

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
תאריך: 15/12/2021
מס' מינוי: 483-2021
מספרנו: 84-483-2021

שומה מכריעה בעניין:

השבחה בחלקה 37, גוש 8550

נחלה חקלאית ברח' השיקמה 35,

מושב שדי חמד

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 15/12/2021
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 483-2021
מספרנו: 84-483-2021

לכבוד:

המשיבה: הוועדה המקומית לתו"ב דרום השרון
באמצעות השמאי מר גדעון קרול
בדוא"ל: gideon@gcarol.co.il

המבקש: מר זמיר מחלב
באמצעות השמאי מר מרום גולי
בדוא"ל: gulimarom@gmail.com

א.נ.

הנדון: שומה מכרעת להיטל השבחה, גוש 8550, חלקה 37, מגרש 35 רח' השיקמה 35, מושב שדי חמד

1. מטרת השומה:

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן "החוק"), מוניתי כשמאי מכריע על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון, ככל שחלה, בגין מימוש זכויות חלקי בנכס בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 20190096/1 הכוללת הקלות.

כללי:

1.1 הוצגו בפני שומות הצדדים ונספחיהם כדלקמן:

1.1.1 שומה מטעם הוועדה המקומית (להלן המשיבה) מתאריך 07/11/2018 שנערכה ע"י מר אביגדור סירוטה כלכלן ושמאי מקרקעין ומיכל שימקיבץ שמאית מקרקעין, תיקון שומת ועדה מתאריך 02/02/2021 שנערכה ע"י מר גדעון קרול שמאי מקרקעין ותגובתו לשומת המבקשת מתאריך 27/09/2021.

1.1.2 שומה מטעם המבקש מתאריך 04/04/2021, שנערכה על ידי מר מרום גולי, כלכלן ושמאי מקרקעין.

1.2 בתאריך 16/11/2021, נערך דיון באמצעות שיחת ועידה בזום¹ בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב לתוכנו.

1.3 ביקור בנכס ללא נוכחות הצדדים נערך בתאריך 23/11/2021, ע"י מר עומר מחפודה מתמחה ממשרדי וביקור חיצוני ביום 09/12/2021 ע"י הח"מ.

2. המועד הקובע לשומה²:

2.1 תוכנית טד/1000/א/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5090 ב- 27/06/2002, המועד הקובע הינו 12/07/2002.

2.2 מועד אישור ההקלות – 03/03/2019.

¹ עקב התפרצות מגפת הקורונה ובהתאם להנחיות משרד הבריאות, הדיון התקיים, בהסכמת הצדדים, באמצעות שיחת ועידה ב-ZOOM.
² המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום אישור הקלה או שימוש חורג, בהתאם לסעיף 119(א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".

אליהו כהן

שמאי מקרקעין לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 15/12/2021
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 483-2021
מספרנו: 84-483-2021

3. פרטי המקרקעין³:

מהות הנכס	נחלה חקלאית הכוללת בחלקה א' חלקת מגורים + שטח חקלאי.
גוש מוסדר	.8550
חלקה ⁴	.37
מגרש ⁵	1 ו- 3.
שטח רשום של החלקה	2,109 מ"ר.
ייעוד	שטח מגורים – 2,088 מ"ר ושטח חקלאי – 21 מ"ר.
זכויות קנייניות	בר רשות לפי חוזה שכירות (משבצת זו צדדית) ⁶ .
כתובת	רחוב השיקמה 35, מושב שדי חמד.

4. תיאור הנכס והסביבה:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים בדבר הנתונים הפיזיים של המבנה ו/או החלקה.

להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו (להרחבה ניתן לעיין בשומות הצדדים):

הנכס מושא השומה מהווה נחלה חקלאית המצויה ברחוב השיקמה 35, מושב שדי חמד, הנכלל בתחום שיפוט מוניציפאלי של המועצה אזורית "דרום השרון". הנחלה ממוקמת במושב שדי חמד הממוקם בשרון ובמרחק של 1.5 ק"מ, קו אווירי, מזרחית לעיר כפר סבא. המושב מוגדר כשטח שבין שטחים חקלאיים ומעברם מושב ימין מצפון- מערב. מדרום המושב גובל עם שדות חקלאיים וכביש מס' 531, ממערב בתוואי מסילת הרכבת המזרחית ואזור תעשייה "עתיר ידע" וממזרח עם כביש 444 ושכונת המגורים המערבית של המועצה המקומית גילגוליה.

במושב נחלות חקלאיות, משקי עזר ושכונות הרחבה לצד מספר מבני ציבור ושטחים ירוקים מטופחים. הבנייה מאופיינת בבנייה נמוכה צמודת קרקע, חד ודו קומתית, ותיקה לצד משופצת וחדשה.

רחוב השיקמה ממוקם לכל אורך המושב והינו רחוב דו סיטרי המהווה את ציר הכניסה למושב. הרחוב מקשר בין צומת גילגוליה מדרום מזרח לבין רח' האורן ממערב.

הנכס מושא השומה ממוקם במזרח הרחוב. שטחה הרשום של החלקה הינו 2,109 מ"ר.

צורת החלקה דמויית טרפז ולה חזית דרומית לרחוב השיקמה באורך של כ- 25 מ' ועומקה הממוצע כ- 88 מ'.

³ בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מס' 90316 שהופק מהאינטרנט מיום 04/04/2021.

⁴ מספר חלקה ישן 1.

⁵ עפ"י תכנית 417-0117416.

⁶ יפורט בפרט המשפטי.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
תאריך: 15/12/2021
מס' מינוי: 483-2021
מספרנו: 84-483-2021

תיאור חלקה א'7:

חלקת המגורים מהווה את מגרש מס' 1 בייעוד "מגורים" בשטח של 2,088 מ"ר ומגרש מס' 3 בייעוד "חקלאי" בשטח של 21 מ"ר, וסה"כ 2,109 מ"ר (לפי תכנית 417-0117416).

על החלקה הותרה בניית 2 בתי מגורים: בית מגורים אחד בשטח כולל של כ- 200 מ"ר ובית מגורים שני בשטח כולל של כ- 160 מ"ר⁸. בצמוד ומצפון לחלקת המגורים נמצא החלק החקלאי של חלקה א' כששכיל מעבר משותף חוצץ בנייהם. בחלקה החקלאית ובחלק מחלקת המגורים יש חממות לגידול חקלאי.

לחלקה צורה מלבנית. שביל גישה פנימי עובר בחלק המערבי של החלקה וכל המבנים למעט החממה סדורים לאורך הגבול המזרחי של החלקה.

הקרוואן הנדון המשמש למגורי עובדים זרים ממוקם בצמוד לבית המגורים החד קומתי הפנימי, והסככה הצמודה לו נושקת לגבול המזרחי של החלקה.

להלן תצלום אוויר של החלקה וסביבתה (החלקה מסומנת בכחול):



⁷ חלקת מושא השומה מוגדרת כחלקה א' עפ"י תכנית משמ/105/שד.

⁸ עפ"י היתר בניה מס' 2020157 מיום 01/11/2020 - יפורט בפרק הרישוי.

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

15/12/2021	תאריך:	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
483-2021	מס' מינוי:	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
84-483-2021	מספרנו:	

5. מצב משפטי:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למהות הזכויות הקנייניות בנכס.

5.1. מרשם המקרקעין:

עפ"י העתק רישום מפנקס הבתים הזכויות מתאריך 04/04/2021 שהועבר על ידי הצדדים:

- הנכס נמצא בגוש 8550, חלקה 37.
- מספרים ישנים של החלקה 1.
- שטחה הרשום של החלקה הינו 2,109.00 מ"ר.
- החלקה רשומה בבעלות רשות הפיתוח בשלמות.

5.2. חוזה שכירות (משבצת דו - צדדית):

הוצג בפני העתק חוזה שכירות (משבצת דו - צדדית) מיום 24/09/2012, שנחתם בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המשכיר") לבין שדי חמד מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ (להלן: "האגודה"), לפיו עולים הפרטים הבאים:

- א. המשכיר משכיר לאגודה לתקופה של 4 שנים ו-11 חודשים, המתחילה ביום 01/09/2009 ומסתיימת ביום 31/07/2014, שטח של 1,725.100 דונם בערך לפי התרשים (להלן: "המשבצת").
- ב. מטרת השכירות: ניצול השטח העליון של הקרקע לצרכי חקלאות, הקמת מבנים משקיים ושימוש בהם למטרה חקלאית, הקמת יחידות מגורים ומגורים בהן והקמת מבני ציבור ושימוש בהם.
- ג. דמי"ש עבור 68 נחלות לפי 747.83 ₪ לשנה לכל נחלה ובסה"כ 59,243.09 ₪.
- ד. בתום תקופת השכירות או סיומה מכל סיבה אחרת תפנה האגודה את המשבצת ותחזירה למשכיר, אלא אם יוסכם אחרת בכתב.

5.3. הסכם הרשאה להצבת מבנים יבילים לעובדים זרים – לבעלי נחלה מיום 22/07/2019:

- נחתם בין רמ"י למר מחלב זמיר מנחלה מס' 35 בישוב שדה חמד.
- השטח עליו יוצבו המבנים היבילים בשטח חלקה א' בנחלה למטרת מגורים לעובדים זרים בתקופת ההרשאה בלבד, כמפורט בהסכם.
- הצבת המבנים לפי תכנית תקפה או אישור חורג להלנת עובדים כמשמעותם בחוק התו"ב.
- המתיישב מתחייב לפנות את המבנים היבילים בתום תקופת ההרשאה או אם לא יתקיימו התנאים המאפשרים הצבת מבנים כמפורט בחוזה זה, המוקדם מבין השניים;
- מדובר במבנה יביל אחד ששטחו 58 מ"ר.

9 50,852.44 ₪ + מע"מ 8,390.65 ₪.

עמוד 5 מתוך 26

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

15/12/2021	תאריך :	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום	אליהו כהן –
483-2021	מס' מינוי :	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים	חזי בלישטיין –
84-483-2021	מספרנו :		

- תכנית מפורטת שד/1000/ב.
- אישור העסקה ביום 03/06/2019 לתקופה של 3 שנים ועד 03/06/2022.
- התמורה – דמי שימוש בגובה 14.3% לשנה משווי קרקע המשמשת לעובדים זרים, בסך 18,850.46 ₪ + מע"מ.
- המתנישב יישא בכל המיסים, לרבות היטל השבחה בקשר למבנים היבילים, לרבות כל ההוצאות הכרוכות בחיבור המבנה לתשתיות.
- בהתאם לאישור העסקה ערך הקרקע למועד הקובע נקבע לסך של 131,821.40 ₪ + מע"מ.

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 15/12/2021
 חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 483-2021
 מספרנו: 84-483-2021

6. מצב תכנוני:

6.1 מצב קודם:

6.1.1 תכניות מאושרות רלוונטיות:

תוכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
130/ג	28/10/1958		ייעוד: "אזור חקלאי". יותר לבנות על שטח מגרש מינימלי של 2,000 מ"ר יח"ד אחת בקומה אחת או בשתי קומות ובשטח מקסימלי של 150 מ"ר.
2/130/שד	31/05/1973	1922	ייעוד: "מגורים עם משקי עזר". באזור מגורים עם משקי עזר תותר הקמת בניינים לצרכי מגורים ומבנים חקלאיים. שטח בניה: לא יעלה על 15% משטח המגרש ועד 200 מ"ר, הנמוך מבניהם. קומות- 1 או 2 קומות. קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט, מרווחים צדדים למבני מגורים - 4.0 מ', למבני משק עזר 2.0 מ', מרווח אחורי למגורים 8.0 מ' ולמבני משק 6.0 מ'.
1000/שד	05/07/1981	2725	תכנית מתאר למרחב התכנון המקומי "השרון הדרומי". בהתאם לתשריט - שדי חמד באזור "מושב עובדים". השטח המיועד למגורים יהיה בצמידות לדרך. שטחו המירבי הוא 3 דונם והמינימלי הוא 1 דונם, אלא אם קיימת חלוקה אחרת, הכל לפי התכנית המפורטת של המושב. מגרש קיים אינו ניתן לחלוקה, תותר הקמת 2 יח"ד לכל היותר - והועדה המקומית רשאית להתיר הקמת יח"ד 3 בתנאי שיובטח שזו תשמש למגורי הוריו של המחזיק בחלקה. הועדה המקומית רשאית להתיר בנית בית 1 או 2 בתים לכל היותר, הכל לפי תכנית מפורטת של המושב. קומות- 2 לכל היותר. בנייה מרבית- 15% מהשטח המיועד לבנייה ולא יותר מ- 450 מ"ר, כולל שטח מרפסות, מבני עזר ומוסך. במגרשים הקטנים 3 דונם תותר בניה בשטח של 450 מ"ר בתכנית מקסימלית של 300 מ"ר. היתרי הבניה יוצאו לפי תכנית בינוי שתראה מיקום בית שני ו/או דירה לבן ממשיד ואפשרות של תוספת דירה שלישית.
משמ/105/שד	11/09/1988	3582	מגרש 35. ייעוד: אזור "מגורים" בנחלות (חלקות א') ויתרת החלקה בייעוד אזור "חקלאי". התכנית אינה משנה את זכויות הבניה.
11/130/שד	28/04/1999	4745	שינוי לתכנית מפורטת משמ/105/שד. מטרת התכנית הינה קביעת הוראות לתכנית מפורטת שדי חמד בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית שד/1000 השרון הדרומי. להלן עיקרי הוראות הבניה באזור משק חקלאי - חלקות א' (נחלות) אזור מגורים עם משקי עזר- שימושים מותרים: בנייני מגורים, מבני משק חקלאיים, מבני עזר, דרכים ודרכי שירות, מתקנים הנדסיים ומקלטים (למשק משפחתי ולישוב גם יחד) וכל שימוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית. באזור משק חקלאי - חלקות א' שטח הבנייה למגורים לא יהיה מגרש בפני עצמו והחלק בו תותר הקמת מבני מגורים יהיה צמוד לדרך. תותר הקמת יח"ד אחת עבור בעל המשק, תותר הקמת יח"ד נוספת עבור ממשיד במשק (בן או בת) וכן תותר הקמת יח"ד שלישית עבור הורים, הכל באישור ועד המושב. השטח הבנוי עבור שתי יח"ד ביחד לא יעלה על 400 מ"ר ולא יותר מ- 250 מ"ר ליח"ד אחת. שטח בנייה כולל לשלוש יח"ד עד לסה"כ 450 מ"ר. תותר הקמת שני מבני מגורים לשלוש יחידות הדיור, לכל היותר, בקומה אחת או בשתי קומות. הבנייה למגורים תותר רק בשטח הכלול בתחום המצב המתואר כקיים בתכנית שד/130/2.

עמוד 7 מתוך 26

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 15/12/2021
 חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 483-2021
 מספרנו: 84-483-2021

תוכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
שד/1000 ב	15/07/1999	4784	מתן הנחיות תכנוניות להקמת בריכות שחיה פרטיות במושבים ובישובים קהילתיים. הבריכות תוקמנה רק באזור המיועד למגורים בתחום המושב הישובים הקהילתיים ולא באזור חקלאי, תותר הקמת בריכה בתחום המגרש או בתוך בית המגורים. במקרה של בניית בריכה בתום מתחם המגורים, בבקשה להיתר יצוין מיקום הבריכה. במקרה זה אין הגבלה לגודל המגרש. גודל מגרש מינימלי שניתן להקים עליו 800 מ"ר. <u>גודל בריכה</u> - לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי (ללא מבנים) ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק. קו בניין משפת הבריכה יהיה בהתאם לקוי הבנין הקבועים על פי תכנית המתאר של המושב לגבי המגרש ובלבד שקו בניין לא יפחת מ- 5 מ' מכל צידי הבריכה. המרחק במינימלי בין בית המגורים והבריכה יהיה 4 מ'. <u>גודל מבני עזר</u> - לא יעלה על 5 מ"ר. עומק מקסימלי של הבריכה יהיה 2 מטר. לא תאושר בריכת שחיה בפועל לישוב שאין לו פתרון התחברות לביוב.
שד/130 6	25/05/2000	4884	להלן עיקר הוראות הבנייה באזור משק חקלאי – חלקות א' (של נחלה) אזור מגורים עם משקי עזר: <u>שימושים מותרים:</u> באזור זה יותר עיבוד חקלאי והקמת בנינים לשימושים הבאים המיועדים לשרת את המשק המשפחתי בלבד: - בניני מגורים. - מבני משק חקלאיים. - מבני עזר. - דרכים ודרכי שירות. - מתקנים הנדסיים ומקלטים (למשק המשפחתי ולישוב גם יחד). - כל שימוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית. שטח מגורים באזור משק חקלאי – חלקות א', בין רצוף ובין מפוצל, לא יהיה מגרש בפני עצמו והחלק מן החלקה או החלקות בו תותר הקמת מבני מגורים יהיה צמוד לדרך. תותר הקמת יח"ד אחת עבור בעל המשק, תותר הקמת יח"ד נוספת עבור ממשיד במשק (בן או בת) וכן תותר הקמת יח"ד שלישית עבור הורים, הכל באישור ועד המושב. השטח הבנוי עבור שתי יח"ד ביחד לא יעלה על 400 מ"ר ולא יותר מ- 250 מ"ר ליח"ד אחת. שטח בנייה כולל לשלוש יח"ד עד לסה"כ 450 מ"ר. תותר הקמת שני מבני מגורים לשלוש יחידות דיור, לכל היותר בקומה אחת או בשתי קומות. הבנייה למגורים תותר רק בשטח הכלול בתחום המצב המתואר כקיים בתכנית שד/2.

6.1.2. רישוי בניה:

מספר היתר	תאריך	מהות
1121	24/12/1974	תוספת מטבח והול לבית מגורים קיים.
57	10/08/1981	תוספת 2 חדרים ושירותים + שינויים פנימיים לבית קיים.

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
תאריך: 15/12/2021
מס' מינוי: 483-2021
מספרנו: 84-483-2021

להלן סיכום שטחים עפ"י היתרי הבניה במצב הקודם:

סה"כ במ"ר	עיקרי		קומה
	מוצע במ"ר	קיים במ"ר	
110.83	38.16	72.67	א'

6.2. מצב חדש:

6.2.1. תוכניות מאושרות רלוונטיות:

מהות	י.פ.	מתן תוקף	תכנית
הסדרת פעילות יצרנית נוספת לפעילות חקלאית בתחום אזור המגורים בנחלה בהתאם לתכניות מתאר הארציות, המחוזיות והמקומיות. - קביעת הוראות מפורטות שתאפשרנה פעילות יצרנית ברמת חלקה א'. - קביעת הוראות מפורטות למתן היתר למבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות. - שמירת אופיו הכפרי של המושב ומתן אפשרות לחקלאים שבו להמשיך בפועלם. - צמצום ומזעור מפגעים סביבתיים וחזותיים במושב. - ניצול מושכל של תשתיות הקיימות במושב.	5090	27/06/2002	שד/1000/א/1
התכנית הינה תכנית איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים.	7553	25/07/2017	417-0117416

תכנית שד/1000/א/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5090 ביום 27/06/2002:

מטרות התכנית:

- הסדרת פעילות יצרנית נוספת לפעילות חקלאית בתחום אזור המגורים בנחלה בהתאם לתכניות מתאר ארציות, המחוזיות והמקומיות.
- קביעת הוראות מפורטות שתאפשרנה פעילות יצרנית ברמת חלקה א'.
- קביעת הוראות מפורטות למתן היתר למבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות.
- שמירת אופיו הכפרי של המושב ומתן אפשרות לחקלאים שבו להמשיך בפועלם.
- צמצום ומזעור מפגעים סביבתיים וחזותיים במושב.
- ניצול מושכל של תשתיות הקיימות במושב.

הגדרות ופירושים בתכנית:

- "בית מגורים" יחידת דיור המיועדת לבעל הנחלה, לבן ממשיך ולהורים.
- "חלקה א'" שטח קרקע מתוך משבצת המושב, המהווה חלק מנחלה, רצופה או מפוצלת, המיועד לבניית בית מגורים, מבנים חקלאיים ומבני שירות למשק חקלאי של בעל המשק ולעיבוד חקלאי על ידו.
- "מבנה חקלאי" מבנה הדרוש במישרין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים.
- "מבנה לפעילות יצרנית נוספת" מבנה למשרד, גני ילדים, מעונות יום, מועדון לקשישים, אחסנה למעט אחסנה גלויה, מלאכה ותעשייה זעירה במבנים ששטחם הכולל (עיקרי +

עמוד 9 מתוך 26

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

15/12/2021	תאריך:	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
483-2021	מס' מינוי:	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
84-483-2021	מספרנו:	

שירות) אינו עולה על 500 מ"ר.

"תעשייה חקלאית זעירה" תעשייה ומלאכה זעירה הקשורה באופיה והיקפה ישירות לעיסוקו החקלאי של בעל הנחלה.

"שטח למגורים" שטח בתחום חלקה א' המותר בו בניה למגורים.

"השטח המותר" השטח שבו מותר להקים או להסב מבנים לפל"ח המצוי בתחום המגורים.

שימושים מותרים בתחום חלקה א':

- בית מגורים - שני מבני מגורים ובתוכם שלוש יחידות לכל היותר.
- מבנים לשימוש חקלאי.
- מבנה שירות למשק חקלאי (כגון מתבן, מחסן).
- שירותי משרד שונים לבעלי מקצוע חופשיים.
- תעשייה חקלאית זעירה, הקשורה באופייה ובהיקפה ישירות לעיסוקו החקלאי של בעל המשק.
- שירותי אחסנה, מלאכה ותעשייה זעירה – למעט אחסנה גלויה.
- מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות.
- גני ילדים, מעונות יום, מועדון לקשישים.
- לא יותרו שימושים של מסחר קמעונאי מסוג: מכולת, צרכניה, סופרמרקט, חומרי בנין, חומרי ניקוי וכל מסחר אחר המהווה מטרה.
- לא יותרו שירותים לצרכי בידור ואירועים. כמו כן לא יותרו הקמת מוסכים ושירותי דרך.

שטחים וזכויות בניה בתחום חלקה א':

- השטח המותר לצורך חישוב שטחי הבניה בחלקה א' יהא כל השטח המוגדר כ"שטח מגורים" במשק חקלאי (נחלה) ומסומן בתשריט של תכנית המתאר המקומית החל על המושב ובלבד שהשטח לא יעלה על 3 דונם (להלן "השטח הקובע"). השטח הקובע יחושב כרצף אחד מתחילת חלקה א' – מקום בו בנויים או מתוכננים בתים המגורים לעובדים בחקלאות.
- השטח המותר כולל, בנוסף לשטח תחום המגורים, גם את השטח החקלאי הנמצא בהמשך רצוף וצמוד דופן לתחום המגורים ובלבד שסך השטח לא יעלה על 3 דונם.
- סך כל השטחים למבנים, בשטח המותר לא יעלה על 40% או על 1,200 מ"ר, לפי הנמוך מבין השניים.
- תכנית זו קובעת הוראות מפורטות להקמתם של מבנים לצרכי פעילות יצרנית נוספת ומבני מגורים לעובדים בחקלאות בשטח המותר בתחום חלקה א' – כל יתר המבנים בתחום הנחלה יוקמו ע"פ הוראות תכניות בנין עיר של המושב שבתוקף ובכפוף לתכנית זו.

מגורים לעובדים בחקלאות:

המבנים מיועדים לתת פתרון למגורי עובדים שכירים זמניים בחקלאות. בקשות להיתר יוגשו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה על תקנותיו ועל פי התנאים הקבועים בהוראות התוכנית ביניהם:

אישורים מאת גורמים מוסמכים:

כתנאי למתן היתר להצבתו של מבנה יביל ארעי או לשיפוץ והסבתו של מבנה אחר למטרת מגורים לפועלים תוודא הועדה המקומית קיום התייעצות עם ועד הישוב והמועצה האזורית וקבלת אישורים, כדלקמן:

- אישור משרד העבודה להעסקת פועלים זמניים בחקלאות.
- אישור מנהל מקרקעי ישראל.
- אישור משרד החקלאות.

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 15/12/2021
מס' מינוי: 483-2021
מספרנו: 84-483-2021

שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום – אליהו כהן
שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים – חזי בלישטיין

- אישור משרד הבריאות ואישור רשות הכבאות.

תוקף ההיתר:

- תוקפו של ההיתר שניתן למבנה מגורים לפועלים זמניים בחקלאות לפי הוראות תכנית זו, הינו רק לתקופה שלבעל הנחלה ולמבקש ההיתר יהיה אישור תקף מהרשויות המוסמכות להעסקתם של פועלים זמניים.
- עם פקיעת תוקף האישור, על פי האמור לעיל, יסלק בעל הנחלה ומבקש ההיתר את המבנה היביל-ארעי מהשטח ואו יפסיק את השימוש למטרת מגורים לפועלים זמניים במבנה משופץ ומוסב.

זכויות בנייה:

- מבנה לשימוש פל"ח לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי + שירות), קומה אחת ללא קומת ביניים למעט גלריה אחסנה מעל תקרת המבנה, גובה שיא הגג 5.20 מ'.
 - מבנה מגורים לפועלים זמניים בחקלאות: 2 מבנים בשטח של 40 מ"ר, קומה אחת בגובה 3.5 מ'.
- פרק ד' לתכנית קובע הוראות לעניין איכות סביבה (חומרים מסוכנים; איחסון; מים ושפכים; איכות אוויר; פסולת מוצקה; רעש; שעות פעילות וכיו"ב).

רישוי בנייה:

מספר היתר	תאריך	מהות
2020157	01/11/2020	א) שינויים ותוספת לבית ראשון קיים ב) בית שני מבוקש ג) הריסות.

להלן סיכום שטחים עפ"י היתר בניה מספר 2020157:

מ"ר פרגולה - מקורות לא	סה"כ בניין מ"ר	חלקי שירות		שימושים עיקריים			קומה ומפלס
		סה"כ מ"ר	ממ"ד מוצע	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	
15.84	138.25	12	12	134.02	23.19	110.83	בית 1 - כניסה
	54.87			54.87	54.87		בית 1 - קומה א
	159.77			159.77	159.77		בית 2
	352.89			348.66			סה"כ
סיכום סך שטחי הבתים:							
200.89							בית 1
159.77							בית 2

להלן בקשה להיתר בגינה התקבל החיוב בהיטל השבחה:

בקשה להיתר בניה מספר 20190096/1 לפי מבוקש:

- א. מבנה לעובדים זרים במסגרת פל"ח מבוקש.
- ב. הריסות.
- ג. הקלה במרחק מבית מגורים של שכן למבנה פל"ח מ- 25 מ' ל- 20 מ'.
- ד. הקלה בהגדלת שטח מבנה פל"ח לעובדים זרים מ- 40 מ"ר ל- 57.95 מ"ר (ע"ח מבנה שני).

הוחלט ע"י ועדת המשנה של הועדה המקומית, בישיבתה מס' 201903 מיום 03/03/2019, לאשר את הבקשה בתנאים.

עמוד 11 מתוך 26

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

15/12/2021	תאריך:	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
483-2021	מס' מינוי:	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
84-483-2021	מספרנו:	

7. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה:

- 7.1. מיקום החלקה הינו ברחוב השיקמה בשדי חמד.
 - 7.2. רמת הפיתוח הסביבתי.
 - 7.3. המאפיינים הסוציאוקונומיים והדמוגרפים של האוכלוסייה בסביבת הנכס.
 - 7.4. מאפייני הנכס מושא השומה מבחינה פיזית, משפטית ותכנונית.
 - 7.5. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה, 1966:
 - 7.5.1. **השבחה** - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;
 - 7.5.2. **"מימוש זכויות"** במקרקעין - אחת מאלה:
 - 7.5.2.1. **קבלת היתר** לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.
 - 7.5.2.2. **התחלת השימוש בהם בפועל** כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, אולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות.
 - 7.5.2.3. **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; ואולם לא יראו כמימוש זכויות רישום בפנקסי המקרקעין של זכויות במקרקעין אשר המחזיק בהם בפועל לפני יום כ"ט בסיון תשמ"א (1 ביולי 1981), היה בעלם כהגדרתו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961;
- 7.6. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תוכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. כלומר, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.
- 7.7. ניתוח וקביעת המקדמים השונים בהתאם לעקרונות וההנחות המופיעים בנספח אָבָן בְּחֵן המצ"ב לחו"ד.
- 7.8. המועד הקובע להשבחה כמתואר בסעיף 2 לעיל.
- 7.9. מחירי המקרקעין בתאריך הקובע, בהתאמה לנכס מושא השומה.

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 15/12/2021
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 483-2021
מספרנו: 84-483-2021

8. עמדות הצדדים וההכרעה בהן:

הנכס מושא השומה הינו שטח למבנה מגורי עובדים זרים המהווה חלק מחלקת המגורים בנחלה במושב שדי חמד, עליה בנויים 2 מבני מגורים (עפ"י היתר בניה מס' 2020157) ומבוקשת עבורו שומת היטל השבחה בגין מימוש זכויות חלקי בדרך של בקשה להיתר הכוללת הקלות.

מהות ההשבחה, קביעת הצדדים לגביה, עיקרי טעוני שמאי הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, מסמכי התגובה ובדיון שהתקיים בפניי, הדיון וההכרעה בנקודות שבמחלוקת יוצגו להלן.

8.1 מהות ההשבחה:

8.1.1 אישור תב"ע שד/1000/א/1.

8.1.2 בקשה להיתר הכוללת הקלות.

8.2 היטל השבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

מחוללי השבחה	מועד קובע	היטל השבחה בשומת המשיבה ¹⁰	היטל השבחה בשומת המבקש
תכנית שד/1000/א/1	12/07/2002	₪ 25,730	₪ 8,345
הקלות	03/03/2019	₪ 8,600	₪ 2,956

8.3 הנקודות שבהסכמה:

8.3.1 תיאור הנכס וסביבתו.

8.3.2 הרישוי והמצב התכנוני.

8.3.3 שווי מ"ר מבונה לתכנית שד/1000/א/1.

8.3.4 מקדם השבחה להקלות.

8.3.5 אופן חישוב היטל ההשבחה.

¹⁰ שומת המשיבה המקורית תוקנה ע"י שמאי המקרקעין מר גדעון קרול והנתונים הם מהשומה המתוקנה.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 15/12/2021
מס' מינוי: 483-2021
מספרנו: 84-483-2021

שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום – אליהו כהן
שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים – חזי בלישטיין

להלן המחלוקות העיקריות בין הצדדים, כפי שעולות משומותיהם ומהדיון וההכרעה בהן:

כללי:

המחלוקות העיקריות בין הצדדים נסובות בעיקר סביב השאלות; סוגיית החבות בהיטל השבחה על רמ"י או על החקלאי, שיעורי מקדמי השווי וערכי השווי הנובעים מאופן ניתוח עסקאות ההשוואה.

8.4. סוגיית החלת החבות בהיטל השבחה:

הסוגיה משפטית והועלתה בשומת המבקש, בתגובת המשיבה, במהלך הדיון ובתגובת יועמ"ש המשיבה לנושא. להלן עמדות הצדדים והכרעתי.

עמדת המשיבה:

בתגובה לעמדת שמאי המבקש הטוען כי החבות בהיטל השבחה חלה על רמ"י כיוון שהיא המתעשרת, מציין שזו טענה משפטית שאין לדון בה בפני שמאי מכריע. כמו כן, הנכס הנדון אינו עומד בתנאים הנקובים בסעיף 21 לתוספת השלישית, ועל כן רמ"י אינה מעבירה חלף.

מאחר ומדובר בסוגייה משפטית ולא סוגייה שמאית ולבקשת הח"מ, התקבלה תגובת המחלקה המשפטית של המשיבה כדלקמן:

המחלקה המשפטית מציינת את סעיף 2 (א) לתוספת השלישית לחוק הקובע באופן ברור שהחוכר הוא החייב בתשלום מלא היטל ההשבחה בעת עליית שוויים של מקרקעין: **"חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבת של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו (להלן – היטל), היו המקרקעין מוחכרים לדורות ישלם החוכר את ההיטל .."**

מכאן, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק כאשר חוכר לדורות ובמקרה דנן, הנישום, מימש, במסגרת היתר בניה, זכויות הנובעות מהתכניות המשיבה, וזאת כאשר סעיף 21 לתוספת השלישית אינו חל בעניינינו, עליו לשלם את היטל ההשבחה בהתאם להוראות סעיף 2(א) לתוספת השלישית.

הנישום הינו הנהנה מהרחבת הזכויות במקרקעין וגם מטעם זה יש לחייבו בתשלום היטל השבחה. לעניין זה: דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, רע"א 8565/10 נאסר עמאש ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון ובר"מ 6195/13 דפנה רביד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

בע"א 7084/13 בר יהודה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שמרון קובע בית המשפט כי היטל השבחה מוטל על החוכר לדורות, הנהנה מההשבחה. החוכר זכאי לשיפוי מבעל הקרקע (רמ"י) אך אין כל הוראה בחוק הפוטר את החוכר מתשלום היטל השבחה במקרה בו בעל הקרקע אינו משפה.

בסעיף 2(ב) לתוספת השלישית המחוקק קבע כי **"חוכר לדורות ששילם היטל השבחה יהיה זכאי לשיפוי מאת הבעלים בגין ההשבחה המיוחסת לזכות הבעלות, דהיינו באותם מקרים שבהם החוכר לדורות שילם היטל השבחה אולם מי שייחנה מההשבחה בפועל יהיה בעל הקרקע בסיומו של חוזה החכירה. מבחירתו של המחוקק להטיל את תשלום היטל השבחה על החוכר לדורות – שנהנה מההשבחה מבחינה כלכלית – וכן על הבעלים במקרה שבו חוזה החכירה בא לסיום, ניתן ללמוד כי תכליתו הייתה לקבוע כי מי שהתעשר**

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 15/12/2021
מס' מינוי: 483-2021
מספרנו: 84-483-2021

שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום – אליהו כהן
שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים – חזי בלישטיין

בפועל כתוצאה מפעילותן של רשויות התכנון – הוא זה שצריך לשאת בנטל תשלום היטל השבחה.
” (ההדגשות אינן במקור, והן בהתאם להדגשות בתגובת היועמ”ש).

בנוסף, מציינת המחלקה המשפטית את ע”מ 2775/01 שרגא וינטר נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים לפיו אין לקבל פרשנות שלא ניתן למצוא לה אחיזה בלשון החוק. אילו התכוון המחוקק לקבוע כי אין להטיל היטל השבחה מקום בו רמ”י לא משפה את החוכר, הרי שהדבר היה בא לידי ביטוי בהוראה מפורשות בחוק. משלא עשה כן המחוקק אין בסיס לטענה זו של הנישום.

עמדת המבקש:

בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ובהתאם לנוהל B37.07 עולה כי הזכות המוקנת על ידי רמ”י לחקלאי (בעל הזכויות בנחלה) היא מתן הרשאה לשימוש בלבד ולתקופה של 3 שנים בלבד, תוך עמידה בתנאים מצטברים וכן הפקדת ערבות בנקאית להבטחת פינוי המבנים היבילים ולמילוי שאר תנאי ההרשאה לאחר תום תקופת ההרשאה.

בשעה בה החקלאי נדרש לשלם תשלום מלא לרמ”י עבור מתן הרשאה לשימוש בקרקע למטרת מגורי עובדים זרים, עולה השאלה האם הוא נדרש לשלם בנוסף היטל השבחה או שנכון וראוי במקרה זה שהתשלום יחול על רמ”י.

כידוע, הבסיס הרעיוני להטלת היטל השבחה הוא שמי שהתעשר כתוצאה מאישור התוכנית ישתתף בהוצאות הרשות שהיו כרוכות בהכנתה וכן עקרון הצדק החלוקתי. במקרה האמור, בהתחשב בכך שרמ”י גובה תשלום מלא עבור זכות השימוש ללא אפשרות קיזוז ו/או החזר של ההיטל, ניכר שמי שהתעשר מאישור התוכנית זאת רמ”י ולא החקלאי המחזיק בנחלה.

שמאי המבקש מציינ את פס”ד בלוד בו קבע בית המשפט כי אין בקביעתו כדי לחסום את הדרך בפני בר רשות אשר יש ביכולתו להראות כי נסיבותיו הספציפיות מורות שמעמדו במקרקעין באופן מהותי אינו עולה לכדי מעמד של חוכר לדורות. משכך, עמדתו של שמאי המבקש היא שבשעה בה נדרש תשלום מלא עבור זכות הרשאה לשימוש בקרקע וההרשאה לזמן קצוב, הרי שהחיוב בהיטל השבחה במקרה הנדון צריך לחול על רמ”י ולא על החקלאי.

דין והכרעה:

השאלה המרכזית העומדת לפתחי הינה מדוע יש לגבות היטל השבחה גם במקום שרמ”י לא משפה את בעל הזכויות בגין תשלום היטל השבחה לועדה המקומית. ביקשתי במהלך הדיון את תגובת היועמ”ש של הוועדה. אציין שמדובר בסוגיה משפטית שהמקום הנכון לבררה הינו בערכאות משפטיות מתאימות, אך מאחר והונחה לפתחי אציין את עמדתי בנושא.

אקדים ואומר שאני מאמץ את עמדת המשיבה כעולה מתגובתו של היועץ המשפטי של המשיבה שצוטט לעיל. יוער, שבהסכם ההרשאה שחתם עליו המבקש עם רמ”י בסעיף 12א' מצויין במפורש שהמתיישב (המבקש א.כ.) יישא בתשלום היטל השבחה. כלומר הסכם שחתם עליו ונועד לאפשר לו את השימוש במבני המגורים לצורך קידום עסקו כחקלאי מחייב אותו.

עמוד 15 מתוך 26

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 15/12/2021
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 483-2021
מספרנו: 84-483-2021

הטענה שהעלה שמאי המבקש שמי ש"מתעשר" בגין אישור מבני המגורים, אינה נכונה, מאחר ומי שזים את הבקשה ונהנה ממנה הוא המבקש עצמו, נכון שהדבר כרוך בתשלום דמי שימוש לרמ"י אך זה חלק מעסקת החבילה של ההתקשרות של המבקש עם רמ"י.

נכון שמדובר בבר רשות עם חוזה מתחדש כל 3 שנים, אך בפס"ד בלוד¹¹ קבע בית המשפט כי מבחינה מהותית מעמדם של בני הרשות בחוזה תלת שנתי מתחדש, זהה למעמדם של מתיישבים בעלי חוזה חכירה לדורות ולפיכך יש להטיל עליהם את תשלום היטל ההשבחה.

לפיכך, גם במקרה הנדון חל היטל ההשבחה על המבקש.

8.5 תכנית שד/1000/א/1 למועד הקובע 12/07/2002:

תכנית זו התירה הקמת מבנים לשימוש לא חקלאי (פל"ח) בחלק מחלקות א' של הנחלות במושב בהתאם לתכניות מתאר ארציות, המחוזיות והמקומיות והציגה את השימושים המותרים בתחום חלקה א'.

עמדת המשיבה:

מקדם מגורי עובדים ומקדם חצר שולית במצב הקודם - בהתבסס על שומות מכרעות קבע **מקדם שווי למגורי עובדים 0.5 ומקדם שווי לחצר שולית במצב הקודם של 0.13**. סקר החלטות של שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	תאריך	כתובת	מקדם חצר שולית במצב הקודם	מקדם מגורי עובדים
דורית פריאל	07/08/2016	הערבה 30, מגשימים	0.15	0.5
דורית פריאל	16/03/2016	האילנות 41, כפר מעש	0.1	0.5
אבישי זיו	12/07/2018	הנורית 33, חגור	0.15	0.5
משה נדם	03/12/2019	רחוב הבאר, עדנים	0.05	0.5
משה נדם	13/02/2013	השלושה 4, כפר מעש	0.15	0.5
ניקי פרימו	26/01/2017	נבון 57, מגשימים	0.1	0.5

ערכי השווי - בהתבסס על שומות מכרעות בסביבת הנכס מושא השומה קבע השמאי שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 2,400 ₪. להלן ממצאיו:

שמאי מכריע	תאריך	כתובת	שווי מ"ר למגורים
משה נדם	13/02/2013	השלושה 4, כפר מעש (נחלה 3)	2,300 ₪
אבישי זיו	25/08/2014	הזית 2, מושב גן חיים	2,410 ₪
דורית פריאל	16/03/2016	חלקות 34 וחלק מחלקה 28	2,300 ₪

¹¹ רע"א 725/05 הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון נ' עוזי ושפרה בלוד ואח' ניתן ביום 03/09/2014.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 15/12/2021
מס' מינוי: 483-2021
מספרנו: 84-483-2021

שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום – אליהו כהן
שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים – חזי בלישטיין

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה¹²:

שווי קודם כחצר שולית				
שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר	שווי
חצר 500 מ"ר - 1,000 מ"ר	57.95	0.13	2400	18,080 ₪
שווי חדש				
שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר	שווי
מגורים יבילים לפועלים	57.95	0.5	2,400 ₪	69,540 ₪
השבחה				51,460 ₪
היטל השבחה				25,730 ₪

עמדת המבקש:

מקדם מגורי עובדים - בהתבסס על שומות מכרעות בשדי חמד וכפר מע"ש קבע השמאי מקדם השבחה לשימוש מבנים לפועלים זרים בשיעור של 0.25. להלן ממצאיו:

סוג שומה	שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם מגורי עובדים
שומה מייעצת	דוד טיגרמן	8550/129	הדס 26	0.25
שומה מכריעה	עומר סרחאן	8550/38	השקמה 36	0.25
שומת השבחה	תמיר שדה ¹³	6719/17-119	כפר מע"ש	0.25

מקדם חצר שולית במצב הקודם - מקבל את המקדם שנקבע בשומת הועדה בשיעור של 0.13.

ערכי השווי - מקבל את ערכי השווי שהתקבלו בשומת המשיבה בסך 2,400 ₪.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקש:

מצב קודם				
שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר	שווי
חצר 500 מ"ר - 1,000 מ"ר	57.95	0.13	2,400 ₪	18,080 ₪
מצב חדש				
שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר	שווי
מגורים יבילים לפועלים	57.95	0.25	2,400 ₪	34,770 ₪
השבחה				16,690 ₪
היטל השבחה				8,345 ₪

¹² עקב טעות בחישוב שטחי המבנה המבוקש נערך תיקון תחשיב שומת השבחה, מיום 02/02/2021, על ידי שמאי המקרקעין, מר גדעון קרול.
¹³ לימים הפך לשמאי מכריע.

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

15/12/2021	תאריך:	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
483-2021	מס' מינוי:	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
84-483-2021	מספרנו:	

דיון והכרעה:

המחלוקת העיקרית שעומדת בפני הצדדים הינה שיעור מקדם השווי למגורי העובדים הזמניים המתאים לחישוב היטל ההשבחה. **אופן חישוב ההשבחה ושווי מ"ר מבונה בשני המצבים מוסכם על הצדדים.** מגורי העובדים הזמניים הינם מבנים יבילים או מבנה שירות שהוסב למטרה זו. מבנה יביל הינו מבנה נייד, שעבר הסבה והתאמה לצרכי המתגורר בו באמצעות בנייה קפדנית. המבנה מציע פתרון מגורים, בהליך מהיר, במקרה הנדון השימוש במבנה יביל מהווה שימוש לטובת מגורי העובדים הזמניים. לרוב מקדם ההתאמה שיש לתת למבנה שירות למגורים הינו בטווח שבין 0.4-0.7 אך מאחר ומדובר במבנה מגורים המשמש כשירות לתעסוקה ולאוכלוסייה ספציפית ואינו מהווה המשך אינטגרלי של בית המגורים הראשי אני סבור שהמקדם הראוי במקרה זה הינו **בגבולות 0.5.**

מקדם חצר שולית במצב הקודם – הצדדים מסכימים על המקדם שיש לתת לחצר השולית במצב הקודם. לאחר שבדקתי את עמדתם, **אני מאמץ את המקדם שקבעו בשומותיהם בשיעור 0.13 משווי מ"ר מבונה.**

ערכי השווי – הצדדים מסכימים על ערכי השווי. לאחר שבדקתי בשומות מכרעות ובחנתי את עמדות הצדדים לעומק, **אני מקבל את עמדתם וקובע שווי מ"ר מבונה בסך 2,400 ₪.**

התכלות השימוש – שני הצדדים לא התייחסו לנושא זה אולם לאור מאפייני ונסיבות הקביעה בתוכנית לגבי מגורי העובדים הזמניים והשימוש המוגבל בהם לאורך זמן אני סבור שיש מקום לדון בנושא זה. הן בחוזה ההרשאה לשימוש במגורי עובדים זרים והן בהוראות התוכנית נאמר בצורה ברורה שההרשאה, הן מבחינה הקניינית/משפטית והן התכנונית/רישויית, קצובה לתקופה¹⁴ בה המבקש עומד בתנאים להעסקת עובדים זמניים / זרים. ההתייחסות להגדרת עובדים אינה כללית, אלא ספציפית לעובדים זמניים / זרים. כלומר לא מדובר בשימוש רגיל למגורים, במבנה יביל, אלא למגורי אוכלוסייה ספציפית התלויה בעמידת המבקש בתנאי הסף שקבעו רמ"י והתוכנית וכן במשך התקופה בה יצטרך עובדים אלו. מאחר והנקודה האחרונה שצינתי היא המכריעה בסוגיה וקשה לאמוד אותה במדויק, אבחן זאת בפרספקטיבה של העוסקים בחקלאות. מהיכרות אישית וכללית של הנושא, לא יפתיע שאומר שרוב העוסקים בחקלאות במושבים הינם מתי מעט ורובם בני 50 ומעלה ולרובם אין דור המשך שמעוניין להמשיך בחקלאות. לאור זאת, ובזהירות יתרה, להערכתי **נכון יהיה לקצוב את תקופת הצורך בעובדים זרים לתקופה של 15 שנים ובשיעור של 6%.** שיעור היוון זה נבחר מאחר ומדובר במצב ובתחום בו אי הוודאות גדולה מבחינת מאפייני וצרכי המבקש, מצב שוק החקלאות והשתנות המדיניות לגבי העסקת עובדים זרים בחקלאות.

¹⁴ סעיף ג.2.(6)ח לתקנון התוכנית - תוקף ההיתר:

- תוקפו של ההיתר שניתן למבנה מגורים לפועלים זמניים בחקלאות לפי הוראות תכנית זו, הינו רק לתקופה שלבעל הנחלה ולמבקש ההיתר יהיה אישור תקף מהרשויות המוסמכות להעסקתם של פועלים זמניים.
- עם פקיעת תוקף האישור, על פי האמור לעיל, יסלק בעל הנחלה ומבקש ההיתר את המבנה היביל-ארעי מהשטח ואו יפסיק את השימוש למטרת מגורים לפועלים זמניים במבנה משופץ ומוסב.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 15/12/2021
 חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 483-2021
 מספרנו: 84-483-2021

תחשיב היטל השבחה בגין אישור תכנית שד/1000/א/1					
שווי קודם					
שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר	שווי	
חצר 500 מ"ר - 1,000 מ"ר	57.95	0.13	2400	18,080	₪
שווי חדש					
שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר	שווי	
מגורים יבילים לפועלים	57.95	0.5	2,400	69,540	₪
השבחה					
השבחה לאחר מקדם התכלות (15 שנים, 6%)					
		0.58		29,847	₪
היטל השבחה					
				14,923	₪

8.6. תחשיב השבחה בגין אישור ההקלות למועד הקובע 03/03/2019:

בבקשה להיתר מספר 20190096/1 בגינה חייבו הצדדים בהיטל השבחה מבוקשות 2 הקלות: הקלה במרחק מבית מגורים של שכן למבנה פל"ח מ- 25 מ' ל- 20 מ' והקלה בהגדלת שטח מבנה פל"ח לעובדים זרים מ- 40 מ"ר ל- 57.95 מ"ר (ע"ח מבנה שני).

עמדת המשיבה:

מקדם שיפור תכנון - שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם שיפור תכנון בשיעור של 10%.

ערכי השווי - בהתבסס על עסקאות השוואה בהרחבות במושב בין השנים 2016 – 2017 ועסקאות השוואה להרחבות בין השנים 2017-2019 שהוצגו בתגובה לשומת הבעלים, קבע השמאי שווי מ"ר מבונה בסך 8,000 ₪¹⁵. להלן ממצאיו:

עסקאות בבתים בהרחבה בשנים 2016-2017:

תאריך	גו"ח	מגרש	שטח במ"ר	מחיר עפ"י חוזה	שווי מ"ר מבונה
13/10/2016	8551/13	203	485	2,800,000 ₪	7,644 ₪
15/09/2016	9064/17	155	496	3,080,000 ₪	8,042 ₪
16/02/2016	9063/14	115	492	3,200,000 ₪	7,436 ₪
01/02/2017	9064/37	175	511	3,350,000 ₪	8,526 ₪

¹⁵ בעקבות שינוי המועד הקובע לשנת 2019 עקב הוצאת בקשה להיתר חדשה בעקבות טעות בשטחים, השמאי גרס כי קרול הציג בתגובתו לשומת המבקשים עסקאות השוואה בהרחבות בין השנים 2017-2019 בהתאמה למועד הקובע העדכני, לפיהן נקבע שווי מ"ר מבונה גבוה מהשווי שהתקבל בשומת הוועדה למועד הקובע של שנת 2018, בגבולות 9,000 ₪.

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 15/12/2021
 מס' מינוי: 483-2021
 מספרנו: 84-483-2021

שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום – אליהו כהן
 שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים – חזי בלישטיין

עסקאות בבתים בהרחבה שנים 2017-2019:

עסקאות השוואה לשנים 2017-2019 (הוצגו בתגובה לשומת הבעלים)						
תאריך	גו"ח	מחיר עסקה	יתרה לקרקע בניכוי יזמות ועלות בניה ¹⁶	שטח מבונה אקו"י	התאמה לזמן	מ"מ מתואם
25/06/2019	9064/27	ש"ח 3,800,000	ש"ח 2,863,048	287.5	1	ש"ח 9,969
24/01/2019	8551/27	ש"ח 3,100,000	ש"ח 2,336,381	281.1	1	ש"ח 8,311
27/06/2018	8551/43	ש"ח 3,500,000	ש"ח 2,413,333	296.7	1.04	ש"ח 8,459
01/03/2017	9064/37	ש"ח 3,350,000	ש"ח 2,470,476	292.8	1.018	ש"ח 9,111

מקדם מגורי עובדים - קבע מקדם של 0.5.

שטח חורג מקווי בניין - קבע את השטח החורג מקווי בניין בעקבות ההקלה כ- 43 מ"ר. מקדם שיפור תכנון בשיעור 10% בהתאם לקביעות שמאים מכריעים.

המשיבה – תחשיב ההשבחה בגין ההקלה בקווי בניין	
43	שטח חורג מקווי בניין במ"ר
0.5	מקדם מגורים יבילים לפועלים
0.1	מקדם השבחה
2.15	שטח לחיוב
ש"ח 8,000	שווי מ"ר מבונה
ש"ח 17,200	השבחה
ש"ח 8,600	היטל השבחה

עמדת המבקש:

מקדם שיפור תכנון - מסכים עם מקדם שיפור התכנון שנקבע בשומת הועדה.

ערכי השווי - בהתבסס על שומות מכרעות ועסקאות מכר במושב שדי חמד וניתוחן, קבע השמאי שווי מ"ר מבונה בסך 5,500 ש"ח. להלן ממצאיו:

תאריך	גו"ח	מחיר מכירה	יתרה לקרקע בניכוי יזמות ועלות בניה ¹⁷	שטח אקו"י במ"ר	שווי מ"מ
16/02/2016	9063/14	ש"ח 3,200,000	ש"ח 1,931,091	344.75	ש"ח 5,601.42
15/09/2016	9064/17	ש"ח 3,050,000	ש"ח 1,932,727	345.75	ש"ח 5,589.96
13/10/2016	8551/13	ש"ח 2,800,000	ש"ח 1,945,455	348.75	ש"ח 5,578.36
01/03/2017	9064/37	ש"ח 3,350,000	ש"ח 2,013,455	349.5	ש"ח 5,760.96
27/06/2018	8551/43	ש"ח 3,500,000	ש"ח 1,741,818	352.5	ש"ח 4,941.33

¹⁶ רווח יזמי – 5%, עלויות בניה לפי 4,000 ש"ח/מ"ר.

¹⁷ רווח יזמי - 10%, עלות בניה לפי 6,000 ש"ח/מ"ר.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 15/12/2021
מס' מינוי: 483-2021
מספרנו: 84-483-2021

שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום – אליהו כהן
שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים – חזי בלישטיין

מקדם מגורי עובדים - שמאי המבקש קבע מקדם של 0.25.

שטח חורג מקווי בניין - השטח החורג מקווי בניין בעקבות ההקלה של 43 מ"ר, כפי שנקבע בשומת הועדה.

המבקש – תחשיב ההשבחה בגין אישור ההקלות	
43	שטח חורג מקווי בניין במ"ר
0.25	מקדם מגורים יבילים לפועלים
0.1	מקדם השבחה
1.075	שטח לחיוב
5,500 ₪	שווי מ"ר מבונה
5,913 ₪	השבחה
2,956 ₪	היטל השבחה

דיון והכרעה:

המחלוקת העיקרית בין הצדדים הינה בגין ערכי השווי ומקדם שווי מגורי עובדים. **אופן חישוב ההשבחה מוסכם על הצדדים וגם עליי.**

לעניין **מקדם מגורי עובדים** הכרעתי בסעיף 8.5 לעיל.

ערכי השווי - שמאי הצדדים נתחו את אותן עסקאות אך נתחו אותן מעט שונה (רווח יזמי, מקדמי שווי, התאמה לזמן) ולכן הגיעו לשוויים שונים.

לאחר שבחנתי את עסקאות השוואה שהציגו הצדדים, אני בוחר להשתמש בעסקאות שהציג שמאי המשיבה בתגובת¹⁸ וקביעת מקדמי שווי אחרים. לפיכך, קבעתי **שווי מ"ר מבונה בסך 6,380 ₪**.

שווי מ"ר מבונה למועד ההקלות									
תאריך	גו"ח	שטח בנוי בהיתר	שטח מגרש במ"ר	מחיר עסקה	יתרה לקרקע ¹⁹	שטח מבונה מתואם	שווי מ"ר מבונה מתואם	התאמה לזמן	שווי למ"ר מתואם
25/06/19	9064/27	189	493	3,800,000 ₪	2,509,545 ₪	349.9	7,173 ₪	1	7,173 ₪
24/01/19	8551/27	154	500	3,100,000 ₪	2,048,182 ₪	354.0	5,786 ₪	1	5,786 ₪
27/06/18	8551/43	230	50	3,500,000 ₪	2,031,818 ₪	348.2	5,835 ₪	1.04	6,069 ₪
01/03/17	9064/37	180	511	3,350,000 ₪	2,145,455 ₪	356.5	6,019 ₪	1.08	6,500 ₪
שווי מ"ר מבונה במוצא במעוגל									
6,380 ₪									

שטח חורג מקווי הבניין - שמאי הצדדים מסכימים על השטח החורג מקווי הבניין. לאחר שבדקתי את הנושא לעומק אני מקבל את קביעתם לעניין השטח החורג מקווי הבניין בסך 43 מ"ר.

¹⁸ עסקאות השוואה בין השנים 2017-2019.

¹⁹ הפחת מרכיב המחברים לפי עלות של 5,000 ₪ ורווח יזמי של 10%.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
תאריך: 15/12/2021
מס' מינוי: 483-2021
מספרנו: 84-483-2021

התכלות ההקלות:

לאור בחינת הנושא לגבי התוכנית הראשית, הרי תוקף ההקלות יפוג במקביל למועד התוקף של התוכנית הראשית. לפיכך, מקדם ההתכלות שנקבע לגבי התוכנית הראשית תקף אף להקלות, קרי, **מקדם 0.58**.

חישוב השבחה בגין הקלת	
43	שטח חורג מקווי בניין במ"ר
0.5	מקדם מגורים יבילים לפועלים
0.1	מקדם השבחה
2.15	שטח לחיוב
₪ 6,380	שווי מ"ר מבונה
0.58	מקדם התכלות
₪ 7,956	השבחה
₪ 3,978	היטל השבחה

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 15/12/2021
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 483-2021
מספרנו: 84-483-2021

9. הכרעה:

לאור האמור והמפורט לעיל הגעתי לכלל דעה, כי היטל השבחה בגין אישור התוכנית וההקלה במימוש זכויות באמצעות בקשה להיתר של נכס הנמצא בחלקה 37, גוש 8550, ברחוב השיקמה 35, מושב שדי חמד הינו:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
שד/1000/א/1	12/07/2002	₪ 29,847	₪ 14,923
הקלות	03/03/2019	₪ 7,956	₪ 3,978

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים עד מועד ההחלטה בוועדת ערר או בית משפט.

אני מצהיר בזאת שאין לי כל עניין פרטי בנכס וכי הערכתי זו התבצעה בהתאם למיטב ידיעותיי וניסיוני המקצועי.

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה



אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 15/12/2021
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 483-2021
מספרנו: 84-483-2021

נספח - אבן הבחן²⁰

בשומות שדנתי בהן מצאתי שנושא מקדמי ההתאמה לשווי (להלן המקדמים) הינו אחד הנושאים המרכזיים השנויים במחלוקת בין שמאי הצדדים. לעיתים הצדדים מסבירים מדוע בחרו במקדם כזה או אחר וכיצד שיעורו נקבע ולעיתים לא.

נספח זה נועד לבחון את נושא המקדמים ואני מקווה שעם הזמן ישתכלל באמצעותי ובאמצעות שמאים אחרים שיתרמו מניסיונם ומהידע הנרכש ויהפוך לכלי יעיל לבחירת מקדמים ולקביעת שיעורם.

בחירת מהות ושיעור מקדם השווי (= מקדם התאמה לשווי = מקדם אקוויוולנטי) מהווה את אחד מהמרכיבים המשמעותיים בהערכת שווי נכס בכל אחת מגישות השומה, הן בהליך הערכת שווי הנכס והן בעת בחינת ההתאמה והניתוח של עסקאות השוואה בסביבתו ביחס לנכס מושא השומה באופן שיתורגם לנוסחה מתמטית.

בבואי להכריע בקביעת מהות ושיעור המקדמים המתאימים, מצאתי לנכון לבחון את הנושא לעומק ולמצא מהם הגורמים המשפיעים על כ"א מהמקדמים ומהו המקדם המתאים במקרה הספציפי.

לצורך בחינה אובייקטיבית, ככל האפשר, יש לנטרל את הטיית האישוש/האישור²¹ שכל אדם, בעניינינו שמאי המקרקעין, לרוב אינו מודע לה. להטיה זו חשיבות רבה בבואנו לתרגם ממצאים אמפיריים²² למרכיבים בנוסחאות מתמטיות.

הבעיה המרכזית בבחירת המקדמים המתאימים היא שאין אודותם מספיק נתונים מהימנים והידע מועט.

מאחר ואחד הגורמים המרכזיים בבחירת מקדם הינו מיקום הנכס המשקף את השפעת מגוון המאפיינים המשפטיים, תכנוניים, טופוגרפיים, דמוגרפיים, סוציאקונומיים המשפיעים באופן ייחודי על המקדם, יש לשאוף ולצמצם, במידת האפשר, את מקורות המידע הישירים לסביבת הנכס הקרובה. בכך אנו מנטרלים את השפעת הצורך במקדמי השוואה לאזורים אחרים, המגלמים השפעות ייחודיות אחרות המשפיעות על קביעת שיעור המקדמים השונים, ומגיעים לאומדן מדויק ככל האפשר של מקדמי השווי.

בהקשר זה חשוב לציין שקיימים מקדמים / גורמים משפיעים שאינם תלויי מקום, כגון שיעור ההיוון הכללי הבסיסי (ללא מקדם אי ודאות תלוי מאפייני הנכס), החלטות משפטיות ותוכניות בניין עיר אזוריות.

²⁰ מבחן להערכת דברים. - נלקח מויקימילון - מהתנ"ך: "לָכֵן, כֹּה אָמַר אֱדֹנָי יְהוִה, הֲנִי יֵשֵׁד בְּצִיּוֹן, אֶבֶן; אֶבֶן בְּחַן יִקְרָת, מוֹסֵד מוֹסֵד הַמִּצְדָּקִים, לֹא יִחִישׁ." (ישעיהו כח, פסוק טז)

²¹ הטיית אישור/אישוש – מתוך ויקיפדיה - באנגלית (Confirmation bias): היא הנטייה לחפש, לפרש, להעדיף, ולזכור מידע באופן שמאשר אמונות או השערות, תוך מתן תשומת לב פחותה במידה בלתי-פרופורציונלית למידע שתומך באפשרויות חלופיות. זהו סוג של הטיה קוגניטיבית ושגיאה שיטתית בחשיבה אינדוקטיבית. אנשים נוטים להציג הטיה זו כאשר הם אוספים או זוכרים מידע באופן סלקטיבי, או כאשר הם מפרשים את המידע בצורה מגמתית. ההשפעה חזקה יותר בנושאים טעונים רגשית וכאשר מדובר באמונות שמושרשות עמוק. אנשים גם נוטים לפרש ראיות דו-משמעיות כאילו הן תומכות רק בעמדה שלהם. חיפוש, פרשנות וזיכרון מוטים הם גורמים התורמים לקיטוב גישה (כאשר מחלוקת הופכת להיות קיצונית יותר למרות שגורמים שונים נחשפים לאותם נתונים, היאחזות באמונות (כאשר אמונה נמשכת גם לאחר שמוצגות נגדה ראיות סותרות), השפעה אירציונלית של ההתחלה) הטיית העיון והתיקון הסתמכות גדולה יותר על המידע בו נתקלים בתחילת סדרה ראיות (מתאם מדומה) כאשר אנשים תופסים באופן כוזב קשר בין שני אירועים או מצבים.

²² ממצאים המתייחסים אל, נגזרים מתוך, או ניתנים לבדיקה באמצעות תצפיות של חושים פיזיים או של מכשירים המרחיבים את החושים, ומבוססים על תוצאות תצפיות אלה.

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

15/12/2021	תאריך:	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
483-2021	מס' מינוי:	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
84-483-2021	מספרנו:	

ישנם מספר מקורות²³ עליהם נסמך שמאי המקרקעין בקבלת ההחלטה מהו המקדם הראוי:

- היכרותו את מאפייני הסביבה והנכס.
- ניסיונו במקרים דומים.
- הסתמכות על קביעות שמאים מכריעים בסוגיה דומה, רצוי בסביבה הקרובה לנכס המוערך.
- הסתמכות על התקנים והקווים המנחים שמפרסם השמאי הממשלתי, המתעדכנים מעת לעת.
- הסתמכות על מחקרי דלפי²⁴ של לשכת השמאים המקרקעין ואחרים.
- פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- פרסומים בעיתונות המקצועית והכללית.
- מידע מהאתר הרשמי של הישובים.
- הסתמכות על מקורות מידע מחו"ל.

הגורמים המרכזיים המשותפים המשפיעים על עיצוב המקדמים:

- מיקום הנכס והמאפיינים הסוציאקונומיים/דמוגרפיים של האוכלוסייה בסביבה.
- המועד לגביו נערכת השומה. אומנם נהוג לומר ששינויים בנדל"ן הם ארוכי טווח וזה נכון באופן כללי. יחד עם זאת מתרחשים שינויים תקופתיים ולכן יש לבחון את המקדם נכון לתקופתו.
- המאפיינים התכנוניים והמשפטיים והמגבלות הנובעות מהם.
- המאפיינים הכלכליים של המצב במדינה כגון: מצב המשק, מצב שוק הנדל"ן, שיעורי הריבית הבסיסית ורמת הסיכון הכללית במשק והספציפית לנכס.
- פסקי דין והחלטות של ועדות ערר.
- החלטות שמאים מכריעים.
- היקף הפרויקט המוערך ומידת הסיכון הגלומה בבנייתו.
- מיעוט נתונים אמפיריים.

²³ לא תמיד כל המקורות זמינים ויש לשאוף לכמה שיותר מקורות.

²⁴ שיטת דלפי באנגלית (Delphi method) או טכניקת דלפי המכונה גם הערכה-שיחה-הערכה היא שיטה מובנית לקבלת החלטות, תכנון, מחקר וחיווי על ידי מספר רב של מומחים כדי לפתור בעיות מורכבות בצורה יעילה. ההנחה היא כי חוות דעת של המומחים, הנשען על ידע מצטבר ומגוון, מאפשר קבלת החלטה במצבים בהם לא קיים מסד נתונים אמין ומבוסס ו/או במצבים בהם קיים כשל שוק.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 15/12/2021
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 483-2021
מספרנו: 84-483-2021

גורמים ייחודיים המשפיעים על שיעור המקדם:

- מאפיינים פיזיים של הנכס (למשל שטחו, גילו, אילוצים הנובעים מהבניה הקיימת).
- מיקומו במרחב הפיזי (למשל קומה, טופוגרפיה).
- רמת אי הוודאות של התחזית אותה הוא נועד לבחון/לתאם (למשל בבחירת שיעור היוון, משך תקופת הדחיה).

אני מקווה שכלל השמאים והשמאים המכריעים במיוחד, יתרמו וישכללו נספח בוחן זה על מנת שישמש כלי יעיל יותר לבחירת מקדמים מתאימים וקביעת שיעורם לכלל סוגי המצבים והנכסים.

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן,

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

