יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : 29/05/2025
תאריך לועזי : ב' סיוון תשפ"ה
מס' מינוי : 2545-2024

לכבוד,
ה"ה בייט ברוך
ע"י מר שלמה פרמון - שמאי מקרקעין. דוא"ל: landvalu@012.net.il
להלן "המבקשים"

לכבוד,
הועדה המקומית לתו"ב כפר שמריהו
ע"י גב' אילת לוז בן-דב שמאית מקרקעין. דוא"ל: aybd11@gmail.com
להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 6665, חלק מחלקה 554

חלק מחלקה 304 (בעבר)

רחוב החורש 7

כפר שמריהו

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "החוק"), מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית לתו"ב כפר שמריהו (להלן: "המשיבה"), לבין ה"ה בייט דן וברוך (להלן: "המבקשים"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב מימוש מלא לתוכניות בנין עיר, בדרך של מכר.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 13/10/2024, שנערכה ע"י שמאית המקרקעין הגב' אילת לוז בן-דב, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת מיום 09/12/2024, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר שלמה פרמון, על צרופותיה.

כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועדים הקובעים לשומה:

מהות	מועד קובע
הר/1753	14/03/1992
הר/1914	24/11/1995
הר/1993	29/12/1999
הר/1635/א'	06/03/2000[1]
הר/2134	03/10/2007
הר/2232	19/11/2013
הר/2014 (מס' 504-0159111)	17/11/2017

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	חלקת מגורים לבניית צמודי קרקע למגורים
גוש	:	6665
חלק מחלקה	:	554 (חלק מחלקת מקור 304)
שטח החלקה	:	3,742 מ"ר
שטח נשוא השומה	:	1,800 מ"ר (7993/16616, בהתאם להסכם)
הזכויות בנכס	:	בעלות
כתובת	:	רח' החורש 7, כפר שמריהו

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי הח"מ בתאריך 06/02/2025, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

1. בשל טעות סופר ההודעה פורסמה שוב ביום 29/02/2004, י.פ. 5276, עמ' 2050 (תימוכין, מרדכי דדון גו"ח 6665/284).

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

6. דיון מקצועי:

בתאריך 31/03/2025 התקיים דיון שמאי בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים. לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

כפר שמריהו היא מועצה מקומית במחוז תל אביב השוכנת בשרון הדרומי. גבולות המועצה: דרום - שכונות הרצליה ב' והרצליה פיתוח, צפון - רשפון, מזרח - הרצליה וכביש בינעירוני מס' 20 (איילון) ומערב - שכונות נוף ים וגלי תכלת.

הנכס ממוקם בחלקה המערבי של המועצה המקומית, ברחוב החורש. הסביבה מאופיינת בבניית בתי מגורים צמודי קרקע ותיקים לצד בתים חדשים ויוקרתיים.

רחוב החורש חוצה את היישוב מצפון לדרום והינו רחוב חד סטרי בו תנועה לכיוון דרום, היוצא בצפון מרחוב האורנים ומסתיים מדרום ברחוב המעפילים.

הפיתוח הסביבתי בסביבת הנכס מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות המקובלות.

7.2. תיאור החלקה:

חלקה 554 בשלמותה הינה בשטח רשום של 3,742 מ"ר, בעלת צורה דמוית מלבן, פני הקרקע הינם מישוריים. גבולותיה של החלקה: ממזרח – חזית לרחוב החורש באורך של כ- 35 מ', ממערב - תוואי רחוב הנוריות (בהתאם תוכנית הר/2014) באורך של כ- 37 מ' ומעברו חלקה 555, מצפון - דרך סלולה חלקית ומעברה חלקה 560 ביעוד מגורים צמודי קרקע באורך של כ- 106 מ' ומדרום - דרך סלולה ומעברה חלקה 579 ביעוד מגורים צמודי קרקע באורך של כ-108 מ'.

הערה: חלקה 554 נוצרה מפיצול חלקה מקורית 304 בגוש 6665 לשתי חלקות, 554 + 555 במסגרת תוכנית הר/2014, כולל הפקעת שטח לדרך. שטחה הרשום של החלקה המקורית: 8,308 מ"ר.

על פי תשריט תכנית הר/2014 , החלקה מהווה את מגרש מס' 32.

בסביבת הנכס קיימים מוסדות חינוך, תרבות ודת, מסחר, שטחים פתוחים וכד'.

פני הקרקע בחלקה הינם מישוריים.

7.3. תיאור הנכס:

הנכס נשוא השומה מהווה 7993/16616 חלקים מחלקה 554 בייעוד מגורים. בעורף החלקה (מערב) בנוי בית מגורים צמוד קרקע עם תקרת רעפים, בשטח רישוי של 193 מ"ר עיקרי + 87.5 מ"ר מרתף. חזית החלקה לכיוון רחוב החורש פנויה ואינה מפותחת וכוללת צמחיה ועצי פרי.

8. הזכויות במקרקעין – המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין:

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט, מיום 09/12/2024, שהוצג ע"י הצדדים, עולים הפרטים, כדלקמן:

גוש	:	6665
חלקה	:	554

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שטח חלקה	:	3,742 מ״ר
בעלות	:	בייט דן, החלק בנכס: 516/8308
		בייט ברוך, החלק בנכס: 5715/8308
המספרים הישנים של החלקה	:	6665/304
הערות	:	- 2 הערות אזהרה סעיף 126 לטובת שנקר בריאר

8.2. <u>שטרי חכירה ובקשה לתיקון רישום:</u>

הוצגו בפניי שני שטרות חכירה, המתייחסות לחלקה מקורית 304, כדלקמן:

- שטר שכירות מיום 27/02/1969, לפיו הושכרו לברוך בייט 2,251 מ״ר מתוך 8,308 מ״ר, הידועים כחלקה 304 בגוש 6665.
  השטח המוחכר, לתקופה של 999 שנים, כולל בית בן 2 חדרים.
- שטר שכירות מיום 27/02/1969, לפיו הושכרו לדן בייט חלקה 462 בגוש 6666 ששטחה 696 מ״ר, בשלמות, וכן 1,555 מ״ר מתוך חלקה 304 בגוש 6665 ששטחה הרשום 8,308 מ״ר.
  השטח המוחכר, לתקופה של 999 שנים, כולל בית בן 2 חדרים.

8.3. <u>הסכם מכר:</u>

בהתאם להסכם מכר מיום 23/05/2024, אשר נחתם בין ברוך ודן בייט (״המוכר״), לבין סנדרה שנקר בריאר, עדי רפאל בריאר, שנקר יופה זוהי ויופה אלון (״הקונה״), נמכרו 7993/16616 חלקים מהמקרקעין במושע, מתוך כלל הזכויות, המהווים בסה״כ שטח של כ- 1,800 מ״ר משטח החלקה.
(בהתאם להסכם שיתוף בין הבעלים לבין הקונה, מסומנים המגרשים 554/1 ו- 554/2 במפת חלוקה מוצעת שלא לצרכי רישום, מיום 7/7/2021).
הממכר כולל את מלוא זכויות הבניה לבניית 2 יח״ד, בהיקף זכויות הבניה המוקנות לבניית בית מגורים עפ״י תכנית תקפה ו/או עתידית.
התמורה: 22,500,000 ₪.

9. <u>מצב תכנוני[2]:</u>

9.1. <u>תוכנית הר/410/א׳</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1461 מיום 04/07/1968, הינה תוכנית מתאר לכפר שמריהו. בהתאם לתשריט התוכנית הנכס נשוא השומה מסווג ביעוד ״חקלאי ב׳״.

<u>הוראות הבניה:</u>

שטח מגרש מינימאלי	:	5,000 מ״ר.
שטח בניה מקסימלי בנין ראשי	:	עד 300 מ״ר לבניין הראשי.
שטח בניה מקסימלי נספח	:	לפי הדרוש למבנים חקלאיים - 50 מ״ר לנספח.
גובה מקסימלי של בנין ראשי	:	קומה אחת או קוטג׳.
גובה מקסימלי של נספח	:	כפי הדרוש למבנים חקלאים ונספחים 2.4 מ׳.
מרווח בניה מינימלי	:	חזית - 5 מ׳, צד - 5 מ׳, מאחור - 10 מ׳.

2. התוכניות המצוינות ורמת הפירוט חלקיים בלבד, ובהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בין הצדדים. לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני בכתב וחתום בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

9.2. תוכנית הר/1459, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2455 מיום 20/07/1978, מטרתה לשנות את תקנות תוכנית הר/410/א' בדבר כוחה של הועדה המקומית להוציא היתרי בניה במגרשים שגודלם מעל 1,100 מ"ר ליחידת דיור נוספת בתנאי אזור מגורים א'.

9.3. תוכנית הר/1753, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3978 מיום 27/02/1992, קובעת הוראות בניה, לתוספת יחידת מגורים שלישית למגרש ששטחו מעל 5,000 מ"ר.

בהתאם להוראות התוכנית:

- שטח הבניה המותר ליחידה השלישית יהיה 300 מ"ר.
- תותר הקמת מבנה עזר לכל יחידה בשטח של 25 מ"ר.
- המרחק המינימאלי בין המבנים שבחזית למבנה העורפי יהיה 12 מ'.
- הגיש לבתים תהיה לכל מגרש בנפרד מהרחוב שבחזית המגרש, דרך הגישה תהיה ברוחב של לפחות 3 מטר.

9.4. תוכנית הר/1914/א', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4343 מיום 26/10/1995, ומטרתה להתיר בנית 2 בתים ללא קיר משותף, וללא התניה לקרבה משפחתית. ללא שינוי בזכויות הבניה. יקבע מרחק מינימאלי של 8 מטר בין הבתים.
יבוטל הצורך בהמלצת המועצה המקומית כפר שמריהו לאישור הקמת בית שני.

9.5. תוכנית הר/1914, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4346 מיום 09/11/1995, ומטרתה היא קביעת הוראות ותנאים הנוגעים לבנית מרתפים והשימוש בהם.

בהתאם להוראות התוכנית:

- בבתי מגורים מסוג קוטג'ים (יותר ממפלס אחד), תותר בנית קומת מרתף בגודל תכסית הבניין.
- בבתי מגורים מסוג וילה (מפלס אחד בלבד), תותר בנית קומת מרתף בגודל של עד 50% משטח הבניה המותר על המגרש, ובנוסף יינתן היתר לבניה של חניה עד 30 מ"ר ומקלט/ממ"ד בשטח של 7 מ"ר.
- כל שטחי המרתף יהיו שטחי שירות בלבד בתוספת לשטחים העיקריים המותרים באותו בנין.
- גובה קומת המרתף הוא 2.2 מטר.
- תורשה קומת מרתף אחת בלבד, הכניסה למרתף מתוך יחידת המגורים ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת.

9.6. תוכנית הר/1993, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4832 מיום 14/12/1999,קובעת הוראות בדבר בניית לבריכות שחיה פרטיות באזור מגורים – וילות וקוטג'ים.

עיקרי הוראות התוכנית:

- הגודל המירבי של בריכת השחייה יהיה 100 מ"ר.
- הבריכה תבנה במפלס חצר הבית או במרתף הבניין.

9.7. תוכנית הר/1635/א', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4856 מיום 20/02/2000, קובעת הוראות בדבר בניה בחלל גג הרעפים באזורי מגורים.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

הוראות הבניה:

- במבני מגורים צמודי קרקע, ניתן יהיה לבנות גג רעפים ולהשתמש בחלל גג הרעפים לצורך מגורים בתנאים המפורטים בתוכנית.
- השטח המירבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים.
- הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה מתחתיו.

9.8. תוכנית הר/2134, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5719 מיום 19/09/2007.

מטרות התוכנית:

- לאפשר בניית שלוש יח״ד במגרשים שייעודם חקלאי ב׳ ושטחם 4,000 מ״ר ומעלה.
- קביעת זכויות בניה בהתאם לנ״ל.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה בהתאם לנ״ל.

להלן טבלת זכויות הבניה בהתאם לתקנות התוכנית:

ייעוד הקרקע	:	חקלאי ב׳
גודל מגרש מינימאלי	:	4,000 מ״ר
מס׳ יח״ד מקסימלי למגרש	:	3
מספר קומות ליח״ד	:	2
מקס׳ שטחים עיקריים	:	300 מ״ר ל-2 יח״ד + 300 מ״ר ליח״ד שלישית
מקס׳ שטחי שירות	:	מבנה עזר: 25 מ״ר לכל יח״ד מותרת חניה: 39 מ״ר לשתי חניות מקורות ליח״ד ממ״ד: 7 מ״ר ליח״ד

הערות לטבלה:

- העמדת מבנים - בבניית שלוש יח״ד, תהיה יח״ד השלישית הנוספת נפרדת משתי יח״ד המותרות, במרחקים המותרים עפ״י סעיף 2.2.
- מרתפים, בריכות ועליות גג לפי תוכניות מתאר קודמות.

9.9. תוכנית הר/2232, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 6686 מיום 04/11/2013, ומטרתה היא עדכון הוראות מרתפים. מטרתה היא לאפשר שימושים עיקריים במרתפים באזורי מגורים, לקבוע הוראות בינוי לגביהם.

עיקרי הוראות התוכנית:

- תוספת שימוש עיקרי לשימושי שירות המותרים במרתפים באזורי מגורים, ללא אפשרות לנייד שטחים עיקריים מקומת מרתף.
- קביעת גובה מינימלי ומירבי למרתפים.
- לאפשר הקמת מרתף לפי מלוא קונטור של קומת הקרקע בבית מגורים, גם כאשר מדובר בבית בן קומה אחת בלבד.

יעוד הקרקע ושימושים:

- לפי הר/410 א׳ על כל שינוייה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- במרתפים יותרו שימושים עיקריים למגורים, כגון חדרי מגורים, חדרי עבודה, חדרי משחקים, מטבח, חדרי רחצה, סאונה וכדומה, בנוסף לשימושים למטרות שירות.

9.10. תוכנית הר/2014 (מס' 504-0159111), שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7611 מיום 02/11/2017, מסווגת את הנכס ביעוד "מגורים בישוב כפרי".

שימושים:

בית מגורים, שטח שירות (חניה, מחסנים, מתקנים טכניים), ממ"ד, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותו מבנה או באותה חלקה, בריכות שחייה ועוד.

להלן טבלת זכויות הבניה בהתאם לתקנון התוכנית:

תא שטח	:	33 + 32
גודל מגרש מזערי	:	1,000 מ"ר
שטח בניה עיקרי מעל הכניסה הקובעת	:	400 מ"ר
שטח בניה שרות מעל הכניסה הקובעת	:	81 מ"ר
שטח בניה עיקרי מתחת הכניסה הקובעת	:	481 מ"ר
שטח בניה שירות מתחת הכניסה הקובעת	:	עד 81 מ"ר כולל 12 ממ"ד
תכסית	:	40% (כולל שטחי שירות, ממ"ד ומבני עזר המנותקים מהמבנה העיקרי)
צפיפות יח"ד לדונם	:	1 יח"ד לדונם (סטייה עד 100 מ"ר כלפי מטה). מס' היחידות לכל תא שטח מופיע בנספח הבינוי וחושב עפ"י שטח החלקות ברוטו
גובה מבנה (מעל הכניסה הקובעת)	:	8.5 מ' בגג שטוח לא כולל מסתור ומעקות 9.5 מ' לגג משופע או מקומר, כולל עלית גג
מספר קומות	:	מעל הכניסה הקובעת - 2 + עליית גג מתחת הכניסה הקובעת – 1
שטחי השירות מעל הקרקע כוללים	:	מחסנים לכלי גינה וכלי עבודה: עד 25 מ"ר לכל יח"ד מותרת חניה מקורה: עד 39 מ"ר ובהתאם לסעיף הוראות חניה מתקנים טכניים: עד 5 מ"ר ממ"ד: 12 מ"ר לממ"ד ליח"ד

נספח בינוי (מנחה):

בהתאם לטבלת שטחים ברוטו לחישוב מס' יח"ד (ללא הפקעות) מתוך נספח הבינוי המנחה:

מצב קודם

חלקה 304	שטח מאושר: 8,183 מ"ר,	מספר יח"ד: 3

מצב חדש

תא שטח 32	שטח ברוטו כולל שטח ההפקעה: 4,613 מ"ר	מספר יח"ד: 4
תא שטח 33	שטח ברוטו כולל שטח ההפקעה: 3,570 מ"ר	מספר יח"ד: 3

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

עיקרי התנאים למתן היתרי בניה:

- כחלק מהיתר הבניה, בכל תא שטח, יתוכנן מיגון אקוסטי דירתי.
- חיבור בפועל למערכת ביוב מרכזית ועד לפתרון הקצה לכלל שפכי היישוב.

שלבי הביצוע:

שלב 1 - פיתוח כל הדרכים והתשתיות הציבוריות בתוכנית. שלביות הביצוע: שלביות סלילת הכביש ורוחבו וכן הסדרי תנועה, ייקבעו ע"י הועדה המקומית על מנת למתן את השפעתה של הדרך והתאמתה לצרכים המקומיים נכון לאותה עת תוך שמירת אופיו הכפרי של היישוב.

לעת ביצוע הדרכים יש לבחון את נושא הקירות התומכים כך שלא תיגרם פגיעה למגרשים. ככל שיהיה צורך בהריסה והקמה מחדש של קירות תומכים, הדבר יבוצע ע"י המועצה המקומית ועלותם תושת עפ"י דין.

התניה: באחריות המועצה המקומית. גמר פיתוח מהווה תנאי להגשת בקשות להיתרי בניה.

9.11. תצ"ר 2142/2018:

בהתאם לתצ"ר שהוכן ע"י המרכז למיפוי ישראל, עבור מועצה מקומית כפר שמריהו בהתאם לתוכנית הר/2014. רחוב הנוריות מחלק את חלקה 304 לשני מגרשים, מערבי ומזרחי, תוך הפרשת שטח לטובת דרך:

- מגרש מס' 32 (מזרחי): 3,742 מ"ר (נשוא השומה מהווה חלק ממגרש זה)
- מגרש מס' 33 (מערבי): 3,055 מ"ר.
- הפקעות לדרכים: כ- 1,379 מ"ר.

שטח החלקה נטו, לאחר הפרשה ליצירת דרכים חדשות: 6,797 מ"ר.

9.12. תוכנית הר/מק/2014/א' (מס' 504-0858837), שהודעה בדבר אישורה פורסמה בעיתון "ישראל היום" מיום 07/04/2022, מהווה תיקון לתוכנית הר/2014, בה הוסדרה טעות סופר במס' יחידות הדיור.

בהתאם לדבר ההסבר לתוכנית:

כיום על פי התוכנית התקפה ניתן להקים 1 יח"ד לדונם, אך ישנה טעות סופר בין הוראות התוכנית לנספח הבינוי. הוראות התוכנית המאושרת קבעה צפיפות בינוי של דונם ברוטו (לפני הפקעות) ליח"ד ונמצא שבתוכנית הבינוי של התוכנית המאושרת נשמטו לפי קריטריון זה, יחידת דיור נוספת בתשע חלקות. התוכנית המוצעת מתקנת טעות זו ע"י הוספת תשע היחידות לאותן חלקות שנשמטו.

בהתאם לנספח הבינוי נוספה יחידת דיור למגרש מס' 33, וסה"כ 8 יחידות דיור (4 + 4).

10. רישוי:

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב הרצליה, לחלקה 304 נמצאו היתרי הבניה, כדלקמן:

בית צפון מערבי בחלקה 304 (כיום על חלקה 555)

- היתר בניה מס' 126 מתאריך 10/04/1972, להוספת חדר ומקלט בשטח של 18.62 מ"ר ו-10.44 מ"ר. קיימת תכנית הגשה חתומה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בהתאם לתשריט ההיתר, המגרש כולל את שטחי הבניה הבאים:

שטח עיקרי : 93.10 מ״ר.

בניני עזר : 7.56 מ״ר.

- <u>לא אותרו היתרי בניה לבית הדרום מערבי (כיום על חלקה 555)</u>

<u>בית מזרחי בחלקה 304 (כיום על חלקה 554)</u>

- היתר בניה מס׳ 162 מתאריך 29/06/1995, לבית מגורים קוטג׳ שלישי במגרש + ממ״ד תת קרקעי + חניות מקורות. קיימת תוכנית הגשה חתומה.
- היתר בניה מס׳ 178 מתאריך 30/06/1996, לתוספת מרתף לבית מגורים קוטג׳ (שלישי במגרש) בבניה. קיימת תוכנית הגשה חתומה.

בהתאם לתשריט ההיתרים, המגרש כולל את שטחי הבניה הבאים:

שטח עיקרי : 193 מ״ר.

שטח מרתף (כולל ממ״ד) : 87.5 מ״ר.

חניה : 25 מ״ר.

11. <u>שומות הצדדים:</u>

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים לחלק היחסי (31.55%) בחלקה 304 (מקור), כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	המשיבה	המבקשים
הר/1753	14/03/1992	₪ 300,000	₪ 25,662
הר/1914	24/11/1995	₪ 133,000	₪ 22,348
הר/1993	29/12/1999	₪ 66,000	₪ 41,488
הר/1635/א׳	06/03/2000	₪ 279,000	₪ 115,976
הר/2134	03/10/2007	₪ 2,468,000	₪ 1,215,086
הר/2232	19/11/2013	₪ 1,545,000	₪ 664,292
הר/2014	17/11/2017	₪ 2,464,000	אין השבחה

12. <u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. <u>עמדת המשיבה:</u>

<u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה, הגב׳ אילת לוז בן-דב:</u>

- מתודולוגית השומה עפ״י החלטת ועדת ערר בתיק הר/8073/0319 ״שומת היטל השבחה צריכה להיערך לחלקה כולה, כפי שהייתה רשומה במועד הקובע ״ וההיטל המוטל בגין מכר חלק מן החלקה, הינו אותו חלק מההיטל החל על החלקה כולה.

בהתאם, תחושב ההשבחה לחלקה 304 בשלמותה, וייגזר חלקו היחסי של הממכר מסך ההשבחה לחלקה בשלמותה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

רישום חלקות 554 ו- 555 נערך טרם כניסתה לתוקף של תכנית הר/2014/א', ולכן השבחה בגין תכנית זו תחושב בהתאם לרישום התקף (ולא בגין חלקה 304 המקורית).

- חלקה היחסי של חלקה 554 משטח חלקה 304 המקורית הינו 65.6%.
- החלק היחסי של הממכר (7993/16616) מההשבחה בחלקה המקורית הינו 31.55%.
- הקרקע בבעלות פרטית לאחר שביום 22/05/2024 הוגשה ללשכת הרישום בקשה לתיקון רישום במקרקעין שבנדון, הכוללת ביטול רישום זכות חכירה של בעלי זכות החכירה בחלקה זו. הסכם שיתוף לחלוקת הזכויות בנכס טרם נרשם.
- לא קיימת השבחה בגין תוכנית הר/1914/א', מועד קובע 10/11/1995. במועד אישור התוכנית, על החלקה קיימים שני בתי מגורים הבנויים ללא קיר משותף.

תוכנית הר/1753:

- התוכנית מתירה יחידה שלישית בחלקה מקורית 304, בניצול 300 מ"ר.
- שטח גרעיני ליח"ד הינו 1,000 מ"ר.
- שווי מ"ר מבונה הינו 810 $ (1,945 ₪) בהתאם לעסקאות להשוואה מסביבת הנכס, ערך זה אומץ ע"י שמאים מכריעים עפ"י תיקון 84 לחוק.
- <u>שטח אקוי' מצב קודם:</u>

מצב קודם			
שטח מגרש ליח"ד			**4,154**
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
עיקרי	150	1	150
חצר גרעינית	850	0.25	212.5
חצר שולית	1,000	0.2	200
חצר שולית	1,000	0.15	150
חצר שולית	1,154	0.1	115.4
סה"כ שטח אקוי' במצב קודם ליח"ד			827.9
סה"כ שטח אקוי' במצב קודם ל-2 יח"ד			**1,656**

- <u>שטח אקוי' מצב חדש:</u>

מצב חדש			
שטח מגרש ליח"ד			**2,769**
<u>2 יח"ד בשטח 150 מ"ר</u>			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
עיקרי	150	1	150
חצר גרעינית	850	0.25	213
חצר שולית	1000	0.2	200
חצר שולית	769	0.15	115
סה"כ שטח אקוי' ליח"ד			678

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

סה"כ שטח אקוי' ל-2 יח"ד בשטח 150 מ"ר			**1,356**
יחידה שלישית בשטח 300 מ"ר			
מהות	**שטח במ"ר**	**יח"ד**	**שטח אקוי'**
עיקרי	300	1	300
חצר גרעינית	700	0.25	175
חצר שולית	1000	0.2	200
חצר שולית	769	0.15	115.4
סה"כ שטח אקוי' ליח"ד השטח 300 מ"ר			790
סה"כ שטח אקוי' במצב החדש			**2,146**
סה"כ שטח אקוי' במצב הקודם			1,656
סה"כ שטח אקו במצב החדש בחלקה			490
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,945
השבחה			₪ 953,828
היטל השבחה (50%)			**₪ 476,914**

שטח החצר השולית כולל דרך גישה ברוחב 3 מ' לבניה בעורף החלקה, בהתאם לתב"ע.

תוכנית הר/1914:

- התוכנית מתירה הקמת מרתף עד 50% משטח הקומה בבית חד קומתי ובקונטור קומת הקרקע בבית דו קומתי.
- שווי מ"ר מבונה הינו 3,300 ₪ למגרשים הסמוכים לכביש החוף ו-4,800 ₪ למגרשים במרכז כפר שמריהו בהתאם לשומות מכריעות.
- ביחידה המזרחית הבנויה מומשו מלוא זכויות המרתף בהתאם להיתר מיום 30/07/1996.
- נלקח מקדם דחיה ליחידה המערבית הבנויה בשיעור של 0.5 (12 שנים, 6%).
- <u>תחשיב ההשבחה</u>:

יחידה בנויה מערבית בשטח 93.1 מ"ר	
מהות	**ערך**
זכויות בניה	75
מקדם מרתף	0.5
מקדם דחיה (12 שנה, 6%)	0.5
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,300
השבחה	**₪ 61,875**
יחידה שלישית מזרחית	
מהות	**ערך**
זכויות בניה	150
מקדם מרתף	0.5
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,800
השבחה	**₪ 360,000**
סה"כ השבחה	**₪ 421,875**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

תוכנית הר/1993:

- מהות ההשבחה היא הקמת 3 בריכות שחיה, בניצול 100 מ״ר כל אחת.
- שווי מ״ר מבונה הינו 5,600 ₪ למגרשים הסמוכים לכביש החוף ו-8,000 ₪ למגרשים במרכז כפר שמריהו בהתאם לשומות מכריעות.
- הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה ממוצע של 7,000 ₪ בהתחשב בעובדה כי חלק מהיחידות בעלות מיקום עדיף ואילו היחידה המערבית בעלת מיקום נחות.
- מקדם 0.1 משקלל את הפסד החצר.
- <u>תחשיב השבחה</u>:

מהות	ערך
שטח בריכה	100
מס׳ בריכות	3
סה״כ שטח בריכת שחיה בחלקה	300
מקדם בריכת שחיה המגלם הפסד חצר	0.1
שווי מ״ר מבונה	7,000 ₪
השבחה	**210,000** ₪

תוכנית הר/1635/א׳:

- מהות ההשבחה הינה בניה בחלל הגג.
- שווי מ״ר מבונה הינו 5,600 ₪ למגרשים הסמוכים לכביש החוף ו-8,000 ₪ למגרשים במרכז כפר שמריהו בהתאם לשומות מכריעות.
- נלקח מקדם דחיה ליחידה המזרחית הבנויה בשיעור של 0.175 (30 שנים, 6%).
- היחידה המזרחית הבנויה חזיתית נבנתה בהיתר משנת 1996, עם גג בעל שיפועים הכולל תקרה משופעת עם אלמנטים עיצוביים.
- נלקח מקדם אקוי׳ בשיעור של 0.75.
- על החלקה המערבית בנוי בית מגורים חד קומתי בשטח של 93.1 מ״ר.
- <u>תחשיב ההשבחה</u>:

<u>**יחידה בנויה מזרחית חזיתית**</u>	
מהות	**ערך**
תוספת בניה בחלל הגג	90
מקדם אקוי׳	0.75
מקדם דחיה (30 שנה, 6%)	0.174
שווי מ״ר מבונה	8,000 ₪
השבחה	**94,000** ₪
<u>**יחידה בנויה מערבית**</u>	
מהות	**ערך**
תוספת בניה בחלל הגג	90

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

מקדם אקוי'	0.75
מקדם דחיה (7 שנה, 6%)	0.665
שווי מ"ר מבונה	₪ 5,600
השבחה	**₪ 250,000**
יחידה שלישית	
מהות	**ערך**
תוספת בניה בחלל הגג	90
מקדם אקוי'	0.75
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,000
השבחה	**₪ 540,000**
סה"כ השבחה	**₪ 884,000**

תוכנית הר/2134:

- מהות ההשבחה היא התרת 3 יח"ד במגרשים ששטחם 4,000 מ"ר ומעלה.
- שווי מ"ר מבונה הינו 8,000 ₪ בהתאם לעסקאות השוואה והחלטות שמאים מכריעים.
- שווי מצב קודם הינו 2 יח"ד בשטח של 150 מ"ר כ"א ויחידה שלישית בשטח של 300 מ"ר, על מגרש בשטח 2,796 מ"ר לכל יחידה.
- שווי מצב חדש הינו 6 יח"ד בכפוף לתשריט חלוקה והפרשת דרך גישה.
- במצב החדש, שטח מגרש ליח"ד הינו כ-1,300 מ"ר, לא ניתנה הפחתה בגין חצר שולית.
- ניתן מקדם דחיה וסיכון בגין אישור תשריט חלוקה, אשר יוחס ל-3 יחידות הדיור הנוספות.
- <u>תחשיב ההשבחה:</u>

מצב קודם			
שטח מגרש ליח"ד			**2,769**
<u>2 יח"ד בשטח 150 מ"ר</u>			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
עיקרי	150	1	150
מרתף	75	0.5	38
עליית גג	90	0.75	68
בריכה	100	0.35	35
מבנה עזר	25	0.6	15
חצר גרעינית	725	0.25	181
חצר שולית	1000	0.2	200
חצר שולית	769	0.15	115
סה"כ שטח אקוי' ליח"ד			801.7
סה"כ שטח אקוי' ל-2 יח"ד בשטח 150 מ"ר			**1,603.3**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

יחידה שלישית בשטח 300 מ״ר			
מהות	**שטח במ״ר**	**יח״ד**	**שטח אקוי׳**
עיקרי	300	1	300
מרתף	150	0.5	75
עליית גג	90	0.75	67.5
בריכה	100	0.35	35
מבנה עזר	25	0.6	15
חצר גרעינית	575	0.25	143.75
חצר שולית	1000	0.2	200
חצר שולית	770	0.15	115.5
סה״כ שטח אקוי׳ ליח״ד השטח 300 מ״ר			951.8
סה״כ שטח אקוי׳ במצב הקודם			**2,555**
שווי מ״ר מבונה			₪ 8,000
שווי מצב קודם			₪ 20,440,400

מצב חדש			
שטח מגרש ליח״ד			**1,385**
3 יח״ד			
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוי׳**	**שטח אקוי׳**
עיקרי	600	1	600
מרתף	300	0.5	150
עליית גג	270	0.75	203
בריכה	300	0.35	105
מבנה עזר	75	0.6	45
חצר גרעינית	2929	0.25	732
דרך גישה	250	0.1	25
סה״כ שטח אקוי׳			**1,859.8**

3 יח״ד נוספות			
מהות	**שטח במ״ר**	**יח״ד**	**שטח אקוי׳**
עיקרי	600	1	600
מרתף	300	0.5	150
עליית גג	270	0.75	202.5
בריכה	300	0.35	105
מבנה עזר	75	0.6	45
חצר גרעינית	2929	0.25	732.25
דרך גישה	250	0.1	25
סה״כ שטח אקוי׳			1,859.8
מקדם דחיה וסיכון (הפחתה 10%)			0.9

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

סה"כ שטח אקוי' מתואם	**1,674**
סה"כ שטח אקוי' במצב החדש	**3,533**
שווי מ"ר מבונה	8,000 ₪
שווי מצב חדש	**28,264,000 ₪**
השבחה	**7,824,000 ₪**
היטל השבחה	**3,912,000 ₪**

תוכנית הר/2232:

- התוכנית מאפשרת הגדלת שטח המרתף, הגבהתו והרחבת השימושים בו.
- שווי מ"ר מבונה הינו 8,000 ₪ למגרשים הסמוכים לכביש החוף ו-12,000 ₪ למגרשים במרכז כפר שמריהו בהתאם לשומות מכריעות.
- לצורך התחשיב תחושב השבחה בגין 2 יח"ד זמינות + 3 יח"ד בדחיה של 10% כפוף לתשריט חלוקה (שטח כל יחידה 200 מ"ר עיקרי).

שטח מרתף היחידה השישית יחושב בדחיה לתום החיים הכלכליים של הנכס (היתר מיום 30/7/1996), 18 שנים, בשיעור היוון של 6%.

- <u>תחשיב ההשבחה</u>:

<u>2 יח"ד זמינות, שטח כולל 400 מ"ר עיקרי</u>			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**ערך**
שטח מרתף מצב חדש	400	0.7	280
שטח מרתף מצב קודם	200	0.5	100
הפרש שטח אקוי'			180
שווי מ"ר מבונה			10,000 ₪
השבחה			**1,800,000 ₪**

<u>3 יח"ד, שטח כולל 600 מ"ר עיקרי</u>			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**ערך**
שטח מרתף מצב חדש	600	0.7	420
שטח מרתף מצב קודם	300	0.5	150
הפרש שטח אקוי'			270
מקדם דחיה לאישור תשריט חלוקה (10%)			0.9
שווי מ"ר מבונה			10,000 ₪
השבחה			**2,430,000 ₪**

<u>יחידה מזרחית קיימת</u>			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**ערך**
שטח מרתף מצב חדש	200	0.7	140
שטח מרתף מצב קודם	100	0.5	50
הפרש שטח אקוי'			90
מקדם דחיה לתום החיים הכלכליים (18 שנה,6%)			0.35

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

שווי מ״ר מבונה	12,000 ₪
השבחה	**378,000 ₪**
סה״כ השבחה	**4,608,000 ₪**

תוכנית הר/2014:

- התוכנית מאפשרת 7 יח״ד בניצול 400 מ״א עיקרי כ״א ובתוספת מרתפים ושטחי שירות.
- שווי מ״ר מבונה הינו 16,500 ₪, בהתאם לעסקאות להשוואה.
- <u>תחשיב ההשבחה</u>:

מצב קודם			
שטח מגרש ליח״ד			**1,385**
<u>3 יח״ד זמינות</u>			
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוי׳**	**שטח אקוי׳**
עיקרי	600	1	600
מרתף	600	0.7	420
עליית גג	270	0.75	203
בריכה	300	0.35	105
מבנה עזר	75	0.6	45
חצר גרעינית	2,929	0.25	732
דרך גישה	250	0.1	25
סה״כ שטח אקוי׳			**2,129.8**

<u>3 יח״ד דחויות ב10%</u>			
מהות	**שטח במ״ר**	**יח״ד**	**שטח אקו׳**
עיקרי	600	1	600
מרתף	600	0.7	420
עליית גג	270	0.75	202.5
בריכה	300	0.35	105
מבנה עזר	75	0.6	45
חצר גרעינית	2,929	0.25	732.25
דרך גישה	250	0.1	25
סה״כ שטח אקו׳			**2,129.8**
מקדם דחיה וסיכון (הפחתה 10%)			0.9
סה״כ שטח אקו׳ מתואם			**1,916.8**
סה״כ שטח אקו׳ במצב הקודם			**4,046.5**
שווי מ״ר מבונה			12,000 ₪
שווי מצב קודם			**48,558,300 ₪**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

מצב חדש			
מגרש 32 (מזרחי) - 4 יח"ד			**3,742**
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
עיקרי	400	1	400
מרתף	290	0.63	183
בריכה	100	0.35	35
מבנה עזר	81	0.6	49
חצר גרעינית	464	0.25	116
סה"כ שטח אקו' - יחידה זמינה			782.3
סה"כ שטח אקו' - 3 יח"ד דחיה 4 שנים (0.792)			1,858.7
סה"כ זכויות מגרש 32			2,641
שווי מ"ר מבונה			₪ 14,000
שווי מגרש 32			**₪ 36,974,627**

מצב חדש			
מגרש 33 (מערבי) - 3 יח"ד			**3,055**
מהות	**שטח במ"ר**	**יח"ד**	**שטח אקוי'**
עיקרי	400	1	400
מרתף	325	0.63	204.75
בריכה	100	0.35	35
מבנה עזר	81	0.6	48.6
חצר גרעינית	512	0.25	128
סה"כ שטח אקוי'			816.4
סה"כ שטח אקוי' - 3 יח"ד			2,449.1
מקדם דחיה (4 שנים, 6%)			0.792
סה"כ שטח אקוי' מגרש 33			1,940
שווי מ"ר מבונה			₪ 10,000
שווי מגרש 33			**₪ 19,396,476**
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 56,371,103**
השבחה			**₪ 7,812,803**

חלק יחסי של הממכר מחלקת המקור:

שווי מגרשים 32 + 33 בתוכנית הר/2014	₪ 56,370,000
שווי מגרש 32 מתוך שווי המגרשים	₪ 36,974,000
שווי יחסי מגרש 32	65.59%
שווי הממכר 7993/16616 מתוך מגרש 32	₪ 17,786,000
החלק היחסי של הממכר בחלקה המקורית	**31.55%**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

12.2. **<u>עמדת המבקשים:</u>**

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשים, מר שלמה פרמון:</u>

- קביעת השווים למועדים השונים נערכה בהתאם לערכי שווי מפסיקות שמאים מכריעים, וכן באמצעות גישת ההשוואה/החילוץ. קיימת שונות רבה בשווים בכפר שמריהו, התלויה במידת הפרטיות והשקט מהם נהנה הנכס בהתאם למיקומו. הנכס הנישום מצוי במערב הישוב סמוך לכביש 2, וכן סמוך מצפון לשטחי מסחר של רחוב המעפילים. כיום חוצה את החלקה כביש חדש, אשר פיצל אותה לשני חלקים נפרדים, המסומנים כחלקות 555 מערבית לכביש החדש ו-554 המזרחית לו, לכן מיקומו נחות יחסית לשטחים המצויים במרכז הכפר, מערב החלקה נחות עקב הקרבה לכביש 2.
- מקדמי דחיה, בעת אישור התוכניות קיימים בשטח החלקה מבנים:

א. במערב החלקה המקורית - שני מבנים מבניה ותיקה, המשמשים את בעלי החלקה (האחים בייט). המבנים הוקמו לקראת סוף שנות ה-50 (1958), כאשר שניהם שופצו לאורך השנים. בשנת 1972 הופק היתר לתוספת מקלט וחדר עבור מבנה מגורים מס' 1. כיום שטח מבנה המגורים מס' 1 כ-150 מ"ר (בהתאם לטופס ארנונה לנכס).
נראה כי ההיתר המקורי משנת 1958 אבד עם השנים.
מבנה מס' 2, בשטח של כ-120 מ"ר, בנוי בקומה אחת, חלק ממנו, כ-25% וחצר הבית, אינם כלולים בתחום החלקה.

ב. במזרח החלקה הנדונה מבנה מגורים מס' 3, מושכר, נבנה עפ"י היתרים בשנים 1995 ו-1996, שטח בנוי כולל כ- 218 מ"ר + מרתף וחניה.

- גישה מקובלת היא כי תקופת משך החיים הכלכליים של מבנה מגורים נעה בטווח שבין 30 עד 70 שנה ובממוצע כ-50 שנה. בהתחשב בפחת שנתי של כ-2%, כאשר הנ"ל מושפע ממספר גורמים, בין היתר, מאפייניו הפיזיים של המבנה לרבות סטנדרט הבניה ומצב תחזוקתו, לרבות מצבו המוערך במועד הקובע, בחינת השטחים הבנויים לעומת יתרת זכויות הבנייה, בחינת מאפייני הנכס לעומת מאפייני הסביבה לרבות השימושים והבינוי הרווח למועד הקובע וכן דמי שכירות פוטנציאליים לנכס דומה בסביבה ועוד.

תוכנית הר/1753:

- התוכנית מתירה יחידה שלישית בחלקה מקורית 304, בניצול 300 מ"ר עיקרי.
- במצב הקודם, ניכר כי בשומה הוועדה, יש התעלמות מהיתרי הבניה שניתנו ליחידת המגורים השלישית ונדרש תשלום היטל השבחה עבור מלוא 300 מ"ר הנוספים. כאמור, קיימת יח"ד שלישית המתוארת בהיתרי הבניה כבית מגורים קוטג' שלישי במגרש, ולכן ברור כי היו שני מבנים לפני הקמתו.
- לכן יש לייחס למימוש חלקי עבור התוכנית, בניכוי עלויות התאמה, המפחיתים כ-30% מערך התוספת האפשרית.
- שווי מ"ר מבונה הינו 1,400 ₪, בהתאם לעסקאות השוואה מסביבת הנכס, ושומה מכרעת של מר ערן ירקוני בגוש 6671, חלקה 69, שם נקבע 1,500 ₪, ובהתאמה למיקום הנכס הנדון.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
שטח מגרש ליח"ד			**8,308**
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
שטח עיקרי (הר/410/א')	300	1	300
שטח עיקרי קיים יח"ד שלישית	193	1	193
שטח נספחים	50	0.4	20
חניה	25	0.3	7.5
חצר עד 1,500 מ"ר ליח"ד	3,932	0.25	983
יתרת החצר	3,808	0.2	761.6
סה"כ שטח אקוי' במצב קודם			**2265.1**

מצב חדש			
שטח מגרש ליח"ד			**2,769**
2 יח"ד בשטח 150 מ"ר			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
עיקרי	300	1	300
שטח עיקרי נוסף	300	1	300
שטח נספחים	75	0.4	30
חצר עד 1,500 מ"ר ליח"ד	3,825	0.25	956
יתרת החצר	3,808	0.2	761.60
סה"כ שטח אקוי' במצב החדש			**2,348**
ההשבחה במ"ר אקוי'			83
שווי מ"ר מבונה			1,400
בניכוי הפחת עלויות התאמה לפי 30%			980
השבחה			₪ 81,095
היטל השבחה (50%)			**₪ 40,548**

תוכנית הר/1914/א':

- קיימת הסכמה עם שמאי המשיבה.

תוכנית הר/1914:

- התוכנית מתירה הקמת מרתף בשיעור מחצית מקומת הקרקע בבית חד קומתי, ובתכסית הבניין בבית דו קומתי. גובה המרתף המקס' הינו 2.2 מ'.
- בעת אישור התוכנית קיימים 3 מבנים בשטח החלקה - 2 בחלק המערבי (צפוני ודרומי) ואחד בחלק המזרחי. המבנה בחלק המזרחי הוקם בין השנים 1995-1996 עם מרתף, בגין ההיתר שולם היטל השבחה. לכן אין מקום לדרישת תשלום כפולה בגין התוכנית למבנה זה.
חישוב ההשבחה יתמקד במבנים המערביים, שטח מרתף אפשרי למבנה מס' 1 הינו 75 מ"ר (מחצית מ-150 מ"ר עיקרי) ואילו שטח מרתף אפשרי למבנה מס' 2, הינו 60 מ"ר.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

- מקדם מרתף הינו 0.4 בהתאם לקביעות שמאים מכריעים בסביבה.
- נלקח מקדם דחייה ליחידה הבנויה מס׳ 1 בשיעור של 0.31 (20 שנים, 6%). המבנה הוקם בשנות ה 50 והורחב בשנת 1972, לכן גילו הפיזי, נכון למועד הקובע, הינו 23 שנים.
- נלקח מקדם דחייה ליחידה הבנויה מס׳ 2 בשיעור של 0.84 (3 שנים, 6%).
המבנה הוקם בשנות ה50, לכן גילו הפיזי נכון למועד הקובע, הינו 37 שנים.
- שווי מ״ר מבונה הינו 2,400 ₪ למגרשים הסמוכים לכביש החוף בהתאם להחלטת השמאי המכריע מר ניקי פרימו לנכס הצמוד לנכס הנישום שקבע שווי של 2,250 מ״ר, תוך התאמה למיקום.
- ביחידה המזרחית מומשו מלוא זכויות הבניה למרתף בהתאם להיתר מיום 30/07/1996.
- <u>תחשיב ההשבחה</u>:

<u>מבנה מגורים מס׳ 1</u>	
מהות	**ערך**
שטח מרתף	75
מקדם מרתף	0.4
מקדם דחיה (20 שנה, 6%)	0.31
שווי מ״ר מבונה	2,400 ₪
השבחה במבנה מגורים מס׳ 1	**22,450 ₪**
<u>מבנה מגורים מס׳ 2</u>	
מהות	**ערך**
שטח מרתף	60
מקדם מרתף	0.4
מקדם דחיה (3 שנים, 6%)	0.84
שווי מ״ר מבונה	2,400 ₪
השבחה ביחידה הדרומית	**48,384 ₪**
סה״כ השבחה	**70,834 ₪**
סה״כ היטל ההשבחה	**35,417 ₪**

תוכנית הר/1993:

- התוכנית מתירה הקמת שתי בריכות שחיה בניצול של 100 מ״ר כל אחת במבני מגורים 1 + 3. ואילו במבנה מגורים מס׳ 2 אפשרי רק מחצית מהשטח, כ-50 מ״ר עקב ניצול שטח חצר בחלקה הצמודה 6666/462.
- שווי מ״ר מבונה הינו 4,500 ₪ למגרשים הסמוכים לכביש החוף ו-6,200 ₪ למגרשים במרכז כפר שמריהו, בהתאם להחלטות שמאים מכריעים.
- מקדם השבחה לבריכה הינו בשיעור של 0.1.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

- תחשיב ההשבחה:

מבנה מגורים מס' 3 - מזרחי	
מהות	**ערך**
שטח בריכה	100
מקדם השבחה המגלם הפסד חצר	0.1
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,400
השבחה	₪ 64,000
מבני מגורים מס' 1 + 2 - מערבי	
שטח בריכה מבנה מגורים מס' 1	100
שטח בריכה מבנה מגורים מס' 2	50
סה"כ שטח בריכת שחיה בחלקה	150
מקדם השבחה המגלם הפסד חצר	0.1
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,500
השבחה	₪ 67,500
סה"כ השבחה	**₪ 131,500**
סה"כ היטל השבחה	**₪ 65,750**

תוכנית הר/1635/א':

- התוכנית מתירה שימוש בחלל הגג בשטח שלא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה (משטח עיקרי).
- שטח הבניה הינו תוספת 90 מ"ר בחלל גג רעפים למבני המגורים 1 + 3 ותוספת 67.5 מ"ר במבנה מגורים מס' 2 (75% מ-90 מ"ר).
- מקדם חלל גג רעפים הינו בשיעור של 0.7 בהתאם להחלטות שמאים מכריעים.
- מקדם שוליות לשטח חלל הגג ביח"ד שבשטח עיקרי 300 מ"ר הינו בשיעור של 0.8. בהתאם להחלטות שמאים מכריעים.
- מקדמי דחיה:

מבנה מגורים מס' 1 (מערבי) – מקדם דחיה בשיעור של 0.5 (12 שנים, 6%).

מבנה מגורים מס' 2 (מערבי) – מקדם דחיה בשיעור של 0.88 (2 שנים, 6%).

מבנה מגורים מס' 3 (מזרחי) – מקדם דחיה בשיעור של 0.12 (36 שנים, 6%).

- תחשיב ההשבחה:

מבני מגורים מס' 1 - מערבי	
מהות	**ערך**
תוספת בניה בחלל הגג	90
מקדם אקוי'	0.7
מקדם דחיה (12 שנה, 6%)	0.497
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,500

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

השבחה	**140,891 ₪**
מבני מגורים מס׳ 2 - מערבי	
מהות	**ערך**
תוספת בניה בחלל הגג	90
מקדם אקוי׳	0.7
מקדם התאמה	0.75
מקדם דחיה (2 שנים, 6%)	0.88
שווי מ״ר מבונה	4,500 ₪
השבחה	**187,110 ₪**
מבני מגורים מס׳ 3 - מזרחי	
מהות	**ערך**
תוספת בניה בחלל הגג	90
מקדם אקוי׳	0.7
מקדם שוליות	0.8
מקדם דחיה (36 שנים, 6%)	0.123
שווי מ״ר מבונה	6,400 ₪
השבחה	**39,591 ₪**
סה״כ השבחה	**367,592 ₪**
סה״כ השבחה	**183,796 ₪**

תוכנית הר/2134:

- מהות ההשבחה היא התרת 3 יח״ד במגרשים ששטחם 4,000 מ״ר ומעלה, כפוף לחלוקת החלקה ע״י הליך תכנוני. הזכויות בכל מגרש הינן סה״כ 600 מ״ר עיקרי + מרתפים + חלל גג רעפים, וכן נספחים. חלוקת החלקה תיצור שני מגרשים נפרדים – מגרש מזרחי ומגרש מערבי.
- קיימת הסכמה עם שמאי המשיבה לעניין הפחתה של 10% בגין דחיה לאישור תשריט חלוקה של שטח החלקה לשני מגרשים, אשר תיוחס ל-3 יחידות הדיור הנוספות.
- שווי מ״ר מבונה הינו 6,500 ₪ למגרש המזרחי (מבנה מגורים מס׳ 3) ו-4,600 ₪ למגרש המערבי (מבני מגורים 1 + 2) בהתאם להחלטת שמאי מכריע מר ניקי פרימו ובהתאמה למגרש הנדון.
- <u>תחשיב ההשבחה</u>:

<u>מצב קודם</u>			
שטח מגרש ליח״ד			**2,769**
<u>2 יח״ד בשטח 150 מ״ר</u>			
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוי׳**	**שטח אקוי׳**
עיקרי	300	1	300
מרתף	150	0.4	60
עליית גג	180	0.7	126

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

בריכה	200	0.35	70
מבנה עזר	50	0.4	20
חצר עד 1,500 מ״ר	2450	0.25	613
יתרת החצר	2538	0.2	508
סה״כ שטח אקוי׳ ל-2 יח״ד בשטח 150 מ״ר			1,696.1
שווי מ״ר מבונה			₪ 4,600
סה״כ שווי ל-2 יח״ד בשטח 150 מ״ר			**₪ 7,802,060**

<u>מצב קודם</u>

<u>יחידה שלישית בשטח 300 מ״ר</u>

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקוי׳	שוליות	שטח אקוי׳
עיקרי	300	1	1	300
מרתף	100	0.4	1	40
מרתף עודף	50	0.4	0.8	16
עליית גג	90	0.7	0.8	50.4
בריכה	100	0.35	1	35
מבנה עזר	25	0.4	1	10
חצר עד 1,500 מ״ר	1275	0.25	1	318.75
יתרת החצר	1269	0.2	1	253.8
סה״כ שטח אקוי׳ ליח״ד השטח 300 מ״ר				**1,024**
שווי מ״ר מבונה				₪ 6,500
סה״כ שווי ליח״ד בשטח 300 מ״ר				**₪ 6,655,675**
סה״כ שווי מצב קודם				**₪ 14,457,735**

<u>מצב חדש</u>

3 יח״ד במגרש בשטח של	**4,154**

<u>2 יחידות בשטח 150 מ״ר</u>

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקוי׳	שטח אקוי׳
עיקרי	300	1	300
מרתף	150	0.4	60
עליית גג	180	0.7	126
בריכה	200	0.35	70
מבנה עזר	50	0.4	20
דרך גישה	250	0.1	25
חצר גרעינית	1969	0.25	492
סה״כ שטח אקוי׳ ל-2 יח״ד בשטח 150 מ״ר			**1,093.3**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

מצב חדש				
יח״ד שלישית 300 מ״ר				
מהות	שטח במ״ר	יח״ד	שוליות	שטח אקוי׳
עיקרי	300	1	1	300
מרתף	100	0.4	1	40
מרתף עודף	50	0.4	0.8	16
עליית גג	90	0.7	0.8	50.4
בריכה	100	0.35	1	35
מבנה עזר	25	0.4	1	10
חצר גרעינית	960	0.25	1	240
סה״כ שטח אקוי׳ ליח״ד בשטח 300 מ״ר				691.4
סה״כ שטח אקוי׳ במצב החדש				1,785
שווי מ״ר מבונה מגרש מזרחי				₪ 6,500
שווי מגרש מזרחי				₪ 11,600,225
שווי מ״ר מבונה מגרש מערבי				₪ 4,600
מקדם דחיה וסיכון (הפחתה 10%)				0.9
שווי מגרש מערבי				₪ 7,388,451
שווי מצב חדש				**₪ 18,988,676**
סה״כ השבחה				₪ 4,530,941
הפחתה בשווי בגין התאמה מבנה מגורים מס׳ 2 לתנאי התוכנית				0.85
סה״כ השבחה מתואם				**₪ 3,851,300**
היטל השבחה				**₪ 1,925,650**

תוכנית הר/2232:

- התוכנית קובעת את הגבהת המרתף, הגדלת שטחו והרחבת השימושים.
- שיעור ההשבחה לשטחי המרתף במצב הקודם הוא 0.13, לפיכך נקבע מקדם מרתף במצב החדש בשיעור של 0.53 (0.4 + 0.13), בהתאם להחלטות שמאים מכריעים.
- יש להביא בחשבון מקדם שוליות לשטחי המרתף העולים על 100 מ״ר. בהתאם להחלטות שמאים מכריעים, ביניהן החלטתה של השמאית דורית פריאל בגו״ח 6665/129, מקדם שוליות לשטח מרתף מעל 100 מ״ר - 0.8, שטחי מרתף מעל 200 מ״ר - 0.6.
- מקדם דחיה, מבנה מגורים מס׳ 3 נבנה בשנת 1996, ולכן נקבע מקדם דחיה בשיעור של 0.35, המהווה דחיה של 18 שנה בשיעור היוון של 6%.
- שווי מ״ר מבונה הינו 8,000 ₪ למגרשים הסמוכים לכביש החוף ו-10,000 ₪ למגרש המזרחי בהתאם להחלטות שמאים מכריעים.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

➢ תחשיב השבחה:

2 יח"ד זמינות, שטח כולל 300 מ"ר				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**שוליות**	**ערך**
שטח מרתף מצב חדש	200	0.53	1	106
שטח מרתף מעל 100 מ"ר	100	0.53	0.8	42
שטח אקוי' מצב חדש				148
שטח מרתף מצב קודם	150	0.4	1	60
הפרש שטח אקוי'				88
שווי מ"ר מבונה				₪ 8,000
השבחה				**₪ 707,200**

3 יח"ד, שטח כולל 600 מ"ר עיקרי				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**שוליות**	**ערך**
שטח מרתף מצב חדש	300	0.53	1	159
שטח מרתף מעל 100 מ"ר	200	0.53	0.8	85
שטח מרתף מעל 200 מ"ר	100	0.53	0.6	32
שטח אקוי' מצב חדש				276
שטח מרתף מצב קודם	250	0.4	1	100
שטח מרתף מעל 100 מ"ר	50	0.4	0.8	16
שטח אקוי' מצב קודם				116
הפרש שטח אקוי'				160
מקדם דחיה לאישור תשריט חלוקה (10%)				0.90
שווי מ"ר מבונה				₪ 8,000
השבחה				**₪ 1,149,120**
1 יח"ד, מבנה מגורים מס' 3				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**שוליות**	**ערך**
שטח מרתף מצב חדש	100	0.53	1	53
שטח מרתף מעל 100 מ"ר	100	0.53	0.8	42
שטח מרתף מעל 200 מ"ר	100	0.53	0.6	32
שטח אקוי' מצב חדש				127
שטח מרתף מצב קודם	100	0.4	1	40
שטח מרתף מעל 100 מ"ר	50	0.4	0.8	16
שטח אקוי' מצב קודם				56
הפרש שטח אקוי'				71
מקדם דחיה לתום החיים הכלכליים (18 שנה,6%)				0.35
שווי מ"ר מבונה				₪ 10,000
השבחה				**₪ 249,200**
סה"כ השבחה				**₪ 2,105,520**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

תוכנית הר/2014:

- התוכנית משנה זכויות בניה ומספר יחידות הדיור מ-6 ל-7, תוך הפקעת שטחים לדרכים וקביעת זיקת הנאה. תוכנית מחלקת את החלקה לשני מגרשים נפרדים:
  מגרש 32 (מזרחי) בשטח של 3,742 מ״ר.
  מגרש 33 (מערבי) בשטח של 3,055 מ״ר.
  כמו כן, קובעת את המבנים הקיימים להריסה.
- מקדם דחיה בגין זמינות - תוכנית הר/2014 קובעת ששלב הביצוע הראשון יהיה פיתוח כל הדרכים והתשתיות הציבוריות בתוכנית, ומהווה תנאי להגשת בקשות להיתר בניה.
  התוכנית אמנם מפורטת אך בשל התנאים למתן היתר בניה, לרבות תקופת עבודות הבינוי והפיתוח, הכוללת הכנת תוכנית העמדה בינוי ופיתוח, מכרז לעבודות הבינוי והפיתוח וביצוע בפועל של עבודות אלה במתחם.
  היתרי בניה במתחם הנוריות יאושרו רק לאחר גמר כל עבודות הפיתוח במקום, לרבות סלילת רחוב הנוריות, לכן זכויות הבניה אינן זמינות במועד הקובע ויש לקבוע את הזכויות בדחיה.
  ולכן, מקדם הדחיה הסביר הינו 0.79, המגלם דחיה לתקופה של 4 שנים, בשיעור היוון 6%, ובהתאם להחלטות שמאים מכריעים כולל השמאי המכריע בתיק זה.
- כמו כן, נקבע מקדם דחיה עבור יח״ד בנויה בשיעור של 0.417.
- הערה: בהתחשב במועד הרב שחלף מיום אישור התוכנית והעלייה בשיעור הריבית, הרי שהיה מקום לבצע הפחתה נוספת בגין זמינות מעל זו המפורטת לעיל, לפי מקדם 0.666, דחייה ב-6 שנים (עד נובמבר 2023) בריבית 7% לשנה, התואמת את שיעור ריבית הפריים בתוספת מקדם סיכון.
- זיקת הנאה - בהתאם לתשריט התוכנית תהיה זיקת הנאה לחלקות מצפון לנכס נשוא השומה, תחילתה מרחוב הנוריות המוצע, לכיוון מערב. רוחב זיקת ההנאה הינו 6 מ׳ ואורכה כ-100 מ׳, סך הכל שטחה כ-600 מ״ר, מתוכם כ-500 מ״ר מצויים בשטח מגרש 33 (המערבי).
- סמיכות לכבישים ופגיעה בפרטיות - בהתאם לנספח הבינוי של התוכנית, המגרשים הנדונים (32 +33) מוקפים מכל עבריהם בכבישים, וכן בזיקת הנאה.
  סמיכות לכבישים יוצרת מגבלות בניה עקב קווי בנין, וכן רעש מתנועה עוברת ופגיעה בפרטיות. הסביבה הינה סביבה יוקרתית אשר לרמת הפרטיות בנכסים השפעה גבוהה וישירה על שווים.
  פגיעה זו מוערכת בשיעור של כ-12%, לפיכך נקבע מקדם הפחתה לסמיכות לכבישים ופגיעה בפרטיות של 0.88.
- <u>תחשיב ההשבחה:</u>

<u>מצב קודם</u>			
<u>2 יחידות בשטח 150 מ״ר</u>			
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוי׳**	**שטח אקוי׳**
עיקרי	300	1	300
ממ״ד	24	1	24

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

הקלה 6%	249	0.5	125
מרתף	300	0.53	159
עליית גג	180	0.7	126
בריכה	200	0.35	70
מבנה עזר	50	0.4	20
דרך גישה	250	0.1	25
חצר גרעינית	1969	0.25	492
סה"כ שטח אקוי' ל-2 יח"ד בשטח 150 מ"ר			**1,340.8**

מצב קודם				
יח"ד שלישית 300 מ"ר				
מהות	**שטח במ"ר**	**יח"ד**	**שוליות**	**שטח אקוי'**
עיקרי	300	1	1	300
ממ"ד	12	1	1	12
מרתף	300	0.53	1	159
עליית גג	90	0.7	0.8	50.4
בריכה	100	0.35	1	35
מבנה עזר	25	0.4	1	10
חצר גרעינית	960	0.25	1	240
סה"כ שטח אקוי' ליח"ד השטח 300 מ"ר				806.4
סה"כ שטח אקוי' במצב הקודם				2,147
שווי מ"ר מבונה מגרש מזרחי				₪ 11,500
שווי מגרש מזרחי				₪ 24,693,605
שווי מ"ר מבונה מגרש מערבי				₪ 8,500
מקדם דחיה וסיכון (הפחתה 10%)				0.9
שווי מגרש מערבי				₪ 16,426,616
שווי מצב קודם				**₪ 41,120,221**

מצב חדש				
מגרש 32 - שטח 3,742 מ"ר - 4 יח"ד				
מהות	**שטח במ"ר**	**יח"ד**	**שוליות**	**שטח אקוי'**
עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	1	200
עיקרי עד 300 מ"ר	100	1	0.9	90
עיקרי עד 400 מ"ר	100	1	0.7	70
מבנה עזר	25	0.4	1	10

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מרתף עד 100 מ״ר	100	0.53	1	53
מרתף עד 200 מ״ר	100	0.53	0.8	42.4
חלל גג רעפים	60	0.7	0.8	33.6
בריכה	60	0.35	1	21
חצר גרעינית	626	0.25	1	156.5
סה״כ שטח אקוי׳ ליח״ד				676.5
סה״כ שטח אקוי׳ ל-3 יח״ד				2,030
דחיה 4 שנים, בשיעור היוון של 6%				0.79
סה״כ שטח אקוי׳ ל-3 יח״ד בדחיה				1,603.31
תוספת יח״ד קיימת בדחיה במקדם 0.417 X 676.5				282
סה״כ שטח אקוי׳ ל-4 יח״ד				1,885
מקדם הפחתה בגין סמיכות לכבישים ופגיעה בפרטיות				0.88
מקדם הפחתה בגין הגדלת צפיפות				0.925
סה״כ שטח אקוי׳ ל-4 יח״ד מתואם				1,535
שווי מ״ר מבונה מגרש מזרחי				11,500 ₪
שווי מגרש מזרחי מס׳ 32				**17,649,281 ₪**

<u>מצב חדש</u>

<u>מגרש 33 - שטח 3,055 מ״ר - 4 יח״ד - זיקת הנאה 400 מ״ר</u>

מהות	שטח במ״ר	יח״ד	שוליות	שטח אקוי׳
עיקרי עד 200 מ״ר	200	1	1	200
עיקרי עד 300 מ״ר	100	1	0.9	90
עיקרי עד 400 מ״ר	100	1	0.7	70
מבנה עזר	25	0.4	1	10
מרתף עד 100 מ״ר	100	0.53	1	53
מרתף עד 200 מ״ר	100	0.53	0.8	42.4
חלל גג רעפים	60	0.7	0.8	33.6
בריכה	60	0.35	1	21
חצר גרעינית	600	0.25	1	150
סה״כ שטח אקוי׳ ליח״ד				670
סה״כ שטח אקוי׳ ל-3 יח״ד				2,010
דחיה 4 שנים, בשיעור היוון של 6%				0.79
סה״כ שטח אקוי׳ ל-3 יח״ד בדחיה				1,587.90
מקדם הפחתה בגין סמיכות לכבישים ופגיעה בפרטיות				0.88
מקדם הפחתה בגין הגדלת צפיפות				0.925
סה״כ שטח אקוי׳ ל-3 יח״ד מתואם				1,293
שווי מ״ר מבונה מגרש מזרחי				8,500 ₪
שווי מגרש מזרחי מס׳ 33				**10,986,680 ₪**
סה״כ שווי מצב חדש				**28,635,961 ₪**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

תחשיב ההשבחה	
שווי מצב חדש	28,635,961 ₪
שווי מצב קודם	41,120,221 ₪
סה"כ השבחה מתואם	**12,484,260 ₪ -**
אין השבחה	

חלק יחסי של הממכר מחלקת המקור:

- קיימת הסכמה עם שמאי המשיבה לעניין זה.

12.3. **<u>התייחסות שמאית המשיבה לשומה הנגדית ('אחרת'):</u>**

- לעניין ערכי השווי, בשומתי נערכה אבחנה בין החלק המזרחי של החלקה, בו מקובלים ערכים ממוצעים כמו במרכז היישוב, לבין החלק המערבי הסמוך לכביש החוף, גם לגביו קיימות החלטות שמאים מכריעים רבות והתקבעו ערכים מותאמים.
בעשרות הדיונים בפני שמאים מכריעים כמעט ולא קיימת מחלוקת ביחס לערכים אלה, המתייחסים לתכניות הרוחביות ביישוב (הר/1914, הר/1993, הר/1635/א' והר/2232).
בתוכניות המאוחרות יותר, הר/2134, הר/2232 והר/2014 הוצגו ונותחו נתוני השוואה לביסוס הערכים שנקבעו בשומה.
בשומת המבקשים חושבה ההשבחה על בסיס ערכי שווי נמוכים משמעותית מהמקובל בגין תוכניות הרוחביות ביישוב. לא ברור כיצד נקבעו ערכים אלה ומהן עסקאות ההשוואה עליהן הסתמכו.
- לעניין מקדמי ההתאמה, כפר שמריהו הינו מהיישובים היוקרתיים בארץ, בו מקובל למצות באופן תדיר ושכיח את מלוא זכויות הבניה, לרבות הקלות כמותיות.
תוכנית המתאר לכפר שמריהו, הר/410 א' מתירה על מגרש מינימלי ששטחו דונם, בניה בניצול 300 מ"ר עיקרי ליחידה אחת או שתיים, אולם **ההעדפה הגורפת** הינה בניה של יחידת דיור אחת על דונם, הממצה את מלוא זכויות הבניה.
משמעות העדפה זו היא כי כמעט ולא קיימים שטחים שוליים.
בתי ענק מוקמים ברחבי היישוב במשך עשרות שנים, תוך ניצול חריג של היקפי בניה ביחס למקובל בבניה צמודת קרקע ברחבי הארץ.
- לעניין מקדם הדחיה ומשך החיים הכלכליים, ביישוב כמו כפר שמריהו, מקובל כי מי שידו משגת, יעדיף לתכנן את בית חלומותיו בהתאם לצרכיו, העדפותיו וטעמו האישי. לכן, ביישובי יוקרה, ובכלל זה כפר שמריהו, אורך חיים כלכלי של נכס יהא קצר יותר מנכס שאינו ביישוב יוקרתי.
שווי בית מגורים בן 30 שנים, שהוקם ביישובי פאר נגזר, ברובו משווי הקרקע, בעוד שעלויות הבניה זניחות יחסית, ובית המגורים עצמו, תכנונו ופרטי הגמר בו, אינם עולים בקנה אחד עם צרכים מודרניים וסטנדרטים יוקרתיים.
בהתייחסותי הובאו אסמכתאות למס' דוגמאות מכפר שמריהו, בהם נתבקשה בניה חדשה תוך הריסת בתים בני 35-25 שנים.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

- לעניין ההשבחה בגין תוכנית הר/1753, הוצגה בפני שומת השבחה שנערכה ביום 14/05/1995, לפיה נדרש היטל השבחה בגין מימוש חלקי לתוכנית זו (בקשה להיתר הכוללת 211.5 מ״ר ביחידת דיור שלישית), שווי מ״ר מבונה הוערך לפי 2,400 מ״ר. **שומה זו חלוטה.**
יתרת היטל ההשבחה החייב בתשלום בגין זכויות שטרם נוצלו יוערך כדלקמן:
88.5 מ״ר X 2,400 ₪/מ״ר X 50% = 106,200 ₪.
- לעניין ההשבחה בגין תוכנית הר/1914, שומתי עומדת בעינה, אין לקחת בחשבון מקדם דחיה ליחידה המקורית שנבנתה בשנות ה-50.
- לעניין ההשבחה בגין תוכנית הר/1993, שומתי עומדת בעינה.
- לעניין ההשבחה בגין תוכנית הר/1635/א', מטעמי זהירות חושבה בניה בחלל הגג בניצול 90 מ״ר בלבד ליחידה (בפועל ניתן לנצל יותר).
שמאי המבקשים הביא בחשבון בבית מגורים מס׳ 2 - זכויות מופחתות, 67.5 מ״ר בלבד וכן דחיה לתום החיים הכלכליים של המבנה. מדובר בהפחתה כפולה: ככל שתמו חייו הכלכליים של המבנה, יש להביא בחשבון את מלוא הזכויות לבניה בחלל הגג (90 מ״ר).
- לעניין ההשבחה בגין תוכנית הר/2134, שומתי עומדת בעינה.
- לעניין ההשבחה בגין תוכנית הר/2232, לפי שמאי המבקשים, תרומתו השולית של מרתף בשימוש עיקרי (גובה 3.5 מ׳), 0.318 מ״ר אקוי׳, שקול כמעט לתרומתה של חצר.
עוד יוער, כי קיימת אי התאמה בין תרומת המרתף העיקרי במצב חדש שיוחסה לו בתוכנית זו (שוליות 0.8 בגין מרתף מעל 100 מ״ר ושוליות 0.6 בגין מרתף מעל 200 מ״ר), לבין תרומתו של אותו מרתף בדיוק, כפי שחושבה ע״י שמאי המבקשים בתוכנית הר/2014 (מצב קודם), אשר לא יוחסה שוליות כלל!
בהתייחסותי הובאו אסמכתאות למס׳ דוגמאות מכפר שמריהו, בהן מנוצלים באופן תדיר כל זכויות הבניה ונבנים מרתפים המנצלים את כל 300 מ״ר מכח התב״ע, ואף יותר.
- לעניין ההשבחה בגין תוכנית הר/2014:

א. בהערכת שווי הזכויות במצב קודם אין מקום להביא בחשבון הקלה כמותית, הקלה אינה זכות מוקנית ואינה חלק מסל זכויות הבניה במצב התכנוני הקודם.

ב. בהערכת שווי הזכויות במצב חדש ייחס שמאי המבקשים שוליות לשטחים העיקריים אשר מעל 200 מ״ר. למעלה מן העובדה כי אין מקום לייחס שוליות לשטח של 400 מ״ר עיקרי בכפר שמריהו, הרי שקיימת חוסר עקביות ביחס למקדמים אשר יוחסו לשטחים עיקריים אלה בתוכניות קודמות (כל ה-300 מ״ר עיקריים נהנו מתרומה אקוויוולנטית 1, ללא שוליות).
כך גם ביחס לתרומת המרתפים: מצב תכנוני קודם, ביחידות ששטחן העיקרי 300 מ״ר ייחס שמאי המבקשים מקדם 0.53 למרתף, ללא כל מרכיב שוליות.
במצב תכנוני חדש, לאותו מועד קובע, מיוחס מרכיב שוליות הן לשטח העיקרי מעל 200 מ״ר והן לשטח המרתף ששטחו מעל 100 מ״ר.

ג. זכויות המרתפים במצב תכנוני חדש הובאו בחסר. ניתן לבנות מרתפים בתכסית קומת הקרקע, אין הגבלה ל- 200 מ״ר בלבד בקומה, נהפוך הוא, בניה של קומת קרקע גדולה

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

יותר מגדילה את שטח המרתף, ולכן מהווה מימוש מיטבי לניצול מקסימום זכויות הבניה. יש להביא בחשבון את מלוא שטח המרתף הניתן לניצול.

ד. בהתאם לסעיף 4.1, בניה בחלל הגג במצב חדש כלולה בסל זכויות הבניה העיקריות. לא ניתן לבנות בחלל הגג מעבר ל - 400 מ״ר העיקריים המותרים.

ה. שטח בריכת שחיה הובא בחסר (60 מ״ר במקום 100 מ״ר).

ו. כפל הפחתות, אין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין סמיכות לכבישים. הפחתה זו מוצאת ביטוי בשווי 8,500 ₪/מ״ר אשר קבע שמאי המבקשים, לעומת 11,500 ₪/מ״ר אשר קבע למגרשים המזרחיים.

ז. אין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין הגדלת צפיפות. ערכי השווי לקוחים מעסקאות במרכז היישוב, בהם מקובלת בניה של יח״ד אחת בשטח 300 מ״ר על מגרש טיפוסי בשטח דונם אחד.

זכויות הבניה בתוכנית הנוריות קובעות אף הן צפיפות של יחידת דיור אחת לדונם.

ח. שמאי המבקשים החיל דחיה על כל הזכויות מכח התוכנית, בעוד שלטענתו קיימות 3 יחידות בנויות בחלקה.

- <u>תביעת ירידת ערך בגין הר/2014 - החלטת שמאי מייעץ:</u>

בעקבות אישור תכנית הר/2014 הוגשה ע״י בעלי הזכויות בנכס תביעת ירידת ערך עפ״י סעיף 197 לחוק התו״ב.

תביעת ירידת הערך נבחנה ע״י שמאי מייעץ, ד״ר בועז ברזילי, אשר קבע, בין היתר, כדלקמן:

א. תכנית הר/2014 משביחה בכ-545 מ״ר אקוי׳ (ככל שיובא בחשבון שווי ממוצע של 12,000 ₪/מ״ר, מדובר בהשבחה בגבולות 6,540,000 ₪, הנובעת מאישור תכנית הר/2014).

ב. מקדם אקוי׳ למרתף עיקרי 0.8.

ג. הפחתה לשוליות נקבעה בשיעור 3% בלבד.

ד. הפחתה בגין הגדלת צפיפות זניחה (0.9885).

12.4. **<u>טענות והבהרות נוספות שהועלו במהלך הדיון:</u>**

<u>שמאי המבקשים:</u>

- בפועל קיימות על החלקה בצד המערבי (בסמיכות לכביש מס׳ 2) שתי יח״ד בהם מתגוררים האחים בייט, בנוסף בצד המזרחי קיים מבנה יחסית חדש. ולכן, מימוש תוספת יח״ד בוצע וכבר שולם עליו היטל השבחה.
- יש לבחון את ההשבחה בראי החלק הנמכר בלבד ובמיקומו בחלקה, ללא קשר לחלקה 304 בשלמותה. הרי יש תוכניות שלא חלות על חלקה חדשה 554. לכן, יש לבחון בהתאם למיקומו ושטחו של הממכר בלבד.
- היות והשטח הבנוי ומיקומם של הבתים הישנים בחלק המערבי של החלקה בלבד, נוצרו שטחי חצר מצומצמים המקשים על מימוש בריכות השחייה בשטח של 100 מ״ר לכל יח״ד.
- בתוכנית הר/2014 יש תוכנית בינוי אשר מחייבת הריסת חלק מהמבנים, לכן תחת התחייבות להתאמה זו יש הפחתה של 15%.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- תוכנית 1753 + 1914 אושרו בטרם הופק היתר הבניה ליח״ד המזרחית, לכן בעת בחינת משך החיים הכלכליים של הבתים בחלק המערבי נלקחו בחשבון המבנים שעדיין עומדים על תילם. משכך, אורך החיים הכלכליים ארוך משומת המשיבה.
- לגבי שווי שטחי גג נקבע ע״י השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט מקדם אקוי׳ בשיעור של 0.7. בנוסף נתן מקדם שוליות של 0.5.
- תכנית 2134 - לטענת שמאי המשיבה ערכי השווי מבוססים על שומת השמאי המכריע מר ניקי פרימו לפי 8,000 ₪/מ״ר מבונה. אולם, שם נקבע ממוצע של 6,200 ₪ לחלקות המזרחיות ו- 4,500 ₪ לחלקות המערביות.
- בשנת 1995 מימוש מלא של זכויות הבניה בכפר שמריהו לא היה בראש מעייני הבעלים, לכן יש להתחשב בזה בעת בחינת אורך חיים כלכליים.
- בהחלטת שמאי מכריע מר שלומי יפה ברחוב החורש 13 שם ערכי השווי 9,000 מ״ר מבונה. ומקדם שווי עליית גג כ - 0.65.
- עמוד 14 לשומת המשיבה ערכי שווי לתוכנית הנוריות הם 14,000 ₪/מ״ר במצב החדש ו- 12,000 ₪ במצב הקודם. הוצגו 3 עסקאות השוואה. משנת 2016 לפי 16,000 ₪/מ״ר (שנה לפני המועד הקובע). האם העסקה בוצעה לפני או אחרי אישור התוכנית. עסקה שבוצעה לאחר המועד הקובע נקבע ע״י המשיבה כ-13,300 ₪/מ״ר. האם יש ירידת ערך בשווי הקרקע?
- כמו כן, קיימת עסקה שבוצעה למגרש בחלקה מס׳ 105 לפי 16,500 מ״ר ובוצעה כשנה וחצי לפני אישור התוכנית. מכאן אפשר להסיק שיש ירידת מחירים.
- בנכס בוצעה עסקה למכירת 1,800 מ״ר בתמורה ל 22,500,000 ₪ ובחלוקה ל-782 X 2 (שטח אקוי׳ ל-900 מ״ר מגרש לפי שומת המשיבה) יוצא אפוא, שווי למ״ר מבונה של כ-14,376 ₪. האם משנת 2017 עד אפריל 2022 לא הייתה עליית מחירים או עליית מחירים מינורית?

<u>שמאית המשיבה:</u>

- ערכי השווי הומוגניים בכל הכפר, למעט בשולי היישוב בסמיכות לכביש מס׳ 2 ומאופיינים בהפחתה של 30%.
- מיקום הנכס בשומת השמאי המכריע מר ניקי פרימו ברחוב החורש היא נחותה ביחס להמשך הרחוב, מהסיבות כדלהלן:
  א. היא סמוכה למחלף כפר שמריהו.
  ב. גובלת במבני מסחר, הממוקמים על רחוב המעפילים.
- ראה החלטות השמאי/ת המכריע/ה מר אמנון נזרי והגב׳ לבנה אשד ברחוב החורש 13 גו״ח 6665/248. גם החלטת השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט בגו״ח 6665/413 רחוב החורש 9.
- משך חיים כלכליים בכפר שמריהו עומד על כ-35 שנים ואומץ ע״י החלטות רבות של שמאים מכריעים שונים והוכח באמצעות היתרים המפורטים בתגובתי לשומה ׳אחרת׳.
  התחזית למשך החיים הכלכלים אינה בחינה רטרואקטיבית של מה שקרה בפועל, אלא תחזית עתידית במועד הקובע בלבד ואיך השוק מתנהל ביחס למבנים הקיימים.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

- יח״ד המערביות הוקמו בסוף שנות ה-50. רק לאחת מהן (הצפונית) נמצא היתר בניה. ולכן בכל אחד מהמועדים הקובעים היח״ד הדרומית מערבית איבדה את חייה הכלכליים ואין להתחשב בה כלל, לא בעניין דחייה ולא בעניין מיקום.
- תוכנית 1753 - משנמצאה שומת השבחה שנערכה ושולמה ע״י מר אורי דרורי, היא חלוטה הן לעניין ערכיה והן לזכויות הכלולות בה.
- בריכות שחיה - מכיוון שאין מיקום מוגדר ליח״ד החדשות, אין מניעה לממש 3 בריכות של 100 מ״ר. כמו כן גם במצב הנוכחי יש מספיק מקום למקם 3 בריכות שחיה של 100 מ״ר.
- שוליות- מימוש זכויות בכפר שמריהו הינו ניצול מלוא זכויות הבניה. בנוסף כולם מבקשים הקלות לתוספת שטחים עיקריים.
- זיקות הנאה המשמשות מעבר למגרשים עורפיים נדרשו גם במצב הקודם ע״מ להגיע ליח״ד עורפיות. התכנית אפשרה 6 יח״ד מצב קודם, ואין אפשרות להגיע אליהם ללא דרך שעוברת במגרשים.
- חלוקת החלקה הגדולה לשתי חלקות ע״י פיצול דרך רחוב הנוריות יוצר נגישות ונראות אשר משפיעים על שווי המקרקעין בכפר שמריהו.
- בשומת המבקשים קיימת חוסר עקביות ביחס למקדמים שהובא לאותם רכיבים במצב קודם וחדש וכן ביחס לשטחים שהובאו בחשבון לרכיבים אלו:

א. לענין תכנית הבריכות, הובאה בחשבון בריכה בשטח של 50 מ״ר, ובמצב הקודם לתוכנית הבאה הביא בחשבון בריכות בשטח של 300 מ״ר.

ב. עליות גג בתוכנית 1635/א, חושבו 90 מ״ר ליח״ד ובנוסף 67.5 מ״ר ליח״ד הנוספת, ואילו במצב הקודם לתוכנית הבאה (הנוריות) הובא בחשבון שטח של 180 מ״ר עליות גג ליח״ד השלישית ובנוסף ל-2 יח״ד הובא בחשבון לכל יח״ד 90 מ״ר.

ג. מקדמים אקוי׳ במצב קודם, ניתן מקדם לשטח עיקרי ומרתף של 1 ללא שוליות, ואילו במצב החדש שוליות לשטח מעל ל-200 מ״ר הן במרתפים והן בשטח עיקרי.

- ערכיי שווי לשנת 2017 - עסקאות השוואה מוכיחות שהובא בחשבון שווי זהיר.
- לגבי העסקה שבוצעה בחלקה מס׳ 554, יש לתת דחייה של שנה, ומכאן שהשווי גבוה ממה שנקבע.

13. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>

- תוכנית הר/1753 – שווי מ״ר מבונה.
- תוכנית הר/1753 – עצם קיומה של יחידת דיור בנויה, ועלויות התאמה למלוא הזכויות.
- תוכנית הר/1914 – שווי מ״ר מבונה ומקדם אקוי׳ לשטח המרתף.
- תוכנית הר/1993 – שווי מ״ר מבונה ושטח בריכה מקסימלי למבנה מס׳ 2.
- תוכנית הר/1635א׳ – שווי מ״ר מבונה, מקדם אקוי׳ לשטח עליית הגג ומקדם שוליות.
- תוכנית הר/2134 – שווי מ״ר מבונה ומקדם שוליות לשטחי המרתף ושטח מגרש ליח״ד.
- תוכנית הר/2232.
- תוכנית הר/2014.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

14. החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

14.1. הסכמות:

- תוכנית הר/1914/א':

מקובלת עליי הסכמת הצדדים, במועד אישור התוכנית שני בתי המגורים בנויים ללא קיר משותף. לכן תוכנית זו אינה משביחה את המקרקעין.

- תוכנית הר/2014/א':

מקובלת עליי הסכמת הצדדים, רישום חלקות 554 + 555 נערך טרם כניסתה לתוקף של תוכנית זו, ולכן ההשבחה בגין זו תחושב בהתאם רישום התקף, ולא בגין חלקה 304.

14.2. הנחות יסוד רוחביות לכל המחלוקות שבנדון:

בבואי לשום את ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון ועל מנת שמירה על סדר זמנים נכון, אציג מספר הנחות יסוד שהובילו אותי לכלל דעה:

א. בהתאם להחלטת ועדת ערר מיום 02/02/2021 בתיק הר/8073/0319: "...שומת היטל השבחה צריכה להיערך לחלקה כולה, כפי שהייתה רשומה במועד הקובע, וההיטל המוטל בגין מכר של חלק מן החלקה הינו חלק מההיטל החל על החלקה כולה...".

לכן, החלק היחסי שיחושב לטובת חישוב ההשבחה יהא החלק בנכס המצוין בחוזה המכר שהינו חלק מחלקה מס' 554. חלקה מס' 554 הינה חלק מחלקת מקור מס' 304.

ב. אורך חיים כלכליים של מבנה מגורים בכפר שמריהו המהווה אזור יוקרתי בו המצב הסוציו-אקונומי גבוה ומחזור החיים של בתי מגורים קצר מיישובים בהם המצב הסוציו-אקונומי נמוך יותר, נע בגבולות של כ-35 שנים, כפי שצוין בהחלטות רבות של שמאים מכריעים.

בנוסף, להלן מס' דוגמאות, כפי שגם הוצגו ע"י שמאית המשיבה, בהם נתבקשה בניה חדשה תוך הריסת בתים:

גוש/חלקה	שנת קבלת היתר מקורי	שנת קבלת היתר חדש	גיל הבניין
6671/134	1,977	2,000	23
6665/229	1,964	1,999	35
6674/267	1,969	2,001	32
6674/274	1,973	2,014	41
6674/231	1,970	2,008	38
6671/118	1,970	2,006	36
6674/79	1,988	2,014	26
6674/136	1,988	2,017	29
6665/284	1,988	2,021	33
6671/63	1,995	2,022	27
6671/43	1,972	2,017	45
ממוצע			33
ובמעוגל, ועל הצד הזהיר			**35**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

ג. <u>על החלקה קיימים שלושה בתים צמודי קרקע אשר ימוספרו באופן הבא:</u>

- בית מס' 1 - צפון מערבי הבנוי משנת 10/04/1972, בהתאם להיתר הבניה שטח הבניה 93.10 מ"ר.
- בית מס' 2 - דרום מערבי, לבית זה לא קיים היתר בנייה ו/או לא הוצג בפניי. הבנוי הינו בהתאם לתוכנית הגשה חתומה להיתר בניה בית מס' 1, ובהתאם לשומת שמאי המבקשים בה נטען שהבית בנוי מסוף שנות ה-50.
מועד קובע לתוכנית המשביחה הראשונה הינו 14/03/1992, כך שלעניות דעתי בית זה סיים את אורך חייו הכלכליים, ולא יובא בחשבון בתחשיבי ההשבחה.
- בית מס' 3 - מזרחי, הבנוי מיום 29/06/1995, בהתאם להיתר הבניה 178 משנת 1996 שטחי הבניה הם 193 מ"ר עיקרי + 80 מ"ר מרתף.

ד. <u>חישוב חלק יחסי לחישוב ההשבחה:</u>

בהתאם להסכם המכר נשוא השומה, נמכרו 7993/16616 חלקים מחלקה 554. ובהתאם להחלטתי בסעיף א' לעיל, נדרש לחשב את החלק היחסי של הממכר מחלקת המקור 304.
איני מקבל את הסכמת הצדדים לחישוב החלק היחסי מתוך שווי המגרשים מתוכנית הר/2014, אני סבור שיש לחשב בהתאם לשטח הנמכר.

<u>להלן התחשיב:</u>

שטח מגרשים 32 + 33 בהתאם לתוכנית הר/2014	6,797
שטח חלקה 554 (מגרש 32)	3,742
חלקה היחסי של חלקה 554 מחלקת מקור 304	55.05%
חלק הממכר 7993/16616 מחלקה 554	48.10%
החלק היחסי של הממכר בחלקה המקורית	**26.48%**

בהתאם לאמור בסעיף זה, בתחשיבי ההשבחה לכלל תוכנית בניין עיר, החלק המיוחס לנשוא השומה הינו בשיעור של 26.48%.

ה. <u>ערכי השווי בהתאמה למיקום הבתים:</u>

אני סבור שערכי השווי בחלקה 554 (חלקה מזרחית) הינם כערכי השווי לנכסים במרכז היישוב תוך הפחתה של כ-5% לנכסים בשולי העיר. לעניין מקדם המיקום בגין קרבה לכביש מס' 2, אני מפנה להחלטת הח"מ בגוש 6665 חלקה 481, בה נשוא המקרקעין בעל מאפיינים דומים לנכס הנדון. לכן, מקדם המיקום שיובא בחשבון יהא בשיעור של 0.9, המהווה הפחתה של 10% משווי מ"ר מבונה בחלקה המזרחי של החלקה.

14.3. <u>תוכנית הר/1753 - שווי מ"ר מבונה:</u>

שמאית המשיבה קובעת שווי מ"ר מבונה בסך 1,945 ₪ בהתאם לשתי עסקאות בגו"ח 6671/89 (כאשר אחת מהעסקאות היא למחצית החלקה).
מנגד, שמאי המבקשים קובע שווי מ"ר מבונה בסך 1,400 ₪. בהתאם לשתי עסקאות בגו"ח 6671/89 (אותה עסקה שהציגה שמאית המשיבה) ועסקה נוספת בגו"ח 6665/382.

החלטה:

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

תחילה יצוין שמערכת שע"מ של רשות המיסים מציגה נתונים החל מיום 01/01/1998, כך שבהחלטתי אסתמך על 3 העסקאות שהוצגו ע"י הצדדים (2 מהן הוצגו ע"י שני הצדדים) והובאו בחשבון בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה.

עיקר המחלוקת בין הצדדים הוא לעניין ניתוח העסקאות בהתאם לתוכנית הר/410/א' ותוכנית הר/1495.

בהתאם לתוכניות אלה זכויות הבנייה בחלקה הינם 300 מ"ר בניה לשתי יחידות דיור בשטח מגרש מינימאלי של 1,100 מ"ר.

עקב חוסר בנתונים בשנים אלו, שמאים מכריעים ושמאי הצדדים מביאים בחשבון עסקאות אלו או לפחות את חלקן בשומותיהם. בשומתי, אנתח את כל שלוש העסקאות שהוצגו.

לעניין ניתוח הזכויות האקוי' שנותחו בהחלטתו של השמאי המכריע מר ערן ירקוני (עליו הסתמך שמאי המבקשים), נלקחו בחשבון שטחי הקלה צפויים במקדם 0.375. לעניות דעתי, אין להביא בחשבון זכויות מותנות, אלא רק את הזכויות המוקנות בתוכנית, כך אני סבור שקונה מרצון יפעל, ולא ישלם על הזכויות המותנות באישור הועדה.

<u>להלן ניתוח שטחים אקוי':</u>

עסקה 1	**שטח המגרש**	**4,409**	**מ"ר אקוי'**
עיקרי	300	1	300
נספחים	50	0.4	20
חצר - מגרש של 1000 מ"ר	1,650	0.25	412.5
חצר שולית	2,409	0.2	481.8
סה"כ מ"ר אקוי'			1,214.3

עסקה 2	**שטח המגרש**	**3,118**	**מ"ר אקוי'**
עיקרי	300	1	300
נספחים	50	0.4	20
חצר - מגרש של 1000 מ"ר	1,650	0.25	412.5
חצר שולית	1,118	0.2	223.6
סה"כ מ"ר אקוי'			956.1

עסקה 3	**שטח המגרש**	**2,204**	**מ"ר אקוי'**
עיקרי	150	1	150
נספחים	50	0.4	20
חצר - מגרש של 1000 מ"ר	1,800	0.25	450
סה"כ מ"ר אקוי'			620

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

להלן ניתוח עסקאות ההשוואה:

עסקאות להשוואה					
תאריך	**גוש/חלקה**	**שטח נמכר**	**תמורה ב$**	**שטח אקוי'**	**שווי מ"ר אקוי' $**
שנת 1991	6671/89	4,409	$875,000	1,214	$721
14/09/1992	6665/382	3,118	$500,000	956	$523
שנת 1992	מחצית 6671/89	2,200	$483,000	620	$779
שווי מ"ר אקוי ממוצע ב$					$674
שער חליפין למועד הקובע					2.4 ₪
שווי מ"ר אקוי ממוצע ב ₪					1,618 ₪
ובמעוגל					1,600 ₪

בהתאם לאמור לעיל, אני סבור ששווי מ"ר מבונה אקוי', הינו בגבולות של כ-1,600 ₪.

14.4. <u>תוכנית הר/1753 - עצם קיומה של יחידת דיור בנויה, ועלויות התאמה למלוא הזכויות</u>:

שמאי המבקשים מציין שבשומת הועדה קיימת התעלמות מיחידת הדיור השלישית, כך שיוצא תשלום מלא נוסף על זכויות עליהן שולם היטל השבחה. בנוסף, מציין שיש לקחת בחשבון עלויות התאמה של 30% מערך התוספת האפשרית.

מנגד, שמאית המשיבה בשומתה לא כללה זאת בחשבון. בתגובה לשומה 'אחרת' נכתב כי הוצגה בפניה שומת השבחה מיום 14/05/1995 לפיה נדרש היטל השבחה בגין מימוש חלקי לתוכנית הר/1753, שומה זו חלוטה. זכויות הבניה שנותרו לפי שומה זו הינן 88.5 מ"ר לפי שווי מ"ר מבונה של 2,400 ₪.

החלטה:

מקובלת עליי טענת שמאי המבקשים שיש לקחת בחשבון את שטחי היחידה השלישית במצב הקודם על מנת למנוע מצב של כפל השבחה.

לעניין השטחים שיש לקחת בחשבון, לא הוצגה בפניי שומת הוועדה שניתנה בעת קבלת היתר הבניה בשנת 1996 (היתר מס' 178) המהווה את ה'יחידה השלישית' כפי שמצוין בתוכנית הבקשה להיתר, ומנגד הצדדים אינם חלוקים על עצם היותה שומה חלוטה. לכן, אקח בחשבון את סך השטחים של 211.5 מ"ר, כך יוצא, שיתרת זכויות שטחי הבניה הינם 88.5 מ"ר ל'יחידה השלישית'. מנגד, איני מקבל את טענת שמאית המשיבה שערכי השווי לזכויות הבניה שנותרו חלוטות, כך שיתרת הזכויות תחושב בהתאם לערכי השווי המצוינים בסעיף לעיל.

לעניין עלויות ההתאמה, יש לתת מקדם זה רק על השטחים שימומשו, ולא על כל שטחי המקרקעין אשר כוללים שטחים נוספים שאינם קשורים להתאמה הנדרשת, לדוגמא שטחי החצר ושטחי הנספחים. לכן, עלויות ההתאמה יופעלו רק על זכויות הבניה שלא מומשו.

מקדם ההתאמה שנלקח בחשבון הינו בשיעור של 0.8^{3} (הפחתה של 20%). בנוסף, בחישוב שטח אקוי' במצב הקודם יובאו בחשבון 211.5 מ"ר אשר מומשו בהיתר בניה.

3. במועד הקובע לא ידוע לח"מ היכן ימומשו הזכויות ומה היה רמת הגמר לכן לקחתי בחשבון עלויות התאמה באחוז מהשווי.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

14.5. <u>תוכנית הר/1914 - שווי מ״ר מבונה ומקדם אקוי׳ לשטח המרתף:</u>

שמאית המשיבה קובעת שווי מ״ר מבונה בקרבה לכביש מס׳ 2 בסך 3,300 ₪, ושווי של 4,800 ₪ בחלק הקרוב יותר למרכז היישוב. בנוסף קובעת השמאית מקדם אקוי׳ לשטח המרתף בשיעור של 0.5.

מנגד שמאי המבקשים קובע שווי מ״ר מבונה בקרבה לכביש מס׳ 2 בסך 2,400 ₪ ומקדם אקוי׳ לשטח המרתף בשיעור של 0.4.

החלטה:

<u>ראשית, מקובלות עליי הסכמות הצדדים בקביעות הבאות:</u>

א. אין לחייב השבחה בגין בית מס׳ 3 (המערבי) עקב היתר הבנייה שניתן בשנת 1996, בו גם נתבקשו שטחי מרתף.

ב. התוכנית התירה הקמת קומת מרתף בשטח של עד 50% משטח הבנייה המותר בבנייה חד-קומתית או עד 100% מהיטל הבניין בבינוי של קוטג׳ (2 קומות), בהתאם לתחשיבי הצדדים שהוצגו נראה כי קיימת הסכמה בין הצדדים לעניין ניצול שטחי בניה בקומה אחת, נכון למועד הקובע. לכן שטחי המרתף מהווים מחצית משטח קומת הקרקע.

<u>בנוסף אקבע:</u>

א. כפי שצוין לעיל, בית 2 (דרום מערבי) סיים את חייו הכלכליים, כך שאני סבור, כפי שציינה שמאית המשיבה, שבעל הקרקע ישאף לבנות את הבית קרוב ככל הניתן לחזית החלקה לכיוון רחוב החורש ולא לכיוון כביש מס׳ 2.

לכן, בהחלטתי ערכי השווי יהיו ערכי שווי המתאימים למרכז היישוב, וללא דחייה.

ב. בית מס׳ 1 (צפון מערבי) עתיד לסיים את חייו הכלכליים בשנת 2007 (היתר משנת 1972), כך שיינתן מקדם דחייה בשיעור של 0.5 (12 שנה, 6%).

לעניין ערכי השווי, הם יותאמו לערכי השווי המגלמים את הקרבה לכביש מס׳ 2.

ג. קובעת שמאית המשיבה כי היחידה שלא נבנתה הינה ה׳יחידה השלישית׳, אך בהתאם להיתר הבניה משנת 1996, נכתב כי ה׳יחידה השלישית׳ הינה היחידה הבנויה בחזית (בית מס׳ 3 המערבי), אמנם לא נוצלו כל שטחי הבנייה בבית זה, אך אני סבור שגם במועד הקובע, יחידה זו מהווה את ה׳יחידה השלישית׳. לכן יש להתחשב בשטח של 150 מ״ר, קרי 75 מ״ר מרתף בבית החזיתי הנוסף למימוש.

ד. מקדם אקוי׳ לשטח המרתף, אני סבור שכפי שצוין במספר החלטות שמאים מכריעים, מקדם 0.4 מגלם את השוליות לשטחים של 150 מ״ר מרתף למועד הקובע. בנדון מדובר על 75 מ״ר, כך שאני סבור שיש לתת מקדם בשיעור של 0.5 לשטחי המרתף.

ה. שווי מ״ר מבונה, לאחר עיון במספר רב של החלטות שמאים מכריעים נראה כי קיים שוני נוסף בין מרכז היישוב לבין המקרקעין הסמוכים למסילת הרכבת.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

להלן שווי מ״ר מבונה במרכז היישוב ומקדמים אקוי׳ לשטחי המרתף:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש וחלקה	כתובת	מקדם אקוי׳	שטח מרתף	שווי מ״ר מבונה
דנה שיחור	6671/123	הקוצר 11	שוליות 0.8 X 0.5	150	₪ 4,550
אוולין דודזון שמאמה	6671/163	הזורע 55	0.5	150	₪ 4,800
משה נדם	6671/110	החורש 65	0.4	150	₪ 5,200
עומר סרחאן	6674/188	הזורע 72	שוליות 0.8 X 0.5	150	₪ 4,600
רמה מאור	6665/189	הגנים 24	0.5	150	₪ 4,800
ממוצע שווי מרכז העיר					₪ 4,790
הפחתה לשולי העיר					0.95
ממוצע שווי מתואם					₪ 4,551
במעוגל					**₪ 4,500**

להלן שווי מ״ר מבונה בקרבת מסילת הרכבת ובשולי העיר:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש וחלקה	כתובת	שווי מ״ר מבונה
נאוה סירקיס	6674/79	הנרקיסים 28	₪ 3,900
ערן ירקוני	6671/69	השדות 52	₪ 3,900
גד נתן	6671/54	הרקפות 16	₪ 4,200
ממוצע שווי מרכז העיר			**₪ 4,000**

בהתאם לאמור לעיל, ובהתאמה לנכס הנדון הממוקם בשולי הישוב וחלקו המערבי בסמיכות לכביש מס׳ 2, שווי מ״ר מבונה בחלק המזרחי של החלקה בסך ₪ 4,500 ושווי מ״ר מבונה בחלקה המערבי של החלקה בסך ₪ 4,000.

יוער, כי הפחתה של כ-10% הינה סבירה בהתאם לנכס נשוא השומה.

14.6. תוכנית הר/1993 - שווי מ״ר מבונה ושטח בריכה מקסימלי למבנה מס׳ 2:

שמאית המשיבה קובעת שווי מ״ר מבונה ממוצע לחלקה בסך של ₪ 7,000.

מנגד, שמאי המבקשים קובע שווי מ״ר מבונה בסך ₪ 6,400 לחלק המזרחי ו-₪ 4,500 לחלק בקרבת כביש מס׳ 2. בנוסף טוען שמאי המבקשים שלא ניתן לנצל 50 מ״ר בבית מס׳ 2 (דרום מערבי) עקב ניצול שטחי חצר בחלקה הצמודה.

החלטה:

התוכנית מוסיפה זכויות של 100 מ״ר בריכת שחיה לכל יח״ד.

להלן פירוט בתי המגורים במקרקעין במועד הקובע:

א. בית 1 (צפון-מערבי) - היתר משנת 1972, קרי בן כ-27, וכפי שפורט לעיל, צפוי לסיים את חייו הכלכליים בשנת 2007.

ב. בית מס׳ 2 (דרום מערבי) - סיים את חייו הכלכליים, כך שאני סבור שקונה מרצון כאשר יינצל את זכויות הבניה החדשות יקים בריכה בשטח של 100 מ״ר בבית שייבנה בחלקה המערבי של החלקה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

ג. בית 3 (מזרחי) - היתר משנת 1996, קרי בן כ - 3, כך שאני סבור שהקמת בריכה בשטח של 100 מ״ר הינו המצב האידיאלי.

טענת ניצול שטחי החצר בחלקה הצמודה, כפי שנטען ע״י שמאי המבקשים, אינה ברורה לי, הרי בית זה סיים את חייו הכלכליים. לכן, וכפי שטענתי בסעיף הקודם, ראוי שהבית ייבנה בחזית החלקה עם 100 מ״ר בריכה.
לעניין ערכי השווי, שמאים מכריעים העריכו שווי מ״ר מבונה במרכז הכפר בשווי של כ - 8,000 ₪. בהתחשב בכ-5% הפחתה לשולי הכפר (7,600 ₪) והפחתה של כ-10% לכביש 2 (6,800 ₪), אני מקבל את ערכי השווי למ״ר מבונה ממוצע בשומת שמאית המשיבה בסך 7,000 ₪.

14.7. <u>תוכנית הר/1635א׳ - שווי מ״ר מבונה, מקדם אקוי׳ לשטח עליית הגג ומקדם שוליות:</u>
התוכנית מתירה שימוש בחלל גג הרעפים בשטח שלא יעלה על 60% מהשטח העיקרי בקומת המגורים העליונה.
איני חולק על שימוש בשווי מ״ר מבונה בהתאם לתוכנית הר/1993, אך לעניין ערכי השווי יהיו בהתאם להחלטתי המצוינת בסעיף 14.6, ערכי השווי כדלקמן:
שווי מ״ר מבונה חלק מזרחי בחלקה הינו בסך 7,600 ₪.
שווי מ״ר מבונה חלק מערבי בחלקה הינו בסך 6,800 ₪.

<u>להלן פירוט בתי המגורים במקרקעין במועד הקובע:</u>
א. בית 1 (צפון-מערבי) - היתר משנת 1972, קרי בן כ-28, וכפי שפורט לעיל, צפוי לסיים את חייו הכלכליים בשנת 2007. מקובלת עליי הסכמת הצדדים למתן הדחייה בנכס זה לתום החיים הכלכליים.
ב. בית מס׳ 2 (דרום מערבי) - סיים את חייו הכלכליים, כך שאני סבור שבעל מקרקעין יינצל את זכויות הבניה החדשות בחלקה המערבי של החלקה.
ג. בית 3 (מזרחי) ה׳יחידה השלישית׳ - היתר משנת 1996, קרי בן כ - 4, מקובלת עליי הסכמת הצדדים למתן הדחייה בנכס זה עד לתום החיים הכלכליים.

בנוסף, הצדדים חלוקים לעניין מקדם אקוי׳ לשטחי חלל הגג, שמאית המשיבה קובעת מקדם בשיעור של 0.75, ושמאי המבקשים קובע מקדם בשיעור של 0.7.
אני סבור שמקדם אקוי׳ לחלל גג הרעפים הינו בשיעור של 0.7, בהתאם לשומתי בגוש 6665 חלקה 481, רחוב הנוריות.
בנוסף, הצדדים חלוקים לעניין מקדם שוליות לשטחי חלל הגג ביחידה השלישית, שמאית המשיבה אינה מביאה זאת בחשבון, ושמאי המבקשים קובע מקדם בשיעור של 0.8 בהתאם להחלטות שמאים מכריעים.
מקובלת עליי קביעתו של שמאי המבקשים, לכן, ב׳יחידה השלישית׳ עם זכויות בניה בשטח של 300 מ״ר, יינתן מקדם שוליות לשטחי חלל הגג בשיעור של 0.8.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

14.8. <u>תוכנית הר/2134 - שווי מ״ר מבונה, מקדם שוליות לשטחי המרתף ושטח מגרש ליח״ד</u>:

קיימת מחלוקת לעניין שווי מ״ר מבונה ומקדמי השוליות. יצוין, איני מקבל את אופן חישוב שטח המגרשים בהתאם למועד הקובע, והכל כפי שיתואר בהחלטה.

החלטה:

התוכנית הקטינה את השטח המינימאלי למגרש ל- 4,000 מ״ר, בכפוף להכנת תוכנית בינוי ופיתוח שתהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. שטח החלקה במועד הקובע הינו 8,308 מ״ר, כך שלמעשה התוכנית יצרה את האפשרות ליצור שני מגרשים של 4,154 מ״ר (מזרחי + מערבי), ובכך ל׳הכפיל׳ את הזכויות המותרות בחלקה. התוכנית מאפשרת בכל מגרש מעל 4,000 מ״ר להקים שני מבנים עם 3 יחידות דיור, מבנה אחד עם זכויות בניה של 300 מ״ר עיקרי לשתי יח״ד ומבנה שני ליחידה השלישית עם זכויות בניה של 300 מ״ר (בתוספת שטחי שירות לכל יח״ד, בכפוף להוראות התוכנית).

במועד הקובע לתוכנית, בית מס׳ 1 ובית מס׳ 2 סיימו את חייהם הכלכליים, כך שאתייחס אל חלקה מס׳ 304 כאל קרקע עם היתר בניה לבית מגורים משנת 1996. בית המגורים מצוי בחלק המזרחי של החלקה ובהתאם להיתר הבניה הוא מהווה את ה״יחידה השלישית׳ עם זכויות בניה ל-300 מ״ר.

<u>מקדמי שוליות ומקדמי הפחתה</u>:

א. מקדם שוליות לעליית הגג - כפי שצוין בסעיף 14.7, יינתן מקדם שוליות לשטחים מעבר ל-90 מ״ר בשיעור של 0.8.

ב. מקדם שוליות לשטחי המרתף - מבדיקה מדגמית להיתרי בניה מגוש 6665 בדגש על הרחוב הנדון, עולים הפרטים כדלקמן:

גוש/חלקה	כתובת	תאריך קבלת ההיתר	שטח המרתף	הערות
6665/95	הזורע 9	28/07/2004	149.17	בניכוי שטח חניה כולל ממ״ד
6665/137	החורש 17	21/02/1999	לא נבנה מרתף	
6665/228	החורש 29	06/11/2001	174.54	כולל ממ״ד ואחסנה
6665/229	החורש 31	31/10/2006	247.81	כולל אחסנה וממ״ד
6665/299	החורש 37	26/11/2013	578.37	ל-2 בתים

לכן, אני סבור שאין לתת מקדם שוליות לשטחי המרתף עד 150 מ״ר, כפי שהתוכנית מאפשרת.

ג. מקובלת עליי הסכמתם הצדדים להפחתה של 10% בגין תוכנית הבינוי והפיתוח לזכויות הבניה במגרש המערבי.

ד. כאמור לעיל, המגרש המערבי יובא בחשבון במקדם הפחתה של 0.9 (10% הפחתה) בהשוואה למגרש מזרחי.

ה. בשומת המבקשים הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.85 מגובה ההשבחה בגין התאמת מבנה מגורים הקיים על פי היתר משנת 1996 לתנאי התוכנית. כפי שציינתי לעיל, איני חולק שיש לתת מקדם התאמה לנכס הבנוי, אך אין לקחת מקדם זה בחשבון על כל הזכויות במקרקעין, המייצר הפחתה גבוהה יותר גם על שטחים שאינם בנויים.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

ו. בניתוח זכויות אקוי', בהתאם לעיקרון ה'שימוש הטוב והיעיל', נראה כי אדם סביר, בבית מס' 3 היה מוסיף את יתרת השטחים העיקריים בקומת הקרקע ומנצל את שטחי עליית הגג המושפעים מהקומה מתחת (60% מהקומה מתחתיה). לכן, אביא בחשבון מקדם 0.5 המגלם מקדם התאמה ושוליות.

<u>שטח המגרשים:</u>

<u>במצב הקודם</u> - כפי שקבעתי בסעיפים לעיל, אדם סביר היה בונה יחידה אחת עם זכויות בניה של 150 מ"ר עיקרי בחזית לרחוב החורש. המגרש המשויך אליו יהיה עד מגרש היחידה הבנויה משנת 1996. במדידה גראפית שערכתי לזכויות אלו, המגרש יהיה בשטח של כ-1,800 מ"ר בחלקה המזרחית. יתרת השטח תחולק בין שני הבתים באופן שווה (בית בנוי + זכויות לבית נוסף בשטח של 150 מ"ר).

<u>במצב החדש</u> - כאמור לעיל, ניתן להסיק שאדם סביר יחלק את החלקה לשני מגרשים, וכך יינצל את זכויות הבנייה בצורה מיטבית. מה שאינו ברור ונשאר בידי בעל הקרקע, זו החלוקה בתוך שני המגרשים (המזרחי והמערבי).

במועד הקובע, כאמור לעיל, קיים מבנה המוגדר כ'יחידה השלישית' בחלקו המערבי של המגרש המזרחי, כך שסביר להניח ששתי יח"ד הנוספות ייבנו חזיתית לרחוב החורש. בנוסף, סביר שכל זכויות הבניה שנותרו ליחידה זו ייבנו בקומת הקרקע מה שיאפשר ניצול זכויות מירבי בחלל הגג. בתחשיבי אביא בחשבון מקדם התאמה ליתרת הזכויות בשיעור של 0.8 ולעליית הגג בשיעור של 0.5, המגלם שוליות.

במגרש המערבי, החלוקה תהא לבחירת בעל המקרקעין.

מקובלת עליי הסכמת הצדדים להפחתת 250 מ"ר בכל מגרש (מזרחי ומערבי) לטובת דרך גישה.

אני סבור שיש לקחת בחשבון שטח מגרש של כ-1,301 מ"ר לכל יחידת דיור, לפי התחשיב הבא:

4,154 מ"ר - 250 מ"ר = 3,904 מ"ר/3 יח"ד = 1,301 מ"ר מגרש ליח"ד.

<u>שווי מ"ר מבונה:</u>

הצדדים חלוקים לעניין שווי מ"ר מבונה, שמאית המשיבה קובעת שווי מ"ר מבונה בסך 8,000 ₪ בהתאם להחלטתו של השמאי המכריע ניקי פרימו ברחוב החורש 37.

מנגד, שמאי המבקשים קובע שווי מ"ר מבונה בסך 4,600 ₪ למגרש המערבי ו-6,500 ₪ למגרש המזרחי בהתאם להחלטתו של השמאי המכריע ניקי פרימו ברחוב החורש 5.

אציין שבהחלטות נוספות של השמאי המכריע ניקי פרימו וגם ברחוב החורש 5 הוערך <u>שווי מ"ר בסיס</u> של 8,000 ₪, כאשר מרבית העסקאות שהוצגו בהחלטתו הובאו מהגוש הנדון ובמאפיינים דומים לנכס נשוא החלטה זו.

הנכס ברחוב החורש 5, שהוצג ע"י שמאי המבקשים, גובל מדרום ברצועה של שטחי מסחר הממוקמים ברחוב המעפילים ובנוסף, החלקה סמוכה למחלף כפר שמריהו, לכן נכס זה נחות יותר מנכס נשוא השומה.

יצוין ששמאית המשיבה מציגה שתי עסקאות, שבניתוחן עולה כי פעלה על הצד הזהיר.

לתימוכין, אציין את החלטתו של השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 6665/449, רחוב קרן היסוד 6.

לכן בהחלטה זו קבעתי שווי מ"ר מבונה בסך 8,000 ₪.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

14.9. <u>תוכנית הר/2232</u>:

קיימת מחלוקת לעניין שווי מ״ר מבונה, מקדם שוליות ומקדם שטחי המרתף.

החלטה:

התוכנית מאפשרת לבנות מרתף בקונטור קומת הקרקע ובנוסף להרחיב את השימושים בו.

בהתאם להחלטתי ברחוב הנוריות גו״ח 6665/481, יש לקחת בחשבון את הערכים להלן:

א. מקדם אקוי׳ לשטחי המרתף בשיעור של 0.6 בגין הרחבת השימושים והגבהת הקומה.

ב. בהתאם להחלטתי בסעיף מס׳ 14.8, ובהתאם להיתרי הבניה שהציגה שמאית המשיבה בתגובתה לשומה ׳אחרת׳, אני סבור שיש לתת מקדם שוליות בשיעור של 0.8 לשטחי מרתף מעל 200 מ״ר במועד הקובע.

אין כדאיות כלכלית להוספת שטחי מרתף הנותרים במצב הקודם בבית מס׳ 3, הבנוי משנת 1996, לכן יילקחו בחשבון השטחים הקיימים + יתרת הזכויות בדחיה ל - 18 שנים בשיעור היוון של 6%, ובמצב החדש יילקחו בחשבון זכויות הבניה המלאות בדחייה ל - 18 שנה בשיעור היוון של 6%.

<u>שווי מ״ר מבונה</u>:

הצדדים חלוקים לעניין שווי מ״ר מבונה, שמאית המשיבה קובעת שווי מ״ר מבונה ממוצע בסך 10,000 ₪ בהתאם להחלטות שמאים מכריעים שקבעו בין 12,000 ₪ - 8,000 ₪, תלוי במיקום הנכס.

מנגד, שמאי המבקשים קובע שווי מ״ר מבונה בסך 8,000 ₪ למגרש המערבי ו-10,000 ₪ למגרש המזרחי בהתאם להחלטות שמאים מכריעים.

קיימות החלטות שמאים מכריעים רבות ברחבי כפר שמריהו, למען הזהירות, הובאו ערכי שווי שהוערכו מ-18 החלטות שמאים מכריעים במהלך השנים וממיקומים שונים ברחבי כפר שמריהו.

<u>להלן שומות מכריעות לתוכנית הנדונה מכפר שמריהו</u>:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש וחלקה	כתובת	שווי מ״ר מבונה
יהודה פלד	6674/158	האורנים 38	12,000 ₪
משה נדם	6671/188	התלמים 8	14,000 ₪
גיל הרצברג	6665/191	הגנים 18	13,500 ₪
שלומי יפה	6674/287	השדות 73	12,000 ₪
דנה שיחור	6674/135	האורנים 8	12,300 ₪
יעקב פז	6674/140	האורנים 18	12,500 ₪
אורית גלן	6674/139	האורנים 16	12,500 ₪
אייל יצחקי	6674/195	הקוצר 10	12,000 ₪
אמנון נזרי	6674/113	האורנים 57	12,000 ₪
נורית ג׳רבי	6674/170	החורש 77	12,000 ₪
שושי שרביט שפירא	6665/143	החורש 5	10,500 ₪
שמואל רוזנברג	6665/106	החורש 12	10,000 ₪
נתלי הוכטייל	6671/140	הזורע 67	12,250 ₪
אוולין דודזון שמאמה	6671/163	הזורע 55	12,200 ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

ניקי פרימו	6665/105	הגנים 9	13,000 ₪
אריה אריאל	6671/223	הצבעונים 3	12,000 ₪
ערן ירקוני	6671/69	השדות 52	10,000 ₪
שמואל רוזנברג	6665/286	הגנים 20	12,000 ₪
תמיר שדה	6665/173	החורש 40	12,000 ₪
ממוצע שווי ברחבי כפר שמריהו			**12,039** ₪

לכן, בהחלטה זו קבעתי שווי מ״ר מבונה בסך 12,000 ₪.

14.10. <u>תוכנית הר/2014</u>:

קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין שווי מ״ר מבונה, שטח זיקת ההנאה, מקדמי שוליות לשטחי המרתף ושטחים עיקריים, מקדם הפחתה בגין סמיכות לכבישים ומקדם הגדלת צפיפות.

החלטה:

התוכנית משנה זכויות בניה ומס׳ יחידות הדיור מ - 6 ל - 7 יחידות דיור, תוך הפקעת שטחים לדרכים וקביעת זיקת הנאה, בנוסף התוכנית מחלקת את החלקה לשני מגרשים נפרדים: מגרש 32 (מזרחי) בשטח של 3,742 מ״ר ומגרש 33 (מערבי) בשטח של 3,055 מ״ר.

יצוין שביום 15/12/2023 פורסמה החלטה של הח״מ בנכס הדומה במאפייניו לנכס הנדון בהחלטה זו בגו״ח 6665/481.

<u>להלן מס׳ קביעות מתוך החלטה זו אשר יהוו בסיס לתחשיב לעניין נכס הנדון:</u>

א. מקדם דחייה בגין זמינות זכויות התוכנית יהיה בשיעור של 0.79, המשקף דחייה של 4 שנים בשיעור היוון של 6%.

ב. שווי מ״ר מבונה בסיס בסך של 12,250 ₪.

ג. מקדם מיקום לקרבה לכביש 2 בשיעור של 0.9.

ד. במועד הקובע, אין להביא מקדם שוליות לשטחים עיקריים. כפר שמריהו מאופיין באוכלוסייה במצב סוציו-אקונומי גבוה אשר תשאף לנצל את כל השטחים העיקריים במקרקעין, כפי שנאמר.

ה. התוכנית הגדילה את אחוזי הבנייה, כך שגם קומת הקרקע גדלה וכך גם שטחי המרתף, אני סבור ששטחי המרתף עד 200 מ״ר, כפי שנטען בסעיף הקודם הינם שטחי הבסיס. והשטחים מעבר לכך יובאו בחשבון במקדם של 0.8.

ו. מקדם זיקת הנאה בשיעור של 0.1.

<u>הבית הקיים על החלקה:</u>

כפי שנאמר לעיל, הבית בעל היתר משנת 1996, ותום חייו הכלכליים יהא בשנת 2031, המועד הקובע לשומה הינו בשנת 2017, כך שהדחייה לזכויות הבניה תהיה ל-14 שנים.

<u>זיקת הנאה:</u>

בהתאם לנספח הבינוי נראה שבמגרש 33 קיימת זיקת הנאה בשטח של כ-105 מ״ר (3 מ׳ רוחב X 35 מ׳ אורך).

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

מקדם הפחתה לסמיכות לכבישים ופגיעה בפרטיות ומקדם הגדלת צפיפות:

עסקאות ההשוואה שנלקחו מגלמות את הצפיפות והפגיעה בפרטיות אשר נובעות מתוכנית הר/2014, כך שאיני מקבל את טענת שמאי המבקשים לעניין זה.

לעומת זאת, עסקאות ההשוואה אינן מגלמות את העובדה שבעקבות תוכנית הנוריות, נוצר לאורך כל החלק הדרומי כביש שעתיד להיות גדול מהכבישים הפנימיים (רוחב 12 מ' לעומת רוחב 6 מ'), כך שאני סבור שיש לתת מקדם הפחתה 'סמיכות לכבישים' בשיעור של 2% לכל החלקה.

יצוין, מקדם הפחתה בגין הקרבה לכביש מס' 2 אינו מגלם את הפחתה זו, ולכן יובא בחשבון במגרש מס' 33.

שטחי הקלה:

שמאי המבקשים הביא בחשבון במצב הקודם שטחי הקלה 6%. איני מקבל את טענה זו, הקלה הינה זכות מותנית ואינה מוקנית, קרי אינה מסל זכויות הבניה במצב התכנוני הקודם.

בנוסף, הפסיקה דנה רבות בנושא נטרול פוטנציאל. לכולי עלמא יש לנטרל את השפעת התכנית עצמה על המקרקעין במצב קודם. ככל ותתקבל עמדת המבקש, יובא בחשבון במצב הקודם חלק משווי השטחים שנוספו מההקלה בצורה עקיפה ע"י הפחתה לשווי מ"ר מבונה כתוצאה מהכרה חלקית של הזכויות העתידיות מאישור הקלות. המשיבה מבחינתה אפשרה לבעלים תוספת שטחים ועל זה קבע המחוקק שיש לשלם 50% היטל השבחה.

המשיבה לא צריכה להיפגע רק כי הרוכשים משלמים על פוטנציאל. לכן בתחשיב שווי מ"ר מבונה במסגרת קביעת שטחים אקוי' לעסקאות השוואה לא אקח בחשבון פוטנציאל שטחי ההקלות.

לכן על אף שהמשיבה מאפשרת אישור הקלות בתחשיב השטחים האקוי' אלו לא יבואו בחשבון.

אציין גם את החלטת ועדת ערר הר82202/1121/ אשר דנה בסוגיית ניתוח ההקלות, שם נקבע כי:

"אין חולק כי בהתאם לפסיקה יש לנטרל בקביעת תוספת השווי שנובעת מהקלה את הפוטנציאל לתיתה ...

דגשים והערות לאופן ביצוע התחשיב:

- יובא בחשבון שטח תכסית של 40%, כאשר בהערות בטבלה נכתב שהוא כולל את שטחי השירות המנותקים מהמבנה.
- יובא בחשבון שטח חצר של 60% משטח המגרש בניכוי שטח השירות והבריכה.
- יובא בחשבון שטח מרתף בשטח תכסית בניכוי שטחי שירות.
- שטחי הממ"ד ימוקמו במרתף.
- השימוש הטוב והיעיל הינו להשאיר את הבית הקיים בחלק המזרחי.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

15. תחשיבים:

15.1. תוכנית הר/1753:

מצב קודם - הר/410/א' + הר/1495				
שטח מגרש				**8,308**
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**מקדם התאמה**	**שטח אקוי'**
שטח עיקרי קיים - בית 1	93	1	1	93.1
שטח עיקרי נוסף	207	1	0.8	165.5
שטח נספחים	50	0.4	1	20
חצר - 1000 מ"ר ליח"ד	3,000	0.25	1	750
יתרת החצר (כולל דרך גישה) - 3 יח"ד	4,747	0.2	1	949.3
שטח עיקרי קיים - בית 3	211.50	1	1	211.5
סה"כ שטח אקוי' במצב קודם				**2,189.42**

מצב חדש				
שטח מגרש (8,308/2)				**4,154**
2 יח"ד בשטח 150 מ"ר בשטח מגרש של 4,154 מ"ר				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**מקדם התאמה**	**שטח אקוי'**
שטח עיקרי קיים - בית 1	93	1	1	93.1
שטח עיקרי נוסף	207	1	0.8	165.5
מבנה עזר (25 מ"ר לכל יח"ד)	50	0.5	1	25
חצר - 1000 מ"ר ליח"ד	2,000	0.25	1	500
חצר שולית (כולל דרך גישה) ל-2 יח"ד	1,804	0.2	1	360.8
סה"כ שטח אקוי'				**1,144.42**
1 יח"ד בשטח 300 מ"ר בשטח מגרש של 4,154 מ"ר				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**מקדם התאמה**	**שטח אקוי'**
שטח עיקרי קיים - בית 3	211.50	1	1	211.5
יתרת זכויות הבניה	89	1	0.8	70.8
מבנה עזר	25	0.5	1	12.5
חצר - 1000 מ"ר	1,000	0.25	1	250
יתרת החצר (כולל דרך גישה)	2,829	0.2	1	565.8
סה"כ שטח אקוי'				**1,110.6**
סה"כ שטח אקוי' במצב החדש				**2,255**
ההשבחה במ"ר אקוי'				66
שווי מ"ר מבונה				₪ 1,600
השבחה				₪ 104,960
היטל השבחה (50%)				**₪ 52,480**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

15.2. תוכנית הר/1914:

תחשיב ההשבחה	
בית 1 - צפון מערבי בנוי	
מהות	**ערך**
זכויות בניה	75
מקדם מרתף	0.5
מקדם דחיה (12 שנה, 6%)	0.5
שווי מ״ר מבונה	₪ 4,000
השבחה	₪ 75,000
בית 2 - זכויות בניה	
מהות	**ערך**
זכויות בניה	75
מקדם מרתף	0.5
שווי מ״ר מבונה	₪ 4,500
השבחה	₪ 168,750
סה״כ השבחה	₪ **243,750**
בית 3 - מזרחי בנוי	
לא חושב היטל השבחה עקב היתר בשנת 1996	

15.3. תוכנית הר/1993:

תחשיב ההשבחה	
מהות	**ערך**
שטח בריכה	100
מס׳ בריכות	3
סה״כ שטח בריכת שחיה בחלקה	300
מקדם בריכת שחיה המגלם הפסד חצר	0.1
שווי מ״ר מבונה ממוצע	₪ 7,000
השבחה	₪ **210,000**

15.4. תוכנית הר/1635/א:

תחשיב ההשבחה	
בית 3 - מזרחי משנת 1996	
מהות	**ערך**
תוספת בניה בחלל הגג	180
מקדם אקוי׳	0.7
מקדם שוליות	0.8
מקדם דחיה (31 שנה, 6%)	0.164
שווי מ״ר מבונה	₪ 7,600
השבחה בית 3	₪ **125,832**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

בית 1 - יחידה בנויה צפון מערבית משנת 1972	
מהות	**ערך**
תוספת בניה בחלל הגג	90
מקדם אקוי'	0.7
מקדם דחיה (7 שנה, 6%)	0.665
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,800
השבחה בית 1	**₪ 284,910**
בית 2 - זכויות בניה	
מהות	**ערך**
תוספת בניה בחלל הגג	90
מקדם אקוי'	0.7
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,600
סה"כ השבחה בית 2	**₪ 478,800**
סה"כ השבחה בחלקה	**₪ 889,543**
היטל ההשבחה	**₪ 444,771**

15.5. תוכנית הר/2134:

מצב קודם				
1 יח"ד בשטח 150 מ"ר - חלק מזרחי	שטח מגרש ליח"ד במ"ר			1,800
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**התאמה**	**שטח אקוי'**
עיקרי	150	1	1	150
מרתף	75	0.5	1	38
עליית גג	90	0.7	1	63
בריכה	100	0.35	1	35
מבנה עזר	25	0.5	1	13
2 חניות מקורות	25	0.35	1	9
חצר - 1,000 מ"ר ליח"ד	1,000	0.25	1	250
יתרת החצר	500	0.2	1	100
סה"כ שטח אקוי'				**656.8**
1 יח"ד בשטח 150 מ"ר - חלק מערבי	שטח מגרש ליח"ד במ"ר			3,254
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**התאמה**	**שטח אקוי'**
עיקרי	150	1	1	150
מרתף	75	0.5	1	38
עליית גג	90	0.7	1	63
בריכה	100	0.35	1	35
מבנה עזר	25	0.5	1	13
2 חניות מקורות	25	0.35	1	9
חצר - 1,000 מ"ר ליח"ד	1,000	0.25	1	250

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

יתרת החצר	1,954	0.2	1	391
סה"כ שטח אקוי'				947.6
מקדם התאמה למיקום				0.9
סה"כ שטח אקוי' מתואם				**852.8**
1 יח"ד בשטח 300 מ"ר - חלק מזרחי	שטח מגרש ליח"ד במ"ר			3,254
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**התאמה**	**שטח אקוי'**
שטח עיקרי קיים - בית 3	211.5	1	1	211.5
יתרת זכויות הבניה עיקרי	89	1	0.8	70.8
מרתף קיים	80	0.5	1	40
יתרת זכויות מרתף (בדחיה ל-24 שנה)	70	0.5	0.25	8.6
עליית גג (מקדם ההתאמה מגלם שוליות)	180	0.7	0.5	63
בריכה	100	0.35	1	35
מבנה עזר	25	0.5	1	12.5
2 חניות מקורות	25	0.35	1	9
חצר - 1,000 מ"ר ליח"ד	1,000	0.25	1	250
יתרת החצר	1,804	0.2	1	360.8
סה"כ שטח אקוי' ליח"ד בשטח 300 מ"ר				**1,061.0**
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם				**2,571**
שווי מ"ר מבונה				**8,000** ₪
שווי מצב קודם				**20,564,314** ₪

מצב חדש				
מגרש מזרחי - לאחר ניכוי דרך גישה				
1 יח"ד בנויה 'שלישית'	שטח מגרש ליח"ד במ"ר			1,301
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**התאמה**	**שטח אקוי'**
שטח עיקרי קיים - בית 3	211.50	1	1	211.5
יתרת זכויות הבניה עיקרי	89	1	0.8	70.8
מרתף קיים	80	0.5	1	40.0
יתרת זכויות מרתף (בדחיה ל-24 שנה)	70	0.5	0.25	8.6
עליית גג (מקדם ההתאמה מגלם שוליות)	180	0.7	0.5	63.0
בריכה	100	0.35	1	35.0
מבנה עזר	25	0.5	1	12.5
חניה קיימת	25	0.35	1	8.8
חצר	851	0.25	1	212.8
סה"כ שטח אקוי'				**662.9**
2 יח"ד בשטח של 150 מ"ר כ"א	שטח מגרש ליח"ד במ"ר			1,301
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**התאמה**	**שטח אקוי'**
עיקרי	150	1	1	150
מרתף	75	0.5	1	38

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

עליית גג	90	0.7	1	63
בריכה	100	0.35	1	35
מבנה עזר	25	0.5	1	13
2 חניות מקורות	39	0.35	1	14
חצר	987	0.25	1	247
סה"כ שטח אקוי' ליח"ד				**558.4**
סה"כ שטח אקוי' ל-2 יח"ד				**1,116.8**
סה"כ מ"ר אקוי' במגרש המזרחי				**1,779.7**
<u>מצב חדש</u>				
<u>מגרש מערבי</u>				
1 יח"ד 'שלישית'		שטח מגרש ליח"ד במ"ר		1,301
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**שוליות**	**שטח אקוי'**
שטח בניה עיקרי	300	1	1	300.0
מרתף	150	0.5	1	75.0
עליית גג	180	0.7	0.8	100.8
בריכה	100	0.35	1	35.0
מבנה עזר	25	0.5	1	12.5
2 חניות מקורות	39	0.35	1	14
חצר	837	0.25	1	209.3
סה"כ שטח אקוי'				**746.2**
2 יח"ד בשטח של 150 מ"ר כ"א		שטח מגרש ליח"ד במ"ר		1,301
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**שוליות**	**שטח אקוי'**
עיקרי	150	1	1	150
מרתף	75	0.5	1	38
עליית גג	90	0.7	1	63
בריכה	100	0.35	1	35
מבנה עזר	25	0.5	1	13
2 חניות מקורות	39	0.35	1	14
חצר	987	0.25	1	247
סה"כ שטח אקוי' ליח"ד				**558.4**
סה"כ שטח אקוי' ל-2 יח"ד				1,116.8
סה"כ מ"ר אקוי' במגרש המערבי				1,863
מקדם הפחתה של 10% בגין הדרישה להכנת תוכנית בינוי ופיתוח				0.9
מקדם הפחתה של 10% למגרש מערבי בגין קרבה לכביש מס' 2				0.9
סה"כ שטח אקוי' מתואם מגרש מערבי				**1,509**
סה"כ שטח אקוי' במצב החדש				**3,289**
שווי מ"ר מבונה				**8,000 ₪**
שווי מצב חדש				**26,310,194 ₪**
השבחה				**5,745,880 ₪**
היטל השבחה				**2,872,940 ₪**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

15.6. תוכנית הר/2232:

מצב קודם				
מגרש מזרחי				
יחידה שלישית - 300 מ״ר - בנויה משנת 1996				
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוי׳**	**דחיה**	**שטח אקוי׳**
שטח מרתף קיים	80	0.5	1	40
יתרת זכויות מרתף (בדחיה ל-18 שנה)	70	0.5	0.35	12
סה״כ שטח אקוי׳				**52.3**
2 יחידות זמינות - 150 מ״ר כ״א				
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוי׳**	**שוליות**	**שטח אקוי׳**
שטח מרתף	75	0.5	1	38
סה״כ שטח אקוי׳ ל-2 יח״ד				**75**
סה״כ מ״ר אקוי׳ במגרש המזרחי				**127.3**
מגרש מערבי				
יחידה שלישית - 300 מ״ר				
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוי׳**	**שוליות**	**שטח אקוי׳**
שטח מרתף	150	0.5	1	75
סה״כ שטח אקוי׳				**75**
2 יחידות זמינות - 150 מ״ר כ״א				
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוי׳**	**שוליות**	**שטח אקוי׳**
מרתף	75	0.5	1	38
סה״כ שטח אקוי׳ ל-2 יח״ד				**75**
סה״כ מ״ר אקוי׳ במגרש המערבי				**150**
סה״כ שטח אקוי׳ מצב קודם				**277.3**
מקדם הפחתה של 10% בגין הדרישה להכנת תוכנית בינוי ופיתוח				**0.9**
מקדם הפחתה של 15% למגרש מערבי בגין קרבה לכביש מס׳ 2				**0.9**
סה״כ שטח אקוי׳ מתואם מגרש מערבי				**225**
סה״כ שטח אקוי׳ מצב קודם				**352**
שווי מ״ר מבונה				**12,000** ₪
שווי מצב קודם				**4,222,131** ₪

מצב חדש					
מגרש מזרחי					
יחידה שלישית - 300 מ״ר - בנויה משנת 1996					
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוי׳**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחיה**	**שטח אקוי׳**
שטח מרתף קיים	80	0.6	1	1	48
יתרת זכויות מרתף עד 200 מ״ר (בדחיה ל-18 שנה)	120	0.6	1	0.35	25
יתרת זכויות מרתף מעל 200 מ״ר (בדחיה ל-18 שנה)	100	0.6	0.8	0.35	17

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

סה"כ שטח אקוי'	**90**

2 יחידות זמינות - 150 מ"ר כ"א

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	מקדם שוליות	מקדם דחיה	שטח אקוי'
שטח המרתף	150	0.6	1	1	90

סה"כ שטח אקוי' ל-2 יח"ד	**180**
סה"כ מ"ר אקוי' במגרש המזרחי	**270**

מגרש מערבי

יחידה שלישית - 300 מ"ר

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	מקדם שוליות	מקדם דחיה	שטח אקוי'
שטח מרתף עד 200 מ"ר	200	0.6	1	1	120
שטח מרתף מעל 200 מ"ר	100	0.6	0.8	1	48

סה"כ שטח אקוי'	**168**

2 יחידות זמינות - 150 מ"ר כ"א

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	מקדם שוליות	מקדם דחיה	שטח אקוי'
שטח מרתף עד 100 מ"ר	150	0.6	1	1	90

סה"כ שטח אקוי' ל-2 יח"ד	**180**
סה"כ מ"ר אקוי' במגרש המערבי	**348**
מקדם הפחתה של 10% בגין הדרישה להכנת תוכנית בינוי ופיתוח	**0.9**
מקדם הפחתה של 10% למגרש מערבי בגין קרבה לכביש מס' 2	**0.9**
סה"כ שטח אקוי' מתואם מגרש מערבי	**282**
סה"כ שטח אקוי' במצב החדש	**552**
שווי מ"ר מבונה	**12,000 ₪**
שווי מצב חדש	**6,623,055 ₪**
השבחה	**2,400,924 ₪**
היטל השבחה	**1,200,462 ₪**

15.7. תוכנית הר/2014 :

מצב קודם	
שטח מגרש ליח"ד לאחר ניכוי דרך גישה	**1,301**

מגרש מזרחי

יחידה שלישית - 300 מ"ר - היתר משנת 1996

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	התאמה/ שוליות	דחייה	שטח אקוי'
שטח עיקרי קיים - בית 3	211.50	1	1	1	211.5
יתרת זכויות הבניה עיקרי	89	1	0.8	1	70.8
שטח מרתף קיים	80	0.6	1	1	48.0
יתרת זכויות מרתף עד 200 מ"ר (בדחיה ל-14 שנה)	120	0.6	1	0.44	31.8
יתרת זכויות מרתף מעל 200 מ"ר (בדחיה ל-14 שנה)	100	0.6	0.80	0.44	21.2

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

עליית גג (מקדם ההתאמה מגלם שוליות)	180	0.7	0.5	1	63.0
בריכה	100	0.35	1	1	35.0
מבנה עזר	25	0.5	1	1	12.5
חניה קיימת	25	0.35	1	1	8.8
חצר	851	0.25	1	1	212.8
סה"כ שטח אקוי'					**715.4**
2 יחידות - 150 מ"ר כ"א					
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**התאמה**	**דחיה**	**שטח אקוי'**
עיקרי	150	1	1	1	150
שטח המרתף	150	0.6	1	1	90
עליית גג	90	0.7	1	1	63
בריכה	100	0.35	1	1	35
מבנה עזר	25	0.5	1	1	13
2 חניות מקורות	39	0.35	1	1	14
חצר	987	0.25	1	1	247
סה"כ שטח אקוי' ליח"ד					610.9
סה"כ שטח אקוי' ל-2 יח"ד					**1,221.8**
סה"כ מ"ר אקוי' במגרש המזרחי					**1,937.2**
מצב קודם					
מגרש מערבי					
יחידה שלישית - 300 מ"ר					
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**שוליות**	**דחיה**	**שטח אקוי'**
שטח בניה עיקרי	300	1	1	1	300
שטח מרתף עד 200 מ"ר	200	0.6	1	1	120
שטח מרתף מעל 200 מ"ר	100	0.6	0.8	1	48
עליית גג	180	0.7	0.8	1	101
בריכה	100	0.35	1	1	35
מבנה עזר	25	0.5	1	1	13
2 חניות מקורות	39	0.35	1	1	14
חצר	837	0.25	1	1	209
סה"כ שטח אקוי'					**839.2**
2 יחידות - 150 מ"ר כ"א					
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**שוליות**	**דחיה**	**שטח אקוי'**
עיקרי	150	1	1	1	150
מרתף	150	0.6	1	1	90
עליית גג	90	0.7	1	1	63
בריכה	100	0.35	1	1	35

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מבנה עזר	25	0.5	1	1	13
2 חניות מקורות	39	0.35	1	1	14
חצר	987	0.25	1	1	247
סה"כ שטח אקוי' ליח"ד					610.9
סה"כ שטח אקוי' ל-2 יח"ד					1,221.8
סה"כ מ"ר אקוי' במגרש המערבי					**2,061**
מקדם הפחתה של 10% בגין הדרישה להכנת תוכנית בינוי ופיתוח					0.9
מקדם הפחתה של 10% למגרש מערבי בגין קרבה לכביש מס' 2					0.9
סה"כ שטח אקוי' מתואם מגרש מערבי					1,669
סה"כ שטח אקוי' במצב הקודם					**3,607**
שווי מ"ר מבונה					**12,250** ₪
שווי מצב קודם					**44,180,680** ₪

<u>מצב חדש</u>

שטח מגרש במ"ר					**3,742**
<u>מגרש 32 - מזרחי - 4 יחידות דיור</u>			**שטח מגרש ליח"ד במ"ר**		**935.5**
<u>יחידה בנויה - היתר משנת 1996</u>					
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**התאמה/ שוליות**	**דחייה**	**שטח אקוי'**
שטח עיקרי קיים - בית 3	211.50	1	1	1	211.5
יתרת זכויות הבניה עיקרי	189	1	0.8	1	150.8
שטח מרתף קיים	80	0.6	1	1	48.0
מרתף עד 200 מ"ר בדחייה ל-14 שנה	120	0.6	1	0.44	31.8
מרתף מעל 200 מ"ר בדחייה ל-14 שנה	110.2	0.6	0.80	0.44	23.4
בריכה	100	0.35	1	1	35.0
מבנה עזר	25	0.5	1	1	12.5
חניה קיימת	25	0.35	1	1	8.8
חצר	386	0.25	1	1	96.4
סה"כ שטח אקוי'					**618.2**
<u>3 יחידות דיור נוספות</u>					
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**שוליות**	**דחיה**	**שטח אקוי'**
עיקרי	400	1	1	1	400
שטח המרתף עד 200 מ"ר כולל ממ"ד (310.2)	200	0.6	1	1	120
שטח המרתף מעל 200 מ"ר כולל ממ"ד	110.2	0.6	0.8	1	53
בריכה	100	0.35	1	1	35
מבנה עזר	25	0.5	1	1	13
2 חניות מקורות	39	0.35	1	1	14
חצר	397	0.25	1	1	99
סה"כ שטח אקוי' ליח"ד					733.4
סה"כ שטח אקוי' ל-3 יח"ד					**2,200.1**
סה"כ מ"ר אקוי' במגרש המזרחי					**2,818.3**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

מצב חדש					
שטח מגרש במ"ר					**3,055**
מגרש 33 - מערבי - 3 יחידות דיור			**שטח מגרש ליח"ד במ"ר**		**1,018.3**
3 יחידות דיור					
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שוליות**	**דחיה**	**שטח אקוי'**
שטח בניה עיקרי	400	1	1	1	400
שטח המרתף עד 200 מ"ר כולל ממ"ד (329.3)	200	0.6	1	1	120
שטח מרתף מעל 200 מ"ר	143.3	0.6	0.8	1	69
בריכה	100	0.35	1	1	35
מבנה עזר	25	0.5	1	1	13
2 חניות מקורות	39	0.35	1	1	14
חצר	476	0.25	1	1	119
זיקת הנאה (חלק יחסי ליח"ד - 105/3)	35	0.1	1	1	4
סה"כ שטח אקוי'					**772.5**
סה"כ שטח אקוי' במגרש המערבי ל-3 יח"ד					**2,317.4**
מקדם הפחתה של 10% למגרש מערבי בגין קרבה לכביש מס' 2					0.90
סה"כ שטח אקוי' מתואם מגרש מערבי					**2,086**
סה"כ שטח אקוי' במצב החדש					**4,904**
מקדם זמינות (4 שנים, 6% שיעור היוון)					0.79
מקדם הפחתה של 2% בגין סמיכות לכבישים					0.98
סה"כ שטח אקוי' מתואם במצב החדש					**3,807**
שווי מ"ר מבונה					**12,250** ₪
שווי מצב חדש					**46,631,548** ₪
השבחה					**2,306,747** ₪
היטל השבחה					**1,153,373** ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

16. <u>החלטה:</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, גוש 6665, חלק מחלקה 554, 7993/16616 חלקים, בגין מימוש מלא בדרך של מכר, כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	חלק יחסי	היטל השבחה נישום
הר/1753	14/03/1992	₪ 104,960	₪ 52,480	26.48%	₪ 13,898
הר/1914	24/11/1995	₪ 243,750	₪ 121,875	26.48%	₪ 32,276
הר/1993	29/12/1999	₪ 210,000	₪ 105,000	26.48%	₪ 27,807
הר/1635/א'	06/03/2000	₪ 889,543	₪ 444,771	26.48%	₪ 117,790
הר/2134	03/10/2007	₪ 5,745,880	₪ 2,872,940	26.48%	₪ 760,845
הר/2232	19/11/2013	₪ 2,400,924	₪ 1,200,462	26.48%	₪ 317,920
הר/2014	17/11/2017	₪ 2,306,747	₪ 1,153,373	26.48%	₪ 305,450

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com