

תאריך : 01/02/2016
תיק מס' : 1018
מס' מינוי : 1403-2015

לכבוד

המשיבים :

המבקשים :

ועדה מקומית לתו"ב "כפר סבא"
ע"י השמאי : גיל סגל
דוא"ל: shamaut1@zahav.net.il

אושרי גרצובסקי
ע"י השמאי : גיל קידר
דוא"ל : gilkeidar15@gmail.com

שומה מכרעת להיטל השבחה
חלקה 497 בגוש 6434
רחוב הר כנען 45
מתחם הפארק – כפר סבא

1. מטרת השומה :

הכרעה במחלקות בעניין אומדן גובה ההשבחה הנובעת ממימוש זכויות בחלקה הנדונה, בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20140151 הכוללת הקלות בניה .

2. הצדדים :

המבקש :

שמאי המבקש : גיל קידר.
המבקשים : אושרי גרצובסקי.

המשיבה :

שמאי המשיבה : גיל סגל .
המשיבה : ועדה מקומית לתכנון ובניה "כפר סבא "

3. מועדים :

ביקור בנכס : נערך בתאריך 28.1.016 ע"י הח"מ .
דיון : בתאריך 21.12.2015 במשרדו של השמאי המכריע.
פרוטוקול : נשלח בתאריך 21.12.2015.

4. תאריך קובע :

בגין תכנית כס/37/1 - 19.11.1993
בגין תכנית כס/37/1 / א' - 28.8.1997
בגין תכנית כס /1/1/מ/ג' - 27/6/2001
בגין החלטת ועדה - 28.4.2015

5. מסמכים :**מטעם המבקש :**

- שומת הועדה.
- שומה נגדית.
- עסקאות רשות המיסים .
- שומה מוסכמת, תאריך 24.6.09, גו"ח 352/6434.
- שומה מוסכמת תאריך 19.10.06, גו"ח 355/6434.
- שומה מכרעת שמאי אלי אגמון- גו"ח 33/6434, תאריך 12.12.99.
- צילום מתכנית הבקשה להיתר בניה .
- הודעת תשלום מטעם המשיבה.

מטעם המשיבה :

- שומת המשיבה.
- מכתב יועמ"ש הועדה.
- שומה מכרעת דורית פריאל גו"ח 124/7621.
- שומה מכרעת עאטף עאלם גו"ח 28/7661.
- תגובה לשומת המבקשים.

6. זיהוי הנכס:

גוש	6434
חלקה	497
שטח רשום	571 מ"ר
הזכויות בנכס	בעלות פרטית
מהות הנכס	מגרש ריק ובלתי מבונה בייעוד מגורים
כתובת	רחוב הר כנען 45, מתחם הפארק – כפר סבא

7. תאור הסביבה והנכס :

החלקה הנדונות ממוקמות ברחוב הר כנען 45 במתחם הפארק הממוקם בחלק המזרחי של העיר כפר סבא, מערבית לאזור התעשייה, דרומית לרחוב בן יהודה, ומזרחית לרחוב משה דיין.
השכונה הנ"ל מאופיינת בבניה של צמודי קרקע חד/דו משפחתיים עד 2 קומות + עליית גג, בניה חדשה לצד מגרשים בלתי מבונים .
צורת החלקה רגולרית דמוי מלבן, לחלקה הנ"ל חזית מזרחית לרחוב הר כנען, החלקה ריקה מבניה .
קיים פיתוח באזור.

8. הזכויות בנכס :

בהתאם להעתק רשום מפנקס הזכויות, חלקה 497 גוש 6434, שהונפק באמצעות האינטרנט, עולים הפרטים להלן :

שטח החלקה הרשום = 571 מ"ר.

זכויות הבעלות רשומות כדלקמן :

בעלים	החלק בנכס
גרצובסקי אושרי	1/2
סבח עדי	1/2

הערות :

עפ"י שטר מס' 1/1 /9421 /2010 מיום 14.2.2010 נרשם הסכם שיתוף (אין הגבלה בהעברה) על כל הבעלים.

9. מצב תכנוני :

במצב תכנוני קודם החלקה נכללת במתחם תוכניות בניין עיר כמפורט להלן :
1. תוכנית מתאר כפר סבא שינו מספר כס / 1/1 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשימות בתאריך 18/06/1970, י"פ מספר 1636 .
בהתאם לתשריט התוכנית החלקה ממוקמת באזור לחקלאות .

רשימת התכליות המותרות באזור "חקלאי":

- בתי מגורים לשימוש עצמי לבני המשפחה, על חלקה ששטחה לפחות 10 דונם.
- מבנים הקשורים בעיבוד הקרקע והחזקת בעלי חיים .
- בתי הבראה והחלמה.
- בתי אבות ומוסדות ללקויים בשכלם או בגופם, בתנאי שאותרם נקבע על פי שקול הוועדה המקומית והסכמת הוועדה המחוזית והוועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

סל הזכויות באזור "חקלאי" :

שטח מגרש מינימאלי : 5,000 מ"ר.
שטח מקסימאלי לבנייה בקומה במגרש – 160 מ"ר .
שטח מקסימאלי לנספחים נפרדים – כדרוש למטרות חקלאיות עפ"י החלטת הוועדה המחוזית.
גובה מקסימאלי – 2 קומות
רוחב מינימום של חזית המגרש – 25 מ'

2. תוכנית מתאר מספר כס / 1/1 שינוי , אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשימות בתאריך 10/06/1082, י"פ מספר 2823 .

מטרת התוכנית- שינוי הוראות בנייה באזור חקלאי .
מהות השינוי – באזור חקלאי תאסר בניית בנייני מגורים.

3. תוכנית תמ"מ 3 , אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בתאריך 31/03/1982 ילקוט פרסומים מספר 2798 .

עפ"י הוראות התוכנית נקבע כי הבנייה ו/ או השימוש בקרקע במסווגת כקרקע חקלאית יהיו קשורים במישרין לייצור חקלאי וכי בכל בקשה להיתר בנייה בקרקע שהוכרזה כקרקע חקלאית וחלה על הקרקע תכנית שאושרה לפני ההכרזה האמורה, לא יינתנו היתר זולת אם ניתן אישור של הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית .

4. תוכנית מתאר מספר כס / 1/1 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשימות בתאריך 29/03/1990, י"פ מספר 3755 .

במסגרת התכנית הותרה בניה של מרתף בשטח של 50 מ"ר לכל יח"ד וזאת בכפוף לאחוזי הבניה המותרים עפ"י תכניות קיימות. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ', הכניסה למרתף רק מתוך יח"ד .

5. תוכנית כס/ 37/1 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בתאריך 4/11/1993 ילקוט פרסומים מספר 4157 .

התכנית סווגה את החלקה באזור מגורים ב' המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש.

מסרת התכנית

א. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזורים שונים: פארק עירוני, דרכים, חניות, ש.צ.פ, ש.ב.צ, אזור ספורט, אזור מגורים ב' ואזור מסחרי.

ב. קביעת שטחים שלגביהם תוגש תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה עפ"י סימן ז' לחוק בהסכמה או ללא הסכמת בעלים.

ג. הקצאת שטח לפארק עירוני כפר-סבא.

ד. הקצאת שטח לדרכים, חניות, שטח לביניני ציבור, שטח לספורט, שטח ציבורי פתוח.

ה. הקצאת שטח לאזור מגורים ב'.

ו. הקצאת שטח לאזור מסחרי.

הוראות בניה, אזור מגורים ב':

1. שטח מינימאלי לחלקה - 450 מ"ר.
2. בכל חלקה ינתן היתר לשתי יחידות דיור בלבד.
3. אחוזי בניה: אחוז בניה מירבי לשטחים העיקריים - 60% משטח החלקה. 30% בקומה 2 קומות ועוד 10% בעליית הגג וכן תותר לכל יח"ד הקמת מרתף בשטח 50 מ"ר בכפוף להוראות תכנית כס/ 1/1 / מ' ובנוסף לכך ניתן לבנות 10% שטחי שירות ולא יותר מ-5% שטח שירות בכל קומה .

6. תוכנית כס/מק/37/א שפורסמה למתן תוקף בי.פ 4557 מיום 13.08.1997 .
במסגרת התכנית בוצעה פעולה של איחוד וחלוקה מחדש, עפ"י התכנית סווג מגרש תמורה
נשוא שומה באזור מגורים ב'.

שטח מינימלי לחלקה - 450 מ"ר .

בכל חלקה ינתן היתר לשתי יחידות דיור בלבד.

אחוזי בניה - אחוז בניה מירבי לשטחים העיקריים - 60% משטח החלקה. 30% בקומה, 2 קומות ועוד 10% בעליית הגג וכן תותר לכל יחידת דיור הקמת מרתף בשטח 50 מ"ר כפוף להוראות תכנית כס/1/1/מ' בנוסף לכך ניתן לבנות 10% שטחי שירות ולא יותר מ- 5% שטחי שירות בכל קומה.

7. תוכנית כס/מק/1/1/מ/ג שפורסמה למתן תוקף בי.פ 4993 מיום 12/06/2001 .

מטרת התכנית: קביעת הוראות בדבר בניית מרתפים באזורי מגורים א' ו-
ב' בתחום תכנית המתאר כס/ 1 / 1.

הוראות לבניית מרתפים באזורי המגורים א' ו-ב':

- א. תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח היקף קומת הקרקע שמעליו הכולל גם שטחי שירות על מכלול אחוזי הבנייה המותרים עפ"י תוכניות קיימות.
- ב. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מפני רצפתו לפני התקרה.
- ג. המרתף יהיה מוקף בקרקע מכל צדדיו וחשוף עד גובה מכסימלי של 1.2 מ' מפני הקרקע לפני הוצוץ של הקומה מעל.
- ד. הכניסה למרתף תהיה אך ורק מתוך יחידת הדיור ללא כניסה נפרדת או עצמאית למרתף.
- ה. תותר התקנת מתקנים תברואתיים בתחום המרתף, ובתנאי מתן פתרון אלקטרו - מיכני נאות לסילוק השפכים למערכת הביוב העירונית ותוך דאגה למניעת הצפות וזאת באישור מהנדס הרשות.
- ו. יותר שימוש במרתף כולו או בחלק משטחו לחניה תת-קרקעית.
- פתרון החניה יהיה חייב באישור יועץ התחבורה של עיריית כפר-סבא.

עאטף עאלם . שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ז. הארת המרתף ואיורורו יוכלו להיות ע"י חלונות בהיקפו.
ניתן להגן על חלונות אלה באמצעות "חצרות אנגליות"
מנוקזות.

החצרות האנגליות יכולות להיבנות מעבר לקוי הבניין
ולא יותר מ- 1 מ'.

ח. לגבי כל הנושאים הקשורים למרתפים ואינם מוסדרים
בתכנית זו, יחולו הוראות התכנית שחלו ערב אישורה
של תכנית זו.

בהתאם לסעיף 8 לתקנון התכנית :

8. ההוראות בדבר בניית מרתפים על פי תוכנית זו, באות להשלים והן בנוסף
להוראות תוכניות בנין עיר כס' / 1 / 1 מ' על תיקוניה.

10. הבקשה להיתר :

הועדה המקומית בישיבתה מס' 20150005 מיום 28.04.2015 החליטה לאשר בתנאים
את בקשה להיתר מס' 20140151 להקמת מבנה מגורים דו משפחתי הכולל מרתף.
להלן החלטת הועדה ומהות הבקשה:

מ ה ו ת ה ב ק ש ה :

הקמת יחיד דו משפחתי הכוללת מרתף.
הבקשה כוללת את החקלות הבאות:
יחידת דיוור 1 צמונית:

(א) הקלה מהוראות ת.ב.ע. כס' / 1 / 1 מ' / ג -
גובה קומת מרתף יהיה 2.50 מ' במקום 2.20 מ'.
(ב) העברת % 10.0 שטח עיקרי מקומת עליית הגג לקומת הקרקע
ולקומה א' (מוצע בקומת הקרקע - 95.30 מ"ר במקום 85.65 מ"ר .
וקומה א' - 104.57 מ"ר במקום 85.65 מ"ר) .
סה"כ מבוקש % 70 שטח עיקרי בשתי קומות במקום % 60 בשתי קומות +
% 10 עליית גג .

(ג) הקלה בתכסית קרקע % 3.21 - תוספת 9.16 מ"ר
מבוקש % 38.21 במקום % 35 - 109.08 מ"ר במקום 99.92 מ"ר .
יחידת דיוור 2 דרומית:

(א) הקלה מהוראות ת.ב.ע. כס' / 1 / 1 מ' / ג -
גובה קומת מרתף יהיה 2.50 מ' במקום 2.20 מ'.
(ב) העברת % 5.73 שטח עיקרי מקומת עליית הגג לקומת הקרקע
ולקומה א' (מוצע בקומת הקרקע - 95.45 מ"ר במקום 85.65 מ"ר .
וקומה א' - 92.20 מ"ר במקום 85.65 מ"ר) .
סה"כ מבוקש % 70 שטח עיקרי בשתי קומות במקום % 60 בשתי קומות +
% 10 עליית גג .

(ג) הקלה בתכסית קרקע % 3.0 - תוספת 8.58 מ"ר
מבוקש % 38.0 במקום % 35 - 108.50 מ"ר במקום 99.92 מ"ר .
החקלות מורסמו כחוק, לא התקבלו התנגדויות.

17907 כיכר המעין - ת.ד. 1476 כפר מנדא

טל: 04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email - atefalem@012.net.il

11. עמדות הצדדים :

כס/1/37		
שמאי המבקש		
תאריך קובע – 19.11.1993		
שער יציג – 2.9540 ש"ח		
<u>שווי מצב קודם</u>		
שווי מ"ר חקלאי עפ"י מקרקעין וערכם משנת 1991 נע בין \$80-\$90 למ"ר קרקע.		
שטח חקלאי מיוחס $571/0.306 = 1,866$ מ"ר		
$1,866$ מ"ר \times $\$85$ /למ"ר = $\$158,610$ \times $2.954 =$ $468,534$ ש"ח		
<u>שווי מצב חדש</u>		
עפ"י מקרקעין וערכם מיולי 1991 במקומות מעולים $\$90$ - $\$110$		
בממוצע – $\$100,000$ ל- 300 מ"ר = 333.3 $\$/$ מ"ר		
שווי חדש- $\$333.3$ \times 571 מ"ר = $\$190,314$ \times $2.954 =$ $562,187$ \times $0.84 =$ $472,237$ ש"ח		
<u>סיכום</u>		
שווי מקרקעין מצב קודם	-	$468,534$ \times
שווי מקרקעין מצב חדש	-	$472,237$ \times
השבחה	-	$3,700$ \times
היטל השבחה 50% מהני"ל	-	$1,850$ \times
<u>בגין מימוש חלקי</u>		
השבחה	-	$3,574$ \times
היטל השבחה 50% מהני"ל	-	$1,787$ \times
במידה והיה ניתן פיצוי בגין לקיחת יתר ניתן לראות בברור כי תכנית זו לא השביחה את הקרקע, וזאת לאור העובדה כי טרם הוכנו תכניות איחוד וחלוקה, המגרשים היו ללא פיתוח ובעצם היוו קרקע ספוקלטיבית.		

שמאי המשיבה

"בהתאם לפסק דין בית משפט עליון (עע"ם 5839/06 אלפרד בראון ואח' נגד י"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז ואח'), לא הובא בחשבון פיצוי בגין הפקעת יתר."

כך אף נקבע בשלל הכרעות שמאים מכריעים ע"פ תיקון 84 לחוק התכנון והבניה לרבות הכרעת השמאי המכריע דכאן, בהכרעתו מיום 4.11.13 לעניין חלקה 28 בגוש 7661, רעננה.

טענת ה"נוהג" כביכול, איננה רלבנטית כלל לעניינו ובכל מקרה, אין בה בכדי להשפיע על ערכי המקרקעין במועדים הקובעים למדרגות ההשבחה.

מצב חדש: \$320,000

מקדם דחייה עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה /פיתוח המתחם (I=6%, N=3): 0.84

שווי מצב חדש: \$268,800

מצב קודם:

$1,866 \text{ מ"ר} \times \$70/\text{מ"ר} = \$130,620$

השבחה דולרית: \$138,180

השבחה שיקלית (2.789 = \$1): 385,384 ₪

היטל השבחה: 192,692 ₪

היטל השבחה למימוש המבוקש (מימוש חלקי): 186,828 ₪

כס/1/37/א'	
שמאי המבקש	
<u>מצב חדש</u>	
$500 \$ \times 571 \text{ מ"ר} = 285,500 \$ \times 3.516 \text{ נה} = 1,003,818 \text{ ש"ח}$	
<u>מצב קודם</u>	
$843,207 \text{ נה} = 0.84 \times 1,003,818$	
השבחה	= 160,610 נה
היטל השבחה	= 80,350 נה
<u>בגין מימוש חלקי</u>	
השבחה	- 155,150 נה
היטל השבחה 50% מהנ"ל	- 77,575 נה
שמאי המשיבה	
שווי מצב חדש: \$320,000	
שווי מצב קודם: \$268,800	
השבחה דולרית: \$51,200	
השבחה שיקלית (3.516 נה = \$1): 180,020 נה	
היטל השבחה: 90,010 נה	
היטל השבחה למימוש המבוקש (מימוש חלקי): 87,270 נה	

כס/1/1/ג'

שמאי המבקש

מצב קודם			
שטח מגרש	571		
קומה	שטח	מקדם	סה"כ אקויוולנטי
מרתף	100	0.5	50
קרקע	171.3	1	171.3
א'	171.3	1	171.3
עליית גג	57.1	0.8	45.68
חניה	30	0.35	10.5
חצר	369.7	0.25	92.425
סה"כ אקויו'			541.205

מצב חדש			
שטח מגרש	571		
קומה	שטח	מקדם	סה"כ אקויוולנטי
מרתף	100	0.5	50
מרתף תכסית	93.26	0.35	32.641
קרקע	171.3	1	171.3
א'	171.3	1	171.3
עליית גג	57.1	0.8	45.68
חניה	30	0.35	10.5
חצר	369.7	0.25	92.425
סה"כ			573.846
השבחה			32.64
שווי מ"ר מבונה			2,200 ₪
השבחה			71,810 ₪
היטל השבחה			35,905 ₪

שמאי המשיבה

1100 ₪ למ"ר אקו' למרתף * 93.26 מ"ר = 102,586 ₪

הקלות

שמאי המבקש

תאריך קובע 28.4.2015

שווי מ"ר מבונה = 5,000 ₪ למ"ר

מצב קודם			
שטח מגרש	571		
קומה	מקדם	שטח	
מרתף	0.5	199.85	סה"כ אקוילנטי
קרקע	1	171.3	99.925
א'	1	171.3	171.3
עליית גג	0.8	57.1	45.68
חניה	0.35	30	10.5
חצר	0.25	369.7	92.425
סה"כ			591.13
שווי מ"ר מבונה			5,000 ₪
שווי מצב קודם			2,955,650 ₪
מצב חדש הקלות			
שטח מגרש	571		
קומה	מקדם	שטח	
מרתף	0.55	193.26	סה"כ אקוילנטי
קרקע	1	190.75	106.293
א'	1	196.77	190.75
עליית גג	0.8	0	196.77
חניה	0.35	29.6	0
חצר	0.25	350.65	10.36
סה"כ			87.6625
שווי מ"ר מבונה			5,000 ₪
סה"כ שווי חדש לאחר הקלות			2,959,178 ₪
השבחה			3,528 ₪
היטל השבחה			1,763.75 ₪

ההקלות הינם הקלות תכנוניות בלבד ללא תוספת שטחים ונעשות במסגרת זכויות הבניה הקיימות.

שמאי המשיבה	
הקלה בניוד שטח עיקרי מעליית הגג/הגדלת תכסית (ל- 2 יח"ד)	
שטח מנויך לקומה א'	25.47 מ"ר X 1.00 = 25.47 מ"ר אקוו'
שטח מנויך לקומת קרקע	19.45 מ"ר X 0.80 = 15.56 מ"ר אקוו'
סה"כ שטח אקוו'	41.03 מ"ר אקוו'
שטח אקוו' בעליית הגג המנויך לקומות	44.92 מ"ר X 0.80 = 35.93 מ"ר אקוו' -
סה"כ שטח אקוו' לחיוב	5.09 מ"ר אקוו'
שווי מ"ר אקוו'	5,000 ₪/מ"ר X
ההשבחה	25,450 ₪
הקלה בגובה מרתף (ל- 2 יח"ד)	
סה"כ שטח מרתף הכלול בהקלה	193.26 מ"ר X 0.50 = 96.63 מ"ר
מקדם ההשבחה	0.10 X
סה"כ שטח אקוו' לחיוב	9.66 מ"ר אקוו'
שווי למ"ר אקוו'	5,000 ₪ X
ההשבחה	48,300 ₪
סה"כ השבחה בגין אישור ההקלות	73,750 ₪

12. עקרונות:

א. עפ"י סעיף 5-4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה :
במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו , בלי שישולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה , תהא ההשבחה ההפרש בין שווים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שווים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה .

ברע"א 4217/04 , ציון פמיני נ. ועדה מקומית ירושלים קבע בימ"ש עליון כי חישוב ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין אקט תכנוני ובין ההשבחה.

ב. גישת השוואה היא המועדפת בהערכה .
גישת החלוץ נחשבת לבעלת תוקף בינוני ואף פחות והיא משמשת בדרך כלל במקרים שבהם אין די נתונים דרושים ליישום גישת השוואה . למרות חסרונותיה השימוש בגישה זו הכרחי בנסיבות מסוימות כאשר בסביבה כל העסקאות מבטאות שווי שוק כולל המבנה וממנו יש לחלץ שווי קרקע .

גישה זו הועדפה ע"י בית המשפט העליון , רע"א 161/79 , שר האוצר נגד הרברט זילברשטיין , פ"ד לד (3) 225 ו- ע"א 323/85 , מדינת ישראל נגד אברהם אליהו מזרחי פ"ד לט (4) 185 , והומלצה בתקן מס' 2,3 של הועדה לתקינה שמאית .

ג. הדרך לאמוד את ההשבחה היא ההפרש בין שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש לעומת שווי במצב קודם .

אולם יש מקרים בהם ניתן לבדוד את הגורם המשביח ולבחון לגביו בלבד , באם חלה השבחה . בחישוב ההשבחה בגין הגורם המשביח תילקח בחשבון היתרונות / החסרונות לנכס הקיים .

ד. " התעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה ובאין התעשרות לא יקום ולא יהיה היטל השבחה .
ולא אך התעשרות על דרך הסתם , אלא התעשרות שבאה עקב אחד מאותם אירועי תכנון שחוק התכנון והבניה מדבר בהם " - דנ"א 3768/98 .

ה. המצב הפיזי , התכנוני והמשפטי של הנכס כמפורט לעיל .

ו. נתוני שוק בהתאמות הנדרשות .

13. הכרעה ושיקולים :

א. הפקעות יתר :

לפי פסק דין אלפרד בראון (עע"מ 5839/06) נקבע כי תכנית איחוד וחלוקה אינה מהווה הפקעה וכי די בעליית שווי הנכס כדי לשלול זכאות לפיצוי.

ולכן לדעתי אין מקום להפחתה בגין לקיחת יתר .

ב. מחירים :

1. תאריך קובע 19.4.93 :

לפי מקרקעין וערכם 7/91 :
קרקע ספקולטיבית באזור הרצליה = 60-90 \$/מ"ר

בהתאמה לכפר סבא סביר 70 \$/מ"ר
בהתאמה לתאריך קובע סביר 75 \$/מ"ר

מחיר קרקע ליחידת דיור צמודת קרקע (כ- 300 מ"ר) = 90-110 אלף דולר .

מחיר ביקוש בעלון מגרשים :
מתאריך 4/94 - 740 מ"ר לבניית 8 דירות = \$ 450,000
= \$ 56,250 /קרקע ליח"ד (בניה רוויה)

מתאריך 7/91 , 2 דונם לבניית 30 דירות = \$ 1,700,000
= \$ 56,666 (בניה רוויה)

מסקנה :

בהתאמה למיקום ותאריך קובע:
שווי מצב קודם - \$ 75 /מ"ר .
שווי מצב חדש- \$ 115,000 /קרקע ליחידה.

2. לתאריך קובע 28.8.97 :

תאריך	גו"ח	חלקה חדשה	שטח במ"ר	שווי
8.5.98	6434/215	598	275	\$ 120,000
20.8.98	6434/219	599	267	\$ 120,000
25.4.99	6434/10	362	274	\$ 135,000
1.8.99	6434/6	312	267	\$ 125,000
19.8.99	6434/3	607	267	\$ 150,000
27.10.99	6434/35	439	265	\$ 137,000
27.10.99	6434/35	440	265	\$ 142,000
27.10.99	6434/35	441	263	\$ 129,969
27.10.99	6434/35	442	263	\$ 139,967
24.10.99	6434/30		270	\$ 161,000
27.9.99	6434/30		270	\$ 160,000
26.9.99	6434/30		270	\$ 160,000
15.9.99	6434/30		270	\$ 156,000
ממוצע				\$ 141,300

מסקנה: בהתאמה לתאריך קובע שטח ומיקום סביר = \$ 155,000 /קרקע ליחידה

3 . לתאריך קובע 27.6.01 :

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	מהות	תמורה
19.2.2001	6434	468	משה דיין	מגרש בשטח 262 מ"ר	נח 641,940
2.12.2001	6434	470	הר שוקף	מגרש בשטח 262 מ"ר	נח 685,746
10.8.2001	6434	483	משה דיין	מגרש בשטח 260 מ"ר	נח 592,760
12.7.2001	6434	477	משה דיין	מגרש בשטח 262 מ"ר	נח 671,520
28.3.2001	6434	490	הר רותם	מגרש בשטח 261 מ"ר	נח 668,958
ממוצע					נח 652,000 (כ- 285 מ"ר מבונה אק')

מסקנה : בהתאמה למיקום ותאריך קובע שווי מ"ר מבונה אק' כ- 2200 נח

4. תאריך קובע 28.4.015 :

מחיר	מהות	כתובת	חלקה	גוש	תאריך
1,600,000 ₪	מגרש בשטח 271 מ"ר	אז"ר	520	6434	27.5.13
1,550,000 ₪	מגרש בשטח 266 מ"ר	הר גריזים	316	6434	3.7.13
1,500,000 ₪	מגרש בשטח 533 מ"ר	הר עצמון	400	6434	19.2.14
3,380,000 ₪	מגרש בשטח 567 מ"ר	הר תבור	422	6434	3.12.14

1,575,000 ₪ / ליחידה
(כ-294 מ"ר מבונה אק')

מוצע

מסקנה : בהתאמה למיקום ותאריך קובע שווי מ"ר מבונה אקו' שנקבע על ידי שמאי המשיבה סביר = 5000 ₪

ג. שיעור המימוש החלקי :

שטח אקו' במימוש מלא (בתאריך הקובע לתכניות כס/37/1 , כס/37/1 א')
 מגורים : 571 מ"ר * 60% * 1 = 342.6
 עליית גג : 57 מ"ר * 0.8 = 45.6
 מרתף : 100 מ"ר * 0.5 = 50
 שרות : 57 מ"ר * 0.5 = 28.5
 חצר : 371 מ"ר * 0.25 = 92.75
 סה"כ = 559.45 מ"ר

שטח מבוקש בהיתר ללא הקלות (בתאריך הקובע לתכניות כס/37/1, כס/37/1 א')

עיקרי : 330.52 מ"ר * 1 = 330.52
 עליית גג : 57 מ"ר * 0.8 = 45.6
 מרתף : 100 מ"ר * 0.5 = 50
 שרות : 57 מ"ר * 0.5 = 28.5
 חצר : 371 מ"ר * 0.25 = 92.75
 סה"כ = 547.37 מ"ר

שיעור המימוש החלקי = 547.37/559.45 = כ- 97.8%

21 - תחשיב השומה :

א. תכנית כס' 37/1 לתאריך קובע 19.11.93 :

שווי מצב קודם :

$$\text{שטח ברוטו מיוחס} = 571 / 0.306^1 = 1866 \text{ מ"ר}$$

$$1866 \text{ מ"ר} * \$ 75 = \$ 139,950$$

שווי מצב חדש :

$$2 \text{ יחידות} * \$ 115,000 = \$ 230,000$$

דחיה 3 שנים, בשער היוון 6% (בגין צורך באיחוד וחלוקה) = 0.84 = 193,200 ₪ .

$$\text{השבחה} = \$ 53,250$$

$$\text{מימוש חלקי} = 97.8\%^2 = \$ 52,078$$

$$\text{בשקלים} = \underline{\underline{153,838 \text{ ₪}}}$$

ב. תכנית כס' 37/1 א' לתאריך קובע 28.8.97 :

מצב חדש :

$$2 * \$ 155,000 = \$ 310,000$$

מצב קודם - צורך באיחוד וחלוקה, דחיה 3 שנים, שער היוון 6%

$$\text{מקדם} = 0.84 = \$ 260,400$$

$$\text{השבחה} = \$ 49,600$$

$$\text{מימוש חלקי} = 97.8\% = \$ 48,508$$

$$\text{בשקלים} = \underline{\underline{170,554 \text{ ₪}}}$$

¹ בהתבסס על שיעור הפקעה בתכנית לפי טבלת שטחים, תכנית כס' 37 / 1 א'
² שיעור המימוש החלקי בבקשה להיתר בניה מוצעת

ג. תכנית מס' כס/1/1 מג' לתאריך קובע 27.6.01 :

תוספת בקומת מרתף 93.26 מ"ר

$$93.26 \text{ מ"ר} * 0.5^3 * 0.8^4 * 2200 \text{ ₪} = \underline{82,068 \text{ ₪}}$$

ד. הקלות לתאריך קובע 28.4.015 :

מקדם שווי עליית גג = 0.8

מקדם שווי בקומה א' = 1

מקדם שווי בקומות קרקע בניכוי שווי חצר = 0.8

1. ניווד שטח מעליית הגג לקומות :

לק.א' : 25.47 מ"ר * 0.2 = 5.094 מ"ר אקו'

לק. קרקע : בהתחשב בניכוי שווי חצר , אין השבחה

2. הקלה בגובה מרתף :

$$193.26 \text{ מ"ר} * 0.5^5 * 0.1^6 = 9.663 \text{ מ"ר אקו'}$$

סה"כ השבחה בגין הקלות = 14.757 מ"ר אקו'

$$14.757 \text{ מ"ר אקו'} * 5000 \text{ ₪} = \underline{73,785 \text{ ₪}}$$

³ מקדם מרתף

⁴ שוליות

⁵ מקדם שווי מרתף

⁶ מקדם השבחה

17907 כיכר המעין - ת.ד. 1476 כפר מנדא

0522489568 טל: 04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא :

Email – atefalem@012.net.il

13. השומה :

לאור האמור לעיל , אומדן ההשבחה החלה עקב בקשה להיתר מס' 20140151 , נאמד על ידי כדלקמן :

מס' תכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה בש"ח = 50%
כס/ 37/1	19/11/1993	153,838 ₪	76,919 ₪
כס/37/1 א'	28/08/1997	170,554 ₪	85,277 ₪
כס/ 1/1 מג	27/06/2001	82,068 ₪	41,034 ₪
הקלות	28/04/2015	73,785 ₪	36,892.5 ₪

חל הצמדה כחוק .

14. שכ"ט : שכ"ט יחול בחלקים שווים על שני הצדדים .

ולראיה באתי על החתום
עאטף עאלם
שמאי מקרקעין מוסמך
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התו"ב