נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך לועזי	15/01/2026
תאריך עברי	כ״ו טבת תשפ״ו
מספר מינוי	1698-2025
מספרנו	239-07-2025

לכבוד,

גב׳ בתיה מור – המבקשת	הועדה המקומית עמק חפר- המשיבה
ע״י ה״ה נחמיה גנות ועומר גנות - שמאי מקרקעין	ע״י ה״ה אמיר חופשי ואיציק אוקנין - שמאי מקרקעין
דוא״ל: omer@ganot.co.il	דוא״ל: amir@valuers.co.il

ג.א.נ.,

<u>החלטת שמאית מכריעה לעניין היטל השבחה</u>

<u>גוש 8310 חלקה 4 וגוש 8314 חלקה 10,</u>

<u>רח׳ דולב 12 ורח׳ קדמה 2, כפר חיים</u>

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה -1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

1. **<u>מטרת ההחלטה</u>:**

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית עמק חפר (להלן: ״המשיבה״), לבין גב׳ בתיה מור (להלן: ״המבקשת״), לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עקב אישור בקשה להיתר מס׳ 20240644/1 המהווה מימוש חלקי לתוכניות בנין עיר.

מטעם המשיבה הוגשה שומתם של ה״ה אמיר חופשי ואיציק אוקנין, שמאי מקרקעין, מיום 18/06/2025.

מטעם המבקשת הוגשה שומתם של ה״ה נחמיה גנות ועומר גנות, שמאי מקרקעין, מיום 02/09/2025.

2. **<u>המועד הקובע</u>:**

<u>תוכנית</u>	**<u>מועד קובע</u>**
עח/200	03/08/1979
עח/27/139	23/11/2019

3. **<u>פרטי הנכס</u>:**

גוש	8310:	8314
חלקה	4:	10 (בחלק)
מגרש	4A:	4B
שטח במ״ר	3,000 מ״ר:	921 מ״ר
כתובת	רח׳ דולב 12:	רח׳ קדמה 2, כפר חיים.
מהות הנכס	חלקות מגורים בנחלה חקלאית, עליהן בתי מגורים וסככות חקלאיות.	

4. **<u>ביקור בנכס</u>:**

ביקור בנכס נערך ביום 12/12/2025 ע״י החי״מ, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

5. **<u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:**

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 02/09/2025 נתקבלה שומת שמאי המבקשת, בצירוף המסמכים הבאים:

- שומת המשיבה מושא ההליך, מיום 18/06/2025.
- דרישת תשלום. נושאת תאריך 23/06/2025.
- תוכנית בקשה להיתר מס' 20240644/1, מיום 01/01/2025.
- ייפוי כח.

ביום 16/09/2025 נתקבלה תשובת שמאי המשיבה.

ביום 12/11/2025, נערך דיון באמצעות אפליקציית "zoom" בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח ביום 13/11/2025, לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם.

במסגרת השלמות לדיון, העבירו שמאי הצדדים התייחסות לתוכנית עח/84.

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>:**

6.1. הנכס מהווה חלקות מגורים בנחלה חקלאית מפוצלת הממוקמות ברח' דולב 12 וברח' קדמה 2, במושב כפר חיים, בתחומה המוניציפלי של המועצה האזורית עמק חפר.

6.2. רחובות דולב וקדמה, מהווים כבישים פנימיים. הגישה למושב דרך כביש מס' 5700, המתחבר לכביש ארצי מס' 4.

6.3. הסביבה – כפרית, מאופיינת בבניה צמודת קרקע ותיקה לצד חדשה ושטחים חקלאיים .

6.4. הפיתוח בסביבת הנכסים מאפיין סביבה כפרית, כולל בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב וכדומה.

6.5. הנכס- חלקות מגורים מפוצלות בנחלה, רשומות כחלקה 4 בגוש 8310, בשטח קרקע רשום של 3,000 מ"ר וכחלק מחלקה 10 בגוש 8314, בשטח קרקע רשום של 7,899 מ"ר.

6.6. לחלקה 4 בגוש 8310 (מגרש 4A בתוכנית עח/27/139), צורה רגולרית דמוית מלבן עם חזית דרומית מערבית של כ-30 מ' לרח' דולב, חזית צפונית מזרחית של כ-30 מ' לדרך השדות ובסה"כ שטחה 3,000 מ"ר. על החלקה בית מגורים חד משפחתי חד קומתי בבניה ותיקה, בשטח מבונה ברישוי של 83.84 מ"ר[1] וסככות חקלאיות.

6.7. לחלק מחלקה 10 בגוש 8314 (מגרש 4B בתוכנית עח/27/139), צורה לא רגולרית, עם חזית רדיוס דרומית מערבית לרח' קדמה וחזית צפונית מערבית באורך של כ-32 מ' לשביל פנימי. על החלקה בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי בשטח מבונה ברישוי של 125.86 מ"ר + מרתף בשטח של 5.04 מ"ר.

[1] עפ"י תוכנית ההיתר מושא ההליך. לא אותר היתר הבניה המקורי.

7. **<u>מצב תכנוני</u>:**

על הנכס שבנדון, חלות, בין היתר, התוכניות הרלוונטיות הבאות:

מצב קודם:

7.1. <u>תוכנית S-15 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1644 מיום 29/01/1948</u>

עפ"י מסמכי התוכנית, החלקה מסווגת ביעוד אזור חקלאי.

הוראות הבניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	: 1,000 מ"ר
זכויות בניה למגורים	: 15% או 180 מ"ר, לפי הנמוך.
מס' קומות	: 2

7.2. <u>תוכנית עח/84 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1339 מיום 16/02/1996</u>[2]

תוכנית מפורטת לרישום החלוקה בחלקה 10 בגוש 8314.

עפ"י מסמכי התוכנית, נוצר בין היתר מגרש 10/1 (מגרש 4B) בייעוד מגורים ב'.

הוראות הבניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	: 825 מ"ר
זכויות בניה למגורים	: 220 מ"ר
מס' קומות	: 2

עוד צוין בתוכנית, כי תוכנית זו הינה למעשה מימוש חלוקה קיימת, אשר נעשתה בשנת 1952. רוב הבניינים קיימים והחלוקה המבוקשת הינה לצורך רישום הזכויות.

מצב חדש:

7.3. <u>תוכנית מתאר עח/200 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2553 מיום 19/07/1979</u>

עפ"י מסמכי התוכנית, החלקות מסווגות ביעוד "אזור חקלאי מיוחד" – נחלות במושבים וכפרים שיתופיים, כאשר חלקה 10 בגוש 8314, מסומנת בתחום תוכנית מפורטת שחלה עליה.

הוראות הבניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	: 2-3 דונם.
שטח בניה מקס' למגורים[3]	: 250 מ"ר ליח"ד אחת. 350 מ"ר ל-3 יח"ד.
מס' קומות	: 2 קומות.
מס' יח"ד	: 3 יח"ד ב-2 מבנים[4].
מבני עזר	: 10% משטח המגרש ועד מקסימום 65 מ"ר כולל מוסך.
קווי בנין	: קדמי – 5 מ', צדדי – 4 מ', אחורי – 7 מ'
שימושים	: בתי מגורים ומבני עזר, גני ילדים, גני טיול, מוסכים פרטיים ומשותפים.

[2] לא צוינה בשומות הצדדים.

[3] השטח הבנוי למגורים (כולל מרפסות), יוכל להגיע לסה"כ 400 מ"ר, עפ"י שיקול בלעדי של הועדה המקומית וזאת במקרים בהם מרבית השטח ינוצל גם בקומה שניה.

[4] כולל יחידה שניה לבן ממשיך ויחידה שלישית לנכד ממשיך.

7.4. <u>תוכנית משמ/8/עח פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3449 מיום 11/05/1987</u>

תוכנית מפורטת לצרכי רישום.

עפ"י תשריט התוכנית, הנכס מהווה חלקה מפוצלת 4 + 4א, המהווה יחידת רישום אחת.

7.5. <u>תוכנית 409-0223370 (עח/27/139) פורסמה לאישור בעיתונים מיום 08/11/2019</u>

מטרת התוכנית:

קביעת מסגרת תכנונית לפיתוח והכוונת שימושי הקרקע בכל שטחי מושב כפר חיים, בראייה כוללת.

עפ"י מסמכי התוכנית, נקבעו חלקות מגורים 4A ו-4B, ביעוד מגורים בישוב כפרי – בתחום הנחיות מיוחדות.

שימושים מותרים:

א. מגורים, מחסן ביתי, חניה מקורה, בריכת שחיה.

ב. שימושים חקלאיים הדרושים במישרין לפי התוספת הראשונה לחוק – בחלקת מגורים בנחלה.

ג. מבנים למגורים ארעיים לפועלים זמניים בחקלאות.

ד. בריכות שחייה.

הוראות הבניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	: 350 מ"ר
שטח עיקרי	: 775 מ"ר + 200 מ"ר מתחת למפלס הכניסה
שטח שרות	: 248 מ"ר
תכסית	: 45%
מס' קומות	: 2 קומות + עליית גג
מס' יח"ד	: 5 יח"ד (כולל יח' סמך)
קווי בנין	: קדמי – 5 מ', צדדי – 3 מ', אחורי – 3 מ'

הוראות נוספות:

- בכל שטח חלקת מגורים בנחלה אשר סומנה בסימון "הנחיות מיוחדות", יותר פיצול מגרשים למגורים מנחלה בהתאם למספר יח"ד המותרות לכל נחלה עפ"י טבלה 5 וכן בהתאם לטבלת פרוט יח"ד בתחום התוכנית המהווה חלק ממסמכי התוכנית, למעט יח"ד לבעל הנחלה ועוד יח"ד קטנה הצמודה אליה, ובתנאי שיעמדו בהוראות התוכנית לנושא גודל מגרש מפוצל, זכויות בניה, קווי בנין וגובה.
- השימוש המותר במגרש המפוצל יותר למגורים בלבד, כולל מחסן, חניה ובריכת שחיה.
- זכויות הבנייה במגרש מגורים מפוצל בו תותר הקמת יח"ד אחת, ייגרעו מזכויות חלקת המגורים.
- גודל מגרש מפוצל יהיה עד 350 מ"ר. במקרים חריגים בלבד של פיצול מגרש אשר בנוי כדין ביום אישור התוכנית, יותר גודל מגרש מקסימלי של 500 מ"ר, וזאת בהתאם להחלטת הועדה מקומית.

- כל יח״ד כוללת – 180 מ״ר עיקרי ועוד 62 מ״ר שירות הכוללים: 35 מ״ר ל-2 מקומות חניה, עד 10 מ״ר למחסן, 12.5 מ״ר ממ״ד בהתאם להנחיות פיקוד העורף, השאר לבליטות ומתקנים טכניים וכן קומת מרתף בשטח של עד 50 מ״ר שטח עיקרי.
- מתוך יח״ד המפורטות לעיל, תהיה יח״ד קטנה אחת בשטח עד 55 מ״ר עיקרי ושרות, שאינה ניתנת לפיצול מחלקת המגורים.
- תותר הקמת מרתף שרות על חשבון שטח שמעל הכניסה הקובעת.
- תותר הקמת בריכת שחיה בשטח של עד 50 מ״ר.

8. **רישוי:**

8.1. היתרי בניה:

בתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה המקומית, אותרו ע״י החי״מ, היתרי בניה כדלקמן:

- רישיון בניה מס׳ 1284/כ/149 מיום 05/04/1950 להקמת לול.
- רישיון בניה מס׳ 3438 מיום 18/07/1956 להקמת סככה.
- רישיון בניה מס׳ 3439 מיום 23/07/1956 להקמת לול.
- רישיון בניה מס׳ 6457 מיום 18/09/1968 במגרש 10 א׳ להקמת בית מגורים חד קומתי בשטח של 125.86 מ״ר + 5.04 מקלט.
  שטח המגרש עפ״י תוכנית ההיתר 920 מ״ר.

8.2. בקשה להיתר בניה מושא ההלך:

הועדה המקומית אישרה בישיבה מס׳ 2024011 מיום 23/12/2024 בקשה מס׳ 20240644/1 להריסת ובניית בית דו משפחתי + ממ״ד + פיתוח כולל תכנית בינוי.

להלן טבלת השטחים מתוכנית ההיתר:

בנין 1				
	שטח עיקרי		**שטחי שירות**	
קומה	**מגורים מוצע**	**מגורים ממ״ד מוצע**	**ממ״ד**	**אחסנה**
מרתף	36.11	1.25	12.22	
קרקע	90.1			9.99
קומה א׳	14.63			
סה״כ	**140.84**	**1.25**	**12.22**	**9.99**
בנין 2				
קרקע	130.98	0.02	12.06	6.84
קומה א׳	47.12			
סה״כ	**178.1**	**0.02**	**12.06**	**6.84**
בנין 3				
	שטח עיקרי		**שטחי שירות**	
קומה	**מגורים קיים**	**מגורים מוצע**	**ממ״ד**	**אחסנה**
קרקע	83.84			
סה״כ	**83.84**			

לבקשה זו הוצא היתר בניה מס׳ 20240644 מיום 28/08/2025.

9. **<u>זכויות במקרקעין:</u>**

9.1. <u>רישום באגודה</u>

עפ"י אישור הרכב נחלה ממושב כפר חיים מיום 14/04/2024, הנחלה רשומה ע"ש בתיה מור.

10. **<u>שומות הצדדים:</u>**

<u>ההשבחה</u> שנקבעה בשומות הצדדים בגין אישור בקשה להיתר מס' 20240644/1, המהווה מימוש לתוכניות בניין עיר, כמפורט להלן:

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
תוכנית עח/200	03/08/1979	10.955 ₪	10.955 ₪
תוכנית עח/27/139	23/11/2019	1,762,089 ₪	828,086 ₪

10.1. **<u>תמצית עמדת שמאי המשיבה- הועדה המקומית:</u>**

בשומת הועדה המקומית, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

- הובאו בחשבון שטחי הבניה עפ"י רישוי.
- בהתאם להיתרי הבניה, בנחלה קיימים שני בתי מגורים, בשטח בנוי גדול מ-140 מ"ר, לפיכך לגישת שמאי המשיבה, לא קיימת זכאות לפטור מותנה.
- הובא בחשבון בשומת המשיבה, כי הקרקע מחולקת לשתי חלקות נפרדות, הכוללות חזיתות לדרך, לכ"א מיח"ד הקיימות והמבוקשות.

10.1.1. **תוכנית משמ/8**

לגישת שמאי המשיבה, תוכנית זו מהווה תוכנית רישום ואינה משביחה.

10.1.2. **תוכנית עח/200**

- תוכנית עח/200 מאפשרת תוספת זכויות של עד 350 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר עיקרי מותנה באישור הועדה המקומית + 65 מ"ר שרות, סה"כ 2 יח"ד + יחידת סמך. שמאי המשיבה הביאו בחשבון, כי סה"כ מבוקשים 261.96 מ"ר עיקרי ו-18.9 מ"ר שירות, מהם 83.84 מ"ר עיקרי קיים.
- בתחשיב ההשבחה לתוכנית עח/200 הובאו בחשבון על ידם, מקדמים אקוו' כדלקמן:

יעוד	מקדם השבחה
מגרש A4 - שטח עיקרי קיים	1
חצר צמודה	0.25
יתרת חצר	0.1
מגרש B4 - שטח עיקרי קיים/מוצע	0.8
קומת מרתף/אחסנה בק"ק	0.4
חצר צמודה	0.25
יתרת חצר	0.1

עוד הובא בחשבון על ידם, שטח חצר גרעינית לכ"א מיח"ד של 500 מ"ר.

10.1.3. **תוכנית עח/27/139**

- תוכנית עח/27/139 (409-0223370) מאפשרת, תוספת שטחים בנחלה המפוצלת, של עד 775 מ״ר עיקרי עילי, 200 מ״ר עיקרי תת קרקעי ו- 248 מ״ר שירות, ב-4 יח״ד + יחידת סמך. שמאי המשיבה הביאו בחשבון כי שטחי הרישוי המבוקשים בבקשה הנדונה, הינם עבור יח״ד נוספת, בשטח של 142.09 מ״ר עיקרי + 22.21 מ״ר שירות.
- בנוסף, הובא בחשבון בשומת המשיבה, כי התוכנית מהווה שיפור תכנוני, המתבטא בביטול ההוראה לבניית השטחים בקיר משותף ומאפשרת תוספת פרטיות ליח״ד בחלקה.
- בתחשיב ההשבחה לתוכנית עח/27/139 הובאו בחשבון בשומת המשיבה, מקדמים אקוו׳ כדלקמן:

יעוד	מקדם השבחה
מגרש A4 - שטח עיקרי קיים	1
חצר צמודה	0.25
יתרת חצר	0.1
מגרש B4 - שטח עיקרי מצב קודם	0.8
מגרש B4 - שטח עיקרי מצב חדש	1
מגרש B4 - שטח עיקרי במרתף מצב חדש	0.6
אחסנה בק״ק	0.4
חצר צמודה	0.25

עוד הובא בחשבון ע״י שמאי המשיבה, שטח חצר גרעינית לכ״א מיח״ד במצב הקודם, של 500 מ״ר ואילו במצב החדש, הובא בחשבון שטח המגרש (921 מ״ר), בחלוקה שווה בין שתי יח״ד ובהפחתת תכסית ק״ק מבוקשת.

10.1.4. **ערכי שווי:**

10.1.4.1. **תוכנית עח/200**

שמאי המשיבה קבעו שווי קרקע למ״ר מבונה אקו׳ למועד הקובע, בסך של 0.3 ₪, על בסיס ניתוח עסקאות מכר והחלטות שמאים מכריעים, כדלהלן:

- עסקת מכר מיום 29/01/1979 לנחלה במושב בארותיים, משק מס׳ 88.
כוללת בסה״כ 30 דונם. מבנה מגורים בשטח 66 מ״ר, רפתות ומבני משק.
התמורה: 1,000,000 ל״י (950,000 ל״י + 50,000 ל״י כיסוי חובות).
העסקה נערכה טרם אישור תוכנית עח/200 ומגלמת 275 מ״ר אקוו׳ ושווי מ״ר מבונה אקוו׳, של 0.2 ₪.
- עסקת מכר מיום 21/08/1979 לנחלה במושב הדר עם.
כוללת חלקה א׳ (גו״ח 8301/3) בשטח רשום של 2,423 מ״ר, חלקה ב׳ פרדס (גו״ח 8306/18) בשטח 10,762 מ״ר וחלק יחסי בשטחי עיבוד משותפים.
התמורה: 106,865$. מגלמת 664 מ״ר אקוו׳ ושווי מ״ר מבונה של 0.4 ₪.
- עסקת מכר מיום 14/04/1980 לנחלה במושב כפר ידידיה.
כוללת חלקת מגורים (גו״ח 8300/69) בשטח של 3 ד׳, כ-18 דונם חקלאיים הכוללים פרדס 7.5 דונם, 2 דונם חממות, 3 דונם פרדס ו-9 דונם חקלאי, בית מגורים בן 3 חדרים וח״ש.
התמורה: 5,000,000 ל״י. מגלמת 664 מ״ר אקוו׳ ושווי מ״ר מבונה של 0.7 ₪.

- עסקת מכר מיום 15/09/1980 למגרש מס׳ 40 (גו״ח 8327/138), בשכונת צוקי ים, סמטת השחף 40.
  שטח המגרש 535 מ״ר ועליו בית מגורים ישן, בשטח של כ-195 מ״ר.
  התמורה: $150,500. מגלמת 334 מ״ר אקוו׳ ושווי מ״ר מבונה של 1 ₪.

- השמאי המכריע אייל יצחקי, קבע בנכס בגו״ח 8415/31 במושב כפר מונש, שווי מ״ר קרקע מבונה של 0.334 ₪, למועד הקובע לתוכנית עח/200.
- בהחלטת הח״מ בנכס בגו״ח 8310/38, ברח׳ המגדל 16 במושב כפר חיים, נקבע שווי מ״ר קרקע מבונה של 0.3 ₪.

10.1.4.2. **תוכנית (עח/27/139)**

שמאי המשיבה קבעו שווי קרקע למ״ר מבונה אקו׳ למועד הקובע, של 8,600 ₪, על בסיס ניתוח עסקאות מכר לבתי מגורים בסביבה והחלטות שמאים מכריעים, תוך התאמה למאפייני הנכס ולמועד הקובע, כדלהלן:

תאריך	כתובת	גו״ח	שטח מגרש	שטח בנוי	מחיר	שווי מ״ר מבונה
08/12/2020	הוורדים 26, בית יצחק	8212/298	500	236	5,500,000	11,235
20/10/2020	האלה 1, בית יצחק	8282/2	500	188	4,530,000	9,384
10/02/2020	הפרחים 1, כפר ידידיה	8300/30	500	184	4,725,000	10,035
16/07/2019	האסיף 2, הדר עם	8306/77	500	200	4,450,000	8,905
02/12/2018	ההדרים 37, הדר עם	8306/93	500	240	4,900,000	9,401
08/06/2018	הבציר 1, הדר עם	8306/23	500	220	4,904,000	9,822
19/09/2017	רח׳ הבציר, הדר עם	8306/23	500	260	5,200,000	9,869

שמאי המשיבה מציינים, כי מהנתונים שלעיל ובהתאמה למאפייני הנכס הנדון והמועד הקובע, מתקבל שווי מ״ר קרקע מבונה של 9,000 ₪.

שמאי המשיבה מפנים להחלטת השמאי המכריע מישל אשור בנכס בגו״ח 8305/34, ברח׳ ההולנדים 10 במושב הדר עם, אשר קבע שווי מ״ר קרקע מבונה של 9,400 ₪, למועד קובע 18/12/2021.

10.1.5. **תחשיב ההשבחה – משיבה:**

10.1.5.1. **תוכנית עח/200**

מצב קודם			
שטח במ״ר	יעוד	מקדם שווי	שטח אקוו׳
83.84	מגרש A4 - שטח עיקרי קיים	1	83.84
416.16	חצר צמודה	0.25	104.04
2,500	יתרת חצר	0.1	250
125.86	מגרש B4 - שטח עיקרי קיים	0.8	100.688
5.04	מגורים קומת מרתף	0.4	2.016
374.14	חצר צמודה	0.25	93.535
421	יתרת חצר	0.1	42.1
סה״כ			**676.219**

מצב חדש			
שטח במ"ר	יעוד	מקדם שווי	שטח אקוו'
83.84	מגרש A4 - שטח עיקרי קיים	1	83.84
416.16	חצר צמודה	0.25	104.04
2,500	יתרת חצר	0.1	250
178.12	מגרש B4 - שטח עיקרי מוצע	0.8	142.496
12.06	ממ"ד קומת קרקע	0	0
6.84	אחסנה קומת קרקע	0.4	2.736
350.10	חצר צמודה	0.25	87.525
421	יתרת חצר	0.1	42.1
סה"כ			**712.737**

השבחה	
הפרש	36.518
שווי מ"ר מבונה	0.3
השבחה	**10.955**

10.1.5.2.**תוכנית עח/27/139**

מצב קודם			
שטח במ"ר	יעוד	מקדם שווי	שטח אקוו'
83.84	מגרש A4 - שטח עיקרי קיים	1	83.84
416.16	חצר צמודה	0.25	104.04
2,500	יתרת חצר	0.1	250
178.12	מגרש B4 - שטח עיקרי מוצע	0.8	142.496
12.06	ממ"ד קומת קרקע	0	0
6.84	אחסנה קומת קרקע	0.4	2.736
350.10	חצר צמודה	0.25	87.525
421	יתרת חצר	0.1	42.1
סה"כ			**712.737**
מצב חדש			
שטח במ"ר	יעוד	מקדם שווי	שטח אקוו'
84	מגרש A4 - שטח עיקרי קיים	1	83.84
416	חצר צמודה	0.25	104.04
2,500	יתרת חצר	0.1	250
131	מגרש B4 - שטח עיקרי ק"ק יח"ד 2	1	131
47.12	מגרש B4 - שטח עיקרי קומה א' יח"ד 2	1	47.12
12.06	ממ"ד יח"ד 2	0	0
6.84	מחסן יח"ד 2	0.4	2.736
310.60	חצר צמודה יח"ד 2	0.25	77.65
37.36	מגרש B4 - שטח עיקרי מרתף יח"ד 1	0.6	22.416
90.10	מגרש B4 - שטח עיקרי ק"ק יח"ד 1	1	90.1
14.63	מגרש B4 - שטח עיקרי קומה א' יח"ד 2	1	14.63
12.22	ממ"ד יח"ד 1	0	0
9.99	מחסן יח"ד 1	0.4	3.996
360.41	חצר צמודה יח"ד 1	0.25	90.1025
סה"כ			**917.631**

השבחה	
הפרש	204.89
שווי מ״ר מבונה	8,600
השבחה	**1,762,089**

10.2. **<u>תמצית עמדת שמאי המבקשת</u>:**

בשומת שמאי המבקשת, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

- ההשבחה בשומת שמאי המבקשת חושבה בגין מימוש זכויות חלקי עפ״י הבקשה להיתר, בשתי מדרגות ההשבחה.
- שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם הפחתה בגין בניה בקיר משותף במצב החדש, במדרגת ההשבחה לתוכנית עח/27/139.
- בתחשיב ההשבחה לתוכנית עח/200 הביא בחשבון שמאי המבקשת, מקדמים אקווי כדלקמן:

יעוד	מקדם השבחה
מגרש A4 - שטח עיקרי קיים	1
חצר צמודה	0.25
יתרת חצר	0.1
מגרש B4 - שטח עיקרי קיים/מוצע	0.8
קומת מרתף/אחסנה בק״ק	0.4
חצר צמודה	0.25
יתרת חצר	0.15

- בתחשיב ההשבחה לתוכנית עח/27/139 הביא בחשבון שמאי המבקשת, מקדמים אקווי כדלקמן:

יעוד	מקדם השבחה
מגרש A4 - שטח עיקרי קיים	1
חצר צמודה	0.25
יתרת חצר	0.1
מגרש B4 - שטח עיקרי מצב קודם	0.8
מגרש B4 - שטח עיקרי מצב חדש	1
מגרש B4 - שטח עיקרי במרתף מצב חדש	0.6
אחסנה בק״ק	0.4
חצר צמודה[5]	0.25
יתרת חצר	0.15

[5] בהתחשב בשטח קרקע של 350 מ״ר לכ״א מהיחידות החדשות במצב המוצע ובניכוי תכסית.

10.2.1. **ערכי שווי:**

10.2.1.1. **תוכנית עח/200**

שמאי המבקשת קבע שווי קרקע למ"ר מבונה אקו' למועד הקובע, בסך של 0.3 ₪, על בסיס ניתוח עסקאות מכר והחלטות שמאים מכריעים, כדלהלן:

- עסקת מכר מיום 21/08/1979 לנחלה במושב הדר עם.

התמורה: 106,865$.

ניתוח העסקה תוך ניכוי השטח החקלאי והפרדס הנטוע בו, מגלם שווי של 0.28 ₪/מ"ר מבונה.

- עסקת מכר מיום 29/01/1979 לנחלה במושב בארותיים.

התמורה: 1,000,000 ל"י

ניתוח העסקה תוך ניכוי השטח החקלאי והפרדס הנטוע בו, מגלם שווי של 0.2 ₪/מ"ר מבונה.

- עסקת מכר מיום 14/04/1980 לנחלה במושב כפר ידידיה.

התמורה: 5,000,000 ל"י.

ניתוח העסקה תוך ניכוי השטח החקלאי והפרדס הנטוע בו, מגלם שווי של 0.6 ₪/מ"ר מבונה.

- החלטות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	מושב	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
אייל יצחקי	כפר מונאש	8415/31	0.334
החי"מ	כפר חיים	8310/38	0.3
מוטי דיאמנט	כפר חיים	8310/12	0.3
גיל הרצברג	אביחיל	9907/21	0.16
יגאל יוסף	עולש	8555/30	0.12

10.2.1.2. **תוכנית עח/27/139**

שמאי המבקשת קבע שווי קרקע למ"ר מבונה אקו' למועד הקובע, בסך של 7,140 ₪, על בסיס ניתוח מכרז רמ"י ועסקאות מכר לבתי מגורים במושבים סמוכים, כדלהלן:

מכרז 183/2019 מיום 08/12/2019 למגרשים לבניה חד משפחתית בהרחבה במושב בית חירות

מס' מגרש	שטח מגרש	מחיר זכיה כולל מע"מ	סה"כ כולל פיתוח ומע"מ	סה"כ אקוו'	שווי למ"ר אקוו'
301	558	2,867,930	3,021,350	339.80	8,892
304	503	2,598,830	2,752,250	306.80	8,971
305	502	2,574,004	2,727,424	306.20	8,907
306	501	2,586,870	2,740,290	305.60	8,967
309	509	2,756,003	2,909,423	310.40	9,373
310	509	2,706,363	2,859,783	310.40	9,213
311	510	2,533,779	2,687,199	311.00	8,641
312	507	2,720,250	2,873,670	309.20	9,294
שווי מ"ר אקוו' ממוצע					**9,032**
מקדם למיקום עדיף בסמוך לחוף הים				0.85	7,677
מקדם למיקום בשטח נחלות				0.9	**6,910**

ניתוח עסקאות מכר לבתי מגורים בשכונות הרחבה במושבים סמוכים

מושב	תאריך	גו"ח	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי	מחיר מכירה ב- ₪	תרומת הבנוי ב- ₪	יתרה לקרקע בניכוי רווח יזמי (5%)	שווי מ"ר אקוו' מתואם ב-₪
כפר ידידיה	10/02/2020	8300/30	634	181.55	4,725,000	1,497,788	3,002,213	7,252
הדר עם	07/01/2020	8306/23	520	153	4,370,000	1,272,042	2,889,863	8,665
הדר עם	16/07/2019	8306/77	517	181.55	4,450,000	1,497,788	2,740,308	8,371
הדר עם	02/12/2018	8306/93	503	226.27	4,900,000	1,866,728	2,799,939	8,135
ממוצע								**8,106**
בהתחשב בהתאמה משטח בתים בשכונות ההרחבה (0.9) במעוגל								**7,300**

הערת שמאי המבקשת:

בחילוץ שטח הקרקע, הובא בחשבון על ידו, רווח יזמי של 5% ועלויות בניה לצמודי קרקע, בהתאם למחירון "דקל" לשנים הרלוונטיות ובתוספת מע"מ.

כמו כן, הובאו בחשבון ש"ש, בריכות, העמסות ופחת שנתי של 1%.

עוד מציין שמאי המבקשת, כי שכונת ההרחבה נהנית מרמת פיתוח סביבתי גבוהה יותר, פרטיות (לא חולקים שביל גישה עם השכן) והעדר עירוב שימושים של חקלאות ומגורים.

כאשר בהקשר זה מציין, כי עסקת ההשוואה מכפר ידידיה, הינה לבית מגורים ברח' הפרחים, המהווה רח' מעגלי עם אבנים משתלבות (רח' הולנדי) וגן משחקים במרכזו.

יתר עסקאות ההשוואה, הינן מגרשים בנויים בשכונת ההרחבה של מושב הדר עם, המהווה שכונה חדשה אשר נבנתה במהלך העשור השני של המאה הנוכחית.

חישוב מ"ר אקוו' בעסקאות ההשוואה

עסקה מס' 1	8300/30	30%	8/137/עח
מרכיב	**זכויות במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**
עיקרי	220	1	220
מרתף אפקטיבי	100	0.5	50
מרתף שולי	90.2	0.25	22.55
חניה מקורה	30	0.35	10.5
חצר	443.8	0.25	110.95
סה"כ מ"ר אקוו' במגרש			**414**
עסקה מס' 2	8306/23	40%	3/138/עח
מרכיב	**זכויות במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**
עיקרי	220	1	220
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	30	0.35	10.5
חצר	312	0.25	78
סה"כ מ"ר אקוו' במגרש			**333.5**
עסקה מס' 3	8306/77	40%	163/במ/עח
מרכיב	**זכויות במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**
עיקרי	206.8	1	206.8
מרתף	65	0.5	32.5

חניה מקורה	30	0.35	10.5
חצר	310.2	0.25	77.55
סה"כ מ"ר אקוו' במגרש			**327.4**
עסקה מס' 4	8306/93	40%	עח/במ/163
מרכיב	**זכויות במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**
עיקרי	201.2	1	201.2
מרתף	65	0.5	32.5
חניה מקורה	30	0.35	10.5
בריכת שחיה	27	0.35	9.45
חצר	301.8	0.3	90.54
סה"כ מ"ר אקוו' במגרש			**344.2**

שקלול הנתונים

תיאור	**שווי מ"ר מבונה**	**משקל**	**שווי**
מכרז רמ"י בבית חירות	6,910	0.4	2,764
מגרשים בנויים בשכ' ההרחבה	7,300	0.6	4,380
שווי מ"ר מבונה משוקלל (במעוגל)			**7,140**

10.2.2. **תחשיב ההשבחה – מבקשת:**

10.2.2.1. **תוכנית עח/200**

מצב קודם			
שטח במ"ר	**יעוד**	**מקדם שווי**	**שטח אקוו'**
83.84	מגרש A4 - שטח עיקרי קיים	1	83.84
416.16	חצר צמודה	0.25	104.04
2,500	יתרת חצר	0.1	250
125.86	מגרש B4 - שטח עיקרי קיים	0.8	100.688
5.04	מגורים במרתף	0.4	2.016
374.14	חצר צמודה	0.25	93.535
421	יתרת חצר	0.15	63.15
סה"כ			**697.269**

מצב חדש			
שטח במ"ר	**יעוד**	**מקדם שווי**	**שטח אקוו'**
83.84	מגרש A4 - שטח עיקרי קיים	1	83.84
416.16	חצר צמודה	0.25	104.04
2,500	יתרת חצר	0.1	250
178.12	מגרש B4 - שטח עיקרי מוצע	0.8	142.496
12	ממ"ד קומת קרקע	0	0
7	אחסנה קומת קרקע	0.4	2.736
350	חצר צמודה	0.25	87.525
421	יתרת חצר	0.15	63.15
סה"כ			**733.787**

השבחה	
הפרש	36.52
שווי מ"ר מבונה	0.3
השבחה	**10.955**

10.2.2.2. **תוכנית עח/27/139**

מצב קודם			
יעוד	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקוו'
מגרש A4 - שטח עיקרי קיים	83.84	1	83.84
חצר צמודה	416.16	0.25	104.04
יתרת חצר	2,500	0.1	250
מגרש B4 - שטח עיקרי מוצע	178.12	0.8	142.496
ממ"ד קומת קרקע	12	0	0
אחסנה קומת קרקע	7	0.4	2.736
חצר צמודה	350	0.25	87.525
יתרת חצר	421	0.15	63.15
סה"כ אקוו' מצב קודם			**733.787**
מצב חדש			
יעוד	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקוו'
מגרש A4 - שטח עיקרי קיים	83.84	1	83.84
חצר צמודה	416.16	0.25	104.04
יתרת חצר	2,500	0.1	250
סה"כ אקוו' A4			**437.88**
מגרש B4 - שטח עיקרי ק"ק יח"ד 2	131	1	131
מגרש B4 - שטח עיקרי קומה א' יח"ד 2	47.12	1	47.12
ממ"ד יח"ד 2	12.06	0	0
מחסן יח"ד 2	6.84	0.4	2.736
חצר צמודה יח"ד 2	200.10	0.25	50.03
יתרת חצר יח"ד 2	110.50	0.15	16.58
מגרש B4 - שטח עיקרי מרתף יח"ד 1	37.36	0.6	22.42
מגרש B4 - שטח עיקרי ק"ק יח"ד 1	90.10	1	90.1
מגרש B4 - שטח עיקרי קומה א' יח"ד 2	14.63	1	14.63
ממ"ד יח"ד 1	12.22	0	0
מחסן יח"ד 1	9.99	0.4	4.00
חצר צמודה יח"ד 1	249.91	0.25	62.48
יתרת חצר יח"ד 1	110.50	0.15	16.575
סה"כ אקוו' B4			**457.7**
הפחתה לבניה בקיר משותף			0.9
סה"כ אקוו' מתואם B4			**411.9**
סה"כ אקוו' מצב חדש			**849.8**

השבחה	
הפרש	115.98
שווי מ"ר מבונה	7,140
השבחה	**828,086**

10.3. **<u>תשובת שמאי המשיבה מיום 15/09/2025 לטענות שמאי המבקשת</u>:**

לעניין הפחתה בגין בניה בקיר משותף

שמאי המשיבה מציין, כי גודל מגרש 4B, בו מבוקשת בניית שתי יח״ד עם קיר משותף, הינו 921 מ״ר. דהיינו, שטח קרקע של 460.5 מ״ר בקירוב, לכ״א מיח״ד.

מכאן ובהתחשב בגודל תאי השטח וצורתם, בניה בקיר משותף, מהווה למעשה את התכנון האופטימלי ומאפשרת ניצול יעיל יותר של שטח החצר וכן שימוש עתידי לבריכות שחייה, אחסנה וכו׳.

לדבריו, אין כל מניעה למבקשת, לבנות 2 יח״ד חד משפחתיות נפרדות והעובדה שהמבקשת בחרה בבינוי המוצע, מעיד על כך שלכל הפחות, בינוי בקיר משותף במקרה הנדון, אינו מביא להפחתה בשווי הנכס.

לעניין מקדמים אקוו׳ לחצר

לטענת שמאי המשיבה, קיים חוסר אחידות בקביעת המקדמים האקוו׳ בשומת שמאי המבקשת.

לדבריו, בתחשיב ההשבחה לתוכנית עח/200, קבע שמאי המבקשת מקדם של 0.25 לחצר צמודה בשטח של 350 מ״ר – 416.16, מקדם 0.15 לחצר שולית של 421 מ״ר ומקדם 0.1 לחצר שולית של 2,500 מ״ר.

בתחשיב ההשבחה לתוכנית עח/27/139, קבע שמאי המבקשת, מקדם של 0.25 לחצר צמודה בשטח של 200.1 מ״ר – 416.16 מ״ר, מקדם 0.15 לחצר שולית של 110.5 מ״ר ומקדם 0.1 לחצר שולית של 2,500 מ״ר.

שמאי המשיבה מציין, כי לא ברור כיצד נקבעו המקדמים ומדוע שטח החצר השולית במגרש 4B, לא הפך לשטח חצר גרעינית. לצורך העניין, במגרש 4A, הביא בחשבון שמאי המבקשת מקדם 0.25 לשטח חצר גרעינית של 416.16 מ״ר, בעוד ששטח החצר כולה, המיוחסת ליח״ד 1, הינו 360.41 מ״ר (110.5 מ״ר חצר שולית + 249.91 מ״ר חצר צמודה).

בנוסף מציין שמאי המשיבה, כי בניתוח ערכי השווי ממגרשים בהדר עם וכפר ידידיה, קבע שמאי המבקשת מקדם של 0.25-0.3, עבור שטח חצרות צמודות, ששטחן נע בין 301.8 מ״ר – 443.8 מ״ר.

ערכי שווי

בהתייחס לערכי השווי לתוכנית עח/27/139, מפנה שמאי המשיבה לנתוני ההשוואה שפורטו בשומתם, כולל בין היתר להחלטת השמאי המכריע מישל אשור, אשר קבע בנכס בגו״ח 8305/34 בהדר עם, שווי מ״ר מבונה של 9,400 ₪, למועד קובע 18/12/2021 ולניתוח עסקאות המכר לבתי המגורים, אשר מביא לשווי מ״ר מבונה ממוצע של 9,000 ₪.

10.4. **<u>עיקרי טענות שמאי הצדדים שעלו בדיון בתיק שבנדון מיום 12/11/2025:</u>**

10.4.1. **התייחסות שמאי המבקשת:**

לעניין ערכי השווי

ראשית מציין שמאי המבקשת, כי כפר חיים הוא מושב, ללא שכונות הרחבה. מה שאומר, שלא נכנס "דם חדש" לישוב ולא קמו משפחות חדשות. לדבריו, כפר חיים שונה מהמושבים בסביבה, אשר ברובם יש כבר סבב שני של הרחבה. יש אליהם כניסה של אוכלוסייה חדשה כל הזמן. בכפר חיים אין את המוצר הזה.

לכן לדעתו, יש קושי בהתבססות על נתוני השוואה מכפר ידידיה, הדר עם (מושב הולנדי מאד מסודר, עם רחובות הולנדיים) וכדומה.

לצורך העניין, מציין שמאי המבקשת, בית ינאי, שממוקם על רצועת החוף, אבל אין בו נדנדה אחת, כי לא היתה שם שכונת הרחבה. וזו גם היתה אחת הסיבות לכך, שהתבסס בשומתו, על נתוני השוואה מבית חרות.

לדבריו, מושב בית חרות, הינו בעל אופי דומה יותר למושב כפר חיים. לקח זמן עד שהקימו בו שכ' הרחבה והאוכלוסייה בו היתה יחסית מבוגרת והמכרז בבית חרות שהציג, היה לשכ' ההרחבה הראשונה במושב.

לסיכום מציין שמאי המבקשת, כי בכל מקרה, יש לבצע את ההתאמות הנדרשות מנתוני ההשוואה.

בנוסף מציין שמאי המבקשת, כי ייתכן שהיה מקום להביא בחשבון הפחתה למיקום.

שמאי המבקשת מפנה להחלטת הח"מ, בנכס ברח' המגדל 16, שם הובאה בחשבון הפחתה בגין סמיכות למבני ציבור. שמאי המבקשת מציין, כי הנכס הנדון בהליך דכאן, ממוקם בסמיכות לסניף הדואר של המושב ולשטח מסחרי (חנות), כך שיש יחסית פעילות ותנועה של עוברים ושבים.

שמאי המבקשת מבהיר, כי על אף האמור, לא הביא בחשבון הפחתה זו בקביעת השווי, אולם הוא סבור, כי לאור כל הנ"ל, השווי שקבע בשומתו, מתכתב עם השווי שנקבע בהחלטת הח"מ במגדל 16. כאשר מנגד, שווי מ"ר מבונה של 8,600 ₪, כפי שנקבע בשומת המשיבה, לא מביא בחשבון, את ההתאמות הנדרשות ביחס לנתוני ההשוואה מכפר ידידיה והדר עם כפי שציין וכפי שנעשה ע"י הח"מ בהחלטה שם.

לעניין הקיר המשותף

שמאי המבקשת מציין שמדובר במטרד שמשפיע על השווי. למכור בית בקיר משותף, זה לא כמו למכור בית חד משפחתי, על חצי דונם בהרחבה. לכן לדעתו, יש להביא בחשבון הפחתה זו.

לעניין שטח חצר גרעינית במצב החדש

שמאי המבקשת מציין, כי התב"ע קובעת 350 מ"ר למגרש ליח"ד הנוספות. ולכן, יתרת החצר הופכת להיות שולית.

בנוסף סבור שמאי המבקשת, כי תחשיב זה הינו הוגן, מאחר שהתב"ע, קובעת כי תידרש דרך גישה, כאשר בענייננו, יש שתי יח"ד שצריכות להיכנס. במקרה כזה, הרי שייתכן שהיה נכון להביא בחשבון מקדם נמוך של 0.1. יחד עם זאת, לאור השביל הצמוד, לא הביא בחשבון שמאי

המבקשת מקדם מופחת, אבל כן יש לדעתו להתחשב בשוליות של הקרקע, כאשר צריך להביא בחשבון את העובדה, שהמגרש מיועד לפיצול ושטחו המירבי יהיה 350 מ״ר. זה מה שיימכר.

<u>גב׳ ריבי שקד</u>

מבקשת רק להוסיף, כי בסמוך לנכס ומעבר לדואר ולחנות, ממוקמת מזכירות המושב ושימושים ציבוריים ומסחריים נוספים, כמו גם גן שעשועים.

10.4.2. **תשובת שמאי המשיבה:**

לעניין החלטת הח״מ בנכס ברח׳ המגדל 16

ראשית מציין שמאי המשיבה, כי ככלל בנושאים שמאיים ובהתאם להלכת גלר, הועדה המקומית לא נוהגת לערער. יחד עם זאת הוא סבור, כי השווי בהחלטת הח״מ, הינו נמוך ולא משתקף מנתוני ההשוואה שהציג. לדבריו, בבסיס השווי שנקבע בהחלטת הח״מ, עמדו 3 עסקאות מכר בלבד, שתיים מתחילת שנת 2020 ואחת מהן משנת 2019, כאשר המועד הקובע בענייננו, הוא נובמבר 2019, כך שלכאורה, הן בתחום הנדרש.

מנגד מציין שמאי המשיבה, בשומתו קבע את השווי, על בסיס 7 עסקאות מכר, שנערכו בין השנים 2017-2020[6], כאשר על אף שכ״א מהעסקאות נותחה בפני עצמה ובהתאם לשטחים האקוו׳, חישוב השווי כממוצע, ״משך״ את השווי כלפי מטה, מאחר שמניתוח העסקאות משנת 2020, התקבל שווי גבוה יותר מאשר בשנים המוקדמות.

מכאן סבור שמאי המשיבה, כי בפרט במושבים, בהם אין הרבה עסקאות, נכון להתבסס על עסקאות מהמושבים הסמוכים (בשומתו הוצגו 4 עסקאות מהדר עם, עסקה אחת מכפר ידידיה ושתי עסקאות מבית יצחק), אשר גם לאחר כל ההתאמות, יביאו לדעתו לשווי, אשר מאפיין יותר את הנכס הנדון.

לעניין התאמות לשווי בכלל והתאמה לסביבת נחלות ולקיר משותף בפרט

שמאי המשיבה מבקש להסביר, כי כאשר אנחנו כשמאים לוקחים נכס אשר נטענת לגביו כי קיימת מגבלה מסוימת, אנחנו בדר״כ מפחיתים בגין אותה מגבלה, מבלי לבחון ביחס לכ״א מנתוני ההשוואה, האם קיימת גם אצלו מגבלה זו, או כל מגבלה אחרת, אשר השפיעה על השווי. ייתכן שיסתבר כי דווקא צריך להוסיף לשווי.

זה עניין פסיכולוגי. יש מעין הפחתה אוטומטית למטרד, מבלי לבחון, האם הוא כבר מגולם בשווי או לא וזה יכול להתבצע, רק ע״י בחינת כ״א מנתוני ההשוואה.

מכאן לדעת שמאי המשיבה, בחוק המספרים הגדולים, כאשר אנחנו רואים את קו המגמה, אז לא רק שלא צריך להפחית, אולי בכלל צריך להוסיף, וכל זאת כאשר מלכתחילה, השווי ״דחוס״ כלפי מטה. לכן לדעתו, לא נכון לתת הפחתה אוטומטית.

בנוסף מציין שמאי המשיבה, כי יכול להיות מצב, שאין עדיין את כל נתוני ההשוואה נכון למועד הקובע (טרם דווחו וכדומה), כך שיש מי שמכיר את העסקאות ומביא אותן בחשבון ויש מי שלא מכיר אותן ולא ישקלל אותן בחישוב השווי. לכן לדעתו, אנחנו צריכים להסתכל בראיה של קדימה ואחורה בציר הזמנים ובציר השווי עולים.

[6] עסקה אחת בשנת 2017, שתי עסקאות משנת 2018, עסקה אחת משנת 2019 ושלוש עסקאות משנת 2020.

שמאי המשיבה מפנה לעסקאות שהציג בשומתו, מהן עולה בין היתר, כי השווי בשנת 2017, עמד על 9,869 ₪ ובשנת 2018 עמד על 9,822 ₪ וכך הלאה. כך שהשווי שהובא בחשבון על ידו בגובה של 8,600 ₪, הוא נמוך ומוטה כלפי מטה. יש פה כפל הפחתות.
לסיכום מבקש שמאי המשיבה, כי בסיס הנתונים ייבחן פעם נוספת ע"י הח"מ.

לעניין המגבלות

בעניין זה מציין שמאי המשיבה, כי ככל וקיימת מגבלה חיצונית, הרי שהיא רלוונטית לשני מצבי התכנון ובדר"כ, אותן מגבלות, "נפתרות" תכנונית במצב החדש. דהיינו, ההשבחה אמורה לגדול, מאחר שהמצב החדש נותן פתרונות. לכן לדעת שמאי המשיבה, צריך לבחון גם ביחס למצב הקודם, את כל מה שהוא גורם הפחתה חיצוני (אפשרויות הבינוי, ניצול, מיקום וכדומה).

10.4.3. **תשובת שמאי המבקשת:**

לעניין השווי

שמאי המבקשת מבקש לחזור ולציין, כי עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה, הן ממושבים סמוכים (כפר ידידיה, הדר עם ובית יצחק), שהינם מושבים ותיקים ועשירים ועם אוכלוסייה צעירה יותר. קונה מרצון שבא לקנות בית בכפר חיים, לעומת הדר עם או בית יצחק, הוא משלם מחיר אחר, בין היתר, גם בגלל זה.
למרות זאת, לא נמצא על ידו, כי בשומת המשיבה, נעשתה התאמה למיקום ו/או סביבת נחלות. אלה מושבים עשירים ומנוהלים. התקציבים שלהם יותר גדולים. בכפר חיים אין ועד מקומי, זה ועד אגודה ישן. המושבים השכנים נראים טוב יותר ומפותחים יותר. בשנים האחרונות יש יותר התקדמות בכפר חיים והוא נראה טוב יותר, אבל ככל ובשל המחסור בעסקאות, בוחנים עסקאות ממושבים אלה, יש להביא בחשבון הפחתה לשווי.
אין הרחבה בכפר חיים. לא יכולים לקנות גם אם רוצים. זה לא רק כי טוב להם. התוכנית עכשיו באמת מאפשרת להם לנצל יותר זכויות. השוק מצומצם יותר כאשר אין הרחבה.

10.4.4. **תשובת שמאי המשיבה:**

שמאי המשיבה מציין, כי אין מחלוקת שאין עסקאות בכפר חיים ועדיין לדעתו, טענות שמאי המבקשת הן ברמה הפסיכולוגית. לא בטוח למשל, שאוכלוסייה מבוגרת זה חיסרון, יש שימצאו בכך יתרון דווקא.
לצורך העניין מסביר שמאי המשיבה, ייתכן שהעובדה שאין עסקאות בכפר חיים, מלמדת על כך שאנשים לא רוצים לעזוב, לא רוצים למכור, רוצים לבנות.
אם יש מושב שאין בו עסקאות, אין בו תחלופה והמימושים בו הם בבנייה, אז זה כנראה טוב.
לדבריו, שמאי המבקשת מעלה תיאוריה, שלא מבוססת על מחקר אמפירי והיא נכונה בדיוק כפי שהתיאוריה שהוא עצמו הציג וגם היא לא מוכחת. בסוף, אנחנו צריכים להסתכל על העסקאות.
מדובר בסה"כ במושבים סמוכים בעמק חפר, לאותו קהל יעד כמו בהדר עם וכפר ידידיה. פשוט בכפר חיים, לא הציעו למכירה. ניתן לקחת את זה לכיוון ההפוך ולטעון כי יש להוסיף לשווי.
זה שאין שוק ואין הרבה מגרשים כאלה, זה מעלה את המחיר. יש היצע קטן וביקוש גבוה. אם היה בכפר חיים, הוא היה נמכר במחיר גבוה יותר. זה ביקוש והיצע.

10.5. **<u>השלמות שמאי הצדדים לדיון:</u>**

לשאלת הח"מ, העבירו שמאי הצדדים התייחסות לתוכנית עח/84 (16/02/1967), אשר חלה על מגרש 4B.

10.5.1. **שמאי המבקשת:**

לעניין ההשבחה לתוכנית עח/200

ראשית מציין שמאי המבקשת, כי תוכנית עח/84, חילקה את חלקה 10 ל-8 מגרשי מגורים (ושטח ביעוד דרך) וסיווגה את מגרש 4B (כיום) כמגרש 10/1, בשטח של 930 מ"ר, בייעוד אזור מגורים ב'1, בו תותר בניה של 220 מ"ר.

שנית, בתאריך 18/09/1968, אף התקבל היתר בניה לבית מגורים על מגרש 10/1, מכח זכויות הבניה הקבועות בתוכנית עח/84.

דהיינו, זכויות הבניה המיוחסות לנכס, ערב אישור תוכנית עח/200, הן 180 מ"ר + 220 מ"ר = 400 מ"ר.

מכאן מציין שמאי המבקשת ובהתחשב בעובדה, כי תוכנית עח/200, קבעה כי זכויות הבניה הנחלה הינן 350 מ"ר עיקרי (מהן 55 מ"ר יחידת סמך) + 50 מ"ר נוספים המותקנים באישור הועדה, הרי, שתוכנית עח/200 לא יצרה השבחה בנכס הנדון.

שמאי המבקשת מציג תחשיב השבחה מעודכן לתוכנית עח/200:

מצב קודם			
יעוד	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקוו'**
מגרש A4 - שטח עיקרי קיים	83.84	1	83.84
יתרה עיקרי (מתוכנית S-15)	96.16	1	96.16
חצר צמודה (500 מ"ר בניה בקומה אחת)	320.00	0.25	80
יתרת חצר	2,500	0.15	375
מגרש B4 - שטח עיקרי קיים	125.86	1	125.86
מגורים במרתף בהיתר	5.04	0.4	2.016
יתרה עיקרי (מתוכנית עח/84)	89.10	1	89.1
חצר צמודה (500 מ"ר בניה בקומה אחת)	285.04	0.25	71.26
יתרת חצר	421	0.15	63.15
סה"כ			**986.386**
מצב חדש			
יעוד	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקוו'**
מגרש A4 - שטח עיקרי קיים	83.84	1	83.84
יתרת עיקרי יח"ד 1	41.16	1	41.16
עיקרי קיים יח"ד 2	125.86	0.8	100.688
יתרת מגורים יח"ד 2	44.14	0.8	35.312
יח' סמך (צמודה ליח"ד 1)	55	0.6	33
עיקרי מותנה (מיוחס ליח"ד 2)	50.00	0.8	40
שטחי שירות	65	0.5	32.5
חצר גרעינית ל-3 יח"ד (1,200 מ"ר בניכוי תכסית)	735	0.25	183.75
יתרת חצר	2,079	0.15	311.85
סה"כ			**862.1**
הפרש שטח אקוו' בין שני המצבים			**-124.286**

לעניין ההשבחה לתוכנית עח/27/139

בהמשך לאמור לעניין מדרגת ההשבחה לתוכנית עח/200 ובהתאם לזכויות שנקבעו בתוכניות עח/84 ו-עח/200, ערב אישור תוכנית עח/27/139, ניתן היה לנצל זכויות של 220 מ״ר במגרש 10/1 (כיום 4B) ושטחי שירות בהיקף של 35.75 מ״ר (בהתאם לחלק היחסי המיוחס לכלל זכויות הבניה בנחלה[7]).

שמאי המבקשת מציג תחשיב השבחה מעודכן לתוכנית עח/27/139 למימוש המבוקש:

מצב קודם			
יעוד	**שטח במ״ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקוו׳**
עיקרי	220.00	0.8	176
ממ״ד	12.50	0.8	10
שירות	35.75	0.4	14.3
חצר עיקרית	320.00	0.25	80
חצר שולית	421	0.15	63.15
סה״כ אקוו׳ מצב קודם			**343.45**
מצב חדש - בקשה להיתר			
יעוד	**שטח במ״ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקוו׳**
מגרש B4 - שטח עיקרי ק״ק יח״ד 2	131	1	131
מגרש B4 - שטח עיקרי קומה א׳ יח״ד 2	47.12	1	47.12
ממ״ד יח״ד 2	12.06	0	0
מחסן יח״ד 2	6.84	0.4	2.736
חצר צמודה יח״ד 2	200.10	0.25	50.03
יתרת חצר יח״ד 2	110.50	0.15	16.58
מגרש B4 - שטח עיקרי מרתף יח״ד 1	37.36	0.6	22.42
מגרש B4 - שטח עיקרי ק״ק יח״ד 1	90.10	1	90.1
מגרש B4 - שטח עיקרי קומה א׳ יח״ד 2	14.63	1	14.63
ממ״ד יח״ד 1	12.22	0	0
מחסן יח״ד 1	9.99	0.4	4.00
חצר צמודה יח״ד 1	249.91	0.25	62.48
יתרת חצר יח״ד 1	110.50	0.15	16.575
סה״כ אקוו׳ B4			**457.7**
הפחתה לבניה בקיר משותף			0.9
סה״כ אקוו׳ מתואם B4			**411.885**

השבחה	
הפרש	68.44
שווי מ״ר מבונה	7,140
השבחה	**488,629**

[7] 65 מ״ר **x** 0.55 = 200/400.

10.5.2. **שמאי המשיבה:**

לעניין ההשבחה לתוכנית עח/200

ראשית מפנה שמאי המשיבה להוראות תוכנית עח/84 (מטרת התוכנית), מהן עולה, כי המגרשים תוכננו למגורי עובדי ציבור ועובדי חוץ ולפיכך, אין כדאיות כלכלית במימוש מלוא זכויות הבניה מכח תוכנית עח/84.

למעשה טוען שמאי המשיבה, התוכנית באה בעיקר לאפשר את רישום הזכויות ולא בכדי להגדיל זכויות בניה במגרשים.

לראיה, מציג שמאי המשיבה, רשימת רישיונות בניה שניתנו טרם אישור תוכנית עח/200 ונכללים בשטח תוכנית עח/84 :

מס' רישיון בניה	תאריך אישור	מהות הרישיון	שטח במ"ר
מ/6	04/11/1943	בניין 2 חדרים לשיכון בבינוי חד קומתי	41
כ/61/182	11/06/1946	בית בן 2 חדרים בבינוי חד קומתי למורה	47.5
כ/76/524	11/02/1947	בית בן 2 חדרים, מטבח ונוחיות בבינוי חד קומתי	58.2
2598	25/01/1953	תוספת לבית דירה חד קומתי	92.7
6250	14/12/1967	בית מגורים חד קומתי במגרש 10/2	81.6
6457	18/09/1968	בית מגורים חד קומתי + מקלט במגרש 10/1 הנדון	130.9
6538	29/01/1969	תוספת לבית דירה חד קומתי במגרש 10/4	119.79

מכאן ובהינתן, שכל הבתים נבנו בבינוי חד קומתי והרישיון במגרש הנדון, מהווה את השטח הגדול ביותר בתחום שטח תוכנית עח/84, סבור שמאי המשיבה, כי הבינוי במגרש הנדון, מהווה את הניצול האופטימלי במגרש, ערב אישור תוכנית עח/200.

לעניין ההשבחה לתוכנית עח/27/139

בעניין זה מציין שמאי המשיבה, כי בניגוד לנטען, תוכנית עח/200 חלה על כל הנחלה (מגרשים 4A ו-4B ביחד) ולפיכך, התוכנית מחליפה את תוכנית עח/84 ולא מוגבלת לבינוי של 220 מ"ר במגרש 4B.

לפיכך מציין שמאי המשיבה, החישוב של זכויות הבניה במצב הקודם לתוכנית עח/27/139 למגרש 4B, נערך עפ"י השטח הקיים בהיתר.

עוד מציין שמאי המשיבה, כי שטח מגרש 4B, מהווה כ-23% בלבד משטח חלקת המגורים בנחלה (921 מ"ר מגרש 4B + 3,000 מ"ר שטח מגרש 4A / 921 מ"ר מגרש 4B).

מכאן לדעת שמאי המשיבה, השימוש היעיל והטוב ערב אישור תוכנית עח/27/139, הינו ניצול זכויות הבניה בשטח מגרש 4B, בו ניתן להרחיב את המבנים הקיימים בהיתר ואף להוסיף מבנה נוסף עם חזית לדרך השדות. כך שאין מקום לדעתו בשינוי תחשיב ההשבחה לתוכנית עח/27/139.

11. **<u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>**

- חלות תוכנית עח/84.
- השבחה מתוכנית עח/200.
- שטח חצר צמודה/גרעינית ומקדם חצר שולית.
- ערכי שווי.
- הפחתה לבינוי בקיר משותף.
- הפחתה בשל סמיכות לשב"צ.

12. **עקרונות, שיקולים והחלטה:**

12.1. **<u>חלות תוכנית עח/84</u>**

לשאלת הח"מ ובמסגרת השלמות לדיון, התייחסו שמאי הצדדים לעניין חלות תוכנית עח/84 (פורסמה למתן תוקף ביום 16/02/1967[8]) במגרש 4B שבנדון במצב הקודם.
לגישת שמאי המבקשת, תוכנית זו, לפיה הותרו במגרש 4B, זכויות בניה בהיקף של 220 מ"ר, מאיינת את ההשבחה שנוצרה עם אישור תוכנית עח/200. לעניין תוכנית עח/27/139 טען שמאי המבקשת, כי יש להביא בחשבון במצב הקודם, את זכויות הבניה מכח תוכנית עח/84, מעבר לבנוי בהיתר.

לטענות אלה השיבו שמאי המשיבה, כי תוכנית עח/84 באה בעיקר לאפשר את רישום הזכויות ולא בכדי להגדיל זכויות בניה במגרשים. לראיה מציינים שמאי המשיבה, כי כל היתרי הבניה בתחום תוכנית עח/84, הינם לבינוי חד קומתי. מכאן ולאור העובדה, כי ההיתר במגרש הנדון, הינו לשטח הגדול ביותר בתחום שטח התוכנית, סבורים שמאי המשיבה, כי הבינוי במגרש הנדון, מהווה את הניצול האופטימלי במגרש, ערב אישור תוכנית עח/200.
לעניין מדרגת ההשבחה לתוכנית עח/27/139 השיבו שמאי המשיבה, כי בניגוד לטענות שמאי המבקשת, תוכנית עח/200 חלה על כל הנחלה (מגרשים 4A ו-4B ביחד) ולפיכך, התוכנית מחליפה את תוכנית עח/84 ולא מוגבלת לבינוי של 220 מ"ר במגרש 4B.
מכאן לדבריהם, יש לערוך את החישוב של זכויות הבניה במצב הקודם לתוכנית עח/27/139 במגרש 4B, עפ"י השטח הקיים בהיתר. המהווה גם לדעתם את השימוש היעיל והטוב בקרקע.

החלטה

תוכנית עח/84, פורסמה למתן תוקף ביום 16/02/1967 וחלה על חלקה 10 בגוש 8314.
מטרת התוכנית: חלוקת החלקה הנ"ל לפי התסריט המצורף, בהתאם ליעוד השטח, חלקות לבנין לעובדי צבור ועובדי חוץ, פתיחת דרך חדשה (ת.ב.ע זו למעשה מימוש חלוקה קיימת אשר נעשתה בשנת 1952 רוב הבניינים קיימים והחלוקה המבוקשת היא לצורך רישום הזכויות).

עפ"י תשריט התוכנית, נוצר בין היתר, מגרש 10/1 (מגרש 4B כיום), בשטח של 930 מ"ר ובייעוד אזור מגורים ב'.
עפ"י הוראות התוכנית, זכויות הבניה בכ"א מהמגרשים, כוללות 220 מ"ר בשתי קומות.

[8] ראו סעיף 7.2 לעיל.

יחס לתוכניות אחרות

בתשריט תוכנית עח/200, חלקה 10 בגוש 8314, מסומנת כחלקה עליה חלה תוכנית מפורטת.

לצד זאת, בסעיף 5 (א) להוראות תוכנית עח/200, מצוין כי, "תכניות בנין ערים מפורטות, תכניות בינוי ותכניות חלוקה אשר ניתן להן תוקף או הופקדו לפני שנכנסה תכנית זו לתוקפה, תשארנה בתוקפן רק כדי אי-סתירה בין הוראותיהן ובין הוראות תוכנית זו[9]".

לאור האמור, להלן בחינת זכויות הבניה בכ"א מהתוכניות:

מהות	תוכניות S-15 ו-עח/84	תוכנית עח/200
שטח בניה למגורים	180 מ"ר באזור חקלאי + 220 מ"ר באזור מגורים ב', סה"כ 400 מ"ר	350 מ"ר + 50 מ"ר באישור הוועדה, סה"כ 400 מ"ר
מס' קומות	2	2
מס' מבנים	2	2
מס' יח"ד	אין התייחסות[10]	3
מבני עזר	שטח הבניה הינו ברוטו	10% משטח המגרש ולא יותר מ-65 מ"ר

מנתונים אלה עולה, כי אין כל סתירה בין התוכניות ואף נקבעו בתוכנית עח/200, שטחי שירות, מעבר ובנפרד משטחי הבניה העיקריים.

מכאן, להבנתי ולדעתי המקצועית, תוכנית עח/200, **לא ביטלה/החליפה את תוכנית עח/84.**

כתימוכין נוספים למסקנתי זו, אפנה לסעיף 1.6 להוראות תוכנית עח/27/139, "יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות", לפיו תוכנית זו (עח/27/139), **מחליפה את תוכנית עח/84.** דהיינו, גם לגישת הועדה המקומית ובניגוד לטענת שמאי המשיבה, עד לאישור תוכנית עח/27/139, תוכנית עח/84 מהווה **תוכנית מאושרת ובתוקף**.

מהאמור לעיל, להבנתי ודעתי המקצועית, יש להביא בחשבון במצב הקודם, את זכויות הבניה מכח תוכנית עח/84, בהתייחס למגרש 4B שבנדון.

לעניין טענת שמאי המשיבה, כי מטרת התוכנית הינה חלוקה לצרכי רישום בלבד

אני לא מקבלת טענה זו.

אין מחלוקת, כי עיקר מטרת תוכנית עח/84, הינה הסדרת חלוקה קיימת וקביעת הדרך.

יחד עם זאת, אני סבורה שלא ניתן להתעלם מטבלת הזכויות בהוראות התוכנית, אשר קובעת את זכויות הבניה (כולל שטח מגרש מינימלי, שטח בניה, מס' קומות וקווי בניין), **באזור מגורים ב'**, אשר לא יכולה להיות מחלוקת, כי הינו שונה מייעוד חלקת המגורים.

עוד אציין, כי ככל שזכויות אלה היו מיוחסות לכלל הנחלה, הרי שהיה מקום לציין את הגושים חלקות הנוספים ו/או הערה בעניין זה במסמכי התוכנית. דבר שלא נעשה ולא נמצאו על ידי כל תימוכין לכך.

לעניין טענת שמאי המשיבה, כי המימוש המיטבי הינו בהתאם להיתרי הבניה

אני לא מקבלת טענה זו.

[9] הדגשה שלי, לא במקור (נ.ה.).

[10] אין מגבלת יח"ד.

ככלל, אין מחלוקת, כי קיומם של היתרי בניה רבים, בסמיכות מיידית למועד הנבחן, יכולים להעיד על המימוש המיטבי ועל שוליות השטחים (ככל שקיימת), באותה נקודת זמן.
יחד עם זאת, לדעתי המקצועית, אין בהיתרים אלה, כדי לקבוע את זכויות הבניה המוקנות.
לצורך העניין, גם במועד הקובע לתוכנית עח/200, קיים קושי לאתר היתרי בניה בהם מוצו כלל זכויות הבניה. האם לגישת שמאי המשיבה, נכון יהיה להביא בחשבון בחישוב ההשבחה, רק את שטחי הבניה אשר ממומשים?
כל זאת מעבר לעובדה, כי היתרי הבניה שהוצגו ע"י שמאי המשיבה, מרביתם הוצאו עוד קודם לאישור תוכנית עח/84 וחלקם אף כעשור קודם למועד הקובע.
מכאן שגם מהטעם הזה, אין בהיתרים אלה, כדי ללמד על המימוש המיטבי במועד הקובע וממילא, שאין בהם כדי לקבוע/לשנות, את זכויות הבניה המוקנות.

12.2. **<u>השבחה מתוכנית עח/200</u>**

בהמשך ישיר לאמור בסעיף 12.1 לעיל, במסגרת ההשלמות לדיון ולאור חלות תוכנית עח/84 בקרקע שבנדון, טען שמאי המבקשת, כי בניגוד להסכמתו לתחשיב שמאי המשיבה במדרגה זו, זכויות הבניה מכח תוכנית עח/84, מאיינות את ההשבחה.

שמאי המשיבה השיבו כאמור, כי המימוש המיטבי הינו היתרי הבניה ולא זכויות הבניה מכח תוכנית עח/84, אשר מטרתה רישום חלוקה בקרקע ולכן, אין מקום בשינוי תחשיב השבחה כפי שנערך בשומתם.

החלטה

בהמשך להחלטת הח"מ בסעיף 12.1 לעיל ובהתחשב בשטח בניה מותר במגרש 10/1 (מגרש חדש 4B) של 220 מ"ר ברוטו, למול שטח מבוקש של 178.1 מ"ר + 6.84 מ"ר מחסן (כפי שהובא בחשבון בשומות הצדדים), אני מקבלת במקרה זה את טענת שמאי המבקשת, כי **לא נוצרה השבחה <u>במימוש המבוקש</u>, במדרגת ההשבחה לתוכנית עח/200.**

למען הסר ספק אבהיר, כי מעיון בכלל הנתונים ולהבנתי המקצועית, <u>נכון יהיה לייחס את יתרת זכויות הבניה מכח תוכנית עח/200 (בניכוי זכויות הבניה מכח תוכנית עח/84) ואת ההשבחה ככל שנוצרה בגינן, למגרש חדש 4A</u>, במסגרת מימוש עתידי (מכר או היתר בניה). כך שבעצם תוכנית עח/200, הינה "שקופה" ביחס למגרש 4B.

למותר לציין, כי לאור מהות הבקשה בענייננו, המיוחסת למגרש 4B בלבד, מגרש 4A רלוונטי לענייננו, בעיקר לצורך בחינת סל הזכויות בנחלה במצב הקודם, כפי שאף נעשה בתחשיבי ההשבחה בשומות הצדדים, כאשר זכויות הבניה במגרש זה מתקזזות ממילא בשני המצבים התכנוניים, בכ"א ממדרגות ההשבחה.

12.3. **<u>שטח חצר צמודה/גרעינית ומקדם חצר שולית</u>**

עיקר המחלוקת בעניין זה, הינה בהתייחס לשטח החצר הגרעינית במצב החדש בתוכנית עח/27/139.
בעוד ששמאי המשיבה הביאו בחשבון במגרש 4B, שטח קרקע מיוחס לכ"א מיח"ד, של 460.5 מ"ר (921/2 מ"ר) במקדם חצר של 0.25, שמאי המבקשת מצידו טען, כי לאור הוראות תוכנית

עח/27/139 לעניין שטח מגרש לפיצול, יש להביא בחשבון שטח קרקע גרעיני/צמוד של 350 מ״ר במקדם אקוו׳ 0.25 ואת יתרת החצר יש להביא בחשבון לדעתו במקדם אקוו׳ 0.15.

החלטה

ראשית אציין, כי עפ״י תוכנית הבקשה להיתר והבינוי המבוקש (מיקומו במגרש וצורתו), נראה כי לכל יח״ד ניתן לייחס מחצית משטח המגרש (460.5 מ״ר), כך שבהתייחס לנתוני ההשוואה ובדומה לתחשיב שמאי המשיבה, אין מקום להביא בחשבון חצר שולית.

יחד עם זאת, אני סבורה שלא ניתן להתעלם מהוראות סעיף 4.1 ד׳ ס״ק 6 ג׳ לתקנון תוכנית עח/27/139, לפיו גודל מגרש מגורים מפוצל יהיה עד 350 מ״ר, כאשר סטיה מהוראה לעניין גודל מגרש מקסימלי תהווה סטיה ניכרת.
אמנם, באותו סעיף אף צוין, כי הועדה המקומית יכולה לאשר במקרים חריגים של פיצול מגרש **אשר בנוי כדין <u>ביום אישור התוכנית</u>**, גודל מגרש של 500 מ״ר. אולם, מאחר שמדובר בבניה חדשה, הרי שגם עפ״י הוראות התוכנית, לא תותר סטיה במקרה זה.
כתימוכין נוספים לכך, בהתייחסות מחלקת רישוי מיום 16/12/2024 בהחלטת הועדה המקומית בבקשה להיתר[11] צוין, כי ״**בפגישות עם המתכננים והמבקשים הובהר והוסבר, כי לא ניתן יהיה ולא יתאפשר פיצול עתידי בשטח מעל 350 מ״ר, בהתאם להוראות תקנון התב״ע התקפה״.**

לאור האמור, אני מקבלת במקרה זה את טענות שמאי המבקשת **ויובא בחשבון על ידי שטח קרקע גרעיני ליח״ד של 350 מ״ר.**

<u>לעניין מקדם אקוו׳ לחצר שולית</u>
ככלל, לדעתי המקצועית ובהתחשב בביקושים עולים לחצר נרחבת בשנים האחרונות, מקדם אקוו׳ לחצר במגרשים בשטח של עד כ-500 מ״ר, צריך לעמוד על 0.3.
בענייננו, לאור שטח מגרש מקסימלי לפיצול של 350 מ״ר, כך שקיימת אי וודאות מהותית לעניין הקצאת <u>יתרת שטח הקרקע</u> ואפשרויות המימוש בה, אנקוט במקדם אקוו׳ ליתרת החצר (מעבר ל-700 מ״ר לשתי היחידות), בשיעור של 0.2, המשקף את אי הוודאות.

לעניין טענת שמאי המבקשת לשביל הגישה ובהתחשב בעובדה, כי למגרש שתי חזיתות (רח׳ קדמה וסמטת הזית)[12], אין מקום להביא בחשבון שביל גישה בתחום המגרש.

לעניין מקדם חצר שולית במצב הקודם ובמדרגת ההשבחה לתוכנית עח/200, אביא בחשבון בדומה למקדמים שקבעתי בהחלטה בנכס בגו״ח 8310/38 בכפר חיים, שטח מגרש גרעיני ליח״ד של 500 מ״ר, חצר שולית עד לשטח של 750 מ״ר ליח״ד במקדם אקוו׳ 0.2 ויתרת חצר שולית, במקדם אקוו׳ 0.15.

[11] פרוטוקול ישיבה מס׳ 2024011 מיום 23/12/2024.
[12] בעניין זה אפנה הן לתוכנית הבקשה להיתר והן להחלטת הועדה המקומית בבקשה להיתר, לפיה ״המגרש גובל בשני רחובות ולכן מתאפשר למבקש 2 כניסות ויציאות לרכבים אחד לצפוני ואחד לדרומי״.

12.4. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה קבעו שווי קרקע למ״ר מבונה של 8,600 ₪, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר לבתי מגורים בסביבה הקרובה.

שמאי המבקשת מצידו, קבע שווי קרקע למ״ר מבונה של 7,140 ₪, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר במגרשי הרחבה בסביבה ותוצאות מכרז רמ״י בבית חירות.

לעניין קביעת השווי בהחלטה אחרת של הח״מ בכפר חיים[13], ציין שמאי המשיבה, כי הוא סבור כי השווי שנקבע הינו נמוך ביחס לנתונים שהציג ומבוסס על 3 עסקאות מכר בלבד שנערכו בשנים 2019-2020, כאשר המועד הקובע בענייננו הוא 23/11/2019.

החלטה

בחנתי את כלל נתוני ההשוואה שפורטו במסמכי הצדדים ועיינתי בהחלטות שמאים מכריעים רלוונטיות ובנתוני ההשוואה שפורטו שם.

ראשית אציין, כי בהתחשב באופי סביבת הנכס הנדון ובדומה לקביעות הח״מ בהליך קודם בנכס בגו״ח 3810/38 בכפר חיים, אני סבורה כי על אף עדיפות גישת ההשוואה, אין מקום להתבסס על מכרז רמ״י בבית חירות, אשר שונה במהותו ובאופיו מהנכס הנדון.

שנית ובהתייחס לבקשת שמאי המשיבה מהח״מ, לבחינה נוספת של נתוני ההשוואה שפורטו בשומתם ושל קביעת הח״מ בהליך הקודם בכפר חיים, מצאתי לנכון לבחון את כלל עסקאות המכר שהוצגו בשומת המשיבה, כולל עסקאות מרוחקות יותר מהמועד הקובע (ובטווח של כשנתיים מהמועד הקובע עפ״י התקינה השמאית) ולמעט עסקאות המכר שנערכו לאחר פרוץ מגיפת הקורונה בארץ (02/2020), בתקופה שהתאפיינה בעליית מחירים מהותית ובעליה בביקושים לבתי מגורים צמודי קרקע הנהנים מחצר נרחבת וסמיכות לשטחים פתוחים.

להלן ניתוח נתוני ההשוואה (מקור: אתר רשות המיסים):

תאריך	כתובת	גו״ח	שטח מגרש	שטח בנוי	שווי מכירה	שווי קרקע בניכוי שווי הבנוי	שווי מ״ר מבונה
10/02/2020	הפרחים 1, כפר ידידיה	8300/30	634	[14]185.08	₪ 4,725,000	[15]₪3,218,896	₪ 7,380
07/01/2020	הבציר, הדר עם	8306/23	520	[16]153	₪ 4,370,000	[17]₪ 3,097,883	₪ 8,874
16/07/2019	האסיף 2, הדר עם	8306/77	517	[18]181.55	₪ 4,450,000	[19]₪2,970,786	₪ 8,665

[13] גו״ח 8310/38, המגדל 16 כפר חיים.

[14] היתר בניה מס׳ 20100857 מיום 26/02/2012.

[15] שווי מ״ר בנוי של 8,138 ₪, בהתחשב בעלות בניה ישירה של 5,250 ₪, לפי מחירון דקל לחודש מרץ 2020 לבתים צמודי קרקע, בתוספת מע״מ, העמסת ש״ש ועקיפות ובהתחשב בפחת בשיעור של 1% לשנה.

[16] בהתאם לשטח המדווח באתר רשות המיסים.

[17] שווי מ״ר בנוי של 8,314 ₪, בהתחשב בעלות בניה ישירה של 5,250 ₪, לפי מחירון דקל לחודש מרץ 2020 לבתים צמודי קרקע, בתוספת מע״מ, העמסת ש״ש ועקיפות ובהתחשב בפחת בשיעור של 1% לשנה.

[18] היתר בניה מס׳ 20111007 מיום 26/03/2012.

[19] שווי מ״ר בנוי של 8,148 ₪, בהתחשב בעלות בניה ישירה של 5,200 ₪, לפי מחירון דקל לחודש יולי 2019 לבתים צמודי קרקע, בתוספת מע״מ, העמסת ש״ש ועקיפות ובהתחשב בפחת בשיעור של 1% לשנה.

02/12/2018	ההדרים 37, הדר עם	8306/93	503	[20]226.27	₪ 4,900,000	[21]₪ 3,347,864	₪ 10,001
08/06/2018	הבציר 1, הדר עם	8306/23	500	[22]220	₪ 4,904,000	[23]₪ 3,235,084	₪ 9,363
19/09/2017	רח' הבציר 7, הדר עם	8306/23	500	[24]260	₪ 5,200,000	[25]₪ 3,198,690	₪ 9,258

חילוץ מ"ר מבונה

שטח חלקה	634	תוכנית	עח/8/137
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי	220	1	220.00
מרתף אפקטיבי	100	0.5	50.00
מרתף שולי	90.2	0.25	22.55
חניה מקורה	30	0.35	10.50
יתרת חצר (תכסית 30%)	444	0.3	133.14
סה"כ			**436.19**
שטח חלקה	520	תוכנית	עח/3/138
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי	220	1	220.00
מרתף	50	0.5	25.00
חניה מקורה	30	0.35	10.50
יתרת חצר (תכסית 40%)	312	0.3	93.60
סה"כ			**349.10**
שטח חלקה	517	תוכנית	עח/במ/163
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי (40%)	206.8	1	206.80
מרתף	65	0.5	32.50
חניה מקורה	30	0.35	10.50
יתרת חצר (תכסית 40%)	310	0.3	93.06
סה"כ			**342.86**
שטח חלקה	503	תוכנית	עח/במ/163
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי (40%)	201.2	1	201.20
מרתף	65	0.5	32.50
חניה מקורה	30	0.35	10.50
יתרת חצר (תכסית 40%)	302	0.3	90.54
סה"כ			**334.74**

[20] היתר בניה 20000090 מיום 22/09/2003. היתר מקורי משנת 1996.

[21] שווי מ"ר בנוי של 8,070 ₪, בהתחשב בעלות בניה ישירה של 4,790 ₪, לפי מחירון דקל לחודש נובמבר 2018 לבתים צמודי קרקע, בתוספת מע"מ, העמסת ש"ש ועקיפות ובהתחשב בפחת בשיעור של 1% לשנה.

[22] בהתאם לשטח המדווח באתר רשות המיסים.

[23] שווי מ"ר בנוי של 8,070 ₪, בהתחשב בעלות בניה ישירה של 4,790 ₪, לפי מחירון דקל לחודש יולי 2018 לבתים צמודי קרקע, בתוספת מע"מ, העמסת ש"ש ועקיפות ובהתחשב בפחת בשיעור של 1% לשנה.

[24] בהתאם לשטח המדווח באתר רשות המיסים.

[25] שווי מ"ר בנוי של 7,935 ₪, בהתחשב בעלות בניה ישירה של 4,710 ₪, לפי מחירון דקל לחודש נובמבר 2017 לבתים צמודי קרקע, בתוספת מע"מ, העמסת ש"ש ועקיפות ובהתחשב בפחת בשיעור של 1% לשנה.

שטח חלקה	500	תוכנית	עח/3/138
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי	220	1	220.00
מרתף	50	0.5	25.00
חניה מקורה	30	0.35	10.50
יתרת חצר (תכסית 40%)	300	0.3	90.00
סה"כ			**345.50**
שטח חלקה	500	תוכנית	עח/3/138
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי	220	1	220.00
מרתף	50	0.5	25.00
חניה מקורה	30	0.35	10.50
יתרת חצר (תכסית 40%)	300	0.3	90.00
סה"כ			**345.50**

מהנתונים שלעיל עולה, כי ערכי השווי בעסקאות שנערכו בסמיכות מיידית למועד הקובע, נמוכים מערכי השווי שמתקבלים בעסקאות שנערכו שנה ויותר קודם למועד הקובע.
עפ"י סקירות השתנות מחירי דירות של משרד שמאי מקרקעין דנוס להט, מתקבל כי בעיר נתניה, התקופה שבין סוף שנת 2017 לסוף שנת 2019 התאפיינה בעיקר בירידות מחירים, למעט עליות מחיר נקודתיות בתחילת שנת 2018 ולקראת תחילת שנת 2019.
לאור האמור, אביא בחשבון את נתוני ההשוואה מהשנים 2017-2018, במשקל נמוך מהמשקל של נתוני ההשוואה שנערכו בסמיכות מיידית למועד הקובע בעניינו וכמפורט להלן:

תאריך	גו"ח	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
10/02/2020	8300/30	₪ 7,380	0.20	₪ 1,476
07/01/2020	8306/23	₪ 8,874	0.20	₪ 1,775
16/07/2019	8306/77	₪ 8,665	0.20	₪ 1,733
02/12/2018	8306/93	₪ 10,001	0.13	₪ 1,334
08/06/2018	8306/23	₪ 9,363	0.13	₪ 1,248
19/09/2017	8306/23	₪ 9,258	0.13	₪ 1,234
סה"כ שווי קרקע למ"ר מבונה ממוצע			**1.00**	**₪ 8,800**

מכאן ובהתחשב במיקום הנכס ומאפייניו ובהתאמה ל"סביבת נחלות" (10%), אני מוצאת מקום לשנות את קביעתי בהליך קודם[26] ולקבוע שווי קרקע למ"ר מבונה בנכס הנדון ובמועד הקובע לתוכנית עח/27/139, בגובה של 7,900 ₪.

אבהיר, כי הפחתה ל"סביבת נחלות", משקפת את ההבדלים ברמת הפיתוח הסביבתי, בין סביבת נחלות, לשכונת הרחבה חדשה, כמו גם, את עירוב השימושים שקיים בסביבת נחלות, המשלב בין מגורים לפעילות חקלאית (לולים, רפתות וכיו"ב).
מסיור בנכס ובסביבת נכסי ההשוואה עולה, כי נכסי ההשוואה ממושב הדר עם, מצויים בשכונת הרחבה נפרדת עם פיתוח ותשתיות חדשות יחסית. נכס ההשוואה מכפר ידידיה, מצוי ברחוב הפרחים, המהווה רחוב מעגלי, מרוצף אבן משולבת ובמרכזו גן משחקים.

[26] גו"ח 8310/38, המגדל 16 כפר חיים.

לאור האמור, הובא בחשבון על ידי, מקדם התאמה מקובל ל"סביבת נחלות", בשיעור של 0.9.

12.5. **<u>הפחתה לבינוי בקיר משותף</u>**

לטענת שמאי המבקשת וביחס לנתוני ההשוואה, יש להביא בחשבון הפחתה לבינוי דו משפחתי/קיר משותף, בשיעור של 0.9.

שמאי המשיבה מצידם טענו, כי לאור שטח המגרש, הבינוי המבוקש מהווה את הבינוי המיטבי ולכן, אין להביא בחשבון כל הפחתה שהיא וזאת מעבר לעובדה, שערכי השווי שהובאו בחשבון על ידם, כבר משקפים שווי מופחת.

החלטה

בהתייחס לנתוני ההשוואה, שהינם לבניה חד משפחתית, אני מקבלת את טענת שמאי המבקשת, כי יש להביא בחשבון הפחתה לבינוי בקיר משותף/דו משפחתי, בשל פגיעה בפרטיות.
אבהיר, כי אין מחלוקת, כי בתנאי ושטח המגרש, הבינוי המבוקש אכן מהווה את הבינוי המיטבי, <u>ביחס למגרש עצמו</u>. אולם אין בכך כדי לאיין את ההתאמה שיש לבצע <u>ביחס לנתוני ההשוואה</u>.

<u>לעניין מקדם ההפחתה</u>

בהתאם למחקר דלפי לשנת 2020, לשאלת המקדם הראוי לדו משפחתי בהנחה ששווי צמוד קרקע חד משפחתי הוא 100%,
התשובה הממוצעת היתה 87% והחציונית 85%.
מכאן ובהתאם למקובלות שמאיות ואף לקביעות אחרות של הח"מ, אני מקבלת את טענות שמאי המבקשת בעניין זה ויובא בחשבון על ידי מקדם הפחתה לבינוי דו משפחתי, בשיעור של 0.9.

12.6. **<u>הפחתה בשל סמיכות לשב"צ:</u>**

במסגרת הדיון טען שמאי המבקשת, כי יש להביא בחשבון בקביעת השווי, כי הנכס ממוקם בסמיכות לשטח ציבורי. שמאי המבקשת הפנה להחלטת הח"מ בנכס ברח' המגדל 16, שם נקבעה על ידי הפחתה בשל סמיכות לשב"צ.
שמאי המבקשת מציין, כי הנכס הנדון בהליך דכאן, ממוקם בסמיכות לסניף הדואר של המושב ולשטח מסחרי (חנות), כך שיש יחסית פעילות ותנועה של עוברים ושבים.
עוד הבהיר, כי על אף האמור, לא הביא בחשבון הפחתה זו בקביעת השווי, אולם הוא סבור, כי לאור כל הנ"ל, השווי שקבע בשומתו, מתכתב עם השווי שנקבע בהחלטת הח"מ במגדל 16.

החלטה

בהתחשב במיקום הנכס, אופי השימושים בסביבה המיידית ובהתייחס לנתוני ההשוואה, אני סבורה, כי אין מקום להפחתה נוספת למיקום, מעבר להפחתה לסביבת נחלות.
למען הסר ספק אציין, כי מהסיור בנכס וסביבתו, אני סבורה, כי מיקומו ואופי הסביבה המיידית, שונים ממיקום הנכס במגדל 16, כך שאין להקיש בעניין זה מהחלטת הח"מ שם.

13. **<u>תחשיב ההשבחה:</u>**

13.1. <u>תוכנית עח/200:</u>

בהמשך להחלטת הח"מ בסעיף 12.2 לעיל, להלן תחשיב ההשבחה לתוכנית עח/200 למימוש המבוקש:

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקוו'**
מגרש A4 - שטח עיקרי קיים	83.84	1	83.84
חצר גרעינית (מגרש 500 מ"ר בניכוי תכסית)	416.16	0.3	124.85
יתרת חצר עד 750 מ"ר	250	0.2	50.00
יתרת חצר שולית	2,250	0.15	337.5
מגרש B4 - שטח עיקרי קיים	125.86	0.8	100.69
מגורים קומת מרתף	5.04	0.4	2.016
יתרת זכויות מתוכנית עח/84	89.10	0.8	71.28
חצר גרעינית (מגרש 500 מ"ר)	374.14	0.3	112.24
יתרת חצר עד 750 מ"ר	250	0.2	50.00
יתרת חצר שולית	171	0.15	25.65
סה"כ			**958.06**
מצב חדש - בקשה להיתר			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקוו'**
מגרש A4 - שטח עיקרי קיים	83.84	1	83.84
חצר גרעינית (מגרש 500 מ"ר בבינוי חד קומתי)	416.16	0.3	124.85
יתרת חצר עד 750 מ"ר	250	0.2	50.00
יתרת חצר שולית	2,250	0.15	337.5
מגרש B4 - שטח עיקרי מוצע	178.12	0.8	142.50
ממ"ד קומת קרקע	12	0	0.00
אחסנה קומת קרקע	7	0.4	2.74
חצר גרעינית (מגרש 500 מ"ר)	350.10	0.3	105.03
יתרת חצר עד 750 מ"ר	250.00	0.2	50.00
יתרת חצר שולית	171.00	0.15	25.65
סה"כ			**922.10**
השבחה			
מ"ר אקוו' לחיוב			-35.96

לא נוצרה השבחה במימוש המבוקש במגרש 4B, עם אישור תוכנית עח/200.

13.2. תוכנית עח/27/139:

מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקוו'
מגרש A4 - שטח עיקרי קיים	83.84	1	83.84
חצר גרעינית (מגרש 500 מ"ר בניכוי תכסית)	416.16	0.3	124.85
יתרת חצר עד 750 מ"ר	250	0.2	50.00
יתרת חצר שולית	2,250	0.15	337.5
מגרש B4 - שטח עיקרי קיים	125.86	0.8	100.69
מגורים קומת מרתף	5.04	0.4	2.016
יתרת זכויות עח/84	89.10	0.8	71.28
חצר גרעינית (מגרש 500 מ"ר)	374.14	0.3	112.24
יתרת חצר עד 750 מ"ר	250	0.2	50.00
יתרת חצר שולית	171	0.15	25.65
סה"כ מ"ר אקוו' מצב קודם			**958.06**
מצב חדש - בקשה להיתר			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקוו'**
מגרש A4 - שטח עיקרי קיים	83.84	1	83.84
חצר גרעינית (מגרש 500 מ"ר בניכוי תכסית)	416.16	0.3	124.85
יתרת חצר עד 750 מ"ר	250	0.2	50.00
יתרת חצר שולית	2,250	0.15	337.5
סה"כ מ"ר אקוו' מגרש A4			**596.188**
מגרש B4 - שטח עיקרי ק"ק יח"ד 2	131	1	131
מגרש B4 - שטח עיקרי קומה א' יח"ד 2	47.12	1	47.12
ממ"ד יח"ד 2 (בק"ק)	12.06	0	0
מחסן יח"ד 2 (בק"ק)	6.84	0.5	3.42
חצר גרעינית יח"ד 2 (350 מ"ר ליח"ד)	200.10	0.3	60.03
מגרש B4 - שטח עיקרי ק"ק יח"ד 1	90.10	1	90.1
מגרש B4 - שטח עיקרי קומה א' יח"ד 2	14.63	1	14.63
מגרש B4 - שטח עיקרי מרתף יח"ד 1	37.36	0.6	22.416
ממ"ד יח"ד 1 (בק"ק)	12.22	0	0
מחסן יח"ד 1 (בקומה א')	9.99	0.5	4.995
חצר גרעינית יח"ד 1 (350 מ"ר ליח"ד)	247.68	0.3	74.304
יתרת חצר שולית במגרש (מעבר ל-700 מ"ר)	221.00	0.2	44.2
סה"כ מ"ר אקוו' מגרש B4 (ביניים)			**492.215**
הפחתה לבינוי דו משפחתי			0.9
סה"כ מ"ר אקוו' מתואם מגרש B4			**442.994**
סה"כ מ"ר אקוו' מצב חדש – בקשה להיתר			**1,039.182**
השבחה			
מ"ר אקוו' לחיוב			81.12
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,900
סה"כ השבחה			**₪ 640,828**

14. **<u>החלטה</u>:**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, עם אישור בקשה להיתר 20240644/1 המהווה מימוש חלקי לתוכניות בניין עיר, כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה - 50%
עח/200	03/08/1979	0 ₪	0 ₪
עח/27/139	23/11/2019	640,828 ₪	320,414 ₪

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

הנני מצהירה כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס מושא החלטה זו.

ולראיה באתי על החתום,



נתלי הוכטייל

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה