עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס' מינוי : 1973-2022

מספרנו : 1779-04

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

חלקה 121 בגוש 15135

משק 57

שדה אילן

מאי 2023

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך : 09/05/2023

מס' מינוי : 1973-2022

מספרנו : 1779-04

לכבוד המבקשת,

יעל גורפינקל

מיוצגת ע"י רון קרם, שמאי מקרקעין

במייל: ronkram@gmail.com

א.ג.נ,

לכבוד המשיבה,

ועדה מקומית לתכנון הגליל התחתון

מיוצגת ע"י דורון חזיזה, שמאי מקרקעין

במייל: doron_ha@bezeqint.net

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

משק 57 חלקה 121 בגוש 15135
שדה אילן

1. כללי

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים, ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "התוספת השלישית") מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאי מכריע לענין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

2.1. הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2.2. מהות ההשבחה/מימוש זכויות: ההשבחה בנכס הנדון נבחנה בגין אישורן של תכניות עקב מימוש זכויות מלא בדרך של מכר עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3. דיון מקצועי

בתאריך 24/10/2022 קיימתי, בהסכמת הצדדים, דיון אינטרנטי באמצעות שיחת וידאו באפליקצית "זום". פרוטוקול עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס

ביקור חיצוני בנכס הנישום ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 06/05/2023.

בהסכמת שמאי הצדדים נערך הביקור ללא נוכחות מטעמם.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	משק 57, שדה אילן
גוש	:	15135
חלקה	:	121
שטח חלקה א' (רשום)	:	28,742 מ"ר (עפ"י נסח רישום)
שטח חלקה א'		1,571 מ"ר (מגורים) ו-26,237 מ"ר חקלאי (עפ"י אישור הרכב נחלה שדה אילן)
משק/נחלה	:	57
מהות הנכס	:	חלקת המגורים בנחלה חקלאית
מהות הזכות	:	זכות בר רשות בנחלה

6. המועד הקובע

להלן המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית	המועד הקובע[1]
ג/4405	01/12/1984
ג/10988	16/03/2001
ג/13618	16/08/2004
גת/מק/4/4405	02/12/2011
ג/20231	25/08/2018

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 21-11181 מיום 10/10/2021, שנערכה ע"י דורון חזיזה, שמאי מקרקעין (להלן, "שמאי המשיבה"), בצירוף מסמכים רלוונטיים.

7.2. עמדת המבקשת מפורטת בשומה מס' 181/2022 מיום 13/09/2022, שנערכה ע"י רון קרם, שמאי מקרקעין (להלן, "שמאי המבקשת"), בצירוף מסמכים רלוונטיים.

7.3. העתק היתרי בניה 700/4, מיום 02/05/1978, ו-114/8 מיום 15/11/1974.

7.4. העתק הרכב נחלה מיום 27/10/2021.

7.5. העתק נסח טאבו מס' 335242 מיום 24/10/2022.

7.6. העתק הסכם מכר מיום 22/05/2020.

7.7. תגובת שמאי המשיבה מיום 28/09/2022.

7.8. תגובת שמאי המבקשת לעיקרי הדיון מיום 10/11/2022.

[1] מועד תחילתה של התכנית (15 יום + מועד פרסום ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון).

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, הינו המקרקעין הידועים כמשק 57 בחלקה 121 בגוש 15135, במושב שדה אילן. שדה אילן הינו מושב דתי המצוי בתחום המועצה האזורית "גליל תחתון" וממוקם בין אילניה ממערב, לזורעים ממזרח, דרומית לישוב גבעת אבני ולכביש מס' 77 (חוצה רוחב מכביש 6 מחלף תל קשיש לטבריה). סביבת המושב כוללת ישובים חקלאיים מעובדים, קיבוצים ומושבים. הסביבה מאופיינת בבניה צמודת קרקע בסגנון כפרי, מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע ותיקים לצד חדשים, הטופוגרפיה בסביבה מישורית

החלקה הינה בשטח רשום של 28,742 מ"ר, כאשר חלקת המגורים בעלת צורה אה רגולרית דמוית טרפז, והחלקה החקלאית בהמשך ארוכה דמויית טרפז ממוקמת בחלקו הצפוני של המושב. חלקת המגורים בעלת חזית דרומית לרחוב הקציר.

הנכס הנדון מהווה את חלקת המגורים של נחלה חקלאית, הממוקמת בחלק הדרומי של החלקה והינה בשטח של 1,571 מ"ר ו-929 מ"ר מהחלקה מהווים אזור חקלאי עם הנחיות מיוחדות לפי תכנית ג/20231, כאשר שאר השטח מהווה את חלקה ב' בנחלה.
בחזית החלקה בנוי בית מגורים חד משפחתי חד-קומתי, ובעורף החלקה סככה חקלאית.

<u>גבולות החלקה</u>
צפון : חלקה ב' של הנחלה הגובלת עם שטחים חקלאיים של המושב.
דרום: שצ"פ הכולל כביש גישה מעגלי המשתלב עם רחוב קציר.
מזרח: חלקה 122 המבונה בבית מגורים המיועד להריסה ובעורף 3 סככות חקלאיות.
מערב: חלקה 120, משק 56 המבונה בבית מגורים ובעורף ממוקמת רפת.

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

9. <u>המצב המשפטי-הזכויות בנכס</u>

<u>נסח טאבו</u>

בהתאם להעתק נסח מס' 335242 של רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 24/10/2022, לחלקה 121 בגוש 15135, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נצרת, עולים הפרטים כדלקמן:

שטח רשום : 28,742 מ"ר.
בעלות :קרן קיימת לישראל, בשלמות.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

<u>הרכב נחלה</u>

בהתאם להעתק אישור ממזכירות המושב מיום 27/10/2021, הרכב נחלה 57 במושב שדה אילן, של בעלת הזכויות יעל גורפינקל הינו:

חלקה א' (ביעוד מגורים)	2.5 דונם.
חלקה א' (ביעוד חקלאי)	26.237 דונם.
חלקות ב' ו-ג'	26.102 דונם.

<u>הסכם מכר</u>

בהתאם להסכם מכר שנחתם ביום 22/05/2020 בין יעל גורפינקל, שהינה ביתם והיורשת היחידה של המנוחים יהודה ושרה גרוס ז"ל, (להלן "המוכרת") לבין שטראוס יהודה ורינה (להלן "הקונה") נמכרו מלוא הזכויות במקרקעין במשק מס' 57 הידוע בגו"ח 15135/121 מס' תיק ברמ"י 22118862א, במושב שדה אילן בשטח 28,739 מ"ר שהיא חלקה א' (שטח מגורים הינו 1.571 דונם והשטח החקלאי הינו 27.166 דונם), וכן זכויות בר רשות בחלקות ב' וג' ששטחה 14.397 דונם, זכויות בר רשות בשטח חלקה ב' 26.102 דונם ובסה"כ שטח הנחלה הוא כ-54.8 דונם.

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

10. <u>המצב התכנוני</u>

- **תכנית מתאר גלילית מס' RP/50/42.**

דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 1533, ביום 14/11/1946.

התכנית הינה תכנית מנדטורית לאזור הצפון ובהתאם להוראות ותשריט התכנית מסומן אזור שדה אילן כאזור לפיתוח, בשטח הכפר הבנוי:

מגרש מינימאלי 250 מ"ר או כפי שקיים בזמן אישור התכנית.

אחוזי בניה – 50% או 150 מ"ר מה שפחות.

מבני עזר – לא מותרים.

מרווח מינימאלי- 5 או 0 או כפי שנקבע בתכנית מפורטת אך לא פחות מ-3 מ' ממרכז הדרך אליה צמוד הבניין, צידי-2 מ' ואחורי- 3 מ'.

- **תכנית ג/4405**

דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 3123, ביום 16/11/1984.

תכנית מפורטת למושב שדה אילן. מטרתה ביטול ושינוי תכניות מפורטות קיימות בשטח התכנית, ביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים והפיתוח בעתיד, קידום פיתוח המושב תוך הקפדה על ייחודו החקלאי והשיתופי.

התכנית מגדירה את הנכס באזור **משק חקלאי - חלקות א'**, מסווגת את החלקה כנחלה מס' 57 ביעוד מגורים א' בחזית, חקלאי בעורף התכנית. משק חקלאי חלקה א' הינו יחידת קרקע

באזור חקלאי המשמשת לעיבוד חקלאי, לבניני משק למגורים. השימושים המותרים - מבני מגורים ובניינים המיועדים לשרת את המשק המשפחתי בלבד.

הוראות בניה:

- תותר הקמת יח"ד אחת עבור בעל המשק.
- תותר הקמת יח"ד נוספת עבור ממשיך במשק (בן או בת) וכן תותר הקמת יח"ד שלישית עבור הורים, 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. לא יותר מ -300 מ"ר בקומה (תכסית).
- שטח בניה כולל לשלוש יח"ד עד לסה"כ 450 מ"ר, באישור הועדה. מותר לבנות את שלוש יחידות הדיור בשני מבנים נפרדים, בקומה אחת או שתי קומות.
- שטח מבני העזר יהווה חלק מתוך ה-450 מ"ר המותרים.

קווי בנין:

- המרחק בין שני בתים - 5 מ'.
- המרחק בין בתי מגורים למבני עזר -3 מ'.
- קווי בנין למגורים ולמבני עזר: קדמי- 5 מ' או 1.5 למוסך, אחורי 5 מ', צידי (לפי הקיים) ובמקרה של בניה חדשה- 4 מ' (למבנה עזר- 0, בהסכמת שכן).

- **תכנית ג/10988**

דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4967, ביום 01/03/2001.

<u>מטרת התכנית</u>: קביעת תנאים והוראות בנייה המסדירים הקמה והפעלה של יח' אירוח בתחום התכנית, החלים על הישובים בין היתר, על הישוב שדה אילן.
תותר הקמת חדרי אירוח כפריים "צימרים" בתחום חלקות א' בלבד.
מס' יח' מירבי שטח יחידות אירוח: 160 מ"ר לנחלה (4 יח').

- **תכנית ג/13618**

דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5318, ביום 01/08/2004.
התכנית חלה על כל היישובים הכפריים בתחום מרחב תכנון גליל תחתון ומטרתה קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה להקמת בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים.
התכנית מהווה שינוי לתכליות של אזורי המגורים בין השאר בתכנית ג/4405 בישוב שדה אילן .
בהתאם להוראות התכנית תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית בשטח החצר במגרשים המיועדים למגורים ששטחם הינו לפחות 600 מ"ר.
במידה והבריכה תהיה מקורה, שטח מבנה הבריכה ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימוש עיקרי עפ"י התכנית והמתקנים הטכניים ייחשבו כחלק משטחי השירות. במידה והבריכה תהיה לא מקורה, שטחה לא ייחשב כחלק מאחוזי הבניה.

שטחה של הבריכה יהיה 8 מ״ר לפחות ולא יותר מ - 100 מ״ר . העומק המירבי של הבריכה יהיה 1.8 מ׳.

- **תכנית ג/מק/4405/4** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6322 בתאריך 17/11/2011.

מטרת התכנית: הסדרת גבולות- שדה אילן.

הוראות התכנית:

1. הסדרת יעודי קרקע ע״י אחוד וחלוקה והסדרת גבולות הנחלות בהסכמה.
2. הגדלת שטח למבני ציבור ושצ״פ.
3. שינוי קווי בנין (כולל למבנים הקיימים בתוך שטח המגורים והחקלאי).
4. הסדרה וקביעת גבולות סופיים לצרכי תצ״ר.
5. קביעת הנחיות בינוי ופיתוח בהתאם.

השימושים וזכויות הבניה עבור יעוד **מגורים בנחלה** אינם משתנים ויהיו בהתאם לתכניות מאושרות ג/4405 ו-ג/10988 וכל התכניות שאושרו לאחריה.השינוי היחידי הינו בקווי הבניה. כמו כן יותר ניוד זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה למתחת למפלס הכניסה.

- **תכנית ג/20231**

דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בי.פ 7903 ביום 06/08/2018 ופורסם לתוקף בעיתונים ב-10/08/2018.

בהתאם להוראות התכנית המשק מסווג ביעוד **מגורים בישוב כפרי**:

בחזית המשק - מגורים בנחלה. בעורף המשק - קרקע חקלאית. ביניהם קיים שטח המוגדר כשטח ״הנחיות מיוחדות״.

<u>מטרות התכנית</u>

הוספת שימושי פל״ח בשטח המגורים והחקלאי הצמוד לשטח המגורים בנחלות עם הנחיות מיוחדות וזכויות בניה למבנים חקלאיים.

הוראות התכנית:

- הסדרה והתרה של שימושים נוספים שלא למטרות חקלאיות (סה״כ 2.5 דונם) לצורכי תעסוקה.
- תוספת 100 מ״ר שטחי שירות עבור אזור המגורים בכל נחלה.

<u>להלן התכליות המותרות במגרש הנדון:</u>

<u>מגורים:</u>

בשטח המגורים יותרו השימושים בהתאם לתוכנית מאושרת מס׳ ג/4405 ו-ג/10988.

יותרו 3 יח״ד ב-3 מבנים נפרדים (2 יח״ד + יח״ד בן ממשיך), ופל״ח עפ״י השימושים המפורטים בסעיף ״שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות״ ובכפוף לטבלת הזכויות. בכל מקרה סה״כ הזכויות המותרות לפעילות לא חקלאית בשטח המגורים ובשטח החקלאי והנחיות מיוחדות (פל״ח) יחד לא יעלו על 500 מ״ר (עיקרי ושירות).

חקלאי:

יותרו מבנים חקלאיים ושימושי פל"ח (כולל תיירות) כמפורט בתקנון התוכנית.
סה"כ הזכויות המותרות לפעילות לא חקלאית בשטח המגורים ובשטח החקלאי והנחיות מיוחדות (פל"ח) יחד לא יעלו על 500 מ"ר (עיקרי ושירות).

להלן השימושים המותרים בנוסף למגורים:

קבוצה מס' 1 - שימושים מותרים באזור חקלאי ע"פ סעיף 4.13 לתכנית:

- עיבוד חקלאי, מטעים, פרדס, מרעה, בתי צמיחה.
- בית גידול לפטריות.
- מבנים לגידול בע"ח (דיר, רפת, מפטמה, אורווה, לול) למעט גידול חזירים.
- מבנים, סככות ומתקנים לצורך הייצור החקלאי המשמשים את הנחלה עצמה: בית אריזה, מחסן חקלאי, עיבוד ביתי של התוצרת החקלאית, מכון רדיה, משרד משקי.
- מתקנים הנדסיים לשרות המשק החקלאי.
- דרכי גישה, חניות וגינון.

שימושים אלה ימוקמו בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות.

זכויות בניה בשטח חקלאי:

בתי צמיחה	80%.
מבנים לגידול בע"ח ולולים	40%.
בית אריזה	2,000 מ"ר (מתוכם עד 70 מ"ר למשרד משקי)
מחסן חקלאי	100 מ"ר
עיבוד תעשייתי ביתי	500 מ"ר

קבוצה מס' 2 – שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית:

עיבוד תוצרת חקלאית: מבנים ומתקנים המשמשים לעיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית כגון: יקב, גבינות/מחלבה, קייטרינג, אפייה, ייצור שוקולד.
חקלאות תיירותית: פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ברכזי מבקרים כגון: מכוורת דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול תבלינים וצמחי מרפא.
גידול בעלי חיים מיוחדים למבקרים.
מוסך לטיפול בכלים חקלאיים
שיווק של תוצרת חקלאית מקומית.

קבוצה מס' 3 – שימושים תומכים לפעילות החקלאית

פעילות לא חקלאית לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות כגון:
תיירות כפרית: אכסון תיירותי (יחידת נופש /צימרים) עד 160 מ"ר לנחלה. ושירותים תומכים ליחידות הנופש כגון הסעדה, שירותי בילוי ונופש (ספא, בריכת שחיה, חדר כושר, חדר התכנסות וכו').

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

משרדים לבעלי מקצועות חופשיים: שרותי משרד (אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן עו"ד, מהנדס וכו') שירותי רווחה וחינוך: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשיש/ צרכים מיוחדים.

עסקים קטנים לעניין סעיף זה כוללים פעילויות כגון:

- גלריות, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית.
- עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.
- יוזמות על בסיס מחשוב, בניית אתר אינטרנט וכו'.
- טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה, בריכה טיפולית.
- הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים וכו'.
- קייטרינג, אפייה, ייצור שוקולד וכו'.

לא יתאפשר שימוש של בתי תוכנה.

מבנה לפל"ח – מבנה חדש שהוקם או מבנה מגורים/חקלאי קיים בעל היתר בניה שעבר הסבה לצורך שמושי פל"ח.

הנחיות והתניות כלליות לפעילות פל"ח:

1. סך השטח לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי + שירות).
2. ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 150 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות.
3. תנאי להיתר לעסק הגשת תוכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו, התוכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 20 מטר מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידים במגרש ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות, מלווה בחוו"ד יועץ תחבורה, התוכנית תכלול תוכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.
4. קבוצות מס' 2+3 ימוקמו באזור המגורים בנחלה בנוסף לשימושי "מגורים", יחד עם זאת במידה ואין אפשרות למקם שימושים אלה בשטח חלקת המגורים, ניתן יהיה להתיר שימושים אלה בשטח החקלאי עם הוראות מיוחדות הצמוד לחלקת המגורים.
5. תנאי להיתר למבנה אחסנה הינו הסכמת השכנים הגובלים.
6. לא יותר מבנה אחסנה לציוד או חומרים המהווים מטרד או נזק – לסביבה הקרובה.
7. לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים: חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח או כל מטרד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים. כל

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל.

8. כל תעסוקת פל"ח בתחום מגורים בנחלה תלווה ברישיון עסק, כתנאי לשימוש.
9. לאחר ניצול של 30% מסך קיבולת הבניה לשימושים תומכי חקלאות בישוב או לאחר **הקמת 60 יח' אירוח ועד 10 שימושים** "מושכי קהל" **לא ינתנו עוד היתרי בניה**, אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כושר הנשיאה של התשתיות.

היתר בנייה לשימושים הכלולים בקבוצות 2+3 יינתן רק לבעלי זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע ובתנאי שאינם מהווים מטרד למגורים, לרבות מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק, וכד'. באישור המשרד לאיכה"ס ומי המורשה מטעמו והרשויות המוסמכות לכך.
היתר בנייה ליחידות נופש /או מבנים אחרים המשרתים את הנופשים יינתן רק לבעלי זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע ובתנאי שאינם מהווים מטרד למגורים.

<u>זכויות בניה לקבוצת שימושים מס' 1</u>
200 מ"ר שמתוכם 100 מ"ר עבור גידול בע"ח

<u>זכויות בניה לקבוצת שימושים מס' 2+3:</u>
שימושים המבוססים על פעילות חקלאית : 140 מ"ר לנחלה
שימושים תומכים לחקלאים פעילים : 160 מ"ר לנחלה (4 יח' אירוח)

<u>הוראות בניה באזור מגורים בישוב כפרי:</u>

שטח מגרש מינימלי	: עפ"י תשריט.
שטח בניה עיקרי	: 450 מ"ר.
שטח בניה שרות	: 100 מ"ר
סה"כ שטח בניה	: 550 מ"ר.
אחוזי בניה כוללים	: 60%.
תכסית	: 25%
מס' יח"ד למגרש	: 3 יח"ד (ב-3 מבנים)
צפיפות	: 2 (יח"ד לדונם)
גובה בנין	: 8 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג רעפים.
מס' קומות	: 2 קומות.
קווי בנין	: חזיתי - 5 מ', צדדי -3 מ', אחורי - 4 מ'.

- שימושים מקבוצות 2 ו-3 ימוקמו בתוך היעוד "מגורים בישוב כפרי". במידה ושוכנעה הועדה המקומית כי אין אפשרות למקם שימושים אלו בתחום המגורים יותר להקימם בייעוד חקלאי המסומן עם הנחיות מיוחדות.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

- שימושים מקבוצה 1 ימוקמו בעיקר ביעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות (הצמוד לראש הנחלה), בכפוף למפורט בסעיף 4.1.1 ב' 1 לתכנית. בכל מקרה, סכום הזכויות שימומש בשני היעודים לא יחרוג מסה"כ הזכויות המוגדרות עבור שימושי פל"ח בנחלה.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך, וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.
- סה"כ שטחי הבניה בשטח המגורים לא יעלה על 200 מ"ר לקבוצה מס' 1 או בהתאם למבנים קיימים ע"פ היתר כחוק, בכל מקרה לא יותר מ- 60% לכל השימושים יחד.
- תותר בניה בקו 0 בין שטח המגורים לשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות.
במקרים בהם גבול המגרש הצידי המיועד הינו בתוך תחום הנחלה וגובל בשטח חקלאי השייך לאותה יותר קו בניין צידי 0.
- תנאי להקמת קומה שלישית לא יעלה על 40 מ"ר מסה"כ שטחי הבניה העיקרים המותרים.

<u>רישוי / היתרים</u>

- להלן היתרי הבניה הרלוונטיים, שאותרו באתר הועדה המקומית גליל תחתון, אשר ניתנו לגו"ח 15135/121 הנדונה:

1. היתר בניה **מס' 8** מיום 15/11/1974 ומהותו: תוספת בניה למבנה לול בשטח של 328 מ"ר.
2. היתר בניה **מס' 700/4** (גרמושקה חתומה) מיום 02/05/1978 ומהותו: תוספת בניה לבית מגורים קיים: חדר מרפסת ושירותים בשטח של 20.4 מ"ר. בהתאם לתשריט ההיתר השטח הקיים של הבית המקורי היה 60 מ"ר, כך שסה"כ בנוי 84 מ"ר בקומה אחת.

11. <u>עמדות וטעוני הצדדים בשומות והתגובות</u>

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה שנוצרה בגין העברת זכויות. להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
ג/4405	01/12/1984	₪ 158	₪ 124.58
ג/10988	16/03/2001	₪ 58,000	₪ 16,080
ג/13618	16/08/2004	₪ 4,400	₪ 1,750
גת/מק/4/4405	02/12/2011	אין השבחה	אין השבחה
ג/20231	25/08/2018	₪ 194,000	₪ 25,547

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>להלן תמצית עמדות הצדדים:</u>

<u>ההשבחה בגין תכנית ג/4405 (מועד קובע 01/12/1984):</u>

<u>עמדת המשיבה</u>

<u>מהות ההשבחה</u>:

במצב הקודם תכנית **RP/50/42** הגדירה זכויות בניה למגורים של כ- 150 מ"ר.

תכנית ג/4405 מגדירה זכויות של כ- 450 מ"ר עיקרי (הכולל מבנה עזר) ל- 3 יח"ד.

ע"פ תכנית זו שטח חלקת המגורים הינו כ- 1,571 מ"ר.

<u>ערכי שווי</u>:

- בתאריך 30/4/1980 נמכרה נחלה בשדמות דבורה שמספרה 28, בסכום של 2,100,000 לירות, מדובר בנחלה עם בית אריזה, בית מגורים, 4 דונם רוסקוס וכו', ע"פ החלטת שמאי ממשלתי נקבע כי חלקה תוערך ב- 325,000 ש"י.
- בתאריך 20/12/1980 נמכרה נחלה בשרונה, בסכום של 350,000 שקל, מדובר בנחלה עם בית מגורים, 30 דונם שקדים וכו', ע"פ החלטת שמאי ממשלתי נקבע כי חלקה תוערך ב- 325,000 ש"י.
- בתאריך 23/6/2008, ניתנה החלטה של השמאי הממשלתי במחוז חיפה לגבי נחלה מס' 62 במושב שדמות דבורה, בהחלטה נקבע כי שווי חלקה א' הינו 325,000 לירות.

לאור הנתונים הנ"ל, וע"פ החלטתו של שמאי המכריע, אלי כהן, מסיק שמאי המשיבה כי חלקה א' בנחלות נכון לשנת 1984 היה זהה, שווי של 325,000 לירות, דהיינו, שווי בשקלים של 325 ₪, שווי מ"ר מבונה 325/475 = 0.68 מ"ר/₪.

<u>מקדמים אקווי'</u>:

- אי סחירות: במצב החדש השמאי הביא בתחשיבו מקדם הפחתה לאי סחירות בשיעור 15% בגין שטח עיקרי ליח"ד ה-2 ומקדם הפחתה 30% בגין השטח העיקרי ליח"ד 3.
- חצר גרעינית וחצר שולית: השמאי הביא בתחשיבו מקדם 0.25 בגין חצר גרעינית ומקדם 0.1 בגין חצר שולית.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

במצב הקודם:

מצב קודם RP/40/52			
תיאור	שטח	מקדם	מ"ר אקוו'
מבנה מגורים	150	1	150.0
חצר עד 500 מ"ר	350	0.25	87.5
חצר עד 1,000	500	0.2	100.0
חצר שולית	571	0.1	57.1
סה"כ שטח אקוו' במצב קודם			394.6

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

במצב החדש:

תיאור	שטח	מקדם	מ"ר אקוו'
שטח עיקרי בית 1	200	1	200.0
חצר גרעינית עד 500 מ"ר	300	0.25	75.0
שטח עיקרי בית 2	200	0.85	170.0
חצר גרעינית עד 500 מ"ר	300	0.25	75.0
עיקרי בית 3	50	0.7	35.0
חצר בית 3	200	0.2	40.0
חצר שולית	321	0.1	32.1
סה"כ שטח קרקע	1571		
			627.1

<u>השבחה:</u>

תוספת שטח אקוו'	232.5	מ"ר
שווי מ"ר מבונה	0.68	₪
ההשבחה	158	₪
היטל השבחה 50%	**79**	₪

<u>עמדת המבקשת</u>

ההשבחה לתכנית ג/4405 נבחנה ע"י שמאי המבקשת, השמאי הביא בחשבון בתחשיבו בינוי ב-2 קומות - 100 מ"ר כל קומה, כך ששטח החצר גדול יותר משומת המשיבה.

השמאי הביא בחשבון בתחשיבו את שטחי הממ"ד בשני מצבי התכנון בהתאם להחלטת השמאי המכריע, דוד דדון, בשדמות דבורה, נוסף על זכויות הבניה הקיימות ע"פ תבע, יש להביא בחשבון שטח ממ"ד של 7.5 מ"ר ברוטו ליח"ד וזאת בהתאם להוראות סעיף 151(ג) לחוק התכנון והבניה אשר קובע: "תוספת שטחי שירות המתחייבת משינוי הוראות חוק או תקנות לאחר אישור התכנית או תוספת שטחי שירות לשם בניית מרחב מוגן, בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית"

מקדמים:

1. אי סחירות: במצב החדש השמאי הביא בתחשיבו מקדם אי סחירות בשיעור 30% בגין שטח עיקרי ליח"ד ה-2 ומקדם 50% בגין השטח העיקרי ליח"ד 3.
2. חצר גרעינית וחצר שולית: במצב החדש השמאי הביא בתחשיבו מקדם 0.25 בגין חצר גרעינית ומקדם 0.1 בגין חצר שולית בהתאם לשומת המשיבה.

ערכי שווי:

השמאי המכריע אלי כהן קבע בשומתו בכפר קיש שווי של 0.68 ₪ למ"ר מבונה נכון למועד 07/11/1984.

שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם התאמה של 0.7 למושב שדה אילן (ע"פ מקדם המיקום בו נקט שמאי המשיבה בתכניות אחרות), מתקבל סך של 0.476 ₪ למ"ר מבונה.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תחשיב ההשבחה:

במצב הקודם:

שטח המשבצת בייעוד מגורים			1,571	מ״ר
מצב קודם RP/40/52				
שימוש	תיאור	שטח	מקדם	מ״ר אקוו׳
מגורים- בעל המשק	מבנה מגורים	150	1	150.0
	שטח ממ״ד ק״ק	7.5	1	7.5
	חצר עד 500 מ״ר	343.5	0.25	85.9
	חצר עד 1,000	500	0.15	75.0
	חצר שולית	570	0.1	57.0
סה״כ שטח אקוו׳ במצב קודם				375.4

במצב החדש:

שטח המשבצת בייעוד מגורים			1571	מ״ר
זכויות בניה עיקרי	450 מ״ר	תכסית	250	מ״ר
מצב חדש ג/4405				
שימוש	**תיאור**	**שטח**	**מקדם**	**מ״ר אקוו׳**
מגורים- בעל המשק	שטח עיקרי למגורים ק״ק	92.5	1	92.5
	מגורים קומה א׳	100	1	100.0
	שטח ממ״ד ק״ק	7.5	1	7.5
	חצר גרעינת עד 500 מ״ר	400	0.25	100.0
מגורים- בן ממשיך	שטח עיקרי למגורים ק״ק	92.5	0.7	64.8
	מגורים קומה א׳	100	0.7	70.0
	שטח ממ״ד ק״ק	7.5	0.7	5.3
	חצר גרעינת עד 500 מ״ר	400	0.25	100.0
מגורים- נכד ממשיך	שטח עיקרי למגורים ק״ק	50	0.5	25.0
	חצר גרעינית עד 250 מ״ר	200	0.2	40.0
	חצר שולית	321	0.1	32.1
סה״כ שטח אקוו׳ במצב קודם				637.1

<u>השבחה:</u>

שטח אקוו׳ מצב חדש	637.1
שטח אקוו׳ מצב קודם	375.4
הפרש	261.7
שווי מ״ר מבונה	₪ 0.48
סה״כ אומדן השבחה	₪ 124.58
היטל השבחה	₪ 62.29

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

ההשבחה בגין תכנית ג/10988 (מועד קובע 16/03/2001):

עמדת המשיבה

מהות ההשבחה:

תכנית ג/17049 קובעת הוראות וזכויות בניה בנוסף למגורים, זכויות לשימושי פל"ח.

ערכי שווי:

שמאי המשיבה הציג 3 עסקאות מהישוב שרונה הסמוך, תוך מתן התאמות בגין מיקום, מאחר ולא נמצאו עסקאות, למועד הקובע הרלוונטי, לישוב הרלוונטי.

בהתאם לעסקאות שהציג ובהתבסס על החלטתו של השמאי המכריע, אלי כהן, שווי מ"ר מבונה למגורים במושב כפר קיש, נכון למועד הקובע - 940 ש"ח/מ"ר.

מקדמים אקווי':

מקדם התאמה למיקום- בתחשיבו הביא בחשבון הפחתה של 30% עבור התאמה למושב שדה אילן.

מקדם המרה ממגורים ליחידות אירוח- 0.6.

מקדם אי סחירות: השמאי מפעיל מקדם 0.85 בגין אי סחירות ליח"ד ה-2 ומקדם 0.7 ליח"ד ה-3.

תחשיב ההשבחה:

במצב הקודם:

שטח מ"ר מבונה בהתאם לסך השטח האקווי' במצב החדש עפ"י תכנית ג/4405 שמוצג לעיל:

הינו 627.1 מ"ר.

במצב החדש:

תיאור	שטח	מקדם	מ"ר אקוו'
שטח עיקרי בית 1	200	1	200.0
חצר גרעינית עד 500 מ"ר	300	0.25	75.0
שטח עיקרי בית 2	200	0.85	170.0
חצר גרעינית עד 500 מ"ר	300	0.25	75.0
עיקרי בית 3	50	0.7	35.0
חצר בית 3	200	0.2	40.0
יח"א	160	0.6	96.0
חצר יח"א	80	0.2	16.0
חצר שולית	81	0.1	8.1
סה"כ שטח קרקע	1,571		
			715.1

השבחה:

תוספת שטח אקווי' (במעוגל)	88
שווי מ"ר אקווי'	658 ₪
ההשבחה:	58,000 ₪
היטל השבחה 50%:	**29,000 ₪**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

עמדת המבקשת

לצורך בחינת ערכי השווי לתוכנית, הציג השמאי עסקאות מכר למגרשי מגורים בשכונת ההרחבה בשדה אילן:

גוש	חלקה	תאריך	מגרש	שטח מגרש	ייעוד לפי ג/במ/75	מחיר מוצהר	סה"כ מ"ר אקוי'	מחיר למ"ר אקוי'
15135	60	14/02/2001	162	750	מגורים ב2	148,150	338	439 ₪
15135	62	09/11/2001	211	500	מגורים ב	166,897	345	483 ₪
15135	62	12/11/2001	210	500	מגורים ב	141,184	345	409 ₪
							ממוצע	**444** ₪

בהתאם לעיל קובע שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי, בשכונת ההרחבה בשדה אילן, נכון למועד הקובע לפי סך של 450 ₪.

מקדם התאמה: מאחר ומדובר בשווי למ"ר מבונה בשכונת ההרחבה, השמאי מפעיל התאמות לאזור הנחלות בהתאם להתאמות אותם ערך השמאי המכריע, דוד דדון בשדמות דבורה מעסקאות בשכונת ההרחבה לאזור הנחלות.

להלן ההתאמות שהביא שמאי המבקשת בתחשיבו, כך ששווי מ"ר מבונה לנכס הנדון הינו 335 ₪:

שווי מ"ר מבונה בשכונת ההרחבה	450 ₪
מקדם התאמה לבעלות	0.97
שווי ביניים (450/0.97)	464 ₪
מקדם הפחתה בגין קרבה לרפת ומכון חליבה פעילים	0.95
מקדם אי סחירות	0.8
מקדם צפיפות (לרבות מרכיב הפרטיות)	0.95
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקוי'	**335** ₪

מקדם אקוויי יח' אירוח:

כמו כן השמאי מביא בתחשיבו מקדם שווי ליחידות אירוח של 0.4 בלבד, בטענה שמושב שדה אילן הינו ישוב דתי, ששעריו סגורים בשבת, מה שמקטין באופן משמעותי מהאטרקטיביות של הקמת צימרים ולראיה: נכון להיום פועלים בשדה אילן שני מתחמי צימרים בלבד הממוקמים בצידו הדרומי של הישוב, כאשר בישוב שדמות דבורה, הכולל אותו מספר נחלות פועלים 7 מתחמי צימרים.

תחשיב ההשבחה:

השמאי הציג תחשיב של היטל ההשבחה בהתאם לאופן החישוב של השמאי המכריע דוד דדון

מרכיב	שטח	מקדם אקוי'	סה"כ שטח אקוי'
שטח חדרי האירוח הכפריים "צימרים"	160	0.4	64
שטח חצר משני (מעגל שני) מעל 1,000 מר	160	-0.1	-16
הפרש שטח אקוויוולנטי בין שני מצבי התכנון			48
שווי מ"ר קרקע מבונה			335 ₪
השבחה			**16,080** ₪
היטל השבחה			**8,040** ₪

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>ההשבחה בגין תכנית ג/13618 (מועד קובע 16/08/2004):</u>

<u>עמדת המשיבה</u>

תכנית ג/13618 מוסיפה זכויות בניה לבריכה בשטח של 100 מ״ר.

<u>ערכי שווי:</u>

שמאי המשיבה מתבסס על החלטתו של השמאי המכריע, אלי כהן, אשר קבע כי שווי קרקע למגורים בחלקת המגורים במושב כפר קיש נכון למועד הקובע כ- 775,000 ₪.

השמאי הביא בחשבון מקדם התאמה של 0.8 בגין מיקום נחות ביחס למושב כפר קיש, ולאחר ניתוח הזכויות הגיע לשווי מ״ר מבונה בסך 920 ₪.

לאור האמור לעיל, ולאחר ההתאמות המתבקשות, מגיע לשווי חלקה א׳ למגורים בנחלה, נכון למועד הקובע, ועל הצד הזהיר, כ - 620,000 ש״ח.

השמאי ניתח את הזכויות בהתאם לשומתו של השמאי המכריע, אלי כהן, והתקבל שווי מ״ר מבונה של כ- 870 ש״ח.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

במצב הקודם:

שטח מ״ר מבונה הינו בהתאם לסך השטח האקווי׳ במצב החדש עפ״י תכנית ג/10988 שמוצג לעיל: **בסך 715.1 מ״ר**.

במצב החדש:

תיאור	שטח	מקדם	מ״ר אקוי׳
שטח עיקרי בית 1	200	1	200.0
בריכה	100	0.3	30.0
חצר גרעינית עד 500 מ״ר	200	0.25	50.0
שטח עיקרי בית 2	200	0.85	170.0
חצר גרעינית עד 500 מ״ר	300	0.25	75.0
עיקרי בית 3	50	0.7	35.0
חצר בית 3	200	0.2	40.0
יח״א	160	0.6	96.0
חצר יח״א	80	0.2	16.0
חצר שולית	81	0.1	8.1
סה״כ שטח קרקע	1571		
סה״כ שטח אקווי׳			**720.1**

<u>השבחה:</u>

מרכיב	שטח
תוספת שטח אקוויוולנטי בין שני מצבי התכנון	5.0
שווי מ״ר מבונה	₪ 870
השבחה (במעוגל)	**₪ 4,400**
היטל ההשבחה	**₪ 2,200**

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>עמדת המבקשת</u>

<u>מהות ההשבחה</u>:
הוראות התוכנית קובעות כי ניתן יהיה להקים במקרקעין בריכת שחיה בשטח של עד 100 מ״ר.

<u>שטח לחיוב</u>:
מבדיקת תצלום האוויר של המושב מרבית הבריכות שהוקמו הינן בשטח של כ-20-40 מ״ר ובהתאם לבדיקתו לא קיימת במושב בריכה שעברה את השטח של 50 מ״ר.
כמו כן מחזק את קביעתו ומתבסס על החלטתו של השמאי המכריע, דוד דדון, בשדמות דבורה אשר הביא בחשבון בחישוב היטל ההשבחה לתוכנית בריכה בשטח 50 מ״ר.

<u>קיזוז חצר</u>: השמאי המכריע, דוד דדון, קובע כי מיקום הקמת בריכת השחייה תעשה בחזית הנחלה, קרי בתחום שטח החצר הגרעינית ומשכך שטח החצר הגרעיני יקוזז ע״פ מקדם אקוויוולנטי של 0.25.

<u>מקדם השווי</u> לבריכת השחיה הינו 0.35 כאמור בשומת דדון.

<u>ערכי שווי</u>:
שמאי המבקשת קובע שווי למ״ר מבונה בהתבסס על השווי שקבע בתכנית הקודמת נכון ליום 16/03/2001 בסך 335 ₪ ובהתאמה לזמן לשנת 2004, לנוכח העובדה שבין השנים 2001 עד 2004 התאפיינה יציבות מחירים עם עליות קלות, ולכן מעריך את השווי למ״ר מבונה לפי סך של 350 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

מרכיב	שטח	מקדם אקוו׳	סה״כ שטח אקוו׳
שטח בריכת שחיה	50	0.35	17.5
שטח חצר גרעינית לקיזוז	50	0.25	12.5
הפרש שטח אקוויוולנטי בין שני מצבי התכנון			5
שווי מ״ר מבונה			350 ₪
השבחה			**1,750 ₪**
היטל ההשבחה			**875 ₪**

<u>ההשבחה בגין תכנית ג/20231 (מועד קובע 28/05/2015):</u>

<u>עמדת המשיבה</u>

<u>מהות ההשבחה</u>:
ההשבחה בגין תכנית זו נבחנת כתוצאה מתוספת שטחי שירות של 100 מ״ר עבור אזור המגורים, והסדרה והתרה של שימושי פל״ח (סה״כ 2.5 דונם) לצורכי תעסוקה.

<u>ערכי שווי</u>:
שמאי המשיבה הציג בשומתו את השווי אשר קבע השמאי המכריע, עאטף עאלם, בהחלטתו מיום 09/12/2019, נכון למועד הקבוע לתוכנית זו בסך 1,300 ₪/מ״ר מבונה.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

ניתוח הזכויות:

השמאי ניתח את זכויות הבניה לתכנית זו, בהתאם לניתוח שערך השמאי המכריע, אלי כהן בהחלטתו בגין תוכנית דומה (ג/20069) בכפר קיש בשני מצבי התכנון.

מקדמים:

מקדם אי סחירות: השמאי הביא בחשבון בשומתו מקדמי אי סחירות ליחידות השניה (0.85) והשלישית (0.7) כפי שהובא בתכניות הקודמות.

מקדם קומה: השמאי הביא בתחשיבו מקדם הפחתה בגין השטחים בקומה א' של 5%.

מקדמים קבוצות הפל"ח:

השמאי מביא בתחשיבו, בהתאם להחלטת השמאי, אלי כהן, מקדמים בגין השימושים השונים: קבוצה מס' 2 מקדם 0.4, קבוצת שימושים מס' 3 מקדם 0.7.

לעניין קבוצת שימושים מס' 1, הרחבת השימוש אינה מוסיפה תכליות משמעותיות שלא הותרו במצב קודם.

תחשיב ההשבחה:

במצב החדש:

מצב חדש תכנית ג/20231					
תיאור	**שטח**	**מקדם שווי**	**מקדם קומה**	**מקדם אי סחירות**	**מ"ר אקוו'**
בית 1- שטח עיקרי ק"ק	100	1	1	1	100
בית 1- שטח עיקרי ק"א	100	1	0.95	1	95
בית 1- שטח שירות ק"א	40	0.5	0.95	1	19
בריכה	100	0.3			30
בית 1- חצר גרעינית עד 500 מ"ר	300	0.25			75
בית 2- שטח עיקרי ק"ק	100	1	1	0.85	85
בית 2- שטח עיקרי ק"א	100	1	0.95	0.85	80.75
בית 2- שטח שירות ק"א	40	0.5	0.95	0.85	16.15
בית 2- חצר גרעינית עד 500 מ"ר	400	0.25			100
בית 3- שטח עיקרי ק"ק	50	1	1	0.7	35
בית 3- שטח שירות ק"ק	20	0.5	1	0.7	7
בית 3- חצר גרעינית עד 500 מ"ר	200	0.25			50
קבוצת שימושים מס' 3	160	0.7			112
חצר ק.ש מס' 3	80	0.2			16
קבוצת שימושים מס' 2	140	0.4			56
חצר שולית	850	0.1			85
סה"כ שטח קרקע	2500				
סה"כ שטח אקווי'					**962**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

במצב הקודם:

מצב קודם תכנית ג/13618			
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי בית 1	200	1	200.0
בריכה	100	0.3	30.0
חצר גרעינית עד 500 מ"ר	200	0.25	50.0
שטח עיקרי בית 2	200	0.85	170.0
חצר גרעינית עד 500 מ"ר	300	0.25	75.0
עיקרי בית 3	50	0.7	35.0
חצר בית 3	200	0.2	40.0
יח"א	160	0.6	96.0
חצר יח"א	80	0.2	16.0
חצר שולית	1,010	0.1	101.0
סה"כ שטח קרקע	2,500		
			813.0

<u>השבחה:</u>

מרכיב	**שטח**
תוספת שטח אקוויוולנטי בין שני מצבי התכנון	148.9
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,300
השבחה (במעוגל)	₪ 194,000
היטל ההשבחה	₪ **97,000**

<u>עמדת המבקשת</u>

שמאי המבקשת הביא בחשבון בתחשיבו את תכסית הקרקע בין שני מצבי התכנון ובהתאם לכך במצב החדש הביא את שטחי השירות בקומת הקרקע. כמו כן בתחשיבו הפריד בין שטח הממ"ד במקדם 1, לשטחי השירות במקדם 0.4.

שטח הבריכה: במצב החדש השמאי קיזז את שטח הבריכה מתוך השטח החצר השולית ולא מתוך החצר הגרעינית של יח"ד 1, כפי שחישב בתכנית ג/13618.

<u>מקדמים:</u>

- אי סחירות: בשני מצבי התכנון השמאי הביא בתחשיבו מקדם אי סחירות בשיעור 30% בגין השטחים ליח"ד ה-2 ומקדם 50% בגין השטחים ליח"ד 3.
- חצר גרעינית וחצר שולית: במצב החדש השמאי הביא בתחשיבו מקדם 0.25 בגין חצר גרעינית ומקדם 0.1 בגין חצר שולית בהתאם לשומת המשיבה.
- מקדמי שווי לקבוצות השימושים לפל"ח: השמאי הביא בחשבון בתחשיבו מקדם שווי של 0.5 לקבוצת שימושים 3 ו-0.3 לקבוצת שימושים 2, לאור אופיו של מושב שדה אילן, שהינו מושב דתי הסגור לכניסת רכבים בשבת, דבר המקטין את פעילות הפל"ח בנחלה.

<u>ערכי השווי:</u> לצורך בחינת ערכי השווי לתוכנית, הציג השמאי את השווי שקבע השמאי המכריע, עאטף עאלם, למגרש בהרחבה מס' 156 בהתאם לתכנית ג/במ/75, בסך 1,300 ₪.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מקדמי התאמה: מאחר ומדובר בשווי למ"ר מבונה בשכונת ההרחבה, השמאי מפעיל התאמות לאזור הנחלות בהתאם להתאמות אותם ערך השמאי המכריע, דוד דדון בשדמות דבורה מעסקאות בשכונת ההרחבה לאזור הנחלות.

להלן ההתאמות שהביא שמאי המבקשת בתחשיבו, כך ששווי מ"ר מבונה לנכס הינו 968 ₪:

שווי מ"ר מבונה בשכונת ההרחבה	1,300 ₪
מקדם התאמה לבעלות	0.97
שווי ביניים (1,300/0.97)	1,340 ₪
מקדם הפחתה בגין קרבה לרפת ומכון חליבה פעילים	0.95
מקדם אי סחירות	0.8
מקדם צפיפות (לרבות מרכיב הפרטיות)	0.95
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקוו'	**968 ₪**

הנכס הנדון נמכר ביום 22/05/2020 בתמורה של 2,000,000 ₪. להלן חילוץ שווי חלקת המגורים והחלקה ביעוד שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות בנחלה:

בחישוב תרומת שווי הקרקע החקלאית בנחלה הובא בחשבון כי ע"פ נהלי רשות מקרקעי ישראל, משולמים פיצויים בגין נטילת קרקע חקלאית לא מעובדת לפי 7,000 ₪ + מע"מ. תרומת שווי בית המגורים חושב לפי 3,500 ₪ + מע"מ.

מהות	שטח (מ"ר)	שווי
שווי העסקה		2,000,000 ₪
תרומת בית המגורים (לפי ע.בניה 3,500 ₪)	106	434,070 ₪
תרומת השטח החקלאי (לפי 7,000 ₪/לדונם)	52,339	428,656 ₪
יתרת שווי לחלקת המגורים		1,137,274 ₪
סה"כ שטח אקוויולנטי בחלקת המגורים		**875.02**
שווי מ"ר מבונה אקוויולנטי נכון ליום 22/05/2020		1,299.71 ₪
מקדם התאמה למועד		0.9
שווי מ"ר מבונה בהתאמה למועד הקובע		1,169.74 ₪

השמאי הציג בתחשיבו עלויות פירוק ופינוי הלול שבחצר:

לצורך מימוש מלוא הזכויות ושימושי הפל"ח בנחלה, ובשים לב ששטח המגורים בנחלה הוא קטן מאוד יחסית (1,571 מ"ר), יש להרוס את מבנה הלול שבנוי בחלקו בתחומי השטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות, המהווה השלמה לשטח ראש הנחלה של 2,500 מ"ר ואשר היה בנוי במועד הקובע לתוכנית ג/20231.

המבנה הינו עם תקרה, אשר שמשה מבנה לול בשטח של 328 מ"ר (ע"פ היתרי הבניה) ופורק על ידי רוכש הנחלה, מר דן שטראוס, שהציג בפני שמאי המבקשת מסמך בדבר אישור פינוי אסטבסט.

במהלך הדיון אף ציין השמאי כי הרוכש הגיש בקשה להיתר הכוללת הקמת רפת ולא צימרים, ללא הריסה ופינויו לא ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה, בשים לב לתכסית (25% בחלקה א' אשר בשטח 1,500 מ"ר). את כל פעילות הפל"ח והצימרים ניתן לממש רק בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות.

בהתאם למחירון דקל, עלות פינוי אסטבסט במבנה בגובה בין 3.5-7 מ' הינו 94 ₪ + מע"מ עבור עבודה של מעל 150 מ"ר:

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שטח תקרת אסטבסט במ"ר	עלות פירוק תקרת אסטבסט למ"ר כולל מע"מ	עלות פינוי אסטבסט	עלויות הריסת ופינוי מבנה לול	סה"כ עלויות פינוי והריסה (במעוגל)
353	109.98	₪ 38,828	₪ 10,000	₪ 49,000

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

במצב הקודם:

שטח המשבצת בייעוד מגורים	2,500 מ"ר			
תכסית	250 מ"ר	מאזור המגורים		
שימוש	**תיאור**	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקוו'**
יח"ד 1	שטח עיקרי למגורים ק"ק	92.5	1	92.5
	מגורים קומה א'	100	1	100.0
	שטח ממ"ד ק"ק	12	1	12.0
	חצר גרעינת עד 500 מ"ר	400	0.25	100.0
יח"ד 2	שטח עיקרי למגורים ק"ק	92.5	0.7	64.8
	מגורים קומה א'	100	0.7	70.0
	שטח ממ"ד ק"ק	12	0.7	8.4
	חצר גרעינת עד 500 מ"ר	400	0.25	100.0
יח"ד 3	שטח עיקרי למגורים ק"ק	50	0.5	25.0
	חצר גרעינית עד 250 מ"ר	200	0.25	50.0
שימושים כלליים בנחלה	בריכת שחיה	50	0.35	17.5
	יחידות אירוח	160	0.4	64.0
	חצר שולית	1,031	0.1	103.1
סה"כ שטח אקוו' במצב קודם				807.3

במצב החדש:

שטח המשבצת בייעוד מגורים	2,500 מ"ר			
תכסית	25%	מאזור המגורים	1,571	סה"כ 392.75
שימוש	**תיאור**	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקוו'**
יח"ד 1	שטח עיקרי למגורים ק"ק	100	1	100.0
	מגורים קומה א'	100	1	100.0
	שטח ממ"ד ק"ק	12	1	12.0
	שירות ק"ק	28	0.4	11.2
	חצר גרעינת עד 500 מ"ר	360	0.25	90.0
יח"ד 2	שטח עיקרי למגורים ק"ק	100	0.85	85.0
	מגורים קומה א'	100	0.7	70.0
	שטח ממ"ד ק"ק	12	0.7	8.4
	שירות ק"ק	28	0.34	9.5
	חצר גרעינת עד 500 מ"ר	360	0.25	90.0
יח"ד 3	שטח עיקרי למגורים ק"ק	50	0.5	25.0
	ממ"ד ק"ק	12	0.5	6.0
	שירות ק"ק	8	0.3	2.4
	חצר גרעינית עד 250 מ"ר	180	0.2	36.0
שימושים כלליים בנחלה	בריכת שחיה	50	0.35	17.5
	קבוצת שימושים 2	140	0.3	42.0
	קבוצת שימושים 3	160	0.5	80.0
	חצר שולית	900	0.1	90.0
סה"כ שטח אקוו' במצב חדש				875.0

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

השבחה :

סיכום אומדן השבחה בגין תכנית ג/20231	
מרכיב	**תוצאה**
שטח אקוו' מצב חדש	875.0
הפרש	67.8
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,100
סה"כ השבחה גולמית	₪ 74,547
עלויות פינוי והריסה ללול	₪ 49,000
סה"כ השבחה לתכנית	**₪ 25,547**
היטל השבחה	**₪ 12,773**

תגובת המשיבה מיום 28/09/2022:

1. <u>השטח בהיתר</u>: השמאי אינו מקבל את טענת שמאי המבקשת לענין הטעות בשטח ההיתר, שכן ע"פ הבקשה להיתר בנייה הנושאת חותמת היתר בנייה + היתר בנייה מס' 700/4 מיום 02/05/1978, סה"כ שטח קיים + מוצע 84.00 מ"ר, שולמו אגרות בנייה וקיים תשריט מדידה של המבקשים לפי 84 מ"ר, וע"פ בדיקתו השטח הנכון הוא 84 מ"ר.
2. <u>מקדם הפחתה בגין מפגע ריח</u>: מדובר בישוב כפרי וחקלאי וקיימות מספר רב של רפתות ולכן אין מדובר במפגע נקודתי בנחלה מס' 57, כל מי שמגיע לישוב כפרי/חקלאי יודע שיש לפעמים מטרדי רעש/ריח, בסופו של יום התושבים אינם מריחים את הריח ורק המבקרים מבחינים בו.
3. <u>מקדם התאמה בגין מיקום</u>: קיימים מספר תוכניות השבחה, שכל תוכנית מתייחסת לתקופת זמן שונה וליעוד אחר, ולגבי תוכנית ג/4405 לא ניתן מקדם של 0.7 למיקום, מאחר והתוכנית נכונה לשנת 1984 בתקופה בהן הישובים החקלאים בגליל תחתון היו במעמד זהה אחד לשני, והישובים בדרומים של המועצה היו נחותים משדה אילן.
4. <u>ממ"ד</u>: שמאי המשיבה לא מקבל את הטענה שיש להביא בחשבון שטח של ממ"ד, שהרי בשנת 1984 לא הייתה תקנה לממ"ד.
5. <u>עסקאות ההשוואה</u>: שמאי המבקשת מציג 3 עסקאות של שע"מ למגרשי רמ"י שהמחיר מגלם הפחתה בשווי וכמו כן לא ידוע כמה שולם בגין הפיתוח וכמה עבור הקרקע, ולכן קיים קושי רב להסתמך על עסקאות אלו, מאחר ושמאי המבקשת אינו מתגורר בישוב שדה אילן או בסמוך לו, קיימת פעילות ענפה של אירוח כפרי בישובים אלו והישוב לא כל כך סגור, קיים כביש עורפי לישוב וכלי הרכב נוסעים בו בשבת.
6. <u>עלויות פירוק ופינוי</u> בחישוב ההשבחה של תוכנית ג/20231 , שמאי המבקשת מציג עלויות פירוק ופינוי אסבסט, וכן מקדמי הפחתה גבוהים ולא ראליים לאפשרויות המימוש שיש בנחלה, ולראיה הרוכש הגיש תוכניות להרחבה אשר הוגשו לוועדה אולם לא אושרו ברמ"י מאחר והזכויות עדיין לא עברו על שם הרוכש.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, התחשבתי בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עלית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

ב. החלטה זו מתייחסת להשבחה בגין מימוש מלא של הזכויות בדרך של מכר.

ג. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הנכס, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.

ד. המועד הקובע להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בפרק 6.

ה. יעוד וזכויות הנכס - עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות (ראה מצב תכנוני).

ו. תיאור הנכס והסביבה והמפורט בפרק התכנוני והקניני (מצב משפטי של הזכויות בנכס).

ז. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

13.<u>הכרעה</u>

לאחר שקראתי את שומות הצדדים, שמעתי ולמדתי את עמדותיהם, ערכתי ביקור חיצוני בנכס הנדון ובסביבתו, עיינתי בתכניות בנין עיר, בהיתר הבניה המאושר של המגרש הצמוד ובכלל החומר והנתונים הרלוונטיים, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

ההשבחה בנכס הנדון, המהווה קרקע ריקה בחלקת המגורים של נחלה א', הידועה כמשק 57 כחלקה 121, בגוש 15135 בשדה אילן, נבחנת בגין מימוש זכויות מלא, בדרך של מכר כתוצאה מאישור תכניות: ג/4405, ג/10988, ג/13618 ו- ג/20231.

הסכמות הצדדים:

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי תוכנית ג/מק/4/4405 החלה על הנכס אינה משביחה. לאחר שבחנתי תוכנית זו, עמדות הצדדים ובהתאמה לנכס הנדון אני מקבל את עמדתם כי התוכנית אינה משביחה במקרה הנדון.

<u>כללי</u>:

המחלוקת בין שמאי הצדדים מתמקדת בנושאים המהותיים הבאים:

1. מקדם הפחתה בגין מגבלת אי סחירות
2. שטח ממ"ד

<u>להלן הכרעתי בנקודות המחלוקת</u>:

מגבלת אי סחירות

קיימת הסכמה בין הצדדים כי יש להפעיל מקדמים בגין אי סחירות ליחידות השניה והשלישית בנחלה, המחלוקת ביניהם היא גובה המקדם; בעוד שמאי המשיבה הציג בשומתו

מקדם 0.85 בגין היחידה השניה ומקדם 0.7 בגין היחידה השלישית, שמאי המבקשת הביא בתחשיבו מקדם 0.7 ו- 0.5 ליחידה השניה והשלישית (בהתאמה).
ראשית אציין כי אני מקבל את הסכמתם להפעיל מקדם לאי סחירות. בהתאם להוראות התכניות שם נקבע כי "**תותר הקמת יחידת דיור שניה עבור בן/בת ממשיך במשק... וכן יחידת דיור שלישית עבור דור שלישי ממשיך (נכד)**" קרי, מדובר במגבלה הנובעת מהוראות התכנית.

חיזוק לאמור ניתן למצוא, בין היתר, בהחלטת ועדת **ערר מס' 8062/1019 הועדה המקומית לתכנון ובניה נ' עזרא שלמה ואח' במושב אלישמע**, מיום 17/06/2020, שם אימצה ועדת הערר את עמדת השמאי המכריע דוד טיגרמן בעניין זה, וכן בהחלטת ועדת ערר מיום 04/06/2018 במסגרת השגות שהגישה הוועדה המקומית על השומה המייעצת של ארז כהן, מיום 04/02/2018, במשק מס' 27 (גו"ח 5920/11) הממוקם ברחוב הגפן 27, במושב בית גמליאל (להלן: "הכרעת כהן בבית גמליאל"), שם נדונה סוגיה זו, ונדחתה השגת הועדה המקומית בעניינה, וכך נקבע: "השמאי המייעץ קבע כי מאחר ויחידת הדיור השניה והשלישית מוגבלות בהסכמת האגודה ורמ"י וכי התנאי להקמת היחידה השלישית הוא קיומם של שלושה דורות בנחלה, הרי שהסבירות לממש זכות זו כחוק, נמוכה. לפיכך, קבע השמאי המייעץ כי בנוסף למקדם אי הסחירות לזכויות אלו, יובא בחשבון מקדם מימוש בשיעור 0.5.
לעמדת המשיבה, קביעת השמאי המייעץ בעניין מקדם המימוש לאפשרות הקמת יחידות הדיור הינה קביעה בלתי מבוססת שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות התכנית, ועל וועדת הערר להתערב בה".

ובהמשך:

"באשר לטענה הנוגעת למקדם המימוש שקבע השמאי המייעץ הרי שמעיון בחוות דעתו עולה כי מקדם המימוש שקבע מתייחס ליחידה השלישית בלבד, כאשר ביחס ליחידה השניה קבע השמאי המייעץ מקדם אי סחירות בשיעור 0.7 בדומה למקדם שקבע שמאי המשיבה.
גם במקרה זה סבורנו כי **קביעת השמאי המייעץ היא קביעה שמאית הנסמכת על הוראות התכנית ומגבלותיה** בכל הנוגע לאפשרות הקמת היחידה השלישית, ומשכך לא מצאנו כל מקום להתערב בקביעתו זו. **אשר על כן דין טענות אלו של המשיבה נדחות אף הן**"

כמו כן, לא הועלתה שום טענה ע"י הצדדים בדבר מקדם דחייה למימוש יח"ד שלישית לאור הדרישה לקיום התנאי של הוכחת "רצף בן דורי",
בהתבסס על ההחלטה **בערר (מרכז) 75/17 פישר מאיר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שורקות**, מיום 04/06/2018 שם נקבע כדלקמן:
"השמאי המייעץ קבע כי מאחר ויחידת הדיור השניה והשלישית מוגבלות בהסכמת האגודה ורמ"י וכי התנאי להקמת היחידה השלישית הוא קיומם של שלושה דורות בנחלה, הרי שהסבירות לממש זכות זו כחוק, נמוכה. לפיכך, קבע השמאי המייעץ כי בנוסף למקדם אי הסחירות לזכויות אלו, יובא בחשבון מקדם מימוש בשיעור 0.5.
לעמדת המשיבה, קביעת השמאי המייעץ בעניין מקדם המימוש לאפשרות הקמת יחידות הדיור הינה קביעה בלתי מבוססת שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות התכנית, ועל וועדת הערר להתערב בה.

באשר לטענה הנוגעת למקדם המימוש שקבע השמאי המייעץ, הרי שמעיון בחוות דעתו עולה כי מקדם המימוש שקבע מתייחס ליחידה השלישית בלבד, כאשר ביחס ליחידה השניה קבע השמאי המייעץ מקדם אי סחירות בשיעור 0.7 בדומה למקדם שקבע שמאי המשיבה.
גם במקרה זה סבורנו כי קביעת השמאי המייעץ היא קביעה שמאית הנסמכת על הוראות התכנית ומגבלותיה בכל הנוגע לאפשרות הקמת היחידה השלישית, ומשכך לא מצאנו כל מקום להתערב בקביעתו זו. אשר על כן דין טענות אלו של המשיבה נדחות אף הן".

לאור האמור לעיל, בהתאם להחלטות שמאים מכריעים של עמיתי בנחלות אשר נקטו במקדם אי סחירות ליחה"ד המשנית של בין 0.7 ל-0.75, ולאור הפסיקות לעיל שניתנו בדבר שימוש במקדם אי סחירות/דחייה למימוש, מחזק את הסכמתי כי בהינתן הגבלות כלשהן של התכניות לנכס הנדון בנוגע לרצף הבן דורי בנחלות, יובא בחשבון מקדם אי-סחירות ליח"ד השנייה 0.75 והשלישית במקדם 0.5 המבטאת את הסבירות למימוש הנמוך.

ממ"ד:
שמאי המבקשת מציג בתחשיביו את שטחי הממ"ד החל מתכנית משביחה ג/4405 למועד קובע 1984. מנגד שמאי המשיבה אינו מביא בחשבון בתחשיבו את שטחי הממ"ד כלל, בהתאם לתגובתו בשנת 1984 לא היו תקנות לשטחי ממ"דים.

הכרעתי:
אני מקבל חלקית את טענת המשיבה. עפ"י הלכת "חשדר" יש לחייב במכר בגין תוספת ממ"דים. במועד הקובע לתכנית ג/4405 בשנת 1984 לא היו תקנות בהתגוננות אזרחית שקבעו הנחיות לבניית ממ"דים. התקנות אושרו לראשונה רק ב- 03/03/1992.

בהתאם לתקנות הג"א למרחב מוגן שנת 1992, שטח ממ"ד עד שנת 1994 לא יפחת מ-5 מ"ר נטו לדירה בשטח של מעל 100 מ"ר. בשנת 1994 הוגדל השטח ברוטו (כולל קירות) ל-9 מ"ר. ביום 15/7/2007 הוגדל שטח הממ"ד ל-12 מ"ר (כולל קירות).

בהתאם לעיל, החל מתכנית ג/10988 (מועד קובע 16/03/2001) אביא בחשבון בשני מצבי התכנון את שטחי הממ"ד בהתאם לתקנות שטחים שונים לכל מצב נכנס/יוצא.

מקדם חצר גרעינית וחצר שולית:
קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים למקדמים בגין שטחי החצר בכל התכניות המשביחות החלות על הנכס: מקדם 0.25 לשטח חצר גרעינית עד 1,000 מ"ר, דהיינו של היחידות ה-1 וה-2, מקדם 0.2 לשטח חצר גרעינית של היחידה ה-3, קרי בין 1,000-1,250 מ"ר ומקדם השווי ליתרת החצר השולית הינה 0.1.

בסוגייה זו אני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים שיש לתת מקדם שוליות לשטח חצר המגורים. יובא בחשבון מקדמי השטח לחצר גרעינית ולחצר שולית בהתאם להסכמתם.

<u>גיל הנכס המקורי:</u>

שמאי הצדדים אינם מביאים כלל בתחשיבם את הגיל הכלכלי של הנכס ובעצם החל מהמדרגה הראשונה הם מתייחסים לזכויות הבניה בלבד על קרקע ריקה ללא השטח הבנוי. אכן לא נמצא תיק הבנין המקורי של הנכס, רק היתר בניה להרחבה משנת 1978.

אין חולק כי כאשר קיים בנכס מבנה, יש לבחון מהי מידת תרומתו לשווי המקרקעין ולהעריך את שווי הנכס על בסיס השימוש היעיל והטוב בו. המסקנה לענין השימוש המיטבי בנכס משתנה ממקרה למקרה והיא מבוססת על שלל פרמטרים ובהם – גילו ומצבו של המבנה, היקף הזכויות הבלתי מנוצלות במגרש ושוויין, אפשרות ניצול זכויות אלו על גבי המבנה הקיים ואף אורך החיים הכלכלי הממוצע של מבנה בסביבת הנכס.

קשה לקבוע כיום את הדחיה שהעריך השוק בכל אחד מהמועדים הקובעים. יחד עם זאת, ניתן לקבוע בהכללה, כי יתרת החיים הכלכליים של מבנה מושפעת מהגורמים הבאים:

1. היחס בין השטח הבנוי בפועל לבין שטח זכויות הבניה. ככל שהמבנה מנצל חלק גדול יותר מהזכויות המותרות לבניה, כך יתרת הזכויות הבלתי מנוצלת קטנה וכך קטנה גם הכדאיות הכלכלית שבהריסת הקיים.
2. מצבו הפיזי של המבנה והפחתים הפיזיים והתכנוניים שצבר במועד הקובע. ככל שהמבנה תואם את רמת הגמר ואת התכנון המקובל במועד הקובע, כך קטנה כדאיות הריסתו.
3. רמת המחירים בסביבה. ככל שרמת המחירים גבוהה יותר כך שוויו של המבנה ביחס לשווי הקרקע נמוך יותר, באופן שמקטין את תוחלת חייו הכלכליים עם צבירת פחת פיזי ותכנוני.

בשנת 1984, מועד אישור התכנית הראשונה ג/4405, הבית היה כבן 20 שנה ושטחו הבנוי היה כ-84 מ״ר, אומנם היתר הבניה המקורי להקמת הבית, לא אותר בתיק הבניין באתר הוועדה, אך בהנחה שהבית נבנה באמצע שנות ה-60 (לאחר שחובר המושב לרשת החשמל הארצית) ובהנחה שהגיל הכלכלי של בתי קרקע במושבים בגליל הינו כ- 45 שנים.

הנכס ממוקם במושב שרמת הביקוש אליו בינונית ומשכך אני סבור, כי במועד הקובע לתכנית הראשונה, בשנת 1984, טרם נסתיימו חייו הכלכליים של המבנה. במועד זה סביר שקונה מרצון יראה בזכויות הבניה, שהקנתה תכנית ג/4405 מעבר לבינוי הקיים, ככאלה שניתן להוסיף למבנה הקיים בכפוף להתאמות.

אני סבור שקונה מרצון של הנכס החל משנת 2009 יראה במרבית המבנה, שגילו לפחות 45 שנה, כמבנה להריסה או כמבנה, שחייו הכלכליים קרובים לסיום בטווח של שנים לא רבות. בנסיבות אלה אביא בתחשיבי קרקע ריקה ליחידה הראשונה החל מתכנית משביחה ג/20231.

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>השבחה לתכנית ג/4405 מועד קובע 01/12/1984</u>

תכנית ג/4405 התירה הקמת 3 יחידות דיור בנחלות תוך הרחבת היקף הבינוי המותר לשטח של 750 מ״ר עיקרי בסה״כ.
בהתאם להוראות התכנית, יחידות המגורים ייבנו בשני מבנים נפרדים, מבנה אחד ליחידה הראשונה ומבנה נוסף לשתי יחה״ד הנוספות, שטח יחידת דיור אחת לא יעלה על 250 מ״ר ביחידה אחת.

הצדדים מסכימים כי במצב הקודם, ניתן היה לבנות באזור חקלאי יח״ד אחת בשטח של 50% משטח החלקה או 150 מ״ר – הנמוך מבינהם ללא מבנה עזר בהתאם לתכנית RP/50/42.

המחלוקת בין הצדדים בנוגע לגובה ההשבחה מתמקדת בנושאים הבאים:

1. השטח הבנוי בהיתר
2. שטח קונטור ק״ק
3. מקדמים למגבלת סחירות
4. שטח הממ״ד
5. ערכי השווי

<u>להלן הכרעתי בנקודות המחלוקת:</u>

<u>השטח הבנוי בהיתר:</u>
שמאי המבקשת טוען כי קיימת טעות בחישוב השטח בהיתר הבניה שניתן לתוספת בשנת 1978, השטח המקורי כולל התוספת אמור להיות כ- 106 מ״ר ולא 84 מ״ר כפי שרשום בטבלת השטחים.
לאחר עיון מעמיק בהיתר הבניה ומדידה ידנית של השטח בתשריט ההיתר, אני נוטה לקבל את טענתו של שמאי המבקשת, אכן נראה כי היתה טעות ראשונית במכפלה של 11.75*10.87 שהביאה לתחשיב נגרר מוטעה.
בתחשיבי אביא במצב החדש את השטח הבנוי בהיתר **לפי 106 מ״ר**.
שמאי הצדדים לא מביאים בתחשיבם את הבנוי הקיים ובהתאם לכך גם לא הציגו מקדם התאמה של בינוי חדש על ישן, לתוספת השטח הבנוי בהיתר.
לענין זה איני מקבל את גישתם, שכן בהתאם להכרעתי לעיל, לענין הגיל הכלכלי של הנכס בשנת 1984 הבית תורם לשווי הכלכלי ולכן בתחשיבי אביא בחשבון מקדם 0.8 לתוספת הזכויות של היחידה ה-1 בגין בינוי חדש על ישן.

<u>שטח קונטור ק״ק:</u>
במצב הקודם שמאי הצדדים מחשבים את תכסית השטח העיקרי לבניה במגרש לפי 150 מ״ר.
ואני מקבל את הסכמתם ובתחשיבי אביא שטח זהה.
במצב החדש <u>שמאי המשיבה</u> מחשב את תכסית השטח העיקרי לפי הזכויות שניתנו: 200 מ״ר (ליחידה הראשונה), 200 מ״ר (ליחידה השנייה) ו-50 מ״ר (ליחידה השלישית).

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

לעומתו שמאי המבקשת מחשב את תכסית השטח העיקרי לבניה במגרש לפי 250 מ״ר וכי הבינוי האופטימאלי הינו 2 קומות זהות לכל יחידת דיור, המביא לסה״כ של 100 מ״ר לקומה ליח״ד 2+1 ו-50 מ״ר ליחידה השלישית. כמו כן השמאי מציג במצב החדש למועד קובע 1984 שטח ממ״ד 7.5 מ״ר ליחידות הראשונה והשניה.

<u>החלטה:</u>
השימוש המיטבי במועד הקובע הינו בינוי דו קומתי, שנבנה בקונטור קומת הקרקע.
כאשר במועד הקובע התכסית המקסימאלית לשלושת היחידות הינה 300 מ״ר.
הממ״ד במכר אינו פטור מהיטל השבחה, אך בהתאם להחלטתי לעיל בחלק הכללי ובהתאם לתקנות הג״א למרחב מוגן שנת 1992, שטחי הממ״ד יובאו בחשבון רק החל מהתכניות המשביחות שלאחר שנת 1992, בשני מצבי התכנון. ולכן בגין תכנית ג/4405 לא יובא שטח הממ״ד.

מקדם בניה בקיר משותף/פרטיות
שמאי הצדדים לא התייחסו בתחשיבם להפחתה בגין הפגיעה בפרטיות.
בישובים כפריים הבניה הרווחת הינה חד-משפחתית ונובעת בעיקר מהרצון בפרטיות.
מהאמור בהוראות תכנית ג/4405 עולה כי בתחום הנכס נשוא ההחלטה יהיה ניתן לבנות 3 יח״ד ב-2 מבנים נפרדים, כאשר במצב הקודם יח״ד אחת במבנה אחד. מכאן שהתכנית מביאה לפגיעה בפרטיות ולפיכך ב״מצב הקודם״ אביא בחשבון, על הצד הזהיר ואף השמרני מקדם שווי 1.05 בגין מבנה בודד/פרטיות ליחידות 3+2.

ערכי שווי
שמאי המשיבה, הגיע לאחר חילוץ הזכויות לשווי מ״ר מבונה בסך 0.68 ₪/מ״ר, כאשר השמאי התבסס על נתוני שווי למכר של נחלות במושב שדמות דבורה שהוערכו בממוצע בסך 325,000 לירות, המהווה כ-325 ₪.
לעומתו שמאי המבקשת קבע שווי מ״ר מבונה אק׳ בסך 0.48 ₪/מ״ר לאחר שהציג מקדם התאמה בגין מיקום של 0.7 לשווי שהביא שמאי המשיבה. לטענתו בתכניות אחרות כן הציגה המשיבה מקדם התאמה ראוי בין כפר קיש לשדה אילן.
בתגובת המשיבה טען השמאי כי בשנת 1984 לא היה הבדלים בין הישובים החקלאיים בגליל התחתון ואף יותר מזה הישובים הדרומיים במועצה היו אף נחותים.

אני מקבל את טענתו של שמאי המשיבה ולא רואה לנכון להציג מקדם התאמה בגין מיקום נחות לשנת 1984 בהשוואה לשדה אילן. מה גם שבמהלך שנות ה-80 הורע מצבו של מושב שדמות דבורה, כתוצאה מהצטברות חובות כספיים והאגודה המיישבת הושמה תחת כינוס נכסים ורק בשלהי שנות התשעים ובמהלך העשור הראשון של שנות ה-2000 הופשרו קרקעות לבנייה (הרחבה) על מנת לכסות את חובות המושב ויצרו גל הגירה חיובית ותושבים חוזרים.

בהתאם לעיל בתחשיבי אביא שווי בסך 0.68 ₪/מ״ר, כתחשיב המשיבה.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>מצב קודם, תכנית RP/50/42:</u>

מצב קודם RP/40/52			
תיאור	שטח	מקדם	מ"ר אקוו'
מבנה מגורים	150	1	150.0
חצר עד 500 מ"ר	350	0.25	87.5
חצר עד 1,000	500	0.2	100.0
חצר שולית	571	0.1	57.1
סה"כ שטח אקוו' במצב קודם			394.6
בתוספת מקדם פרטיות		1.1	434.06

<u>מצב חדש, בנוי בהיתר + תכנית ג/4405:</u>

מצב חדש ג/4405 - מועד קובע 01/12/1984					
שטח מגרש לכל יח"ד במ"ר		500.00	שטח תכסית במ"ר		300.00
	ג/4405	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**דחיה/אי סחירות**	**שטח אקוו'**
יח"ד 1	שטח בנוי בהיתר	106	1	1	106.00
	יתרת שטח עיקרי ק"ק בהתאמה לבנוי	19	0.8	1	15.20
	יתרת שטח עיקרי ק"א בהתאמה לבנוי	75	0.8	1	60.00
	חצר, עד 500 מ"ר	375	0.25	1	93.75
	סה"כ מ"ר אקוו' יחידה ראשונה				**274.95**
	ג/4405	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**דחיה/אי סחירות**	**שטח אקוו'**
יח"ד 2	שטח עיקרי ק"ק	125	1	0.75	93.75
	שטח עיקרי ק"א	75	1	0.75	56.25
	חצר, עד 500 מ"ר	375	0.25		93.75
	סה"כ מ"ר אקוו' יחידה שניה				**243.75**
יח"ד 3	שטח מגרש ליחידה במ"ר				250.00
	ג/4405	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**דחיה/אי סחירות**	**שטח אקוו'**
	שטח עיקרי	50	1	0.5	25.00
	חצר עד 250 מ"ר	200	0.2		40.00
	סה"כ מ"ר אקוו' יחידה שלישית				**65.00**
שטח חצר שולית מעל 1,250		321	0.1		32.10
סה"כ מ"ר מבונה מצב חדש					**615.80**

<u>סיכום תחשיב ההשבחה:</u>

תחשיב ההשבחה	
סה"כ שטח אקוו' "מצב חדש"	615.80
סה"כ שטח אקוו' "מצב קודם"	<u>434.06</u>
סה"כ השבחה במ"ר אקוו'	181.74
שווי מ"ר מבונה	₪ 0.68
סה"כ השבחה	**₪ 124**
היטל השבחה לתאריך 01/12/1984	**₪ 62**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

<u>השבחה לתכנית ג/10988 מועד קובע 16/03/2001</u>

התכנית הוסיפה זכויות בניה ליחידות אירוח בשטח של 160 מ״ר (4 יחידות).
בחנתי את שטחי הבניה האפשריים, את שטח (תשריט) החלקה, את כלל נתוני התכנון האפשריים בה עפ״י רצף כל התכניות. בשטח חלקת המגורים (1,571 מ״ר) ניתן לבנות 3 יחידות בשני מבנה מגורים, בתכסית מקסימאלית של 300 מ״ר.
בעת הביקור בנכס מצאתי בית מגורים ותיק ומבנה משק (לול): נראה כי התבצעה בעבר פעילות פל״ח בחלקה. להתרשמותי, לאור השילוב בין אופיו של המושב, שהינו בעל חזות שכונת מגורים כפרית מטופחת לבין גודלה של החלקה, המותיר אפשרות למבנה שאינו חקלאי בשטח של 160 מ״ר הכולל חצר צמודה לפל״ח.
אומנם במושב כולו, לא נמצא מספר נרחב של שימוש פל״ח, כך גם מצא בבחינתו השמאי המבקשת. במועד הקובע, עם אישורה של התכנית (2001), כבר היו מאושרות התכניות אשר דנו בהן לעיל, הכוללות שני מבני מגורים.

אי ודאות בניצול -
במימוש הנדון, בחינת השבחה הינה בגין מכר, לאור המגמה הכללית וחזות שדה אילן בפרט, אני סבור שמימוש בגין מכר אינו מציג ודאות גבוהה לניצול שטחים בפל״ח, להבדיל מבקשה קונקרטית להיתר בניה, נראה כי אין מדובר בחקלאי המנסה ליצר פרנסה נוספת בנחלתו, אלא מבקשי מגורים באזור כפרי.
שמאי המבקשת הציג בשומתו כי 22 שנים לאחר אישורה של התכנית, נוצלו בין סה״כ 2 ל-3 בקשות להיתרי בניה לשימושי יחידות אירוח בישוב, לעומת הישוב שדמות דבורה שם נוצלו כ-7 מתחמי צימרים לאותו מספר נחלות (70).
המדגם אכן עורר רושם כי התופעה כמעט ולא קיימת – ואף אינה שכיחה במושב הנדון.
במקרה הנדון, אבטא אי ודאות ודחיה בניצול במקדם 0.6.

יחד עם זאת, הוראות התכנית ומגבלות שימוש של יחידות האירוח הניתנות להקמה רק לבן משפחה המתגוררת בנחלה; יהיה מי שינצל זאת, יהיו כאלה שלא. אני סבור שמימוש בגין מכר אינו מציג ודאות גבוהה לניצול שטחים בפל״ח; להבדיל מבקשה קונקרטית להיתר בניה.
על דרך הזהירות, על רקע עצם האפשרות תכנונית לבנית יחידות האירוח, במסגרת המגבלות שמנה שמאי המבקשת, בחנתי ההתכנות. לאור האמור לעיל, אני סבור כי במקרה הנדון תכנית הפל״ח מעמידה השבחה מזערית בחלקה הנדונה ולכן אביא בחשבון גם ״מקדם אי ודאות בניצול״ של 0.8 סה״כ מקדם משוקלל הינו 0.48.

<u>ממ״ד</u>: בתחשיבי אביא בחשבון את תוספת השטחים גם בגין שטחי הממ״ד (בשני מצבי התכנון), כפי שפירטתי בחלק הכללי לעיל, בגין תכנית ג/10988 (מועד קובע 16/03/2001) אביא בחשבון שטח הממ״ד. במצב הקודם לשטח דירה מעל 100 מ״ר (בהתאם לתקנות הג״א כל התכניות עד 1992) יובא שטח ממ״ד של כ-7 מ״ר (ברוטו כולל קירות), ובמצב החדש אביא ממ״ד בשטח של 9 מ״ר.

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>ערכי השווי:</u>

<u>שמאי המשיבה</u> מביא בחשבון שווי למ"ר מבונה בסך 658 ₪, המהווה שווי מופחת (70%) בגין מיקום נחות יותר של מושב שדה אילן ביחס לעסקאות המכר מכפר קיש, בהתאם להחלטתו של השמאי המכריע אלי כהן. לעומתו <u>שמאי המבקשת</u> קובע שווי מ"ר מבונה בסיסי של כ-450 ₪/מ"ר מתוך 3 עסקאות מכר בשכונת ההרחבה של מושב שדה אילן למועד הקובע לשנת 2001, על שווי זה מפעיל התאמות ומגיע לשווי מ"ר מבונה בסך 335 ₪/מ"ר.

בבחינת ערכי השווי שהציגו הצדדים להלן קביעותי:

ראשית, אני מקבל את ההתאמה בגין מיקום שהביא בתחשיבו שמאי המשיבה לערכי השווי מכפר קיש, אכן בתחילת שנות ה- 2000 עלה הביקוש להתגורר בישובים הדרומיים של המועצה. יחד עם זאת אציין כי השווי שנקבע בסך 940 ₪ הינו בהתבסס על ערכי שווי של **מגרשי ההרחבה** בכפר קיש, דהיינו נדרש להפעיל התאמות נוספות.

שמאי המבקשת הפעיל התאמות לשווי שחלקן נדרשות וחלקן מהוות כפל שווי: אכן נדרש להפעיל מקדם התאמה בגין בעלות ובעיני אף גבוה יותר בסך 0.95. כמו כן אני מקבל את ההפחתה אותה הציג שמאי המבקשת בגין קרבה לרפת פעילה במקדם 0.95 (שני מקדמים אלה מתקזזים זה בזו). מקדם בגין פרטיות מתבקש של מגרשי ההרחבה לעומת מגרשי הנחלות ואני מקבל את המקדם בסך 0.95 ועל כך אף הרחבתי בהשבחה בגין תכנית ג/4405.

איני מקבל את מקדם ההפחתה בגין אי סחירות אותה הציג שוב בתחשיבו, שהרי הדבר מייצר הפחתה כפולה- מגבלת הסחירות כבר מגולמת בסך השטח האקווי'.

בהתאם לעיל ובהנחה כי יש להפעיל חלק ממקדמי ההתאמה גם לשווי מכפר קיש, מתקבל שווי בסך 565 מ"ר ואילו השווי המתוקן ומתואם המתקבל לעסקאות שהביא שמאי המבקשת הינו כ-405 ₪. **כך ששווי ממוצע משוקלל בין שתי גישות השמאים מביא אותי לקבוע שווי למ"ר מבונה בסך 500 ₪/מ"ר.**

<u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>מצב קודם, בנוי בהיתר + תכנית ג/4405:</u>

שטח מגרש לכל יח"ד במ"ר	500.00	שטח תכסית במ"ר			300.00
יח"ד 1	**ג/4405**	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**דחיה/אי סחירות**	**שטח אקוי'**
	שטח בנוי בהיתר	106.00	1	1	106.00
	ממ"ד עד שנת 1992 (כולל קירות)	7.00	0.8	1	5.60
	יתרת שטח עיקרי ק"ק בהתאמה לבנוי	12.00	0.8	1	9.60
	יתרת שטח עיקרי ק"א בהתאמה לבנוי	82.00	0.8	1	65.60
	חצר, עד 500 מ"ר	375.00	0.25	1	93.75
	סה"כ מ"ר אקוי' יחידה ראשונה				**280.55**
יח"ד 2	**ג/4405**	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**דחיה/אי סחירות**	**שטח אקוי'**
	שטח עיקרי ק"ק	118.00	1	0.75	88.50
	ממ"ד עד שנת 1992 (כולל קירות)	7.00	0.8	0.75	4.20
	שטח עיקרי ק"א	82.00	1	0.75	61.50
	חצר, עד 500 מ"ר	375.00	0.25		93.75
	סה"כ מ"ר אקוי' יחידה שניה				**247.95**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

יח"ד 3	**שטח מגרש ליחידה השלישית במ"ר**				**250.00**
	ג/4405	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**דחיה/אי סחירות**	**שטח אקוו'**
	שטח עיקרי	50.00	1	0.5	25.00
	חצר עד 250 מ"ר	200.00	0.2		40.00
	סה"כ מ"ר אקוו' יחידה שלישית				**65.00**
	שטח חצר שולית מעל 1,250 מ"ר	321.00	0.1		32.10
	סה"כ מ"ר מבונה מצב חדש				**625.60**

מצב חדש תכנית ג/10988:

	מצב חדש ג/10988 - מועד קובע 06/03/2001				
	שטח מגרש לכל יח"ד במ"ר	500.00	שטח תכסית במ"ר		300.00
יח"ד 1	**מהות**	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**דחיה/אי סחירות**	**שטח אקוו'**
	שטח עיקרי ק"ק	106.00	1	1	106.00
	ממ"ד לאחר שנת 1994 (כולל קירות)	9.00	0.8	1	7.20
	יתרת שטח עיקרי ק"ק בהתאמה לבנוי	10.00	0.8	1	8.00
	יתרת שטח עיקרי ק"א	84.00	0.8	1	67.20
	חצר, עד 500 מ"ר	375.00	0.25	1	93.75
	סה"כ מ"ר אקוו' יחידה ראשונה				**282.15**
יח"ד 2	**מהות**	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**דחיה/אי סחירות**	**שטח אקוו'**
	שטח עיקרי ק"ק	116.00	1	0.75	87.00
	ממ"ד לאחר שנת 1994 (כולל קירות)	9.00	1	0.75	6.75
	שטח עיקרי ק"א	84.00	1	0.75	63.00
	חצר, עד 500 מ"ר	375.00	0.25		93.75
	סה"כ מ"ר אקוו' יחידה שניה				**250.50**
יח"ד 3	שטח מגרש ליחידה במ"ר				250.00
	מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**דחיה/אי סחירות**	**שטח אקוו'**
	שטח עיקרי	50.00	1	0.5	25.00
	חצר עד 250 מ"ר	200.00	0.2		40.00
	סה"כ מ"ר אקוו' יחידה שלישית				**65.00**
פל"ח	יחידות אירוח	160	0.48		76.8
	חצר יחידות אירוח	80	0.2		16.00
	סה"כ מ"ר אקוו' פל"ח				**92.80**
	שטח חצר שולית מעל 1,250	81.00	0.1		8.10
	סה"כ מ"ר מבונה מצב חדש				**698.55**

סיכום ההשבחה:

תחשיב ההשבחה	
סה"כ שטח אקוו' "מצב חדש"	698.55
סה"כ שטח אקוו' "מצב קודם"	625.60
סה"כ השבחה במ"ר אקוו'	72.95
שווי מ"ר מבונה	500
סה"כ השבחה	**36,475** ₪
היטל השבחה לתאריך 16/03/2001	**18,238** ₪

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>השבחה לתכנית ג/13618 מועד קובע 16/08/2004</u>

התכנית מתירה בנית בריכה אשר גודלה לא יעלה על 100 מ״ר.
בעוד שמאי המשיבה סבור שניתן לבנות בריכה בגודל 100 מ״ר בהתאם להוראות התכנית, סבור שמאי המבקשת כי השטח המקסימלי הכלכלי הינו 50 מ״ר, בהתאם לבדיקתו באתר הועדה, לא נמצאו בריכות שחיה בשטח של למעלה מ-40 מ״ר, כמו כן לטענתו שטח חלקת המגורים קטן יחסית וכן בהתאם להחלטות שמאים מכריעים בסביבה שטחי הבריכות שניתנו בהיתרים נעים בין 50 מ״ר ל-100 מ״ר.

מבדיקה של תכניות לבריכה במושבים בסביבה הותר הקמת בריכה בשטח שלא יעלה כל כ-12% משטח החלקה. לאחר עיון בנתוני שטח החלקה וזכויות הבניה, אניח גזירת בריכה ממגרש אחד בנחלה כלומר של 500 מ״ר ליחידה הראשית:
500 מ״ר מגרש למגורים, תכסית בינוי 150 מ״ר = שטח מגרש פנוי - 350 מ״ר:
12% הינם כ-42 מ״ר. אני סבור כי שטח זה סביר ואפקטיבי, כבריכה אחת בכלל שטח הנחלה למשפחה מורחבת המתגוררת בשתי יח״ד.

<u>מקדם השבחה</u> - לאחר שבחנתי עמדות הצדדים, אני קובע מקדם השבחה בשיעור 0.1 המבטא שווי מרכיב הבריכה במצב חדש - מול אבדן שווי חצר במצב הקודם, בהתאם לתחשיב שמאי המבקשת: 0.35 מקדם ראוי לבריכת שחיה אשר יקוזז משטח החצר הגרעיני במקדם 0.25.

<u>שווי מ״ר מבונה</u>:

שמאי הצדדים חלוקים לענין השווי: בעוד שמאי המשיבה הביא בתחשיבו **שווי מ״ר מבונה בסך 870 ₪/מ״ר** בהתבסס על השווי שקבע השמאי המכריע, אלי כהן, במושב כפר קיש ובהתאמה למיקום (שדה אילן נחות יותר ביחס לכפר קיש) ובניתוח זכויות הבניה. שמאי המבקשת קובע **שווי מ״ר מבונה בסך 350 ₪** בהתאמה לזמן (מתכנית ג/10988) 3 שנים השיעור היוון של 5% לכל התקופה.

הכרעה:
מבדיקה מדגמית בישובים הסובבים את שדה אילן בין השנים 2001 (מועד קובע של תכנית ג/10988) לסוף שנת 2004 מועד קובע של התכנית דנן, עליית שווי של 5% בלבד אינה סבירה ונכונה כפי שטען שמאי המבקשת ולכן איני מקבל את השווי שהציג בתחשיבו.
אכן עסקאות בשנים האלו היו מאוד מועטות בשדה אילן ולפיכך אני מקבל כי יש צורך להציג עסקאות ממושבים בסביבה ולערוך התאמה למיקום, כפי שעשה שמאי המשיבה.
יחד עם זאת מצאתי עסקה אחת באתר של רשות המיסים/מידע נדלן, במושב שדה אילן בגו״ח 15135/63, אשר עברה פרצלציה וכיום זוהי נחלה 108 בשטח מגורים של 1,954 מ״ר. בחילוץ מרכיב הבניה (משנת 1986) ובניתוח הזכויות למועד הקובע (לפני תכנית הבריכות) אני מגיע לשווי מ״ר מבונה בסך 680 ₪, ובהתאמה לזמן כשנה לאחר מועד העסקה ועל הצד הזהיר כ-3% עליה שנתית **אני קובע שווי מ״ר מבונה בסך 700 ₪/מ״ר**.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תחשיב ההשבחה:

מצב חדש ג/13618 - מועד קובע 16/08/2004					
		שטח במ"ר	מקדם	דחיה/אי סחירות	שטח אקוו'
יח"ד 1	שטח עיקרי ק"ק	125.00	1	1	125.00
	יתרת שטח עיקרי ק"א	75.00	1	1	75.00
	גודל בריכה אפקטיבי	50.00	0.35	1	17.50
	חצר, עד 500 מ"ר	325.00	0.25	1	81.25
	סה"כ מ"ר אקוו' יחידה ראשונה				**298.75**

מצב קודם ג/10988					
	ג/4405	שטח במ"ר	מקדם	דחיה/אי סחירות	שטח אקוו'
יח"ד 1	שטח עיקרי ק"ק	125.00	1	1	125.00
	יתרת שטח עיקרי ק"א	75.00	1	1	75.00
	חצר, עד 500 מ"ר	375.00	0.25	1	93.75
	סה"כ מ"ר אקוו' יחידה ראשונה				**293.75**

השבחה:

סה"כ השבחה במ"ר אקוו'	5.00
שווי מ"ר מבונה	700 ₪
סה"כ השבחה	**3,500** ₪
היטל השבחה לתאריך 09/11/1987	**1,750** ₪

השבחה לתכנית ג/20231 מועד קובע 25/08/2018

תכנית ג/20231 הינה תכנית משביחה בגין תוספת שטחי שירות של 100 מ"ר לשטחי המגורים וכן תכנית שנועדה להסדיר פעילות יצרנית נוספת לפעילות החקלאית בחלקה א' בנחלות במושבים (סה"כ 2.5 דונם).

מבנה לפעילות לא חקלאית (פל"ח) מוגדר בתב"ע כדלקמן:

"משרד לבעלי מקצועות חופשיים, שרותי משרד, אירוח כפרי, סדנאות לאומנות ויצירה, משפחתון/צהרון, אחסנה במבנה סגור, חנויות שפעילותן מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום".

אני סבור כי עצם החלת תכנית המרחיבה באופן משמעותי את מגוון הפעילות האפשרית בניצול הנחלה ופתיחת האפשרות לתעסוקה לא חקלאית - תורמת לשוויה.

אכן אין וודאות שדרי הנחלה יממשו בה תעסוקה לא חקלאית, לכן נבחן המצב התכנוני המרחיב אפשרויות והיקפי מימוש:

מעיון בהוראות התכנית עולה, כי השימושים עבור פעילות לא חקלאית (פל"ח) בנחלות הינו, כדלהלן:

1. שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללות הקטגוריות הבאות:

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עיבוד תוצרת חקלאית: מבנים ומתקנים המשמשים לעיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית כגון: יקב, גבינות/מחלבה, קייטרינג, אפייה, ייצור שוקולד.

2. עסקים קטנים ויזמות באזור מגורים, בה נכללות הקטגוריות הבאות: גלריות, משפחתונים/צהרונים, טיפול וריפוי טבעי, מרכזי למידה לילדים ולנוער, הקמת בית קפה/מסעדה.
3. תיירות ואירוח כפרי: יחידת נופש (צימרים) עד 160 מ"ר לנחלה, ושירותים תומכים ליחידות הנופש כגון הסעדה לנופשים.

מהאמור בהוראות התכנית נקבע כי "סל הזכויות" המיוחס לקבוצת שימושים מסעיף 4.1.1 ו-4.1.2 מיועד בחלקו הן עבור שימושים המבוססים על פעילות חקלאית והן עבור שימושים תומכים לפעילות חקלאית. היות וכך, הובא בחשבון כי הקמתם של המבנים המיוחסים לפל"ח תעשה בעורף הנחלה, קרי, בתחום שטח החצר המשנית (מעגל שני) ולא בתחום שטח החצר הגרעיני (מעגל ראשוני) אשר מיוחס ליח"ד הראשונה, השניה והשלישית.
כמו כן, שטח החצר המשנית (מעגל שני) יקוזז עפ"י מקדם אקוויוולנטי בשיעור של 10%.

מקדמי שווי אקווי':
שמאי המשיבה מביא בתחשיבו מקדמי שווי בגין השימושים השונים לפל"ח בהתאם להחלטת השמאי המכריע אלי כהן (0.4 לקבוצת שימושים מס' 2 ומקדם 0.7 לקבוצת שימושים 3), לעומתו שמאי המבקשת מביא מקדמי שווי נמוכים יותר לאור אופי המושב, שהינו דתי וסגור בשבת[2] ופחות מזמין מתארחים לנופש (0.3 לקבוצת שימושים מס' 2 ומקדם 0.5 לקבוצת שימושים 3).

מחד, בשים לב לשימושים המפורטים לעיל, ובדומה לפס"ד אליק רון נדרש להשית היטל ההשבחה חלקי על הרוכש בעת הבקשה למימוש יחידות אירוח בנכס הנדון, ככל שיבקש וככל שהוועדה המקומית תאשר לו, יחד עם זאת למען הזהירות אביא בחשבון לשטח המיוחס את המקדמים האקוויוולנטיים, כדלהלן:
עבור קבוצת שימושים מס' 1 – אני מקבל את הסכמת הצדדים שלא מהווה השבחה.
עבור קבוצת שימושים מס' 2 - הובא בחשבון מקדם אקוויוולנטי בשיעור של 80%.
עבור קבוצת שימושים מס' 3 - הובא בחשבון מקדם אקוויוולנטי בשיעור של 60%.

מגבלת סחירות :
שמאי הצדדים לא הביאו בתחשיבם מקדם בגין מגבלת סחירות לכל פעילויות הפל"ח.

<u>הכרעתי</u>:
הסדרת תעסוקת פל"ח כזו נערכה ברובם ככולם של המושבים, אין הדבר אומר כי בכללם תתפתח בחצר תעסוקה כזו, כן ניתן לקיים עיסוקים/עסקים שונים כמו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, שירותי משרד, אירוח כפרי, סדנאות לאמנות ויצירה, משפחתון/צהרון, אחסנה וכו'; הוראות התכנית מפרטות את השימושים ומגבלות השימוש.

[2] ביקורי בנכס בוצע ביום שבת (כניסה רגלית לנכס וסביבתו, חנית רכב מחוץ לשער הכניסה).

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

כאמור, יהיה מי שינצל זאת, יהיו כאלה שלא. ולכן בתחשיבי אבטא מגבלה זו במקדם 0.75 המתווסף למקדם אי הוודאות בניצול.

<u>שטח הממ"ד</u>: שמאי המשיבה לא מביא את שטח הממ"ד במקדם אקווי' ראוי, אלא מציג תחשיב כחלק משטחי שירות במקדם 0.5. אני מקבל דרך תחשיב זו.
בתחשיבי אביא בחשבון במצב החדש את תוספת שטחי השירות במקדם 0.5 וכן את שטחי הממ"ד ליחידות הגדולות בלבד במקדם 1.
במצב הקודם, תכנית ג/13618 משנת 2004, לשטח דירה מעל 100 מ"ר (בהתאם לתקנות הג"א כל התכניות עד 1992) יובא שטח ממ"ד של 9 מ"ר (ברוטו כולל קירות) ובמצב החדש אביא ממ"ד בשטח של 12.5 מ"ר.

עלויות פירוק ופינוי הלול שבחצר:

שמאי המבקשת הביא בחשבון בתחשיבו הפחתה בגין עלויות הריסה ופינוי של מבנה הלול הבנוי בחלק האחורי של החלקה (בשטח ההשלמה של ראש הנחלה המשלים ל- 2.5 דונם) לצורך מימוש מלוא הזכויות ושימושי הפל"ח בנחלה.
באם עסקינן בהיטל השבחה בהיתר הייתי מקבל את קיזוז הוצאות אלה, אף על פי שידוע לנו בדיעבד כשנתיים לאחר עסקת המכר, שבעל הנכס הנוכחי מתכוון להגיש בקשה להקמת רפת.
בהתאם לפס"ד בורנשטיין נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א, מכיון שמדובר בקיזוז הוצאות שאינן מחייבות מתכנית אזי הוצאות הריסת הלול אינן מוכרות בקיזוז.

ערכי שווי:

<u>שמאי המשיבה</u> קובע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 1,300 ₪/מ"ר בהתבסס על החלטתו של השמאי המכריע, עאטף עאלם, במושב שדה אילן. כאמור הציג וניתח 3 עסקאות מכר של מגרשים בהרחבת המושב ובחילוץ שווי מ"ר מבונה אקווי' מגיע לממוצע שווי של 1,300 ₪.

שמאי המבקשת מקבל שווי בסיסי זה, אך מפעיל מקדמי התאמות בהתאם לנימוקיו מתכנית קודמת ג/10988- התאמות הנדרשות בין מגרשי ההרחבה למגרשי הנחלות. לעומתו שמאי המשיבה לא ערך התאמות לשווי כלל.

<u>הכרעתי:</u>

לאחר שעברתי על נתוני ההשוואה אותם הציג עמיתי השמאי המכריע, עאטף עאלם, מתוך החלטתו במגרש ההרחבה במושב, אני מקבל טענותיו של שמאי המבקשת כי לאור כל הסיבות כגון רמת הביקוש, הסבירות לניצול, מגבלת הסחירות, התיחסות כזכויות מוקנות אשר את רוב ההשבחה נידרש לשלם בעת הוצאת היתר כל זה מביא אותי להחלטה כי נדרשות התאמות יותר מדוייקות לשווי.

אני מקבל את דרך החילוץ שערך, ואת ההתאמות שנתן לשווי הן בגין מטרד ריח רע, הן התאמה לבעלות, הן בגין צפיפות לנחלה- שהרי בישובים כפריים הבניה הרווחת הינה חד-משפחתית ונובעת בעיקר מהרצון בפרטיות, אני סבור כי בנחלה אשר הצפיפות בה היא 3 יח"ד

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

(כולל 160 מ״ר תוספת זכויות פל״ח) מביאה לפגיעה בפרטיות ולפיכך אני מקבל את ההפחתה לשווי - 0.95 שעשה שמאי המבקשת.

שמאי מקרקעין מנתח עסקאות השוואה לנכסים דומים באזור הנכס ובמקרים מסוימים מביא גם נתונים מהסביבה הרחבה יותר: חלק מהנתונים רלוונטיים יותר, חלק פחות, חלק יכנס לתחשיב וחלק ישמש לביקורת. לעיתים ימצא מכנה משותף לנכס הנישום דווקא במקום סמוך, לאו דווקא בישוב עצמו.

בהתאם לעיל ערכתי חילוץ לשווי מ״ר מבונה מתוך עסקת המכר בנכס נשוא ההחלטה כשנתיים לאחר המועד הקובע ובהתאמה לזמן בכדי שישמש כביקורת לשווי שקבעו שמאי הצדדים:

תאריך מכירה	22/05/2020	גו״ח	15135/121		
שטח חלקת המגורים במ״ר		1,571			
שטח חקלאי בנחלה א׳ (דונם)		26.237	27.166		
שטח בינוי קיים במ״ר		106		תכסית 25%	392.75
שווי מכירה					₪ 2,000,000
שווי הבינוי הקיים		₪ 3,000	₪ 318,000		
שווי שטח חקלאי בנחלה א׳		₪ 7,000	₪ 373,821		
סה״כ שווי נחלה א׳					**₪ 1,308,179**
יח״ד	**תיאור**	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**מקדם אי סחירות**	**סה״כ שטח אקוו׳**
יח״ד 1 500 מ״ר	עיקרי ק״ק	150.00	1		150
	עיקרי ק״א	50.00	1		50
	ממ״ד ק״ק	12.5	1		12.5
	שירות ק״א	27.5	0.4		11
	בריכה	50	0.35		17.5
	חצר גרעינית עד 500 מ״ר	288	0.25		71.875
יח״ד 2 500 מ״ר	עיקרי ק״ק	150.00	1	0.75	112.50
	עיקרי ק״א	50.00	1	0.75	37.50
	ממ״ד ק״ק	12.5	1	0.75	9.38
	שירות ק״א	27.5	0.4	0.75	8.25
	חצר גרעינית עד 500 מ״ר	338	0.25	0.75	63.28
יח״ד 3 250 מ״ר	עיקרי ק״ק	50	1	0.5	25.00
	שירות ק״ק	20	0.4	0.5	4.00
	חצר גרעינית עד 250 מ״ר	180	0.25	0.5	22.5
שימושים בנחלה	קבוצת שימושים 2	140	0.8	0.75	84
	קבוצת שימושים 3/צימרים	160	0.6	0.75	72
	חצר יח״א	80	0.2		16
חצר שולית (מ- 2.5 דונם)		870	0.1		87
סה״כ שטח אקוי׳					**854.28**
שווי קרקע למ״ר מבונה ליום המכר 22/05/2020					₪ 1,531
שווי קרקע למ״ר מבונה מתואם למועד קובע (6% לשנה) * n=2					**₪ 1,367**

בהתאם לעיל מתקבל שווי מתואם לזמן בגין עסקת המכר העומד על 1,367 ₪.
ואם ניקח את השווי בסך 1,300 ₪ שהציגו הצדדים וניתן מקדם התאמה לבעלות, מתקבל שווי למ״ר מבונה בסך 1,368 ₪- מכאן אנו למדים שאכן יש דיוק מקסימאלי.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

התחשיב ייערך לחלקה א' בשלמות שכן התכנית הגדילה את שטח חלקת המגורים על חשבון השטח החקלאי בעורף הנחלה.

<u>מצב חדש:</u>

מגורים + הרחבת שימושים לפל"ח:

סה"כ שטח אקווי' בהתאם לניתוח שביצעתי לעיל לעסקת המכר- <u>854.28 מ"ר.</u>

<u>מצב קודם מגורים + יח"א (ג/4405 + ג/10988 + ג/13618)</u>

שטח מגרש לכל יח"ד במ"ר		500.00	שטח תכסית במ"ר		300.00
יח"ד 1	**ג/4405**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**דחיה/אי סחירות**	**שטח אקווי'**
	שטח עיקרי ק"א	125.00	1	1	125.00
	יתרת שטח עיקרי ק"א	75.00	1	1	75.00
	בריכה	50.00	0.35	1	17.50
	חצר, עד 500 מ"ר	325.00	0.25	1	81.25
	סה"כ מ"ר אקווי' יחידה ראשונה				**298.75**
יח"ד 2	**ג/4405**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**דחיה/אי סחירות**	**שטח אקווי'**
	שטח עיקרי ק"ק	125.00	1	0.75	93.75
	שטח עיקרי ק"א	75.00	1	0.75	56.25
	חצר, עד 500 מ"ר	375.00	0.25		93.75
	סה"כ מ"ר אקווי' יחידה שניה				**243.75**
יח"ד 3	שטח מגרש ליחידה במ"ר				250.00
	ג/4405	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**דחיה/אי סחירות**	**שטח אקווי'**
	שטח עיקרי	50.00	1	0.5	25.00
	חצר עד 250 מ"ר	200.00	0.2		40.00
	סה"כ מ"ר אקווי' יחידה שלישית				**65.00**
פל"ח	יחידות אירוח	160	0.48		**76.8**
	חצר יחידות אירוח	80	0.2		**16.00**
	סה"כ מ"ר אקווי' פל"ח				**92.80**
שטח חצר שולית מעל 1,250		594.00	0.1		59.40
סה"כ מ"ר מבונה מצב חדש					**759.70**

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

תחשיב ההשבחה	
סה"כ שטח אקווי' "מצב חדש"	854.28
סה"כ שטח אקווי' "מצב קודם"	<u>759.70</u>
סה"כ השבחה במ"ר אקווי'	94.58
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,300
שווי מ"ר מבונה (מתואם לבעלות 0.95)	₪ 1,365
מקדם הפחתה בגין מטרד ריח/רפת	0.95
מקדם הפחתה בגין צפיפות/ העדר פרטיות	0.95
סה"כ השבחה	**₪ 116,808**
היטל השבחה לתאריך 25/08/2018	**₪ 58,404**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

14. <u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כמשק 57 בחלקה 121 בגוש 15135, בגין מימוש מלא במכר, כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע	השבחה למועד הקובע	היטל השבחה למועד הקובע
ג/4405	01/12/1984	₪ 124	₪ 62
ג/10988	16/03/2001	₪ 36,475	₪ 18,238
ג/13618	16/08/2004	₪ 3,500	₪ 1,750
גת/מק/4/4405	02/12/2011	אין השבחה	
ג/20231	25/08/2018	116,808	₪ 58,404

<u>ריבית פיגורים:</u>

היטל ההשבחה יוצמד ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק, המבקש יהיה פטור מתשלומי פיגורים, בתקופת הליך השומה המכריעה, בה התנהל הדיון בפני ועד 30 יום לאחר מועד מסירת החלטה זו לצדדים.

15. <u>תצהיר</u>

הנני מצהיר כי החלטתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס נשוא ההכרעה.

ניתנה היום, 09/05/2023

ולראיה באתי על החתום



רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com