תאריך: 03/05/2026
מספר מינוי: 209-2026
מספרנו: 389-209-2026

לכבוד

המבקשת, הגב' רימה חורי
באמצעות השמאי/ת עיסא עיסא
בדו"אל eise.appraiser@gmail.com

המשיבה, ועדה מקומית לתכנון ולבניה מבוא העמקים
באמצעות השמאי/ת רושאן חכים
בדו"אל roushan.h3@gmail.com

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש 17512, חלק מחלקה 22
מגרש מס' 7
רחוב ג'בל אל קבלה, ריינה

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 209-2026 מיום 27/1/2026, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 לעניין שבנדון.

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומה מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה מבוא העמקים, מיום 23/12/2025, ערוכה על ידי רושאן חכים, שמאית מקרקעין וכן תגובתה לשומת המבקשת מיום 30/3/2026.

1.2. שומה מטעם המבקשת, הגב' רימה חורי, מיום 28/1/2026 (אשר הוגשה ביום 3/3/2026), ערוכה על ידי עיסא עיסא, שמאי מקרקעין.

1.3. ביום 15/4/2026 קיימתי דיון וידאו קונפרנס בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הומצא לצדדים ביום 15/4/2026 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה. במסגרת זו הועברו מסמכים לעניין בקשה להפחתת ריבית פיגורים ביום 15/4/2026.

במסגרת הדיון הוקצב למשיבה זמן להתייחסות לעניין הטענות בעניין הפחתת הריבית וזאת עד ליום 30/4/2026. לא התקבלה התייחסות עד למועד זה.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

גורמי ההשבחה - תכנית ג'/5507 ותכנית 257-0413823.

גורם המימוש - מכר.

היקף המימוש - 100%.

3. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

3.1. מטעם המשיבה:

א. שומת המשיבה, הועדה המקומית מבוא העמקים.

ב. התייחסות לשומה מטעם המבקשת.

ג. בקשה לעריכת שומה.

ד. חוזה מכר.

ה. אישור דיווח העסקה למס שבח.

ו. נסח רישום

3.2. מטעם המבקשת:

א. שומה מטעם המבקשת.

ב. נסח רישום.

ג. חומרים לעניין בקשה להפחתת ריבית פיגורים (שובר תשלום, הסכם מכר, מכתבי פניה לועדה המקומית).

4. המועדים הקובעים

המועד הקובע לחישוב ההשבחה:

גורם השבחה	מועד קובע
תכנית ג'/5507	29/7/1994
תכנית 257-0413823	7/11/2018

5. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ, ביום 5/10/2021 וביום 1/12/2022.

הסיור נערך ללא השתתפות הצדדים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס	-	מגרש בייעוד לבינוי מעורב של מגורים ומסחר.
גוש	-	17512.
חלקה	-	22 (חלק).
מגרש	-	7.
שטח רשום של החלקה[1]	-	11,455 מ״ר.
שטח המגרש[2]	-	500 מ״ר.
הזכויות במקרקעין	-	בעלות.
כתובת עירונית	-	רחוב ג׳בל אל קבלה, ריינה.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה

הנכס הנדון מהווה את מגרש 7 שהינו חלק מחלקה 22 בגוש 17512 בישוב ריינה.
הנכס ממוקם בחלק הדרום מערבי של הישוב ריינה ומהווה חלק משכונת מגורים ותיקה מאוכלסת הכוללת כיום גם בניה של מבנים חדשים ותוספות על מבנים קיימים.
סביבת הנכס מאופיינת בבניה של מבנים בני 2-6 קומות בחלקם מעל קומת קרקע מסחרית.

הרחוב:

הנכס פונה לרחוב ג׳בל אל קבלה המהווה המשך של רחוב 8015 ומקשר בין רחוב ספוריה לרחוב אל מעאלי.

פיתוח:

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים מדרכות ותאורת רחוב.
נכון למועד הביקור בנכס, הפיתוח בחלקה טרם הושלם.

7.2. תאור הנכס:

החלקה:

חלקה 22 בגוש 17512 הינה חלקה בעלת צורה לא רגולרית בשטח רשום של 11,455 מ״ר.
החלקה בעלת פני קרקע משופעים.
החלקה ״כלואה״ בין 4 דרכים וכוללת חזיתות לדרכים אלו המצויות במפלסי גובה שונים.

[1] בהתאם לנסח הרישום.

[2] בהתאם למסמכי התכנית השונים וטבלאות ההקצאה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

על חלק מהחלקה נטועים עצי זית.

7.3. <u>הנכס</u>:

הנכס מהווה את מגרש מס׳ 7 בהתאם לתשריט זיהוי הנכס, שצורף לבקשה להיתר בניה ולמסמכי התכנית הכוללים הוראות איחוד וחלוקה מחדש.

נכון למועד הביקור בנכס, המגרש אינו כולל בינוי.

המגרש הינו מגרש בעל צורה מעין ריבועית ומעוגל בפינתו. שטח המגרש הינו 500 מ״ר.

המגרש בעל פני קרקע משופעים קלות ופונה בחזיתו המזרחית לרחוב ג׳בל אל קבלה.

<u>הבניה המתוכננת</u>:

בהתאם לעולה מעיון בתשריט הבקשה להיתר בניה שטרם אושרה עולה, כי על המגרש מתוכננת בניית מבנה המיועד לשימושים מעורבים כדלקמן:

קומת מרתף לחניה.

קומת קרקע למסחר הכוללת ממ״ד.

קומות א׳+ב׳ לבניית 2 יחידות דיור חד קומתיות בודדות בקומה, סה״כ 4 יח״ד.

8. <u>המצב הקנייני</u>

8.1. <u>העתק רישום מקרקעין</u>[3]

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 9/11/2025 ומהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת:

גוש	-	17512.
חלקה	-	22.
שטח החלקה	-	11,455 מ״ר.
בעלויות	-	אבו סיני עומר, החלק בזכות 480/11455
		מחמד נאסר, החלק בזכות 3/25
		דיאנא חדאד, החלק בזכות 925/3336
		דוח׳אן אחמד, החלק בזכות 96/2291
		סלימאן סמיר, החלק בזכות 750073/40138320
		סלימאן אבו סיני בסמה, החלק בזכות 750073/40138320
		ג׳ורג חליל סולימאן, החלק בזכות 776/11455

[3] תמצית בלבד. לקבלת המידע המלא יש לעיין בנסח הרישום.

חיורי רימה, החלק בזכות 200/2291
חוארי מאמון, החלק בזכות 100/2291
חוארי מנסור, החלק בזכות 100/2291
חדאד האני, החלק בזכות 1451975/7642776
בסיס ניזאר, החלק בזכות 54971/1055288

הערות - רשומות מס' הערות אזהרה.
הערה על הפקעת חלק מחלקה-סעיף 19 לטובת מ.מ ריינה פורסם בי.פ 4358 מיום 14/12/1995.
הערה על הפקדת תכנית 257-0413823 מיום 22/2/2017.

8.2. <u>הסכם מכר</u>:

בהתאם לעולה מהעתק חוזה מכר מיום 21/7/2020 נמכרה זכות בשטח של 500 מ"ר בחלקה 22 בגוש 17512 המהווה את מגרש מס' 7 בתכנית 257-0413823.

המוכרת - רימה חיורי.
הקונה - מלחם סאמר.
התמורה - 800,000 ש"ח.

8.3. <u>אישור לצורך רישום בספרי המקרקעין</u>:

הוצג בפני אישור לרישום בספרי המקרקעין מאת הועדה המקומית מבוא העמקים מיום 18/9/2024 המתייחס להעברת זכויות בין סולימאן ג'ורג' וחיורי רימה ביחס לעסקה מיום 3/6/1985.

<u>הערות</u>:

א. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנמסרו ע"י שמאי הצדדים.
ב. הסכם הרכישה של הנכס לא הוצג בפני.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

9. מצב תכנוני

חלוקת התכניות בין המצב התכנוני הקודם והחדש הינה בהתאם לחלוקה בשומת המשיבה שאינה שנויה במחלוקת בין הצדדים. לא נמסר לי מועד רכישת הנכס, אך כעולה מאישור שהוצג בפני מועד הבעלות הינו 3/6/1985.

רצף תכנוני ורישוי:

על הנכס חלות, בין היתר, תכניות כדלקמן[4]:

מספר תכנית	מועד פרסום למתן תוקף	י.פ/עיתון רשמי	עיקרי התכנית
מצב קודם			
ג/3951	19/11/1981	2763	
ג/5507	14/7/1994	4229	
מצב חדש			
הסבות לתכנית ג/5507	21/7/1997, 12/2/2002		תוספת שטחי שירות
257-0413823	19/7/2018	7886	הרחבת דרך, איחוד וחלוקה בהסכמה
257-0440123	5/1/2022 (פרסום אחרון בעיתונות ביום 14/1/2022)	10110	תכנית מתאר כוללנית

מצב קודם:

על הנכס שבנדון חלות, בין היתר, תכניות בניין עיר כדלקמן:

9.1. תכנית ג/3951, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 2763 מיום 19/11/1981.

יעוד	-	אזור מגורים.
שטח מגרש מינימלי	-	400 מ״ר או בהתאם לקיים.
שטח בניה	-	36% או 280 מ״ר בכל קומה, סה״כ שטח הבניה בכל הקומות לא יעלה על 100%.
מס קומות	-	3+קומת עמודים או קומת מרתף.
גובה	-	12 מ׳.

[4] על הנכס חלות תכניות כלל עירוניות נוספות ו/או תכניות מתאר ארציות ו/או תכניות שאינן רלוונטיות לחישוב ההשבחה.

מצב חדש:

9.2. תכנית ג'/3507, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 4229 מיום 14/7/1994.

יעוד	-	אזור מגורים ומסחרי.
שטח מגרש מינימלי	-	400 מ"ר או בהתאם לקיים.
שטח בניה	-	50% בקומת קרקע ובקומות העליונות, כולל מבני עזר למעט מקלט.
מס קומות	-	2 מעל קומת קרקע מסחרית בגובה עד 5 מ'.
גובה	-	12 מ'.

9.3. הסבות לתכנית ג'/5507:

ביום 15/7/1997 החליטה הועדה המקומית על שינוי התכנית בהתאם לסעיף 13 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בהיתרים) וקבעה שטחי שירות באזור מגורים א' כדלקמן:

קומת עמודים מפולשת	-	36%.
יתר הקומות	-	12%.

ביום 12/2/2002 החליטה הועדה המקומית על שינוי התכנית בהתאם לסעיף 13 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בהיתרים) וקבעה שטחי שירות באזורי מגורים א'+ב' כדלקמן:

תוספת 12 מ"ר חדרי מדרגות לכל יח"ד באזור מגורים א'+ב' וזאת בנוסף לשטחי השירות שאושרו בהחלטה מיום 15/7/1997.

9.4. תכנית מס' 257-0413823 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 7886 מיום 19/7/2018 (פרסום אחרון בעיתונות ביום 23/10/2018).

יעוד החלקה	-	אזור מגורים ומסחר.
מגרש	-	7.
שטח מגרש	-	500 מ"ר.
הקצאה	-	מגרש מס' 7 הוקצא לגב' רימה ג'ובראן חיורי.

מטרת התכנית:

חלוקה בהסכמה, תוספת שטחי שירות תת קרקעיים ושינוי בבינוי.

עיקרי הוראות התכנית:

הרחבת דרך מאושרת.

איחוד וחלוקה בהסכמה.

תוספת שטחי שירות תת קרקעיים.

שינוי בקווי בניין.

תוספת קומה תת קרקעית.

שינוי בגובה מותר למבנה.

הגדלת תכסית קרקע.

<u>הוראות בניה לאזור מגורים ומסחר</u>:

שימושים:

בנייני מסחר ובידור.

בתי דירות בקומות העליונות בלבד ובתנאי של מדרגות נפרדות.

<u>זכויות בניה לאזור מגורים ומסחר</u>:

גודל מגרש מינימלי	-	400 מ"ר.
שטח עיקרי מעל כניסה קובעת	-	50% למעט מקלט לשימוש מסחר, 100% לשימוש מגורים.
שטחי שירות	-	70% עבור חניה תת קרקעית למגורים.
מס קומות	-	2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בגובה 5 מ' וקומת חניה תת קרקעית.
תכסית	-	70%.
גובה	-	14 מ'.

9.5. <u>תכנית 257-0440123, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 10110 מיום 5/1/2022 (פרסום אחרון בעיתנות ביום 14/1/2022)</u>:

התכנית הינה תכנית כוללנית שמתוקפה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה וביכולת להוציא היתרים מכוחן.

החלקה הנדונה מצויה בתחום ייעוד למגורים.

10. <u>רישוי</u>

10.1. נכון למועד המימוש הנדון טרם הוגשה בקשה להיתר בניה.

10.2. לאחר המימוש הוגשה בקשה להיתר בניה כדלקמן:

בחלקה הנדונה הוגשה בקשה להיתר ממנה עולים הפרטים כדלקמן:

מבוקשת בניית בניין חדש.

קומת מרתף לחניה (5 מקומות חניה), קומת קרקע מסחרית, קומה א' למגורים, קומה ב' למגורים.

הבניין כולל 2 יח"ד חד מפלסיות בכל קומה המהוות, סה"כ 4 יח"ד.

בבניין מתוכננת מעלית.

הבקשה להיתר בניה טרם אושרה.

11. תמצית טיעוני הצדדים

11.1. שומות הצדדים:

תכנית	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת	היטל השבחה לפי המבקשת
תכנית ג/5507	43,000 ש"ח	21,500 ש"ח	15,187 ש"ח	7,594 ש"ח
תכנית 257-0413823	52,500 ש"ח	26,250 ש"ח	אין השבחה	אין השבחה

11.2. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה:

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות, התגובות והדיון. עם זאת יובהר, כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

הצדדים אינם חלוקים בעניין התכניות החלות.

11.3. עמדת המשיבה

תכנית ג/5507:

מהות החיוב:

תוספת זכויות בניה במגרש.

התכנית החלה במצב הקודם, ג/3951, אינה מאפשרת הקמת מרתף בנוסף ל-100% מאושרים בסה"כ, אלה על חשבונם.

שטח זה קיים בתור אופציה ועל חשבון 100% זכויות בניה בסה"כ.

לאור מטרת השומה, יוחסו כלל הזכויות לשימושים עיקריים, כדי להתחקות אחרי הוראות התוכנית וגם כדי להעמיס מקסימום זכויות על מצב תכנוני קודם.

מימוש:

מכר מיום 21/7/2020.

לא נמסרה התייחסות בעניין טענות שמאי המבקשת לעניין הפחתת ריבית.

מקדמים לתחשיב:

מקדם שטחי שירות:

לאותו מועד קובע, מקדם שירות נחשב בין 0.3 ל- 0.4, לכן מקדם 0.4 לדעתי סביר ביותר (כך היה נהוג בשומות מכריעות ישנות בעיקר).

מקדם חצר:

סביר ותלוי שיטת ניתוח, אך בהתחשב ביחס תכסית במצב קודם / זכויות בניה ניתן להפעיל שוליות.

מצב קודם:

מגרש מינימלי של 400 מ״ר, שטח בניה בקומת קרקע יהיה 144 מ״ר מבונה ושטח חצר יהיה 256 מ״ר, שוליות רצינית על כל מ״ר מבונה (400 מ״ר בסה״כ) יש 0.64 מ״ר חצר.

מצב חדש:

מגרש מינימלי של 400 מ״ר, שטח בניה בקומת קרקע יהיה 200 מ״ר מבונה ושטח חצר יהיה 200 מ״ר, השוליות פוחתת, כל מ״ר מבונה (600 מ״ר בסה״כ) יש 0.33 מ״ר חצר.

במיוחד בהתחשב בשימוש בקומת הקרקע למסחר, שטח זה ישמש לחניית לקוחות, תצוגת סחורה וחצר תפעולית, לכן יש להתאים את המקדם למצב התכנוני החדש (הגדלת המקדם להעדר שוליות ולתרומה לשימוש).

מקדם מסחר:

בהתחשב שהייעוד שונה אזורית במספר מגרשים רצופים ומרוכזים, מקדם 1.1 שנקבע ע״י שמאי המבקשת הינו נמוך במיוחד, כך שמצד אחד, לא גרים באזור מסחרי מובהק והמסחר מוגבל בקומת הקרקע ומצב שני, מי שבא לקנות משהו אצל השכן, יקנה גם בחנות הצמודה.

מקדם מגורים מעל מסחר:

לא מדובר באזור סואן בגלל המסחר, באזור זה המסחר מוגבל לקומת הקרקע והדירות בקומות העליונות עם גישה נפרדת. כך שחנות בקומת הקרקע מהווה יתרון גמישות שימושים מול חסרון שקהל נוסף פוקד את האזור בשעות היום.

מדובר במסחר שכונתי שמשרת את השכונה והשכונות הקרובות לה, האזור ברובו בנוי, הקנייה שם מאופיינת ברכישות מהירות ולא קניות עם שהות לאורך זמן.

מסחר על כביש ראשי היום שווה פי שניים עד פי 2.5 ממגורים ובעבר היה פי 1.5 – פי 1.8.

לטענתה, כל המאפיינים האלו הובאו בחשבון בשומתה, ע״י יחוס שווי בשני מצבי התכנון, לפי יחס קטן מיחס הזכויות בין שני במצבי התכנון.

שווי / מ״ר מבונה אקוי׳ (מגלם חצר ולא כולל חצר) במצב קודם הינו 170 ש״ח/מ״ר ובמצב חדש הינו 160 ש״ח/מ״ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שטחים לחישוב בההשבחה:

השוואת זכויות הבניה בין התכניות השונות:

מצב קודם – תכנית ג/3951					
שטח מגרש	זכויות בניה עיקרי	מקדם שווי עיקרי	זכויות בניה שטחי שירות	מקדם שווי שטחי שירות	סה"כ
500 מ"ר	100%	1	0	0.4	500
מצב חדש – תכנית ג/5507 מגורים					
שטח מגרש	זכויות בניה עיקרי	מקדם שווי עיקרי	זכויות בניה שטחי שירות	מקדם שווי שטחי שירות	סה"כ
500 מ"ר	108%	1	42%	0.4	624
מצב חדש – תכנית ג/5507 מגורים ומסחר					
שטח מגרש	זכויות בניה עיקרי	מקדם שווי עיקרי	זכויות בניה שטחי שירות	מקדם שווי שטחי שירות	סה"כ
500 מ"ר	50%	1.2	מסחר	0.4	300
500 מ"ר	50%	1	מגורים		250
500 מ"ר	50%	1	מגורים		250
סה"כ					800

ערכי שווי:

הוצגו החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	תכנית	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע חקלאי	שווי מ"ר קרקע מגורים	שווי מ"ר מבונה
דוד טיגרמן	17512/34	ג/5507	1994	126 ש"ח	210 ש"ח	
אבישי זיו	17512/40	ג/5507	1994	125 ש"ח	230 ש"ח	
שמואל רוזנברג	17521/31	ג/5507	1994	116 ש"ח	229 ש"ח	
אריה אריאל	17512/37	ג/5507	1994	128 ש"ח	214 ש"ח	
מוטי דיאמנט	17528/2	ג/5249	1997	90$	120$	
דוד דדון	17528/32	ג/5249	1997			195 ש"ח
משה נדם	17526/15	ג/5249	1997			260 ש"ח
עומר סרחאן	17528/2	ג/5249	1997			180 ש"ח
עומר סרחאן		ג/5249	1997			190 ש"ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

ביחס לתחשיב שמאי המבקשת היא מציינת שאין זהות בין שווי מ״ר קרקע לשווי מ״ר מבונה ואת התוצאה של שווי מ״ר קרקע יש לבחון בהתאם לשטח משוקלל של 800 מ״ר.

<u>תחשיב</u>:

<u>מצב קודם</u>:

שטח מגרש	-	500 מ״ר
שווי מ״ר קרקע מצב קודם	-	170 ש״ח
סה״כ שווי מצב קודם	-	85,000 ש״ח

<u>מצב חדש</u>:

שטח מגרש	-	500 מ״ר
שווי מ״ר קרקע מצב חדש	-	256 מ״ר
סה״כ שווי מצב קודם	-	128,000 ש״ח
השבחה	-	43,000 ש״ח
היטל השבחה	-	21,500 ש״ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

תכנית 257-0418323:

מהות החיוב:

תוספת זכויות בניה במגרש.

כמו כן התכנית מאפשרת גמישות בתכנון לאור תוספת שטחי חניה.

מימוש:

מכר מיום 21/7/2020.

לא נמסרה התייחסות בעניין טענות שמאי המבקשת לעניין הפחתת ריבית.

שטחים לחישוב בההשבחה:

השוואת זכויות הבניה בין התכניות השונות:

מצב קודם – תכנית ג/5507 מגורים ומסחר					
שטח מגרש	זכויות בניה עיקרי	מקדם שווי עיקרי	זכויות בניה שטחי שירות	מקדם שווי שטחי שירות	סה"כ
500 מ"ר	50%	1.2	מסחר	0.4	300
500 מ"ר	50%	1	מגורים		250
500 מ"ר	50%	1	מגורים		250
סה"כ					800
תכנית 257-0418323					
שטח מגרש	זכויות בניה עיקרי	מקדם שווי עיקרי	זכויות בניה שטחי שירות	מקדם שווי שטחי שירות	סה"כ
500 מ"ר	50%	1.2	מסחר	0.4	300
500 מ"ר	50%	1	מגורים		250
500 מ"ר	50%	1	מגורים		250
500 מ"ר	70%	0.15	מרתף חניה		52.5
סה"כ					852.5

ערכי שווי:

הוצגו עסקאות השוואה כדלקמן:

גו"ח	מועד עסקה	שווי מוערך	שטח	שווי מ"ר קרקע ברוטו
17512/22	26/1/2017	562,000 ש"ח	480 מ"ר	1,171 ש"ח
17511/48	10/3/2017	946,313 ש"ח	556 מ"ר	1,702 ש"ח
17511/48	20/6/2017	1,063,112 ש"ח	629 מ"ר	1,690 ש"ח
17511/48	2/8/2018	420,000 ש"ח	279 מ"ר	1,505 ש"ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

17511/48	5/9/2018	850,000 ש״ח	500 מ״ר	1,700 ש״ח
17511/48	25/12/2018	860,000 ש״ח	521 מ״ר	1,651 ש״ח
17511/48	19/1/2019	1,000,000 ש״ח	532 מ״ר	1,880 ש״ח

<u>הוצגו החלטות שמאים מכריעים כדלקמן</u>:

שמאי מכריע	גו״ח	תכנית	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
יעקב פז	17510/12	הקלות	16/3/2021	1,200 ש״ח
מרדכי דדון	17511/36	הקלות	17/11/2020	1,100 ש״ח
מוטי דיאמנט	17511/36	הקלות	29/1/2019	1,500 ש״ח
ערן ירקוני	17529/26	הקלות	25/6/2019	1,000 ש״ח
דוד דדון	17511/16		8/2018	1,050 ש״ח

ביחס לשווי שנקבע בשומות המכריעות הקודמות היא מציינת, כי חלק מהעסקאות היו עסקאות לשטח נטו ולפיכך השווי המחולץ מהעסקאות צריך להיות גבוה יותר.

<u>חניה</u>:

הועדה המקומית מאפשרת בפועל בניה של פחות חניות (לא הוצגה אסמכתא כשלהי לטענה זו).

ההכרעות של הח״מ שהוצגו ע״י שמאי המבקשת בחלקה זו מתייחסות למימוש חלקי לפי הבניה המבוקשת במקרים שנדונו בפניו. המימוש החלקי הוא לפי מה שנדרש על ידי המבקשים.
השומה הנדונה בוצעה לפי בחינת התכנון המיטבי היות שמדובר במימוש במכר.
הניצול המקסימלי הוא לבנות 4-5 יחידות דיור מעל קומת המסחר.
כמו כן, נטען כי בניית חניות תת קרקעיות נותנת יותר אפשרויות לשטח תפעולי למסחר בקומת הקרקע.
לטענת שמאית המשיבה ככל שיש יותר חניות לבניין זה מעלה את השווי למ״ר כי היא משרתת את הדיירים.

בהתאם לתגובתה, בשתי ההכרעות הקודמות בחלקה, קומת החניה, הייתה בתכסית בניצול של כ-52% מתוך ה-70% (באחד קומת החניה היא 244.82 מ״ר ובשנייה 270.8 מ״ר, בשתיהן המגרש היה בשטח של 500 מ״ר). שתי הבקשות כללו מימוש חלקי לזכויות הבניה העיליות (134.5% ו-127.2%). נניח בממוצע 7 מקומות חניה, כאשר מימוש מלא של זכויות הבניה, דורש כ-15 מקומות חניה (8 עד 9 עבור שטח מסחרי, 5 עבור מגורים ועוד חניה נגישה).
מכאן לפי השימוש המיטבי, מימוש חלקי בלבד של קומת החניה, מאפשר מימוש כלל הזכויות לפי 5 יח״ד במקום המוצע בבקשות שהינו 2 יח״ד. כמובן שווי המוצר הסופי שנגזר מהוראות

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

התכנית, עולה בהתאם.

מימוש מעבר למימוש חלקי של קומה זו, מפשיר שטח חצר לשימוש המסחר, הן כשטח תצוגה והן כשטח אחסנה פתוח ו/או שטח תפעולי, כך שעלות בניה שהיא כבר בביצוע, תהיה שולית ותפנה שטח סחר במגרש.

לפיכך, השימוש המיטבי הינו בבניית חניה למגורים בחניון תת קרקעי, שכן למוצר זה קיימת דרישה ובפרויקטים שבהם נמכרות דירות. דירה שלה מצמדת חניה מקורה נמכרת ביותר מדירה שלה מסומן מקום חניה מוצמד במגרש, הן מבחינת פרטיות (נגישות פנימית מתוך חניון סגור לחדר מדרגות פנימי), הן מבחינת ביטחון והן מבחינת יתרון הקירוי לחניה.

כאמור, בהכרעות הקודמות כאשר היו מבוקשות שתי יחידות בלבד, אכן העלויות היו עודפות ביחס למספר מקומות החניה המתחייב לפי התקן.

שם חושבה עלות החניה המלאה ולא רק העלות העודפת, מאחר והחניות שלהן יוחס השטח לחישוב עלות עודפת, בכללותן עודפות (היה צריך 5 – 6 למסחר 4 מקסימום למגורים - לכל יח״ד ניתן להצמיד עד 2 בלבד, התקן דורש חניה ורבע לכל בית מעל 120 מ״ר).

לאחר תוספת שטחי החניה גם ניתן לממש דירות עם פחות שטח שולי היות שקיימת אפשרות לביצוע החניות הנדרשות.

<u>תחשיב</u>:

שווי מ״ר מבונה	-	1,000 ש״ח.
תוספת שטח משוקלל	-	52.5 מ״ר.
השבחה	-	52,500 ש״ח.
היטל השבחה	-	26,250 ש״ח.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11.4. <u>עמדת המבקשת</u>

<u>תכנית ג/5507</u>:

<u>מהות החיוב</u>:

תוספת זכויות בניה במגרש.

התכנית החלה במצב הקודם, ג/3951, מאפשרת שימוש מגורים בתוספת מרתף.

התכנית החלה במצב החדש מבטלת את זכויות המרתף, קובעת שימושי מסחר ומגורים המשפיעים זה על זה.

<u>מימוש</u>:

מכר מיום 21/7/2020.

במסגרת הדיון נטען כי אין מקום לחיוב בריבית לאור העובדה שהמבקשת פנתה בבקשה לקבלת אישור לרשם המקרקעין וקיבלה בפועל את השומה ומכתב החיוב רק שנים לאחר מכן.

לעניין זה הוצגו מסמכים שונים כדלקמן:

- מסמך מיום 31/3/2022 חתום ע"י עו"ד יגם מוחמד בו הוא פונה לועדה המקומית בבקשה לקבלת אישור לטאבו בהתאם לעסקת מכר בין חיורי רימה ומילחם סאמר. המכתב כולל חותמת "נתקבל" של הועדה המקומית מיום 31/3/2022.
- מסמך מיום 31/5/2023 חתום ע"י עו"ד ניגם מוחמד בו הוא פונה לועדה המקומית בבקשה לקבלת אישור לטאבו בהתאם לעסקת מכר בין חיורי רימה ומילחם סאמר. המכתב כולל חותמת "נתקבל" של הועדה המקומית מיום 31/5/2023.

<u>מקדמים לתחשיב</u>:

<u>מקדם חצר</u>:

נקבע מקדם חצר מקובל של 0.25.

<u>מקדם מסחר</u>:

נקבע מקדם 1.1 למסחר ביחס למגורים בהתאם למיקום מסחרי שכונתי ירוד שאינו ממוקם בציר תנועה פעיל ואינו נהנה מחשיפה מסחרית מהותית. המיקום מגביל גם את החשיפה וגם את הנגישות ההכרחיים לשימוש מסחרי.

במענה לטענת שמאית המשיבה הוא משיב כי אין מחלוקת כי שטחי מסחר שווים יותר משטחי מגורים אך במקרה הנדון המקדם הראוי הינו בתוספת 10% בלבד.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>מקדם מגורים מעל מסחר</u>:

במצב החדש מוצעת בניה מעל מסחר.

ביחס לבניה מעל מסחר מקובל בעולם השמאות לחשב מקדם התאמה היות שמגורים מעל מסחר סובלים ממטרדים כמו הפרעות בגישה, בעיות ויזואליות בשל ניקיון ושימושים מסחריים, רעש, תנועת קונים וכד'.

לאור האמור חושב מקדם התאמה של 0.85.

<u>שטחים לחישוב בההשבחה</u>:

השוואת זכויות הבניה בין התכניות השונות:

מצב קודם – תכנית ג/3951				
	תכסית	שטח	מקדם	שטח משוקלל
עיקרי מגורים	100%	500 מ"ר	1	500
מרתף	36%	180 מ"ר	0.5	90
חצר	64%	320 מ"ר	0.25	80 מ"ר
סה"כ				670 מ"ר
מצב חדש – תכנית ג/5507 מגורים ומסחר				
	תכסית	שטח	מקדם	שטח משוקלל
עיקרי מסחר	50%	250	1.1	275
עיקרי מגורים	100%	500 מ"ר	0.85	425
חצר	50%	250 מ"ר	0.25	63 מ"ר
סה"כ				763 מ"ר

<u>ערכי שווי</u>:

הוא אינו מציג נתוני שומות מכריעות נוספים אך מציין, כי הסקר שהוצג ע"י המשיבה כולל מספר נתונים שאינם למועד הקובע של תכנית ג/5507.

במידה והסקר היה נבחן רק לשומות המכריעות למועד הקובע של תכנית ג'/5507 היתה מתקבלת תוצאה של 220 ש"ח/מ"ר קרקע ובהתאמה 164 ש"ח/מ"ר מבונה.

<u>תחשיב</u>:

<u>מצב קודם</u>:

שטח משוקלל - 670 מ״ר.

<u>מצב חדש</u>:

שטח משוקלל - 763 מ״ר.

תוספת שטח משוקלל - 96 מ״ר.

שווי מ״ר מבונה משוקלל - 164 ש״ח.

השבחה - 15,187 ש״ח.

היטל השבחה - 7,593 ש״ח.

<u>תכנית 257-0418323</u>:

<u>מהות החיוב</u>:

תוספת זכויות למרתפי חניה.

<u>מימוש</u>:

מכר מיום 21/7/2020.

במסגרת הדיון נטען כי אין מקום לחיוב בריבית לאור העובדה שהמבקשת פנתה בבקשה לקבלת אישור לרשם המקרקעין וקיבלה בפועל את השומה ומכתב החיוב רק שנים לאחר מכן.

לעניין זה הוצגו מסמכים שונים כדלקמן:

- מסמך מיום 31/3/2022 חתום ע״י עו״ד ניגם מוחמד בו הוא פונה לועדה המקומית בבקשה לקבלת אישור לטאבו בהתאם לעסקת מכר בין חיורי רימה ומילחם סאמר. המכתב כולל חותמת ״נתקבל״ של הועדה המקומית מיום 31/3/2022.
- מסמך מיום 31/5/2023 חתום ע״י עו״ד ניגם מוחמד בו הוא פונה לועדה המקומית בבקשה לקבלת אישור לטאבו בהתאם לעסקת מכר בין חיורי רימה ומילחם סאמר. המכתב כולל חותמת ״נתקבל״ של הועדה המקומית מיום 31/5/2023.

<u>חישוב ההשבחה</u>:

בסוגיה זהה דן השמאי החי״מ בעבר במסגרת מימושים קודמים במגרשים 5 ו-8.

בהחלטות נקבע כי שטח המגרש אינו מאפשר הקמה של מלוא מקומות החניה הנדרשים במפלס קומת הקרקע ומשכך קיים הכרח תכנוני לביצוע חניות תת קרקעיות.

עלות חניות אלו בנסיבות שנבחנו עולה על תרומתן.

במקרה הנדון עסקינן במגרש בשטח דומה ובעל מאפיינים דומים מבחינה תכנונית, פיסית וכלכלית לתיקים שנדונו במגרשים 5 ו-8.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

לפיכך, בהתאם לאותם העקרונות שנקבעו כבר ב-2 שומות מכריעות בחלקה עצמה, אמורה להתקבל מסקנה זהה שהינה כי התכנית אינה משביחה את הנכס.

<u>חניה תת קרקעית</u>:

במסגרת הדיון וביחס לטענות המשיבה בתגובתה הוא ציין כדלקמן:

החניה התת קרקעית יוצרת עלויות עודפות לפרוייקט.

יש באותה חלקה שתי החלטות של השמאי המכריע כאן שבהן נקבעה עלות עודפת לחניה.

מדובר על בניה של 4 יח״ד במימוש מלא שזה 5.3 חניות לפי 1.333 ליח״ד.

לפי מפתח מסחר מקבלים סה״כ 14 חניות בלי חניה תפעולית של 50 מ״ר.

בתכנון מדברים על רמפות ואם החניה התפעולית וחניית הנכים יבנו בקומת הקרקע אז לא נשאר מקום לחניות וחייבים לבנות מרתף לצורך חניה.

בהרבה החלטות שמאים מכריעים נקבעה עלות עודפת בעניין זה.

השמאית המכריעה, אוולין דודזון שמאמה, חישבה עלות עודפת של 2,500 ש״ח/מ״ר בגו״ח 19384/8 שזאת עלות עודפת גבוהה משחושב בשומות החי״מ בחלקה זו.

גם בתחום העיר סחנין יש מס׳ פסיקות לגבי עלות עודפת לחניה תת קרקעית.

יש לחניה תת קרקעית עלות עודפת מובהקת.

עלויות החניה יוצרות אי כדאיות לבניית המסחר.

<u>תחשיב</u>:

החישוב בהתאם לשומות מכירעות קודמות שקבעו כי אין השבחה ולכן מתייתר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11.5. <u>הכרעה</u>

<u>תכנית ג/5507</u>:

ביחס לתכנית זו הצדדים חלוקים ב-2 נקודות עיקריות כדלקמן:

- אופן חילוץ שווי מ"ר מבונה בהתייחס לזכויות בקומת מרתף לחניה, ככל שקיימות.
- שווי מ"ר קרקע.

<u>שטחי בניה במרתף</u>:

בהתאם לעיון בתקנון תכנית ג/3951 עולה, כי התכנית אינה מציינת זכויות בניה ספציפיות לקומת מרתף אלא מתירה בניה ב-2 חלופות תכנון האחת בניית 3 קומות מעל קומת עמודים והשניה בניית 3 קומות מעל קומת מרתף. כמו כן, התכנית קובעת זכויות בניה מקסימליות של 36% לקומה וסה"כ 100%. מכאן שהתכנית אינה מקנה זכויות נוספות לקומת מרתף, אלא אפשרות לשימוש בזכויות בניה מוקנות לצורך בנייתו. בין הצדדים אין מחלוקת (כעולה מתחשיביהם) כי ניצול זכויות בקומת מרתף ע"ח זכויות בניה בקומות עיליות אינו מהווה את השימוש הטוב והיעיל.

לאור האמור אני מקבל בעניין זה את עמדת המשיבה.

<u>שווי מ"ר קרקע</u>:

שמאית המשיבה הציגה מגוון שומות מכריעות בחלקן ביחס לתכנית הנדונה ובחלקן ביחס לתכנית מאוחרת יותר משנת 1997.

שמאי המבקשת טוען כי אין מקום לשימוש בנתונים המתייחסים למועד קובע מאוחר יותר במס' שנים.

לעניין זה אני מקבל את טענתו וסבור כי לאור מגוון השומות המכריעות הקיימות המתייחסות לאותו המועד הקובע ולאותה התכנית (תכנית ג/5507), אין מקום כל צורך בהתייחסות לנתונים ממועד המאוחר בכ-3 שנים למועד זה ושימוש בנתונים אלו יוצר הטיה של התוצאה שלא לצורך.

<u>רצ"ב השומות המכריעות שהוצגו ביחס לתכנית הנונה בלבד</u>:

שמאי מכריע	גו"ח	תכנית	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע חקלאי	שווי מ"ר קרקע מגורים
דוד טיגרמן	17512/34	ג/5507	1994	126 ש"ח	210 ש"ח
אבישי זיו	17512/40	ג/5507	1994	125 ש"ח	230 ש"ח
שמואל רוזנברג	17521/31	ג/5507	1994	116 ש"ח	229 ש"ח
אריה אריאל	17512/37	ג/5507	1994	128 ש"ח	214 ש"ח
ממוצע במעוגל				125 ש"ח	220 ש"ח

במקרה הנדון במצב הקודם ייעוד הקרקע הינו חקלאי ולכן ניתן לאמץ את השווי הממוצע המעוגל של 125 ש"ח/מ"ר ושווי בייעוד מגורים בהתאם לשווי מ"ר ממוצע של 220 ש"ח/מ"ר.

לאור מיקומו של המגרש והייעוד למגורים+מסחר יש לבצע ביחס לערכים התאמת שווי המשקפת את הייעוד המסחרי ואת הפוטנציאל לייעוד מסחרי בהתאם למצב התכנוני הקודם במיקום באזור עירוני בנוי.

לצורך זה נבצע השוואה בין זכויות הבניה בייעודים השונים כדלקמן:

בניגוד למחושב בשומת המשיבה חושבו זכויות הבניה בהתאם לתכנית כך שאינן כוללות את הזכויות מתוקף תכנית ההסבה המאוחרת יותר.

מצב חדש – תכנית ג/5507 מגורים					
יעוד/שימוש	זכויות בניה עיקרי	מקדם שווי עיקרי	זכויות בניה שטחי שירות	מקדם שווי שטחי שירות	סה"כ
מגורים ק"ק (דירות גן)	36%	1.2	6%	0.4 (כפול מקדם 1.2 לדירות גן)	230.4
מגורים	36%	1			180
מגורים	36%	1			180
סה"כ					590.4
מצב חדש – תכנית ג/5507 מגורים ומסחר					
שטח מגרש	זכויות בניה עיקרי	מקדם שווי עיקרי	זכויות בניה שטחי שירות	מקדם שווי שטחי שירות	סה"כ
מסחר	50%	1.2			300
מגורים	50%	1			250
מגורים	50%	1			250
סה"כ					800

<u>מקדם התאמה</u>:

800 / 590.4 = 1.35

לאור האמור נקבע שווי כדלקמן:

מצב תכנוני קודם - 169 ש"ח = 1.35 * 125 ש"ח.

מצב תכנוני חדש - 297 ש"ח = 1.35 * 220 ש"ח.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

תכנית 257-0418323:

ייעוד הקרקע במצבי התכנון השונים:

בחנתי את שומות הצדדים ואת התכניות החלות על המקרקעין במצבי התכנון השונים.

מבדיקתי עולה, כי הן במצב התכנוני הקודם והן במצב התכנוני החדש ייעוד הקרקע הינו ביעוד למגורים ומסחר.

מן האמור עולה, כי ההחלטות שהוצגו לגבי הסבות אינן חלות על שטח זה היות והן מתייחסות לייעודי קרקע של מגורים א'+ב' בלבד.

מהות ההשבחה:

מעיון בהוראות התכנית עולה, כי מעבר להיותה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה היא מוסיפה שטחי שירות תת קרקעיים לחניה בשיעור של 70% וכן משנה את הגובה הכולל המותר מגובה של מ' לגובה של 14 מ'.

המימוש המבוקש:

ההחלטה הנדונה הינה בגין מימוש מלא במכר של הנכס בשלמותו.

בהתאם לבקשה להיתר בניה שהוגשה לאחר מועד המכר עולה, כי מבוקש מימוש חלקי בלבד של הזכויות.

לאור האמור תחושב ההשבחה בהתאם להוראות התכנית המשביחה והמימוש הסביר גם בהתייחס לבקשת היתר הבניה המאוחרת וגם לבקשות להיתר בניה נוספות שהוגשו במגרשים שונים בתחום החלקה.

במסגרת הבקשה להיתר בניה במגרש מס' 8 שהינו בעל מאפיינים דומים התבקש מימוש חלקי של זכויות הבניה העיקריות בכל הקומות. סה"כ מבוקש שטח עיקרי של 98.42% מתוך שטח מותר של 150% בשלוש קומות.

שטחי חניה תת קרקעית מבוקשים:

מבוקש שטח בניה של 222.77 מ"ר המהווה כ-44.554% מתוך 70% מותרים.

בנוסף, מבוקשים שטחי שירות נוספים למבואות וחדרי מדרגות ומעלית שלא ברור מתוקף מה הן אושרו ולכאורה ניתן להסיק ששטחים אלו אושרו ע"ח שטחי בניה עיקריים מקסימליים בהתאם להוראות התכניות החלות, שאינן מאשרות תוספת שטחי שירות. בהתאם להוראות תכנית ג/5507 עולה, כי השטח המותר של 50% הינו כולל מבני עזר למעט מקלט.

סה"כ השטח העיקרי המבוקש + שטחי השירות העיליים הינו כ-602.67 מ"ר המהווים פחות מ-150% משטח המגרש.

מבחינת הוראות התכנית עולה, כי שטחי השירות התת קרקעיים שאושרו במסגרתה הינם לשימושי חניה בלבד.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

במסגרת הבקשה להיתר בניה במגרש מס׳ 4 שהינו בשטח של 406 מ״ר התבקש מימוש חלקי של זכויות הבניה העיקריות בכל הקומות. סה״כ מבוקש שטח עיקרי של 85.79% מתוך שטח מותר של 100% בשתי קומות.

שטחי חניה תת קרקעית מבוקשים:

מבוקש שטח בניה של 238.31 מ״ר המהווה כ-58.69% מתוך 70% מותרים.

כלל השטח העילי חושב כשטח עיקרי.

במסגרת בקשה להיתר בניה במגרש מס׳ 5 שהינו בעל מאפיינים דומים ובשטח זהה של 500 מ״ר, מבוקש מימוש חלקי של זכויות הבניה העיקריות בכל הקומות. סה״כ מבוקש שטח עיקרי של 97.96% מתוך שטח מותר של 150% בשלוש קומות.

שטחי חניה תת קרקעית מבוקשים:

מבוקש שטח בניה של 239.48 מ״ר המהווה כ-47.896% מתוך 70% מותרים.

בנוסף, מבוקשים שטחי שירות נוספים למבואות וחדרי מדרגות, מעלית ואחסנה שלא ברור מתוקף מה הן אושרו ולכאורה ניתן להסיק ששטחים אלו אושרו ע״ח שטחי בניה עיקריים מקסימליים בהתאם להוראות התכניות החלות שאינן מאשרות תוספת שטחי שירות, אך בהתאם להוראות תכנית ג/5507 עולה, כי השטח המותר של 50% הינו כולל מבני עזר למעט מקלט. סה״כ השטח העיקרי המבוקש + שטחי השירות העיליים הינו כ-612.77 מ״ר המהווים פחות מ-150% משטח המגרש.

<u>רמת הפיתוח</u>:

החלקה בכללותה כלואה בין 2 כבישים מסודרים ובאזור בנוי ברמת פיתוח מלאה. המגרש פונה לחזית כביש חיצוני קיים כמו מרבית המגרשים בתחום החלקה ולפיכך בנייתו אינה תלויה בפיתוח הכבישים העירוניים אלא בפיתוח כבישים פנימיים ושבילי גישה כמקובל בחלקות גדולות בהן קיימים מס׳ מגרשי בניה נפרדים שבחלקם הינם פנימיים. לאור האמור, הנכס אינו כולל פחת כלשהו בגין העדר פיתוח וזאת ביחס לסביבתו.

<u>ערכי שווי</u>:

עסקאות השוואה שהוצגו בפני בהליכים קודמים:

מועד עסקה	גו״ח	שטח נמכר	מחיר מוערך	מחיר למ״ר קרקע
7/3/2019	17524/10	106	185,500 ש״ח	1,750 ש״ח
4/3/2019	17519/8	100	143,000 ש״ח	1,430 ש״ח
25/12/2018	17511/48	521	860,000 ש״ח	1,650 ש״ח
28/8/2018	17529/20	500	700,000 ש״ח	1,400 ש״ח
16/4/2018	17589/1	1,000	1,500,000 ש״ח	1,500 ש״ח

בנטרול עסקאות לשטח קטן מתקבלות 2 עסקאות התואמות לשטח המגרש הנדון ומהן עולה, כי שווי מ״ר ממוצע הינו כ - 1,525 ש״ח/מ״ר.

שמאית המשיבה בהליך הנוכחי ציינה, כי חלק מהעסקאות הן עסקאות נטו ולכן יש לקבוע שווי מ״ר מבונה של 1,000 ש״ח/מ״ר. הערה זו לא ברורה היות שממילא החישוב המקורי התייחס לשטח מגרשים מאושרים לבניה נטו. כך או כך גם לא הוצגו על ידה הסכמי מכר מהם ניתן ללמוד כי ניתוח המידע שגוי.

<u>בנוסף אותרו על ידי עסקאות נוספות המדווחות במערכת שע״מ כעסקאות קרקע כדלקמן</u>:

מועד עסקה	גו״ח	שטח נמכר	מחיר מוערך	מחיר למ״ר קרקע
12/3/2018	17511/158	556	900,000 ש״ח	1,620 ש״ח
26/1/2017	17512/22, מגרש 401	480	562,000 ש״ח	1,170 ש״ח
20/6/2017	17511/48	629	1,063,112 ש״ח	1,690 ש״ח

יצויין, כי מיקומו של מגרש 401 בחלקה הינו פחות טוב ביחס למגרש מס׳ 8 הנדון והמגרש הינו ביעוד מגורים ב׳ בו הוקנו זכויות בניה של 108% עיקרי + ש״ש לשימושי מגורים בלבד.
נתון מכירה זה הינו חריג ביחס לעסקאות למגרשים בשטח דומה כפי שהוצגו בטבלאות לעיל.
לאור האמור אני סבור, כי השווי הסביר למגרש סטנדרטי למגורים (ללא תוספת זכויות בניה לחניה תת קרקעית) בשטח של 500 מ״ר במיקום הנדון הכולל שימושים מסחריים בק״ק עם חשיפה מוגבלת, בהתאמה למועד הקובע הינו כ-1,700 ש״ח/מ״ר וסה״כ 850,000 ש״ח למגרש של 500 מ״ר.

מכאן שווי מ״ר מבונה כדלקמן:

זכויות בניה למגרש סטנדרטי של 500 מ״ר				
	אחוז	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ שווי
קומת קרקע מגורים/מסחר	50%	250	1.2	300
קומה א׳	50%	250	1	250
קומה ב׳	50%	250	1	250
שטח חצר מסחרית מוגבלת	50%	250	1.2 * 0.2 = 0.24	60
שטחי ממ״ד למגורים		24	1	24
ממ״ק מסחרי לאחסנה		25	0.5 * 1.2 = 0.6	15
סה״כ מבונה				899
שווי מגרש				850,000 ש״ח
שווי מ״ר מבונה מעוגל				950 ₪

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

עסקה בנכס:

הנכס הנדון נמכר ביום 21/7/2020 בסך של 800,000 ש"ח.

במערכת שע"מ-מידע נדל"ן לא נצפה כי שונה סכום העסקה.

עסקה זו כוללת מס' מאפיינים חריגים לשוק כגון תשלום מלוא התמורה באופן מיידי ופיצוי בגין הפרת עסקה העולה על 10% משווי העסקה.

לאור האמור ולאור העובדה שהעסקה בוצע כשנתיים לאחר המועד הקובע לא מצאתי שיש בעסקה זו כדי לשנות מקביעתי הקודמת בעניין שווי המקרקעין ואף מצאתי כי העסקה אינה מצדיקה תיקון השווי ל-1,000 ש"ח/מ"ר מבונה המשקף כ-900,000 ש"ח למגרש, כמבוקש ע"י שמאית המשיבה.

לסיכום נקבעו ערכים כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה מגורים - 950 ₪.

שווי מ"ר מבונה מסחר - 1,140 ₪

תרומת זכויות לחניה תת קרקעית:

שמאי הצדדים חלוקים לגבי תרומת הזכויות לחניון תת קרקעי, כאשר שמאית המשיבה טוענת כי לחניון תרומה חיובית בעוד ששמאי המבקשת טוען שעלות בניית חניון אינה כלכלית.

יצויין, כי התכנית הנדונה הינה תכנית שיוזמיה הינם בעלי הזכויות בחלקה ועיקרה מעבר לאיחוד וחלוקה בהסכמה הינו תוספת הזכויות לחניה בתת הקרקע וכפי שניתן לראות במסמכי התכנית נושא החניה נבחן ע"י המתכננים.

מעיון בנספח התנועה של התכנית עולה, כי על מנת לבנות את המבנה המוצע יש צורך בבניית חניות כדלקמן:

בהתאם לטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה עולה כי התקן הנדרש הינו:

מגורים - 4/3 מקומות לכל יח"ד מעל 120 מ"ר, מכאן סה"כ 2.66 חניות לשטחי המגורים.

מסחר - 1 מקום חניה לכל 30 מ"ר מסחר למסחר עד 500 מ"ר ומכאן סה"כ 8.33 חניות לשטחי המסחר.

סה"כ - 11 מקומות חניה למגרש.

יצויין, כי מאזן החניה חושב בהתאם לכלל שטחי החניה בחלקה ולכן חושב במדרגות, אך גם בהתאם לחישוב מקל זה יתקבל:

מגורים - 4/3 מקומות לכל יח"ד מעל 120 מ"ר, מכאן סה"כ 2.66 חנות לשטחי המגורים.

מסחר - סה"כ 78 מקומות חניה ל-2,838.66 מ"ר מסחר בחלקה ומכאן לשטח מסחרי של 250 מ"ר במגרש הנדון מתקבל חלק יחסי של 6.87 מקומות חניה.

סה"כ - 9.5 מקומות חניה למגרש.

ובנוסף עוד חלק יחסי בחניות תפעוליות למסחר.

נספח הבינוי מציין 3 מקומות חניה בחזית המבנה.
לכאורה, ללא בניה של חניון תת קרקעי ניתן ליצור בחזית עוד 2 מקומות חניה בעורף עוד מקומם חניה, סה"כ 6 מקומות חניה מגרש.
מעיון בתשריט הבקשה להיתר בניה שהוגשה לאחר מועד המכר עולה כי מוצעות מקומות חניה במפלס תת קרקעי. הבקשה כוללת 4 יח"ד בשטח של פחות מ-120 מ"ר אך תקן החניה אינו מתייחס ליחידות אלו ונניח שלכל דירה נדרשת חניה אחת. כמו כן מוצעים שטחי מסחר בהיקף של כ-169 מ"ר עיקרי ומכאן שנדרש 5.63 מקומות חניה רק ליעוד זה.
בפועל מוצעות 6 חניות בקומת המרתף.
לא מוצעות חניות במפלס קומת הקרקע.
שטח המגרש אינו מאפשר בניה של כלל שטחי החניה במפלס קומת הקרקע.
לאור האמור אין לבחון את שווי החניה בהתאם לשיטת שמאית המשיבה המקנה תרומה אוטומטית לחניה ללא בחינת עלויות בפועל ומתייחסת לחניה כמוצר סחיר בפני עצמו, אלא יש לבחון את התרומה של החניה לכלל שטח המגרש ואפשרויות הבינוי בו.

בחינת ההשבחה הריאלית:
במידה והיו נבנות חניות בקומת הקרקע ניתן היה לתכנן בהתאם לרוחב חזית של 17.64 מ' כ – 7 מקומות חניה, בין אם בחזית או בצד עם מעבר פנוי בחזית וזאת בבינוי מקסימלי המקשה על גישה לשטחי המסחר.
יתרת מקומות חניה בחלקה לאחר הקצאה למגורים הינה 3 מקומות חניה = 4 - 7
בהתאם למקדם של מקום חניה לכל 30 מ"ר מתקבל שטח בניה מסחרי אפשרי של כ-90 מ"ר בלבד ללא מרכיב החניה התת קרקעית.

<u>הפחתת ריבית:</u>
בין הצדדים אין מחלוקת עובדתית כי ביחס למגרש הנדון בוצעה פעולת מכר ביום 21/7/2020.
במסגרת הדיון נטען כי אין מקום לחיוב בריבית לאור העובדה שהמבקשת פנתה בבקשה לקבלת אישור לרשם המקרקעין וקיבלה בפועל את השומה ומכתב החיוב רק שנים לאחר מכן.

לעניין זה הוצגו מסמכים שונים כדלקמן:

- מסמך מיום 31/3/2022 חתום ע"י עו"ד ניגם מוחמד בו הוא פונה לועדה המקומית בבקשה לקבלת אישור לטאבו בהתאם לעסקת מכר בין חיורי רימה ומילחם סאמר. המכתב כולל חותמת "נתקבל" של הועדה המקומית מיום 31/3/2022.

- מסמך מיום 31/5/2023 חתום ע"י עו"ד ניגם מוחמד בו הוא פונה לועדה המקומית בבקשה לקבלת אישור לטאבו בהתאם לעסקת מכר בין חיורי רימה ומילחם סאמר. המכתב כולל חותמת "נתקבל" של הועדה המקומית מיום 31/5/2023.

המשיבה לא הגיבה ספציפית לטענת בקשת הפחתתת הריבית ולמסמכים אלו שבחלקם גם נשלחו על ידה.

כמו כן, הוצגו ע"י שמאית המשיבה במסגרת תגובתה מסמכים נוספים כדלקמן:

- טופס העברת זכויות מיום 9/12/2025 טופס זה כולל אי אחידות ומתייחס בחלקו למימוש זכויות קודם בו רכשה הגב' רימה ח'ורי את הזכויות בשנת 1985 ובחלקו למימוש הזכויות בו מכרה הגב' רימה ח'ורי את הזכויות.
- אישור לצורך רישום בספרי המקרקעין מאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מבוא העמקים מיום 18/9/2024 ביחס לעסקת מכר מיום 3/6/1985.
- טופס בקשה לביצוע שומה מיום 26/11/2023 חתום ע"י עו"ד ניגם מוחמד ביחס לעסקת מכר בין הגב' רימה ח'ורי למר מילחם סאמר.

כפי שניתן לראות מלוחות הזמנים המפורטים, פניה ובה דיווח על העסקה הנדונה בוצעה כבר ביום 31/3/2022 אך בעוד שהפניה התייחסה לעסקת המכר משנת 2020 באופן שאינו משתמע לשני פנים, בהתאם לזהות המוכרת והקונה שצויינו, הרי שהמשיבה הפיקה אישור בשנת 2024 לעסקה קודמת ביחס אליה שם צויין כי לא חל בגינה חיוב בהיטל השבחה, והחיוב בגין עסקת המכר משנת 2020 נדחה למעשה למועד העברת הפניה לשמאית המשיבה ביום 9/12/2025.

סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מסמיך שמאי מכריע להפחית את סכום ריבית הפיגורים בגין תקופת התנהלות ההליכים וכן מנימוקים שיירשמו גם בשל תקופה נוספת, כדלקמן:

> **"בית משפט לעניינים מינהליים או ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה הדנים בערעור או בערר בעניין היטל השבחה, או שמאי מכריע בהחלטתו בעניין כאמור, רשאים להפחית את תשלומי הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, בשל התקופה שבה התנהל ההליך לפניהם; וכן רשאים הם, מנימוקים מיוחדים שיירשמו, להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת".**

הפחתת הריבית בהתאם לסעיף הנ"ל נעשתה לא אחת על ידי שמאים מכריעים במסגרת הכרעתם בשומות היטל השבחה ועל ידי ועדות הערר כאשר הנסיבות הצדיקו זאת.

על מנת לבדוק את נסיבות המקרה אשר משליכות על ההכרעה נתייחס למסמכים שהוצגו כדלקמן:

- ממכתבים ומסמכים שונים שהוצגו ע"י הצדדים עולה, כי עו"ד ניגם מוחמד פנה לועדה המקומית בבקשה לביצוע שומת היטל השבחה ו/או קבלת אישור לרישום בטאבו, המהווה דיווח על העסקה, לפחות 3 פעמים כדלקמן:
  - ✓ ביום 31/3/2022.
  - ✓ ביום 31/5/2023.
  - ✓ ביום 26/11/2023.
- למרות האמור עסקת מכר זו לא נבחנה, אלא נבחנה רק עסקת מכר קודמת בגינה הופק אישור לצורך רישום בספרי המקרקעין ביום 18/9/2024 ובוצעה הפניה לביצוע שומה בגין עסקת מכר זו ביום 9/12/2025.

ה"כלל" בתוספת השלישית לגבי מועד הכנת שומה נקבע בסעיף 4(1) לתוספת השלישית, ולפיו - "ההשבחה תיקבע בידי שמאי מקרקעין בסמוך לאחר אישור התכנית, התרת השימוש החורג או מתן ההקלה".

ה"פריבילגיה" שניתנה לוועדה מקומית בעניין מועד עריכת שומה במקרה של אישור תכנית נקבעה גם היא בסעיף 4(1) לתוספת (בסיפת הסעיף), ולפיה רשאית הועדה לדחות את עריכת השומה עקב אישור תכנית עד למועד מימוש הזכויות, וכלשון הסעיף - "...אולם רשאית הועדה המקומית לדחות את עריכת שומת ההשבחה עקב אישור תכנית עד למימוש הזכויות במקרקעין שבהם חלה ההשבחה.

"מימוש זכויות" במקרקעין הוגדר בסעיף 1(א) לתוספת השלישית.

סעיף 5 לתוספת השלישית קובע כדלקמן:

> **"אושרה תכנית ולא החליטה הועדה המקומית על דחיית השומה עד למימוש הזכויות, תערוך הועדה המקומית, על פי חוות דעת שמאי מקרקעין, לוח שומה לכל התכנית שאושרה, ובה יפורטו המקרקעין שהושבחו עקב אישור התכנית ושיעור השבחתם".**

בסעיף 6(א) לתוספת נקבע כי "לוח שומה שנערך לפי סעיף 5 יוצג במשרדי הועדה המקומית ובמשרדי הועדה המחוזית תוך חצי שנה מיום אישור התכנית".

בסעיף 6(ה) נקבע כדלקמן:

> **"לא הוצא לוח שומה תוך חצי שנה מיום אישור התכנית, ייחשב הדבר כהחלטת הועדה המקומית על דחיית השומה עד למימוש הזכויות".**

בהתאם לתוספת השלישית לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה-1965 מוטל היטל השבחה על השבחת מקרקעין. תכליתו של היטל ההשבחה היא להביא להשתתפות הנהנה בהוצאות הציבור בתכנון

ופיתוח המקרקעין. עקרון נוסף וחשוב, הכרוך בכך ושאוב מהתכלית העקרונית השואפת להשגת צדק חלוקתי וצדק חברתי, הוא חיובו של המתעשר להשתתף בעושר שנוצר עם הציבור. כפי שקבע השופט מ' חשין בדנ"א 3768/98 **קרית בית הכרם נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים**:

> **"פלוני שנתעשר אך בשל שינויי תכנון שנערכו לפי חוק התכנון והבניה - לאמור, נתעשר אך בשל פעילות נורמטיבית של רשויות הציבור - ראוי לו שישתף את הקהילה באותה התעשרות שנתעשר. ואם לא בכל ההתעשרות כולה, למצער בחלקה של ההתעשרות - בחצייה."**

בהתאם להוראות התוספת השלישית בעוד החבות בהיטל השבחה מתגבשת ביום אישור התכנית (במקרה דנן), הרי מועד החיוב בהיטל נדחה לאחד ממועדי המימוש הקבועים בתוספת השלישית ובמקרה דנן-העברת זכות במקרקעין.
מכל האמור עולה, כי קיים קשר הדוק בין ההתעשרות לבין החבות, במקרה דנן אין ספק כי פעולת ההתעשרות ארעה בפועל בעת הסכם המכר.
עם זאת, על מנת לבחון נכונה את החיוב בריבית פיגורים בגין המימוש יש להבין תחילה את המצב המשפטי נכון לשנת 2020 - מועד ההסכם.
חיוב בריבית בגין מימוש ע"י פעולת מכר של הנכס מתבסס על הלכה שנקבעה בע"א 1321/02 **נוה בנין ופיתוח בע"מ נ' הוועדה לתכנון ולבניה מחוז המרכז**; הלכה זו הינה מוקדמת ביחס למועד המימוש שנקבע בהודעת החיוב של הועדה המקומית.

בפש"ר (מחוזי י-ם) 49939/12/10 **עו"ד יצחק מלכו נגד מר שי ספיר, עו"ד רונן מטרי, עיריית פתח תקווה, והועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה , כונס הנכסים הרשמי** נקבע:

> **"השאלה השנייה בה יש לדון היא האם העירייה יכולה לחייב במקרה זה בריבית העונשית הקבועה בחוק הרשויות המקומיות. ברי כי אין מקום להטיל ריבית עונשית כאשר העיכוב בתשלום ובקביעת סכום ההיטל אינו נובע מהתנהלותו של הנישום אלא מהתנהלותה של הרשות או הוועדה. לעניין זה ראו לדוגמא את ע"ר (ראשל"צ) 53-08 בן ארצי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה (ופסקי הדין המוזכרים שם).**

ריבית פיגורים עונשית, כשמה כן היא, נועדה לשמש סנקציה מרתיעה כלפי נישומים שלא משלמים את חובם למרות חובתם לעשות כן.
בע"א 489/89 **אלדד שרון נגד המנהל לעניין חוק מס שבח מקרקעין** נקבע בביהמ"ש העליון, כדלקמן:

"הריבית מהווה דמי שימוש בכסף, בעוד שמירת הערך הריאלי של החוב מושגת ע"י הפרשי הצמדה למדד."

במקרה נשוא ערר זה, ניתן לחלק את התקופה הכוללת למספר תתי תקופות כדלקמן:

- מיום המכר ועד למועד הפניה של עו"ד ניגם מוחמד לועדה המקומית בבקשה לקבלת אישור לרישום בפנקסי המקרקעין, (פניה אשר חזרה על עצמה לפחות עוד פעמים במהלך התקופה שעד לקבלת האישור המבוקש), יש לגבות בגין המימוש ריבית מלאה וזאת לאור העובדה כי לא בוצעה פניה ודיווח לועדה המקומית על העסקה. בהתאם להוראות החוק על תשלום היטל השבחה, יחול חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה התש"ם -1980).
- מיום ביצוע הפניה הראשונה לועדה המקומית ועד ליום קבלת החיוב בפועל לא תחול ריבית היות שהנישומה אמורה לשאת בריבית עונשית בגין פעולה שאין לה אחריות לגביה.
- על התקופה בה התנהל ההליך בפני לא תחול חובת ריבית.

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

12.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965:

"השבחה" - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו;.....

12.2 במסגרת ההחלטה נבחנה תרומת כל תכנית בנפרד, ככל שקיימת, לשווי הנכס וזאת בהתאם להלכת "פמיני".

12.3 מאפייני המיקום והסביבה.

12.4 מאפייני הנכס כגון שטח החלקה, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה שלה.

12.5 התכנון החל על הנכס ובין היתר תכניות שונות שאושרו בתחום המקרקעין.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

12.6. המועדים הקובעים.

12.7. רמת הפיתוח והתשתיות.

12.8. מחירי מקרקעין במועדים הקובעים תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

12.9. לא חושבה השבחה בהתאם לתכנית 257-0440123 שהינה תכנית מתאר כוללנית שאינה מקימה חבות בהיטל השבחה.

13. תחשיב

תכנית ג/5507:

מצב קודם:

שטח מגרש	-	500 מ״ר.
שווי מ״ר קרקע מצב קודם	-	169 ש״ח.
סה״כ שווי מצב קודם	-	84,500 ש״ח.

מצב חדש:

שטח מגרש	-	500 מ״ר.
שווי מ״ר קרקע מצב חדש	-	297 מ״ר.
סה״כ שווי מצב קודם	-	148,500 ש״ח.
השבחה	-	64,000 ש״ח.
היטל השבחה	-	32,000 ש״ח.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>תכנית 257-0413823</u>:

זכויות בניה לשטח מסחרי	-	250 מ״ר.
שטח מבונה מסחרי לבניה ללא חניון תת קרקעי	-	90 מ״ר.
יתרת שטח התלוי בחניון תת קרקעי	-	160 מ״ר.
שווי מ״ר מבונה למסחר	-	1,140 ש״ח/מ״ר.
שווי יתרת זכויות בניה למסחר	-	182,400 ש״ח.
חצר מתפנה במידה ונבנית חניה תת קרקעית		
בקיזוז חניות עיליות שיש לבנות לפי התכנית[5]	-	120 מ״ר.
שווי מ״ר חצר מסחרית	-	228 ש״ח/מ״ר (20% משווי מ״ר מבונה עיקרי).
סה״כ שווי חצר מתפנה	-	27,360 ש״ח.
סה״כ תרומה לשווי	-	209,760 ש״ח.
עלות בניית חניון תת קרקעי :		
סה״כ בהתאם לבינוי מקסימלי של 70% ברוטו		
כולל חדרי מדרגות ומבואות	-	350 מ״ר.
עלות בניה למ״ר מינימלי	-	2,000 ש״ח.
סה״כ עלות בניה	-	710,760 ש״ח.

לאור האמור עולה, כי עלויות בניית החניה התת קרקעית עולות על תרומתה ומכאן שלא נוצרה השבחה בגין אישור זכויות לבניית חניה תת קרקעית במגרש.

מסקנה זו הינה ללא שינוי מהחלטות קודמות בחלקה ביחס ל-2 מגרשים נוספים שככל שידוע לי אף לא הוגש בגינן ערר והן למעשה חלוטות מבחינת העקרונות המנחים שנקבעו בהם.

[5] שטח חניה עילית לפי 9 מקומות, 30 מ״ר למקום חניה הינו 270 מ״ר. 150 מ״ר חושבו במסגרת השטח המסחרי והיתרה שהינה 120 מ״ר מהווה חצר מסחרית.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

14. החלטה

14.1. לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועים כחלק מחלקה 22 בגוש 17512 מגרש 7 רחוב ג'בל אל קבלה בריינה חלה השבחה עקב אישורן של התכניות המפורטות להלן ובהתאם למימוש המבוקש במסגרת מכר, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית ג'/5507	29/7/1994	64,000 ש"ח	32,000 ש"ח
תכנית 257-0413823	7/11/2018	0	0

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

<u>לעניין חיוב בריבית</u>:

מיום 31/7/2020 (מועד ההסכם) ועד ליום 31/3/2022 (מועד הפניה לועדה המקומית בבקשה לביצוע שומה) תחול ריבית בהתאם לחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה התש"ם -1980).

מיום זה ואילך ועד למועד קבלת ההחלטה לא יישא התשלום חיוב בריבית.

14.2. הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי לחוק התכנון והבניה

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com