

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

11/08/2017 תאריך לועזי 3333
תאריך עברי י"ט אב תשע"ז
מספר תיק 379-2017

שומה מייעצת – היטל השבחה

גוש 8550 חלקה 129

רחוב הדס 26

ש ד י ח מ ד

הצדדים:

העוררים : ה"ה אהרון זוארץ ואחרים,

ע"י עו"ד גבי אורית פפר,

ומר מרום גולי שמאי מקרקעין.

המשיבה : הועדה המקומית לתו"ב דרום השרון,

ע"י גבי מיכל שימקביץ, שמאית מקרקעין.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

11/08/2017 תאריך לועזי
י"ט אב תשע"ז תאריך עברי
379-2017 מספר תיק

לכבוד,

בדוא"ל: suziel@moin.gov.il
בדוא"ל: oritpeper1@gmail.com
בדוא"ל: michal@bfks.co.il
בדוא"ל: gulimarom@gmail.com

ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז מרכז
ה"ה אהרון זוארץ ואחרים ע"י עו"ד אורית פפר
גב' מיכל שימקביץ, שמאית מקרקעין
מר מרום גולי, שמאי מקרקעין

ג.א.ג.

שומה מייעצת- היטל השבחה

גוש 8550 חלקה 129 רחוב הדס 26, שדי חמד

עפ"י החלטת ועדת ערר מחוזית בערר 268/15/48, מיום 01/03/2017, מונית כשמאי מייעץ לעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון.

1. מטרת השומה:

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית דרום השרון (להלן: "המשיבה"), לבין ה"ה אהרון זוארץ ואחרים (להלן: "המבקשים") לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב מימוש זכויות בדרך של מכר.

מטעם המשיבה, הוגשה שומתם של הגב' מיכל שימקביץ ומר ערן ירקוני, שמאי מקרקעין, מיום 26/03/2015.

מטעם המבקשים, הוגשה שומתו של מר מרום גולי, שמאי מקרקעין, מיום 21/05/2015.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

2. המועד הקובע:

<u>מועד קובע</u>	<u>תכנית</u>
20/07/1981	שד/1000
¹ 09/06/2000	שד/130/6
30/07/1999	שד/1000/ב'
12/07/2002	שד/1000/א'1

3. פרטי נכס העוררים:

מהות הנכס : נחלה חקלאית.
גוש : 8550
חלקה : 129
שטח רשום : 4,845 מ"ר.
כתובת : רחוב הדס 26, שדי חמד.

4. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 18/07/2017 ע"י הח"מ ומר יעקב מטרי, שמאי מקרקעין ממשרדי. שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

5. מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי:

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים :

ביום 04/04/2017 התקבלה שומתו של מר מרום גולי, בצרוף המסמכים הבאים :

- שומתם של הגב' מיכל שימקביץ ומר ערן ירקוני מיום 26/03/2015.
- העתק רישום מפנקס הזכויות במקרקעין מיום 20/04/2015.
- ערר והחלטת ועדת ערר מיום 01/03/2017.

ביום 04/05/2017 התקבלה תגובתם של מר ערן ירקוני וגב' מיכל שימקביץ, לשומת העוררים.

ביום 04/05/2017 נערך דיון שמאי בנוכחות הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח באותו היום. לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

¹ בשומות הצדדים המועד הקובע הוא 16/05/1987, אך מועד זה שגוי, ונובע ממועד הפקדת התכנית.

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

6. תאור הנכס והסביבה:

- 6.1. הנכס- חלקה 129 בגוש 8550, המהווה חלקה א' בנחלה חקלאית, ברחוב הדס 26, במושב שדי חמד, בתחום המועצה האזורית דרום השרון. החלקה כ-60 מ' צפון מזרחית למפגש הרחובות הדס והשיטה. לחלקה צורה אי רגולרית דמויות משפך עם חזית צרה לרחוב, המתרחבת בעורף החלקה, צלע דרומית באורך של כ-60 מ', צלע מזרחית באורך של כ-73 מ', צלע מערבית באורך של כ-53 מ', צלע צפונית באורך של כ-46 מ', וצלעות נוספות הניצבות לרחוב ההדס, השטח הרשום של החלקה 4,845 מ"ר.
- 6.2. החלקה מחולקת ל-2 חלקים- מגרש מגורים (השטח הצהוב) בשטח 1,762 מ"ר בחזית הרחוב ומגרש עורפי המסומן 1_26, המהווה שטח חקלאי בעורף בית המגורים בשטח 3,083 מ"ר.
- 6.3. בחזית המגרש בית מגורים חד משפחתי, צמוד קרקע, חד קומתי ותיק בשטח של 113.22 מ"ר. מזרחית לבית המגורים מצוי מבנה המסומן כמבנה עזר ושטחו הכולל הינו 51 מ"ר.
- 6.4. הסביבה- אזור מגורים בצפון מזרח מושב שדי חמד. הסביבה מאופיינת בבתי מגורים בני קומה אחת ושתי קומות בבניה צמודת קרקע המהוות יחידות מגורים בנחלה ומגרשי בעלי מקצוע, לצד שטחים חקלאיים. מושב שדי חמד ממוקם כ-1.5 ק"מ מזרחית לכפר סבא, וגובל מצפון ומדרום בשטחים חקלאיים. בקרבת המושב יישובים נוספים כגון מושב נווה ימין, אלישמע, חגור וירחיב.
- 6.5. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות המקובלות ביישוב כפרי.

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

7. מצב תכנוני:

7.1. מצב קודם:

7.1.1. תכנית גמ/130, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה מיום 28/10/1958, מסווגת את החלקה הנדונה ב"אזור חקלאי". בהתאם לתקנון התכנית, באזור חקלאי על מגרש בשטח מינימלי של 2,000 מ"ר, מותר לבנות יח"ד אחת בקומה אחת או בשתי קומות ובשטח מקסימלי של 150 מ"ר.

7.1.2. תכנית שד/2/130, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1992 מיום 31/05/1973, מסווגת את החלקה ב"אזור מגורים עם משקי עזר", קובעת כי באזור זה מותרת בניית בית מגורים אחד בשיעור של 15% משטח המגרש ועד 200 מ"ר, הנמוך מבין השניים, בקומה אחת או שתי קומות. התכנית מאפשרת גם בניית מבנים חקלאיים.

7.2. מצב חדש:

7.2.1. תכנית שד/1000, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2725 מיום 05/07/1981, מסווגת את מושב שדי חמד באזור מושב עובדים וקובעת הוראות, כדלקמן: ניתן להקים על מגרש בשטח מזערי של 1,000 מ"ר ועד שטח מרבי של 3,000 מ"ר, או עפ"י הקיים, 2 יח"ד בשני מבנים בני קומה אחת, או שתי קומות עם בניה בשיעור של 15% ולא יותר מ-450 מ"ר. השטח כולל מרפסות, מבני עזר ומוסד. מגרש קיים אינו ניתן לחלוקה. במגרשי מגורים בחלקות חקלאיות הקטנות מ-3 דונם, תותר בניה בשטח של 450 מ"ר בתכנית מקסימלית של 300 מ"ר. היתר בניה יופק בהתאם לתכנית מפורטת, שתאושר ע"י הועדה המקומית.

7.2.2. תכנית משמ/שד/105, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3582 מיום 11/09/1988, מסווגת את החלקה באזור מגורים בנחלות (חלקות א') ואת יתרת החלקה ביעוד "חקלאות". התכנית אינה משנה את זכויות הבניה ומטרתה ליצור התאמה בין הזכויות הקנייניות בהתאם להסכמים עם ממ"י, לבין המצב התכנוני והמגרשים, בהתאם לתכניות החלות, לצורך רישום החלקות.

7.2.3. תכנית שד/1000/ב', אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4784 מיום 15/07/1999, מתירה הקמת בריכות שחיה פרטיות במגרשים ששטחם מעל 800 מ"ר. הבריכות תוקמנה רק באזור המיועד למגורים ולא באזור החקלאי. הבריכה תמוקם בתחום המגרש או בתוך בית המגורים. במקרה של הקמת בריכה בתוך מתחם המגורים, אין הגבלה לגודל המגרש.

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן לורין צח יעקב מטרי	– MBA מהנדס ושמאי מקרקעין – כלכלנית ושמאית מקרקעין – כלכלן ושמאי מקרקעין
בהוראות התכנית נקבע כי גודל הבריכה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי (ללא מבנים) ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק.	
7.2.4	<p><u>תכנית שד/6/130</u>, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4884 מיום 09/06/2000, קובעת הוראות לתכנית מפורטת שדי חמד, בהתאם לתכנית מתאר מקומית שד/1000 השרון הדרומי. תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מפורטת הקיימת בשטח התכנית ומשנה את הוראות תכנית שד/2/130.</p> <p>באזור משק חקלאי- חלקות א' של נחלה, אזור מגורים עם משקי עזר, יותר עיבוד חקלאי והקמת בניינים לשימושים המיועדים לשרת את המשק המשפחתי בלבד, כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none">- בנייני מגורים.- מבני משק חקלאיים.- מבני עזר.- דרכים ודרכי שירות.- מתקנים הנדסיים ומקלטים (למשק המשפחתי וליישוב יחד).- כל שימוש אחר הדרוש לפעילות חקלאית. <p>תותר הקמת 3 יח"ד, שטח הבניה המקסימלי ליחידה אחת 250 מ"ר וסה"כ עד 450 מ"ר ל-3 יח"ד, בבניין מגורים יותרו 2 קומות. יח"ד אחת עבור בעל המשק, יח"ד נוספת עבור ממשיך במשק (בן או בת) וכן תותר הקמת יח"ד שלישית עבור הורים.</p> <p>השטח הבנוי עבור 2 יח"ד ביחד לא יעלה על 400 מ"ר ולא יותר מ-250 מ"ר ליח"ד אחת. שטח הבניה למגורים לא יהיה מגרש בפני עצמו והחלק בו תותר הקמת מבני מגורים יהיה צמוד לדרך.</p> <p>תותר הקמת 2 מבני מגורים לשלוש יחידות הדיור, לכל היותר.</p> <p>הבניה למגורים תותר רק בשטח הכלול בתחום המצב המתואר כקיים בתכנית שד/2/130.</p>
7.2.5	<p><u>תכנית משמ/1/105</u>, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4985 מיום 09/05/2001, משנה הוראות תכניות קודמות בנוגע לחלוקת השטח לצרכי רישום וקובעת יעודים ואזורים ומרחיבה דרך. התכנית אינה משנה את זכויות הבניה.</p>
7.2.6	<p><u>תכנית שד/1000/א/1</u>, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5090 מיום 27/06/2002, מתירה הקמת מבנים לשימוש לא חקלאי (פל"ח) בחלק מחלקות א' של הנחלות במושב, בהתאם לתכניות מתאר ארציות, מחוזיות ומקומיות.</p> <p>השימושים הלא חקלאיים כוללים:</p> <ul style="list-style-type: none">שרותי משרד שונים לבעלי מקצוע חופשיים.תעשייה חקלאית זעירה, הקשורה באופיה ובהיקפה ישירות לעיסוק החקלאי של המשק.שרותי אחסנה מלאכה ותעשייה זעירה, למעט אחסנה גלויה.גני ילדים, מעונות יום מועדון לקשישים.

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

סך כל השטחים למבנים בשטח המותר לא יעלה על 40% או 1,200 מ"ר, הנמוך מביניהם. המבנה לשימוש פל"ח לא יעלה על 500 מ"ר בקומה אחת בגובה מקסימלי של 5.2 מ'. התכנית מתירה הקמת שני מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות, בשטח כולל של 40 מ"ר, בקומה אחת, בתנאי שלבעל הנחלה אישור תקף להעסקתם של פועלים זמניים. עם פקיעת תוקף האישור, יסלק בעל הנחלה ומבקש ההיתר את המבנה ויפסיק את השימוש למטרת מגורים לפועלים זמניים. חישוב שטחי הבניה בחלקה א' על בסיס כל השטח המוגדר כ"שטח מגורים" במשק חקלאי המסומן בתשריט של תכנית המתאר המקומית החלה על המושב ובלבד שהשטח לא יעלה על 3 דונם. 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.

8. רישוי:

- 8.1. בהתאם להיתר בניה מס' 600 מיום 07/05/1973, הותרה תוספת חדר ושירותים לבית מגורים קיים. שטח קיים- 59.75 מ"ר. שטח מוצע- 53.47 מ"ר. סה"כ- 113.22 מ"ר.
- 8.2. בהתאם לבקשה להיתר בניה מספר 20150017, לתוספת ליח"ד 1 + הריסות. שטח קיים- 113.22 מ"ר. שטח מוצע- 15.98 מ"ר. סה"כ- 129.20 מ"ר.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

9. זכויות במקרקעין:

9.1. בהתאם למכתב מיום 02/07/2014, עולה כי בעלת הזכויות בנחלה/משק 26 (מס' קודם 24) הינה גב' רחל וייס ז"ל, ת.ז. 1298363.

9.2. בהתאם לצו קיום צוואה מתוקן מיום 19/06/2014, עולה כי הזכויות בנכס הנדון הועברו בירושה לה"ה אהרון זוארץ, שרה שרעבי, אילנה אגם וצבי וייס. ה"ה מלכה זית הסתלקה מחלקה בעזבון.

9.3. לפי להסכם מכר מיום 06/08/2014, בין ה"ה אהרון זוארץ, שרה שרעבי, אילנה אגם וצבי וייס, לבין שחר נסיר זאדה, נמכר הנכס הנדון תמורת 3,500,000 ₪.

9.4. עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 20/4/2015, עולים הפרטים הבאים:

גוש : 8550

חלקה : 129

שטח רשום : 4,845 מ"ר

בעלויות : רשות הפיתוח, בשלמות.

9.5. בהתאם להסכם שכירות מיום 24/09/2012, שנחתם בין מנהל מקרקעי ישראל, לבין שדי חמד מושב עובדים ההתיישבות שיתופית בע"מ, המשכיר משכיר לאגודה לתקופה של 4 שנים ו-11 חודשים, המתחילה ביום 01/09/2009 ומסתיימת ביום 31/07/2014, שטח של כ-1,725.100 דונם. דמי שכירות עבור 68 נחלות לפי 747.83 ₪ לשנה לכל נחלה.

9.6. במכתב אישור זכויות מיום 02/07/2014, החתום ע"י שדי חמד אגודה שיתופית בע"מ מצוין כי הזכויות בנחלה/משק 26 במושב שדי חמד מוחזקות ע"י גב' רחל וייס ז"ל.

9.7. בהתאם לפס"ד ברע"א 725/05 לתו"ב שומרון נ' בלוך ואח', נקבע כי "ברי רשות" המחזיקים בנחלות במושבים חייבים בתשלום היטל השבחה.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

10. טיעוני הצדדים:

להלן עיקרי טיעוני הצדדים:

10.1. שומות המשיבה- הועדה המקומית דרום השרון:

מר ערן ירקוני וגבי מיכל שימקביץ, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, מעריכים את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:
במצב הקודם הובאו בחשבון זכויות הבניה בהתאם לתכנית שד/2/130 והבינוי הקיים בפועל. בחישוב ההשבחה נלקחו בחשבון מקדם אי סחירות למבנה שני בנחלה ומקדם התאמה לבינוי קיים.
הובאה בחשבון דחיה מתאימה להכנת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית שד/1000. לתכנית שד/1000/ב' נערך תחשיב רק בהתייחס לתוספת בריכת השחיה ונלקח בחשבון אובדן שטח חצר.
לתכנית שד/1000/א' נערך התחשיב רק בהתייחס לשטחים המיוחסים לפל"ח.
הובאו בחשבון ערכי שווי שנקבעו לנכסי מקרקעין דומים, באזור בסביבות המועדים הקובעים בשומות מכריעות של מר אבישי זיו, כדלקמן:

מועד קובע	תכנית	ערכים
20/07/1981	שד/1000	\$ 100
16/05/1987	שד/6/130	\$ 300
30/07/1999	שד/1000/ב'	נח 2,550
12/07/2002	שד/1000/א'1	נח 2,410
		נח ² 1,000

שוב, אציין כי המועד הקובע לאישור תכנית שד/6/130 הוא 09/06/2000 ולא שנת 1987, כפי שמופיע הן בשומת המשיבה והן בשומת המבקשים.

תחשיב:

תכנית שד/1000- מועד קובע 20/07/1981.

מצב קודם				
תכנית 2/130	שטח במ"ר	מקדם	דחיה	שטח אקוויוולנטי
מגורים	200	1	1	200
חצר עד 500 מ"ר	400	0.2	1	80
חצר עד 1,000 מ"ר	500	0.15	1	75
חצר עד 2,000 מ"ר	762	0.1	1	76.2
יתרת שטח חקלאי	3,083	0.04	1	123.32
סה"כ מ"ר אקוויוולנטי מצב קודם				554.52

שווי מ"ר מבונה לפל"ח.

2

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
 לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
 יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

מצב חדש				
שטח אקוויוולנטי	דחיה	מקדם	שטח במ"ר	תכנית שד/1000 והבנוי
יחידה ראשונה				
113.22	1	1	113.22	שטח עיקרי בנוי
66.82	0.75	0.8	111.78	יתרת שטח עיקרי בהתאמה לבינוי
77.5	1	0.2	387.5	חצר צמודה
57.15	1	0.15	381	חצר עד 1,000 מ"ר
-	1	0.1	-	חצר עד 2,000 מ"ר
314.69	סה"כ יחידה ראשונה			
יחידה שנייה				
³ 168.13	0.75	1	225	שטח עיקרי
77.5	1	0.2	387.5	חצר צמודה
57.15	1	0.15	381	חצר עד 1,000 מ"ר
302.78	סה"כ יחידה שנייה			
227.09	0.75	בהתאמה לאי סחירות יחידה שנייה		
123.32	1	0.04	3,083	יתרת שטח חקלאי
665.10	סה"כ מ"ר אקוויוולנטי מצב חדש			

תחשיב השבחה		
סה"כ אקוויוולנטי "מצב חדש"	סה"כ אקוויוולנטי "מצב קודם"	סה"כ מ"ר אקוויוולנטי
665.10 מ"ר	554.52 מ"ר	110.58 מ"ר
\$ 11,058	\$ 100	סה"כ השבחה ב-\$ לפי שווי מ"ר מבונה
₪ 133.80	₪ 0.0121	ההשבחה בשי"ח לפי שעי"ח
₪ 66.90	היטל השבחה בשי"ח לתאריך 20/07/1981	

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
 לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
 יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

תכנית שד/6/130- למועד קובע 16/05/1987, שכאמור אינו נכון.

מצב קודם				
שטח אקו'	דחיה	מקדם	שטח במ"ר	תכנית שד/1000 והבנוי
יחידה ראשונה				
113.22	1	1	113.22	שטח עיקרי בנוי
66.82	0.75	0.8	111.78	יתרת שטח עיקרי בהתאמה לבינוי
77.5	1	0.2	387.5	חצר צמודה
57.15	1	0.15	381	חצר עד 1,000 מ"ר
-	1	0.1	-	חצר עד 2,000 מ"ר
סה"כ יחידה ראשונה			314.69 מ"ר	
יחידה שניה				
168.13	0.75	1	225	שטח עיקרי
77.5	1	0.2	387.5	חצר צמודה
57.15	1	0.15	381	חצר עד 1,000 מ"ר
סה"כ יחידה שניה			302.78	
בהתאמה לאי סחירות יחידה שניה		0.75	227.09	
123.32	1	0.04	3,083	יתרת שטח חקלאי
סה"כ מ"ר אקוויוולנטי מצב קודם			665.10 מ"ר	

מצב חדש				
שטח אקו'	דחיה	מקדם	שטח במ"ר	תכנית שד/6/130 והבנוי
יחידה ראשונה				
113.22	1	1	113.22	שטח עיקרי בנוי
89.42	1	0.8	111.78	יתרת שטח עיקרי בהתאמה לבינוי
77.5	1	0.2	387.5	חצר צמודה
57.15	1	0.15	381	חצר עד 1,000 מ"ר
-	1	0.1	-	חצר עד 2,000 מ"ר
סה"כ יחידה ראשונה			337.29 מ"ר	
יחידה שניה				
225	1	1	225	שטח עיקרי
77.5	1	0.2	387.5	חצר צמודה
57.15	1	0.15	381	חצר עד 1,000 מ"ר
סה"כ יחידה שניה			359.65	

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
 לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
 יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

מצב חדש			
269.74	0.75	בהתאמה לאי סחירות יחידה שניה	
123.32	1	0.04	3,083
730.35 מ"ר		סה"כ מ"ר אקוויוולנטי מצב קודם	

ההשבחה			
730.35 מ"ר		מצב חדש	
665.10 מ"ר		מצב קודם	
65.25 מ"ר		ההשבחה במ"ר אקוויוולנטי	
\$ 19,575	\$ 300	סה"כ השבחה ב-\$ לפי שווי מ"ר מבונה	
₪ 31,630	ההשבחה בשי"ח לפי שעי"ח 1.6156 ₪		
₪ 15,815	היטל השבחה בשי"ח לתאריך 16/05/1987		

תכנית שד/1000/ב' - מועד קובע 30/07/1999.

שטח אקוויוולנטי	מקדם	שטח לחישוב	תכנית שד/1000/ב'
30	0.3	100	שטח בריכה אפקטיבי
-20	0.2	- 100	אובדן חצר צמודה
10		סה"כ שטח אקוויוולנטי	
₪ 25,500		השבחה בשי"ח, במעוגל, לפי שווי מ"ר מבונה 2,550 ₪	
₪ 12,750		היטל השבחה בשי"ח לתאריך 30/07/1999	

תכנית שד/1000/א' -1- מועד קובע 12/07/2002.

מצב קודם				
שווי	שווי מ"ר אקו'	מקדם	שטח	שימוש
₪ 80,976	₪ 2,410	0.04	840 מ"ר	יתרת שטח חקלאי
₪ 80,976		סה"כ		

חדש				
שווי	שווי מ"ר אקו'	מקדם	שטח	שימוש
₪ 500,000	₪ 1,000	1	500 מ"ר	מבני פלי"ח
₪ 75,000	₪ 1,000	0.25	300 מ"ר	חצר לפלי"ח
₪ 96,400	₪ 2,410	1	40 מ"ר	מגורים יבילים לפועלים
₪ 671,400		סה"כ		

ההשבחה	
₪ 671,400	שווי מצב חדש
₪ 80,976	שווי מצב קודם
₪ 590,400	ההשבחה בשי"ח, במעוגל

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

ההשבה	
היטל ההשבה בשי"ח לתאריך 12/07/2002	295,200 ₪

10.2. שמאי העוררים:

מר מרום גולי, שמאי מקרקעין מטעם המבקשים, העריך את ההשבה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

נתוני השוואה:

תכנית שד/1000 - מועד קובע 20/07/1981. בהתבסס על שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי מר אבישי זיו, מיום 25/08/2014, בגו"ח 7620/96, רחוב הזית 2, גן חיים: שווי מ"ר מבונה, המותאם למושב שדי חמד, הינו 65 \$.

תכנית שד/130-6 - מועד קובע 16/05/1987. בהתאם לחוזה מכר מיום 10/06/1988 נמכרה חלקה 14 בגוש 8550 במושב שדי חמד תמורת 95,000 \$.
כפי שציינתי לעיל, בשומות הצדדים חלה טעות בתאריך הקובע ולכן אתעלם מניתוח העסקה שפורט בשומה ומהערך שנקבע בה.

תכנית שד/1000/ב' - מועד קובע 30/07/1999. בהתאם לשומה מכרעת שמערכה ע"י השמאי מר אבישי זיו מיום 25/08/2014, בגוש 7620 חלקה 96, רחוב הזית 2, גן חיים, נקבע שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי בסך של 2,550 ₪. לאחר התאמה למיקום, לפי מקדם 0.65, מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם בסך של 1,657 ₪.

נתוני השוואה:

מס"ד	תאריך	גו"ח	שנת בניה	שטח בנוי	שטח מגרש	מחיר מכירה
1	28/04/1999	7503/6	1998	150 מ"ר	500 מ"ר	1,448,300 ₪
2	01/08/2000	8551/6	1999	150 מ"ר	500 מ"ר	1,334,256 ₪
3	10/01/2001	7503/5	2000	150 מ"ר	500 מ"ר	1,101,748 ₪
4	20/03/2003	8551/8	1999	125 מ"ר	500 מ"ר	1,243,380 ₪

תחשיב מ"ר מבונה אקו' למגרש הרחבה:

שטח מגרש ממוצע		שטח אקו'	
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
עיקרי	200	1	200 מ"ר
מחסן	25	0.5	12.5 מ"ר
חניה	25	0.35	8.75 מ"ר
מרתף	64	0.4	25.6 מ"ר
חצר	315	0.25	78.75 מ"ר
סה"כ			325.6 מ"ר

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

חילוץ מרכיב הקרקע:

מס"ד	מחיר מכירה	בניכוי יזמות	עלות בניה	יתרה לקרקע	שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי ⁴
1	1,448,300 ₪	1,206,917 ₪	600,000 ₪	606,917 ₪	1,864 ₪
2	1,334,256 ₪	1,111,880 ₪	600,000 ₪	511,880 ₪	1,572 ₪
3	1,101,748 ₪	918,123 ₪	600,000 ₪	318,123 ₪	977 ₪
4	1,243,380 ₪	1,036,150 ₪	500,000 ₪	536,150 ₪	<u>1,647</u> ₪
ממוצע בנטרול עסקה מס' 3 (עסקה חריגה)					
ממוצע 1,694 ₪					
מקדם התאמה לנחלה, לרבות היקף שטח מבונה, קרבה למבנים חקלאיים ובתי גידול, פיתוח סביבתי חדש, מול פיתוח ישן וכיו"ב					
0.85					
שווי מ"ר מבונה מתואם					
1,440 ₪					

סיכום:

נתון	שווי מ"ר מבונה	משקל	שווי יחסי
שומה מכרעת	1,657 ₪	30%	497 ₪
עסקאות מכר	1,440 ₪	70%	1,008 ₪
שווי מ"ר מבונה משוקלל			
1,505 ₪			
במעוגל			
1,500 ₪			

4 לאחר חילוק ב-325.6 מ"ר מבונה אקוויוולנטי למגרש.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

השבחה לתכנית שד/1000/א'1- מועד קובע 12/07/2002.

לאור סמיכות המועדים הקובעים בין תכנית זו לתכנית שד/1000/ב', מצא לנכון לאמץ את השווי שנקבע למגורים בתכנית שד/1000/ב', בסך של כ- 1,500 ₪/מ"ר.

פלי"ח:

בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי אבישי זיו, ציינה שמאית המשיבה עסקאות השוואה לתעשייה/אחסנה באזור תעשייה כפר סבא, כדלקמן:

- ביום 21/01/2002, נמכר שטח לתעשייה ואחסנה תמורת \$205,000/דונם, המשקף שווי מ"ר מבונה עיקרי לתעשייה/אחסנה של כ-200 \$.

- ביום 15/05/2002 הושכר שטח לאחסנה תמורת \$4/מ"ר, המשקפים אף הם שווי מ"ר מבונה לאחסנה של כ-200 \$.

שווי מ"ר מבונה אחסנה	200 \$/מ"ר
מקדם התאמה אי סחירות	0.75
מקדם התאמה למיקום	0.85
דחיה למימוש ⁵	0.86
מקדם התאמה בגין כתב שיפוי	0.95
שווי מ"ר מבונה לאחר התאמות	104 \$/מ"ר
שווי בשי"ח לפי שעי"ח 4.728 ₪ (במעוגל)	490 ₪/מ"ר

השבחה לתכנית שד/1000- מועד קובע 20/07/1981.

מצב קודם				
שטח אקוויוולנטי	דחיה	מקדם	שטח במ"ר	תכנית 2/130
200	1	1	200	מגורים
100	1	0.25	400	חצר עד 500 מ"ר
100	1	0.2	500	חצר עד 1,000 מ"ר
114.3	1	0.15	762	חצר עד 2,000 מ"ר
514.3				סה"כ מ"ר אקוויוולנטי מצב קודם

5 בגין העדר תשתיות ביוב, נכון למועד אישור התכנית. 2.5 שנים, שיעור היוון 6%.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
 לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
 יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

מצב חדש				
שטח אקוויוולנטי	דחיה	מקדם	שטח במ"ר	תכנית שד/1000 והבנוי
יחידה ראשונה				
113.22 מ"ר	1	1	113.22	עיקרי בנוי
67.07 מ"ר	0.75	0.8	111.78	יתרת שטח עיקרי בהתאמה לבנוי
96.88 מ"ר	1	0.25	387.5	חצר צמודה
<u>76.2 מ"ר</u>	1	0.2	381	חצר עד 1,000 מ"ר
353.36 מ"ר	סה"כ יחידה ראשונה			
יחידה שניה				
168.75 מ"ר	0.75	1	225	שטח עיקרי
96.88 מ"ר	1	0.25	387.5	חצר צמודה
<u>76.20 מ"ר</u>	1	0.2	381	חצר עד 1,000 מ"ר
341.83 מ"ר	סה"כ יחידה שניה			
256.37 מ"ר	0.75	בהתאמה לאי סחירות יחידה שניה		
609.73 מ"ר	סה"כ מ"ר אקוויוולנטי מצב חדש			

ההשבחה		
609.73 מ"ר	סה"כ אקו' מצב חדש	
514.3 מ"ר	סה"כ אקו' מצב קודם	
95.43 מ"ר	השבחה במ"ר אקוויוולנטי	
\$ 6,203.06	\$ 65	סה"כ השבחה ב-\$ לפי שווי מ"ר מבונה
₪ 75.06	₪ 0.0121	השבחה בשי"ח לפי שעי"ח
₪ 75	במעוגל	
₪ 37.50	היטל השבחה בשי"ח לתאריך 20/07/1981	

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
 לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
 יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

השבחה לתכנית שד/6/130 - מועד קובע 16/05/1987.

מצב קודם				
שטח אקוויוולנטי	דחיה	מקדם	שטח במ"ר	תכנית שד/1000 והבנוי
יחידה ראשונה				
113.22 מ"ר	1	1	113.22	עיקרי בנוי
67.07 מ"ר	0.75	0.8	111.78	יתרת שטח עיקרי בהתאמה
96.88 מ"ר	1	0.25	387.5	חצר צמודה
<u>76.20 מ"ר</u>	1	0.2	381	חצר עד 1,000 מ"ר
353.36 מ"ר	סה"כ יחידה ראשונה			
יחידה שניה				
168.75 מ"ר	0.75	1	225	שטח עיקרי
96.88 מ"ר	1	0.25	387	חצר צמודה
<u>76.250 מ"ר</u>	1	0.2	381	חצר עד 1,000 מ"ר
341.83 מ"ר	סה"כ יחידה שניה			
256.37 מ"ר	0.75	בהתאמה לאי סחירות יחידה שניה		
609.73 מ"ר	סה"כ מ"ר אקוויוולנטי מצב חדש			

מצב חדש				
שטח אקוויוולנטי	דחיה	מקדם	שטח במ"ר	תכנית שד/6/130 והבנוי
יחידה ראשונה (מגרש בשטח 631 מ"ר)				
113.22 מ"ר	1	1	113.22	עיקרי בנוי
69.45 מ"ר	1	0.8	86.78	יתרת שטח עיקרי בהתאמה לבנוי
96.70 מ"ר	1	0.25	386.78	חצר צמודה
<u>26.20 מ"ר</u>	1	0.2	131	חצר עד 1,000 מ"ר
305.54 מ"ר	סה"כ יחידה ראשונה			
יחידה שניה (מגרש בשטח 631 מ"ר)				
200 מ"ר	1	1	200	שטח עיקרי
100 מ"ר	1	0.25	400	חצר צמודה
<u>26.20 מ"ר</u>	1	0.2	131	חצר עד 1,000 מ"ר
326.20 מ"ר	סה"כ יחידה שניה			
244.65 מ"ר	0.75		בהתאמה לאי סחירות יחידה שניה	
232.42 מ"ר	0.95		בהתאמה לבינוי בקיר משותף	
יחידה שלישית (מגרש בשטח 500 מ"ר)				
50 מ"ר	1	1	50	שטח עיקרי
112.5 מ"ר	1	0.25	450	חצר צמודה

הוצג תחשיב השבחה במ"ר אקוויוולנטי, שכן הערך בו השתמש שמאי המבקשים אינו מתאים לתאריך הקובע.

6

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
 לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
 יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

מצב חדש		
סה"כ יחידה שלישית	162.5	מ"ר
בהתאמה לאי סחירות יחידה שלישית	0.75	מ"ר
בהתאמה לבינוי בקיר משותף	0.95	מ"ר
סה"כ מ"ר אקוויוולנטי מצב חדש	653.74	מ"ר

השבחה	
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב חדש	653.74 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב קודם	609.73 מ"ר
השבחה במ"ר אקוויוולנטי	44.01 מ"ר

השבחה לתכנית שד/1000/ב' - מועד קובע 30/07/1999

תכנית שד/1000/ב'	שטח לחישוב	מקדם	שטח אקו'
שטח בריכה אפקטיבי	50 מ"ר	0.3	15 מ"ר
אובדן חצר צמודה	50 מ"ר	0.25	<u>12.5 מ"ר</u>
סה"כ השבחה אקו'			2.5 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו'			1,500 ₪
סה"כ השבחה			3,750 ₪
בניכוי דחיה לביצוע תשתיות ביוב (5 שנים, 6%)	0.75		2,812.5 ₪
סה"כ השבחה במעוגל			2,800 ₪
היטל השבחה לתאריך 30/07/1999			1,400 ₪

השבחה לתכנית שד/1000/א' - מועד קובע 12/07/2002

מצב קודם				
שימוש	שטח	מקדם	שווי מ"ר אקו'	שווי
חצר שולית למגורים	840 מ"ר	0.1	1,500 ₪	126,000 ₪

מצב חדש				
שימוש	שטח	מקדם	שווי מ"ר אקו'	שווי
מבני פל"ח	500 מ"ר	1	490 ₪	245,000 ₪
חצר לפל"ח	300 מ"ר	0.25	490 ₪	36,750 ₪
מגורים מבנים יבילים פועלים	<u>40 מ"ר</u>	0.5	1,500 ₪	30,000 ₪
סה"כ	840 מ"ר			311,750 ₪

השבחה	
שווי מצב חדש	311,750 ₪
שווי מצב קודם	<u>126,000 ₪</u>
השבחה	185,750 ₪
במעוגל	185,800 ₪
היטל השבחה לתאריך 12/07/2002	92,900 ₪

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
 לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
 יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

11. עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

- ערכי השווי בנכס במועדים הקובעים.
- חיוב בגין בריכת שחיה ושטחה האפקטיבי.
- תכנית שד/1000/א'1.

11.1. ערכי השווי בנכס:

קיימת שונות רבה בערכים למ"ר אקוויוולנטי, כמפורט בטבלה להלן:

שמאי המבקשים	שמאי המשיבה	תכנית
\$ 65	\$ 100	שד/1000
\$ 59	\$ 300	שד/130/6
₪ 1,500	₪ 2,550	שד/1000/ב'
₪ 490	₪ 1,000	שד/1000/א'1/פלי"ח
₪ 1,500	₪ 2,410	שד/1000/א'1/מגורים

לאור הטעות שנפלה בתאריך הקובע לאישור תכנית שד/130/6, אין משמעות למחלוקת לעניין ערך מ"ר אקוויוולנטי לתכנית זו.

שמאי המבקשים - ראשית, מציין השמאי כי על אף שהישובים גן חיים ושדי חמד מצויים בתחום שיפוט מועצה אזורית "דרום השרון", קיימת בעייתיות בהשוואת ערכי השווי למגורים בישובים אלו, וזאת בדגש למיקומם הפיזי.

מצרף בשומתו טבלת רמ"י לערכי קרקע להקצאות חדשות ולתוספות בניה למגורים ביישובי המגזר החקלאי, לפיה מצוין כי ערך מ"ר מבונה ממוצע עיקרי במושב שדי חמד הינו 1,900 ₪, בעוד שבמושב גן חיים הינו 3,700 ₪. פער זה גבוה לאין ערוך, המעיד על הבעייתיות בהשוואה בין שני המושבים לעיל. בטבלה לא מצוין מועד קובע, אם כי לעניות דעתו של השמאי, הטבלה מתייחסת לשנות ה-2000. על אף העדר המועד הקובע, הטבלה מצביעה על הפערים בערכי השווי בין המושבים.

אינדיקציה נוספת לפער בין ערכי השווי בין המושבים ניתן אף למצוא במחירי הביקוש נכון להיום, נחלות חקלאיות במושב גן חיים מוצעות למכירה בסכום הנע בין 9.3-9.5 מיליון ₪, בעוד שבמושב שדי חמד נחלות מוצעות למכירה בסכום הנע בין 6.2-6 מיליון ₪.

לאור שונות זו ובהתחשב כי לא הובאו בחשבון נתוני השוואה ממושב שדי חמד ו/או מהמושבים המצויים בקרבתו, ראוי היה לחשב מקדם התאמה למיקום.

יתרה מזאת, בשנים 1999-2000 בוצעו עסקאות מכר במושב שדי חמד המופיעות במערכת מידע נדל"ן, לקביעת שווי מ"ר מבונה למועדים אלו, יש לנתח עסקאות אלו ולא להתבסס על ערכי שווי שנקבעו בשומה מכרעת במושב גן חיים, המצוי בתחום שיפוט "דרום השרון", אם כי שונה במאפייניו וברמות המחירים ממושב שדי חמד.

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי המשיבה - טענת שמאי העוררים לפיה לא ניתן להשוות בין שדי חמד לגן חיים אינה במקומה - מדובר בשני מושבים בדרום השרון הצמודים לערים מרכזיות וברמת פיתוח דומה. שמאי העוררים טוען כי שווי מ"ר מבונה לתכנית שד/1000 לאחר התאמות הינו כ-65 \$ למועד הקובע 20/07/1981. זאת בהתבסס על טבלת ערכי שווי של ממ"י (ללא ציון תאריך). לטענת המשיבה, לא ניתן לקבל ערך זה. ראשית, לא ניתן להתחשב בטבלאות ממ"י לעניין חישוב היטל השבחה. טבלאות אלה משקללות עלויות פיתוח, מע"מ וגורמים נוספים אשר אינם מפורטים בתחשיב וגורמים לעיוות בהסתמכות עליהם. אי לכך, לא ניתן לקבל את מקדם ההתאמה בשיעור 65%, בו נקט שמאי המבקשים. שמאי המשיבה מציינים מספר סתירות הקיימות בטבלאות ממ"י בעמוד 5 בתגובתם לשומת הבעלים. הסיבה המרכזית לעובדה כי לא ניתן לייחס לנחלות במושבים שונים ערך שונה בהתאם לטבלה אשר הוצגה ע"י שמאי העוררים עומדת בערבות ההדדית שהייתה קיימת באגודות השיתופיות ואשר גרמה למשבר כלכלי קשה במושבים רבים. בשנות ה-80 ותחילת שנות ה-90 לא הייתה לנחלות כל יוקרה נדל"נית, לה הן זוכות בשנים האחרונות וחברות במושב היוותה פעמים רבות עול כלכלי קשה מנשוא. יודגש כי חוק "גל" נכנס לתוקף רק ב- 13/08/1993 וחייב את הבנקים להגיע להסדרי פריסה ומחיקה של חובות המושבים. אשר על כן, בתקופה הנדונה אולצו בעלי משקים רבים למכור את משקיהם ולו רק על מנת לסלק את חובם לבנקים. ברי לכל כי מכירות אלה הינן מכירות מאולצות ועל כן לא ניתן להסיק מטבלת ממ"י לערכי השווי במועד הקובע לענייננו - 20/07/1981. לאור האמור לעיל, אין לבצע הפחתות לשווי מ"ר מבונה ביחס לשומת הועדה המקומית.

11.2. חיוב בגין בריכת שחיה ושטחה האפקטיבי:

שמאי המבקשים - כאמור, תכנית שד/1000/ב' מאפשרת הקמת בריכת שחיה פרטית בנחלה, אם כי קובעת כי לא תאושר בריכת שחיה בפועל לישוב שאין לו פתרון ביוב. בהתאם לבדיקה שנערכה במחלקת הגזברות במועצה אזורית "דרום השרון", עולה כי במושב שדי חמד הותקנה מערכת ביוב בתאריך 16/01/2005, כך שנכון למועד הקובע לתכנית (30/07/1999) טרם הותקנה מערכת ביוב במושב ולא היה ניתן לבנות בריכת שחיה. משכך, נכון למועד הקובע, לא ניתן היה לממש את זכויות הבניה והיה מקום לחשב דחיה למימוש זכויות הבניה עד לביצוע מערכת הביוב. יתרה מזאת, בשומת ההשבחה הובא בחשבון שטח בריכה בשיעור של 100 מ"ר. יודגש כי מדובר בשטח בריכה גבוה שאינו מנוצל בפועל, לראיה בשומה מכרעת של השמאי מר אבישי זיו- נקבע כי שטח בריכה אפקטיבי לפי תכנית שד/1000/ב' הינו 50 מ"ר בלבד. עוד צוין, כי מעיון בתצ"א של מושב שדי חמד, נכון לשנת 2014, ניתן להבחין כי גם היום קיים מימוש מאוד מוגבל של מספר בריכות שחיה ברחבי הישוב, ששטחן כ-50 מ"ר. **שמאי המשיבה** - שמאי העוררים בשומתו מציינים כי תכנית שד/1000/ב' מתנה מתן היתרים לבריכות בחיבור ביוב, אשר בפועל בוצע ביום 16/01/2005.

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

נושא הדחיה נטען פעמים רבות בשומות מכריעות ולדעת הועדה המקומית אין לקבל טענה זו. בשומה מכרעת של השמאי מר אבישי זיו, ביחס לגוו"ח 7620/96 בגן חיים, נקבע שווי מ"ר מבונה ליום 30/07/1999 בסך 2,550 ₪. שווי זה בהתבסס על ערכים משומות מכריעות לאחר תיקון 84 בכפר סירקין ובכפר מעש.

בהתאם למידע שהתקבל ממחלקת ההנדסה במועצה האזורית "דרום השרון", במועד הקובע לתכנית שד/1000/ב', היו גן חיים והן שדי חמד בשלבי חיבור אחרונים לתשתית ביוב מרכזית, הרי שכלל השיקולים לעניין החיבור והדחיה הנדרשת היו מגולמים בערכי שווי מ"ר מבונה ואין להביא דחיה נוספת בחשבון. שוק המקרקעין מתמחר שווי קרקע בהתאם לציפיות להתפתחות תכנונית/תשתיתית בה.

בהתאם להוראות תכנית שד/1000/ב', גודל הבריכה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי, ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק.

בהתאם למגבלות הבניה בתכנית, בניית בריכת שחיה בשטח של 100 מ"ר מתאפשרת בשטח המגרש הנדון.

כמו כן, מבחינת תצלומי אויר באתר הועדה המקומית, ניתן לראות בבירור כי קיימות בריכות שחיה בישוב שדי חמד, כדוגמת חלקה 27 השכנה, הממוקמת דרומית לנכס הנדון, בה בנויה בריכת שחיה בשטח 69.30 מ"ר, שטח גדול מהשטח האפקטיבי אליו טוען שמאי העוררים. בנוסף, שטח בריכה אפקטיבי לרוב מתייחס לחלקות בהן קיימות מגבלות תכנוניות שונות, אשר אינן קיימות בנכס הנדון. אי לכך, בהתייחס לזכויות הזמינות, אופי הבניה ואי מגבלה לניצול זכויות מרבי, קונה סביר הבונה ביתו יממש את מלוא זכויות הבניה הזמינות מתוקף תכנית שד/1000/ב'.

מעבר לכך, מציינן שמאי המשיבה בשומתו טיעונים מדוע ניתוח ערך שמאי העוררים שגוי.

11.3. תכנית שד/1000/א"1:

שמאי המבקשים - כאמור, התכנית מסדירה שימושים לפל"ח, המהווים שימושים שאינם חקלאיים במבנה בשטח של עד 500 מ"ר.

מעיון בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי מר אבישי זיו, המהווה בסיס לשווי שנקבע ב"שומת ההשבחה" לנכס הנדון, עולה כי שווי מ"ר מבונה לפל"ח גובש לפי תמהיל של משרדים ואחסנה. התכנית אושרה לפני כ-13 שנה, אולם מימוש הזכויות לפיה לשימושי פל"ח במושבים הסמוכים בכלל ובמושב שדי חמד בפרט, בהיקף נמוך למדי, אם בכלל.

הקמת מבנה פל"ח בשטח נרחב של כ-500 מ"ר (או בחלק) מחייב סביבה עסקית הומוגנית הנותנת ביטוי למערכת הגומלין בין הארגון (העסק) לסביבה ואת כושרו לפעול בה. הקמת עסק בשטח כה נרחב בו קיימים עובדים מחייב נגישות תחבורתית ראויה אליו וממנו, שירותי דואר, בנק וכיו"ב, מה שלא קיים במושב שדי חמד.

לאור האמור לעיל וכן בראיית השוק, ניכר כי השימוש הנכון והראוי ביותר לאומדן השווי הינו שימוש לאחסנה. משכך, באומדן השווי הובאו בחשבון נתוני השוואה בשימוש לאחסנה מהסביבה הקרובה.

תקנון התכנית קובע כי לא תותר כל פעולה המחייבת היתר, כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

ותכנית אב לתשתיות לכל המושב, וכי היתר הבניה יינתן רק לאחר ווידוא קיום תשתיות נחוצות, לרבות דרכי גישה סטטוטוריות ופתרון ביוב וניקוז. כאמור, מערכת הביוב במושב שדי חמד הותקנה בתחילת שנת 2005, כך שנכון היה לחשב דחיה בגין העדר תשתיות ראויות. בהתאם לתקנון התכנית, מבקש היתר בניה לשימוש פל"ח יחתום על התחייבות לפיה ישפה את הועדה המקומית בגין הפיצויים שייפסקו כנגדה עם אישורה של תכנית זו, ככל שהפגיעה נגרמה או תגרם ע"י מבקש ההיתר.

יוטעם כי נשוא השומה גובל מצפון, מערב ודרום בבתי מגורים, מה שחושף אותו בפני תביעת ירידת ערך בעת בקשה להיתר בניה. משכך, יש לחשב הפחתה מאומדן השווי בגין סיכון. התכנית מאפשרת מגורים לעובדים בחקלאות- מבנים המיועדים לתת פתרון למגורי עובדים שכירים זמניים בחקלאות. סוג המבנה יהיה מבנה יביל ולא תותר הקמת מבנים חדשים למטרת מגורים לפועלים (אם כי תותר הסבת מבנים קיימים בכפוף לתנאים). 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.

מעיון ב"שומת ההשבחה" עולה כי חושבה השבחה לפי שווי מ"ר מבונה למגורים (2,410 ש"ח/מ"ר) ללא כל התייחסות למגבלות המצוינות לעיל ובתקנון התכנית. השמאי מדגיש כי בשומה מכרעת מיום 23/02/2013, שנערכה ע"י השמאי משה נדס בגו"ח 6719/19, רחוב השלושה 4, כפר מעש, חושב שווי מגורים יבילים לפועלים זמניים במקדם של 50% משווי מגורים.

שמאי המשיבה- בהתאם לתחשיב ההשבחה שערך שמאי העוררים, נטען על ידו כי היטל ההשבחה למימוש הנוכחי בנכס בגין תכנית שד/1000/א'1 הינו 92,000 ש"ח, למועד הקובע 12/07/2002. לטענת הועדה המקומית, לא ניתן לקבל תחשיב זה משום שמקדם השווי בו נוקט שמאי העוררים ביחס לשטח החקלאי ב"מצב קודם" הינו גבוה בצורה חריגה, והן כי הניתוח לשווי מ"ר אקו' בו נקט, הינו שגוי, דבר המוביל לתחשיב השבחה שגוי הן למבני פל"ח והן למגורים יבילים לפועלים.

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

12. הכרעה:

12.1. דרך החישוב:

שמאי הצדדים, ערכו את התחשיבים בצורה שונה לכל תכנית, לתכנית שד/1000 ותכנית שד/6/130 בחנו את הזכויות האקוויוולנטיות לנכס בכל מצב תכנוני וחשבו את ההשבחה על בסיס תוספת שטח אקוויוולנטי בכל תכנית ואילו בתכניות הנוספות בחנו את השפעת התכנית על שווי הנחלה. צורת החישוב שנקטו שמאי הצדדים מקובלת עלי ותחשיבי נערכו בשיטה דומה לתחשיבי הצדדים.

12.2. מקדמים וחלוקת שטחים בנכס:

החלטה זו עוסקת ב-4 תכניות משביחות, אשר אושרו החל משנת 1981 ועד לשנת 2002, תקופה של 21 שנים. תקופה שבה חלו שינויים מפליגים בהתייחסות לנחלות חקלאיות ויחידות במושבים. בשנת 1981 המושבים היו חקלאיים, מרבית תושביהם עסקו בחקלאות, הישובים היו מרוחקים ממכרזים עירוניים, רמת המינוע הנמוכה הגבילה את המוביליות של התושבים בישובים חקלאיים. החל משנות ה-90 חלה עלייה גדולה בביקוש למגורים בישובים חקלאיים באזור המרכז, כתוצאה מהרחבת הישובים עפ"י החלטות מנהל מקרקעי ישראל (רמ"י כיום), החלטות נוספות של מנהל מקרקעי ישראל על שינוי ייעוד בקרקע חקלאית, שבוטלה בפס"ד 244/00 (הקשת הדמוקרטית המזרחית) והן כתוצאה משאיפת האוכלוסיות החזקות להתגורר בנחלות חקלאיות ומשקי עזר על חלקות נרחבות שבהן ניתן לבנות "אחוזות" (בתים נרחבים לצד חצרות מפותחות נרחבות), בעקבות עליית הביקוש והטרנד החברתי, חלה עלייה תלולה במחירי הנכסים במושבים חקלאיים. השינוי בשווי נכסים חקלאיים מביאים אותי למסקנה כי חלוקת השטחים בנכס הנדון והמקדמים הראויים השתנו משנת 1981, שבה אושרה התכנית הראשונה ובין שנות ה-2000, שבה אושרה התכנית האחרונה.

12.3. השבחה מתכנית שד/1000:

לצורך קביעת שווי מ"ר אקוויוולנטי, שמאי המשיבה הסתמכו על החלטתו של השמאי המכריע מר אבישי זיו במושב גן חיים (גוש 7620 חלקה 96), בה קבע שווי של 100 \$/מ"ר. שומה זו הסתמכה על ניתוח עסקאות מכפר סירקין, לפיהן נקבע שווי של 100 \$/מ"ר. אף שמאי המבקשים הסתמך על השומה המכרעת בגן חיים, אלא שלדעתו יש להפעיל מקדם התאמה של 0.65 בין מחירי גן חיים ומחירי מושב שדי חמד. אציין, כי הן כפר סירקין והן גן חיים, הינם ישובים שבהם ערכי הקרקע גבוהים יותר ממושב שדי חמד. איני מקבל את עמדת המשיבה לפיה לא היה קיים שוני בערכי הנחלות בין ישובי המועצה האזורית, פער זה בא לידי ביטוי גם בטבלאות ממ"י, שנערכו בין שנת 1990 לשנת 1993. בהכרעתי במינוי 2017-2019, רחוב הדקלים 25 בכפר סירקין ניתחתי את המחירים בכפר סירקין והגעתי לשווי של 110 \$/מ"ר אקוויוולנטי (לשנת 1979). בטבלאות מנהל מקרקעי ישראל, לקביעת שווי מ"ר מבונה בישובים חקלאיים שנערכו החל משנת 1990, לצורך תשלומים למנהל עבור זכויות בקרקע, נקבעו ערכי השווי הבאים:

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

השנה	גן חיים	שדי חמד	היחס
1990	550	400	0.727
1992	836.7	575.23	0.687
1993	951.18	650.81	0.68
ממוצע היחס			0.70

עפ"י היחס הממוצע, בין ערכי השווי בשדי חמד וגן חיים וקביעתי בעניין כפר סירקין, אני קובע שווי של 77 \$/מ"ר אקוויוולנטי לתכנית שד/1000.
לאור הדרישה להכנת תכנית מפורטת לישוב, לזכויות הבניה ולזכויות בחצר במצב החדש קבעתי מקדם דחיה של 0.75. בניגוד לעמדת שמאי המשיבה, אני סבור כי יש להביא בחשבון דחיה לא רק בשטחי הבניה אלא גם בשטחי החצר של היחידה השניה.
במועד הקובע, שטח מתאים ליחידת מגורים הוא 150 מ"ר, מעבר לשטח זה הובאה בחשבון שוליות.

12.4. השבחה מתכנית שד/6/130:

שמאי המבקשים הציג בפני עסקה שנערכה בישוב בשנת 1988, אך כאמור לעיל לעסקה זו אין כל משמעות, מאחר והיא נערכה כ-12 שנים לפני התאריך הקובע.
לצורך קביעת שווי אקוויוולנטי, בדקתי את עסקאות ההשוואה של שמאי המבקשים שהוצגו לצורך קביעת השבחה לתכנית שד/1000/ב' ומצאתי 2 עסקאות רלוונטיות לתאריך הקובע:

תאריך	גו"ח	שנת בניה	שטח בנוי	שטח	מחיר מכירה
28/04/1999	7503/6	1998	150 מ"ר	500 מ"ר	1,448,300 ₪
01/08/2000	8551/6	1999	150 מ"ר	500 מ"ר	1,334,256 ₪

חילוץ מרכיב הקרקע יערך על סמך השיקולים הבאים:
במגרשי הרחבה לא קיים רווח יזמי.
במגרש אופייני כ-330 מ"ר אקוויוולנטי.
עלות בניה ממוצעת 4,000 ₪/מ"ר.
בהתאם, שווי מ"ר אקוויוולנטי יקבע, כדלקמן:

מחיר מכירה	עלות בניה	יתרה לקרקע	שווי מ"ר מבונה אקו'
1,448,300 ₪	600,000 ₪	848,300 ₪	2,570 ₪
1,334,256 ₪	600,000 ₪	734,256 ₪	2,225 ₪

השווי הממוצע המתקבל מעסקאות אלה כ-2,400 ₪.

לבדיקת ערך זה, עיינתי בערכים של שווי למ"ר מבונה בשדי חמד בטבלאות ערכי קרקע של מנהל מקרקעי ישראל, שנערכו לצורך רכישת זכויות במושבים, נכון ליום 02/01/2000, ששקפו את המחירים בתאריך הקובע.
ערך מ"ר מבונה ללא מע"מ בישוב שדי חמד היה 2,700 ₪ מ"ר מבונה עיקרי ו-980 ₪ למ"ר שרות. במגרש אופייני בשטח של 500 מ"ר ניתן לבנות 200 מ"ר עיקרי וכ-114 מ"ר שטחי שרות, עפ"י

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

נתונים אלה מתקבל ערך מלא של מגרש אופייני בישוב בסכום של 651,720 ₪⁷ בצירוף מע"מ ובסה"כ כ-762,500 ₪.

במגרש אופייני זכויות של 330 מ"ר אקוויוולנטי ומכאן שעל פי טבלאות ממ"י, שווי מ"ר מבונה 2,310 מ"ר, ללא פיתוח, ובהוספת מרכיב הפיתוח כ-2,500 ₪/מ"ר.
לצרכי שומה זו, אקבע שווי מ"ר אקוויוולנטי בסך של 2,400 ₪/מ"ר.

12.5. השבחה מתכנית שד/1000/ב':

בין הצדדים קיימות 3 מחלוקות לעניין השבחה מתכנית זו:

- שווי מ"ר אקוויוולנטי.
- שטח בריכה למימוש.
- דחיה עד לחיבור ביוב במושב.

שווי מ"ר אקוויוולנטי, הוא בהתאם לניתוח שנערך לצורך קביעת שווי מ"ר אקוויוולנטי לתכנית שד/6/130, שמועד אישורה סמוך, דהיינו 2,400 ₪/מ"ר.
הוראות התכנית מאפשרות הקמת בריכה בשטח של עד 12% מהשטח הפנוי של המגרש, כלומר שטח של כ-150 מ"ר, אולם בריכות בשטח זה אינן מקובלות במושבים. שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה לפי 100 מ"ר בעוד שמאי המבקשים מחשב את שטח הבריכה לפי 50 מ"ר.
אני סבור, כי בתאריך הקובע, שטח הבריכה הסביר המתאים למושב שדי חמד היה 80 מ"ר.
מאחר והחיבור לביוב טרם הושלם בתאריך הקובע, הציפיה היא לדחיה של 5 שנים באפשרות הקמת בריכה ולכן יש לקבוע מקדם דחיה של 0.75 (לפי שער היוון של 6% לשנה).

12.6. השבחה מתכנית שד/1000/א'1:

קיימות מחלוקות בין שמאי הצדדים לעניין שווי של מ"ר אקוויוולנטי לשימוש פל"ח, ולשימוש מגורים זמניים לחקלאות. שמאי המשיבה קבעו שווי של 1,000 ₪/מ"ר לשימושי פל"ח, על בסיס שומתו של השמאי המכריע מר אבישי זיו, ברחוב הזית 2 במושב גן חיים. בעוד שמאי המבקשים קבעו שווי של 490 ₪/מ"ר על סמך ניתוח עסקאות לתעשייה ואחסנה באזור התעשייה כפר-סבא, תוך ביצוע התאמות לאי סחירות, מיקום ודחיה.
אני סבור כי את השווי יש לגזור לפי עסקאות תעשייה מתחום המועצה האזורית דרום השרון.
בסמוך לתאריך הקובע, ביום 28/05/2003, פורסמו תוצאות של מכרזי ממ"י באזור התעשייה חצב, שבחלק המזרחי של תחום מועצה אזורית דרום השרון. המגרשים בתחום תכנית שד/מק/8/694/ב'3 ושד/8/694/א'1.
להלן פרטי המגרשים (כולם מחלקה 10 בגוש 5657). במגרשים זכויות בניה של 40%.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

מספר מגרש	שטח במ"ר	סכום זכייה	שווי למ"ר קרקע
1006	4,627	905,999 ₪	196 ₪
1003	4,626	960,000 ₪	208 ₪
1002	4,626	1,151,000 ₪	249 ₪
ממוצע			218 ₪

זכויות הבניה בכל מגרש הן 40% לתעשייה.

ניתוח תוצאות במכרז מצביע על שווי של כ-420 ₪/מ"ר אקוויוולנטי בייעוד תעשייה.

בהתאמה למיקום המגרש בשדי חמד ומגוון השימושים בפל"ח, שווי מ"ר מבונה בשדי חמד הוא כפול⁸, כ-840 ₪/מ"ר.

אני בדעה כי שימוש פל"ח במושבים אינו וודאי, בכל מקרה קיימת דחיה במימוש הזכויות, ולכן מקדם השווי הראוי לשימוש זה הוא 0.5⁹.

בהתאם, אחשב את ההשבחה מהתכנית על בסיס 420 ₪/מ"ר, למרות שמספר שמאים מכריעים קבעו שווי מ"ר אקוויוולנטי לפל"ח של 1,000 ₪/מ"ר בתחום המועצה האזורית דרום השרון, אני סבור כי ערך של 1,000 ₪ למ"ר מתעלם ממקדם המימוש לפל"ח ואף אינו מתאים לישוב.

שווי מ"ר למגורים זמניים נקבע ע"י שמאי המשיבה בסך של 2,410 ₪, בעוד שמאי המבקשים מעריך שווי זה ב-1,500 ₪, במקדם 0.5 בשל המגבלות על מגורי עובדים בתכנית.

שווי אקוויוולנטי של 2,410 ₪ למ"ר, דומה לקביעתי בעניין שווי למ"ר בתכנית שד/1000/ב', שאושרה ביום 30/07/1999 ולכן אני מקבל ערך זה.

בשל המגבלות בתכנית על בניית המגורים הזמניים לחקלאות, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשים כי יש לקבוע מקדם שווי של 0.5 בשל המגבלות על מגורים זמניים לפועלים בתכנית, בנוסף, לאור הדרישה כי המבנה יהיה מבנה יביל, ארעי או מבנה קיים שהוסב, אני סבור כי יש להפעיל גם על זכויות המגורים את מקדם השימוש בשיעור של 0.5, כך שהמקדם הכולל לבנייה למגורים זמניים יהיה 0.25.

שמאי המשיבה סוברים כי שטח הקרקע הנדרש לשימושי פל"ח בנחלה בהיקף של 540 מ"ר הוא 840 מ"ר (השטח הבנוי הצירוף 300 מ"ר חצר), שמאי המבקשים מסכים עם נתון זה. לדעתי, במגזר הכפרי מושבי, הבנוי בצפיפות נמוכה, תכסית של כ-65% אינה סבירה.

התכסית המקסימלית הראויה בנחלה חקלאית הינה לדעתי 50% ובהתאם לה, השטח המינימלי הנדרש הוא 1,080 מ"ר. המצב התכנוני הקודם של שטח זה יחושב על חשבון על חשבון השטח החקלאי של חלקת המגורים שהכדאיות לשינוי יעוד בו היא הגבוהה ביותר, במקרה מיוחד זה השווי במצב קודם נמוך מאחר ואינו על חשבון השטח הצהוב (המיועד למגורים ומבני משק), בשימושי פל"ח אחרים כשמקור הוא בשטח הצהוב השווי במצב קודם נגזר מחצר שולית של נחלה.

12.7. מקדמים:

מקדמי השווי שנקבעו על ידי מפורטים בתחשיב:

8 מקדם שימושים 1.6 X מקדם מיקום 1.25 = מקדם 2.
9 מקדם מימוש 0.6, מקדם דחיה 0.8, ובמעגל 0.5.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
 לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
 יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

13. תחשיב:

13.1. תכנית שד/1000 - מועד קובע 20/07/1981.

מצב קודם			
תכנית 2/130	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוויוולנטי
מגורים קיים	113.22	1	113.22 מ"ר
תוספת שטח בהתאמה לבינוי קיים	36.78	¹⁰ 0.8	29.42 מ"ר
תוספת שטח שולי מעל ל-150 מ"ר	50	¹¹ 0.64	32 מ"ר
חצר עד 500 מ"ר	400	0.2	80 מ"ר
חצר משנית	500	0.12	60 מ"ר
חצר שולית	762	0.06	45.72 מ"ר
יתרת שטח חקלאי	3,083	0.01	30.83 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי			391.19 מ"ר

מצב חדש				
תכנית שד/1000 והבנוי	שטח במ"ר	מקדם	דחיה	שטח אקוויוולנטי
יחידה ראשונה				
עיקרי בנוי	113.22	1	1	113.22 מ"ר
יתרת שטח עיקרי בהתאמה לבנוי	36.78	0.8	0.75	22.07 מ"ר
תוספת שטח שולי מעל ל-150 מ"ר	75	0.64	0.75	36.00 מ"ר
חצר צמודה	387.5	0.2	1	77.50 מ"ר
חצר משנית	381	0.12	1	45.72 מ"ר
סה"כ יחידה ראשונה				294.51 מ"ר
יחידה שניה				
שטח עד 150 מ"ר	150	1	0.75	112.5 מ"ר
שטח שולי מעל 150 מ"ר	75	0.8	0.75	45.0 מ"ר
חצר צמודה	387.5	0.2	0.75	58.12 מ"ר
חצר משנית	381	0.12	0.75	34.29 מ"ר
סה"כ יחידה שניה				249.91 מ"ר
בהתאמה לאי סחירות יחידה שניה				
יתרת שטח חקלאי	3,083	0.01		30.83 מ"ר
סה"כ מ"ר אקוויוולנטי מצב חדש				500.28 מ"ר
השבחה				
סה"כ מ"ר אקוויוולנטי מצב חדש				500.28 מ"ר
סה"כ מ"ר אקוויוולנטי מצב קודם				391.19 מ"ר
השבחה במ"ר אקוויוולנטי				
השבחה למ"ר אקוויוולנטי - \$ 77	שע"ח = 0.0121 ₪			0.9317 ₪
השבחה ב-₪ לתאריך הקובע				101.63 ₪

10 מקדם התאמה לבניה.

11 0.8 מקדם שוליות * 0.8 התאמה לבינוי קיים = 0.64.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
 לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
 יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

מצב חדש	
היטל השבחה לתאריך הקובע	50.81 ₪

13.2. תכנית שד/1000/ב' - מועד קובע 30/07/1999.

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקוויוולנטי
שטח בריכה אפקטיבי	80	0.3	24
אובדן חצר צמודה	-80	0.2	-16
סה"כ שטח אקוויוולנטי			8
דחיה לחיבור ביוב 5 שנים (6%)		0.75	6
שווי מ"ר מבונה, נכון למועד הקובע			2,400 ₪
סה"כ השבחה בש"ח			14,400 ₪
היטל ההשבחה (50%) במעוגל ליום 30/07/1999			7,200 ₪

13.3. תכנית שד/6/130 - מועד קובע 09/06/2000.

מצב קודם				
שטח אקוויוולנטי	דחיה	מקדם	שטח במ"ר	תכנית שד/1000 והבנוי
יחידה ראשונה				
עיקרי בנוי		1	113.22	113.22 מ"ר
יתרת שטח עיקרי בהתאמה לבנוי		0.8	111.78	67.07 מ"ר
חצר צמודה		0.25	387.5	96.88 מ"ר
חצר משנית		0.15	381	57.15 מ"ר
סה"כ יחידה ראשונה				334.32 מ"ר
יחידה שניה				
שטח עיקרי		1	225	168.75 מ"ר
חצר צמודה		0.25	387.5	72.66 מ"ר
חצר משנית		0.15	381	42.86 מ"ר
סה"כ יחידה שניה				284.27 מ"ר
בהתאמה לאי סחירות יחידה שניה				213.20 מ"ר
יתרת שטח חקלאי		0.02	3,083	61.66 מ"ר
סה"כ מ"ר אקוויוולנטי מצב קודם				609.18 מ"ר

מצב חדש			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוויוולנטי
יחידה ראשונה			
שטח בנוי קיים	113.22	1	113.22 מ"ר
תוספת שטח לבניה	111.78	0.8	89.42 מ"ר
חצר צמודה	387.5	0.25	96.88 מ"ר
חצר משנית	381	0.15	57.15 מ"ר
סה"כ יחידה ראשונה			356.67 מ"ר

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

יחידה שניה ושלישית			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוויוולנטי במ"ר
שטח לבניה ¹²	225	¹³ 0.95	213.75
חצר צמודה לשתי יחידות	541	0.25	135.25
חצר משנית	200	0.15	30.00
סה"כ יחידה שניה ושלישית			
בהתאמה לאי סחירות	0.75		284.25
יתרת שטח חקלאי	3,083	0.02	61.66
סה"כ מ"ר אקוויוולנטי			
השבחה			
סה"כ מ"ר אקוויוולנטי מצב חדש			
סה"כ מ"ר אקוויוולנטי מצב קודם			
השבחה במ"ר אקוויוולנטי			
שווי מ"ר מבונה, נכון למועד הקובע			
השבחה ב-ש לתאריך הקובע			
היטל השבחה (50%) במעוגל ליום 09/06/2000			
₪ 112,080			

12 170 מ"ר ליחידה שניה בשתי קומות ו-55 מ"ר ליחידה שלישית בקומה אחת.

13 מקדם 0.95 לבניה בקיר משותף.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

13.4. תכנית שד/1000/א/1- מועד קובע 12/07/2002.

מצב קודם				
שימוש	שטח	מקדם	שווי מ"ר אקו'	שווי
יתרת שטח חקלאי	1,080 מ"ר	0.02	2,410 ₪	52,056 ₪

מצב חדש				
שימוש	שטח	מקדם	שווי מ"ר אקו'	שווי
מבני פל"ח	500 מ"ר	1	420 ₪	210,000 ₪
חצר לפל"ח	540 מ"ר	0.25	420 ₪	56,700 ₪
מגורים יבילים לפועלים	40 מ"ר	0.25	2,410 ₪	24,100 ₪
סה"כ	1,040 מ"ר			290,800 ₪

ההשבה	
שווי מצב חדש	290,800 ₪
שווי מצב קודם	52,056 ₪
ההשבה ב-₪, במעוגל	238,744 ₪
היטל ההשבה בש"ח לתאריך 12/07/2002	119,372 ₪

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

14. החלטה:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין אישור תכניות, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
שד/1000	20/07/1981	101.63 ₪	50.81 ₪
שד/1000/ב'	30/07/1999	14,400 ₪	7,200 ₪
שד/130/6	09/06/2000	224,160 ₪	112,080 ₪
שד/1000/א'1	12/07/2002	238,744 ₪	119,372 ₪

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,



דוד טיגרמן

מהנדס ושמאי מקרקעין