יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יפית בנג'ו אלחדד- שמאית מקרקעין

תאריך: 12 נובמבר, 2025
מספר מינוי: 1065-2025
מספרנו: 666 מכרעת

לכבוד,
איתי ארקין (המבקש)
באמצעות בועז הלפרין, שמאי מקרקעין
בדוא"ל boaz@halperins.net

לכבוד,
המועצה המקומית כפר שמריהו (המשיבה)
באמצעות גיל סגל, שמאי מקרקעין
בדוא"ל gil@gilsegal.co.il

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6671 חלקה 63
רחוב דרך השדות 38, כפר שמריהו

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע להיטל ההשבחה בנכס שבנדון.

בתאריך 04.8.2025 קיימתי דיון באמצעות היוועדות חזותית בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה

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

1.2. מהות ההשבחה: בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

2. מועד קובע לשומה

גורם ההשבחה	מועד קובע
הקלות	22.01.2025

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 9.5.2025.

4. פרטי הנכס

גוש:	6671
חלקה:	63
שטח החלקה הרשום:	4,330 מ"ר
מהות הנכס:	מגרש לבניה
מיקום:	רחוב דרך השדות 38, כפר שמריהו

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, חלקה 63 בגוש 6671, ממוקם ברחוב דרך השדות 38, בכפר שמריהו.
כפר שמריהו הינו ישוב ותיק ויוקרתי המצוי מעברו המזרחי של כביש מספר 2 מדרום למושב רשפון, וממערב לדרך איילון (כביש 20). היישוב מאופיין בבתי מגורים צמודי קרקע, ותיקים לצד חדשים. דרך השדות הינו רחוב דו סטרי שתחילתו ברחוב המעפילים וסופו (בדרך ללא מוצא) מצפון לרחוב האילנות. הרחוב מצוי בחלק המזרחי של הישוב, בסמוך וממערב למסילת הרכבת ולכביש מספר 20 (איילון).

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.
החלקה הנדונה בעלת צורה דמוית מלבן בשטח רשום של 4,330 מ״ר הפונה בחזית מערבית מעוגלת של כ-34 מ׳ לרחוב דרך השדות. אורך הצלע הדרומית כ-115 מ׳ ואורך הצלע הצפונית כ-125 מ׳.
במועד הביקור בנכס החלקה ריקה מבניה.

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1 <u>תוכנית הר/410א׳</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1461 מיום 4.7.1968.
בהתאם לתוכנית, החלקה מסווגת ביעוד ״אזור חקלאי ב׳״.
זכויות הבניה:
שטח מגרש מינימלי: 5,000 מ״ר.
היקף בניה: יחידת דיור אחת בשטח מירבי של 300 מ״ר + נספחים בשטח 50 מ״ר.
גובה המבנה: קומה אחת או קוטג׳.
גובה הנספח: 2.40 מ׳ כפי הדרוש למבנים חקלאיים ונספחים
כ״כ, התוכנית קובעת כי יהיה בסמכותה של הוועדה המקומית להתיר הקמת 2 יח״ד במבנה דו משפחתי, בתנאי שיחידת הדיור הינה לבן משפחה.

6.2 <u>תוכנית הר/1459</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2455 מיום 20.7.1978.
בהתאם לתוכנית, נקבע כי באזור חקלאי ב׳, יהיה זה בכוחה של הוועדה המקומית להוציא היתרי בניה במגרשים שגודלם מעל 1,100 מ״ר ליחידת דיור נוספת בתנאי אזור מגורים א׳, ולאחר שתקבל את המלצתה של המועצה המקומית כפר שמריהו, סה״כ 2 יח״ד.

6.3 <u>תוכנית הר/1914א׳</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4343 מיום 26.10.1995.
בהתאם לתוכנית, נקבע כי באזור מגורים א׳ ובאזור חקלאי ב׳, תותר הקמת 2 יחידות דיור, ללא קיר משותף וללא שינוי בזכויות הבניה, במרחק מינימאלי של 8 מ׳ בין הבתים. כ״כ בוטלה ההתניה לקרבה משפחתית.

6.4 <u>תוכנית הר/1914</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4346 מיום 9.11.1995.
מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם.
תותר הקמת קומת מרתף אחת כלהלן:
בבית חד קומתי – עד 50% משטח הקומה ובנוסף, חניה עד 30 מ״ר, ממ״ד עד 7.0 מ״ר.

בבית דו קומתי - בשטח תכסית קומת הקרקע.
גובה קומת המרתף בין הרצפה עד תחתית התקרה - 2.20 מ'.
השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, מחסן וכיו"ב לשירות הדיירים בלבד. שטח המחסן לא יעלה על 25 מ"ר.
הכניסה למרתף הינה מתוך יחידת המגורים ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת, לא תותר בניה והתקנת מטבח במרתף.

6.5 <u>תוכנית הר/1993</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4832 מיום 14.12.1999.
התוכנית קובעת הוראות בדבר הקמת בריכות שחיה באזורי מגורים - וילות וקוטג'ים.
שטח הבריכה - עד 100 מ"ר בקווי בנין של 4 מ' מגבולות החלקה.

6.6 <u>תוכנית הר/1635א'</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4856 מיום 20.2.2000.
התוכנית מתירה בניה בחלל גג רעפים באזורי מגורים בשטח שלא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים. זכויות אלו הן בתוספת לזכויות הבניה המותרות.
רום הגג לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.

6.7 <u>תוכנית הר/מק/1635/ב'</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5022 מיום 14.10.2001.
התוכנית עוסקת בעיצוב אדריכלי של גגות רעפים.

6.8 <u>תוכנית הר/2134</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5719 מיום 19.9.2007.
בהתאם לתוכנית, נקבע כי במגרשים בשטח של 4,000 מ"ר ומעלה תותר הקמת 3 יחידות דיור, בניצול של 300 מ"ר ל-2 יח"ד + 300 מ"ר ליחידת דיור שלישית, סה"כ 600 מ"ר עיקריים.
בנוסף, הותרו שטחי שירות לכל יח"ד כלהלן: 25 מ"ר מבנה עזר, 39 מ"ר ל-2 חניות מקורות, ממ"ד -7 מ"ר.
תותר בניית מרתף בהתאם לתוכנית הר/1914, בריכת שחיה בהתאם לתוכנית הר/1993 ובניה בחלל גג בהתאם לתוכנית הר/1635א'.
הוועדה המקומית רשאית לאשר תוספת של 6% משטח החלקה בגין שיפור התכנון. אישור התוספת מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק.

6.9 <u>תוכנית הר/2232</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6686 מיום 4.11.2013.
מטרת התוכנית הינה לאפשר שימושים עיקריים במרתפים באזורי מגורים, לקבוע הוראות בינוי לגביהם.
עיקרי הוראות התוכנית:

- תוספת שימושים עיקריים לשימושי השירות המותרים במרתפים באזורי מגורים, ללא אפשרות לנייד שטחים עיקריים מקומת המרתף.

שימושים עיקריים מותרים: חדרי מגורים, חדרי עבודה, חדרי משחקים, מטבח, חדרי רחצה, סאונה וכד', בנוסף לשימושים למטרות שירות.

- קביעת גובה מינימלי ומרבי למרתפים (לא יפחת מ-2.5 מ' לשטח עיקרי ולא יעלה על 3.5 מ', בכפוף להתאמה לתכנון התשתיות).
- לאפשר הקמת קומת מרתף לפי מלוא הקונטור של קומת הקרקע למגורים, גם כאשר מדובר בבית בן קומה אחת בלבד.
- תותר חצר אנגלית סביב קירות המרתף בתחום קווי הבניין, בעומק מירבי עד תחתית רצפת המרתף.
- שטח המרתף הינו בנוסף לשטח המותר עפ"י תוכנית הר/410 א' על תיקוניה.

7. <u>רישוי</u>

<u>היתר בניה מספר 20230636 (בקשה להיתר בניה מס' 20230636)</u>

היתר בניה מספר 20230636 ניתן בתאריך 4.8.2025 בהתאם לבקשה להיתר מס' 20230636 שהוחלט לאשרה בישיבת ועדת המשנה מספר 757 מיום 22.1.2025 להקמת שני בתי מגורים קוטג'ים חדשים הכוללים:

בית מערבי – שתי קומות מעל מרתף + ממ"ד + חצרות מונמכות + פיתוח שטח וגדרות + בריכת נוי.

בית מזרחי – קומה אחת מעל מרתף + חצרות מונמכות + בריכת שחיה וחדר מכונות תת קרקעי + פיתוח שטח וגדרות.

4 חניות מקורות עבור 2 היחידות.

הבקשה להיתר כוללת את ההקלות הבאות:

- הקלה של עד 6% בניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.
- הקלה בגובה גדרות בין השכנים לעד 2.0 מ' במקום 1.5 מ'.

להלן שטחי הבניה בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר:

בית 1							
מהות	**עיקרי (מ"ר)**	**שירות (מ"ר)**					**סה"כ**
		ממ"ד	**ממ"ד קירות**	**מערכות טכניות ומ. שירות**	**חניה שירות**	**סה"כ שירות**	
קומת מרתף	350.57	9.0	4.99	8.16		22.15	372.72
קומת קרקע	415.22				37.12	37.12	452.34
קומה א'	228.01						228.01
סה"כ עילי	643.23	9.0	4.99		37.12	59.27	680.35
סה"כ המבנה	993.80	9.0	4.99		37.12	59.27	1053.07

בית 2							
מהות	**עיקרי (מ"ר)**	**שירות (מ"ר)**					**סה"כ**
		ממ"ד	**ממ"ד קירות**	**מערכות טכניות ומ. שירות**	**חניה שירות**	**סה"כ שירות**	
קומת מרתף	83.3	9.0	3.64	12		24.6	107.95
קומת קרקע	111.19				37.12	37.12	148.31
קומה א'							----
סה"כ עילי	111.19	9.0	3.64		37.12	37.12	148.31
סה"כ המבנה	194.49	9.0	3.64		37.12	61.76	256.25
סה"כ מעל הקרקע 2+1	**754.42**				**74.24**	**74.24**	**828.66**
סה"כ המבנים 2+1	**1188.29**	**18.0**	**8.63**	**20.16**	**74.24**	**121.03**	**1309.33**

בנוסף, אושרו שטח מרוצף בבנין 1 בשטח של 70.14 מ"ר, מצללות בשטח של 399.39 מ"ר (בית 2+1) ובריכת שחיה בשטח 99.11 מ"ר (בית 2).

8. <u>הזכויות בנכס</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 14.1.2025 שטחה הרשום של חלקה 63 בגוש 6671 הינו 4,330 מ״ר.

הבעלות בחלקה רשומה על שם:

ארקין איתי גדעון- 1/2

ארקין קרול - 1/2

על הנכס רשומות הערות כלהלן:

- הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת מדינת ישראל.
- הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל (תיקון טעות סופר).
- הערות בדבר אתר עתיקות.
- הערה על יעוד מקרקעין (תקנה 27) לטובת עיריית הרצליה.

9. עמדות הצדדים והכרעה

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקש
הקלות	22.1.2025	₪ 1,439,896	לא חלה השבחה לחילופין – ₪ 92,627

9.2. עמדת שמאי המשיבה

9.2.1. במסגרת הבקשה להיתר מבוקשות הקלות בניה.

ההשבחה חושבה להקלה לתוספת 6% בניה.

השטח העיקרי הגלום בהקלה לפי תוכנית הבקשה להיתר המתוקנת הינו 154.42 מ"ר.

תחשיב ההשבחה:

סה"כ תוספת שטח עיקרי -	154.42 מ"ר
מקדם שוליות -	0.8
סה"כ אקוי"-	123.53 מ"ר
אובדן חצר- 115.22[1] X 0.25 =	28.8 מ"ר(-)
סה"כ תוספת שטח אקוי' -	94.73 מ"ר
מקדם התכלות -	0.95
שווי למ"ר מבונה אקוי"-	₪ 16,000
ההשבחה-	**₪ 1,439,896**

9.2.2. שווי למ"ר מבונה

הובא בחשבון סך של ₪ 16,000 למ"ר מבונה מתואם למיקום הנכס בחלק המזרחי של הישוב, בסמוך למסילת הרכבת ולכביש 20- אילון, בהתבסס על הנתונים הבאים:

מועד עסקה	גו"ח	כתובת	סה"כ שטח במ"ר	התמורה ב- ₪
23.3.2022	6665/205	החורש 28	1,020	13,750,000
7.4.2022	6671/216	הצבעונים	1,000	16,018,000
27.6.2022	6674/172	החורש 73	960	14,750,000

ערכי שווי בשומות מכריעות

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר מבונה אקוי'
דוד דדון	2.5.2023	6665/173	החורש 40	₪ 18,000
מרדכי דדון	11.5.2023	6671/108	הקוצר 17	₪ 15,800
יהודה פלד	14.7.2021	6671/79	דרך השדות 46	₪ 14,000
חגית רבינסון	22.7.2020	6674/142	האורנים 22	₪ 15,000
יגאל יוסף	19.4.2023	6671/225	דרך השדות 44	₪ 16,000
אוולין דודזון שמאמה	29.11.2023	6665/205	החורש 28	₪ 16,500
ארז כהן	23.4.2022	6665/548	החורש 11	₪ 17,000

בהחלטה בהשגה ראשונה בגו"ח 6671/225 בדרך השדות 44 נקבע 17,377 ₪ למ"ר מבונה למועד 16.10.2023.

[1] משקף את ההפרש שבין השטח העיקרי בקומת הקרקע בבנין 1 של 415.22 מ"ר לעומת שטח מותר של 300 מ"ר- הערת החו"מ

9.3. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

9.3.1.בבחינת ההשבחה בנכס הנדון יש להביא בחשבון את הנתונים הבאים:

- <u>רקע לתיקון הבקשה להיתר</u>

הבקשה כוללת 2 בתי מגורים (בית ראשי ובית אירוח). במסגרת הבקשה שנדונה בישיבה מס' 741, עמדת הוועדה הייתה כי השטח המירבי המותר ליח"ד מכוח התוכנית הינו 300 מ"ר ומעבר לשטח זה ניתן לקבל הקלה כמותית. לפיכך השטח העיקרי המקסימלי האפשרי ביח"ד אחת הינו 569.8 מ"ר (300 מ"ר + 4,330 מ"ר X 6%).

לאחר פניה נוספת לוועדה בה הובהר כי החלקה בבעלות גורם אחד, הוסכם על הוועדה כי השטח המותר בחלקה הינו 600 מ"ר, ולפיכך הוגשה בקשה מתוקנת במסגרתה בוצעו שינויים בבית המערבי כלהלן:

- קירוי פרגולת יציאה מהסלון על מנת ליצור מרפסת בקומה א'.
- שטח מבנה העזר המהווה חלק מבית המגורים המערבי הוגדר כשטח עיקרי על מנת למנוע צורך בהנמכת התקרה.

השטח העיקרי המבוקש הכולל בבקשה המתוקנת הינו 754.42 מ"ר ולכן שטח ההקלה הינו 154.42 מ"ר.

- במבחן השוק עולה כי לא הוכחה עליית שווי ולפיכך לא קיימת השבחה.

לעיתים מתאשרות תוכניות או מאושרת הקלה המוסיפות זכויות ואין להן כל השפעה על השווי. במבחן השוק ניתן לראות כי לא משולמת תמורה נוספת בגין זכויות נוספות כלהלן:

- חלקה 163 בגוש 6671 בשטח רשום של 1,010 מ"ר נמכרה ב-24.12.2020 בתמורה לסך של 11.8 מיליון ₪, עם זכויות ל-300 מ"ר עיקרי ואפשרות להקלה של 6%.
- חלקה 208 בגוש 6671 בשטח רשום של 1,000 מ"ר נמכרה ב-13.8.2020 בתמורה לסך של 11 מיליון ₪, עם זכויות ל-400 מ"ר עיקרי לפי תוכנית הר/1935 (ביה"ס האמריקאי), ללא אפשרות להקלה.

מכאן עולה כי לא שולמה תמורה נוספת בגין 100 מ"ר עיקרי.

בדיון שנערך צוינה הפסיקה בעמ"נ 18341-09-23 (נועה לב) בה נקבע כי קיימת עדיפות לגישת ההשוואה.

<u>דוגמא נוספת</u>

- החל מ-1.1.2025 בוטלו ההקלות ביחס לרוב החלקות בישוב, ועם זאת לא ניתן לראות ירידת מחירים על אף העובדה כי ההקלות השתקפו בשווי הנכסים.
- חלקה 188 בגוש 6674 בשטח של 992 מ"ר נמכרה לאחרונה בתמורה לסך של 18.2 מיליון ₪. המחיר הינו גבוה ביחס לעסקאות בישוב בחלקות ושטחים זהים על אף העובדה כי אין הקלות. משמע כי להקלות אין השפעה על השווי.

- <u>מהות השטח שנוסף</u>

חלק ניכר מהשטח העיקרי המתווסף הינו:

- קירוי הפרגולה על מנת לאפשר שימוש בקומה א' כמרפסת (בית מערבי)
- חצר שהוגדרה כשטח עיקרי הואיל ומעליה קומה א' בנויה (בית מערבי).
- חצר שהוגדרה כשטח עיקרי והיא מעל למרתף (בית מזרחי).

הובא בחשבון כי שטח החצר שהוגדר כעיקרי בבית המזרחי נותר חצר ושוויו כחצר. כך גם השטח המקורה בבית המערבי בהתחשב בעובדה שניתן לקרות אותו באמצעות פרגולה.
קירוי שטח פרגולה על מנת לאפשר מרפסת בקומה א'- הובא בחשבון כי שטח קומה א' קטן משטח קומת הקרקע (בית מערבי) כך שבבינוי מעט שונה ניתן לתכנן מרפסת בקומה א' גם ללא קירוי הפרגולה.
לאור האמור לעיל, שמאי המבקש סבור כי שטחים אלו אינם יוצרים תוספת שווי.

- <u>שווי חצר בכפר שמריהו</u>

בישוב קיים יתרון לגודל החצר. חצר גדולה יוצרת תחושת מרחב ופרטיות ומוסיפה יוקרה. מניתוח עסקאות בישוב עולה כי ככל ששטח הקרקע גדל, המחיר למ"ר קרקע עולה וזאת למרות האחידות בזכויות הבניה. בכפר שמריהו זכויות הבניה אחידות (300 מ"ר עיקרי למגרשים עד 4 דונם) ולמרות זאת שווי למ"ר קרקע הינו כמעט אחיד.
הוצגו דוגמאות של עסקאות מחלקות סמוכות עם בתים להריסה:

גו"ח	תאריך	כתובת	שטח במ"ר	התמורה ב- ₪	שטח עיקרי במ"ר	שווי למ"ר קרקע ב-₪
6665/173	6.2015	החורש 40	1,033	9,100,000	300	8,809
6674/25	6.2015	הקוצר 24	3,672	31,554,650	300	8,593
6674/26	6.2015	הקוצר 26	3,300	33,255,200	300	10,077
6671/110	5.2015	החורש 65	1,021	10,500,000	300	10,284

- בעסקה מיום 12.9.2017 נמכרה חלקה 191 בגוש 6665 בשטח של 1.875 דונם בתמורה לסך של 19,750,000 ₪. החלקה נרכשה ע"י שכן אשר הרס את הבית לאחר הרכישה.
מהעסקאות לעיל ניתן לראות כי מגרש בשטח של 1 דונם (נכון לשנים 2015-2018) נמכר לפי 10 מיליון ₪, מגרש בשטח של 2 דונם נמכר לפי כ-20 מיליון ₪ ומגרשים בשטח של 3 דונם נמכרים בכ-30 מיליון ₪, כאשר ההבדלים הם בשטח החצר בלבד.
- צוינה עסקה נוספת מתאריך 14.11.18 ברחוב החבצלת 6 (גו"ח 6671/105) שנמכרה בתמורה ל-82,180,000 ₪. החלקה בשטח של 5,058 מ"ר ל-3 יח"ד בשטח עיקרי של 600 מ"ר הכוללת בית מגורים בשטח של כ-967 מ"ר (כולל 363 מ"ר מרתף). התמורה הגבוהה נובעת משטח הקרקע, ולאחר הפחתה לבינוי, יתרת השווי הינה לפחות 60 מיליון ₪ המשקף העדר שוליות לחצר.
- דוגמא נוספת שהציג שמאי המבקשים לענין חשיבות החצר הינה ממתחם בית הספר האמריקאי (הר/1935) בתחומו בוצעו בו מספר איחודי מגרשים:
תכנית הר/מק/1935א מאחדת את מגרשים 5-א,6-א ו-7-א- ומחלקת ל-2 מגרשים.
תכנית הר/מק/1935ב מאחדת את מגרשים 2-א, 3-א ו-4-א ומחלקת ל-2 מגרשים.
- הוצגו עסקאות נוספות המשקפות תמורה גבוהה יותר למגרש עם חצר גדולה:

גו"ח	תאריך	שטח במ"ר	התמורה ב- ₪	שווי למ"ר קרקע ב-₪
6671/209	11.3.2018	1,001	10,750,000	10,750
6671-207,208,228,229	5.6.2018	5,003	70,000,000	13,992

- בחלקות 215, 216 בגוש 6671 ששווקו ע"י המועצה בתוכנית הר/2122/ב בהן זכויות של 400 מ"ר עיקרי התקבלו תוצאות במכרזים כדלקמן:

גו"ח	תאריך	שטח במ"ר	התמורה בש"ח	הפרש למ"ר
6671/216	7.4.2022	1,000	16,018,000	
6671/215	22.6.2022	901	15,050,509	
הפרש שהינו חצר		**89**	**967,491**	**10,871** ₪

הוער כי על פי שומות הוועדה, מקדם שווי החצר הינו 25% ושווי למ"ר מבונה 16,000 ₪, המבטא שווי של 4,000 ₪ למ"ר חצר, נתון שאינו עולה עם העסקאות לעיל.

- בעסקה נוספת מתאריך 23.4.2023 בחלק מגו"ח 6671/69, נמכר מגרש בשטח של 2,500 מ"ר עם זכות ליח"ד אחת בשטח של 300 מ"ר עיקרי. במועד העסקה שווי דונם במרכז הישוב הינו כ-15-16 מיליון ₪ לדונם. בהתאמה למיקום החלקה שבנדון, שווי דונם הינו בגבולות 13 מיליון ₪, מתקבל כלהלן:

מהות	שטח במ"ר	התמורה בש"ח	הפרש למ"ר
העסקה בנכס	2,500	25,000,000	
שווי דונם בהתאמה למיקום	1,000	13,000,000	
הפרש המהווה חצר	**1,500**	**12,000,000**	**8,000**₪

- בקווים המנחים של השמאי הממשלתי (דצמבר 2010), נקבע מקדם חצר עד כדי 65% משווי מ"ר מבונה. המקדם הראוי הינו 0.3-0.35 ממ"ר עיקרי בנוי כאשר המשקל בשווי מ"ר מבונה גבוה יותר והינו בגבולות 75%.

חיזוק לשווי חצר ניתן לראות בהשוואה בין דירות גן לדירות רגילות בשתי עסקאות בשכונת נווה זמר ברעננה, בה שטח הגינות מוגבל ל-60 מ"ר.

עסקה 1 – מיום 28.2.19 בשטח 128 מ"ר + חצר 60 מ"ר - 3,200,000 ₪

עסקה 2 – מיום 29.5.19 בשטח 128 מ"ר, קומה 1 - 2,805,000 ₪

הפרש (מיוחס לגינה בשטח 60 מ"ר) - 395,000 ₪

מתקבל שווי חצר - 6,583 ₪ למ"ר

כאשר באזור זה שווי מ"ר מבונה הינו בגבולות 9,000-10,000 ₪ למ"ר.

- הוצגה השוואה נוספת לחיזוק שווי חצר מהעיר חדרה, בין מגרשים בתוכנית חד/1179 בשטח של כ-250 מ"ר, ומגרשים בתחום תוכנית חד/במ/937 בשטח של כ-400 מ"ר.

זכויות הבניה בתוכנית חד/1179 הן 60% (כ-150 מ"ר למגרש של 250 מ"ר) ו-40% בתוכנית חד/במ/937 (160 מ"ר למגרש 400 מ"ר). הפרש השטח העיקרי ביניהם הינו 10 מ"ר וההבדל העיקרי הינו שטח החצר.

עסקאות בתחום תוכנית חד/1179 (לפי שומת וועדה):

תאריך	גוש	חלקה	שטח מגרש	שטח נמכר	שווי מוערך ב-₪
29.7.2019	7726	315	499	250	850,000
29.7.2019	7726	315	499	250	850,000

עסקאות בתחום תוכנית חד/במ/937 (לפי שומת וועדה):

תאריך	גוש	חלקה	שטח מגרש	שטח נמכר	שווי מוערך ב-₪
14.7.2019	7726	186	825	400	1,200,000
14.7.2019	7726	186	825	412	1,100,000

ניתן לראות שהפער הינו 300,000 ₪ המשקף זכות ל-10 מ״ר עיקרי וגינה נוספת של כ-150 מ״ר, המבטא מקדם חצר שהינו לכל הפחות 0.5 משווי מ״ר מבונה.
מכאן כי המקדם הראוי הינו לפחות 0.5.

- שווי הקלות לתקופה קצובה- זכויות הבניה מכוח הקלה הינן צמודות היתר ומטבען הן מתכלות בעת הריסת הבית. נחיתות הזכויות אינה שנויה במחלוקת אך המקדם שניתן בשומת המשיבה נמוך מידי. המקדם הראוי לזכויות המתכלות הינו 0.82. תימוכין למקדם בהחלטת וועדת ערר **85246/13 נזרי בטי וג׳וזף נ׳ הועדה המקומית לתו״ב הרצליה** בה אומץ מקדם השווי 0.82, בהתאם לעמדת השמאית המייעצת.

9.3.2. <u>תחשיב השבחה חלופי</u>

שווי למ״ר מבונה - 16,000 ₪, בהתאם לשומת המשיבה.

מהות	שטח במ״ר	מקדם שווי	מקדם שוליות/שיפור	שטח אקוי׳
חצר בשטח עיקרי – בית מזרחי	32.4	0.5	1.0	16.20
חצר בשטח עיקרי – בית מערבי	16.39	0.5	1.0	8.19
פרגולה שקורתה והוגדרה כעיקרי	70.28	0.5	1.0	35.14
תוספת שטח עיקרי	35.35	1.0	0.7	24.74
הפסד חצר	154.42	0.5	1.0	-77.21
סה״כ שטח אקו׳ לחיוב				**7.06**
שווי למ״ר מבונה				16,000 ₪
מקדם התכלות				0.82
סה״כ השבחה				**92,627** ₪

9.4. **<u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>**

- <u>מקדם שווי חצר</u>- אין לקבל את ניתוח שמאי המבקש לשווי החצר המבטא מעל 50% משווי מ״ר מבונה. טענה זו נדחתה פעמים רבות ע״י שמאים מכריעים. מקדם שווי חצר הינו כ-0.25 משווי מ״ר אקוי׳ לחצר שאינה שולית, כפי שנקבע פעמים רבות ע״י שמאים מכריעים (לדוג׳ בגו״ח 6671/79, 6674/142, 6671/79 -שומת החי״מ בה נקבע מקדם 0.2 לחצר שמעל 1,000 מ״ר צוין כי ערר על שומה זו נדחה, ועוד). כמו כן על פי מחקר ״דלפי״ של לשכת שמאי המקרקעין (2/2017), מקדם שווי חצר עודפת הינו 19% בממוצע. הוצג קטע מהחלטת שמאי מכריע בגו״ח 6671/29 בדרך השדות 59, בה העלה שמאי המבקש טענות זהות בענין זה ונקבע בהחלטה מקדם 0.3 לשטח של עד 1,000 מ״ר ו-0.15 לשטח שמעבר ל-1,000 מ״ר. על שומה זו הוגש ערר שנדחה.
- <u>הקלה מתכלה</u>- במרבית החלטות השמאים המכריעים בישוב לא הובאה בחשבון הפחתה לרכיב זה. הבניה המבוקשת במגרש הנדון כוללת אף קומת מרתף (במבנה הראשי) הממקסמת את שטחי הבניה. כ״כ המקרה אליו הפנה שמאי המבקש כתימוכין למקדם 0.82 אינו רלוונטי.

בשומת המשיבה הובא בחשבון לפנים משורת הדין מקדם הפחתה של 0.95, המבטא לכאורה דחיה עד תום החיים הכלכליים של הנכס. מעבר לכך, קיימת שונות בין הקלה במגרש ריק מבניה לבין מגרש עליו קיים בית מגורים שעבר חלק מיתרת החיים הכלכליים. במגרש ריק אין להביא בחשבון הפחתה זו (כתימוכין לעמדה זו, הוצג קטע מהחלטת השמאי המכריע מרדכי דדון, בגו"ח 6665/284 ברח' הזורע 34).

בשומה מכרעת של השמאי אייל יצחקי בגו"ח 6666/658/1 נקבע כי אין להביא בחשבון כל הפחתה.

בהחלטת ועדת ערר מיום 16.2.2022 בענין ד"ר קרן שפירא אטינגר ופרופ' רון שפירא נ' הוועדה לתו"ב ת"א, נדחו טענות כנגד אי מתן הפחתה בגין הקלה מתכלה. בערר הר/85038/13 ענבר נ' הוועדה המקומית הרצליה קיבלה וועדת הערר את עמדת השמאי המייעץ (גו"ח 6671/8) שלא להביא בחשבון הפחתה.

שמאי המשיבה הפנה לשומות מכריעות נוספות אשר לא הביאו בחשבון הפחתה להקלה מתכלה.

בנוסף לאמור לעיל, בתאריך 21.2.2023 פורסמו ברשומות תקנות התכנון והבניה (הקלה, שימוש חורג וסטיה ניכרת מתכנית), התשפ"ג 2023, ונקבעו הוראות מעבר לפיהן ניתן לאשר הקלות עד ליום 1.1.2025. כך שהמוטיבציה להרוס בעתיד את המבנה הקיים בידיעה שהזכויות שאושרו כהקלה יפקעו במועד זה הינה נמוכה מאוד ויש בה להאריך את משך החיים של המבנה בחלקה. משכך יש לדחות את טענת שמאי המבקש.

- <u>מבחן השוק</u> - טענת שמאי המבקש לענין זה נדחתה ע"י שמאים מכריעים בין היתר לאור היותה מנוגדת לעקרונות שנקבעו בפסיקה ברע"א 147/14 הולת"ב ת"א נ' סוניה אברמוביץ ובהלכת לוסטרניק. שמאי המשיבה הפנה לענין זה להחלטות שמאים מכריעים (בגו"ח 6665/60, 6665/146, 6671/69). תימוכין נוספים בהחלטת השופט גלעד הס בעמ"נ 27604-01-05 בה נקבע כי "נטל ההוכחה" אינה טרימינולוגיה נכונה לבחינת שומת וועדה מקומית.

- <u>מהות השטח המתווסף</u>

לטענת שמאי המבקש חלק ניכר מהשטח הינו פרגולה וחצר- לא ניתן לצבוע שטח בהקלה לתוספת שטח עיקרי ולא ניתן לייחס לה מרכיב מסוים מסך הבניה המבוקשת. במידה ועמדת המבקש תתקבל, הרי שככל שבעתיד תתבקש סגירת הפרגולה לחדר או סגירת החצר לחדר ייגרם נזק לקופה הציבורית שכן לא ניתן יהיה לחייב שוב בגין תוספת שטח עיקרי.

הוועדה המקומית מתייחסת בהליך הרישוי לשטח עיקרי כשטח עיקרי מלא. לענין זה שמאי המשיבה הפנה לשומה מכרעת בגו"ח 6665/395 בה נדחתה טענה זהה ולערר הר/8144/1220. כ"כ הפנה לעמ"נ 57258-12-22 יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב מודיעין, ולהחלטת וועדת ערר כס/8069/1022 הוועדה המקומית לתו"ב כפ"ס נ' מבנה נדל"ן בע"מ.

9.5. **<u>עיקרי תגובת שמאי המבקש</u>**

- מקדם שווי לחצר- בהתייחס למקדמים שנקבעו בשומות מכריעות, שמאי המבקש ציין כי קיימות החלטות של שמאים מכריעים ששינו עמדתם וקבעו מקדמים גבוהים יותר ביחס להכרעות קודמות, ובין היתר, מוטי דיאמנט בגו״ח 6665/208 קבע מקדם 0.4 לעומת הכרעה קודמת בגו״ח 6665/272 בה קבע מקדם 0.3, ניקי פרימו בגו״ח 6667/284 קבע מקדם 0.35 לעומת גו״ח 6667/462 שבה קבע מקדם 0.25, לילך בן פורת בגו״ח 6666/389 קבעה מקדם 0.35, השמאים המכריעים אורית גלן, אייל יצחקי, גיא צדיק ורמה מאור קבעו מקדם חצר 0.3.
- מקדם התכלות הקלות- מוסכם כי הזכויות הנובעות מהקלה נחותות ביחס לזכויות מכוח תוכנית. מאחר והמשיבה טוענת לאורך חיים של 35 שנים, המשמעות הינה מקדם התכלות 0.82. לענין זה צוין כי ההחלטות שהוצגו בתגובת המשיבה ניתנו טרם החלטת בית המשפט ברח׳ גלי תכלת הרצליה. כמו כן צוינה לענין זה החלטה בעמ״נ 12-22-32333 הועדה המקומית לתו״ב הרצליה נ׳ חברת זאטיגון נכסי נאמנות בע״מ.
לענין הטענה לפיה במגרש הנדון ההקלות מתכלות- הוצג קטע מהודעת דוא״ל של מהנדס המועצה המקומית לפיו ההקלות מעוגנות בתוכנית ולכן אינן מתבטלות.
- מהות השטח המתווסף- בגו״ח 6668/495 בהרצליה פיתוח נדון מקרה דומה על ידי הח״מ בו חלק מהשטח העיקרי שאושר בהקלה לא שימש למגורים ונקבע מקדם שווי לפי השימוש המבוקש.
ערר שהוגש על השומה המכרעת ע״י הוועדה המקומית נמשך לאור הדיון שהתקיים בערר. ככל ובעתיד השימוש ישתנה, לוועדה קיימת זכות לגבות היטל השבחה. שמאי המבקש הפנה לשני תיקים בהם הוגשה בקשה לשינוי ההיתר, לא פורסמה הקלה ובוצע חיוב בהיטל השבחה.
- בהתייחס להחלטות בעניין יעקבי יוניברסל נ׳ מודיעין וערר הוועדה המקומית כפר סבא נ׳ מבנה נדל״ן, שמאי המבקש סבור כי הן אינן רלוונטיות למקרה הנדון.

9.6. **<u>הכרעה</u>**

9.6.1. <u>מהות ההשבחה ודרך חישוב ההשבחה עקב אישור ההקלות</u>

המימוש הנדון הינו בדרך של היתר בניה.

על החלקה אושרה בניית שני בתי מגורים צמודי קרקע נפרדים.

בית מערבי- בית דו קומתי מעל קומת מרתף בשטח כולל של כ-1,053 מ״ר ובית מזרחי- בית חד קומתי מעל קומת מרתף בשטח כולל של כ-256 מ״ר.

סה״כ השטח הכולל בשני הבתים הינו כ-1,309 מ״ר הכולל חניה ושטחי שירות, בתוספת פרגולות, בריכת שחיה אחת ובריכת נוי.

במסגרת הבקשה להיתר אושרה הקלה כמותית לתוספת 6% בניה.

עיקרי המחלוקות בין הצדדים הינם בגין מהות ההשבחה הנובעת מההקלה הכמותית ולענין מקדם ההתכלות להקלות.

ככלל, אני מקבל את עמדת שמאי המבקש, לפיה ייתכנו מקרים בהם יתאשרו תוכניות או הקלות המוסיפות זכויות ללא השפעה על השווי אך מקרים אלה יהיו בד״כ כאשר נלוות לזכויות מטלות ועלויות המאיינות את ההשבחה.

המקרה הנדון אינו נמנה על מקרים אלו.

במקרה הנדון אושרה הקלה כמותית של 6% המנוצלת בבקשה להיתר הנדונה ומוסיפה זכויות לבתי המגורים. טענה כי במקרה הנדון זכויות אלו לא השביחו את הנכס, אינה סבירה.

9.6.2. <u>הקלה לתוספת שטח מבונה</u>

אין מחלוקת כי סה״כ תוספת השטח המיוחסת להקלה הינה 154.42 מ״ר המהווה את הפרש השטח העיקרי המותר של 600 מ״ר לעומת השטח העיקרי המבוקש של 754.42 מ״ר.

<u>מאפייני השטח העיקרי בהקלה</u>

כאמור, לעמדת שמאי המבקש, חלק מהשטח העיקרי הנוסף בבתי המגורים הינו בשימוש כפרגולה מקורה שהוגדרה כשטח עיקרי וחלקו מהווה חצר מקורה שהוגדרה כשטח עיקרי.

בחנתי את תוכנית ההיתר וממנה עולה כלהלן:

הבית המערבי (בנין 1) - בקומת הקרקע מבוקש שטח מרוצף ומקורה של 70.28 מ״ר המוגדר ומחושב כשטח עיקרי. מעל שטח זה מתוכננת מרפסת שנוצרה ע״ג שטח ההקלה בקומה א׳ בשטח של 70.14 מ״ר.

בצמוד אליו שטח נוסף מבוקש כשטח מרוצף ומקורה של 16.39 מ״ר המוגדר ומחושב כשטח עיקרי ומעליו בנויה קומה א׳.

הבית המזרחי (בנין 2)- בקומת הקרקע מבוקש שטח מרוצף המוגדר ומחושב כשטח עיקרי. שטח זה עפ״י מדידה גרפית הינו 32.4 מ״ר.

מכאן כי חלק מהשטח העיקרי המבוקש בשני הבתים הינו שטח מרוצף ומקורה בהיקף של 119.07 מ״ר.

יתרת השטח העיקרי בהקלה הינה 35.15 מ״ר (154.42 מ״ר -119.07 מ״ר).

לאור מהות השטח, קיבלתי את גישת שמאי המבקש כי שטח זה הינו בשימוש עיקרי נחות ביחס לשטח מגורים סטנדרטי בבתי המגורים והמקדם הראוי לשטחים אלו בהתאם למימוש הנדון כשטח מקורה ופתוח הינו לפי 0.5 ממ״ר מבונה עיקרי.

יודגש כי במידה ותתבקש סגירה של השטח או שינוי כלשהו כשטח סגור יהיה צורך בהשלמת תשלום היטל ההשבחה בגין שטח זה.
תוספת השטח העיקרי המבוקש בקומת הקרקע הינה על חשבון שטח החצר.

9.6.3. <u>מקדם אקוי' לשטח חצר</u>

לעמדת שמאי המבקש מקדם השווי לחצר הינו לפחות 0.5. שמאי המבקש הפנה לקווים המנחים של השמאי הממשלתי מחודש דצמבר 2010 שם נקבע מקדם לחצר של עד 0.65 משווי מ"ר מבונה, להשוואות בין מגרשים בשטחים שונים כמפורט לעיל.
טענה דומה עלתה ע"י שמאי המבקש בשומה מכרעת קודמת שערכתי בגו"ח 6671/79 ברחוב דרך השדות 46 שם קבעתי כי עיון בקווים המנחים הנ"ל מעלה כי קווים אלו עדיין בגדר טיוטה וממילא טווח מקדם השווי לחצר שצוין שם, הנע בין 0.25-0.65, מתייחס למגרשים בשטח שבין 300 מ"ר- 500 מ"ר. ערר שהוגש על השומה המכרעת לעניין מקדם החצר, ערר הר/82201/0523, נדחה.
עיינתי בעמדות הצדדים בעניין המקדם הראוי, בתגובת שמאי המשיבה ובשומות מכריעות רבות בכפר שמריהו[2] ומכלל הנתונים אני סבור כי עמדת שמאי המבקש לפיה מקדם שווי החצר דומה או זהה למקדם שווי שטחים עיקריים מקורים אינה סבירה (כאמור בהחלטתי לעיל, שטחים אלו יובאו בחשבון לפי מקדם שווי 0.5 כפי שאף נקט שמאי המבקש).
עמדה זו אף אינה סבירה ביחס למקדמי השווי של זכויות הבניה שנבנות על החצר בנפרד או בצמוד לבית המגורים כפי שהם באים לידי ביטוי בתחשיבי שווי במימוש במכר (בריכה, מבנה עזר, חניה וכיו"ב). אין זה סביר כי מקדמי השווי של רכיבים בעלי תועלת ניכרת לשווי יהיה נמוך משווי החצר. זאת ועוד, יש להדגיש כי אף בניתוח עסקאות ההשוואה מהן נגזר השווי למ"ר מבונה, מובאים בחשבון מקדמי שווי מקובלים לחלקי הבניה השונים, לרבות שווי החצר בהתאם למקדמי שווי דומים למקדמים אותם קבעתי בשומה הנדונה ובשומות מכריעות נוספות בישוב. אף במקרה הנדון לא מצאתי לחרוג ממקדמי השווי על פי הכרעותיי הקודמות. אני סבור כי מקדם השווי למ"ר אקוי' הראוי לחצר הינו 0.25 למגרש בשטח של עד 1,000 מ"ר ולשטח חצר שמעל 1,000 מ"ר מקדם אקוי' של 0.2.

[2] בהחלטה בהשגה ראשונה (אגף שומת מקרקעין) שאוזכרה לעיל בגו"ח 6671/225 דרך השדות 44 נקבעו מקדמי שווי חצר שבין 0.2-0.3, בריכה וחניה – מקדם שווי 0.4, מחסן -מקדם שווי 0.5.

להלן פירוט מקדמי שווי לחצר עפ"י שומות מכריעות (מגרשים מעל 1 דונם):

שמאי מכריע/אחר	גו"ח	כתובת	מקדם שווי חצר	מקדם שווי חצר שולית
יעקב פז	6674/295	הנרקיסים 22	0.25	
ערן ירקוני	6671/69	דרך השדות 52	0.25	
לילך בן פורת	6671/102	הקוצר 19ב'	0.25	
ארז כהן	6665/548	החורש 11	0.25	
גיא צדיק	6665/395	קרן היסוד 27	0.3	
יגאל יוסף	6671/225	דרך השדות 44	0.25	0.2-0.15
מרדכי דדון	6671/108	הקוצר 17	0.3	0.15
חגית רבינסון	6674/142	האורנים 22	0.25	
דוד דדון	6665/173	החורש 40	0.25	
השגה ראשונה	6671/225	דרך השדות 44	0.3	0.2-0.25

לאור כל האמור לעיל, במקרה הנדון בו מדובר בשטח מגרש גדול יחסית של 4,330 מ"ר לשתי היחידות עם היקף זכויות קטן ביחס לגודל המגרש הבאתי בחשבון מקדם שווי לאובדן שטח החצר של 0.2 מאחר ותוספת הבניה הינה בתחום החצר השולית.

9.6.4. <u>מקדם שוליות</u>

שמאי הצדדים הביאו בחשבון מקדם שוליות לתוספת השטח.

בהתאם להיקף הזכויות המותר ושטחי הבניה המבוקשים, קיבלתי את עמדת הצדדים להתחשב במקדם שוליות. יובא בחשבון מקדם שוליות לתוספת השטח העיקרי של 0.8.

9.6.5. <u>שווי למ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה קבע שווי מתואם למיקום הנכס של 16,000 ₪ למ"ר מבונה המקובל על שמאי המבקש (בתחשיב החלופי).

להלן ערכי שווי נוספים על פי שומות מכריעות מהסביבה:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר מבונה אקוי'
יעקב פז	29.11.2023	6674/295	הנרקיסים 22	16,000 ₪
ערן ירקוני	1.5.2024	6671/69	דרך השדות 52	16,000 ₪[3]
לילך בן פורת	1.5.2024	6671/102	הקוצר 19ב'	17,700 ₪

בהתייחס למיקום הנכס הנדון בחלק המזרחי של הישוב, בסמוך לרצועת הפקעה (רצועת דלק ק.צ.א) ובקרבה למסילת הברזל ולכביש מס' 20, קיבלתי את השווי למ"ר מבונה המוסכם על הצדדים בסך של 16,000 ₪.

[3] על בסיס השווי בשומת המשיבה בה נותחו 5 עסקאות והתקבל שווי של 18,693 ₪ למ"ר מבונה בממוצע, ובהתאמה למיקום הנכס - סך של 16,000 ₪ למ"ר מבונה.

9.6.6. <u>מקדם הפחתה בגין התכלות הקלות</u>

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי יש להביא בחשבון הפחתה לזכויות נוספות שאושרו בדרך של הקלה. המחלוקת הינה לעניין מקדם ההפחתה.

בהתאם להכרעותיי הקודמות, זכויות בניה מכוח הקלה הינן צמודות היתר ואין להביאן בחשבון לצמיתות אלא עד תום החיים הכלכליים של הנכס, כפי שנקבע גם בהחלטות רבות של וועדות הערר[4].

שמאי המשיבה סבור כי מקדם ההתכלות הינו 0.95[5] ואילו שמאי המבקש סבור כי מקדם ההתכלות הינו 0.82.

כפי שקבעתי בשומות מכריעות קודמות בישוב, הנכס הנדון ממוקם בשכונה יוקרתית בה רוכשים רבים הורסים, לאחר רכישת הנכס הכולל מבנה, את בתי המגורים הבנויים בהם אף אם מצבם הפיזי אינו מחייב את הריסתם ובונים בתים חדשים על פי העדפותיהם והתכנון המודרני באותה העת.

אורך החיים הכלכלי האופייני של בתים בשכונה נע בגבולות של 35-40 שנים.

כך לדוגמא בחלק העורפי של החלקה הנדונה נבנה באמצע שנות ה-90' של המאה הקודמת בית מגורים בשטח כולל של כ-600 מ"ר, אשר נהרס לאחר רכישת החלקה ע"י המבקש.

לפיכך, בעת אומדן ההשבחה כתוצאה מאישורן של הקלות יובא בחשבון מקדם התכלות של 0.9 (לפי אורך חיים של 40 שנים בשיעור היוון של 6%).

9.6.7. <u>תחשיב ההשבחה</u>

תיאור	שטח	מקדם שווי	מקדם שוליות	סה"כ שטח
שטח עיקרי בהקלה	154.22			
בנין 2	32.4	0.5		16.20
בנין 1- שטח עיקרי מקורה	70.28	0.5		35.14
	16.39	0.5		8.20
יתרת שטח עיקרי	35.15	1	0.8	28.12
שטח מרפסת קומה א'	70.14	0.2		14.03
סה"כ שטח אקוי'				101.68
הפסד חצר	154.22	0.2		(30.84)
סה"כ שטח אקו' לחיוב				70.84
שווי למ"ר מבונה				16,000
מקדם התכלות הקלות				0.9
ההשבחה				**1,020,082**
היטל השבחה				**510,041**

[4] **ערר (ת"א) 85280/17 יהונתן אלה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, ערר (ת"א) 85115/13 עדי ולירון כגן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, ערר (ת"א) 85024/17 א. אביב אורבן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, ערר (ת"א) 85184/17 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אילנה לביא, ערר הר/85246/13 נזרי בטי וג'וזף נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, ערר (ת"א) 85169/16 עמוס בדש נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה.**

[5] בתגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש נטען כי מקדם זה הובא לפנים משורת הדין

10. <u>שומה</u>

10.1.לאור האמור לעיל, הריני מעריך את ההשבחה שחלה בנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה כדלקמן:

גורם ההשבחה	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות בניה	22.01.2025	₪ 1,020,082	₪ 510,041

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

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב