

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 30 יולי, 2015  
מספר מינוי: 187-2015  
מספרנו: 471. שומה מכרעת

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב דרום השרון  
באמצעות השמאית  
גב' מיכל שימקביץ  
[michal@kfb.co.il](mailto:michal@kfb.co.il)

לכבוד  
המבקשת, גב' רחל חסן  
באמצעות השמאי  
מר מרום גולי  
בדוא"ל [guimarom@gmail.com](mailto:guimarom@gmail.com)

א.ג.נ.,

## שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 105 בגוש 7257 רחוב כלנית 43, מושב אלישמע

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

בתאריך 25.05.15 קיימתי דיון בנוכחות מר מרום גולי – שמאי המבקשת, השמאי מר ערן ירקוני ומר איתי חן (מתמחה) – מטעם המשיבה. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

### 1. מטרת השומה:

1.1 אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2 מהות ההשבחה:  
מימוש חלקי של תכניות שד/1000 ושד/3/434, בדרך של היתר בניה.

### 2. תאריכים קובעים לשומה:

20.07.81 - 15 יום מפרסום אישור תכנית שד/1000 בילקוט הפרסומים.  
30.03.96 - 15 יום מפרסום אישור תכנית שד/3/434 בילקוט הפרסומים.

### 3. ביקור בנכס:

נערך ע"י הח"מ ביום 14.07.15.

### 4. פרטי הנכס:

מהות	חלקה א' של נחלה מס' 43
גוש	7257
חלקה	105
שטח החלקה הרשום	12,742 מ"ר <sup>1</sup>
זכויות משפטיות	בר רשות
מיקום	רחוב כלנית 43, מושב אלישמע

<sup>1</sup> השטח בהתאם לבקשה להיתר הינו 12,262 מ"ר.

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 5. תאור הסביבה:

5.1 הנכס הנדון מהווה חלק מנחלה חקלאית במושב אלישמע. מושב אלישמע ממוקם בתחומי המועצה האזורית דרום השרון, מדרום מזרח לישובים הוד השרון וכפר סבא, ממערב לכביש 531 ומזרח לכביש 40.

הנכס שבנדון ממוקם בחלק המזרחי במושב, מדרום מזרח לכביש פנימי.

5.2 סביבת הנכס מאופיינת בבתים צמודי קרקע, חד משפחתיים, חד ודו קומתיים, מבנייה חדשה וותיקה, לצד שטחים חקלאיים ומבני משק.

5.3 הפיתוח הסביבתי והתשתיות מלאים, וכוללים כבישים סלולים, מדרכות ותאורה.

### 6. תאור הנכס:

6.1 נשוא השומה מהווה חלקה שגבולותיה כדלקמן:

מצפון מערב - רחוב הכלנית ומעברו מגרש כדורגל וגינת ספורט.

ממזרח - נחלה הכוללת בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי.

מצפון - משקי עזר הכוללים בתי מגורים צמודי קרקע.

מדרום - שטחים חקלאיים מעובדים.

6.2 החלקה בעלת צורה דמוית האות "ו", שטחה הרשום 12,742 מ"ר, פונה בחזית צפון מערבית בת כ-39 מ' לרחוב הכלנית ועומקה הממוצע כ-346 מ'. הטופוגרפיה מישורית.

6.3 החלק הצפון מערבי של החלקה מהווה מגרש למגורים בחלקה א' בנחלה (שטח "צהוב", כ-3,230 מ"ר בהתאם לאתר המשיבה). נכון למועד הביקור במקום, על המגרש ממוקמים 3 יחיד כדלקמן (תיאור עפ"י בקשה להיתר+ביקור):

בית 1 – חד קומתי בחלקו הצפוני ותיק, בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג משופע מרעפים. הבית בשטח ברוטו של כ-206 מ"ר, כולל בחלקו הצפוני יחידה עם חדר מגורים, מטבח, שני חדרי שינה, חדר רחצה ומחסן ובחלקו הדרומי שהינו חדיש ובמפלס גבוה יותר יחידה עם חדר מגורים, מטבח, חדר שינה עם חדר רחצה ושירותים, שני חדרי שינה, ממ"ד, חדר רחצה וחדר שירותים. בחזית בית זה פרגולת עץ, משטח בטון ודק עץ.

בית 2 – ממוקם בחלק הצפון מערבי (מצפון לבית 1), מהווה בית נפרד, חד קומתי, בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג משופע מרעפים. הבית בשטח של כ-192 מ"ר, בנוי בשני מפלסים וכולל חדר מגורים, מטבח, מקלט, שירותים, ארבעה חדרי שינה וחדר רחצה. בכניסה לבית גגון.

בית 3 – ממוקם בחלק הצפון מזרחי (ממזרח לבית מס' 2), מהווה בית נפרד, חד קומתי. כפי שנמסר, המבנה היווה בעבר רפת. שטח המבנה ברוטו כ-55 מ"ר, כולל חדר מגורים, שני חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה וחדר שירותים. בנוי בטון עם גג בטון שטוח.

בנוסף, קיימים אורוות וסככות שאינם בשימוש ויתרת שטח חקלאי המשמשת לגידולי שדה ומטעים.

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 7. המצב התכנוני:

#### "מצב קודם"

7.1 תכנית שד/1/434, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1827 מתאריך 01.06.72.

החלקה שבנדון מסומנת כמגרש מס' 43 בייעוד לאזור חקלאי וחצי חקלאי.

במגרש ששטחו המקסימאלי 3,000 מ"ר וברוחב חזית מינימלי של 20 מ' תותר בניית 300 מ' ב-2 קומות או 2 בניינים. תותרנה עד 2 יח"ד בתנאי בן ממשיך. יותרו מבני משק בשיעור 20% לעיבוד חקלאי ולאחזקת בעלי חיים. בנוסף יותרו נספחים (מבני עזר לצרכי שירות) בשיעור 5% משטח המגרש. ביתרת השטח החקלאי יותרו מבני משק לעיבוד קרקע או לאחזקת בעלי חיים באישור הוועדה המקומית.

#### "מצב חדש"

7.2 תכנית שד/1000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2725 מיום 05.07.81.

תכנית מתאר למרחב תכנון מקומי "השרון הדרומי". תכנית זו עדיפה על תכניות מפורטות שאושרו לפניה.

הקרקע שבנדון מסומנת בתחום "אזור מושב עובדים".

באזור מושב תורשה בניה ופיתוח למגורים, לבנייני משק, לדרכים ולחניה, מבני מלאכה לשטחי ציבור, הכל בהתאם לתכנית מפורטת של הישוב כולו. הוועדה המקומית רשאית לאשר כל בניה ופיתוח בישוב לאחר קבלת חו"ד הוועד המקומי, כאמור על פי תכנית מפורטת.

מגורים בחלקות חקלאיות-

השטח המיועד למגורים יהיה בצמידות לדרך, שטחו המרבי הוא 3 דונם והמינימאלי דונם, אלא אם קיימת חלוקה אחרת, הכל לפי תכנית מפורטת של המושב. מגרש קיים אינו ניתן לחלוקה.

תותר הקמת 2 יח"ד לכל היותר. הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת יח"ד שלישית בתנאי שיובטח כי זו תשמש למגורי הוריו של המחזיק בחלקה. הוועדה המקומית רשאית להתיר בית אחד או שני בתים לכל היותר. הכל לפי תכנית מפורטת של המושב.

גובה הבניינים לא יעלה על 2 קומות. הבניה המרבית למגורים בכל הקומות היא 15% מהשטח המיועד לבנייה ולא יותר מ-450 מ"ר, כולל שטח מרפסות, מבני עזר ומוסך. כיסוי הקרקע לא יעלה על 300 מ"ר.

היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתראה מיקום בית שני ו/או דירה לבן ממשיך ואפשרות של הוספת דירה שלישית.

7.3 תכנית שד/3/434, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4391 מיום 15.03.96.

החלקה שבנדון מסומנת כמגרש מס' 43, כאשר החלק החזיתי בייעוד למגורים בחלקות א' של נחלה (שטחו כ- 3,230 מ"ר בהתאם לאתר המשיבה) ויתר החלקה בייעוד חקלאי בחלקות א' של נחלה. לאורך הגבול המזרחי של החלקה רצועה בייעוד לשטח פרטי פתוח / שביל.

מגורים בחלקות א' של נחלה-

באזור זה יותר עבוד חקלאי והקמת בניינים המיועדים לשרת את המשק המשפחתי בלבד (בנייני מגורים, מבני משק חקלאיים, חלקי שירות וכו').

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שטח מגורים בחלקות א' של נחלה לא יהיה מגרש בפני עצמו ויהיה צמוד לדרך. גודל השטח המיועד למגורים יהיה כמסומן בתכנית זו (3 דונם). מותר לייעד שטח של כ-2 דונם למגורים בלבד, בלי מבני משק.

תותר הקמת יח"ד אחת עבור בעל המשק. תותר הקמת יח"ד שניה עבור הממשיך במשק וכן תותר הקמת יח"ד שלישית עבור דור שלישי, הורה או ממשיך (נכד), הכל בהמלצת ועד המושב.

השטח הבנוי לשתי יח"ד ביחד לא יעלה על 400 מ"ר ולא יותר מ-250 מ"ר ליח"ד אחת ולא יותר מ-300 מ"ר בקומה. יח"ד שלישית לא תעלה על 55 מ"ר. הועדה המקומית רשאית לאשר שטח בניה כולל לשלוש יח"ד עד סה"כ 450 מ"ר. מותר לבנות את שלוש יח"ד בשני מבנים נפרדים, בקומה אחת או בשתי קומות. שטחי שירות למגורים (מבני עזר) לרבות מוסך למכוניות עד 15 מ"ר לכל יח"ד. שטחי שירות המותרים למגורים לכל דירה בקומת הקרקע (כשאינן מרתף): חדר כביסה (6 מ"ר), חדר הסקה או למכוניות קירור (6 מ"ר), מחסן לכלי עבודה (6 מ"ר), מבואה לבנין (6 מ"ר).

מותר לבנות מרתף בתחום קונטור קומת הקרקע, במקרה זה ימוקמו שטחי השירות במרתף, למעט חניה מקורה. במרתף מותר ממ"ד עד 25 מ"ר. גובה קומת המרתף עד 2.2 מ'. לא תהיה דלת נפרדת מחוץ למרתף והכניסה למרתף תהיה מתוך אותה דירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.

הגובה המרבי של הבניין הוא 7 מ' בגג שטוח או 9 מ' בגג רעפים משופע.

במקרה ששטח של 2 דונם מיועד למגורים בלבד, מותר לבנות מבני משק ובתי צמיחה בשיעור של 60% מיתר המגרש (1 דונם).

7.4 תכנית שד/1000/ב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4784 מיום 15.7.99.

התכנית חלה על כל תחום שיפוט מועצה אזורית "דרום השרון" ומהווה שינוי לתכנית שד/1000. התכנית קובעת הוראות לבריכות שחייה.

הבריכות תמוקמנה רק באזור המיועד למגורים בתחום המושב בתחום המגרש או בתוך בית המגורים.

גודל מגרש מינימאלי שניתן להקים עליו בריכה – 800 מ"ר. גודל הבריכה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי (ללא מבנים).

קו הבניין משפת הבריכה יהיה בהתאם לקווי הבניין הקבועים על פי תכנית המתאר של המושב לגביי המגרש ומינימום 5 מ' מכל צידי הבריכה. המרחק המינימאלי בין בית המגורים והבריכה יהיה 4 מ'.

7.5 תכנית משמ/150, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5040 מיום 20.12.01.

תכנית מפורטת לצרכי רישום למושב ולסביבה.

7.6 תכנית מס' שד/1000/א/1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5090 מיום 27.06.02.

מטרת התכנית, בין היתר, להסדיר ולהתיר שימושים נוספים שלא למטרות חקלאיות (פל"ח) בחלקות א' של נחלות במושבים.

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 8. תיק בניין:

8.1 שמאי הצדדים ציינו כי קיים היתר בניה מס' 569 מיום 10.06.65 לתוספת חדר ומרפסת לבניין קיים.

שטח בית קיים – 50.61 מ"ר  
 שטח בניה מבוקש – 26.64 מ"ר  
 סה"כ – 77.25 מ"ר  
 בנייני עזר – 98 מ"ר

8.2 שמאי הצדדים ציינו כי קיים היתר בנייה מס' 206 ביום 25.07.71 להוספת חדר, מרפסת ושינויים פנימיים בבית קיים.

שטח בית קיים – 70.45 מ"ר  
 השטח המוצע – 16.1 מ"ר  
 סה"כ השטח הבנוי – 86.55 מ"ר

8.3 שמאי הצדדים ציינו כי קיים היתר בנייה מס' 683/86 ביום 16.02.87 ל"בית שני על החלקה עבור בת ממשיכה".

להלן פירוט השטחים המופיעים בהיתר:

מהות	שטח במ"ר
בית א' קיים	94.1
בית ב' מוצע	128.66
סככה + רפת	82.9
מחסן + סככה	33.3
לול	44.16
לול	99.1

8.4 בתאריך 28.09.14 אישרה וועדת המשנה בתנאים בקשה להיתר מס' 20110342 שמהותה: שינויים ותוספת לבית ראשון ושני, יח"ד שלישית צמודה לבית ראשון והריסות. להלן פירוט השטחים המופיעים בבקשה להיתר:

מהות	שטח עיקרי במ"ר			שטחי שירות במ"ר			סה"כ המבנה
	קיים	מוצע	סה"כ	שטחי שירות במ"ר			
				קיים	מוצע	סה"כ	
			מקלט	מקלט	חניה		
בית א' (ק"ק)	86.55	107.7	194.25		12		206.25
בית ב' (ק"ק)	128.6	29.3	157.90	9.24	24.98	34.22	192.12
בית ג' (ק"ק)		54.89	54.89				54.89
<b>סה"כ</b>		<b>407.04</b>				<b>46.22</b>	<b>453.26</b>

בהתאם לתשריט הבקשה להיתר בית 3 צמוד לבית מס' 2 באמצעות סככה שתשמש לחניה.

### 9. מצב משפטי:

9.1 בהתאם למידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט:

חלקה 105 בגוש 7257 בשטח של 12,742 מ"ר.  
 זכויות הבעלות בחלקה רשומות ע"ש רשות הפיתוח בשלמות.

9.2 בהתאם להסכם שכירות תלת צדדי בין רמ"י, אגודה שיתופית אלישמע והסוכנות היהודית לא"י מתאריך 06.04.10 האגודה בת רשות במשבצת המושב לתקופה של 3 שנים.

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10. טיעוני הצדדים:

10.1 עיקר טענות שמאי המבקשת:

10.1.1 "מצב קודם" לתכנית שד/3/434-

תכנית שד/1000 עדיפה על פני תכנית שד/1/434, אולם, אינה מבטלת אותה ואינה סותרת אותה. היתר הבנייה בנכס הנדון ניתן לאחר אישור שד/1000 וצוינה בו תכנית שד/1/434.

לפיכך, יש לחשב את השטח האקוויוולנטי בהתאם לשטח המבונה המאושר בהיתר בתוספת השטחים המבוקשים עתה, תוך התחשבות בזכויות הבנייה זמינות לפי תכנית שד/1/434 וזכויות בנייה דחויים לפי תכנית שד/1000, לרבות אפשרות הקמת יח"ד שלישית בגינה. שמאי המבקשת הציג תחשיב לפיו תכנית שד/1000 אינה משביחה. כתימוכין להתחשבות בזכויות תכנית מפורטת, הפנה לשתי שומות שנערכו מטעם שמאית המשיבה לנחלות במושבים שדי חמד ונווה ימין.

שטח אקוויוולנטי ב"מצב קודם"-

מ"ר אק'	מקדם אק'	שטח במ"ר	מהות
<b>יח"ד ראשונה – שטח מגרש 1,365 מ"ר</b>			
86.55	1	86.55	שטח עיקרי
50.76	0.8	63.45	תוספת שטח עיקרי
26.55	0.75 * 0.8	44.25	בהתאמה לבנוי
7.2	0.75 * 0.8	12	ממ"ד בהתאמה לבנוי
125	0.25	500	חצר
100	0.2	500	
23.81	0.15	159	
<b>419.87</b>			<b>סה"כ</b>
<b>יח"ד שנייה – שטח מגרש 1,365 מ"ר</b>			
128.6	1	128.6	שטח עיקרי
17.12	0.8	21.4	תוספת שטח עיקרי
4.72	0.75 * 0.8	7.9	בהתאמה לבנוי
9.24	1	9.24	ממ"ד קיים
6.99	0.8 * 0.35 (התאמה לבנוי)	24.98	חניה
125	0.25	500	חצר
100	0.2	500	
25.932	0.15	173	
417.61			<b>סה"כ</b>
0.95			מקדם התאמה לבינוי בקיר משותף
0.75			מקדם התאמה לאי סחירות
<b>297.55</b>			<b>סה"כ לאחר התאמות</b>
<b>יח"ד שלישית – שטח מגרש 500 מ"ר</b>			
41.02	0.75 * 1	54.89	שטח עיקרי
111.28	0.25	445.11	חצר צמודה
152.29			<b>סה"כ</b>
0.95			מקדם התאמה לבינוי בקיר משותף
0.75			מקדם התאמה לאי סחירות
<b>108.51</b>			<b>סה"כ לאחר התאמות</b>
<b>825.93</b>			<b>סה"כ שטח אקוויוולנטי ב"מצב קודם"</b>

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10.1.2 "מצב חדש"-

הובא בחשבון מימוש חלקי של זכויות בנייה לפי תכנית שד/3/434 כאמור בבקשה להיתר מס' 20110342.

שטח אקוויוולנטי ב"מצב חדש"-

מהות	שטח במ"ר	מקדם אק'	מ"ר אק'
<b>יח"ד ראשונה – שטח מגרש 1,365 מ"ר</b>			
שטח עיקרי	86.55	1	86.55
תוספת שטח עיקרי בהתאמה לבנוי	107.7	0.8	86.16
ממ"ד בהתאמה לבנוי	12	0.8	9.6
חצר	500	0.25	125
	500	0.2	100
	159	0.15	23.81
<b>סה"כ</b>			<b>431.12</b>
<b>יח"ד שנייה – שטח מגרש 1,365 מ"ר</b>			
שטח עיקרי	128.6	1	128.6
תוספת שטח עיקרי בהתאמה לבנוי	29.3	0.8	23.44
ממ"ד קיים	9.24	1	9.24
חניה	24.98	0.35 * 0.8 (התאמה לבנוי)	6.99
חצר	500	0.25	125
	500	0.2	100
	173	0.15	25.932
<b>סה"כ</b>			<b>419.21</b>
מקדם התאמה לבינוי בקיר משותף			
			0.95
מקדם התאמה לאי סחירות			
			0.75
<b>סה"כ לאחר התאמות</b>			<b>298.68</b>
<b>יח"ד שלישית – שטח מגרש 500 מ"ר</b>			
שטח עיקרי	54.89	1	54.89
חצר צמודה	445.11	0.25	111.28
<b>סה"כ</b>			<b>166.17</b>
מקדם התאמה לבינוי בקיר משותף			
			0.95
מקדם התאמה לאי סחירות			
			0.75
<b>סה"כ לאחר התאמות</b>			<b>118.39</b>
<b>סה"כ שטח אקוויוולנטי ב"מצב חדש"</b>			<b>848.2</b>

10.1.3 שווי מ"ר מבונה-

יש להביא בחשבון כי במועד הקובע טרם נסלל כביש מס' 531 וכביש מס' 40 והגישה למושב הינה דרך שכונת "גיל עמל" בהוד השרון. כתימוכין, הפנה לתצ"א מיום 05.03.98.

בהתייחס לשתי העסקאות ממושב גן חיים עליהן התבססה שמאית המשיבה, טען שמאי המבקשת, כי לא ניתן להשוות בין שני המושבים לאור הרכב דמוגרפי, פיתוח ומיקום שונים. כתימוכין, הפנה לטבלת רמ"י (אינה נושאת תאריך) לערכי קרקע להקצאות חדשות ולתוספות בניה למגורים ממנה עולה כי שווי מ"ר מבונה עיקרי במושב אלישמע הינו 700 ₪ ואילו במושב גן חיים 3,700 ₪. עם זאת, לאור מחסור בנתוני השוואה מצא לנכון לנתח את עסקת ההשוואה הראשונה ממושב גן חיים משנת 1994.

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בנוגע לעסקה השנייה ציין שמאי המבקשת כי לא ניתן לזהות את הנכס, שכן במערכת שע"מ מצוין מושב שדה ורבורג.

עסקת ההשוואה משנת 1994 מתייחסת למשק עזר. בחישוב היתרה לקרקע ניכה השמאי את שווי המחברים (\$32,000 - בהתאם לשומת שמאית המשיבה). השמאי הביא בחשבון שטח אקוויוולנטי של 754 מ"ר<sup>2</sup> וכפועל יוצא מכך, שווי מ"ר מבונה הינו \$355. בהתאמה למושב אלישמע במקדם 0.65 (מטעמי שמרנות ועל מנת שלא לבצע התאמה מעבר ל-35% כבתקינה (השמאית) מתקבל שווי מ"ר מבונה של \$230. במענה לטענת שמאית המשיבה כי בהתאם להסכם המכר מדובר בזכות ליח"ד אחת, השיב שמאי המבקשת כי העתק החוזה שהוצג אינו חתום וכי המצב התכנוני הוא הקובע.

בנוסף, שמאי המבקשת התבסס על עסקת מכר לנחלה במושב חגור משנת 1996. הנחלה נמכרה בהליך של כינוס נכסים, לאחר התמחרות, ובשוק החופשי, תמורת \$685,000. לא צוינו מבנים להריסה בחוזה. הפרטים שהובאו בחשבון הינם לאחר ששמאי המבקשת טען כי שוחח עם השמאי, הקונים וכונס הנכסים. בחישוב היתרה לקרקע נוכה מרכיב יזמות (10%) ומחברים לרבות פיתוח (\$288,188). השמאי הביא בחשבון שטח אקוויוולנטי של 1,054.9 מ"ר<sup>3</sup> וכפועל יוצא מכך, שווי מ"ר מבונה הינו \$317. בהתאמה למושב אלישמע במקדם 0.75 מתקבל שווי מ"ר מבונה של \$238.

במענה להערכת שווי לנחלה במושב בנווה ימין אותה הציגה שמאית המשיבה, השיב שמאי המבקשת, כי בהתאם לתקינה השמאית נתוני השוואה שניתן להביא בחשבון הינם מכר והיצע ולא שומות. כמו כן, מדובר בשומה של חלק מנחלה (ללא בית מגורים שהיה קיים במועד הכנתה וללא השטח החקלאי), אשר הוזמנה ע"י חלק מהיורשים שהיו אמורים לקבל תמורה כספית כנגד חלקם בנחלה. כמו כן, בשומה אין פרטים המאפשרים זיהוי ונתוני בסיס בהם השתמשו. כתימוכין לשווי הגבוה יחסית שלדעתו נקבע בשומה זו (\$300,000), הפנה לחוזה מכר לנחלה הכוללת בינוי נרחב במושב נווה ימין משנת 1990 לפיו נמכרה הנחלה תמורת \$150,000.

במענה לעסקת מכר לנחלה במושב מגשימים אותה הציגה שמאית המשיבה, השיב שמאי המבקשת, כי אין להשוות בין מושב מגשימים למושב אלישמע. כאמור בטבלת ערכי קרקע של רמ"י שצוינה לעיל, שווי מ"ר מבונה עיקרי במושב מגשימים הינו 6,000 ₪. כמו כן, מעיון בהסכם המכר עולה כי קיימת זכות למגרש בהרחבה בשטח 500 מ"ר שלא הובאה בחשבון ולא בוצעה התאמה למושב אלישמע.

לאור האמור לעיל, שמאי המבקשת קבע שווי מ"ר מבונה לפי \$234.

10.1.4 ההשבה-

שווי מ"ר מבונה -	\$234 (כ- 730 ₪)
תוספת שטח אקוויוולנטי -	22.27 מ"ר
<b>ההשבה בגין המימוש החלקי-</b>	<b>16,200 ₪</b>

<sup>2</sup> זכויות ל-2 יח"ד בשטח עיקרי של 400 מ"ר ומקדמים כדלקמן: 0.8 התאמה לבינוי קיים; 0.25 ל-500 מ"ר חצר צמודה; 0.2 ל-500 מ"ר חצר שולית; 0.15 ליתרת חצר מעבר ל-1,000 מ"ר; 0.75 מקדם אי סחירות ליח"ד שנייה.

<sup>3</sup> זכויות ל-3 יח"ד בנחלה בשטח עיקרי של 450 מ"ר (בהתאם למקדמים שצוינו בעסקה במושב גן חיים) + יח"ד "בהרחבה" על מגרש בשטח 500 מ"ר בשטח מבונה של 200 מ"ר עיקרי + 45 מ"ר שירות במקדם 0.5 + 50 מ"ר מרתף במקדם 0.4 + 350 מ"ר חצר במקדם 0.25.



# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10.1.5 שמאי המבקשת ביקש כי ככל שייקבע שתחשיב שמאית המשיבה בוצע באופן שגוי, יוטל מלוא שכר השמאית המכריעה על המשיבה.

10.2 עיקר טענות שמאית המשיבה:

10.2.1 "מצב קודם" –

הובאו בחשבון זכויות בניה לפי תכנית שד/1000 והיתר בנייה מס' 683/86.

במענה לטענת שמאי המבקשת כי יש להתחשב בזכויות מתכנית שד/1,434, השיבה שמאית המשיבה, כי בהתאם ל"הלכת פמיני" יש להביא בחשבון ה"מצב התכנוני הקודם" רק את הזכויות לפי שד/1000 וזאת משום שתכנית זו עדיפה על תכניות מפורטות שבאו לפניו.

החצר במועד הקובע שירתה יח"ד אחת, שכן זכויות שמעבר ליח"ד אחת הותנו באישור תכנית מפורטת על פי תכנית שד/1000.

ככל שתתקבל טענת שמאי המבקשת לאי דחיית שטחי החצר, יש להביא בחשבון את אי הזמינות עד להכנת תכנית מפורטת. לעניין זה שמאית המשיבה הפנתה לשומה מכרעת לנכס ברחוב השדרה 22 בצופית, בה חושבה יתרת זכויות הבנייה במקדס 0.2, המגלם שוליות וזמינות.

במענה לשתי שומות אליהן הפנה שמאי המבקשת (בשדי חמד ונווה ימין), השיבה שמאית המשיבה, כי בטעות לא חושב בשומות אלה מקדס דחייה ביחס לשטח החצר ליח"ד השנייה (שלא הייתה קיימת במועד הקובע לתכנית שד/1000).

שטח אקוויוולנטי ב"מצב קודם" –

מהות	שטח במ"ר	מקדס אק'	מ"ר אק'
<b>יח"ד ראשונה</b>			
שטח עיקרי	225	1	225
ממ"ד	12	1	12
חצר צמודה	381.5	0.2	76.3
חצר עד 1,000 מ"ר	500	0.15	75
<b>סה"כ</b>			<b>388.3</b>
<b>יח"ד שנייה</b>			
שטח עיקרי	225	1	225
ממ"ד	12	1	12
חצר צמודה	381.5	0.2	76.3
חצר עד 1,000 מ"ר	500	0.15	75
סה"כ			388.3
<b>סה"כ לאחר הפחתה לאי סחירות (0.75) ליח"ד שנייה</b>			<b>291.23</b>
<b>סה"כ לשתי יח"ד</b>			
לאחר דחייה לתכנית מפורטת במקדס 0.75 (5 שנים, 6%)			507.78
תוספת חצר שולית (1,000 מ"ר * מקדס 0.1)			100
תוספת יתרת שטח חקלאי (9,262 מ"ר * מקדס 0.05)			463.1
<b>סה"כ שטח אקוויוולנטי ב"מצב קודם"</b>			<b>1,070.88</b>

## שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10.2.2 "מצב חדש"-

הובא בחשבון מימוש חלקי של זכויות בנייה לפי תכנית שד/3/434 כאמור בבקשה להיתר מס' 20110342.

אין להביא בחשבון הפחתה לבניה בקיר משותף בין יח"ד שנייה ושלישית, שכן לשטחי היחידה השלישית תרומה גודלה לאור שטחה הקטן יחסית. כתימוכין, הפנתה לשומה מכרעת ברחוב השדרה 22 בצופית.

שטח אקוויוולנטי ב"מצב חדש"-

מהות	שטח במ"ר	מקדם אק'	מ"ר אק'
<b>יח"ד ראשונה</b>			
שטח עיקרי	86.55	1	86.55
תוספת שטח עיקרי בהתאמה לבנוי	107.7	0.8	86.16
ממ"ד	12	1	12
חצר צמודה	293.75	0.2	57.75
חצר עד 1,000 מ"ר	500	0.15	75
<b>סה"כ</b>			<b>318.46</b>
<b>יח"ד שנייה</b>			
שטח עיקרי	128.6	1	128.6
תוספת שטח עיקרי בהתאמה לבנוי	29.3	0.8	23.44
ממ"ד	12	1	12
חניה	24.98	0.2	5
חצר צמודה	305.12	0.2	75
חצר עד 1,000 מ"ר	500	0.15	75
סה"כ			305.06
<b>סה"כ לאחר הפחתה לאי סחירות (0.75) ליח"ד שנייה</b>			<b>228.8</b>
<b>יח"ד שלישית</b>			
שטח עיקרי	54.89	1	54.89
חצר צמודה	445.11	0.2	89.02
חצר עד 1,000 מ"ר	500	0.15	75
סה"כ			218.91
<b>סה"כ לאחר הפחתה לאי סחירות (0.75) ליח"ד שלישית</b>			<b>164.18</b>
<b>סה"כ ל-3 יח"ד</b>			<b>711.44</b>
תוספת יתרת שטח חקלאי (9,262 מ"ר * מקדם 0.05)			463.1
<b>סה"כ שטח אק' ב"מצב קודם"</b>			<b>1,774.54</b>

10.2.3 שווי מ"ר מבונה-

שמאית המשיבה התבססה על שתי עסקאות מהשנים 1994 ו-1998 במושב גן חיים. מושב גן חיים בדומה למושב אלישמע, ממוקם בדרום השרון, בצמוד לעיר (גן חיים צמוד לכפר סבא ואלישמע צמוד להוד השרון) וברמת פיתוח דומה ומשכך ברי השוואה. אין לקבל את טענת שמאי המבקשת בנוגע להפחתה בגין הרכב דמוגרפי שונה בין המושבים. כמו כן, במועד הקובע, בתקופת "חוק גל", הנחלות לא נהנו מיוקרתיות לה זכות כיום וטרם כניסתו לתוקף, נמכרו נחלות במחירים נמוכים, בין היתר כפתרון לסילוק חובות. כתימוכין, הפנתה לשתי עסקאות מכר מכפר מל"ל וכפר סירקין משנת 1990.

## שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בנוסף, במענה לטבלת ערכי קרקע של רמ"י אותה הציג שמאי המבקשת, השיבה שמאית המשיבה, כי נערכה לאחר המועד הקובע וכי במועד הקובע הייתה חשיבות לזכויות העיבוד של השטחים החקלאיים אשר השפיעה מהותית על השווי ולכן הפערים בין המושבים אינם שונים מהותית.

עסקת ההשוואה משנת 1994 מתייחסת למשק עזר בשטח קרקע של 2,661 מ"ר. בהתאם לחוזה המכר נמכרה זכות ליחיד אחת בלבד (בנוסף, ככל שקיימות זכויות נוספות יש לשלם 91% מע"מ בגינן ומשכך לא תורמות). בחישוב היתרה לקרקע ניכתה השמאית את שווי המחוברים (\$32,000). השמאית הביאה בחשבון שטח אקוויוולנטי של כ-394 מ"ר<sup>4</sup> וכפועל יוצא מכך, שווי מ"ר מבונה הינו \$680.

עסקת ההשוואה משנת 1998 מתייחסת לבית מגורים על מגרש בשטח 407 מ"ר. בחישוב היתרה לקרקע ניכתה השמאית את שווי המחוברים (\$100,000). השמאית הביאה בחשבון שטח אקוויוולנטי של כ-293 מ"ר<sup>5</sup> וכפועל יוצא מכך, שווי מ"ר מבונה הינו \$852. לאחר התאמה למועד הקובע במקדם 0.8 מתקבל שווי מ"ר מבונה של כ-\$680.

בנוסף, שמאית המשיבה ציינה עסקה לנחלה במושב מגשימים משנת 1996 והערכת שווי של השמאי תמיר שדה משנת 1995 לנחלה במושב נווה ימין נכון למועד קובע של שנת 1995. מניתוח הנתונים הגיעה שמאית המשיבה לשווי מ"ר מבונה של \$858 לנכס בנווה ימין ושווי מ"ר מבונה של \$637 לנכס במגשימים (השמאית ציינה כי בנחלה זכות למגרש בהרחבה אשר חושבה בנפרד בהתאם להסכם המכר).

במענה לניתוח שביצע שמאי המבקשת לנכס במושב חגור, השיבה שמאית המשיבה, כי הנכס נמכר בהליך של "כינוס נכסים" וכשלושה חודשים בלבד לאחר מינוי הכונס וסביר שהתמורה שהתקבלה הייתה נמוכה לעומת מכירתו בתנאי שוק רגיל. מעיון בתיק הבניין עולה כי בנכס הותרה הקמת שני בתים בשטחים של 109 מ"ר ו-103 מ"ר (השמאית ציינה כי הבית השני נבנה לאחר פרסום הקלה אולם, לא אותר היתר בניה). הסככות והמחסנים מסומנים בהיתרי הבנייה להריסה. אין להביא בחשבון מרכיב יזמי שנשחק לאור גיל המבנים. אין לנכות פיתוח חצר, שכן בדומה לנכס נשוא השומה, הנכס מפותח והפיתוח מגולם בשווי. יחיד שלישית הינה מותנית לשיקול דעת ועדת מקומית ומחייבת רצף בין דורי. לא ברור באם קיים מגרש להרחבה ומי נושא בתשלום הנדרש בגינו. יש להביא בחשבון מקדם ראוי לשטחי חצר נרחבים. אין להביא בחשבון התאמה למיקום, שכן מדובר במושבים בעלי מאפיינים דומים.

מניתוח שביצעה שמאית המשיבה לעסקה זו ובחישוב היתרה לקרקע נוכו מחוברים (\$131,000). השמאית הביאה בחשבון שטח אקוויוולנטי של 635.15 מ"ר<sup>6</sup> וכפועל יוצא מכך, שווי מ"ר מבונה הינו \$872.

לאור האמור לעיל, שמאית המשיבה קבעה שווי מ"ר מבונה לפי \$511.

<sup>4</sup> זכות ליחיד אחת בשטח עיקרי של 200 מ"ר ומקדמים כדלקמן: 0.8 התאמה לבינוי קיים; 0.2 ל-300 מ"ר חצר צמודה; 0.15 ל-500 מ"ר חצר עד 1,000 מ"ר; 0.05 ליתרת חצר מעבר ל-1,000 מ"ר.

<sup>5</sup> זכות ליחיד אחת בשטח עיקרי של 200 מ"ר + 50 מ"ר מרתף במקדם 0.4 + 30 מ"ר שירות במקדם 0.6 + 277 מ"ר חצר במקדם 0.2.

<sup>6</sup> זכויות ל-2 יחיד בנחלה בשטח עיקרי של 450 מ"ר (ניתן מקדם 0.8 לתוספת שטח עיקרי לבינוי הקיים) וניתנו מקדמים לחצר (צמודה-0.2, שולית-0.15 ומעל 1,000 מ"ר-0.1).

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10.2.4 ההשבחה-

שווי מ"ר מבונה -  
תוספת שטח אקוויוולנטי -

\$511 (כ- 1,600 ₪)  
103.66 מ"ר

ההשבחה בגין המימוש החלקי- 164,600 ₪

10.2.5 שמאית המשיבה מתנגדת לבקשה להטלת שכר השמאית המכריעה באופן לא שוויוני.

10.3 להלן תמצית חישובי הצדדים:

מהות	שמאי מבקשת	שמאית משיבה
שטח אקוו' במצב קודם	825.93 מ"ר	1,070.88 מ"ר
התאמות שהובאו בחשבון במצב קודם	מקדם אי זמינות על שטחים חורגים משד/1/434 (כולל חצר) מקדם התאמה לבינוי בקיר משותף ליחיד 2 ו-3	מקדם אי זמינות 0.75 ליחיד שנייה. מקדם דחייה לאישור מפורטת לכל זכויות הבניה מתכנית שד/1000 חצר חושבה כזמינה
שטח אקוו' במצב חדש	848.2 מ"ר	1,774.54 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	\$234 (730 ₪)	\$511 (1,600 ₪)
ההשבחה	16,200 ₪	164,600 ₪

11. הכרעה:

הערכה לעניין ערכי השווי תוצג בפרק התחשיב בס' 13 להלן.

11.1 "מצב קודם" לתכנית שד/3/434-

מעיון בהוראות תכנית שד/1000 ומהיתרי בנייה שניתנו בסביבה, לרבות בנכס הנדון בו ניתן היתר בניה ליחידה לבת ממשיכה בשנת 1987, עולה כי תכנית שד/1000 עדיפה על פני תכנית שד/1/434, אולם אינה סותרת אותה בנוגע לזכויות החופפות ביניהן, שכן אחרת לא ניתן היה ליתן היתר זה. יתרה מזו, אציין כי קיימים שטחים בנויים בהיתרים כמפורט בס' 8 לעיל, אשר לגביהם ביצעה שמאית המשיבה דחייה לזמינות, על אף שהם זמינים מבחינה רישוית.

משכך, יש להביא בחשבון דחייה עד אישור תכנית מפורטת רק לגבי אותן זכויות הכלולות בשד/1000 המרחיבות זכויות קיימות לפי תכנית שד/1/434. מקובלת עליי דחייה במקדם 0.75 אותה הביאו הצדדים (מגלמת דחייה של 5 שנים ב-6%).

לאור מסקנה זו יוצג בס"ק 13.1 להלן תחשיב השבחה בגין תכנית שד/1000 עבור המימוש המבוקש בהיתר.

שטחי הבניה הנוספים הובאו בחשבון במקדם 0.8 המביא בחשבון את הצורך בהתאמה לבינוי הקיים בהיתר.

מקובל עליי מקדם אי סחירות ליחידת הבן הממשיך של 0.75 כפי שחישבו הצדדים.

בנוגע לאפשרות תוספת יחיד שלישית בשטח 55 מ"ר הובאה בחשבון הפחתה בגין תנאי לרצף תלת דורי, אי סחירות ובינוי באמצעות קיר משותף ע"י סככה במקדם משוקלל 0.6.

12

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בנוסף, יש להביא בחשבון הפסד חצר לעניין זכויות הבניה הנוספות בשני הבתים הראשונים. אולם אין להביא בחשבון הפסד חצר ליחידה השלישית, שכן חצר נוספת שהייתה שולית ב"מצב קודם" ליחידות הראשונות, גדלה תרומתה ב"מצב חדש" עבור היחידה השלישית.

עקרונות אלו ישמשו לחישוב הן כ"מצב חדש" בתכנית שד/1000 והן כ"מצב קודם" לשד/3/434.

### 11.2 "מצב חדש" לתכנית שד/3/434-

ב"מצב חדש" הובאו בחשבון שטחי הבניה בהתאם לשטח המבוקש בהיתר המהווה מימוש חלקי לתכנית זו ובהתאם לתכנית הממומשת בהיתר.

שטחי הבניה הנוספים הובאו בחשבון כאמור לעיל במקדם 0.8 המביא בחשבון את הצורך בהתאמה לבינוי הקיים בהיתר, במקדם 0.6 ליחיד שלישית בגין תנאי לרצף תלת דורי, אי סחירות ובינוי באמצעות קיר משותף. כמו כן הובא בחשבון מקדם אי סחירות ליחידת הבן הממשיך של 0.75 כפי שחישבו הצדדים.

11.3 לאור הכרעתי, לא מצאתי כי קיימת עילה להורות על חלוקה שונה בין הצדדים לשכרי בהתאם לעילות האמורות בתקנה 5 (ב) לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ) (הוראת שעה), התשס"ט-2009.

### 12. עקרונות ושיקולים בשומה:

12.1 עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה"-עליית שווי של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2 לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת השבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכניות שד/1000 ושד/3/434, לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3 בנוסף לאמור בס' 11 לעיל, בבואי לאמוד את השבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1 מיקום הנכס באזור מגורים בנחלה במושב אלישמע.

12.3.2 שטח החלקה, צורתה ומידותיה וכן השטח הבנוי, מיקומו ומצבו הפיזי. לא הובאה בחשבון יתרת חצר שולית/שטח חקלאי, שכן מתקזזים בין שני מצבי התכנון.

12.3.3 זכויות הבניה ב"מצב הקודם" ו"במצב החדש" בכל אחת מהתכניות הרלוונטיות ובהתאם להיתרים קיימים ולמימוש המבוקש.

לעניין זה אציין כי שטחי השירות המבוקשים הינם לחניה וממ"ד. שטח הממ"ד לא הובא בחשבון לאור פטור בעת בנייה ושטח החניה אינו תורם לשווי הנחלה מעבר לתרומת החצר ובשל כך לא חושבו במסגרת השבחה.

12.3.4 נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועדים הקובעים לתכניות המשביחות.

## שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

.12 תחשיב :

12.1 תכנית שד/1000-

שווי מ"ר קרקע מבונה :

בשומה מכרעת שנערכה לנחלה חקלאית במושב גן חיים (חלקה 96 בגוש 7620) למועד אישור תכנית זו נקבע שווי מ"ר מבונה לפי \$100 (1.2 ש). השמאי המכריע אימץ את הסכמת הצדדים בנוגע לשווי אשר התבססו על שומות מכריעות לנכסים במושב סירקין. מעיון שלי במספר שומות מכריעות במושב סירקין מצאתי כי השווי הינו בהתבסס על חמש עסקאות שצוינו בסמוך למועד הקובע לאישור תכנית שד/1000 בכפר סירקין.

אציין כי הן כפר סירקין והן גן חיים הינם ישובים בעלי שווי גבוה יותר ממושב אלישמע בו מצוי הנכס הנדון (לעניין הפער, ר' פירוט נוסף בס"ק 12.2 להלן). משכך הובאה על ידי התאמה למיקום נחות יותר במקדם 0.7, דהיינו, שווי של \$70 (0.84 ש).

תחשיב ההשבחה :

"מצב קודם" – לפי תכנית שד/1434, בכפוף לבינוי הקיים בהיתר

מהות	שטח במ"ר	מקדם אק'	מ"ר אק'
<b>יח"ד ראשונה (150 מ"ר)</b>			
שטח עיקרי קיים	86.55	1	86.55
שטח עיקרי אפשרי בק"ק	63.45	0.8	50.76
חצר צמודה עד 500 מ"ר	350	0.25	87.5
<b>סה"כ</b>			<b>224.81</b>
<b>יח"ד שניה (150 מ"ר)</b>			
שטח עיקרי קיים	128.6	1	128.6
שטח עיקרי אפשרי בק"ק	21.4	0.8	17.12
חצר צמודה עד 500 מ"ר	350	0.25	87.5
סה"כ			233.22
<b>סה"כ לאחר הפחתה למקדם אי סחירות ליח"ד שניה (0.75)</b>			<b>174.92</b>
<b>סה"כ שטח אקוו' ב"מצב קודם"</b>			<b>399.73</b>

## שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

"מצב חדש" – לפי תכנית שד/1/434 + בתוספת זכויות נוספות דחויית לפי תכנית שד/1000, בכפוף לבינוי הקיים בהיתר

<b>399.73</b>	<b>בסיס לפי שטח אקוויוולנטי ב"מצב קודם" כאמור לעיל</b>
<b>תוספת זכויות ליח"ד שלישית</b>	
54.89	שטח עיקרי מבוקש
0.45	מקדם התאמה לתנאי רצף דורי, אי סחירות ודחייה לאישור $0.75 * 0.6$
<b>24.7</b>	<b>סה"כ שטח אקוויוולנטי שנוסף ליח"ד שלישית</b>
<b>יתרת זכויות בניה לפי שד/1000 בכפוף לניצול המבוקש</b>	
52.15	מתוך זה שטח לניצול ביח"ד ראשונה
44.25	מקדם התאמה ושוליות
0.8	הפסד חצר צמודה (44.25 מ"ר * מקדם 0.25)
-11.06	מקדם דחייה עד אישור תכנית
0.75	<b>סה"כ שטח אקוויוולנטי שנוסף ליח"ד ראשונה</b>
<b>18.25</b>	שטח לניצול ביח"ד שניה
7.9	מקדם התאמה ושוליות
0.8	הפסד חצר צמודה (7.9 מ"ר * מקדם 0.25)
-1.975	מקדם דחייה לזמינות
0.75	מקדם אי סחירות
0.75	<b>סה"כ שטח אקוויוולנטי שנוסף ליח"ד שניה</b>
<b>2.44</b>	<b>סה"כ שטח אקוויוולנטי ב"מצב חדש"</b>
<b>445.12</b>	

סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי - 45.4 מ"ר  
ההשבחה (45.4 מ"ר \* 0.84 שו) - 38.136 ₪

12.2 תכנית שד/3/434-

שווי מ"ר קרקע מבונה :

בקביעת שווי מ"ר קרקע מבונה התבססה שמאית המשיבה על שתי עסקאות בגן חיים. שמאי המבקשת התבסס על עסקה ממושב חגור ועל עסקה מגן חיים תוך ביצוע התאמות למיקום.

ראשית, אציין כי מהיכרותי את הסביבה וניסוני המקצועי קיימת שונות בערכי השווי בין מושב גן חיים לבין מושב אלישמע שבנדון, נכון למועד הקובע. שמאי המשיבה הציג טבלאות מטעם ממ"י אשר לא נשאו תאריך (ככל הנראה משנת 2000) מהן עולה כי קיים פער בין המושבים בסביבה.

לצורך בחינת הבדלי ערכי השווי בין המושבים, איתרתי טבלאות ממ"י שנערכו טרם המועד הקובע.

## שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בהתאם לטבלת ערכי קרקע להקצאות חדשות בבנייה חד משפחתית ליום 01.01.92:

שוי למ"ר מבונה ב-ש	יישוב
837	מגשימים
717	צופית
658	נווה ירק
658	גן חיים
478	שדי חמד
478	חגור
<b>215</b>	<b>אלישמע</b>
179	נווה ימין

בהתאם לטבלת ערכי קרקע לבניה נמוכה למגורים ליום 03.03.91 בישובים:

שוי למ"ר מבונה ב-ש	יישוב
700	מגשימים
600	צופית
550	נווה ירק
550	גן חיים
400	שדי חמד
400	חגור
<b>180</b>	<b>אלישמע</b>
150	נווה ימין

כפי שניתן לראות בטבלאות דלעיל, מושב אלישמע ממוקם בתחתית הטבלה בהשוואה כמעט לכל הישובים בסביבה.

עם זאת, לאור מיעוט בנתוני השוואה בסמוך למועד הקובע, מושב גן חיים הינו בר השוואה לנכס הנדון, לאחר ביצוע התאמות כנדרש.

שמאית המשיבה ציינה עסקה לנחלה במושב מגשימים, אולם לאור הפער בין היישובים לא מצאתי כי מושב מגשימים הינו בר השוואה. כמו כן, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון במסגרת נתוני השוק הערכת שווי שבוצעה לחלק מנחלה במושב נווה ימין ואשר הוצגה ע"י שמאית המשיבה, לאור אי פירוט נתוני השוק עליה התבססה.

להלן התייחסותי לעסקאות בגן חיים ובמושב חגור אשר צוינו ע"י הצדדים:

- מושב חגור (גו"ח 7524/23) – עסקה מיום 08.09.96 בתמורה ל-\$685,000

מכרה נחלה בשטח כ-10 דונם, מתוכה השטח למגורים כ-2,180 מ"ר. בדיווח על העסקה צוין כי קיים מבנה מגורים ותיק בשטח 220 מ"ר ברוטו + 20 מ"ר מרפסות + מחסנים בשטח 1,000 מ"ר.



## שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעי שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הנחלה נמכרה בהליך של כינוס נכסים בפעם השנייה בה היו 5 מתחרים. שמאית המשיבה ציינה כי יש להביא בחשבון שהעסקה בוצעה בהליך מזורז כ-3 חודשים לאחר מינוי כנוס הנכסים. עם זאת, מעיון במכתב שהוצג עולה כי הכונס מונה עוד טרם מועד המכתב שהינו מיום 15.01.96, דהיינו, תשעה חודשים טרם ביצוע העסקה. בנוסף, יש להביא בחשבון כי בוצעה התמחרות בפני חמישה מציעים ובתקופה בה השוק היה במגמת עלייה. משכך, איני מקבלת טענה זו.

בחישוב היתרה לקרקע נוכח המרכיבים כדלקמן:

יזמות - מקובלת עליי הפחתה בשיעור 10% כפי שביצע שמאי המבקשת.

שווי מחוברים ופיתוח - כפי שעולה מעיון בתיק הבניין שהוצג ע"י שמאית המשיבה, השטח הבנוי למגורים מסתכם בכ-213 מ"ר (כ-165 מ"ר בק"ק) + מרפסות ומשמש לשתי יח"ד. ככל הנראה יח"ד שניה אושרה בהקלה בשנת 1974 (לא אותר היתר הבנייה אלא הבקשה בלבד). יח"ד הראשונה ותיקה יותר עם תוספת משנת 1974. בנוסף, מסומנים סככות, ומבני משק, חלקם להריסה. נכון למועד העסקה (כ-20 שנה לאחר ההיתרים שהוצגו) תרומת מבני משק אלו הינה נמוכה. הפיתוח הסביבתי דומה בין שני היישובים. לפיכך, בהתאמה למחירון "דקל" עם התאמה לפחת חושבה הפחתה של \$160,000 בגין הבינוי בנחלה.

משווי הנחלה הופחת סך של 31,470 ₪<sup>7</sup> המשקף את תרומת יתרת שטחי הנחלה החקלאיים.

לפיכך, היתרה לקרקע מסתכמת ב-\$431,277.

בחישוב מ"ר אקוויוולנטי הביא בחשבון שמאי המבקשת זכות מלאה ליח"ד "בהרחבה" ("שיכון בנים"). אציין כי לא הוצגה אסמכתא כי קיימת זכות ליח"ד כאמור (אף בדיווח על העסקה לא צויין) ולא צוינה תכנית למתחם הרחבה טרם מועד ביצוע העסקה. ככל שקיימת זכות כזו, במועד העסקה נדרש תשלום בשיעור 66% משווי הקרקע + מע"מ לממ"י, המותיר יתרה נמוכה. לפיכך, לא הובאו בחשבון על ידי זכויות ליח"ד "בהרחבה". כמו כן, במושב חגור קיימת תכנית שד/4/524 משנת 1984 ובהתאם לה הוקנו הזכויות כאמור בתכנית שד/1000 ולפיכך הובאו בחשבון זכויות זמינות. לפיכך, הובא על ידי שטח אקוויוולנטי של 544 מ"ר<sup>8</sup>.

לאור האמור לעיל, שווי מ"ר אקוויוולנטי במעוגל (544 מ"ר / \$431,277) - \$793

מקדם הפחתה למיקום למושב אלישמע בהתאם להתאמה אותה ביצע שמאי המבקשת- 0.75

שווי מ"ר אקוויוולנטי מתואם - \$595

<sup>7</sup> לפי \$3,700 לדונם, ערך שלחין בהתאם להחלטה 727 של מועצת מקרקעי ישראל מתואם למועד העסקה.  
<sup>8</sup> 544 מ"ר = 200 מ"ר יח"ד במקדם 1 + 350 מ"ר חצר במקדם 0.25 + (195 מ"ר יח"ד 2 + 345 מ"ר חצר במקדם 0.25 \* 0.75 \* 0.25) מקדם אי סחירות \* 0.95 בניה בקיר משותף + 55 מ"ר יח"ד \* 3 \* 0.6 מקדם סחירות ותנאי לצרף דורי \* 0.95 בניה בקיר משותף.

## שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- מושב גן חיים (גו"ח 7620/64) – עסקה מיום 07.07.94 בתמורה ל-\$300,000<sup>9</sup>

העסקה הינה במשק עזר בשטח 2,661 מ"ר הכולל בית מגורים הכולל 3 חדרים וזכות ליח"ד אחת. הצדדים ניכו את תרומת המחברים לפי \$32,000 המקובלת עליי. בנוסף יש לנכות 1.6 ד' חקלאיים לפי \$3,700 לדונם. בנוסף, יש להביא בחשבון הפחתה ליזמות בשיעור 5% (מגלם את שטח המבנה הקטן יחסית). קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לזכויות. מצד אחד, בחוזה מצוין במפורש כי הזכות הינה ליח"ד אחת, אולם עפ"י תכנית בנין עיר כולל זכות ל-2 יח"ד בשטח עד 400 מ"ר. יש להביא בחשבון את הזכויות האמורות בהסכם המכר, שכן נדרש תשלום לממ"י בגין מימוש אותן זכויות. לפיכך, הובא על ידי שטח מבונה כולל של 200 מ"ר. כמו כן, מקובלת עליי הפחתה של יתרת זכויות הבנייה במקדם 0.8 כפי שהביאו בחשבון הצדדים. השטח המבונה האקוויוולנטי שהובא בחשבון על ידי הינו 326 מ"ר<sup>10</sup>. לפיכך, שווי מ"ר קרקע הינו \$763.

מקדם הפחתה למיקום למושב אלישמע בהתאם להתאמה אותה ביצע שמאי המבקשת- 0.65

שווי מ"ר אקוויוולנטי מתואם - \$496

- אותרו על ידי נתוני היצע מתכנת "נתוני נדל"ן" ממושב אלישמע כדלקמן:

מועד פרסום	מהות	מחיר מבוקש	שווי מ"ר מבונה <sup>11</sup>
07.11.97	קרקע בשטח 400 מ"ר ליח"ד אחת	\$120,000	\$393
05.06.97	קרקע בשטח 450 מ"ר ליח"ד אחת (כולל אישור בניה)	\$160,000	\$500
<b>סה"כ בממוצע</b>			<b>\$447</b>

לאור האמור לעיל, מצאתי כי השווי שקבעה שמאית המשיבה של 1,600 ₪, שהינו כ-\$511 למועד הקובע הינו סביר בהתאם לממוצע נתוני השוק דלעיל והחלטתי לקבלו.

תחשיב ההשבחה:

שטח אקוויוולנטי ב"מצב קודם"

שטח אקוויוולנטי (ר' שטח אק' "מצב חדש" בס' 12.1 לעיל) - 445.12 מ"ר

<sup>9</sup> אציין כי שמאית המשיבה ציינה עסקה נוספת בישוב משנת 1998, אולם, לא התאפשר זיהוי מיקומה בהתאם לנתוני גו"ח שצוינו ולא הוצג הסכם המכר בגינה. משכך, לא הובאה על ידי בחשבון.

<sup>10</sup>  $326 \text{ מ"ר} = 80 \text{ מ"ר} + 120 \text{ מ"ר} * 0.8$  התאמה לבינוי + 300 מ"ר חצר צמודה במקדם 0.25 + 500 מ"ר יתרת חצר \* 0.15

<sup>11</sup> הובאה בחשבון הפחתה של 10% למחיר מבוקש, בנייה לפי 200 מ"ר (בחלוקה שווי בין הקומות) וחצר במקדם 0.25

## שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שטח אקוויוולנטי ב"מצב חדש"

מהות	שטח במ"ר	מקדם אק'	מ"ר אק'
<b>יח"ד ראשונה</b>			
שטח עיקרי קיים	86.55	1	86.55
שטח עיקרי מוצע	107.7	0.8	86.16
חצר עד 500 מ"ר	305.75	0.25	76.44
<b>סה"כ שטח אקוויוולנטי ליח"ד ראשונה</b>			<b>249.15</b>
<b>יח"ד שניה</b>			
שטח עיקרי קיים	128.6	1	128.6
שטח עיקרי מוצע	29.3	0.8	23.44
חצר עד 500 מ"ר	342.1	0.25	85.53
סה"כ	237.57		
<b>סה"כ לאחר הפחתה למקדם אי סחירות (0.75)</b>			<b>178.18</b>
<b>יח"ד שלישית</b>			
שטח עיקרי מוצע	54.89	1	54.89
<b>סה"כ ליח"ד 3 לאחר הפחתה למקדם אי סחירות ותנאי לרצף דורי (0.6)</b>			<b>32.93</b>
<b>סה"כ שטח אקוויוולנטי ב"מצב חדש"</b>			<b>460.26</b>

15.14 מ"ר

סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי -

₪ 24,224

ההשבחה (15.14 מ"ר \* 1,600 ₪) -

13. שומה:

13.1 לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה בגין מימוש חלקי בדרך של בקשה להיתר בניה מסתכם בסך כדלקמן:

תכנית	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
שד/1000	₪ 38.136	₪ 19.068	20.07.81
שד/3434	₪ 24,224	₪ 12,112	30.03.96

13.2 הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

שושי שרביט שפירא  
שמאית מקרקעין