ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

תאריך: 04/01/2026
מספר מינוי: 1930-2025
מספרנו: 433-1930-2025

לכבוד

המבקשים, ליאורה מיכקשווילי ואח'
באמצעות השמאי טובי גרש
בדוא"ל toby@gersh-toby.com

המשיבה, ו' מקומית לתכנון ולבניה ראשל"צ
באמצעות השמאי אורי כהן
בדוא"ל uric9@walla.com

ג.א.נ,

החלטה - היטל השבחה
(מינוי מס' 1930-2025)
חלקה 109 בגוש 7375
רחוב יוסף בן עובדיה 35, נחלת יהודה, ראשון לציון

1. חוות הדעת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין מימוש זכויות בדרך של העברת זכויות.
הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשים: ליאורה מיכקשווילי ואח' ע"י שמאי המקרקעין טובי גרש.
המשיבה: הועדה המקומית לתו"ב ראשל"צ ע"י שמאי המקרקעין אורי כהן.

2. מועדים

א. המועדים הקובעים בחוות הדעת הינם כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
רצ/מק/1/1/21/1	12/10/2006
רצ/מק/1/1/25/2	30/04/2007
רצ/1/1/26/1	23/02/2010
רצ/1/1/ו/6	13/07/2012

ב. ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 06/11/2025.

ג. דיון התקיים ביום 30/11/2025 בהשתתפות שמאי הצדדים.
סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

3. מסמכים שהוצגו בפני

מטעם המבקשים:

- שומה אחרת מיום 14/09/2025.
- שומת המשיבה מיום 08/06/2025.
- דרישת תשלום שהופקה ביום 22/07/2025.
- העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 26/08/2025 - גו"ח 7375/109.
- ייפוי כוח מיום 19/08/2025.

מטעם המשיבה:

- מסמך מיום 12/10/2025 - תגובת המשיבה לשומה האחרת.

4. פרטי הנכס

פרט	ערך
גוש	7375
חלקה	109
שטח חלקה רשום	660 מ"ר
זכויות במקרקעין	בעלות
תיאור הנכס	חלקה המיועדת לבניית מבנה מגורים צמוד קרקע (דו משפחתי)
כתובת	רחוב יוסף בן עובדיה 35, נחלת יהודה, ראשון לציון

5. תיאור הנכס וסביבתו

5.1 הסביבה

הנכס הנדון ידוע כחלקה 109 בגוש 7375, ממוקם בשכונת נחלת יהודה, במרכז העיר ראשון לציון.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה של מבני מגורים בבנייה רוויה גבוהה לצד בניה צמודת קרקע.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות המקובלות בסביבה עירונית.

5.2 החלקה

לחלקה 109 בגוש 7375, ששטחה הרשום 660 מ״ר, צורה רגולרית דמוית מלבן.

החלקה נמצאת בצידו המזרחי של רחוב יוסף בן עובדיה המהווה רחוב מעגלי.

להלן גבולות ומידות החלקה:

- חזית מערבית ברוחב כ- 20 מ׳ הפונה לרחוב יוסף בן עובדיה (חלק מחלקה 125).
- צלע צפונית באורך כ- 33 מ׳ הפונה לחלקה 108 המהווה מגרש ריק ביעוד מגורים.
- צלע דרומית באורך של כ- 33 מ׳ הפונה לחלקה 110 עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע בבינוי דו משפחתי.
- צלע מזרחית באורך של כ- 20 מ׳ הפונה לחלקה 152 ביעוד שצ״פ.

החלקה הנדונה מהווה מגרש ריק ביעוד מגורים - בניה צמודת קרקע (דו משפחתי).

6. מצב תכנוני ורישוי

6.1 תכניות

להלן התכניות החלות על הנכס (רשימה חלקית):

תכנית	י.פ	רשומות	עיתונים	מהות
רצ/במ/50/50/1	3969	30/01/1992	-	נחלת יהודה
רצ/1/1/21	4496	21/02/1997		בריכות שחיה פרטיות
רצ/מק/1/1/25	4571	24/09/1997		מחסנים
רצ/מק/1/1/26	4647	22/05/1998		מרתפים
רצ/1/51/50/1	5526	10/05/2006	25/04/2006	מגורים ב'
רצ/מק/1/1/21/1	5584	27/09/2006	28/08/2006	בריכות שחיה פרטיות
רצ/מק/1/1/25/2	5649	15/04/2007	07/03/2007	מחסנים
רצ/מק/1/1/ז/2	5843	26/08/2008		קירו מרפסות פתוחות
רצ/מק/1/1/26/1	6061	08/02/2010	08/01/2010	שימושים במרתפים
רצ/1/1/ו/6	6439	28/06/2012	21/06/2012	חדר גג (40 מ"ר)
רצ/2030	7531	26/06/2017		כוללנית

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות למטרת חוות הדעת:

תכנית רצ/במ/50/50/1 - נחלת יהודה (הודעה על אישורה פורסמה ביום 30/01/1992):
שינוי יעוד אזור חקלאי למגורים ולשירותים נלווים, דרכים וביטול דרכים.
בתשריט התכנית, חטיבת הקרקע בה כלולה החלקה, נקבע יעודה לאזור מגורים ב'/2, ב'.
הבניה תותר לפי תכנית מפורטת למתחם שלם או לחלק ממנו. התכנית המפורטת תכלול חלוקה חדשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.

תכנית רצ/1/1/21 - בריכות שחייה (הודעה על אישורה פורסמה ביום 21/02/1997):
התכנית התירה הקמת בריכת שחיה במגרשים בשטח מינימלי של 400 מ"ר או במגרשים גובלים בשטח מגרשים שיעלה על 475 מ"ר, בתנאים שונים.

תכנית רצ/מק/1/1/25 - מחסנים (הודעה על אישורה פורסמה ביום 24/09/1997):
התכנית התירה בניית מחסנים באזורי מגורים א' ו- ב' בקו בנין 0 אחורי וצידי ובשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר או כחלק מהמבנה עצמו.

תכנית רצ/מק/26/1/1- מרתפים (הודעה על אישורה פורסמה ביום 22/05/1998):
התכנית התירה בניית מרתפים בבתים צמודי קרקע מתחת לכל שטח הבית.
שטח זה לא ייכלל במסגרת שטחי השרות ולא תותר כניסה חיצונית כל שהיא למרתף.

תכנית רצ/1/51/50/1 - איחוד וחלוקה (הודעה על אישורה פורסמה ביום 10/05/2006):
מטרת התכנית תכנון מפורט לייעודי קרקע מאושרים בתכנית מתאר רצ/במ/50/50/1 למטרות הבאות:

א. שטח לבנייני ציבור.
ב. שטח לבנייני ציבור קריית חינוך,
ג. שטח ציבורי פתוח.
ד. אזור מגורים, צמודי קרקע (מגורים ב').
ה. אזור מגורים ג' מיוחד.
ו. אזור מסחרי.
ז. דרכים.
ח. דרכים משולבות.
ט. שטח פרטי פתוח.

בהתאם לתשריט התוכנית הנכס הנדון (מגרש 92) מסומן באזור "מגורים ב" בו נקבעו הוראות וזכויות בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי:	480 מ"ר
מספר יח"ד:	2 יח"ד
אחוזי בנייה:	29% בקומה וסה"כ 58% (כולל 23 מ"ר חדר בעליית הגג)
שטחי שירות:	15% משטח המגרש נטו (כולל חניה עילית 18 מ"ר/יח"ד)
מס' קומות:	2 קומות
קווי בניין:	בהתאם לנספח הבינוי
חניה:	2 מקומות חניה ליח"ד בתחום המגרש.

היתר בניה בכל המתחמים יוצאו לפי תכנית בינוי לכל מתחם באישור הועדה המקומית ולאחר הגשת תשריט איחוד וחלוקה ואישורו.

