**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 : 493-2026

לכבוד,

ברודוויץ חיים

ע"י מר אלדד קלה - שמאי מקרקעין. דוא"ל: eldad@eldad-kala.co.il

להלן "המבקשים"

לכבוד,

הועדה המקומית לתו"ב רעננה

ע"י מר גדי דגני ומר בני מבורך ברבי - שמאי מקרקעין. דוא"ל: office@gadi-degani.co.il

להלן "המשיבה"

# החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

**גוש 7655, חלקה 119**

**רחוב מסדה 5**

**שכונת נווה דוד רמז**

**רעננה**

**1. <u>מטרת ההחלטה</u>:**

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 רעננה (להלן: "המשיבה"), לבין ברודוויץ אסתר הדסה וחיים הלל (להלן: "המבקשים"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בנייה מס' 20241484, הכוללת הקלות.

**2. <u>מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים</u>:**

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 14/01/2026, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר גדי דגני ומר בני מבורך ברבי, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת מיום 30/03/2026, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אלדד קלה, 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. <u>המועד הקובע לשומה</u>:**

| <u>מהות/תוכנית</u> | <u>מועד קובע</u> |
|---|---|
| הקלות יום אישור הבקשה להיתר | 28/07/2025 |

**4. <u>פרטי המקרקעין</u>:**

| | | |
|---|---|---|
| מהות הנכס | : | קרקע עליה בנוי בית מגורים חד משפחתי ותיק. |
| גוש | : | 7655. |
| חלקה | : | 119. |
| שטח החלקה הרשום | : | 779 מ"ר. |
| כתובת | : | רחוב מסדה 5, שכונת נווה דוד רמז, רעננה. |
| הזכויות בנכס | : | בעלות. |

**5. <u>ביקור בנכס</u>:**

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי הח"מ, בתאריך 10/04/2026, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

**6. <u>דיון מקצועי</u>:**

בתאריך 18/05/2026 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים.

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

**7. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:**

7.1. <u>תיאור הסביבה</u>:

רעננה היא עיר באזור השרון השייכת מנהלית למחוז מרכז. העיר גובלת בכביש מס' 531, מושב גבעת ח"ן והרצליה בדרום, שטחים חקלאיים והמושבים בצרה ובני ציון בצפון, כביש מס' 4 וכפר סבא במזרח, כביש מס' 20, כפר שמריהו ומושב רשפון במערב.



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

הנכס נשוא השומה ממוקם בשכונת נווה דוד רמז, ברחוב מסדה. שכונת נווה דוד רמז ממוקמת בחלקה המרכזי של העיר רעננה, מצפון לרחוב אחוזה, ממערב לשכונת קריית וייצמן ומזרחית לשכונת לסטר. רחוב מסדה הינו רחוב פנימי ושקט ללא מוצא המסתעף מצפון לרחוב ההסתדרות. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע ותיקה לצד חדשה וכן מבני מגורים בבנייה רוויה. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות המקובלות.

7.2. <u>תיאור החלקה</u>:

שטחה הרשום של חלקה 119 בגוש 7655 הינו 779 מ״ר וצורתה רגולרית דמוית מלבן.
החזית המערבית לרחוב מסדה באורך של כ - 20 מ׳, עומקה כ - 33 מ׳.
על החלקה בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע ותיק המיועד להריסה, הטופוגרפיה בחלקה מישורית.

7.3. <u>תיאור הנכס</u>:

בהתאם לבקשה להיתר מבוקש להרוס את המבנה הקיים ולבנות בית חדש הכולל שתי קומות, קומת מרתף, בריכת שחיה, שתי חניות מקורות ומצללות.

## 8. <u>הזכויות במקרקעין – המצב המשפטי</u>:

8.1. <u>נסחי טאבו</u>:

נסח הטאבו לא הוצג לעיוני, האמור מבוסס על האמור בשומות הצדדים. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, עולים הפרטים כדלקמן:

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 7655. |
| חלקה | : | 119 (מס׳ ישן - 14). |
| שטח החלקה | : | 779 מ״ר. |
| בעלויות | : | ברדוויץ אסתר הדסה וחיים הלל, בחלקים שווים. |
| הזכויות בנכס | : | בעלות. |
| הערות | : | נרשמה הערה בדבר העברה לזרים לפי סעיף 4 יט׳ לחוק רשות מקרקעי ישראל תש״ך-1960, לטובת מדינת ישראל. |

## 9. <u>מצב תכנוני</u>[1]:

9.1. <u>תוכנית רע/2000</u>, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 3813 מיום 08/11/1990, תוכנית מתאר מקומית לרעננה שמטרתה היא לקבוע הוראות בעניינים המפורטים בסעיף 63 לחוק התו״ב. התוכנית מסווגת את החלקה ביעוד ״מגורים א׳״.

הוראות בנייה

| | | |
|---|---|---|
| שטח מגרש מינימלי | : | 750 מ״ר או 500 מ״ר. |
| אחוזי בנייה | : | 35% לקומה, סה״כ 50%. |
| קומות | : | 2. |
| מס׳ יח״ד | : | 2 יח״ד למגרש 750 מ״ר, 1 יח״ד למגרש 500 מ״ר. |

1. התוכניות המצוינות ורמת פירוט המפורט חלקיים בלבד ובהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בין הצדדים, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני בכתב וחתום 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

קווי בניין : צדדים 3 מ', אחורי 6 מ'.

9.2. תכנית רע/292/1 א', שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 4719 מיום 06/01/1999, מטרתה לקבוע הוראות בדבר בניית גג, בניה על הגג ו/או בחלל הגג בבנייני מגורים.

להלן הוראות בניה בחללי גגות רעפים:

- היטל גג הרעפים יכסה לפחות 60% משטח הגג.
- שיפוע גג הרעפים לא יפחת מ - 40%, ולא יעלה על 50%.
- שטח מבונה בחלל הגג אשר גובהו ממפלס רצפת החלל ועד התקרה עולה על 1.8 מ', ייחשב כשטח עיקרי בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בכל תכנית, ולא יעלה על 10% משטח המגרש.
- לא יעלה גובהו הכולל של הבניין מפני רצפת הכניסה הראשית ועד לנקודה הגבוהה ביותר ברכס הגג על 9 מ' או עד גובה הבניין הקיים, לפי הנמוך מבין השניים.

