דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 19/01/2026
מספר מינוי: 2107-2025
מספרנו: 318-2107-2025

לכבוד

המבקש, מר בוארון עמוס, באמצעות השמאי מר מינץ מרדכי
motymi@yahoo.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב נתניה באמצעות השמאי מר גל צרויה
Zruya.office@gmail.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 123 בגוש 8315
רח' הרימון 26, עין התכלת, נתניה

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע, כדי לאמוד את היטל ההשבחה, עקב אישורה של תוכנית נת/650/א'.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש במסגרת בקשה לקבלת מידע מוקדם.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

תוכנית משביחה	מועד קובע
נת/650/א' (408-0217752)	02/05/2018

2.2 סיור עצמאי חיצוני, בנכס וסביבתו, בהסכמת הצדדים, נערך ע"י החת"מ ביום 09/12/2025.

2.3 ביום 21/12/2025 התקיים דיון באמצעות תוכנת הזום בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. פרטי הנכס

מהות	צמוד קרקע דו משפחתי
גוש	8315
חלקה	123
שטח רשום של החלקה	419 מ״ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב הרימון 26, עין התכלת, נתניה

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב הרימון 26, בשכונת עין התכלת, בצפון העיר נתניה.

רחוב הרימון, הינו רחוב פנימי בשכונה, המתחיל מרחוב הזית, ומסתיים ברחוב שלום שוורצבארד.

רחוב הרימון, הינו רחוב דו סטרי, כאשר התנועה, הינה ממזרח למערב.

האזור מאופיין בבניה צמודת קרקע נמוכה, ותיקה, מצפון אליה ניבנת שכונה חדשה ״חוף הזהב״ בבנייה רוויה.

באזור פיתוח סביבתי מלא.

4.2 תיאור החלקה

חלקה 123, בגוש 8315 בשטח רשום של 419 מ״ר, בעלת צורה בלתי רגולרית מלבנית. החלקה בעלת חזית לרחוב הרימון מדרום ורחוב התמר מצפון. על המקרקעין קיים מבנה צמוד קרקע דו משפחתי חד קומתי ישן.

4.3 תיאור הנכס

הנכס הינו מבנה דו משפחתי, ישן המהווה יחידה מזרחית מחופה טיח וגג רעפים, בעורף הנכס קיימת בנייה קלה. במקרקעין לא אותר היתר בניה מקורי למקרקעין.

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה:

5.1 <u>מצב קודם</u>

5.1.1 <u>נת/1/379</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 394 מיום 20/05/1954.
התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד "אזור מגורים" מגרש מס' 31.
להלן זכויות הבניה:

- שטח מינימלי של החלקה: 800 מ"ר.
- זכויות בנייה בבניין: 20% בקומה ב-2 קומות.
- מבנה עזר: 5% או עד 30 מ"ר.
- קווי בניין:
  - צדדי- 20% מרוחב המגרש ולא פחות מ-3 מ'.
  - אחורי- 6 מ'.

5.1.2 <u>תרש"צ 3/14/14</u>

דבר אישורה של התוכנית אושר בועדת תיאום לשיכונים ציבוריים ביום 5/10/1978.
התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד "אזור מגורים קומה אחת", מגרש 23.

5.1.3 <u>תרש"צ 3/14/21</u>

דבר אישורה של התוכנית אושר בועדת תיאום לשיכונים ציבוריים ביום 3/5/1983.
התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד "אזור מגורים קומה אחת" מגרש 23ב.

5.1.4 <u>נת/93/7/400</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4436 מיום 15/08/1996, ובעיתונים ביום 26/12/1996.

מטרת התוכנית:

לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע להקמת בריכות שחיה.

התוכנית קובעת הוראות לבריכות שחיה כדלקמן:

- תותר הקמת בריכות שחיה בהתאם לתנאים ולהוראות תכנית זו ובהתאם לתקנות רישוי עסקים.
- בבתים חד ודו משפחתיים באזורי מגורים תותר בריכה בשטח חצר המגרש, על גג הבניין או החניה ובמרתף הבניין.
- גודל הבריכה: גודלה המירבי של הבריכה יהיה עד 10% מגודל המגרש או 100 מ"ר, הגבוה מבין השניים.
- עומק הבריכה המירבי יהיה 1.8 מ'.

- מבני עזר: לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר עילי או תת קרקעי ששטחו המקסימלי יהיה עד 5 מ״ר במסגרת שטח שירות. מבנה העזר יכלול את המכונות, המתקנים הדרושים לתפעול הבריכה, מחסן ציוד ובידוד מבחינה אקוסטית.
- קווי הבניין לבריכה ולכל המתקנים הדרושים להפעלתה יהיו בהתאם לתוכנית החלה באזור אך לא פחות מ-2 מ׳ מגבולות המגרש. במקרה של הגשת תכנית לבריכה משותפת יותר ק.ב 0 בגבול המשותף.

5.1.5 **<u>תוכנית נת/400/7/97/ א׳</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4696 מיום 11/11/1998.

מטרת התוכנית:

להגדיר זכויות בניה והוראות בניה לעליות גג.

התוכנית קובעת הוראות לעליות גג כדלקמן:

בחלל הגג המשופע מותר יהיה לבנות עליית גג, שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי התוכנית החלה במקום בתנאים הבאים:

- הגישה לעליית הגג תהיה מתוך היחידה הצמודה אליה, לא תותר גישה נפרדת לעליית הגג.
- עליית הגג תהיה כלואה בחלל גג ששיפועו 30-45 מעלות.

מגבלות להוצאת היתר: תהיה זו סמכותו של מהנדס העיר להתנות או לסרב לבקשות כאמור במקרים בהם הנסיבות אינן מאפשרות הקמת עליית גג כאמור.

5.2 מצב חדש

5.2.1 תוכנית נת/650/א'

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 7770 מיום 17/04/2018.

מטרת התוכנית:

תוספת יח"ד ושטחי בניה בשכונת עין התכלת.

התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעד "ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת" וקובעת את ההוראות הבאות:

- מס' יחידות דיור כמפורט בטבלת זכויות הבניה בהוראות התוכנית ובהתאם לגודל המגרש.
- אופן הבינוי יקבע בעת בקשה להיתר בנייה.
- מרחקים בין מבנים באותו חלקה: אפס (בקיר אטום) או 6 מ'. ישמר מעבר צידי לכלי רכב ברוחב של 3 מ' לפחות.
- חניה:
  - החניה המקורה תהיה חלק אינטגרלי מהמבנה.
  - שטח חניה מקורה לא יעלה על 15 מ"ר ליחידה.
  - חניה מקורה תבנה מבניה קשיחה.
  - חניה מקורה תותר בקו בניין צדדי ואחורי אפס ולא פחות מ-2 מ' מחזית המגרש.
- מחסן:
  - יחידת אחסנה תיכלל בגוף הבית הראשי, במסגרת קווי הבניין.
  - תותר הקמת מחסן בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד.
  - לא תותר הקמת מחסן ללא הקמת מבנה למגורים.
- מרתפים: יותר מרתף בקונטור המבנה למעט חניה שתותר בקו בניין צדדי ואחורי אפס. שטחי הבניה שאינם שטחי שירות כמוגדר בחוק יחושבו כשטח עיקרי. לא ניתן יהיה להמיר את שטחי המרתף לשטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת. תותר כניסה חיצונית למרתף. לא תתאפשר במרתף יח"ד נפרדת.
- עליית גג:
  - הגישה לעליית גג תהיה מתוך יחידת הדיור הצמודה אליה. לא תותר גישה נפרדת.
  - תחילת שיפועו של הגג לא תהיה גבוהה מ-50 ס"מ מפני רצפת הגג התחתונה. לא תותר קומה שלישית.
- תמהיל דירות: ניתן יהיה לבנות גדלים שונים של יח"ד ובתנאי שהשטח העיקרי המוצע לא יעלה על סה"כ המותר לאותו תא שטח ובתנאי שמספר יח"ד בחלקה יהיה בהתאם לקבוע בטבלה 5.

- גובה המבנים: גובה המבנה לא יעלה על 11 מ' ממפלס הרחוב. גובה המבנה כולל את הגבהת מפלס הכניסה של המבנה ככל שיתבקש, לא יהיה בו להוסיף לגובה המקסימלי.
- קווי בניין:

קווי בניין בחלקות ששטחן עד 900 מ"ר:

  - קדמי- עפ"י רוזטה.
  - אחורי- 3 מ' או אפס.
  - צדדי- 3 מ' או אפס.

יותר קו בניין אפס בצד אחד, מותנה בהסכמת שכן. לא יתאפשר קו בניין אפס בשני צידי המגרש. ככל שיאושר קו בניין אפס גובל אחד, לא יאושר קו בניין אפס במגרש הגובל מהצד השני. מעבר לכך, קו הבניין יעמוד על 3 מ'.

זכויות בניה:

- גודל מגרש מינימלי: לחלקה בשטח עד 450 מ"ר.
- זכויות בניה עיקריות מעל הכניסה הקובעת: 260 מ"ר.
- זכויות בניה לשירות מעל הכניסה הקובעת: 78 מ"ר. 15 מ"ר לחניה ליחידת דיור, 12 מ"ר ממ"ד, 12 מ"ר מחסן.
- זכויות בניה עיקריות מתחת לכניסה הקובעת: 130 מ"ר. לא יותר שטחי בניה תת קרקעיים מעבר לקונטור הקומה שמעל למעט חניה.
- זכויות בניה לשירות מתחת לכניסה הקובעת: בהתאם לאמור דלעיל והם יהיו חלופיים מעל/מתחת לפני הקרקע.
- מס' יח"ד: 2.
- גובה המבנה: 11 מ'.
- מס' קומות: 2 ובנוסף עליית גג. וקומה מתחת לכניסה הקובעת.

5.2.2 <u>תוכנית נת/400/7/ח (408-0641191)</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 8843 מיום 06/05/2020 ובעיתונים ביום 15/5/2020.

מטרת התוכנית:

קביעת זכויות והוראות לתכנון מרתפים לבינוי צמוד קרקע בלבד, בכל תחום העיר.

להלן עיקרי התוכנית בדבר מרתפים:

שימושים: כל השימושים העיקריים ושטחי שרות המותרים למגורים.

עיקרי ההוראות:

- תותר קומת מרתף אחת עד לקונטור בקומה שמעל, למעט חניה שתותר בקו בניין צדדי ואחורי אפס.

- שטחי הבניה במרתף יחושבו כשטחים לשימוש עיקרי למעט שטחי שירות כמוגדר בתקנות, אך שטחי השירות למחסן, חניה וממ"ד לא יעלו על הגודל הקבוע בתוכנית זו מתוך סך שטחי השרות שנקבעו.
- גודל שטחי השירות, עבור מחסן, ממ"ד וחניה, לא יעלו על הקבוע בהוראות התוכנית, אולם תכנית זו אינה פוגעת בשטחי שרות שהותרו בתוכניות אחרות.
- שטחי השירות יהיו חלופיים מעל או מתחת לקומת הכניסה הקובעת לבניין.
- תותר תוספת קומת מרתף בתנאי שיחובר לקומה שמעל המדרגות פנימיות, לא תותר יחידה דיור נפרדת, ועמידה בהנחיות מי נגר.
- לא תותר הקמת יחידת דיור במרתף.
- יותר קווי בניין אפס צדדי ואחורי עבור חנייה בלבד.
- לא ניתן לנייד שטחים עיקריים מהמרתף לקומות שמעל הקרקע, ניודם ייחשב כסטייה ניכרת, למעט השטחים החלופיים המוגדרים בתוכנית זו.
- תותר כניסה חיצונית למרתף בנוסף לכניסה הפנימית.
- שטחים עיקריים הינם עד לקונטור המבנה.
- שטחי השירות הינם 48 מ"ר- עד לקונטור המבנה על פי הפירוט הבא: מחסן: 6 מ"ר ליחידה, חניה: 30 מ"ר ליחידה, ממ"ד: 12 מ"ר ליחידה, שטחי השירות יהיו חלופיים מעל או מתחת לקרקע.
- שטחי השרות יהיו חלופיים מעל או מתחת לקומת הכניסה הקובעת. ניוד שטחים חלופיים אל מעל לפני הקרקע יבוא על חשבון שטחים עיקריים, מבלי להגדיל את נפחי הבניה העל קרקעיים וללא שינו בסה"כ שטחי השירות שנקבעו בתוכנית, למעט הקמת חניה עילית מקורה שתתאפשר מעל או מתחת לפני הקרקע.

5.3 <u>רישוי</u>

לא נמצאו היתר בניה מקורי למקרקעין[1].

[1] במקרקעין נמצא היתר בניה מילולי מספר 7050, השייך למשפחת סוויד בחלקה הסמוכה, והיתר בניה מילולי מספר 13098, שלא ניתן לשייכו למקרקעין הנדון.

6. המצב המשפטי

6.1 בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 18/09/2025, רשומות הזכויות בחלקה 123, בגוש 8315, כדלקמן:

גוש:	8315.
חלקה:	123.
שטח במ"ר:	419 מ"ר.
בעלויות:	קרן קיימת לישראל.
חכירות:	בוארון ממוס (עמוס), חכירה ראשית, תאריך סיום 31/3/2065.

7. השבחה בשומות הצדדים

תוכנית	עמדת המבקש		עמדת המשיבה	
	השבחה	היטל	השבחה	היטל
נת/650/א' (408-0217752)	₪ 26,600	₪ 13,300	₪ 511,000	₪ 255,500

להלן טבלת המחלוקות בין הצדדים:

טבלת מחלוקות			
מחלוקת	שמאי המבקש	שמאי המשיבה	הערה
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,300	₪ 4,600	
תוספת/הפחתה לפרטיות/צפיפות	1.1 למצב הקודם	0.9 למצב החדש	
הפחתה למגבלות תכנוניות מצב קודם	0.95 במצב הקודם ו-0.85 למצב החדש	1	
דחייה	דחייה של שנתיים	ללא דחייה	
חיוב בגין ממ"דים	פטור	ללא פטור	
מקדם מחסן	0.4	0.5	
מקדם עליית גג	0.75	0.7	בשומת המבקש הובא בחשבון שוליות 0.8
מקדם ממ"ד	1	0.9	
מקדם חנייה	0.35	0.4	
מקדם מרתף עיקרי	0.5	0.6	

8. עמדת המשיבה:

8.1 מהות ההשבחה

8.1.1 כללי:

ביום אישורה של תוכנית נת/650/א', המבנה היה בן כ-70 שנה, על כן לא תרם לשווי. הובא בחשבון כי השימוש היעיל והטוב הינו כקרקע ריקה ופנויה למיצוי זכויות הבניה. במצב החדש הובא בחשבון כי במסגרת התב"ע תותר כניסה חיצונית למרתף.

תוכנית נת/7/400/ח' לא הובאה בחשבון מאחר ותב"ע נת/650/א' מאפשרת מרתפים בקונטור קומת הקרקע.

8.1.2 מענה לטענת מגבלה תכנונית:

בתגובה לטענת המבקש בדבר קיומה של מגבלה תכנונית, היות והמקרקעין הינו צר וארוך, נטען ע"י שמאי המשיבה כי אין לקבל הטענה למגבלה מהנימוקים הבאים:

- רובן המכריע של החלקות בשכונה, ברחובות התמר, הרימון, השקד, התאנה, הגפן, הכלנית והנרקיס מהוות חלקות צרות המאופיינות בחזית צרה של בין 9.5 מ' ל- 13 מ'. על כן, קיבלו ביטוי בהוראות התוכנית ובנספח הבינוי המנחה.
השמאי הפנה לקווי הבניין לחלקות ששטחן עד 900 מ"ר כפי שנקבע בהוראות התוכנית: קדמי עפ"י רוזטה, אחורי 3 מ' או 0 מ', צדדי 3 מ' או 0 מ'. בנוסף לנספח הבינוי המנחה לחלקות בגודל של עד 900 מ"ר המתייחס לאופן הקמת היחידות בחלקה ולתשריט התוכנית.
- לעניות דעת שמאי המשיבה, כלל זכויות הבנייה נכנסות בחלקה הנדונה. בהתאם לעמדת שמאי המבקש, רוחב החזית כ-11 מ' ואורך המגרש כ-38 מ', במגבלת קווי הבניין 6 מ' לחזית, 0 עם קיר שכן, 3 מ' אחורי ו-3 מ' צידי, ניתן להקים מבנים בתכסית של 232 מ"ר (8* 29 מ'). בשומת המשיבה הובא בחשבון תכסית בינוי של 130 מ"ר, בתוספת 30 מ"ר חניות מקורות, 24 מ"ר מחסנים, ובסה"כ מסתכם בכ-184 מ"ר.
- לעניין שביל גישה: לא מדובר במאפיין ייחודי לחלקה הנדונה. בכל חלקה בעלת חזית אחת, הגישה ליחידה העורפית הינה דרך שביל ברוחב של 3 מ' אשר בכל מקרה נדרש לתכננו בגין הגבלת קו בניין צידי של 3 מ'.
- בשומת מר ארז כהן, בגו"ח 8315/230 לנכס ברחוב השקד 25, אשר מתייחס לחלקה בשטח 480 מ"ר בעלת חזית ברוחב 9.5 מ', לא ניתנה כל התייחסות ל"מגבלה תכנונית" או להפחתה בגין חזית צרה.

8.1.3 פטור ממ"דים:

שמאי המבקש, טועה בסוגיית הממ"ד. לעניין הזכויות לממ"ד נוסף, על מנת שנישום יהיה זכאי לפטור, עליו להגיש בקשה להיתר. השומה נערכה בגין בקשה לבדיקת מידע מוקדם ובדיקת חבות בהיטל השבחה למימוש מלא, בהתאם לטופס בקשה שהוגשה למשיבה, ע"י באי כוחו של בעל הזכויות. על כן, השמאי לא מבין מדוע שמאי המבקש ערך שומה "לצורך מימוש הזכויות של בעל המגרש" שכלל לא כלל הגשת בקשה להיתר בניה.

8.1.4 **<u>מקדמים:</u>**

שמאי המבקש קבע מקדמים, שאינם מקובלים, ולא ברור על מה הסתמך בקביעותיו אלה. השמאי ציין דוגמאות למקדמים שנקבעו בשומות מכריעות:

- שומה מכרעת של מר עומר סרחאן, בגו"ח 8322/66 ברחוב הרקפת פינת הגדוד העברי 19: מקדם אקוי' למחסן 0.6, מקדם אקוי' למרתף 0.65, מקדם אקוי' לעליית גג 0.7 (ללא כל הפחתה לשוליות), מקדם אקוי' לממ"ד 0.9.
- שומה מכרעת של גב' רינת וויס רביב, בגו"ח 8315/18 ברחוב הגפן 10: מקדם אקוי' למחסן 0.6, מקדם אקוי' למרתף 0.65, מקדם אקוי' לעליית גג 0.7 (ללא כל הפחתה לשוליות).
- שומה מכרעת של מר עאטף עאלם, בגו"ח 8322/100 ברחוב הגדוד העברי 1: מקדם אקוי' למחסן 0.55, מקדם אקוי' למרתף 0.55, מקדם אקוי' לעליית גג 0.7 (ללא כל הפחתה לשוליות), מקדם אקוי' לממ"ד 0.9.
- שומה מכרעת של מר אלי כהן, בגו"ח 8315/222 ברחוב הזית 8: מקדם אקוי' למחסן 0.5 (בקומת מרתף), מקדם אקוי' למרתף 0.6, מקדם אקוי' לממ"ד 1.

הבהרה לעניין שטח עליית הגג: השיפוע המותר בהתאם להוראות התב"ע הינו 30-45 מעלות (סעיף 10.4 להוראות התב"ע), כלומר 33%-50% שיפוע, תחילת שיפוע הגג בגובה 50 ס"מ מפני רצפת הגג התחתונה, מבדיקה שנערכה במחלקת השבחה, עולה כי ניתן לנצל שטח אפקטיבי, מעל 1.80 מ', של כ- 75% משטח הקומה, למען הזהירות נלקח בחשבון שטח אפקטיבי (נטו, בניכוי חלל מדרגות) של 50% משטח הקומה במקדם 0.7.

8.1.5 **<u>דחייה:</u>**

שמאי המשיבה, לא מקבל את טענת שמאי המבקש, בדבר דחייה. שמאי המבקש התבסס בקביעתו על שומה מכרעת של מר דוד דדון. שמאי המשיבה, בחן את שומתו של מר דדון בתוכנית נת/650/א' בגו"ח 8315/99 ברחוב הרימון 2 פינת שוורצבארד, וממנה עולה, כי לא ניתנה כל התייחסות או הפחתה בגין דחייה. בנוסף, מעיון במרבית השומות המכריעות לא ניתנה כל התייחסות או הפחתה בגין דחייה למימוש הזכויות מכוח התוכנית הנדונה. השמאי הפנה לשומות המכריעות הבאות:

עומר סרחאן בגו"ח 8322/66, ארז כהן בגו"ח 8321/35, רינת וויס רביב בגו"ח 8315/18, עאטף עאלם בגו"ח 8322/100, ארז כהן בגו"ח 8315/230, אלי כהן בגו"ח 8315/222.

8.2 ערכי שווי:

השמאי ניתח עסקת מכר שבוצעה ביום 8/11/2018 בסכום של 1,800,000 ₪, להלן הניתוח:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוי'
עיקרי	170	1	170
מחסנים	12	0.5	6
חניות	15	0.35	5.25
ממ"ד	12	0.9	10.8
מרתף עיקרי	85	0.55	46.75
ע.גג	42.5	0.7	29.75
בריכה	25	0.4	10
חצר	257	0.25	64.25
סה"כ מ"ר אקוי'			342.8
שווי מ"ר מבונה במעוגל			₪ 5,300

להצלבה, השמאי הציג הכרעות לעניין השווי לתוכנית כפי שנקבעו בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו"ח	רחוב	שווי מ"ר מבונה מצב חדש
עומר סרחאן	8321/37	דברי חיים 28 א'	₪ 4,616
אורית גלן	8322/76	הגפן 5	₪ 5,300
אלדד חיימי	832/52	השעורה 6	₪ 6,200
עומר סרחאן	8322/66	הרקפת 1	₪ 5,500
אבישי זיו	8413/46	הכלנית 18	₪ 4,400
ארז כהן	8321/35	נווה שלום 20	₪ 5,250
אוולין דודזון	8413/72	הכלנית 6	₪ 4,400

לאור מכלול הדברים ובהתחשב במיקום החלקה, השמאי קבע שווי מ"ר מבונה 4,600 ₪ אשר מגלם הקמת שתי יח"ד אחת חזיתית אחת עורפית, דרישה לביצוע שביל גישה, והיותה של החלקה צרה.

בכתב התגובה, שמאי המשיבה, התייחס לשומת המבקש, וטען כי לדעתו שמאי המבקש, טעה ביחס לשומת מר דדון, אשר להבנתו לא נערכה בחלקה 142 אלא בחלקה 99 ואינה סמוכה לנכס הנדון. בנוסף שמאי המשיבה בדק במערכת מידע נדל"ן ולא מצא דיווח על עסקת מכר בחלקה 142. חלקה 99 אינה מייצגת את ערכי השווי למקרקעין הנדון, מאחר והינה בסמוך לבית עלמין וגובלת ממזרח בבית חוסים, כפי שמפורט בדברי ההסבר של הבעלים בשומה המכרעת ובין היתר מתחשבת במטרד שנוצר מכך.

בדיון חידד, כי לטענתו, מקרקעין בדרום השכונה הינו נחות ביחס לצפונה, מאחר והיתה בעבר תוצאה של איחוד עם שכונת "נווה שלום". בנוסף, חידד כי ערכי השווי מגלמים חלקה צרה, קיומה של יחידה חזיתית, יחידה עורפית ושביל גישה. בנוסף, הפנה לשומה מכרעת של מר אבישי זיו בגו"ח 8413/46.

השמאי צירף הכרעות נוספות של שמאים מכריעים:

מס״ד	שמאי מכריע	תאריך	גוש חלקה	כתובת	שווי מ״ר נת/650/א׳
1	ארז כהן	08/12/2022	8321/35	נווה שלום 20	5,250 ₪
2	עומר סרחאן	31/10/2021	8321/37	דברי חיים 28 א׳	4,616 ₪
3	דוד דדון	11/02/2021	8315/99	הרימון 2	4,300 ₪
4	עומר סרחאן	19/01/2020	8322/66	הרקפת 1- פינת הגדוד העברי	5,500 ₪
5	רינת וויס רביב	24/06/2019	8315/18	הגפן 10	5,000 ₪
6	עומר סרחאן	04/12/2019	8315/42	הגפן 28	6,000 ₪
7	עאטף עאלם	10/12/2019	8322/100	הגדוד העברי 1	6,100 ₪
8	ארז כהן	03/10/2019	8315/230	השקד 25	5,500 ₪
9	אלדד חיימי	21/09/2020	8322/52	השעורה 6	6,200 ₪
10	אלי כהן	28/01/2021	8315/222	הזית 8	5,000 ₪
11	גיל הרצברג	21/04/2019	8315/187	השקד 35	6,000 ₪

השמאי טען, כי מניתוח השומות המכריעות, מתקבל שווי מ״ר מבונה 5,400 ₪. **על כן השווי של 4,600 ₪ כפי שקבע בשומתו הינו על הצד הזהיר.**

8.3 תחשיב השבחה שמאי המשיבה:

מצב קודם				
מהות	זכויות	שטח	מקדם	שטח אקוי'
עיקרי	0.4	167.6	1	167.60
מחסן	0.05	20.95	0.5	10.48
ע.גג		41.9	0.7	29.33
ממ"ד		12	0.9	10.80
בריכה		30	0.4	12.00
חצר		272.25	0.25	68.06
שטח אקוי' מצב קודם				298.27
מצב חדש				
מהות	זכויות	שטח	מקדם	שטח אקוי'
עיקרי		260	1	260
מחסנים		24	0.5	12
חניות		30	0.4	12
ממ"דים במרתף		24	0.5	12
מרתף עיקרי		106	0.6	63.6
ע.גג		65	0.7	45.5
שביל גישה		60	0.1	6
חצר		175	0.25	43.75
שטח אקוי' מצב חדש				454.85
הפחתה בגין צפיפות 0.9				409.365
תחשיב השבחה				
שטח אקוי' יחסי במצב הקודם				298.27
שטח אקוי' יחסי במצב החדש				409.365
הפרש שטח אקוי' לחיוב				111.10
שווי מ"ר מבונה אקוי'				₪ 4,600
השבחה (במעוגל)				₪ 511,000
היטל השבחה				₪ 255,500

9. עמדת המבקש

9.1 מהות ההשבחה:

9.1.1 מגבלה תכנונית:

שמאי המבקש, סבר כי רוחב המגרש הינו 11.03 מ', בנוסף, יש לכלול שביל גישה ליחידה העורפית וליחידה הקדמית. כל אלה יוצרים מגבלה במצב החדש המצריכה הפחתה בשיעור של 0.85. במצב הקודם, לאור קיומה של יחידה דיור אחת, קיימת מגבלה תכנונית קלה במקדם 0.95. בשומת מר דוד דדון בחלקה 142 ברחוב הרימון 15, הרוחב הממוצע של המגרש הינו 16.5 מ'.

בדיון הסביר, כי על אף נספח הבינוי קיימת מגבלה ליחידה העורפית ולגישה עם כלי רכב.

9.1.2 פטור לממ"דים:

השומה הוכנה לצורך הכנת בקשה למימוש הזכויות בדרך של בניה, כלומר בניה על ידי בעל המגרש, ובמקרה כזה, הממ"דים החדשים פטורים מהיטל השבחה. בשנת 2021, קבע בית המשפט העליון תקדים, שהגדיל את תנאי הזכויות לפטור מהיטל השבחה על ממ"ד גם אם נבנה מחוץ לקווי הבניין הפורמליים, בעקבות צרכים הנדסיים או פיזיים.

בדיון טען, כי הבקשה לקבלת מידע מוקדם הינו לפני הוצאת היתר בניה על מנת לבנות ולממש הזכויות ע"י בעלי הזכויות ה"ה בוארון. בנוסף, טען כי קיימות שתי הכרעות של ועדות ערר התמוכות בטענה, כי יש לפטור את שטחי הממ"דים, גם בבקשה מסוג זה לקבלת מידע מוקדם. לאחר הדיון, שמאי המבקש, צירף התייחסות בערר 8071/1221 יורשי המנוחה רות נעמי אסף ז"ל וערר רל/8001/01125 בעניין ישעיהו זילונקה.

9.1.3 מקדמים:

שמאי המבקש, סבר כי המקדמים שחושבו בשומת המשיבה אינם מקובלים. לדעתו יש להביא בחשבון מקדם מחסן 0.4, מרתף 0.5, עליית גג במצב החדש במקדם 0.75 מוכפל בשוליות 0.8.

9.1.4 דחייה:

שמאי המבקש, סבר כי יש לבצע דחייה בדומה לשומת מר דדון, לפחות של שנתיים, ולכן הביא בתחשיבו מקדם דחייה 0.89. לדעתו הריסה של מבנה הצמוד למבנה הקיים דורש תכנון מיוחד בתוספת ביצוע מיוחד לחיתוך והפרדה. כאסמכתה לכך הביא בדיון את השומה של מר אלי כהן, בחלקה 222.

בנוסף, סבר, כי במועד הקובע, קיים מבנה ישן בן 70 שנה, על כן במועד הקובע המחוברים לא תורמים לשווי.

9.1.5 שווי מ"ר מבונה:

שווי מ"ר מבונה בהתאם למיקום החלקה על פי שומת מר דוד דדון לחלקה 142 הסמוכה, הוא 4,300 ₪, כאשר שווי מ"ר מבונה מניתוח עסקאות המכר באותה שומה, הינו 4,108 ₪.

בדיון הסביר, כי חלק מהעסקאות שהובאו הינם מדרום השכונה, ובקרבת שירותים ציבוריים, או סמוכים לים, על כן, יש להתחשב בשומה של מר דדון בחלקה 142. לדעתו, יש להביא בחשבון מקדם ליחידה פנימית.

9.1.6 תחשיב השבחה שמאי המבקש:

מצב קודם				
מהות	זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוי'
עיקרי	0.4	167.6	1	167.60
מחסן	0.05	20.95	0.4	8.38
עליית גג		41.9	0.75	31.43
ממ"ד		12	1	12.00
בריכה		30	0.4	12.00
חצר		272.25	0.25	68.06
שטח אקוי' מצב קודם				299.47
בתוספת פרטיות (צפיפות)			1.1	329.41
בהפחתה למגבלות תכנוניות			0.95	312.94
מצב חדש				
מהות	זכויות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוי'
עיקרי		260	1	260
מחסנים		24	0.4	9.60
חניות		30	0.35	10.5
ממ"דים במרתף		24	0	0
מרתף עיקרי		106	0.5	53
ע.גג		65	0.6	39
שביל גישה		60	0.1	6
חצר		175	0.25	43.75
שטח אקוי' מצב חדש				421.85
הפחתה למגבלה תכנונית			0.85	358.57
סה"כ למצב חדש לאחר מקדם דחייה לשנתיים בריבית 6%				319.13
תחשיב השבחה				
הפרש שטח אקוי' לחיוב				6.19
שווי מ"ר מבונה אקוי'				₪ 4,300
השבחה (במעוגל)				₪ 26,600
היטל השבחה				₪ 13,300

9.2 <u>הכרעה לתוכנית נת/650/א' (408-0217752)</u>

9.2.1 כללי:

המקרקעין הנדון הינו בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי ותיק בשכונת "עין התכלת" בצפון העיר נתניה. במקרקעין התקבלה בקשה לשומת השבחה, עקב מימוש במסגרת בקשת מידע מוקדם בהתאם להוראות סעיף 4 (4) לתוספת השלישית לחוק התו"ב. שומת המשיבה התייחסה להשבחה לתוכנית נת/650/א'.

התוכנית האמורה מוסיפה יח"ד נוספת ושטחי בניה בחלקה.

הצדדים חלוקים באשר למקדמים האקוויוולנטיים השונים, מקדמי התאמה לצפיפות ופרטיות, מגבלות תכנוניות וערכי השווי. לפיכך מתבקשת הכרעתי שבנדון.

9.2.2 מהות ההשבחה:

9.2.2.1 מקדם צפיפות ופרטיות:

שמאי הצדדים הביאו בחשבון פרטיות בשיעור של 10%. שמאי המשיבה, הביא בחשבון כמקדם הפחתה של 10% במצב החדש, בעוד ששמאי המבקש, הביא בחשבון מקדם, כתוספת, של 10% למצב הקודם.

קבלתי את עמדת שמאי המבקש, הנני סבור, כי נכון להביא בחשבון תוספת למצב הקודם **וזאת מאחר ועסקאות ההשוואה אשר הובאו בחשבון, בוצעו לאחר המועד הקובע ומגלמות הקמתן של יותר מיחידת דיור אחת, במקרקעין. על כך אפרט בהמשך**.

בדיון, שמאי המשיבה טען, כי לא איתר את שומת מר דדון ולפיכך ביקשתי משמאי המבקש, להעביר את שומת מר דדון בחלקה 142 הסמוכה, לצדדים. בתגובתו המצורפת כלשונה, ציין שמאי המשיבה, בעניין שומת מר דדון כדלקמן,

"להלן התייחסותי לשומה מכרעת בגו"ח 8315/142

אני סבור כי נפלה טעות בניתוח העסקאות שערך דוד דדון (עמ' 43-37 להכרעה),

המגרשים בשכונת עין התכלת הינן בזכויות חכירה (לרוב חוזי חכירה בקיבולת 160 מ"ר), על מנת לקבל את מלוא הזכויות בגין תב"ע נת/650/א יש לרכוש את יתרת הזכויות מרמ"י (דמי היתר) או לרכוש מרמ"י את מלוא זכויות הבעלות בחלקה (4.5% או 9% או 31% בתוספת מע"מ).

כלומר בניתוח עסקאות ההשוואה היה נדרש להוסיף למחיר התמורה את עלות רכישת הבעלות מרמ"י וזאת על מנת לקבל את מלוא הזכויות בחלקה.

בניתוח העסקאות דוד דדון לא הוסיף למחיר התמורה את עלות רכישת זכויות הבעלות מרמ"י ולכן התקבל שווי מ"ר מבונה <u>נמוך</u> יותר ממה שהיה אמור להתקבל.

בנוסף, דוד דדון קבע תוספת 10% <u>במצב הקודם</u> בגין פרטיות ואילו בשומה שערכתי קבעתי מקדם 0.9 <u>במצב החדש</u> בגין צפיפות, בהתאם למקדם שנקבע ע"י דוד דדון (ביחס למקדם שקבעתי בשומתי) מתקבלת השבחה גבוהה יותר."

לאחר שבחנתי הסוגייה, אני סבור, כי במרבית השומות המכריעות, לרבות בשומת מר דוד דדון, בגו"ח 8315/142, אליה הפנה, שמאי המבקש, ניתנה התאמה בגין צפיפות

ופרטיות במצב הקודם. כך גם פעלתי בשומות אחרות. אפנה גם לשומותיי בגו״ח 6558/273/2 ברחוב כצנלסון 49 הרצליה, ובגו״ח 6558/19 ברחוב בורוכוב 17 הרצליה.

לאור האמור, אביא בחשבון התאמה למצב הקודם, בשל צפיפות ופרטיות, במקדם בשיעור של 1.1 לשטחים הניתנים למימוש.

9.2.2.2 מגבלה תכנונית ודחייה:

שמאי המשיבה, לא הביא בחשבון דחייה למימוש הזכויות במצב החדש וסבר, כי לא קיימת מגבלה תכנונית למימושן. לעומת זאת, שמאי המבקש, הביא בחשבון דחייה של שנתיים, למימוש התוכנית, והריסת המבנה, והפחתה נוספת של 15% בשל מגבלה תכנונית, במצב החדש ו-5% בשל מגבלה תכנונית במצב הקודם.

שמאי המשיבה, הפנה לשומה של מר דוד דדון בגו״ח 8315/99, מיום 11/2/2021 שם לא הובאה בחשבון דחייה. יחד עם זאת, בשומתו המאוחרת, כרונולוגית, מיום 12/12/2023, לחלקה 142 הובאה בחשבון דחייה. בדיון, שמאי המשיבה נשאל על כך, ולטענתו לא ראה את השומה של מר דדון בחלקה 142. כאמור, לאחר הדיון הגיב לעיל.

מעיון בהוראות התוכנית, סעיף 4.1.2 (ד), נקבע ביחס לחלקות, ששטחן עד 900 מ״ר התנאים הבאים:

״קווי בניין בחלקות ששטחן עד 900 מ״ר:

קדמי- עפ״י רוזטה.

אחורי- 3 מ׳ או אפס.

צדדי- 3 מ׳ או אפס.

***יותר קו בניין אפס בצד אחד, מותנה בהסכמת שכן**. לא יתאפשר קו בניין אפס בשני צידי המגרש. ככל שיאושר קו בניין אפס גובל אחד, לא יאושר קו בניין אפס במגרש הגובל מהצד השני. מעבר לכך, קו הבניין יעמוד עלן 3 מ׳.״(ההדגשה שלי ד.ב.)*

בהתאם לנספח הבינוי, במגרשים שרוחבם 15 מ׳ מינימום, ניתן לבצע בנייה תוך שמירה על קו בניין של 3 מ׳ בשני צידי המגרש (אופציה א׳ בנספח)[2].

עוד עולה, כי ניתן לבנות בקיר משותף עם השכן (קו בניין 0 מ׳) תוך שמירה על קו בניין של 3 מ׳ עם המגרש הנוסף (אופציות נוספות בנספח הבינוי).

ממדידה גראפית שביצעתי למקרקעין, עולה כי רוחב החלקה הינה כ-15 מ׳, נתון זה אינו במחלוקת. לכן, אני בדעה השימוש המיטבי הוא כי יש לבצע בנייה בקו בניין 0, עם השכן ממערב, לפחות ליח״ד אחת, שתיבנה במקרקעין, במצב החדש.

[2] אבהיר כי בהתאם להוראות התוכנית נספח הבינוי הינו מנחה בלבד ואינו מחייב.

בנוסף, אני סבור, כי יש לבדוק, האם ניתן לבצע בנייה במקרקעין הנדון, תוך שמירה על מגבלות הבנייה ובהתחשב בנספח הבינוי המנחה.

שמאי המשיבה, ניתח בכתב התגובה, את הזכויות וקווי הבניין והגיעה למסקנה, כי ניתן לבצע בנייה בתכסית בשטח של כ- 232 מ״ר (לפי אורך כ-29 מ׳ במכפלת 8.01 מ׳ רוחב). קבלתי את תחשיבו. לאור האמור, ניתן לממש הזכויות בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם להוראות התוכנית. **יחד עם האמור, לאור הצורך לקבל הסכמת השכן לבניה בקו בניין 0** יש מקום לתת דחיה לשנה, בשיעור היוון של 6% למימוש הזכויות, כך שהמקדם שיינתן במצב החדש, הינו 0.94. **כאמור, הדחייה תגלם גם את התקופה עד להריסת המבנה והתארגנות להוצאת היתר לאחר קבלת הסכמות שכן.**

להצלבה, בחנתי את מקדם הפחתה לדחייה ומגבלה תכנונית ביחס לשומות מכריעות בסביבה:

- בשומה של מר דוד דדון בגו״ח 8315/142, הובא בחשבון דחייה של שנתיים, בשל הצורך למימוש בנייה בקיר משותף, וזאת למגרש בשטח 408 מ״ר וברוחב כ-17 מ׳.
- בשומה של מר אלי כהן, בגו״ח 8315/222, הובא בחשבון דחייה של שנתיים, בשל מיעוט מימוש מסוג זה במועד הקובע, וזאת למגרש בשטח 455 מ״ר וברוחב כ-17 מ׳- מגרש פינתי.
- בשומה של מר ארז כהן בגו״ח 8315/230, הובא בחשבון הפחתה בשיעור של 0.95, בשל הצורך למימוש בנייה בקיר משותף, וזאת למגרש בשטח 408 מ״ר וברוחב כ-9.5 מ׳.
- בשומה של מר דוד דדון בגו״ח 8413/54, הובא בחשבון דחייה של שנתיים למימוש הזכויות, וזאת למגרש בשטח 502 מ״ר וברוחב כ-10 מ׳. בנוסף הפחתה ליחידת דיור השנייה בשל עורפית בשיעור של 10%.
- בשומה של מר אלי כהן, בגו״ח 8413/79, הובא בחשבון דחייה של שנה, בשל הצורך להריסה והתארגנות, וזאת למגרש בשטח 1,032 מ״ר וברוחב כ-20 מ׳.

אבהיר, כי במקרקעין הגובל (חלקה 124), קיימת באתר הוועדה המקומית, בקשה להיתר, להקמת יחידת דיור נוספת (סה״כ 2 יח״ד) **<u>בקיר משותף</u>** עם החלקה הנדונה, כאשר בוצע נוסח פרסום להקלה, להקמת ממ״ד בקו בניין לכיוון מערב.

בנוסף, אבהיר, כי הבאתי בחשבון את הצורך בתכנון שביל גישה, ליחידת הדיור העורפית, וזאת בהסכמת הצדדים. יתרה מזו, היחידה העורפית נהנית מעורפיות, לעומת היחידה הקדמית, על כן, גם אם הכניסה והנגישות ליחידה העורפית, פחות נוחה, נושא זה מתקזז עם היתרון של העורפיות ליחידה העורפית.

לפיכך, ניתן להגיע ליחידה העורפית עם רכב, כאשר אביא בחשבון תכנון, שביל גישה ברוחב כ-3 מ'. כאמור הצדדים הביאו בחשבון שביל גישה, בשטח של כ-60 מ"ר שהינו כמחצית מאורך החלקה (כ-20 מ') במכפלת 3 מ' רוחב.

טענת שמאי המשיבה, כי המבנה לא תורם, לשווי מקובלת עליי, אולם הדחייה מגלמת הסכמת שכן והתארגנות להריסה ומימוש הזכויות בהתאם להוראות התוכנית.

9.2.2.3 פטור לממ"דים:

שמאי המבקש סבר כי לאור כוונת המבקש לבצע בנייה בעתיד, ולמרות שמדובר בשומה טרם רכישה, יש לבצע תחשיב המביא בחשבון את הפטור בגין הממ"דים החדשים שיתוכננו. בדיון ביקש לשלוח שתי החלטות של ועדות ערר, שהתקבלו לאחר הגשת חוו"ד, אשר תומכות בטענה, כי יש לפטור את שטח הממ"דים גם בבקשה, לקבלת מידע מוקדם. השמאי צירף את ההחלטה בערר רל/8001/0125 ישעיהו זילונקה והתייחסות לערר 8071/12221 יורשי המנוחה רות נעמי אסף ז"ל.

שמאי המשיבה, סבר, כי היות ומדובר במימוש מכוח שומה מוקדמת, אזי לנישום, לא מגיע את הפטור האמור לממ"דים. ובדיון ביקש להבעיר חוו"ד של המחלקה המשפטית של המשיבה.

ביום 6/1/2026 התקבלה חוו"ד משפטית, החתומה ע"י עו"ד רינת טוב כהן מטעם המשיבה. תמצית חוו"ד קובעת, כי אין לפטור את הממדים בדירות שנמכרות בהסכם קומבינציה. בנוסף, טענה, כי יש לצמצם את הפרשנות המרחיבה, של פס"ד סיגייט לעיסקאות קומבינציה מיוחדות של פינוי בינוי לא כל שכן הנוגעות למגרש ריק. מסקנת חוו"ד, "כי אין לתת פטור לממדים שאושרו לבניה מכוח התוכנית נשוא ערר זה"

בהתאם לסיכום הדיון, ניתנה זכות תגובה לשמאי המבקשים, להעביר התייחסות לחוו"ד האמורה.

שמאי המבקש, צירף ביום 14/1/2026 חוות דעת מטעם עו"ד איל אורטל, ב"כ המבקש, שבה נכתבו הדברים הבאים:

"מבלי להתייחס לגוף חוות הדעת המלומדת של נציגיה המשפטים של עירית נתניה ואשר לפיהם אין פטור על ממ"דים בעת מכירה, והואיל ואין טענה כזאת מטעמנו, ולאור העובדה שהשומה שבקשנו היא שומה למימוש מלא הזכויות טרום בקשה להיתר בניה, מבוקש מכבי מהשמאי המכריע להוסיף לחוות דעתו אפשרות למימוש בדרך של היתר בניה, שיופעל בעת שזה יתבקש"

הכרעה- עסקינן בשומה לצורך קבלת מידע מוקדם בהתאם לתיקון 126 לחוק, סעיף 4 (4) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

במסגרת השומה, המבקש טען, כי יש לערוך תחשיב המקנה את הפטור בחוק כאמור בסעיף 19(ב)(9) לחוק התו"ב.

התייחסות מעמיקה לסוגיית הפטור לממ"דים ניתנה בהחלטה בערר חשדר[3], שם נקבע כי סעיף19 (ב) 9 בפטור, חל רק כאשר מדובר במימוש בדרך של **קבלת** היתר בנייה, והוא אינו חל כאשר מדובר במימוש בדרך של **מכר**.

פרשנות רחבה לפטור, ניתנה לאחרונה, בערר ישעיהו זילונקה[4], שם וועדת הערר דחתה את ערעור הוועדה המקומית ראשון לציון. כאשר השמאי המכריע שם, קבע כי יש לתת את הפטור לממ"דים וזאת בתרחיש, שבו נכרת הסכם קומבינציה, בין הצדדים, והרוכש נטל על עצמו את ההתחייבות לבנות את יחידות הדיור הנוספות לרבות הממדים.

וועדת הערר מנתה שתי סיבות מדוע יש לתת הפטור, סיבה ראשונה הייתה היעדר השבחה לתוספת ממ"דים, כאשר שטחי הממ"דים מוקנים, גם אם הם נקבעו בתוכנית וגם אם הם מכוח החוק, אזי לא קיימת השבחה, להלן ציטוט מסעיף 15 מתוך ההחלטה בערר.

> "המשמעות היא כי שטחי הממ"ד מוקנים בין אם הם נקבעו בתוכנית ובין אם לא וזאת מכוח החוק. **ואם כך, הרי שלא קיימת השבחה בזכויות לממ"דים מכוח תוכנית או הקלה המוסיפה יחידות דיור ואפילו לא בתוכנית המוסיפה זכויות ספציפיות לצורך בניית הממ"דים, מפני שזכויות אלה נתונות ממילא מכוח החוק.** המחוקק קבע באמצעות הסעיף, כי בכל מצב תכנוני נתון, שטח השירות המשמש לממ"ד קיים ואפילו לא נדרשת הקלה על מנת להוסיפו אם הוא לא קיים בתוכנית. מכאן, כי השטח עצמו של הממ"דים נתון מכוח החוק ולא מהפעולה התכנונית ועל כן שטח זה אינו יכול להיות משביח, בין אם מדובר במימוש בהיתר ובין אם מדובר במימוש במכר".(הדגשה שלי ד.ב.)

הנמקה נוספת הייתה, כי מטרת החוק, "עידוד בניית ממ"דים", כאשר קיים קשר **ישיר והכרחי בין הסכם המכר ובין היתר הבניה, אזי יש להעניק את הפטור**. וועדת הערר סברה, כי יש לערוך בחינה של הוראות הסכם המכר ולקבוע את המסקנה בהתאם לכוונות הצדדים.

וועדת הערר מנתה מספר אינדיקציות שיש לבחון על מנת לקבוע, האם ההסכם תלוי בהיתר או אם לאו:

> "על מנת לצמצם את אי הוודאות ניתן לחשוב על מספר אינדיקציות שיש לאתר על מנת להכריע האם מדובר בהסכם תלוי היתר או לא, בין היתר ניתן למנות את האינדיקציות הבאות שאין הכרח כי יתקיימו במצטבר (רשימה לא סגורה):
>
> 18.1. האם קיים תנאי מתלה למכר שמהותו היא קבלת ההיתר;
>
> 18.2. האם הרוכש נוטל על עצמו את האחריות לבנייה;

[3] ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 13/3/2012.
[4] רל/0125/8001 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון נ' ישעיהו זילונקה, מיום 3/12/2025.

18.3. האם בעל הזכויות המקורי מקבל יחידות דיור חדשות מהרוכש;

18.4. האם הזכויות שמקבל הרוכש הן זכויות ביחידות דיור חדשות;

18.5. האם קיים לוח זמנים מחייב להגשת הבקשה להיתר;

18.6. אין הצדקה כלכלית להסכם ללא הבניה;

18.7. האם המכר נעשה בעת שהליכי הרישוי היו בשלב מתקדם."

במקרה כאן, עסקינן במימוש מכוח בקשה, לקבלת שומת מוקדמת, בהתאם לסעיף 4 (4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, שמשמעותה המהותית הינה, מימוש בדרך של מכר. על כן, לא קיים הסכם מכר, המחייב בחינתו והמאפשר מציאת קשר ישיר, להיתר בנייה כפי שהתחייב בהחלטת וועדת הערר.

טענת שמאי המבקש, כי מדובר בשומה מוקדמת, כאשר בהמשך הרציף, הנישום יגיש בקשה לקבלת היתר בנייה, לצורך מימוש זכויות הבניה בתוכנית. טענה זו אינה כלולה בתבחינים האמורים של וועדת הערר כפי שצוינו לעיל. להבנתי, ראוי היה להגיש את **שתי הבקשות יחדיו**, כדי להוכיח כוונת מימוש / בניה של הממ"דים.

שמאי המבקש, הפנה לפס"ד בעניין פז קבלנים[5], שם דובר במימוש מכוח בקשה לקבלת היתר בנייה.

בית המשפט העליון קבע כי גם במקרה שבו התבקשה בניית ממ"ד ויש צורך בהקלה בדרך של חריגה מקו בניין, באופן שמביא לשיפור תכנוני, אזי, יש להעניק את הפטור לבעלים. כאמור, מקרה זה, שונה מהמקרה כאן, מאחר ולא הוצגה בקשה לקבלת היתר בניה למקרקעין.

לאור האמור, הנני סבור, כי אין להעניק את הפטור בתרחיש השומה המבוקש. יחד עם זאת, בשל העובדה כי מדובר בתוכנית שהוסיפה זכויות וכי זכויות הממ"דים, פטורים מכוח החוק, ובהמשך לבקשת היועמ"ש של המבקש מיום 14/1/2026, ככל והנישום יחליט להגיש בקשה להיתר בניה, כי אז יחושב היקף הפטור.

על כן, צירפתי תחשיב חילופי, בנספח לחוו"ד, זאת ככל שיקבע אחרת בערכאה שיפוטית, המביאה בחשבון את מתן הפטור מכוח סעיף 19(ב)(9).

יתרה מזאת, קבלתי את הפניית שמאי המבקש לערר בעניין יורשי המנוחה רות נעמי אסף ז"ל[6], אשר שם נקבע, כי בשומה טרום מימוש, נכון לכלול במסגרת התחשיב חלופת

[5] בר"מ 6874/21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' פז קבלנים יזמות ובניה בע"מ, מיום 19/1/2022.

[6] ערר (מרכז) 8071-12-21 יורשי המנוחה רות נעמי אסף ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון, מיום 29/12/2022

תחשיב למתן פטור, בתרחיש שבו יתבצע מימוש בדרך של היתר בנייה ולא בדרך של מכר.

אדגיש, כי אין בקביעתי זו, קביעת מסמרות, לעניין עצם זכאות הבעלים לקבלת הפטור.

באשר לתחשיב המבקש, אבהיר, כי לא קבלתי את תחשיבו שערך להיקף הפטור. בתרחיש של מתן הפטור כאמור, תתאפשרנה שתי יח״ד, אולם השמאי הביא בחשבון במצב הקודם, ממ״ד אחד, המוקנה ליח״ד אחת, אולם במצב החדש, **פטר** בגין שני ממ״דים.

הנני סבור, כי היות והתוכנית מוסיפה יח״ד נוספת, וכאמור על נתון זה אין מחלוקת, אזי, יש מקום לערוך תחשיב, ללא התחשבות בממ״דים, הן במצב הקודם והן במצב החדש בתרחיש האמור, של מתן פטור.

9.2.2.4 מקדמים:

קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למקדמים האקוויוולנטיים הבאים:

שימוש	שמאי המבקש	שמאי המשיבה	הערה
מחסן/מבנה עזר	0.4	0.5	במצב הקודם
ממ"ד	1	0.9	במצב הקודם
עליית גג	0.75	0.7	בנוסף בדבר הפחתה בגין שוליות 0.8 -בשני מצבי התכנון
מרתף עיקרי	0.5	0.6	במצב החדש
חנייה	0.35	0.4	במצב החדש

מקדם אחסנה/מבנה עזר ומקדם ממ"ד במצב הקודם:

בחנתי את המקדמים הראוי למחסן וממ"ד בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	גו"ח	מחסן	ממ"ד
בועז קוט	**17/12/2023**	**השקד 25**	**8315/231**	**0.6**	**1**
דוד דדון	**12/12/2023**	**הרימון 15**	**8315/142**	**0.4**	**1**
אלי כהן	28/01/2021	הזית 8	8315/222	0.5	1
דוד דדון	11/02/2021	הרימון 2	8315/99	0.4	1
ארז כהן	**03/10/2019**	**השקד 25**	**8315/230**	**0.5**	**1**
עומר סרחאן	04/12/2019	הגפן 28	8315/42	0.6	0.9
רינת וויס רביב	24/06/2019	הגפן 10	8315/18	0.5	בקשה להיתר
דוד דדון	01/09/2025	הגפן 29ב'	8413/54	0.4	
אוולין דוידזון	22/01/2024	הכלנית 6	8413/72	0.5	0.9
אלי כהן	04/11/2020	הכלנית 3	8413/79	0.5	1
אבישי זיו	21/11/2019	הכלנית 18	8413/46	0.5	0.9
ארנון גולדברג	30/08/2023	נווה שלום 43	8321/6	0.4	0.9
ארז כהן	08/12/2022	נווה שלום 20	8321/35	0.5	1
עומר סרחאן	31/10/2021	דברי חיים 28א'	8321/37	0.4	

לאור הקרבה הגאוגרפית היחסית, של השומות של מר בועז קוט בגו"ח 8315/231, מר דוד דדון בגו"ח 8315/142 ומר ארז כהן בגו"ח 8315/230, אביא בחשבון מקדם למחסן, בגובה של 0.5 וממ"ד במקדם בשיעור של 1.

אציין כי במרבית השומות המכריעות, נקבע מקדם אקוי' למחסן בשיעור של 0.5 ומעלה, ומקדם אקוי' לממ"ד בשיעור של 1.

מקדם עליית גג בשני מצבי התכנון:

שמאי המשיבה, הביאה בחשבון מקדם בשיעור של 0.7.

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם בשיעור של 0.75 ושוליות במצב החדש בשיעור של 0.8 (מקדם משוקלל 0.6).

שמאי המבקש נשען בקביעתו, על הכרעה של מר דוד דדון בגו"ח 8315/142.

בחנתי שומות מכריעות בסביבה:

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	גו"ח	שטח מגרש	מצב קודם		מצב חדש	
					חלל גג	שוליות	חלל גג	שוליות
בועז קוט	**17/12/2023**	**השקד 25**	**8315/231**	**472**	**0.7**		**0.7**	
דוד דדון	**12/12/2023**	**הרימון 15**	**8315/142**	**408**	**0.75**		**0.75**	**0.8**
אלי כהן	28/01/2021	הזית 8	8315/222	455	0.7		אין	
דוד דדון	11/02/2021	הרימון 2	8315/99	502	0.75		0.75	0.8
ארז כהן	**03/10/2019**	**השקד 25**	**8315/230**	**480**	**0.75**		**0.75**	**0.8**
עומר סרחאן	04/12/2019	הגפן 28	8315/42	534	0.7		0.7	
רינת וויס רביב	24/06/2019	הגפן 10	8315/18	1518	0.7		0.7	
גיל הרצברג	21/04/2019	השקד 32	8315/187	423	0.7		0.7	
דוד דדון	01/09/2025	הגפן 29ב'	8413/54	502	0.75		0.7	
אוולין דוידזון	22/01/2024	הכלנית 6	8413/72	502	0.7		0.7	
אלי כהן	04/11/2020	הכלנית 3	8413/79	1,032	0.7			
אבישי זיו	21/11/2019	הכלנית 18	8413/46	488	0.7		0.7	
ארנון גולדברג	30/08/2023	נווה שלום 43	8321/6	1,504	0.7	0.8	0.7	0.8
ארז כהן	08/12/2022	נווה שלום 20	8321/35	1,531	0.75		0.75	0.8

מעיון בטבלה דלעיל, מרבית השמאים המכריעים, לא הביאו בחשבון התאמה לשוליות.

שטחי עליית גג מצטרפים ל- 260 מ"ר עיקריים ו-106 מ"ר עיקריים מתחת לכניסה הקובעת[7]. מכאן מתקבל שטח עיקרי, ללא עליית גג בהיקף של 183 מ"ר עיקריים לכל יחידת דיור. תוספת הזכויות לעליית גג בין שני מצבי התכנון מהווה סך של 23.5 מ"ר לשתי יח"ד. סך תוספת, שהינו נמוך יחסית ולהבנתי בנסיבות העניין אינו מצדיק מתן מקדם שוליות.

על כן ולמרות השומות המכריעות של מר דוד דדון בגו"ח 8315/142 וארז כהן בגו"ח 8315/230, לא אביא בחשבון שוליות.

לאור האמור, אביא בחשבון עליות גג במקדם בשיעור של 0.7.

אבהיר, שאני מקבל את הפניית שמאי המשיבה, לשומותיהם המכריעות של מר עומר סרחאן בגו"ח 8322/66 ומר עאטף עאלם בגו"ח 8322/100 אשר נתנו מקדם שווי זהה לעליית הגג, בשני מצבי התכנון והחלטתי לאמץ קביעתם.

[7] סה"כ שטחי מרתף בהיקף של 130 מ"ר כולל ממ"דים בהסכמת הצדדים.

מקדם מרתף עיקרי וחניה במצב החדש:

שמאי המשיבה, הביא בחשבון מקדם מרתף עיקרי בשיעור של 0.6 ומקדם חנייה בשיעור של 0.4. שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם מרתף בשיעור של 0.5 וחנייה בשיעור של 0.35.

בחנתי שומות מכריעות בסביבה:

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	גו"ח	מרתף	חניה
בועז קוט	**17/12/2023**	**השקד 25**	**8315/231**	**0.5**	**0.35**
דוד דדון	**12/12/2023**	**הרימון 15**	**8315/142**	**0.5**	**0.35**
אלי כהן	28/01/2021	הזית 8	8315/222	0.6	0.3
דוד דדון	11/02/2021	הרימון 2	8315/99	0.5	0.35
ארז כהן	**03/10/2019**	**השקד 25**	**8315/230**	**0.5**	**0.3**
עומר סרחאן	04/12/2019	הגפן 28	8315/42	0.7	
רינת וויס רביב	24/06/2019	הגפן 10	8315/18	0.65	0.35
גיל הרצברג	21/04/2019	השקד 32	8315/187	0.7	
דוד דדון	01/09/2025	הגפן 29ב'	8413/54	0.65	0.35
אוולין דוידזון	22/01/2024	הכלנית 6	8413/72	0.65	0.35
אלי כהן	04/11/2020	הכלנית 3	8413/79	0.6	0.5
אבישי זיו	21/11/2019	הכלנית 18	8413/46	0.65	0.35
ארנון גולדברג	30/08/2023	נווה שלום 43	8321/6	0.55	0.35
ארז כהן	08/12/2022	נווה שלום 20	8321/35	0.5 כולל ממ"ד	0.3

מעיון בטבלה דלעיל, מרבית השמאים המכריעים הביאו בחשבון, מקדם חנייה בשיעור של 0.35. באשר למקדם מרתף, קיימת מחלוקת בין השמאים המכריעים.

באשר לשטח מרתף עיקרי, אביא בחשבון מקדם בשיעור של 0.6 בשל העובדה, כי למרתף תותר כניסה חיצונית וכי מדובר בשטח עיקרי וכן כי במרבית השומות הובא בחשבון מרתף במקדם העולה על 0.5 זאת למרות הכרעותיהם של מר בועז קוט בגו"ח 8315/231, דוד דדון, בגו"ח 8315/142 וארז כהן בגו"ח 8315/230.

בנוסף אביא בחשבון מקדם חניה בשיעור של 0.35 וזאת בהתבסס על מרבית השומות המכריעות.

אבהיר, כי בכל השומות המכריעות אליהן הפנה שמאי המשיבה, בכתב התגובה בסעיף 3, לא הובא בחשבון מקדם חניה, בשיעור של 0.4 אלא מקדם נמוך יותר.

9.2.3 ערכי שווי:

שמאי המשיבה, הביאה בחשבון שווי מ״ר מבונה 4,600 ₪, בעוד ששמאי המבקש, הביא בחשבון שווי מ״ר מבונה 4,300 ₪.

שמאי המשיבה, מבסס הכרעתו על בסיס שומות מכריעות וניתוח עסקת מכר מיום 8/11/2018, שמאי המבקש, מבסס את הכרעתו על בסיס שומה מכרעת של מר דוד דדון בחלקה 142 הסמוכה.

על מנת לקבוע ערכי שווי, איתרתי עסקאות השוואה נוספות, למבנים ישנים, מהשכונה, מקור הנתון אתר רשות המיסים- ראה נספח 1 מיקום העסקאות:

מס״ד	גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש״ח	כתובת	שטח נמכר	שטח אקוי׳	שווי מ״ר מבונה	התאמה לזמן	שווי מ״ר מבונה
1	8315/189	22/04/2020	2,450,000 ₪	השקד 34	461	581.11	4,216 ₪	0.94	3,963 ₪
2	8413/46	19/11/2018	2,700,000 ₪	הכלנית 18	488	584.76	4,617 ₪	1	4,617 ₪
3	8315/220	09/11/2018	1,900,000 ₪	הזית 10	439	465.59	4,081 ₪	1	4,081 ₪
שווי מ״ר מבונה									4,220 ₪

הערות:

- מס״ד 1, גו״ח 8315/189: עסקה למבנה ישן אשר לגביו התקבל היתר בניה להריסה ובניה חדשה כשנה לאחר המכר. בוצע תוספת שביל פנימי כ-15 מ׳* 3 מ׳ רוחב. בוצעה התאמה לזמן בשיעור של 3% לשנה בדומה לשומתו של מר דוד דדון בגו״ח 8315/142.
- מס״ד 2, גו״ח 8413/46: עסקה למבנה ישן, אשר לא נמצא לגביו היתר בניה מקורי, אולם מעיון בתצלום האוויר במערכת הממ״ג העירונית, נראה שעוד בשנת 1958 המבנה היה קיים. בוצע תוספת שביל פנימי כ-22.5 מ׳* 3 מ׳ רוחב.
- מס״ד 3, גו״ח 8315/220: עסקה למבנה ישן אשר לגביו התקבל היתר בניה לתוספת משמעותית כשנה וחצי לאחר המכר, על כן, לא הובא בחשבון שווי בגין המחוברים. בוצע תוספת שביל פנימי כ-19 מ׳* 3 מ׳ רוחב.

להצלבה, בחנתי עסקאות מכר למגרשים רחבים, עם חזית רחבה לרחוב תוך התאמה של 10% בשל מגבלה תכנונית, בניה בקיר משותף וגישה ליחידה עורפית-ראה נספח 1:

מס״ד	גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש״ח	כתובת	שטח נמכר	שטח אקוי׳	שווי מ״ר מבונה
1	8322/66	08/11/2018	1,800,000 ₪	הגדוד העברי 19	394	336.44	5,350 ₪
2	8322/71	05/08/2018	3,000,000 ₪	הרקפת 4	530	605.80	4,952 ₪
שווי מ״ר מבונה							5,151 ₪
התאמה לחלקה צרה עם נגישות נמוכה							0.90
שווי מ״ר מבונה מתואם							4,636 ₪

הערות:

- מס״ד 1, גו״ח 8322/66: התקבל היתר כשנה לאחר המכר, להריסת המבנה הישן, על כן עסקינן בעסקה לקרקע. העסקה מתייחסת למגרש טוב, ללא דרך פנימית. אציין כי במקרקעין בוצעה עסקה נוספת ביום 28/10/2019, אולם מאחר והדיווח הינו בסכום נמוך יותר והינו לחלקה בשלמות, העסקה לא הובאה בחשבון. באשר לטענת שמאי המבקש, כי העסקה הינה במיקום טוב יותר. השמאי לא הוכיח זאת באמצעות עסקאות השוואה, ההפחתה שהובאה בחשבון, הינה בשל צורת החלקה, ונגישותה על מנת להתאימה לנכס הנדון.
- מס״ד 2, גו״ח 8322/71: עסקה למבנה ישן, אשר לא נמצא לגביו היתר בניה מקורי, אולם מעיון בתצלום האוויר במערכת הממ״ג העירונית, נראה שעוד בשנת 1958 המבנה היה קיים. בשנת 1964 התקבל היתר להרחבת המגורים בכ-20 מ״ר. לאור העובדה כי מדובר במבנה ישן, איני מוצא לנכון להקנות שווי בגין המחוברים.

להצלבה, בחנתי שומות מכריעות, אשר הכריעו במגרשים צרים וארוכים הדומים בצורתם למקרקעין הנדון- ראה נספח 2 מיקום השומות:

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
דוד דדון	11/02/2021	הרימון 2	8315/99	₪ 4,300
בועז קוט	**17/12/2023**	**השקד 25**	**8315/231**	₪ **4,641**
ארז כהן	**03/10/2019**	**השקד 25**	**8315/230**	₪ **5,500**
עומר סרחאן	04/12/2019	הגפן 28	8315/42	₪ 6,000
גיל הרצברג	21/04/2019	השקד 32	8315/187	₪ 6,200
דוד דדון	01/09/2025	הגפן 29ב׳	8413/54	₪ 4,400
אוולין דוידזון	22/01/2024	הכלנית 6	8413/72	₪ 4,400
אבישי זיו	21/11/2019	הכלנית 18	8413/46	₪ 4,400
שווי מ״ר מבונה				₪ 4,980

הערות:

- בשומת מר דוד דדון בגו״ח 8315/99, הובא בחשבון הפחתה נוספת בשל קרבה למיקום. כמו כן, מדובר בחלקה פינתית.
- קבלתי את הפניית שמאי המשיבה לשומה של מר אבישי זיו בגו״ח 8413/46 ואביא אותה בשקלול השומות המכריעות.

להלן שקלול שווי מ״ר מבונה:

שקלול ערכי שווי					
מקור נתונים	שווי מ״ר מבונה		משקל	שווי משוקלל	
עסקאות השוואה חלקות צרות	₪	4,220	50%	₪	2,110
עסקאות השוואה חלקות רחבות עם התאמה	₪	4,636	10%	₪	464
שומות מכריעות	₪	4,980	40%	₪	1,992
שווי מ״ר מבונה משוקלל				₪	4,566
במעוגל				₪	4,600

לאור האמור, קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, אני קובע שווי מ״ר מבונה 4,600 ₪.

אבהיר, כי ערכי השווי, מגלמים את מיקום הנכס, צורת החלקה ונגישות. יתרה מזו, לא השתכנעתי מטענת שמאי המבקש, כי מיקום גיאוגרפי בצפון השכונה, הינו נחות ביחס לדרום השכונה. קיימת תחנת אוטובוסים ברחוב השקד, הרימון והשקמה הסמוכים למקרקעין, על כן הנגישות היא טובה. באשר לחלקה המערבי של השכונה, בסמוך לים, אני מקבל את עמדת שמאי המבקש, כי מדובר במיקום טוב יותר, אולם כאמור, לא הובאו בחשבון עסקאות מרחובות מערביים, הסמוכים לים.

מנגד, לא קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, כי ערכי השווי בדרומה של השכונה נחות ביחס לצפונה, וזאת ללא הצגת עסקאות תומכות המוכיחות סוגייה זו. מובהר כי שמאי המבקש התבסס בקביעת השווי, על שומת מר דדון מחלקה 142 בלבד. להבנתי התבססות על מקור אחד, אינו מהווה קביעה ראויה בנסיבות העניין וזאת בהתחשב בכך, כי קיים מנעד גבוה, של קביעת שווי למ״ר מבונה, בין השומות המכרעות.

לאחר הדיון, שמאי המשיבה התייחס לשומת מר דדון בגו״ח 8315/142, וטען כי ניתוח העסקאות אינו נכון, מאחר והיה מקום להביא בחשבון תוספת לעסקה בגין רכישת הזכויות מרמ״י. טיעון זה הועלה גם בשומתו של מר דדון ביחס לעסקה בגו״ח 8413/46 אשר דחה אותה, וסבר כי מחיר העסקה הינו 2,700,000 ₪ כפי דווח ולא בסך של 2,840,000 ₪.

יתרה מזו עסקה זו נותחה גם בשומתו של מר ארנון גולדברג בגו״ח 6321/6 וגם הוא הביא שווי ללא תוספת התאמה, לרכישת הבעלות מרמ״י. לאור האמור אני דוחה טיעון זה של המשיבה.

9.2.4 תחשיב השבחה לתוכנית נת/650/א' (0217752-408):

מצב קודם				
מהות	זכויות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
עיקרי	0.4	167.6	1	167.60
מחסן	0.05	20.95	0.5	10.475
עליית גג		41.9	0.7	29.33
ממ"ד		12	1	12.00
בריכה		30	0.4	12.00
חצר		272.25	0.25	68.0625
שטח אקוי' מצב קודם				299.47
התאמה בגין צפיפות ופרטיות			1.1	329.41425
מצב חדש				
מהות	זכויות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
עיקרי		260	1	260
מחסנים		24	0.5	12
חניות		30	0.35	10.5
ממ"דים במרתף		24	0.6	14.4
מרתף עיקרי		106	0.6	63.6
עליית גג		65	0.7	45.5
שביל גישה		60	0.1	6
חצר		175	0.25	43.75
שטח אקוי' מצב חדש				455.75
מגבלה תכנונית דחייה (I=6%, N=1)			0.943396	429.95283
תחשיב השבחה				
שטח אקוי' יחסי במצב הקודם				329.41425
שטח אקוי' יחסי במצב החדש				429.95283
הפרש שטח אקוי' לחיוב				100.53858
שווי מ"ר מבונה אקוי'				₪ 4,600
השבחה				₪ 462,477
היטל השבחה				₪ 231,239

10. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של תוכנית נת/650/א' (408-0217752) שלהלן, היא כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
נת/650/א' (408-0217752)	02/05/2018	₪ 462,477	₪ 231,239

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

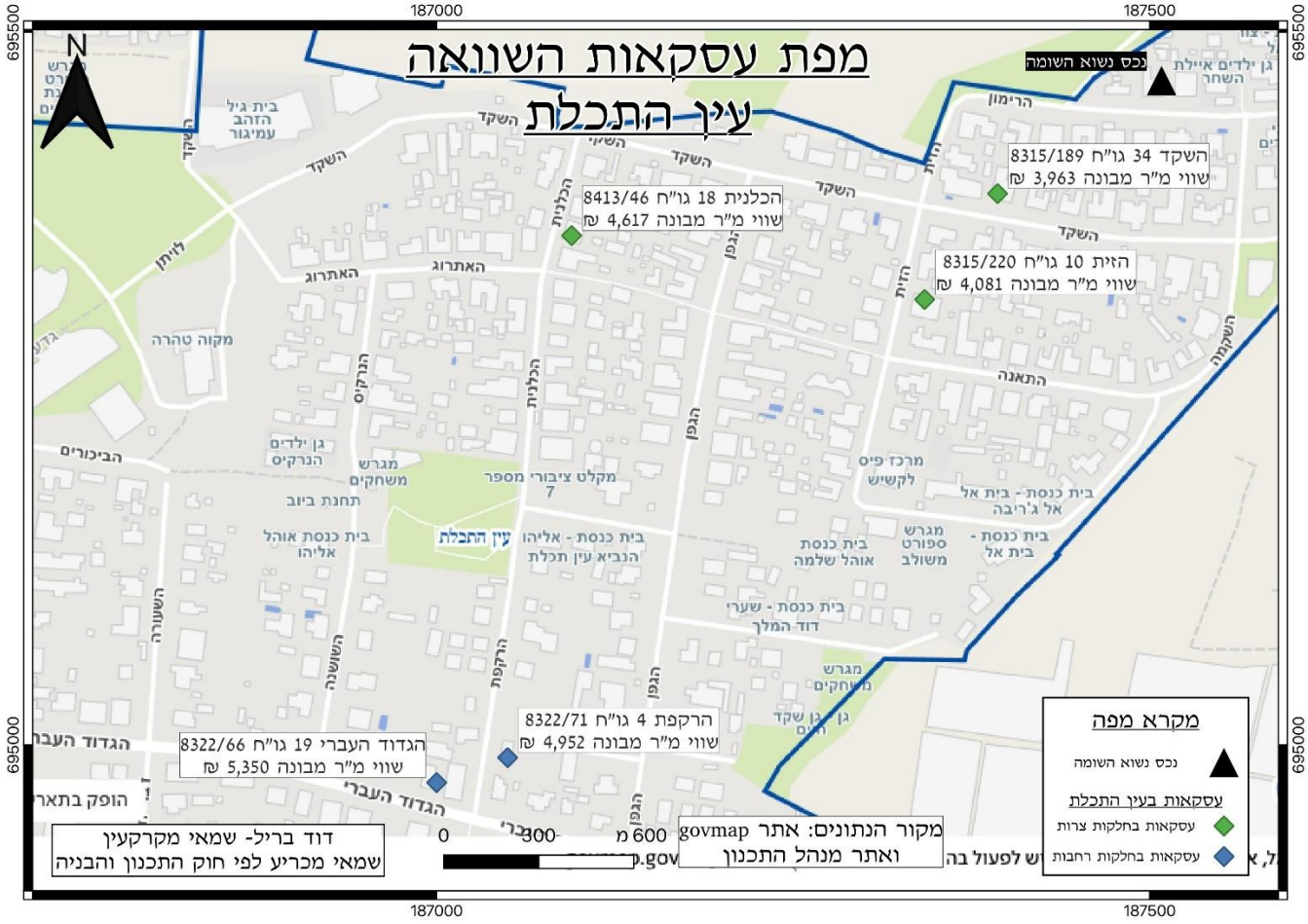
ובאתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מכריע

נספח 1 תחשיב חלופי בהנחת מתן פטור לממ"דים, ראה הכרעתי בסעיף 9.2.2.3 :

מצב קודם				
מהות	זכויות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
עיקרי	0.4	167.6	1	167.60
מחסן	0.05	20.95	0.5	10.475
עליית גג		41.9	0.7	29.33
בריכה		30	0.4	12.00
חצר		272.25	0.25	68.0625
שטח אקוי' מצב קודם				287.4675
התאמה בגין צפיפות ופרטיות			1.1	316.21425
מצב חדש				
מהות	זכויות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
עיקרי		260	1	260
מחסנים		24	0.5	12
חניות		30	0.35	10.5
מרתף עיקרי		106	0.6	63.6
עליית גג		65	0.7	45.5
שביל גישה		60	0.1	6
חצר		175	0.25	43.75
שטח אקוי' מצב חדש				441.35
מגבלה תכנונית דחייה (I=6%, N=1)			0.943396	416.36792
תחשיב השבחה				
שטח אקוי' יחסי במצב הקודם				316.21425
שטח אקוי' יחסי במצב החדש				416.36792
הפרש שטח אקוי' לחיוב				100.15367
שווי מ"ר מבונה אקוי'				₪ 4,600
השבחה				₪ 460,707
היטל השבחה				₪ 230,353

נספח 1 מיפוי עסקאות ההשוואה:



נספח 2 מיפוי שומות מכריעות:

