א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

9.4.2017
מס' מינוי: 1476-2016
סימוכין: 727/1609

ה מ ב ק ש ת	ה מ ש י ב ה
סאלח דבאח ובניו בע"מ	הועדה המקומית בקעת בית הכרם
שמאי מקרקעין - **סאלח קפורה**	שמאי מקרקעין - (**-------**)

שומה מכרעת לענין היטל השבחה

חלק מחלקה 70 בגוש 18819

(מגרש70/1 על פי היתר הבניה)

<u>דיר אל - אסד</u>

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

9.4.2017
מס' מינוי: 1476-2016
סימוכין: 727/1609

מטרת השומה

בהתאם להודעת מינוי לשמאי מכריע על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 15.9.2016, נתבקשתי לחוות את דעתי לענין גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון במועדים הקובעים, בגין אישור בקשה להיתר בניה.

זיהוי הנכס

גוש:	18819
חלקה:	70
שטח רשום:	6,034 מ"ר
חלק נשוא השומה:	מגרש 70/1 בשטח של 5,543 מ"ר (על פי היתר הבניה)
כתובת:	דיר אל-אסד
סוג הנכס:	מבנים ומתקנים של משק חקלאי - רפת

דיון מקצועי

מועד:	6.12.2016
משתתפים:	סאלח קפורה, אוסאמה סרחאן, כרמלה חורב והח"מ

ביקור בנכס

מועד:	16.3.2017
נוכחים:	סאלח קפורה, נציגי הבעלים והח"מ[1]

המסמכים העיקריים שהוצגו

1. מטעם המבקשת

- שומת השמאי סאלח קפורה מיום 2.10.2016
- נסח רישום מיום 2.10.2016

2. מטעם המשיבה

- שומת השמאי אוסאמה סרחאן מיום 2.8.2016

[1] שמאי המשיבה הודיע על וויתור נוכחותו בסיור.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

9.4.2017
מס' מינוי: 1476-2016
סימוכין: 727/1609

תמצית תאור הסביבה והנכס

1. הסביבה
הנכס הנדון נמצא בשוליים הצפון מזרחיים של דיר אל-אסד שבגליל המערבי דרומית לכביש 8544.
הסביבה מאופיינת במבני משק חקלאיים לצד מגרשים ריקים ומספר קטן של בתי מגורים. הנכס ממוקם בקרבה למגרש כדורגל.

2. הנכס
הנכס הנדון מהווה קרקע עליה בנויים מבני משק המשמשים לרפת[2] .

הקרקע
הקרקע מהווה את חלקה 70 בגוש 18819 ששטחה הרשום של חלקה 70 הינו 6,034 מ"ר. חלק החלקה נשוא השומה מוגדר בהיתר כמגרש **70/1** ששטחו **5,543 מ"ר.** הכניסה אל הרפת הינה מדרך פנימית בתחום חלקה 70 בגוש 18819 המסומנת בהיתר כמגרש **70/2** ומתחום חלקה 38 בגוש 18820 המסומנת בהיתר כמגרש **38/2.**

המבנים
על מגרש 70/1 הוקמו מבנים ומתקנים המשמשים חלק מהרפת בשטח כולל של **2,220 מ"ר.**

זכויות קנין

נסח רישום
על פי מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 2.10.2016, הנכס הנדון רשום בבעלות משותפת ובחלקים שווים על שם:

- דאבח אחמד (1/4)
- דאבח יחיא (1/4)
- דאבח מוחמד (1/4)
- דאבח קאסם (1/4)

זיקת הנאה
ביום 3.2.1966 נרשמה זיקת הנאה לזכות מעבר ברוחב של 2 מ' לאורך הגבול הדרומי של החלקה לטובת חלקה 18819/71.

[2] הרפת ממוקמת על קרקע המורכבת מחלקה 70 בגוש 18819 ומחלקה 38 בגוש 18820.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

9.4.2017
מס' מינוי: 1476-2016
סימוכין: 727/1609

מצב תכנוני

מצב קודם

תוכנית RP/50/42
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **14.11.1946**.
על פי התוכנית הקרקע מסווגת כ"אזור חקלאי".

השימושים המותרים
מבנים המשמשים לצורכי חקלאות, גינון, משתלות וחממות, מבני תעשיה באישור הועדה המחוזית, מבנים לצורכי מנוחה, אורוות ודירי בקר, לולים, בתי מגורים, מתקני מכסה לשוטרים, מבנים ומתקנים הדרושים לאספקת חשמל ומים לרבות תחנות כוח, בניינים המהווים חלק מתוכנית פיתוח מבוקרת היטב, כל בנין אחר המאושר על ידי הועדה המחוזית.

