אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6429 חלקה 90 תת חלקה 2

רחוב צה"ל 13 א'

שכונת "ותיקים", כפר סבא

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 14 אפריל, 2026
מספר מינוי: 2672-2025
מספרנו: 736. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, גב' אורית רוזן
באמצעות השמאים מר רן וירניק וגב' יפעת מזרחי
בדוא"ל wran@isdn.net.il

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב כפר סבא
באמצעות השמאי, מר שגיא שער
בדוא"ל shaar-s@zahav.net.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6429 חלקה 90 תת חלקה 2
רחוב צה"ל 13 א',
שכונת "ותיקים", כפר סבא

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 10/03/2026 נערך דיון מקצועי באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים. שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. <u>מטרת השומה:</u>

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: אישור תכניות כס/1/1/מ', כס/1/1/מ/ג', כס/מק/446, כס/1/1/גג/ד (405-0675363), כס/1/1/מ/ה' 405-1026376 – מימוש בדרך של הסכם מכר מיום 26/09/2025.

2. <u>המועדים הקובעים לשומה:</u>

2.1. 13/04/1990 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית כס/1/1/מ'.

2.2. 27/06/2001 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית כס/1/1/מ/ג'.

2.3. 15/05/2003 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית כס/מק/446.

2.4. 23/04/2022 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית כס/1/1/גג/ד' (405-0675363).

2.5. 13/02/2023 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית 405-1026376.

2.6. 26/10/2024 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית כס/1/1/מ/ה'.

סוקולוב 98 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו נערך ביום 10/02/2026 ע"י החתומה מטה.

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות:	קרקע עליה בנוי בית מגורים חצי מדו משפחתי (יח"ד מזרחית)
גוש:	6429
חלקה:	90
שטח החלקה[1]:	755 מ"ר
תת חלקה:	2
שטח תת החלקה[1]:	40.9 מ"ר
הצמדה[1]:	קרקע בשטח 336.60 מ"ר
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רח' צה"ל 13, כפר סבא.

5. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

5.1. הנכס שבנדון ממוקם במערב העיר כפר סבא, בשכונת "ותיקים", סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבניה צמודת קרקע דו משפחתית.

5.2. רחוב צה"ל הינו רח' דו סיטרי, ללא מוצא המתחיל ברח' קיבוץ גלויות בדרום-מזרח.

5.3. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

תצ"א סביבת הנכס



[1] עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים.

סוקולוב 48 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. המקרקעין הנדונים מהווים את חלקה 90 בגוש 6429 בשטח רשום של 755 מ״ר, צורתה רגולרית דמוית מלבן עם פינה צפונית קטומה. קיימת חזית צפון-מזרחית בת כ-21 מ׳ לרחוב צה״ל ועומק באורך של כ-31 מ׳.

6.2. גבולות החלקה כדלקמן:

מצפון-מזרח – חזית לרחוב צה״ל ומעברו בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי.

מדרום-מזרח – חלקה 89, עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי.

מדרום-מערב – חלקה 93, עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי.

מצפון-מערב – חלקה 91, עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי.

6.3. בחלקה בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע דו משפחתי. מושא השומה, תת חלקה 2, מהווה את בית המגורים הדרום-מזרחי בחלקה.

תמונת חזית הנכס



סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן תכניות בנין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

7.1. תכנית **כס/1/1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1636 מיום 18/06/1970.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה מסווגת ביעוד: "אזור מגורים ב'".

הוראות בניה:

שטח מגרש מינימלי – 750 מ"ר

אחוז בניה לקומה – 25%

קומות – 2 קומות מעל קומת עמודים

שטח לנספחים – 5% ועד 40 מ"ר

קווי בניין – צדדי – 4 מ'; אחורי – 6 מ'.

7.2. תכנית **כס/1/1/ד**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 2547 מיום 28/06/1979.

מטרת התכנית: קביעת שינויים בהוראות התכנית בדבר אחוזי בניה, מרווחים, קומות צפיפות, מרפסות וסגירתן ונספחים בתחום אזור מגורים ב'.

אחוזי בניה:

אחוזי הבניה הכלליים יהיו מחושבים לפי שטח בניה ברוטו – מדרגות, גזוזטראות מרפסות ונספחים בכלל זה ויותרו 70% בסך הכל לכל הקומות. בקומת הקרקע יהיה מותר לכל היותר תכסית 35% וכן תותר חניה מקורה בשיעור של 15 מ"ר לכל היותר לכל דירה.

קומות:

א. תותר הקמת יחידת מגורים חד, דו או רב מפלסית צמודות לקרקע עם גגות משופעים מרעפים.

ב. הגובה הכללי של הבניין לא יעלה על 8.50 מ' בין מפלס הכניסה לשיא גג הרעפים.

מרווחים:

ההוראות בדבר מרווחים הכלולות בתכנית כס/1/1 בעלות תוקף מלא בשטח תכנית זו, למעט מרווח צידי שיהיה 4 מ'.

צפיפות:

שטח מגרש מינימלי 600 מ"ר או עפ"י תכנית מפורטת מאושרת.

שטח מינימלי ליחידת מגורים 300 מ"ר או עפ"י תכנית מפורטת מאושרת.

סוקולוב 48 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.3. תכנית **כס/1/1/מ**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3755 מיום 29/03/1990.

מטרת התכנית: קביעת הוראות בדבר בניית מרתפים, גלריות ומחסנים בתחום תוכנית המתאר כפר סבא.

הוראות בניה לאזורי מגורים א'-ב' - בניינים חד ודו משפחתיים צמודי קרקע.

1. שטח – תותר בניית מרתף שלא יעלה על 50 מ"ר לכל יח"ד וזאת בנוסף לאחוזי הבניה המותרים עפ"י תכניות קימות.
2. גובה – גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.
3. מיקום – המרתף ייבנה מתחת לבניין עצמו בלבד.
4. כניסה – הכניסה למרתף אך ורק מתוך יחידת הדיור.
5. מפלס – גובה פני המרתף לא יעלה על 1 מ' מפני הקרקע בכל הצדדים. גובה הבניין המירבי בשיא הגג לא יעלה על האמור בכס/1/1/ד' – הינו 8.5 מ' מפני מפלס הכניסה.
6. מתקנים סניטריים – לא יותרו בתחום המרתף.
7. מחסנים – יהוו חלק אינטגרלי מהבניין, בקווי הבניין. שטח המחסן נכלל באחוזי הבניה. על פי תכנית כס/1/1 על תיקוניה. לכל יח"ד 12 מ"ר.

7.4. תכנית **כס/1/1/מ/ג'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4993 מיום 12/06/2001.

מטרת התכנית: קביעת הוראות בדבר בנית מרתפים באזור מגורים א' ו- ב' בתחום תכנית המתאר כס/1/1.

הוראות הבניה:

א. תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח היקף קומת הקרקע שמעליו הכולל גם את שטחי שירות על מכלול אחוזי הבניה המותרים עפ"י תכניות קיימות.

ב. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מפני רצפתו לפני התקרה.

ג. המרתף יהיה מוקף בקרקע מכל צדדיו וחשוף עד גובה מכסימלי של 1.2 מ' מפני הקרקע לפני הריצוף של הקומה מעל.

ד. הכניסה למרתף תהיה אך ורק מתוך יחידת הדיור ללא כניסה נפרדת או עצמאית למרתף.

ה. תותר התקנת מתקנים תברואתיים בתחום המרתף ובתנאי מתן פתרון אלקטרו מכני נאות לסילוק השפכים למערכת הביוב העירונית ותוך דאגה למניעת הצפות וזאת באישור מהנדס הרשות.

סוקולוב 48 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ו. יותר שימוש במרתף כולו או בחלק משטחו לחניה תת קרקעית. פתרון החניה יהיה חייב באישור יועץ התחבורה של עירית כפר סבא. יותר השימוש בשטח המרתף למגורים ולמשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

ז. הארת המרתף ואוורורו יוכלו להיות ע"י חלונות בהיקפו. ניתן להגן על חלונות אלה באמצעות "חצרות אנגליות" מנוקזות. החצרות האנגליות יכולת לבנות מעבר לקווי הבניין ולא יותר מ- 1 מ'.

ח. חצר אנגלית תוכל להבנות עד 1 מ' מעבר לקו בנין.

7.5. תכנית **כס/מק/446**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5175 מיום 30/04/2003.

מטרת התכנית: הוראות לגבי קווי בניין צדדיים.

הוראות הבניה: קו בניין צדדי יהיה 3.0 מ'. במקרים בהם הבניין המקורי הקיים בהיתר חורג מקו זה, יהיה הקו הקיים קו הבניין למבנה שבהיתר וכל תוספת או שינוי יהיו בקו הבניין המוצע.

7.6. תכנית **כס/1/1/גג/ד (405-0675363)**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10345 מיום 30/03/2022 ומיום 08/04/2022 בעיתונות.

מטרת התכנית:

קביעת הוראות לשימוש ולעיצוב מפלסי הגג בכפר סבא לשיפור החזות ורווחת המגורים בבניה חדשה, בהתחדשות ובניה קיימת, ובהתאם לפיתוח עתידי של העיר.

בניה פרטית צמודי קרקע –

1. בבניה פרטית בצמודי קרקע יותרו גגות שטוחים עם חדרי יציאה לגג או גגות משופעים וגגות רעפים/עגולים עם עליית גג.

2. בכל מקרה בו הוראות התוכניות התקפות עבור המבנה מאפשרות אחוזי בניה גדולים יותר בעליית הגג או בחדרי הגג מאלו המפורטים בתוכנית זו - הוראות תוכניות זו לא תחולנה.

3. יובהר כי לא יותר ניוד שטח עיקרי מעליית הגג או החדר על הגג לכל שטח עיקרי או שירות אחר. ניוד שטחים ייחשב סטיה ניכרת מהתוכנית.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

הוראות בינוי בניה פרטית צמודת קרקע עם גג שטוח –

1. בגגות שטוחים יותר חדר יציאה לגג בשטח של עד 50 מ״ר ברוטו כולל היטל המדרגות או 50% משטח הגג הקטן מבין השניים. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי התוכניות החלות וייחשב כשטח עיקרי.

2. גובה המבנה ברוטו יהיה עד 10 מ׳.

3. חדר היציאה לגג ייבנה בנסיגה של לפחות 2 מ׳ ממעקה החזית הקדמית ו- 1.5 מ׳ לפחות מחזית אחורית וחזיתות הצד. במגרש פינתי תידרש נסיגה שווה בעומק של 2 מ׳ מקווי החזיתות הקדמיות. משאר החזיתות תידרש נסיגה של 1.5 מ׳.

4. לא יותרו מתקנים טכניים על גג החדר על הגג. יש לדאוג לפתרון הסתרה למתקנים הטכניים, לשלב בפריסה מצומצמת ולהתאים לגובה החדרים הטכניים בסיומת אחידה עם גובה הגג.

5. בכל מקרה בו הוראות התכניות התקפות עבור המבנה מאפשרות אחוזי בניה גדולים יותר בעליית הגג או בחדרי היציאה לגג מאלו המפורטים בתוכנית זו, הוראות תוכנית זו לא תחולנה.

הוראות בינוי בניה פרטית צמודת קרקע עם גגות משופעים/רעפים/עגולים –

1. בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה ייחשב שטח עיקרי בנוסף לזכויות הבניה המותרות על פי התוכניות החלות על הבניין. גובה רום הגג המשופע לא יעלה על 10 מ׳ ממפלס הכניסה הקובעת לבנין אלא אם נקבע גובה גבוה יותר בתכנית ספציפית לאותו מבנה.

2. שיפוע הגג יהיה בין 40% ל- 50%.

3. המתקנים הטכניים ישולבו ויוסתרו בחלל הגג המשופע, לא יותרו הבלטות של מתקנים טכניים מעבר לגג המשופע.

4. שיפוע גג הרעפים יחל בגובה מקסימלי של עד 40 ס״מ מרצפת הקומה.

7.7. תכנית **מס׳ 405-1026376**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11076 מיום 29/01/2023.

התכנית קובעת הוראות בניה לבריכות שחיה פרטיות ואמבט זרמים.

הוראות בינוי בבניה צמודת קרקע:

קו בנין לבריכה 1 מ׳ מגבול מגרש ולחדר מכונות 1 מ׳ מקו צידי ואחורי.

גודל בריכה מקסימלי עד 10% משטח הפנוי במגרש או 50 מ״ר, הגדול מביניהם.

סוקולוב 48 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.8. תכנית **כס/1/1/מ/ה' (405-1100197),** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12794 מיום 01/10/2024 ובעיתונות מיום 11/10/2024.

מטרת התכנית: קביעת הוראות לפיצול יח"ד במבנים ביעוד מאושר למגורים מסוג צמודי קרקע ומסוג גן-גג, על ידי תוספת יחידת משנה אחת ליחידת דיור מאושרת מעל או מתחת לפני הקרקע. בנוסף, קביעת זכויות והוראות לתכנון מרתפים ומחסנים בבניה למגורים בייעוד צמודי קרקע ובטיפולוגיה של גן-גג עם 4 יח"ד למבנה.

הוראות בינוי למרתפים:

א. תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח היקף קומת הקרקע שמעליו הכולל גם את שטחי השירות על מכלול אחוזי הבניה המותרים עפ"י תכניות תקפות.

ב. שטחי הבניה במרתף יחושבו כשטחים לשימוש עיקרי, למעט שטחי שירות למטרות מיגון עפ"י התקנות. השטח העיקרי יהיה בנוסף לשטחים שאושרו מכח תכניות תקפות.

ג. גובה קומת המרתף לא יפחת מ- 2.50 מ'.

ד. לא יותר ניוד שטחים מהמרתף לקומות שמעל הקרקע.

ה. יותר שימוש במרתף כולו או בחלק משטחו לחניה תת קרקעית.

ו. הכניסה למרתף תהיה אך ורק מתוך יחידת הדיור הראשית שבקומה העליונה במדרגות פנימיות, ללא כניסה נפרדת עצמאית למרתף, למעט במקרים בהם תאושר במסגרת היתר בניה פיצול ליח"ד משנית בחלל המרתף, או בעבור היתר לשימוש משרד למקצועות חופשיים.

ז. במקרה של הקמת מדרגות חיצוניות עבור יח"ד משנית או למשרד למקצועות חופשיים, המדרגות יותקנו בתחום החצר האנגלית.

הוראות לבינוי חצרות אנגליות:

עומק חצר אנגלית יהא עד למפלס רצפת המרתף, ורוחבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה. תותר יציאה מהמרתף לחצר האנגלית.

הוראות לבינוי מחסנים:

א. תותר בניית מחסנים בקומת המרתף ובקומת הקרקע עפ"י תכניות מאושרות.

ב. שטח המחסן הדירתי יהיה בהתאם לתכניות מאושרות, או עד 6 מ"ר בקומת המרתף או בקומת הקרקע, לפי הגדול מבינהם. המחסן יהיה חלק אינטגרלי מהמבנה, התכסית המותרת של המבנה ובקווי הבניין.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ג. ניתן יהיה להקים מחסן גינתי מחוץ לקווי בניין, במבנה יביל מחומרים קלים בלבד, בשטח של עד 4 מ״ר ובגובה שלא יעלה על 2.2 מ׳.

הוראות בינוי יח״ד משנית:

הקמת יח״ד משנית תהא בתנאים הבאים:

א. פיצול יח״ד יתאפשר בתנאי ששטחה של יח״ד הראשית יהא 130 מ״ר לפחות לא כולל שטח המרתף, וששטחה לאחר הפיצול לא יפחת מ- 90 מ״ר לא כולל מרתף.

ב. שטח יח״ד משנית מפוצלת לא יפחת מ- 40 מ״ר (לא כולל מדרגות), והיא תכלול מטבח, כניסה ושירותים נפרדים מיח״ד הראשית. שטח יח״ד משנית הממוקמת בקומת המרתף לא יעלה על 75 מ״ר ושטח יח״ד משנית הממוקמת מעל הקרקע לא יעלה על 55 מ״ר.

ג. ההוראות לפיצול יח״ד בתכנית זו יפקעו לאחר מימוש הפיצולים מ- 50% מסך היח״ד המוגדרות.

8. <u>תיק בניין:</u>

בתיק הבניין לא נמצא היתר הבניה המקורי לנכס הנדון.

להלן היתרי הבניה הרלוונטיים לנכס הנדון:

8.1. היתר בניה מס׳ **6223**, מיום 20/01/1975.

מהות ההיתר – *״מחסן-בנוי״*.

8.2. היתר בניה מס׳ **6917**, מיום 26/09/1977.

מהות ההיתר – ״תוספת חדר, מטבח, מקלט וסככה למכונית״.

השטחים עפ״י תכנית הבקשה להיתר – 79.05 מ״ר בקומת קרקע, 13.26 מ״ר מקלט, 9.90 מ״ר סככת חניה ו- 20.56 מ״ר בנייני עזר.

8.3. היתר בניה מס׳ **7156**, מיום 28/08/1978.

היתר הבניה ניתן לנכס השכן בחלקה הנדונה.

מהות ההיתר – ״הוספת חדר, מטבח, מקלט״.

עפ״י תכנית הבקשה להיתר בוצעה הפקעה בחלקה, שטח החלקה לאחר הפקעה הינו 689.6 מ״ר.

סוקולוב 48 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9. <u>המצב המשפטי:</u>

9.1. בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 11/12/2025:

גוש:	6429
חלקה:	90
שטח החלקה:	755 מ״ר
תת חלקה:	2
שטח תת חלקה:	40.90 מ״ר
חלקים ברכוש המשותף:	1/2 חלקים
הצמדות:	קרקע בשטח 336.60 מ״ר
בעלויות:	קרן קיימת לישראל
חכירות:	אורית רוזן (המבקשת) ו-2 פרטיים נוספים בחלקים שווים
הערה:	רשומה הערת אזהרה בגין התחייבות מיום 26/09/2025 לטובת 2 פרטיים.

9.2. בהתאם להסכם מכר שנערך ביום 26/09/2025 בין אורית רוזן (המבקשת) ו-2 פרטיים נוספים לבין 2 פרטיים עולה כי המקרקעין הנדונים נמכרו תמורת 4,700,000 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שהוערכה ע"י שמאי הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שמאי משיבה	שמאי המבקשת
כס/1/1/מ'	13/04/1990	₪ 6,360	₪ 2,000
כס/1/1/מ/ג'	27/06/2001	₪ 69,850	₪ 18,000
כס/מק/446	15/05/2003	₪ 21,000	אין השבחה
כס/1/1/גג/ד'	23/04/2022	₪ 480,000	₪ 456,000
405-1026376	12/02/2023	₪ 30,000	₪ 20,000
כס/1/1/מ/ה'	26/10/2024	₪ 253,000	₪ 77,000

10.1. עיקרי עמדת מר שגיא שער, שמאי מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

10.1.1. **<u>תכנית כס/1/1/מ' (מועד קובע 13/04/1990)</u>**

<u>אומדן השווי</u> – בסך 600 ₪, התבסס על שומות שמאים מכריעים בהן נקבע שווי זה:

- שומת השמאי המכריע ברק שוורצברד בגו"ח 6428/262.
- שומת השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו"ח 6428/198.
- שומת השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 6431/201.
- שומת השמאי המכריע עאטף עאלם בגו"ח 6431/120.
- שומת השמאי המכריע יעקב פז בגו"ח 6427/233.
- שומת השמאי המכריע אלדד חיימי בגו"ח 6429/133.

<u>דחיה</u> – לא נמצא היתר הבניה המקורי, קיים היתר בניה להרחבה משנת 1977. המבנה הנדון הינו חד קומתי ולא מממש את כל אפשרויות הניצול של הזכויות. הוערך תום חיים כלכליים בשנת 2001 (עד לאישור תכנית כס/1/1/מ/ג') ומקדם דחיה בשיעור 0.53.

<u>מהות ההשבחה</u> – תוספת זכויות למרתף של 50 מ"ר ליח"ד.

תחשיב ההשבחה:

6,360 ₪ = 50 מ"ר מרתף * 600 ₪ מ"ר מבונה * 0.4 מקדם מרתף * 0.53 מקדם דחיה.

סוקולוב 98 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1.2. **תכנית כס/1/1/מ/ג' (מועד קובע 27/06/2001)**

<u>אומדן השווי</u> – בסך 2,200 ₪, התבסס על שומות שמאים מכריעים בהן נקבע שווי זה:

- שומת השמאי המכריע ברק שוורצברד בגו"ח 6428/262.
- שומת השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו"ח 6428/198.
- שומת השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 6431/201.
- שומת השמאי המכריע עאטף עאלם בגו"ח 6431/120.
- שומת השמאי המכריע יעקב פז בגו"ח 6427/233.
- שומת השמאי המכריע אלדד חיימי בגו"ח 6429/133.

<u>מהות ההשבחה</u> – בניית מרתף בתכסית קומת הקרקע. שטח התכסית לפי תכנית כס/1/1/ד' בשיעור 35%, השטח אפקטיבי לבניה הינו 115 מ"ר. שטח המרתף במצב הקודם 50 מ"ר ובמצב החדש 115 מ"ר.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם: 20 מ"ר = 50 מ"ר * 0.4 מקדם אקוי'.

מצב חדש: 51.75 מ"ר = 115 מ"ר * 0.45 מקדם אקו'.

השבחה: 69,850 ₪ = 31.75 מ"ר אקוי' * 2,200 ₪ שווי מ"ר מבונה.

10.1.3. **תכנית כס/מק/446 (מועד קובע 15/05/2003)**

<u>אומדן שווי</u> – בסך 2,500 ₪.

<u>מהות ההשבחה</u> – התכנית מאפשרת בניה בקו בניין צידי של 3 מ' במקום 4 מ'. שינוי קווי הבניין מאפשר שיפור תכנוני לזכויות הבניה ב- 3 הקומות של הבית. שטח הבניה האפשרי בשיעור 70% (230 מ"ר עילי + 115 מ"ק מרתף).

<u>מקדם השבחה</u> – בשיעור 3%.

תחשיב ההשבחה:

21,000 ₪ = 280 מ"ר אקוי' * 2,500 ₪ שווי מ"ר מבונה *3% מקדם שיפור תכנון.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1.4. **תכנית כס/1/1/גג/ד' (405-0675363) (מועד קובע 23/04/2022)**

<u>אומדן השווי</u> –בסך 10,000 ₪, התבסס על הנתונים שלהלן:

- שומת השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו"ח 6434/492 בה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 9,000 ₪ למועד הקובע 23/04/2022.
- שומת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 6428/263 בה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 9,600 ₪ למועד הקובע 23/04/2022.
- שומת השמאי המכריע יעקב פז בגו"ח 6427/223 בה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 9,700 ₪ למועד הקובע 23/04/2022.
- שומת השמאי המכריע יעקב פז בגו"ח 6428/643 בה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 9,200 ₪ למועד הקובע 23/04/2022.
- שומת השמאי המכריע אלדד חיימי בגו"ח 6429/133/4 בה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 10,000 ₪.
- שומת השמאי המכריע אלדד חיימי בגו"ח 6429/133/1 בה קבע שווי מ"ר מבונה זהה לשומת הוועדה בסך 10,000 ₪.
- ניתוח 4 עסקאות השוואה בין השנים 2022-2023 מהן עולה כי שווי מ"ר מבונה נע בין 10,500-12,900 ₪.
- עסקת המכר בנכס הנדון המבטאת שווי מ"ר מבונה בסך 13,500 ₪.

<u>מהות ההשבחה</u> – התכנית מאפשרת בניית בית מגורים בגובה של 10 מ' עם גג שטוח וקובעת זכויות לבניית חדר בגג של 50 מ"ר או 50% מתכסית קומה א' לפי הנמוך. סך זכויות הבניה העיליות ליחידה בגבולות 115 מ"ר לקומה, לפיכך ניתן להקים חדר על הגג בשטח 50 מ"ר.

<u>מקדם אקוי'</u> – בשיעור 1.2, מגלם מרפסת.

<u>מקדם שוליות</u> – בשיעור 0.8.

תחשיב ההשבחה:

480,000 ₪ = 10,000 ₪ שווי מ"ר מבונה * 50 מ"ר * 1.2 מקדם אקוי' * 0.8 שוליות.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1.5.**תכנית 1026376-405 (מועד קובע 13/02/2023)**

<u>אומדן שווי</u> – בסך 10,000 ₪ בהתבסס על הנתונים בסעיף 10.1.4 לעיל.

<u>מהות ההשבחה</u> – התכנית מאפשרת בניית בריכת שחיה בשטח של 10% משטח החצר הפנויה או 50 מ״ר לפי הגדול. לאור שטח היחידה הצמודה ומטעמי זהירות חישב שטח בריכה אפקטיבי 30 מ״ר .

<u>מקדם אקוי׳</u> – בשיעור 0.1, בקיזוז חצר.

תחשיב ההשבחה:

30,000 ₪ = 10,000 ₪ שווי מ״ר מבונה * 30 מ״ר בריכה * 0.1 מקדם אקוי׳.

10.1.6.**תכנית כס/1/1/מ/ה׳ (מועד קובע 26/10/2024)**

<u>אומדן שווי</u> – בסך 11,000 ₪ בהתבסס על הנתונים בסעיף 10.1.4 לעיל.

<u>מהות ההשבחה</u> – התכנית מאפשרת הפיכת שטח המרתף לשטח עיקרי שלא יפחת מגובה של 2.5 מ׳ ומאפשרת בניית חצרות אנגליות במפלס קומת מרתף על פני עומק של 1.5 מ׳. התכנית מאפשרת כניסה חיצונית ליחידת משרד שיתוכנן בקומת מרתף ופיצול יח״ד להשכרה בפרסום לפי סעיף 149 בחוק. שטח המרתף האפשרי לפי התכסית הינו 115 מ״ר.

<u>מקדם השבחה</u> – בשיעור 0.2, ללא התחשבות בפיצול יח״ד.

תחשיב ההשבחה:

253,000 ₪ = 11,000 ₪ שווי מ״ר מבונה * 115 מ״ר שטח מרתף * 0.2 מקדם השבחה.

סוקולוב 48 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2. עיקרי עמדת מר רן וירניק וגב' יפעת מזרחי, שמאים מטעם המבקשת:

10.2.1. **ביטול חיוב הריבית**

שמאי המבקשת טענו כי יש לבטל את חיוב הריבית שהתווסף לשובר התשלום בתקופה שבין 26/09/2025 ל- 03/12/2025 בסך 5,568.40 ₪.

הסכם המכר נחתם ביום 26/09/2025 ודווח לעירייה ביום 28/10/2025. שמאי המבקשת טענו כי על השמאית המכריעה להפעיל את סמכותה מכוח ס' 16 לתוספת השלישית של חוק התו"ב ולבטל את חיוב הריבית, כך שהחיוב יישא בהפרשי הצמדה בלבד, מהסיבות שלהלן:

1. התקופה שבין חתימת הסכם המכר לבין הדיווח חלה בימי חופשת חגי תשרי, הדיווח חורג מ- 30 הימים שנקבעו בפסיקה ביומיים בלבד, ניתן להפעיל שיקול דעת נוכח תקופת החגים.
2. גם לשיטתה המחמירה של הוועדה המקומית, לא ברור מדוע חויבה בריבית גם על התקופה שלאחר הדיווח, 28/10/2025 ועד 03/12/2025 בניגוד לפסיקה בנושא[2].

10.2.2. **תכנית כס/1/1/מ' (מועד קובע 13/04/1990)**

מהות ההשבחה – התכנית מתירה הקמת מרתף בשטח 50 מ"ר, בכפוף להריסת המבנה הקיים.

שווי מ"ר מבונה – 600 ₪, בהתאם לשומת משיבה.

מקדם אקוי' – 0.4, בהתאם לשומת משיבה.

מקדם דחיה – יש להביא בחשבון יתרת חיים כלכליים ארוכה יותר מהערכת שמאי המשיבה. תוספת הבניה הינה בשטח של 75 מ"ר כולל מקלט, לפיכך הוערכה דחיה לפי כ- 30 שנים מהמועד הקובע (ממוצע אורך חיים כלכלי של 40-50 שנים). הוערך מקדם דחיה בשיעור 0.17.

[2] ע"א (רשל"צ) 154/06, **ד"ר גרינשטיין ראובן נ' הועדה המקומית לתו"ב נתניה**, ניתן ביום 30/07/2007.

סוקולוב 48 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב ההשבחה:

שטח מרתף – 50 מ״ר

מקדם שווי – 0.4

שווי מ״ר מבונה – 600 ₪

מקדם דחיה – 0.17

השבחה – 2,000 ₪

10.2.3. **תכנית כס/1/1/מ/ג׳ (מועד קובע 27/06/2001)**

<u>מהות ההשבחה</u> – התכנית מאפשרת הגדלת מרתף להיקף קומת הקרקע. בהתאם לפסיקת ועדת ערר מרכז **בעניין ישעיהו זילונקה ואח׳**[3] אין לחייב על ממ״ד במימוש במכר, לפיכך יש להפחית מסך השטח לבניה את שטח הממ״ד ברוטו שייבנה במרתף. שטח לחיוב המרתף הינו 100 מ״ר.

<u>מקדמים אקוי׳</u> – בהתאם לשומת משיבה.

<u>שווי מ״ר מבונה</u> – 2,200 ₪, בהתאם לשומת משיבה.

<u>מקדם דחיה</u> – בשיעור 0.33, לפי 19 שנים ושיעור היוון 6%.

תחשיב ההשבחה:

תוספת שטח אקוי׳[4] – 25 מ״ר

שווי מ״ר מבונה – 2,200 ₪

דחיה – 0.33

השבחה – 18,000 ₪.

[3] רל/8001/1250, **הוועדה המקומית לתו״ב רשל״צ נ׳ ישעיהו זילונקה ואח׳**, ניתן ביום 03/12/2025.

[4] בהתאם למקדמים אקוי׳ בשומת הוועדה וביחס לשטח של 100 מ״ר מרתף.

סוקולוב 48 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2.4. **תכנית כס/מק/446 (מועד קובע 15/05/2003)**

<u>מהות ההשבחה</u> – התכנית משנה קו בניין צידי ל- 3 מ' או לפי הקיים. התכנית אינה משביחה מהסיבות שלהלן:

- בשומות השמאים המכריעים יעקב פז (6427/233) ובועז קוט (6427/228) נקבע כי התכנית אינה משביחה מאחר שאין מניעה לניצול כלל זכויות הבניה המוקנות, כפי שאפשר גם בנכס הנדון.
- בהיתר הבניה שניתן לנכס (מס' 6917) נקבע קו בניין צידי של 3 מ' בדומה לאמור בתכנית.

10.2.5. **תכנית כס/1/1/גג/ד' (405-0675363) (מועד קובע 23/04/2022)**

<u>מהות ההשבחה</u> – התכנית מתירה חדר יציאה לגג בשטח של 50 מ"ר.

<u>שווי מ"ר מבונה</u> – בסך 9,500 ₪, התבססו על שומות השמאים המכריעים אורית גלן (החי"מ) בגו"ח 6434/459 ויעקב פז בגו"ח 6429/323.

תחשיב ההשבחה:

תוספת שטח אקוי' (כאמור בשומת הוועדה)	48 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	9,500 ₪
השבחה	456,000 ₪.

10.2.6. **תכנית 405-1026376 (מועד קובע 13/02/2023)**

<u>מהות ההשבחה</u> – הקמת בריכת שחיה. בהתחשב בשטח המגרש נטו (340 מ"ר) ובשטח המגרש הפנוי לאחר ניכוי הבינוי בקומת הקרקע (כ-220 מ"ר בלבד), ספק אם תיבנה בריכה לאור הצורך בשימושים נוספים נדרשים לחצר. לאור הכרעת אורית גלן (החי"מ) בגו"ח 6434/459 הובא בחשבון שטח בריכה של כ- 20 מ"ר.

<u>שווי מ"ר מבונה</u> – בסך 10,000 ₪, בהתאם לשומת משיבה.

תחשיב ההשבחה:

שטח בריכה –	20 מ"ר
מקדם בריכה –	0.1
שווי מ"ר מבונה –	10,000 ₪
השבחה –	20,000 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2.7. **תכנית כס/1/1/מ/ה' (מועד קובע 26/10/2024)**

מהות ההשבחה – התכנית מתירה הגבהת מרתף ב- 30 ס"מ ובניית חצר אנגלית במפלס התחתון.

שווי מ"ר מבונה – 11,000 ₪ בהתאם לשומת משיבה.

מקדם השבחה – בשיעור 0.07, בהתאם להכרעת אורית גלן (הח"מ) בגו"ח 6434/459.

תחשיב ההשבחה:

שטח מרתף –	100 מ"ר
מקדם השבחה –	0.07
שווי מ"ר מבונה –	11,000 ₪
השבחה –	77,000 ₪.

10.3. תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת:

10.3.1. **תכנית כס/1/1/מ' (מועד קובע 13/04/1990)**

מקדם דחיה – במועד הקובע לתכנית כס/1/1/מ' קיים בית מגורים בשטח של 78 מ"ר המהווה ניצול של 33% מסך הזכויות המוקנות לנכס. הבנוי במועד זה הינו עפ"י זכויות מקוריות (קודם לשנות ה- 50) ושטח שהורחב בהיתר משנת 1977 של 45 מ"ר. טען כי תקופת הדחיה שהעריך הינה על הצד הזהיר שכן לא היה מקום להביא בחשבון דחיה כלל. הציג תחשיב כדאיות כלכלית לשנת 2001 ממנו עולה כי אין כדאיות כלכלית בהשארת המבנה הקיים.

לפי שומת הח"מ ברח' שלום אש, גם אם תאורטית ניתן להרחיב את הבית הקיים בשטח 77 מ"ר, ניתן לממש 50 מ"ר שטח מרתף עם השארת המבנה הקיים, לא נכון לדחות את כל הזכויות אלא רק חלק מהן.

קיזוז ממ"ד בעת חישוב ההשבחה לתכניות המרתפים – ישנן פסיקות סותרות בנושא זה. הזכויות בנכס נגזרות משטח קרקע של 340 מ"ר, לפי תכסית של 35% שטח קומת הקרקע 119 מ"ר, במידה שיוחלט לקזז שטח המרתף, השטח לחיוב צריך להיות 107 מ"ר. ציין כי בעת מכר בבניה צמודת קרקע, בניגוד לפסיקה שעסקה בדירות מגורים רגילות, לא ניתן לדעת כעת איפה ימוקם הממ"ד וכלל לא בטוח שיהיה בקומת המרתף. לאור האמור, טען כי אין לקזז את הממ"ד מההשבחה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3.2. **תכנית כס/מק/446 (מועד קובע 15/05/2003)**

מהות ההשבחה – בשומת השמאי המכריע אלדד חיימי בשכונה הנדונה (רח' הפלמ"ח 9), השמאי המכריע אימץ את שומת הוועדה לתכנית זו וקבע כי היא משביחה. הוסיף כי ללא התכנית הנדונה, בעת הריסת הבית ובנייתו מחדש קווי הבניין הנדרשים היו לפי תכנית כס/1/1/ד' וכי קו הבניין בהיתר לא מוכיח כי בעת הריסתו ובנייתו מחדש היה ניתן לאשרו שוב ללא תכנית זו.

10.3.3. **תכנית כס/1/1/גג/ד' (405-0675363) (מועד קובע 23/04/2022)**

שווי מ"ר מבונה – שמאי המבקשת התבססו על שומת השמאית המכריעה אורית גלן (החי"מ) מאזור אחר מסביבת הנכס הנדון. הציג ניתוח עסקת המכר בנכס הנדון ממנה עולה שווי מ"ר מבונה בסך 11,451 ₪.

10.3.4. **תכנית 405-1026376 (מועד קובע 13/02/2023)**

שטח הבריכה – בפועל ניתן לבנות 50 מ"ר, טען כי ערך את תחשיבו על הצד המקל. עוד טען כי שמאי המבקש התבסס על שומות למגרשים קטנים מהמגרש הנדון.

10.3.5. **תכנית כס/1/1/מ/ה' (מועד קובע 26/10/2024)**

מקדם השבחה – עד אישורה של תכנית זו אושרו רכיבי התכנית בהקלות בניה, לפיכך מלבד ההשבחה התכנונית התכנית מייצרת זמינות לקבלת היתר בניה מהיר יותר במסגרת רשות רישוי ללא הקלות ועם זכויות ודאיות ללא מקדם של פקיעת הקלה שניתן מעת לעת ע"י שמאים מכריעים. בשומות מכריעות רבות בכפר סבא קבעו השמאים המכריעים מקדם השבחה לתכנית בשיעור 0.2.

10.3.6. **ביטול חיוב ריבית**

מדובר בסוגיה שבין האזרח לוועדה המקומית עפ"י דין והיא אינה אמורה להתדיין בפני שמאי מכריע, לשמאי מכריע אין את הסמכות לדון בסוגיה הנ"ל. ניתן לפנות לוועדת ערר בסוגיה זו.

10.4. תגובת שמאי המבקשת לעמדת שמאי המשיבה:

תכנית כס/מק/446 – ככל שתתקבל עמדת שמאי המשיבה, יש להביא בחשבון דחיה עד להריסת המבנה הקיים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.5. תמצית עיקרי עמדות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	מהות	שמאי משיבה	שמאי מבקשת
כללי	-	ביטול חיוב ריבית	טען כי סוגיה זו אינה אמורה להתדיין מול שמאית מכריעה וניתן לפנות לוועדת ערר בנושא	טענו כי יש לבטל את חיוב הריבית
כס/1/1/מ	13/04/1990	שווי מ"ר מבונה	600 ₪	
		מקדם אקוי' מרתף	0.4	
		מקדם דחיה	0.53 11 שנים ושיעור היוון 6%	0.17 30 שנים ושיעור היוון 6%
		השבחה	**6,360** ₪	**2,000** ₪
כס/1/1/מ/ג	27/06/2001	שווי מ"ר מבונה	2,200 ₪	
		שטח מרתף מצב קודם	50 מ"ר	
		שטח מרתף מצב חדש	115 מ"ר	100 מ"ר (בניכוי שטח ממ"ד)
		מקדם אקוי' למרתף מצב קודם	0.4	
		מקדם אקוי' למרתף מצב חדש	0.45	
		מקדם דחיה	מבנה המגורים הגיע לתום חייו הכלכליים	0.33 19 שנים בשיעור היוון 6%
		השבחה	**69,850** ₪	**18,000** ₪
כס/מק/446	15/05/2003	מהות ההשבחה	הקטנת קווי בניין צדדים המאפשרים שיפור תכנוני	ניתן לנצל את זכויות הבניה ללא הזכויות מכוח תכנית זו, בנוסף בהיתר הבניה המבנה נבנה בקו בניין צידי 3 מ' בדומה להוראות התכנית הנדונה
		שווי מ"ר מבונה	2,500 ₪	-
		מקדם דחיה	מבנה המגורים הגיע לתום חייו הכלכליים	במידה שתתקבל גישת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון מקדם דחיה
		שטח לחיוב	280 מ"ר אקוי'	-
		מקדם שיפור תכנון	3%	-
		השבחה	**21,000** ₪	**אין השבחה**
כס/1/1/גג/ד'	23/04/2022	שווי מ"ר מבונה	10,000 ₪	9,500 ₪
		שטח חדר יציאה לגג	50 מ"ר	
		מקדם אקוי'	1.2 (מגלם מרפסת גג)	
		מקדם שוליות	0.8	
		השבחה	**480,000** ₪	**456,000** ₪
405-1026376	12/02/2023	שווי מ"ר מבונה	10,000 ₪	
		שטח בריכה	30 מ"ר	20 מ"ר
		מקדם אקוי'	0.1 (בקיזוז חצר)	
		השבחה	**30,000** ₪	**20,000** ₪
כס/1/1/מ/ה'	26/10/2024	שווי מ"ר מבונה	11,000 ₪	
		שטח מרתף	115 מ"ר	100 מ"ר (בניכוי שטח ממ"ד)
		מקדם השבחה	0.2	0.07
		השבחה	**253,000** ₪	**77,000** ₪

סוקולוב 98 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>הכרעה:</u>

הנכס מושא השומה מהווה את תת חלקה 2 בחלקה 90 בגוש 6429 בשטח רשום של 40.90 מ״ר עם הצמדה של קרקע בשטח 336.6 מ״ר. על החלקה בנוי בית מגורים דו משפחתי חד קומתי.

ההשבחה בנכס הנדון נובעת מאישורן של תכניות כס/1/1/מ׳, כס/1/1/מ/ג׳, כס/מק/446, כס/1/1/גג/ד (405-0675363), 405-1026376, כס/1/1/מ/ה׳ – מימוש בדרך של מכר מיום 26/09/2025.

שמאי הצדדים חלוקים לעניין מקדם הדחיה ותום החיים הכלכליים של הנכס, שטח המרתף לחיוב, מהות ההשבחה בתכנית כס/מק/446, שטח הבריכה לחיוב ומקדם ההשבחה למרתף.

להלן התייחסותי למחלוקות העיקריות:

11.1. **תכנית כס/1/1/מ׳ (מועד קובע 13/04/1990)**

התכנית מאפשרת בניית מרתף בשטח של עד 50 מ״ר ליח״ד.

11.1.1. <u>שווי מ״ר מבונה</u> – שמאי הצדדים מסכימים על שווי מ״ר מבונה בסך 600 ₪.

בהתאם לנתוני השווי אותם הציג שמאי המשיבה והסכמת הצדדים, שווי מ״ר מבונה ייקבע בסך **600** ₪.

11.1.2. <u>מקדם דחיה</u> – שמאי המשיבה העריך מקדם דחיה בשיעור 0.53 לפי 11 שנים ושיעור היוון 6% מאחר שבשנת 2001 נוספו זכויות בניה רבות מכוח תכנית כס/1/1/מ/ג׳ אשר לא מומשו; שמאי המבקשת העריכו מקדם דחיה בשיעור 0.17 לפי 30 שנים בשיעור היוון 6%.

באתר הוועדה המקומית לא נמצא היתר הבניה המקורי של הנכס הנדון, אולם אותרו התרי בניה להרחבתו בשנות ה- 70׳ של המאה הקודמת, לאור זאת אני מניחה כי במועד הקובע הנכס היה בן כ- 30 שנים. משך חייו הכלכליים של בית המגורים בסביבת הנכס הינו כ- 50 שנים, לפיכך, יתרת חיים כלכליים של הנכס הנדון תחושב **לפי 20 שנים בשיעור היוון של 6%.**

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון דחיה ל- 11 שנים מאחר שנוספו זכויות בניה בתכניות מאוחרות; עפ״י הפסיקה יש לבחון את ההשבחה על בסיס הנתונים שהיו ידועים במועד הקובע כפי שהיה מביא בחשבון קונה סביר ולא ראיה בדיעבד, לפיכך אין להביא בחשבון זכויות שנוספו בשלב מאוחר יותר.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.2. **תכנית כס/1/1/מ/ג' (מועד קובע 27/06/2001)**

התכנית מאפשרת הקמת מרתף בתכסית קומת הקרקע והרחבת שימושים למגורים ומשרדים.

11.2.1. <u>שווי מ"ר מבונה</u> – שמאי הצדדים מסכימים על שווי מ"ר מבונה בסך 2,200 ₪.

בהתאם לנתוני השווי אותם הציג שמאי המשיבה והסכמת הצדדים, שווי מ"ר מבונה ייקבע בסך **2,200** ₪.

11.2.2. <u>שטח המרתף במצב החדש</u> – שמאי המשיבה העריך שטח מרתף במצב החדש 115 מ"ר לפי תכסית קומת קרקע של 35% ; שמאי המבקשת העריכו שטח מרתף במצב החדש 100 מ"ר לפי תכסית קומת קרקע של 35% בניכוי שטח ממ"ד.

במצב החדש, בהתאם לתכסית מותרת של 35%, שטח קומת הקרקע הינו 117.81[5] מ"ר, לפיכך בהתאם להוראות התכנית והסכמת הצדדים שטח המרתף ייבחן לפי 115 מ"ר.

לעניין פטור מתשלום היטל השבחה בגין ממ"ד, הפטור חל במימוש בדרך של היתר בניה בלבד בהתאם לפסיקה[6]. המימוש הנדון הינו בדרך של מכר ולכן, אין לקזז את שטח הממ"ד. הכרעתי בדומה לקביעת השמאי מכריע דוד בריל בגו"ח 6437/103 בתכנית הנדונה.

בהתייחס לוועדת הערר[7] אותה ציינו שמאי המבקשת ; ועדת הערר הינה פרשנות של **ערר חשדר** ועוסקת בעסקת קומבינציה בבניה רוויה. ועדת הערר קבעה כי במקרה שנדון בה יש להחיל את הפטור גם בעסקת מכר משום שמדובר במכר אשר משרת את תכלית הפטור :

" מדובר בהסכם היוצר את הקשר הישיר בין המכר לבין הבניה והוא משרת את תכלית הפטור – עידוד בניית הממ"דים ".

במקרה הנדון, בהסכם המכר לא נוצר קשר זה ולפיכך לא יחול הפטור.

[5] 117.81 מ"ר = 35% תכסית מותרת * 336.6 מ"ר שטח המגרש.

[6] (י-ם) 417/11, **חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 13/03/2012.

[7] (מרכז) 8001-01-25, **הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון נ' ישעיהו זילונקה ואח'**, ניתן ביום 03/12/2025.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.2.3. מקדמים אקוי' – שמאי הצדדים מסכימים למקדם אקוי' במצב הקודם בשיעור 0.4 ובמצב החדש בשיעור 0.45.

בהתאם לשומות מכריעות מרחבי העיר כפר סבא לתכניות הנדונות ולהסכמת הצדדים, אני מקבלת את הערכת המקדמים האקוי' במצב הקודם ובמצב החדש.

11.2.4. מקדם דחיה – שמאי המשיבה טען כי מבנה המגורים הגיע לתום חיים הכלכליים וכי אין להביא בחשבון דחיה. שמאי המשיבה ציין כי ככל שטענתו לא תתקבל יש להביא בחשבון חלק משטח המרתף בדחיה וחלק כזמין למימוש בדומה להכרעת הח"מ בגו"ח 6426/524 ; שמאי המבקשת הביאו בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.33 לפי 19 שנים ושיעור היוון 6%.

בהתאם למועד הקובע במקרה הנדון, שנת 2001, בהתחשב בעלויות הבניה הגבוהות במועד זה וביתרת החיים הכלכליים של הנכס הנדון אני סבורה כי אין להביא בחשבון חלק משטח המרתף אלא לדחות את מימוש הזכויות לתום החיים הכלכליים של הנכס.

בהתייחס לשומתי בגו"ח 6426/524 בה הבאתי בחשבון שטח המרתף מעבר למבנה הבנוי כשטח זמין למימוש במועד הקובע לתכנית כס/1/1/מ"ה'. יצוין כי סוג הבניה בנכס שם הינו של דירת גג ודירת גן, לפיכך מימוש מלוא זכויות הבניה במרתף מחייב את קבלת הסכמת בעלי הדירה עליונה לצורך הריסת המבנה הקיים והקמתו מחדש, עם זאת, במועד הקובע של תכנית כס/1/1/מ/ה' לא קיימת כדאיות כלכלית להריסת המבנה ובנייתו מחדש עבור בעלי הדירה עליונה. לאור זאת חויב הנישום בגין חלק מזכויות המרתף בלבד, ללא מתן דחיה.

לאור האמור, ובהתאם להכרעתי בסעיף 11.2.2 לעיל, אני סבורה כי במועד הקובע הנכס היה בן כ- 41 שנים, לפיכך תובא בחשבון יתרת חיים כלכליים של 9 שנים בשיעור היוון 6%.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.3. **תכנית כס/מק/446 (מועד קובע 15/05/2003)**

התכנית משנה את קוו הבניין הצידי ל- 3 מ'.

11.3.1. מהות ההשבחה – שמאי המשיבה טען כי התכנית מהווה שיפור תכנוני והביא בחשבון מקדם בשיעור 3% ; שמאי המבקשת טענו כי ניתן לנצל את זכויות הבניה מכוח התכניות בקווי הבניין במצב הקודם וכי עפ"י היתר הבניה, מבנה המגורים בנוי בקו בניין צידי 3 מ' בדומה להוראות התכנית.

במצב הקודם ניתן היה לבנות בקו בניין צידי 4 מ', התכנית הנדונה מאפשרת בניה בקו בניין צידי 3 מ'.

אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי התכנית משביחה. על אף שבמצב הקודם ניתן היה לממש את זכויות הבניה בתכסית 35%, הקטנת קוו הבניין הצידי מאפשרת גמישות תכנונית וניצול מיטבי של זכויות הבניה.

בשומתו של השמאי המכריע ארנון גולדברג בגו"ח 6427/320, חושבה ההשבחה לתכנית זו באופן דומה לחישוב השבחה בהקלה בקו בניין. אני סבורה כי מתודולוגיה זו מתאימה לחישוב ההשבחה בתכנית הנדונה, לפיכך אביא בחשבון את השטח החורג מקו הבניין במצב הקודם לקו הבניין במצב החדש במקדם השבחה בשיעור 10%.

עפ"י מדידה גרפית מתכנית הבקשה להיתר מס' 6917 השטח החורג הינו כ- 15 מ"ר לכל קומה – קרקע, א' ומרתף.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת כי מאחר שהנכס בנוי בפועל בקו בניין 3 מ' (עפ"י תכנית הבקשה להיתר מס' 6917) אין השבחה מכוח תכנית זו - איני מקבלת טענה זו. קו הבניין 3 מ' לא היווה זכות מוקנית מכוח תכנית לפיכך לא מקנה ודאות תכנונית. ככל שהמבנה היה נהרס ונבנה מחדש, היה עליו לעמוד בהוראות התכניות התקפות לרבות קו בניין צידי של 4 מ', לכן אני סבורה כי התכנית הנדונה משביחה את הנכס מושא השומה.

11.3.2. שווי מ"ר מבונה – שמאי המשיבה העריך שווי מ"ר מבונה בסך 2,500 ₪.

בהתאם לנתוני השווי אותם הציג שמאי המשיבה ושומת השמאי המכריע ארנון גולדברג בגו"ח 6427/320 אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה, שווי מ"ר מבונה ייקבע בסך **2,500 ₪.**

11.3.3. מקדם דחיה – לאור האמור לעיל בסעיף 11.2.2 לעיל, אני סבורה כי במועד הקובע הנכס היה בן כ- 43 שנים, לפיכך תובא בחשבון יתרת חיים כלכליים של **7 שנים בשיעור היוון 6%.**

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.4. **תכנית כס/1/1/גג/ד' (405-0675363) (מועד קובע 23/04/2022)**

התכנית מאפשרת בניית חדר על הגג בשטח 50 מ"ר או 50% משטח הקומה העליונה (הקטן מבניהם).

11.4.1. <u>שווי מ"ר מבונה</u> – שמאי המשיבה העריך שווי מ"ר מבונה בסך 10,000 ₪; שמאי המבקשת העריך שווי מ"ר מבונה בסך 9,500 ₪.

להלן שומות מכריעות מהשכונה הנדונה:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה ב- ₪
אלדד חיימי	6429/133	10,000
ארנון גולדברג	6427/320	10,000
יעקב פז	6427/223	9,700
בועז קוט	6427/278	9,645
ממוצע		**9,836**

לאור האמור, שווי מ"ר מבונה ייקבע בסך **9,800** ₪.

11.4.2. <u>שטח חדר היציאה לגג</u> – שמאי הצדדים מסכימים לשטח חדר יציאה לגג בשטח 50 מ"ר.

בהתאם לתכניות החלות על הנכס ניתן לבנות קומה קרקע בשטח של כ- 115 מ"ר, לפיכך שטח חדר הגג יחושב לפי **50 מ"ר**. שטח מרפסת הגג בניכוי מתקנים טכניים תחושב לפי 50 מ"ר.

11.4.3. <u>מקדמים אקוי' לחדר היציאה לגג</u> – שמאי הצדדים מסכימים למקדם אקוי' בשיעור 1.2 המגלם מרפסת גג.

בהתאם להכרעותיי[8] בתכנית הנדונה, מקדם אקוי' לחדר על הגג בשיעור **1** ומקדם אקוי' למרפסת גג בשיעור **0.2**.

11.4.4. <u>מקדם שוליות</u> – שמאי הצדדים מסכימים לשוליות השטחים על הגג בשיעור 0.8.

לאור היקף זכויות הבניה בחלקה אני מקבלת את עמדת שמאי הצדדים, מקדם שוליות ייקבע בשיעור **0.8**[9] שהינו בתחום הסביר.

[8] בגו"ח 6434/459, 6426/524 ובגו"ח 7604/130.

[9] בדומה להכרעתי בגו"ח 7593/25 ובגו"ח 6434/459.

סוקולוב 98 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.5. **תכנית 405-1026376 (מועד קובע 13/02/2023)**

התכנית מאפשרת הקמת בריכות שחיה בגודל מקסימלי עד 10% משטח הפנוי במגרש או 50 מ״ר, הגדול מבניהם.

11.5.1. <u>שווי מ״ר מבונה</u> – שמאי המשיבה מסכימים על שווי מ״ר מבונה בסך 10,000 ₪

בהתאם לנתוני השווי אותם הציג שמאי המשיבה והסכמת הצדדים, שווי מ״ר מבונה ייקבע בסך **10,000** ₪.

11.5.2. <u>שטח לחיוב</u> – שמאי המשיבה העריך שטח לחיוב לפי 30 מ״ר שטח בריכה; שמאי המבקשת העריכו שטח לחיוב לפי 20 מ״ר שטח בריכה.

מעיון בתכנית הבקשה להיתר בניה מס׳ 6917, בהתחשב בקווי הבניין ושטח חצר אפקטיבית, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה, שטח הבריכה לחיוב הינו **30 מ״ר**.

11.5.3. <u>מקדם השבחה לבריכה</u> – שמאי הצדדים הסכימו כי מקדם השבחה לשטח הבריכה בשיעור 0.1.

אני מקבלת את הסכמת הצדדים, מקדם ההשבחה לבריכה ייקבע בשיעור 0.1 המגלם קיזוז אובדן חצר.

11.6. **תכנית כס/1/1/מ/ה׳ (מועד קובע 26/10/2024)**

התכנית מאפשרת הקמת מרתף בקונטור קומת הקרקע כשטח עיקרי ולשימוש מקצועות חופשיים, בגובה מינימלי של 2.5 מ׳ ועד גובה של 3 מ׳, כניסה חיצונית לשימוש המקצועות החופשיים והעמקת החצרות האנגליות.

11.6.1. <u>שווי מ״ר מבונה</u> – שמאי הצדדים מעריכים שווי מ״ר מבונה בסך 11,000 ₪.

לאור הסכמת הצדדים, בהתאם למאפייני הנכס הנדון, נתוני שוק שהציג שמאי המשיבה והמועד הקובע אקבל את הסכמת הצדדים, שווי מ״ר מבונה ייקבע בסך **11,000** ₪.

11.6.2. <u>שטח המרתף לחיוב</u> – שמאי המשיבה העריך שטח מרתף במצב החדש 115 מ״ר לפי תכסית קומת קרקע של 35% ; שמאי המבקשת העריכו שטח מרתף במצב החדש 100 מ״ר לפי תכסית קומת קרקע של 35% בניכוי שטח ממ״ד.

בהתאם להכרעתי בסעיף 11.3.2 לעיל, שטח המרתף יחושב לפי **115 מ״ר**.

סוקולוב 48 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.6.3. מקדם השבחה למרתף – שמאי המשיבה העריך מקדם השבחה בשיעור 0.2; שמאי המבקשת העריך מקדם השבחה למרתף בשיעור 0.07.

כאמור, התכנית משפרת את תנאי השימוש בקומת המרתף, בין היתר באמצעות קביעת גובה מינימלי של 2.5 מ' ועד 3 מ', אפשרות ליצירת גישה חיצונית נפרדת (לשימוש משרדים), והעמקת חצרות אנגליות המשפרות את תנאי התאורה והאוורור של שטח המרתף.

עם זאת חרף השיפורים האמורים, המרתף נותר במהותו שטח תת קרקעי אשר נחות ביחס לשטחים עיליים, וסל השימושים המותרים בו לא הורחב באופן משמעותי, שכן לא מתאפשרת כניסה נפרדת לשימוש מגורים אלא במסגרת תהליך ייעודי של פיצול יחידה משנית.

בנסיבות אלה, אני סבורה כי השינויים התכנוניים תורמים לשיפור מסוים בנוחות ובאיכות השימוש, אולם תרומתם לשווי מוגבלת. לפיכך, מקדם ההשבחה במקרה הנדון ייקבע בשיעור **0.1**[10].

11.7. ריבית פיגורים – בהתאם לדרישת התשלום, נדרשה ריבית פיגורים החל ממועד הסכם המכר ביום 26/09/2025 ועד למועד 03/12/2025.

שמאי המבקשת טענו כי במהלך ההליך הנוכחי של שמאות מכריעה יש לדון בביטול חיוב הריבית אשר התווסף בשובר החיוב. שמאי המבקשת טענו כי הריבית הינה בגין איחור של יומיים בלבד בדיווח עסקת המכר נוכח תקופת חגי תשרי, בנוסף ציינו פסיקה בנושא חיוב הריבית בתקופה שלאחר הדיווח[11]; שמאי המשיבה טען כי מדובר בסוגיה משפטית וכי בהליך שמאות מכריעה לא ניתן לבטל חיוב של ריבית אלא בועדת ערר.

על אף שמדובר בסוגייה משפטית, עפ"י הוראות סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 נתונה הסמכות לשמאי מכריע לדון ולהחליט בסוגיית הריבית כדלקמן:

> ***"בית משפט לעניינים מינהליים או ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה הדנים בערעור או בערר בעניין היטל השבחה, או שמאי מכריע בהחלטתו בעניין כאמור, רשאים להפחית את תשלומי הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, בשל התקופה שבה התנהל ההליך לפניהם; וכן רשאים הם, מנימוקים מיוחדים שיירשמו,***

[10] בדומה למקדם האקוי' במצב החדש שנקבע בהכרעות שמאים מכריעים: דנה שיחור בגו"ח 6433/103; אלי כהן בגו"ח 6428/268; רמה מאור בגו"ח 6433/52.

[11] ע"א (רשל"צ) 154/06, **ד"ר גרינשטיין ראובן נ' הועדה המקומית לתו"ב נתניה**, ניתן ביום 30/07/2007.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת."

כאמור סוגייה זו מהווה סוגיה משפטית, למען היעילות הדיונית, אכריע בסוגייה זו מתוקף סמכותי כאמור בס' 16 לעיל.

להלן תמצית השתלשלות הדברים כפי שהובאה בפניי:

ביום 26/09/2025 נחתם הסכם המכר

ביום 28/10/2025 נמסר לוועדה המקומית דיווח על עסקת המכר

ביום 05/11/2025 הוצא שובר לחיוב מטעם הועדה המקומית

ביום 03/12/2025 שולם היטל ההשבחה ע"י המבקשת.

ביום 03/12/2025 חושב ע"י הוועדה תשלום ריבית פיגורים מתאריך בסיס 26/09/2025 לתאריך יעד 03/12/2025 בסך 5,568.4 ₪.

לאור הנתונים שפורטו לעיל, לרבות איחור של יומיים בלבד בדיווח העסקה בשל חגי תשרי, שהינו איחור זניח, ואיחור נוסף של יומיים עד לתשלום בפועל, מסקנתי כי בנסיבות אלה אין לחייב את המבקשת בתשלום של ריבית פיגורים על עיכובים אלו. אציין כי עפ"י רוח הפסיקה אף נקבעת הפחתה בריבית על איחורים לתקופות ארוכות יותר.

סוקולוב 48 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית כס/1/1/מ', כס/1/1/מ/ג', כס/מק/446, כס/1/1/גג/ד (405-0675363), -405 1026376, כס/1/1/מ/ה' – מימוש בדרך של מכר מיום 26/09/2025.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[12], לפיה תיבחן השפעת אישור התכניות במועד אישורן בשיטת "המדרגות", ובכפוף לבחינת השימוש המיטבי במועדים הקובעים.

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום הנכס ברחוב צה"ל, בעיר כפר סבא.

12.4.2. שטח הקרקע, צורתה ומידותיה.

12.4.3. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תכניות בתוקף.

12.4.4. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י התכניות המשביחות.

12.4.5. בעלות.

12.4.6. מעיון ובחינת ההוראות ביתר התכניות לא מצאתי כי הן משביחות ו/או חלה בהן חבות בהיטל השבחה, בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, ואף הצדדים לא חישבו השבחה בגינן.

12.4.7. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין ושומות שמאים מכריעים, בסמוך למועדים הקובעים ובהתאמה למושא השומה.

12.4.8. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[12] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 22/10/2006.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>תחשיב:</u>

13.1. **תכנית כס/1/1/מ' (מועד קובע 13/04/1990)**

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
מרתף	50	0.4	20
שווי מ"ר מבונה			₪ 600
מקדם דחיה			0.312
השבחה			**₪ 3,742**
היטל השבחה			**₪ 1,871**

13.2. **תכנית כס/1/1/מ/ג' (מועד קובע 27/06/2001)**

מצב קודם

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
מרתף	50	0.4	20
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם (מ"ר)			20

מצב חדש

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
מרתף	115	0.45	51.75
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם (מ"ר)			51.75
שטח אקוי' לחיוב (מ"ר)			31.75
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,200
מקדם דחיה			0.592
השבחה			**₪ 41,344**
היטל השבחה			**₪ 20,672**

סוקולוב 48 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13.3. **תכנית כס/מק/446 (מועד קובע 15/05/2003)**

מהות	שטח (מ״ר)	מקדם אקוי׳	סה״כ
קומת קרקע + קומה א׳	30	1	30
מרתף	15	0.45	6.75
סה״כ שטח אקוי׳ (מ״ר)			36.75
מקדם השבחה			0.1
שווי מ״ר מבונה			₪ 2,500
מקדם דחיה			0.665
השבחה			**₪ 6,110**
היטל השבחה			**₪ 3,055**

13.4. **תכנית כס/1/1/גג/ד (מועד קובע: 23/04/2022)**

מהות	שטח (מ״ר)	מקדם אקוי׳	סה״כ
חדר על הגג	50	1	50
מרפסת גג	50	0.2	10
שטח אקוי׳ לחיוב (מ״ר)			60
שווי מ״ר מבונה			₪ 9,800
מקדם שוליות			0.8
השבחה			**₪ 470,400**
היטל השבחה			**₪ 235,200**

13.5. **תכנית 405-1026376 (מועד קובע 13/02/2023)**

מהות	סה״כ
בריכה (מ״ר)	30
מקדם השבחה	0.1
שווי מ״ר מבונה	₪ 10,000
השבחה	**₪ 30,000**
היטל השבחה	**₪ 15,000**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13.6. **תכנית כס/1/1/מ/ה' (מועד קובע 26/10/2024)**

מהות	סה"כ
מרתף (מ"ר)	115
מקדם השבחה	0.1
שווי מ"ר מבונה	₪ 11,000
השבחה	**₪ 126,500**
היטל השבחה	**₪ 63,250**

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
כס/1/1/מ	13/04/1990	₪ 3,742	₪ 1,871
כס/1/1/מ/ג	27/06/2001	₪ 41,344	₪ 20,672
כס/מק/446	15/05/2003	₪ 6,110	₪ 3,055
כס/1/1/גג/ד'	23/04/2022	₪ 470,400	₪ 235,200
405-1026376	12/02/2023	₪ 30,000	₪ 15,000
כס/1/1/מ/ה'	26/10/2024	₪ 126,500	₪ 63,250

הערכים הנקובים לעיל יוצמד כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

סוקולוב 98 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL