי המתפצל מרחוב המלכים במערב ומשתלב ברחוב בית הלל בצפון. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות.

7.2. תיאור החלקה:

חלקה 110 בגוש 6551 בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן קטום, שטחה הרשום 1,142 מ"ר.

החלקה בעלת חזית מזרחית לרחוב בית שמאי באורך של כ - 24 מ' וחזית לסמטת מרגנית באורך של כ - 47 מ' ועורף לחלקות 93,109.

ההחלטה מתייחסת למחצית הדרומית של החלקה בשטח של כ - 571 מ"ר.

על החלקה בנויים שני צמודי קרקע דו משפחתיים הבנויים בקיר משותף.

## 8. זכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

8.1. בהתאם לנסח רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 25/03/2026, עולה בין היתר כדלקמן:

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 6551 |
| חלקה | : | 110 |
| שטח רשום של החלקה | : | 1,142 מ"ר |
| בעלות | : | קרן קיימת לישראל, בשלמות. |
| חכירות | : | אשר צפריר, חלק מהמקרקעין<br>שמעוני דוד, חלק מהמקרקעין |
| הערות | : | הערה על מינוי מנהל עיזבון לטובת אליהו אברהם ואשר זיו זבולון על החכירה של שמעוני דוד.<br>הערת אזהרה לטובת בוצצו שלמה וקחטן בוצצו חגית חביבה על החכירה של שמעוני דוד |

8.2. הסכם חכירה:

בהתאם להעתק משטר החכירה שנערך בין קרן קיימת לישראל (להלן: "המחכירה)" לבין חיים שמעוני (להלן: "החוכר)" ובין "ניר חברה שיתופית להתיישבות עובדים עברים בע"מ תל אביב" (להלן: "ניר שיתופי)."

מההסכם עולה כי המוחכר מהווה חלק מחלקה 110בגוש 6551, המסומן בתשריט באות ב'.

תקופת החכירה החל מיום 01/04/1956 ועד יום 31/03/2005.



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

8.3. הסכם מכר:

בהתאם להעתק מהסכם מכר מותנה בנכס הנדון שנערך ביום 14/12/2025, בין עיזבון המנוח שמעוני דוד ז"ל (להלן: "המוכר/המנוח)" באמצעות מנהלי העיזבון אליהו אברהם ואשר זיו זבולון (להלן: "מנהלי העיזבון)" לבין בוצ'צ'ו שלמה וחגית חביבה קחטן (להלן: "הקונים".)

מההסכם עולים בין היתר הפרטים הבאים:

רקע: המנוח הינו הבעלים של זכויות החכירה המהוונות בנכס הנדון.

ביום 29/01/2024 ניתן צו ירושה בתיק מס' 356706 ברשם לענייני ירושה המאשר את קיום צוואת המנוח.

ביום 30/04/2024 נרשמה הערה בלשכת רישום מקרקעין על מינוי מנהלי העיזבון בהתאם להחלטת רשם לענייני ירושה בתיק מס' 356706.

בהתאם מכירה זו כפופה לאישור בית המשפט לענייני משפחה.

הממכר: זכויות החכירה בבית מגורים צמוד קרקע הבנוי על מגרש בשטח של 571 מ"ר, ברחוב בית שמאי 35 פינת סמטת המרגנית 3, ברמת השרון הידוע כחלק מחלקה 110בגוש 6551.

התמורה: 5,500,000 ₪.

## 9. מצב תכנוני[1]:

תכניות רלוונטיות:

9.1. תכנית רש/6, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 254 מיום 09/10/1952, מסווגת את הנכס ביעוד "מגורים א'2", זכויות בניה כדלקמן:

אחוזי בניה: 20% בקומה אחת או קוטג'.

מבנה עזר: 25 מ"ר ליח"ד.

שטח מגרש מינימאלי: 1,000 מ"ר.

צפיפות: 2 יח"ד למגרש.

קווי בנין: קדמי מזרחי לרחוב בית שמאי - 8 מ'. קדמי דרומי לסמטת מרגנית - 5 מ'.

9.2. תכנית רש/210/א', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1708 מיום 18/03/1971, מסווגת את החלקה ביעוד "מגורים א'".

להלן זכויות הבניה:

שטח מגרש מינימאלי: 750 מ"ר.

מס' קומות: קומה אחת או קוטג'.

אחוזי בניה: 20% לקומה או 15% בשתי קומות ובסה"כ 30%.

מס' יח"ד: 2.

מרפסות: 25% מהשטח הבנוי.

קווי בנין: קדמי- בהתאם לתשריט, צדדי - 3 מ', אחורי - 6 מ'.

---

1. פרטי התוכניות המצוינות ורמת הפירוט המפורט חלקיים ובהתאם לצורך בהכרעה במחלוקת שבין הצדדים, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני חתום בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

9.3. תכנית רש/443, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2606 ביום 21/02/1980, קובעת כי אחוזי שטחי המרפסות באזורי מגורים א', ב', ג' וחזית מסחרית יהיו עד 30% משטח הבניה המותר בהתאם לתכנית בנין עיר הקיימות בכל אזור.

באזורי מגורים א' שהבתים הקיימים נבנו עד למתן תוקף לתכנית המתאר (18/03/1971), תאפשר הועדה תוספת בניה:

א. לגבי קוטג' - באם שטח הבניה הקיים 20% תוספת של 10% בקומה העליונה (עד 30%).

ב. לגבי תוספת בניה בקומה התחתונה בלבד עד לשטח של 25%.

ג. על אף האמור לעיל, לגבי מבנים חדשים, הוראות תכנית מתאר 210 א' תשארנה בתוקפם.

9.4. תכנית רש/541, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2713 ביום 21/05/1981, קובעת סה"כ אחוזי בניה הכוללים מרפסות ולהעמידם על סה"כ אחוזי בניה.

ביעוד מגורים א' מותר 25% בקומה אחת או 36% בשתי קומות לפי תכסית של 18%.

לפי תב"ע 443, לתוספת בניה למבנים שנבנו עד 08/03/1971, מותר 30% בקומה אחת או 36% בשתי קומות לפי תכסית של 24% בק"ק.

תורשה בניית מרתף מתחת לבנין, אולם במקרה ויבנה מרתף יבנה המקלט במפלס המרתף.

במידה ולא ייבנה מרתף, מותר במבנה קוטג' הקמת מבנה עזר בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר.

בכל מקרה תיבנה מרפסת שירותים בשטח 4 מ"ר לפחות לכל יח"ד.

תותר בניית מוסכים בצמוד לקו בנין צדדי, באזור מגורים א' תותר בנית מוסך הצמוד לגבול המגרש החזיתי.

9.5. תכנית רש/521/א', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3431 ביום 26/02/1987, קבעה הוראות לבניה על גגות באזורי מגורים.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג באזור מגורים א' בגג שטוח למעט יציאה למתקנים טכניים.

ועדה המקומית רשאית באישור מיוחד לתת היתר ליציאות גג מתחת לגג רעפים באזור מגורים א' ו-א'1 בלבד, שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג ושיפוע הגג לא יעלה על 33%.

9.6. תכנית רש/679, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4186 ביום 27/01/1994, קובעת הוראות בניה לבריכות שחיה, מחסנים דירתיים כשטחי שירות, סוכות (פרגולות), מרתפים ומס' יח"ד בכל אזורי המגורים.

<u>להלן זכויות הבניה בהתאם להוראות הבניה</u>:

בריכות שחיה בבתים חד ודו משפחתיים - 10% מגודל מגרש הבניה ולא יותר מ - 70 מ"ר, עומקה המירבי של בריכת השחייה לא יעלה על 1.5 מ'. שטח הבריכה לא ייחשב כשטח בניה לצורך זכויות הבניה המותרים בתנאי שהן אינן מקורות או מקורות בקירוי קל עונתי.

מחסנים דירתיים כשטחי שירות - בבניינים צמודי קרקע בני עד 2 דירות במגרש - 13 מ"ר לכל יח"ד. בבניינים צמודי קרקע בני 6 - 3 דירות במגרש - 6 מ"ר לכל יח"ד.

שטחי המחסנים יהוו תוספת לאחוזי הבניה שנקבעו לשטחים המיועדים כחלקי שירות.



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

פרגולות - בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש בקומת הקרקע ויהוו תוספת לאחוזי הבניה שנקבעו לשימושים העיקריים. גובה מירבי - 220 ס"מ.
מרתפים - לא ישמשו לצרכי מסחר, משרדים, מגורים או כל הפקת רווחים. שטחי המרתפים יהוו תוספת לאחוזי הבניה. גובה מירבי של מרתף 220 ס"מ מדוד מרצפת המרתף עד תקרתו. במבנה בו הותרה הקמת מרתף לא תותר בנית מחסנים או שטחי שירות במפלסים העליונים למעט סככות חניה, אלא אם ניתן להקימם בשטח המרתף.

9.7. תכנית רג/754, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4783 ביום 11/07/1999, משנה הוראות תכנית המתאר ביחס לאזור מגורים א' וקובעת את הוראות הבניה, כדלקמן:
שטח מגרש מינימלי - 750 מ"ר.
מס' יח"ד - 2.
תכסית - 40% משטח המגרש.
שטח עיקרי - 60% משטח המגרש (כולל חדר על גג ששטחו עד 23 מ"ר).
שטח שירות מעל הקרקע - 15 מ"ר ליח"ד
מבנה חניה קל - 30 מ"ר ליח"ד.
מרתפים - קומת המרתף תבנה בשטח שמתחת לקונטור הבניין ולא תעלה על 40% משטח המגרש.
קווי בנין - קדמי - עפ"י תכנית מתאר ו/או מפורטת תקפה שחלה באזור קודם לתכנית זו, צדדי - 3 מ', אחורי - 5 מ'.
גגות - באישור מיוחד תותר הקמת חדר יציאה לגג עד 23 מ"ר בתנאי שהגג אינו גג רעפים משופע.
חניה - בבניה חדשה - יותקנו מקומות חניה במרתף.
באישור מיוחד ניתן יהיה להתיר מבנה חניה קל מעל פני הקרקע.
מבנה חניה - 30 מ"ר כשטח שירות.
בריכת שחיה - 10% מגודל מגרש הבניה ולא יותר מ - 70 מ"ר, שטח הבריכה לא ייחשב כשטח בניה לצורך חישוב זכויות הבניה המותרות בתנאי שהן אינן מקורות או מקורות בקירוי קל עונתי.

9.8. תכנית רש/1/754, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7544 ביום 12/07/2017, לשינוי ופירוט הוראות מגורים א' בנושאי מרתפים, חניה וגובה בניה.
גודל מגרש מינימלי - 750 מ"ר. בסמכות הועדה המקומית להתיר בניה על מגרשים ששטחם קטן מ - 750 מ"ר, ובלבד שגודל המגרש לא יפחת מ - 500 מ"ר. במקרים חריגים תותר בניה במגרש הקטן מ - 500 מ"ר ובלבד שהדבר לא יעמוד בסתירה לצפיפות שנקבעה ושפורסמה על כך הודעה עפ"י סעיף 149 לחוק התו"ב.
מרתפים - הגובה המירבי של קומת המרתף 3'.
חניה - תותר חניה עילית או תת קרקעית. בחניה תת קרקעית דרכי הגישה למרתף החניה ניתן שיחרגו מקונטור הבניין. בחניה עילית: שטח מבנה קל לחניה - 30 מ"ר ליח"ד. גובה מבנה החניה 2.40 מ'.
גובה בנייה - גובה המבנים קומה אחת או שתי קומות.
חצר פנימית פטיו - בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד.



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

9.9. תכנית 553-1170752, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 13973 ביום 17/11/2025, קובעת הוראות לבריכות שחיה פרטיות ומשותפות בכל סוגי ייעודי המגורים.
התוכנית קובעת גודל בריכה מקסימלי, סוגי הבריכות ביחס לייעודי המגורים, מיקומן במגרש או במבנה והנחיות לצרכים נלווים.
הוראות בינוי:
בייעוד מגורים א' או/ו בצמודי קרקע, תותר הקמת בריכת שחיה במפלס הקרקע, לפי ההוראות הבאות:
א. גודלה המרבי של בריכת שחיה לא יעלה על 35 מ"ר לכל יחידת דיור המותרת במגרש לפי התכנית החלה ובתנאי שגודלה המקסימלי של בריכת שחיה לא יעלה על 200 מ"ר.
ב. תותר הקמת חדר מכונות תת קרקעי שגודלו לא יעלה על 12 מ"ר ובמרחק מינימאלי של 3 מ' לפחות מגבול המגרש. חדר המכונות יהיה קבור במלואו - שינוי יהווה סטייה ניכרת.
ג. עומק מקסימלי לבריכה עד 1.5 מ', שיפוע לא יעלה על 5%.
ד. קווי הבניין לבריכה (כולל מערכות הבריכה השונות לרבות תעלת המים) מגבולות המגרש ומגדר היחידה הסמוכה יהיו 2 מ' משפת הבריכה. קו בניין לשצ"פ או לדרך יהיה 1.2 מ'. שינוי יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
ה. בריכת השחייה תהיה מגודרת באמצעות גדר קשיחה לפי הוראות בנספח הבטיחות.
בייעוד מגורים א' או/ו בצמודי קרקע, תותר הקמת בריכת שחיה במפלס קומת המרתף, לפי ההוראות הבאות:
א. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית רק במרתף בניין תחת דירה או אגף מדירה הצמוד לדירה שמעל, בה מבוקשת הבריכה.
ב. גודלה המרבי של בריכת שחיה לא יעלה על 35 מ"ר לכל יחידת דיור המותרת במגרש לפי התכנית החלה. גודלה המקסימלי של בריכת שחיה לא יעלה על 200 מ"ר, ככל שהיא משרתת מספר יחידות דיור.
ג. תותר הקמת חדר מכונות תת קרקעי שגודלו לא יעלה על 12 מ"ר ובמרחק מינימאלי של 3 מ' לפחות מגבול המגרש. חדר המכונות יהיה קבור במלואו - שינוי יהווה סטייה ניכרת.
ד. עומק מקסימלי לבריכה עד 1.5 מ', שיפוע לא יעלה על 5%.
ה. בריכת השחייה תהיה מגודרת באמצעות גדר קשיחה לפי הוראות בנספח הבטיחות.

**10. <u>רישוי</u>:**

מעיון בתיק הבניין הסרוק של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון ומהאמור בשומות הצדדים, להלן מסמכי רישוי רלוונטיים.

- רשיון בניה שאושר בישיבה מס' 4, מיום 12/07/1952, ניתן למעונות פועלים בע"מ רמת השרון, להקמת 26 יח"ד של 2 חדרים, מטבח, הול, נוחיות ו-2 מרפסות ב-13 בתים דו משפחתיים.
שטח כל יח"ד 58.15 מ"ר עיקרי + 10.16 מ"ר מרפסות מקורות.
- רשיון בניה מס' 525 מיום 07/12/1958, להוספת חדר והול בשטח 25.4 מ"ר.



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

**11. <u>שומות הצדדים</u>:**

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

| מהות | מועד קובע | המשיבה | המבקש |
|---|---|---|---|
| רש/679 | 11/02/1994 | ₪ 9,000 | ₪ 2,480 |
| רש/754 | 26/07/1999 | ₪ 338,292 | ₪ 227,000 |
| רש/1/754 | 27/07/2017 | ₪ 141,836 | ₪ 91,700 |
| 553-1170752 | 03/12/2025 | ₪ 10,063 | ₪ 9,100 |

**12. <u>עיקרי טיעוני הצדדים</u>:**

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. **<u>עמדת המשיבה</u>:**

<u>להלן עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר טל נייר</u>:

מצב תכנוני קודם - תב"עות רש/6, רש/210 א' והיתרי בניה.

מצב תכנוני חדש - תב"עות רש/443, רש/521 א', רש/679, רש/754, רש/1/754, 553-1170752.

ההשבחה חושבה בגין תכניות רש/679, רש/754, רש/1/754 ו-553-1170752 ומימושן בדרך של מכר.

יצוין כי בגין תכניות רש/443, רש/541 ו-רש/521א', לא חושבה השבחה מאחר שאלו אושרו בתקופת ההכרזה על השכונה כשכונת שיקום.

<u>תכנית רש/679, מועד קובע 11/02/1994</u>:

התכנית מאפשרת הקמת בריכת שחיה בבית חד או דו משפחתי ופרגולה בשיעור 10% משטח המגרש.

הובא בחשבון מקדם 0.1 לשטח הבריכה (מעבר לשימוש בחצר), לשטח הפרגולה הובא בחשבון מקדם 0.05 (מעבר לשימוש בחצר).

<u>ריכוז החלטות שמאים מכריעים</u>:

| שמאי/ת מכריע/ה | גוש וחלקה | כתובת | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|
| דוד דדון | 6551/56 | בית הלל 19 | ₪ 2,600 |
| ארנון גולדברג | 6551/224 | בית הלל 31 | ₪ 2,300 |
| מישל אשור | 6551/101 | בית הלל 20 | ₪ 2,300 |
| ארז כהן | 6551/321/1 | בית השואבה 15 | ₪ 2,000 |
| ערן ירקוני | 6551/454/1 | בית שמאי 3 | ₪ 2,600 |
| רמה מאור | 6551/185 | החשמונאים 3 | ₪ 2,300 |
| דוד דדון | 6551/457 | בית שמאי 9 | ₪ 2,200 |
| לילך בן פורת | 6551/184 | החשמונאים 9 | ₪ 2,200 |



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

| | | | |
|---|---|---|---|
| אייל יצחקי | 6551/397 | הרב קוק 18 | 2,300 ₪ |
| רמה מאור | 6551/308 | הרב קוק 22 | 2,185 ₪ |
| ארז כהן | 6551/405 | הרב קוק 32 | 2,450 ₪ |
| מנחם מלוכנא | 6334/65 | הרבה קוק 9 | 2,600 ₪ |
| בצלאל קציר | 6551/93 | יהודה הנשיא 35 | 2,600 ₪ |
| יצחק ברמן | 6551/456 | סמטת בית שמאי 7 | 2,600 ₪ |
| ממוצע שווי מ"ר מבונה | | | 2,400 ₪ |

בהתאם לריכוז ההחלטות לעיל, קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה בסך 2,400 ₪ למועד הקובע.

<u>תחשיב המשיבה לתכנית רש/679</u> :

| מהות | סה"כ |
|---|---|
| תוספת שטח פרגולה אפקטיבי | 25 |
| מקדם אקוי' בגילום שטח חצר | 0.05 |
| תוספת שטח בריכה אפקטיבי | 25 |
| מקדם אקוי' בגילום שטח חצר | 0.1 |
| סה"כ תוספת שטח אקוי' | 3.75 |
| שווי מ"ר מבונה | 2,400 ₪ |
| השבחה | 9,000 ₪ |
| היטל השבחה (50%) | 4,500 ₪ |

<u>תכנית רש/754, מועד קובע 26/07/1999</u> :

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה ל - 60% שטח עיקרי (כולל חדרי יציאה לגג) ובנוסף 15 מ"ר שטח שירות עילי ליח"ד.

גובה המרתף המותר הינו 2.4 מ' במקום 2.2 מ'.

שמאי המשיבה סבור כי תוספת הגובה משמעותית ומציג החלטות שמאים מכריעים בהן נקבע מקדם תוספת שווי לגובה המרתף של 5%-10% וקבע מקדם תוספת שווי של 5%.

השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו הריסה ובניה מחדש תוך ניצול כלל זכויות הבניה ולכן לא הובאו בחשבון מקדמי דחיה והתאמה.

<u>עסקאות השוואה מסביבת הנכס</u> :

| כתובת | בית הלל 33 | מודיעין 26 | מודיעין 28 |
|---|---|---|---|
| גוש | 6551 | 6793 | 6793 |
| חלקה | 243 | 76 | 75 |
| תאריך עסקה | 09/02/1999 | 08/03/1999 | 02/05/2009 |
| מחיר | 1,635,000 ₪ | 1,216,400 ₪ | 1,153,000 ₪ |
| בניכוי הריסה ופינוי | 30,000 ₪ | 30,000 ₪ | 30,000 ₪ |
| יתרה לקרקע | 1,605,000 ₪ | 1,186,400 ₪ | 1,123,000 ₪ |
| שטח מגרש לחישוב זכויות במ"ר | 636 | 404 | 442 |
| שטח מבונה קומת קרקע (18% ) | 114.48 | 72.72 | 79.56 |
| מקדם | 1 | 1 | 1 |
| שטח מבונה קומה א' (18%) | 114.48 | 72.72 | 79.56 |
| מקדם | 1 | 1 | 1 |
| שטח מבונה בעליית הגג (40% מתכסית קומה א') | 45.79 | 29.09 | 31.82 |



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

| | | | |
|---|---|---|---|
| מקדם | 0.7 | 0.7 | 0.7 |
| שטח מרתף בגובה 2.2 מ' | 114.48 | 72.72 | 79.56 |
| מקדם | 0.4 | 0.4 | 0.4 |
| שטח בריכה | 30 | 20 | 20 |
| מקדם | 0.35 | 0.35 | 0.35 |
| שטח יתרת חצר | 491.52 | 311.28 | 342.44 |
| מקדם | 0.25 | 0.25 | 0.25 |
| סה"כ שטח מבונה אקווי' | 440.19 | 279.71 | 305.83 |
| **שווי מ"ר מבונה** | **3,646** ₪ | **4,242** ₪ | **3,672** ₪ |

ריכוז החלטות שמאים מכריעים:

| שמאי/ת מכריע/ה | גוש וחלקה | כתובת | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|
| דוד דדון | 6551/56 | בית הלל 19 | 3,500 ₪ |
| ארנון גולדברג | 6551/224 | בית הלל 31 | 3,350 ₪ |
| מישל אשור | 6551/101 | בית הלל 20 | 3,400 ₪ |
| ארז כהן | 6551/321/1 | בית השואבה 15 | 3,500 ₪ |
| ערן ירקוני | 6551/454/1 | בית שמאי 3 | 3,500 ₪ |
| יצחק ברמן | 6551/456 | סמטת בית שמאי 7 | 3,700 ₪ |
| רמה מאור | 6551/185 | החשמונאים 3 | 3,500 ₪ |
| לילך בן פורת | 6551/184 | החשמונאים 9 | 3,200 ₪ |
| מנחם מלוכנא | 6547/92 | הנביאים 92 | 3,500 ₪ |
| אייל יצחקי | 6551/397 | הרב קוק 18 | 3,500 ₪ |
| רמה מאור | 6551/308 | הרב קוק 22 | 3,325 ₪ |
| ארז כהן | 6551/405 | הרב קוק 32 | 3,500 ₪ |
| ד"ר גד נתן | 6552/227 | הרב קוק 35 | 3,500 ₪ |
| מנחם מלוכנא | 6334/65 | הרב קוק 9 | 3,700 ₪ |
| בצלאל קציר | 6551/93 | יהודה הנשיא 35 | 3,700 ₪ |
| ד"ר גד נתן | 6341/122/1 | ניצנה 6 | 3,500 ₪ |
| ממוצע שווי מ"ר מבונה | | | 3,500 ₪ |

לאור הנתונים לעיל, ובהתאמה למיקום, מאפייני הנכס ולמועד הקובע, קובע שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה של 3,500 ₪ למועד הקובע.

תחשיב המשיבה לתכנית רש/754:

| **מצב חדש** | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקוי'** | **שטח אקוי'** |
| קרקע + ראשונה 36% | 205.56 | 1 | 205.56 |
| תוספת זכויות בניה עיקרי 24% | 137.04 | 0.8 | 109.63 |
| מרתף ראשי 18% בגובה 2.4 מ' | 102.78 | 0.45 | 46.25 |
| תוספת זכויות במרתף 12% בגובה 2.4 מ' | 68.52 | 0.36 | 24.67 |
| שטח שירות | 15 | 0.5 | 7.5 |
| פרגולה | 25 | 0.3 | 7.5 |
| בריכה | 25 | 0.35 | 8.75 |
| חניה | 15 | 0.3 | 4.5 |
| יתרת חצר | 327.2 | 0.25 | 81.8 |



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

| | | | |
|---|---|---|---|
| סה"כ שטח אקווי במצב החדש | | | 496.2 |
| **מצב קודם** | | | |
| קרקע + ראשונה 36% | 205.56 | 1 | 205.6 |
| מרתף 18% בגובה 2.2 מ' | 102.78 | 0.4 | 41.1 |
| מרפסת שירותים | 4 | 0.75 | 3 |
| עליית גג | 41.11 | 0.7 | 28.78 |
| פרגולה | 25 | 0.3 | 7.5 |
| בריכה | 25 | 0.35 | 8.75 |
| חניה | 15 | 0.3 | 4.5 |
| יתרת חצר | 401.22 | 0.25 | 100.31 |
| סה"כ שטח אקווי במצב הקודם | | | 399.5 |
| סה"כ תוספת שטח אקווי | | | 96.65 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 3,500 |
| השבחה | | | ₪ 338,292 |
| היטל השבחה (50%) | | | ₪ 169,146 |

<u>תכנית רש/1/754, מועד קובע 27/07/2017</u>:

התכנית מאפשרת הגבהת המרתף מגובה של 2.4 מ' לגובה 3.0 מ'.

שמאי המשיבה טוען כי מדובר בתוספת גובה משמעותית בשטחי מגורים ובשטחים הנלווים למגורים, משפרת את נוחות השימוש במרתף, מעלה את תחושת הרווחה ותורמת לניצול אופטימלי ולמעשה משביחה את כל נפח המרתף.

שמאי המשיבה מציג טבלה מרכזת של החלטות שמאים מכריעים לענין מקדם תוספת שווי להגבהת מרתף מגובה 2.4 מ' ל-3.0 מ', בהן נקבע מקדם של 12.5% - 10%, לכן קבע מקדם תוספת שווי של 10%.

שטח המרתף לפי תכסית של 30%.

השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו הריסה ובניה מחדש תוך ניצול כלל זכויות הבניה ולכן לא הובאו בחשבון מקדמי דחיה והתאמה.

נלקח בחשבון מקדם שוליות לשטח משני במרתף.

<u>עסקאות השוואה מסביבת הנכס</u>:

| כתובת | סמטת בית שמאי 7 | ניצנה 6 | אלחריזי 5-3 | בית השואבה 28 | מודיעין 51 | מסדה 14 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| גוש | 6551 | 6341 | 6551 | 6341 | 6793 | 6341 |
| חלקה | 454/2 | 122/1 | 44 | 182 | 53 | 104/2 |
| תאריך עסקה | 24/09/2015 | 30/03/2016 | 30/09/2016 | 09/04/2017 | 16/08/2017 | 21/06/2017 |
| מחיר | ₪ 5,450,000 | ₪ 2,750,000 | ₪ 4,900,000 | ₪ 3,380,000 | ₪ 3,090,000 | ₪ 3,490,000 |
| בניכוי הריסה ופינוי | ₪ 100,000 | ₪ 100,000 | ₪ 0 | ₪ 100,000 | ₪ 100,000 | ₪ 100,000 |
| יתרה לקרקע | ₪ 5,350,000 | ₪ 2,650,000 | ₪ 4,900,000 | ₪ 3,280,000 | ₪ 2,990,000 | ₪ 3,390,000 |
| שטח מבונה קומה א' | 220.8 | 99.9 | 192.3 | 118.2 | 103.2 | 108.6 |
| מקדם | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| שטח מבונה בעליית הגג (40% מתכסית קומה א') | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| מקדם | 0.7 | 0.7 | 0.7 | 0.7 | 0.7 | 0.7 |
| שטח מרתף כולל חניה ומחסן | 220.8 | 99.9 | 192.3 | 118.2 | 103.2 | 108.6 |



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| מקדם | 0.45 | 0.45 | 0.45 | 0.45 | 0.55 | 0.55 |
| שטח יתרת חצר | 480.2 | 199.8 | 448.7 | 255.8 | 205.8 | 223.4 |
| מקדם | 0.25 | 0.25 | 0.25 | 0.25 | 0.25 | 0.25 |
| סה"כ שטח מבונה אקווי' | 673.26 | 306.36 | 583.31 | 360.54 | 294.17 | 343.28 |
| **שווי מ"ר מבונה** | **7,946 ₪** | **8,650 ₪** | **8,400 ₪** | **9,097 ₪** | **10,164 ₪** | **9,875 ₪** |

ריכוז החלטות שמאים מכריעים:

| שמאי/ת מכריע/ה | גוש וחלקה | כתובת | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|
| דוד דדון | 6551/56 | בית הלל 19 | 9,000 ₪ |
| ארנון גולדברג | 6551/224 | בית הלל 31 | 8,600 ₪ |
| מישל אשור | 6551/101 | בית הלל 20 | 8,600 ₪ |
| ארז כהן | 6551/321/1 | בית השואבה 15 | 9,000 ₪ |
| ערן ירקוני | 6551/454/1 | בית שמאי 3 | 9,000 ₪ |
| רמה מאור | 6551/185 | החשמונאים 3 | 9,000 ₪ |
| לילך בן פורת | 6551/184 | החשמונאים 9 | 8,600 ₪ |
| אייל יצחקי | 6551/397 | הרב קוק 18 | 8,500 ₪ |
| רמה מאור | 6551/308 | הרב קוק 22 | 8,550 ₪ |
| ארז כהן | 6551/405 | הרב קוק 32 | 8,750 ₪ |
| ד"ר גד נתן | 6552/227 | הרב קוק 35 | 9,000 ₪ |
| לילך בן פורת | 6551/36 | שמואל הנגיד 92 | 8,600 ₪ |

לאור הנתונים לעיל, ובהתאמה למיקום, מאפייני הנכס ולמועד הקובע, קובע שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה של 9,000 ₪ למועד הקובע.

תחשיב המשיבה לתכנית רש/1/754:

| | |
|---|---|
| סה"כ שטח מבונה במרתף 30% משטח המגרש | 171.3 |
| שטח ראשי במרתף | 102.78 |
| מקדם השבחה למרתף ראשי | 0.1 |
| שטח משני במרתף | 68.52 |
| מקדם השבחה למרתף משני | 0.08 |
| סה"כ שטח אקוי' במרתף | 15.76 |
| שווי מ"ר מבונה | 9,000 ₪ |
| השבחה | 141,836 ₪ |
| היטל השבחה (50%) | 70,918 ₪ |

תכנית 553-1170752, מועד קובע 03/12/2025:

התכנית מעניקה גמישות תכנונית להקמת בריכות שחיה בקווי בניין מצומצמים ומקלים ביחס למצב הקודם, המשפרת את אפקטיביות ופונקציונליות החצר והבריכה ופותרת את הצורך בהליכי הקלה מורכבים לחריגה מקווי בניין, שהיו נהוגים ושכיחים בבקשות להיתר בעיר.

השמאי מציין החלטות שמאים מכריעים לעניין זה וקובע מקדם תוספת שווי של 3.5% עבור שטח הבריכה.



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

עסקאות השוואה מסביבת הנכס:

| כתובת | ניצנה 7 | שבטי ישראל 87ב' | הרב קוק 27 | החשמונאים 19 | ריינס 22 | בית הלל 21 | בית שמאי 35 | מודיעין 8 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| גוש | 6341 | 6341 | 6552 | 6551 | 6551 | 6551 | 6551 | 6341 |
| חלקה | 114/1 | 187 | 231 | 181 | 342 | 55 | 110 | 130 |
| תאריך עסקה | 19/01/2023 | 18/09/2023 | 12/10/2023 | 15/07/2024 | 01/08/2024 | 20/07/2025 | 14/12/2025 | 06/01/2026 |
| מחיר | 5,345,000 ₪ | 5,150,000 ₪ | 5,000,000 ₪ | 4,850,000 ₪ | 4,700,000 ₪ | 6,900,000 ₪ | 5,500,000 ₪ | 4,800,000 ₪ |
| בניכוי הריסה ופינוי | 100,000 ₪ | 100,000 ₪ | 100,000 ₪ | 100,000 ₪ | 100,000 ₪ | 100,000 ₪ | 100,000 ₪ | 100,000 ₪ |
| יתרה לקרקע | 5,245,000 ₪ | 5,050,000 ₪ | 4,900,000 ₪ | 4,750,000 ₪ | 4,600,000 ₪ | 6,800,000 ₪ | 5,400,000 ₪ | 4,700,000 ₪ |
| שטח מגרש לחישוב זכויות במ"ר | 410 | 353.5 | 404 | 348.5 | 380.5 | 567 | 571 | 363 |
| שטח מבונה קומת קרקע | 123 | 106.05 | 121.2 | 104.55 | 114.15 | 170.1 | 171.3 | 108.9 |
| מקדם | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| שטח מבונה קומה א' | 123 | 106.05 | 121.2 | 104.55 | 114.15 | 170.1 | 171.3 | 108.9 |
| מקדם | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| שטח מרתף כולל חניה ומחסן | 123 | 106.05 | 121.2 | 104.55 | 114.15 | 170.1 | 171.3 | 108.9 |
| מקדם | 0.55 | 0.55 | 0.55 | 0.55 | 0.55 | 0.55 | 0.55 | 0.55 |
| שטח בריכה | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 0 | 25 | 20 |
| מקדם | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.35 | 0.35 |
| שטח יתרת חצר | 267 | 227.45 | 262.8 | 223.95 | 246.35 | 396.9 | 374.7 | 234.1 |
| מקדם | 0.25 | 0.25 | 0.25 | 0.25 | 0.25 | 0.25 | 0.25 | 0.25 |
| סה"כ שטח מבונה אקווי' | 387.40 | 334.29 | 381.76 | 329.59 | 359.67 | 532.98 | 539.24 | 343.22 |
| **שווי מ"ר מבונה** | **13,539 ₪** | **15,107 ₪** | **12,835 ₪** | **14,412 ₪** | **12,790 ₪** | **12,758 ₪** | **10,014 ₪** | **13,694 ₪** |

לאור הנתונים לעיל, ובהתאמה למיקום, מאפייני הנכס ולמועד הקובע, קובע שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה של 11,500 ₪ למועד הקובע.

תחשיב המשיבה לתכנית 553-1170752:

| | |
|---|---|
| שטח בריכה אפקטיבי במ"ר | 25 |
| מקדם תוספת שווי | 0.035 |
| שווי מ"ר מבונה | 11,500 ₪ |
| השבחה | 10,063 ₪ |
| היטל השבחה (50%) | 5,031 ₪ |

12.2. **עמדת המבקש:**

להלן עיקרי עמדת שמאי המבקש, מר יעקב טל תמם:

ניצול מיטבי של זכויות הבניה:

בהתאם לערר תא/85123/17 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' מזין אורי (פורסם בנבו 03/03/2019), נקבע כי בחישוב היטל השבחה במימוש של מכר, הובא בחשבון בינוי זהה בשתי הקומות.

הפחתה בגין פחת תכנוני - חלקה צרה וארוכה:

אורך המגרש הנדון 52 מ' ורוחבו כ - 11.5 מ'.

לפי הוראות התכנית, קו הבנין הקדמי דרומי הינו 5 מ' וקו הבנין הקדמי מערבי הינו 8 מ', לכן



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

נותרו כ - 6 מ' רוחב לתכנון הבית לכל אורכו ומתקבל בית צר וארוך, המהווה אתגר תכנוני ומשפיע כמעט על כל היבט הבינוי.

בהתאם להכרעה של השמאי המכריע מר יעקב פז בגוש 6551 חלקה 94, בה קיים מגרש דומה בו ההעמדת הבינוי היתה נוחה יותר מהנכס הנישום, בה נקבעה הפחתה של 5% בגין פחת תכנוני עקב צורת המגרש.

לאור האמור לעיל, קובע שמאי המבקש מקדם פחת תכנוני של 0.9.

ערכי שווי:

שמאי המבקש מקבל את שווי מ"ר מבונה שקבע שמאי המשיבה לתכנית 553-1170752 בסך של 11,500 ₪.

לקביעת ערכי השווי ליתר התכניות מציג שמאי המבקש טבלה מרכזת של החלטות שמאים מכריעים בסביבה ולפיהן קובע שווי מ"ר מבונה.

להלן טבלה מרכזת של החלטות שמאים מכריעים:

| שמאי/ת מכריע/ה | גוש וחלקה | כתובת | שווי מ"ר מבונה | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | רש/679 | רש/754 | רש/1/754 |
| יהודה פלד | 6551/178 | החשמונאים 14 | 2,200 ₪ | 3,200 ₪ | 8,500 ₪ |
| מישל אשור | 6551/101 | בית הלל 20 | 2,300 ₪ | 3,400 ₪ | 8,600 ₪ |
| ארנון גולדברג | 6551/224 | בית הלל 31 | 2,300 ₪ | 3,500 ₪ | 8,600 ₪ |
| רמה מאור | 6551/356 | ריינס 10 | 2,300 ₪ | 3,500 ₪ | 9,000 ₪ |
| דנה שיחור | 65551/141 | שמואל הנגיד 71 | 2,300 ₪ | 3,400 ₪ | 8,700 ₪ |
| אלי כהן | 6551/339 | מלכים 68 | 2,300 ₪ | 3,500 ₪ | 8,500 ₪ |
| אווילין שמאמא דודזון | 6551/85 | יהודה הנשיא 85 | 2,200 ₪ | 3,300 ₪ | 8,500 ₪ |

בהתאם לאמור לעיל, קבע שמאי המבקש את ערכי השווי הבאים:

| תכנית | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|
| רש/679 | 2,200 ₪ |
| רש/754 | 3,400 ₪ |
| רש/1/754 | 8,600 ₪ |

תכנית רש/679, מועד קובע 11/02/1994:

שמאי המבקש מסכים עם שמאי המשיבה לתחשיב ההשבחה לענין תוספת שטח פרגולה של 25 מ"ר במקדם 0.05.

התכנית מתירה הקמת בריכת שחיה בחלקה, אך בשנות ה - 90 לא היה מקובל לבנות בריכות שחיה, במיוחד לאור העובדה כי השכונה הוכרזה כשכונת שיקום בעלת מאפיינים סוציו אקונומים נמוכים, לכן התרת הבריכה אינה משביחה.

לחיזוק עמדתו מציג שמאי המבקש ריכוז החלטות שמאים מכריעים בענין:

| שמאי/ת מכריע/ה | גוש/חלקה | כתובת | תאריך | קביעה |
|---|---|---|---|---|
| אווילין שמאמא דודזון | 6551/85 | יהודה הנשיא 85 | 07/02/2022 | אין השבחה נכון למועד הקובע |
| ארנון גולדברג | 6551/224 | בית הלל 31 | 21/11/2023 | אין השבחה נכון למועד הקובע |
| רמה מאור | 6551/356 | ריינס 10 | 27/09/2020 | אין השבחה נכון למועד הקובע |
| אלי כהן | 6550/44 | שבי ציון 16 | 05/01/2020 | אין השבחה נכון למועד הקובע |



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

תחשיב המבקש לתכנית רש/679:

| מהות | סה"כ |
|---|---|
| תוספת שטח פרגולה אפקטיבי | 25 |
| מקדם אקוי' בגילום שטח חצר | 0.05 |
| סה"כ תוספת שטח אקוי' | 1.25 |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ 2,200 |
| מקדם פחת תכנוני | 0.9 |
| השבחה | ₪ 2,480 |
| היטל השבחה (50%) | ₪ 1,240 |

תכנית רש/754, מועד קובע 26/07/1999:

מצב קודם:

בהתאם להחלטת השמאי המכריע דכאן, בגוש 10041 חלקה 296, ברחוב הערבה 14 חדרה, ניתן מקדם שוליות של 0.7 לשטח מעל 160 מ"ר.

מצב חדש:

במסגרת התכנית הותרו זכויות בניה של 60% משטח המגרש הכוללות 23 מ"ר לחדר על הגג, בסה"כ 319.6 מ"ר בשתי קומות.

בחלוקה לשתי קומות זהות, מתקבל בכל קומה 159.8 מ"ר, הובא בחשבון מקדם שוליות 0.7 לשטח העולה על 160 מ"ר, כפי שניתן במצב הקודם.

תוספת זכויות במרתף:

מצב קודם:

שמאי המבקש מאמץ את המקדם למרתף בגובה של 2.2 שקבע שמאי המשיבה של 0.4. יחד עם זאת, טוען המבקש כי לשטח מרתף של עד 50 מ"ר יש ליתן מקדם שוליות של 0.9 ולשטח מרתף בין 50 מ"ר ל - 100 מ"ר מקדם שוליות של 0.8, בהתאם להחלטת השמאי המכריע דכאן, בגוש 6727 חלקה 230, רחוב טנובים 16 יהוד - מונוסון.

שטח המרתף הובא בניכוי שטח ממ"ד ובסה"כ שטח מרתף 91.11 מ"ר.

מצב חדש:

במצב החדש הותר מרתף בשטח קונטור קומת הקרקע בשטח של 159.8 מ"ר ובגובה 2.4 מ'.

בהתאם להחלטות של השמאי המכריע דכאן שנוהג ליתן מקדם למרתף בגובה 2.4 מ' של 0.5, ניתן מקדם 0.5 למרתף עד גובה 2.5 מ'. כמו כן ניתן מקדם שוליות של 0.7 לשטחי מרתף מעל 100 מ"ר.

מכיוון שנהוג להקים ממ"ד בקומת המרתף, הובא בחשבון שני מצבי התכנון ממ"ד בשטח 12 מ"ר ובסה"כ שטח המרתף במצב החדש 147.8 מ"ר.

דחיה למרתף:

הנכס נבנה בשנות החמישים, בשנת 1958 ניתן היתר לתוספת והרחבה של הנכס. בהתאם לכך הובא בחשבון כ-50 שנה לתום החיים הכלכליים, משמע עד שנת 2008. בהתאם לכך ניתן מקדם דחיה להקמת מרתף של 9 שנים ממועד התכנית.

חדר גג:

במצב הקודם ניתן להקים חדר גג בשטח של 41 מ"ר (40% מקומה א') ובמצב החדש זכויות הבניה



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

לחדר גג 23 מ"ר.

שטחי שירות:

מצב קודם הותרה מרפסת שירות של 4 מ"ר ואילו במצב החדש הותרו 15 מ"ר שטחי שירות, שחולקו באופן שווה בין שתי הקומות.

במצב הקודם ניתן לבנות חניה של 15 מ"ר לעומת המצב החדש שבו הותר שטח חניה של 30 מ"ר.

<u>תחשיב המבקש לתכנית רש/754</u>:

| **<u>מצב קודם</u>** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **מהות** | **אחוז בניה** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקוי'** | **דחיה** | **שוליות** | **שטח אקוי'** |
| קרקע | 18% | 102.78 | 1 | | | 102.78 |
| קומה א' עד 160 מ"ר | 10% | 57.22 | 1 | | | 57.22 |
| קומה א' - השלמה | 8% | 45.56 | 1 | | 0.7 | 31.89 |
| מרפסת שירותים | | 4 | 0.75 | | | 3 |
| חדר גג | | 41.11 | 0.7 | | | 28.78 |
| מרתף | עד 50 מ"ר | 50 | 0.4 | 0.59 | 0.9 | 10.65 |
| מרתף שולי | בין 50 מ"ר ל-100 מ"ר | 40.78 | 0.4 | 0.59 | 0.8 | 7.72 |
| פרגולות | | 25 | 0.3 | | | 7.50 |
| בריכה | | 25 | 0.35 | | | 8.75 |
| חניה | | 15 | 0.35 | | | 5.25 |
| חצר | | 399.22 | 0.25 | | | 99.81 |
| סה"כ שטח אקוי' במצב החדש | | | | | | 363.35 |
| **<u>מצב חדש</u>** | | | | | | |
| קרקע עד 160 מ"ר | 28% | 159.88 | 1 | | | 159.8 |
| קומה א' מעל 160 מ"ר | 28% | 159.88 | 1 | | 0.7 | 111.86 |
| חדר גג | | 23 | 0.7 | | | 16.1 |
| שירות | | 15 | 0.5 | | | 7.5 |
| מרתף | עד 50 מ"ר | 50 | 0.5 | 0.59 | 0.9 | 13.32 |
| מרתף | בין 50 מ"ר ל-100 מ"ר | 50 | 0.5 | 0.59 | 0.8 | 11.84 |
| מרתף | מעל 100 מ"ר | 47.8 | 0.5 | 0.59 | 0.7 | 9.9 |
| פרגולות | | 25 | 0.3 | | | 7.5 |
| בריכה | | 25 | 0.35 | | | 8.75 |
| חניה | | 30 | 0.35 | | | 10.50 |
| חצר | | 323.7 | 0.25 | | | 80.93 |
| סה"כ שטח אקוי' במצב החדש | | | | | | 438 |
| סה"כ תוספת שטח אקוי' | | | | | | 74.14 |
| שווי מ"ר מבונה | | | | | | ₪ 3,400 |
| מקדם פחת תכנוני | | | | | | 0.9 |
| השבחה | | | | | | ₪ 227,000 |
| היטל השבחה (50%) | | | | | | ₪ 113,500 |

<u>תכנית רש/1/754, מועד קובע 27/07/2017</u>:

המבנה הגיע לתום חייו הכלכליים ולכן הובא בחשבון כי במועד הקובע הקרקע רקה ופנויה.

בהתאם להחלטת השמאי המכריע דכאן בגוש וחלקה 6415/656/4, רח' המתנחלים 13 רמת השרון, הובא בחשבון לשטח המרתף בגובה 3 מ', מקדם של 0.6.



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

תחשיב המבקש לתכנית רש/1/754:

| מצב קודם | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקוי'** | **שוליות** | **שטח אקוי'** |
| קרקע עד 160 מ"ר | 159.88 | 1 | | 159.8 |
| קומה א' מעל 160 מ"ר | 159.88 | 1 | 0.7 | 111.86 |
| חדר גג | 23 | 0.7 | | 16.1 |
| שירות | 15 | 0.5 | | 7.5 |
| מרתף | 50 | 0.5 | 0.9 | 22.5 |
| מרתף | 50 | 0.5 | 0.8 | 20 |
| מרתף | 47.8 | 0.5 | 0.7 | 16.73 |
| פרגולות | 25 | 0.3 | | 7.5 |
| בריכה | 25 | 0.35 | | 8.75 |
| חניה | 30 | 0.35 | | 10.50 |
| חצר | 323.7 | 0.25 | | 80.93 |
| סה"כ שטח אקוי' במצב החדש | | | | 462.17 |
| **מצב חדש** | | | | |
| קרקע עד 160 מ"ר | 159.88 | 1 | | 159.8 |
| קומה א' מעל 160 מ"ר | 159.88 | 1 | 0.7 | 111.86 |
| חדר גג | 23 | 0.7 | | 16.1 |
| שירות | 15 | 0.5 | | 7.5 |
| מרתף | 50 | 0.6 | 0.9 | 27 |
| מרתף | 50 | 0.6 | 0.8 | 24 |
| מרתף | 47.8 | 0.6 | 0.7 | 20.08 |
| פרגולות | 25 | 0.3 | | 7.5 |
| בריכה | 25 | 0.35 | | 8.75 |
| חניה | 30 | 0.35 | | 10.50 |
| חצר | 323.7 | 0.25 | | 80.93 |
| סה"כ שטח אקוי' במצב החדש | | | | 474.01 |
| סה"כ תוספת שטח אקוי' | | | | 11.85 |
| שווי מ"ר מבונה | | | | ₪ 8,600 |
| מקדם פחת תכנוני | | | | 0.9 |
| השבחה | | | | ₪ 91,700 |
| היטל השבחה (50%) | | | | ₪ 45,850 |

תכנית 553-1170752, מועד קובע 03/12/2025:

שמאי המבקש מקבל את תחשיב המשיבה לתכנית זו מלבד מקדם לפחת תכנוני.

תחשיב המבקש לתכנית 553-1170752:

| | |
|---|---|
| שטח בריכה אפקטיבי במ"ר | 25 |
| מקדם תוספת שווי | 0.035 |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ 11,500 |
| מקדם פחת תכנוני | 0.9 |
| השבחה | ₪ 9,100 |
| היטל השבחה (50%) | ₪ 4,550 |



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

12.3. **<u>תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>**:

<u>התייחסות למקדם הפחתה בגין צורת המגרש</u>:

הטענה למקדם הפחתה בגין צורת המגרש, נטענה בעלמא וללא כל ביסוס המוכיח כי מגרשים דומים נמכרים בכ - 10% פחות.

אף ההפחתה של 5% בהחלטת השמאי המכריע מר יעקב פז, אליה הפנה המבקש ניתנה ללא כל ביסוס. יש לציין כי שכונת מורשה כוללת מגרשים רבים בעלי מאפיינים דומים ועד היום לא ניתנה קביעה דומה אצל שמאים מכריעים אחרים.

<u>התייחסות לערכי השווי</u>:

שמאי המבקש מסתמך על שווים שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים סלקטיביות בלבד ומתעלם מהחלטות רבות נוספות שהוצגו בשומת המשיבה וכן לניתוח עסקאות לקרקע, מהן מתקבלים ערכי שווי גבוהים משמעותית.

<u>התייחסות להשבחה מתכנית רש/679</u>:

איני מסכים עם הטענה כי הזכות להקמת בריכת שחיה אינה משביחה.

עצם העובדה שבאמצע שנות ה - 90 יזמו תכנית בכל רחבי העיר המאפשרת בריכות שחיה, מצביעה כי היה ביקוש לבריכות במועד הקובע.

לבריכות שחיה תרומה רבה לשווי בייחוד במקום יוקרתי כמו רמת השרון. קונה סביר יעדיף לשם יותר בכדי לגור בבית עם בריכה.

במועד הקובע אנו כ - 3 שנים לאחר סיום ההכרזה על שכונת שיקום.

השימוש המיטבי בנכס נכון למועד הקובע הוא ניצול זכויות הבניה לבריכה שזמין למימוש מיידי.

שמאי המבקש מפנה למס' החלטות שמאים מכריעים בהן לא חיובה השבחה בגין מרכיב זה.

ראשית, ההחלטות ברח' שבי ציון 16 ורח' החשמונאים 31, אינן רלוונטיות מכיוון שמדובר ביעוד אחר שאינו זכאי לבריכת שחיה.

נותרו שתי החלטות בהן לא חייבו בגין מרכיב זה, לעומת החלטות רבות אחרות בהן כן חויב מרכיב הבריכה בהשבחה, כפי שמפורט בשומת המשיבה.

<u>התייחסות להשבחה מתכנית רש/754</u>:

<u>מקדם דחיה לניצול הזכויות</u>:

איני מסכים עם תקופת החיים הכלכליים בה נקט שמאי המבקש.

ישנם מס' גורמים המשפיעים על יתרת החיים הכלכליים:

- היחס בין השטח הבנוי בפועל לבין שטח זכויות הבניה.
- רמת המחירים לקרקע בסביבה.
- נגישות להריסה.
- פחת תכנוני קיים.
- רמת הבניה של הבנין המקורי ומצבו הפיזי של המבנה הקיים.

כאשר בוחנים את הגורמים לעיל לשנת 1999, השימוש המיטבי הוא הריסת המבנה וניצול מלוא זכויות הבניה.

ערב אישור התכנית, בית המגורים מנצל כ-25% מזכויות הבניה הניתנות לניצול ומונע ניצול



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

זכויות בניה נוספות ולאחר אישור התכנית, בית המגורים מנצל רק כ - 17% מהזכויות הניתנות לניצול.

המועד הקובע הינו כעשור לאחר ביטול ההכרזה על שיקום שכונות, רמת המחירים בסביבה לקרקע גבוהות ביחס למרבית הערים בסביבה, מה שמגדיל את הכדאיות בהריסת הקיים וניצול מלוא זכויות הבניה.

קיימת נגישות להכנסת כלים לצורך הריסה.

נצברו פחתים תכנוניים רבים בנכס הנובעים משינוי הטעים בשוק נכון למועד הקובע, כמו גם פחת טבעי והתיישנות של מערכת החשמל והאינסטלציה.

<u>היתרים בסביבה</u>:

העובדה כי עד היום קיימים מבנים שטרם נהרסו לא מעיד כי זהו השימוש המיטבי, מניתוח היתרי בניה בשכונת "מורשה", עולה כי בשנות השמונים והתשעים היתה קיימת מגמה של הריסת מבנים קיימים והקמת בתים חדשים תוך ניצול מלוא זכויות הבניה, מה שמעיד על כדאיות כלכלית להריסה ובניה מחדש.

<u>תקופת חיים כלכליים</u>:

המבקש מציג טבלה מרכזת של החלטות שמאים מכריעים בהן נקבע אורך חיים כלכלי וטוען כי מה שנקבע בשומתו סביר ודומה לתכנון בסביבה.

לכן, השימוש המיטבי במועד הקובע הוא הריסת הקיים וניצול מלוא זכויות הבניה ללא מקדמי התאמה ודחיה.

<u>מקדם שוליות</u>:

מקדם השוליות שבו נקט שמאי המבקש בלתי סביר. ראשית המבקש לא הציג אסמכתאות למקדם השוליות בו נקט, שנית, רמת השרון הינה אחת מהערים היוקרתיות בישראל (לרבות שכונת מורשה שנחשבת לפחות יוקרתית בעיר), זכויות בניה עיקריות הינן מוצר בעל ביקוש גבוה, זהו מוצר במחסור ובסביבה ככל שהנכס גדול יותר, כך הוא יותר אטרקטיבי.

השוליות הגבוהה גורמת לכפל הפחתות, כלומר נתוני ההשוואה כבר מגלמים רמה מסוימת של שוליות ואין להפחית שוליות זו פעמיים.

שמאי המשיבה מציין מס' החלטות שמאים מכריעים למגרשים בשכונת מורשה שדומים במאפייני הגודל שלהן לנכס הנדון, בהן נקבע שאין שוליות או שקיימת שוליות של כ - 10% או לכל היותר 20% על תוספת השטחים מתכנית רש/754.

<u>מקדם אקוי' לחדר גג</u>:

שמאי המבקש מביא בחשבון בינוי בשתי קומות בשטח שווה, עם חדר יציאה לגג, כתוצאה מבינוי זה, מתקבל חדר יציאה לגג ומרפסת גג ולא חדר גג בחלל גג רעפים.

לכן המקדם האקוי' בו נקט שמאי המבקש של 0.7 אינו מתאים ויש להביא שטח זה במקדם 1 בתוספת שווי מרפסת הגג.

**13. <u>עיקרי הנושאים והשנויים במחלוקת</u>:**

- ערכי שווי.
- מקדם הפחתה בגין צורת המגרש.



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

- ניצול מיטבי של זכויות בניה.
- השבחה לתכנית רש/679.
- מקדם דחיה לניצול זכויות מתכנית רש/754.
- שוליות לשטחים עיקריים.
- מקדמי שווי ושוליות למרתף.
- מקדם חדר על הגג - תכנית רש/754 מצב חדש.
- השבחה לתכניות רש/1/574 ו - 1170752 - 553

## 14. החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

14.1. ערכי שווי:

להלן ערכי השווי שקבעו שמאי הצדדים:

| מהות | מועד קובע | המשיבה | המבקש |
|---|---|---|---|
| רש/679 | 11/02/1994 | 2,400 ₪ | 2,200 ₪ |
| רש/754 | 26/07/1999 | 3,500 ₪ | 3,400 ₪ |
| רש/1/754 | 27/07/2017 | 9,000 ₪ | 8,600 ₪ |
| 553-1170752 | 03/12/2025 | 11,500 ₪ | 11,500 ₪ |

שמאי המשיבה הציג החלטות שמאים מכריעים ועסקאות רבות מהסביבה, לעומתו שמאי המבקש הסתמך על 7 החלטות שמאים מכריעים בלבד.

**החלטה:**

מבחינת נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים אני מוצא לנכון כי ערכי השווי שקבע שמאי המבקש הינם על הצד הנמוך ואני מאמץ את ערכי השווי שקבע שמאי המשיבה.

כמו כן אני מאמץ את הסכמת הצדדים לשווי מ"ר מבונה לתכנית 553-1170752.

14.2. מקדם הפחתה בגין צורת המגרש:

שמאי המבקש טוען כי מפאת קווי הבנין מתכנית רש/6, הקובעים קו בנין קדמי דרומי של 5 מ' וקו בנין קדמי מערבי של 8 מ', נוצר תכנון לבית צר וארוך, לפי רוחב של כ -11 מ' ואורך של 52 מ' ולכן קבע מקדם הפחתה לבינוי של 0.9. לעומתו שמאי המשיבה טוען כי אין להביא בחשבון הפחתה מכיוון שלא הוכח כי מגרשים צרים וארוכים נמכרים ב - 10% פחות ממגרשים אחרים. בנוסף טוען שמאי המשיבה כי עסקאות ההשוואה מתבססות על מגרשים בעלי מאפיינים דומים ולכן גם אם קיימת הפחתה, היא מגולמת בשווים שנקבעו.

**החלטה:**

התכנית מסמנת את החלקה בבינוי של שתי יח"ד, את קווי הבנין יש למדוד מגודל החלקה ולא מגודל המגרש.

רוחב החלקה כ - 23 מ' ואורכה כ - 51 מ', זכויות הבניה בקומה אחת 20%, לכן נותר שטח של כ - 555 מ"ר (אורך כ - 37 מ' ורוחב כ - 15 מ') הפנויים לבניה.

לאחר תכנית רש/6 אושרה תכנית רש/210א' בשנת 1971, ששינתה את קווי הבנין.



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

אני לא מוצא כי קווי הבנין גרמו לבינוי צר וארוך כפי שטוען שמאי המבקש ולכן לא אביא בחשבון מקדם הפחתה לבינוי.

14.3. ניצול מיטבי של זכויות בניה:

שמאי המשיבה טוען כי בחישוב היטל השבחה במכר, יש להביא בחשבון בינוי זהה בשתי הקומות, לעומתו שמאי המשיבה לא ביצע הבחנה זו.

**החלטה:**

אני מקבל את הנחת העבודה של המבקש כי הבינוי המיטבי העיקרי הינו בשתי קומות שוות מעל הקרקע.

14.4. השבחה לתכנית רש/679:

התכנית מפשרת הקמת בריכת שחיה בבית חד או דו משפחתי ופרגולה לפי 10% משטח המגרש.

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח בריכה 25 מ"ר במקדם תועלת 0.1 ושטח פרגולה של 25 מ"ר במקדם תועלת של 0.05.

שמאי המבקש מאמץ את דרך התחשיב לענין תוספת שטח הפרגולה אך טוען כי בשנות ה - 90 לא היה מקובל לבנות בריכות שחיה, במיוחד לאור העובדה כי השכונה הוכרזה כשכונת שיקום, לכן לא מתקיימת השבחה בגין הבריכה.

**החלטה:**

אני מקבל את הסכמת הצדדים לענין ההשבחה מתוספת השטח לפרגולה במקדם תועלת של 0.05.

לענין תועלת בריכת השחיה, איני מסכים עם שמאי המשיבה כי עצם העובדה כי יזמו תכנית המאפשרת בריכות שחיה, מצביעה על ביקוש לבריכות שחיה בעיר.

כאמור עד לשנות ה - 90 שכונת מורשה היתה מוגדרת כשכונה לשיקום. מבחינת תצלום אוויר משנת 2005 באתר ה-gis של עיריית רמת השרון, עולה כי בשכונת רוממה לא נתבקשו מס' רב של בריכות שחיה, על אף שעברו 9 שנים אישור התכנית.

אני סבור כי על אף סיום הגדרת השכונה כשכונת שיקום לפני אישור התכנית, ההשפעה עדיין לא מתבטאת בשוק המקרקעין, אני סבור כי עצם אישור התכנית אינו מעיד על השבחה בהכרח.

לכן, אני סבור כי תוספת שטח לבריכה למועד הקובע אינו משביח.

14.5. מקדם דחיה לניצול זכויות מתכנית רש/754:

שמאי המבקש טוען כי נכון למועד הקובע, הבנוי תורם לשווי הנכס וכי החיים הכלכליים של הנכס יסתיימו 9 שנים לאחר המועד הקובע, משמע בשנת 2008, לעומתו שמאי המשיבה טוען כי השימוש המיטבי הינו הריסת הבית הקיים וניצול מלוא זכויות הבניה.

**החלטה:**

ערב אישור תכנית רש/754 בנוי על המגרש בית מגורים בשטח של כ-83.5 מ"ר + 8.55 מ"ר מרפסת מקורה משנות ה-50.

זכויות הבניה במצב הקודם - 205.56 מ"ר שטח עיקרי + כ-41 מ"ר עליית גג + כ-103 מ"ר מרתף + כ-12 מ"ר ממ"ד + 4 מ"ר מרפסת שירות.

השטח הבנוי מהווה כ-25% מסך זכויות הבניה.



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

בהתחשב בשטח המבנה וגילו, זכויות הבניה המאושרות ומצבו הפיזי של הבנוי, אני סבור כי השימוש המיטבי הינו הריסת המבנה הקיים ניצול זכויות הבניה שהותרו. לכן אני לא מקבל את טענת המבקש לדחייה.

14.6. שוליות לשטחים עיקריים:

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם שוליות 0.8 לזכויות הבניה הנוספות מתכנית רש/754, לעומתו שמאי המבקש טוען למקדם שוליות של 0.7 לשטח עיקרי מעל 160 מ"ר.

**החלטה:**

כאמור, עד תחילת שנות התשעים, השכונה היתה תחת ההגדרה של שכונת שיקום. בנוסף, חוזי החכירה מול רשות מקרקעי ישראל היו נהוגים לשטח בנוי של כ - 160 מ"ר.

בהחלטתי בגוש 10041 חלקה 296, קבעתי מקדם 0.7 לשטחים העולים על 160 מ"ר, אמנם מדובר בעיר אחרת אך אני סבור כי מקדם זה מתאים אף כאן.

לכן אני מקבל את טענת שמאי המבקש לשטח שולי מעל 160 מ"ר במקדם 0.7.

14.7. מקדמי שווי ושוליות למרתף:

שמאי המשיבה נקט במקדם 0.4 לשטח מרתף בגובה 2.2 מ' במצב הקודם ובמקדם 0.45 לשטח מרתף בגובה 2.4 מ' במצב החדש, למרתף ראשי עד 18% משטח המגרש (102.78 מ"ר). לתוספת שטח המרתף של 12% משטח המגרש, נקט מקדם שוליות של 0.8.

שמאי המבקש מאמץ את מקדם השווי למרתף במצב החדש אך טוען למקדם שווי למרתף של 0.5 במצב החדש. מקדם השוליות שנטען ע"י המבקש מחולק לשלושה מעגלים, שטח עד 50 מ"ר במקדם 0.9, שטח נוסף של 50 מ"ר במקדם 0.8, ולשטח מרתף העולה על 100 מ"ר מקדם 0.7.

**החלטה:**

אני מסכים עם הצדדים כי תוספת הגובה במרתף מהווה גורם משביח. אני סבור כי התוספת הראשונה מגובה 2.2 מ', משמע 2.4 מ' הינה המשמעותית ביותר ולכן אני מקבל את מקדם השווי למרתף בגובה 2.4 מ' של 0.5 במצב החדש, שקבע שמאי המבקש.

בניית מרתף בשטח של 50 מ"ר אינה בהכרח כלכלית לעומת בניית מרתף בשטח 100 מ"ר.

בנוסף אני סבור כי מקדם שוליות של 0.7 מתאים אף כאן לשטח העולה על תכסית קומת הקרקע במצב הקודם.

14.8. מקדם חדר על הגג - תכנית רש/754 מצב חדש:

שמאי המבקש טוען כי במצב החדש לתכנית רש/754, המקדם לחדר בגג הינו 0.7, לעומתו שמאי המשיבה הביא שטח זה כשטח עיקרי נוסף במקדם 0.8 ואף טען כי מדובר בחדר על הגג הנהנה ממרפסת גג והמקדם הראוי הוא 1 ובנוסף יש להביא בחשבון את שווי המרפסת.

**החלטה:**

בסעיף 1.ב.5 לתקנון תכנית רש/754, פורט כי השטח העיקרי כולל שטח של חדר על הגג אשר שטחו לא יעלה על 23 מ"ר, אני מסכים עם שמאי המשיבה כי ככל ויוקם חדר על הגג הוא יהנה ממרפסת גג נרחבת ולכן, למען הזהירות אני סבור כי יש להתייחס לשטח זה כשטח עיקרי נוסף.



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

14.9. <u>השבחה לתכניות רש/1/574 ו- 553-1170752</u>:

שמאי המבקש חולק בתכניות אלו על מקדם הפחתה לפחת תכנוני, שווי מ"ר מבונה ושוליות, בהן קבעתי לעיל.

<u>תחשיבים</u>:

<u>תכנית רש/679</u>:

| מהות | סה"כ |
|---|---|
| תוספת שטח פרגולה אפקטיבי | 25 |
| מקדם אקווי' בגילום שטח חצר | 0.05 |
| סה"כ תוספת שטח אקווי' | 1.25 |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ 2,400 |
| השבחה | ₪ 3,000 |
| היטל השבחה (50%) | ₪ 1,500 |

תכנית רש/754:

| **<u>מצב קודם</u>** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקווי'** | **מקדם שוליות** | **שטח אקווי'** |
| קרקע | 102.8 | 1 | | 102.78 |
| קומה א' עד 160 מ"ר | 57.2 | 1 | | 57.22 |
| קומה א' - השלמה | 45.5 | 1 | 0.7 | 31.89 |
| מרפסת שירותים | 4 | 0.75 | | 3 |
| חדר גג | 41.1 | 1 | 0.7 | 28.78 |
| מרתף ראשי | 102.8 | 0.4 | | 41.11 |
| פרגולות | 25 | 0.3 | | 7.50 |
| בריכה | 25 | 0.35 | | 8.75 |
| חניה | 15 | 0.35 | | 5.25 |
| חצר | 399.2 | 0.25 | | 99.81 |
| סה"כ שטח אקווי' במצב הקודם | | | | 386.09 |
| **<u>מצב חדש</u>** | | | | |
| עיקרי עד 160 מ"ר | 160 | 1 | | 160.0 |
| עיקרי מעל 160 מ"ר | 182.6 | 1 | 0.7 | 127.8 |
| שירות | 15 | 0.5 | | 7.5 |
| מרתף ראשי | 102.8 | 0.5 | 1 | 51.4 |
| מרתף משני | 68.5 | 0.5 | 0.7 | 24.0 |
| פרגולות | 25 | 0.3 | | 7.5 |
| בריכה | 25 | 0.35 | | 8.8 |
| חניה | 30 | 0.35 | | 10.5 |



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| חצר | 304.7 | 0.25 | | 76.2 |
| סה"כ שטח אקווי במצב החדש | | | | 474 |
| סה"כ תוספת שטח אקוי' | | | | 87.53 |
| שווי מ"ר מבונה | | | | ₪ 3,500 |
| השבחה | | | | ₪ 306,000 |
| היטל השבחה (50%) | | | | ₪ 153,000 |

תכנית רש/1/754 :

| | | | |
|---|---|---|---|
| סה"כ שטח מבונה במרתף 30% משטח המגרש | | | 171.3 |
| שטח ראשי במרתף | | | 102.78 |
| מקדם השבחה למרתף ראשי | 0.1 | | 10.3 |
| שטח משני במרתף | 68.5 | 0.7 | 47.9 |
| מקדם השבחה למרתף משני | 0.1 | | 4.8 |
| סה"כ שטח אקוי' במרתף | | | 15.07 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 9,000 |
| השבחה | | | ₪ 135,700 |
| היטל השבחה (50%) | | | ₪ 67,850 |

תכנית 553-1170752 :

| | |
|---|---|
| שטח בריכה אפקטיבי במ"ר | 25 |
| מקדם תוספת שווי | 0.035 |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ 11,500 |
| השבחה | ₪ 10,063 |
| היטל השבחה (50%) | ₪ 5,031 |



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

**15. <u>החלטה</u>:**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, גוש 6551 חלק מחלקה 110, כדלקמן:

| מהות | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה (50%) |
|---|---|---|---|
| רש/679 | 11/02/1994 | ₪ 3,000 | ₪ 1,500 |
| רש/754 | 26/07/1999 | ₪ 306,000 | ₪ 153,000 |
| רש/1/754 | 27/07/2017 | ₪ 135,700 | ₪ 67,850 |
| 553-1170752 | 03/12/2025 | ₪ 10,062 | ₪ 5,031 |

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com