מצב חדש

1. תמ"מ 2 ("תוכנית מתאר מחוזית - מחוז צפון")[3]
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **27.2.1986.**
על פי תוכנית זו הקרקע מסווגת כ"קרקע חקלאית".

יחס לתוכניות אחרות על פי סעיף 27:

"תוכנית מתאר מקומית, תוכנית מפורטת, תוכנית בינוי ותשריטי חלוקה ואיחוד שאושרו לפני תחילתה של תוכנית זו, ישארו בתוקפם זולת אם נאמר אחרת מפורשות בתוכנית זו.
אולם –
(1) מקום שקיימת סתירה בין תוכניות ותשריטים כאמור לבין תוכנית זו - ההוראה שבתוכנית זו עדיפה.
(2) מקום שהתוכניות והתשריטים האמורים חלים על קרקע חקלאית שהוכרזה לפי סעיף 5 לתוספת הראשונה לחוק, אחרי שהתוכניות והתשריטים האמורים אושרו, לא ינהגו עוד לפי התוכניות והתשריטים האמורים".

2. תוכנית ג/6540
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **26.12.1991** בילקוט הפרסומים 3957.
על פי תוכנית זו, הקרקע מסווגת כ"אזור חקלאי".
התוכנית כוללת הנחיות מפורטות, הוראות וסייגים, למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים בהתאם לשימושים.

הוראות הבניה למרכז מזון
על פי תוכנית בינוי ובאישור הועדה המקומית.

[3] תוכנית זו אינה חייבת בהשבחה ככל שזו חלה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

9.4.2017
מס' מינוי: 1476-2016
סימוכין: 727/1609

<u>הוראות הבניה לרפת</u>

תנאי למתן היתר בניה:	תוכנית מפורטת[4]
גודל חלקה מינימאלי:	2.5 דונם
מרווחים מינימאליים בין מבני הרפת:	5 מ'

3. תוכנית ג/10759

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **27.6.2002** בילקוט הפרסומים 5090.
התוכנית חלה על קרקע המורכבת מחלקות 39,38 ו-50 בגוש 18820 ומחלק חלקה 70 בגוש 18819 בשטח כולל של 42,497 מ"ר.

<u>המטרה העיקרית של התוכנית</u>

קביעת תנאים וסייגים למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים צאן לגידול בשר בלבד.
קביעת תנאים וקריטריונים לשימוש במבני משק לבעלי חיים (דיר צאן).

<u>יעוד הקרקע</u>

חקלאי מיוחד.

<u>תכליות</u>

דיר צאן (לגידול בשר), אחסון, חצרות פתוחים, סככות צל, מתבנים, מיכל תערובת, מחסן חקלאי, גידור.

<u>הוראות בניה</u>

שטח מגרש מינימאלי:	42,497 מ"ר
שטח עיקרי ושירות:	2,850 מ"ר

4. תוכנית ג/16590 ("לגיטימציה מבנה משק חקלאי לגידול בע"ח-מפטמה לבקר ולצאן לבשר")
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **6.8.2012** בילקוט הפרסומים 6456 וחלה על מחלקה 70 בגוש 18819 ועל חלקה 38 בגוש 18820 בלבד.

<u>המטרה העיקרית של התוכנית</u>

הקמת מבנה משק חקלאי לגידול בעלי חיים - מפטמה לבקר ולצאן לבשר על בסיס גידול יבש.
הגדלת תכסית בניה בכל שטח התוכנית עד 12,000 מ"ר[5].

<u>יעוד הקרקע</u>

מבנה משק (המוגדר כדיר צאן לגידול בשר בלבד).

[4] הועדה המחוזית תהיה רשאית על פי שיקול דעתה לפטור מהצורך בהכנת תוכנית מפורטת בהתאם לנתונים שיוגשו לה על היקף וגודל הרפת מבחינת ראשי בעלי החיים, מס' המתקנים הנלווים, אופי השטח המבוקש והשפעות סביבתיות צפויות ולהציב תנאים נוספים על פי שיקול דעתה לבקשה להיתר בניה שתוגש לאישורה.
[5] תוספת של 9,150 מ"ר (מ-2,850 מ"ר ל-12,000 מ"ר).

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

9.4.2017
מס' מינוי: 1476-2016
סימוכין: 727/1609

<u>תכליות</u>
מקום המיועד לגידול בלעי חיים - מפטמה לבקר ולצאן לבשר, משטחי פריקה והעמסת בעלי חיים, חניה פרטית/תפעולית, מערכות ניקוז אחסון כלים ואביזרים חקלאיים, מכלי מזון יבש לבעלי חיים ועוד.

<u>הוראות בניה</u> (בחלקה 70 בגוש 18819)
תא שטח: 101 (ששטחו 5,400 מ"ר)
שטח עיקרי ושירות: 2,704 מ"ר

היתרי בניה

<u>היתר בניה קיים</u>
ביום 18.2.1987 ניתן היתר בניה מספר 1334-849/86 להקמת רפת בשטח של 100 מ"ר (300 ממ"ק).

<u>אישור בקשה להיתר חדש (נשוא השומה)</u>
ביום 6.12.2016 הועדה המקומית לתכנון ובניה אישרה בקשה למתן לגיטימציה למבנה משק חקלאי, מרכז מזון ומחסן בשטח כללי של 2,220 מ"ר.

התאריכים הקובעים להיטל ההשבחה

תוכנית ג/6540:	10.1.1992
תוכנית ג/10759:	12.7.2002
תוכנית ג/16590:	21.8.2012

הסכמות

שמאי הצדדים תמימי דעים שתוכנית ג/6540 אינה משביחה[6]. מקובל עלי שתוכנית זו אינה משביחה מאחר וכל תכליתה להסדיר את התנאים למתן היתר בניה בשטחים חקלאיים בהתאם לסוגי המבנים החקלאיים השונים אשר ניתן היה להקימם במצב הקודם.

תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המבקשת

1.<u>תוכנית ג/10759</u>
השמאי סוקר את רצף התוכניות שחלות על החלקה שכולן מייעדות את הקרקע כחקלאית.
תוכנית ג/6540 (שלגביה יש הסכמה שאינה משביחה את המצב הקודם) נועדה להסדיר את זכויות הבניה למבנים חקלאיים בקרקעות חקלאיות שבה ניתן היה לבנות ללא הגבלה על פי תוכנית המנדטורית RP/ 50/42. תוכנית ג/10759 הינה נגזרת של תוכנית ג/6540 המסדירה אף היא את זכויות הבניה הקיימות למבנה הדיר ועל כן אינה תוכנית משביחה.

[6] שמאי המשיבה לא הזכיר בשומתו את התוכנית אך במהלך הדיון ציין שתוכנית ג/6540 אינה משביחה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

9.4.2017
מס' מינוי: 1476-2016
סימוכין: 727/1609

עוד מציין השמאי, שגם בהנחה שהתוכנית הינה משביחה, בהתחשב בעלויות הפיתוח שנדרשו להכשרת השטח המדרוני (דוגמת קירות תומכים שעלותם נאמדת בכ-90,000 ₪) מתקבל שההשבחה מתאיינת.

2.<u>תוכנית ג/16590</u>
השמאי סבור שהתוכנית ג/16590 אינה משביחה מאותן סיבות שנטענו והוסברו לגבי תוכנית ג/10759.

עמדת שמאי המשיבה

1.<u>תוכנית ג/10759</u>
התוכנית מקנה זכויות בניה למבנה משק בשיעור של 6.7% (2850/42297).
חושבה ההשבחה במקדם 1.2.

ערכי שווי:
הוצגו נתוני עסקאות לקרקע ביעוד חקלאי בדיר אל-אסד כמפורט להלן:

תאריך	גו"ח	שטח במ"ר	מחיר בש"ח למ"ר	התאמה למיקום	שווי בש"ח למ"ר
20.11.2002	18819/68	427	164	0.7	115
31.1.2005	18819/1	604	168	0.7	117
15.10.2005	18819/69	507	186	0.7	130
14.2.2006	18819/66	506	241	0.7	168
15.1.2007	18820/30	697	126	1.3	164
2.3.2010	18820/14	773	113	1.6	180
6.12.2010	18820/44	13,734	206	0.9	185
23.10.2005	18913/9	2,424	144	1.2	173

מנתוני העסקאות, השמאי קבע את שווי הקרקע במועד הקובע לפי 100 ₪ למ"ר.

תחשיב שומה:

מצב קודם	מ"ר		שווי למ"ר		מקדם		שווי		
לתוכנית בשלמותה	47,971	×	₪ 100	×	1.0	=	₪ 4,797,100		
מצב חדש									
לתוכנית בשלמותה	42,497	×	₪ 100	×	1.2	=	₪ 5,099,640		
השבחה לתוכנית							₪ 302,540		
השבחה לדונם	₪ 302,540	/	42			=	₪ 7,120		
השבחה לקרקע הנדונה	5.543	×	₪ 7,120			=	**39,466**		

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

9.4.2017
מס' מינוי: 1476-2016
סימוכין: 727/1609

2.<u>תוכנית ג/16590</u>
התוכנית מקנה זכויות בניה נוספות למבני משק בשיעור של 50% (2704/5400).

ערכי שווי:
מנתוני העסקאות שהוצגו לעיל, השמאי קבע את שווי הקרקע במועד הקובע לפי 204 ₪ למ"ר (170 ₪ X 1.2).
שווי מצב קודם: 5,543 מ"ר X 204 ₪ = 1,130,772 ₪

מקדמי שווי:

מהות	שטח	מקדם	סה"כ שטח אקווי
מבונה	372	1.0	372
חצר	5,028	0.6	3,016
			3,338

שווי מ"ר מובנה:
1,130,772 ₪ / 3,388 מ"ר = 333 ₪
שווי מ"ר חצר: 333 ₪ X 0.6= 200 ₪

תחשיב שומה:

מצב קודם	<u>מ"ר</u>		<u>שווי למ"ר</u>		<u>מקדם</u>		<u>שווי</u>
קרקע	5,543	X	170 ₪	X	1.2	=	1,130,772 ₪
מצב חדש							
מבונה	2,704	X	333 ₪	X	1.0	=	900,432 ₪
חצר	2,696	X	200 ₪	X	1.0	=	539,200 ₪
שווי מצב חדש							1,439,632 ₪
השבחה						=	308,860 ₪
השבחה במימוש חלקי	308,860 ₪	X	5/6			=	**253,576 ₪**

<u>הכרעה</u>

האם התוכניות המפורטות הינן משביחות?
בפנינו רצף של תוכניות שחלות על קרקע חקלאית.
טוען שמאי המבקשת שהתוכניות ג/10759 וג/16590 אינן משביחות מאחר ויעוד הקרקע נותר ללא שינוי ביחס למצב הקודם לפי תוכנית המנדטורית RP/5042 שכבר אז התירה הקמת מבני משק. עוד נטען שתוכנית ג/6540 הגלילית למחוז הצפון שחלה לאחר התוכנית המנדטורית, אינה מקנה זכויות בניה נוספות מעבר לקיימות, אלא קובעת הנחיות וקריטריונים להתרת בניה בקרקעות חקלאיות. התוכניות המפורטות ג/10759 וג/16590 מוציאות אל הפועל את הוראות תוכנית ג/6540 - הן אינן מוסיפות זכויות בניה אלא מסדירות אותן.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

9.4.2017
מס' מינוי: 1476-2016
סימוכין: 727/1609

שמאי המשיבה סבור שהתוכניות המפורטות ג/10759 וג/16590 משביחות מאחר והן מקנות זכויות בניה זמינות בהשוואה לתוכנית ג/6540.
שמאי המבקשת בוחן את ההשבחה לתוכניות המפורטות ג/10759 וג/16590 בהשוואה לתוכנית המנדטורית RP/5042 בשיטת המקפצה. בכך השמאי "מדלג" על קיומה של תוכנית ג/6540 שאושרה לאחר התוכנית המנדטורית שלגביה יש הסכמה שזו אינה משביחה. אולם, הלכת פמיני קובעת שהיטל השבחה יחושב בשיטת המדרגות, דהיינו שכל תוכנית תבחן במועד הקובע לאישורה בהשוואה לתוכנית הקודמת. על כן, יש לבחון את ההשבחה למועד הקובע של תוכנית ג/10759 בהשוואה לתוכנית ג/6540 שקדמה לה ולא לתוכנית המנדטורית. כמו כן, יש לבחון את ההשבחה למועד אישורה של תוכנית ג/16590 בהשוואה לתוכנית ג/10759 שקדמה לה.

תוכנית ג/6540 קובעת הנחיות מפורטות למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים בהתאם לשימושים. הוראות התוכנית מבחינות בין שימושים להם נדרשת תוכנית בינוי בלבד לבין שימושים להם נדרשת בנוסף תוכנית מפורטת. התוכנית קובעת שהיתר בניה לרפת מותנה בהכנת תוכנית בינוי ותוכנית מפורטת. הועדה המחוזית תהיה רשאית על פי שיקול דעתה, לפטור מהצורך בהכנת תוכנית מפורטת בהתאם לנתונים שיוגשו לה על היקף וגודל הרפת מבחינת ראשי בעלי החיים, מס' המתקנים הנלווים, אופי השטח המבוקש והשפעות סביבתיות צפויות.

מהיתר הבניה להקמת רפת בשטח של 300 מ"ר משנת 1987 שהוצג בפני[7], ניתן להסיק שהועדה המקומית שקלה לאור גודלו של המבנה המבוקש שלא היה צורך במעמד מתן ההיתר בתוכנית מפורטת. אולם, עם הבקשה הנוספת להרחבת הרפת הקיימת, נדרשו התוכניות המפורטות כתנאי לאישור הבניה. על כן, התוכניות המפורטות ג/10759 וג/16590 הינן תוכניות משביחות, שהרי אלמלא אישורן, לא ניתן היה לאשר את היתר הבניה המבוקש, כמתחייב מתוקפה של תוכנית ג/6540.

שמאי המשיבה קבע את מקדם ההשבחה לפי 1.2 ללא הסבר. סבורני שמקדם ההשבחה בשיעור של 1.16 משקף את הזמן הסביר לאישורה של תוכנית מפורטת וברמת אי הוודאות לאישורה בהתחשב בדרישות התברואה והסביבה של הרשויות (n=2,i=8%).

השבחה לתוכנית ג/10759
היקף הבניה הכולל לכלל שטח התוכנית (42,497 מ"ר) הינו 2,850 מ"ר שהם 6.7% (2,850/42297).
הונח שהבניה המיוחסת למגרש 70/1 הינה בהתאם לחלקו היחסי מכלל שטח התוכנית.
מקובלת עלי טענת שמאי המבקשת שיש להביא בחשבון את עלויות הפיתוח (פילוס השטח וקירות תומכים) שנדרשו להכשרת השטח לטובת הקמת הרפת. השמאי חישב את עלויות הפיתוח בהתאם לחוברת דקל יוני 2016 כדלהלן:
היקף קיר תומך 110מ' X 2 מ' גובה X 850 ₪ למ"ר X 50% (בהתחשב בהיקף 3 חזיתות בלבד)=
90,000 ₪. התחשיב מקובל עלי אך יש להתאימו למועד הקובע דהיינו עלויות הפיתוח מסתכמות

[7] היתר הבניה יחושב כחלק מהמצב הקודם. יוער ששמאי המשיבה לא היה מודע להיתר אך משזה הוצג, מקובל עליו שיש להביאו בחשבון.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

9.4.2017
מס' מינוי: 1476-2016
סימוכין: 727/1609

בכ- 35,000 ₪ (היקף קיר תומך 110מ' X 2 מ' גובה X 318 ₪ למ"ר[8] X 50% בהתחשב בהיקף 3 חזיתות בלבד).

ערכי שווי

אותרו נתוני עסקאות בקרקע ביעוד חקלאי בדיר אל-אסד בסמוך למועד הקובע כמפורט להלן:

תאריך	גו"ח	שטח במ"ר	מחיר העסקה בש"ח	מחיר בש"ח למ"ר
14.2.2001	18819/8	1,750	86,100	49.2
18.12.2001	18819/38	7,800	528,778	67.8

על פי נתוני העסקאות אני קובע את שווי הקרקע למועד הקובע לפי 70 ₪ למ"ר.

תחשיב שומה

	מ"ר		מקדם		שווי אקווי	
שטח מגרש 70/1	5,543					
מצב קודם						
שטח קרקע לרפת בהיתר	300	x	1.16	=	348	
יתרת הקרקע כחצר חלקאית	5,243	x	1.00	=	5,243	
שווי קרקע מצב קודם					5,591	
מצב חדש						
אחוזי בניה	6.70%					
שטח בניה למשק חלקאי	5,543	x	6.70%	=	371	
קרקע למשק חלקאי	371	x	1.16	=	431	
יתרת הקרקע כחצר חלקאית	5,172	x	1.00	=	5,172	
שווי קרקע מצב חדש					5,602	
השבחה אקווי					11	
השבחה	11	x	70 ₪	=	770 ₪	
בניכוי עלויות פיתוח					35,000 ₪	(-)
מסקנה					אין השבחה	

השבחה לתוכנית ג/16590

היקף הבניה הכולל לתא שטח 101 (ששטחו 5,400 מ"ר) הינו 2,704 מ"ר שהם 50%.
אין להביא בחשבון את עלויות הפיתוח (פילוס השטח וקירות תומכים) שנדרשו להכשרת השטח לטובת הקמת הרפת מאחר ואלו יוחסו למועד הקובע של תוכנית ג/10759.

