תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

לכבוד:

חיים טייב

באמצעות השמאית מורן אטיאס

דוא"ל: moranatias.r.e@gmail.com

הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה

באמצעות השמאית אילת לוז בן - דב

דוא"ל: aybd11@gmail.com

א.ג.נ,

שומה מכרעת

רחוב הקוצר 19 ב', כפר שמריהו

גוש: 6671 חלקה: 102

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לשמש כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה בנכס הנדון, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס בגין אישור תוכנית והקלות בניה, וזאת בדרך של בקשה היתר בניה.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לשומה:

- ✓ 19/11/2013 - 15 יום מאישור תוכנית הר/2232
- ✓ 01/05/2024[1] - מועד אישור ההקלות

2.2 מועד הדיון:

הדיון נערך בווידאו (ZOOM) בתאריך 08/01/2025 בהשתתפות שמאי הצדדים.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

2.3 מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 16/2/2025 ללא נוכחות הצדדים.

[1] מועד אישור החלטת ועדת משנה מס' 741

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

- ✓ שומת הוועדה המקומית מיום 29/09/2024 שנערכה ע"י השמאית אילת לוז בן-דב.
- ✓ תגובת שמאי הוועדה לשומה האחרת מיום 01/12/2024.
- ✓ פס"ד עמ"נ 9129-11-23 כהן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה מיום 07/05/2024.
- ✓ קובץ תקנות התכנון והבנייה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית) התשפ"ג – 2023.
- ✓ הסכם מכר מיום 25/05/2021 גו"ח 6674/135.
- ✓ הסכם מכר מיום 23/03/2022 גו"ח 6665/205 (כולל נספחים).
- ✓ הסכם מכר מיום 23/04/2023 גו"ח 6671/69 (כולל נספחים).
- ✓ חוזה מיום 07/04/2022 - מכרז פומבי מס' 1/2022 לרכישת מקרקעין.

3.2 מסמכים מאת שמאית המבקש

- ✓ שומה אחרת מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאית מורן אטיאס מיום 03/11/2024.
- ✓ שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 29/09/2024 שנערכה ע"י השמאית אילת לוז בן-דב.
- ✓ נסח טאבו מיום 29/10/2024.
- ✓ החלטת הוועדה המקומית בעניין בקשה 20230773 ישיבה מס' 741 מיום 01/05/2024.
- ✓ הסכם שיתוף וחלוקה מיום 18/04/2005.
- ✓ בקשה להיתר בניה מס' 100002853181.

4. פרטי המקרקעין

גוש:	6671
חלקה:	102 (חלק)
כתובת:	רח' הקוצר 19 ב', כפר שמריהו.
שטח החלקה הרשום:	5,010 מ"ר
חלק נישום:	73/100 חלקים
שטח נישום:	3,660 מ"ר (עפ"י תכנית בקשה להיתר)
מהות הנכס:	מגרש עליו מבוקשת הקמת בית מגורים.
סוג המימוש:	היתר בניה

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 31/07/2025

מס תיק-פניה : 357-2332-2024

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב הקוצר 19 ב', בישוב כפר שמריהו.

היישוב ממוקם בדרום השרון, מדרום לרשפון, ממזרח לכביש מס' 2 (מעברו העיר הרצליה), מצפון להרצליה וממערב לכביש מס' 20 (נתיבי איילון). היישוב יוקרתי ומאופיין בבתים צמודי קרקע חדשים לצד ותיקים.

הנכס הנישום ממוקם בצידו הדרומי של רחוב הקוצר, הרחוב הינו דו סטרי, תחילתו בדרך השדות ממזרח וללא מוצא (ממערב).

באזור הנכס קיים פיתוח סביבתי מלא לרבות כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, ביוב וכו'.

5.2 תיאור הנכס

הנכס מהווה חלק מחלקה 102 בגו"ח 6671 אשר שטחה הרשום הינו 5,010 מ"ר (בשלמותה). החלקה ממוקמת בפינה הדרומית מזרחית של מפגש הרחובות הקוצר והחבצלת, החלקה הינה בצורת מלבן עם פינה מעוגלת, הטופוגרפיה משופעת ממזרח למערב.

בהתאם להסכם שיתוף, החלקה מפוצלת לשני מגרשים, מגרש מערבי בשטח של 1,350 מ"ר ומגרש מזרחי בשטח של 3,660 מ"ר אשר מהווה את הנכס הנישום.

על המגרש קיים בית מגורים צמוד קרקע. בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר מתבקשת הריסת בית המגורים והקמת בית מגורים אחד חדש.

נכון למועד הביקור בית מגורים הוותיק המסומן בתכנית הבקשה להריסה עדיין קיים.



סימון מיקום החלקה על גבי צילום אוויר מתוך אתר Simplex

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

6. מצב משפטי

6.1 נסח טאבו

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 29/10/2024 רשומות זכויות הבעלות בחלקה 102 בגוש 6671 ע"ש:

וינר בוריס – (27/100)

טייב חיים – (73/100) ← **החלק הנישום**

שטח החלקה הרשום - 5,010 מ"ר.

הערות:

- ביום 30/08/2006 נרשם הסכם שיתוף, לפי סעיף 29 לחוק המקרקעין, על כל הבעלים.
- ביום 25/10/2009 נרשם צו הריסה לטובת בית המשפט לעניינים מקומיים הרצליה, תיק ת.פ. 2/231/08 מיום 18/10/2009.

6.2 הסכם שיתוף וחלוקה

בהתאם להסכם שיתוף וחלוקה שנחתם ביום 18/04/2005 בין חיים טייב (צד א') וגלית אלפסי (צד ב'), עולים הפרטים הבאים:

- צד א' ירכוש 73% מכלל הזכויות במקרקעין, וייוחדו לו חלק מהמקרקעין בשטח של 3,660 מ"ר, הפונה לכיוונים צפון, מזרח ודרום, ומסומן בתשריט ב"2". ← **החלק הנישום**
- צד ב' ירכוש 27% מכלל הזכויות במקרקעין, וייוחדו לו חלק מהמקרקעין בשטח של 1,350 מ"ר, הפונה לכיוונים צפון, מערב ודרום, ומסומן בתשריט ב"1".

<u>זכויות בניה במקרקעין</u>

- צד א', זכאי לזכויות ליח"ד הראשונה, בשטח של 300 מ"ר (שטח עיקרי). בנוסף יהיה זכאי ליח"ד השנייה, ויהיה רשאי לנצל לצורך כך הקלה ו/או תוספת לזכויות הבניה הקיימות במקרקעין, שניתן לקבל בהתאם לתוכניות המתאר המאושרות החלות על המקרקעין כיום (יום חתימת ההסכם).
- צד ב', זכאי לזכויות לבניית היח"ד השלישית, בשטח של 300 מ"ר (שטח עיקרי), בהתאם לתוכנית מתאר מפורטת הר/1753.

במקרה ויינתנו זכויות בניה נוספות, בהתאם לתוכניות שתאושרנה לאחר מועד חתימת הסכם השיתוף, הן יחולקו בין הצדדים בהתאם לחלקיהם היחסיים במקרקעין.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

7. מצב תכנוני

7.1 מצב קודם

7.1.1 תוכניות מאושרות במצב הקודם:

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב הקודם:

תוכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
410 א'	תוכנית מפורטת	04/07/1968	1461
הר/1753	תוכנית מפורטת	27/02/1990	3978
הר/1914א'	"תכנית כפר שמריהו"	26/10/1995	4343
הר/1914	מרתפים כפר שמריהו	29/11/1995	4346
הר/1993	בריכות שחיה פרטיות	14/12/1999	4832
הר/1635/א	בניה בחלל גג הרעפים	20/2/2000	4856
הר/מק/1635/ב	שינוי לתוכנית הר/1635א'	14/10/2001	5022

7.1.2 410/א

התוכנית מסווגת את החלקה בייעוד אזור חקלאי ב'.

תכליות:

א. חקלאות, גננות, חממות ומשתלות.

ב. לולים, רפתות, אורוות ושאר בניינים הכרוכים בשימוש חקלאי של הקרקע.

ג. בית מגורים.

ד. נספחים.

זכויות והוראות בניה:

שטח מגרש	שטח בניה מקסימלי		גובה בנין מקסימלי		מרווח בניה מינימלי			רוחב מינימלי	מס' יח"ד
מינימלי	בנין ראשי	נספח	בנין ראשי	נספח	בחזית	בצד	מאחור	לחזית המגרש	למגרש
5,000 מ"ר	עד 300 מ"ר למגורים	לפי הדרוש למבנים חקלאיים- 50 מ"ר לנספח	קומה אחת או קוטג'	כפי הדרוש למבנים חקלאיים ונספחים עד 2.4 מ'	5 מ' או לפי המסומן בתשריט	5 מ'	10 מ'	25 מ'	1
במגרשים ששטחם פחות מ -5,000 מ"ר, באזור חקלאי ב', ושאינם מיועדים לחלוקה מחדש, יהיה בכוחה של הוועדה המקומית להתיר הקמת שני בניני מגורים לפי התנאים של אזור מגורים א'.									

7.1.3 הר/1753

התכנית מסווגת את החלקה ביעוד חקלאי ב'.

התכנית חלה על שטח של כ- 364 ד', ומטרתה לקבוע הוראות בניה, ולאפשר תוספת יחידת מגורים שלישית למגרש ששטחו מעל 5,000 מ"ר.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

הוועדה המקומית מוסמכת להוציא היתרי בניה על פי טבלת זכויות הבניה והוראות הבניה שבתכנית המתאר לכפר שמריהו 410/א', למעט שטח מבנה עזר. תותר הקמת מבנה עזר לכל יחידה בשטח של 25 מ"ר.

בתחומי התכנית תותר הקמת יחידת דיור שלישית, בנוסף על השתיים המותרות.

שטח הבניה המותר ליחידת דיור שלישית יהיה 300 מ"ר, בהתאם לאופן הבינוי הבא:

- תותר הקמת שני מבנים בחזית המגרש ובניין עורפי שלישי, כאשר המרחק המינימלי בין מבנים בחזית למבנה העורפי יהיה 12 מ'.
- תותר הקמת 3 מבנים נפרדים, כאשר אחד בחזית ושניים בעורף, בתנאי שהמרחק המינימלי ביניהם יהיה 12 מ'.

הגישה לבתים תהיה לכל מגרש בנפרד, מהרחוב שבחזית המגרש. דרך הגישה לבתים תהיה של לפחות שלושה מ', התוואי לדרך הגישה יוצג בתכנית הבקשה להיתר כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.

7.1.4 <u>הר/1914/א'</u>

התכנית חלה על כל שטח השיפוט של מ.מ כפר שמריהו, ומטרתה ביטול הגבלת בן משפחה שנקבע בתכנית 410/א'.

נקבע בתכנית כי באזור מגורים א' ובאזור חקלאי ב', תותר בניית שני בתים ללא קיר משותף וללא התניה לקרבה משפחתית, ללא שינוי בזכויות הבניה ובמרחק מינימאלי בין הבתים של 8 מ'.

כמו כן בוטל הצורך בהמלצת המועצה המקומית לאישור הקמת בית שני.

7.1.5 <u>הר/1914</u>

התכנית חלה על כל שטח השיפוט של מ.מ כפר שמריהו, ומטרתה קביעת הוראות ותנאים הנוגעים לבניית מרתפים והשימוש בהם.

לפי הוראות התכנית, בבניין המשמש למגורים תותר בנית קומת מרתף אחת בגובה של 2.2 מ'.

בוילה הבנויה במפלס אחד, שטח המרתף יהא עד 50% משטח הבניה המותר על המגרש, ובנוסף יינתן היתר לבניה של חניה בשטח של עד 30 מ"ר ומקלט/ממ"ד בשטח של 7 מ"ר.

בקוטג'ים (יותר ממפלס אחד) שטח המרתף המותר הינו עד 100% היטל הבניין.

קירות קומת המרתף לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם.

השימושים המותרים בקומת המרתף הינם: חניה, מקלט, מתקנים, מעליות, מחסן, אולם התעמלות, חוגים, משחקים, לשירות הדיירים בלבד. סך השטח למחסנים לא יעלה על 25 מ"ר.

שטח המרתף יהיה שטח שירות בתוספת לשטח העיקרי המותר באותו הבניין. שטח עיקרי במרתף יחשב אך ורק כשטח המשמש לאולם התעמלות/חוגים/משחקים לשרות הדיירים בלבד.

היתר לבניית מרתף יכלול את כל השימושים והשטחים המיועדים למבני עזר, חדרי מכונות ומחסנים, ולא יותרו שטחים לשימושים הנ"ל מחוץ למרתף, פרט למבנה עזר, מעל הקרקע או מתחת לפני הקרקע, ששטחו לא יעלה על 25 מ"ר.

הכניסה לקומת המרתף תהא מתוך יחידת המגורים, ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת, לא תותר התקנת מטבח במרתף.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

7.1.6 הר/1993

התוכנית קובעת, כי במגרשים המיועדים לבניית וילות וקוטג'ים, תותר בניית בריכות שחיה פרטיות, במפלס החצר או במרתף, בשטח של עד 100 מ"ר, בקו בניין 4 מ' לכל הכיוונים.

בסמוך לבריכה ייבנה מבנה עזר תת-קרקעי בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר, עבור מתקנים להפעלתה.

7.1.7 הר/1635/א

התוכנית התירה בניית גג רעפים ושימוש בחלל הגג לצורכי מגורים.

השטח המירבי לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים, רום גג הרעפים נקבע עד 9 מ' ממפלס 0.00+. גג הרעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות וגובה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 50 ס"מ מעל רצפת חלל גג הרעפים. הכניסה לחלל הגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיו. חלל הגג יהווה חלק אינטגרלי של בית המגורים ולא יהווה יח"ד נוספת.

שטח זה יהווה תוספת לזכויות הבניה המותרות לפי כל תכנית שקיבלה תוקף עד למועד הפקדתה של תכנית זו.

7.1.8 הר/1635/ב

התוכנית עוסקת בתנאים לעיצוב אדריכלי בגג הרעפים ומבהירה, כי "גג רעפים" הינו גג משופע, ששיפועו לא יעלה על 45 מעלות, והוא מצופה בכל חומר גמר שיאושר על-ידי מהנדס הרשות המקומית.

7.2 מצב חדש

7.2.1 תוכניות מאושרות במצב החדש:

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב החדש:

תוכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
הר/2134	קביעת 3 יח"ד בחלקות	19/09/2007	5719
הר/2232	הוראות למרתפים באזורי מגורים בכפר שמריהו	04/11/2013	6686

7.2.2 הר/2134

התוכנית מותירה הקמת 3 יח"ד במגרשים שייעודם חקלאי ב' ואשר שטחם 4,000 מ"ר ומעלה. סה"כ זכויות בניה 300 מ"ר עיקריים ל- 2 יח"ד + 300 מ"ר עיקרי ליחידת דיור שלישית, בתוספת 25 מ"ר מבנה עזר, ממ"ד ו- 39 מ"ר חניה לכל יח"ד.

7.2.3 הר/2232

מטרת התכנית הינה לאפשר שימושים עיקריים במרתפים באזורי מגורים ולקבוע הוראות בינוי.

תותר תוספת שימוש עיקרי לשימושי שירות המותרים במרתפים באזורי מגורים, ללא אפשרות לנייד שטחים עיקריים מקומת המרתף. השימושים העיקריים יכללו חדרי מגורים, חדרי עבודה, חדרי משחקים, מטבח, חדרי רחצה, סאונה וכד'.

יותר מרתף בתכסית קומת הקרקע גם כשמדובר בבית בן קומה אחת בלבד. גובה מינימאלי למרתף בשימוש עיקרי 2.5 מ' ולכל היותר 3.5 מ'. שטח המרתף יתווסף לשטח המותר לפי תכנית 410/א' על כל שינויה.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

7.3 רישוי

7.3.1 היתרי בניה מצב קודם:

מס' היתר	תאריך	שם המבקש	מהות
420	17/12/1979	נורה ודניאל לגזיאל	בית מגורים מעל קומת מרתף הכולל חניה ומבני עזר
409	14/12/1980	נורה ודניאל לגזיאל	תוספת מגורים, שינוי מיקום חדר עזר והגבהת רצפתו, ביטול חצר משק, שינוי גגות
89	01/03/1981	נורה ודניאל לגזיאל	הקמת בריכת שחיה וביתן מכונות
20060055	07/06/2006	טייב חיים	תכנית תוספת ושינויים בכל הקומות + בריכת שחיה + הריסת בריכה קיימת + הריסת מדרגות חיצוניות+ חדר מכונות לבריכה תת קרקעי+ פרגולה וחניה.
20090079	28/03/2011	טייב חיים	בית א': תוספת בניה ושינויים, תוספת שטח עיקרי, ביטול מקלט ובנית ממ"ד, פרגולה, שינוי מיקום חדר מכונות תת- קרקעי לבריכה, ג'קוזי, הגדלת שטח חניות, מבנה עזר בגבול חלקה, עדכון פיתוח גדרות. בית ב': בית מגורים קוטג' מעל מרתף הכולל ממ"ד, חניות מקורות, מבנה עזר, גדרות.
20130407	14/11/2013	טייב חיים	תוכנית שינויים לבית מגורים קיים (בית א') הכוללת: ביטול מיקום ממ"ד קיים בהיתר +מיקום חדש לממ"ד ללא תוספת שטחים.
20200742	28/02/2021	טייב חיים	בית ב': בקשה להריסת הבית + שינויים בפיתוח שטח ובניית קיר תמך גנני. כולל הריסת משטח עץ , סאונה, אח חיצוני ומדרגות.

סיכום שטחי הבניה הקיימים ברישוי לבית א':

מהות	שטח
מרתף (כולל ממ"ד וחניות)	366.60 מ"ר
מרתף ללא (ממ"ד וחניה)	296.9 מ"ר
ק"ק (עיקרי)	373.13 מ"ר
ק"א (עיקרי)	77.77 מ"ר
סה"כ עיקרי עילי	450.90 מ"ר
סה"כ שירות במרתף	366.60 מ"ר

7.3.2 החלטת ועדה

בהתאם להחלטת ועדת משנה מס' 741 מיום 01/05/2024 אושרה בקשה מס' 20230733.

מהות הבקשה:

הריסת בית מזרחי בחלקה כולל כל האלמנטים בשטח.

בית מגורים צמוד קרקע חדש, הכולל:

קומה אחת מעל מרתף, ממ"ד, מבנה עזר, בריכת שיקוף, שתי חניות מקורות, פיתוח שטח וגדרות.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

שטחים לבקשה:

שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
מגורים לחישוב	598.22		1	
מרפסות פתוחות				268.77
פרגולה/ מצללה				181.39
גזוזטרא מקורה				104.64
מקלט/ממ"ד		12.44		
מרתף		691.04		
אחסנה		24.68		
חניה (מקורה)		39.00		
שטח קיר חיצוני מעבר ל- 25 ס"מ		2.19		
מערכות טכניות		54.47		
סה"כ	598.22	814.82	11.94% בניה	

הקלות מבוקשות:

- הקלה לחפירת חצר מונמכת במפלס המרתף מחוץ לקוי בניין בחזית צפונית ודרומית.
- תוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.
- הקלה בגובה חניה מקורה בתוך קו בניין מ- 2.20 מ' ל- 3.00 מ' בתוך קווי בניין.
- הקלה לגובה מבנה עזר כולל תקרה מ- 2.40 מ' ל- 3.00 מ' בתוך קווי בניין.
- הקלה בגובה גדרות בין שכנים 2.00 מ' במקום 1.50 מ' בצד מזרח ומערב.

7.3.3 <u>בקשה להיתר 20230733</u>

בהתאם להיתר בניה מס' 20230722(4) שהתקבל ביום 31/03/2025 לפיו הותר:

הריסת בית מזרחי בחלקה כולל כל האלמנטים בשטח.

בניית בית מגורים צמוד קרקע חדש, הכולל: קומה אחת מעל מרתף + ממ"ד + מבנה עזר + שתי חניות מקורות + פיתוח שטח וגדרות.

להלן טבלת השטחים מתוך בקשה להיתר חתומה מאתר הוועדה:

קומה	שטחים עיקריים			שטחי שירות										אחר		סה"כ
	מגורים	ממ"ד	סה"כ	ממ"ד רצפה	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות וח. מדרגות	מע' טכניות ומ. שירות	מרתף	חניה	עובי קירות	אחסנה	סה"כ	שטח מרוצף	בליטות בגגונים קירוי	שטחי בניה
מרתף		6.61	6.61	9	3.75	3.25	14.36	40.12	671.42				742.17			748.78
ק"ק	595.62		595.62			3.52	16.06			38.97	20.92	24.09	103.45	129.29	290.72	699.18
עילי	595.62		595.62			3.52	16.06			38.97	20.92	24.09	103.45	129.29	290.72	699.18
תת"ק		6.61	6.61	9	3.75	3.25	14.36	40.12	671.42				742.17			748.78
סה"כ	595.62	6.61	602.23	9	3.75	7.04	30.42	40.12	671.42	38.97	20.92	24.09	845.73	129.29	290.72	1,447.96

הקלות שאושרו בהתאם להחלטת הוועדה:

- ✓ הקלה לחפירת חצר מונמכת במפלס המרתף מחוץ לקווי בניין בחזית צפונית ודרומית.
- ✓ תוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.
- ✓ הקלה בגובה חניה מקורה מ- 2.2 מ' ל- 3 מ' בתוך קווי בנין.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

- ✓ הקלה לגובה מבנה עזר כולל תקרה מ- 2.4 מ' ל- 3 מ' בתוך קווי בניין.
- ✓ הקלה בגובה גדרות בין שכנים 2 מ' במקום 1.5 מ' בצד מזרח ומערב.

8. שומות הצדדים

סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה בגין אישורן של תוכנית והקלות בניה לצורך מימוש בדרך של היתר בניה:

מהות	מועד קובע	השבחה ע"פ שומת הוועדה	השבחה ע"פ שומת המבקש
הר/2232	19/11/2013	₪ 1,482,000	₪ 354,871
הקלות	01/05/2024	₪ 6,644,000	₪ 4,414,720

9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

9.1 השבחה בגין תוכנית הר/2232 (מועד קובע 19/11/2013)

9.1.1 שמאי המשיבה

9.1.1.1 מהות ההשבחה

הגדלת שטח המרתף עפ"י הר/2232, הגבהתו והרחבת השימושים בו.

9.1.1.2 השימוש המיטבי/ שטח המרתף במצב הקודם

בכפר שמריהו, יישוב מהיוקרתיים בארץ, מקובל למצות את מלוא זכויות הבניה. בניה חד קומתית נתפשת מודרנית, יוקרתית ומרווחת ומאפשרת הגדלת שטחי הבניה הן במרתף והן בעליית הגג.

תכנון חד קומתי, כפי שהוכח לא פעם, הינו הרווח והמבוקש ביישוב יוקרתי, במגרשים עתירי שטח, בין היתר, לאור העובדה כי מקנה תחושת יוקרה ומאפשר חללים נרחבים ומוארים.

תכנון מעין זה אינו מתאפשר במגרשים בהם מגבלת קווי בניין או חצר קטנה ובכך נבדל מיחידות קוטג' הרווחות בשכונות הרחבה במושבים וביישובים עירוניים בהם צפיפות גדולה יותר.

תכנון חד קומתי הינו מוצר נדיר ומבוקש, היצע המגרשים המאפשר בניה חד קומתית של שטחים נרחבים הינו מצומצם ומוגבל, כולל בין היתר נחלות במושבים ויישובי יוקרה יוצאי דופן, כגון: סביון וכפר שמריהו. באזורים אלה נעשה שימוש תכוף של בניה חד קומתית נרחבת, מרווחת ויוקרתית.

תכנון חד קומתי מבוקש בפועל גם בבקשה להיתר שבנדון.

בהינתן כי המימוש הטוב והיעיל הינו בניה חד קומתית, הרי ששטח הבניה המירבי במצב התכנוני הקודם הינו 150 מ"ר (מחצית מתכסית הקומה שמעליו).

מצ"ב לקט מדגמי של היתרי בניה, כולם סמוך לאישור התכנית, המצביעים על בניה חד קומתית המאפשרת הקמת מרתף במלוא קונטור קומת הקרקע:

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 31/07/2025

מס תיק-פניה : 357-2332-2024

תאריך	גו"ח	כתובת	בניה מבוקשת (במ"ר)			
			מרתף	ממ"ד מרתף	ק"ק עיקרי	ק"ק ש"ש
06/10/2016	6674/142	האורנים 22	263		320.42	
17/08/2016	6671/10	השדות 43	172.72		239.69 [2]	
28/10/2015	6674/170	החורש 77	234.86		296.13	
28/10/2015	6665/224	השדות 20	229.38		204.39 [3]	
19/10/2014	6671/223	הצבעונים 3	384.63		399.36	
17/04/2019 [4]	6674/82	הנרקיסים 34 א'	577.07	12.5	586.67	
17/04/2019	6671/226	השדות 44 ב'	196.55	12.5	156 [5]	55.61
27/05/2020	6671/10	הצבעונים 10	321.83	12.5	239.73	63.75
14/07/2021	6671/226	השדות 44 ב'	201.92	12.5	165.28 [6]	45.04

<u>בהתייחס לשומה הנגדית</u>

שמאית המבקש הביאה בחשבון במצב התכנוני הקודם 208.85 מ"ר מרתף, הנובע מתכנון דו קומתי א-סימטרי, ואילו במצב החדש 300 מ"ר מרתף, הנובע מתכנון חד קומתי.

כאשר עמדת המשיבה הינה כי השימוש המיטבי הינו בניה חד קומתית בשני מצבי התכנון, וכי יש להביא בחשבון 150 מ"ר מרתף בלבד במצב התכנוני הקודם.

תימוכין לעמדה זו ניתן למצוא בשורה ארוכה של החלטות שמאי מכריע, בהחלטות ועדות ערר ובנוסף בהחלטת ביהמ"ש המחוזי אשר אימץ את החלטת ועדת הערר לעניין זה.

להלן מס' הכרעות מדגמיות, בהן חושבה תוספת בגין הגדלת שטח המרתף מ- 150 מ"ר עפ"י הר/1914 ל- 300 מ"ר עפ"י הר/2232 :

שמאי מכריע	גו"ח	תאריך
דורית פריאל	6665/129	02/11/2016
שושי שרביט שפירא	6674/81	24/04/2018
דנה שיחור	6674/157,301	27/08/2018
אריה אריאל	5665/395	19/02/2019
יגאל יוסף	6665/27	17/01/2021
אלי כהן	6665/60	14/11/2021

[2] זכויות בניה 150 מ"ר בלבד, שטחי הבניה כוללים הקלות.

[3] זכויות בניה 150 מ"ר בלבד, שטחי הבניה כוללים הקלות.

[4] מועד אישור ועדת משנה.

[5] זכויות בניה 150 מ"ר בלבד, שטחי הבניה כוללים הקלות.

[6] זכויות בניה 150 מ"ר בלבד, שטחי הבניה כוללים הקלות.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

שמאי מכריע	גו"ח	תאריך
יהודה פלד	6671/30	26/01/2022
ערן ירקוני	6671/69	13/02/2024
דוד בריל	6666/718	08/10/2023
רמה מאור	6665/189	08/11/2023
נתלי הוכטייל	6671/140	15/12/2023

יצוין כי הכרעות ברוח זו אומצו, כאמור, ע"י ועדת הערר, אשר בחרה לא להתערב בהחלטת השמאי המכריע לעניין הגדלת שטח המרתף, ביניהן:

✓ערר הר/82008/0122 רעיה כהן ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה.

✓ערר הר/82049/0322 רכטר ייזום והשקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה.

✓ערר הר/82050/0322 רועי וברכה בן ימי נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה.

מצ"ב קטעים רלוונטיים מהחלטת ועדת הערר בעניין הר/82008/0122 רעיה כהן ואח':

"השמאי המכריע התייחס לתכנית הר/1914 וציין כי אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי השטח לחיוב הוא 150 מ"ר. השמאי המכריע ציין בסעיף 10.3.1 לשומה המכרעת בעמ' 10, כי לאור שטח החלקה, שהינו 7,003 מ"ר, קיימת עדיפות לבניה חד קומתית המאפשרת ניצול מלוא השטח במפלס אחד ללא גרעיה מהותית משטח החצר."

על החלטת ועדת ערר בעניין הר/82008/0122 רעיה כהן ואח' נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה הוגש ערעור מנהלי לביהמ"ש (עמ"נ 9129-11-23).

ביהמ"ש דחה את טענות העוררים ואימץ את החלטת ועדת הערר בעניין זה, להלן קטע רלוונטי מפסק הדין:

"בסעיף 87 להחלטה נקבע, גם כאן בצדק, כי אין מקום להתערב בשיקול דעתו המקצועי של השמאי המכריע אשר לבינוי המיטבי בשני מצבי התכנון, מסקנה המחייבת כי יש להביא בחשבון במצב שקדם לתכנית המרתפים מרתף בשטח 150 מ"ר."

9.1.1.3 <u>דחייה</u>

הנכס הוקם בהתאם להיתר משנת 1979 והורחב משמעותית עפ"י היתר מס' 409 משנת 1980.

במועד אישור התכנית מדובר בבית מגורים בן למעלה מ- 30 שנים.

שיפוץ אין משמעותו בית חדש, לכל היותר הארכת משך חייו הכלכליים.

ביישוב מהיוקרתיים בארץ מקובל כי משך החיים הכלכליים של בית מגורים נמוך מהמקובל.

בכפר שמריהו מקובל להניח משך חיים כלכלי של כ- 35 שנים, דוגמאות יש בשפע, הן של היתרי בניה והן של החלטות שמאים מכריעים.

כפי שניתן לראות כ -7 שנים לאחר השיפוץ ניתן היתר להריסת הבניין.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

9.1.1.4 <u>מקדמים</u>

שוליות – הובאה החשבון הפחתה של 10% בגין שוליות למרתף בשטח 300 מ״ר (0.7 X 0.9) דהיינו מקדם 0.65 למרתף במצב החדש.

כמענה לשומה נגדית, כפר שמריהו הינו מהיישובים היוקרתיים בארץ. ככזה, נבנים בו בתי מידות המנצלים את מלוא זכויות הבניה (300 מ״ר עפ״י 410/א׳ ו- 400 מ״ר עפ״י הר/2014 ו- הר/1735) כן את מלוא הזכויות למרתף, ובנוסף גם הקלות כמותיות.

אין מקום להתאים מקדם שוליות ביישוב מעבר לאלה שנקבעו בשומת המשיבה.

9.1.1.5 <u>מסד נתונים וערכי שווי</u>

להלן עסקאות מכר וניתוחן:

1. חלקה 209 בגוש 6671 בשטח 1,000 מ״ר, ברחוב הזורע 50, נמכרה ביום 21/04/2013 תמורת 2,875,000 $ (10,433,375 ₪).

הזכויות בחלקה הינן 400 מ״ר עיקרי, מרתף בתכסית קומת הקרקע, בריכה ו- 20 מ״ר מבנה עזר.

להלן חישוב שווי מ״ר אקו׳:

רכיב בנכס	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקו׳
שטח עיקרי	400	1	400
מרתף	200	0.8 X 0.55	88
בריכה	100	0.35	35
מבנה עזר	20	0.6	12
חצר	680	0.25	170
סה״כ מ״ר אקו׳			705
שווי מ״ר מבונה (במעוגל)			15,000 ₪

2. ביום 01/07/2020 נמכר מגרש בשטח 1,000 מ״ר ברחוב הצבעונים 5, גו״ח 6671/229, תמורת 11,250,000 ₪. מחיר המבטא תמורה של כ- 13,700 ₪/ מ״ר, עפ״י המפורט להלן: החלקה נכללת בתכנית הר/1935 בה הותרה בניה של 400 מ״ר עיקרי, 20 מ״ר מבנה עזר, 35 מ״ר חניה מקורה ומרתף בתכסית הקומה מעליו.

להלן חישוב שווי מ״ר אקו׳:

רכיב בנכס	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקו׳
שטח עיקרי	400	1	400
מרתף	400	0.63	252
מבנה עזר	20	0.6	12
חניה מקורה	35	0.35	12.25
בריכה	100	0.35	35

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 31/07/2025

מס תיק-פניה : 357-2332-2024

רכיב בנכס	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
חצר	445	0.25	111.25
סה"כ מ"ר אקו'			822.5
שווי מ"ר מבונה (במעוגל)			₪ 13,700

לסיכום ← שווי מ"ר מבונה הינו 13,000 ₪.

9.1.1.6 <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם			
רכיב	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ אקו' במ"ר
מרתף	150	0.5	75
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			75

מצב חדש			
רכיב	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ אקו' במ"ר
מרתף	300	0.63	189
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			189

תחשיב ההשבחה	
מהות	ערכים
סה"כ תוספת מ"ר אקו'	114 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 13,000
סה"כ השבחה	₪ 1,482,000

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

9.1.2 שמאי המבקש

9.1.2.1 מהות ההשבחה

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שטח המרתף במצב הקודם הוא 150 מ״ר במקדם שווי 0.5 ובמצב החדש 300 מ״ר במקדם שווי משוקלל 0.63 המשקף מקדם שווי 0.7 ומקדם שוליות 0.9.

אין חולק כי תוכנית הר/2232 מאפשרת את הגבהת המרתף, דבר היוצר תחושת רווחה, ובנוסף מרחיבה את השימושים המותרים במרתף.

יחד עם זאת, המחלוקת הינה סביב שטח המרתף שהובא בחשבון בשומת המשיבה במצב הקודם, מקדמי השווי, הצורך במקדם דחייה וערכי השווי.

9.1.2.2 שימוש מיטבי/ שטח המרתף במצב הקודם

שטח המרתף שיש להביא בחשבון במצב הקודם הינו 208.85 מ״ר.

במצב הקודם לתכנית הר/2232 קיימים על המגרש שני בתי מגורים אשר בנויים מעל קומת מרתף.

בהתאם להיתר בניה 20130407 מיום 14/11/2013 קיימים על המגרש המזרחי נשוא השומה שני בתי מגורים צמודי קרקע מעל קומת מרתף (בית א׳ ובית ב׳).

להלן פירוט שטחי הבניה בהתאם לתכנית הבקשה להיתר [7]:

בית א׳ ←

קומה	שטח עיקרי למגורים במ״ר	שטח שירות במ״ר				
		ממ״ד	חניה	מבנה עזר	מרתף קיים	סה״כ
מרתף		12.5	39	18.2	296.9	366.6
קרקע	373.13					
א׳	77.77					
סה״כ	450.90	12.5	39	18.2	296.9	366.6

בית ב׳ ←

קומה	שטח עיקרי למגורים במ״ר	שטח שירות במ״ר				
		ממ״ד	חניה	מבנה עזר	מרתף קיים	סה״כ
מרתף		9	31.25	20.12	64.44	124.81
קרקע	55.32					
א׳	13.36					
סה״כ	68.68	9	31.25	20.12	64.44	124.81

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר ניתן שטח בהקלה בהיקף של 200.92 מ״ר בבית א׳ ו- 18.68 מ״ר בבית ב׳. להלן שטח קומת הקרקע לאחר ייחוס מלוא השטח בהקלה לקומת הקרקע:

[7] בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, מבנה העזר והחניה מצויים בקומת הקרקע ולא בקומת המרתף.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

בית	שטח ק"ק במ"ר	שטח הקלה במ"ר	שטח ק"ק במ"ר בניכוי שטח ההקלה
א'	373.13	200.92	172.21
ב'	55.32	18.68	36.64
סה"כ			208.85

לאור האמור ובהתאם להוראות תכנית הר/1914 ניתן לבנות שטח של 208.85 מ"ר בקומת המרתף בגינו שולם היטל השבחה במועד הוצאת ההיתר. יצוין כי בפועל, ניתן היתר לשטח מרתף כולל לשני הבתים בהיקף של 361.34 מ"ר (64.44 מ"ר + 296.9 מ"ר) יחד עם זאת, חלק מהשטח מיוחס להקלות.

במצב החדש, בהתאם להוראות תכנית הר/2232 ולמימוש המבוקש לבית מגורים אחד יש להביא בחשבון שטח מרתף בהיקף של 300 מ"ר.

9.1.2.3 <u>דחייה</u>

למגרש הנדון ניתנו מס' היתרי בניה לאורך השנים.

ביחס לבית א' ניתנו היתרי בניה בשנים 2006, 2011 ו- 2013 בהם נערך שיפוץ נרחב בבית המגורים הקיים לרבות שינוי מיקום ממ"ד במרתף.

בית ב' נבנה בשנת 2011, כשנתיים לפני המועד הקובע.

ההנחה הינה כי במועד הקובע (2013), לאחר השקעת כסף רב בשיפוץ ובבניית בית מגורים חדש נוסף, לא היה כלכלי להרוס את המבנים הקיימים, על אחת כמה וכמה ביחס לבית ב'. לאור האמור ובהתחשב בכך שמדובר באזור יוקרתי הבאתי בחשבון מקדם דחייה לשטח מרתף בשיעור של 0.56 המשקף דחייה לתקופה של 10 שנים בשיעור היוון של 6% וזאת על הצד הזהיר.

יצוין כי בשומות מכריעות נוספות בסביבה ניתן מקדם דחייה אף גבוה יותר כך למשל בשומות בעניין גו"ח 6665/70, 6671/123.

9.1.2.4 <u>מקדמים</u>

הובא בחשבון במצב הקודם מקדם שווי למרתף בשיעור 0.5 ומקדם שוליות בשיעור 0.8 ובמצב החדש מקדם שווי 0.65 ומקדם שוליות 0.7.

המקדמים כאמור הובאו בחשבון במס' הכרעות שמאים מכריעים בסביבה כדלקמן:

גו"ח	כתובת	מקדם שווי מצב קודם	מקדם שוליות מצב קודם	מקדם שווי מצב חדש	מקדם שוליות מצב חדש
6665/189	דרך הגנים 24	0.5	0.8	0.65	0.7
6671/123	הקוצר 11	0.5	0.8	0.65	0.7
6674/200	האילנות 22	0.5	0.8	0.65	0.8
6671/69	דרך השדות 52	0.5	[8]0.8	0.65	[9] 0.8/0.7

[8] לשטח מרתף מעל 100 מ"ר.

[9] לשטח מרתף מעל 100 מ"ר ועד 200 מ"ר מקדם שוליות 0.8, לשטח מרתף מעל 200 מ"ר מקדם שוליות 0.7.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

9.1.2.5 מסד נתונים וערכי שווי

בשומת המשיבה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 13,000 ₪ זאת על בסיס ניתוח שתי עסקאות מכר בלבד ובאזור שונה מהאזור הנדון.

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע בסך 12,000 ₪ זאת בהתבסס על ערכים שנקבעו בהכרעות שמאים מכריעים לתכנית הנדונה מהרחוב הנדון כמפורט להלן:

גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה	השווי נקבע בהתבסס על:
6674/195	הקוצר 8	12,000 ₪	7 עסקאות השוואה
6674/195	הקוצר 10	12,000 ₪	7 עסקאות השוואה
6674/196	הקוצר 6	12,400 ₪	5 עסקאות השוואה ו-10 שומות מכריעות בסביבה
6671/102[10]	הקוצר 14	12,000 ₪	שומות מכריעות בסביבה
6671/108	הקוצר 17	12,160 ₪	3 עסקאות השוואה ושומות מכריעות בסביבה
6671/123	הקוצר 11	11,000 ₪	בהתאם להסכמת הצדדים

9.1.2.6 תחשיב ההשבחה

מצב קודם				
תיאור	שטח	מקדם שווי	מקדם שוליות	סה"כ מ"ר אקו'
מרתף	208.85	0.5	0.8	83.54
סה"כ שטח אקו' מצב קודם				83.54

מצב חדש				
תיאור	שטח	מקדם שווי	מקדם שוליות	סה"כ מ"ר אקו'
מרתף	300	0.65	0.7	136.5
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				136.5

תחשיב ההשבחה	
סה"כ תוספת מ"ר אקו'	52.96
שווי מ"ר מבונה	12,000 ₪
מקדם דחייה	0.56
סה"כ השבחה	354,871 ₪

[10] שומה מכרעת קודמת בחלקה הנדונה.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

9.1.3 הכרעה

9.1.3.1 מהות ההשבחה

תוכנית הר/2232 הסירה את המגבלה לניצול מרתף בהיקף של 50% בלבד בבית חד קומתי ואפשרה את ניצולו במלוא תכסית קומת הקרקע. בנוסף, התוכנית מרחיבה את השימושים במרתף לשימושים עיקריים בגובה של עד 3.5 מ'.

לפיכך ההשבחה מתייחסת ל- 3 מרכיבים:

1) הגדלת שטח
2) הרחבת שימושים
3) הגבהת הקומה

9.1.3.2 דחייה

קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין השימוש המיטבי בנכס במועד הקובע. שמאית המשיבה טוענת כי הנכס סיים את חייו הכלכליים, ואילו שמאית המבקש קובעת מקדם דחייה בשיעור 0.56 (10 שנים ושיעור היון של 6%).

על מנת לקבוע את משך החיים הכלכליים המקובל בישוב עיינתי בהכרעות שמאים מכריעים ובחנתי את נושא הדחייה של זכויות הבניה מתוכנית הר/2232 ולהלן הממצאים:

שמאי מכריע	גו"ח	שנת הוצאת היתר ראשון	הרחבה/ שיפוץ	משך חיים כלכליים
יעקב הלוי	6671/191	1995 (אכלוס 1997)	2010-2011	40
אוולין דודזון שמאמא	6665/174	1993		35
יעקב פז	6665/70	1994	1997	50
דנה שיחור	6671/123	1963	2006	37 (מחושב משנת 2006)
דנה שיחור	6674/135	1961	1989	35 (מחושב משנת 1989)
דנה שיחור	6674/196	1983	2002 (הריסה ובניה)	40
אלי כהן	6674/180	1995		35
אלי כהן	6674/174	1995	2011	35
גיל הרצברג	6674/256	1991		40
יהודה פלד	6671/30	1987		40
יעקב פז	6674/200	1962	2001	35 (מחושב משנת 2001)

לאור הממצאים, אורך חיים כלכלי המאפיין את כפר שמריהו הינו בטווח של 35-40 שנה.

הנכס הנדון נבנה בתחילת שנות ה- 80 הורחב בשנת 2006 ובשנת 2011, לאור שטחי הבניה המאושרים ומועדי השיפוצים מצאתי לנכון לקבוע כי הנכס יסיים את חייו הכלכליים בשנת 2020 (40 שנה מהיתר הבניה הראשון), בהתאם לכך אביא בחשבון דחייה של 7 שנים ושיעור היון של 6%.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

9.1.3.3 <u>שטח המרתף במצב הקודם</u>

עיקר המחלוקת הינה בסוגיית שטח קומת המרתף אותו יש להביא בחשבון במצב הקודם, כאשר לשיטת שמאית המבקש, יש להביא בחשבון את שטח המרתף שניתן לבנות בהתאם לשטח ק"ק הקיימת בהיתר ללא הקלות אשר עומד על 208.85 מ"ר. לשיטת המשיבה, שטח קומת המרתף הינו בהיקף של 150 מ"ר אשר נגזר מן השימוש המיטבי בנכס כבית חד-קומתי.

חשוב לציין כי אין מקום להביא בחשבון במצב הקודם שטח מרתף מעבר ל- 150 מ"ר הנובע מבינוי חד קומתי וגם להביא בחשבון דחייה לתום החיים הכלכליים של הנכס מאחר ויש כאן הטבה כפולה. הדחייה במקרה הנדון אמורה להביא את שווי הנכס למועד בו הוא סיים אין חייו הכלכליים ובנקודה זו יש להביא בחשבון את הבינוי המקובל ביחס לתקופה ולמאפייני המגרש הנישום.

ההכרעה נדרשת אפוא לקבוע אם "מצב קודם" נגזר מיישום בפועל בנכס המסוים או מן הזכויות והבינוי הנהוג באותה העת ביחס למאפייני הנכס.

בבחינת המצב התכנוני שחל על הנכס, במצב הקודם תוכנית הר/1914 מדברת על 2 אופציות בינוי לקומת המרתף, האחת בניית מרתף בשטח קונטור קומת הקרקע כאשר הבניה היא בבינוי הכולל יותר ממפלס אחד. השנייה, מרתף בשטח של 50% משטח הבניה המותר כאשר הבניה הינה במפלס אחד בלבד.

התוכנית אינה מגדירה שטח מקסימלי לקומת מרתף בבינוי של 2 מפלסים ועל כן לא מן הנמנע כי ניתן בבינוי א-סימטרי להקים קומת מרתף ששטחה גדול מ-150 מ"ר, אולם בחישוב ההשבחה יש להביא בחשבון הגדלת תכסית זו בשני מצבי התכנון על מנת לזקק את מרכיב ההשבחה ולנטרל השפעות נוספות. על כן לא מצאתי לנכון להתחשב בתוספת מסוג זה אשר תוביל להגדלת שטח המרתף.

מעיון בהכרעות שמאים מכריעים רבות שנערכו בישוב, עולה כי ההנחה הרווחת הינה כי שטח המרתף במצב הקודם הינו 150 מ"ר הנגזר מבינוי חד קומתי.

השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמא בהכרעתה בעניין גו"ח 6665/174, התייחסה לנושא הבינוי המיטבי וקבעה:

> "נוסף על כך הציגה שמאית המשיבה פסיקה הכוללת עררים על הכרעות שמאים מכריעים כי בינוי המיטבי במצב הקודם לתוכנית הר/2232 הוא בינוי חד קומתי. שמאית המשיבה טענה כי העובדה שעררים אלה נדחו ובית המשפט, בעמ"נ 9129-11-23 כהן ואח' נ' הוועדה המקומית תכנון ובנייה הרצליה מיום 27/05/2024, לא התערב בהחלטה ועדת הערר בעניין רעיה כהן (אחד עררים שהוגשו על שומה מכרעת), היא אשרור לכך שהבינוי המיטבי הוא בינוי חד קומתי. אולם בחינה של פס"ד מעלה אין מדובר בקביעה של בית המשפט אלא בהחלטה שלא להתערב בהחלטת השמאי המכריע, כלשון פס"ד: *"לאחר שבחנתי את טענות הצדדים אינני סבור כי יש עילה או הצדקה להתערבות בהחלטה, באשר לא מצאתי טעות מהותית או דופי חמור בשומה המכרעת".*
>
> מכל האמור לעיל עולה כי לא ניתן לקבוע באופן חד משמעית מהו אופן הבינוי המיטבי בסביבת הנכס במועד הקובע, חד קומתי או דו קומתי ויש לבחון כל מקרה לגופו, בהתאם לנתוני הנכס".

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

לסיכום, בהתחשב בשטח המגרש הנרחב בהיקף של כ- 3.6 ד', עמדתי היא כי השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון הינו בינוי חד קומתי. בינוי זה כאמור מאפשר ניצול בהיקף גבוה יותר של הבניה בחלל הגג עפ"י תוכנית הר/1635/א'.

לפיכך, בבחינת המצב הקודם שטח קומת המרתף הינו 50% משטח קומת הקרקע, קרי 150 מ"ר ובמצב החדש הובא בחשבון שטח מרתף בהיקף של 300 מ"ר.

9.1.3.4 <u>מקדמים</u>

להלן סיכום עמדות הצדדים לנושא המקדמים:

צד	מצב קודם מרתף שירות עד 2.2 מ'		מצב חדש מרתף עיקרי עד 3.5 מ'	
	מקדם שווי	מקדם שוליות	מקדם שווי	מקדם שוליות
שמאית המשיבה	0.5	אין	0.7	0.9
שמאית המבקש	0.5	0.8	0.65	0.7

מצב קודם – קומת מרתף שימושים שטחי שירות גובה הינו 2.2 מ'.

הצדדים מסכימים כי מקדם השימוש במצב הקודם הינו 0.5 וחלוקים לעניין קיומה של שוליות.

בניגוד לעמדות הצדדים, בהתאם להכרעותיי הקודמות, מקדם שטחי שירות בקומת המרתף בגובה 2.2 מ' מוערך על ידי לפי 0.425.

מצב חדש – הרחבת שימושים לשימושים עיקריים והגבהת מרתף לשטח עיקרי 2.5 מ' עד 3.5 מ'.

גובה המרתף המבוקש בבקשה להיתר בניה הינו 3.5 מ', הצדדים חלוקים לעניין מקדם השווי ומקדם השוליות.

לצורך הכרעה בסוגיית המקדמים ערכתי סקירה של הכרעות שמאים מכריעים ובחנתי את המקדמים השונים לעניין גובה מרתף כלהלן:

1. <u>הכרעות שמאים מכריעים</u>:

שמאי מכריע	גו"ח	מרתף מצב קודם		מרתף מצב חדש	
		מקדם שווי	שוליות	מקדם שווי	שוליות
רמה מאור	6665/189	0.5	0.8	0.65	0.7
אוולין דודזון	6665/174	0.5		0.7	
דורית פריאל	6665/129	0.5	0.8	0.7	0.6 לעיקרי 0.8 לשירות
יגאל יוסף	6671/112	0.5		0.7	
יעקב הלוי	6671/191	0.5		0.65	0.9
מרדכי דדון	6671/108	0.4		0.491[11]	0.9
נתלי הוכטייל	6671/140	0.5		0.6	0.7 עד 250 מ"ר 0.5 עד 300 מ"ר

[11] 9.09% עליה ממצב קודם גובה 2.2 מ' ל- 2.7 מ'.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

שמאי מכריע	גו"ח	מרתף מצב קודם		מרתף מצב חדש	
		מקדם שווי	שוליות	מקדם שווי	שוליות
דנה שיחור	6671/123	0.5	0.8	0.65	0.8
בצלאל קציר	6671/102	0.6		0.7	
יהודה פלד	6671/30	0.5		0.65	0.7 מעל 150 מ"ר
אייל יצחקי	6674/195	0.5		0.61	
יעקב פז	6674/200	0.5	0.8	0.65	0.8
אלי כהן	6674/174	0.5		0.7	0.8 מעל 250 מ"ר
עומר סרחאן	6674/188	0.5	0.8	0.65	0.8
דנה שיחור	6674/80	0.5	0.8	0.68	0.7
יהודה פלד	6674/158	0.5		0.65	0.7 מעל 150 מ"ר
שוש שרביט שפירא	6674/81	0.5	0.8	0.68	0.7
דנה שיחור	6674/135	0.5	0.8	0.65	0.7
אלי כהן	6674/180	0.4		0.55	0.85
גיל הרצברג	6674/256	0.5		0.8	

2. <u>מודל מקדם גובה –</u>

בשל העובדה כי המרתף מצוי מתחת לפני הקרקע, להגבהת המרתף משקל רב בתחושת הרווחה ומרחב המחייה בשימוש המרתף.

שמאית המשיבה קבעה את מקדם ההשבחה לתוספת הגובה מ- 2.2 מ' ל- 3.5 מ' כולל תוספת בגין הרחבת שימושים לפי 0.2, בעוד ששמאית המבקש קבעה את מקדם ההשבחה כולל תוספת בגין הרחבת שימושים לפי 0.15.

מודלים רבים נערכו ע"י שמאים מכריעים אשר מחשבים את גובה עליית השווי כפונ' של גובה המרתף ותוספת הגובה.

<u>מודל השמאי המכריע – אייל יצחקי[12]</u>

"המרתף הוגבה מגובה פנימי של 2.3 מ' לגובה של 2.45 מ'. בסה"כ נפח המרתף הכללי הוגדל בין שני מצבי התכנון בכ- 6.5% (2.3 / (2.3 – 2.45). ... הדעת נותנת כי התרומה השולית לעליה בגובה הפנימי הולכת ופוחתת. לצורך חישוב ההשבחה תובא בחשבון תרומה לפי מחצית מהעליה היחסית בגובה לגובה פנימי שבין 2.2 מ' לבין 2.6 מ' (שהוא הגובה הנורמטיבי בשימוש מגורים) לפי החישוב הבא: (0.15/2.3)X50% = 3.2%. לפי כך מקדם אקו' למ"ר מרתף, שמוערך על ידי במקדם 0.5, גדל כתוצאה מהגבהת גובהו ב- 1.6% (0.5 X 0.032)."

[12] שומה מכרעת בגו"ח 6454/202

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

מודל השמאי המכריע – אמנון ניזרי[13]

"להערכתי לתוספת הגובה תרומה שולית פוחתת..

...להלן סיכום וריכוז החלטותיי מובא בטבלה להלן:

גובה מרתף נטו	תוספת שווי באחוזים לשווי המרתף ביחס לגובה 2.2
2.20 מ'	0%
2.5 מ'	10%
2.6 מ'	12%
2.8 מ'	16%
3.15 מ'	18%
4.00 מ'	20%

יש לציין כי תוספת זו הוכפלה במקדם שווי המרתף.

מודל השמאי המכריע – ארז כהן[14]

בשומה מכרעת של השמאי המכריע ארז כהן הוצגה נוסחה לחישוב ההשבחה כמפורט להלן:

תחשיב תרומת מ"ר מבונה אקו' להגבהת גובה עד ל- 2.5		מ- 2.5-3.5
גובה "נטו" מצב קודם במ'	2.2	2.5
גובה "נטו" מצב חדש במ'	2.5	3.5
תוספת גובה במ'	0.3	1
שיעור הגידול בגובה	13.6%	40%
מקדם השפעה לתוספת גובה עד 2.5 מ'	100%	10%
תוספת באחוזים	13.6%	4%
סה"כ מ- 2.2 ל- 3.5 מ'	17.6%	
מקדם אקו' של מרתף מצב קודם	0.50	0.40
מקדם אקו' של מרתף מצב חדש	0.59	0.47

שני המאפיינים של 3 המודלים הנ"ל הם שכולם הוכפלו בסופו של דבר במקדם שווי המרתף, ושבכולם ניתן משקל גבוה יותר לתוספת כאשר גובה הקומה מתחת ל- 2.5 מ'.

לסיכום

לצורך בחינת ההשבחה בניתי מודל אחיד עבור תוספת גובה במרתף אשר קובע את ההשבחה כפונ' של גובה המרתף לפי הפירוט הבא:

[13] שומה מכרעת בגו"ח 6443/520

[14] שומה מכרעת בגו"ח 5156/117

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

מקדם תוספת השווי במרתף אינו מחושב באופן ליניארי אלא באופן שולי פוחת, קרי לא כל תוספת של 10 ס"מ בגובה שווה לתוספת שקודמת לה.

המודל נערך לשימושים, שירות ועיקרי, כאשר מקדם שטח שירות בקומת המרתף בגובה 2.2 מ' - 0.425, ומקדם שטח עיקרי במרתף בגובה 2.2 הינו 0.5.

ההשבחה בגין תוספת גובה של 10 סמ' מ- 2.2 ל- 2.3 מוערכת על ידי לפי 4.55% = 2.2 / (2.2 – 2.3).

ההשבחה לכל 10 סמ' נוספים יורדת ב- 15% ביחס למדרגה הקודמת, דהיינו:

ההשבחה בגין תוספת גובה של 10 סמ' מ- 2.3 ל- 2.4 מוערכת על ידי לפי 3.86% = 85% X 4.55%.

ההשבחה של תוספת גובה של 10 סמ' מ- 2.4 ל- 2.5 מוערכת על ידי לפי 3.28% = 85% X 3.86%.

וכך הלאה מקדם ההשבחה יורד ככל שהגובה עולה.

מכיוון שמקדם מרתף בשימוש שטחי שירות בכפר שמריהו בגובה 2.2 מוערך על ידי לפי 0.425, להלן טבלת שיעור תוספת השווי ומקדם המרתף לשטחי השירות/עיקרי:

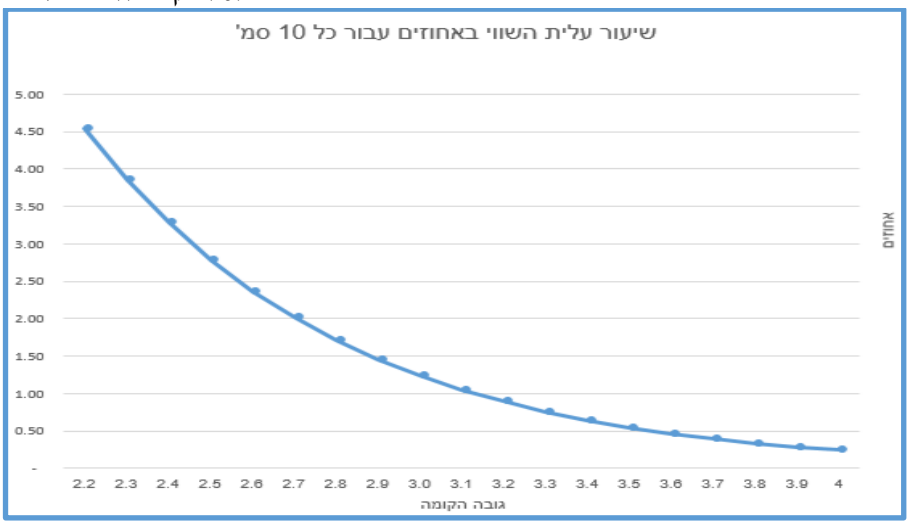
מגובה	ועד גובה	תוספת ב- %	מקדם מרתף	
			שירות	עיקרי
מקדם בסיס למרתף בגובה 2.2			0.425	0.5
2.2	0.44	4.55%	0.44	0.52
2.3	0.46	3.86%	0.46	0.54
2.4	0.48	3.28%	0.48	0.56
2.5	0.49	2.79%	0.49	0.58
2.6	0.50	2.37%	0.50	0.59
2.7	0.51	2.02%	0.51	0.6
2.8	0.52	1.71%	0.52	0.61
2.9	0.53	1.46%	0.53	0.62
3.0	0.53	1.24%	0.53	0.63
3.1	0.54	1.05%	0.54	0.64
3.2	0.55	0.89%	0.55	0.64
3.3	0.55	0.76%	0.55	0.65
3.4	0.56	0.65%	0.56	0.65
3.5	0.56	0.55%	0.56	0.65

להלן גרף המציג את שיעור ההשבחה הפוחתת:

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024



במקרה הנדון, בהתאם לטבלה המוצגת לעיל, מקדם השווי במצב הקודם בו ניתן היה לבנות מרתף בשימוש שטחי שירות בגובה של 2.2 הינו 0.425 ומקדם השווי במצב החדש בו ניתן לבנות מרתף בשימוש עיקרי בגובה עד 3.5 הינו 0.65.

ולפיכך, סה"כ ההשבחה הינה 0.225 ממקדם שווי של 0.425 למקדם שווי של 0.65. מודל זה מתייחס לא רק לגובה אלא גם לתוספת השימושים אשר התוכנית מקנה בנוסף.

<u>לעניין שוליות –</u>

באשר למצב הקודם, בישוב כפר שמריהו קיים ביקוש לשטחי בניה מרביים ואף בחלק לא מבוטל מהבקשות להיתר בניה מבוקשות הקלות כמויות לתוספת שטחים. על כן לא מצאתי מקום להביא בחשבון הפחתה בגין שוליות שטחים.

באשר למצב החדש, ביחס לשטח מרתף מעל ל- 150 מ"ר הובא בחשבון שוליות בשיעור 0.8.

9.1.3.5 <u>מסד נתונים וערכי שווי</u>

1. עסקאות השוואה:

תאריך	גו"ח	מחיר מכירה	שטח נמכר	יעוד	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה	הערות
10/07/2013	6665/224	₪ 7,500,000	942.5	חקלאי ב' לפי 410א'	557.50[15]	₪ 13,453	מגרש לא בנוי
21/04/2013	6671/209	₪ 10,433,375	1,000	מגורים א' לפי הר/1935	724.13[16]	₪ 14,408	מגרש לא בנוי

[15] 300 מ"ר עיקרי + 25 מ"ר מבנה עזר + 150 מ"ר מרתף + 7.5 מ"ר ממ"ד + 100 מ"ר בריכה + חצר.

[16] 400 מ"ר עיקרי + 20 מ"ר מבנה עזר + 150 מ"ר מרתף + 7.5 מ"ר ממ"ד + 100 מ"ר בריכה + 35 מ"ר חניה מקורה + חצר.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

תאריך	גו״ח	מחיר מכירה	שטח נמכר	יעוד	שטח אקו׳	שווי מ״ר מבונה	הערות
28/02/2012	6665/162	₪ 8,500,000	1,006	מגורים א׳ לפי 410א׳	17573.38	₪ 14,825	היתר להריסה 06/08/2013

שווי מ״ר מבונה בממוצע עומד על כ- 14,000 ₪, אך המחיר משקף מגרשים בשטח של כ- 1 ד׳ בעוד שהמגרש הנישום בשטח של 3.66 ד׳ ועל כן מצאתי לנכון להביא בחשבון הפחתה לגודל, וכך מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 12,500 ₪.

2. הכרעות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שטח	שווי מ״ר מבונה
רמה מאור	6665/189	דרך הגנים 24	1,848	₪ 12,000
אוולין דודזון	6665/174	החורש 38	1,025	₪ 12,000
דורית פריאל	6665/129	החורש 35	5,503	₪ 12,000
יגאל יוסף	6671/112	החורש 61	1,016	₪ 12,200
מרדכי דדון	6671/108	הקוצר 17	1,014	₪ 12,160
נתלי הוכטייל	6671/140	הזורע 67	1,011	₪ 12,250
דנה שיחור	6671/123	הקוצר 11	1,010	₪ 11,000
בצלאל קציר	6671/102	הקוצר 19	1,350	₪ 12,000
אייל יצחקי	6674/195	הקוצר 8	699	₪ 12,000
אייל יצחקי	6674/195/1	הקוצר 10		₪ 12,000
דנה שיחור	6674/196	הקוצר 6	1,186	₪ 12,000
יעקב פז	6674/200	האילנות 22	992	₪ 12,400
אלי כהן	6674/174	הקוצר 20	939	₪ 12,500
עומר סרחאן	6674/188	הזורע 72	992	₪ 12,700
יהודה פלד	6674/158	האורנים 38	1,298	₪ 10,750
דנה שיחור	6674/135	האורנים 8	1,264	₪ 12,300
אלי כהן	6674/180	החורש 84	986	₪ 12,500
גיל הרצברג	6674/256	הנוטע 1	988	₪ 12,000
ממוצע				₪ 12,000

לסיכום, לאור הנתונים שהוצגו לעיל, הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 12,300 ₪.

[17] 300 מ״ר עיקרי + 25 מ״ר מבנה עזר + 150 מ״ר מרתף + 7.5 מ״ר ממ״ד + 100 מ״ר בריכה + חצר.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

9.1.3.6 תחשיב ההשבחה

מצב קודם				
תיאור	שטח	מקדם שווי	מקדם שוליות	סה"כ מ"ר אקו'
מרתף	150	0.425	1	63.75
סה"כ שטח אקו' מצב קודם				63.75

מצב חדש				
תיאור	שטח	מקדם שווי	מקדם שוליות	סה"כ מ"ר אקו'
מרתף	150	0.65	1	97.5
מרתף מעל 150	150	0.65	0.8	78
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				175.5

תחשיב ההשבחה	
סה"כ תוספת מ"ר אקו'	111.75
שווי מ"ר מבונה	₪ 12,300
מקדם דחייה (7 שנים , 6%)	0.67
סה"כ השבחה	₪ 914,138

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

9.2 <u>השבחה בגין תוכנית הקלות (מועד קובע 01/05/2024)</u>

קיימת הסכמה בין הצדדים כי במסגרת הבקשה להיתר בניה כלולות ההקלות הבאות:

1. תוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.
2. הקלה בגובה חניה מקורה בתוך קו בניין מ- 2.2 מ' ל- 3 מ' בתוך קווי בניין.
3. הקלה לגובה מבנה עזר כולל תקרה מ- 2.4 מ' ל- 3 מ' בתוך קווי בניין.
4. הקלה לחפירת חצר מונמכת במפלס של המרתף מחוץ לקווי בניין בחזית צפונית ודרומית.
5. הקלה בגובה גדרות בין שכנים 2 מ' במקום 1.5 מ' בצד מזרח ומערב.

כמו כן קיימת הסכמה לעניין השטחים לחיוב (למעט מקדם שווי מרתף ומקדמי שוליות).

הצדדים הביאו בחשבון מקדם השבחה בשיעור 0.1 בגין סעיפי הקלות 2,3,4 (המצוינים לעיל).

בנוסף הצדדים מסכימים כי בגין אישור ההקלה להגבהת גדר (סעיף 5 לעיל) לא חלה השבחה.

להלן התייחסות לנקודות המחלוקת שעלו בשומות הצדדים:

9.2.1 <u>מקדם התכלות הקלה</u>

9.2.1.1 <u>שמאי המשיבה</u>

אין לבצע הפחתה בגין תפוגת הקלה, בין היתר מהסיבות הבאות:

1. בהתאם לסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, "הקלה" הינה הרשאה לבצע עבודה שהיא טעונה היתר לפי סעיף 145 בסטייה מהוראות תכנית או תקנה אחרת החלות במקום הנדון ושאין בה משום שימוש חורג. אין בהוראות החוק הגבלות הן למשך תחולתה של הקלה ואכן הקלה ניתנת לצמיתות, שלא כמו שימוש חורג מתכנית אשר ניתן לתקופה מוגבלת.
2. בהתאם להוראות התוספת השלישית יש לשום את שווי הזכויות במועד ההקלה למועד אישורן, לפי ערכן בשוק החופשי ולא לפי ערך סובייקטיבי לבעלים.
3. בחלק מהנכסים מבוצע בתום החיים הכלכליים של המבנה שיפוץ מסיבי (במקום הריסה ובניה מחדש), תוך ניצול מלוא הזכויות המותרות עפ"י תב"ע תקפה, בתוספת זכויות אשר אושרו בהיתרים קודמים.
4. הקונה הסביר אינו מבחין באופן המשפטי בין זכות מוקנית בתכנית לבין זכות המוקנית מכוח הקלה כמותית. קונה מרצון ישלם עבור אותה זכות באופן מלא ואף יותר[18]:

"יחד עם זאת, בהחלטת ועדת ערר הר/85280/17 יהונתן אלה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה ואח', שמציין שמאי המבקש, ממנה עולה כי:

"על רקע זה יש מקום לבחינה שמאית קונקרטית של השאלה, האם הבדל משפטי תכנוני זה משפיע על שווי השוק של הזכויות ובאיזו מידה. וכדברי ועדת הערר של מחוז המרכז בעניין גבאי:

"21. שאלה נפרדת היא האם יש מקום לקבוע שווי נמוך יותר לזכויות שניתנו בהקלה בשל היותן זכויות מתכלות. שאלה זו הינה שמאית במהותה ותלויה

[18] ר' החלטת השמאי המכריע מרדכי דדון בגו"ח 6665/284.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

בגורמים שונים כמו למשל, סוג הנכס (צמוד קרקע או בניה דוויה), סביבת הנכס, שווי הנכס, מהות ההקלה שניתנה (למבנה עצמו או למבנים חיצוניים, כגון מחסן, בריכה וכד') ועוד. גורמים אלו, המשפיעים גם על אורך חייו הכלכליים של הנכס, הם בעלי השפעה גם על מידת ההפחתה שיש לייחס לזכות שניתנה בהקלה."

באותו עניין העוררים לא העלו טענות בהקשר זה ולכן ועדת הערר החליטה שלא להתערב בשומה המכרעת בנקודה זו"

"ראו לעניין זה עוד החלטותינו ב: ערר הר/85115/13 כגן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

ערר הר/85024/17 א.אביב אורבן השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

בענייננו העוררים מעלים אכן טענות באשר לשווי הזכויות, ולפיכך נבקש מהשמאי המייעץ שימונה, להידרש גם לשאלה זו."

מהאמור עולה, כי שאלה זו הינה שאלה שמאית ויש לבחון את מקדם ההתכלות בקריטריונים שונים כגון סביבת הנכס, סוג הנכס ועוד.

מעיון בסביבת הנכס נראה כי קיימים מבנים ותיקים ומאוכלסים לצד בניה חדשה.

במקרה דנן, במצב החדש, תום החיים הכלכליים של הנכס נשוא ההחלטה אינו נראה לעין, היות ובדגש שמדובר במגרש ובו בית מגורים להריסה והקמת בית מגורים חדש לחלוטין.

בנוסף, אני סבור כי הקונה הסביר איננו מבחין באופן המשפטי בין זכות מוקנית בתכנית לבין זכות מוקנית בהקלה."

5. תקנות התכנון והבניה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתכנית) תשפ"ג – 2023 מבטלות את האפשרות למתן הקלה בסטייה ניכרת מתכנית, ואיתן גם את ההקלות הכמותיות.

הדעת נותנת כי שטחי בניה אשר אושרו כהקלה כמותית בימים אלה, ולא יוכלו להתאשר בעתיד, יזכו ל"משך חיים" ארוך מהמקובל כיום, בהיותן מצרך נדיר.

בנסיבות אלה, ראוי להאריך את שוויין של זכויות שהתקבלו כהקלה, לצמיתות.

לעניין זה, רלוונטית החלטת השמאי מכריע ארנון גולדברג, בגו"ח 6671/99 ברחוב החבצלת בכפר שמריהו. השמאי התייחס לשטחי הבניה הנרחבים המבוקשים כהקלה (במקרה שבנדון 150 מ"ר מתוך 450 מ"ר עיקרי, תוספת 33% מזכויות הבניה), בחן את גיל המבנה ואת תקנון התכנון והבניה שבנדון ואימץ את עמדת המשיבה:

"יוצא אפוא, כי לאור העובדה שהמבקש נדרש לפרסם הקלה בשיעור של 6%, ולא בשיעור נמוך מכך שכן בעבר אושרה הקלה כמותית בשיעור של 1.56%, ולאור כך שצוין במפורש שהמשיבה רואה בבקשה הנוכחית כבניה חדשה, הגם שאין חולק על כך שהמבנה הקיים לא נהרס לחלוטין, וכן לאור זאת שכ- 57% (202/352) מזכויות הבניה במגרש מושא השומה מוקנות מכוח הקלות, ובהינתן התקנות

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

החדשות כאמור, סבורני כעמדת שמאית המשיבה, כי במקרה הנדון המוטיבציה להרוס בעתיד את המבנה הקיים, בין אם ע"י המבקש או בין אם ע"י רוכש עתידי, בידיעה שכלל הזכויות שאושרו כהקלה יפקעו במועד זה, הינה נמוכה מאוד, ויש בכך להאריך את משך החיים של המבנה המוקם בחלקה, כך שלדעתי במקרה הנדון אין לארעיות הזכויות המתקבלות כהקלה, השפעה על שוויין."

9.2.1.2 <u>שמאי המבקש</u>

זכויות בניה הניתנות בהליך של הקלה אינן זכויות הניתנות לצמיתות כזכויות מוקנות בתוכנית.
זכויות הניתנות בהליך של הקלה הן ארעיות וזמניות עד לתום חייו הכלכליים של הנכס. עניינו באזור יוקרתי במיוחד, בבניה צמודת קרקע, בו אורך החיים הכלכליים של נכס (ללא השקעה כספית בשיפוץ) נאמד בכ- 30-35 שנה לכל היותר. באזור יוקרתי שכזה, רוכשים נוטים להרוס את המבנים הקיימים ולהקים תחתם מבנים התואמים את טעמם האישי וצרכיהם.
לאור האמור, יש להביא בחשבון שווי מופחת לזכויות הבניה הניתנות למימוש מכוח ההקלה.
בת"א (חי') 914/00 גדעון החזקות בע"מ נ' עיריית חיפה ואח' ובערר (מרכז) 45/16 אברהם ולטיסיה גבאי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הוד השרון נקבע כי לזכויות הניתנות בהליך של הקלה יש מימד של ארעיות. משפג תוקפה של ההקלה עימה בטלה ההשבחה שהעלתה את שווי המקרקעין.
בערר (ת"א) 85184/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' אילנה לביא נקבע כי זכויות שניתנות בהקלה צמודות להיתר והן פוקעות עם הריסתו של הנכס שנבנה מכוחו של אותו היתר.
ועדת הערר קיבלה את קביעת השמאי המכריע כי יש לייחס לזכויות שניתנו בהקלה שווי מופחת.
השמאי המכריע קבע הפחתה בשיעור של 10%.
לאור האמור הבאתי בחשבון מקדם הפחתה של 0.9 בגין התכלות ההקלות. יצוין כי מקדם דומה הובא בחשבון גם בשומות מכריעות נוספות כגון 6667/64.

9.2.1.3 <u>הכרעה</u>

סוגיה זו נדונה בביהמ"ש המחוזי בחיפה בהליך מס' 020/914 בעניין גדעון החזקות בע"מ נ' עיריית חיפה ובערר מס' 16/45 בעניין אברהם ולטיסיה גבאי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון, לפיהם יש להביא בחשבון שווי מופחת לזכויות הניתנות בהקלה מאחר ואין הבטחה מצד הוועדה המקומית שלא תגבה היטל השבחה בגין זכויות אשר ניתנו בעבר במסגרת אישור ההקלות.
נושא זה נדון ע"י שמאים מכריעים, ולהלן סקירה של הכרעות אשר בחנו את עניין ההקלות בישוב כפר שמריהו:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	מקדם התכלות
ערן ירקוני	6671/69	דרך השדות 52	01/05/2024	אין
אוולין דודזון שמאמה	6665/205	החורש 28	29/11/2023	0.84
דוד דדון	6665/173	החורש 40	02/05/2023	0.946
יגאל יוסף	6671/225	דרך השדות 44	19/04/2023	0.9

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	מקדם התכלות
ארנון גולדנברג	6671/99	החבצלת 5 ג'	20/07/2022	אין
מרדכי דדון	6671/108	הקוצר 17	11/05/2022	אין
מרדכי דדון	6671/29	דרך השדות 59	13/09/2021	אין
יהודה פלד	6671/79	דרך השדות 46	14/07/2021	0.9
חגית רובינסון	6674/142	האורנים 22	22/07/2020	0.9
מרדכי דדון	6665/284	הזורע 34	26/06/2019	אין

כל השומות הנ"ל נערכו לפני תיקון תקנות התכנון והבניה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתכנית) תשפ"ג – 2023 אשר מבטלות את האפשרות למתן הקלה בסטייה ניכרת מתכנית, ואיתן גם את ההקלות הכמותיות.

מחד, אני מסכימה עם שמאית המשיבה כי ביטול ההקלות מאריך את משך זמן החיים הכלכליים של הנכס, מאידך לאור ביטול ההקלות קיימת ציפייה כי עד למועד סיום החיים הכלכליים של הנכס תאושר תוכנית אשר מרחיבה את זכויות הבניה בהיקף של לפחות שיעור ההקלות על מנת להתאים לביקושים, כך שהביטול ההקלות בתקנות לא ישפיע על אורך החיים הכלכלי של הנכס.

לאור זאת, בהתאם להכרעות קודמות שערכתי בישוב הרצליה פיתוח הסמוך[19], מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין קציבת פרק זמן להקלות בשיעור של 0.9.

9.2.2 <u>הקלה בגין תוספת שטח עיקרי – הקלות כמותיות</u>

הקלה לתוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.

להלן התייחסות לסוגיות המחלוקת אשר עלו משומות הצדדים:

9.2.2.1 <u>שמאית המשיבה</u>

שטח הקלה כמותית מבוקש 298.22 מ"ר, הובא בחשבון מקדם שוליות 0.9.

הקלה כמותית תחושב בשטח זהה למרתף, לפי מקדם תרומה 0.7 ומקדם שוליות 0.8.

יובא בחשבון קיזוז שטח חצר לפי מקדם 0.25.

לעניין מקדמי השוליות –

מדובר בנכס יוקרה, בו מקובלת הקמה של בתי ענק מפוארים ורחבי היקף על כן, מקדמי השוליות בשומת הוועדה משקפים נאמנה את התרומה היחסית של כל אחד מרכיבי הבניין.

9.2.2.2 <u>שמאית המבקש</u>

בגין שטח ההקלה בסך 298.22 מ"ר הובא בחשבון מקדם שוליות 0.8.

בגין שטח המרתף בהקלה הובא בחשבון במקדם שווי 0.65 ומקדם שוליות 0.6.

הפסד חצר חושב לפי מקדם שווי 0.25.

[19] בין היתר: גו"ח 6419/33, גו"ח 6667/642/3, גו"ח 6670/181.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

9.2.2.3 הכרעה

בישוב כפר שמריהו קיים ביקוש לשטחי בניה מרביים ואף בחלק לא מבוטל מהבקשות להיתר בניה מבוקשות הקלות כמויות לתוספת שטחים, על כן ביחס לשטח המבוקש במסגרת ההקלה בקומת הקרקע בהיקף של 298.22 מ״ר אני מקבלת את מקדם השוליות בו נקטה שמאית המשיבה 0.9 (על הצד המקל).

ביחס לשטחים המבוקשים במסגרת ההקלה בקומת המרתף הובא בחשבון מקדם שווי 0.65 ומקדם שוליות בשיעור 0.8 בהתאם להכרעתי בסעיף 9.1.3.4.

9.2.3 הקלה בגין גובה חניה

9.2.3.1 שמאית המשיבה

בהקלה בגובה חניה הובא בחשבון שטח בהיקף 37.49 מ״ר תוך הפעלת מקדם השבחה בשיעור 10%.

9.2.3.2 שמאית המבקש

קיימת הסכמה עם שמאית המשיבה.

9.2.3.3 הכרעה

לפי תכנית הבקשה להיתר בניה ניתן לראות כי מבוקש מבנה חניה בגובה 3 מ׳.

ההקלה המבוקשת בגין הגבהת מבנה החניה משפרת את אפשרויות השימוש בו.

על בסיס המודל המופיע בסעיף 9.1.3.4 תוך הפעלת מקדם 0.35 לחניה, מקדם ההשבחה בגין הגבהת מבנה החניה מ- 2.2 מ׳ ל- 3 מ׳ הינו 0.08 דהיינו מ- 0.35 ל- 0.43.

9.2.4 הקלה בגין גובה מבנה עזר

9.2.4.1 שמאית המשיבה

בהקלה בגובה מבנה עזר הובא בחשבון שטח בהיקף 24.68 מ״ר תוך הפעלת מקדם השבחה בשיעור 10%.

9.2.4.2 שמאית המבקש

קיימת הסכמה עם שמאית המשיבה.

9.2.4.3 הכרעה

בהתאם לבקשה להיתר בניה ניתן לראות כי מבוקש מבנה עזר בגובה 3 מ׳.

ההקלה מבוקשת בגין הגבהת המבנה ומשפרת את אפשרויות השימוש בו.

על בסיס המודל המופיע בסעיף 9.1.3.4 תוך הפעלת מקדם 0.5 למבנה עזר, מקדם ההשבחה בגין הגבהת מבנה החניה מ- 2.4 מ׳ ל- 3 מ׳ הינו 0.07 דהיינו מ- 0.5 ל- 0.57.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

9.2.5 הקלה בגין הנמכת חצר אנגלית

9.2.5.1 שמאית המשיבה

הובא בחשבון שטח בהיקף 20 מ״ר תוך הפעלת מקדם השבחה בשיעור 10%.

9.2.5.2 שמאית המבקש

קיימת הסכמה עם שמאית המשיבה.

9.2.5.3 הכרעה

אני מקבלת את הסכמת הצדדים באשר לשטח ולמקדם ההשבחה.

9.2.6 מסד נתונים וערכי שווי

9.2.6.1 שמאי המשיבה

להלן עסקאות מכר וניתוחן:

1. ביום 16/11/2022 נמכר מגרש בשטח 1,088 מ״ר, המהווה חלק מחלקה 481 בגוש 6665, ברחוב הנוריות 34, בתמורה ל- 15,000,000 ₪.
זכויות הבניה - 400 מ״ר עיקרי, מרתף עיקרי בתכסית ק״ק ו- 81 מ״ר ש״ש עיליים.
← מחיר המכירה מבטא תמורה של כ- 18,000 ₪/מ״ר אקו׳.
2. ביום 25/05/2021 נמכרה חלקה 135 בגוש 6674 בשטח 1,264 מ״ר, עליה בנוי בית מגורים חד קומתי ותיק, בתמורה ל- 14,500,000 ₪.
זכויות הבניה - 300 מ״ר עיקרי, מרתף עיקרי בתכסית ק״ק, בניה בחלל גג הרעפים, ש״ש ובריכה.
← מחיר המכירה מבטא תמורה של כ – 19,000 ₪/ מ״ר אקו׳.
3. ביום 07/04/2022 נמכרה חלקה 216 בגוש 6671, המהווה מגרש בשטח 1,000 מ״ר , ברח׳ הצבעונים, בתמורה ל- 16,000,000 ₪.
זכויות הבניה - 400 מ״ר עיקרי, מרתף עיקרי בתכסית קומת הקרקע, בריכה וש״ש.
← מחיר המכירה מבטא תמורה של כ- 19,000 ₪/מ״ר אקו׳.
4. ביום 23/03/2022 נמכרה חלקה 205 בגוש 6665 בשטח 1,020 מ״ר, בתמורה ל- 13,750,000 ₪.
זכויות הבניה - 300 מ״ר עיקרי, מרתף עיקרי בתכסית ק״ק, בניה בחלל גג הרעפים, ש״ש ובריכה.
← מחיר המכירה מבטא תמורה של כ- 20,000 ₪/מ״ר אקו׳.
5. ביום 23/04/2023 נמכר מגרש בשטח 2,500 מ״ר, חלק מחלקה 69 בגוש 6671, בדרך השדות, בתמורה ל- 25,000,000 ₪. זכויות הבניה - יח״ד אחת בשטח 300 מ״ר עיקרי.

להלן ניתוח שווי מ״ר אוק׳ בהנחה של בנוי חד קומתי:

מהות	שטח	מקדם	סה״כ
עיקרי	300	1	300
מרתף	364	0.7	255
בריכה	100	0.35	35
חניה	39	0.35	13.6
מחסן	25	0.5	12.5

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
גג	180	0.9 X0.75	121
חצר	2,036	0.25	509
סה"כ מ"ר אקו'			1,246
שווי מ"ר אקו'			₪ 20,000

לסיכום – לאור הנתונים לעיל שווי מ"ר אקו' במרכז כפר שמריהו מוערך בגבולות של 18,000 ₪.

9.2.6.2 <u>שמאית המבקש</u>

להלן עסקאות מכר מהגוש הנדון ומהגוש הגובל בחלקה הנדונה:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח חלקה במ"ר	תמורה	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה	הערות
18/05/2022	6674/147	האורנים 39	1,238	₪ 15,000,000	939.4	₪ 15,968	כחצי שנה לאחר מועד הרכישה התבקשה הריסת בית המגורים הקיים ובניית בית מגורים חדש תחתיו. דהיינו במועד הרכישה המבנה לא תרם לשווי.
12/06/2022	6674/192	האילנות פינת דרך השדות	1,032	₪ 14,500,000	881.7	₪ 16,446	כארבע חודשים לאחר מועד הרכישה התבקשה הריסת בית המגורים הקיים ובניית בית מגורים חדש תחתיו. דהיינו במועד הרכישה המבנה לא תרם לשווי.
27/12/2023	6665/548	החורש	963	₪ 15,000,000	862.4	₪ 17,394	נכון ליום 30/10/2024 טרם הוגשה בקשה להריסת בית המגורים הקיים. דהיינו על המגרש קיים בית מגורים שתורם לשווי.
23/04/2023	6671/69	דרך השדות	2,500	₪ 25,000,000	1,355.4	₪ 18,44	ביום 15/10/2024 ניתן היתר בניה בחלקה. העסקה נבחנה בהתאם לשטח שהתבקש בהיתר.

השטח האקו' חושב בהתבסס על שומה מכרעת בגו"ח 6671/29 של השמאי המכריע מר מרדכי דדון.

להלן ערכים שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה בסמוך ככל הניתן למועד הקובע:

גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
6671/29	דרך השדות 59	13/09/2021	₪ 13,600
6671/29	דרך השדות 59	13/09/2021	₪ 13,600
6671/79	דרך השדות 46	14/07/2021	₪ 14,000
6671/108	הקוצר 17	11/05/2022	₪ 15,800

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

לאור האמור לעיל, בהתחשב בנתוני ההשוואה לעיל, בסמיכות הנכס לכביש מס' 2 ובהתחשב בכך שמחודש אפריל 2022 החלה עליית ריבית במשק ובאירועי 07/10 אשר השפיעו על שוק המקרקעין, שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון, נכון למועד הקובע, מוערך בסך של 17,000 ₪.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 18,000 ₪ זאת בהתבסס על 5 עסקאות מכר.

להלן התייחסות לנתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה:

1. עסקת מכר בגו"ח 6665/481 מיום 16/11/2022, נכון ליום 30/10/2024, שנתיים לאחר מועד העסקה לא הוגשה בקשה להיתר בניה. לא זו אף זו, ביום 22/11/2018 ניתן היתר בניה על החלקה. דהיינו על החלקה במבנה התורם לשווי.
2. עסקת מכר בגו"ח 6674/135 מיום 25/05/2021, נכון ליום 30/10/2024, למעלה מ -3 שנים לאחר מועד העסקה, לא הוגשה בקשה להיתר בניה. דהיינו על החלקה מבנה התורם לשווי.
3. עסקת מכר בגו"ח 6671/216 מיום 07/04/2022, החלקה נשוא העסקה, ביחד עם חלקת מגורים אחת נוספת, כלולה בתוכנית נקודתית מס' 504-0067975. מדובר בתכנון וזכויות בניה שונות.
4. עסקאות מכר בגו"ח 6665/165 ו- 6665/205 מיום 27/06/2022 ו- 23/03/2022 (בהתאמה) מצויות ברחוב החורש, באזור המאופיין בניצול שתי יח"ד על החלקה. מדובר במימוש יעיל ומיטבי שונה מהאזור הנדון. כראיה בשתי החלקות האמורות הוגשה תכנית בקשה להיתר להקמת שתי יח"ד על החלקה. כמו כן, מדובר ברחוב השונה במאפייניו מהרחוב הנדון.

9.2.6.3 <u>תגובת שמאית המשיבה</u>

בשומת הוועדה הוצגו עסקאות השוואה המצביעות על שווי בגבולות של 18,000-20,000 ₪.

ערכי השווי ברחבי כפר שמריהו הומוגניים, למעט מס' אזורים הנתפשים נחותים יותר, נוכח קירבתם לצירים ראשיים. האזורים ה"נחותים" הינם הרצועה המערבית לאורך כביש ארצי מס' 2, הרצועה המזרחית, לאורך מסילת הברזל, והרצועה הדרומית לאורך רחוב המעפילים.

כל מרכז היישוב דומה הן ברמות הביקוש והן ברמת המחירים.

1. <u>החלטות שמאים מכריעים</u>:

שמאית המבקש הפנתה בשומתה למס' החלטות של שמאים מכריעים. 3 מתוך 4 ההחלטות שהוצגו מתייחסות לערכים ברחוב השדות, לאורך הרצועה המזרחית בכפר שמריהו, אשר כאמור, מתקבלים בה ערכים נחותים ביחס למרכז היישוב.

ההחלטה הרביעית, בה התקבל שווי ל 15,800 ₪/ מ"ר, ברח' הקוצר, מתבסס על עסקאות משנת 2021 והחלטות שמאים מכריעים בסביבה. בשנים 2021-2023 חלו תמורות משמעותיות בעליית ערכי השווי של נכסים לבניה צמודת קרקע בכלל ובכפר שמריהו בפרט (ולראיה: 2 עסקאות משנת 2023 שהוצגו בטבלת נתוני ההשוואה בשומת המבקש, מצביעות, לשיטת שמאית המבקש, על שווי בסך 17,400-18,500 ₪/מ"ר).

ככל שהחלטות שמאי מכריע מהוות אינדיקציה לערכי שווי, אבקש להפנות ל – 2 הכרעות שהתקבלו לאחרונה:

ערך של 18,000 ₪/ מ"ר אומץ בהחלטת שמאי מכריע דוד דדון, נכון למועד קובע 02/05/2023, בעניין גו"ח 6665/173 רח' החורש 4:

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

"לסיכום בבחינת מכלול הנתונים שלעיל, התרשמתי כי ראוי לאמץ שווי מ"ר קרקע מבונה של 18,000 ₪ בהתאמה לקביעת המשיבה בצד הזהיר והסביר לאור המועד הקובע ואי הוודאות בו.

יצוין כי הגם ששוק דירות היוקרה עשוי "להיעצר" בתקופות של אי וודאות ועליית ריבית, עצירה זו בעסקאות אינה מגלמת נתונים של ירידות מחירים מהותיות."

בהחלטת שמאי מכריע מיום 30/09/2024 שערך שמאי מכריע ארז כהן בגו"ח 6665/584 (מתחם הנוריות), בגין תכנית הר/2014/א', נקבע שווי 17,000 ₪/מ"ר מבונה, נכון ליום 23/04/2022 (במועד הקובע טרם נסלל רחוב הנוריות והמתחם אינו מבונה).

2. <u>עסקאות השוואה בשומת המשיבה</u>:

העסקאות שהוצגו בשומת המשיבה נסתרו ע"י שמאית המבקש, להלן התייחסות לטענותיה:

✓ עסקה בגו"ח 6665/481 –

הממכר מהווה מגרש ריק בשטח 1,088 מ"ר.

הבקשה להיתר משנת 2018 מתייחסת למגרש אחר בתחום החלקה ששטחה 3,578 מ"ר.

הטענה כי מדובר בנכס בנוי, עליו מבנה התורם לשווי, אינה נכונה.

✓ עסקה בגו"ח 6674/135 –

על החלקה בית מגורים חד קומתי ותיק (הוקם בשנת 1961 והורחב בשנת 1989). העובדה שטרם הוגש היתר אינה מצביעה על תרומת המבנה, אשר מזמן איבד את משך חייו הכלכליים (רצון הרוכש, שיקולי תקציב, שיקולי מימון וכד').

לא ניתן להסיק כי המבנה תורם לשווי מאחר ולא הוגשה בקשה להיתר.

עוד יצוין כי העסקה נקשרה ביום 25/05/2021, ממועד העסקה חלה עליית מחירים משמעותית אשר כלל לא הובאה בחשבון ע"י המשיבה בניתוח הנתונים.

✓ עסקה בחלקה 6671/216 –

נותחה בהתאם לזכויות הבניה בתכנית הרלוונטית (תכנית הר/1735 מתחם ביה"ס האמריקאי). כאמור, הערכים במרכז היישוב הינם הומוגניים, העובדה שחלה תכנית שונה, אשר לאורה נותחה העסקה, אינה הופכת אותה ל"לא רלוונטית".

העסקה נקשרה בהמשך למכרז פומבי אשר פורסם ע"י המועצה המקומית, ביחס למגרש ריק, ומשקפת באופן מלא את ערכי הקרקע בסביבה.

✓ עסקה בגו"ח 6665/205 –

זכויות הבניה ביחס לעסקה ברח' החורש זהות לכל מרכז היישוב (למעט מתחם ביה"ס האמריקאי ומתחם הנוריות). בכל רחבי היישוב, על מגרש מינימלי של דונם, מותרת בניה בניצול 300 מ"ר עיקרי ליחידה אחת או שתיים ובנוסף מרתף עיקרי בתכסית קומת הקרקע, עליית גג, בריכת שחיה ומבנה עזר.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

למרות העובדה כי על דונם ניתן לבנות 2 יח״ד, המימוש הרווח, באופן גורף, הינו של יחידה אחת, הממצה את מלוא זכויות הבניה. רחוב החורש אינו שונה מבחינה זו.

הקמת 2 יח״ד על מגרש בשטח דונם לאורך רח׳ החורש אינו המימוש המיטבי ובכל מקרה, מדובר כאמור בזכויות בניה זהות ביחס לכלל היישוב.

3. <u>עסקאות השוואה בשומת המבקש</u>:

✓ עסקה בגו״ח 6665/548 מיום 27/12/2023 –

מדובר בנכס במתחם הנוריות, שטח החלקה 4,381 מ״ר. הזכויות התקבלו ע״י חלוקת חלקה מקורית 300 ל- 2 מגרשים, בהם ניתן לבנות 8 יח״ד (כיום חלקות 548 ו- 549). הזכויות רשומות בבעלות משותפת.

מהדיווח לא ברור מהו החלק הנמכר. ההנחה הינה כי מדובר במכר של מגרש המצוי בתחום חלקה 549, אינו מבונה, קיימת דחיה למימוש הזכויות מאחר וטרם הושלמו עבודות הפיתוח והעסקה דווחה, בשוגג, כ- 22% מחלקה 548 בלבד (כאשר בפועל מדובר בזכויות במושעא בשתי החלקות יחד).

✓ עסקה בגו״ח 6671/69 מיום 23/04/2023, בדרך השדות –

מדובר, כאמור ברחוב נחות ביחס לנשוא השומה. העסקה נותחה בשומת המשיבה ומשקפת תמורה של 20,000 ₪/מ״ר.

9.2.6.4 <u>הכרעה</u>

1. להלן הכרעות שמאים מכריעים בישוב בסמוך למועד הקובע 01/05/2024:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שטח נישום	שווי מ״ר מבונה	מיקום
ערן ירקוני	6671/69	דרך השדות 52	01/05/2024	2,500	₪ 16,000	חלק מזרחי קרוב למסילת הרכבת
אוולין דודזון שמאמה	6665/205	החורש 28	29/11/2023	1,020	₪ 16,500	מרכז הישוב
דוד דדון	6665/173	החורש 40	02/05/2023	1,033	₪ 18,000	מרכז הישוב
יגאל יוסף	6671/225	דרך השדות 44	19/04/2023	4,790	₪ 16,000	חלק מזרחי קרוב למסילת הרכבת
ארנון גולדנברג	6671/99	החבצלת 5 ג׳	20/07/2022	1,733.6	₪ 13,000	בחלק המערבי קרוב לכביש 2
מרדכי דדון	6671/108	הקוצר 17	11/05/2022	1,014	₪ 15,800	צמוד לנכס הנישום
ארז כהן	6665/548,549,553	החורש	23/04/2022		₪ 17,000	דרום הישוב

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

לאחר התאמה למיקום, למועד קובע ולגודל של ערכי השווי שנקבעו בהכרעות שהוצגו לעיל, מתקבל שווי ממוצע למ״ר מבונה בסך 17,000 ₪.

2. <u>עסקאות השוואה</u>

בחנתי את עסקאות המכר שהוצגו ע״י הצדדים, בהתאם להכרעות שמאים מכריעים[20] בניתוח עסקאות ההשוואה, הובא בחשבון הפוטנציאל לתוספת זכויות בניה בשיעור 6% בהליך של הקלה במקדם 0.5 לשטח האקו׳.

✓ עסקה מיום 27/12/2023 בגו״ח 6665/553,549,548 לפיה נמכר שטח של 963 מ״ר בתמורה ל-15,000,000 ₪. בגין עסקת המכר נערכה שומה מכרעת ע״י השמאי ארז כהן לפיה מדובר במגרש ריק ופנוי. בחנתי את העסקה בהתאם לזכיות הבניה התקפות במועד הקובע.

להלן ניתוח הזכויות:

מהות	שטח	מקדם שווי	סה״כ
עיקרי	300	1	300
ממ״ד	12	1	12
מרתף (עד 150 מ״ר)	150	0.65	97.5
מרתף שולי	150	0.65 X 0.8	78.0
עליית גג	180	0.7 X 0.8	100.8
חניה	39	0.35	13.65
מבנה עזר	25	0.5	12.5
בריכה	100	0.35	35
חצר	429.2	0.25	107.3
הקלות עילי	57.8	1 X 0.9 X0.5	26
הקלות מרתף	57.8	0.65 X 0.8 X 0.5	15
סה״כ מ״ר אקו׳			787.8
שווי מ״ר מבונה מתואם[21](במעוגל)			₪ 17,000

[20] בין היתר הכרעת דוד דדון בעניין גו״ח 6665/173 והכרעת מרדכי דדון בעניין גו״ח 6671/108.

[21] התאמה לנשוא השומה לגודל.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

✓ עסקה מיום 23/04/2023 בגו"ח 6671/69 לפיה נמכר שטח של 2,500 מ"ר בתמורה ל- 25,000,000 ₪. מדובר במגרש ריק ופנוי. בחנתי את העסקה בהתאם לזכויות הבניה התקפות במועד הקובע.

להלן ניתוח הזכויות:

מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
עיקרי	300	1	300
ממ"ד	12	1	12
מרתף (עד 150 מ"ר)	150	0.65	97.5
מרתף שולי	150	0.65 X 0.8	78.0
עליית גג	180	0.7 X 0.8	100.8
חניה	39	0.35	13.65
מבנה עזר	25	0.5	12.5
בריכה	100	0.35	35
חצר	2,024	0.25	468.5
הקלות עילי	150	1 X 0.9 X0.5	67.5
הקלות מרתף	150	0.65 X 0.8 X 0.5	39
סה"כ מ"ר אקו'			1,224.5
שווי מ"ר מבונה מתואם[22](במעוגל)			19,300 ₪

✓ עסקה מיום 16/11/2022 בגו"ח 6665/481 לפיה נמכר שטח של 1,088 מ"ר בתמורה ל- 15,000,000 ₪. בגין עסקת מכר זו נערכה שומה מכרעת ע"י השמאי המכריע יעקב הלוי, בהתאם להכרעה מדובר במגרש ריק ופנוי אשר מצוי בחלקה המערבי של החלקה. בחנתי את העסקה בהתאם לזכויות הבניה שהוצגו בשומה המכרעת ביחס למגרש הנמכר, להלן ניתוח הזכויות:

מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
עיקרי	400	1	400
ממ"ד	12	1	12
מרתף (עד 150 מ"ר)	150	0.65	97.5
מרתף שולי	238	0.65 X 0.8	123.8
חניה	39	0.35	13.65
מבנה עזר	25	0.5	12.5
בריכה	100	0.35	35
חצר	548.72	0.25	114.68
הקלות עילי	65.28	1 X 0.9 X0.5	29.4

[22] התאמה לנשוא השומה למועד קובע ומיקום.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
הקלות מרתף	65.28	0.65 X 0.8 X 0.5	17
סה"כ מ"ר אקו'			855.4
שווי מ"ר מבונה מתואם[23](במעוגל)			17,400 ₪

✓ עסקה מיום 22/06/2022 בגו"ח 6671/215 לפיה נמכר שטח של 901 מ"ר בתמורה ל- 15,050,509 ₪. מדובר במגרש ריק ופנוי. בחנתי את העסקה בהתאם לזכיות הבניה התקפות במועד הקובע.

הלן ניתוח הזכויות:

מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
עיקרי	400	1	400
ממ"ד	12	1	12
מרתף (עד 150 מ"ר)	150	0.65	97.5
מרתף שולי	198.4	0.8 X 0.65	103.2
חניה	39	0.35	13.65
מבנה עזר	25	0.5	12.5
בריכה	100	0.35	35
חצר	322.54	0.25	80.6
הקלות עילי	54.06	1 X 0.9 X0.5	24.3
הקלות מרתף	54.06	0.65 X 0.8 X 0.5	14.1
סה"כ מ"ר אקו'			792
שווי מ"ר מבונה מתואם[24](במעוגל)			18,800 ₪

✓ עסקה מיום 12/06/2022 בגו"ח 6674/192 לפיה נמכר שטח של 1,032 מ"ר בתמורה ל- 14,500,000 ₪. לאחר הרכישה הוצא היתר להריסה ובניה חדשה, על כן מדובר במגרש ריק ופנוי. בחנתי את העסקה בהתאם לזכיות הבניה התקפות במועד הקובע.

הלן ניתוח הזכויות:

מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
עיקרי	300	1	300
ממ"ד	12	1	12
מרתף (עד 150 מ"ר)	150	0.65	97.5
מרתף שולי	150	0.65 X 0.8	78.0

[23] התאמה לנשוא השומה כאשר מועד קובע וגודל מגרש מקזזים זה את זה.

[24] התאמה לנשוא השומה כאשר מועד קובע וגודל מגרש מקזזים זה את זה.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
עליית גג	180	0.7 X 0.8	100.8
חניה	39	0.35	13.65
מבנה עזר	25	0.5	12.5
בריכה	100	0.35	35
חצר	494.1	0.25	123.52
הקלות עילי	61.9	1 X 0.9 X0.5	27.9
הקלות מרתף	61.9	0.65 X 0.8 X 0.5	16.1
סה"כ מ"ר אקו'			816.9
שווי מ"ר מבונה מתואם[25](במעוגל)			17,600

✓ עסקה מיום 18/05/2022 בגו"ח 6674/147 לפיה נמכר שטח של 1,238 מ"ר בתמורה ל-15,000,000 ₪. לאחר הרכישה הוצא היתר להריסה ובניה חדשה, על כן מדובר במגרש ריק ופנוי. בחנתי את העסקה בהתאם לזכויות הבניה התקפות במועד הקובע.

הלן ניתוח הזכויות:

מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
עיקרי	300	1	300
ממ"ד	12	1	12
מרתף (עד 150 מ"ר)	150	0.65	97.5
מרתף שולי	150	0.65 X 0.8	78.0
עליית גג	180	0.7 X 0.8	100.8
חניה	39	0.35	13.65
מבנה עזר	25	0.5	12.5
בריכה	100	0.35	35
חצר	687.7	0.25	171.93
הקלות עילי	74.3	1 X 0.9 X0.5	33.4
הקלות מרתף	74.3	0.65 X 0.8 X 0.5	19.3
סה"כ מ"ר אקו'			874.1
שווי מ"ר מבונה מתואם[26](במעוגל)			₪ 17,000

[25] התאמה לנשוא השומה למועד קובע ולגודל.

[26] התאמה לנשוא השומה למועד קובע ולגודל .

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

✓ עסקה מיום 07/04/2022 בגו"ח 6671/216 לפיה נמכר שטח של 1,000 מ"ר בתמורה ל-16,018,000 ₪. מדובר במגרש ריק ופנוי. בחנתי את העסקה בהתאם לזכויות הבניה התקפות במועד הקובע[27].

להלן ניתוח הזכויות:

מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
עיקרי	400	1	400
ממ"ד	12	1	12
מרתף (עד 150 מ"ר)	150	0.65	97.5
מרתף שולי	238	0.8 X 0.65	123.8
חניה	39	0.35	13.65
מבנה עזר	25	0.5	12.5
בריכה	100	0.35	35
חצר	376	0.25	94
הקלות עילי	60	1 X 0.9 X0.5	27
הקלות מרתף	60	0.65 X 0.8 X 0.5	15.6
סה"כ מ"ר אקו'			381
שווי מ"ר מבונה מתואם[28](במעוגל)			19,000 ₪

✓ עסקה מיום 23/03/2022 בגו"ח 6665/205 לפיה נמכר שטח של 1,020 מ"ר בתמורה ל-13,750,000 ₪. מדובר במגרש ריק ופנוי. ניתוח זכויות הבניה ליח"ד אחת מביא לשווי מ"ר מבונה בסך 19,800 ₪. אולם, בפועל בהתאם לבקשה להיתר בניה נבנו על החלקה 2 בתי מגורים. אני מקבלת את עמדת שמאית המבקש כי הנכס נשוא העסקה שונה במאפייניו מהנכס הנישום ועל כן אין להביאה בחשבון.

3. <u>לסיכום</u>

משקלול הנתונים לעיל הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 17,700 ₪.

[27] באשר לטענת שמאית המבקש, מצאתי כי שמאית המשיבה הביאה בחשבון את הזכויות התקפות בחלקה.

[28] התאמה לנשוא השומה כאשר מועד קובע וגודל מגרש מקזזים זה את זה.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

9.2.7 תחשיב ההשבחה

9.2.7.1 שמאית המשיבה

השבחה בגין הקלות מבוקשות				
1. הקלה כמותית תוספת שטח				
מהות	שטח	מקדם שווי	מקדם שוליות	סה"כ
שטח עיקרי בהקלה	298.22	1	0.9	268.4
שטח מרתף בהקלה	298.22	0.7	0.8	167
שטח חצר לקיזוז	- 298.22	0.25		- 74.5
סה"כ שטח לחיוב				360.9
שווי מ"ר אקו'				₪ 18,000
השבחה בגין הקלה כמותית תוספת שטח				₪ 6,496,200
2. הקלה בגין גובה חניה מקורה				
שטח לחיוב				37.49 מ"ר
מקדם השבחה				10%
שווי מ"ר אקו'				₪ 18,000
השבחה בגין הקלה בגובה חניה מקורה				₪ 67,500
3. הקלה בגין גובה מבנה עזר				
שטח לחיוב				24.68 מ"ר
מקדם השבחה				10%
שווי מ"ר אקו'				₪ 18,000
השבחה בגין הקלה בגובה מבנה עזר				₪ 44,400
4. הקלה בגין הנמכת חצר אנגלית				
שטח לחיוב				20 מ"ר
מקדם השבחה				10%
שווי מ"ר אקו'				₪ 18,000
השבחה בגין הנמכת חצר אנגלית				₪ 36,000
סה"כ השבחה בגין הקלות מבוקשות				₪ 6,644,000

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 31/07/2025

מס תיק-פניה : 357-2332-2024

9.2.7.2 שמאית המבקש

השבחה בגין הקלות מבוקשות				
1. הקלה כמותית תוספת שטח				
מהות	שטח	מקדם שווי	מקדם שוליות	סה"כ
שטח עיקרי בהקלה	298.22	1	0.8	238.58
שטח מרתף בהקלה	298.22	0.65	0.6	116.31
שטח חצר לקיזוז	- 298.22	0.25		- 74.5
סה"כ שטח לחיוב				280.33
התכלות הקלות				0.9
שווי מ"ר אקו'				₪ 17,000
השבחה בגין הקלה כמותית תוספת שטח				₪ 4,289,000
2. הקלה בגין גובה חניה מקורה				
שטח לחיוב				37.49 מ"ר
מקדם השבחה				10%
התכלות הקלות				0.9
שווי מ"ר אקו'				₪ 17,000
השבחה בגין הקלה בגובה חניה מקורה				₪ 57,360
3. הקלה בגין גובה מבנה עזר				
שטח לחיוב				24.68 מ"ר
מקדם השבחה				10%
התכלות הקלות				0.9
שווי מ"ר אקו'				₪ 17,000
השבחה בגין הקלה בגובה מבנה עזר				₪ 37,760
4. הקלה בגין הנמכת חצר אנגלית				
שטח לחיוב				20 מ"ר
מקדם השבחה				10%
התכלות הקלות				0.9
שווי מ"ר אקו'				₪ 17,000
השבחה בגין הנמכת חצר אנגלית				₪ 30,600
סה"כ השבחה בגין הקלות מבוקשות				₪ 4,414,720

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

9.2.7.3 הכרעה

השבחה בגין הקלות מבוקשות				
1. הקלה כמותית תוספת שטח				
מהות	שטח	מקדם שווי	מקדם שוליות	סה"כ
שטח עיקרי בהקלה	298.22	1	0.9	268.4
שטח מרתף בהקלה	298.22	0.65	0.8	155.1
שטח חצר לקיזוז	- 298.22	0.25		- 74.5
סה"כ שטח לחיוב בגין הקלה כמותית תוספת שטח				348.9
2. הקלה בגין גובה חניה מקורה				
שטח לחיוב				37.49 מ"ר
מקדם השבחה				8%
סה"כ שטח לחיוב בגין הקלה בגובה חניה מקורה				3 מ"ר
3. הקלה בגין גובה מבנה עזר				
שטח לחיוב				24.68 מ"ר
מקדם השבחה				7%
סה"כ שטח לחיוב בגין הקלה בגובה מבנה עזר				1.7
4. הקלה בגין הנמכת חצר אנגלית				
שטח לחיוב				20 מ"ר
מקדם השבחה				10%
סה"כ שטח לחיוב בגין הנמכת חצר אנגלית				2

סיכום ההשבחה	
סה"כ שטח לחיוב בגין הקלות מבוקשות	355.64
שווי מ"ר מבונה	₪ 17,700
מקדם התכלות הקלות	0.9
סה"כ השבחה	₪ 5,665,412

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 31/07/2025

מס תיק-פניה: 357-2332-2024

10. הכרעה

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, ייעודו בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את השבחה בנכס שבנדון בגין אישורה של תוכנית והקלות לצורך מתן היתר בניה כדלקמן:

מהות	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה למועד הקובע
הר/2232	19/11/2023	₪ 914,138	₪ 457,069
אישור הקלות	22/07/2022	₪ 5,665,412	₪ 2,832,706

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין

לילך בן פורת * שמאית מקרקעין רשיון מס' 318

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■