9.3. תכנית רע/284/1/ב', שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ 5119 מיום 14/10/2002, מטרתה לקבוע הוראות בדבר תוספת ותיקונים לתכנית רע/284/1/א' - בניית מרתפים.

הוראות הבנייה:

- גובה המרתף לא יעלה על 2.5 מ'.
- גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1 מ' מהגובה המתוכנן למפלס פני הקרקע, כל קירותיו יהיו שקועים בקרקע עד לגובה הנ"ל. קיר המרתף הגובל בחניה תת קרקעית יחשב לקיר שקוע בקרקע.
- ניתן לבנות "חצרות אנגליות" סביב החלונות. מפלס רצפת החצר תהיה גבוהה לפחות ב - 0.5 מ' ממפלס רצפת המרתף.
- המרתף יותר להתקין מתקן לסילוק שפכים.
- המרתף ישמש לשטחי שירות בלבד.

9.4. תכנית רע/3000, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 7237 מיום 30/06/2016, תכנית המתאר הכוללנית לעיר רעננה, מתווה עקרונות ומדיניות ארוכת טווח לתכנון ופיתוח העיר, להצערת העיר ולהבטחת הטרוגניות חברתית - כלכלית ליעד אוכלוסייה של כ - 120,000 עד לשנת היעד 2035. החלקה מסווגת כ"מתחם מגורים בבניה נמוכה טבעת תיכונה", אזור התייחסות 105.

9.5. תכנית 416-1130467 (רע/מ/400/א' - תכנית בריכות), שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 12641 מיום 11/08/2024, מטרתה לקבוע את המסגרת התכנונית להקמת בריכות שחיה פרטיות ובריכות זרמי אוויר ומים (ג'קוזי) באזורי המגורים לסוגיהם ברחבי העיר.

הוראות בנייה - מגרשים צמודי קרקע

- מיקום הבריכה: תתאפשר הקמת בריכה בתחום המבנה ו/או החצר.
- עומק הבריכה: לא יעלה על 1.5 מ' מהקרקעית עד למפלס שפת הבריכה.
- שטח הבריכה: שטח של עד 10% משטח המגרש לחישוב זכויות ולא יותר מ - 50 מ"ר.
- קווי בניין: קו בניין לבריכה לא יפחת מ - 1.0 מ' מגבולות המגרש.

9.6. בקשה להיתר מס' 2025011, מתאריך 28/07/2025, כמפורט בפרק 10.



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

## 10. רישוי:

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון ובהתאם לפרוטוקול החלטות מישיבה מספר 2023014, מאתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב רעננה נמצאו המסמכים הבאים:

בקשה להיתר בניה מס' 20241484, תיק בניין מס' 3916, מיום 28/07/2025 מישיבה ועדת משנה מס' 2025011.

מהות הבקשה:

הריסת מבנה קיים ובניית בית חדש - קוטג' הכולל: שתי קומות, קומת מרתף, בריכת שחיה, שתי חניות מקורות, מצללות, עבודות פיתוח ושטח גדרות.

פירוט הבקשה:

**מרתף**: הקומה כוללת מעלית פנימית, ממ"ד, חלוקה לחדרים, פטיו.

**קרקע**: הקומה כוללת מעלית פנימית, מטבח, חדר משפחה, חדר עבודה, חדר אורחים, חדרי רחצה ושירותים, מצללה מערבית.

**קומה א'**: הקומה כוללת מעלית פנימית, חדרי מגורים, חדר אורחים, חדרי שירותים ורחצה, ג'קוזי ע"ג מרפסת הגג הצפונית, מרפסת גג לא מקורה מערבית, מרפסת קונזולית מזרחית לא מקורה ופרגולה מזרחית.

**תכנית גגות**: מבוקש גג רעפים אדום במפלס 9.00+ וגגות שטוחים במפלס 7.70+.

**בתחום המגרש**: הקמת בריכת שחיה, שטחי גינון ומשטחים מרוצפים בריכת נוי בכניסה לבית בעומק 15 ס"מ, פינת ישיבה מונמכת ובהיקפה בריכת נוי בעומק 15 ס"מ, שער הזזה כנף על כנף לרכבים, שער כניסה להולכי רגל, בניית גומחות לאשפה, גז, מים ושמל ותקשורת. שטחי גינון ומשטחים מרוצפים.

פירוט ההקלות:

1. הקלה בקו בניין קדמי מערבי 0.0 מ' לצורך הקמת חניה בקירוי קל, על פי תקנה 4 (1)א' לתקנות סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002.
2. הקלה 5.91% בניה משטח המגרש היחסי של המבקש, שהינו 779 מ"ר, דהיינו 55.9% במקום 50% המותרים עפ"י תכנית רע/2000.
3. הקלה 10% בקו בניין צדדי דרומי 2.7 מ' במקום 3.0 מ' על פי תקנה 2 6(א) לפי תכנית רע/2000.

להלן שטחי הבנייה בהתאם לתכנית הבקשה להיתר:

| קומה | עיקרי | שירות | | | | | אחר | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה | מערכות טכניות ומ. שירות | מרתף | חניה | סה"כ שירות | שטח מרוצף | מצללה | בריכת שחיה |
| מרתף | | 28.96 | 6.98 | 226.81 | | 262.75 | | | 46.8 |
| קרקע | 238.71 | | | | 39.99 | 39.99 | | 14.22 | |
| קומה א' | 196.84 | | | | | | 34.45 | 12.22 | 3.06 |
| סה"כ | 435.55 | 28.96 | 6.98 | 226.81 | 39.99 | 302.74 | 34.45 | 26.44 | 49.86 |

## 11. שומות הצדדים:

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

| מהות | מועד קובע | משיבה | מבקשים |
|---|---|---|---|
| הקלות | 28/07/2025 | 762,173 ₪ | 395,245 ₪ |



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

**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 - הועדה המקומית</u>:**

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר גדי דגני ומר בני מבורך ברבי</u>:

- מהות ההשבחה: הקלה כמותית: תוספת שטח עיקרי של 46.05 מ״ר, הקלה בקווי בניין: שיפור תכנוני לשטח החורג מקווי הבניין, הקלה בקווי בניין לחניה מקורה: שיפור תכנוני לשטח החניה המקורה.
- ערכי שווי: בתאריך 25.09.2024 נמכרה חלקה 119 שבנדון, תמורת 12,125,000 ₪.
בתאריך 30.01.2024 נמכר מגרש בשטח 317 מ״ר (נטו), המהווה מחצית מחלקה 127 בגוש 7655, הכולל בית מגורים (חצי מדו משפחתי), תמורת 4,650,000 ₪.
בהחלטתו של השמאי המכריע מר גיא צדיק בגוש וחלקה 7655/136, נקבע שווי למ״ר מבונה, למועד קובע 01.06.2023, בסך 14,000 ₪.
לאור הנתונים לעיל, ובהתאמה לנכס הנדון ולמועד הקובע הובא בחשבון שווי למ״ר מבונה בסך של 17,000 ₪.
- תחשיב:

| **<u>הקלה כמותית</u>** | |
|---|---|
| תוספת שטח עיקרי | 46.05 |
| שוליות | 0.9 |
| שווי מ״ר מבונה | 17,000 ₪ |
| השבחה | 704,565 ₪ |
| היטל השבחה | 352,283 ₪ |

| **<u>הקלה בקווי בניין</u>** | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח חורג במ״ר** | **מקדם אקוי׳** | **סה״כ** |
| מרתף | 3.438 | 0.5 | 1.719 |
| עיקרי קומת קרקע | 3.438 | 1 | 3.438 |
| עיקרי קומה א׳ | 3.438 | 1 | 3.438 |
| שטח אקוי׳ לחיוב | | | 8.595 |
| מקדם השבחה (שיפור תכנון) | | | 0.15 |
| שווי מ״ר מבונה | | | 17,000 ₪ |
| השבחה | | | 21,917 ₪ |
| היטל השבחה | | | 10,959 ₪ |

| **<u>הקלה בקווי בניין לחניה מקורה</u>** | |
|---|---|
| שטח חניה מקורה החורג מקו בניין | 39.99 |
| מקדם שווי/אקוי׳ לחניה מקורה | 0.35 |
| מקדם השבחה (שיפור תכנון) | 0.15 |



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

| | |
|---|---|
| שווי מ״ר מבונה | 17,000 ₪ |
| השבחה | 35,691 ₪ |
| היטל השבחה | 17,846 ₪ |

**12.2. <u>עמדת המבקשים</u>:**

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשים, מר אלדד קלה</u>:

- לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה אקוויוולנטי, נסקרו שומות מכריעות רלוונטיות בסביבת הנכס, כדלקמן:

| שמאי מכריע | גוש וחלקה | מועד קובע | שווי מ״ר מבונה |
|---|---|---|---|
| עומר סרחאן | 6578/245 | 22/02/2023 | 14,300 ₪ |
| יעקב הלוי | 6578/213 | 19/07/2023 | 13,600 ₪ |
| ארז כהן | 6581/497 | 19/04/2023 | 12,000 ₪ |
| ארנון גולדברג | 7654/227 | 19/09/2023 | 13,500 ₪ |
| בועז ברזילי | 7654/240 | 26/08/2024 | 13,500 ₪ |
| עומר סרחאן | 7654/309 | 21/07/22 | 12,500 ₪ |
| גיא צדיק | 7655/136 | 1/6/2023 | 14,000 ₪ |
| בועז ברזילי | 7655/233 | 17/05/2023 | 12,000 ₪ |
| דוד בריל | 7655/258 | 3/2/2022 | 13,000 ₪ |

- בחינת העסקה בנכס:

| שטח החלקה במ״ר | | | | 779 |
|---|---|---|---|---|
| **מהות** | **זכויות** | **שטח במ״ר** | **מקדם** | **סה״כ מ״ר אקוי׳** |
| זכויות עיקריות | 50% | 390 | 1 | 390 |
| הקלות | 6% | 47 | 0.4 | 19 |
| חניה | | 40 | 0.35 | 14 |
| חלל גג רעפים (עיקרי) | 10% | 78 | 0.8 | 62 |
| מרפסת ק.א | 15% | 117 | 0.25 | 29 |
| ממ״ד | | 24 | 1 | 24 |
| מרתף ללא ממ״ד | 35% | 249 | 0.5 | 125 |
| בריכת שחיה | 10% עד 50 מ״ר | 100 | 0.35 | 35 |
| חצר 65% תכסית - שטח בריכה | | 406 | 0.25 | 102 |
| סה״כ אקוי׳ | | | | 799 |
| תמורה | | | | 12,125,000 ₪ |
| שווי למ״ר אקוי׳ | | | | 15,182 ₪ |

- הוצגה סקירת מגמות מחירי הדיור בעיר רעננה, בהתבסס על נתונים סטטיסטיים שפורסמו באתר מדלן, לצורך בחינת מגמת השוק בתקופה הרלוונטית אשר תומך את קביעות השמאים המכריעים.

על פי הערכים שנקבעו בשומות מכריעות מחירי הדיור ברעננה בשנים 2024 - 2025 נותרו יחסית יציבים, עם ירידה מתונה במהלכן.



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

- בהתאם לנרשם העסקה בנכס שנרכשה לפי מחיר של 15,182 ₪/מ״ר מובנה בתקופה של עסקאות מעטות ע״י עולה חדש היא מהווה מחיר ולא שווי.
- תחשיב הקלה כמותית:

| תיאור | נתון/ערך | ביאור לתחשיב |
|---|---|---|
| שטח החלקה במ״ר | 779 | ללא מחלוקת |
| שטח עיקרי מבוקש | 436.2 | ללא מחלוקת |
| שטח עיקרי מותר (50%) | 389.5 | ללא מחלוקת |
| תוספת שטח עיקרי | 46.7 | ללא מחלוקת |
| שוליות | 0.9 | ללא מחלוקת |
| הפסד מרפסת גג | 0.75 | בהתאם לתכסית 35% וזכויות בניה 50% מתקבל יתרה של 15% לבניית מרפסות בקומה א׳ |
| מקדם התכלות | 0.9 | בהתאם לקביעות שמאים מכריעים |
| שווי מ״ר מבונה | 13,000 ₪ | |
| השבחה | 368,813 ₪ | |
| היטל השבחה | 184,407 ₪ | |

- בהתאם להחלטתה של השמאית המכריעה הגב׳ שושי שרביט שפירא מיום בגוש 6583 חלקה 487 נקבע מקדם מרפסת גג של 0.2 למרפסת בשטח 41 מ״ר.
- בהתאם להחלטת של השמאית המכריעה הגב׳ אוולין דודזון שמאמה בגוש 6581 חלקה 355 נקבע מקדם מרפסת מקורה של 0.7 לצורך חישוב השבחה בגין תוכנית רע/171/1. בנוסף נקבע מקדם 0.25 למרפסות חורגות מקו בניין קדמי.
- תחשיב הקלה בקווי בניין:

| פירוט קומות | שטח חורג במ״ר | מקדם אקוי׳ | סה״כ | ביאור לתחשיב |
|---|---|---|---|---|
| מרתף | 3.438 | 0.5 | 1.719 | ללא מחלוקת |
| עיקרי קומת קרקע | 3.438 | 1 | 3.438 | ללא מחלוקת |
| עיקרי קומה א׳ | 3.438 | 1 | 3.438 | ללא מחלוקת |
| שטח אקוי׳ לחיוב | | | 8.595 | ללא מחלוקת |
| מקדם התכלות | | | 0.9 | בהתאם לקביעות שמאים מכריעים |
| מקדם השבחה (שיפור תכנון) | | | 0.1 | שיפור תכנוני קל במגרש 779 מ״ר |
| שווי מ״ר מבונה | | | 13,000 ₪ | |
| השבחה | | | 10,056 ₪ | |
| היטל השבחה | | | 5,028 ₪ | |

- תחשיב הקלה בקווי בניין לחניה:

| תיאור | נתון/ערך | ביאור לתחשיב |
|---|---|---|
| שטח חניה מקורה החורג מקו בניין | 39.99 | ללא מחלוקת |
| מקדם שווי/אקוי׳ לחניה מקורה | 0.35 | ללא מחלוקת |
| מקדם השבחה (שיפור תכנון) | 0.1 | שיפור תכנוני קל במגרש בשטח 779 מ״ר |
| מקדם התכלות | 0.9 | בהתאם לקביעות שמאים מכריעים |
| שווי מ״ר מבונה | 13,000 ₪ | |
| השבחה | 16,376 ₪ | |
| היטל השבחה | 8,188 ₪ | |



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

**התייחסות שמאי המשיבה לשומה 'אחרת':**

- התכלות הקלות: לדעתנו המקצועית אין מקום לבצע הפחתה זו, שכן שוק המקרקעין באופן כללי אינו מביא בחשבון הבדלים בין זכויות בניה מוקנות בתכנית בנין עיר לבין זכויות המוקנות בהקלה, ולכן אין להביא בחשבון הפחתה כלשהי לזכויות בהקלה.
במקרה הנדון מדובר בבניה חדשה הכוללת הקלות הן לתוספת שטחים מעבר לזכויות המאושרות והן תכנון משופר לבריכה, וזאת בתכנון מודרני ובאיכות בניה משופרת ומשודרגת כמקובל כיום, כך שיש להביא בחשבון כי כלל פרמטרים משפיעים על משך החיים הכלכליים של המבנה שהינו חדש, כך שאין להביא כל מקדם התכלות ואף אם קיים הרי הוא זניח ואינו משפיע על שווי המבנה.
מפנה להחלטתי בגוש וחלקה 6578/213, להחלטת השמאית המכריעה הגב' רינת וויס רביב בגוש וחלקה 7654/24, החלטת השמאי המכריע מר בועז ברזילי בגוש וחלקה 7655/233 והחלטת השמאית המכריעה הגב' שושי שרביט שפירא בגוש וחלקה 6583/487.
בנוסף יש לבחון את השיקולים שיעמדו בפניו הקונה בשוק החופשי/הבעלים בתום חייו הכלכליים של הנכס, כאשר ברור כי לא תהיה כדאיות להרוס את הנכס וזאת בין היתר לאור שטחי הבניה ואפשרויות הניצול אשר אושרו במסגרת ההקלות, כאשר הריסת הנכס תחייב פרסום וחיוב מחדש בגין הקלות אלו, כאשר סביר כי הנ"ל כלל לא יתאפשר בעתיד.
הפסד שטח מרפסת גג: בהתאם לתכנון התקף (תכנית רע/2000) זכויות הבניה הינם 50% בתכסית בניה מרבית של 35%, כאשר לרוב הבניה המקובלת בייעוד זה הינה בניה של 2 קומות זהות (25% לקומה) ללא ניצול מרפסות גג בקומה א' או ניצול מרפסת גג בשטח "קטן"/מוגבל ליחדת ההורית בקומה זו, כאשר במקרה הנדון מבוקש בית דו קומתי בתכסית (עיקרי) של 30.64% בקומת קרקע ו - 25.27% בקומה א', דבר היוצר מרפסת גג "רחבה" בקומה א' בשטח כ- 42 מ"ר. לפיכך במקרה ולא היו מבוקשים תוספת של זכויות בהקלה כמותית, יתרת שטח הגג לא היה מנוצל למרפסת גג, כאשר גם אם כן, תרומת הגג לשווי הנכס הינו זניח ואפסי. לפיכך אין להביא בחשבון הפחתה בגין מרכיב זה.
- הקלה בקווי בניין לחניה מקורה: סוגיה זו נדונה ונבחנה במספר רב של שומות מכריעות בעיר רעננה, ובין היתר במסגרת שומתי בגוש וחלקה 6578/213 ברח' בורוכוב 70 ברעננה, במסגרתה צויין כי נקבע מקדם שווי של 0.35 לחניה מקורה ומקדם השבחה (שיפור תכנון) של 0.15 בגין הקלה בקו בניין.
להלן פירוט מקדמים כפי שנקבעו בשומות מכריעות ברעננה:

| שמאי/ת מכריע/ה | גוש וחלקה | מקדם משוקלל | הערות |
|---|---|---|---|
| יעקב הלוי | 6578/213 | 0.0525 | 0.15 (מקדם השבחה) ×0.35 (מקדם שווי חניה מקורה) |
| עומר סרחאן | 7654/309 | 0.1 | 0.25 (הפסד חצר) ×0.35 (חניה מקורה) |
| יעקב פז | 7655/50 | 0.1 | |
| גבע בלטר | 7654/304 | 0.075 | 0.25 (מקדם השבחה) ×0.3 (מקדם שווי חניה מקורה) |

- הקלה בקווי בניין: מפנה להחלטתי בגוש וחלקה 6578/213, לאור האמור בהחלטתה ובהתחשב באפשרויות הניצול המשופרות שנוצרו עקב אישורה של הקלה זו, הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.15.



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

- ערכי שווי: להלן ניתוח והבהרת לעסקאות ההשוואה:

עסקה בנכס הנדון

| מהות | שטח במ"ר | מקדם אקוי' | שטח אקוי' |
|---|---|---|---|
| מרתף | 194.75 | 0.5 | 97.38 |
| שטח עיקרי | 389.5 | 1 | 389.5 |
| ממ"ד | 24 | 1 | 24 |
| עליית גג | 77.9 | 0.7 | 54.53 |
| בריכה | 77.9 | 0.35 | 27.27 |
| חצר | 494.35 | 0.25 | 123.59 |
| סה"כ שטח אקוי' | | | 716.3 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 16,928 |

שימוש מיטבי הינו בינוי דו משפחתי של 2 קומות זהות (25% לקומה) ללא מרפסות גג.
אין להביא בחשבון פוטנציאל להקלה כמותית. עסקה נערכה 10 חודשים לפני המועד הקובע.

עסקה בגוש וחלקה 7655/127

| מהות | שטח במ"ר | מקדם אקוי' | שטח אקוי' |
|---|---|---|---|
| מרתף | 79.25 | 0.5 | 39.63 |
| שטח עיקרי | 158.5 | 1 | 158.5 |
| ממ"ד | 12 | 1 | 12 |
| עליית גג | 31.7 | 0.7 | 22.19 |
| בריכה | 31.7 | 0.35 | 11.1 |
| חצר | 200.05 | 0.25 | 50.01 |
| סה"כ שטח אקוי' | | | 293.42 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 15,847 |

קיים מבנה בשטח כ - 117 מ"ר הבנוי משנת 1979 אשר אינו תורם לשווי הנכס. אין להביא בחשבון פוטנציאל להקלה כמותית. עסקה בנכס הנדוננערכה כשנה וחצי לפני המועד הקובע.

- גילום זכויות בניה פוטנציאליות הכפופות לאישור הקלה המגולם בעסקאות ההשוואה:
- שמאי המבקשים טוען כי במסגרת ניתוח עסקאות השוואה יש להביא בחשבון זכויות נוספות בהקלה כמותית בהיקף של 6% (לפי 6% במקדם 0.3). טענה זו אינה מגובה באסמכתאות המוכיחות כי אכן התמורה בעסקאות ההשוואה שמפורטות בחוות דעתו הושפעו כתוצאה מהפוטנציאל לקבלת הקלה לתוספת 6% וכן אינה עומדת במבחן המציאות של העסקה בנכס שבנדון. זכויות בהקלה אינן וודאיות וכפופות לפרסום הליך התנגדות והליך שמאות בגין ההשבחה הנובעת מאישור ההקלות, כאשר בנוסף יש להביא בחשבון כי הוועדה המקומית אינה מחויבת לאשר את ההקלות המבוקשות על ידי בעלי הזכויות וכי כל מקרה נבחן לגופו של עניין. לפיכך, לא ניתן לקבוע בצורה חד משמעית כי כל עסקת מכר מגלמת את הפוטנציאל לתוספת שטח עיקרי של 6% בהקלה כמותית, כך שיש לדחות את טענת שמאי המבקשים לעניין זה.



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

- הכרעות שהוצגו בשומת המבקשים: ההכרעות שהוצגו הינם לנכסים במיקומים נחותים ו/או בינוי שונה ונחות ו/או למועדים קובעים ישנים של 2-3 שנים (המצריכים התאמות לזמן, בינוי ומיקום), כמפורט להלן:

ההכרעות של השמאים המכריעים מר עומר סרחאן בגוש וחלקה 6578/245, מר ארנון גולדברג בגוש וחלקה 7654/227 ומר עומר סרחאן בגוש וחלקה 7654/309 הינן לנכסים הממוקמים בגושים ושכונות שונים ולמועדים קובעים של 2-3 שנים לפני המועד הקובע.

ההכרעה של הח"מ בגוש וחלקה 6578/213 הינה לנכס הממוקם בגוש ושכונה שונים, כאשר הנכס ממוקם על רחוב בורוכוב המהווה ציר תנועה ראשי באזור לעומת רח' מסדה שהינו פנימי, ללא מוצא ושקט. בנוסף יש להביא בחשבון התאמה לזמן של שנתיים.

ההכרעה של השמאי המכריע מר ארז כהן בגוש וחלקה 6581/497 הינה לנכס הממוקם בגוש ושכונה שונים, כאשר

מדובר במבנה הכולל 4 קוטג'ים טוריים ובצמוד לגן ציבורי. בנוסף יש להביא בחשבון התאמה לזמן של מעל לשנתיים.

ההכרעה של השמאי המכריע מר בועז ברזילי בגוש וחלקה 7655/233 הינה לנכס הממוקם מול ובסמוך לחלקה 387 בגוש 7655, שהינה בשטח כ - 60 דונם הכוללת בתחומה מס' רב של מבני ציבור (בתי ספר, משכן פיס לאומנויות, מגרשי ספורט וכו').

ההכרעה של השמאי המכריע מר גיא צדיק בגוש וחלקה 7655/136 הינה לנכס הממוקם בצמידות לבניינים רבים

בבניה רוויה, כאשר בנוסף החלקה פונה הן לרחוב חנקין והן לרחוב בורוכוב המהווה ציר תנועה ראשי באזור לעומת רח' מסדה שהינו פנימי, ללא מוצא ושקט. בנוסף יש להביא בחשבון התאמה לזמן של כשנתיים.

ההכרעה של השמאי המכריע מר דוד בריל בגוש וחלקה 7655/258 הינה לנכס הממוקם בקצה הצפוני של השכונה

והגוש ברח' כצנלסון (המקביל/סמוך לרח' ויצמן) המהווה רחוב נחות עם ביקוש נמוך משמעותית ביחס לרח' מסדה. יש להביא בחשבון התאמה לזמן של כ - 3.5 שנים.

השווי בשומת המבקשים נקבע ללא ניתוח עסקאות השוואה מסביבת הנכס (שכן קבע כי העסקה נכס אינה רלוונטית) אלא על בסיס ממוצע של הכרעות בלבד וזאת ללא כל ביצוע התאמות לזמן, מיקום, בינוי וכיו"ב כפי שמקובל ונדרש לעשות. לפיכך, גם אם נתבסס על נתוני ההשוואה בשומתו, תוך ביצוע התאמות לזמן (10% - 15%) ולמיקום (15%) נקבל שווי מ"ר מבונה דומה לשווי המתקבל מניתוח העסקה בנכס, כך ששווי של כ - 17,000 ₪ המתקבל בעסקה אכן משקף שווי ולא מחיר (וזאת לפני התאמה לזמן).

**<u>טענות והבהרות נוספות שהועלו במהלך הדיון:</u>**

**שמאי המבקשים**

- התכלות ההקלה- אין מחלוקת שזכות שאושרה בדרך של הקלה פוקעת בעת הריסת המבנה. זכות זו אינה קניינית למקרקעין ראה ערר גדעון אחזקות.



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

בזווית התזרימית זכות שאושרה בדרך של הקלה היא אינה לצמיתות אלא לזמן קצוב עד לסיום חייו הכלכליים של הנכס. מדובר בנכס יוקרתי על מקרקעין ששטחה כ - 779 מ״ר ובעליה בונה נכס לפי סגנונו הסובייקטיבי. לכן סביר להניח שבעתיד כל רוכש פוטנציאלי יהרוס ויבנה על המקרקעין לפי השימוש הטוב והיעיל ולא הנכס הסובייקטיבי שבנה המבקש.

ראה החלטת השמאית המכריעה הגב׳ שושי שרביט שפירא שקבעה 0.82 מקדם התכלות.

החלטת השמאית המכריעה הגב׳ רינת רביב וויס שלא התחשבה במקדם התכלות ההקלה מדובר בהחלטה אשר נגעה לשיפוץ נכס ולא בניה חדשה.

החלטת השמאי המכריע מר בועז ברזילי והשמאי הנדון - מדובר במבנים דו משפחתיים ועצם הריסת מבנה דו משפחתי מורכבת מאד בגלל קיר ותשתיות משותפות ולא מוגדרת כנס יוקרתי וייחודי ומכאן ההחלטה לא להכיר בהתכלות ההקלה.

החלטת השמאי המכריע מר גיא צדיק זהה לנכס הנדון. ראה בהחלטתו בעמוד 24 קבע הפחתה למקדם התכלות ההקלה של כ - 11%.

בהחלטת השמאי המכריע מר אייל יצחקי עסקה ההחלטה בהריסת מבנה ובניה חדשה. ומפרט שיש להביא בחשבון מקדם התכלות ההקלה של 10%.

אני סבור שאורך חיים כלכליים של הנכס עומד על כ- 35 עד 40 שנה.

- הפסד שטח מרפסת לזכויות שנוספו בהקלה - המשיבה סבורה שהבנייה הנכונה לנכס זהה בשני הקומות. מצורף כמה היתרי בניה בהם המימוש אינו זהה בשני הקומות (קומת הקרקע גדולה מקומה א). במקרה הנדון ההיתר כולל קומת קרקע גדולה מקומה א׳.

ברי שכל מימוש באזור הנכס מממשים שטחי מרפסות (נועדו לתרבות פנאי של המשפחה).

ככל ויש תוספת בניה היא גוררת מימוש על שטח קיים.

ראה החלטות שמאים מכריעים לשווי מרפסת קומה א׳ וברור שלדעת כולם יש לזה שווי.

הקלות בקווי בניין - מקדם התועלת צריכה להיות בהתאם לתרומתה לנכס. בנכסים דו משפחתיים ששטחי הבניה מצוצמם והחצר מצומצמת אזיי מקדם התועלת גובהה יותר. כאן מדובר בנכס ששטחו גדול ויושב על מקרקעין ששטחם כ 779 מ״ר ומכאן שהתועלת קטנה ולכן אני סבור שהמקדם הראוי עומד על 0.1.

בנוסף, ניתן היה לממש זכויות אלו ללא הקלות לקווי בניין אלו לכן תמורתם נמוכה.

- ערכיי השווי - האם בשימוש בשיטת החילוץ יש לבחון את השטח האקוי׳ כולל את שטחי ההקלות שהן ברמת וודאות גבוהה. ראה החלטות שמאים מכריעים.

יש הרבה סקרים ומגמות בעיר רעננה ואומדן השווי נמצא ללא תזוזה בשנים האחרונות.

שווי לא נקבע ע״י עסקה בודדת אלא ע״י מספר עסקאות. ובעצם יש לבצע שווי לפי ממוצעים ראה העררים בשדה דב תל אביב. הצגתי הרבה שומות מכרעות והממוצע כ 13,000 ₪/מ״ר מבונה.

היות ואני סבור שיש ירידת מחירים קטנה בעיר רעננה אין לסטות מההחלטות שכבר ניתנו בסביבת הנכס הנדון. המשיבה הציגה עסקאות נוספות ראה תגובתי ששלחתי ונתן מקדם 10% לאותן עסקאות השוואה. העסקה שבוצעה בנכס חורגת מהשווי של המקרקעין.

- סוג בניה בעניין ההתכלות- אמנם מדובר בנכס יוקרתי אבל הטיב נקבע לפי תקן ישראלי.



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

שווי מצב קודם היינו אך למימוש תוספת שטחים מההקלות יש לבחון מה היה המצב הקודם כגון חצר או מרפסת. העסקה בנכס - עסקה בודדת, רוכש מיוחד ובהתאם להחלטות ברוכש מיוחד יש לתת התאמה של כ 10% עד 15%., אזיי זה תואם למסקנת השווי בשומתי.

**שמאי המשיבה**

- התכלות ההקלה - מדובר בבניה חדשה ואיכותית ובעלת סגנון מודרני אין לתת מקדמי דחייה ארוכות של מעל ל- 60 שנה. בגלל שזה נכס יוקרתי ומיוחד ופונה לקהל מצומצם אותו פלח יחפש נכס שבנייתו מודרנית ושטחה גדולה ולכן לא סביר שהנכס ייהרס בעת קנייה ואין לתת מקדם התכלות.
- הפסד שטח מרפסת - יש להביא בחשבון הפסדי שטחים. אבל בבחינת הבקשה להיתר שהבניה היא רק 30% בקומת קרקע ההפסד מרפסת מאד קטנה של 20% מרפסת גג והשווי שלה נמוך משום שיש לה שוליות.
- הקלות בקווי בניין לחניה ולמגורים - הגמישות התכנונית שנוצרה מהקלות אלו. והמקדמים מהעיר רעננה.
- ערכיי שווי - יש עסקה בנכס המשקפת את השוק ובוצעה כשנה לפני המועד הקובע.

החלטות בסביבת הנכס יש לזה משקל אבל יש לבוחן תחת ההתאמות של הזמנים, מיקום, צמידות למבני ציבור, דו או חד משפחתיים.

## 13. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- ערכי שווי.
- הפסד שטח מרפסת.
- מקדם הקלה מתכלה.
- הקלה - קווי בניין - מקדם שיפור תכנון.
- הקלה - קווי בניין לחניה מקורה - מקדם שיפור תכנון.

## 14. <u>החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

### 14.1. <u>ערכי שווי</u>:

שמאי המבקשים קובע שווי מ״ר מבונה בסך 13,000 ₪, בהתאם לשומות מכריעות. שמאי המשיבה קובע שווי מ״ר מבונה בסך 17,000 ₪, בהתאם לעסקה שנערכה בנכס הנדון, עסקת מכר בסביבה והחלטת שמאי מכריע.

**החלטה:**

בחנתי עסקאות השוואה לקרקעות עליהן בנוי מבנה אשר לא תורם לשווי הנכס, בסמוך למועד הקובע, כדלהלן:

| תאריך | גוש וחלקה | שטח החלקה | שטח אקוי׳ | תמורה ב ₪ | שווי לכל החלקה בהתאם לחלק יחסי נמכר | שווי למ״ר מבונה אקוי׳ | שווי למ״ר מבונה מתואם |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 25/07/2025 | 7655/298 | 522 | 1017 | 7,400,000 ₪ | 15,834,866 ₪ | 15,574 ₪ | 15,574 ₪ |
| 25/09/2024 | 7655/119 | 779 | 716 | 12,125,000 ₪ | 12,125,000 ₪ | 16,928 ₪ | 17,265 ₪ |
| 25/07/2024 | 7655/102 | 772 | 695 | 4,350,000 ₪ | 10,207,295 ₪ | 14,681 ₪ | 14,914 ₪ |
| 30/01/2024 | 7655/127 | 634 | 574 | 4,650,000 ₪ | 7,559,231 ₪ | 13,181 ₪ | 13,903 ₪ |



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

הערות לטבלה:

א. עסקאות ההשוואה נותחו לפי זכויות הבנייה כדלקמן: עיקרי - 50% משטח המגרש (בינוי זהה בין הקומות), מרתף כולל ממ"ד - 25% משטח המגרש, עליית גג 10% משטח המגרש, בריכה - 10% או 50 מ"ר ליח"ד.

ב. הובאו בחשבון המקדמים האקוי' כדלקמן: מרתף - 0.5, עיקרי וממ"ד - 1, עליית גג - 0.7, בריכה - 0.35, חצר - 0.25.

ג. אני מסכים עם שמאי המשיבה כי לא ניתן להתעלם מהעסקה שבוצעה בנכס, משכך הובא לעסקה כאמור משקל של 50%.

ד. מקדם זמן - הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן בהתאם לעולה מאתר מדלן.

להלן תחשיב ניתוח השווי:

| תאריך | גוש וחלקה | כתובת | שטח החלקה | שטח אקוי' | מחיר | חלק יחסי נמכר | שווי לכל החלקה | שווי למ"ר מבונה אקוי' | שווי למ"ר מבונה מתואם | משקל באחוזים | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 25/09/2024 | 7655/119 | מסדה 5 | 779 | 716 | 12,125,000 ₪ | 1 | 12,125,000 ₪ | 16,928 ₪ | 17,265 ₪ | 0.5 | 8,633 ₪ |
| 25/07/2025 | 7655/298 | טרומפלדור 15-13 | 522 | 1017 | 7,400,000 ₪ | 0.467 | 15,834,866 ₪ | 15,574 ₪ | 15,574 ₪ | 0.167 | 2,596 ₪ |
| 25/07/2024 | 7655/102 | בורכוב 53 פ' השומר | 772 | 695 | 4,350,000 ₪ | 0.426 | 10,207,295 ₪ | 14,681 ₪ | 14,914 ₪ | 0.167 | 2,486 ₪ |
| 30/01/2024 | 7655/127 | ההסתדרות פ' יפה | 634 | 574 | 4,650,000 ₪ | 0.615 | 7,559,231 ₪ | 13,181 ₪ | 14,598 ₪ | 0.167 | 2,433 ₪ |
| **שווי מ"ר מבונה בממוצע** | | | | | | | | | | | **16,147** ₪ |
| **במעוגל** | | | | | | | | | | | **16,150** ₪ |

מהאמור לעיל, ובהתאם להחלטותיי הקודמות והחלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 16,150 ₪.

**14.2. <u>הפסד שטח מרפסת</u>:**

שמאי המבקשים מחשב הפסד בגין מרפסת גג בעת חישוב ההקלה הכמותית, שכן לטענתו בהתאם לתכסית 35% וזכויות בנייה כוללות של 50% נותרת יתרה של 15% לבניית מרפסות בקומה א'. מנגד שמאי המשיבה סבור כי יש להביא בחשבון בינוי זהה בשתי הקומות ללא ניצול מרפסת גג.

**החלטה:**

התוכנית מאפשרת תכסית של 35% לשטחים העיקריים בקומת הקרקע ו- 50% סה"כ.

עסקאות ההשוואה נותחו בהתאם לבנייה המקובלת 25% לקומה, הניתוח כאמור תואם אף החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס.

בהתאם לבקשה להיתר מבוקש שטח עיקרי בקומת הקרקע של 30.64% משטח המגרש ו- 25.27% משטח המגרש בקומה א'.

את השטח בקומה א' ניתן היה לנצל גם במצב הקודם ללא הקלות (למעט 0.27%, הפסד מרפסת שולי עד אפסי). אולם, הגדלת השטח בקומת הקרקע באה על חשבון הפסד חצר אשר יובא בחשבון במקדם 0.25, מקדם אשר מוסכם על הצדדים.

**14.3. <u>מקדם הקלה מתכלה</u>:**

שמאי המבקשים טוען שיש להביא בחשבון מקדם התכלות בשיעור של 0.9.

מנגד, שמאי המשיבה טוען שאין להביא בחשבון מקדם זה.

**החלטה:**

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים ואת התייחסות שמאי הצדדים לסוגיה שבמחלוקת, אני מקבל



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

בעניין זה את טענת שמאי המשיבה.
בהתאם להחלטותיי הקודמות, יש להביא בחשבון את מאפייניו של הנכס הנדון, ובפרט את היותו בית צמוד קרקע, אשר אורך חייו הכלכליים צפוי להיות ארוך באופן יחסי לסוגי בנייה אחרים. כמו כן, לבית צמוד קרקע קיימות לאורך השנים אפשרויות שונות לשיפור, התאמה ושיפוץ, וזאת ללא הכרח בהריסת המבנה הקיים.
בנסיבות אלה, אני סבור כי במועד הקובע אין הצדקה לייחס למבנה הפחתה משמעותית הנובעת מעצם התכלותו. ההפחתה, ככל שקיימת, הינה שולית עד כדי זניחה ביחס לשווי השוק החופשי, ולפיכך אין בה כדי להשפיע על שווי המצב החדש.
זאת ועוד, עסקינן בבתי צמודי קרקע חדשים, אשר בעת בנייתם אין כל ציפייה סבירה כי בעלי הנכסים יבקשו להרוס את המבנים בעתיד הנראה לעין. הבנייה מיועדת לשמש למגורים לאורך זמן, ומועד התכלותו של המבנה אינו אירוע צפוי במועד הקובע, אלא עשוי להתרחש בעתיד, ככל שיתקיימו נסיבות בלתי צפויות כגון אירוע הרסני או שינוי נסיבות מהותי אחר.
לפיכך, במועד הקובע אין להביא בחשבון ציפייה להריסת המבנה, וממילא אין מקום ליישם בגין רכיב זה מקדם התכלות בשווי המצב החדש.

**14.4. <u>הקלה - קווי בניין - מקדם שיפור תכנוני</u>:**

שמאי המשיבה נוקט במקדם שיפור תכנון של 0.15. מנגד שמאי המבקשים סבור כי המקדם הראוי הינו 0.1.

**החלטה:**
ההקלה יצרה אפשרויות ניצול טובות יותר לשטח המגרש, ולכן החיוב הינו בגין שיפור התכנון ויובא, בהתאם לעמדת המשיבה במקדם של 0.15, המקדם כאמור ראוי ואף תואם את החלטותיי הקודמות.

**14.5. <u>הקלה - קווי בניין לחניה מקורה - מקדם שיפור תכנון</u>:**

שמאי המשיבה נוקט במקדם שיפור תכנון של 0.15, לעומת זאת שמאי המבקשים נוקט במקדם שיפור תכנון של 0.1.

**החלטה:**
מקדם השבחה של 0.15 כפי שהביא בחשבון שמאי המשיבה תואם את שיפור התכנון שיצרה ההקלה ואאמצו. אני מקבל את הסכמת הצדדים בדבר מקדם אקוי' לשטחי חניה מקורה של 0.35.

## <u>תחשיבים</u>:

**<u>הקלה כמותית - תוספת שטח עיקרי</u>:**

| <u>תחשיב ההשבחה</u> | |
|---|---|
| שטח החלקה | 779 |
| שטח עיקרי מבוקש | 435.5 |
| שטח עיקרי מותר (50%) | 389.5 |
| תוספת שטח עיקרי בהקלה | 46.05 |
| מקדם שוליות | 0.9 |
| סה"כ תוספת שטח עיקרי בהקלה בהתחשב במקדם שוליות | 41.4 |
| הפסד שטח חצר (בינוי של 25% בקומה) | 43.9 |



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

| | |
|---|---|
| מקדם שטח חצר | 0.25 |
| זיכוי בגין הפסד שטח חצר במ״ר אקוי׳ | -10.9 |
| סה״כ שטח לחיוב | 30.4 |
| שווי מ״ר מבונה | ₪ 16,150 |
| השבחה | ₪ 491,848 |
| היטל השבחה (50%) | **₪ 245,924** |

### 14.6. הקלה בקו בניין:

| **תחשיב ההשבחה** | | | |
|---|---|---|---|
| **תיאור** | **שטח חורג לחיוב** | **מקדם אקוי׳** | **סה״כ** |
| קומת המרתף | 3.438 | 0.5 | 1.72 |
| קומת הקרקע | 3.438 | 1 | 3.44 |
| קומה א׳ | 3.438 | 1 | 3.44 |
| שטח אקוי׳ לחיוב | | | 8.60 |
| מקדם השבחה (שיפור תכנון) | | | 0.15 |
| שווי מ״ר מבונה | | | ₪ 16,150 |
| השבחה | | | ₪ 20,822 |
| **היטל** השבחה **(50%)** | | | **₪ 10,411** |

### 14.7. הקלה בקו בניין - חניה מקורה:

| **תחשיב ההשבחה** | |
|---|---|
| **תיאור** | **סה״כ** |
| שטח חניה מקורה | 39.9 |
| מקדם אקוי׳ חניה מקורה | 0.35 |
| מקדם השבחה (שיפור תכנון) | 0.15 |
| שווי מ״ר מבונה | ₪ 16,150 |
| השבחה | ₪ 33,910 |
| **היטל השבחה (50%)** | **₪ 16,955** |



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 הנדון, בגוש 7655, חלקה 119, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר הכוללת הקלות, כדלקמן:

| מהות | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה (50%) |
|---|---|---|---|
| כמותית - תוספת שטח | 28/07/2025<br>יום אישור הבקשה | ₪ 491,848 | ₪ 245,924 |
| הקלה בקו בניין | | ₪ 20,822 | ₪ 10,411 |
| קו בניין לחניה מקורה | | ₪ 33,910 | ₪ 16,955 |

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.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין



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