[8] לפי מחירון דקל מרץ 2002.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

9.4.2017
מס' מינוי: 1476-2016
סימוכין: 727/1609

ערכי שווי

שמאי המשיבה קבע את שווי הקרקע למועד הקובע לפי 170 ₪ למ"ר בהתאמה לנתוני שווי משנים קודמות.

אותרו נתוני עסקאות ביעוד חקלאי בדיר אל-אסד בסמוך למועד הקובע כמפורט להלן:

תאריך	גו"ח	שטח במ"ר	מחיר העסקה בש"ח	מחיר בש"ח למ"ר	הערות
25.1.2012	18819/4	37	11,100	300	בתחום תוכנית ג/16049 למגורים שאושרה בשנת 2013
25.1.2012	18819/2	763	228,900	300	בתחום תוכנית ג/16049 למגורים שאושרה בשנת 2013
24.10.2012	18819/56	830	252,874	304	בתחום תוכנית ג/16049 למגורים שאושרה בשנת 2013

ממוצע נתוני ההשוואה מתקבל ששווי הקרקע במועד הקובע הינו כ- 300 ₪ למ"ר. עסקאות ההשוואה מגלמות את הצפי לאישורה של תוכנית לשינוי יעוד הקרקע למגורים. בנטרול מרכיב הצפי המסויים לשינוי יעוד הקרקע, אני קובע את שווי הקרקע למועד הקובע לפי 200 ₪ למ"ר.

תחשיב שומה למגרש בשלמותו

	מ"ר		מקדם		שווי אקווי
שטח מגרש 70/1	5,543				
מצב קודם					
אחוזי בניה	6.70%				
שטח בניה למשק חלקאי	5,543	×	6.70%	=	371
קרקע למשק חלקאי	371	×	1.16	=	431
יתרת הקרקע כחצר חלקאית	5,172	×	1.00	=	5,172
שווי קרקע מצב קודם					5,602
מצב חדש					
אחוזי בניה	50%				
שטח בניה למשק חלקאי	5,543	×	50%	=	2,772
שטח קרקע למשק חלקאי	2,772	×	1.16	=	3,215
יתרת הקרקע כחצר חלקאית	2,772	×	1.00	=	2,772
שווי קרקע מצב חדש					5,986
השבחה אקווי					**384**

מימוש חלקי בהתאם להיתר

שטח מבוקש:	2,220 מ"ר
בניכוי זכויות בניה במצב הקודם:	371 מ"ר (-)
יתרה לחיוב:	1,849 מ"ר

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

9.4.2017
מס' מינוי: 1476-2016
סימוכין: 727/1609

תחשיב שומה למגרש במימוש החלקי

	מ"ר		מקדם		שווי אקווי	
שטח מגרש 70/1	5,543					
מצב קודם						
אחוזי בניה	6.70%					
שטח בניה למשק חלקאי	5,543	x	6.70%	=	371	
קרקע למשק חלקאי	371	x	1.16	=	431	
יתרת הקרקע כחצר חלקאית	5,172	x	1.00	=	5,172	
שווי קרקע מצב קודם					5,602	
מצב חדש						
שטח בניה מבוקש בהיתר					2,220	
שטח קרקע למשק חלקאי	2,220	x	1.16	=	2,575	
יתרת הקרקע כחצר חלקאית	3,323	x	1.00	=	3,323	
שווי קרקע מצב חדש					5,898	
השבחה אקווי					296	
השבחה	296	x	₪ 200	=	**₪ 59,156**	

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

9.4.2017
מס' מינוי: 1476-2016
סימוכין: 727/1609

ההשבחה

לאור האמור לעיל באתי לכלל דעה כי גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון לתאריכים הקובעים במימוש חלקי בהתאם להיתר הבניה המבוקש הינו כדלהלן :

התוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
תוכנית ג/6540	10.1.1992	אין השבחה	-
תוכנית ג/10759	12.7.2002	אין השבחה	-
תוכנית ג/16590 (במימוש חלקי)	21.8.2012	59,156 ₪	29,578 ₪

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.
חוות הדעת נערכה לפי מיטב הבנתי ונסיוני.

אריה אריאל
שמאי מכריע



העתק: מזכיר מועצת שמאי המקרקעין

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il