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 6667 חלקה 426

רח' שלוה 3

שכונת "הרצליה פיתוח", הרצליה

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

תאריך: 25 אוגוסט, 2026
מספר מינוי: 394-2026
מספרנו: 774. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, גב' נעמי גלביצקי
באמצעות השמאי, מר בועז הלפרין
בדוא"ל boaz@halperins.net

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב הרצליה
באמצעות השמאים, מר אליהו נטל כהן ומר גיא קנרק
בדוא"ל valuers@bezeqint.net

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6667 חלקה 426
רח' שלוה 3
שכונת "הרצליה פיתוח", הרצליה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 05/05/2026 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר 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 תכנית הר/2000/מ, הר/2000/ב, החלטת ועדה מס' 30 לתוספת שטחי שירות והקלות בניה – מימוש בדרך של אישור תכנית בקשה להיתר מס' 20240163.

2. <u>המועדים הקובעים לשומה:</u>

2.1. 09/11/1990 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית הר/2000/מ.

2.2. 01/12/1997 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית הר/2000/ב.

2.3. 01/05/2005 – יום החלטת הועדה מס' 30 לתוספת שטחי השירות.

2.4. 03/07/2024 – מועד אישור ההקלות.

3. <u>ביקור בנכס:</u>

נערך ביקור בנכס ובסביבתו ביום 03/03/2026 ע"י החתומה מטה.

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

4. <u>פרטי הנכס:</u>

מהות:	קרקע עליה בנוי בית מגורים חד-משפחתי
גוש:	6667
חלקה:	426
שטח חלקה[1]:	846 מ"ר
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רח' שלוה 3, שכונת "הרצליה פיתוח", הרצליה.

5. <u>תיאור הסביבה:</u>

5.1. הנכס שבנדון ממוקם בצדה המזרחי של שכונת "הרצליה פיתוח" במערב העיר הרצליה. רחוב שלוה הינו דו סטרי בחלקו הצפוני וחד סטרי בחלקו הדרומי. הרחוב מתחיל ברחוב קרן היסוד בצפון ונגמר ברחוב מדינת היהודים בדרום. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע חדשה.

5.2. פיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

תצ"א סביבת הנכס



[1] עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות.

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

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. הנכס הנדון מהווה את חלקה 426 בגוש 6667, צורת החלקה רגולרית, דמוית מלבן בעלת חזית מערבית בת כ- 22 מ״ר לרחוב שלוה, ועומקה באורך של כ- 39 מ״ר.

6.2. גבולות החלקה כדלקמן:

מצפון – חלקה 585 בגוש 6667, עליה בנויים בתי מגורים צמודי קרקע.

ממזרח – חלקה 15 בגוש 6667, עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע.

ממערב – חזית החלקה לרח׳ שלוה, ומעברו בתי מגורים צמודי קרקע.

מדרום – חלקה 642 בגוש 6667, עליה בנויים בתי מגורים צמודי קרקע.

6.3. מושא השומה מהווה בית מגורים חד משפחתי המיועד להריסה.

תמונת חזית הנכס



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

7. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן תכניות בניין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

7.1. תכנית **הר/253א'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 852 מיום 08/06/1961.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה מסווגת בייעוד "אזור מגורים א' מוגבל".

תכליות – בתים חד ודו משפחתיים, קוטג', משרד, סטודיו או חדר עבודה למקצועות חופשיים הגרים באותו בית, מוסך למכונית פרטית, בתי מלון בשטח המתוחם בקו כחול בתנאים.

לא ייבנה כל בית בכל אזור מהאזורים השונים המפורטים בלוח החלוקה לאזורים, לא כדי אותו אחוז בניה מקסימלי הרשום בטור השלישי של הלוח 0 בצד אותו אזור בתנאי כי:

א. שטח הנספחים אינו נכלל בשטח הבית הראשי.

ב. שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית.

ג. שטח קומת מרתף או קומת עמודים – אם לדעת הועדה המקומית יש אפשרות להקימה, לא יעלה על 65% מהשטח המותר.

זכויות בניה:

שטח מגרש מינימלי –	1,000 מ"ר
שטח בניין מקסימלי –	20% או 200 מ"ר בקומה אחת או 15% בקומה עד 150 מ"ר בשתי קומות, 2 יח"ד לדונם או יחידה אחת על מגרש קיים פחות מ-750 מ"ר, נספח עד 25 מ"ר ובגובה 2.4 מ'.
קווי בניין –	4 מ' לצדדים, 8 מ' לאחור.

7.2. תכנית **הר/688**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1579 מיום 20/11/1969.

התכנית מהווה שינוי לתכנית הר/253א'.

באזור מגורים א' מוגבל תותר הקמת שני בניינים על המגרש בתנאים הנזכרים בלוח החלוקה לאזורים ובתנאי שהמרחק בין 2 הבניינים יהיה לפחות 8 מ' ובתנאי שטח מגרש מינימלי יהיה לפחות 1 דונם.

נוסף כתיקון כי שטח המרפסות יהא במקום 25%, 30% משטח הבית.

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

7.3. תכנית **הר/1126**, אשר פורסמה למתן תוקף מיום 11/09/1972[2].

מהווה תכנית שינוי לתכנית הר/253א'.

באזור מגורים א' מוגבל בבניה בשני מפלסים בגובה של חצי קומה בקירוב, אחוזי הבניה יהיו 25%.

בתכניות בניה אלה לא יורשו מבני עזר, אלא יותקנו בקומה שמתחת למפלס הגבוה יותר מוסך פרטי, מחסן לכלי בית וגינה, מקלט וכו'.

7.4. תכנית **הר/1396**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2209 מיום 01/04/1976.

מהווה תכנית שינוי לתכנית הר/253א' ומבטלת מרשימת התכליות את "מועדון פרטי, חברתי, ללא תזמורת".

7.5. החלטת ועדה מחוזית מס' **259** מיום 17/06/1976.

על פי הוראותיה הוסמכה הועדה המקומית לתת היתרי בניה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.

זכויות בניה באזור מגורים מוגבל:

בניה בקומה אחת –	25%
בניה בשתי קומות –	18% לקומה וסה"כ 36%
בניין מדורג –	30%

צפיפות:

2 יח"ד לדונם או יח"ד אחת למגרש קיים הקטן מ- 750 מ"ר.

שטח מרפסות נכלל בשטח הבניין.

7.6. תכנית מס' **הר/2000/מ'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3807 מיום 25/10/1990.

התכנית מתירה בבתים צמודי קרקע הקמת קומת מרתף בתכסית קומת הקרקע, בגובה 2.2 מ', הכניסה תתבצע מתוך יחידת המגורים ללא כניסה נפרדת ולא תותר הקמת מטבח.

7.7. תכנית **הר/2000/ב'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4587 מיום 16/11/1997.

התכנית קובעת הוראות בניה לבריכות שחיה.

הבריכה תיבנה במפלס חצר הבית או במרתף הבניין.

קווי הבניין – 4 מ' קדמי, צדדי ואחורי.

[2] הפקדת התכנית פורסמה בי.פ. 1806 מיום 17/02/1972, אולם לא נמצא ילקוט הפרסומים למתן תוקף.

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

7.8. תכנית **הר/1635א'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4856 מיום 20/02/2000.

התכנית מאפשרת בנייה בחלל גג רעפים בשיעור 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים. זכויות אלה יתווספו לזכויות הבניה הקיימות.

הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה באמצעות מדרגות פנימיות בתוך הדירה שמתחתיה.

7.9. תכנית **הר/מק/1635/ב'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5022 מיום 14/10/2001.

שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45 מעלות בכל חתך.

7.10. תכנית **הר/2000/מע**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5037 מיום 04/12/2001.

התכנית מאפשרת הקמת מעליות בניינים קיימים על מנת לשפר תנאי המחיה ללא תוספת זכויות בניה, בשטחים עיקריים, תוך שינוי בקו הבניין תוספת לשטחי השרות וקביעת הנחיות עיצוביות.

7.11. תכנית **הר/2000/א'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5065 מיום 09/04/2002.

התכנית משנה את מס' יח"ד הדיור וזכויות הבניה באזורי המגורים בעיר הרצליה.

זכויות בניה באזור מגורים א' מוגבל:

שטח מגרש מינימלי –	1,000 מ"ר
זכויות בניה:	
מס' יח"ד –	2 יח"ד לדונם או יח"ד אחת על מגרש קטן מ-750 מ"ר
בבניה בקומה אחת –	25%
בבניה דו קומתית –	36% = 2 * 18%
בבניה במפלסי ביניים –	30%

- בכל מקרה בו תהא יח"ד חלקית מעל 0.6, יעוגל מס' יח"ד כלפי מעלה, מלבד אזורי מגורים א' מוגבל וא' 2 מוגבל בהם יעשה עיגול היחידות מ-0.8 ומעלה.
- מעבר לאחוזי הבניה המפורטים בטבלה, רשאית הועדה לאשר אחוזי בניה כדלקמן:
  - 6% לשיפור תכנוני
  - 5% להתקנת מעלית
  - 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר

אישור תוספת אחוזי בניה אלה מותנה בנקיטת הליך כקבוע בס' 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית.

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

7.12. תכנית **הר/2000/א/3**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5263 מיום 08/01/2004.

התכנית מבהירה את מס' יח"ד לדונם באזור מגורים א' מוגבל.

מגרש עד 750 מ"ר –	1 יח"ד
מגרש בין 750 – 1,000 מ"ר –	2 יח"ד
מגרש מעל 1,000 מ"ר –	2 יח"ד לכל דונם, במקרה בו מתקבלת יח"ד חלקית, תעוגל כלפי מעלה ליח"ד שלמה מ-0.8.

7.13. **החלטת ועדה מס' 30** מיום 01/05/2005.

החלטה שהתקבלה בהתאם להוראות סעיף 13 ב' לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) תשנ"ב – 1992, לפיה נקבע כי ביחידות צמודות קרקע, המבוקשות עפ"י תכנית שאושרה או הופקדה לפני 23/02/1992, תותר תוספת של עד 21 מ"ר ליח"ד לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ-39 מ"ר. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי שירות עיליים ותת קרקעיים שהיו מותרים.

7.14. תכנית **הר/2000/מב**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5837 מיום 05/08/2008.

בבניה צמודת קרקע תותר הקמת גגון מעל שער הכולל כניסת הולכי רגל הממוקם בחזית המגרש בכפוף לתנאים:

1) השימוש יהא למבואת כניסה ויכלל בשטחי השרות

2) השטח המקורה לא יעלה על 6 מ"ר

3) גובה המבואה לא יעלה על 2.6 מ'

4) המבואה תמוקם במרווח ותוצמד לגבול שבין מגרש המגורים לבין השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי רגל אל בית המגורים

5) המבואה תוקף בקירות לכל היותר מ-3 עברים.

7.15. תכנית **הר/מק/2302**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7189 מיום 03/02/2016.

סגירת מרפסות בניינים משותפים ובקוטג'ים:

בבניינים משותפים ובקוטג'ים קיימים בהיתר שניתן היתר לבנייתם לפני ה-01/01/1993, ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בהתאם להנחיות הבאות:

1. המרפסות הקיימות שנבנו עפ"י ההיתר אינן בולטות מתחום קווי הבניין התב"עיים החלים על המגרש.

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

2. למרות האמור לעיל בליטת מרפסות מעבר לתחום קווי הבניין התב"עיים תאושר ככל שבליטה זו מופיעה בהיתר הבניה המקורי. כל הבלטה נוספת מעבר להבלטה זו תהווה סטייה נכרת.

3. למעט האמור לעיל כל עניין אחר קו הבניין ייחשב כקו הבניין של התכנית החלה.

4. מיקומם וגודלם של פתחי המרפסות יהיו במידות כפי שהופיעו בהיתר הבניה המקורי. ככל שקיימת מרפסת מקורה שטרם נסגרה, אופן סגירתה יהיה בתיאום ובאישור מהנדס העיר.

5. שטח המרפסות יהיה לפי ההיתר מקורי שניתן לבניין.

8. <u>תיק בניין:</u>

היתרי הבניה הרלוונטיים כפי שעולה מאתר הוועדה המקומית:

8.1. היתר בניה מס' **515** מיום 28/12/1967 לפיו הותר בניית בית מגורים עפ"י תכנית שינויים לרישיון מס' 263 מיום 05/09/1965.

עפ"י טבלת השטחים בתכנית הבקשה להיתר שטח בנוי כולל של 158.33 מ"ר ב-2 קומות.

8.2. בוועדת משנה לתכנון ובניה הרצליה מס' 745 מיום 03/07/2024 אושרה תכנית בקשה להיתר בניה מס' **20240163** אשר מהותה כדלקמן:

"הריסת בית קיים ובניית בית צמוד קרקע, דו משפחתי חדש (2 יח"ד), כל יח"ד כוללת: מרתף + ממ"ד + 2 קומות + חדר מכונות תת קרקעי + בריכת שחיה + חניה מקורה + גדרות ופיתוח שטח".

להלן החלטת הועדה:

- לאשר הקלה לתוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.
- לאשר הקלה לתוספת של עד 5% באחוזי הבניה בגין מעלית והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו, מותנה בבניית המעלית.
- לאשר הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ- 2.20 מ' ל- 2.70 מ'.
- לאשר הקלה לקו בנין קדמי לרחוב עבור מבנה עזר המשמש סככה לרכב פרטי לקו בנין 0 במקום 2.00 מ' לפי תכנית המתאר.
- לאשר הקלה של עד 10% קו בנין צדדי צפוני 3.60 מ' במקום 4.00 מ'.
- לאשר הקלה של עד 10% קו בנין צדדי דרומי 3.60 מ' במקום 4.00 מ'.

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

- לאשר הקלה לקו בנין לבריכה - 1.00 מ׳ קו בנין צדדי צפוני במקום 4.00 מ׳, כך שישאר 1.00 מ׳ נטו מעבר בטיחות.
- לאשר הקלה לקו בנין לבריכה - 1.00 מ׳ קו בנין צדדי דרומי במקום 4.00 מ׳, כך שישאר 1.00 מ׳ נטו מעבר בטיחות.
- לאשר הקלה בגובה גדרות בין שכנים לעד 2.00 מ׳ במקום 1.50 מ׳ - גדר צפונית, למעט המרווח הקדמי שמאושר עד 1.80 מ׳, המדידה מהקרקע של השכן.
- לאשר הקלה בגובה גדרות בין שכנים לעד 2.00 מ׳ במקום 1.50 מ׳ - גדר מזרחית, המדידה מהקרקע של השכן.
- לאשר הקלה בגובה גדרות בין שכנים לעד 2.00 מ׳ במקום 1.50 מ׳ - גדר דרומית, למעט המרווח הקדמי שמאושר עד 1.80 מ׳, המדידה מהקרקע של השכן.
- לאשר הקלה לגדר קדמית לרחוב עד ל- 1.80 מ׳ במקום 1.50 מ׳, עד 1.50 מ׳ גדר בנויה + 0.30 מ׳ גדר קלה.

להלן טבלת השטחים כפי שמופיעה בתכנית הבקשה להיתר (במ״ר):

קומה	מטרות עיקריות		מטרות שירות							סה״כ שירות	סה״כ שטח בניה	אחר	
	מגורים	עיקרי ממ״ד	סה״כ עיקרי	ממ״ד שטח רצפה	ממ״ד קירות	מערכות טכניות	מרתף	חניה שירות	בליטות גגונים קירוי			מצללה	בריכת שחיה
מרתף				18	5.1	10.17	198.4			231.7	231.7		83.98
קרקע	204.3		204.3					76.79	13.19	89.98	294.3		
ראשונה	193.4		193.4								193.3	39.64	
מעל הקרקע	397.7		397.7					76.79	13.19	89.98	487.7	39.64	
מתחת לקרקע				18	5.1	10.17	198.4			231.7	231.7		83.98
סה״כ	397.7		397.7	**18**	**5.1**	**10.17**	**198.4**	76.79	**13.19**	**321.7**	**719.4**	**39.64**	**83.98**

9. המצב המשפטי:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 16/02/2026:

גוש: 6667

חלקה: 426

שטח החלקה: 846 מ״ר

בעלות: נעמי גלביצקי (המבקשת), בשלמות.

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:

מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
תכנית הר/2000/מ'	₪ 8,046	₪ 2,712
תכנית הר/2000/ב'	₪ 50,388	₪ 17,520
החלטת ועדת משנה בישיבה מס' 30	₪ 61,432	אין השבחה
הקלות	₪ 3,256,438	אין השבחה לחלופין, ₪ 1,254,875

10.1. עיקרי עמדת מר אליהו נטל כהן ומר גיא קנרק, שמאים מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

10.1.1. **תכנית הר/2000/מ (מועד קובע: 09/11/1990)**

<u>מהות ההשבחה</u> – התכנית מתירה הרחבת שטח המרתף לקונטור קומת קרקע בגובה 2.2 מ' ביחס למצב הקודם, שבו הותרה בניית מרתף בהיקף של 65% מקומת הקרקע בגובה 2.8 מ'.

<u>שווי מ"ר מבונה</u> – 1,400 ₪, התבססו על הנתונים שלהלן:

- חוברת "מקרקעין וערכם" מהדורת חודש יולי 1991, לפיה שווי מגרש בשטח 500 מ"ר בהרצליה פיתוח הינו בגבולות 230,000-250,000 $. בהתאם לזכויות הבניה ולמועד הקובע העריכו שווי מ"ר מבונה 1,400-1,500 ₪.

- שומת השמאית המכריעה דורית פריאל בגו"ח 6667/52, בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 1,200 ₪ לתכנית הר/2000/מ'.

- שומת השמאי המכריע אמנון נזרי בגו"ח 6667/716, בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 1,300 ₪ לתכנית הר/2000/מ'.

<u>מצב קודם</u> – שטח מרתף 98.98 מ"ר (65% * 152.28 מ"ר). מקדם אקוי' למרתף בשיעור 0.56, התבססו על שומת השמאית המכריעה דורית פריאל בגו"ח 6667/52 בה קבעה מקדם בשיעור 0.55 ועל שומת השמאי המכריע אמנון נזרי בגו"ח 6667/716 בה קבע מקדם בשיעור 0.56.

<u>מקדם אקוי' מצב חדש</u> – שטח מרתף 152.28 מ"ר (18% זכויות בקומת קרקע * 846 מ"ר שטח החלקה), מקדם אקוי' למרתף בשיעור 0.5, התבססו על שומת השמאית המכריעה דורית פריאל בגו"ח 6667/52 בה קבעה מקדם בשיעור 0.5 ועל שומת השמאי המכריע אמנון נזרי בגו"ח 6667/716 בה קבע מקדם בשיעור 0.5.

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

מקדם דחיה – בשיעור 0.2775, לפי 22 שנה ו- 6% שיעור היוון.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
מרתף 65% מקונטור ק"ק	98.98	0.56	55.43
מצב חדש			
מרתף בקונטור ק"ק	152.28	0.5	76.14
סה"כ תוספת שטח אקוי' (מ"ר)			20.71
מקדם דחיה			0.2775
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,400
השבחה			₪ 8,046
היטל השבחה			₪ 4,023

10.1.2. **תכנית הר/2000/ב (מועד קובע: 01/12/1997)**

מהות ההשבחה – התכנית מאפשרת הקמת בריכת שחיה. הובא בחשבון שטח בריכת שחיה של 83.98 מ"ר בהתאם לשטח הבריכה בבקשה להיתר בניה בקיזוז הפסד חצר.

שווי מ"ר מבונה – 6,000 ₪, התבססו על הנתונים שלהלן:

- שומת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 6669/77, בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 5,500 ₪ לתכנית הר/2000/ב'.
- שומת השמאי המכריע ניקי פרימו בגו"ח 6667/204, בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 6,000 ₪ לתכנית הר/2000/ב'.
- שומת השמאית המכריעה נורית ג'רבי בגו"ח 6667/400, בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 6,000 ₪ לתכנית הר/2000/ב'.

תחשיב השבחה:

מהות	סה"כ
שטח בריכה בהתאם לבקשה להיתר	83.98
מקדם שווי לבריכה מעבר לשווי חצר	0.1
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,000
השבחה	**₪ 50,388**
היטל השבחה	**₪ 25,194**

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

10.1.3. **החלטת ועדה מס' 30 (מועד קובע: 01/05/2005)**

מהות ההשבחה – ההחלטה מתירה הקמת תא חניה מקורה בשטח של 39 מ"ר לכל יח"ד. בהתאם לבקשה להיתר בניה מבוקש שטח חניה של 76.79 מ"ר ל-2 יח"ד, ולפיכך ההשבחה חושבה לפי תוספת שטח חניה בהתאם לבקשה להיתר ובקיזוז הפסד חצר.

שווי מ"ר מבונה – 8,000 ₪, התבססו על הנתונים שלהלן:

- 5 עסקאות השוואה מגושים 6667-6669 בין השנים 2003-2005 מהן עולה כי שווי מ"ר מבונה נע בין 6,750-9,400 ₪.
- שומת השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 6667/440, בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 7,500 ₪ למועד הקובע 07/06/2004.
- שומת השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 6667/714, בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 8,500 ₪ למועד הקובע 07/06/2004.

