משה נדם, שמאי מקרקעין
יוסף מגן, שמאי מקרקעין

03 דצמבר 2019
מספר מנוי **1296-2019**

בעניין: **גבאי בנימין ונורית** — **המבקש**

השמאי גיל סגל

הועדה המקומית לתו"ב דרום השרון — **המשיבה**
גב' רונית תאני
השמאית מיכל שימקביץ
השמאי אביגדור סירוטה

שומה מכרעת לענין היטל השבחה

גוש 6842, חלקה 55
רחוב הבאר, עדנים

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 17/06/2019 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס הנדון בגין אישור תכניות ולאור מימוש מלא (מידע מקדים).

2. המועדים הקובעים לשומה

2.1. 20/07/1981 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית שד/1000.

2.2. 24/05/1991 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית שד/1/91/א.

2.3. 30/07/1999 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית שד/1000/ב'.

2.4. 12/07/2002 – 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית שד/1000/א/1.

3. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי בתאריך 01/09/2019 בנוכחות שמאי הצדדים, אשר קיבלו את הפרוטוקול.

4. מסמכים שהוגשו

עיינתי במסמכים אשר הוגשו על ידי הצדדים.

5. מועד הביקור בנכס

ביקור חיצוני בנכס נערך ביום 25/09/2019, ללא נוכחות הצדדים.

6. פרטי המקרקעין

גוש	6842
חלקה	55
שטח החלקה	3,039 מ״ר.
תאור הנכס	חלקה ועליה מבנה צמוד קרקע.
כתובת	רחוב הבאר, מושב עדנים.
זיהוי הנכס	בהתאם להיתר הבניה והפורטל הגיאוגרפי העירוני.

7. תאור הנכס והסביבה

סביבת הנכס מהווה את מושב עדנים מדרום מזרח להוד השרון ולמושב ירקונה. המושב מאופיין בבתי מגורים צמודי קרקע לצד שימושים חקלאיים. במושב קיים פיתוח סביבתי חלקי.

רחוב הבאר הינו רחוב ללא מוצא, המסתעף מרחוב הרקון.

חלקה 55 בגוש 6842 בעלת צורה כטרפז ובטופוגרפיה מישורית. לחלקה חזית מערבית לרחוב הבאר, כאשר הגישה לנכס מדרך לא מוסדרת בחלקה סמוכה, המסווגת לבנייני ציבור ועליה בנוי מגדל מים. על החלקה ובהתאם להיתר בניה בנוי בית מגורים חד קומתי עם גג רעפים משופע. במועד הביקור בנכס, במבנה מבוצעים שיפוצים.

8. רישוי

היתר בניה מספר 1955 מיום 09/07/1979
היתר לתוספת בניה לבית מגורים קיים, לפיו אושרה הבניה כדלקמן:

שטח קיים במ״ר	70.6
שטח מוצע במ״ר	131.26
סה״כ במ״ר	201.86

9. מצב משפטי

9.1. פרטי רישום

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 10/03/2019, אשר הופק באמצעות האינטרנט, עולה כי הזכויות בגוש 6842 חלקה 55 רשומות, כדלקמן:

שטח החלקה 3,039 מ״ר.

בעלויות קרן קיימת לישראל - בשלמות.

9.2. אישור זכויות

בהתאם למצב זכויות של רשות מקרקעי ישראל מיום 20/02/2019, הזכויות בנכס רשומות כבר רשות על שם המבקשים.

9.3. אישור ועד

בהתאם לאישור ועד אגודת עדנים מיום 09/12/2018 המבקשים הינם חברי אגודת עדנים ומופיעים ברישומים כבעלי זכויות של בר רשות במשק מספר 52 סה״כ 30.5 דונם, בחלוקה הבאה:

- חלקה א׳ (נחלה) - גוש 6842 חלקה 55 בשטח 3 דונם. נחלה הכוללת מבנה מגורים בגודל 200 מ״ר, חניה מקורה 12 מ״ר, מחסן ליד הבית 18 מ״ר ומחסן נוסף 88 מ״ר.
- חלקה ב׳ - גוש 6843 חלקה 52 בשטח 22.5 דונם.
- חלקה ג׳ – בשטח 5 דונם.

10. המצב התכנוני

10.1. תכנית R/6

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1180 מתאריך 26/03/1942.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון **באזור פיתוח** בו ניתן להקים, בשטח חלקה מינימלי של 1,000 מ״ר, מבנה מגורים בשיעור 15% ולא יותר מ- 150 מ״ר. בנוסף, בניין חוץ בשטח 25 מ״ר לשימושים של מוסך, חדר כביסה או מחסן.

10.2. תכנית שד/1000

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2725 מיום 05/07/1981 .

תכנית מתאר למרחב תכנון מקומי ׳השרון הדרומי׳, המסווגת את הנכס באזור **מושב עובדים** בו יותרו מגורים בחלקות חקלאיות ובחלקות שאינן חקלאיות. הוראות הבניה בחלקות חקלאיות למגורים הינן כדלקמן:

שימושים מותרים מגורים ומבני משק.

שטח מגרש מינימלי - 1,000 מ״ר או לפי הקיים ומקסימלי 3,000 מ״ר.

מספר יח״ד	שתי יחידות. הועדה המקומית רשאית להתיר יחידת דיור שלישית בתנאי שתשמש את הורי המחזיק.
זכויות בניה	15% ולא יותר מ - 450 מ״ר, לרבות שטח מרפסת, מבני עזר ומוסך.
מספר קומות	2

במגרשי מגורים בחלקות חקלאיות קטנות מ- 3 דונם, תתיר הועדה המקומית שטח בניה של 450 מ״ר, שמתוכם כיסוי הקרקע בקומה עד 300 מ״ר.

בהתאם לס׳ 4.3.1 לתכנית כל בניה (למגורים, לבנייני ציבור, למבני משק ושירותים לתעשייה ולמלאכה) תהיה לפי תכנית מפורטת ליישוב.

10.3. <u>תכנית שד/1/91/א׳</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3874 מיום 09\05\91.

התכנית מסווגת את הנכס כמגרש 52 **באזור מגורים בחלקות א׳ בנחלה**. בחלקות א׳, בחלק המיועד למגורים ניתן לבנות 3 יח״ד במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים ובלבד שלא יעלה המבנה על שתי קומות וששטח המבנה הכולל לא יעלה על 450 מ״ר, כולל שטח מרפסות, מבנה עזר ומוסך. יחידות המגורים יהיו מותרים לשימוש המחזיק במשק החקלאי ולבן ממשיך אחד בלבד. הקמת יח״ד שנייה ושלישית מותנית באישור בעלי הקרקע. מרחק בין שני מבנים למגורים באותו מגרש הינו 5 מ׳ או 0 בבניין אחד. מבנה עזר יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3 מ׳ ממנו.

10.4. <u>תכנית שד/1000 ב׳</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4784 מיום 15/07/1999.

התכנית מתירה הקמת **בריכות שחייה פרטיות** באזור המיועד למגורים במגרשים, אשר שטחם המינימאלי 800 מ״ר. נפח הבריכה לא יעלה על 150 סמ״ק ושטחה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי (ללא מבנים). התכנית קובעת הוראות לבינוי וקו בניין לבריכה. במקרה של בניית בריכה בתוך מתחם המגורים, בבקשה להיתר יצויין מיקום הבריכה, כאשר אין הגבלה לגודל המגרש. לא תאושר הקמת בריכת שחיה לישוב אשר ללא פתרון התחברות לביוב.

10.5. <u>תכנית שד/1000/א/1</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5090 מיום 27/06/2002.

תכנית מתאר לשטח המותר למגורים בחלקה א׳ במושב בתחום מרחב התכנון מקומי דרום השרון, למעט במושבים צופית, שדה וורבורג, ירקונה וכפר סירקין. מטרות התכנית, בין היתר, הינן **הסדרת פעילות יצרנית נוספת לפעילות החקלאית** בתחום אזור המגורים בנחלה וקביעת הוראות מפורטות למבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות.

לא תותר כל פעולה המחייבת היתר, כל עוד לא אושרה לישוב תכנית מפורטת ותכנית אב לתשתיות לכל הישוב, אלא באישורה של הועדה המחוזית לכל פעולה ופעולה.
בחלקה א' יותרו שימושים לבית מגורים, מבנים לשימוש חקלאי, מבנה שרות למשק חקלאי, מבני פל"ח לשימושי שירותי משרד שונים לבעלי מקצוע חופשיים, תעשיה חקלאית זעירה (הקשורה ישירות לעיסוק בעל המשק), שירותי אחסנה, מלאכה ותעשיה זעירה (למעט אחסנה גלויה), מבני מגורים לפועלים זמניים, גני ילדים, מעונות יום, מעודן לקשישים. לא יותרו שימושים של מסחר קמעונאי (כמפורט בתקנון התכנית), צרכי בידור ואירועים, מוסכים ושרותי דרך.

השטח המותר לצורך חישוב שטחי הבניה בחלקה א' לא יעלה על 3 דונם. סך כל השטח למבנים, בשטח המותר לא יעלה על 40% או על 1,200 מ"ר, הנמוך מביניהם. להלן טבלת שימושים בשטח הקובע בחלקה א':

שימוש	מס' יח"ד בנחלה	סה"כ שטח בניה עיקרי + שרות	שטח מגרש מינימלי	מס' קומות מירבי	גובה מירבי	קווי בניין
מבנה לשימוש חקלאי ומבנה שרות למשק חקלאי		בהתאם לתכנית מפורטת של הישוב			בהתאם לתכנית מפורטת של הישוב	בהתאם לתכנית מפורטת של הישוב
בתי מגורים לבעלי הנחלה	3 יח"ד	450				
מבנים לשימוש פל"ח	מבנה חדש	500	1.6	קומה אחת ללא קומות ביניים למעט גלרית אחסנה מעל תקרת המבנה	גובה שיא הגג 5.2 מ'	בין מבנה פל"ח לבין מבנה אחר בנחלה 0 מ', למבנה מגורים ולא למגורים בנחלה גובלת 25 מ' ו- 8 מ'
	מבנה מוסב	500		עפ"י הקיים		
מבנה מגורים לפועלים זמניים בחקלאות	2	40				עפ"י תכנית מפורטת לישוב, מרוח למבני מגורים 5 מ'.
סה"כ מותר		1200				

בחלקה א' יותרו שימושים לבית מגורים, מבנים לשימוש חקלאי, מבנה שרות למשק חקלאי, מבני פל"ח לשימושי שירותי משרד שונים לבעלי מקצוע חופשיים, תעשיה חקלאית זעירה (הקשורה ישירות לעיסוק בעל המשק), שירותי אחסנה, מלאכה ותעשיה זעירה (למעט אחסנה גלויה), מבני מגורים לפועלים זמניים, גני ילדים, מעונות יום, מעודן לקשישים. לא יותרו שימושים של מסחר קמעונאי (כמפורט בתקנון התכנית), צרכי בידור ואירועים, מוסכים ושרותי דרך.

בטרם יינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה המיועד לפעילות יצרנית נוספת, תוודא הועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכללן: דרכי גישה סטטוטוריות, פתרון ביוב וניקוז, אספקת מים, חשמל ותקשורת. הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה. עוד קובעת התכנית הוראות בדבר חניה תנועה ותחבורה ובכללן, בין היתר, כי החניה תהיה בהתאם לתקנות חוק תו"ב.

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. הנכס מהווה את חלקה 55 בגוש 6842, ברחוב הבאר במושב עדנים.

11.2. מושב עדנים מאופיין בעיקר במבני מגורים צמודי קרקע לצד מבנים חקלאיים.

11.3. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים).

11.4. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע למועד הקובע לשומה.

11.5. חוות דעתי זו נערכה לאור אישורן של תכניות ולאור מימוש מלא (מידע מקדים).

12. <u>עיקרי טענות הצדדים</u>

12.1. <u>כללי</u>

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>מיקום המושב</u> מושב עדנים הינו מושב יוקרתי הממוקם במקום אסטרטגי בסמוך להוד השרון. בהתאם ל "סקר אפיון יחידות גאוגרפיות" של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה עולה, כי הדרוג הסוציואקונומי של מושב עדנים גבוה יותר מהדרוג הממוצע של כלל הישובים בדרום השרון.. לאור המפורט אין להפחית בערכי השווי של הנכס הנדון ביחס להכרעות במושבים כמו גן חיים.	<u>מיקום המושב</u> לערכי השווי מהכרעות במושב גן חיים נדרשת התאמה למיקום, שכן המושב יוקרתי יותר מעדנים ולכן נקבע מקדם מיקום של 0.85.
<u>מיקום הנכס והעדר פיתוח</u> העדפה למיקום בשולי הישוב או במרכזו הינה העדפה סובייקטיבית ואין להביא בחשבון הפחתה זו. זאת ועוד לנכס הממוקם בשולי המושב קיימים גם יתרונות רבים כגון פרטיות, העדר תנועת רכבים, חשיפה לנוף. בהכרעת שאול אשרת לא בוצע כל הפחתה למיקום למועדים הקובעים שלנו, אלא הפחתה לשווי בשל קרבה לכביש 6.	<u>מיקום הנכס והעדר פיתוח</u> בהתאם להכרעת שאול אשרת במקרה דומה בוצעה הפחתה בשווי בשל מיקום הנכס בשולי המושב במקדם 0.90.
<u>סמיכות למגדל מים</u> הנכס גובל במגרש ועליו מגדל מים אשר לא צפוי להשתנות וקיומו אינו מהווה מטרד ומכאן אין סיבה ממשית להפחתה בשווי. יתרה מכך, הנכס גובל עם שטח פרטי פתוח וככל שקיימת הפחתה בגין סמיכות למגדל מים אזי קיימת תוספת לשווי בגין השפ"פ.	<u>סמיכות למגדל מים</u> הנכס גובל במגרש למבני ציבור ועליו מגדל מים, כאשר לפי מחקר דלפי נכסים הגובלים במבני ציבור נמוכים בכ - 11%, לפיכך בוצעה הפחתה של 0.85.

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>צורה אי רגולרית של החלקה</u> למגרש צורה של טרפז, אך בשל מידותיו כ 3 דונם אין מניעה בניצול הזכויות בדומה למגרש אי רגולרי ועל כן אין מקום להפחתה כלשהיא.	<u>צורה אי רגולרית של החלקה</u> למגרש המגורים צורה אי רגולרית ועל כן בוצעה הפחתה של 15% ביחס למגרש רגולרי.

12.2. <u>תכנית שד/1000</u>

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>מהות ההשבחה</u> התכנית מרחיבה את זכויות הבניה. <u>מצב קודם</u> תכנית R/6 מאפשרת בניית בית מגורים על חלקה מינימלית בשטח של 1,000 מ״ר עם בניה בשיעור של 15% אך לא יותר מ 150 מ״ר. כמו כן, התירה התכנית הקמת מבנה חוץ בשטח של 25 מ״ר למבנה שרות. לאור הבנוי בהיתר ההתייחסות במצב הקודם כוללת ניצול חלקי מתכנית שד/1000 למבנה מגורים בשטח של 201 מ״ר. <u>מצב חדש</u> תכנית שד/1000 מתירה בכפוף לאישורה של תכנית מפורטת, בניית 2 יח״ד בשני מבנים בקומה אחת או שתיים עם בניה בשיעור של 15% ולא יותר מ-450 מ״ר. השטח כולל מרפסות, מבני עזר ומוסך. הובא בחשבון בניה על קיים, אובדן שטחים ומקדם אי סחירות ליח״ד שניה. <u>העדר זמינות</u> תוספת זכויות הבניה נקבעה בדחייה עד לאישורה של תכנית מפורטת במקדם 0.70.	<u>מהות ההשבחה</u> אין מחלוקת על תוספת הזכויות. המחלוקת במדרגה זו מסתכמת בערכי השווי וההתאמות שלעיל.

שמאי המשיבה		שמאי המבקש
<u>ערכי שווי</u> בהתאם להכרעות בגן חיים, במושב מגשימים ובנוה ירק, נקבע שווי למ״ר אקו׳ בסך 100$. <u>מקדמים</u>		<u>ערכי שווי</u> בהתאם להכרעות זיו וטיגרמן במושב גן חיים, השווי הינו 100$ ובהתאמות הנדרשות לנכס השווי הינו 55$.
עיקרי	1.00	
חצר עד 500 מ״ר	0.20	
חצר 500-1,000 מ״ר	0.15	
חצר 1,000-2,000 מ״ר	0.10	
חצר מעבר ל- 2,000 מ״ר	0.05	
בניה על קיים	0.80	
דחייה	0.70	
אי סחירות יח״ד שנייה	0.75	

תחשיב השבחה - שמאי המשיבה

מצב קודם R6 והיתר קודם				
	שטח במ״ר	מקדם	דחיה	סה״כ
שטח בניה עיקרי	201.86	1.00	1.00	201.86
חצר צמודה	298.14	0.20	1.00	59.63
מגרש בין 500 ל-1,000 מ״ר	500.00	0.15	1.00	75.00
מגרש בין 1,000 ל- 2000 מ״ר	1,000.00	0.10	1.00	100.00
חצר מעבר ל2000 מ״ר	1,039.00	0.05	1.00	51.95
סה״כ מצב קודם				488.44
מצב חדש שד/1000				
יח״ד ראשונה				
עיקרי	201.86	1.00	1.00	201.86
יתרת זכות בהתאמה לבנוי	23.14	0.80	0.70	12.96
חצר צמודה	275.00	0.20	1.00	55.00
חצר 500 ל1,000 מ״ר	500.00	0.15	1.00	75.00
חצר 1,000 ל-2,000 מ״ר	519.50	0.10	1.00	51.95
סה״כ אקו׳ יח״ד ראשונה				396.77
יח״ד שניה				
עיקרי	225.00	1.00	0.70	157.50
חצר עד 500 מ״ר	387.50	0.20	0.70	54.25
חצר 500 ל- 1,000 מ״ר	500.00	0.15	0.70	52.50
חצר 1,000 ל-2,000 מ״ר	519.00	0.10	0.70	36.37
סה״כ שטח אקו׳ יח״ד שניה				300.62
התאמה לאי סחירות יח״ד שניה		0.75		225.46
סה״כ מצב חדש				622.23
סה״כ מ״ר אקו מצב חדש				622.23
סה״כ מ״ר אקו מצב קודם				488.44
סה״כ הפרש אקו׳				133.79
שווי מ״ר אקו׳				$ 100
שע״ח				0.0121
השבחה				₪ 161.89

תחשיב השבחה - שמאי המבקש

סה״כ תוספת אקו׳ 133.79 מ״ר

שווי למ״ר אקו׳ $55 בשע״ח ($1=0.0121)

השבחה ₪ 89.04

12.3. <u>תכנית שד/1/91/א</u>

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>מהות ההשבחה</u> התכנית מאפשרת בניית זכויות הבניה בזמינות מלאה. <u>מצב קודם</u> תכנית שד/1000 קובעת זכויות בניה של עד 450 מ״ר ב- 2 קומות, בכפוף לאישורה של תכנית מפורטת למושב. העדר הזמינות נקבעה במקדם 0.7 לכל הזכויות שמעבר לבנוי. <u>מצב חדש</u> תכנית שד/1/91/א מהווה תכנית מפורטת למושב עדנים, לפיה יותרו זכויות הבניה זהות לתכנית שד/1000 בזמינות מלאה.	<u>מהות ההשבחה</u> אין מחלוקת על העדר הזמינות. המחלוקת במדרגה זו מסתכמת בערכי השווי וההתאמות שלעיל.
<u>ערכי שווי</u> בהתאם לניתוח עסקאות ביישובים סמוכים והכרעות בגן חיים וגבעת חן, נקבע שווי למ״ר אקו׳ בסך 350$. <u>מקדמים</u> עיקרי 1.00 חצר עד 500 מ״ר 0.20 חצר 500-1,000 מ״ר 0.15 חצר 1,000-2,000 מ״ר 0.10 חצר מעבר ל- 2,000 מ״ר 0.05 בניה על קיים 0.80 דחייה 0.70 אי סחירות יח״ד שנייה 0.75	<u>ערכי שווי</u> בהתאם להכרעות בסביבה, נקבע שווי למ״ר אקו׳ בסך 350$ ובהתאמות הנדרשות לנכס השווי הינו 192$.

תחשיב השבחה - שמאי המשיבה

מצב קודם				
לפי תכנית שד/1000 והיתרי בניה				622.23
מצב חדש				
זכויות בניה תכנית שד/1/91/א	שטח במ"ר	מקדם	דחיה	שטח אקו'
יח"ד ראשונה				
עיקרי	201.86	1.00	1.00	201.86
תוספת עיקרי בהתאמה לבנוי	23.14	0.80	1.00	18.512
חצר צמודה	275.00	0.20	1.00	55.00
חצר 500 מ"ר עד1000 מ"ר	500.00	0.15	1.00	75.00
חצר 1000 מ"ר עד 2000 מ"ר	519.50	0.10	1.00	51.95
סה"כ מ"ר אקו' יח"ד ראשונה				402.32

יח"ד שניה				
עיקרי	225.00	1.00	1.00	225.00
חצר עד 500 מ"ר	387.50	0.20	1.00	77.50
חצר500 מ"ר עד 1000 מ"ר	500.00	0.15	1.00	75.00
חצר 1000 מ"ר עד 2000 מ"ר	519.50	0.10	1.00	51.95
סה"כ מ"ר אקו' יחידה שניה				429.45
בהתאמה לאי סחירות יח"ד שניה			0.75	322.09
סה"כ מ"ר אקו' במצב חדש				724.41

מצב חדש	724.41
מצב קודם	622.23
סה"כ הפרש מ"ר אקו'	102.18
שווי מ"ר אקו'	$ 350
השבחה לפי שע"ח 1$=2.4090	**₪ 86,150**

תחשיב השבחה - שמאי המבקש

סה"כ תוספת אקו' 102.18 מ"ר

שווי למ"ר אקו' $192 בשע"ח (1$=2.4090)

השבחה ₪ 47,260

12.4. <u>תכנית שד/1000/ב</u>

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>מהות ההשבחה</u> התכנית מתירה בניית בריכת שחיה פרטית במגרשים ששטחם מעל 800 מ״ר. שטח הבריכה האפקטיבי הינו 100 מ״ר. העובדה כי לא ביקשו מיד לבנות לפי התכנית אינה מלמדת על תרומת מרכיב הקרקע של הבריכות לשווי.	אין השבחה. נכון למועד הקובע, לא היו ביקושים לבריכות שחייה ולכן תרומת הזכויות לשווי הינה זניחה. בהתאם לתצ״א עדכנית, נראה כי קיימות מעט בריכות שחייה במושב, ורובם בשטח הקטן מ-100 מ״ר.
<u>ערכי שווי</u> בהתאם להכרעת זיו בגן חיים, נקבע שווי מ״ר אקו׳ על סך 2,550 ₪. <u>מקדמים</u> חצר 0.20 בריכה 0.30	לחילופין, בהתאם להכרעת זיו בגן חיים, שטח אפקטיבי לבריכה הינו 50 מ״ר.

<u>תחשיב השבחה - שמאי המשיבה</u>

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	סה״כ
שטח בריכה אפקטיבי	100	0.30	30
אובדן חצר צמודה ליח״ד ראשונה	-100	0.20	-20
סה״כ תוספת אקו׳			10
שווי מ״ר אקו׳			₪ 2,550
השבחה			₪ **25,500**

<u>תחשיב השבחה לחילופין - שמאי המבקש</u>

שטח בריכה אפקטיבי	50
מקדם	0.1
שווי מ״ר אקו׳ בנכס	₪ 1,402
השבחה	₪ 7,010

12.5. <u>תכנית שד/1000/א/1</u>

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>מהות ההשבחה</u> התכנית מסדירה שימושים לפעילות לא חקלאית. <u>מצב קודם</u> זכויות הבניה מתירות בניה של 450 מ״ר למגורים ובריכת שחיה. <u>מצב חדש</u> התכנית מוסיפה זכויות לפל״ח בשטח מירבי של 500 מ״ר ומבנה מגורים יבילים לשימוש פועלים זמניים בשטח של עד 40 מ״ר. לעניין מגבלת הניצול, בנכס הנדון מעל ל- 3 דונם ואין כל מגבלה בבניית מבנים לשימוש לא חקלאי של 540 מ״ר. השימוש בפל״ח הינו לפעילות יצרנית שאינה חקלאית ולא מדובר בפעילות הפוגעת במגורים.	<u>מהות ההשבחה</u> אין מחלוקת. <u>מצב קודם</u> אין מחלוקת. <u>מצב חדש</u> אין מחלוקת. <u>מגבלת ניצול</u> היות וצורת החלקה אינה רגולרית ונדרשת שמירת קווי בניין משטחי המגורים, נקבעה הפחתה במקדם 0.60. <u>פגיעה בשווי המגורים</u> נקבעה הפחתה בגין פגיעה בבתי המגורים בנחלה, במקדם 0.7.
<u>ערכי שווי</u> בהתאם להכרעות פרימו במושב מגשימים וחגור, זיו במושב גן חיים, נדם בכפר מע״ש, נקבעו ערכי השווי הבאים: שווי מ״ר אקו׳ פל״ח 1,000 ₪ שווי מ״ר אקו׳ מגורים 2,410 ₪ <u>מקדמים</u> חצר עד 1,000 מ״ר 0.10 אי סחירות יח״ד שנייה 0.75 מגורים יבילים לפועלים 0.50	<u>ערכי שווי</u> בהתאם להכרעות בסביבה ובהתאמה לנכס, נקבעו ערכי השווי הבאים: שווי מ״ר אקו׳ פל״ח 400 ₪ שווי למ״ר אקו׳ למגורים יבילים 550 ₪ <u>מקדמים</u> חצר שולית 0.10 מגבלת ניצול 0.60

<u>תחשיב השבחה - שמאי המשיבה</u>

מצב קודם				
שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר אקו'	שווי
חצר עד 1000 מ"ר - יח"ד שניה	519.5	0.075	₪2,410	₪ 93,900
חצר עד 1000 מ"ר - יח"ד ראשונה	20.5	0.100	₪2,410	₪ 4,941
סה"כ				₪ 98,840

מצב חדש				
שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר אקו'	שווי
מבני פל"ח במגבלת 40% בניה	500.00	1.00	₪1,000	₪ 500,000
מגורים יבילים לפועלים	40.00	0.50	₪2,410	₪ 48,200
סה"כ				₪ 548,200

השבחה במעוגל	**₪ 449,400**

<u>תחשיב השבחה - שמאי המבקש</u>

מצב קודם:

540 מ"ר * 1,100 ₪ * 0.10 [1] =	₪ 59,400

מצב חדש:

500 מ"ר * 400 ₪ למ"ר אקו' פל"ח + 40 מ"ר * 550 ₪ למ"ר אקו'	₪ 222,000
מקדם מגבלת ניצול (מגרש אי רגולרי + קווי בניין ממגורים)	0.60
שווי מצב חדש	₪ 133,200
תוספת שווי	₪ 73,800
הפחתה בגין פגיעה בבתי המגורים בנחלה	0.70
השבחה	**₪ 51,660**

שמאי המבקש מציין, כי הכרעת טיגרמן בגן חיים הינה כרף עליון של ההשבחה, כאשר במקדם 0.55, ההשבחה הינה 119,790 ₪.

[1] על בסיס מקדם שווי של 2:1 מבנה יביל לפועלים למגורים בנחלה.

13. <u>הכרעה - כללי</u>

הנכס מהווה את חלקה 55, בגוש 6842, נחלה חקלאית במושב עדנים שבשרון, כאשר ההשבחה נבחנת לאור אישור תכניות ומימוש מלא (מידע מקדים).

עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה לעניין ערכי השווי הראויים בנכס הנדון, כאשר שמאי המבקש סבור כי את השווי הנקבע בשומת המשיבה בכל מדרגות ההשבחה יש להתאים לנכס במקדם כולל של 0.55.

אמנם ההכרעה נערכה למידע מקדים, אך יחד עם זאת ע"פ נתוני רשות המיסים, בוצעה עסקה בנכס ביום 10/03/2019 בסך של 9,500,000 ₪. בדיקת נתוני שווי בסביבה מגלה, כי התמורה בגין הנכס משקפת שווי למ"ר מגרש דומה ואף גבוה מנחלות במושב עדנים ובמושבים סמוכים (כפר סירקין, מגשימים, מזור וכדומה), זאת אף שרוב הנחלות כוללות שטח כ- 10 דונם לנחלה א' ואילו בנכס הנדון כ- 3 דונם בלבד.

להלן עיקרי טענות שמאי המבקש להפחתה בשווי הנכס:

א. <u>מיקום הנכס במושב</u>

לטענת שמאי המבקש, לאור מיקומו של הנכס בשולי המושב, יש לבצע הפחתה בשווי ביחס לשווי נכסים אחרים במושב.

הריני סבור, כי מיקום הנכס בתוך המושב נקבע בהתאם להעדפה סובייקטיבית של רוכש מרצון. בעוד שיש קונים המעדיפים נכסים הסמוכים לכניסה למושב, אחרים יעדיפו נכסים המצויים בלב או בקצה המושב, שכן לכל אחד מהנכסים הללו יתרונות אחרים. לפיכך, אינני סבור כי מיקומו של הנכס במושב משפיע באופן כלשהו על שוויו. כך או כך הנכס הנדון ממוקם במקום שקט בדרך ללא מוצא וגובל בבתי יוקרה מהייחודיים במושב.

ב. <u>סמיכות למגדל מים</u>

שמאי המבקש קובע שיש להפחית משווי הנכס בשל סמיכות למגדל המים של המושב.

מצד אחד קיים חשש לשינוי הבניה על החלקה ומצד שני הנכס נהנה מפרטיות גבוהה יותר ממגרש שאינו בשימוש ומפריע, כך שביחס לשכנות למבני משק חקלאיים ומגורים, אפשר שזהו יתרון.

יתרה מזו, מגדל המים והנכס ממוקמים במקום גבוה באזור, המקנה נוף להרי השומרון ועדיף לעיתים על נכסים הסמוכים לכביש ראשי במושב או למגרשי מגורים שכנים. בנסיבות אלה הריני סבור, כי אין לבצע הפחתה כלשהי בשל הקרבה למגדל המים.

ג. צורה אי רגולרית

שמאי המבקש טוען בנוסף, כי יש לבצע הפחתה משווי הנכס לאור צורה אי רגולרית של החלקה.

צורת החלקה הינה דמוית טרפז, על כן לא התרשמתי כי למגרש צורה אי רגולרית ביחס למגרשים אחרים בסביבה וכי קיימת נחיתות כלשהי או קושי מיוחד בתכנון ו/או ניצול מלוא זכויות הבניה בשל צורה זו. בנסיבות אלה לא מצאתי לבצע הפחתה כלשהי לשווי גם בשל צורת החלקה.

לסיכום, מחיר הנכס שנמכר יכול ללמד יותר מהכל, כי אין מדובר בנכס הנחות ביחס לסביבתו ועל כן אין מקום לטענות המבקש לבצוע הפחתות.

13.1. מקדמים

עיקרי וממ"ד במקדם 1.00, מבנה עזר בחצר 0.60, חצר וחניה בשטח מגרש עד 500 מ"ר 0.25. בריכה עד 50 מ"ר 0.10 בתוספת למקדם החצר הרלוונטי ומעל 50 מ"ר בהתאם למקדם התואם לחצר הצמודה. מגורים יבילים לפועלים במקדם 0.40.

13.2. תרומת הבנוי

תרומת הבנוי לשווי הנכס זהה בכל אחד ממצבי התכנון, ולפיכך מתיירת הצגתה בתחשיב ההשבחה.

13.3. בניה על ולצד הקיים

שווי תוספת זכויות הבניה למבנה הקיים, חושב במקדם בניה מעל ולצד הקיים (0.90), מקדם המגלם את הצורך בביצוע התאמות בבניה מסוג זה.

14. הכרעה לתכנית שד/1000

14.1. מהות ההשבחה

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה בנכס בכפוף לתכנית מפורטת.

14.2. מצב קודם

במצב הקודם חלה בנכס תכנית מנדטורית R/6, לפיה הותרה בניית מבנה מגורים בשטח של 150 מ"ר ולצדו מבנה עזר (מחסן) בשטח של 25 מ"ר. בהתאם לבנוי בנכס, קיים מבנה בשטח 201.86 מ"ר המהווה את השימוש המיטבי ולצדו זכויות למבנה עזר.

14.3. מצב חדש

במצב החדש, מסווגת החלקה באזור מושב עובדים, בו תותר בניה בחלקות חקלאיות למגורים בשטח בשיעור 15% ועד 450 מ"ר ל- 2 יח"ד. בהתאם להוראות התכנית, כל בניה תהא ע"פ תכנית מפורטת ליישוב. בהתאם לכך ובדומה לגישת שמאי הצדדים, שווי זכויות הבניה הנוספות נקבעו בדחייה במקדם 0.7 מזכויות בניה זמינות.

<u>שווי יח״ד שניה</u>

יחידת הדיור הנוספת אינה ניתנת לפיצול ולא ניתן למכרה כיחידה נפרדת, כך שהמכירה אפשרית לכל החלקה בשלמותה, כאשר יח״ד השנייה, אפשרית כיחידת דיור לבן משפחה או בהרחבת יחידת הדיור הקיימת בה קיימת שוליות בתוספת השווי. לפיכך, יש לקבוע את תרומת הזכויות (היחידה ושטח החצר) בהתאם לתרומתם (השולית) ליחידת הדיור הראשונה. לפיכך, שטח עיקרי העולה על 250 מ״ר ועד 500 מ״ר מקדם 0.90 ומעבר לכך במקדם 0.80. שוליות לחצר בשטח מגרש 501 מ״ר ועד 1,000 מ״ר 0.15 ושטח חצר מעל 1,000 מ״ר במקדם 0.05. בבחינת שוליות זו מיוחסת תרומת יח״ד השנייה לשווי הנכס כשהיא בבעלות אחת בשלמות, ועל כן אין מקום לביצוע הפחתה נוספת להעדר סחירות היחידה השנייה.

<u>בינוי מיטבי</u>

בחינת סביבת הנכס, כמו גם מושבים נוספים באזור, מלמדת כי מבני מגורים במשקים רבים בנויים בקומה אחת או בשתי קומות, ואולם אני בדעה כי לאור שטחה הנרחב של החלקה, הרי שנכון יותר מבחינה כלכלית לבנות את הזכויות (שטח עיקרי) במבנה חד קומתי.

14.4. <u>ערכי שווי</u>

א. שמאי הצדדים תמימי דעים, כי שווי מ״ר אקו׳ בסביבת הנכס במועד הקובע הנו $100.

ב. מניתוח 2 עסקאות השוואה במושב כפר סירקין [2], עולים הנתונים הבאים:

גו״ח - 4049/53	רח׳ האילנות 7	24/07/1980	שטח במ״ר	5,036
מהות	שטח	מקדם	שוליות	סה״כ אקו׳
מבנה I				
עיקרי	250	1.00		250.00
בניה על קיים (66-250 מ״ר)	184	-0.10		-18.40
סה״כ מבנה I				231.60
מבנה II				
עיקרי	200	1.00	0.90	180.00
סה״כ שני מבנים				411.60
חצר וחניה עד 500 מ״ר	50	0.25		12.50
חצר שולית עד 1,000 מ״ר	500	0.15		75.00
חצר מעל 1,000 מ״ר	3,281	0.05		164.03
סה״כ חצר				251.53
מבנה משק 15%	755	0.10		75.54
סה״כ מ״ר אקו׳				739
תמורה				$ 57,692
בהפחתת תרומה לבנוי				$ -6,600
מחיר למ״ר אקו׳				$ 69

[2] עפ״י נתוני מס שבח הכתובים בהכרעת קציר בגו״ח 4049/50 וכן מופיעים בהכרעת ברמן בגו״ח 4049/4.

גו"ח - 4050/61	רח' האילנות 50	01/01/1981	שטח במ"ר	4,705
	שטח	מקדם	שוליות	סה"כ אקו'
מבנה I				
עיקרי	250	1.00		250.00
בניה על קיים (170-250 מ"ר)	80	-0.10		-8.00
סה"כ מבנה I				242.00
מבנה II				
עיקרי	200	1.00	0.90	180.00
סה"כ שני מבנים				422.00
חצר וחניה עד 500 מ"ר	50	0.25		12.50
חצר שולית עד 1,000 מ"ר	500	0.15		75.00
חצר מעל 1,000 מ"ר	2,999	0.05		149.96
סה"כ חצר				237.46
מבנה משק 15%	706	0.10		70.58
סה"כ מ"ר אקו'				730
תמורה				$ 88,157
בהפחתת תרומה לבנוי				$ -17,000
מחיר למ"ר אקו'				$ 97

ג. בהכרעות טיגרמן בגו"ח 7620/3-6 וזיו בגו"ח 7620/96, במושב גן חיים, נקבע שווי של $100 למ"ר אקו'.

ד. בהכרעות שמאים מכריעים בכפר סירקין, נקבעו ערכי שווי למועד קובע 27/07/1979 כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר אקו'
ברמן	4049/4	אפק 25, כפר סירקין	$ 100
טיגרמן	4050/1	הדקלים 25, כפר סירקין	$ 110
רוזנברג	4049/108	אפק 6, כפר סירקין	כ- $ 100
אשרת	4050/75	הכלניות 16, כפר סירקין	$ 100
קציר	4049/50	האילנות 13, כפר סירקין	$ 88
פרימו	4049/28	הגפנים 6, כפר סירקין	$ 100

לאור המפורט לעיל ולאור מקדמי השווי אשר נקבעו בהכרעתי זו, הריני סבור כי שווי מ"ר אקו' למועד הקובע הינו 95 $.

14.5. <u>תחשיב השבחה</u>

מצב קודם - תכנית R/6 והבנוי בהיתר			
	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
עיקרי	201.86	1.00	201.86
מבנה עזר	25.00	0.60	15.00
חצר וחניה עד 500 מ"ר	273.14	0.25	68.29
חצר שולית עד 1,000 מ"ר	500.00	0.15	75.00
חצר מעל 1,000 מ"ר	2,039.00	0.05	101.95
סה"כ מ"ר אקו'			462.10
שווי מ"ר אקו'			$ 95
שער חליפין			0.0121
שווי מצב קודם			₪ 531

מצב חדש					
	שטח במ"ר	מקדם	שוליות	דחייה	סה"כ
מבנה I					
בנוי בהיתר	201.86	1.00		1.00	201.86
עיקרי עד 225 מ"ר - תוספת על/לצד הקיים	23.14	0.90		0.70	14.58
סה"כ מבנה I					216.44
מבנה II					
עיקרי	225.00	1.00	0.90	0.70	141.75
סה"כ שני המבנים					358.19
חצר וחניה עד 500 מ"ר	50.00	0.25		1.00	12.50
חצר שולית עד 1,000 מ"ר	500.00	0.15		1.00	75.00
חצר מעל 1,000 מ"ר	2,039.00	0.05		1.00	101.95
סה"כ מ"ר אקו'					547.64
שווי מ"ר אקו'					$ 95
שער חליפין					0.0121
שווי מצב חדש					₪ 630

שווי מצב חדש	630	₪
שווי מצב קודם	531	₪
השבחה	***98***	₪

15. הכרעה לתכנית שד/1/91/א

15.1. מהות ההשבחה

התכנית מאפשרת את זמינות הזכויות הנוספות.

15.2. מצב קודם

בהתאם לתכנית שד/1000 כל בניה תהא ע"פ תכנית מפורטת ליישוב. בהתאם לכך ובדומה לגישת שמאי הצדדים, שווי זכויות הבניה הנוספות נקבעו בדחייה במקדם 0.7 מזכויות בניה זמינות.

15.3. מצב חדש

תכנית שד/1/91/א מהווה תכנית מפורטת למושב עדנים, לפיה יותרו זכויות בניה בשיעור 15% ועד 450 מ"ר במגרש. מכוח התכנית ניתן להוציא היתרי בניה ולכן זכויות הבניה הנוספות כפי שנקבעו במצב הקודם מתאפשרות לבניה בזמינות מלאה.

15.4. ערכי שווי

א. שמאי הצדדים תמימי דעים, כי שווי מ"ר אקו' בסביבת הנכס הנו $350.

ב. להלן ערכי השווי כפי שנקבעו בהכרעות בסביבת הנכס:

הכרעת	מושב	גו"ח	מועד קובע	שווי למ"ר אקו'
אבישי זיו	גן חיים	7620/96	29/06/1987	$ 300
גבע בלטר	צופית	7624/61	13/05/1989	$ 255
דוד טיגרמן	גן חיים	7620/3-6	27/11/1992	$ 365
			26/06/1987	$ 240
דורית פריאל	צופית	7598/42	13/05/1989	$ 255

ג. בהתאם להכרעתי בגו"ח 7614/67 בכפר סבא, נקבע שווי למ"ר אקו' למועד קובע 13/04/1990 בסך $300.

לאור האמור לעיל, הריני סבור כי שווי למ"ר אקו' בסביבת הנכס הינו $300.

15.5. <u>תחשיב השבחה</u>

מצב קודם - תכנית שד/1000 והבנוי בהיתר					
סה"כ מ"ר אקו'					547.64
שווי מ"ר אקו'					$ 300
שער חליפין					2.4090
שווי מצב קודם					₪ 395,778
	מצב חדש				
	שטח	מקדם	שוליות	דחייה	סה"כ
מבנה I					
בנוי בהיתר	201.86	1.00		1.00	201.86
עיקרי עד 225 מ"ר - תוספת על/לצד הקיים	23.14	0.90		1.00	20.83
סה"כ מבנה I					222.69
מבנה II					
עיקרי	225.00	1.00	0.90	1.00	202.50
סה"כ שני המבנים					425.19
חצר וחניה עד 500 מ"ר	50.00	0.25		1.00	12.50
חצר שולית עד 1,000 מ"ר	500.00	0.15		1.00	75.00
חצר מעל 1,000 מ"ר	2,039.00	0.05		1.00	101.95
סה"כ מ"ר אקו'					614.64
שווי מ"ר אקו'					$ 300
שער חליפין					2.4090
שווי מצב חדש					₪ 444,197

שווי מצב חדש	₪ 444,197
שווי מצב קודם	₪ 395,778
השבחה	₪ **48,419**

16. הכרעה לתכנית שד/1000/ב

16.1. מהות ההשבחה

התכנית מתירה הקמת בריכות שחיה בתחום הנחלות בשטח שלא יעלה על 12% משטח מגרש הפנוי. הניצול המיטבי לבריכת שחייה אחת בלבד בתחום הנחלה בגודל של 100 מ״ר, כאשר רק 50 מ״ר הראשונים של הבריכה תורמים לשווי מעבר לתרומתה של החצר הצמודה, ועל כן הבאתי בחשבון בריכה בשטח של 50 מ״ר במקדם של 0.1 מעל שטח החצר.

שמאי המבקש בדעה, כי במועד הקובע לתכנית לא היו ביקושים לבריכות שחיה באזור ולכן תרומתה לשווי זניחה.

הריני סבור, כי תרומה של הזכות לבניית בריכת שחייה היא ממילא זניחה כאמור, ותורמתה לשווי החצר הינה בתוספת של 10%. בנוסף, במועד הקובע אושרו בריכות שחייה במושבים הפזורים בתחום המועצה.

לפיכך הריני סבר, כי התכנית תורמת לשווי הנכס כמפורט בתחשיב מטה.

16.2. ערכי שווי

א. שמאי המשיבה סבור כי שווי למ״ר אקו׳ הינו 2,550 ₪.

ב. בהכרעות בתחום מועצה אזורית דרום השרון נקבעו ערכי השווי כדלקמן:

הכרעת	מושב	גו״ח	שווי למ״ר אקו׳
אבישי זיו	גן חיים	7620/96	₪ 2,550
דוד טיגרמן	גן חיים	7620/3-6	₪ 2,550
דורית פריאל	צופית	7598/42	₪ 2,550
עאטף עאלם	גני עם	6449/120	₪ 2,300
שלומי יפה	גני עם	6448/186,85-87	₪ 2,300

ג. בהכרעתי בגו״ח 4050/49 בכפר סירקין, נקבע שווי מ״ר אקו׳ בסך 2,300 ₪.

ד. בהכרעתי בגו״ח 6719/19 בכפר מעש נקבע שווי מ״ר אקו׳ בסך 2,300 ₪.

על יסוד נתונים אלו הריני סבור כי שווי מ״ר אקו׳ בסביבת הנכס הינו 2,400 ₪.

16.3. תחשיב השבחה

שטח בריכה	תרומה אקו׳ לשווי	שווי מ״ר אקו׳	**השבחה**
50	0.1	₪ 2,400	₪ **12,000**

17. <u>הכרעה לתכנית שד/1000/א/1</u>

17.1. <u>מהות ההשבחה</u>

התכנית מתירה בניית מבנה לפעילות לא חקלאית (פל״ח).

17.2. <u>מצב קודם</u>

זכויות הבניה לנחלה מתירות בניה של 450 מ״ר למגורים ובנוסף בריכת שחיה.

17.3. <u>מצב החדש</u>

התכנית מסדירה שימושים לפל״ח, המהווים שימושים שאינם חקלאיים, במבנה פל״ח בשטח מירבי של של 500 מ״ר ומבני מגורים יבילים לשימוש פועלים בשטח של עד 40 מ״ר.

<u>פגיעה בשווי המגורים</u>

לטענת שמאי המבקש, תוספת הזכויות למבנה הפל״ח פוגעת בשווי המגורים הצמודים. עם זאת, הריני בדעה, כי בסביבה חקלאית שכזו המתאפיינת ממילא במבנים חקלאים שונים (רפתות, לולים, מחסנים וכו׳), הרי שמבנה לפל״ח, אשר בשימוש מיטבי יבנה לשימוש משרדים, בהכרח אינו מפחית את שווי המגורים. לפיכך, אני בדעה כי מרכיב זה לא פוגע בשווי המגורים ותכנון נכון יכול אף לייצר הפרדה בין שטחי המגורים ומבנה הפל״ח.

<u>יתרת שטח החצר וחניות נדרשות לשטח הפל״ח</u>

תקנון התכנית קובע, כי נדרשת התקנת מקומות חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה. אני סבור, כי שטח החניה הנדרש הינו כ- 300 מ״ר. יחד עם זאת, שווי שטח זה נגזר משווי פל״ח במצב החדש לעומת המצב הקודם, בו החצר הינה שולית ושוויה נגזר משווי מגורים.

<u>דחייה</u>

תקנון התכנית קובע, כי לא תותר כל פעולה המחייבת היתר, כל עוד לא אושרה לישוב תכנית מפורטת ותכנית אב לתשתיות לכל הישוב, אלא באישורה של הועדה המחוזית לכל פעולה ופעולה. היות ובמועד זה טרם אושרה תכנית אב ליישוב, אני סבור כי במועד הקובע צפי אישור תכנית אב הינו שנתיים.

17.4. <u>ערכי שווי</u>

א. שמאי המשיבה קובע שווי מ״ר אקו׳ למבנה פל״ח – 1,000 ₪ ולמגורים 2,410 ₪.

ב. שמאי המבקש קובע שווי מ״ר אקו׳ פל״ח בסך 400 ₪ ולמגורים יבילים 550 ₪.

ג. שווי מ״ר אקו׳ למגורים זהה לשווי שנקבע לעיל בהכרעה לתכנית שד/1000/ב, קרי 2,400 ₪.

ד. בהכרעתי לגו״ח 6719/19 בכפר מעש קבעתי ערכי שווי כדלקמן:

- <u>שווי מגורים יבילים לפועלים זמניים</u> במקדם של 50% משווי מגורים, קרי 1,200 ₪.
- <u>שווי פל״ח</u>, בהעדר עסקאות מסביבת הנכס, נבחנו עסקאות השוואה למגרשים באזה״ת סגולה בפתח תקווה, כדלקמן:

תאריך				3.6.2004	19.6.2005
גו״ח				6354/236	6354/235
תכנית				פת/1232/9/ד	פת/1232/9/ד
רחוב				מודיעין	מודיעין
שטח חלקה				1005	1008
תמורה				₪1,271,760	₪1,440,000
קומה	שימוש	זכויות	מקדם	שטח אקו׳	שטח אקו׳
קרקע	מסחר מוגבל	55%	1.2	663.3	665.28
א-ב	משרדים	65%	1	653.25	655.2
שירות		0.24	0.8	192.96	193.536
יתרת חצר			0.2	62	62
סה״כ אקו׳				1571	1576
שווי מ״ר אקו׳				₪ 810	₪ 914
שווי מ״ר אקו׳ בממוצע				₪ 862	
התאמה לגודל				1.05	
התאמה לקומת קרקע				1.05	
שווי מ״ר אקו׳ מתואם בממוצע במעוגל				₪ 1,000	

ה. בהתאם להכרעת זיו בגו״ח 7620/96 במושב גן חיים, נקבע שווי מ״ר אקו׳ לפל״ח 1,000 ₪ ולמגורים 2,410 ₪.

ו. בהתאם להכרעת פריאל בגו״ח 7233/5 במושב מגשימים, נקבע שווי מ״ר אקו׳ לפל״ח 1,000 ₪ ולמגורים 2,300 ₪.

לאור האמור לעיל, שווי למ״ר מגורים על סך 2,400 ₪ למ״ר אקו׳ ושווי פל״ח 1,000 ₪ למ״ר אקו׳.

17.5. <u>תחשיב ההשבחה</u>

התכנית לא משנה זכויות בניה למגורים על כן, תחשיב ההשבחה יוצג לגבי השטחים ששונו במצב החדש.

שימוש/זכויות	שטח	מקדם אקו'	דחייה	שווי מ"ר אקו'	סה"כ שווי
יתרת חצר מעל 2000 מ"ר	840	0.05		₪ 2,400	₪ 100,800
סה"כ שווי מצב קודם	840				₪ 100,800
מצב חדש					
שימוש/זכויות	שטח	מקדם אקו'	דחייה	שווי מ"ר אקו'	סה"כ שווי
מבני פל"ח - 500 מ"ר	500		0.89	₪ 1,000	₪ 444,998
חצר לפל"ח- 500 מ"ר	300		0.89	₪ 250	₪ 66,750
מגורים יבילים לפועלים - 40 מ"ר	40	0.5	0.89	₪ 2,400	₪ 42,720
סה"כ שווי מצב חדש	840				₪ 554,468

שווי מצב חדש	₪ 554,468
שווי מצב קודם	₪ 100,800
השבחה	₪ **453,668**

18. <u>השומה</u>

לאור כל האמור לעיל, אני בדעה, כי ההשבחה בגין אישור תכניות בנכס הנדון, המהווה את חלקה 55 בגוש 6842 וזאת בשל מימוש זכויות מלא הינה, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה		היטל	
שד/1000	20/07/1981	₪	98.3	₪	49.2
שד/1/91/א	24/05/1991	₪	48,419.3	₪	24,209.7
שד/1000/ב	30/07/1999	₪	12,000	₪	6,000
שד/1000/א/1	12/07/2002	₪	453,668	₪	226,834

סכום ההיטל יוצמד כחוק.

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע