

תאריך: 26/07/2026
מספר מינוי: 172-2026
מספרנו: 468-172-2026

לכבוד
המבקשים, לוי ג'קי והדס
באמצעות השמאי ניר עזרה
בדוא"ל nir.shamaut@gmail.com
המשיבה, ו' מקומית מרחבית לתו"ב מצפה אפק
באמצעות השמאי גדעון קרול
בדוא"ל ramziv10@gmail.com
ג.א.נ,

**החלטה - היטל השבחה
(מינוי מס' 172-2026)
חלקות 27-28 בגוש 3833
רחוב אליהו 10, תלמי מנשה - באר יעקב**

1. חוות הדעת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין השבחה שחלה בנכס הנדון בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשים: לוי ג'קי והדס ע"י שמאי המקרקעין ניר עזרה.
המשיבה: הועדה המקומית המרחבית לתו"ב מצפה אפק ע"י שמאי המקרקעין גדעון קרול.

2. מועדים

א. המועד הקובע בחוות הדעת הינו כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
הקלות	12/11/2024

ב. ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 25/06/2026, ללא נוכחות הצדדים.

ג. דיון התקיים ביום 12/04/2026 בהשתתפות שמאי הצדדים.
סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

3. מסמכים שהוצגו בפני

מטעם המבקשים:

- שומות אחרות מיום 22/02/2026 ו- 24/02/2026.
- תשריט בקשה להיתר בניה.
- החלטת הועדה המקומית 2024010 מיום 12/11/2024.
- דרישת תשלום מיום 22/12/2025.
- שומת המשיבה מיום 17/12/2025.
- מסמך מיום 15/02/2021, משק 57 - משפחת אופיר, חתום ע"י מזכירות מושב תלמי מנשה.
- מסמך מיום 17/02/2026, אישור הרכב נחלה - משק 57, חתום ע"י ועד האגודה תלמי מנשה.
- העתק הסכם מכר מיום 27/11/2021, נחלה 57 במושב תלמי מנשה.
- מסמך מיום 08/07/2025 - אישור רמ"י על העברת זכויות בנחלה 57 במושב תלמי מנשה - באר יעקב (מיוסף אופיר בוכהלטר לגיקי והדס לוי).
- דף מידע תכנוני שהופק ביום 31/05/2022 - גו"ח 29-3833/27, תא שטח 57.

לאחר מועד הדיון:

- מסמך מיום 13/04/2026 - התייחסות לטענה ביחס להשבחה מהגבהת חלונות מרתף שהועלתה בדיון.
- דיוור אלקטרוני מיום 27/04/2026 - התייחסות שמאי המבקשים לדיוור אלקטרוני החתום ע"י אדר' רויטל קסטרו, מהנדסת הועדה המקומית מרחבית "מצפה אפק".

מטעם המשיבה:

- מסמך מיום 05/04/2026 - תגובת המשיבה לשומה האחרת.

לאחר מועד הדיון:

- דיוור אלקטרוני מיום 27/04/2026 - התייחסות אדר' רויטל קסטרו, מהנדסת הועדה המקומית מרחבית "מצפה אפק".

4. פרטי הנכס

פרט	ערך
גוש	3833
חלק מחלקות	27-28
זכויות במקרקעין	חכירה
תיאור הנכס	נחלה / משק 57 - קרקע ביעוד מגורים בשטח של כ- 2.5 דונם עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע ותיק המבוקש להריסה והקמת 3 יח"ד צמודות קרקע (דו וחד משפחתי)
כתובת	רחוב אליהו 10, מושב תלמי מנשה

5. תיאור הנכס וסביבתו

5.1 הסביבה

הנכס הנדון ידוע כחלק מחלקות 27-28 בגוש 3833, ממוקם במושב תלמי מנשה, בתחום הועדה מקומית מרחבית מצפה אפק.

סביבת הנכס מאופיינת בנחלות חקלאיות הכוללות בתים צמודי קרקע בבניה וותיקה לצד מבנים חקלאיים.

הפיתוח הסביבתי באזור הנכס חלקי ותואם את המקובל ביישובים כפריים בסביבה.

5.2 הנכס הנדון

הנכס הנדון מהווה קרקע בשטח של כ- 2.5 דונם, חלקת המגורים של נחלה 57 בהתאם לתכנית ממ/825 (מגרש 57).

המגרש נמצא בצידו הדרומי של רחוב אליהו.

להלן גבולות ומידות המגרש:

- חזית צפונית ברוחב כ- 30 מ' הפונה לרחוב אליהו (חלק מחלקה 40).
- צלע מערבית ברוחב כ- 88 מ' הפונה למגרש 58 עליו בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע ותיק.
- צלע מזרחית באורך של כ- 87 מ' הפונה למגרש 56 עליו בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע ותיק.
- צלע דרומית באורך של כ- 30 מ' הפונה למגרש 57H שטח חקלאי (חלק מהנחלה).

6. מצב תכנוני ורישוי

6.1 תכניות

להלן התכניות החלות על הנכס :

תכנית	י.פ.	רשומות	מהות
גמ/512	457	05/01/1956	מושב עובדים תלמי מנשה
ממ/825	2820	03/06/1982	פיתוח באר יעקב
ממ/825/א'	3031	01/03/1984	קו בנין
ממ/1012	3031	01/03/1984	מגורים כפרי
ממ/10004/1	3193	03/05/1985	מרתפים
ממ/10006	3487	23/09/1987	גגונים
ממ/10008	3574	31/07/1988	קירות חוצצים
ממ/10004/2	3654	04/05/1989	מרתפים
ממ/מק/1012/1	5381	22/03/2005	בריכות שחיה
455-0557835	9587	04/05/2021	כוללנית באר יעקב

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות למטרת חוות הדעת :

תכנית ממ/1012 (הודעה על אישורה פורסמה ביום 01/03/1984):

בהתאם להוראות התוכנית באזור מגורים כפרי הותרה בניה כדלקמן :

שטח מגרש מינימאלי : לפי קיים

מספר יח"ד למגרש/לדונם : 1 לבעל הנחלה, 1 לבן ממשך ו- 1 להורה קשיש

מספר קומות : 1 או קוטג'

שטחי בנייה : 440 מ"ר + 55 מ"ר לדירת קשיש

תכסית : 220 מ"ר + 55 מ"ר לדירת קשיש או תכסית קרקע

מבנה עזר : 30 מ"ר סככת חניה + 15 מ"ר מחסן

מבנים חקלאיים באישור הוועדה המקומית

תכנית ממ/10004/2 - מרתפים (הודעה על אישורה פורסמה ביום 04/05/1989):

מטרת התוכנית קביעת הוראות בנייה למרתפים כדלהלן :

ע"פ פרשנות הוועדה לתוכנית זו, תותר הקמת מרתף בתכסית קומת הקרקע בגובה שלא

יעלה על 2.2 מ'. גובה חלונות יהיה 40 ס"מ נטו.

שטח חלונות המרתף לא יפחת מ- 2% משטח הרצפה נטו ללא מקלט.

תכנית ממ/מק/1/1012 - בריכות (הודעה על אישורה פורסמה ביום 22/03/2005):
מטרת התכנית לקבוע הוראות להקמת בריכות שחיה פרטיות.
במגרש בשטח מינימאלי של 700 מ"ר/יח"ד תותר בריכה בשטח של 100 מ"ר ובנפח שלא יעלה על 150 מ"ק.
קווי הבניין כמו לבית המגורים בחלק הכתום בלבד ובתוספת 10%.
יותר מבנה עזר לבריכה בשטח של 5 מ"ר.

6.2 רישוי

בבקשה להיתר בניה מספר 81943/1 התבקשה: "הריסת מבנים קיימים והקמת 3 יח"ד שני מבנים כל אחת כוללת ק"ק ומרתף. בריכת שחיה לשימוש פרטי, חניות מקורות, פיתוח וגדרות".

הבקשה כוללת הקלות כמפורט להלן:

- תוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף בהתאם.
- הקלה בגובה מרתף - מבוקש 2.4 מ' במקום 2.2 מ'.
- הקלה לניוד זכויות בין יחידות הדיור וליחידת הקשיש.
- הקלה לפיצול מבנה הקשיש כיחידה נפרדת¹.
- הקלה להנמכת חצרות אנגליות לרצפת קומת מרתף בתוך קווי בניין².
- הקלה לגובה חלונות מרתף - מבוקש חלונות מרצפה לתקרה במקום חלונות בגובה 0.4 מ'³.
- הקלה לשטח מבנה עזר חדר מכונות - מבוקש 17 מ"ר במקום 5 מ"ר.

¹ בהערות צוין כי פרסום ההקלה מתייטר מאחר ומבוקשות 2 יח"ד צמודות ואחת נפרדת.
² בהערות צוין כי פרסום ההקלה מתייטר מאחר ואין מדובר בהקלה כאשר החצרות האנגליות בתחום קווי בניין.
³ בהערות צוין כי מאושר חלקית – אושרו חלונות בגובה 60 ס"מ מהתקרה ע"פ מדיניות הוועדה.

להלן פירוט שטחי הבניה (מ"ר) :

סה"כ	שירות							עיקרי	קומה	
	אחסנה	בליטות גגונים	חניה	מרתף	מע' טכ'	ממ"ד				
						קירות	רצפה			
235.88				235.88					מרתף	בית 1
253.10	10.58	3.00	29.94			3.02	9.00	197.56	קרקע	
488.98	10.58	3.00	29.94	235.88	0.00	3.02	9.00	197.56	סה"כ	
234.00				234.00					מרתף	בית 2
253.02	7.39	3.00	29.94			2.98	9.00	200.71	קרקע	
487.02	7.39	3.00	29.94	234.00	0.00	2.98	9.00	200.71	סה"כ	
291.23				275.36	15.87				מרתף	בית 3
300.69	14.82		29.92			2.97	9.00	243.98	קרקע	
591.92	14.82	0.00	29.92	275.36	15.87	2.97	9.00	243.98	סה"כ	
1567.92	32.79	6.00	89.80	745.24	15.87	8.97	27.00	642.25		סה"כ

הבקשה להיתר בניה אושרה בועדה מספר 2024010 ביום 12/11/2024.

7. מצב משפטי

7.1 אישור הרכב נחלה

בהתאם למסמך מיום 17/02/2026, ועד האגודה החקלאי תלמי מנשה, הרכב הנחלה משק 57 הינו כדלקמן:

חלקה א' בשטח של כ- 7.9 דונם, מתוכם 2.9 דונם שטח צהוב.

בנוסף שטח של כ- 3 דונם חלקות ב' חקלאיות המוחזק במושע ע"י האגודה.

7.2 הסכם רכישה

להלן פירוט עיקרי הסכם הרכישה שהוצג בפני :

27/11/2021	תאריך
עזבון המנוחים מנוחה ויוסף אופיר (בוכהלטר)	המוכר
גיקי והדס לוי	הקונים
זכויות בנחלה 57 במושב תלמי מנשה	הממכר
4,000,000 ₪	תמורה
תוספת של 1,515,000 ₪ בעבור דמי רכישה ומס רכישה, מס שבח, היטל השבחה.	הערות

8. עקרונות גורמים ושיקולים

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

- א. הנכס הנדון הינו חלק מחלקות 27-28 בגוש 3833, נחלה מספר 57 במושב תלמי מנשה.
- ב. היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה ממימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.
- ג. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- ד. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חלוקתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.
- ה. מיקום הנכס בחלק הצפוני של מושב גן הדרום.
- ו. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.
- ז. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

9. שומות הצדדים

להלן ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
הקלות	12/11/2024	₪ 1,596,897	₪ 450,000

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד.

להלן עיקרי הטענות שהועלו ע"י הצדדים. יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

9.1 עמדת המשיבה

להלן הגורמים והשיקולים אשר הובאו בחשבון בשומת המשיבה בבחינת ההשבחה:

- א. מיקום הנכס ומאפייני הסביבה.
 - ב. הובא בחשבון כי הנכס נרכש ביום 27/11/2021 ולפיכך קיימת חבות בגין אישור ההקלות בלבד.
 - ג. ההשבחה מתייחסת לבקשה להיתר להקמת 2 יח"ד בחזית בקיר משותף ויח"ד עורפית לפי התפלגות שטחים כדלהלן:
 - יח"ד 1 - בבינוי חד קומתי בשטח עיקרי של 197.56 מ"ר + 55.54 מ"ר ש"ש מעל קומת מרתף בשטח של 235.88 מ"ר ובגובה פנים של 2.45 מ'.
 - יח"ד 2 - בבינוי חד קומתי בשטח עיקרי של 200.71 מ"ר + 52.31 מ"ר ש"ש מעל קומת מרתף בשטח של 234 מ"ר ובגובה פנים של 2.45 מ'.
 - יח"ד 3 - בבינוי חד קומתי בשטח עיקרי של 241.16 מ"ר + 56.73 מ"ר ש"ש מעל קומת מרתף בשטח של 275.38 מ"ר ובגובה פנים של 2.45 מ' + 61.83 מ"ר בריכת שחייה.
 - ד. בשים לב למהות הנכס המהווה נחלה הכוללת 3 יח"ד (לבעל הנחלה, בן ממשיך ויח"ד קשיש), הובאו בחשבון ביחס לכל אחת מיחה"ד מקדמים כדלקמן:
 - יח"ד לבעל הנחלה במקדם שווי 1
 - יח"ד לבן ממשיך במקדם סחירות של 0.7
 - יח"ד להורה קשיש במקדם סחירות של 0.5
- הערה: בהתחשב בשומת ועדה קודמת שנערכה בנכס הנדון במסגרת עסקת המכר, שבה הובא בחשבון מקדם של 0.5 ביחס ליח"ד קשיש בשטח של 55 מ"ר, כאשר בהתחשב במהות הבקשה הכוללת יח"ד שלישית בשטח עיקרי של 241 מ"ר + 275 מ"ר מרתף, למעשה מתבטל בפועל הרצף הבן דורי ויח"ד השלישית אינה מהווה דירת קשיש.
- אולם, לשם הזהירות בהתחשב בהוראות תכנית ממ/1012 וכפי שיח"ד הוגדרה בהחלטת הוועדה, הובא בחשבון, למעלה מן הנדרש, גם במצב המוצע מקדם של 0.5 בגין אי סחירות.
- ה. הקלה לתוספת שטח עיקרי - בהתאם לשטחים המבוקשים בבקשה להיתר בניה, מבוקשת תוספת שטח עיקרי של 144.46 מ"ר אשר נוספה ליח"ד הקשיש במקדם שווי כולל מרכיב שוליות של 0.75 (144.46 מ"ר = 495 מ"ר - 639.43 מ"ר).

ו. הקלה לניוד זכויות בין יחידות הדיור - סך השטח העיקרי המבוקש ב- 2 היח"ד הראשיות מסתכם ב- 398.27 מ"ר לעומת שטח מותר במסגרת התכנית של 440 מ"ר, דהיינו מבוקש ניוד של 41.73 מ"ר.

העברת שטח מיח"ד ליח"ד משמעותה העברת שטחים שהינם בעלי מקדם סחירות שונה וזאת בנוסף לעובדה כי הניוד המבוקש מהווה שיפור תכנוני ביצירת יח"ד האופיינית למגרשים גדולים.

בהחלטת השמאי המכריע אלי כהן לנכס הידוע כגו"ח 8975/45 רחוב הפרדס 12, במושב בצרה נקבע מקדם השבחה ביחס להקלה בניוד מיח"ד קשיש ליח"ד הראשית של 0.05.

ז. הקלה בהגבהת מרתף מ- 2.2 מ' ל- 2.45 מ' וחלונות מ- 0.4 מ' עד מפלס הרצפה - ההקלה בהגבהת קומת המרתף והגבהת החלונות המתייחס לאורך חלונות של כ- 13.5 מ' ביח"ד 1, כ- 16 מ' ביח"ד 2 וכ- 20 מ' ביח"ד 3, משפרות את התועלת שניתן להפיק ממפלס זה, מבחינת רווחה, תאורה טבעית, אוורור וכו'.

בשים לב לשטחי המרתפים המבוקשים בכ"א מיח"ד בשטח שבין 234 מ"ר - 275 מ"ר, ביחס ל- 100 מ"ר אפקטיביים, הובא בחשבון מקדם שווי של 0.5 וביחס ליתרת שטח המרתף הובא בחשבון מקדם שווי של 0.375.

ההשבחה בגין ההקלה בהגבהת תחושב במקדם של 0.1 ביחס לשווי מ"ר מבונה בקומת מרתף (גרעיני ושולי).

ההשבחה בגין הגבהת החלונות תחושב במקדם שווי של 0.05 ביחס לשווי מ"ר גרעיני, לשטחים המושפעים כדלהלן:

יח"ד מס' 1 – שטח בהיקף של כ- 80 מ"ר

יח"ד מס' 2 – שטח בהיקף של כ- 95 מ"ר

יח"ד מס' 3 – שטח בהיקף של כ- 105 מ"ר

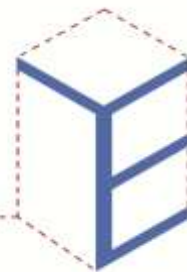
ההשבחה ביחס ליח"ד 3 כוללת גם את ההקלה בהעמקת חצר אנגלית מעבר לקו בניין בשטח 6.45 מ"ר בלבד.

ח. הקלה לתוספת שטחי שירות -

בבקשה להיתר מבוקש מבנה עזר / חדר מכונות לבריכת שחייה בשטח של 17 מ"ר לעומת 5 מ"ר במצב הקודם, דהיינו תוספת של 12 מ"ר.

בהתחשב במיקום חדר המכונות, הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 0.1.

ט. שווי מ"ר מבונה אקו' בשומת המשיבה נקבע ל- 8,300 ₪ בהתבסס על הנתונים הבאים:



(1) עסקת מכר נחלה במושב נווה דורון -

תאריך	כתובת	מגרש	בנוי	תמורה
25/01/2022	ז'בוטינסקי 52	31	בית ותיק להריסה	₪ 8,000,000
ניתוח זכויות הבניה:				
ניתן לפצל יח"ד מהנחלה ולנצלה בהרחבה				
שטח מגרש המיוחס למגורים				
3,000.00				
יח"ד בעל הנחלה				
מקדם				
יח"ד בעל הנחלה	עיקרי	220.00	1	220.00
	מרתף	110.00	0.5	55.00
	מחסן	15.00	0.5	7.50
	חניה מקורה	30.00	0.35	10.50
	בריכה	100.00	0.35	35.00
	סה"כ			328.00
	יח"ד קשיש	55.00	1.00	55.00
יח"ד קשיש	מרתף	55.00	0.50	27.50
	מחסן	15.00	0.50	7.50
	חניה מקורה	30.00	0.35	10.50
	סה"כ			100.50
	מקדם אי סחירות			0.50
	סה"כ			50.25
	חצר גרעינית	1,000.00	0.25	250.00
חצר שולית				
2,645.00				
יתרת שטח חקלאי				
7,000.00				
סה"כ מ"ר אקו'				
1,242.75				
שווי מ"ר אקו'				
₪ 6,437				
התאמה למועד הקובע				
1.15				
שווי מ"ר מבונה מתואם				
₪ 7,403				

(2) מגרשים בבאר יעקב -

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מגרש	תכנית	מ"ר אקו'	תמורה	שווי מ"ר מבונה
01/09/2024	4040/288	ערוגות 1	522.00	ממ/במ/2/1410	536.05	5,200,000 ₪	9,701 ₪
22/07/2024	4040/537	דן 18	490.00	ממ/במ/2/1410	506.45	5,000,000 ₪	9,873 ₪
15/04/2024	4040/325	דן	480.00	ממ/במ/2/1410	488.2	6,000,000 ₪	12,290 ₪
19/09/2023	4040/466	איילה	220.00	ממ/2/1418	211.00	2,275,000 ₪	10,294 ₪
ממוצע							10,539 ₪
שווי מתואם לנחלה							8,958 ₪
0.85							

(3) הכרעה בהשגה ראשונה -

בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 16/02/2025 במשק 40 ברחוב ההדר, מושב תלמי מנשה, נקבע ע"י השמאי המחוזי שווי מ"ר מבונה בנחלה למועד הקובע 22/08/2022 לפי בסיס של 8,566 ₪.

להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לשומת המשיבה:

הקלות				מועד קובע	12/11/2024
שטח מגרש המיוחס למגורים				2500.00	
מצב קודם				שטח	מקדם
יח"ד בעל הנחלה	עיקרי	220.00	1.00	220.00	
	מרתף אפקטיבי	100.00	0.50	50.00	
	מרתף שולי	134.00	0.38	50.25	
	מחסן	10.58	0.50	5.29	
	חניה מקורה	30.00	0.35	10.50	
	סה"כ			336.04	
יח"ד בן ממשיך	עיקרי	220.00	1.00	220.00	
	מרתף אפקטיבי	100.00	0.50	50.00	
	מרתף שולי	134.00	0.38	50.25	
	מחסן	7.39	0.50	3.70	
	חניה מקורה	30.00	0.35	10.50	
	סה"כ			334.45	
	מקדם אי סחירות			0.75	
	סה"כ			250.83	

עָרָן יִרְקוֹנִי

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

שרות צי"אן | שמאות מקרקעין • ירון סורקה | שמאי מקרקעין



יח"ד קשיש	עיקרי	55.00	1.00	55.00
	מרתף	27.50	0.50	55.00
	מחסן	7.50	0.50	15.00
	חניה מקורה	10.50	0.35	30.00
	סה"כ	100.50		
	מקדם אי סחירות	0.50		
	סה"כ	50.25		
חצר גרעינית				
		250.00	0.25	1000.00
חצר שולית				
		132.30	0.15	882.00
סה"כ				
		1019.42		
שווי מ"ר מבונה				
		8,300 ₪		
שווי מצב קודם				
		8,461,099 ₪		
מצב חדש				
יח"ד בעל הנחלה	עיקרי	197.60	1.00	197.60
	מרתף אפקטיבי גובה 2.45 מ'	55.00	0.55	100.00
	מרתף שולי גובה 2.45 מ'	55.28	0.4125	134.00
	השבחה הגבהת חלונות	42.00	0.5250	80.00
	מחסן	5.29	0.50	10.58
	חניה מקורה	10.50	0.35	30.00
	סה"כ	365.67		
	עיקרי	200.70	1.00	200.70
	מרתף אפקטיבי גובה 2.45 מ'	55.00	0.55	100.00
	מרתף שולי גובה 2.45 מ'	55.28	0.4125	134.00
יח"ד בן ממשד	השבחה הגבהת חלונות	49.88	0.5250	95.00
	מחסן	3.70	0.50	7.39
	חניה מקורה	10.50	0.35	30.00
	סה"כ	375.05		
	מקדם אי סחירות	0.75		
	סה"כ	281.28		
	עיקרי	55.00	1.00	55.00
	עיקרי שנייד	44.10	1.05	42.00
	עיקרי בהקלה	108.32	0.75	144.43
	מרתף אפקטיבי גובה 2.45 מ'	55.00	0.55	100.00
יח"ד קשיש	מרתף שולי גובה 2.45 מ'	72.19	0.4125	175.00
	השבחה הגבהת חלונות	55.13	0.5250	105.00

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com

מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

1.10	0.10	11.00	מבנה עזר לת. מכונות
7.50	0.50	15.00	מחסן
10.50	0.35	30.00	חניה מקורה
408.84			סה"כ
0.50			מקדם אי סחירות
204.42			סה"כ
250.00	0.25	1,000.00	חצר גרעינית
110.70	0.15	738.00	חצר שולית
1,212.07			סה"כ
8,300 ₪			שווי מ"ר מבונה
10,057,996 ₪			שווי מצב חדש
1,596,897 ₪			ההשבחה
798,449 ₪			היטל השבחה

9.2 עמדת המבקשים

להלן הגורמים והשיקולים אשר הובאו בחשבון בשומת המבקשים :

א. מיקום הנכס במושב תלמי מנשה.

ב. המימוש הנדון הינו בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

ג. נקודות בהסכמה עם שומת המשיבה :

- 1) שווי מ"ר מבונה אקו' של 8,300 ₪/מ"ר.
- 2) השבחה בגין תוספת שטח עיקרי בהקלה - מקבל את אופן חישוב ההשבחה בגין תוספת השטח העיקרי ביחס ליחידה השלישית במבנה.
- 3) מקדם אי סחירות - מקבל את מקדמי אי הסחירות כפי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה, זאת ביחס ליחיד במגרש.

ד. נקודות במחלוקת עם שומת המשיבה :

1) הקלה לניוד שטח עיקרי -

ניוד שטח עיקרי מיחידות בעלות מקדם סחירות גבוה ליחידה השלישית (סמך), לה מקדם סחירות נמוך יותר. לעמדת שמאי המבקשים לא נוצרה כל השבחה בגין הקלה זו.



כמו כן, בהחלטת השמאי המכריע אליה מפנה שמאי המשיבה בחוות דעתו, נקבע מקדם השבחה בשיעור של 5% לניוד שטח עיקרי מיחידת מגורים משנית ליחידת מגורים ראשית.

בבקשה שבנדון בקשה הפוכה - ניוד שטח עיקרי מיחידה ראשית למשנית. לפיכך, מובן כי ככל וניוד שטח מיחידה ראשית ליחידה משנית מייצר השבחה, הרי שהפעולה ההפוכית לא יכולה להיות משביחה אף היא. לפיכך, ולשם הזהירות בלבד, בשומת המבקשים יובא בחשבון מקדם עיקרי גבוה של 1.

(2) הקלה בהגבהת מרתף מ-2.2 מ' ל-2.45 מ' וחלונות מ-0.4 מ' עד למפלס הרצפה-
לעמדת שמאי המבקשים מקדם 0.525 שהובא בחשבון בשומת המשיבה בגין הגבהת חלונות המרתף, מהווה כפילות.

(3) שטח מרתף במצב הקודם ביח"ד קשיש -
בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח מרתף של 55 מ"ר.
לעמדת שמאי המבקשים יש להביא בחשבון שטח מרתף בתוספת שטח הממ"ד והמחסן בקומת הקרקע (בדומה למצב התכנוני המבוקש).

(4) התכלות הקלות -
לעמדת שמאי המבקשים יד להביא בחשבון מקדם התכלות הקלות בשיעור של 5%.
כתימוכין מפנה לעררים והחלטות שמאים מכריעים כדלקמן:
- עררים הר/4-85183 ו-הר/17-85184, הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה ערערה על קביעת השמאי המכריע דוד טיגרמן להפחתה בשיעור של 10% לשטחים בהקלה.
- החלטת השמאי המכריע דוד דדון לנכס ברחוב קפריסין 11 א', בשכונת תל ברוך בתל אביב גוש 6627 חלקה 785, נקבע מקדם התכלות בשיעור של 0.9 לצמוד קרקע.

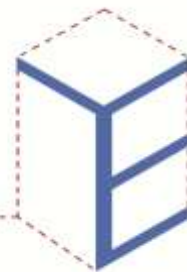
להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לשומת המבקשים :

הקלות				מועד קובע	12/11/2024
מצב קודם		שטח	מקדם		
יח"ד בעל הנחלה	עיקרי	220.00	1.00	220.00	
	מרתף ראשי	100.00	0.50	50.00	
	מרתף שולי	135.88	0.38	50.96	
	מחסן (לפי היתר)	10.58	0.50	5.29	
	חניה מקורה (לפי היתר)	29.94	0.35	10.48	
	סה"כ			336.72	
בן ממשיד	עיקרי	220.00	1.00	220.00	
	מרתף ראשי	100.00	0.50	50.00	
	מרתף שולי	134.00	0.38	50.25	
	מחסן (לפי היתר)	7.39	0.50	3.70	
	חניה מקורה (לפי היתר)	29.94	0.35	10.48	
	סה"כ			334.42	
	מקדם אי סחירות			0.75	
	סה"כ			250.82	
יח"ד קשיש	עיקרי	55.00	1.00	55.00	
	מרתף (כולל מחסן וממ"ד)	81.79	0.50	40.90	
	מחסן (לפי היתר)	14.82	0.50	7.41	
	חניה מקורה (לפי היתר)	29.94	0.35	10.48	
	סה"כ			113.78	
	מקדם אי סחירות			0.50	
	סה"כ			56.89	
חצר ראשית		1,000.00	0.25	250.00	
חצר משנית		882.39	0.20	176.48	
סה"כ מצב קודם				1,070.91	
מצב חדש					
יח"ד בעל הנחלה	עיקרי	197.56	1.00	197.56	
	מרתף ראשי (כולל גובה מרתף בהקלה)	100.00	0.55	55.00	
	מרתף שולי (כולל גובה מרתף בהקלה)	135.88	0.4125	56.05	
	השבחה בגין הגבהת חלונות	80.00	0.0275	2.20	
	מחסן (לפי היתר)	10.58	0.50	5.29	
	חניה מקורה (לפי היתר)	29.94	0.35	10.48	
	סה"כ			326.58	

ערן ירקוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

שרות צי"אן | שמאות מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין



200.71	1.00	200.71	עיקרי	בן ממשיך
55.00	0.55	100.00	מרתף ראשי (כולל גובה מרתף בהקלה)	
55.28	0.4125	134.00	מרתף שולי (כולל גובה מרתף בהקלה)	
2.61	0.0275	95.00	השבחה בגין הגבהת חלונות	
3.70	0.50	7.39	מחסן (לפי היתר)	
10.48	0.35	29.94	חניה מקורה (לפי היתר)	
327.77			סה"כ	
0.75			מקדם אי סחירות	
245.83			סה"כ	
55.00	1.00	55.00	עיקרי	יחיד קשיש
41.73	1.00	41.73	עיקרי מנויד	
110.44	0.75	147.25	עיקרי בהקלה (מגלם שוליות)	
44.98	0.55	81.79	מרתף ראשי (כולל גובה מרתף בהקלה)	
79.86	0.4125	193.59	מרתף שולי (כולל גובה מרתף בהקלה)	
2.89	0.0275	105.00	השבחה בגין הגבהת חלונות	
7.41	0.50	14.82	מחסן (לפי היתר)	
10.48	0.35	29.94	חניה מקורה (לפי היתר)	
352.78			סה"כ	
0.50			מקדם אי סחירות	
176.39			סה"כ	
250.00	0.25	1,000.00	חצר ראשית	
129.51	0.20	647.53	חצר משנית	
1,128.31			סה"כ מצב חדש	
57.39			ההשבחה	
8,300 ₪			שווי מ"ר מבונה	
0.95			מקדם התכלות הקלות	
450,000 ₪			ההשבחה בש"ח במעוגל	
225,000 ₪			היטל השבחה	

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com

מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

9.3 תגובת המשיבה לשומה האחרת

להלן התייחסות המשיבה לנושאים השנויים במחלוקת:

- א. הקלה להגבהת חלונות המרתף -
 בחינת ההקלה הינה בראיה כוללת. יש להביא בחשבון את שטח המרתף ואת שטח החצר האנגלית המשמשת את המרתף.
 במצב הקודם חצר שולית עם תרומה שולית לשווי הנכס ובמצב החדש חצר אינטגרלית לשימוש המרתף אליה גישה מחלונות באזורים משתנים בין היחידות הנעים בין 13.5 מ' ל- 20 מ' אורך ובגובה של 2.45 מ'. הגדלת החלונות משפרת את התועלת שניתן להפיק ממפלס זה מבחינת רווחה, תאורה טבעית ואוורור.
- ב. מקדם סחירות יח"ד "קשיש" -
 בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם סחירות ל"דירת קשיש" של 0.5 וזאת על מנת לשמור על עיקרון השוויון ורציפות המס ביחס לשומת ההשבחה שנערכה למימוש הקודם.
 בשים לב לשטחים המבוקשים ביחידת "הקשיש", 241.16 מ"ר עיקרי + 56.73 מ"ר ש"ש + 275.38 מ"ר מרתף + 61.83 מ"ר בריכת שחייה, מתקבלת מסקנה חד משמעית כי מדובר בהגדרה שאינה תואמת את מצב השוק ואף לא את השימוש המנוצל בפועל.
 הבינוי המוצע הינו של יח"ד יוקרתית, רחבת היקף, שאינה מתיישבת עם מאפייניה של "דירת קשיש".
 בהחלטת השמאי המכריע ערן ירקוני לנכס הידוע כחלק מחלקה 1 בגוש 34326, משק 16, גבעת ישעיהו נקבע מקדם אי סחירות בשיעור של 0.75 (הנובע מהצורך באישור תשריט חלוקה או אישור תוכנית בסמכות ועדה מקומית לצורך פיצול המגרש), כאשר החלת המקדם נעשתה באופן זהה ללא הבדל בין מהות היח"ד.
- ג. התכלות הקלות -
 היקף השטח שנוסף ביח"ד מס' 3, הכולל 288 מ"ר שטח עיקרי וכן שטחים נוספים בקומת המרתף, מתוך שטח יח"ד כוללת של 516 מ"ר, מהווה ניצול מהותי בשיעור של כ- 55%.
 כמו כן, במועד הקובע כבר היה ידוע על ביטול ההקלות, באופן המאיים את ההיתכנות ואת הרציונל הכלכלי בהריסת המבנה הקיים לשם מימוש זכויות התכנית בלבד.
 בנוסף, השוק במועד הקובע אינו מתמחר זכויות מסוג זה בערך מופחת, ומשכך אין הצדקה להפחתה או מקדם שווי נמוך בגין רכיב זה.

9.4 התייחסות הצדדים בדיון שהתקיים

להלן עיקר טענות הצדדים כפי שהוצגו בדיון שהתקיים ביום 12/04/2026:

9.4.1 טענות המבקשים -

הקלה לניוד שטח עיקרי - חוזר על הטענה כי אין השבחה.

הקלות במרתף - הגבהת גובה תקרת מרתף והגבהת חלונות המרתף, חוזר על הטענה כי בתחשיב שומת המשיבה כפילות.

ביחס לחצר האינטגרלית המשמשת את המרתף, החצר היא חלק מהמצב הקודם ואינה חלק מההקלה המבוקשת. זה נקבע במפורש בהחלטת הוועדה, לא צריך הקלה לחצר האנגלית. יש לבדוד רק את נושא הגבהת החלונות.

שטח מרתף במצב הקודם - חוזר על הטענה כי יש להביא בחשבון שטח מרתף בתכנית קומת קרקע הכוללת גם ממ"ד ומחסן (בהתאם לבינוי במצב החדש/מבוקש).

מקדם אי סחירות - שמאי המשיבה מפנה להכרעה של השמאי המכריע ערן ירקוני לנכס בגבעת ישעיהו ביחס למקדם אי סחירות. שמאי המבקשים מציין כי ההחלטה הני"ל אינה רלוונטית לענייננו מאחר והיא דנה על תוספת יחידה ופיצולה מהנחלה. שמאי המבקשים מפנה להחלטת השמאי המכריע ערן ירקוני לנכס בגן הדרום (882/11), הרלוונטית לנכס הנדון.

התכלות הקלות - חוזר על הטענה לפיה יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין התכלות הקלות.

9.4.2 טענות המשיבה -

מקדם אי סחירות - חוזר על הטענות ביחס ליחידת ה"קשיש", המהווה יח"ד יוקרתית בהיקף שטח נרחב. מקדמי אי סחירות של 0.5 ו- 0.75 רלוונטיים לתכנית משנת 1987. כיום השוק מתמחר יחידות אלו כמעט בשווי מלא של יחידת הסמך.

במצב הקודם מקדם דירת הקשיש צריך להיות נמוך יותר ומכאן ההשבחה. כיום, בניית יח"ד צמודת קרקע בשטח של 55 מ"ר מהווה פחת תכנוני. תכנון יח"ד גדולה יותר מהווה שיפור תכנוני ופונקציונלי ולפיכך המקדם צריך להיות גבוה מ- 5%.



הגבתה חלונות המרתף - יתכן ויש כאן כפילות בשטחים ובמקדמים ששימשו בתחשיב המשיבה, אך שמאי המשיבה סבור כי השיפור התכנוני של החלונות שאפשרו את היציאה לחצר האנגלית, מטשטש את כפל המקדמים. עוד מציין שמאי המשיבה כי במצב הקודם לא התאפשרה יציאה לחצר אנגלית בהתאם לתכנית 2/10004.

התכלות הקלות - חוזר על הטענות לפיהן אין להביא בחשבון הפחתה בגין התכלות הקלות.

התייחסות הצדדים לאחר הדיון -

- מסמך מטעם שמאי המבקשים מיום 13/04/2026 - התייחסות להגבתה חלונות מרתף:

בניגוד לאמור הן בחוות דעת המבקשים והן בשומת המשיבה, לא אושרה הקלה להגבתה החלון מגובה של 0.4 מ' לגובה מלא (רצפה עד תקרה). במקום זאת, אושרה הקלה זניחה להגבתה גובה החלון מגובה של 0.4 מ' לגובה של 0.6 מ' בלבד, זאת בצמוד לתקרת המרתף.

יודגש כי החלון שאושר בהקלה הינו חלון קבוע אותו לא ניתן לפתוח ובוודאי שלא ניתן לצאת ממנו לחצר האנגלית. חלון זה מהווה מעין אילוץ תכנוני בו נאלצו להסתפק המבקשים לאור סירוב הועדה המקומית לאשר חלון נפתח מלא מהתקרה ועד לרצפה.

המדובר בבחירת חומר בניה - זכוכית קבועה במקום קיר בלוקים ובטון ועל כן כלל לא נדרשת הקלה לצורך כך וממילא אין מקום לחייב בהיטל השבחה בגין רכיב בניה זה (גם אם חומר בניה זה מאפשר חדירת אור לקומת המרתף).

לאור האמור לעיל, בחינת ההשבחה לעניין תוספת גובה החלונות צריכה להתייחס אך ורק לתוספת הגובה של החלון הנפתח כעולה מהחלטת הועדה המקומית, קרי תוספת גובה של 20 ס"מ בלבד. לכל היותר תוספת זו מאפשרת אוורור מעט יותר טוב במצב התכנוני החדש לעומת המצב התכנוני הקודם וספק אם בכלל ניתן לקבוע שנוצרה השבחה כלשהי עקב שינוי זניח זה בגובה החלון הנפתח.

- שמאי המשיבה העביר דיוור אלקטרוני מיום 26/04/2026 החתום ע"י מהנדסת הועדה המקומית, אדרי' רויטל קסטרו לפיו בקשת ההיתר אשר

הועברה לצדדים לא שיקפה תכנית סופית התואמת את החלטת הועדה המקומית אשר לפיה נדרש המבקש להגיש תכנית המבטלת את היציאות מהמרתף.

- בדיוור אלקטרוני מיום 27/04/2026, ציין שמאי המבקשים כי תכנית הבקשה להיתר בניה אשר הועברה על ידו מהווה את התכנית הסופית, כפי שאף סרוקה באתר הועדה המקומית.

10. הכרעה

להלן הכרעתי ביחס לעיקרי טענות הצדדים:

10.1 הקלות

בנכס הנדון הוגשה בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות כמפורט להלן:

- תוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף בהתאם.
- הקלה בגובה מרתף - מבוקש 2.4 מ' במקום 2.2 מ'.
- הקלה לניוד זכויות בין יחידות הדיוור וליחידת הקשיש.
- הקלה להנמכת חצרות אנגליות לרצפת קומת מרתף בתוך קווי בניין - מאושר חלקית, לא מהווה הקלה בתחום קווי בניין.
- הקלה לגובה חלונות מרתף - מבוקש חלונות מרצפה לתקרה במקום חלונות בגובה 0.4 מ' - מאושר חלקית, אושרו חלונות בגובה 60 ס"מ מהתקרה.
- הקלה לשטח מבנה עזר חדר מכונות - מבוקש 17 מ"ר במקום 5 מ"ר.

בשומות הצדדים נבחנה השבחה ביחס להקלה לתוספת שטח, גובה מרתף והגבהת חלונות המרתף (מהרצפה עד לתקרה) בלבד.

הצדדים חלוקים בנקודות הבאות:

- שטח מרתף יח"ד "קשיש" במצב הקודם - 55 מ"ר לעמדת שמאי המשיבה, 81.749 מ"ר לעמדת שמאי המבקשים (בתוספת שטח הממ"ד והמחסן בקומת הקרקע).
- מקדם השבחה בגין הגבהת חלונות המרתף – 0.525 לעמדת שמאי המשיבה, 0.0275 לעמדת שמאי המבקשים.
- מקדם חצר משנית - 0.15 לעמדת שמאי המשיבה, 0.20 לעמדת שמאי המבקשים.

הכרעה:

- שטח מרתף יח"ד "קשיש" במצב הקודם – בעניין זה אני מקבל את עמדת שמאי המבקשים. בבחינת שטח המרתף במצב הקודם יובא בחשבון ניצול מיטבי לפיו מחסן וממ"ד יבנו בקומת הקרקע ומתחת להם מרתף בתכנית קומת הקרקע.
- מקדם השבחה בגין הגבהת חלונות המרתף – בהתאם להבהרות ולמסמכים שהעבירו הצדדים לאחר מועד הדיון, הובהר כי בבקשה להיתר בניה לא אושרה ההקלה להעמקת חלונות המרתף עד לרצפה כך שתתאפשר יציאה לחצרות האנגליות.
לאור האמור לעיל, מתייתר הצורך לדון במחלוקת הצדדים ביחס למקדם ההשבחה הראוי.
- מקדם חצר שולית - בהתחשב בצורת חלקת המגורים, אני מקבל את מקדם החצר השולית שנקבע בשומת המבקשים.

10.2 סיווג יחידות הדיון

שומות הצדדים נערכו תחת ההנחה כי "בית 1" הינו בית בעל הנחלה, "בית 2" הינו בית בן ממשדך ו"בית 3" הינו יחידת הקשיש.

חלוקה זו אינה מקובלת עלי – בהתאם לתכניות המאושרות, הותר בינוי הכולל 440 מ"ר + 55 מ"ר לדירת קשיש, בשני מבנים, כאשר אין הגדרה מחייבת למיקום יחידת הקשיש.

אין זה סביר כי יחידת דיור בבינוי בודד בשטח הגדול ביותר תוגדר כיחידת קשיש, בפרט כאשר היא הסמוכה ביותר לשטחים החקלאיים של הנחלה.
לאור האמור לעיל, יערך תחשיב ההשבחה בהתבסס על החלוקה הבאה (בהתאם לסימונים בבקשה להיתר בניה):

בית 1 – יחידת קשיש

בית 2 – בן ממשדך

בית 3 – בעל הנחלה

מקדמי אי הסחירות בשומות הצדדים מקובלים עלי וישמשו בתחשיב ההשבחה.
עם זאת, אני מקבל את מקדם השוליות שהובא בחשבון בשומות הצדדים ביחס ל"בית 3". המדובר ביחידת דיור בשטח המקובל בסביבה, כאשר לעמדותי אין להפעיל מקדם שוליות עבור שטח עיקרי של עד 250 מ"ר.

לא למותר לציין כי ביחס ל"בית 1" ו"בית 2" לא הובא בחשבון בשומות הצדדים מקדם שוליות וזאת לשטחים של עד 220 מ"ר עיקרי. הפעלת מקדם שוליות עבור שטחים שמעל כ- 100 מ"ר ב"בית 3" אינה עקבית ואינה מתיישבת עם ניתוח עסקאות ההשוואה והמקדמים שהובאו בחשבון במצב הקודם בשומות הצדדים.

10.3 התכלות הקלות

אקדים ואומר כי אינני מקבל את טענת שמאי המבקשים למקדם הפחתה בגין התכלות זכויות בנייה שנוספו בהקלה.

ההקלה שניתנה הינה בעלת תרומה לשווי בעת אישורה ולכן יש להעריך את ערכה בעיני רוכש סביר בשוק במועד הקובע ולא לפי הערך הסובייקטיבי לבעלי הזכויות.

ככלל, דרך המלך לתוספת זכויות הינה באמצעות הכנת תכנית. לטעמי, נקיטה בדרך של אישור הקלות (אשר לרוב עלותה גם פחותה ביחס לעלות הכנת ואישור תכנית) לא צריכה לקבל גם "תמריץ" נוסף בדרך של חיוב מופחת בהיטל השבחה עבור התכלות זכויות שצפויה להתקיים זמן רב לאחר המועד הקובע, שהשוק אינו מתמחר במועד הקובע.

על מנת להוכיח שהשוק מתמחר הבדלים כאלה, היה צורך להביא עסקאות בנכסים דומים ולהראות שניתנת תמורה גבוהה יותר עבור זכויות מוקנות בתכנית ביחס לזכויות שניתנו בהקלה - הוכחה שלא נעשתה בהליך שהתקיים בפני.

לאור האמור לעיל, בחישוב ההשבחה לא הובאה בחשבון הפחתה בגין תפוגת ההקלה.

10.4 ערכי שווי

בשומות הצדדים נקבע שווי כמפורט להלן :

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאית המבקשים
הקלות	12/11/2024	8,300 ₪	8,300 ₪

בשומת המשיבה נקבעו ערכי השווי בהתבסס על עסקת מכר של נחלה במושב נווה דורון, עסקאות של מגרשים בבאר יעקב וכן על שווי שנקבע בהכרעה בהשגה ראשונה של משק בתלמי מנשה.

שמאי המבקשים מאמץ את השווי שנקבע בשומת המשיבה.

הכרעה :

בחנתי את נתוני ההשוואה עליהם התבסס שמאי המשיבה.

בהתחשב בהסכמת הצדדים, השווי בשומת המשיבה ישמש בהחלטתי.

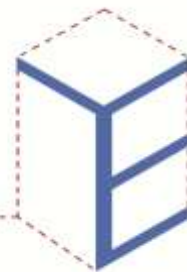
10.5 תחשיב

הקלות			מועד קובע	12/11/2024
מצב קודם		שטח	מקדם	
יח"ד בעל הנחלה	עיקרי	220.00	1.00	220.00
	מרתף ראשי	100.00	0.50	50.00
	מרתף שולי	135.88	0.38	50.96
	מחסן (לפי היתר)	10.58	0.50	5.29
	סה"כ			326.25
בן ממשיך	עיקרי	220.00	1.00	220.00
	מרתף ראשי	100.00	0.50	50.00
	מרתף שולי	134.00	0.38	50.25
	מחסן (לפי היתר)	7.39	0.50	3.70
	סה"כ			323.95
	מקדם אי סחירות			0.75
	סה"כ			242.96
יח"ד קשיש	עיקרי	55.00	1.00	55.00
	מרתף (כולל מחסן וממ"ד)	81.79	0.50	40.90
	מחסן (לפי היתר)	14.82	0.50	7.41
	סה"כ			103.31

עָרָן יִרְקוֹנִי

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

שרות צי"אן | שמאות מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין



0.50	מקדם אי סחירות			
51.65	סה"כ			
250.00	0.25	1,000.00	חצר ראשית	
189.67	0.20	948.33	חצר משנית	
1,060.52	סה"כ מצב קודם			
מצב חדש				
197.56	1.00	197.56	עיקרי	יח"ד קשיש (בית 1)
55.00	0.55	100.00	מרתף ראשי (כולל גובה מרתף בהקלה)	
56.05	0.4125	135.88	מרתף שולי (כולל גובה מרתף בהקלה)	
5.29	0.50	10.58	מחסן (לפי היתר)	
313.90	סה"כ			
0.50	מקדם אי סחירות			
156.95	סה"כ			
200.71	1.00	200.71	עיקרי	
55.00	0.55	100.00	מרתף ראשי (כולל גובה מרתף בהקלה)	
55.28	0.4125	134.00	מרתף שולי (כולל גובה מרתף בהקלה)	
3.70	0.50	7.39	מחסן (לפי היתר)	
314.68	סה"כ			
0.75	מקדם אי סחירות			
236.01	סה"כ			
55.00	1.00	55.00	עיקרי	יח"ד בעל הנחלה (בית 3)
41.73	1.00	41.73	עיקרי מנויד	
147.25	1.00	147.25	עיקרי בהקלה	
55.00	0.55	100.00	מרתף ראשי (כולל גובה מרתף בהקלה)	
72.34	0.4125	175.36	מרתף שולי (כולל גובה מרתף בהקלה)	
7.41	0.50	14.82	מחסן (לפי היתר)	
378.73	סה"כ			
250.00	0.25	1,000.00	חצר ראשית	
157.80	0.20	788.99	חצר משנית	
1,179.48	סה"כ מצב חדש			
118.96	ההשבחה במ"ר			
₪ 8,300	שווי מ"ר מבונה			
₪ 987,380	ההשבחה בש"ח במעוגל			
₪ 493,690	היטל השבחה			

* חניות במקדם זהה לשטח חצר.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com

מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

11. החלטה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, הידוע כמגרש 57 (חלק מחלקות 27-28 בגוש 3833) הינה כדלהלן:

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה 50%
הקלות	12/11/2024	₪ 987,380	₪ 493,690

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית.

ערן ירקוני, כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה