תאריך : 27 בנובמבר, 2025
מספר מינוי : 1045-2025
מספרנו : 313-1045-2025

לכבוד
**ה"ה יורשי המנוח אליהו אלבז ז"ל - המבקשים**
**ע"י מר יואל גבריאל, שמאי מקרקעין**
**דוא"ל** yoelgavriel@walla.com

**הוועדה המקומית לתו"ב קרית אונו**
**ע"י מר אומיד עודד סולימני, שמאי מקרקעין**
**דוא"ל** omid@app-land.co.il

ג.א.נ.,

**החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה**
**גוש 6495, חלקה 73, תת חלקה 2**
**רחוב ברכה פולד 2 פינת חנה סנש, קרית אונו**

## 1. מטרת ההחלטה

**1.1** בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

**1.2** היטל ההשבחה נדרש בגין מימוש מלא, בדרך של מכר.

## 2. דיון מקצועי

בתאריך 24.08.2025 קיימתי דיון באמצעות היוועדות חזותית. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

## 3. מועדים קובעים

| גורם ההשבחה | מועד קובע[1] |
|---|---|
| תכנית תממ/195 | 16.03.1988 |
| תכנית תממ/341 | 20.05.2003 |
| תכנית קא/מק/67 | 02.06.2004 |
| תכנית קא/מק/122 | 04.08.2006 |
| תכנית קא/388 | 21.08.2013 |

## 4. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 01.06.2025.

[1] המועד הקובע הינו - יום תחילת תוכנית או אישור הקלה או שימוש חורג. בהתאם לסעיף 119(א) לחוק התו"ב התשכ"ה - 1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

## 5. פרטי הנכס

| | | |
|---|---|---|
| מהות הנכס | : | בית מגורים חד קומתי, אמצעי בבניה טורית. |
| גוש | : | 6495. |
| חלקה | : | 73. |
| תת חלקה | : | 2. |
| שטח החלקה (רשום) | : | 1,184 מ״ר. |
| שטח בנוי בתת החלקה | : | 40.5 מ״ר. |
| הצמדות | : | גג בשטח 44.97 מ״ר. |
| חלק תת החלקה ברכוש המשותף | : | 1/4. |
| זכויות | : | חכירה. |
| מיקום | : | רחוב ברכה פולד 2 פינת חנה סנש, קרית אונו. |

## 6. תיאור הסביבה והנכס

הנכס הנדון ממוקם ברחוב ברכה פולד 2 פינת חנה סנש, בצפון קרית אונו.
הסביבה מאופיינת בבניה רוויה לצד בתי מגורים צמודי קרקע.
בסביבה פיתוח ותשתית עירונית.

החלקה הנדונה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, עם חזית צפונית ברוחב של כ- 25 מ׳ הפונה לרחוב ברכה פולד, וחזית מערבית ברוחב של כ- 45 מ׳ הפונה לרחוב חנה סנש.
מצפון לחלקה במרחק כ- 85 מ׳ (קו אווירי), כביש 471 שהינו כביש בין עירוני מהיר, רב נתיבי.
בצמוד לחלקה מדרום (חלקה 440) בניין מגורים בן 11 קומות.

על החלקה בניין ותיק ובו 4 יח״ד טוריות, חד קומתיות, מקורות גג רעפים.

הנכס הנדון הינו יחידת דיור טורית אמצעית, שניה מצפון, בשטח רשום של 40.50 מ״ר. הגישה לנכס מרחוב חנה סנש.

## 7. המצב התכנוני

### 7.1. תכנית תמם/57 (בתכנית בנין עיר 257)

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 73 מיום 15.03.1950.
התכנית מסמנת את הנכס הנדון ביעוד של **אזור חצי כפרי**.

### 7.2. תכנית תמם/195

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3531 מיום 01.03.1988.
התכנית נועדה לתכנן מחדש את השטח הכלול בתכנית, ע״י שיקום, פינוי ובניה בשטחים הפנויים והמתפנים. במסגרת זו, התכנית כוללת חלוקה חדשה למגרשים.
בהתאם לטבלת ההקצאה בתכנית, החלקה הנדונה חולקה למגרשים כמפורט:

| מגרש | יעוד | שטח (מ״ר) |
|---|---|---|
| 513 | אזור מגורים מיוחד 1 | 891 |
| 514 | דרך | 176 |
| 707 | דרך | 117 |
| **סה״כ** | | **1,184** |



רח׳ בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

להלן עיקרי הוראות הבניה ל**אזור מגורים מיוחד 1**:

- מספר קומות- 2 (בנין דירות או קוטג').
- אחוזי בניה- 33% בקומה (סה"כ 66% ב- 2 קומות). אחוזי הבניה כוללים חצר משק מכוסה, חדר כביסה וכדומה.
- מרתף- 70% משטח הקומה. מותרת בליטה של עד 1.20 מ' מעל פני הקרקע.
- עליית גג- המבנים יקורו בגג רעפים. יותר ניצול חלל הגג בכפוף לגובה מקסימלי של המבנה. הקצה העליון של הגג לא יעלה על 8.60 מ' במבנים ללא מרתף ו- 9.80 מ' במבנים עם מרתף, מדוד מגובה ציר הכביש.
- היתר בניה לכל יחידה במגרש, מותנה באישור תכנית בניה כוללת לכל שטח המגרש.
- מבני עזר- לא תורשה בניית מבני עזר נפרדים בשטח התכנית. חדרי כביסה ותליה, חדרי הסקה, מיזוג אויר, סידורים להספקת גז, חדרי אשפה, מקלטים, יותר לבנות רק בשטח הבניינים בקומת עמודים מפולשת או תחת פני הקרקע. מבני העזר כלולים באחוזי הבניה המותרים בתכנית, למעט מקלט שיבנה כחלק מהבניין בתחום קווי הבניין, עפ"י אישור הג"א.
- חניות מקורות למכוניות- מותר לבנות באישור הוועדה המקומית רק בבניני מגורים בני קומה אחת, שתי קומות וקוטג'ים. החניות לא יחושבו באחוזי הבניה. גובה מירבי לחניה 2.20 מ'.

### 7.3. <u>תכנית תמם/מק/14</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4557 מיום 13.08.1997.
התכנית קובעת הוראות לבניית פרגולות.

בבניה צמודת קרקע, נקבעו עיקרי ההוראות כמפורט:

- שטח פרגולה- 15 מ"ר או עד חמישית משטח החצר הצמודה לדירה, לפי הגדול יותר, ובלבד ששטח הפרגולה לא יעלה על 50 מ"ר.
- קווי בניין- ניתן להבליט הפרגולה מעבר לקו הבניין עד 40% אל תוך המרווח שבין קו הבניין וגבול המגרש.
- גובה פרגולה- עד 2.40 מ'.
- קירוי- לא יותר קירוי כלשהו על גבי הפרגולה או מילוי בין קורותיה. לא תותר בניית קירות לפרגולה.

במרפסות שאינן מקורות, נקבעו עיקרי ההוראות כמפורט:

- תותר פרגולה אחת לכל יח"ד, אשר תהיה צמודה לקירות הדירה ולפתח היציאה למרפסת הלא מקורה.
- שטח פרגולה- 10 מ"ר או 1/3 משטח המרפסת, לפי הגדול יותר.
- גובה פרגולה- עד 2.40 מ'.
- קירוי- לא יותר קירוי כלשהו על גבי הפרגולה או מילוי בין קורותיה. לא תותר בניית קירות לפרגולה.

על גבי גגות, נקבעו עיקרי ההוראות כמפורט:

- תותר פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג או פתח היציאה לגג, ובתנאי שישמרו 25% משטח הגג הכולל למתקנים עבור כל בעלי הדירות.
- שטח פרגולה- 10 מ"ר או 1/3 משטח הגג הצמוד לדירה, לפי הגדול יותר.
- גובה פרגולה- עד 2.40 מ'.
- קירוי- לא יותר קירוי כלשהו על גבי הפרגולה או מילוי בין קורותיה. לא תותר בניית קירות לפרגולה.



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

**7.4. <u>תכנית תמם/מק/6</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4568 מיום 16.09.1997.
התכנית קובעת הוראות לבניית בריכות שחיה.
בבניה צמודת קרקע נקבעו עיקרי ההוראות כמפורט:

- שטח בריכה- עד 10% משטח המגרש ולא יותר מ- 70 מ"ר.
- עומק בריכה- עד 1.5 מ'.
- לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי בשטח 5 מ"ר, שיכלול מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה.
- שטחי הבריכה לא יכללו במסגרת שטחי הבניה המותרים במגרש, בתנאי שהבריכות לא מקורות או מקורות בקירוי קל עונתי.

**7.5. <u>תכנית תמם/מק/41</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5027 מיום 25.10.2001.
התכנית קובעת הוראות כלליות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
התכנית קובעת, בין השאר, הוראות בנושא מרתפים וחצרות אנגליות, כמפורט:

<u>מרתפים</u>
תותר כניסה חיצונית למרתפים בתנאים הבאים:

- הכניסה תהיה דרך חדר המדרגות של המבנה.
- יותר חדר מדרגות אחד בלבד ליחידת דיור. חדר המדרגות יקשר בין כל קומות המבנה.
- גובה קומת המרתף לא יעלה על 3 מ'.

<u>חצרות אנגליות</u>
הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חצרות אנגליות למרתפים, מחוץ לקו בנין, בתנאים הבאים:

- רוחב החצר לא יעלה על 1.5 מ'.
- עומק החצר לא יעלה על 1.5 מ' (המדידה מתחתית התקרה של קומת הקרקע).

**7.6. <u>תכנית תמם/341</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5177 מיום 05.05.2003.
התכנית קובעת הוראות בניה ושימושים מותרים להקמת מרתפים באזורי מגורים צמודי קרקע והגדלת השטחים המותרים לבניה בקומת המרתף.
התכנית מאפשרת הקמת מרתף בתחום קונטור הקומה שמעליו או בשטח עיקרי ושרות שלא יעלה על 120 מ"ר, הנמוך מבניהם.
בשטחי המרתפים יותרו שימושים נלווים לשימושים העיקריים, עפ"י ייעודי הקרקע המותרים באזורי הבניה, כמצוין בתכניות, כגון: שירותים, מחסנים, חדרי מכונות וכן חדרי משחקים, חדרי כושר, בריכת שחיה, ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים בדירה.
כמו כן, יותרו שימושים למטרות שרות: מרחבים מוגנים או מקלטים.
בשטחי המרתפים תותר בניית חניה, בתנאי שכניסת רכב תתאפשר מבחינת השיפועים והתמרון.
תותר כניסה חיצונית למרתפים בתנאים הבאים:

- הכניסה תהיה דרך חדר המדרגות של המבנה.
- יותר חדר מדרגות אחד ליח"ד שיקשר בין כל קומות המבנה, לרבות קומת המרתף.
- גובה קומת המרתף לא יעלה על 3.0 מ'.



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

**7.7. <u>תכנית קא/מק/67</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5298 מיום 18.05.2004.
התכנית קובעת הוראות עבור אזור מגורים א' ואזור מגורים מיוחד 1, כמפורט:

- תעוגן תוספת של 6% לשטחים עיקריים שניתן לקבל בהקלה, לתכניות שהופקדו עד לחודש אוגוסט 1989.
- תוספת שטחי שירות לתכנית תמם/195, כמפורט:
  - חניה לרכב- עד 15 מ"ר ליח"ד.
  - מחסן בחצר- עד 6 מ"ר ליח"ד.
  - ממ"ד- עד 7.5 מ"ר ועפ"י הוראות הג"א.
  - חדר כביסה- עד 6 מ"ר כחלק מקומת הקרקע או קומה א'.
  - כניסה ראשית מקורה- עד 6 מ"ר.

**7.8. <u>תכנית קא/מק/122</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5557 מיום 20.07.2006.
מטרת התכנית הינה קביעת הוראות כלליות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
בין השאר התכנית קובעת את ההוראות הבאות:

- ביטול החובה לבניית גגות רעפים ומתן אפשרות לבניית בית עם גג שטוח, גג רעפים או שילוב של גג רעפים וגג שטוח.
- בבית עם גג שטוח תותר הקמת חדר על הגג במרחק מינימלי של 1.5 מ' ממעקה הגג וללא שינוי בשטח העיקרי המותר לבניית עלית גג. כמו כן תותר מרפסת גג.
- תותר הקמת מרפסות לא מקורות במפלס קומה א' עפ"י חוק התכנון והבניה.
- תותר כניסה חיצונית למרתף. אין הגבלה לגובה קומת המרתף.
- תותר בנית מחסן בחצר, בשטח 8.0 מ"ר ובגובה 2.5 מ', על חשבון שטחי השירות המותרים.
- יותרו חצרות אנגליות עפ"י חוק התכנון והבניה.

**7.9. <u>תכנית קא/388</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6640 מיום 06.08.2013.
התכנית משנה את יעוד החלקה לאזור מגורים א' ומאפשרת גישה לחנייה לחלקות 73, 74.
להלן הזכויות שנקבעו לחלקה הנדונה:

- גודל מגרש מזערי/מרבי- 1,081 מ"ר.
- שטח עיקרי עילי- 778 מ"ר.
- שטח שירות עילי- 15 מ"ר חניה + 6 מ"ר מחסן + 6 מ"ר חדר כביסה + 6 מ"ר כניסה ראשית מקורה + ממ"ד עפ"י דרישות הג"א.
- שטח שירות תת קרקעי- מרתף בהתאם לתנאים בתכנית תמם/341.
- מספר קומות- 2 מעל הכניסה הקובעת, 1 מתחת לכניסה הקובעת.
- גובה מבנה- 10 מ' ממפלס הכניסה.
- מספר יח"ד- 4.
- קווי בניין- קדמי צפוני- 3 מ', קדמי מערבי- 4 מ', אחורי דרומי- 8 מ', אחורי/צידי מזרחי- 2.5 מ'.

**7.10. <u>תכנית 508-0265942</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7021 מיום 16.04.2015.
התכנית מתקנת את הוראות תכנית תמם/מק/14 וקובעת כי במרפסות גג תותר בניית פרגולה גם על גבי מרפסות גג המהוות תקרה של הדירה שמתחתן, ובלבד שאין ולא קיים ולא יבנה בעתיד כל קירוי מעליהן.




רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

## 8. רישוי

מעיון בתיק הבניין הסרוק בארכיב הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אונו, וכמפורט בשומות הצדדים, לא אותר ההיתר המקורי להקמת הבית. נמצא היתר מספר 1530 מיום 24.10.2001 עבור תוספת לקיים + שיפוץ. תיקון קירות הרוסים ב- 2 יח"ד קיימות ובניתם מחדש בקונטור הקיים (ההיתר מתייחס לתתי חלקות 3 ו- 4).

*האמור אינו מהווה חוות דעת תכנונית/אדריכלית/הנדסית/רישוי וכד'. לצורך קבלת מידע תכנוני/אדריכלי/הנדסי/רישוי מוסמך וכד' לרבות מידע לצרכי תכנון/רישוי וכד' יש לפנות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולקבל זאת בכתב.*

## 9. הזכויות בנכס

### 9.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

הוצג בפני נסח רישום (העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים) מיום 06.05.2025, לפיו מתוארת תת חלקה 2 בגו"ח 6495/73, כדירה בקומת קרקע בשטח 40.50 מ"ר, הכוללת 1/4 חלקים ברכוש המשותף.
לדירה צמוד גג בשטח 44.97 מ"ר, המסומן בתשריט הבית המשותף באות ב וצבוע כחול.
הדירה רשומה בבעלות קרן קיימת לישראלי - בשלמות.
על הדירה רשומה חכירה ראשית מהוונת עד ליום 01.04.2050, על שם יורשי המנוח אליהו אלבז ז"ל (1/6 כל אחד). כמו כן, רשומות הערות אזהרה והערה על מינוי מנהל עזבון בתיק בימ"ש לענייני משפחה מיום 15.09.2024.
שטח החלקה 1,184 מ"ר.

### 9.2 מסמכי הבית המשותף

הוצגו בפני מסמכי הבית המשותף.
בהתאם לתשריט הבית המשותף, תת-חלקה 73/2, מהווה את יחידה הדיור השנייה מצפון.
בתקנון המוסכם מיום 07.10.2008, נקבע בין היתר, אופן מימוש הזכויות הבלתי מנוצלות בחלקה, כמפורט:

"מוסכם כי כל בעל זכויות בדירה יהיה רשאי להוסיף תוספת בניה לדירתו בהתאם לזכויות הבניה הקיימים בחלקה היום או יהיו קיימים בחלקה בעתיד ובעל הדירה יהיה רשאי לנצלם לצורך הבניה בשלב אחד או מספר שלבים, בתנאי שיקבל תחילה את הסכמת מנהל מקרקעי ישראל והרשויות המוסמכות לתכנון ובניה ובתנאי שהשטח הכולל של דירתו ושל תוספות הבניה או יחידת הדיור הנוספת שביצע ו/או שברצונו לבצע, לא יעלו על חלקו באחוזי הבניה המירביים המותרים ו/או המאושרים לחלקה בשלמותה וחלקו יהיה כחלקה של דירתו ברכוש המשותף. הסכמת יתר בעלי הדירות בבית המשותף לבנית תוספות בניה נתונה בזאת מראש".

### 9.3 הסכם המכר

הוצג בפני הסכם מכר מיום 17.07.2024, לפיו המבקשים (יורשי המנוח אליהו אלבז ז"ל) הינם בעלים של מלוא זכויות החכירה המהוונות בנכס הנדון, כאשר זכויות אלה נמכרו תמורת 2,400,000 ₪ (המימוש הנדון).

*האמור אינו מהווה חוות דעת משפטית. אין בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.*



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

## 10. עיקרי עמדות הצדדים והכרעה

### 10.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

| גורם ההשבחה | מועד קובע | ההשבחה על-פי שומת המשיבה | ההשבחה על-פי שומת המבקשים |
|---|---|---|---|
| תכנית תממ/195 | 16.03.1988 | 39,884 ₪ (1) | 0 ₪ (2) |
| תכנית תממ/341 | 20.05.2003 | 39,694 ₪ | 8,894 ₪ |
| תכנית קא/מק/67 | 02.06.2004 | 57,698 ₪ | 13,128 ₪ |
| תכנית קא/מק/122 | 04.08.2006 | 69,552 ₪ | 18,017 ₪ |
| תכנית קא/388 | 21.08.2013 | 380,975 ₪ | 153,247 ₪ |

(1) עפ"י שומת ועדה חלוטה מיום 19.04.2015.

(2) ההיטל חל על מוכרי הנכס הקודמים.

### 10.2. דחיה למימוש זכויות

#### 10.2.1. עמדת שמאי המשיבה

לאור מועד הבניה המשוער של הבית הנדון ומצבו הפיזי נכון למועדים הקובעים, הובא בחשבון כי, השימוש היעיל והטוב במועדים הקובעים, הוא הריסת המבנה, ובניה מחדש, תוך ניצול מלוא זכויות הבנייה באופן מיטבי. לפיכך, לא הובאו בחשבון מקדמי התאמה / דחיה לתוספת זכויות במועדים הקובעים.

#### 10.2.2. עמדת שמאי המבקשים

- לא אותר ההיתר המקורי להקמת הבית, אולם נראה כי הבית נבנה לפני כ- 60 שנה.
- הנכס הנדון מהווה מבנה כלוא בבית מגורים משותף. מצבו הפיסי של הבית רעוע, אך על מנת לנצל את מלוא הזכויות, נדרש להרוס את כל הבינוי הקיים בחלקה, ולחלק את החלקה באופן שונה. ליחידות הצדדיות (4, 1) אין רצון וצורך לשנות את התכנון הקיים והרשום כיום. אין הסכמה של כל בעלי הזכויות במגרש לתכנית בינוי וחלוקה חדשה. בשל העובדה שהבית רשום כבית משותף, לא ניתן לפרק את השיתוף ללא הסכמה, ולכן יש להביא בחשבון דחיה לפירוק שיתוף.
- עפ"י תקנון הבית המשותף, כל בעל זכויות יכול לממש את זכויותיו באופן עצמאי, אך יש לבחון את אופי המימוש, בהתאם למגבלות הקיימות. רוחב הבית הקיים הוא 4.30 מ' בלבד, ואין אפשרות להתרחב לצדדים, אלא לכיוון: חזית (מערב) ועורף (מזרח), וכן לבנות קומה נוספת מעל קומת הקרקע, אך באותה מתכונת. מאחר והנכס כלוא, מדובר בפחת תכנוני שלא ניתן לתיקון.
- ככל שמחושבת השבחה בגין תוספת בניה על הקיים, יש להביא בחשבון הפחתה לבינוי חדש על ישן ועלויות התאמה.



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

- העסקה בנכס הנדון מיום 17.07.2024 ממחישה את הבעייתיות והמורכבות בחלקה הנדונה, המצריכה הפחתה מיוחדת ביחס לנכסים רגילים בסביבה. בהתאם לשווי של 7,000 ₪ למ"ר מבונה שהביא בחשבון שמאי המשיבה למועד הקובע של תכנית קא/388 (21.08.2013) מתקבל כי שווי הנכס למועד זה הוא 2,396,030 ₪[2], כאשר שווי הנכס בהתאם לעסקה מיום 17.07.2024 קרוב מאוד לכך (2,400,000 ₪). נראה לכאורה כי במשך 11 שנה לא חלה שום עליה במחירי הנדל"ן למגורים, למרות שבפועל, לשם המחשה, בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מחודש 08.2020 ועד חודש 07.2024 עלו מחירי הדירות במחוז מרכז השיעור של 40%.

הנכס הנדון נמכר ע"י שני כונסי נכסים שמונו ע"י בית המשפט, פרסמו הודעות בעיתונות וקיימו התמחרות בין מציעים שונים, בכדי למקסם את מחיר המכירה. בהתאם לכך, העסקה אינה עסקה מלאכותית ואין מקום לחשש כי הייתה מערכת יחסים מיוחדת בין הקונה למוכר.

לאור האמור לעיל, ובהתאם לפסיקה[3], יש לבסס את שווי הנכס לצרכי מס, על פי העסקה בנכס הנדון, שהרי היא מבטאת את הבעייתיות המיוחדת שבנכס, בהיותו יחידה אמצעית בבינוי טורי בבית משותף. העסקה מביאה בחשבון את כל ההפחתות, בהיותו נכס חריג ויוצא דופן[4]. כפי שבשנת 2024 הנכס נימכר מתחת למחיר השוק, הרי שאותה הפרעה קיימת גם בכל אחת מהתכניות המשביחות שהובאו בחשבון.

### 10.2.3. <u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשים</u>

- הואיל ולא קיימת בעיית הריסת הבית הקיים וניצול זכויות הבניה באופן אופטימלי לאחר הריסתו, לא קיים פחת תכנני שאינו ניתן לתיקון ויוצר קשיי תכנון חמורים, ואין צורך להביא בחשבון עלויות התאמה.
- גם בשומת הוועדה החלוטה שנערכה לנכס הנדון ע"י השמאי שאול לב, בגין תכנית תממ/195, למועד קובע 16.03.1988, לא הובאו בחשבון מקדמי דחיה ו/או התאמה לניצול תוספת הזכויות.
- העסקה בנכס הנדון בוצעה במסגרת הליך של כונס נכסים ואינה משקפת שווי ותנאי שוק רגילים. לפיכך, אין בתמורה שבעסקה כדי להעיד על מורכבות הנכס או לשקף את שוויו הכלכלי האמיתי.

---

[2] 2,396,030 ₪ = 7,000 ₪ X 342.29 מ"ר אקו'.

[3] פס"ד 37365-02-11 עזבון המנוח פרזי זאנה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה, ערר (מרכז) 8040-07-21 יעקב גולדה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה.

[4] מעבר לדחיה עבור פירוק שיתוף, מחיר העסקה מגלם גם הפחתות נדרשות בשל השפעת בניין גבוה סמוך ובשל קרבה לדרך ארצית (כמפורט בהמשך).



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

**10.2.4. <u>הכרעה</u>**

- על החלקה קיים מבנה טורי חד קומתי, בבניה ותיקה. ההערכה מתייחסת ליחידת הדיור הצפונית אמצעית (שניה מצפון), שרוחבה (ברוטו - כולל מחצית מהקירות המשותפים) כ- 4.4 מ'.
עפ"י תשריט הבית המשותף, המבנה (הכולל 4 יחידות דיור) מרוחק מגבולות החלקה כמפורט: 5.73 מ' מהצלע הצפונית , צמוד לצלע המזרחית (קו בנין 0), 18.88 מ' מהצלע הדרומית, 9.38 מ' מהצלע המערבית (קו הבניין החזיתי).
- בתכנית תממ/195 נקבע, בין היתר, כי *"היתר בניה לכל יחידה בשטח המגרש, מותנית באישור תכנית בניה כוללת לכל שטח המגרש. היתר בניה ינתן לחוכר לגבי מגרשו בלבד. תנאי להיתר יהיה הריסת כל המבנים שניבנו ע"י המבקש ושאינם תואמים תכנית זו, גם אם אותם חלקים כלולים בשטח שאינו כלול בתחום מגרשו של המבקש עפ"י תכנית זו. בכל מקום בו אין התאמה בין המבנים הקיימים כדין לבין תכנית אופן הבניה שבתכנית זו יבוצע הבנוי רק בהסכמת בעלי החזקה במגרש הנוגעים בדבר".*
- היחידה שבנדון הקיימת אינה תואמת לאופן הבינוי המוצע בתכנית.
לאור ההתניה וההוראות המפורטות בתכנית כאמור, אני מקבל את טענת שמאי המבקשים כי, לצורך ניצול זכויות הבניה, שהותרו בתכנית תממ/195, המיוחסות ליחידה, הכוללות 1/4 חלקים בחלקה, נדרשת הסכמת יתר בעלי הזכויות לתכנית בינוי כוללת ולפיכך, תובא בחשבון דחייה למימוש הזכויות.

  בהתחשב בבינוי הקיים, יובא בחשבון כי דחייה סבירה עד להסכמה והכנת תכנית בינוי כוללת לחלקה הינה 3 שנים בשיעור של 6%, כך שמתקבל מקדם דחיה בשיעור 0.84.
- בהתחשב בהיקף הבינוי הקיים, גילו ומצבו, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי השימוש הטוב והיעיל בכל אחד מהמועדים הקובעים, הינו הריסת הבינוי הקיים והקמת בית חדש עם ניצול מלוא זכויות הבניה המותרות.
- לאור האמור לעיל, ומאחר שלאורך השנים לא בוצעה הסדרה והכנת תכנית בינוי כוללת בחלקה, בכל המועדים הקובעים יובא בחשבון שימוש טוב ויעיל של הריסה ובניה, עם מקדם דחיה בשיעור 0.84.
- יובא בחשבון כי, גם בהריסה ובניה, זכויות המבקשים בחלקה ישארו לבית אמצעי במבנה טורי, כבמצב הקיים ולכן יובא פחת תכנוני, לעומת בית קיצוני במבנה הטורי, המתבטא, בין היתר, במגבלות התכנון והאוורור, בהתחשב במספר כיווני האוויר (2 לעומת 3). במחקר דלפי, שנערך ע"י לשכת שמאי המקרקעין (פברואר 2017), נמצא כי, יש להביא בחשבון מקדם שווי 0.84 ליח"ד אמצעית במבנה טורי בן 3 יח"ד, ביחס ליח"ד קיצונית במבנה זה. לפיכך, מצאתי לנכון לאמץ מקדם הפחתה זה, עבור הבית הנדון.



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

### 10.3. הפחתה בשל בניין גבוה גובל

#### 10.3.1. עמדת שמאי המשיבה

- לצורך קביעת ערכי השווי במועד הקובע, שומת המשיבה התבססה על שומות מכריעות לבתי מגורים צמודי קרקע באזורי מגורים הדומים במאפייניהם לנכס הנדון.
- לאור זאת, ובהתאמה למאפייני הנכס הנדון, לרבות מיקומו, השווי שהובא בחשבון בשומת המשיבה, משקף את כלל מאפייני הנכס ואין להביא בחשבון הפחתה בשל בניין גבוה גובל.

#### 10.3.2. עמדת שמאי המבקשים

- החלקה הנדונה בעלת חזית דרומית לחלקה 440, עליה בנוי בניין בן 11 קומות, הפוגע בפרטיות, מצל על החלקה ומגביל את אור השמש בנכסים הבנויים בה. השילוב בין גובה הבית הסמוך ורוחבו, קובע את גודל השטח המוצל והנפגע.
- ביסוס לשיעור ההפחתה שיש להביא בחשבון ניתן לראות בערר (ירושלים) 146-13 רובינשטיין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, בו נדון מקרה לפיו אושרה תכנית לתוספת קומה אחת לבניין בן 3 קומות, כאשר העוררים, בעלי דירה בבניין סמוך, טענו לפגיעה בפרטיות, הצללה וחסימת אור ונוף. ועדת הערר אישרה פגיעה בשיעור 6.4%, כאשר הערר שהוגש על החלטה זו, לבית המשפט המחוזי, נדחה.
- לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון הפחתה של 5%, בשל קירבת הנכס לבניין גבוה.

#### 10.3.3. הכרעה

אני מקבל את עמדת שמאי המבקשים, כי בנייני מגורים בבנייה רוויה הסמוכים לבנייה צמודת קרקע פוגעים בפרטיות, וייתכן שאף יוצרים הצללה מסוימת ביחס לסמיכות בנייה צמודת קרקע בלבד.
יחד עם זאת, סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע לצד בניינים בבניה רוויה, ולכן ערכי השווי, ככל שהם מתבססים על נתוני שווי מסביבת הנכס, מגלמים את הבינוי המעורב. לפיכך, לא מצאתי מקום להביא בחשבון הפחתה משווי מ"ר מבונה בגין רכיב זה.



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

### 10.4. הפחתה בשל קרבה לכביש ארצי (כביש 471)

#### 10.4.1. עמדת שמאי המשיבה

- הנכס הנדון ממוקם במרחק של כ- 100 מ' מכביש 471, מרחק המהווה מרחק משמעותי, אשר בנסיבות העניין אינו מצדיק הפחתה בשל קרבה לכביש ראשי. מרחק הנכס מהכביש מבטל את ההשפעה הישירה של הכביש, הן מבחינת עוצמת הרעש והן מבחינת זיהום האויר.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לציין כי הנכס הנדון אינו ממוקם בקו ישר לכביש, אלא בקו שני אליו. מעברה הצפוני של החלקה קיימים בתי מגורים צמודי קרקע, הממוקמים קרוב יותר אל הכביש ומפרידים בין החלקה לכביש 471. יתרה מכך, יש לזכור כי הנכס הנדון הינו פנימי בחלקה ולא חזיתי.
- לאור האמור לעיל, בנסיבות העניין, לא קיימת הצדקה להפחתה בשל קרבה לכביש ראשי.

#### 10.4.2. עמדת שמאי המבקשים

- החלקה הנדונה נמצאת בחזית שניה לכביש ארצי מכבית - 471 (כ- 90 מ' מהכביש), בו קיימת תנועת כלי רכב ערה, 24 שעות ביממה.
- בתי מגורים הקרובים לדרך ראשית, סובלים ממפגע סביבתי של רעש וזיהום אויר. קיימת תמימות דעים שסביבת מגורים שקטה גורמת לעליית רמת איכות החיים. האיחוד האירופי הגדיר רעש מכבישים כ"זיהום סביבתי".
- עוצמת רעש מכביש תלויה במספר גורמים, הכוללים בין היתר: נפח כלי הרכב ותדירותם, אופי הרכבים החולפים (דו גלגלי, פרטי, אוטובוסים, משאיות) ומהירות תנועתם (ככל שרכב נע במהירות גבוהה, עוצמת הרעש גדלה).
- רעש נמדד ביחידות לחץ קול של דציבל. מחקרים גילו, כמפורט:
  - כל הגברה של הקול ב- 10 דציבל, מהווה הגברה של פי 10 בלחץ הקול.
  - עבור האוזן האנושית, כל שינוי בלחץ קול של 3 דציבל, מהווה הכפלה פי 2 בעוצמת הקול.
  - רעש בעוצמה שמעל 55 דציבל, מוגדר כזיהום רעש.
  - לנפגעי רעש קיימים נזקים מוכחים המתבטאים, כמפורט: ירידה בשמיעה (באופן זמני או קבוע), תחושת עצבנות ואי נוחות, עלייה בלחץ הדם, שיבוש קצב הלב, הגברת זרימת האדרנלין, שיבוש פעולת הכליות, עייפות והפרעות שיינה (פגיעה במערכת הובלת הדם). מעבר לכך, חשיפה תמידית לרעש עלולה לגרום להיווצרות הפרעה נפשית, תחושת פחד, התמוטטות עצבים, ופגיעה בכושר הריכוז.
- כביש 471 הינו ציר רוחב מרכזי המקשר בין כביש 4 וכביש 6, ונחשב לאחד המהירים בישראל. בכביש תנועה ערה ומהירה של כלי רכב פרטי וציבורי (אוטובוסים ומשאיות), בכל שעות היממה.
- רעש הכביש מורגש בנכס הנדון והוא חשוף גם למטרד זיהום האויר מהכביש. כמו כן קיים אלמנט פסיכולוגי, כאשר רוכש צמוד קרקע יעדיף נכס המרוחק מהכביש על פני הנכס הנדון.
- שמאי המשיבה לא התחשב במטרד הרעש והזיהום של הכביש, הנובע מקרבת הנכס הנדון לכביש. חובה להכיר במטרד זה המהווה פחת תכנוני שאינו ניתן לתיקון.



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

- ביסוס לשיעור ההפחתה שיש להביא בחשבון ניתן לראות בדוגמאות הבאות:

- שומה מייעצת שנערכה ע"י מנחם מלוכנא, ברחוב החלוצים 4 בהוד השרון (גו"ח 6407/104), בה נקבעה ירידת ערך בשיעור 15%, בשל כביש ברוחב 22 מ'.
- שומה מכרעת של אליהו כהן, ברחוב רמז 88 ברחובות (גו"ח 3702/111), בה נקבעה ירידת ערך בשיעור 10%, בשל קרבה לדרך.
- שומה מכרעת של יהודה פלד, ברחוב עבד אל חמיד שומאן, שכונת בית חנינא בירושלים (גו"ח 30615/283), בה נקבעה ירידת ערך בשיעור 10%, בשל קרבה לדרך.
- שומה מכרעת של ארז כהן, ברחוב פרנקפורטר 32 בפתח תקוה (גו"ח 6394/129), בה נקבעה ירידת ערך בשיעור 10%, בשל קרבה לדרך סואנת.
- שומה מכרעת של דוד טיגרמן, ברחוב אורי צבי גרינברג בפתח תקוה (גו"ח 6715/381), בה נקבעה ירידת ערך בשיעור 15%, בשל קרבה לכביש 471.
- שומה מייעצת שנערכה ע"י בועז קוט, ברחוב הכלניות 4 ברעננה (גוש 6578 חלקות 539-538), בה צוטט מחקר על פיו רעש מוריד את ערך הדירות בכ- 1.4% לדציבל.

- לאור האמור לעיל, בנכס הנדון יש להביא בחשבון הפחתה של 15% עקב הקרבה לכביש, בדומה להפחתה שנקבעה בשומה המכרעת של דוד טיגרמן, בנכס סמוך גם כן לכביש מכבית - 471.

**10.4.3. <u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשים</u>**

מניתוח האסמכתאות כפי שהובאו בחוות דעת המבקשים, מדובר בדוגמאות של בתי מגורים הצמודים לכביש הראשי, בעוד שהנכס הנדון ממוקם במרחק של כ- 100 מ' מהכביש, כך שאין להתבסס עליהם. בשומה המכרעת של דוד טיגרמן (על פיה אימץ שמאי המבקשים את ההפחתה בשיעור 15%), מדובר בבית מגורים הממוקם במרחק של כ- 50 מ' מהכביש (כמחצית מהמרחק במקרה הנדון) ובקו ישיר אליו.

**10.4.4. <u>הכרעה</u>**

אני מקבל את טענת שמאי המבקשים כי, קרבה לכביש 471 , שהינו כביש בין עירוני מהיר, רב נתיבי מהווה מטרד לנכסי מגורים הגובלים בו ו/או הסמוכים אליו. יחד עם זאת, ההתאמה, בכל אחת ממדרגות ההשבחה, תיבחן ביחס למיקום נתוני ההשוואה ומרחקם מהכביש.



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

### 10.5. תכנית תממ/195

#### 10.5.1. עמדת שמאי המשיבה

- הנכס הנדון נרכש ע"י המבקשים ביום 04.02.1994, אחרי המועד הקובע של תכנית תממ/195 (16.03.1988).
- בגין התכנית הנדונה (תממ/195) קיימת בנכס הנדון שומת וועדה חלוטה (לא ניתן לדון בה), אשר נערכה ע"י השמאי שאול לב מיום 19.04.2015.
- היטל ההשבחה בגין שומה זו לא שולם, כאשר חוות דעת זו כפופה לתשלום היטל השבחה בגין תכנית תממ/195 כפי שנקבע בשומת שאול לב.
- מניסיון והכרות עם מקרים דומים במשרדי המשיבה, הנכס הינו אחד מהנכסים שחברת רמת אילן, שהיתה חברה משכנת, מכרה לבעלי הזכויות. בכלל הסכמי המכר שערכה, המהווים הסכמי מכר אחידים וזהים, היטל ההשבחה חל על הקונים אשר לקחו על עצמם לשלם את היטל ההשבחה.

#### 10.5.2. עמדת שמאי המבקשים

- ככל שעולה משומת המשיבה, הנכס הנדון נרכש ע"י המבקשים ביום 04.02.1994, ככל שקיים חוב על תכנית שקדמה לרכישה יישא בו המוכר (הקודם).
- לא ברור מדוע המשיבה משיתה חוב של גורם אחר על המוכר הנוכחי (משפחת אלבז), שלא אמורה לשאת בו.
- ככל שהקונים ממשפחת אלבז התחייבו בשנת 1994 לשאת בהיטל ההשבחה, על הוועדה המקומית להציג את ההתחייבות. ללא הצגת ההתחייבות, יש לנהוג עפ"י הנוהג הקיים ולהשית את החוב הקודם על המוכר דאז.
- הנכס נמכר בשנת 1994 ע"י שני כונסי נכסים, לאחר מינוי ביהמ"ש. מברור שנערך מול כונסי הנכסים, לא קיים בפניהם כל מסמך המעיד על התחייבות הקונים לתשלום היטל ההשבחה. יתרה מכך, שומת שאול לב נערכה בשנת 2015, 21 שנה לאחר המכר הקודם בשנת 1994.
- יתכן שהקונה התחייב לשלם את היטל ההשבחה, אך ככל שהמשיבה טוענת שהתשלום לא שולם ומאחר שהחיוב ו/או הדרישה יצאו בדיעבד, באיחור של כ- 20 שנה, ראוי ונכון שתתאפשר למבקשים הזכות להתגונן ולהשיג על דרישה זו. בהתאם לכך, בהמשך לשומת המשיבה מיום 04.04.2025 ולדרישת התשלום מיום 06.04.2025, מתבקש השמאי המכריע לדון ולבחון את ההשבחה גם לגבי תכנית זו.

#### 10.5.3. הכרעה

שמאי הצדדים אינם חלוקים כי, המימוש הנוכחי במכר, כמפורט בסעיף 9.3 לעיל, אינו חייב בהיטל השבחה מכח תכנית תממ/195, משום שהמוכר רכש את זכויותיו בנכס לאחר אישורה.

הוצגה בפני שומת השבחה מיום 19.04.2015, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר שאול לב, עבור הועדה המקומית לתכנון ולבניה, לפיה הוערך היטל ההשבחה בגין מימוש זכויות בנכס הנדון, בדרך של הסכם מכר מיום 04.02.1994, עקב אישורה של תכנית תממ/195 למועד 16.03.1988, בסך 19,941 ₪. בשומה מצויין כי בהתאם להסכם, היטל ההשבחה יחול על הקונה, שהוא המוכר בתיק דנן.

הסכם רכישת הזכויות לא הוצג בפני והשאלה בדבר זהות החייב היא שאלה משפטית, אשר בהתחשב במסמכים שהוצגו בפני, אין באפשרותי לענות עליה.

ככל שהמבקשים סבורים כי הם אינם החייבים, עומדת להם הזכות לפנות לוועדת ערר בנושא זה. אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי, נוכח הזמן שחלף השומה מהווה שומה חלוטה.



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

## 10.6. תכנית תמם/ 341

### 10.6.1. עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה

התכנית מתירה הקמת מרתף בקונטור קומת הקרקע או עד 120 מ"ר (לפי הנמוך מביניהם) ובגובה 3 מ'.

ערכי שווי

הובא בחשבון שווי של 2,700 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות למועד הקובע, כמפורט:

| שמאי/ת מכריע/ה | גו"ח | כתובת | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|
| מוטי דיאמנט | 6495/216 | עזר ומרזוק 4 | 2,700 ₪ |
| מוטי דיאמנט | 6495/364 | ז'בוטינסקי 47 | 2,850 ₪ |
| רמה מאור | 6495/522 | ברנר 41 | 2,860 ₪ |

תחשיב ההשבחה

| **מצב קודם** | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח (מ"ר)** | **מקדם אקו'** | **שטח אקו' (מ"ר)** |
| מרתף (70% משטח הקומה) | 51.46 | 0.50 | 25.73 |
| **מצב חדש** | | | |
| **מהות** | **שטח (מ"ר)** | **מקדם אקו'** | **שטח אקו' (מ"ר)** |
| מרתף (בתכסית ק"ק - גובה 3 מ') | 73.51 | 0.55 | 40.43 |
| | | | |
| תוספת שטח אקו' | | | 14.70 |
| שווי מ"ר מבונה | | | 2,700 ₪ |
| **השבחה** | | | **39,694** ₪ |



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

## 10.6.2. עמדת שמאי המבקשים

דחיה למימוש זכויות התכנית

- התכנית אושרה בשנת 2003, כאשר בתאריך 24/10/2021 התקבל היתר בניה בחלקה, לפיו תתי חלקות 3 ו- 4 שופצו ונבנו כמעט מחדש.
- יש להביא בחשבון דחיה עד שנת 2021 בשל השיפוץ שנערך והתנגדות השכנים הקיצוניים בחלקה (בפועל, בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון דחיה של 22 שנה, עד שנת 2025).
- הדחיה שהובאה בחשבון, דומה לדחיה שנתנה ע"י שמאים מכריעים בבניה טורית, בבתים חד משפחתיים ותיקים, כמפורט:

| שמאי/ת מכריע/ה | עיר | גו"ח | מהות הנכס | דחיה (שנים) |
|---|---|---|---|---|
| גיל הרצברג | רמה"ש | 6415/564 | יחידה אמצעית בבנין טורי בן 3 יח"ד | 60 |
| אורית גלן | רמה"ש | 6614/102 | צמוד קרקע אמצעי בבנין טורי | 55 |
| שלומי יפה | רמה"ש | 6415/478 | פינתי במבנה טורי | 53 |
| רמה מאור | רמה"ש | 6551/153 | דירת גן כחלק מרביעיה בבינוי גן וגג | 60 |
| שלומי יפה | קרית אונו | 6495/182 | קוטג' חד קומתי טורי אמצעי (4 יח"ד) | 60 |
| מוטי דיאמנט | קרית אונו | 6495/216 | חד קומתי ותיק בבינוי טורי (4 יח"ד) | 60 |
| אייל יצחקי | קרית אונו | 6495/642 | יחידה קיצונית דרומית בבנין טורי 4 יח"ד | 45 |
| דנה שיחור | קרית אונו | 6494/445 | יח"ד צמודת קרקע במבנה טורי | 12 |
| יהודה פלד | קרית אונו | 6494/455 | יח"ד קיצונית צפונית בבנין טורי 4 יח"ד | 10 |
| אמנון נזרי | קרית אונו | 6494/441 | יח"ד צמודת קרקע במבנה טורי | 10 |

ערכי שווי ומקדמי שווי מרתף במצב קודם וחדש

הובא בחשבון שווי של 2,700 ₪ למ"ר מבונה, מקדם שווי 0.50 למרתף במצב קודם ו- 0.55 במצב חדש, בהתבסס על שומות מכריעות, כמפורט:

| שמאי/ת מכריע/ה | גו"ח | שווי מ"ר מבונה | מקדם שווי מרתף | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | מצב קודם | מצב חדש | תוספת |
| שלומי יפה | 6495/182 | 2,700 ₪ | 0.40 | 0.5 | 0.10 |
| נורית ג'רבי | 6495/231 | 2,860 ₪ | 0.50 | 0.525 | 0.025 |
| מוטי דיאמנט | 6495/364 | 2,850 ₪ | 0.50 | 0.55 | 0.05 |
| יצחק ברמן | 6495/636 | 2,725 ₪ | 0.50 | 0.525 | 0.025 |
| שושי שרביט | 6495/560 | 2,860 ₪ | 0.50 | 0.55 | 0.05 |
| רמה מאור | 6495/522 | 2,860 ₪ | 0.45 | 0.5 | 0.05 |
| שאול לב (*) | 6495/230 | 2,860 ₪ | | | |
| שאול לב (*) | 6495/616 | 2,860 ₪ | | | |
| | | | | | |
| **שמאי ועדה מקומית** | **גו"ח** | **שווי מ"ר מבונה** | | | |
| מיקי עין דור | 6495/568 | 2,850 ₪ | | | |
| אומיד סולימני | 6495/601 | 2,700 ₪ | | | |
| אומיד סולימני | 6495/73 | 2,700 ₪ | | | |




רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תחשיב ההשבחה

| | | | |
|---|---|---|---|
| **מצב קודם** | | | |
| **נושא** | **שטח (מ"ר)** | **מקדם אקו'** | **שטח אקו' (מ"ר)** |
| מרתף (70% משטח הקומה) | 51.46 | 0.50 | 25.73 |
| **מצב חדש** | | | |
| **מהות** | **שטח (מ"ר)** | **מקדם אקו'** | **שטח אקו' (מ"ר)** |
| מרתף בתכסית ק"ק | 73.51 | 0.55 | 40.43 |
| | | | |
| תוספת שטח אקו' | | | 14.70 |
| מקדם דחיה (22 שנה, 6%) - בית אמצעי במבנה טורי | | | 0.28 |
| הפחתה לקוטג' הגובל בבניה רוויה גבוהה | | | 0.95 |
| הפחתה בשל קרבה לדרך ראשית | | | 0.85 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 2,700 |
| **השבחה** | | | **₪ 8,894** |

**10.6.3. הכרעה**

התכנית מגדילה את שטח המרתף מ- 70% משטח קומת הקרקע, למלוא קונטור קומת הקרקע, אך לא יותר מ- 120 מ"ר. בנוסף, התכנית מרחיבה את השימושים המותרים בקומת המרתף לשימושים נלווים לשימושים עיקריים (כגון: שירותים, מחסנים, חדרי מכונות וכן חדרי משחקים, חדרי כושר, בריכת שחיה, ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים בדירה) וכן, מאפשרת כניסה חיצונית למרתף בתנאים.

שטח המרתף במצב קודם וחדש

- בהתאם לטבלת ההקצאה בתכנית תממ/195, שטח המגרש ביעוד של אזור מגורים מיוחד 1 בחלקה הנדונה הוא 891 מ"ר, ובהתאם להוראות התכנית, הזכויות הן של 33% בקומה, כאשר לנכס הנדון 1/4 מהזכויות בחלקה.
- הצדדים מסכימים כי שטח המרתף הוא 51.46 מ"ר במצב קודם (0.70 משטח קומה) ו- 73.51 מ"ר במצב חדש (קונטור קומה). בהתאם לזכויות כאמור לעיל, אני מקבל את הסכמת הצדדים.

מקדם שווי מרתף במצב קודם וחדש

הצדדים מסכימים כי מקדם השווי הראוי למרתף הוא 0.50 במצב קודם ו- 0.55 במצב חדש. בהתאם להוראות התכנית בנושא המרתפים כמצוין לעיל, ובהתאם לשומות מכריעות, אני מקבל את הסכמת הצדדים.

ערכי שווי

הצדדים מסכימים כי השווי הראוי הוא 2,700 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות, ואני מקבל את הסכמתם.

הפחתות שהובאו בחשבון ע"י שמאי המבקשים

שמאי המבקשים הביא בחשבון דחיה של 22 שנה, והפחתה עקב בניין גבוה גובל וקרבה לכביש ראשי. כאמור, תובא בחשבון דחיה של 3 שנים להכנת תכנית בינוי בחלקה, ולא תובא בחשבון הפחתה בגין בניין גבוה גובל, מאחר שנתוני השווי שהובאו בחשבון מסביבת הנכס, מגלמים את הבינוי המעורב (בניה צמודת קרקע לצד בניה רוויה).



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

לגבי קרבה לכביש ראשי, נמצא כי, מרבית השומות המכריעות עליהן התבססו הצדדים הן לנכסים הקרובים גם כן לכביש הראשי 471, ולכן, לא תובא בחשבון הפחתה נוספת בגין רכיב זה.

תחשיב ההשבחה

| **מצב קודם** | | | |
|---|---|---|---|
| **נושא** | **שטח (מ"ר)** | **מקדם אקו'** | **שטח אקו' (מ"ר)** |
| מרתף (70% משטח הקומה) | 51.46 | 0.50 | 25.73 |
| **מצב חדש** | | | |
| **מהות** | **שטח (מ"ר)** | **מקדם אקו'** | **שטח אקו' (מ"ר)** |
| מרתף בתכסית ק"ק | 73.51 | 0.55 | 40.43 |
| | | | |
| תוספת שטח אקו' | | | 14.70 |
| מקדם דחיה (3 שנים, 6%) להכנת תכנית בינוי בחלקה | | | 0.84 |
| מקדם הפחתה לבית אמצעי במבנה טורי | | | 0.84 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 2,700 |
| **השבחה** | | | **₪ 28,004** |
| **היטל השבחה** | | | **₪ 14,002** |

### 10.7. תכנית קא/מק/67

#### 10.7.1. עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה

התכנית מקנה תוספת זכויות לשטח עיקרי בשיעור 6%, ובנוסף תוספת שטחי שירות כמפורט:

- חניה לרכב- 15 מ"ר ליח"ד.
- מחסן בחצר- 6 מ"ר ליח"ד.
- ממ"ד- 7.5 מ"ר ועפ"י הוראות הג"א.
- חדר כביסה- 6 מ"ר כחלק מקומת קרקע או קומה א'.
- כניסה מקורה- 6 מ"ר.

ערכי שווי

הובא בחשבון שווי של 2,700 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות, למועד הקובע, כמפורט:

| **שמאי/ת מכריע/ה** | **גו"ח** | **כתובת** | **שווי מ"ר מבונה** |
|---|---|---|---|
| מוטי דיאמנט | 6495/216 | עזר ומרזוק 4 | ₪ 2,700 |
| מוטי דיאמנט | 6495/364 | ז'בוטינסקי 47 | ₪ 2,850 |
| רמה מאור | 6495/522 | ברנר 41 | ₪ 2,860 |



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תחשיב ההשבחה

| מצב קודם | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח (מ"ר)** | **מקדם אקו'** | **שטח אקו' (מ"ר)** |
| עיקרי ק"ק (33%) | 73.51 | 1.00 | 73.51 |
| עיקרי ק"א (33%) | 73.51 | 1.00 | 73.51 |
| מרתף (קונטור ק"ק - גובה 3 מ') | 73.51 | 0.55 | 40.43 |
| עלית גג | 30.00 | 0.60 | 18.00 |
| יתרת חצר | 149.24 | 0.25 | 37.31 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 242.75 |
| **מצב חדש** | | | |
| **מהות** | **שטח (מ"ר)** | **מקדם אקו'** | **שטח אקו' (מ"ר)** |
| עיקרי ק"ק (36%) | 80.19 | 1.00 | 80.19 |
| עיקרי ק"א (36%) | 80.19 | 1.00 | 80.19 |
| מרתף (קונטור ק"ק - גובה 3 מ') | 80.19 | 0.55 | 44.1045 |
| עלית גג | 30.00 | 0.60 | 18.00 |
| חדר כביסה | 6.00 | 0.60 | 3.60 |
| מחסן בחצר | 6.00 | 0.50 | 3.00 |
| כניסה ראשית מקורה | 6.00 | 0.40 | 2.40 |
| יתרת חצר | 130.56 | 0.25 | 32.64 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 264.12 |
| | | | |
| תוספת שטח אקו' | | | 21.37 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 2,700 |
| **השבחה** | | | **₪ 57,698** |

### 10.7.2. עמדת שמאי המבקשים

ערכי שווי

מקובל השווי שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה בסך ₪ 2,700 למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות כמפורט:

| **שמאי/ת מכריע/ה** | **גו"ח** | **כתובת** | **שווי מ"ר מבונה** |
|---|---|---|---|
| שלומי יפה | 6495/182 | עזר ומרזוק 3 | ₪ 2,700 |
| נורית ג'רבי | 6495/231 | הרצל 73 | ₪ 2,860 |
| מוטי דיאמנט | 6495/364 | ז'בוטינסקי 47 | ₪ 2,850 |
| יצחק ברמן | 6495/636 | הרצל 72 | ₪ 2,725 |
| שושי שרביט | 6495/560 | הרצל 63 | ₪ 2,860 |
| רמה מאור | 6495/522 | ברנר 41 | ₪ 2,860 |
| | | | |
| **שמאי הועדה המקומית** | **גו"ח** | **כתובת** | **שווי מ"ר מבונה** |
| שאול לב | 6495/230 | הרצל 73 | ₪ 2,860 |
| שאול לב | 6495/616 | עזר ומרזוק 12 | ₪ 2,860 |
| מיקי עין דור | 6495/568 | חנה סנש 2 | ₪ 2,850 |
| אומיד סולימני | 6495/601 | עזר ומרזוק 15 | ₪ 2,700 |
| אומיד סולימני | 6495/73 | הנכס הנדון | ₪ 2,700 |




רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תחשיב ההשבחה

| מצב קודם | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח (מ"ר)** | **מקדם אקו'** | **שטח אקו' (מ"ר)** |
| עיקרי ק"ק (33%) | 73.51 | 1.00 | 73.51 |
| עיקרי ק"א (33%) | 73.51 | 1.00 | 73.51 |
| מרתף ק"ק (33%) | 73.51 | 0.55 | 40.43 |
| עלית גג | 30.00 | 0.60 | 18.00 |
| יתרת חצר | 149.24 | 0.25 | 37.31 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 242.76 |
| **מצב חדש** | | | |
| **מהות** | **שטח (מ"ר)** | **מקדם אקו'** | **שטח אקו' (מ"ר)** |
| עיקרי ק"ק (36%) | 80.19 | 1.00 | 80.19 |
| עיקרי ק"א (36%) | 80.19 | 1.00 | 80.19 |
| מרתף ק"ק (36%) | 80.19 | 0.55 | 44.1045 |
| עלית גג | 30.00 | 0.60 | 18.00 |
| חדר כביסה | 6.00 | 0.60 | 3.60 |
| מחסן | 6.00 | 0.50 | 3.00 |
| כניסה ראשית מקורה | 6.00 | 0.50 | 3.00 |
| יתרת חצר | 124.56 | 0.25 | 31.14 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 263.22 |
| | | | |
| תוספת שטח אקו' | | | 20.47 |
| מקדם דחיה (21 שנה (עד שנת 2025) , 6%) - בית אמצעי במבנה טורי | | | 0.29 |
| הפחתה לקוטג' הגובל בבניה רוויה גבוהה | | | 0.95 |
| הפחתה בשל קרבה לדרך ראשית | | | 0.85 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 2,700 |
| **השבחה** | | | ₪ **13,128** |

### 10.7.3. עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשים

השימוש היעיל והטוב במועד הקובע הוא הריסת המבנה הקיים ובנייה מחדש, תוך ניצול מלוא זכויות הבניה באופן מיטבי. בהתאם לכך, אין להביא בחשבון מקדמי התאמה / דחיה לניצול תוספת הזכויות במועד הקובע.



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

**10.7.4. <u>הכרעה</u>**

התכנית מקנה תוספת זכויות לשטח עיקרי בשיעור 6%, ותוספת שטחי שירות עבור מחסן בחצר, חדר כביסה וכניסה ראשית מקורה.

<u>מקדמי שווי</u>

- הצדדים מסכימים לגבי מקדמי השווי עבור חדר כביסה (0.60), ומחסן בחצר (0.50), ואני מקבל את הסכמתם.
- הצדדים חלוקים לגבי מקדם השווי עבור כניסה ראשית מקורה. שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם שווי 0.40 ושמאי המבקשים מביא בחשבון מקדם שווי 0.50. אני מקבל את מקדם השווי 0.40 שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה.

<u>שטח חצר</u>

- קיים פער של 6 מ"ר בשטח החצר שהובא בחשבון ע"י הצדדים[5]. פער זה נובע כפי הנראה בעובדה לפיה שמאי המשיבה לא הפחית את שטח הכניסה הראשית המקורה, לעומת שמאי המבקשים שכן הפחית אותה משטח החצר.
אני מקבל את עמדת שמאי המבקשים כי יש להפחית את שטח הכניסה הראשית המקורה משטח החצר. אומנם מדובר בקירוי שאינו גורע פיזית משטח החצר, אולם יחוס מקדם שווי לשטח זה בתחשיב ההשבחה, מחייב לקזזו משטח החצר.
- שמאי הצדדים מביאים בחשבון הקטנה של שטח החצר במלוא שטח חדר הכביסה. איני מקבל גישה זו. בהתאם להוראות התכנית, חדר הכביסה אמור להבנות כחלק מהמבנה (בקומת הקרקע או בקומה א'), ובהתחשב בבינוי סימטרי (חלוקה שווה בין הקומות), תובא בחשבון הקטנה של שטח החצר במחצית משטח חדר הכביסה.

<u>ערכי שווי</u>

הצדדים מסכימים כי השווי הראוי הוא 2,700 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות, ואני מקבל את הסכמתם.

<u>הפחתות שהובאו בחשבון ע"י שמאי המבקשים</u>

שמאי המבקשים הביא בחשבון דחיה של 21 שנה, והפחתה עקב בניין גבוה גובל וקרבה לכביש ראשי. כאמור, תובא בחשבון דחיה של 3 שנים להכנת תכנית בינוי בחלקה, ולא תובא בחשבון הפחתה בגין בניין גבוה גובל, מאחר שנתוני השווי שהובאו בחשבון מסביבת הנכס, מגלמים את הבינוי המעורב (בניה צמודת קרקע לצד בניה רוויה).
לגבי קרבה לכביש ראשי, נמצא כי מרבית השומות המכריעות עליהן התבססו הצדדים הן לנכסים הקרובים גם כן לכביש הראשי 471, ולכן לא תובא בחשבון הפחתה נוספת בגין רכיב זה.

[5] משיבה - 130.56 מ"ר, מבקשים - 124.56 מ"ר.



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תחשיב ההשבחה

| **מצב קודם** | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח (מ"ר)** | **מקדם אקו'** | **שטח אקו' (מ"ר)** |
| עיקרי ק"ק (33%) | 73.51 | 1.00 | 73.51 |
| עיקרי ק"א (33%) | 73.51 | 1.00 | 73.51 |
| מרתף ק"ק (33%) | 73.51 | 0.55 | 40.43 |
| עלית גג | 30.00 | 0.70 | 21.00 |
| יתרת חצר | 149.24 | 0.25 | 37.31 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 245.75 |
| **מצב חדש** | | | |
| **מהות** | **שטח (מ"ר)** | **מקדם אקו'** | **שטח אקו' (מ"ר)** |
| עיקרי ק"ק (36%) | 80.19 | 1.00 | 80.19 |
| עיקרי ק"א (36%) | 80.19 | 1.00 | 80.19 |
| מרתף ק"ק (36%) | 80.19 | 0.55 | 44.10 |
| עלית גג | 30.00 | 0.70 | 21.00 |
| חדר כביסה | 6.00 | 0.60 | 3.60 |
| מחסן | 6.00 | 0.50 | 3.00 |
| כניסה ראשית | 6.00 | 0.40 | 2.40 |
| יתרת חצר | 127.56 | 0.25 | 31.89 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 266.37 |
| | | | |
| תוספת שטח אקו' | | | 20.62 |
| מקדם דחיה (3 שנים, 6%) להכנת תכנית בינוי בחלקה | | | 0.84 |
| מקדם הפחתה לבית אמצעי במבנה טורי | | | 0.84 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 2,700 |
| **השבחה** | | | **₪ 39,284** |
| **היטל השבחה** | | | **₪ 19,642** |



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107
office@emashur.co.il
טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

## 10.8. תכנית קא/מק/122

### 10.8.1. עמדת שמאי המשיבה

ערכי שווי

הובא בחשבון שווי של 2,930 ₪ למ"ר מבונה [6], בהתבסס על שומות מכריעות של למועד הקובע, כמפורט:

| שמאי/ת מכריע/ה | גו"ח | כתובת | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|
| מוטי דיאמנט | 6495/216 | עזר ומרזוק 4 | 2,800 ₪ |
| מוטי דיאמנט | 6495/364 | ז'בוטינסקי 47 | 3,100 ₪ |
| רמה מאור | 6495/522 | ברנר 41 | 3,300 ₪ |

תחשיב ההשבחה

| **מצב קודם** | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח (מ"ר)** | **מקדם אקו'** | **שטח אקו'** |
| עיקרי ק"ק (36%) | 80.19 | 1.00 | 80.19 |
| עיקרי ק"א (36%) | 80.19 | 1.00 | 80.19 |
| מרתף (קונטור ק"ק - גובה 3 מ') | 80.19 | 0.55 | 44.10 |
| עלית גג | 30.00 | 0.60 | 18.00 |
| חדר כביסה | 6.00 | 0.60 | 3.60 |
| מחסן בחצר | 6.00 | 0.50 | 3.00 |
| כניסה ראשית מקורה | 6.00 | 0.40 | 2.40 |
| יתרת חצר | 130.56 | 0.25 | 32.64 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 264.12 |
| **מצב חדש** | | | |
| **מהות** | **שטח (מ"ר)** | **מקדם אקו'** | **שטח אקו'** |
| עיקרי ק"ק (36%) | 80.19 | 1.00 | 80.19 |
| עיקרי ק"א (36%) | 80.19 | 1.00 | 80.19 |
| מרתף (כולל כניסה חיצונית) | 80.19 | 0.60 | 48.11 |
| חדר יציאה לגג | 30.00 | 1.00 | 30.00 |
| מרפסת גג | 50.00 | 0.15 | 7.53 |
| חדר כביסה | 6.00 | 0.60 | 3.60 |
| מחסן בחצר | 8.00 | 0.50 | 4.00 |
| כניסה ראשית מקורה | 4.00 | 0.40 | 1.60 |
| יתרת חצר | 130.56 | 0.25 | 32.64 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 287.86 |
| | | | |
| תוספת שטח אקו' | | | 23.74 |
| שווי מ"ר מבונה | | | 2,930 ₪ |
| **השבחה** | | | **69,552** ₪ |

[6] נרשם ע"י שמאי המשיבה 2,800 ₪ למ"ר מבונה, אך בתחשיב הובא חשבון שווי של 2,930 ₪ למ"ר מבונה.



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

### 10.8.2. עמדת שמאי המבקשים

ערכי שווי

מקובל השווי שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה בסך 2,800 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות כמפורט:

| שמאי/ת מכריע/ה | גו"ח | כתובת | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|
| שלומי יפה | 6495/182 | עזר ומרזוק 3 | 2,800 ₪ |
| נורית ג'רבי | 6495/231 | הרצל 73 | 2,775 ₪ |
| מוטי דיאמנט | 6495/216 | עזר ומרזוק 4 | 2,800 ₪ |
| יצחק ברמן | 6495/636 | הרצל 72 | 2,643 ₪ |
| שושי שרביט | 6495/560 | הרצל 63 | 2,775 ₪ |
| | | | |
| **שמאי הועדה המקומית** | **גו"ח** | **כתובת** | **שווי מ"ר מבונה** |
| שאול לב | 6495/230 | הרצל 73 | 2,775 ₪ |
| רמי שביון | 6495/560 | הרצל 63 | 2,775 ₪ |
| מיקי עץ דור | 6495/568 | חנה סנש 2 | 2,775 ₪ |

תחשיב ההשבחה

| **מצב קודם** | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח (מ"ר)** | **מקדם אקו'** | **שטח אקו' (מ"ר)** |
| עיקרי ק"ק (36%) | 80.19 | 1.00 | 80.19 |
| עיקרי ק"א (36%) | 80.19 | 1.00 | 80.19 |
| מרתף ק"ק (36%) | 80.19 | 0.55 | 44.10 |
| עלית גג | 30.00 | 0.60 | 18.00 |
| חדר כביסה | 6.00 | 0.60 | 3.60 |
| מחסן | 6.00 | 0.50 | 3.00 |
| כניסה ראשית מקורה | 6.00 | 0.40 | 2.40 |
| יתרת חצר | 124.56 | 0.25 | 31.14 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 262.62 |
| **מצב חדש** | | | |
| **מהות** | **שטח (מ"ר)** | **מקדם אקו'** | **שטח אקו' (מ"ר)** |
| עיקרי ק"ק (36%) | 80.19 | 1.00 | 80.19 |
| עיקרי ק"א (36%) | 80.19 | 1.00 | 80.19 |
| מרתף ק"ק (36%) | 80.19 | 0.60 | 48.11 |
| עלית גג | 30.00 | 1.00 | 30.00 |
| מרפסת גג | 50.00 | 0.15 | 7.50 |
| חדר כביסה | 6.00 | 0.60 | 3.60 |
| מחסן | 8.00 | 0.50 | 4.00 |
| כניסה ראשית מקורה | 4.00 | 0.50 | 2.00 |
| יתרת חצר | 124.56 | 0.25 | 31.14 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 286.73 |
| | | | |
| תוספת שטח אקו' | | | 24.11 |
| מקדם דחיה (19 שנה, 6%) - בית אמצעי במבנה טורי | | | 0.33 |
| הפחתה לקוטג' הגובל בבניה רוויה גבוהה | | | 0.95 |
| הפחתה בשל קרבה לדרך ראשית | | | 0.85 |
| שווי מ"ר מבונה | | | 2,800 ₪ |
| **השבחה** | | | **18,017** ₪ |




רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

**10.8.3. <u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשים</u>**

השימוש היעיל והטוב במועד הקובע הוא הריסת המבנה הקיים ובנייה מחדש, תוך ניצול מלוא זכויות הבניה באופן מיטבי. בהתאם לכך, אין להביא בחשבון מקדמי התאמה / דחיה לניצול תוספת הזכויות במועד הקובע.

**10.8.4. <u>הכרעה</u>**

התכנית מאפשרת בניית חדר גג במקום עליית גג, וכן מאפשרת כניסה חיצונית למרתף, ומחסן בשטח 8 מ"ר על חשבון שטחי השירות המותרים.

<u>השבחה בגין חדר יציאה לגג במקום עליית גג</u>

- הצדדים מסכימים לשטחים ולמקדמי השווי בגין רכיב השבחה זה. במצב קודם מביאים בחשבון עליית גג בשטח 30 מ"ר ובמקדם שווי 0.60, ובמצב חדש מביאים בחשבון חדר יציאה לגג בשטח 30 מ"ר במקדם שווי 1.0 ומרפסת גג בשטח 50 מ"ר במקדם שווי 0.15.
- אני מקבל את הסכמת הצדדים, למעט חלק ממקדמי השווי. מקדם השווי הראוי לעליית הגג (מצב קודם) הוא 0.70, ומקדם השווי הראוי למרפסת הגג (מצב חדש) הוא 0.25.

<u>השבחה בגין כניסה חיצונית למרתף</u>

הצדדים מסכימים כי, מקדם השווי הראוי למרתף במצב חדש (כולל כניסה חיצונית) הוא 0.60, לעומת 0.55 במצב קודם (ללא כניסה חיצונית). אני מקבל את הסכמת הצדדים כסבירה.

<u>השבחה בגין מחסן בשטח 8 מ"ר על חשבון שטחי שירות מותרים</u>

הצדדים מסכימים כי, במצב חדש שטח המחסן גדל מ- 6 מ"ר ל- 8 מ"ר, ולכן יש להביא בחשבון הפחתה של 2 מ"ר בשטח הכניסה הראשית המקורה. אני מקבל את הסכמת הצדדים כסבירה.

<u>ערכי שווי</u>

- שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי של 2,930 ₪ למ"ר מבונה ושמאי המבקשים מביא בחשבון שווי של 2,800 ₪ למ"ר מבונה.
- בהתאם לשומות המכריעות אליהם הפנו הצדדים, אני מקבל את השווי שהובא בחשבון ע"י שמאי המבקשים בסך 2,800 ₪ למ"ר מבונה.

<u>הפחתות שהובאו בחשבון ע"י שמאי המבקשים</u>

שמאי המבקשים הביא בחשבון דחיה של 19 שנה, והפחתה עקב בניין גבוה גובל וקרבה לכביש ראשי. כאמור, תובא בחשבון דחיה של 3 שנים להכנת תכנית בינוי בחלקה, ולא תובא בחשבון הפחתה בגין בניין גבוה גובל, מאחר שנתוני השווי שהובאו בחשבון מסביבת הנכס, מגלמים את הבינוי המעורב (בניה צמודת קרקע לצד בניה רוויה).
לגבי קרבה לכביש ראשי, נמצא כי, מרבית השומות המכריעות עליהן התבססו הצדדים הן לנכסים הקרובים גם כן לכביש הראשי 471. השווי שהובא בחשבון בסך 2,800 ₪ למ"ר מבונה, מגלם כבר רכיב זה.



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תחשיב ההשבחה

| מצב קודם | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח (מ"ר)** | **מקדם אקו'** | **שטח אקו' (מ"ר)** |
| עיקרי ק"ק (36%) | 80.19 | 1.00 | 80.19 |
| עיקרי ק"א (36%) | 80.19 | 1.00 | 80.19 |
| מרתף ק"ק (36%) | 80.19 | 0.55 | 44.10 |
| עלית גג | 30.00 | 0.70 | 21.00 |
| חדר כביסה | 6.00 | 0.60 | 3.60 |
| מחסן | 6.00 | 0.50 | 3.00 |
| כניסה ראשית מקורה | 6.00 | 0.40 | 2.40 |
| יתרת חצר | 127.56 | 0.25 | 31.89 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 266.37 |
| **מצב חדש** | | | |
| **מהות** | **שטח (מ"ר)** | **מקדם אקו'** | **שטח אקו' (מ"ר)** |
| עיקרי ק"ק (36%) | 80.19 | 1.00 | 80.19 |
| עיקרי ק"א (36%) | 80.19 | 1.00 | 80.19 |
| מרתף ק"ק (36%) | 80.19 | 0.60 | 48.11 |
| חדר גג | 30.00 | 1.00 | 30.00 |
| מרפסת גג | 50.00 | 0.25 | 12.50 |
| חדר כביסה | 6.00 | 0.60 | 3.60 |
| מחסן | 8.00 | 0.50 | 4.00 |
| כניסה ראשית מקורה | 4.00 | 0.40 | 1.60 |
| יתרת חצר | 127.56 | 0.25 | 31.89 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 292.08 |
| | | | |
| תוספת שטח אקו' | | | 25.71 |
| מקדם דחיה (3 שנים, 6%) להכנת תכנית בינוי בחלקה | | | 0.84 |
| מקדם הפחתה לבית אמצעי במבנה טורי | | | 0.84 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 2,800 |
| **השבחה** | | | **₪ 50,794** |
| **היטל השבחה** | | | **₪ 25,397** |



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107
office@emashur.co.il
טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

## 10.9. תכנית קא/388

### 10.9.1. עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה

התכנית מבטלת שטח ביעוד חניה בתחום החלקה, ומסמנת אותה ביעוד מגורים א', עם זכויות בניה בשיעור של כ- 72% לחלקה הנדונה (778 מ"ר עיקרי למגרש בשלמות). שטח החלקה במצב חדש הוא 1,081 מ"ר. בהתאם לחלק היחסי של הנכס הנדון בחלקה, הובא בחשבון במצב חדש, שטח מגרש של כ- 270 מ"ר לחישוב זכויות.

ערכי שווי

הובא בחשבון שווי של 7,000 למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות כמפורט:

| שמאי/ת מכריע/ה | מועד קובע | גו"ח | כתובת | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|---|
| יצחק ברמן | 28/03/2012 | 6492/264 | החשמל 39 | 7,100 ₪ |
| שמואל רוזנברג | 16/01/2012 | 6492/12 | הרצפלד 10 | 7,500 ₪ |

תחשיב ההשבחה

| **מצב קודם** | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח (מ"ר)** | **מקדם אקו'** | **שטח אקו' (מ"ר)** |
| עיקרי ק"ק (36%) | 80.19 | 1.00 | 80.19 |
| עיקרי ק"א (36%) | 80.19 | 1.00 | 80.19 |
| מרתף (כולל כניסה חיצונית) | 80.19 | 0.60 | 48.11 |
| חדר יציאה לגג | 30.00 | 1.00 | 30.00 |
| מרפסת גג | 50.00 | 0.15 | 7.53 |
| חדר כביסה | 6.00 | 0.60 | 3.60 |
| מחסן בחצר | 8.00 | 0.50 | 4.00 |
| כניסה ראשית מקורה | 4.00 | 0.40 | 1.60 |
| יתרת חצר | 130.56 | 0.25 | 32.64 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 287.86 |
| **מצב חדש** | | | |
| **מהות** | **שטח (מ"ר)** | **מקדם אקו'** | **שטח אקו' (מ"ר)** |
| עיקרי ק"ק (36%) | 97.29 | 1.00 | 97.29 |
| עיקרי ק"א (36%) | 97.29 | 1.00 | 97.29 |
| קומת מרתף | 97.29 | 0.60 | 58.37 |
| חדר יציאה לגג | 30.00 | 1.00 | 30.00 |
| מרפסת גג | 67.29 | 0.15 | 10.09 |
| חדר כביסה | 6.00 | 0.60 | 3.60 |
| מחסן בחצר | 6.00 | 0.50 | 3.00 |
| כניסה ראשית מקורה | 6.00 | 0.40 | 2.40 |
| יתרת חצר | 160.96 | 0.25 | 40.24 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 342.29 |
| | | | |
| תוספת שטח אקו' | | | 54.43 |
| שווי מ"ר מבונה | | | 7,000 ₪ |
| **השבחה** | | | **380,975** ₪ |



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

### 10.9.2. עמדת שמאי המבקשים

ערכי שווי

מקובל השווי שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה בסך 7,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות כמפורט:

| שמאי/ת מכריע/ה | מועד קובע | גו"ח | כתובת | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|---|
| יצחק ברמן | 28/03/2012 | 6492/264 | החשמל 39 | 7,100 ₪ |
| שמואל רוזנברג | 16/01/2012 | 6492/12 | הרצפלד 10 | 7,500 ₪ |
| גיל הרצברג | 27/11/2017 | 6494/338 | פנקס 21 | 9,000 ₪ |
| | | | | |
| **שמאי הועדה המקומית** | **מועד קובע** | **גו"ח** | **כתובת** | **שווי מ"ר מבונה** |
| רמי שביון | 06/10/2016 | 6494/255 | הרצל 20 | 9,000 ₪ |
| שאול אושרת (1) | 22/01/2013 | 6494/271 | הרצל 12 | 6,300 ₪ |
| מיקי עין דור | 12/09/2012 | 6494/244 | הרצל 27 | 7,500 ₪ |

(1) בנייה רוויה נמוכה באזור של צמודי קרקע.

תחשיב ההשבחה

| **מצב קודם** | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח (מ"ר)** | **מקדם אקו'** | **שטח אקו' (מ"ר)** |
| עיקרי ק"ק (36%) | 80.19 | 1.00 | 80.19 |
| עיקרי ק"א (36%) | 80.19 | 1.00 | 80.19 |
| מרתף ק"ק (36%) | 80.19 | 0.60 | 48.11 |
| עלית גג | 30.00 | 1.00 | 30.00 |
| מרפסת גג | 50.00 | 0.15 | 7.50 |
| חדר כביסה | 6.00 | 0.60 | 3.60 |
| מחסן | 8.00 | 0.50 | 4.00 |
| כניסה ראשית מקורה | 4.00 | 0.40 | 1.60 |
| יתרת חצר | 124.56 | 0.25 | 31.14 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 286.33 |
| **מצב חדש** | | | |
| **מהות** | **שטח (מ"ר)** | **מקדם אקו'** | **שטח אקו' (מ"ר)** |
| עיקרי ק"ק (36%) | 97.29 | 1.00 | 97.29 |
| עיקרי ק"א (36%) | 97.29 | 1.00 | 97.29 |
| מרתף ק"ק (36%) | 97.29 | 0.60 | 58.37 |
| עלית גג | 30.00 | 1.00 | 30.00 |
| מרפסת גג | 67.29 | 0.15 | 10.09 |
| חדר כביסה | 6.00 | 0.60 | 3.60 |
| מחסן | 6.00 | 0.50 | 3.00 |
| כניסה ראשית מקורה | 4.00 | 0.50 | 2.00 |
| יתרת חצר | 156.96 | 0.25 | 39.24 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 340.89 |
| | | | |
| תוספת שטח אקו' | | | 54.55 |
| מקדם דחיה (12 שנה, 6%) - בית אמצעי במבנה | | | 0.50 |
| הפחתה לקוטג' הגובל בבניה רוויה גבוהה | | | 0.95 |
| הפחתה בשל קרבה לדרך ראשית | | | 0.85 |
| שווי מ"ר מבונה | | | 7,000 ₪ |
| **השבחה** | | | **153,247** ₪ |




רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

**10.9.3. <u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשים</u>**

השימוש היעיל והטוב במועד הקובע הוא הריסת המבנה הקיים ובנייה מחדש, תוך ניצול מלוא זכויות הבניה באופן מיטבי. בהתאם לכך, אין להביא בחשבון מקדמי התאמה / דחיה לניצול תוספת הזכויות במועד הקובע.

**10.9.4. <u>הכרעה</u>**

התכנית קובעת כי שטח החלקה הוא 1,081 מ"ר ביעוד של מגורים א', עם זכויות בניה בהיקף 778 מ"ר עיקרי, המהווים זכויות בניה של 36% לקומה וסה"כ 72% ב- 2 קומות. כמו כן, התכנית קובעת שטחי שירות בדומה לזכויות בתכנית קא/מק/67. הגדלת שטח הבניה בקומות, מגדילה בהתאם גם את שטח המרתף ואת שטח מרפסת הגג.

<u>ערכי שווי</u>

הצדדים מסכימים כי השווי הראוי הוא 7,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות, ואני מקבל את הסכמתם.

<u>הפחתות שהובאו בחשבון ע"י שמאי המבקשים</u>

שמאי המבקשים הביא בחשבון דחיה של 12 שנה, והפחתה עקב בניין גבוה גובל וקרבה לכביש ראשי. כאמור, תובא בחשבון דחיה של 3 שנים להכנת תכנית בינוי בחלקה, ולא תובא בחשבון הפחתה בגין בניין גבוה גובל, מאחר שנתוני השווי שהובאו בחשבון מסביבת הנכס, מגלמים את הבינוי המעורב (בניה צמודת קרקע לצד בניה רוויה).
לגבי קרבה לכביש ראשי, נמצא כי, השומות המכריעות עליהן התבססו הצדדים הן לנכסים המרוחקים מהכביש הראשי 471. יחד עם זאת, השווי שהובא בחשבון בסך 7,000 ₪ למ"ר מבונה, מגלם כבר הפחתה בגין רכיב זה.



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תחשיב ההשבחה

| מצב קודם | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח (מ"ר)** | **מקדם אקו'** | **שטח אקו' (מ"ר)** |
| עיקרי ק"ק (36%) | 80.19 | 1.00 | 80.19 |
| עיקרי ק"א (36%) | 80.19 | 1.00 | 80.19 |
| מרתף ק"ק (36%) | 80.19 | 0.60 | 48.11 |
| חדר גג | 30.00 | 1.00 | 30.00 |
| מרפסת גג | 50.00 | 0.25 | 12.50 |
| חדר כביסה | 6.00 | 0.60 | 3.60 |
| מחסן | 8.00 | 0.50 | 4.00 |
| כניסה ראשית מקורה | 4.00 | 0.40 | 1.60 |
| יתרת חצר | 127.56 | 0.25 | 31.89 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 292.08 |
| **מצב חדש** | | | |
| **מהות** | **שטח (מ"ר)** | **מקדם אקו'** | **שטח אקו' (מ"ר)** |
| עיקרי ק"ק | 97.25 | 1.00 | 97.25 |
| עיקרי ק"א | 97.25 | 1.00 | 97.25 |
| מרתף ק"ק | 97.25 | 0.60 | 58.35 |
| חדר גג | 30.00 | 1.00 | 30.00 |
| מרפסת גג | 67.25 | 0.15 | 10.09 |
| חדר כביסה | 6.00 | 0.60 | 3.60 |
| מחסן | 6.00 | 0.50 | 3.00 |
| כניסה ראשית מקורה | 4.00 | 0.40 | 1.60 |
| יתרת חצר | 160.00 | 0.25 | 40.00 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 341.14 |
| | | | |
| תוספת שטח אקו' | | | 49.06 |
| מקדם דחיה (3 שנים, 6%) להכנת תכנית בינוי בחלקה | | | 0.84 |
| מקדם הפחתה לבית אמצעי במבנה טורי | | | 0.84 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 7,000 |
| **השבחה** | | | **₪ 242,318** |
| **היטל השבחה** | | | **₪ 121,159** |




רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107

office@emashur.co.il

טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

## 11. החלטה

**11.1.** לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס שבנדון, הידוע כתת חלקה 2 בגו"ח 6495/73, בגין מימוש זכויות בדרך של מכר, הינה כדלקמן :

| גורם ההשבחה | מועד קובע | ההשבחה למימוש המבוקש | היטל ההשבחה למימוש המבוקש |
|---|---|---|---|
| תכנית תממ/195 | 16.03.1988 | בהתאם לשומה חלוטה | |
| תכנית תממ/341 | 20.05.2003 | ₪ 28,004 | ₪ 14,002 |
| תכנית קא/מק/67 | 02.06.2004 | ₪ 39,284 | ₪ 19,642 |
| תכנית קא/מק/122 | 04.08.2006 | ₪ 50,794 | ₪ 25,397 |
| תכנית קא/388 | 21.08.2013 | ₪ 242,318 | ₪ 121,159 |

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

**11.2.** הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

_____

מישל אשור, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001