רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 10 יולי, 2025
מינוי: 920-2025
מספרנו: מכרעת.751

לכבוד
המבקשים,
מר דני בנימין ואח'
ע"י מר ברקו מאור, שמאי מקרקעין

המשיבה,
הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה
ע"י גב' פנינה נוי ומר צחי לוי, שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6577 חלקה 253 חלקת משנה 2
רחוב בורוכוב 31, נווה עמל, הרצליה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.
במסגרת ההליך הוצגו בפניי מסמכי הצדדים:
עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין גב' פנינה נוי ומר צחי לוי, מיום 4 מרץ 2025 ובמסמך התייחסות לטיעוני המבקשים, מיום 5 יוני 2025.

עמדת המבקשים, ה"ה דני בנימין, דנה שרי בנימין, אורן בנימין, משה בנימין ושושנה בנימין, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר ברקו מאור, מיום 8 מאי 2025.

ביום 3 יולי 2025 קיימתי דיון בהשתתפות השמאי מר ברקו מאור מטעם המבקשים ובהשתתפות השמאי מר צחי לוי מטעם המשיבה. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור הקלות. מימוש הזכויות הינו בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 7 יולי 2025.

3. המועדים הקובעים להערכה

תיאור	מועד קובע[1]
הקלות	3.1.2024
	19.6.2024

[1] מועד אישור ההקלות בוועדת המשנה לתכנון ובניה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

4. פרטי הנכס

גוש:	6577
חלקה:	253
חלקת משנה:	2
שטח חלקה רשום:	1,662 מ״ר
שטח חלקת המשנה:	41.06 מ״ר
כתובת:	רחוב בורוכוב 31, נווה עמל, הרצליה
מהות הנכס:	המחצית הדרומית של החלקה עליה בנוי מבנה מגורים דו משפחתי ותיק

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

שכונת נווה עמל ממוקמת בחלקה הצפון מזרחי של העיר הרצליה. גבולותיה: דרך ירושלים (כביש 541) במערב, שכונת יד התשעה בצפון ופרדסי מושב גבעת ח״ן במזרח. השכונה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע לצד בניה רוויה.

הנכס הנדון ממוקם ברחוב בורוכוב הממוקם בשוליים הצפון מערביים של השכונה. הרחוב חצי מעגלי, בעל צורה דמוית פרסה. תחילתו וסופו ברחוב ברל כצנלסון. הרחוב חד סטרי ממזרח למערב. הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור החלקה והנכס

חלקה 253 בגוש 6577, בשטח רשום של 1,662 מ״ר. החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית טרפז. החלקה דו חזיתית ולה חזית מזרחית בת כ-23 מ׳ לרחוב בורוכוב וחזית מערבית בת כ- 31 מ׳ לרחוב החורש. פני הקרקע בשיפוע יורד ממזרח למערב.

על החלקה בנוי מבנה דו משפחתי ותיק. המבנה חד קומתי, בנוי שלד בטון, קירות בלוקים מחופים טיח וגג רעפים.

חלקת משנה 2, נשוא השומה, מהווה בית מגורים ותיק הבנוי על צדה הדרומי של החלקה, עם חזית בת כ- 11 מ׳ לרחוב בורוכוב וחזית בת כ- 15 מ׳ לרחוב החורש. חלקת המשנה בשטח רשום של 41.06 מ״ר.

עפ״י תכנית בקשה להיתר, בית המגורים עתיד להיהרס, תחתיו מתוכנן מבנה מגורים בחלוקה לשלוש יח״ד צמודות קרקע בנות 2 קומות: יחידה מזרחית עם חזית לרחוב בורוכוב, יחידה אמצעית ויחידה מערבית עם חזית לרחוב החורש. ביחידה המערבית וביחידה האמצעית מתוכנן מרתף.

6. המצב התכנוני ונתוני רישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מס׳ 253 -א

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 852 מיום 8.6.1961.

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים א׳ מוגבל וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן-

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

תכליות-	בתים חד משפחתיים. בתים דו משפחתיים. בתי קוטג'. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית. מוסך למכונית פרטית.
שטח מגרש מינימלי-	1,000 מ״ר.
צפיפות-	2 יח״ד לדונם או יח״ד אחת על מגרש קיים בשטח קטן מ- 750 מ״ר.
שטחי בניה-	בקומה אחת- 20% או עד 200 מ״ר. בשתי קומות- 15% או עד 150 מ״ר. שטח המרפסות, פתוחות או מקורות, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור העולה על 25% משטח הבית. גובה קומה מינימלי 2.8 מ׳.
מרתף-	שטח קומת המרתף או קומת העמודים, אם לדעת הוועדה המקומית יש אפשרות להקימה, לא יעלה על 65% מהשטח המותר. גובה קומת המרתף עד 2.8 מ׳.
נספחים-	נספח אחד בשטח של עד 25 מ״ר למגרש. מוסך פרטי לדיירי הבית יכול לשמש כנספח נוסף. מקומם של נספחים ייקבעו על ידי המהנדס. גובהו המקסימלי של נספח לא יעלה על 2.4 מ׳. בכל מקרה של בנית מוסך בחזית המגרש קו הבניין יהיה לפחות 2 מ׳.
קווי בניין-	אחורי 8 מ׳, צדדי 4 מ׳.

6.1.2 תכנית מס׳ הר/688

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1579 מיום 20.11.1969.

התכנית מתירה הקמת 2 מבנים על מגרש בשטח מינימלי של דונם, בתנאי שהמרחק בין 2 היחידות לא יקטן מ- 8 מ׳.

עוד קובעת התכנית כי מרפסות פתוחות או סגורות, בשיעור של עד 30%, לא ייכללו בשטחי הבניה.

6.1.3 החלטת ועדה מחוזית - תנאי ביניים לתכנית מס׳ הר/2000 א׳

הוועדה המחוזית בישיבתה מס׳ 259 מיום 5.7.1976 דנה בתכנית מס׳ הר/2000 א׳ וקבעה תנאים למתן היתרי בניה בתחום התכנית, עפ״י סעיף 78 לחוק התכנון והבניה.

בהתאם להחלטה שטחי הבניה באזור מגורים א׳ מוגבל הינם-

25% בקומה אחת, 36% בבניה בשתי קומות או 30% בבניה מדורגת.

6.1.4 תכנית מס׳ הר/2000/מ

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3807 מיום 25.10.1990.

התכנית התירה הקמת מרתף בתכסית קומת הקרקע. גובה קומת המרתף בין הרצפה ותחתית התקרה 2.2 מ׳.

הכניסה למרתף מתוך יחידת המגורים ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת, לא תותר בנית והתקנת מטבח במרתף.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מחסן, אולם התעמלות, חוגים, משחקים.

היתר לבנית מרתף עפ"י תכנית זאת יכלול את כל השימושים והשטחים המיועדים בתכניות מאושרות למבני עזר, מקלטים, חדרי מכונות ומחסנים. לא יותרו שטחים לשימושים אלו מחוץ למרתף.

6.1.5 תכנית מס' הר/2000 ב'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4587 מיום 16.11.1997.

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות בדבר בניית בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים.

התכנית התירה הקמת בריכת שחיה בקווי בניין של 4 מ' מגבולות החלקה. שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 1 מ' לפחות בחומר המונע החלקה.

בסמוך לבריכה יבנה מבנה עזר תת קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה, בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר. לא ניתן לקרות בריכת שחיה הנמצאת בחצר הבית.

תנאי להוצאת היתר הוא קבלת אישור משרד הבריאות.

6.1.6 תכנית מס' הר/1635 א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4856 מיום 20.2.2000.

מטרת התכנית לקבוע הוראות בדבר בניה בחלל גג הרעפים באזורי מגורים.

התכנית מתירה בניה בחלל גג רעפים עד 60% משטח קומה עליונה. רום הגג לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס הכניסה. גג הרעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות.

הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיו. חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגרלי של בית המגורים אליו הוא קשור. חלל גג הרעפים לא יהווה יחידת דיור נוספת.

6.1.7 תכנית מס' הר/מק/1635 ב'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5022 מיום 14.10.2001.

התכנית קובעת כי שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45 מעלות בכל חתך ורום גג הרעפים (9 מ') יימדד בחלק החיצוני של המבנה.

6.1.8 תכנית מס' הר/2000 א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5065 מיום 9.4.2002.

מטרות התכנית: לשנות הוראות בדבר זכויות בניה ולשנות את הצפיפות.

בהמשך לתנאי הביניים שנקבעו בהחלטת הוועדה המחוזית מס' 259 משנת 1976, התכנית קובעת שאחוזי הבניה יהיו 25% בקומה אחת או 18% לקומה בשתי קומות או 30% בבניין שמרצפותיו מפוצלות במפלסי ביניים.

הוועדה המקומית רשאית לאשר תוספת בניה בשיעור של 6% לשיפור תכנון, 5% בגין התקנת מעלית ו-2.5% לכל קומה נוספת שתאושר.

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

6.1.9 תכנית מס' הר/2000 א-1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5150 מיום 23.1.2003.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מטרת התכנית: לשנות ייעוד למגורים א' מוגבל מיוחד ולקבוע הוראות בדבר אחוזי בניה מותרים.

עפ"י הוראות התכנית שטח הבניה העיקרי המירבי לא יעלה על 25% משטח מגרש נטו, לקומה ובסה"כ 50% משטח המגרש נטו. בנוסף יותר ניצול חלל גג רעפים בהתאם להוראות הר/1635א'.

בסמכותה של הוועדה המקומית להתיר תוספת של עד 6% משטח המגרש נטו, לאחוזי הבניה, בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

6.1.10 תכנית מס' הר/מק/2000/א-3

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5263 מיום 8.1.2004.

התכנית מבהירה את הצפיפות המותרת באזור מגורים א' מוגבל. עפ"י הוראות התכנית במגרש בשטח קטן מ-750 מ"ר תותר יחידת דיור אחת, במגרש בשטח 750-1,000 מ"ר מותרות שתי יחידות דיור, במגרש בשטח מעל 1,000 מ"ר מספר יחידות הדיור יחושב באופן יחסי לשטח המגרש, לפי שתי יחידות דיור לדונם.

במגרשים בהם יוכח כי הוצאו היתרי בניה למס' יחידות דיור העולה על המפורט לעיל, תהיה הצפיפות עפ"י מס' יחידות הדיור שאושרו בפועל.

6.1.11 החלטת ועדה מקומית מיום 1.5.2005

הוועדה המקומית החליטה, בישיבתה מס' 30 מיום 1.5.2005 כי "בהתאם לסעיף 13 (ב) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים - תשנ"ב, 1992), על תוספת שטחי שרות לחניה לתכנית המתאר 253 א', על תיקוניה, ולתכנית הר/410 א', על תיקוניה, במבנים צמודי קרקע (קוטגים), בהתאם לפירוט הבא:

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

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

6.1.12 תכנית מס' הר/מק/2000/ מב

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5837 מיום 5.8.2008.

התכנית מאפשרת הקמת גגון מעל שער הכולל כניסת הולכי רגל הממוקם בחזית המגרש. זאת בתנאים הבאים: השימוש בשטח המקורה יהיה למבואת כניסה בלבד והוא יחושב כשטח שירות. השטח המקורה לא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד. גובה מבנה המבואה לא יעלה על 2.6 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.

6.1.13 תכנית מס' הר/2029- התחדשות עירונית שכונת נווה עמל

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7019 מיום 15.4.2015.

מטרת התכנית חידוש עירוני של שכונת נווה עמל.

התכנית מסווגת את החלקה כמגרש מס' 666 בייעוד אזור מגורים א', טיפוס בינוי E.

התכנית קובעת ביחס לחלקות בשטח עד 1,900 מ"ר זכויות והוראות בניה כדלקמן-

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

צפיפות-	4 יח״ד למגרש. בחלקות הגדולות מ- 1,300 מ״ר ובמידה וקיימת דרך נוספת בעורף המגרש או כשמוקם חניון משותף ובכפוף להוראות בניה, רשאית הוועדה להתיר בניה של עד 6 יח״ד בחלקה.
הוראות בניה-	היחידות ייבנו בצמידות זו לזו או בנפרד במרווח מינימלי של 6 מ׳. יש לתכנן את כל הבנייה במגרש באופן אחיד ומשותף, כולל פתרון נגישות וחניה לכל היחידות. כאשר בונים 2 יחידות או יותר, יש ליישם תכנון כולל לכל המגרש עם הנחיות עיצוב זהות, ולספק פתרון חניה מרוכז. לא ניתן למקם מקומות חניה בצמוד לקו מגרש קדמי. בכל מקרה תותר לחניה כניסה אחת למגרש ועד שתיים לחלקה, שרוחבה לא יעלה על 5.5 מטרים.
שטח בניה-	70% שטח עיקרי. 15 מ״ר שטח שירות ליח״ד לא כולל שטח חניה.
גובה-	2 קומות בגובה עד 7 מ׳ וגג רעפים.
מרתפים-	לפי תכנית מס׳ הר/2000/מ.
חניה-	לכל יח״ד יוקצו שני מקומות חניה, או עפ״י תקן, לפי הגבוה. שטח חניה מקורה יהיה בנוסף לשטח השרות המותר. יוקצה מקום חניה אחד ליחידה המשנית. יותרו 21 מ״ר לצרכי חניה לכל מקום חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ-39 מ״ר ליחידת דיור, הכל עפ״י תקן חניה. חניה עפ״י התקן התקף ניתן שתוסדר בקומת מרתף מחוץ לקווי בניין בשטח אשר לא יעלה על 39 מ״ר ל-2 מקומות חניה ואשר תתווסף לזכויות המרתפים הקיימות.

6.1.14 רישוי

בתיק הבניין הסרוק באתר המידע ההנדסי של עיריית הרצליה, נמצא, בין היתר, רישיון מס׳ 2111 מיום 25.3.1956 להוספת מרפסת.

6.2 מצב חדש

בקשה להיתר בניה

הוצגה בפניי תוכנית בקשה להיתר להריסת מבנה קיים ולהקמת 3 יח״ד צמודות קרקע (חלקת משנה 2) הכוללים: יח״ד מזרחית בחלוקה ל- 2 קומות, ממ״ד, פרגולה, מרפסת, גדרות ופיתוח שטח. יח״ד מערביות בחלוקה ל- 2 קומות, מרתף, חניות מקורות, גדרות ופיתוח שטח.
להלן שטחי הבניה המאושרים:

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מס' בית	קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטח שרות במ"ר					מרפסת זיזית/ משטח מרוצף
		מגורים	ממ"ד	סה"כ	ממ"ד	מרתף	חניה	בליטות גגונים	סה"כ	
בית 1	קרקע	91.80	2.15	93.95	12.45			14.71	27.16	
	א'	100.99		100.99					0.00	13.49
בית 2	מרתף				12.45	36.52	34.75		83.72	
	קרקע	95.10		95.10				6.41	6.41	11.07
	א'	83.59		83.59					0.00	
בית 3	מרתף			0.00	12.40	48.18	30.78		91.36	
	קרקע	92.29		92.29				8.89	8.89	
	א'	85.60		85.60					0.00	11.07
סה"כ		549.37	2.15	551.52	37.30	84.70	65.53	30.01	217.54	35.63

בנוסף הותרו מצללות בקומה א' בשטח 21.6 בבית 1, בשטח 27 מ"ר בבית 2 ובשטח 26.12 מ"ר בבית 3.

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

א. הקלה מהוראות סעיף 6.2 (3) מתכנית הר/2029 כך שאורך החזית של מגרש למגורים לכיוון הדרך הסמוכה המוקצה לצרכי חניה או נגישות לחניה שבתוך המגרש, יהיה 9 מ', אורך העולה על 5.5 מ' (2 כניסות לחניה במקום אחת).

ב. הקלה של עד 10% בקווי בניין צדדי ודרומי.

ג. הקלה בגובה גדר דרומית בין שכנים לעד 2 מ' במקום 1.5 מ'.

ד. הקלה בגובה גדר צפונית בין שכנים לעד 2 מ' במקום 1.5 מ'.

ה. הקלה לחניה תת קרקעית בגבול חלקה מערבי.

ו. הקלה לגובה גדר מזרחית הפונה לרחוב לעד 1.8 מ'.

ביום 3.1.2024 בישיבה מס' 734 דנה ועדת המשנה בבקשה והחליטה לאשרה בתנאים.

לאחר מכן, התבקשו בנוסף, ההקלות הבאות:

א. הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ- 2.2 מ' ל- 2.6 מ'.

ב. הקלה בגובה גדר מערבית הפונה לרחוב לעד 1.8 מ' ומעליה גדר בנסיגה בגובה 1.3 מ'.

ג. הקלה בקו בניין קדמי לרחוב עבור מבנה עזר המשמש סככה לרכב פרטי לקו בניין 0 במקום 2 מ' לפי תכנית המתאר.

ביום 19.6.2024 בישיבה מס' 744 דנה ועדת המשנה בבקשה והחליטה לאשרה בתנאים.

ביום 24.4.2025 ניתן היתר בניה מס' 20230600.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ"י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, של לשכת רישום מקרקעין נתניה, אשר הופק באמצעות האינטרנט מיום 3 מרץ 2025, עולה כי חלקה 253 בגוש 6577, בשטח של 1,662 מ"ר. החלקה בחלוקה ל- 3 חלקות משנה, לרבות הרכוש המשותף. קיים תקנון מוסכם.
חלקת משנה 2 בשטח רשום של 41.06 מ"ר. חלקה ברכוש המשותף 1/2. חלקת המשנה בבעלות בנימין דנה שרי, בנימין אורן, בנימין משה, בנימין דני ובנימין שושנה, בחלקים שווים.
על חלקת המשנה רשומה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל לפי סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך- 1960.

7.2 הסכם רכישה

הוצג בפני הסכם רכישה אשר נערך ונחתם ביום 9 מרץ 2022, לרכישת זכות הבעלות בנכס תמורת סך של 7,000,000 ₪.

7.3 הסכם שיתוף

הוצג בפניי הסכם שיתוף אשר נערך ונחתם ביום 15 פברואר 2022 לפיו צד א' הינו הבעלים של מחצית מהזכויות בחלקת משנה 1, ולו הזכות לשימוש והחזקה ייחודית ובלעדית בשטח של 831 מ"ר בחלקה המזרחי של המקרקעין, כפי שמסומן בתשריט באות א' ובצבע לבן.
צד ב' הינו הבעלים של מחצית מהזכויות בחלקת משנה 2, ולו הזכות לשימוש והחזקה ייחודית ובלעדית בשטח זהה של 831 מ"ר בחלקה המערבי של המקרקעין, כפי שמסומן בתשריט באות ב' ובצבע צהוב.
הצדדים, בעלי זכויות שוות בחלקות המשנה במקרקעין, מסכימים שכל אחד מהם יחזיק, ישתמש ויבנה באופן ייחודי ובלעדי בחלקו, כאילו היה בעלים יחיד בחלקה. על החלקה קיימים, 2 בתי מגורים, להם קיר משותף ומבני שירות. כל צד רשאי לנצל 50% מאחוזי הבניה המותרים לחלקה כולה ובכפוף להיתרי בניה כדין. הזכויות ואחוזי הבניה יתחלקו באופן שווה בין הצדדים, וכל צד יהיה חופשי לבצע עסקאות משפטיות בחלקו ללא צורך בהסכמת הצד השני. בקשות להקלות עתידיות לא יפגעו בזכויות הצד שכנגד, וכל צד מתחייב לשתף פעולה במתן חתימות נדרשות להיתרי בנייה. בנייה על הגבול בין החלקות מחייבת הסכמה מפורשת. הקיר המפריד בין הבתים מצוי כולו בחלקת משנה 1, וגדר שתיבנה לאורך הגבול מצד חלקת משנה 2 תיבנה על חלקו ועל חשבונו בלבד. כל צד שמוכר את חלקו יחייב את הרוכש לחתום על הסכם השיתוף.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תיאור	מועד קובע	מבנה	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
הקלות	3.1.2024	מבנה א' מזרחי	₪ 27,170	₪ 17,505
		מבנה ב' אמצעי	₪ 34,438	₪ 18,018
		מבנה ג' מערבי	₪ 40,492	₪ 23,063
	19.6.2024	מבנה ב' אמצעי	₪ 33,739	₪ 14,058
		מבנה ג' מערבי	₪ 46,418	₪ 19,341

8.1 שומת הוועדה המקומית -המשיבה

8.1.1 תרומת ההקלות שאושרו ביום 3.1.2024 לשווי הנכס

מבנה א'- מזרחי

<u>הקלה לאורך חזית לצרכי חניה</u>

שטח חניה חורג	11.42 מ"ר
מקדם שווי	0.35
מקדם השבחה בגין שיפור תכנון	0.20
תוספת שטח אקוויוולנטי	0.80 מ"ר אקו'

<u>הקלה בגובה גדר</u>

שטח חצר הנהנה מתוספת פרטיות	146.5 מ"ר
מקדם השבחה בגין תוספת פרטיות	0.01
תוספת שטח אקוויוולנטי	1.47 מ"ר אקו'

<u>סיכום השבחה במבנה א' מזרחי</u>

תרומת הקלה באורך החזית	0.80 מ"ר אקו'
תרומת הקלה בגובה הגדר	1.47 מ"ר אקו'
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי מבנה א'	2.26 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	₪ 12,000
השבחה במועד הקובע במבנה א' במעוגל	₪ **27,170**

מבנה ב'- אמצעי

<u>הקלה לאורך חזית לצרכי חניה</u>

שטח חניה חורג	18.33 מ"ר
מקדם שווי	0.35
מקדם השבחה בגין שיפור תכנון	0.20
תוספת שטח אקוויוולנטי	1.28 מ"ר אקו'

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

הקלה בגובה גדר

שטח חצר הנהנה מתוספת פרטיות	120.85 מ״ר
מקדם השבחה בגין תוספת פרטיות	0.01
תוספת שטח אקוויוולנטי	1.21 מ״ר אקו׳

הקלה במיקום חניה תת קרקעית בגבול חלקה מערבי

שטח חניה חורג	5.40 מ״ר
מקדם שווי	0.35
מקדם השבחה לשיפור תכנון	0.20
תוספת שטח אקוויוולנטי	0.38 מ״ר אקו׳

סיכום השבחה במבנה ב׳ אמצעי

תרומת הקלה באורך החזית	1.28 מ״ר אקו׳
תרומת הקלה בגובה גדר	1.21 מ״ר אקו׳
תרומת הקלה במיקום חניה תת קרקעית	0.38 מ״ר אקו׳
סה״כ תוספת שטח אקוויוולנטי מבנה ב׳	2.87 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	12,000 ₪
השבחה במועד הקובע במבנה ב׳ במעוגל	**34,438** ₪

מבנה ג׳- מערבי

הקלה לאורך חזית לצרכי חניה

שטח חניה חורג	18.33 מ״ר
מקדם שווי	0.35
מקדם השבחה בגין שיפור תכנון	0.20
תוספת שטח אקוויוולנטי	1.28 מ״ר אקו׳

הקלה בגובה גדר

שטח חצר הנהנה מתוספת פרטיות	171.3 מ״ר
מקדם השבחה בגין תוספת פרטיות	0.01
תוספת שטח אקוויוולנטי	1.71 מ״ר אקו׳

הקלה במיקום חניה תת קרקעית בגבול חלקה מערבי

שטח חניה חורג (5.4 מ״ר* 0.35 מקדם)	5.4 מ״ר
מקדם שווי	0.35
מקדם השבחה בגין שיפור תכנון	0.20
תוספת שטח אקוויוולנטי	0.38 מ״ר אקו׳

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

סיכום השבחה במבנה ג' מערבי

תרומת הקלה באורך החזית	1.28 מ"ר אקו'
תרומת הקלה בגובה גדר	1.71 מ"ר אקו'
תרומת הקלה במיקום חניה תת קרקעית	0.38 מ"ר אקו'
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי מבנה ג'	3.37 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	12,000 ₪
השבחה במועד הקובע במבנה ג' במעוגל	**40,492** ₪

8.1.2 תרומת ההקלות שאושרו ביום 19.6.2024 לשווי הנכס

מבנה ב'- אמצעי

הקלה לשינוי גובה מרתף מ- 2.2 מ' ל- 2.5 מ'

שטח המרתף (בניכוי ממ"ד ומדרגות)	31.24 מ"ר
מקדם השבחה (כ- 0.3% עבור כל 1 ס"מ גובה)	0.09
תוספת שטח אקוויוולנטי	2.81 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	12,000 ₪
השבחה במועד הקובע במבנה ב' במעוגל	**33,739** ₪

מבנה ג'- מערבי

הקלה לשינוי גובה מרתף מ- 2.2 מ' ל- 2.5 מ'

שטח המרתף (בניכוי ממ"ד ומדרגות)	42.98 מ"ר
מקדם השבחה (כ- 0.3% עבור כל 1 ס"מ גובה)	0.09
תוספת שטח אקוויוולנטי	3.87 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	12,000 ₪
השבחה במועד הקובע במבנה ג' במעוגל	**46,418** ₪

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס -המבקשים

8.2.1 תרומת ההקלות שאושרו ביום 3.1.2024 לשווי הנכס

מבנה א'- מזרחי

הקלה לאורך חזית לצרכי חניה

שטח חניה חורג	11.42 מ"ר
מקדם שווי	0.25
מקדם השבחה לשיפור תכנון	0.1
תוספת שטח אקוויוולנטי	0.29 מ"ר אקו'

הקלה בגובה גדר

שטח חצר הנהנה מתוספת פרטיות	146.5 מ"ר
מקדם השבחה לתוספת פרטיות	0.01
תוספת שטח אקוויוולנטי	1.47 מ"ר אקו'

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

סיכום השבחה במבנה א' מזרחי

תרומת הקלה באורך החזית	0.29 מ"ר אקו'
תרומת הקלה בגובה הגדר	1.47 מ"ר אקו'
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי מבנה א'	1.75 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	10,000 ₪
השבחה במועד הקובע במבנה א' במעוגל	**17,505** ₪

מבנה ב'- אמצעי

הקלה לאורך חזית לצרכי חניה

שטח חניה חורג	18.33 מ"ר
מקדם שווי	0.25
מקדם השבחה לשיפור תכנון	0.1
תוספת שטח אקוויוולנטי	0.46 מ"ר אקו'

הקלה בגובה גדר

שטח חצר הנהנה מתוספת פרטיות	120.85 מ"ר
מקדם השבחה בגין תוספת פרטיות	0.01
תוספת שטח אקוויוולנטי	1.21 מ"ר אקו'

הקלה במיקום חניה תת קרקעית בגבול חלקה מערבי

שטח חניה חורג	5.4 מ"ר
מקדם שווי	0.25
מקדם השבחה בגין שיפור תכנון	0.10
תוספת שטח אקוויוולנטי	0.14 מ"ר אקו'

סיכום השבחה במבנה ב' אמצעי

תרומת הקלה באורך החזית	0.46 מ"ר אקו'
תרומת הקלה בגובה גדר	1.21 מ"ר אקו'
תרומת הקלה במיקום חניה תת קרקעית	0.14 מ"ר אקו'
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי מבנה ב'	1.80 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	10,000 ₪
השבחה במועד הקובע במבנה ב' במעוגל	**18,018** ₪

מבנה ג'- מערבי

הקלה לאורך חזית לצרכי חניה

שטח חניה חורג	18.33 מ"ר
מקדם שווי	0.25
מקדם השבחה בגין שיפור תכנון	0.1
תוספת שטח אקוויוולנטי	0.46 מ"ר אקו'

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

הקלה בגובה גדר

שטח חצר הנהנה מתוספת פרטיות	171.3 מ״ר
מקדם השבחה בגין תוספת פרטיות	0.01
תוספת שטח אקוויוולנטי	1.71 מ״ר אקו׳

הקלה במיקום חניה תת קרקעית בגבול חלקה מערבי

שטח חניה חורג	5.4 מ״ר
מקדם שווי	0.25
מקדם השבחה בגין שיפור תכנון	0.1
תוספת שטח אקוויוולנטי	0.14 מ״ר אקו׳

סיכום השבחה במבנה ג׳ מערבי

תרומת הקלה באורך החזית	0.46 מ״ר אקו׳
תרומת הקלה בגובה גדר	1.71 מ״ר אקו׳
תרומת הקלה במיקום חניה תת קרקעית	0.14 מ״ר אקו׳
סה״כ תוספת שטח אקוויוולנטי מבנה ג׳	2.31 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	10,000 ₪
השבחה במועד הקובע במבנה ג׳ במעוגל	**23,063** ₪

8.2.1 תרומת ההקלות שאושרו ביום 19.6.2024 לשווי הנכס

מבנה ב׳- אמצעי

הקלה לשינוי גובה מרתף מ- 2.2 מ׳ ל- 2.5 מ׳

שטח המרתף בניכוי ממ״ד ומדרגות	31.24 מ״ר
מקדם שווי	0.50
מקדם השבחה (כ- 0.3% עבור כל 1 ס״מ גובה)	0.09
תוספת שטח אקוויוולנטי	1.41 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	10,000 ₪
השבחה במועד הקובע במבנה ב׳ במעוגל	**14,058** ₪

מבנה ג׳- מערבי

הקלה לשינוי גובה מרתף מ- 2.2 מ׳ ל- 2.5 מ׳

שטח המרתף בניכוי ממ״ד ומדרגות	42.98 מ״ר
מקדם שווי	0.50
מקדם השבחה (כ- 0.3% עבור כל 1 ס״מ גובה)	0.09
תוספת שטח אקוויוולנטי	1.93 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	10,000 ₪
השבחה במועד הקובע במבנה ג׳ במעוגל	**19,341** ₪

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

להלן המחלוקות שבין הצדדים והכרעה בהן:

9.1 תרומת אישור ההקלה לאורך חזית לצרכי חניה

טיעוני המבקשים

נתבקשה ואושרה הקלה לעניין אורך חזית המגרש לכיוון הדרך לצרכי חניה, זאת בכל אחד משלושת הבתים המתוכננים.

שמאי המבקשים לא חלק על שטח החניה לחיוב בשומת המשיבה. אך הביא בחשבון מקדם שווי חניה 0.25 ומקדם השבחה בגין שיפור תכנון 0.1.

טיעוני המשיבה

מהות ההשבחה, לעמדת שמאי המשיבה, שיפור תכנון באמצעות הגדלת שטח הכניסה לחניה, כך שמתאפשרות שתי כניסות לחניה במקום כניסה אחת.

ההשבחה חושבה בגין החריגה מהחלק היחסי המותר לכל בית בנפרד.

שמאי המשיבה הביאו בחשבון כי השטח החורג מהאורך המותר בבית א' (מזרחי) הוא 11.42 מ"ר ובבית ב' (אמצעי) ו- ג' (מערבי) הוא 18.33 מ"ר. שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם שווי חניה 0.35 ומקדם השבחה 0.2.

בתגובה לשומת המבקשים ציינו שמאי המשיבה כי בשומת המבקשים חוסר אחידות, בעת תחשיב ההשבחה הובא בחשבון מקדם שווי 0.25 לחניה בעוד שבעת ניתוח נתוני ההשוואה יוחס לחניה מקדם שווי 0.35.

הכרעה

ההקלה באורך חזית לחניה אפשרה מיקום שני מקומות חניה בחזית החלקה. קיבלתי את הסכמת הצדדים לעניין השטח לחיוב ואת מקדם השווי לחניה ואת מקדם ההשבחה בשומת המשיבה.

9.2 תרומת אישור ההקלה בגובה גדר

טיעוני המבקשים

נתבקשה ואושרה הקלה להגבהת גדרות. שמאי המבקשים לא חלק על השטח לחיוב בשומת המשיבה. בהתחשב בתרומה לכל אחד משלושת הבתים המתוכננים. מקדם ההשבחה שהובא בחשבון הוא 0.01 כבשומת המשיבה.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שטח החצר הנהנה מתוספת פרטיות הנובעת מהגבהת הגדר הוא 146.5 מ"ר בבית א' (מזרחי), 120.85 מ"ר בבית ב' (אמצעי) ו- 171.3 מ"ר בבית ג' (מערבי). נקבע בה שיעור השבחה 1%, זאת בהתבסס על שיעור ההשבחה שנקבע בשומה מכרעת בגו"ח 6668/407.

הכרעה

בחנתי וקיבלתי את הסכמת הצדדים לעניין השטחים לחיוב הנהנים מהגדלת הפרטיות. מצאתי לנכון לקבל את מקדם ההשבחה שקבעו שמאי הצדדים במקרה הנדון 0.01, בהיותו משקף תרומה בשיעור 4% לחצר שיוחס לה מקדם שווי 0.25.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9.3 תרומת אישור ההקלה במיקום חניה תת קרקעית

טיעוני המבקשים

נתבקשה ואושרה הקלה למיקום חניה בגבול המגרש (קו בניין אפס), זאת בבתים האמצעי והמערבי. שמאי המבקשים לא חלק על השטח לחיוב בשומת המשיבה. הוא הביא בחשבון מקדם שווי של 0.25 לשטח החניה החורג ומקדם השבחה 0.1.

טיעוני המשיבה

מהות ההשבחה לטענת שמאי המשיבה, למיקום החניה התת קרקעית בגבול המערבי של החלקה היא שיפור תכנון, המאפשר ניצול מיטבי של שטח החצר וגישה נוחה יותר לחניה.
בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השטח החורג מקו הבניין בכל אחד מהמבנים ב' (אמצעי) ו-ג' (מערבי) הוא 5.4 מ"ר. יוחס לשטח מקדם שווי 0.35 והובא בחשבון מקדם השבחה 0.2.

הכרעה

קיבלתי את הסכמת הצדדים לעניין השטח לחיוב, את מקדם השווי בשומת המשיבה ואת מקדם ההשבחה.

9.4 תרומת אישור ההקלה בגובה מרתף

טיעוני המבקשים

נתבקשה ואושרה הקלה לשינוי גובה המרתף מ-2.2 מ' ל-2.6 מ'. בפועל נתבקש מרתף בגובה 2.5 מ'. שמאי המבקשים לא חלק על שטח המרתף לחיוב בשומת המשיבה. הוא הביא בחשבון מקדם שווי 0.5 ומקדם השבחה 0.09.
בדיון שהתקיים בפניי, טען שמאי המבקשים כי בשומת השבחה קודמת בנכס הנדון בגין המימוש במכר בעת בחינת ההשבחה בגין אישור תכנית מס' הר/2000/מ יוחס מקדם שווי 0.6 למרתף בגובה של 2.8 מ' לעומת מקדם שווי 0.5 למרתף בגובה של 2.2 מ'. כעת מייחסת המשיבה מקדם שווי 0.59 למרתף בגובה 2.5 מ'.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח מרתף לחיוב של 31.24 מ"ר במבנה ב' (אמצעי) ו- 42.98 מ"ר במבנה ג' (מערבי), מדובר בשטח המרתף המבוקש בניכוי מדרגות וממ"ד. לטענת שמאי המשיבה לא הכלילו את שטח הממ"ד בשטח לחיוב מאחר שבהתאם לתקנות גובה הממ"ד לא יפחת מ- 2.5 מ'. מקדם ההשבחה שהובא בחשבון 0.09 זאת לפי שיעור השבחה של 0.3% לכל תוספת 1 ס"מ לגובה.
לטענת שמאי המשיבה ההקלה בגובה המרתף יוצרת שיפור תכנון משמעותי. היא מקנה תחושת מרחב, יוקרתיות ומרחיבה את אפשרויות השימוש במרתף.
לטענתם, מקדם ההשבחה שקבעו מייצג את ההפרש בין מקדם שווי למרתף 0.5 בגובה 2.2 מ' במצב הקודם לבין מקדם שווי 0.59 למרתף בגובה 2.5 מ' במצב החדש.

בתגובה לשומת המבקשים הפנו לשיעור ההשבחה שנקבע בשומה מייעצת ובשומות המכרעות הבאות-

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

גו״ח	כתובת	תיאור	הבדל בס״מ	שיעור השבחה
6668/660	וינגייט 35	בין גובה 2.2 מ׳ לגובה 2.6 מ׳	40	16%
6667/597	יהושפט 16	בין גובה 2.2 מ׳ לגובה 2.7 מ׳	50	15%
6667/447	שלמה המלך 35	בין גובה 2.2 מ׳ לגובה 2.8 מ׳	60	23%
6546/890	בילי״ו 1	בין גובה 2.2 מ׳ לגובה 2.5 מ׳	30	10%
6668/590	חבצלת השרון 28	בין גובה 2.2 מ׳ לגובה 2.5 מ׳	30	10%
6668/442	האשל 94	בין גובה 2.2 מ׳ לגובה 2.6 מ׳	40	12%

בהתייחס לטענת שמאי המבקשים כי בשומת השבחה קודמת לנכס הנדון הובא בחשבון מקדם שווי 0.6 לגובה מרתף 2.8 מ׳ ומקדם שווי דומה למרתף בגובה 2.5 מ׳ בשומת ההשבחה הנדונה, טענו שמאי המשיבה כי השימושים המותרים בתכנית המתאר למרתף מוגבלים.

הכרעה

הצדדים חלוקים לעניין מקדם ההשבחה הראוי בגין הגבהת המרתף במקרה הנדון. לעמדת שמאי המבקשים מקדם ההשבחה הראוי לשווי המרתף הוא 0.09, דהיינו מקדם שווי 0.5 במצב הקודם ומקדם שווי 0.55 במצב החדש, בעוד שלעמדת המשיבה מקדם השווי הראוי במצב הקודם הוא 0.5 ובמצב החדש 0.59. קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי להגבהת קומת המרתף תרומה משמעותית לשוויו ואני בוחרת לאמץ את מקדם ההשבחה שקבעו.

9.5 ערכי שווי

טיעוני המבקשים

שמאי המבקשים קבע כי שווי מ״ר מבונה במועדים הקובעים הוא 10,000 ₪, וזאת בהסתמך על ניתוח נתוני מכר למגרשים בשכונה, בהם בוצעה הקניית בעלות, כדלקמן:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח קרקע במ״ר	תמורה	שטח במ״ר אקו׳[2]	שווי מ״ר מבונה
20.3.2023	6577/16	בורוכוב 43	346	₪ 3,300,000	393	₪ 8,391
15.11.2023	6557/182	כצנלסון 110	669	₪ 6,800,000	765	₪ 8,892
4.10.2023	6558/34	טנא 23	352	₪ 4,000,000	400	₪ 10,004

השמאי הציג מסמכים לביסוס טענתו כי במגרשים הנדונים בוצעה הקניית בעלות.

לטענת שמאי המבקשים בעסקאות עליהן התבססו שמאי המשיבה לא ניתן לדעת אם בוצעה הקניית בעלות לפני המכר. זאת ועוד, עלות הקניית בעלות נמוכה מתשלום דמי היתר, כפי שהביאו בחשבון שמאי המשיבה. בדיון שהתקיים בפניי טען שמאי המבקשים כי בשומת המשיבה, נותחו העסקאות תוך שהובא בחשבון תשלום דמי היתר בשיעור של 31%, זאת בעת שברב המגרשים ניתן לבצע הקניית בעלות בתשלום מופחת בשיעור של 4.5% או 9%. מעבר

[2] הובאו בחשבון מקדמי השווי הבאים: עיקרי 1.0, שירות 0.5, מרתף 0.5, חניה מקורה 0.35 וחצר 0.25.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

לכך, לטענתו סביר כי כבר בוצעה הקניית בעלות לפני עסקאות המכר, שכן זה מקל על העסקה, זאת כמו בנכס הנדון.

בנוסף, על המגרשים קיים בית ותיק שעשוי לתרום לשווי הנכס.

לטענת שמאי המבקשים במגרש ברחוב טנא 23 אין צורך בדרך גישה, לכל יחידה גישה לדרך. במקרה הנדון נדרשת דרך גישה ליחידה האמצעית כך שערכי השווי צריכים להיות נמוכים יותר.

טיעוני המשיבה

שמאי המשיבה קבעו שווי מ״ר מבונה במועד אישורי ההקלות בסך של 12,000 ₪, וזאת בהסתמך על ניתוח נתוני מכר למגרשים בשכונה, כדלקמן:

תאריך	כתובת	שטח קרקע במ״ר	תמורה	התאמה לזמן	תמורה מתואמת	שטח במ״ר אקו׳[3]	דמי היתר במ״ר אקו׳[4]	מחיר מ״ר מבונה
9.3.2022	הנכס הנדון	831	7,000,000 ₪	1.09	7,637,671 ₪	896.36	(170.29)	10,516 ₪
13.12.2024	בורוכוב 64	478	5,575,000 ₪	0.95	5,575,000 ₪	518.73	(80.36)	12,718 ₪
18.3.2024	רמז 43	615	6,500,000 ₪	0.99	6,433,219 ₪	660.86	(113.80)	11,760 ₪
4.8.2023	בורוכוב 17	680	6,650,000 ₪	1.02	6,788,466 ₪	728.30	(129.67)	11,340 ₪
8.1.2023	מורדי הגטאות 19	352	4,900,000 ₪	1.05	5,141,644 ₪	388.00	(49.60)	15,194 ₪
13.9.2022	שח״ל 4	509	5,850,000 ₪	1.07	6,232,253 ₪	550.37	(87.81)	13,473 ₪

בהתייחס לטענת שמאי המבקשים כי הקניית בעלות זולה יותר מהתשלום שהובא בחשבון כדמי היתר, טענו שמאי המשיבה כי במגרשים בשטח העולה על דונם, דוגמת שטח החלקה הנדונה, שיעור התשלום לרמ״י בגין הקניית בעלות הוא 31%.
בדיון שהתקיים בפניי, טענו שמאי המשיבה כי במגרשים שבניהול רשות מקרקעי ישראל, נדרש תשלום עבור הקניית בעלות, לטענתם סביר להניח כי לא מבוקשת הקניית בעלות טרם מכירה כי אין חובה לכך. לטענתם, הציגו עסקאות שמשקפות ערך גבוה מזה שקבעו, כך שגם אם בחלק מהמקרים בוצעה הקניית בעלות הערך שקבעו סביר.

הכרעה

הצדדים חלוקים לעניין ערכי השווי. לעמדת שמאי המבקשים שווי מ״ר מבונה במועדים הקובעים הוא 10,000 ₪. לשיטת שמאי המבקשים בעת ניתוח נתוני ההשוואה יש להביא בחשבון זכות בעלות. לעמדת שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 12,000 ₪. לשיטת שמאי המשיבה בעת ניתוח נתוני ההשוואה יש להביא בחשבון תשלום דמי היתר לרמ״י.

[3] הובא בחשבון שטח עיקרי במקדם שווי 1.0, שטח שירות 0.5, מרתף 0.5, חניה מקורה 0.35, חצר 0.25.
[4] לפי 31%.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים, את האסמכתאות שהציג שמאי המבקשים לעניין הקניית הבעלות ובהתחשב במיקומו היחסי של הנכס בשכונה, במועדים הקובעים ובצפיפות המותרות בכל מגרש אני סבורה כי הערך שקבע ראוי, 10,000 ₪ למ"ר מבונה בנכס הנדון במועדים הקובעים. יצוין כי בגו"ח 6558/30 (בורוכוב 51) אימצה השמאית המכריעה את הסכמת הצדדים לסך של 10,000 ₪ למ"ר מבונה במועד קובע 20.5.2024.

10. תחשיב השומה

10.1 תרומת ההקלות שאושרו ביום 3.1.2024 לשווי הנכס

מבנה א'- מזרחי

<u>הקלה לאורך חזית לצרכי חניה</u>

שטח חניה חורג	11.42 מ"ר
מקדם שווי	0.35
מקדם השבחה בגין שיפור תכנון	0.20
תוספת שטח אקוויוולנטי	0.80 מ"ר אקו'

<u>הקלה בגובה גדר</u>

שטח חצר הנהנה מתוספת פרטיות	146.5 מ"ר
מקדם השבחה בגין תוספת פרטיות	0.01
תוספת שטח אקוויוולנטי	1.47 מ"ר אקו'

<u>סיכום השבחה במבנה א' מזרחי</u>

תרומת הקלה באורך החזית	0.80 מ"ר אקו'
תרומת הקלה בגובה הגדר	1.47 מ"ר אקו'
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי מבנה א'	2.26 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	10,000 ₪
השבחה במועד הקובע במבנה א' במעוגל	**22,644** ₪

מבנה ב'- אמצעי

<u>הקלה לאורך חזית לצרכי חניה</u>

שטח חניה חורג	18.33 מ"ר
מקדם שווי	0.35
מקדם השבחה בגין שיפור תכנון	0.20
תוספת שטח אקוויוולנטי	1.28 מ"ר אקו'

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

הקלה בגובה גדר

שטח חצר הנהנה מתוספת פרטיות	120.85 מ״ר
מקדם השבחה בגין תוספת פרטיות	0.01
תוספת שטח אקוויוולנטי	1.21 מ״ר אקו׳

הקלה במיקום חניה תת קרקעית בגבול חלקה מערבי

שטח חניה חורג	5.40 מ״ר
מקדם שווי	0.35
מקדם השבחה לשיפור תכנון	0.20
תוספת שטח אקוויוולנטי	0.38 מ״ר אקו׳

סיכום השבחה במבנה ב׳ אמצעי

תרומת הקלה באורך החזית	1.28 מ״ר אקו׳
תרומת הקלה בגובה גדר	1.21 מ״ר אקו׳
תרומת הקלה במיקום חניה תת קרקעית	0.38 מ״ר אקו׳
סה״כ תוספת שטח אקוויוולנטי מבנה ב׳	2.87 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	10,000 ₪
השבחה במועד הקובע במבנה ב׳ במעוגל	**28,696** ₪

מבנה ג׳- מערבי

הקלה לאורך חזית לצרכי חניה

שטח חניה חורג	18.33 מ״ר
מקדם שווי	0.35
מקדם השבחה בגין שיפור תכנון	0.20
תוספת שטח אקוויוולנטי	1.28 מ״ר אקו׳

הקלה בגובה גדר

שטח חצר הנהנה מתוספת פרטיות	171.3 מ״ר
מקדם השבחה בגין תוספת פרטיות	0.01
תוספת שטח אקוויוולנטי	1.71 מ״ר אקו׳

הקלה במיקום חניה תת קרקעית בגבול חלקה מערבי

שטח חניה חורג (5.4 מ״ר* 0.35 מקדם)	5.4 מ״ר
מקדם שווי	0.35
מקדם השבחה בגין שיפור תכנון	0.20
תוספת שטח אקוויוולנטי	0.38 מ״ר אקו׳

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

סיכום השבחה במבנה ג' מערבי

תרומת הקלה באורך החזית	1.28 מ"ר אקו'
תרומת הקלה בגובה גדר	1.71 מ"ר אקו'
תרומת הקלה במיקום חניה תת קרקעית	0.38 מ"ר אקו'
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי מבנה ג'	3.37 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	10,000 ₪
השבחה במועד הקובע במבנה ג' במעוגל	**33,741** ₪

10.2 תרומת ההקלות שאושרו ביום 19.6.2024 לשווי הנכס

מבנה ב'- אמצעי

הקלה לשינוי גובה מרתף מ- 2.2 מ' ל- 2.5 מ'

שטח המרתף (בניכוי ממ"ד ומדרגות)	31.24 מ"ר
מקדם השבחה (כ- 0.3% עבור כל 10 ס"מ גובה)	0.09
תוספת שטח אקוויוולנטי	2.81 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	10,000 ₪
השבחה במועד הקובע במבנה ב' במעוגל	**28,116** ₪

מבנה ג'- מערבי

הקלה לשינוי גובה מרתף מ- 2.2 מ' ל- 2.5 מ'

שטח המרתף (בניכוי ממ"ד ומדרגות)	42.98 מ"ר
מקדם השבחה (כ- 0.3% עבור כל 10 ס"מ גובה)	0.09
תוספת שטח אקוויוולנטי	3.87 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	10,000 ₪
השבחה במועד הקובע במבנה ג' במעוגל	**38,682** ₪

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

11. שומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כדלקמן:

תיאור	מועד קובע	מבנה	השבחה	היטל השבחה
הקלות	3.1.2024	מבנה א' מזרחי	₪ 22,644	₪ 11,322
		מבנה ב' אמצעי	₪ 28,696	₪ 14,348
		מבנה ג' מערבי	₪ 33,741	₪ 16,871
	19.6.2024	מבנה ב' אמצעי	₪ 28,116	₪ 14,058
		מבנה ג' מערבי	₪ 38,682	₪ 19,341

הערכים לעיל יוצמדו מהמועד הקובע עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. בתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב
שמאית מכריעה



רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com