בהתאם לטבלת ההקצאות והאיזון המהווה חלק ממסמכי התכנית, נקבע ביחס למגרש הנדון כדלקמן:

מגרש	שטח	יעוד	יח"ד	שווי יח"ד	מקדם קרבה לכביש ראשי	מקדם קרבה למסחר וב.צ.	מקדם קרבה לשצ"פ	מקדם אתר עתיקות	מקדם קרבה לבניה גבוהה	מקדם בינוי צורה, ז. הנאה	שווי יח"ד מתואם	שווי מגרש
92	600 מ"ר	מגורים ב'	2	$ 188,400	0.97	1	1	1	1	1	$ 182,748	$ 365,496

שם וחלק יחסי בחלקות מקור		מצב נכנס				מצב יוצא *				
		גו"ח	שטח	שווי חלקה	שווי יחסי לחלקה	מגרש	שטח מגרש	יעוד	חלקים	שווי החלק
מיכשווילי שרה	0.25	3629/37	15,194	$1,215,520	0.03476	92-81, 96, 111-102	44,200	מגורים א'	0.1506	$4,661,737
מיכקשווילי אהרן ישר	0.15	3629/73	1,830	$146,400	0.00419	129-114, 227-218		מגורים ג'	0.0181	$560,275
מיכקשווילי משה חיים	0.15	3629/74	3,627	$290,160	0.00830				0.036	$1,114,359
מיכקשווילי מלכה	0.15	3629/78	7,355	$588,400	0.01683				0.0729	$2,256,578
מיכקשווילי רחל	0.15	3629/88	8,807	$704,560	0.02015				0.0873	$2,702,322
מיכקשווילי רוזה	0.15	3629/93	7,710	$616,800	0.01764				0.0765	$2,368,014
		3629/95	19,549	$1,563,920	0.04473				0.1938	$5,998,968
		3629/96	3,047	$243,760	0.00697				0.0303	$937,919
		3629/101	9,967	$797,360	0.02280				0.0988	$3,058,297
		6093/145	24,758	$1,901,414	0.05438				0.2357	$7,295,959

* נקבעו גם זכויות במגרשים 430, 430 א' ביעוד מסחרי.

תכנית רצ/מק/1/21/1/1 - בריכות שחייה (התכנית פורסמה ביום 27/09/2006):
שונו הוראות הבינוי לבריכות שחיה ונקבע, בין היתר, גודל מגרש מינימלי לבריכת שחיה 250 מ"ר ליח"ד אחת.
קו הבניין יהיה 0.8 מ' מגבול המגרש ותותר בנית בריכה בקו בנין אפס בהסכמת שכנים.
גודל מבנה עזר לבריכה לא יעלה על 5 מ"ר ויוצמד ככל שניתן למבנה המגורים.

תכנית רצ/מק/2/25/1/1 - מחסנים (התכנית פורסמה ביום 15/04/2007):
תוקנה הוראת סי' 7 ג' לתכנית רצ/מק/25/1/1 ונקבע כי "אין האמור גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו ובגובה הקומה" ובוטלה המגבלה ששטח מחסן לא יעלה על 7.5 מ"ר.

תכנית רצ/מק/1/26/1/1 - שימושים במרתפים (התכנית פורסמה ביום 08/02/2010):
בהוראות התכנית נקבע כי במרתף מבנים צמודי הקרקע שמי מדייריהם הוא בעל מקצוע חופשי ניתן להתיר קיום עסק לעיסוקו בתנאים שונים, ביניהם:

א. יותר במרתף משרד לבעל מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית בלבד, המשרד לא יכלול שימוש שיש בו קבלת קהל מרובה או שימוש היוצר מפגע סביבתי או תברואתי אחר.
ב. תותר כניסה חיצונית אחת לקומת המרתף בנוסף לחיבור הפנימי לקומה שמעל.
ג. חובה לקשור בין חלל המרתף לשטח המגורים שמעל במדרגות פיסיות.
ד. לא תותר כניסה נוספת למגרש מלבד הכניסה הראשית.
ה. תותר התקנת שירותים ופינת קפה.
ו. פתרון חניה תנאי להיתר, עמידה בתקן החניה הן למגורים והן לשימוש הנוסף באישור מהנדס העיר.

תכנית רצ/1/1/ו/6 - בניה על גגות (התכנית פורסמה ביום 15/04/2007):
בתכנית נקבע בין היתר שסה"כ השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר או על 65% משטח הגג של אותה יח"ד לפי הקטן מבניהם.

תכנית רצ/2030 - כוללנית (התכנית פורסמה ביום 26/06/2017):
חלה על כל שטח העיר ומטרתה התווית מסגרת תכנונית כוללת לעיר שתנחה את עקרונות פיתוח העיר לטווח הקצר והארוך.
לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תוכנית זו.
הנכס הנדון כלול במתחם תכנון מס' 135 ביעוד מגורים 2.
תכסית הבנייה וקווי הבניין ייקבעו בהתאם לתוכניות מאושרות כפי שייקבע בתוכניות מפורטות.

7. מצב משפטי

7.1 נסח רישום

להלן פירוט רישום מפנקס הזכויות מיום 26/08/2025 :

נושא	פירוט	
גוש	7375	
חלקה	109	
שטח חלקה רשום	660 מ"ר	
הערת רשם מקרקעין	הבעלות הועברה מחלקות 37, 73-74, 78, 88, 93, 95-96, 101 בגוש 3629 וחלקה 145 בגוש 6093.	
בעלויות	מחקשווילי דוד	1/4 חלקים
	שוקרון (מיכקשווילי) כרמלה שמחה	1/4 חלקים
	קרינסקי (מיכקשווילי) רוני	1/4 חלקים
	מיכקשווילי ליאורה	1/4 חלקים
הערות	הערה על חוב היטל השבחה - בקשה מיום 28/12/2008	

7.2 החלטת בית המשפט

בהתאם למפורט בשומות הצדדים, בהחלטת בית המשפט לענייני משפחה תל אביב יפו תמ"ש 23406-05-23 מיום 30/01/2025 בעניין פירוק שיתוף בחלקות 90, 91, 137-142, 148 בגוש 7375, נקבע כי 3/4 מהחלקים בחלקות ירשמו ע"ש כרמלה שוקרון מיכקשווילי באופן שתהווה לאחר הרישום הבעלים היחיד בחלקות.

8. עקרונות גורמים ושיקולים

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

א. הנכס הנדון הינו חלקה 109 בגוש 7375, במרכז העיר ראשון לציון.

ב. היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה ממימוש זכויות בדרך של העברת זכויות.

ג. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ד. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חלוקתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

ה. מיקום הנכס בשכונת נחלת יהודה, ראשון לציון.

ו. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

ז. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

9. שומות הצדדים

להלן ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
רצ/1/51/50/1	25/05/2006	היטל השבחה בהתאם ללוח שומה (חלוט)	
רצ/מק/1/21/1/1	12/10/2006	₪ 7,750	₪ 0
רצ/מק/2/25/1/1	30/04/2007	₪ 4,650	₪ 0
רצ/1/26/1/1	23/02/2010	₪ 36,000	₪ 8,905
רצ/1/1/ו'/6	13/07/2012	₪ 38,250	₪ 0

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד.

להלן עיקרי הטענות שהועלו ע"י הצדדים. יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

9.1 <u>עמדת המשיבה</u>

שומת המשיבה נערכה לחלקה 90 בגוש 7375 **כחלקה טיפוסית** לחלקות 91, 96-104, 106-108, **109**, 115-124, 127-130, 132-135, 137-142 ו- 148 בגוש 7375.

שטחה הרשום של חלקה 90, 600 מ״ר והיא מהווה מגרש ריק ביעוד מגורים ב׳ (בניה צמודת קרקע).

בבסיס השומה הובאו בחשבון תכניות קודמות בהנחה ששולם בגינן היטל השבחה.

להלן הגורמים והשיקולים אשר הובאו בחשבון בשומת המשיבה בבחינת ההשבחה:

א. שטח החלקה, צורתה וזכויות הבניה.

ב. תכנית רצ/1/21/1/1 - ההשבחה בגין התכנית מתייחסת להקטנת שטח מגרש מינימלי עבור הקמת בריכת שחיה משטח של 400 מ״ר בתכנית רצ/1/21/1 לשטח של 250 מ״ר וכן קביעת גודל הבריכה ל- 18% משטח המגרש הפנוי.
בהתחשב בשטח המגרש ומגבלת קווי הבניין, הובאה בחשבון בריכה בשטח של כ- 25 מ״ר במקדם שווי לפי תוספת מקדם 0.1 לחצר.

ג. תכנית רצ/מק/2/25/1/1 - ההשבחה מתייחסת למחסנים בשטח של 15 מ״ר שהותרו כחלק מהמבנה ובגובה הקומה ומוערכת לפי מקדם שווי 0.1.

ד. תכנית רצ/1/26/1/1 - ההשבחה מתייחסת לתוספת הזכויות לשימוש במרתף למשרד לבעל מקצוע חופשי בכפוף לתנאים שונים. הובא בחשבון מרתף בשטח 50 מ״ר/יח״ד במקדם השבחה בשיעור של 8% (40% * 20%).

ה. תכנית רצ/1/1/ו/6 - ההשבחה מתייחסת לתוספת זכויות לשני חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר/יח״ד בניכוי הזכויות לשתי עליות גג כ״א בשטח של כ- 36 מ״ר.
שווי הזכויות לחדר יציאה לגג במצב החדש וניצול מרפסת גג מוערך בהתחשב בהתאמות הנדרשות לפי מקדם אקו׳ 1 ובמצב הקודם במקדם 70%.

ו. ערכי שווי - הובאו בחשבון ערכי שווי בהחלטות שמאים מכריעים כדלקמן:
- יצחק ברמן, גו״ח 3628/309.
- יהודה פלד, גו״ח 3628/409-410.
- בועז ברזילי, גו״ח 5098/53.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לשומת המשיבה:

רצ/מק/1/1/21/1	(בריכות שחייה)	מועד קובע	12/10/2006
	שטח	מקדם	
בריכה	25.00	10%	2.50
שווי מ״ר מבונה			3,100 ₪
השבחה			**7,750** ₪
היטל השבחה			**3,875** ₪

רצ/מק/1/1/25/2	(מחסנים)	מועד קובע	30/04/2007
	שטח	מקדם	
מחסן	15.00	10%	1.50
שווי מ״ר מבונה			3,100 ₪
השבחה			**4,650** ₪
היטל השבחה			**2,325** ₪

רצ/1/1/1/26	(הרחבת שימושים במרתף)		מועד קובע	23/02/2010
	שטח	יח״ד	מקדם השבחה	
מרתף	50.00	2	8%	8.00
שווי מ״ר מבונה				4,500 ₪
השבחה				**36,000** ₪
היטל השבחה				**18,000** ₪

רצ/1/1/1/6	(חדרי גג)	מועד קובע	13/07/2012
	שטח	מקדם	
מצב חדש - חדר גג (מגלם מרפסת)	40.00	100%	40.00
מצב קודם - חלל גג רעפים	45.00	70%	31.50
ההשבחה במ״ר			8.50
שווי מ״ר מבונה			4,500 ₪
השבחה			**38,250** ₪
היטל השבחה			**19,125** ₪

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

9.2 <u>עמדת המבקשים</u>

שומת המבקשים נערכה לחלקות 91-90, 92, 96, 103-107, **109**, 128-129, 138-142 ו- 148 בגוש 7375.

להלן הגורמים והשיקולים אשר הובאו בחשבון בשומת המבקשים:

א. מיקום הנכס, שטח החלקה וזכויות הבניה.

ב. המצב המשפטי - המקרקעין (40 חלקות) הוקצו במושע לבני משפחה אחת בהתעלמות מסכסוך ממושך בקרב בני המשפחה. רק ביום 30/01/2025 (כ- 19 שנים לאחר ההקצאה) הוחלט ע"י בית המשפט על פירוק שיתוף לפיו הזכויות במקרקעין הנדונים ירשמו ע"ש כרמלה שוקרון מיכשווילי כבעלים יחיד בחלקות.

בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון מקדם מושע (במעוגל) בשיעור של 60% המבטא דחייה של 8 שנים בשיעור היוון של 8% (סיכון וחוסר וודאות להתמשכות).

ג. מקדמי התאמה - הובאו בחשבון מקדמי התאמה למיקום החלקות בהתאם למקדמים שנקבעו בטבלת ההקצאה והאיזון של תכנית רצ/1/51/50/1 (בהתאם לעקרון רציפות המס):

- גו"ח 7375/90-91 - מקדם 0.96 קרבה למסחר ובנייני ציבור.
- גו"ח 7375/109 - מקדם 0.97 קרבה לכביש ראשי (רחוב המכבים).

ד. תכנית רצ/מק/1/21/1/1 - לעמדת שמאי המבקשים אין חבות בהיטל השבחה עקב אישור תכנית בריכות מהשיקולים הבאים:

1) ועדות מקומיות, ראשל"צ בפרט, לא מחייבות בהיטל השבחה בגין תכנית בריכות.
2) ועדות ערר אישרו מספר רב של היתרים במקום בו אף לא קיימת תכנית בריכות ומכאן כי אישור היתר שלא ע"פ תכנית לא מאפשר חיוב בהיטל השבחה.
3) החלטות שמאים מכריעים בהן נקבע כי לא חלה השבחה בגין תכנית זו בשכונת נחלת יהודה:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת
בועז קוט	3628/423	האפרסמון 4, ראשל"צ
	3628/95	האורנים 16 , ראשל"צ
יעקב פז	3628/332	המייסדים 18 , ראשל"צ
ארז כהן	3628/324	המייסדים 25א', ראשל"צ

גיל הרצברג	3628/105	האשכולית 5, ראשל"צ
נאוה סירקיס	3628/169	העצמאות 24, ראשל"צ

4) שטח החלקה 600 מ"ר ומכאן כי ניתן היה לנצל בריכה כבר במצב הקודם.

ה. תכנית רצ/מק/2/25/1/1 - התכנית קובעת כי ניתן לממש מחסנים כחלק מהמבנה ובגובה הקומה. שטח מחסן 7.5 מ"ר/יח"ד (15 מ"ר סה"כ).
במצב הקודם שטחי השירות הינם בהתאם לתכנית רצ/1/51/50/1 - 15% משטח המגרש. לא נקבע כי שטחי השירות יופרדו מהמבנה ולא נקבע גובה לשטחי השירות.
שמאי המבקשים מציין כי תכנית רצ/1/51/50/1 הינה ממועד המאוחר לתכנית רצ/מק/25/1/1 ולפיכך מגבלות תכנית רצ/מק/25/1/1, ככל שקיימות, לא חלות בענייננו.
לאור האמור לעיל קובע שמאי המבקשים כי במקרה לא חלה השבחה.

ו. תכנית רצ/מק/1/26/1/1 - התכנית קובעת תוספת שימושים בקומת המרתף לבעל מקצוע חופשי ללא קבלת קהל מרובה ובמסגרת המגבלות ובתנאים שונים כולל תנאי להיתר המיוחס לעמידה בתקן חניה למגורים ואף לשימוש הנוסף (תוספת חניה בתחום המגרש על חשבון חצר בבית צמוד קרקע), כמו כן כניסה חיצונית לקומת המרתף. במועד הפסקת שימוש למשרד יבוטל ההיתר לכניסה החיצונית כלומר יבוטלו המדרגות החיצוניות.
שמאי המבקשים מאמץ את מקדם ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה - 8%, התואם את מקדם ההשבחה בהחלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס.
עוד קובע שמאי המבקשים מקדם אי וודאות לניצול הזכויות בשיעור של 50% בהתבסס על המקדם בהחלטת השמאי המכריע ערן ירקוני לנכס הידוע כגו"ח 3923/413-416.

ז. תכנית רצ/1/1/ו/6 - מהות ההשבחה שטח חדר היציאה לגג בשטח עיקרי של 40 מ"ר לחדר או 65% משטח הגג של אותה יחידת דיור, לפי הקטן מבניהם, במקום חדר בעליית הגג.
בבחינת השטח במצב הקודם מביא בחשבון שמאי המבקשים כי שטח חלל הגג מתחלק ל- 2 שימושים: 55% מהשטח לשימוש עיקרי המוערך במקדם 70% לשטח העיקרי השולי בגג ויתרת השטח 45% לשימושי שירות במקדם 17.5% (25% ממקדם שטח עיקרי).
במצב החדש מקדם חדר יציאה לגג 70% ומקדם מרפסת גג 20%, בהתאם למקדמים בהחלטת השמאי המכריע ערן ירקוני לנכס הידוע כגו"ח 5116/25/80.

ח. ערכי שווי - שמאי המבקשים מפנה לנתוני ההשוואה כמפורט להלן:

<u>תכנית רצ/מק/1/21/1/1 (2006)</u> -

ערכי שווי בהחלטות שמאים מכריעים לתכנית רצ/1/1/ו'/5:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	השבחה
רינת וויס רביב	3628/365	הברושים 10	14/10/2005	2,745 ₪
בועז קוט	3628/95	האורנים 16		2,800 ₪
בועז קוט	3628/423	האפרסמון 4		2,800 ₪
גבע בלטר	3628/10	הברושים 10-8		2,800 ₪
יעקב פז	3628/284	המייסדים 15		3,000 ₪
גיל הרצברג	3628/27	ההדר 20		3,000 ₪

<u>תכנית רצ/מק/2/25/1/1 (2007)</u> -

ערכי שווי בהחלטות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	השבחה
יהודה פלד	3925/362	הנחלה 6	30/04/2007	2,600 ₪
שאול אשרת	3628/115	המייסדים 5		2,875 ₪
יצחק ברמן	3628/309	המייסדים 13		3,100 ₪
בועז קוט	3628/95	האורנים 16		3,000 ₪
בועז קוט	3628/423	האפרסמון 4		3,000 ₪

<u>תכנית רצ/1/26/1/1 (2010)</u> -

ערכי שווי בהחלטות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	השבחה
ארז כהן	7374/80	הנחלה 6	23/10/2010	3,640 ₪
רינת וויס רביב	7374/133	העצמאות 33		4,000 ₪
שושי שרביט שפירא	6093/325	האגס 5		3,768 ₪
יעקב פז	6093/157	כהן אלי 14		3,700 ₪
יגאל יוסף	6093/350	בארי 24		3,700 ₪
יגאל יוסף	6093/248	גיבורי ישראל 5		3,700 ₪
אריה אריאל	6093/269	התפוז 3		3,400 ₪
יהודה פלד	3925/362	דוד ילין 3		4,000 ₪

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

תכנית רצ/1/1/ו/6 (2012) -

ערכי שווי בהחלטות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	השבחה
בצלאל קציר	3939/67-68	צבי פרנק 9-7	13/07/2012	3,500 ₪
בצלאל קציר	3925/464			3,400 ₪
אמנון נזרי	6286/334-335	ההתיישבות 18-16		4,500 ₪
אמנון נזרי	3930/320	אלקלעי 43		4,000 ₪
גבע בלטר	3928/229	תרמ"ב 229		4,200 ₪
גבע בלטר	4241/272/2	הפרח 94א' ו- ג'		3,200 ₪
יצחק ברמן	3933/134	דרור 17		4,250 ₪
משה נדם	3930/189	רש"י 39		3,500 ₪
נאווה סירקיס	3928/324	פרישמן 2		4,500 ₪
נאווה סירקיס	3932/45	שרה ואליהו קפלן 5		3,600 ₪

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים:

רצ/מק/1/21/1/1 (בריכות שחייה)	**מועד קובע 12/10/2006**
אין חבות בהיטל השבחה	

רצ/מק/2/25/1/1 (מחסנים)	**מועד קובע 30/04/2007**
אין חבות בהיטל השבחה	

רצ/1/26/1/1		**מועד קובע**		**23/10/2010**
	שטח	**יח"ד**	**מקדם השבחה**	
מרתף	50.00	2	8%	8.00
מקדם אי וודאות				50%
מקדם מושע				60%
שווי מ"ר מבונה				3,865 ₪
השבחה				**9,276** ₪
היטל השבחה				**4,638** ₪
היטל השבחה בהתאם למיקום החלקות (מקדמים לפי לוח השומה של תכנית רצ/1/51/50/1):				
	חלקה	**מקדם מיקום**	**היטל השבחה**	

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

1	90	1	₪ 4,638
2	91	0.96	₪ 4,452
3	**109**	**0.96**	**₪ 4,452**
4	138	0.97	₪ 4,499
5	139	1	₪ 4,638
6	140	1	₪ 4,638
7	141	1	₪ 4,638
8	142	1	₪ 4,638
9	148	1	₪ 4,638

רצ/1/1/6	**(חדרי גג)**			**מועד קובע**							**13/07/2012**
מצב קודם											**0.6**
חלקה	**שטח**	**שטח קומה ליח"ד**	**שטח אפקטיבי עיקרי**	**שטח אפקטיבי עיקרי אקו'**	**ש"ש בחלל הגג**	**ש"ש בחלל הגג אקו'**	**סה"כ אקו'**	**מקדם מיקום**	**שווי מ"ר מבונה**	**שווי מצב קודם תכנית**	**שווי מצב קודם בהתאמה למושע**
		36.5%	**0.55**	**0.7**		**0.175**					
90	600.00	109.50	60.23	42.16	49.28	8.62	50.78	1.00	₪ 3,940	₪ 400,151	₪ 240,091
91	600.00	109.50	60.23	42.16	49.28	8.62	50.78	0.96		₪ 384,145	₪ 230,487
109	**660.00**	**120.45**	**66.25**	**46.37**	**54.20**	**9.49**	**55.86**	**0.96**		**₪ 422,560**	**₪ 253,536**
138	590.00	107.68	59.22	41.45	48.45	8.48	49.93	0.97		₪ 381,678	₪ 229,007
139	600.00	109.50	60.23	42.16	49.28	8.62	50.78	1.00		₪ 400,151	₪ 240,091
140	600.00	109.50	60.23	42.16	49.28	8.62	50.78	1.00		₪ 400,151	₪ 240,091
141	600.00	109.50	60.23	42.16	49.28	8.62	50.78	1.00		₪ 400,151	₪ 240,091
142	640.00	116.80	64.24	44.97	52.56	9.20	54.17	1.00		₪ 426,828	₪ 256,097
148	700.00	127.75	70.26	49.18	57.49	10.06	59.24	1.00		₪ 466,843	₪ 280,106
מצב חדש			**חדר גג**	**חדר גג אקו'**	**מרפסת גג**	**מרפסת גג אקו'**	**סה"כ אקו'**	**מקדם מיקום**	**שווי מ"ר מבונה**	**שווי מצב חדש תכנית**	**שווי מצב חדש תכנית בהתאמה למושע**
				0.70		**0.20**					
90			40.00	28.00	69.50	13.90	41.90	1.00	₪ 3,940	₪ 330,172	₪ 198,103
91			40.00	28.00	69.50	13.90	41.90	0.96		₪ 316,965	₪ 190,179
109			**40.00**	**28.00**	**80.45**	**16.09**	**44.09**	**0.96**		**₪ 333,532**	**₪ 200,119**
138			40.00	28.00	67.68	13.54	41.54	0.97		₪ 317,477	₪ 190,486

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

139	40.00	28.00	69.50	13.90	41.90	1.00		
140	40.00	28.00	69.50	13.90	41.90	1.00		
141	40.00	28.00	69.50	13.90	41.90	1.00		
142	40.00	28.00	76.80	15.36	43.36	1.00		
148	40.00	28.00	87.75	17.55	45.55	1.00		
אין השבחה								

330,172 ₪	198,103 ₪	
330,172 ₪	198,103 ₪	
330,172 ₪	198,103 ₪	
341,677 ₪	205,006 ₪	
358,934 ₪	215,360 ₪	

9.3 <u>תגובת המשיבה לשומה האחרת</u>

להלן התייחסות המשיבה לנושאים השנויים במחלוקת:

א. הרכב הבעלות בחלקה -

החלקה רשומה בבעלות ארבעה בני משפחה אחת ולהם חלקות נוספות במתחם, הניתנות לחלוקה כפי שאכן נעשה.

הגדרת "שווי שוק של נכס מקרקעין" מתייחסת לתמורה הראויה עבור נכס בשוק החופשי, בתנאים נורמליים של קנייה ומכירה, בין קונה מרצון למוכר מרצון בהנחה שאין לחץ על שני הצדדים ובתנאים תחרותיים.

בניגוד לטענת שמאי המבקשים, בחינת ההשבחה צריכה להיות אובייקטיבית ולא סובייקטיבית, אין רלוונטיות למערכות היחסים הסובייקטיביות בין בעלי הנכס, המבחן הוא כלכלי בלבד ומכאן כי אין מקום להפחתה של 40% בגין מושע כפי שנקבע בשומת המבקשים.

ביחס למקדם הפחתה בגין מושע שנקבע בהחלטות שמאים מכריעים המוזכרות בשומת המבקשים, מציין שמאי המשיבה כי לא ניתן להשוות בין זכויות במושע בגג משותף הכולל בעלים רבים לבין המושע שבענייננו (רכישה של חלק במגרש המביאה את הרוכש להשלמת זכויות הבעלות לבעלות יחידה).

רוכש נכס מרצון אינו מתעניין בעבר של מערכות היחסים בין האחים במשפחה המוכרת והוא ישלם שווי שוק מלא עבר הזכויות בנכס, קל וחומר כאמור השלמת זכויות הבעלות בנכס לבעלות יחיד.

ב. תכנית רצ/מק/1/21/1/1 (בריכות שחייה פרטיות) -

שמאי המשיבה חולק על טענת שמאי המבקשים לפיה ניתן היה במצב הקודם לממש בריכות שחייה.

בתכנית רצ/1/51/50 המהווה את המצב הקודם, מיועדת החלקה (מגרש מס' 128) ששטחה 600 מ"ר לאזור מגורים ב' עבור 2 יח"ד בשימוש היעיל ביותר, קרי 300 מ"ר ליח"ד.

בסעיף 8 הנחיות כלליות סעיף משנה 5 בהוראות תכנית רצ/מק/21/1/1 (החלה במצב הקודם) נקבע כי "גודל מגרש מינימלי שניתן להקים עליו בריכה 400 מ"ר, בתנאי שעל המגרש יח"ד אחת".
תכנית רצ/מק/1/21/1/1 הנדונה קבעה שינויים להוראות בינוי לבריכות שחיה ונקבע, בין היתר, גודל מגרש מינימלי לבריכת שחיה 250 מ"ר ליח"ד אחת. כלומר התכנית אפשרה את ניצול הבריכות בחלקה הנדונה.
שמאי המשיבה מפנה להחלטות השמאי המכריע בועז ברזילי לנכסים הידועים כגו"ח 3945/375 ו- 5098/53 בהן נקבעה השבחה לתכנית רצ/מק/1/21/1/1 וכן לתצלום אויר של סביבת הנכס בו בריכות שחייה פרטיות רבות המעיד על הביקוש לבריכות פרטיות.

ג. תכנית רצ/מק/2/25/1/1 (מחסנים) -

בניגוד לטענת שמאי המבקשים במצב הקודם חלות הוראות תכנית רצ/מק/25/1/1 (בסעיף 12.1.7 להוראות תכנית רצ/1/51/50/1 נקבע: "בנית המחסנים תהא בהתאם להוראות תכנית רצ/מק/25/1/1 על תיקוניה").
תכנית רצ/מק/2/25/1/1 מהווה תכנית משביחה כפי שנקבע בהחלטות שמאים מכריעים ובינם החלטת השמאי המכריע ערן ירקוני לנכס הידוע כגו"ח 3923/413-416.

ד. תכנית רצ/1/26/1/1 (הרחבת שימושים במרתף) -

שמאי המשיבה חולק על מקדם ההשבחה (4%) בשומת המבקשים.
כתימוכין לטענתו מפנה למקדמי השבחה שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים כדלקמן (רשימה חלקית):

שמאי מכריע	תאריך החלטה	גו"ח	כתובת
ערן ירקוני	12/07/2023	7373/66	הרשקוביץ 4
תמיר שדה	01/02/2012	6823/105	הדולפין 6, נווה ים
שאול אשרת	04/07/2011	6823/119	הדיונון 26, נווה ים
לבנה אשד	28/06/2012	6823/70	הברקן 24, נווה ים
בצלאל קציר	07/08/2011	6823/92	הדיונון 15, נווה ים
אמנון נזרי	30/08/2012	2709/33	
	14/12/2011	6287/10	
גבע בלטר	07/08/2011	3938/43,117	
	17/03/2011	6286/2154	
	02/04/2014	6823/123	השייטים 37-35, נווה ים

עוד מציין שמאי המשיבה כי נתוני ההשוואה עליהן מתבסס שמאי המבקשים הינם של נכסים משכונת נחלת ב', הנחותה מסביבת הנכס הנדון.

ה. תכנית רצ/1/1/ו'/6 (חדר גג) -

שמאי המשיבה חולק על היקף הזכויות במצב הקודם בשומת המבקשים:
שטח קומה א' בהיקף של 109.5 מ"ר אינו ריאלי מאחר וזכויות הבניה הן 29% עיקרי המהווה 87 מ"ר. יצוין כי שטחי השירות (15% / 45 מ"ר) מבוקשים בקומת הקרקע (חניה, מחסן וכו').
כמו כן, שטח עליית גג (55% משטח ק"א) אינו ריאלי בהתחשב בדרישות הוראות תכנית רצ/1/1/ו'/5 לפיהן גג הרעפים יהיה עם לפחות 2 שיפועים וגובה בסיס משטח הרעפים לא יעלה על 0.4 מ' מעל רצפת הגג.
בהחלטת השמאי המכריע ערן ירקוני בגו"ח 3923/413-416 חושב שטח עליית הגג לשיעור של 42.5% משטח ק"א ומקדם שווי של 70% למגורים המגלם את השטחים שמתחת לגובה 1.8 מ'.

ביחס לשווי מ"ר מבונה ראוי, מפנה שמאי המשיבה לערכי השווי שנקבעו בהחלטות השמאים המכריעים המפורטים להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יגאל יוסף	3629/350	המושבה 14, נחלת יהודה התיכונה	4,900 ₪
ערן ירקוני *	3923/413-416	שפרינצק	4,500 ₪
ארז כהן	3628/324	נחלת הוותיקה	4,900 ₪
בועז ברזילי	3945/375	כצנלסון 59 (רחוב סואן)	6,000 ₪

* מיקום הנכס שווה ערך לנחלת יהודה התיכונה. שווי לשנת 2010.

9.4 <u>התייחסות הצדדים בדיון שהתקיים</u>

נערך דיון מאוחד עבור מינויים 2025-1927 (גו"ח 7375/90), 2025-1929 (גו"ח 7375/91), **2025-1930 (גו"ח 7375/109),** 2025-1932 (גו"ח 7375/138), 2025-1933 (גו"ח 7375/139), 2025-1935 (גו"ח 7375/140), 2025-1936 (גו"ח 7375/141), 2025-1964 (גו"ח 7375/148) ו- 2025-1965 (גו"ח 7375/142).

להלן עיקר טענות הצדדים כפי שהוצגו בדיון שהתקיים ביום 30/11/2025 :

9.4.1 טענות המבקשים -

מושע - שמאי המבקשים חוזר על הטענות ביחס להרכב הבעלות בחלקה ולסכסוך המתוקשר בין בני המשפחה.
בהתאם לתקינה יש להביא בחשבון את המצב המשפטי בחלקה כפי שאף קיבל ביטוי בטבלאות ההקצאה והאיזון.

תכנית רצ/מק/1/21/1/1 (בריכות שחייה) - חוזר על הטענות כי יש להביא בחשבון זכויות לבריכה במצב הקודם והטענה כי ועדת הערר התירה בריכות שחייה פרטיות למרות שאין תכנית בריכות (בעיקר בת"א).
מפנה להחלטות שמאים מכריעים בהן נקבע כי התכנית אינה משביחה ובינן החלטת השמאי המכריע ערן ירקוני לנכס הידוע כגו"ח 3923/413-416.

תכנית רצ/1/26/1/1 (הרחבת שימושים במרתף) - שמאי המבקשים מפנה לנקודות הבאות :

- התכנית מחייבת שבעל הזכויות בתכנית יהיה בעל מקצוע חופשי.
- מאפשרת פתיחת מדרגות מחצר הבית אבל נקבע שככל והשימוש יופסק, המדרגות יסגרו.
- קיימת דרישה לתקן חניה בחצר בית פרטי.
- במשרד כזה יש גם עובדים וגורמים המפריעים לפרטיות.

עוד מציין שמאי המבקשים כי נתוני ההשוואה עליהם נסמך בקביעת השווי הינם מאזורים טובים בנחלת יהודה.

תכנית רצ/1/25/1/2 (מחסנים) - מפנה להחלטת ערן ירקוני בגו"ח 3923/413-416 בה נקבע כי התכנית לא הרחיבה זכויות, אפשרה מחסנים למעלה או למטה.
חוזר על הטענה כי בהחלטות שמאים מכריעים המפורטות בשומתו אין חיוב בגין תכנית זו.

תכנית רצ/1/1/ו/6 (מחסנים) - ביחס לטענת שמאי המשיבה כי בהחלטת ערן ירקוני בגו"ח 3923/413-416 נקבע שטח עליית גג 42.5% משטח ק"א, מציין שמאי המבקשים כי שטח זה הובא בחשבון בהתחשב בהסכמת הצדדים.
מאחר ובמצב הקודם מדובר בהיקף שטח גדול, שמאי המבקשים סבור כי יש להביא בחשבון את כל שטח הגג במקדמים ראויים ב"פרוסות" בהתאם לאופי השימוש.
שמאי המבקשים מדגיש כי הבינוי הינו דו משפחתי ומכאן כי בכל יחידה יש חלק גג גבוה וחלק נמוך (אין גג דו שיפועי לכל יחידה).

בבחינת ערכי השווי יש להביא בחשבון את הקרבה לכביש והרעש ממוקדי הבילוי הסמוכים והקרבה לבי"ס.

9.4.2 טענות המשיבה -

<u>מושע</u> - מדובר על השלמת זכויות בעלות לבעלות יחיד.
משמעות של מושע היא שאני רוכש נכס אבל הנכס הוא בשיתוף עם גורם נוסף ולכן יש הפחתה כי כל פעולה בנכס תלויה בגורם הנוסף.
אין רלוונטיות להיסטוריה המשפחתית בבחינת ההשבחה.

<u>תכנית הבריכות</u> - חוזר על הטענה כי לא ניתן לממש בריכה במצב הקודם בהתחשב בשימוש מיטבי של 300 מ"ר מגרש ליח"ד.
בעבר, הועדה המקומית לא גבתה השבחה בגין תכנית הבריכות אך בהתאם לפסיקה זה לא רלוונטי בבחינת ההשבחה.

<u>תכנית המחסנים</u> - ניצול מחסנים כחלק ממבנה המגורים. מפנה להחלטת השמאי המכריע ערן ירקוני המדברת בפני עצמה. עוד מציין שמאי המשיבה כי ההשבחה בשומת המשיבה הינה על הצד הנמוך והיה צריך לחייב יותר מ- 7.5 מ'.

<u>תכנית המרתפים</u> - לא חולק על המגבלות אותן פירט שמאי המבקשים ומציין כי מגבלות אלו הובאו בחשבון בבחינת ההשבחה.
אין חובה למדרגות חיצוניות ולחניה נוספת (לשיקול דעת מבקש ההיתר).
תכנית גגות - מקדם עליית גג של 0.7 שרווח במרבית השומות המכריעות, מגלם גם את השטח הנמוך מ- 1.8 מ'.
בבית פרטי השיפוע חד ולכן השימושים הנוספים הם מצומצמים.
בשומת המשיבה נקבע מקדם 1 לחדר היציאה לגג, ככל ומביאים בחשבון גם את שטחי האחסנה, צריך לתת גם מקדם למרפסת הגג.

10. הכרעה

הנכס הנדון הינו קרקע ריקה בשטח של 660 מ"ר המיועדת לבניית בית מגורים בבינוי צמוד קרקע, דו משפחתי בהתאם לתכניות רצ/במ/50/50/1 (1992) ו- רצ/1/51/50/1 (2006).

הבעלות בחלקה הינה של 4 בני משפחה. המימוש הנדון הינו העברת זכויות (השלמת זכויות בעלות לבעלות יחיד).

להלן הכרעתי ביחס לעיקרי טענות הצדדים:

10.1 מקדמי הפחתה

א. מושע

הבעלות בנכס הנדון (ובחלקות נוספות במתחם) הינה של 4 בעלי זכויות, בני משפחה. טוען שמאי המבקשים כי בין בעלי הזכויות סכסוך משפחתי ארוך שנים אשר מנע את מימוש הזכויות בנכס.
הסכסוך המשפחתי הסתיים לאחרונה בהליך של פירוק שיתוף ונקבע ע"י בית המשפט כי 3/4 מהחלקים בחלקות (ובינם החלקה הנדונה) ירשמו באופן שיהווה לאחר הרישום בעלים יחיד בחלקות.
בשומת המבקשים הובא בחשבון מקדם הפחתה למושע בשיעור של 60% המבטא דחייה של 8 שנים בשיעור היוון של 8% (סיכון וחוסר וודאות להתמשכות).

שמאי המשיבה חולק על מקדם ההפחתה שנקבע בשומת המבקשים בטענה כי אין רלוונטיות למערכות היחסים הסובייקטיביות בין בעלי הנכס בבחינת ההשבחה.

ב. מקדם מיקום

בשומת המבקשים הובאו בחשבון מקדמי התאמה למיקום החלקות בהתאם למקדמים שנקבעו בטבלת ההקצאה והאיזון של תכנית רצ/1/51/50/1 (בהנחת עקרון רציפות המס):

- גו"ח 7375/90-91 - מקדם 0.96 קרבה למסחר ובנייני ציבור.
- גו"ח 7375/109 - מקדם 0.97 קרבה לכביש ראשי (רחוב המכבים).

הכרעה:
אני מקבל את טענת שמאי המבקשים לפיה הבעלות המשותפת בחלקה יצרה שיהוי במימוש הזכויות. יחד עם זאת, איני מקבל את תקופת הדחייה ושיעור ההיוון שנקבעו בשומתו.

בתחשיב ההשבחה תובא בחשבון דחייה של שנתיים המשקפת פרק זמן סביר לפירוק השיתוף בחלקה.

ביחס להפחתה בגין מיקום חלקות 91-90 ו- 109, בין חלקה 109 לבין כביש 412 (דרך המכבים) מפרידה רצועת שצ"פ ברוחב של כ- 40 מ' ובין חלקות 91-90 קרבה לבנייני ציבור, רצועות שצ"פ של 8-7 מ'.
לאור האמור לעיל, איני מקבל את עמדת שמאי המבקשים ביחס ליישום מקדמי ההפחתה שנקבעו בטבלאות ההקצאה.

10.2 <u>תכנית רצ/מק/1/21/1/1</u>

התכנית מהווה שינוי לתכנית רצ/21/1/1 (1997) וקובעת כי שטח מגרש מינימאלי לתוספת בריכת שחייה יהיה 250 מ"ר/יח"ד.

בשומת המשיבה הובא בחשבון בריכה בשטח אפקטיבי של 25 מ"ר במקדם השבחה של 10%.

לעמדת שמאי המבקשים התכנית אינה מהווה תכנית משביחה מהטעמים הבאים:
א. בהתייחס לשטח מגרש טיפוסי (600 מ"ר), כבר במצב הקודם היה ניתן לממש בריכות.
ב. ועדות מקומיות רבות ובינן ראשל"צ נוהגות שלא לחייב על תכנית הבריכות.
ג. ועדות ערר התירו היתרי בניה לבריכות אף ללא תכנית בריכות.
ד. מפנה להחלטות שמאים מכריעים בשכונת נחלת יהודה בהן נקבע כי אין חבות בהיטל השבחה.

<u>הכרעה</u>:
בראשית הדברים אציין כי אינני מקבל את עמדת שמאי המבקש לפיה תכנית רצ/מק/1/21/1/1 אינה מהווה תכנית משביחה בטענה כי הותרו בריכות שחייה עוד בטרם אישורה של התכנית.

אציין כי בהתאם לפסיקה, ככל וועדה מקומית אינה גובה בטעות היטל השבחה בגין תכנית מסוימת, אין הדבר כי התכנית אינה משביחה והועדה המקומית מחויבת לגבות היטל השבחה מרגע שעמדה על טעותה.

איני מקבל גם את הטענה לפיה יש להתחשב בעובדה כי הותרו בריכות שחייה עוד בטרם אישורה של התכנית.

בהתאם לתכנית מצב קודם - רצ/מק/21/1/1, הותרו בריכות שחייה במגרשים בשטח מינימאלי של 400 מ״ר ולחילופין בריכה משותפת במגרשים בשטח מעל 475 מ״ר.

תכנית רצ/מק/1/21/1/1 שינתה את שטח המגרש המינימאלי בו תותר בריכה ל- 250 מ״ר ומכאן כי התכנית מספקת ודאות ומהווה תכנית משביחה.

בהתחשב בהוראות תכנית מצב קודם, אני מאמץ את השטח המושבח ומקדם ההשבחה שהובאו בחשבון בשומת המשיבה.

כמו כן, תובא בחשבון הפחתה בגין מושע כאמור בסעיף 10.1 לעיל.

10.3 <u>תכנית רצ/מק/2/25/1/1</u>

התכנית מהווה שינוי לתכנית רצ/מק/25/1/1 וקובעת כי ניתן להקים את המחסן כחלק מהמבנה עצמו ובגובה הקומה. כמו כן, בוטלה המגבלה ששטח מחסן לא יעלה על 7.5 מ״ר.
בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה ביחס לשטח אחסנה בהיקף של 15 מ״ר במקדם השבחה בשיעור של 10%.

לעמדת שמאי המבקשים, בהתחשב במצב הקודם, התכנית אינה משביחה. כתימוכין מפנה להחלטות שמאים מכריעים בהן נקבע כי אין חבות בהיטל השבחה.

<u>הכרעה</u>:
בהוראות תכנית רצ/מק/25/1/1, מצב קודם, הותרו מחסנים בשטח שלא יעלה על 7.5 מ״ר/יח״ד (במסגרת שטחי השירות) בקו בניין אחורי וצדדי 0 או כחלק מהמבנה עצמו (בגובה 2.2 מ׳ בהתאם לתכנית רצ/1/1).

במצב התכנוני הקודם קיימות 2 חלופות לבניית מחסן: האחת בקומת המרתף, בגובה 2.40 מ׳ (בהתאם לתכנית רצ/1/1/יג׳) ללא מגבלת שטח, השנייה מחסן בשטח 7.5 מ״ר כחלק מהמבנה המרכזי ובגובה 2.20 מ׳.

במצב החדש תכנית רצ/מק/2/25/1/1 אינה קובעת הוראות חדשות ביחס לשטח המחסן וקובעת כי גובה המחסן יכול להגיע לכדי גובה הקומה.

לאור האמור לעיל, אני קובע כי תכנית רצ/מק/2/25/1/1 השביחה את הנכס הנדון.

אני מאמץ את השטח המושבח ומקדם ההשבחה שהובאו בחשבון בשומת המשיבה.

כמו כן, תובא בחשבון הפחתה בגין מושע כאמור בסעיף 10.1 לעיל.

10.4 <u>תכנית רצ/1/26/1/1</u>

התכנית מרחיבה את השימושים המותרים בקומת המרתף ומאפשרת משרד לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית בלבד כולל כניסה חיצונית ובתנאי פתרון חניה.

בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה ביחס לשטח מרתף של 50 מ״ר/יח״ד במקדם השבחה בשיעור של 8%.

בשומת המבקשים נבחנה ההשבחה בדומה לשומת המשיבה אך הובא בחשבון בנוסף:

- מקדם הפחתה בגין אי וודאות לניצול - 50%.
- מושע - 60%.
- מקדם מיקום לחלקות 91, 109 ו- 138 (בהתאם למקדם מיקום שנקבע בטבלת ההקצאות של תכנית רצ/1/51/50/1) - 96%-97%.

<u>הכרעה</u>:
שטח מרתף - אני מקבל את הסכמת הצדדים לשטח הסביר לשימוש כמשרד.

מקדם השבחה - אני מקבל את מקדם ההשבחה (8%) שנקבע בהחלטות שמאים מכריעים ואף מוסכם על הצדדים.

מקדם אי וודאות - נוכח ההגבלות והתנאים בתכנית, כמפורט לעיל, המהווים גורמים מעכבים למימוש הרחבת השימושים, אני מקבל את מקדם אי הוודאות (50%) שנקבע בשומת המבקשים, בהכרעת דוד דדון (לנכס ברחוב אהרונוביץ׳ 22) ובהכרעתי בגו״ח 3923/413-416.

10.5 **<u>רצ/1/1/ו'/6</u>**

התכנית קובעת חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר או על 65% משטח הגג של אותה יח"ד לפי הקטן מבניהם.

בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב החדש שטח חדר יציאה לגג של 40 מ"ר במקדם 100% המגלם את מרפסת הגג ובמצב הקודם שטח חלל גג רעפים של 45 מ"ר במקדם שווי בשיעור של 70%.

בשומת המבקשים נקבע כי התכנית אינה משביחה את הנכס הנדון בהתחשב בשטחים ובמקדמים כדלקמן:
במצב החדש שטח חדר יציאה לגג של 40 מ"ר במקדם שווי 70% ובתוספת מרפסת גג במקדם שווי בשיעור של 20%. בהתאם למקדמים בהחלטת השמאי המכריע ערן ירקוני לנכס הידוע כגו"ח 5116/25/80.
בבחינת שווי מצב קודם, נקבע שטח עליית גג לפי 55% משטח הקומה העליונה (כ- 60 מ"ר) במקדם שווי 70% ובתוספת יתרת השטח בגג כשטח שירות במקדם שווי של 17.5%.
כמו כן, הובא בחשבון בשני מצבי התכנון מקדם מיקום לחלקות 91, 109 ו- 138 (בהתאם למקדם מיקום שנקבע בטבלת ההקצאות של תכנית רצ/1/51/50 - 96%-97%.

<u>הכרעה</u>:
איני מקבל את גישת שמאי המבקשים.
לאור היקף שטחי השירות המצומצם במצב הקודם והצורך לנצל ממ"ד וחניה בקומת הקרקע, נותרים כ- 11 מ"ר שטחי שירות לניצול בקומה א', כך ששטחה הינו כ- 107 מ"ר (ליח"ד).
בהתחשב בשיפועי גג הרעפים, השטח הסביר לניצול כחלל גג הינו כמחצית משטח קומה א'. לאור זאת, בבחינת שווי מצב קודם יובא בחשבון חלל גג בשטח של כ-57 מ"ר במקדם שווי בשיעור של 70%.

יוער כי בשומות הצדדים חושבה ההשבחה (ככל הנראה בטעות) ביחס ליחידת דיור אחת בעוד שזכויות הבניה הן ל- 2 יח"ד בחלקה.

בהכרעתי תחושב ההשבחה עבור 2 יח"ד בחלקה.

כמו כן, תובא בחשבון הפחתה בגין מושע כאמור בסעיף 10.1 לעיל.

10.6 שווי מ"ר מבונה

בשומות הצדדים נקבעו ערכי שווי במועדים הקובעים השונים כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקשים
רצ/מק/1/21/1/1	12/10/2006	₪ 3,100	₪ 2,622
רצ/מק/2/25/1/1	30/04/2007	₪ 3,100	₪ 2,900
רצ/1/26/1/1	23/02/2010	₪ 4,500	₪ 3,865
רצ/1/ו/6	13/07/2012	₪ 4,500	₪ 3,940

ערכי השווי בשומות הצדדים נקבעו בהתבסס על ערכי השווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס.

הכרעה:

להלן ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים רלוונטיות בסביבה:

שמאי מכריע	תאריך החלטה	מימוש	גוש	חלקה	כתובת	ערכי שווי			
						רצ/מק/1/21/1/1	רצ/מק/2/25/1/1	רצ/1/26/1/1	רצ/1/ו/6
						12/10/2006	30/04/2007	23/02/2010	13/07/2012
יצחק ברמן	25/03/2015		3628	309	המייסדים 13	-	₪ 3,100	אין השבחה	-
יעקב פז	10/05/2022	מכר	3628	332	המייסדים 18	-	לא משביחה	₪ 4,500	-
יהודה פלד	21/02/2023	טרם מימוש	3628	409-410, 424	הברושים	-	-	₪ 4,500	₪ 4,400
בועז קוט	02/03/2023	מכר	3628	95	האורנים 16	-	₪ 3,000	לא משביחה	לא משביחה
דוד בריל	11/04/2024	מכר	3628	337	המייסדים 31	-	לא משביחה	₪ 4,500	₪ 4,900
שאול אשרת	02/12/2012	בקשה להיתר	3628	115	המייסדים 5	-	₪ 2,875	אין התייחסות	-
יעקב פז	06/07/2017	מכר	3628	294	המייסדים 15	-	לא משביחה	₪ 5,000	-
גבע בלטר	26/01/2017	מכר	3628	10	הברושים 8-10	לא משביחה	לא משביחה	₪ 4,200	לא משביחה
רינת וויס רביב	04/03/2018	מכר	3628	365	הברושים 10	-	לא משביחה	₪ 4,500	-
ארז כהן	17/05/2023	מכר	3628	324	המייסדים 25א'	-	לא משביחה	₪ 3,640	₪ 4,900
יעל הרון	27/02/2023	מכר	3628	3	הברושים	-	-	-	₪ 5,500
גיל הרצברג	21/03/2021	מכר	3628	27	ההדר 20	-	לא משביחה	₪ 4,500	₪ 5,500
בועז קוט	08/05/2025	טרם מימוש	3628	423	האפרסמון 4	לא משביחה	₪ 3,000	₪ 4,500	לא משביחה
אליהו כהן	13/07/2021	בקשה להיתר	3629	231	גבין משה 22	-	-	-	₪ 4,000
יגאל יוסף	25/10/2020	טרם מימוש	3629	350	המושבה 14	-	לא משביחה	-	₪ 5,200
יגאל יוסף	20/05/2020	מכר	6093	248	גיבורי ישראל 5	-	לא משביחה	₪ 3,700	-

יעקב פז	06/07/2017	מכר	6093	157	כהן אלי 14'	-	₪ 2,012	₪ 3,700	-
שושי שרביט שפירא	26/03/2017	שומה מייעצת	6093	325	האגס 5	-	₪ 2,105	₪ 3,768	-
ארז כהן	24/01/2023	בקשה להיתר	7374	80/1	הנחלה 6	-	-	₪ 3,640	₪ 5,500
רינת וויס רביב	15/10/2024	טרם מימוש	7374	133	העצמאות 33	-	לא משביחה	₪ 4,000	₪ 4,950

יצוין כי לא הובאו בחשבון נתוני השוואה שאינם תואמים את מאפייני הנכס הנדון כדוגמת הכרעות בבניה רוויה, הכרעות משכונת רמב"ם וממזרח העיר אשר צוינו בשומת המבקשים.

בחנתי את נתוני ההשוואה עליהם נסמכו השמאים המכריעים הנ"ל ואני קובע ערכי שווי כדלקמן:

רצ/מק/1/1/21/1 (2006) - ₪ 3,000

רצ/מק/1/1/25/2 (2007) - ₪ 3,000

רצ/1/1/26/1 (2010) - ₪ 4,500

רצ/1/1/ו/6 (2012) - ₪ 4,500

10.7 <u>תחשיב</u>

רצ/מק/1/1/21/1			**מועד קובע**	**12/10/2006**
	שטח	**מקדם**		
בריכה	25.00	10%		2.50
הפחתה למושע				0.89
שווי מ"ר מבונה				₪ 3,000
השבחה במעוגל				**₪ 6,675**
היטל השבחה				**₪ 3,337**

רצ/מק/2/25/1/1			**מועד קובע**	**30/04/2007**
	שטח	**מקדם**		
מחסן	15.00	10%		1.50
הפחתה למושע				0.89
שווי מ"ר מבונה				₪ 3,000
השבחה במעוגל				**₪ 4,000**
היטל השבחה				**₪ 2,000**

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

רצ/1/1/26			מועד קובע	23/02/2010
	יח"ד	שטח	מקדם	
מרתף	2	50.00	8%	8.00
מקדם אי וודאות				0.50
הפחתה למושע				0.89
שווי מ"ר מבונה				₪ 4,500
השבחה במעוגל				**₪ 32,000**
היטל השבחה				**₪ 16,000**

רצ/1/1/ו/6			מועד קובע	13/07/2012
שטח מגרש ליח"ד			330 מ"ר	
תכסית קומה	29%		95.70 מ"ר	
ש"ש	15%		49.50 מ"ר	
מתוכם בק"ק:	חניה		18.00 מ"ר	
	ממ"ד		12.50 מ"ר	
	מחסן		7.50 מ"ר	
יתרת ש"ש בק"א:			11.50 מ"ר	
שטח ק"א			107.20 מ"ר	
		שטח	**מקדם**	
מצב חדש	חדר גג	40.00	90%	36.00
	מרפסת גג	67.20	15%	10.08
מצב קודם - חלל גג רעפים		54.00	70%	37.80
ההשבחה במ"ר (1 יח"ד)				**8.28**
ההשבחה במ"ר (2 יח"ד)				**16.56**
הפחתה למושע				0.89
שווי מ"ר מבונה				₪ 4,500
השבחה במעוגל				**₪ 66,300**
היטל השבחה				**₪ 33,150**

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

11. <u>החלטה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, הידוע כחלקה 109 בגוש 7375 הינה כדלהלן:

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה 50%
רצ/1/51/50/1	25/05/2006	בהתאם ללוח שומה חלוט	
רצ/מק/1/21/1/1	12/10/2006	₪ 6,675	**₪ 3,337**
רצ/מק/2/25/1/1	30/04/2007	₪ 4,000	**₪ 2,000**
רצ/1/26/1/1	23/02/2010	₪ 16,000	**₪ 8,000**
רצ/6/ו/1/1	13/07/2012	₪ 66,300	**₪ 33,150**

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית.

ערן ירקוני, כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה