גיל הרצברג - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רח׳ שמירה אימבר 9, קריית אונו; טל׳: 03-7510787 ; פקס: 153-50-8349596 ; דוא״ל: gil@gil-h.co.il

גיל הרצברג – שמאי מקרקעין.

אופיר ואליס – שמאי מקרקעין וכלכלן.

תאריך 4/9/2025
מס׳ תיק-פניה 977-249-2025

לכבוד,

אברהם כלו – המבקש
באמצעות איריס לוינבאום – שמאית מקרקעין
דוא״ל: levinbaum@gmail.com

הוועדה המקומית לתו״ב הדרים הוד השרון – המשיבה
באמצעות יונתן לוי – שמאי מקרקעין
דוא״ל: yonatan.levi30@gmail.com

שומה מכריעה
גוש 6574 חלקה 223
גוש 6660 חלקה 106 (חלק)
רח׳ המכבים 50
הוד השרון

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי ע״י יו״ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור הקלות כפי שיפורטו להלן במסגרת בקשה להיתר בניה.

2. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע״י החו״מ ביום 02/07/2025.

3. **<u>המועד הקובע</u>**

02/06/2024 – יום אישור ההקלות בוועדת המשנה לתכנון ובניה.

4. **<u>דיון ומסמכים שהוצגו ע״י הצדדים</u>**

ביום 21/04/2025 נערך דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון נשלח למשתתפים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

להלן רשימת המסמכים שנמסרו לידי:

<u>מטעם המבקש:</u>

- חוות דעת השמאית איריס לוינבאום מיום 23/02/2025.
- העתקי רישום מפנקס הזכויות.

<u>מטעם המשיבה:</u>

- חוות דעת השמאים יונתן לוי ועמית שוהי מיום 03/11/2024.
- מכתב תגובה לשומת המבקש מיום 18/03/2025.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	6574	6660.
חלקה:	223	106 (חלק).
שטח החלקה הרשום:	1,589 מ״ר	80 מ״ר.
שטח המגרש:	שטח המגרש המיוחס למימוש הנדון הינו 417.25 מ״ר מתוך סך שטחן הרשום הכולל של שתי החלקות הר״מ – 1,669 מ״ר.	
כתובת:	רחוב המכבים 50, שכונת נווה נאמן, הוד השרון.	
סוג הנכס:	בית צמוד קרקע, חלק מדו משפחתי (יחידה צפון מז׳ לפי שומות הצדדים והבקשה להיתר).	

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון הינו בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי ברחוב המכבים 50, שכונת נווה נאמן, הוד השרון, הידוע כחלק מחלקה 223 בגוש 6574 ומחלקה 106 בגוש 6660 ששטחן הרשום הכולל 1,669 מ״ר וצורתן הכוללת הינה כשל מגרש מלבני רגולארי להלן ״המגרש המאוחד״.

בהתאם לשומות הצדדים ובדומה לתכנית הבקשה להיתר והפרוטוקול לאישורה, המגרש המאוחד הר״מ נחלק לשני חלקים שווים – מזרחי ומערבי בשטח 834.5 מ״ר כל אחד כאשר כל אחד מהם נחלק אף הוא לשני חלקים שווים כך שהנכס מושא השומה נכלל בחלק הצפוני של המגרש המזרחי ושטחו מחצית משטח המגרש המזרחי דהיינו 417.25 מ״ר[1].

צורת המגרש המאוחד מלבנית רגולרית עם חזית מזרחית לרחוב המכבים וחזית מערבית לדרך רמתיים המהווה עורק תנועה ראשי , רוחבו כ- 25 מ׳ ועומקו כ- 70 מ׳.

על המגרש המאוחד בנויות שתי יח״ד בקיר משותף בחזית לרח׳ המכבים כאשר הנכס הנדון הינו כאמור בית המגורים הצפון מזרחי – מבנה וותיק חד קומתי עם גג רעפים.

הסביבה -שכונת נווה נאמן בדרום מזרח הוד השרון, מאופיינת בבניינים צמודי קרקע ותיקים לצד חדשים.

[1] שטח המגרש מושא המימוש הנדון על פי הסכם שיתוף שלא הוצג בפני אך תואם לעמדות הצדדים ולנאמר בפרוטוקול אישור הבקשה להיתר.

7. מצב תכנוני

7.1. תכנית הר/346/4

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 986 מתאריך 27/12/1962.

התכנית מסווגת את הנכס באזור מגורים, כאשר בהתאם להוראותיה השתנה יעוד הקרקע מאזור חצי חקלאי לאזור מגורים א'.

7.2. תכנית הר/346/10

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 1400 מתאריך 12/10/1967.

התכנית מסווגת את הנכס באזור מגורים ב'[2].

להלן זכויות הבניה:

שטח מגרש מינימלי:	1,000 מ"ר.
אחוזי בניה:	25% ולא יותר מ- 250 מ"ר.
מבני עזר:	25 מ"ר.
גובה בניין:	2 קומות.
הערות:	מבנה אחד הכולל 2 יח"ד.

7.3. תכנית הר/346/10/א

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 2829 מתאריך 24/06/1982.

לא אותר תשריט לתכנית זו המייעדת את השטחים הכלולים בה לאזור מגורים א' וכן אזור למסחר ולמבני ציבור אך בהתאם לשומות הצדדים ולפרוטוקול הדיון בבקשה להיתר שבנדון, מסווג הנכס הנדון על פי תכנית זו כאזור מגורים א'.

להלן זכויות הבניה:

שטח מגרש מינימלי:	600 מ"ר ליח"ד אחת, 900 מ"ר לשתי יח"ד במבנה אחד.
שטח בניה:	50% לכל המפלסים ולא יותר מ- 30% במפלס אחד (שטח בניה כולל מרפסות, ח' מדרגות ומעלית)
מבני עזר[3]:	עד 30 מ"ר ליח"ד.
גובה בניין:	2 קומות (קוטג').
קווי בניין:	קדמי – 5 מ'[4], צדדי – 4 מ'[5], אחורי - 6 מ'[6].
הערות:	קו בניין מגבול משותף לא פחות מ- 2 מ' או על קו הגבול.

7.4. תכנית הר/160/ת/4

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 3578 מתאריך 21/08/1988.

בהוראות התכנית נאמר, בין השאר, כי באזור מגורים א' (מבנים צמודי קרקע), ברשות הועדה המקומית לאשר לכל יח"ד מרתף בשטח עד 50 מ"ר בנוסף לאחוזי הבניה לשימוש חדר מכונות, הסקה, חניה, חדר משחקים או פינת הובי. שטח מבני העזר, לרבות מוסך לחניית רכב לא יעלה על 30 מ"ר ליח"ד וייכלל בשטח הבניה המותר.

---

[2] מוגדר כמגרש מספר 295.
[3] מחסן וסככה לרכב.
[4] 2 מ' לסככה לרכב.
[5] לסככה לרכב – 2 מ' או אפס לפי החלטת ועדה.
[6] 3 מ' למחסן או אפס לפי החלטת ועדה.

7.5. <u>תכנית הר/160/ת/8</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 3683 מתאריך 30/7/1989.

מטרת התכנית לקבוע הוראות להקמת בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים א' ו- ב', בבית צמוד קרקע.

במסגרת הוראות התכנית נקבע, בין השאר, גודל מגרש מינימלי שניתן להקים עליו בריכה בסך 750 מ"ר, גודל הבריכה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי, נפחה לא יעלה על 150 מ"ק והמרחק המינימלי מבית המגורים יהא 4 מ'.

בנוסף, נקבע כי ניתן להקים מבנה עזר + שירותים מינימליים בשטח שלא יעלה על 5 מ"ר אשר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה, בקו בניין קיים או בקו בניין 0 עפ"י הסכמת השכן.

7.6. <u>תכנית הר/מק/160/ת/8/ב</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4798 מתאריך 26/08/1999.

התכנית הקטינה גודל מגרש מינימלי שניתן להקים עליו בריכה ל- 500 מ"ר. במידה וגודל המגרש עולה על 500 מ"ר וניתן לבנות בו עפ"י תכניות מאושרות, יותר מיח"ד אחת, תותר בריכה לכל יח"ד בתנאי שלכל יח"ד 500 מ"ר מגרש לפחות.

הבריכה תהא מרוחקת מגבולות המגרש במרחק שלא יפחת מ- 2 מ' ו- 3 מ' מבית המגורים.

7.7. <u>תכנית הר/מק/33/346</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5100 מתאריך 08/08/2002.

מטרות התכנית, בין השאר, הגדלת מספר יח"ד ללא הגדלת סך השטחים לפי תכנית הר/10/346/א ושינוי בדבר גודל מגרש מינימלי.

הוראות התכנית, בין השאר, כדלקמן:

במגרשים ששטחם 1,500 מ"ר ומעלה תותר תוספת של 2 יח"ד על 2 יח"ד הקיימות עפ"י תכנית הר/10/346/א, ללא שינוי סה"כ אחוזי הבניה למגרשים הקיים בתכנית הר"מ. במגרשים שגודלם 750 מ"ר ומעלה, תותר תוספת יח"ד אחת על יחידות הדיור הקיימות.

7.8. <u>תכנית הר/1002</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5189 מתאריך 27/05/2003.

תכנית כלל עירונית שמטרותיה, בין היתר, לרכז ולאחד הוראות בניה לחדרי יציאה לגג, עליות גג, פרגולות, מבני שירות עיליים למטרות אחסנה/ חניה ומרתפים.

התכנית קובעת, בין השאר, את ההוראות הבאות:

<u>בניה על קומת הגג בקוטגים ובתים פרטיים</u>

בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה לא יעלה על 30 מ"ר (כולל היטל מדרגות), כשטח עיקרי בנוסף על השטח העיקרי המותר בתנאים כגון רום הגג לא יעלה על 9 מ', שיפוע הגג יהיה בין 40% ל- 50%.

בגגות שטוחים תותר עלייה לחדר על הגג בשטח עד 30 מ"ר (כולל היטל מדרגות) בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. גובה חדר יציאה לגג לא יעלה על 2.7 מ'. נדרשת נסיגה של 2 מ' מהקו הפנימי של מעקות הבניין.

לא תותר בניית ח. יציאה לגג מעל ק. חלקית ששטחה פחות מ- 70% מהיקף הקומה שמתחתיה.

<u>שטחי שרות עיליים</u>

תותר הקמת מבנים עיליים בייעוד שטחי שרות למטרת חניה, אחסנה וממ"ד כמפורט להלן:

מחסנים במגורים צמודי קרקע - תותר הקמת מבנה אחד למטרת אחסנה בשטח מרבי ברוטו של 10 מ"ר ליח"ד למגורים מעל 400 מ"ר בתנאים כגון: הצמדה למבנה הראשי, גובה עד 2.2 מ', השטח יהיה בנוסף לשטח ממ"ד וחניה וכיוצ"ב.

<u>חניה</u>

תותר הקמת מבנה חניה עילי בתחום המגרש בשטח שלא יפחת מ- 15 מ״ר לחניה אחת ועד 36 מ״ר ל- 2 חניות ליח״ד.

<u>מרתף</u>

בבתים צמודי קרקע, התכנית מתירה בנית קומת מרתף אחת בקונטור קומת קרקע בגובה 2.3 מ׳ נטו, לשימושים הבאים:

שטחי שרות ושטחים נלווים כגון חניה, ממ״ד, מחסן, מערכות טכניות וכיוצ״ב.

חדרי עבודה לשימוש דיירי הבית כגון חדר כושר, בריכת שחיה וכד׳ כשטחים עיקריים. לא יותרו מגורים במרתף.

<u>מחסנים</u>

שטח המחסן 10 מ״ר לכל יח״ד בצמוד למבנה ראשי, גובה מקסימלי 2.2 מ׳ נטו.

7.9. <u>רישוי</u>

בתיק הבניין אותרו היתרי הבניה הרלוונטיים לנכס הנדון, כלהלן:

7.9.1. <u>מצב קודם</u>

7.9.1.1. <u>היתר בניה מס׳ 274 מיום 11/02/1963</u>

היתר לתוספת מרפסת בבניין קיים בשטח של 10.49 מ״ר.

בהתאם לתכנית ההיתר המבנה ממוקם בצד הצפון מזרחי של המגרש המאוחד ושטח הבית הקיים 45.85 מ״ר.

7.9.1.2. <u>היתר בניה מס׳ 3482 מיום 29/03/1978</u>

היתר לתוספת מטבח ומרפסות.

להלן שטחי הבניה (שטחים במ״ר):

קומה	קיים	מוצע	סה״כ
א׳	45.85	14.53	60.38
מרפסות	7.77	17.41	25.18
סה״כ	**53.62**	**31.94**	**85.56**

7.9.2. <u>מצב חדש</u>

<u>בקשה להיתר בניה מס׳ 20222055 (המימוש הנדון)</u>[7]

ביום 02/06/2024 אישרה ועדת המשנה בקשה להיתר לשינויים ותוספת למבנה קיים, יחידת דיור צפונית בקיר משותף, הכוללים: הגדלת קומת קרקע, 2 חניות לא מקורות, פרגולה, גדרות, פיתוח שטח, שינוי גג קיים והריסות.

להלן שטחי הבניה (כמוצג בהיתר):

קומה	שימושים עיקריים (מ״ר)			חלקי שירות (מ״ר)					סה״כ הבניין
	קיים	מוצע	סה״כ	שירותים	ממ״ד רצפה	ממ״ד קירות	מחסן רצפה קיים	סה״כ	
מרתף				72.18	9	3.32		84.5	84.5
קרקע	85.56	70.52	156.08				10	10	166.08

במסגרת ההחלטה אושרו ההקלות הבאות:

- הקלה בגובה מרתף, מבוקש 2.5 מ׳ במקום 2.3 מ׳ – התכנית המובאת לדיון תוקנה, מבוקש גובה מרתף 2.45 מ׳ במקום 2.3 מ׳ המותר לפי הר/1002, בהתאם למדיניות הוועדה.
- ביטול חניה מקורה עפ״י המותר בתכנית הר/1002.
- הגדלת תכסית עד 37.4% במקום 30% המותרים בתכנית.

[7] לבקשה זו הונפק היתר בניה מספר 7860 מיום 23/02/2025.

8. <u>מצב משפטי</u>

מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 23/02/2025, עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

גוש:	6574	6660
חלקה:	223	106
שטח רשום:	1,589 מ״ר	80 מ״ר
הבעלים:	קרן קיימת לישראל, בשלמות.	
חכירות:	על החלקות רשומות זכויות חכירה מהוונת לדורות לשתי משפחות בחלקים שווים כאשר חלקה של משפחת המבקש כולל 4 חלקים שווים – 1/4 לכל בן משפחה.	

9. <u>ההשבחה עפ״י שומות הצדדים</u>

תכנית	מועד קובע	השבחה עפ״י שמאי המשיבה	השבחה עפ״י שמאית המבקש
הקלות	02/06/2024	150,693 ₪	18,212 ₪

10. <u>פירוט עיקרי המחלוקות</u>

10.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

בהתאם למידע שהתקבל הנכס נרכש ביום 22/01/2020 (תואם דיווח לרשות המיסים)[8], כך שההשבחה נבחנה להקלות בניה בלבד, כמפורט להלן:

<u>הקלה בגובה מרתף</u>

ההקלה לגובה מרתף 2.5 מ׳ במקום 2.3 מ׳ המותר במצב הקודם מאפשרת אוורור ותאורה למרתף כולו, כך שתרומת ההקלה הוערכה בשיעור של 10%, קרי מקדם המרתף במצב הקודם 0.4 ובמצב החדש 0.5.

<u>ביטול חניה מקורה</u>

הקלה זו לא נמצאה כמשביחה.

<u>הגדלת תכסית</u>

שטח המגרש המיוחס לבקשה להיתר הינו כ- 417 מ״ר וזכויות הבניה 50% עיקרי (כ- 209 מ״ר), כאשר תכסית הבניה במפלס הקרקע 30% (כ- 125 מ״ר). בהתאם להיתרי הבניה הקיימים, על המקרקעין ניצב בית מגורים בן קומה אחת וגג רעפים ששטחו 85.56 מ״ר.

במסגרת ההקלה אושרה הגדלת תכסית ל- 38%, קרי מימוש זכויות בניה במפלס קומת הקרקע במקום בקומה א׳ מעל המבנה הקיים.

מחד, שילוב בניה זה חוסך בעלויות התאמה בעיקר כאשר המבנה כולל גג רעפים, ומאידך תוספת הבניה הינה על חשבון שטחי חצר אותם יש לקזז.

[8] לא הוצג הסכם רכישה.

בנוסף לכך, לולא הקלה זו אשר הגדילה את שטח קומת הקרקע (כ- 31 מ״ר מעבר למותר בתכנית), לא ניתן היה לממש את שטחי המרתפים באופן זהה. אף על פי שמדובר בזכויות מוקנות בתכנית, הרי שניתן היה לנצלם בכפוף להריסת המבנה הקיים, או ניצול שטח קטן משמעותית רק תחת שטחי ההרחבה האפשריים בקומת הקרקע, עד תכסית 30% (כלומר ההפרש בין 125 מ״ר המותרים לבין שטח המבנה הקיים 85.56 מ״ר בלבד).

<u>ערכי שווי</u>

שווי מ״ר מבונה נקבע לסך של 12,500 ₪, בהתבסס על הנתונים הבאים:

- <u>שומות מכריעות</u>

בשומה מכריעה בגו״ח 6661/39, רח׳ הרקון 59, שכונת נווה נאמן, נקבע 8,500 ₪/מ״ר מבונה למועד קובע 01/11/2021.

- <u>עסקאות השוואה</u>

- ביום 25/02/2024 נמכר מגרש ריק בגו״ח 6661/39 בתמורה ל- 3,300,000 ₪. מניתוח העסקה מתקבל שווי מ״ר מבונה בגבולות 11,600 ₪. בחלקה הוכנה תכנית נקודתית אשר הקנתה תוספת יח״ד במגרש והגדילה צפיפות.
- ביום 19/07/2023 נמכר בית מגורים חדיש בגו״ח 6661/204 בתמורה ל- 6,910,000 ₪. מניתוח העסקה לפי זכויות הבניה בניכוי המחוברים, מתקבל שווי מ״ר מבונה בגבולות 14,000 ₪.
- ביום 19/04/2023 נמכר בית מגורים ותיק בגו״ח 6661/154 בתמורה ל- 6,075,000 ₪. על החלקה ניתן להקים שתי יחידות דיור ומניתוח זכויות הבניה וניכוי תרומת המחוברים מתקבל שווי מ״ר מבונה בגבולות 9,500 ₪.
- ביום 19/07/2022 נמכר בית מגורים, חלק מדו משפחתי, בגו״ח 6661/171 בתמורה ל- 5,400,000 ₪. מניתוח זכויות הבניה וניכוי תרומת המחוברים מתקבל שווי מ״ר מבונה בגבולות 12,500 ₪.

תחשיב ההשבחה מאת שמאי המשיבה

מצב קודם					
מהות		שטח	מקדם אקווי'	דחיה למימוש / התאמות	סה"כ
מרתפים	שטח מרתף אפשרי בכפוף להריסה ובניה מחדש (לידיעה בלבד)	125.18			
	שטח מרתף אפשרי לצד המבנה הקיים במגבלת תכסית 30% (2.3 מ')	39.615	0.4	1	15.85
	יתרת שטח מרתף משלימה למבוקש במימוש (ללא ממ"ד) בכפוף להריסה	32.565	0.4	0.7473	9.73
	יתרת שטחי מרתף אשר לא מבוקשת בבקשה להיתר הנדונה	53.00	מתקזז בין מצבי התכנון		
שטחי בניה מעל הקרקע	שטח בנוי בהיתר - מצב קיים	85.56	1	1	85.56
	שטח להשלמה בקומת קרקע - עד תכסית 30%	39.62	1	0.95	37.63
	שטח למימוש בק"א - השלמה לשטח המבוקש למימוש 156.08 מ"ר	30.91	1	0.7	21.63
סה"כ מ"ר אקווי' מצב קודם					**170.41**

מצב חדש					
מהות		שטח	מקדם אקווי'	דחיה למימוש / התאמות	סה"כ
מרתפים	שטח מרתף אפשרי בכפוף להריסה ובניה מחדש (לידיעה בלבד)	125.18			
	שטח מרתף מוצע לצד המבנה הקיים וכחלק מהבניה החדשה (2.5 מ')	72.18	0.5	1	36.09
	יתרת שטח מרתף אשר לא מבוקשת בבקשה הנדונה	53.00	מתקזז בין שני מצבי התכנון		
שטחי בניה מעל הקרקע	שטח בנוי בהיתר - מצב קיים	85.56	1	1	85.56
	שטח להשלמה בקומת קרקע - עד תכסית 38% מאושרת בהקלה	70.52	1	0.95	66.99
	אובדן חצר שולית בגין מימוש שטחי בניה מנויידים מקומה א'	-30.91	0.2	1	-6.18
סה"כ מ"ר אקווי' מצב חדש					**182.46**
תוספת שטח אקווי'					12.06
שווי מ"ר מבונה					₪ 12,500
השבחה					**₪ 150,693**

10.2. <u>עיקרי עמדת שמאית המבקש</u>

<u>הקלה בגובה מרתף</u>

במסגרת הבקשה להיתר אושרה הקלה להגבהת המרתף מגובה של 2.3 מ׳ לגובה של 2.45 מ׳ (ולא 2.5 מ׳ כבשומת המשיבה), ללא שינוי בשימושים המותרים. קרי תוספת גובה של 0.15 מ׳ בלבד.

לאור זאת, מקדם ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה (ללא סימוכין למקדם זה) הינו גבוה כפי שעולה משומות מכריעות בהוד השרון ובערים אחרות, כמפורט בזאת:

שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	גובה מצב קודם (מ׳)	גובה מצב חדש (מ׳)	סה״כ תוספת לגובה	מקדם שיפור תכנוני
בועז ברזילי	6444/79	02/06/2024	2.3	2.45	0.15	2.50%
לילך בן פורת	6643/153	26/02/2023	2.3	2.45	0.15	2.30%
ברק שוורצברד	6451/450	15/01/2023	2.3	2.45	0.15	5.00%
דוד דדון	6412/707	25/12/2022	2.3	2.45	0.15	4.00%
ארנון גולדברג	6443/597	18/09/2022	2.3	2.43	0.13	2.50%
יעקב הלוי	6442/186	28/08/2022	2.3	2.45	0.15	3.30%
דנה שיחור	6454/395	07/02/2021	2.3	2.45	0.15	1.60%
מרדכי דדון	6454/107	31/01/2021	2.3	2.45	0.15	3.00%
ערן ירקוני	6445/125	15/11/2020	2.3	2.45	0.15	2.50%
אייל יצחקי	6454/202	23/02/2020	2.3	2.45	0.15	1.60%
יעקב פז	6454/204	13/11/2019	2.3	2.45	0.15	3.00%
דנה שיחור	6411/460	27/10/2019	2.3	2.45	0.15	3.00%
ממוצע						**2.9%**

לאור האמור יש להביא בחשבון מקדם שיפור תכנוני בשיעור של 2.9% בלבד.

<u>שטח מרתף לחיוב</u>

מעיון בתשריט חישוב השטחים בתכנית הבקשה להיתר עולה כי שטח הממ״ד נלקח בחסר, כך שמשטח המרתף יש להפחית 3.6 מ״ר נוספים (מעבר למפורט בטבלת השטחים) המהווים גם הם חלק משטח הממ״ד. בנוסף לכך יש להפחית את שטח המדרגות שאינו נהנה מההשבחה.

לאור האמור, שטח המרתף הרלוונטי לחישוב ההשבחה הינו 62.8 מ״ר[9].

במסגרת הדיון ציינה שמאית המבקש כי שטח הממ״ד העולה על הרשום בטבלה הינו 3.5 מ״ר בלבד (שטח שירות ולא שטח עיקרי) וכי כיום קיימת מגמה בוועדות התכנון להגדלת שטח הממ״ד הפטור. כמו כן הפנתה לפס״ד פז קבלנים המתייחס להגדלת ממ״ד מעבר לקווי בניין ומתייחס לפרשנות תכליתית, וציינה כי קיימות פסיקות, גם בבית משפט עליון, לעניין ממ״ד שנבנה מעבר לקווי בניין , כאשר ההלכה קובעת כי כל עוד לא מדובר בשטח עיקרי ניתן להחיל את הפטור.

[9] 62.8 = 5.8 – 68.6.

שווי מ״ר מבונה

שווי מ״ר מבונה בנכס הנדון נחות ביחס לעסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה, הן בשל מיקומו בחלק המערבי של שכונת ״נווה נאמן״ וקרבתו לדרך רמתיים המהווה כביש ראשי וסואן והן בשל צורתם המוארכת והצרה של המגרשים המקשה על אופן ניצול זכויות הבניה, כך שבסביבה מקובל ליזום תכנית נקודתית המאפשרת הקמת בתים צמודי קרקע בתכנון מיטבי. לאור האמור בניתוח עסקאות ההשוואה הובא בחשבון מקדם הפחתה למיקום 0.95.

שמאית המשיבה ניתחה את עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה, כמפורט להלן:

כתובת		מודיעין 15		התמר 2 (1)		שמעון הצדיק 35		הרקון 59 (2)	
תאריך		03/11/2022		19/07/2023		19/04/2023		25/02/2024	
גו״ח		6661/171		6661/204		6661/154		6661/39	
שטח מגרש (מ״ר)		531.5		405.25		780.5		345	
מחיר מוערך		₪ 5,400,000		₪ 6,910,000		₪ 6,075,000		₪ 3,300,000	
מרכיב	מקדם שווי	זכויות	סה״כ אקווי׳	זכויות	סה״כ אקווי׳	זכויות	סה״כ אקווי׳	זכויות	סה״כ אקווי׳
עיקרי	1.0	266	266	203	203	390	390	173	173
ממ״ד	1.0	12	12	12	12	24	24	12	12
עליית גג	0.8	25	20	25	20	40	50	25	20
מרתף	0.5	100	50	100	50	100	200		0
מחסן	0.4	10	4	10	4	8	20	10	4
חניה	0.4	36	14.4	36	14.4	28.8	72	15	6
חצר	0.3	372	111.6	284	85.2	163.8	546	242	72.6
סה״כ מ״ר אקווי׳		478		388.6		755.00		287	
תרומת המחוברים				₪ 1,453,244					
מקדם מיקום		0.95		0.95		0.95		0.95	
מקדם בעלות						0.95			
שווי מ״ר מבונה		₪ 10,732		₪ 11,432		₪ 8,046		₪ 10,923	
בממוצע		₪ 10,000							

הערות בטבלה:

(1) בתחשיב חילוץ שווי קרקע הובא בחשבון מע״מ 17%, יזמות 5% ועלויות בניה בסך 6,555 ₪/מ״ר[10].

(2) בתאריך 04/12/2023 התקבל בחלקה היתר בניה להקמת 4 יח״ד, 2 במבנה דו משפחתי ו- 2 יח״ד חד משפחתיות. מעיון בתצ״א של החלקה עולה כי מגרש אחד לא נבנה ולכן הונח כי זהו המגרש שנמכר. על הצד הזהיר נותחה העסקה לפי שטחי הבניה שאושרו בהיתר בהנחה כי זכויות הבניה במרתף לא ינוצלו.

לאור האמור, נקבע שווי הקרקע למ״ר מבונה בשומת המבקש בסך 10,000 ₪.

תחשיב ההשבחה מאת שמאית המבקש

מהות	שטח במ״ר	מקדם שיפור תכנוני	סה״כ
שטח מרתף בניכוי שטח ממ״ד ומדרגות	62.8	2.90%	1.8212
שווי מ״ר מבונה			₪ 10,000
השבחה			₪ 18,212

[10] עלות הבסיס לפי מחירון "דקל" אוקטובר 2022 הינה 5,700 ₪/מ"ר בתוספת 15% עלויות עקיפות.

10.3. <u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>

<u>גישת השומה</u>

שומת המשיבה כוללת השבחה בגין רצף הקלות ופעולות תכנוניות, כאלו שיש בהן בכדי להשביח את המקרקעין באופן משמעותי. כך למשל צוין בשומת המשיבה כי רק באמצעות הגדלת התכסית ניתן היה לייצר מרתף מגורים במקרקעין וכלל אומדן ההשבחה נערך על הצד הזהיר והשמרני (ראה למשל דחיה למרתף במצב קודם, שלא ניתן למימוש, במקדם שווי אקווי' של 75%).

<u>מקדם השבחה להגבהת המרתף</u>

במקרקעין שבנדון אושרה הקלה בגובה קומת המרתף, מ - 2.3 מ' ל - 2.5 מ', כאשר בפועל, מימוש ההקלה, ע"פ תשריט הבקשה להיתר הינו חלקי, בגובה של 2.45 מטר בלבד. בשומה האחרת הוצגו סקירת שומות מכריעות לפיהן מקדם שיפור התכנון במקרים דומים נע בין 1.6% ל - 4% , עם זאת במחצית מההחלטות המוזכרות בשומה האחרת, תחשיב ההשבחה הפריד בין ההקלה להגבהת גובה קומה לבין הקלה להגבהת גובה חצר אנגלית.

קיימות החלטות נוספות בהוד השרון וערים אחרות, בהן נקבע מקדם אלטרנטיבי התומך בעמדת המשיבה כלהלן:

הכרעות למקדם שיפור תכנון בהוד השרון

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מהות ההקלה	החלטה
גיל הרצברג	6454/92	ארלוזורוב 10	הגבהת חצר אנגלית	מקדם שיפור תכנון בשיעור של 10% לחלק משטחי המרתף
ברק שוורצברד	6451/450	החצוצרה 6	הקלה בגובה מרתף מ- 2.3 מ' ל- 2.45 מ'	מקדם שיפור תכנון בשיעור של 5%
בועז ברזילי	6455/368	ההסתדרות 11	הגבהת חצר אנגלית ומרתף	מקדם שיפור תכנון בשיעור של 8% לחלק משטחי המרתף
גד נתן	6442/417	בן יוסף שלמה 11	הגבהת חצר אנגלית	מקדם שיפור תכנון בשיעור של 10% לשטחי המרתף

הכרעות למקדם שיפור תכנון בערים אחרות

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	גובה מצב קודם (מ')	גובה מצב חדש (מ')	מקדם שיפור תכנוני
גיל הרצברג	6727/394	סוקניק 5, יהוד	2.2	2.5	10%
בועז ברזילי	6667/22	שלווה 15, הרצליה	2.2	2.85	12%
דוד בריל	6581/357	סמטת החשמונאים 2, רעננה	2.2	2.5	10%
בועז ברזילי	6431/112	כצנלסון 56, כפר סבא	2.2	2.5	11%
דוד בריל	6519/19	נורדאו 53, הרצליה	2.2	2.8	14%
יהודה פלד	4623/81	מוצקין 18, גדרה	2.2	2.5	10%
יעקב פז	3845/18	סמטת דליה 6, נס ציונה	2.4	2.55	13%
יעקב פז	6668/591	המעפילים 33, הרצליה	2.2	2.7	10%

<u>שטח המרתף</u>

סך שטחי הבניה במרתף 84.5 מ"ר (כולל ממ"ד רצפה וממ"ד קירות), ובניכוי שטחי הממ"ד הפטורים מהיטל השבחה, מתקבל כי שטחי הבניה במרתף הינם 72.18 מ"ר.

אין לנכות מהתחשיב את שטח המדרגות, ולעניין זה הפנו להחלטת ועדת ערר מרכז 58/16, הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון נ' אורי ובת חן וינהבר, אשר נתמכת ומאומצת ע"י שמאים מכריעים, לפיה שטחי המדרגות מהווים חלק אינטגרלי משטחי הבניה ואין להפחיתם[11].

עוד ציינו שמאי המשיבה כי השטח הפטור מהיטל השבחה בגין הממ"ד מוגבל ל- 12 מ"ר וככל ומבוקש שטח גדול מכך הוא "נצבע" כשטח עיקרי ואין להפחיתו.

[11] ראה לדוגמא הכרעה בגו"ח 6661/93, רח' אלכסנדר הגדול 7א', הוד השרון, הכרעה בגו"ח 65174/364, רח' אלי לנדאו 97, הרצליה.

ערכי שווי

שמאי המשיבה התייחסו לניתוח עסקאות ההשוואה שנערך ע"י שמאית המבקש לעסקאות שהוצגו בשומתם:

- ניתוח העסקאות בשומת המבקש נערך עפ"י מקדם 100% לכלל השטח העיקרי ללא התחשבות בשוליות (ללא הבחנה בבית מגורים בשטח 170 מ"ר לעומת 266 מ"ר), כך שככל ותובא בחשבון, יקטן השטח האקווי' ושווי מ"ר מבונה יהיה גבוה יותר.
- מקדם השווי שיוחס בעסקאות ההשוואה לחצר הינו 30%, זאת ללא הבחנה בין היקף החצרות המוקנה, כשטחים גדולים וקטנים. יש לקבוע מקדם מתאים לשטחי חצרות שונים, כפונקציה של שטח הבית. השטח השולי בחצר בשטח 372 מ"ר גבוה יותר מזה שקיים (אם בכלל) בחצר קטנה יותר בשטח של 242 מ"ר.
- בניתוח עסקאות ההשוואה חושבו בשומת המבקש מלוא שטחי המרתפים במקדם 50%. עסקאות אלו מיוחסות ל"מצב התכנוני הקודם" בו קיימת מגבלה תב"עית לגובה מרתף מקסימלי של 2.20 מ', כך שהמקדם הראוי הינו 40%. שמאי המשיבה הדגישו כי שווי אקוו' למרתף בהיקף של 50% מיוחס למצב החדש, לאחר ההקלה לגובה, כפי שבא לידי ביטוי בשומת המשיבה.
- השווי שהתקבל בניתוח שערכה שמאית המבקש לעסקת ההשוואה ברח' שמעון הצדיק 35 בסך 8,047 ₪ למ"ר מבונה מבוסס על שטח אקווי של 755 מ"ר אך עסקה זו נותחה במסגרת שומה מכרעת לאותה חלקה שם נקבע כי השטח האקווי הינו 624 מ"ר בלבד המשקף שווי מ"ר מבונה גבוה יותר.
- השווי שהתקבל בניתוח עסקת ההשוואה ברח' התמר 2 נובע מכך שבניתוח העסקה חילצה שמאית המבקש מע"מ. עפ"י החלטת ועדת הערר בעריכת שומת היטל השבחה עבור שוק בו מעורבים בעלי זכויות פרטיים אין לחלץ את מרכיב המע"מ.

אופן התחשיב

בשומת המבקש לא נערך תחשיב השבחה לכלל ההקלות המבוקשות במקרקעין ולא ניתן ביטוי כלכלי להקלה בתכסית והגדלת שטחי הבניה בקומת הקרקע קרי, לא הובא בחשבון שבמצב הקודם לא ניתן לממש את כלל שטחי הבניה המבוקשים במרתף ללא הריסת הקיים / קבלת הקלה להגדלת תכסית המבנה.

כמפורט בשומת המשיבה, ובאופן זהיר, אומדן שטחי הבניה מעבר לבינוי הקיים, עד לתכסית 30% חושב במקדם דחיה מינימלי של כ - 75% וגם הובאו בחשבון עלויות ההתאמה שיידרשו למימוש בניה בקומה א' (ובהתחשב שקומת הקרקע כוללת גג רעפים), שנאמדו באופן שמרני.

אישורן של הקלות הבניה, והוא בלבד מאפשר לממש את מלוא שטחי המרתפים והבינוי בקרקע לצד הבניה הקיימת, מאפשר זמינות מיידית, מצמצם התאמות, ונישום על הצד השמרני.

11. <u>הכרעה</u>

<u>גישת השומה</u>

שמאי הצדדים נקטו בגישות שונות, כאשר שמאית המבקש חישבה את ההשבחה בגין הגבהת המרתף בלבד בגישת הדלתא ואילו שמאי המשיבה בחנו את כלל ההשבחה, הנובעת בין היתר, גם מהגדלת תכסית המאפשרת את הרחבת שטח המרתף, כהפרש בין מלוא השטחים בין שני מצב התכנון.

במסגרת הבקשה להיתר אושרה הקלה להגדלת תכסית עד 37.4% המתאפשרת באמצעות ניוד שטחים מקומה א' לקומת הקרקע.

תרומת השטחים בקומה א' שווה לתרומתם בקומת הקרקע, אולם ניודם לקומת הקרקע גורעת מחד משטח החצר ומאידך מאפשרת את ניצול שטח המרתף כפי שהתבקש, כך שקיבלתי את גישת שמאי המשיבה לחישוב ההשבחה עקב אישור הקלות הן לגובה מרתף והן להגדלת תכסית.

<u>מקדם השבחה להגבהת המרתף</u>

שמאי המשיבה טענו להשבחה של 10% (מצב קודם מקדם 0.4, מצב חדש מקדם 0.5) בגין הקלה להגבהת מרתף לגובה של 2.5 מ' ואילו שמאית המבקש טענה שההקלה הינה לגובה של 2.45 בלבד ומקדם ההשבחה הינו 2.9%.

מעיון בפרוטוקול הוועדה לאישור הבקשה להיתר עולה כי אמנם התבקשה תחילה הקלה ל- 2.5 מ', אולם זו תוקנה לגובה של 2.45 מ' וכך גם אושרה. לאור האמור, במקרה הנדון מדובר בתוספת גובה של 15 ס"מ, מגובה של 2.3 מ' לגובה של 2.45 מ', ללא שינוי בשימושים המותרים וההשבחה תחושב על פי הגובה שהותר בפועל קרי 2.45 מ'.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר המרתף משמש לממ"ד, חדרי עבודה, אחסנה וכביסה.

ההשבחה מהגבהת המרתף, ללא שינוי בשימושים המותרים, נובעת בעיקר מהגדלת נפחו ושיפור הנוחות והשימוש בו כאשר לתוספת הנפח קיימת תרומה שולית פוחתת.

בהחלטות שמאים מכריעים אותם הציגו שמאי המשיבה ובהן נקבע מקדם השבחה בשיעור של 10% מדובר בהגבהת חצר אנגלית והגבהת מרתף. שאר השומות המכריעות שהוצגו הינן ממיקומים שונים ומרתפים בגבהים שונים.

לצורך קביעת מקדם ההשבחה בחנתי שומות מכריעות בהן נקבע מקדם השבחה עקב הגבהת מרתף מ- 2.3 מ׳ ל-2.45 מ׳, בהוד השרון, בדומה למקרה הנדון:

שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	גובה מצב קודם (מ׳)	גובה מצב חדש (מ׳)	סה״כ תוספת לגובה	מקדם השבחה
בועז ברזילי	6444/79	02/06/2024	2.3	2.45	0.15	2.50%
יגאל יוסף	6456/576	21/01/2024	2.3	2.45	0.15	5.00%
לילך בן פורת	6643/153	26/02/2023	2.3	2.45	0.15	2.30%
ברק שוורצברד	6451/450	15/01/2023	2.3	2.45	0.15	5.00%
דוד דדון	6412/707	25/12/2022	2.3	2.45	0.15	4.00%
ארנון גולדברג	6443/597	18/09/2022	2.3	2.43	0.13	2.50%
יעקב הלוי	6442/186	28/08/2022	2.3	2.45	0.15	3.30%
אלי כהן	6442/316	18/07/2021	2.3	2.45	0.15	5.00%
דנה שיחור	6454/395	07/02/2021	2.3	2.45	0.15	1.60%
מרדכי דדון	6454/107	31/01/2021	2.3	2.45	0.15	3.00%
ערן ירקוני	6445/125	15/11/2020	2.3	2.45	0.15	2.50%
אייל יצחקי	6454/202	23/02/2020	2.3	2.45	0.15	1.60%
יעקב פז	6454/204	13/11/2019	2.3	2.45	0.15	3.00%
דנה שיחור	6411/460	27/10/2019	2.3	2.45	0.15	3.00%

לאור טווח המקדמים הר״מ, אני סבור כי מקדם השווי הראוי בעניינו במצב החדש הינו 0.435.

<u>שטח מרתף לחיוב</u>

שטח המרתף לחיוב בשומת המשיבה נקבע ל 72.18 מ״ר (כמפורט בטבלת השטחים בבקשה להיתר וללא ממ״ד) לעומת 62.8 מ״ר בשומת המבקש אשר הפחיתה 3.6 מ״ר במרתף המהווים לטענתה חלק מהממ״ד וכן שטחי מדרגות.

קיבלתי את הסכמת הצדדים לפטור בגין שטח ממ״ד שכן בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית[12] נקבע כי ״גובה המרחב המוגן הדירתי לא יפחת מ- 2.5 מ׳ ולא יעלה על 2.8 מ׳ אלא אם כן רשות מוסמכת אישרה זאת״. במקרה הנדון מבוקשת הקלה לגובה של 2.45 מ׳ בלבד כך שעל אף השיפור התכנוני הנוצר כתוצאה מכך חל פטור מהיטל השבחה על שטח הממ״ד.

בהתאם לסעיף 19 (ב) (9) (א) לחוק, חל פטור מהיטל השבחה לממ״ד בשטח שלא יעלה על השטח שנקבע לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי״א-1951 ובהתאם לתקנות חוק זה [13] שטח מרחב דירתי 9 מ״ר נטו, לא כולל קירות. בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שטח הממ״ד הינו 12.32 מ״ר (9 מ״ר שטח רצפה + 3.32 מ״ר קירות) כך שהוא תואם את השטח המפורט בתקנות ההתגוננות האזרחית.

לאור האמור לא מצאתי לנכון להפחית משטח המרתף המחויב בהיטל השבחה שטח נוסף מעל המפורט בטבלת השטחים וכן את שטח המדרגות המהווה חלק משטח המרתף הנהנה מההשבחה.

[12] (מפרטים לבניית מקלטים), תש"ן – 1990, סעיף 198(א).
[13] (מפרטים לבניית מקלטים) תש"ן 1990, סעיף 197א.

ערכי שווי

שווי מ״ר מבונה בשומת המשיבה נקבע לסך של 12,500 ₪, בהתבסס על 4 עסקאות השוואה (חלקן לקרקע ריקה וחלקן בגישת החילוץ וייחוס תרומה למחוברים) מבלי שהוצג ניתוחן. בשומת המבקש הוערך שווי מ״ר מבונה בסך 10,000 ₪, בהתבסס על ניתוח עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה, והפחתה של 5% בגין מאפייני הנכס הנדון ומיקומו.

במסגרת תגובת המשיבה ניתנה התייחסות לאופן ניתוח העסקאות שערכה שמאית המבקש, בין השאר, התייחסות לשטח שולי (עיקרי וחצר), מקדם השווי שיוחס למרתף, וחילוץ מרכיבי מע״מ בעסקה ברחוב התמר.

בחנתי את עסקאות ההשוואה שהוצגו ואת טענות הצדדים (כפי שפורט לעיל) ולהלן התייחסותי:

- קבלתי את טענות שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון שוליות, כך שבניתוח עסקאות ההשוואה אביא בחשבון שוליות לשטח העולה על 200 מ״ר דירתי (מקדם 0.8) ושוליות מופחתת לשטח חצר העולה על 250 מ״ר ליח״ד (מקדם 0.2).
- מעסקת ההשוואה ברחוב התמר אין להפחית מע״מ, בדומה לטענת המשיבה.
- קבלתי את מקדם השווי הבסיסי למרתף הנקוב בשומת המשיבה בסך 0.4.
- עסקאות השוואה נמצאות במיקום עדיף על הנכס הנדון כך שאביא בחשבון הפחתה למיקום בשיעור של 5% (מקדם 0.95, בהתאם לשומת המבקש).

להלן ניתוח עסקאות ההשוואה, לרבות נתונים נוספים שאותרו:

גו״ח	כתובת	תאריך	מחיר מכירה	שטח אקווי[14]	שווי מ״ר מבונה	התאמה לזמן- למ״ס	התאמה למיקום	שווי מ״ר מבונה מתואם
6661/73	מודיעין 2	06/06/2022	₪ 4,950,000	410	₪ 12,082	1.1058	0.95	₪ 12,692
6661/171	מודיעין 15	03/11/2022	₪ 5,400,000	416	₪ 12,984	1.0246	0.95	₪ 12,638
6661/57	שמעון הצדיק 13	09/07/2023	₪ 5,600,000	433	₪ 12,935	1.0496	0.95	₪ 12,898
6661/154	שמעון הצדיק 35	19/04/2023	₪ 6,075,000	675	₪ 9,000	1.0163	0.95	₪ 8,689
6661/204	התמר 2	19/07/2023	₪ 6,910,000	348	₪ 14,743	1.0496	0.95	₪ 14,700
6661/39	הרקון 59	25/02/2024	₪ 3,300,000	271	₪ 12,177	1.0221	0.95	₪ 11,824

בנוסף, בחנתי שומות מכריעות לנכסים דומים בעיר ואיתרתי שומות מכריעות בשכונות אחרות למועדים קובעים בין השנים 2022 ל- 2024 ובשקלול כל נתוני ההשוואה, מצאתי לנכון לקבוע את שווי הקרקע שבנדון לסך של 12,000 ₪ למ״ר מבונה.

[14] שטח עיקרי- 1, ממ"ד – 1 , עליית גג-0.7, מרתף- 0.4,מחסן – 0.35,חניה – 0.35, חצר – 0.25

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

לאור הכרעותי לעיל, להלן תחשיב ההשבחה:

שטח מגרש				417.25
תכסית	30%			125.175
מצב קודם				
מהות	שטח (מ״ר)	מקדם שווי	דחיה/התאמה לבנוי חדש ע״ג ישן	סה״כ
שטח מרתף אפשרי לצד המבנה הקיים במגבלת תכסית 30% (גובה 2.3 מ׳)	39.615	0.40	1.0	15.85
יתרת שטח מרתף משלימה למבוקש במימוש (ללא ממ״ד) בכפוף להריסה	32.565	0.40	0.7473	9.73
שטח בנוי בהיתר ק״ק - מצב קיים	85.56	1.00	1.0	85.56
שטח להשלמה בקומת קרקע - עד תכסית 30%	39.62	1.00	0.95	37.63
יתרת ז. הבניה המבוקשות - בקומה א ערב ההקלה	30.91	1.00	0.8	24.72
סה״כ				173.50
מצב חדש				
מהות	שטח	מקדם שווי	דחיה/התאמה לבנוי חדש ע״ג ישן	סה״כ
שטח מרתף מוצע לצד המבנה הקיים וכחלק מהבניה החדשה (2.5 מ׳)	72.18	0.435	1.00	31.40
שטח בנוי בהיתר - מצב קיים	85.56	1.00	1.00	85.56
שטח להשלמה בקומת קרקע - עד תכסית מאושרת בהקלה	70.52	1.00	0.95	66.99
אובדן חצר שולית בגין מימוש שטחי בניה מנויידים מקומה א	-30.91	0.20	1.00	-6.18
סה״כ				177.77
השבחה				
תוספת שטח אקווי				4.27
שווי מ״ר מבונה				₪ 12,000
השבחה				₪ **51,273**

12. <u>השומה</u>

לאור הנתונים לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין אישור ההקלות המפורטות לעיל הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	02/06/2024	₪ 51,273	₪ 25,636

סכום ההיטל הנקוב יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

על החתום,
גיל הרצברג - שמאי מכריע