תחשיב השבחה:

מהות	סה"כ
שטח חניה מקורה בבקשה להיתר	76.79
מקדם שווי לחניות מקורות מעבר לשטח חצר	0.1
שווי מ"ר מבונה	8,000 ₪
השבחה	61,432 ₪
היטל השבחה	30,716 ₪

10.1.4. **הקלות (מועד קובע: 03/07/2024)**

שווי מ"ר מבונה – 24,000 ₪, התבססו על הנתונים שלהלן:

- 5 עסקאות השוואה מגושים 6667-6668 בין השנים 2021-2022 מהן עולה כי שווי מ"ר מבונה נע בין 22,466-26,627 ₪ ובממוצע 24,635 ₪.
- שומת השמאי המכריע יעקב פז בגו"ח 6667/256, בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 21,000 ₪ למועד הקובע 17/01/2024.
- שומת השמאי המכריע בועז ברזילי בגו"ח 6667/22, בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 22,000 ₪ למועד הקובע 03/01/2024.

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

- שומת השמאי המכריע יעקב פז בגו"ח 6667/463, בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 19,000 ₪ למועד הקובע 19/04/2023.

- שומת השמאי המכריע דוד דדון בגו"ח 6668/1016, בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 25,000 ₪ למועד הקובע 02/11/2022.

<u>הקלה לתוספת שטח בקומת מרתף, ק"ק, ק"א</u> –

קומת מרתף:

שטח מצב קודם –	152.28 מ"ר[3]
שטח מרתף מבוקש מצב חדש –	221.51 מ"ר[4]
סה"כ שטח נוסף –	69.23 מ"ר
תוספת שטח אקוי' –	34.615 מ"ר.

קומת קרקע:

שטח עיקרי מצב קודם –	152.28 מ"ר[5]
שטח עיקרי מבוקש מצב חדש –	204.34 מ"ר
סה"כ שטח נוסף –	52.06 מ"ר
תוספת שטח אקוי' –	39.05 מ"ר בקיזוז הפסד חצר.

קומה א':

שטח עיקרי מצב קודם –	152.28 מ"ר[5]
שטח עיקרי מבוקש מצב חדש –	193.35 מ"ר
סה"כ שטח נוסף –	41.07 מ"ר
תוספת שטח אקוי' –	41.07 מ"ר.

[3] 152.28 מ"ר = 18% שטח עיקרי בקומת קרקע מתכנית הר/2000/א' * 846 מ"ר שטח המגרש.

[4] 221.51 מ"ר = 10.17 מ"ר מערכות טכניות הצמודות לבריכה - 231.68 מ"ר שטח מרתף מוצע.

[5] 152.28 מ"ר = 18% שטח עיקרי בקומת קרקע מתכנית הר/2000/א' * 846 מ"ר שטח המגרש.

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

הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ-2.20 מ' ל-2.70 מ' – בהתאם למדידה גרפית ולגובה המבוקש בפועל בתשריט הבקשה להיתר הבניה עולה כי סה"כ השטח בו מבוקשת ההקלה הינו כ-178 מ"ר (בניכוי ממ"דים, חדר מדרגות, פיר מעלית ומערכות טכניות). הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 0.1, התבססו על שומות שמאים מכריעים[6].

הקלה לקו בניין קדמי לרחוב עבור מבנה עזר המשמש כסככה לרכב פרטי קו בניין 0 במקום 2.00 מ' – בהתאם למדידה גרפית מתשריט הבקשה להיתר העריכו שטח החורג מקו בניין כ-14 מ"ר עבור סככת חניה. הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון בשיעור 0.1 ומקדם אקוי' לחניה בשיעור 0.35 ובסה"כ מקדם משוקלל בשיעור 0.035.

הקלה של עד 10% בקו בניין צדדי צפוני 3.60 מ' במקום 4.00 מ' – בהתאם למדידה גרפית מתשריט הבקשה להיתר העריכו שטח החורג מקו בניין כ-8 מ"ר בקומת ק"ק ובק"א. מאחר שניתן היה לבנות את השטח הנדון במסגרת קווי בניין מאושרים הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון בשיעור 0.1.

הקלה של עד 10% בקו בניין צדדי דרומי 3.60 מ' במקום 4.00 מ' – בהתאם למדידה גרפית מתשריט הבקשה להיתר העריכו שטח החורג מקו בניין כ-7 מ"ר בקומת ק"ק ובק"א. מאחר שניתן היה לבנות את השטח הנדון במסגרת קווי בניין מאושרים הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון בשיעור 0.15.

הקלה בקו בניין לבריכת השחיה – בהתאם למדידה גרפית מתשריט הבקשה להיתר העריכו שטח חורג מקו בניין כ-64 מ"ר בשתי יחה"ד. הוערך מקדם השבחה בשיעור 10% מאחר שלא ניתן היה לנצל את השטח הנדון במסגרת קווי בניין מאושרים בתכנית, בנוסף ההקלה מאפשרת ניצול החצר הקרובה למבנה המגורים בצורה טובה יותר.

הקלה בגובה גדר אחורית מזרחית לעד 2.00 מ' במקום 1.50 מ' – הובא בחשבון שיפור תכנוני לשטח חצר פרטית בגין פרטיות במקדם בשיעור 0.025 לפי שטח חצר 250 מ"ר, התבססו על שומת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 6669/46.

הקלה מתכלה – הובא בחשבון מקדם הקלה מתכלה בשיעור 0.9.

[6] שומות השמאים המכריעים: דוד טיגרמן בגו"ח 6668/370 ובגו"ח 6668/442; אמנון נזרי בגו"ח 6668/413 ובגו"ח 6668/456; תמיר שדה בגו"ח 6668/1259; יעקב פז בגו"ח 6668/668.

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

תחשיב השבחה:

הקלה לתוספת שטח מרתף			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'/השבחה**	**סה"כ**
תוספת שטח מרתף	69.23	0.5	34.615
סה"כ שטח אקוי' (מ"ר)			34.615

הקלה לתוספת שטח קומת קרקע			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'/השבחה**	**סה"כ**
תוספת שטח עיקרי קומת קרקע	52.06	1	52.06
הפסד חצר	52.06	0.25	-13.015
סה"כ שטח אקוי' (מ"ר)			39.05

הקלה לתוספת שטח קומה א'			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'/השבחה**	**סה"כ**
תוספת שטח קומה א'	41.07	1	41.07
סה"כ שטח אקוי' (מ"ר)			41.07

הקלה לגובה מרתף			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'/השבחה**	**סה"כ**
שטח מרתף	178.41	0.1	17.841
סה"כ שטח אקוי' (מ"ר)			17.841

הקלה לקו בניין קדמי - סככת חניה			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'/השבחה**	**סה"כ**
שטח חורג סככה לחניה	14	0.035	0.49
סה"כ שטח אקוי' (מ"ר)			0.49

הקלה לקו בניין צדדי צפוני			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'/השבחה**	**סה"כ**
שטח חורג	8	0.1	0.8
סה"כ שטח אקוי' (מ"ר)			0.8

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

הקלה לקו בניין צדדי דרומי			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'/השבחה**	**סה"כ**
שטח חורג	7	0.15	1.1
סה"כ שטח אקוי' (מ"ר)			1.1

הקלה לקו בניין לבריכת שחיה			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'/השבחה**	**סה"כ**
שטח בריכה חורג	64	0.15	9.6
סה"כ שטח אקוי' (מ"ר)			9.6

הקלה להגבהת גדרות			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'/השבחה**	**סה"כ**
שטח חצר לחיוב	250	0.025	6.25
סה"כ שטח אקוי' (מ"ר)			6.25

סה"כ שטח אקוי' להקלות מתכלות (מ"ר)	150.76
מקדם הקלה מתכלה	0.9
סה"כ שטח אקוי' (מ"ר)	135.684
שווי מ"ר מבונה	₪ 24,000
השבחה	**₪ 3,256,438**
היטל השבחה	**₪ 1,628,219**

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

10.2. עיקרי עמדת מר בועז הלפרין, שמאי מטעם המבקשת:

10.2.1. **תכנית הר/2000/מ (מועד קובע: 09/11/1990)**

מהות ההשבחה – במצב הקודם גובה קומת המרתף לא יפחת מ-2.80 מ', במצב החדש התכנית מגבילה את גובה המרתף ל-2.20 מ'. במצב הקודם ניתן לבנות מבנה עזר/נספח בשטח של 25 מ"ר ליח"ד בגובה 2.4 מ', ללא מגבלה על מיקום, במצב החדש הנספח נכלל בקומת המרתף.

שווי מ"ר מבונה – 1,200 ₪, התבסס על שומת השמאית המכריעה דורית פריאל בגו"ח 6667/52.

מקדם אקוי' מרתף בשני מצבי התכנון – במצב הקודם בשיעור 0.58, במצב החדש 0.5.

מקדם שוליות – במצב הקודם בשיעור 0.9, במצב החדש בשיעור 0.95 בהתחשב במועד הקובע בו המרתף פחות משמעותי.

תחשיב השבחה:

מצב קודם					
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שוליות**	**מקדם דחיה**	**סה"כ**
מרתף	98.98	0.58	0.9	0.2775	14.34
מבנה עזר	50	0.7	1	0.2775	9.71
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם (מ"ר)					24.05

מצב חדש					
מרתף	152.28	0.5	0.95	0.2775	20.07
חצר	50	0.45	1	0.2775	6.24
סה"כ תוספת שטח אקוי' (מ"ר)					26.32
שטח אקוי' לחיוב (מ"ר)					2.27
שווי מ"ר מבונה					1,200 ₪
השבחה					**2,719** ₪
היטל השבחה					**1,360** ₪

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

10.2.2. **תכנית הר/2000/ב (מועד קובע: 01/12/1997)**

<u>מהות ההשבחה</u> – הוספת בריכות שחיה הינה "אופנה" של שני העשורים האחרונים, במועד הקובע הביקוש לזכות זו שולי ועיקר המימוש בבניה חדשה. בנוסף, בניית בריכה בבית קיים כרוכה בעלויות התאמה רבות וייקור משמעותי בעלויות הבניה המאיינות את ההשבחה, לפיכך הובא בחשבון דחיה למימוש הזכויות. ככל שיובא בחשבון השווי כזמין לדחיה, יש להביא בחשבון עלויות התאמה.

<u>מקדם דחיה</u> – בשיעור 0.4173, לפי 15 שנים ושיעור היוון 6%.

<u>שווי מ"ר מבונה</u> – 5,000 ₪, התבסס על שומת השמאית המכריעה דורית פריאל בגו"ח 6667/52.

תחשיב השבחה:

מהות	סה"כ
שטח בריכות שחיה מבוקשות (מ"ר)	83.98
מקדם שווי לבריכה מעבר לשווי חצר	0.1
שווי מ"ר מבונה	5,000 ₪
דחיה	0.4173
השבחה	17,520 ₪

10.2.3. **החלטת ועדה מס' 30 (מועד קובע: 01/05/2005)**

<u>מהות ההשבחה</u> – זכויות הבניה לחניה ניתנו במצב הקודם לפיכך התכנית אינה משביחה, התבסס על הנתונים שלהלן:

- התייחסות מהנדס העיר בפרוטוקול ועדת משנה מס' 251 מיום 11/07/2001 אשר דנה בתכנית הר/2000/א'. בהתייחסותו מצוין מוסד חניה בשטח 40 מ"ר לכל יח"ד.
- 9 היתרי בניה מגושים 6667-6669, לפני החלטת הוועדה, בהן אושרו מוסכים/חניות.
- **פס"ד צארום**[7] שעסק בין היתר בבחינת ההשבחה עקב החלטת הועדה לפיו נקבע כי יש מקום להביא בחשבון במצב הקודם את נוהג הוועדה המקומית.

[7] עמ"נ (ת"א) 14028-10-22, **יואב צארום נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, ניתן ביום 18/09/2023.

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

10.2.4. **הקלות (מועד קובע: 03/07/2024)**

<u>מהות ההשבחה</u> – בחינת ההשבחה אינה טכנית ותיאורטית אלא מבחן שוק, לא הוכחה עליית שווי ובמבחן שוק לא קיימת השבחה, התבסס על הנתונים הבאים:

- ניתוח 2 עסקאות השוואה בהרצליה:

עסקת מכר בגו"ח 6667/309 מיום 22/08/2021, תמורת 9,800,000 ₪. למקרקעין זכויות בניה בשיעור 36%. העריך שווי מ"ר קרקע בסך 14,650 ₪.

עסקת מכר בגו"ח 6667/309 מיום 20/07/2021, תמורת 13,200,000 ₪. למקרקעין זכויות בניה בשיעור 42%. העריך שווי מ"ר קרקע בסך 14,163 ₪.

בהתאם לניתוחו, התמורה למ"ר קרקע בגין המגרש עם זכויות הבניה בשיעור 42% נמוכה יותר ממגרש עם 36%.

- ניתוח 2 עסקאות השוואה בכפר שמריהו:

עסקת מכר בגו"ח 6671/163 מיום 24/12/2020 לשטח של 1,010 מ"ר, תמורת 11,800,000 ₪. למקרקעין זכויות בניה ל-300 מ"ר עיקרי עם אפשרות ל- 6% הקלה.

עסקת מכר בגו"ח 6671/208 מיום 13/08/2020 לשטח של 1,000 מ"ר, תמורת 11,000,000 ₪. למקרקעין זכויות בניה ל-300 מ"ר עיקרי.

בהתאם לניתוח, לא שולמה תמורה נוספת בגין 100 מ"ר שטח עיקרי.

- הציג ניתוח עסקאות השוואה מרעננה, כולל נכסים בעלי זכויות בניה בשיעור 40% לצד נכסים בעלי זכויות בניה בשיעור 50%, מניתוח העסקאות עולה כי שווי מ"ר קרקע בנכסים בעלי זכויות בשיעור 40% גבוה יותר משווי מ"ר קרקע בנכסים בעלי זכויות בניה בשיעור של 50%.

הציג תחשיב חלופי לעמדתו.

<u>שטח המרתף</u> – עפ"י תכנית הבקשה להיתר בניה ישנם שטחים במרתף שאינם מתחת לשטח העיקרי בקומת הקרקע, לשטחים אלו אין קשר סיבתי להקלה וניתן לקבל אותם גם במצב הקודם. בנוסף, ציין את ערר הר/82201/0523 **עינת ושי אשכנזי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, בה נקבע כי בהתחשב בפטור הקיים לממ"ד יש להפחיתו גם משטח המרתף.

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

לפיכך, העריך את שטח המרתף כדלקמן:

תוספת שטח מכוח הקלה בקומת קרקע – 52.06 מ״ר

הפחתת שטח ממ״דים פטורים – 23.10 מ״ר

שטח המרתף המיוחס להקלה – 28.96 מ״ר.

<u>הקלה בקומת קרקע, שווי חצר</u> – מקדם אקוי׳ ראוי לחצר הינו בשיעור 0.4-0.5 לכל הפחות, התבסס על הנתונים שלהלן:

- ניתוח עסקאות השוואה למגרשים בשטחים שונים עם אותן זכויות בניה –

- בישוב כפר שמריהו זכויות בניה אחידות (300 מ״ר עיקרי לחלקות עד 4 ד׳), אך למרות זאת שווי מ״ר קרקע כמעט אחיד. הציג ניתוח 4 עסקאות השוואה:

גו״ח	תאריך	שטח חלקה (מ״ר)	תמורה ב- ₪	שטח עיקרי (מ״ר)	מ״ר קרקע ב- ₪
6665/173	יוני 2015	1,033	9,100,000	300	8,809
6674/25	יוני 2015	3,672	31,554,650	300	8,593
6674/26	יוני 2015	3,300	33,255,200	300	10,077
6671/110	מאי 2015	1,021	10,500,000	300	10,284

- הציג עסקת השוואה מגו״ח 6665/191 מיום 12/09/2017 בה נמכר שטח 1,875 מ״ר תמורת 19,750,000 ₪. ניתח את העסקה והעריך כי בין השנים 2015-2018 1 דונם נמכר תמורת כ- 10,000,000 ₪, 2 דונם נמכרו תמורת כ-20,000,000 ₪ ו-3 דונם נמכרו תמורת 30,000,000 ₪.

- עסקת מכר בדרך של מכרז בגו״ח 6671/215-216, לפיה נמכרו זכויות בניה של 400 מ״ר עיקרי בכל חלקה. חלקה 215 בשטח 1,000 מ״ר נמכרה תמורת 16,018,000 ₪, חלקה 216 בשטח 901 מ״ר נמכרה תמורת 15,050,509 ₪. הפרש השטחים שהינו חצר 89 מ״ר, שווי התמורה בגין הפרש החצר 967,491 ₪, שווי מ״ר חצר 10,871 ₪.

- עסקאות השוואה מרעננה, לנכסים בעלי זכויות בניה בשיעור של 60% (במגרשים של 250 מ״ר) לצד נכסים בעלי זכויות בניה בשיעור 40% (במגרשים של 400 מ״ר), מניתוח העסקאות עולה פער בסך 300,000 המשקף זכות ל- 10 מ״ר שטח עיקרי וגינה נוספת של כ-150 מ״ר.

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

- ניתוח עסקאות השוואה בין דירות גן ודירות רגילות –

הציג ניתוח 2 עסקאות מגו"ח 7661/158, שכונת "נווה זמר" ברעננה, בה שטח הגינות מוגבל ל- 60 מ"ר:

גו"ח	תאריך	שטח (מ"ר)	חצר (מ"ר)	תמורה ב- ₪
7661/158	28/02/2019	128	60	3,200,000
7661/158	09/05/2019	128		2,805,000
הפרש (מיוחס לגינה בשטח 60 מ"ר)				395,000
שווי מ"ר חצר				6,583

- חילוץ משווי מ"ר בנוי – מקדם ראוי לחצר מתוך מ"ר עיקרי בנוי בשיעור של כ- 0.3-0.35.

מהות	מ"ר בנוי	מ"ר חצר (0.325)
שווי כבנוי	₪ 40,000	₪ 13,000
בהפחתת יזמות (20%)	₪ 33,333	₪ 10,800
הפחתת עלות בניה (כולל מע"מ)	₪ -20,000	₪ -1,000
יתרה לקרקע	₪ 13,133	₪ 9,800

- טיוטת קווים מנחים – בפרק כ"ד בקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, "שומות לחצרות (טיוטה)", דצמבר 2010, נקבע כי מקדם חצר הינו עד כדי 65% משווי מ"ר מבונה.

<u>הקלה בגובה המרתף</u> – תוספת הגובה אינה משנה את השימושים במרתף, ציין את החלטת ועדת ערר (ת"א) 85222/11 **לאוניד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**. בנוסף טען כי בעבר הועדה המקומית התירה בניית מרתף ללא הקלה עד לגובה 2.5 מ' ולאחר מתן החלטת ועדת הערר לא ניתן היה לראות ירידת מחירים כך שלגובה המרתף אין השפעה על השווי.

הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 0.065 בהתאם לשומת השמאי המכריע אמנון נזרי בגו"ח 6517/175 המביא בחשבון כי תרומת גובה המרתף פוחתת ככל שהגובה עולה.

<u>הקלה בקו בניין לסככת חניה</u> – הקלה עיצובית סובייקטיבית שאינה תורמת לשווי הבית. ציין את ועדת ערר (ת"א) 85203/16 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' החברה לחיזוק אוסישקין 8 הרצליה בע"מ.**

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

הקלה בקווי בניין – הקלה עיצובית סובייקטיבית שאינה תורמת לשווי הבית. בנוסף, השטח המצוי בתחום ההקלה בקווי הבניין קטן משטח ההקלה הכמותית, כך שיש חיוב כפול.

הקלה לקו בניין לבריכת שחיה – הקלה עיצובית סובייקטיבית שאינה תורמת לשווי הבית. ציין את ועדת ערר (ת"א) 85203/16 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' החברה לחיזוק אוסישקין 8 הרצליה בע"מ.** הוסיף כי לכל היותר יש להביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 0.01 לפי מקדם אקוי' לבריכה בשיעור 0.1 ומקדם שיפור בשיעור 0.1.

הקלה לגובה גדרות – טען כי מעיון התכנית הבקשה להיתר עולה כי רוב הגדרות בהיקף החלקה קיימות. ההקלה הרלוונטית הינה רק ההקלה לחזית ולגדר החזית אין השפעה על פרטיות החצר.

מקדם הקלה מתכלה – יש להביא בחשבון מקדם בשיעור 0.82, כתימוכין ציין את החלטת ועדת הערר (ת"א) 85246/13 **נזרי בטי וג'וזף נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**.

מקדם שוליות – הובא בחשבון שוליות לתוספת השטח, בהתחשב בעובדה כי במבחן השוק לא ניכר הפרש שווי.

שווי מ"ר מבונה – 18,000 ₪. הנכס הנדון מצוי בחלק המזרחי של השכונה בסמיכות יחסית לכביש החוף ומחלף רבין ואינו מהאזורים היקרים בשכונה. התבסס על שומת השמאית המכריעה לילך בן פורת בגו"ח 6667/642, בה קבעה שווי מ"ר מבונה בסך 18,000 ₪ למועד הקובע 22/07/2022 ועל שומת השמאי המכריע מישל אשור בגו"ח 6666/264, בה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 17,725 ₪ למועד הקובע 19/04/2023.

בנוסף, טען כי יש להביא בחשבון בניתוח עסקאות ההשוואה תוספת זכויות בניה בדרך של הקלה בשיעור 11%, התבסס על ערר (ת"א) 85169/16 **עמוס בדש נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה**, מיום 03/11/2020.

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

תחשיב השבחה חלופי:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם שווי/השבחה	מקדם התכלות	שוליות	שווי מ"ר מבונה ב- ₪	סה"כ ב- ₪
תוספת במרתף	28.96	0.5	0.82	0.9	18,000	192,352
עיקרי ק"ק	52.06	1	0.82	0.9	18,000	691,565
הפסד חצר	-52.06	0.45	0.82	1	18,000	-345,783
עיקרי ק"א	41.07	1	0.82	0.9	18,000	545,574
הגבהת מרתף	178.41	0.065	0.82	1	18,000	171,167
קו בניין חניה	לא יוצר השבחה					0
קו בניין צד	לא יוצר השבחה					0
קו בניין לבריכה	לא יוצר השבחה					0
הגבהת גדרות	לא יוצר השבחה					0
סה"כ השבחה בגישת תועלת (ללא הוכחת עליית שווי)						₪ 1,254,875

10.3. תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת:

תכנית הר/2000/מ (מועד קובע: 09/11/1990)

10.3.1. <u>מבנה עזר/נספח</u> – עפ"י הוראות תכנית הר/253א ניתן להקים נספח לא צמידות לבניין המגורים. בבחינת השימוש המיטבי, נכון למועד הקובע אין כדאיות כלכלית בהקמת מחסן על חשבון שטח חצר. ציינו שומות שמאים מכריעים[8] אשר בהכרעתם לא הביאו בחשבון את שטח הנספח.

10.3.2. <u>מקדם אקוי' לשטח המרתף במצב הקודם</u> – 0.56, התבססו על שומות שמאים מכריעים:

- שומת השמאית המכריעה אורית גלן (החי"מ) בגו"ח 6666/876, בה קבעה מקדם בשיעור 0.56.
- שומת השמאית המכריעה רמה מאור בגו"ח 6666/675, בה קבעה מקדם בשיעור 0.56.
- שומת השמאי המכריע עומר סרחאן בגו"ח 6666/543, בה קבע מקדם בשיעור 0.55.

[8] שומת השמאי המכריע בועז ברזילי בגו"ח 6666/789 ; שומת השמאי המכריע אייל יצחקי בגו"ח 26/06/2018 ; שומת השמאי המכריע יעקב פז בגו"ח 6558/34.

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

תכנית הר/2000/ב (מועד קובע: 01/12/1997)

10.3.3. <u>מקדם דחיה</u> – אין להביא בחשבון דחיה למימוש זכויות הבניה לבריכה, התבססו על שומת השמאי המכריע ניקי פרימו בגו"ח 6667/204.

החלטת ועדה מס' 30 (מועד קובע: 01/05/2005)

10.3.4. **<u>פס"ד צארום</u>** – פסה"ד סותר את עמדת הועדה המקומית והחלטת ועדת הערר שנדונה בעניין מיום 05/07/2022 ולכן יש מקום לערוך את תחשיב ההשבחה בשתי חלופות.

הקלות (מועד קובע: 03/07/2024)

10.3.5. <u>מהות ההשבחה</u> – בחישוב השבחה בדרך של הקלות יש לבחון ולערוך תחשיב נפרד לכל אחת מההקלות, כתימוכין לאופן חישוב ההשבחה ציינו את שומת השמאית המכריעה דורית פריאל בגו"ח 6623/842, שומות של השמאית המכריעה אורית גלן (החי"מ) בגו"ח 6669/504 ובגו"ח 6669/189 ואת פס"ד עמ"נ 2396-08-16 **יוסף נקר ובניו (1991) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה**, מיום 22/02/2018.

10.3.6. <u>שטח המרתף</u> – בחישוב שטח המרתף כללו את השטח המבוקש מתחת לסככות בק"ק שהינו שטח מקורה ואת שטח המעליות.

10.3.7. <u>מקדם אקוי' לחצר</u> – מקדם אקוי' בשיעור 0.25, במגרשים קטנים בשטח 250-300 מ"ר שבהם נותרת חצר קטנה, נקבע מקדם אקוי' לחצר בשיעור הגבוה מ-0.25 ולכל היותר 0.3. התבססו על שומות שמאים מכריעים:

- שומת השמאי המכריע אריה אריאל בגו"ח 6668/1269, בה קבע מקדם חצר בשיעור 0.25.
- שומת השמאי המכריע מוטי דיאמנט בגו"ח 6668/423, בה קבע מקדם חצר בשיעור 0.3.
- שומת השמאי המכריע אמנון נזרי בגו"ח 6668/506, בה קבע מקדם חצר בשיעור 0.25.
- שומת השמאי המכריע דוד דדון בגו"ח 6668/1129, בה קבע מקדם חצר בשיעור 0.25.
- שומת השמאי המכריע בצלאל קציר בגו"ח 6668/584, בה קבע מקדם חצר בשיעור 0.25.

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

- שומת השמאי המכריע עאטף עאלם בגו"ח 6668/439, בה קבע מקדם חצר בשיעור 0.3.

10.3.8. <u>גובה המרתף</u> – מקדם השבחה להקלה בשיעור 0.1, התבססו על שומות שמאים מכריעים:

- שומת השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו"ח 6669/325, בה קבע מקדם השבחה בשיעור 0.15 לאישור הקלה בגין הגבהת גובה מרתף מגובה 2.2 מ' לגובה 2.8 מ'.
- שומת השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 6669/298, בה קבע מקדם השבחה בשיעור 0.15 לאישור הקלה בגין הגבהת גובה מרתף מגובה 2.2 מ' לגובה 2.8 מ'.
- שומת השמאי המכריע יעקב פז בגו"ח 6669/668, בה קבע מקדם השבחה בשיעור 0.125 לאישור הקלה בגין הגבהת גובה מרתף מגובה 2.2 מ' לגובה 2.75 מ'.

10.3.9. <u>סככת חניה</u> – ההקלה מאפשרת בניה וניצול מקום אפקטיבי של חניה מקורה בצמוד לגבול חזית המגרש. ללא הקלה זו היה צורך בנסיגת 2 מ' מגבול המגרש כך שהשטח בין החניה לכביש היה הופך את השטח ללא שימושי. ללא אישור ההקלה החניה שהייתה נוצרת הייתה קטנה יותר ולא נוחה. הביאו בחשבון מקדם בשיעור 0.035, התבססו על שומת השמאי המכריע יעקב פז בגו"ח 6669/713 ושומת השמאית המכריעה אורית גלן (הח"מ) בגו"ח 6668/504.

10.3.10. <u>הקלה בקווי בניין</u> – ההקלה יצרה שיפור תכנוני, אין כפל חיוב מאחר שיש הבחנה בין שיפור תכנוני לבין הקלה כמותית, כתימוכין ציינו את שומת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 6669/47.

10.3.11. <u>הקלה בקו בניין לבריכה</u> – במסגרת הבקשה להיתר מבוקשות הקלות לתוספת בניה בק"ק המקטינות משמעותית את שטח החצר לכן לא ניתן לנצל את כל שטח הבריכה ללא הקלה במסגרת קווי הבניין. ההקלה בקווי הבניין לבריכה מהווה שיפור תכנוני המאפשר את הקמת בריכת השחיה. כתימוכין ציינו את שומת השמאית המכריעה נורית ג'רבי בגו"ח 6669/153.

10.3.12. <u>הקלה מתכלה</u> – בשיעור 0.9, לא הביאו בחשבון את ההקלה במרתף כהקלה מתכלה. התבססו על שומות שמאים המכריעים:

- שומת השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 6669/225, בה קבע מקדם הקלה מתכלה בשיעור 0.903
- שומת השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו"ח 6668/658, בה קבע מקדם הקלה מתכלה בשיעור 0.9.

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

- שומת השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 6668/1013, בה קבע מקדם הקלה מתכלה בשיעור 0.9.
- שומת השמאי המכריע עומר סרחאן בגו"ח 6669/182, בה קבע מקדם הקלה מתכלה בשיעור 0.9.

10.3.13. מקדם שוליות – בשכונה הנדונה ככל שהמגרש גדול יותר וזכויות הבניה גדולות יותר הביקוש עולה, לראיה הבקשה לתוספת שטח בנכס מושא השומה.

10.3.14. שווי מ"ר מבונה – טענו כי אין להביא בחשבון בניתוח העסקאות את פוטנציאל ההקלות, התבססו על שומת השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 6669/431.

10.4. עתמצית עיקרי המחלוקת בין הצדדים:

תכנית	מועד קובע	מהות	שמאי משיבה	שמאי מבקשת
הר/2000/מ'	09/11/1990	שווי מ"ר מבונה	₪ 1,400	₪ 1,200
		שטח מרתף מצב קודם	98.98 מ"ר	
		מקדם אקוי' מצב קודם	0.56	0.58
		מקדם שוליות לשטח המרתף מצב קודם	-	0.9
		שטח מרתף מצב חדש	152.28 מ"ר	
		מקדם אקוי' מצב חדש	0.5	0.5
		מקדם שוליות לשטח המרתף מצב חדש	-	0.9
		שטח מבנה עזר	אין כדאיות להקמת מחסן לא צמוד לבית המגורים על פני שטח חצר	50 מ"ר
		מקדם דחיה	0.277 לפי 22 שנה	-
		השבחה	₪ **8,046**	₪ **2,712**
הר/2000/ב'	01/12/1997	שווי מ"ר מבונה	₪ 6,000	₪ 5,000
		שטח בריכה	83.98 מ"ר	
		מקדם דחיה	לא נדרשת דחיה	0.4173 לפי 15 שנה
		השבחה	₪ **50,388**	₪ **17,520**
החלטת ועדה מס' 30 לתוספת שטחי שירות	01/05/2005	שווי מ"ר מבונה	₪ 8,000	בהתאם **לפס"ד צארום** אין השבחה
		שטח חניה	76.79	
		השבחה	₪ **61,432**	**אין השבחה**

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

תכנית	מועד קובע	מהות	שמאי משיבה	שמאי מבקשת
הקלות	03/07/2024	מהות ההשבחה	יש לחשב לפי שיטת ה"דלתא" לפיה עורכים תחשיב נפרד לכל הקלה	יש לחשב את ההשבחה בבחינת מבחן השוק. לא הוכחה עליית שווי לפיכך לא קיימת השבחה. הוצג תחשיב חלופי לעמדתו
		שווי מ"ר מבונה	₪ 24,000	₪ 18,000
		מקדם אקוי' לחצר	0.25	0.45
		תוספת שטח במרתף	69.23 מ"ר	28.96 מ"ר
		תוספת שטח בקומת קרקע	52.06 מ"ר	
		תוספת שטח בקומה א'	41.07 מ"ר	
		מקדם שוליות	אין להביא בחשבון, ככל ששטח המגרש וזכויות הבניה גדלות הביקוש לנכס עולה	0.9 לתוספת השטח המבוקש בהקלה
		שטח מרתף להגבהה	178.41 מ"ר	
		מקדם השבחה להקלה בגובה מרתף	0.1	0.065
		שטח חורג מקו בניין מבנה עזר (חניה)	14 מ"ר	הקלה סובייקטיבית שלא משביחה
		מקדם לשטח חורג מקו בניין לחניה	0.035	
		שטח חורג מקו בניין צפוני	8 מ"ר	הקלה סובייקטיבית שלא משביחה, חיוב בגינה יהווה כפל חיוב
		מקדם שיפור תכנון הקלה לקו בניין צפוני	0.1	
		שטח חורג מקו בניין דרומי	7 מ"ר	
		מקדם שיפור תכנון הקלה לקו בניין דרומי	0.15	
		שטח בריכה חורג מקו בניין	64 מ"ר	הקלה סובייקטיבית שלא משביחה
		מקדם השבחה לשטח חורג מקו בניין לבריכה	0.15	0.01
		שטח חצר משובחת	250 מ"ר	ההקלה בחזית ואין לה השפעה על פרטיות החצר
		מקדם אקוי' לחצר לאחר הקלה להגבהת גדר	0.025	-
		הקלה מתכלה	0.9	0.82
		סה"כ אקוי' לחיוב	135.68 מ"ר	-
		השבחה	**₪ 3,256,438**	**חלופה 1: אין השבחה; חלופה 2: ₪ 1,254,875**

סוקולוב 46 (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 חלקה 426 בגוש 6667 עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי.

ההשבחה בנכס הנדון תיבחן מאישור הר/2000/מ', הר/2000/ב', החלטת ועדה מס' 30 לתוספת שטחי שירות ואישור הקלות – מימוש בדרך של אישור תכנית בקשה להיתר מס' 20240163.

המחלוקת בין הצדדים מתמקדת בשווים למ"ר מבונה, מקדמים אקוי', מקדמי דחיה, מהות ההשבחה בגין החלטת ועדה מס' 30, מהות ההשבחה בגין אישור ההקלות, מקדמי השבחה ומקדם הקלה מתכלה.

להלן התייחסותי לעיקרי המחלוקת:

11.1. **תכנית הר/2000/מ (מועד קובע: 09/11/1990)**

11.1.1. <u>שווי מ"ר מבונה</u> – שמאי המשיבה העריכו שווי מ"ר מבונה בסך 1,400 ₪; שמאי המבקשת העריך שווי מ"ר מבונה בסך 1,200 ₪.

להלן השווי שנקבע בשומות מכריעות לנכסים בעלי מאפיינים דומים, לתכנית הנדונה:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה ב- ₪
אוולין דודזון שמאמה	6669/480	1,200
אוולין דודזון שמאמה	6669/494	1,200
אמנון נזרי	6669/529	1,400
שמואל רוזנברג	6669/531	1,400
דוד דדון	6669/412	1,200
מוטי דיאמנט	6669/395	1,100
דורית פריאל	6667/52	1,200
עומר סרחאן	6667/52	1,200
יעקב פז	6667/196	1,300
רמה מאור	6667/422	1,400
ניקי פרימו	6667/215	1,200
שמואל רוזנברג	6669/219	1,200

לאור האמור, ובהתאם למועד הקובע ומיקום הנכס הנדון, שווי מ"ר מבונה ייקבע בסך **1,200 ₪.**

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

11.1.2. <u>שטח מרתף בשני מצבי התכנון</u> – שמאי הצדדים מסכימים לשטח מרתף במצב הקודם של 98.98 מ״ר ושטח של 152.28 מ״ר במצב החדש.

התכנית הנדונה משנה את הוראות הבניה למרתפים מזכויות בניה של 65% משטח התכסית לבניה בשטח התכסית.

לאחר שבחנתי את הוראות התכנית אני מקבלת את הסכמת הצדדים לשטח המרתף בשני מצבי התכנון.

11.1.3. <u>מקדם אקוי׳ לשטח המרתף בשני מצבי התכנון</u> – שמאי המשיבה העריכו מקדם אקוי׳ לשטח מרתף במצב הקודם בשיעור 0.56 ובמצב החדש בשיעור 0.5; שמאי המבקשת העריך מקדם אקוי׳ לשטח המרתף במצב הקודם בשיעור 0.58 ובמצב החדש בשיעור 0.5.

עפ״י הוראות תכנית הר/253/א׳, המהווה את המצב הקודם, גובה המרתף יהא עד 2.8 מ׳ ואילו בהוראות תכנית הר/2000/מ׳, המהווה את המצב החדש, נקבע גובה מרתף עד 2.2 מ׳.

תכנית הר/253/א׳ אינה מתייחסת לאופן חישוב גובה המרתף (כגובה ברוטו/נטו). לאור זאת, כדי לבסס את החלטתי ובכפוף לעיקרון השוויון, אציג מספר שומות מכריעות העוסקות בהערכת מקדם הגובה בשני מצבי התכנון:

השמאי המכריע	גו״ח	מקדם מצב קודם	מקדם מצב חדש
אמנון נזרי	6558/292	0.56	0.5
יגאל יוסף	6558/318	0.58	0.5
יעקב פז	6558/185	0.57	0.5
דורית פריאל	6538/588	0.65	0.5
נאוה סירקיס	6538/137	0.6	0.5
רמה מאור	6667/422	0.55	0.5
גבע בלטר	6536/670,671	0.5	0.4

לאור האמור, מקדם אקוי׳ למרתף במצב הקודם ייקבע בשיעור **0.57** ובמצב החדש בשיעור **0.5**[9].

[9] תואם את הכרעתי בגו״ח 6538/142, בגו״ח 6558/621 ובגו״ח 6558/262/1.

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

11.1.4. <u>מקדם שוליות לשטח המרתף במצב החדש</u> – שמאי המבקשת העריך מקדם שוליות בשיעור 0.9.

במועד הקובע השכונה נחשבה יוקרתית בה קיים ביקוש רב לשטחי בניה, לפיכך לא אביא בחשבון מקדם שוליות לזכויות הבניה במרתף.

11.1.5. <u>שטח מבנה עזר</u> – שמאי המבקשת הביא בחשבון במצב הקודם שטח מבנה עזר 50 מ״ר במקדם אקוי׳ בשיעור 0.7 ובמצב החדש הביא בחשבון ביטול מבנה עזר ותוספת שטח חצר במקדם אקוי׳ בשיעור 0.45.

כאמור, מכוח תכנית הר/253/א ניתן להקים מבנה עזר בשטח 25 מ״ר לכלל החלקה.

בסעיף 36 להוראות תכנית הר/253/א סעיפים א׳-ג׳ נקבע כי: *״...המרחק בין הבנין הראשי והנספח ייקבע לפי החלטת מיוחדת של הועדה המקומית, בכל מקרה של בניין מוסך בחזית המגרש קו הבניה לדרך יהיה לפחות 2 מ׳....מקומם של נספחים ייקבעו על ידי המהנדס ואפשר לקבעם על גבולות המגרשים השכנים...לא נכלל הנספח בגוף הבית הראשי יהיה המרחק בין הבית והנספח שלושה מטרים לפחות.״*

כאמור, בהוראות התכנית לא קיימת הוראה בה מבנה העזר חייב להיות צמוד לבית המגורים, כמו כן בהוראות תכנית הר/2000/מ בסעיף 8 נקבע כי: *״ההיתר לבניית מרתף עפ״י תכנית זאת יכלול כל השימושים והשטחים המיועדים מכח תכניות מאושרת למבני עזר, מקלטים, חדרי מכונות, מחסנים, בתחום המרתף בלבד, לא יותרו שטחים לשימושים הנ״ל מחוץ למרתף״.*

מסעיף זה עולה כי תכנית הר/2000/מ מבטלת את הזכות להקמת מבנה עזר, לפיכך במצב הקודם יש להביא את שטח מבנה העזר במקדם 0.4 ואילו במצב החדש אין להביא בחשבון את שטח מבנה העזר, שכן הוראות התכנית מבטלות את האפשרות להקמתו, כפי שקבע השמאי המכריע יגאל יוסף בגו״ח 6558/318.

לעניין מקדם אקוי׳ לחצר, שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם בשיעור 0.45, אני סבורה כי בהתאם למועד הקובע ולגודל המגרש, <u>הכולל זכויות ליח״ד אחת</u>, מקדם אקוי׳ ראוי לכלל שטח החצר הינו **0.25**.

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

11.1.6. מקדם דחיה – שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.277 לפי 22 שנה בשיעור היוון 6%.

במועד הקובע לא הייתה כדאיות למימוש זכויות המרתף לפיכך אביא בחשבון את ההשבחה מכוח התכנית בדחיה לתום חייו הכלכליים של המבנה.

כעולה מאתר הוועדה המקומית ניתן היתר בניה לנכס הנדון ביום 28/12/1967, לפיכך אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה, מקדם דחיה לניצול זכויות המרתף ייקבע לפי **22 שנים בשיעור היוון 6%.**

11.2. **תכנית הר/2000/ב (מועד קובע: 01/12/1997)**

11.2.1. שווי מ״ר מבונה – שמאי המשיבה העריכו שווי מ״ר מבונה בסך 6,000 ₪; שמאי המבקשת העריך שווי מ״ר מבונה בסך 5,000 ₪.

להלן יוצגו נתוני השווי שנקבעו בשומות מכריעות לנכסים בעלי מאפיינים דומים, לתכנית הנדונה:

שמאי מכריע	גו״ח	שווי מ״ר מבונה ב- ₪
יעקב פז	6667/196	5,000
שמואל רוזנברג	6667/215	5,000
חגית רבינסון	6668/622	5,300
עומר סרחאן	6667/52	5,000
רמה מאור	6667/728	5,000
בועז קוט	6667/440	5,000

לאור האמור, ובהתאם למועד הקובע ומיקום הנכס הנדון, שווי מ״ר מבונה ייקבע בסך **5,000** ₪.

11.2.2. מקדם דחיה – שמאי המבקשת העריך מקדם דחיה בשיעור 0.4173 לפי 15 שנים בשיעור היוון 6% מאחר שבמועד הקובע לא היה ביקוש לבניית בריכה; שמאי המשיבה טענו כי לא נדרשת דחיה.

בהכרעותיי הקודמות בשכונת ״נווה עמל״ בעיר הרצליה[10], הנחשבת נחותה ביחס לשכונת הרצליה פיתוח, קבעתי כי התכנית משביחה את המקרקעין.

[10] בגו״ח 6558/621, 6560/60 ו-6558/309.

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

בהתחשב במאפייני הנכס מושא השומה, לרבות צורת המגרש, שטחו ומיקומו בשכונה מבוקשת ויוקרתית איני רואה סיבה לחרוג מקביעה זו שכן התכנית משביחה את המקרקעין גם במקרה הנדון. כתימוכין לעמדתי אציין כי בשומות מכריעות רבות מסביבת הנכס נקבע כי יש לחייב בהשבחה בגין אישורה של תכנית זו, כפי שהוצג בסעיף 11.2.1 לעיל.

11.3. **החלטת ועדה מס׳ 30 (מועד קובע: 01/05/2005)**

<u>מהות ההשבחה</u> – שמאי המבקשת טען כי בהתאם **לפס״ד צארום** אין השבחה בגין ההחלטה; שמאי המשיבה טענו כי יש לחשב את ההשבחה ב-2 חלופות.

אין מחלוקת כי בהתאם להחלטת הועדה המקומית ניתן להקים תא חניה מקורה בשטח של עד 39 מ״ר.

המחלוקת בדבר ההשבחה בגין ההחלטה נסובה באם ניתן היה להקים במצב הקודם חניה מקורה.

עפ״י הוראות תכנית הר/253/א׳ סעיף 36א ניתן לבנות נספח אחד בלבד אולם ישנו חריג למוסך פרטי לדייר, מכאן שעפ״י הסעיף היה ניתן להקים גם נספח וגם מוסך מקורה. בנוסף, בעבר הוועדה המקומית הנפיקה היתרי בניה רבים בשטח העולה על 25 מ״ר לחניה מקורה.

בהכרעותיי הקודמות הבאתי בחשבון את **החלטת ועדת הערר בעניין צארום**[11], לפיה נקבע כי אין להביא בחשבון נוהג זה לקביעת ההשבחה להחלטת ועדה מס׳ 30.

בפסיקה העדכנית לעניין צארום[12] בית המשפט דחה את ועדת הערר ועמדת הועדה המקומית:

״מן האמור לעיל עולה, כי שקלול הפרמטרים האמורים בעניין שטח המוסך במצב הקודם מוביל למסקנה, כי יש מקום להביא בחשבון במצב הקודם לצורך תחשיב היטל ההשבחה, כי ***הוועדה המקומית נהגה לאשר מוסך בשטח העולה על 25 מ״ר ומכאן אין בהחלטת הוועדה המקומית משום השבחה.***״ (ההדגשה אינה במקור - א.ג.).

[11] ערר הר/82177/1021, **הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ׳ רונית צארום ואח׳**, ניתן ביום 05/07/2022.

[12] עמ״נ (ת״א) 14028-10-22, **יואב צארום נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, ניתן ביום 18/09/2023.

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

לפיכך, בהתאם לעקרון כיבוד הערכאות, בתכנית הנדונה יובאו בחשבון זכויות בניה לחניה ולא תחושב השבחה בגין החלטת ועדה מס׳ 30, כפי שנקבע בהכרעות שמאים מכריעים[13] נוספים לאחר ההחלטה האמורה.

11.4. **הקלות (מועד קובע: 03/07/2024)**

11.4.1. <u>מהות ואופן חישוב ההשבחה</u> – שמאי המשיבה העריכו את ההקלות כתוספת זכויות וכשיפור תכנון; שמאי המבקשת טען כי יש לחשב את ההשבחה בבחינת מבחן השוק ומאחר שלא הוכחה עליית שווי בעקבות ההקלות לא קיימת השבחה. הציג תחשיב חלופי לעמדתו.

במקרה הנדון, ההקלות שאושרו כוללות תוספת שטח בקומות קרקע, א׳ ומרתף, הקלות בקווי הבניין וכן הקלות בגובה הגדרות. לאחר בחינת עמדות הצדדים אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי להקלות יש השפעה על שווי המקרקעין. ההקלות שניתנו מאפשרות, בין היתר, **תוספת שטחי בניה ושיפור אפשרויות התכנון של הנכס, לכך יש השפעה על שוויו**.

שמאי המבקשת טען כי לא קיימת השבחה והתבסס על עסקאות השוואה מעטות. אני סבורה כי על מנת להגיע למסקנה כי להקלות אין כל השפעה על שווי הנכס, יש להציג מסד נתונים רחב ועדכני, הכולל נתונים הרלוונטיים לאזור ולסוג המקרקעין הנדון. היעדר עסקאות השוואה המאפשרות לבודד באופן ישיר את ההשפעה של ההקלות אינו מעיד בהכרח כי לא קיימת השבחה.

בנוסף, ב״הרצליה פיתוח״ בקשות להיתרי בניה הכוללות הקלות כמותיות ואיכותיות הן דבר נפוץ, ובמקרים אלה משולם היטל השבחה בגין ההקלות. כמו כן, בסביבת הנכס שומות מכריעות נוספות שבהן נקבעה השבחה בגין הקלות מסוג זה. נתונים אלה אינם תומכים במסקנה כי תוספת זכויות הבניה מכוח ההקלות אינה מוסיפה לשווי הנכס.

[13] שומת השמאית המכריעה דנה שיחור בגו״ח 6517/273; שומת השמאית המכריעה חגית רבינסון בגו״ח 6419/39; שומת השמאי המכריע חיים מסילתי בגו״ח 6558/51 ובגו״ח 6667/503; שומת השמאי המכריע בועז ברזילי בגו״ח 6557/186; שומת השמאי המכריע עומר סרחאן בגו״ח 6558/558.

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

11.4.2. <u>שווי מ״ר מבונה</u> – שמאי המשיבה העריכו שווי מ״ר מבונה בסך 24,000 ₪; שמאי המבקשת העריך שווי מ״ר מבונה בסך 18,000 ₪.

להלן השווי שנקבע בשומות מכריעות לנכסים בעלי מאפיינים דומים, לתכנית הנדונה:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו״ח	שווי מ״ר מבונה ב-₪
בועז ברזילי	30/07/2025	6667/207	24,000
דוד דדון	09/10/2024	6666/18	20,000
מישל אשור	11/09/2024	6669/415	19,500
יעקב הלוי	31/07/2024	6669/549	20,000
יעקב הלוי	15/05/2024	6668/374	20,500
בועז קוט	01/05/2024	6666/796	20,500
יעקב פז	17/01/2024	6667/256	21,000
בועז ברזילי	03/01/2024	6667/22	22,000
דוד דדון	13/09/2023	6667/485	19,500
עומר סרחאן	19/04/2023	6667/217	21,340

לאור האמור, ובהתאם למועד הקובע, שווי מ״ר מבונה ייקבע בסך **20,500** ₪.

11.4.3. <u>הקלה לתוספת שטח המרתף</u> – שמאי המשיבה העריכו תוספת שטח של 69.23 מ״ר; שמאי המבקשת טען כי תוספת השטח בניכוי שטח הממ״דים הינה 28.96 מ״ר.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר הבניה שטח המרתף המבוקש הינו 231.68 מ״ר, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי יש לנכות את שטחי המערכות הטכניות, המעלית והשטחים המקורים[14]. לפיכך, השטח הנוסף למרתף מכוח ההקלה הינו כ- **50.88 מ״ר**[15].

11.4.4. <u>הקלה לתוספת שטח בקומת קרקע ובקומה א׳</u> – שמאי הצדדים מסכימים לתוספת שטח בקומת קרקע של 52.06 מ״ר ובקומה א׳ של 41.07 מ״ר.

לאחר שבחנתי את תכנית הבקשה להיתר, לרבות השטחים המבוקשים, אני מקבלת את הסכמת הצדדים לתוספת השטח בקומות קרקע ו-א׳.

[14] 5.55 מ״ר שטח המעלית, 10.17 מ״ר שטח מערכות טכניות ו- 12.8 מ״ר שטח לא מקורה. סה״כ שטח להורדה כ-28.52 מ״ר.

[15] 50.88 מ״ר תוספת שטח למרתף = 152.28 מ״ר שטח מותר במרתף - 203.16 מ״ר שטח מרתף לאחר הורדות (=28.52 מ״ר הורדות – 231.68 מ״ר שטח מרתף מבוקש)

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

11.4.5. <u>מקדם אקויי לשטח החצר</u> – שמאי המבקשת העריך מקדם אקויי לחצר בשיעור 0.45 בעת חישוב הפסד חצר עקב תוספת שטח בקומת הקרקע; שמאי המשיבה טענו כי יש להביא בחשבון מקדם חצר בשיעור 0.25.

בהתאם להכרעותיי בגו"ח 6517/87, 6666/691 ו-6666/301, למועד הקובע ולמאפייני המגרש לרבות זכויות בניה ל-2 יח"ד ושטחו, מקדם אקויי לחצר ייקבע בשיעור **0.3**.

11.4.6. <u>מקדם שוליות לתוספת השטחים</u> – שמאי המבקשת העריך מקדם שוליות לתוספת השטחים המבוקשים בהקלה בשיעור 0.9; שמאי המשיבה טענו כי אין להביא בחשבון מקדם שוליות מאחר שככל ששטח המגרש וזכויות הבניה גדלות הביקוש לנכס עולה.

כעולה מאתר הוועדה המקומית, בשכונה הנדונה היתרי בניה רבים כוללים הקלות לתוספת בניה. סביבת הנכס הינה סביבה יוקרתית וקיים ביקוש לבניה בהיקף שטחים נרחב.

לאור האמור, ומאחר שהשטחים המבוקשים מתחלקים ל- 2 יח"ד, אני סבורה כי אין להביא בחשבון שוליות.

11.4.7. <u>מקדם השבחה להקלה לשטח מרתף מוגבה</u> – שמאי המשיבה העריכו מקדם השבחה בשיעור 0.1; שמאי המבקשת טען כי מאחר שהשימושים המותרים במרתף נותרו זהים יש להביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 0.065.

אושרה הקלה לגובה מרתף מ-2.2 מ' לגובה 2.7 מ' נטו. מבדיקה שערכתי בהיתרי בניה בסביבת הנכס עולה כי קיים ביקוש גבוה להקלה זו המשפרת באופן משמעותי את פונקציונליות קומת המרתף.

לאחר שבחנתי את תכנית הבקשה להיתר ובהתאם להסכמת הצדדים ההשבחה בגין הגבהת המרתף תחושב לשטח של כ-178 מ"ר.

מקדם שיפור תכנון ייקבע בשיעור **0.07**, בדומה להכרעתי בגו"ח 6669/189 ו-6668/742.

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

11.4.8. <u>הקלה מקו בבניין לחניה</u> – שמאי המשיבה העריכו שטח חורג של 14 מ״ר במקדם בשיעור 0.035 ; שמאי המבקשת טען כי ההקלה הינה סובייקטיבית ולא משביחה.

בהכרעתי לנכס בגו״ח 6666/691, רח׳ דוד המלך 39 לא התבקש חיוב בגין הקלה זו ושמאי הצדדים הסכימו כי ההקלה בקו בניין לסככת חניה לא השביחה את המקרקעין. כמו כן, קיימות שומות ועדה נוספות אשר אינן מחייבות בגין הקלה זו.

אני סבורה כי ככל שקיימת השבחה הנובעת מהשטח החורג מקווי הבניין, הרי שהינה זניחה. לאור האמור, הקלה זו לא תחויב בהיטל השבחה, כפי שקבעתי בהכרעתי בגו״ח 6666/691 ו-6666/301.

11.4.9. <u>הקלה מקו בניין צפוני ודרומי</u> – שמאי המשיבה העריכו שטח חורג מקו בניין צפוני 8 מ״ר במקדם השבחה בשיעור 0.1 ושטח חורג מקו בניין דרומי 7 מ״ר במקדם השבחה בשיעור 0.15 ; שמאי המבקשת טען כי הקלות אלו סובייקטיבית ולא משביחות וכי חיוב בגינן יהיה חיוב כפול ; שמאי המשיבה טענו בתגובה כי אין כפל חיוב, מדובר בשיפור תכנוני לשטח שהתווסף.

מקובלת עליי עמדת שמאי המשיבה כי הקלה זו אינה מהווה כפל חיוב או קשר ישיר להקלה הכמותית, שכן זכויות הבניה ניתנות היו לניצול באופן שונה וללא החריגה מקו הבניין ולכן היא משפרת את תכנון המבנה. הקלה זו תובא בחשבון במקדם שיפור תכנון בשיעור **0.1**, כפי שקבעתי בהכרעתי בגו״ח 6666/691 ו-6666/301.

במדידה גרפית שנערכה לשטחים החורגים מקו בניין צפוני ודרומי, התקבלו שטחים דומים לאלה שחושבו בשומת המשיבה, לפיכך אני מקבלת את השטחים שצוינו בשומתם.

11.4.10. <u>הקלה מקו בניין לבריכה</u> – שמאי המשיבה העריכו שטח חורג מקו בניין של 64 מ״ר במקדם השבחה בשיעור 0.15 ; שמאי המבקשת טען כי ההקלה הינה סובייקטיבית ולא משביחה וככל שתובא בחשבון השבחה בגינה, מקדם ההשבחה הראוי הינו בשיעור 0.01.

בהתאם להחלטת הועדה, אושרה הקלה בקו בניין צפוני ודרומי לבריכת שחייה, ל-1 מ׳ במקום 4 מ׳. בהתאם למדידה גרפית מתכנית הבקשה להיתר, השטח החורג מקווי הבניין הינו כ-55 מ״ר.

כפי שהתרשמתי מעיון בתכנית הבקשה, אני סבורה כי ניתן היה לממש שטח נרחב מבריכות השחיה בתחום קווי הבניין אולם לא באופן מיטבי, אשר יגרע באופן משמעותי מפונקציונליות החצר. לאור זאת אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי מדובר בשיפור תכנון.

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

לאור זאת ומאחר שמדובר בשיפור תכנון, יש לחשב את הפער שבין שווי שטח חצר לבריכה בשיעור 10% כמקובל ומקדם בגין השיפור התכנוני בשיעור 20%, התואם את מאפייני הנכס, כפי שהכרעתי בגו"ח 6517/87, 6666/691.

11.4.11. <u>הקלה להגבהת גדר</u> – שמאי המשיבה העריכו שטח מושבח בגין ההקלה 250 מ"ר, ומקדם השבחה בשיעור 0.025 בגין פרטיות; שמאי המבקשת טען כי עפ"י תכנית הבקשה להיתר הגדרות בצד הצפוני, מזרחי ודרומי כבר קיימות בצד השכן וההקלה הינה רק להגבהת הגדר בחזית אשר לא משפיעה על פרטיות החצר.

בהתאם להחלטת הועדה, אושרו הקלות לגובה גדרות בין שכנים לעד 2.00 מ' במקום 1.50 מ' בצד הצפוני, המזרחי והדרומי והקלה לגובה גדר קדמית במקום 1.50 מ' 1.80 מ'.

כעולה מתכנית הבקשה להיתר בצידי הנכס הנדון ישנן גדרות בנויות בצד השכן המגיעות עד לגובה של כ- 1.50 מ' ומוצעות גדרות קלות המגיעות לגובה של עד 1.8 מ'. אני סבורה שאישור ההקלות תורם לפרטיות בשטח החצר בנכס הנדון.

הקלה זו תובא בחשבון במקדם שיפור תכנון בשיעור **0.01**, כפי שקבעתי בהכרעתי בגו"ח 6517/876, 6669/189 ו- 6669/504.

אני מקבלת את הערכת שמאי המשיבה לשטח מושבח של 250 מ"ר, שהינו על הצד הזהיר.

בחישוב ההשבחה לא יובא בחשבון מקדם התכלות זכויות בהקלה, שכן גם בעת הריסת המבנה הקיים, אין מניעה להשארת הגדר.

11.4.12. <u>הקלה מתכלה</u> – שמאי המשיבה העריכו מקדם הקלה מתכלה בשיעור 0.9; שמאי המבקשת טען כי יש להביא בחשבון הקלה מתכלה בשיעור 0.82 לפי 35 שנים בשיעור היוון 6%.

עפ"י ערר **אביב אורבן**[16], הקלה אינה ניתנת בחלל ריק אלא היא ניתנת במסגרת בקשה להיתר וכחלק ממנו. ככל שההיתר פוקע – פוקעת ההקלה עימו וככל שהמבנה נהרס, אף כאן פוקעת ההקלה.

[16] ערר (ת"א) 85024/17 **א.אביב אורבן השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, מיום 17/12/2019.

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

עפ"י ערר **כגן**[17] והכרעות שמאים מכריעים, נקבע כי קיים הבדל שמאי בין אומדן שווי זכויות במקרקעין מכוח תכנית שהינן לצמיתות, לבין אומדן שווי זכויות במקרקעין מכוח הקלה שהינן מתכלות כאמור עם הריסת המבנה. ההבדל הוא בכך שהליך בקשה להקלה תלוי בהיתר **לבניין** הקיים ועם הריסת המבנה יידרש פרסום הקלה מחדש, בכפוף לשמיעת התנגדויות. במידה שיבקשו לנצל את הזכויות הללו, הוועדה תהא רשאית לגבות מחדש היטל השבחה, זאת בניגוד לניצול זכויות הבניה מכוח תכניות בניין עיר אשר מוקנות לצמיתות.

לאור מיקום הנכס הנדון בסביבת מגורים יוקרתית, בה מרבית הקונים הפוטנציאליים פועלים להריסת המבנה הקיים, ללא קשר לגיל המבנה, ובונים במקומו בית מגורים בהתאם לרצונותיהם והעדפותיהם האישיות, אורך החיים הכלכליים של הנכס הנדון מוערך על ידי בכ-35 שנה.

לאור האמור לעיל, יובא בחשבון פרק זמן של 35 שנה בשיעור היוון 5% המבטא מקדם בשיעור 0.82, כפי שקבעתי בהכרעתי בגו"ח 6666/691, 6666/301 ו-6668/742.

[17] ערר (ת"א) 85115/13 **עדי ולירון כגן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, מיום 17/12/2019.

סוקולוב 46 (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 הר/2000/מ', הר/2000/ב', החלטת ועדה מס' 30 לתוספת שטחי שירות ואישור הקלות – מימוש בדרך של תכנית בקשה להיתר מס' 20240163.

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

12.3.1. מיקום המקרקעין ברח' שלוה בשכונת "הרצליה פיתוח", בעיר הרצליה.

12.3.2. שטח הקרקע, צורתה ומידותיה בשני מצבי התכנון.

12.3.3. השטח המבוקש לבניה, לרבות ההקלות.

12.3.4. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י התכניות המאושרות.

12.3.5. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י תכניות והקלות המשביחות.

12.3.6. זכויות בעלות.

12.3.7. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין בשני מצבי התכנון, בסמוך למועד הקובע, בהתאמה למושא השומה ושומות שמאים מכריעים.

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

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

13. <u>תחשיב:</u>

13.1. **תכנית הר/2000/מ (מועד קובע: 09/11/1990)**

מצב קודם			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
מרתף	98.98	0.57	56.42
מבנה עזר	25.00	0.4	10
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם (מ"ר)			66.42
מצב חדש			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
מרתף	152.28	0.5	76.14
תוספת חצר במקום מבנה עזר	25.00	0.25	6.25
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש (מ"ר)			82.39
השבחה במ"ר אקוי' (מ"ר)			15.97
מקדם דחיה			0.2775
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,200
השבחה			₪ **5,318**
היטל השבחה			₪ **2,659**

13.2. **תכנית הר/2000/ב (מועד קובע: 01/12/1997)**

מהות	**סה"כ**
שטח בריכה מבוקש בהיתר (מ"ר)	83.98
מקדם בריכה בניכוי חצר	0.1
שווי מ"ר מבונה	5,000
השבחה	**41,990**
היטל השבחה	**20,995**

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

13.3. הקלות (מועד קובע: 03/07/2024)

הקלה לתוספת שטח:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
מרתף	50.88	0.5	25.44
קרקע	52.06	1	52.06
הפסד חצר	52.06	0.3	-15.618
א'	41.07	1	41.07
סה"כ שטח אקוי' (מ"ר)			102.952
מקדם הקלה מתכלה			0.82
סה"כ שטח אקוי' לחיוב (מ"ר)			84.42064

הקלה להגבהת המרתף:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
מרתף מוגבה	178	0.07	12.46
סה"כ שטח אקוי' (מ"ר)			12.46
מקדם הקלה מתכלה			0.82
סה"כ שטח אקוי' לחיוב (מ"ר)			10.2172

הקלה לקו בניין דרומי וצפוני:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
חריגה מקו בניין דרומי	7	0.1	0.7
חריגה מקו בניין צפוני	8	0.1	0.8
סה"כ שטח אקוי' (מ"ר)			1.5
מקדם הקלה מתכלה			0.82
סה"כ שטח אקוי' לחיוב (מ"ר)			1.23

הקלה לקו בניין לבריכה:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
שטח בריכה חורג	55	0.02	1.1
סה"כ שטח אקוי' (מ"ר)			1.1
מקדם הקלה מתכלה			0.82
סה"כ שטח אקוי' לחיוב (מ"ר)			0.902

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

הקלה להגבהת גדרות:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
שטח לחיוב בגין הגדלת הפרטיות	250	0.01	2.5
סה"כ שטח אקוי' (מ"ר)			2.5

סה"כ שטח אקוי' לחיוב (מ"ר)	99.270
שווי מ"ר מבונה	₪ 20,500
השבחה	**₪ 2,035,032**
היטל השבחה	**₪ 1,017,516**

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

14. <u>השומה:</u>

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

תכנית/מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הר/2000/מ'	09/11/1990	₪ 5,318	₪ 2,659
הר/2000/ב'	01/12/1997	₪ 41,990	₪ 20,995
החלטת ועדה מס' 30 לתוספת ש"ש	01/05/2005	אין השבחה	אין היטל השבחה
הקלות	03/07/2024	₪ 2,035,032	₪ 1,017,516

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישא בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן

שמאית מכריעה

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