

גיל הרצברג – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רח' יגיע כפיים 2, ת"א 6777886 I טל': 03-7510787, פקס: 153-50-8349596 דוא"ל: gil@gil-h.co.il

גיל הרצברג – שמאי מקרקעין.

אופיר ואליס – שמאי מקרקעין וכלכלן.

תאריך 24/4/2022

מס' תיק-פניה 681-2466-2021

לכבוד,

הוועדה המקומית לתו"ב דרום השרון – המשיבה
באמצעות גדעון קרול – שמאי מקרקעין
דוא"ל: gideon@gcarol.co.il

גב' דורית פליער – המבקשת
באמצעות ניצן מקובר – שמאי מקרקעין
דוא"ל: makovern@gmail.com

שומה מכרעת
גוש 7232 חלקה 38
נחלה 152
הערבה 21, מגשימים

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.
מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור התכניות כפי שיפורטו להלן ומימושן בדרך של מכר.

2. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 10/03/2022.

3. המועדים הקובעים

מועד קובע	תכנית
20/07/1981	שד/1000
01/11/1988	שד/8/433
30/07/1999	שד/1000/ב
12/07/2002	שד/1000/א/1

4. דיון ומסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

ביום 07/02/2022 נערך דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון נשלח למשתתפים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

להלן רשימת המסמכים שנמסרו לידי:

מטעם המבקשת:

- חוות דעת השמאי ניצן מקובר מיום 24/11/2021.
- העתק רישום מפנקס הזכויות.
- שומה מכרעת מאת עומר סרחאן בגו"ח 8550/38 מיום 15/11/2018.
- שומה מכרעת מאת אליהו כהן בגו"ח 8550/37 מיום 15/12/2021.
- החלטת ועדת השגות בגו"ח 6815/8 מיום 13/10/2013.
- שומת רמ"י במושב אלישמע והכרעה בהשגה ראשונה במושב שער חפר.

מטעם המשיבה:

- חוות דעת השמאי גדעון קרול מיום 05/09/2021.
- מכתב תגובה לשומת המבקשת מיום 16/12/2021.

5. פרטי המקרקעין

גוש:	7232.
חלקה:	38.
שטח החלקה הרשום:	9,415 מ"ר.
שטח חלקת המגורים:	3,148 מ"ר ¹ .
כתובת:	נחלה 152, רח' הערבה 21, מגשימים.
סוג הנכס:	נחלה חקלאית ועליה בית מגורים חד קומתי וותיק ושרידי מבני משק.

6. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון הינו משק מס' 152 במושב מגשימים הידוע כחלקה 38 בגוש 7232 ברחוב הערבה 21. שטחה של חלקת המגורים של הנחלה הינו כ- 3,148 מ"ר והיא ממוקמת בחזית החלקה הפונה למערב. בעת הביקור בנכס נמצא במקום מבנה מגורים צמוד קרקע חד קומתי עם גג רעפים, ישן ומוזנח ששטחו על פי רישיון מספר 6339 הינו כ- 88.7 מ"ר וכן שרידים של מספר מבני משק ישנים. צורת החלקה רגולרית דמוית טרפז עם חזית מערבית לרחוב באורך כ- 59 מ' ועומק כ- 64 מ'². החלק החקלאי ממוקם בעורף הנחלה, פנוי מבינוי ושטחו כאמור כ- 6,267 מ"ר.

הסביבה:

מושב מגשימים נכלל בתחום שיפוט המועצה האזורית דרום השרון וממוקם מצדו המערבי של כביש מס' 40, סמוך מצפון לעיר יהוד, ממזרח למועצה המקומית סביון, ובסמוך למושבים מזור, רינתייה ו-נופך וכן לקיבוץ בארות יצחק. במושב נחלות חקלאיות, משקי עזר ומגרשי הרחבה, והוא מאופיין בבתי מגורים צמודי קרקע, ובשימושים חקלאיים לצד מבני פל"ח. במושב פעלו/ פועלים מספר עסקים עצמאיים ובהם: יועץ בטיחות תחבורה, רו"ח, עו"ד, בתי עסק למתנות, קמינים, חומרי בניין, אירוח כפרי, ועידות וכנסים, רכיבה על סוסים ועוד. רחוב הערבה הינו רחוב מרכזי דו סטרי בחלק המערבי של המושב. הפיתוח הסביבתי כולל כבישים, מדרכה מאבנים משתלבות (בצד הכביש הגובל בנכס) מבני ציבור ותשתיות.

¹ בהתאם לשומות הצדדים ודף מידע מהאתר ההנדסי של המועצה האזורית דרום השרון, יתרת השטח כ- 6,267 מ"ר הינו לשימוש חקלאי.

² עפ"י מדידה גרפית ממערכת GIS של המועצה האזורית דרום השרון.

7. מצב תכנוני**7.1. המצב הקודם****7.1.1. תכנית גמ/1/433**

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ. 611 מתאריך 10/07/1958. תכנית מפורטת, שקבעה הוראות להקמת המושב ומסווגת את החלקה הנדונה כאזור חקלאי, עם זכויות בניה כלהלן: שטח מגרש מינימלי: 10,000 מ"ר. אחוזי בניה: 15% או 180 מ"ר, הנמוך מבניהם. בניני עזר: לפי צרכי המשק החקלאי באישור הועדה המקומית. מס' קומות: 1. קווי בניין: צד- 4 מ', אחור- 10 מ'. אורך חזית מינימלי 25 מ'.

7.2. המצב החדש**7.2.1. תכנית שד/1000**

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ. 2725 מתאריך 05/07/1981. התכנית מגדירה את המושב כ"אזור מושב עובדים", ואת השימושים המותרים באזור "מושב" כלהלן: באזור מושב תורשה בניה ופיתוח למגורים, לבנייני משק, לדרכים ולחניה, מבני מלאכה, שטחי ציבור, הכול בהתאם לתכנית מפורטת של היישוב כולו. הועדה המקומית רשאית לאשר כל בניה ופיתוח ביישוב לאחר קבלת חוות דעת הועדה המקומית, כאמור על פי תכנית מפורטת. הוראות הבניה: שטח מגרש מזערי 1,000 מ"ר ושטח מגרש מקסימלי 3,000 מ"ר או לפי הקיים. מס' יחיד- תותר הקמת 2 יחיד, הועדה המקומית רשאית להתיר יחידת דיור שלישית למגורי הוריו של המחזיק בחלקה. שטח בניה מקסימלי- 15% ולא יותר מ- 450 מ"ר³, כולל שטח מרפסות, מבני עזר ומוסך. מס' קומות מקסימלי- 2. מגרש קיים אינו ניתן לחלוקה.

7.2.2. תכנית שד/8/433

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ. 3586 מתאריך 17/10/1988. תכנית מפורטת למושב המסווגת את החלקה כאזור משק חקלאי, כאשר השטח שבחזית לרחוב מסווג כחלקה א' והיתרה כשטח חקלאי. השימושים המותרים: בנייני מגורים, מבני משק חקלאיים, מבני עזר, דרכים ודרכי שירות, מתקנים הנדסיים, מקלטים וכל שימוש הדרוש ישירות לפעילות חקלאית. שטח מגורים בחלקות א', לא יהיה מגרש בפני עצמו והחלק מן החלקה בה תותר הקמת מבני מגורים יהיה צמוד לדרך. שטח מגרש מינימלי 3,000 מ"ר או לפי תשריט. השטח הבנוי לשתי יחידות דיור ביחד לא יעלה על 450 מ"ר ולא יותר מ- 250 מ"ר ליחידת דיור אחת, ולא יותר מ- 300 מ"ר בקומה. שטח מבני עזר מהווה חלק מתוך 450 מ"ר המותרים. מס' קומות מקסי' - 2 קומות. הועדה המקומית רשאית לאשר שטח בניה כולל ל- 3 יחיד עד 450 מ"ר בשני מבנים נפרדים בני קומה אחת או שתיים.

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

7.2.3. תכנית משמ/99/שד⁴

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ. 3591 מתאריך 09/11/1988. התכנית מגדירה את הנכס כנחלה מס' 152 ללא שינוי זכויות הבניה. התכנית מגדירה נחלה כמחולקת לשני אזורי משנה, באזור אחד אשר שטחו לא יקטן מ- 2 דונם ולא יעלה על 4 דונם מותר לבנות מבני מגורים ומבני משק ועיבודים חקלאיים, באזור השני בו אסורה בניית מגורים, מותר לבנות מבני משק חקלאיים ולעבד בו עיבודים חקלאיים.

7.2.4. תכנית שד/1000/ב'

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ. 4784 מתאריך 15/07/1999. התכנית מפרטת הנחיות להקמת בריכות שחיה פרטיות במושבים ובישובים קהילתיים בכל שטח המועצה האזורית ובמרחב התכנון "דרום השרון". תותר הקמת בריכות שחיה בתחום מגרש המיועד למגורים או בתוך בית המגורים. גודל מגרש מינימלי: 800 מ"ר. גודל הבריכה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי (ללא מבנים) ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק. מבני עזר להפעלת הבריכה לא יעלו על 5 מ"ר. תנאי להוצאת היתר בניה הינו חיבור למערכת ביוב מרכזית.

7.2.5. תכנית שד/1000/א'1

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ. 5090 מתאריך 27/06/2002. התכנית מתירה הקמת מבנים לשימוש לא חקלאי (פל"ח) בחלק מחלקות א' של הנחלות במושב, בהתאם לתכניות מתאר ארציות, מחוזיות ומקומיות. השימושים הלא חקלאיים כוללים: שרותי משרד שונים לבעלי מקצוע חופשיים. תעשייה חקלאית זעירה, הקשורה באופייה ובהיקפה ישירות לעיסוק החקלאי של המשק. שרותי אחסנה מלאכה ותעשייה זעירה, למעט אחסנה גלויה. גני ילדים, מעונות יום מועדון לקשישים. לא יותרו שימושים של מסחר קמעונאי מסוג: מכולת, צרכנייה, סופרמרקט, חומרי בניין, חומרי ניקוי וכל מסחר אחר המהווה מטרד. לא יותרו שימושים לצרכי בידור ואירועים, הקמת מוסכים ושירותי דרך. סה"כ זכויות בניה בתחום חלקה א' – השטח המותר לצורך חישוב שטחי הבניה בחלקה א' יהא כל השטח המוגדר כ"שטח מגורים" בנחלה ומסומן בתשריט של תכנית המתאר המקומית החלה על המושב ובלבד שהשטח לא יעלה על 3 דונם. השטח הקובע יחושב כרצף אחד מתחילת חלקה א'- בו בנויים או מתוכננים בתי המגורים לעובדים בחקלאות. השטח המותר כולל, בנוסף לשטח תחום המגורים, גם אס⁵ השטח החקלאי הנמצא בהמשך רצוף וצמוד דופן לתחום המגורים ובלבד שסך השטח לא יעלה על 3 דונם. תותר תעסוקה לא חקלאית במבנה, הקיים כדין ביום אישורה של תכנית זו, גם אם חלק מהמבנה חורג מהשטח המותר או שכל המבנה גובל וצמוד לשטח המותר. סך כל השטח למבנים, בשטח המותר לא יעלה על 40% או 1,200 מ"ר, לפי הנמוך מבין השניים. זכויות בניה לפל"ח - המבנה לשימוש פל"ח לא יעלה על 500 מ"ר בקומה אחת ללא קומות ביניים למעט גלריה לאחסנה מעל תקרת המבנה בגובה מקסימלי של 5.2 מ'. התכנית מתירה הקמת שני מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות, בשטח כולל של 40 מ"ר ליחידה בקומה אחת, בתנאי שלבעל הנחלה אישור תקף להעסקתם של פועלים זמניים. עם פקיעת תוקף האישור, יסלק בעל הנחלה ומבקש ההיתר את המבנה ויפסיק את השימוש למטרת מגורים לפועלים זמניים.

⁴ תכנית לצרכי רישום, אינה מגדירה זכויות בניה.

⁵ הכוונה ככל הנראה – "גם את".

7.3. רישוי**רישיון בניה מס' 6339 מיום 21/10/1964**

באתר המועצה האזורית דרום השרון נמצאה בקשה מאושרת לתוספת מגורים חדר מרפסת, נוחיות ומטבח. שטח הבניה הקיים 50.05 מ"ר, שטח בניה מבוקש 38.63 מ"ר סה"כ 88.68 מ"ר.

8. מצב משפטי

מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 28/01/2021, עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

גוש: 7232

חלקה: 38

שטח רשום: 9,145 מ"ר.

הבעלים: קרן קיימת לישראל.

לא נתקבלו מסמכים בדבר זכויות המבקשים בנכס.

בהתאם לשומות הצדדים, נערכה השומה המכריעה בהנחה שהמבקשת הינה החייבת בהיטל השבחה במימוש הנדון.

9. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה עפ"י שמאי המשיבה	השבחה עפ"י שמאי המבקשת
שד/1000	20/07/1981	175.93 ₪	143 ₪
שד/433/8	01/11/1988	52,477 ₪	42,746 ₪
שד/1000/ב	30/07/1999	23,000 ₪	8,625 ₪
שד/1000/א/1	12/07/2002	427,800 ₪	56,270 ₪

10. פירוט עיקרי המחלוקת והכרעה**10.1 תכנית שד/1000 (מועד קובע – 20/07/1981)****10.1.1 עיקרי עמדת שמאי המשיבה**

התכנית אפשרה זכויות בניה בסך 450 מ"ר לחלקות חקלאיות, זכויות אלו כפופות לאישור תכנית מפורטת ולפיכך נלקחה בחשבון דחיה במקדם 0.7 (6 שנים, 6%) וזאת בגין אי זמינות עד לאישור תכנית מפורטת ובהתאמה לבינוי הקיים. בנוסף הובא בחשבון הפחתה במקדם 0.75 בגין אי סחירות לשווי המיוחס ליח"ד הנוספת. שווי מ"ר מבונה נקבע בסך \$ 100 בהתאם לקביעות שמאים מכריעים⁶ בסמוך לנכס הנדון.

⁶ ד.פריאל גו"ח 7233/5, ד.טיגרמן גו"ח 7232/10 ונ.פרימו גו"ח 7233/44.

תחשיב המשיבה:

מצב קודם

שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקווי	מקדם דחיה	שטח מבונה אקווי
סה"כ עיקרי	180			
עיקרי יח"ד 1 קיים	88.7	1.0	1	88.68
עיקרי יח"ד 1 בהתאמה לבינוי קיים	91.3	0.8	1	73.06
ממ"ד	12.0	0.9	1	10.80
חצר עד 500 מ"ר (לפי הקיים)	399.3	0.2	1	79.86
חצר 500-1,000 מ"ר	500.0	0.15	1	75.00
חצר 1,000-2,000 מ"ר	1,000.0	0.10	1	100.00
חצר שולית	1,148.0	0.05	1	57.40
סה"כ				484.80

מצב חדש

יח"ד 1 - שטח קרקע 1,574 מ"ר				
שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקווי	מקדם דחיה	שטח מבונה אקווי
עיקרי יח"ד 1 קיים	88.7	1.0	1	88.70
עיקרי יח"ד 1 בהתאמה לבינוי קיים	91.3	0.8	1	73.04
עיקרי זכויות יח"ד 1 ובדחיה לתכנית מפורטת	45.0	0.8	0.7	25.20
ממ"ד	12.0	0.9	1	10.80
חצר עד 500 מ"ר (תכנית 150 מ"ר)	350.0	0.2	1	70.00
חצר 500-1,000 מ"ר	500.0	0.15	1	75.00
חצר שולית	574.0	0.10	1	57.40
סה"כ				400.14
יח"ד 2 - שטח קרקע 1,574 מ"ר				
עיקרי יח"ד 2	225.0	1.0	0.7	157.50
ממ"ד	12.0	0.9	0.7	7.56
חצר עד 500 מ"ר (תכנית 150 מ"ר)	350.0	0.2	0.7	49.00
חצר 500-1,000 מ"ר	500.0	0.15	0.7	52.50
חצר שולית	574.0	0.10	0.7	40.18
סה"כ				306.74
הפחתה לאי סחירות			0.75	230.055
סה"כ מצב חדש				630.20
השבחה				145.40
סה"כ ההשבחה ב- \$			\$ 100	\$ 14,540
סה"כ ההשבחה ב- ₪			₪ 0.0121	₪ 175.93

התייחסות לשומת המבקשת:

עפ"י תכנית גמ/1433/1 המהווה מצב קודם, לא מוקנות זכויות למבני עזר על כן אין להביא בחשבון במצב הקודם 30 מ"ר למבני עזר כפי שבוצע בשומת המבקשת. דעה זו נתמכת בשומות מכרעיות שנערכו במושב⁷. בתכנית הנדונה שד/1000 אין הגדרה למבני עזר, הנ"ל באישור ועדה מקומית ולכן אין מקום לזכות על כך. בהתייחס לפטור לממ"ד, עפ"י התוספת השלישית פטור לממ"ד ניתן רק בעת בנייתו בלבד, לאור האמור, במימוש מלא בדרך של מכר יש לקחת בחשבון גם ממ"דים, לפיכך הובא בחשבון במצב הקודם ממ"ד לבית אחד ובמצב החדש ממ"ד לכל בית. דעה זו נתמכת בשומות מכרעיות שנערכו במושב⁸.

⁷ מאת דורית פריאל בגו"ח 7233/5, דוד טיגרמן בגו"ח 7232/10 וניקי פרימו בגו"ח 7233/44.

⁸ מאת דורית פריאל בגו"ח 7233/5 וניקי פרימו בגו"ח 7233/44.

לעניין מקדם הסחירות ליחידה שניה, נקט שמאי המבקשת במקדם 0.7 אך בשומת המשיבה נלקח בחשבון מקדם 0.75 שהינו מקובל ונפוץ גם בקביעות שמאים מכריעים כלהלן:

מקדם אי סחירות	מושב	גו"ח
0.75	מגשימים	7233/5
0.75	מגשימים	7233/44
0.75	גן חיים	7620/96
0.75	אלישמע	7257/105
0.75	שדי חמד	8550/38
0.75	גן הדרום	882/58
0.8	נחלים	6813/6

10.1.2. עיקרי עמדת שמאי המבקשת

במועד הקובע המושב בעל אופי חקלאי ומרבית התושבים עסקו בחקלאות. בראשית שנות ה-80 לא היה נהוג לבנות מבני מגורים בשטחים גדולים, ולראייה שטחו של המבנה הנדון הניצב בחלקת המגורים הינו כ- 88 מ"ר בלבד, ולכן השטח המרבי ליחידת מגורים הינו 160 מ"ר ומעבר לכך ישנה שוליות בדומה לנאמר בשומה מכרעת בגו"ח 7232/10.

נלקחו בחשבון עלויות התאמה לנכס הקיים בגין הרחבתו בהתאם לזכויות הבניה שהותרו בתכנית שד/1000. נכון למועד אישור התכנית לא הייתה חלוקה בין חלקת המגורים שנחלה לבין השטח החקלאי, בהעדר נתונים בתכנית נלקח בחשבון כי השטח ה"צהוב" הינו בגודל 3,000 מ"ר. לטענת שמאי המבקשת במצב קודם יש להביא בחשבון 30 מ"ר למבנה עזר, ואילו במצב חדש בתכנית נאמר שה"כ 450 מ"ר מבונה כולל מבני העזר, עם זאת תוספת זכויות בגין ממ"ד אינה רלוונטית למועד הקובע ב-1981, מאחר ובמועד זה גם לפי חוק ההתגוננות לא הותר לבנות ממ"דים, ובהנחה והיה ניתן לבנות מקלט שטחו הינו כחלק מ-450 מ"ר המותרים לבניה, לפיכך לא הובא בחשבון זכויות בגין ממ"דים (הגם שתוספת ממ"ד פטורה מחיוב בהיטל השבחה).

ניתנה הפחתה לאי סחירות במקדם 0.7 בהתייחס לתוספת יחידה שניה שנחלה וזאת בהתחשב בתנאים הנדרשים להקמת היחידה כגון "רצף בן דוריי" וההוראה כי לא ניתן להשכיר את הנכס לצד ג' אלא רק ע"י קידום תכנית נקודתית לפיצול הנחלה, כאשר מקדם זה נתמך בהחלטות שמאים מכריעים⁹. קיימת הסכמה עם שמאי המשיבה למקדם דחיה 0.7 לאישור התכנית המפורטת ולשווי מ"ר מבונה למגורים בסך \$ 100.

⁹ מאת ש.שרביט שפירא בגו"ח 6819/78 ו- 8975/101, א.כהן בגו"ח 8503/8, א.יצחקי בגו"ח 4621/18 ו- 8957/51, ע.סרחאן בגו"ח 2665/7, א.גלן בגו"ח 5017/36

תחשיב שמאי המבקשת

מצב קודם :

שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקווי	מקדם שוליות	שטח אקווי מבונה
סה"כ עיקרי	180			
עיקרי יחידה קיימת	87.8	1.0		87.8
יתרת שטח עיקרי עד 160 מ"ר	72.2	0.8		57.76
יתרת שטח עיקרי שולי	20.0	0.8	0.8	12.8
מבני עזר	30.0	0.4		12
חצר עד 500 מ"ר	290.0	0.2		58
חצר 500-1,000 מ"ר	500.0	0.10		50
חצר 1,000-2,000 מ"ר	1,000.0	0.05		50
חצר שולית	1,030.0	0.03		25.75
יתרת שטח חקלאי	6,415.0	0.01		64.15
סה"כ				418.26

מצב חדש :

יחיד 1					
שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקווי	מקדם שוליות	מקדם דחיה	שטח אקווי מבונה
עיקרי יחידה קיימת	87.8	1.0		1	87.8
יתרת שטח עיקרי עד 160 מ"ר	72.2	0.8		1	57.76
יתרת שטח עיקרי שולי	65.0	0.8	0.8	0.7	29.12
חצר עד 500 מ"ר (תכסית 150 מ"ר)	275.0	0.2		1	55
חצר 500-1,000 מ"ר	500.0	0.10		1	50
חצר שולית	500.0	0.05		1	25
סה"כ					304.68
יחיד 2					
שטח עיקרי עד 160 מ"ר	160.0	1.0	1.0	0.7	112
שטח עיקרי מעל 160 מ"ר	65.0	1.0	0.8	0.7	36.4
חצר עד 500 מ"ר (תכסית 150 מ"ר)	275.0	0.2		0.7	38.5
חצר 500-1,000 מ"ר	500.0	0.10		0.7	35
חצר שולית	500.0	0.05		0.7	17.5
סה"כ					239.40
הפחתה לאי סחירות				0.70	167.58
יתרת שטח חקלאי	6,415.0	0.010			64.15
סה"כ מצב חדש					536.41
השבחה					118.15
סה"כ ההשבחה ב-\$				\$ 100	\$ 11,815
סה"כ ההשבחה ב- ₪				₪ 0.0121	₪ 143

10.1.3. הכרעה

זכויות הבניה במצב הקודם לפי תכנית גמ/1/433 הינן 15% או 180 מ"ר הנמוך מבניהם + מבני עזר לפי צרכי המשק החקלאי באישור הועדה המקומית. במצב החדש מאפשרת תכנית שד/1000, בכפוף להכנת תכנית מפורטת, הרחבת זכויות הבניה עבור 2 או 3 יח"ד. המחלוקת מתמקדת בשאלת היקף הזכויות במצב קודם למבני עזר, ההפחתות הנדרשות והכללת ממ"דים בתחשיב ההשבחה.

במועד הקובע בשנת 1981, אין זכויות בניה לממ"ד, התקנות לפיהן בכל מבנה חייב להימצא מורחב מוגן תקני אושרו רק בשנת 1992 ולכן לא יילקח בחשבון הממ"ד.

לעניין מבני עזר במצב הקודם, בתכנית גמ/1/433 נאמר כי אישור לבניית מבני עזר מותנה באישור הועדה המקומית, כלומר הזכויות אינן ודאיות וכפופות לשיקול דעת מצד הועדה.

לאור האמור, ובהתאם להלכת אליק רון¹⁰ ניתן לראות בתכנית הנ"ל כיוצרת אפשרות להקמת מבני עזר כזכויות בניה "מותנות" ולפיכך ניתן לקבל את השטח ואת מקדם השווי בהם נקב שמאי המבקשת למבני עזר במצב קודם אך בכפוף למקדם אי ודאות המוערך על ידי לאור מאפייני הנכס במועד הקובע בסך 0.3.

10.1.3.1. הפחתות במצב החדש

לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים, להלן הכרעתי לעניין הפחתות שיש להביא בחשבון במצב החדש:

- דחייה לתכנית מפורטת – בשומות הצדדים הובא בחשבון מקדם דחייה בסך 0.7 המגלם דחייה לכ- 6 שנים בשיעור היוון 6% אשר נמצא על ידי כסביר ומצאתי לנכון לקבלו.
- הפחתה לסחירות מופחתת – שמאי הצדדים הביאו בחשבון הפחתה ליח"ד השנייה בלבד, כאשר מקדם ההפחתה בשומת המשיבה - 0.75 הינו בטווח הסביר ולפיכך מצאתי לנכון לקבלו ובנוסף אציין כי עמדה זו נתמכת במס' שומות מכריעות ובהן גם במושב הנדון בגו"ח 7233/5,44.
- התאמה לבינוי קיים ושוליות – קבלתי את מקדם ההתאמה לבינוי קיים בסך 0.8 בו נקטו שמאי הצדדים בהיותו על הצד הזהיר, מאחר ושטח בית המגורים הקיים הינו כ- 89 מ"ר וניתן להרחיבו במצב הקודם עד לשטח 180 מ"ר.
- לא קבלתי את ההפחתה לשוליות בה נקט שמאי המבקשת, באשר נתוני השוואה כבר כוללים זכויות התואמות לנכס הנדון.

10.1.3.2. שווי מ"ר מבונה

קיימת הסכמת הצדדים בדבר שווי הקרקע במועד הקובע בסך \$ 100 למ"ר מבונה אקווי.

בהתאם לשומות מכריעות במושב הנדון¹¹ ושומות מכריעות נוספות לרבות שומתי המכרעת לנכס בגו"ח 6821/19 בנווה ירק, מוערך שווי הקרקע למגורים בסך \$ 100 למ"ר מבונה.

¹⁰ רע"א 3002/12, הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון.

¹¹ מאת ד.טיגרמן בגו"ח 7232/10, ניקי פרימו בגו"ח 7233/44 וד.פריאל בגו"ח 7233/5.

10.1.3.3 תחשיב ההשבחה

לאור הכרעותי לעיל, להלן תחשיב ההשבחה

מצב קודם- יח"ד אחת

שטח אקו' במ"ר	מקדם שווי	שטח	רכיב שווי
88.7	1.00	180 מ"ר	סה"כ שטח עיקרי
		88.7 מ"ר	שטח בנוי
73.1	0.80	91.3 מ"ר	יתרת שטח עיקרי
3.6	120.12	30.0 מ"ר	בהתאמה לבינוי קיים
70.0	0.20	350.0 מ"ר ¹³	מבני עזר
75.0	0.15	500.0 מ"ר	חצר גרעינית עד 500 מ"ר
100.0	0.10	1,000.0 מ"ר	חצר משלימה עד 1,000 מ"ר
57.4	0.05	1,148.0 מ"ר	חצר שולית עד 2,000 מ"ר
467.7			יתרת חצר שולית עד 3,148 מ"ר
			סה"כ שטח אקווי' במצב קודם

מצב חדש- 2 יח"ד

יח"ד ראשונה - הרחבת בית המגורים הקיים

שטח אקו' במ"ר	מקדם דחייה	מקדם שווי	שטח	רכיב שווי
88.7		1.00	88.7 מ"ר	שטח בנוי
73.1		0.80	91.3 מ"ר	יתרת שטח עיקרי בהתאמה לבינוי קיים
25.2	0.7	0.80	45.0 מ"ר	יתרת שטח עיקרי בדחייה
70.0		0.20	350.0 מ"ר	חצר גרעינית עד 500 מ"ר
75.0		0.15	500.0 מ"ר	חצר משלימה עד 1,000 מ"ר
57.4		0.10	574.0 מ"ר	יתרת חצר שולית
389.5				שטח אקווי' ליח"ד ראשונה

יח"ד שנייה

שטח אקו' במ"ר	מקדם דחייה/ שימוש ביניים	מקדם שווי	שטח	רכיב שווי
157.5	0.7	1.00	225.0 מ"ר	שטח עיקרי
49.0	0.7	0.20	350.0 מ"ר	חצר גרעינית עד 500 מ"ר
52.5	0.7	0.15	500.0 מ"ר	חצר משלימה עד 1,000 מ"ר
40.2	0.7	0.10	574.0 מ"ר	חצר שולית
299.2				סה"כ שטח אקווי' ליח"ד שנייה לפני הפחתה לסחירות מופחתת
0.75				הפחתה בגין סחירות מופחתת
224.4				שטח אקווי' ליח"ד שנייה
12.8	0.3	0.10	426.0 מ"ר	חצר שולית בשימוש ביניים עד 2,000 מ"ר
17.2	0.3	0.05	1,148.0 מ"ר	חצר שולית נוספת בשימוש ביניים עד 3,148 מ"ר
30.0			1,574.0 מ"ר	סה"כ
643.7				

סיכום

שטח אקווי' במצב חדש	643.7 מ"ר
שטח אקווי' במצב קודם	467.7 מ"ר
תוספת שטח אקווי'	176.0 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	\$ 100
שער הדולר	0.0121 ₪
השבחה	212.9 ₪

¹² מקדם אקווי' 0.4 * מקדם אי ודאות 0.3.

¹³ שטח תכסית סביר הינו 150 מ"ר.

10.2. תכנית שד/8/433 (מועד קובע – 01/11/1988)

10.2.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה

מדובר בתכנית מפורטת למושב, המאפשרת זמינות לזכויות הבניה להקמת 3 יח"ד בשטח כולל של 450 מ"ר. ההשבחה מחושבת עבור מרכיב הזמינות לזכויות הבניה מכח תכנית שד/1000 בכפוף להפחתה במקדם 0.75 בגין אי סחירות של יח"ד שניה בנחלה.

שווי מ"ר מבונה נקבע בסך \$ 300 בהתאם לקביעות שמאים מכריעים¹⁴ במושב הנדון.

תחשיב שומת המשיבה

מצב קודם – שטח אקווי				
מצב חדש				
יח"ד 1 - שטח קרקע 1,574 מ"ר				
שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקווי	דחיה	שטח מבונה אקווי
עיקרי יח"ד 1 קיים	88.7	1.0	1	88.70
עיקרי יח"ד 1 בהתאמה לבינוי קיים	136.3	0.8	1	109.04
ממ"ד	12.0	0.9	1	10.80
חצר עד 500 מ"ר (תכסית 150 מ"ר)	350.0	0.2	1	70.00
חצר 500-1,000 מ"ר	500.0	0.15	1	75.00
חצר שולית	574.0	0.10	1	57.40
סה"כ				410.94
יח"ד 2 - שטח קרקע 1,574 מ"ר				
עיקרי יח"ד 2	225.0	1.0	1.0	225.00
ממ"ד	12.0	0.9	1.0	10.80
חצר עד 500 מ"ר (תכסית 150 מ"ר)	350.0	0.2	1.0	70.00
חצר 500-1,000 מ"ר	500.0	0.15	1.0	75.00
חצר שולית	574.0	0.10	1.0	57.40
סה"כ				438.20
הפחתה לאי סחירות			0.75	328.65
סה"כ מצב חדש				739.59
השבחה				109.40
סה"כ ההשבחה ב-\$		\$ 300		\$ 32,819
סה"כ ההשבחה ב-₪		₪ 1.5990		₪ 52,476.78

10.2.2. עיקרי עמדת שמאי המבקשת

אין שינוי בשטחי הבניה ובמקדמי השווי שנלקחו בחשבון בתחשיב ההשבחה לתכנית הקודמת ומשמעות התכנית הינה ביטול הדחיה בגין זכויות הבניה ליחידה השנייה. קיימת הסכמה עם שמאי המשיבה לשווי מ"ר מבונה למגורים בסך \$ 300.

¹⁴ מאת ד.פריאל בגו"ח 7233/5 שקבע שווי מ"ר בסך \$ 300, ד.טיגרמן בגו"ח 7232/10 שקבע שווי מ"ר בסך \$ 300 ונ.פרימו בגו"ח 7233/44 שקבע שווי מ"ר בסך \$ 255.

תחשיב שומת המבקשת

מצב קודם - שטח אקווי					
מצב חדש					
יחיד 1					
שטח מבונה אקווי	דחיה	מקדם שוליות	מקדם אקווי	שטח במ"ר	שימוש
87.80	1		1.0	87.8	עיקרי יחיד 1 קיים
57.76	1		0.8	72.2	שטח עיקרי עד 160 מ"ר
41.60	1.0	0.8	0.8	65.0	יתרת שטח עיקרי שולי
55.00	1		0.2	275.0	חצר עד 500 מ"ר (תכסית 150 מ"ר)
50.00	1		0.10	500.0	חצר 500-1,000 מ"ר
28.70	1		0.05	574.0	חצר שולית
320.86					סה"כ
יחיד 2					
160.00	1.0		1.0	160.0	שטח עיקרי עד 160 מ"ר
52.00	1.0		0.8	65.0	שטח עיקרי מעל 160 מ"ר
55.00	1.0		0.2	275.0	חצר עד 500 מ"ר (תכסית 150 מ"ר)
50.00	1.0		0.10	500.0	חצר 500-1,000 מ"ר
28.70	1.0		0.05	574.0	חצר שולית
345.70					סה"כ
241.99	0.70				הפחתה לאי סחירות
62.67		0.010		6,267	יתרת שטח חקלאי
625.52					סה"כ מצב חדש
89.11					השבחה
\$ 26,733	\$ 300				סה"כ השבחה ב- \$
₪ 42,746	₪ 1.5990				סה"כ השבחה ב- ₪

10.2.3. הכרעה

מדובר בתכנית מפורטת המאפשרת זמינות לזכויות הבניה מתכנית שד/1000 ללא שינוי כלשהוא בהיקף הזכויות והשימושים כך שבהתאם להכרעתי לעיל, מתקבל במצב הקודם שטח אקווי בסך 643.7 מ"ר ואילו השטח האקווי במצב החדש מחושב ללא מרכיב הדחייה כמפורט לעיל.

שמאי הצדדים הסכימו על שווי מר"ב בסך \$ 300 בהתבסס על שומות מכריעות מהמושב הנדון, מביקת הנתונים עולה כי שווי זה בטווח הסביר וניתן לקבלו.

תחשיב ההשבחה

לאור הכרעותי לעיל, להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם

סה"כ שטח אקווי

שטח אקווי

643.7

מצב חדש

<u>יח"ד ראשונה - הרחבת בית המגורים הקיים</u>			
<u>שטח אקו'</u>	<u>מקדם</u>	<u>שטח</u>	<u>רכיב שווי</u>
<u>במ"ר</u>	<u>שווי</u>		
88.7	1.00	88.7 מ"ר	שטח בנוי
109.1	0.80	136.3 מ"ר	יתרת שטח עיקרי בהתאמה לבינוי קיים
70.0	0.20	350.0 מ"ר	עד 500 מ"ר חצר גרעינית
75.0	0.15	500.0 מ"ר	עד 1,000 מ"ר חצר משלימה
57.4	0.10	574.0 מ"ר	חצר שולית
400.1			שטח אקווי ליח"ד ראשונה
<u>יח"ד שנייה</u>			
<u>שטח אקו'</u>	<u>מקדם</u>	<u>שטח</u>	<u>רכיב שווי</u>
<u>במ"ר</u>	<u>שווי</u>		
225.00	1.00	225.0 מ"ר	שטח עיקרי
70.00	0.20	350.0 מ"ר	עד 500 מ"ר חצר גרעינית
75.00	0.15	500.0 מ"ר	עד 1,000 מ"ר חצר משלימה
57.40	0.10	574.0 מ"ר	חצר שולית
427.4			סה"כ שטח אקווי ליח"ד שנייה לפני הפחתה לסחירות מוגבלת
0.75			הפחתה בגין סחירות מוגבלת
320.6			שטח אקווי ליח"ד שנייה
720.7			סה"כ שטח אקווי במצב חדש

סיכום

שטח אקווי במצב חדש	720.7 מ"ר
שטח אקווי במצב קודם	643.7 מ"ר
תוספת שטח אקווי	77.0 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	\$ 300
שער הדולר	1.599 ₪
השבחה	36,920 ₪

10.3. תכנית שד/1000/ב' (מועד קובע – 30/07/1999)**10.3.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה**

התכנית מאפשרת הקמת בריכת שחיה כאשר מדובר במושב יוקרתי בו יש לכך ביקוש. הובאה בחשבון בריכה פרטית בשטח 100 מ"ר לפי מקדם השבחה 0.1 והתקבלה תוספת של 10 מ"ר אקווי. בהתייחס לטענה כי שטח בריכה אפקטיבית הינו 50 מ"ר, משיב כי מבדיקתו נמצאו ביישוב בריכות גדולות בשטח שמעל 70 מ"ר, כך ששטח הבריכה שהובא בחשבון בסך 100 מ"ר מהווה שטח סביר בהתחשב באופיו של המושב, באופי הבניה המקובלת בו ובשטח חלקת המגורים הנרחבת שנחלה הנדונה ותוך שהוא מציין כי דעה זו נתמכת גם בשומות מכריעות במושב כפי שפורטו לעיל.

להלן מספר דוגמאות לשטחי הבריכות במושב:

שטח בריכה	מס' היתר	גו"ח
85 מ"ר	2000054	7232/6
80 מ"ר	2005044	7232/41
125 מ"ר	2007164	7232/20
80 מ"ר	ללא היתר	7232/9
75 מ"ר	ללא היתר	7232/14
70 מ"ר	ללא היתר	7232/30

שווי מ"ר מבונה נקבע בסך 2,300 ₪ בהתאם לקביעות שמאים מכריעים¹⁵ במושב הנדון והתקבלה השבחה של 23,000 ₪.

10.3.2. עיקרי עמדת שמאי המבקשת

שטח בריכת שחיה אפקטיבי הינו כ- 50 מ"ר ולעניין זה מפנה לשומה מכרעת בגו"ח 7585/42 במושב חגור. לחיזוק הטענה ציין מס' היתרי בניה לבריכות שחיה בשטח דומה כלהלן: היתר מס' 2020149 בגו"ח 7233/3- בריכה בשטח 54 מ"ר, היתר מס' 2019086 בריכה בשטח 61 מ"ר.

בנוסף, מציין כי אף בתגובת שמאי המשיבה הוצגו היתרים לבריכות בשטח 70-80 מ"ר בלבד.

קיימת הסכמה עם שמאי המשיבה לשווי מ"ר מבונה למגורים בסך 2,300 ₪.

תחשיב שומת המבקשת

סה"כ שטח בריכה אפקטיבי	50 מ"ר	
מקדם ההשבחה לבריכה	0.1	
שטח מבונה אקווי לחיוב	5 מ"ר	
דחיה לחיבור ביוב 5 שנים 6%	0.75	3.75 מ"ר
סה"כ השבחה ב-₪	2,300 ₪	8,625 ₪

¹⁵ מאת ד. טיגרמן בגו"ח 7232/10 שקבע שווי מ"ר בסך 3,000 ₪ וניקי פרימו בגו"ח 7233/44 שקבע שווי מ"ר בסך 2,300 ₪.

10.3.3. הכרעה

תכנית שד/1000/ב' מתירה הקמת בריכות שחיה במגרש בשטח מינימלי 800 מ"ר המיועד למגורים או בתוך בית המגורים, כאשר גודל הבריכה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי. לא אותרו על ידי היתרי בניה נוספים מעבר להיתרים אותם הציגו שמאי הצדדים ועל פיהם נע, שטח הבריכות בטווח שבין 55-125 מ"ר. בשומות מכריעות¹⁶ למועד הקובע הובאו בחשבון בריכות בגודל 100 מ"ר אך יחד עם זאת, מבדיקה שערכתי על גבי תצ"א למושב הנדון משנת 2005 נמצאו בריכות שחיה בשטח ממוצע מקורב כ-80 מ"ר. לאור האמור, בהתחשב במאפייני הסביבה והנכס, מצאתי לנכון, להביא בחשבון שטח בריכה בסך 80 מ"ר ומקדם השבחה 0.1 בהתחשב בהפסד חצר. בהוראות התכנית נאמר כי תנאי הכרחי להקמת בריכה הינו חיבור למערכת הביוב המרכזית ושמאי המבקשת הביא בחשבון דחייה בת 5 שנים לעניין זה. לא הוצגו בפני נתונים בדבר זמינותה של מערכת הביוב במושב אך בהתאם להיתר בניה בגו"ח 7232/6 (צוין גם בשומת המשיבה) מתאריך דצמבר 1999 אושרה הקמת בריכת שחיה והתכנית הנדונה מוזכרת במסמכי ההיתר כך שלא קבלתי את טענת הדחייה.

שווי מ"ר מבונה

שמאי הצדדים מסכימים כי שווי הקרקע למגורים במועד הקובע הינו 2,300 ₪ למ"ר מבונה אקווי בהסתמך על שומות מכריעות במושב הנדון¹⁷. בחינת השומות המכריעות שצוינו ע"י הצדדים לרבות שומות מכריעות שערכתי במושב נוה ירק (גו"ח 6821/19) וכפר סירקין (גו"ח 4049/8) מעלה כי ניתן לקבל את השווי המוסכם הנ"ל.

תחשיב ההשבחה

לאור הכרעותי לעיל, להלן תחשיב ההשבחה

שטח בריכה אפקטיבי	80 מ"ר	
מקדם ההשבחה לבריכה	0.1	
שטח מבונה אקווי לחיוב	8 מ"ר	
ההשבחה לפי שווי מ"ר מבונה	2,300 ₪	18,400 ₪

¹⁶ ד.טיגרמן גו"ח 7232/10 ו.פרימו גו"ח 7233/44

¹⁷ ד.טיגרמן גו"ח 7232/10 שקבע שווי בסך 3,000 ₪ ו.פרימו גו"ח 7233/44 שקבע שווי בסך 2,300 ₪.

10.4. תכנית שד/1000/א/1 (מועד קובע – 12/07/2002)

10.4.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה

התכנית מוסיפה זכויות בניה לשימוש פל"ח בנחלות.

אין הכרח כי הפל"ח ישמש לתעשייה, בקשות רבות להיתר הן לשימוש למשרדים וקליניקות כך שגם בעל הנחלה יוכל להשתמש בהן ולכן השווי שנקבע בשומה הינו על הצד הנמוך.

מבדיקת הבקשות שהוגשו לשימושי פל"ח ברחבי המועצה עולה כי קיימים שימושים רבים לפל"ח אף שבחלקם בוצעו באופן לא חוקי עקב התשלום הגבוה הנדרש ע"י רמ"י ומכאן ניתן ללמוד על הביקוש הרב לכך.

ערכי שווי

שווי מ"ר מבונה למגורים נקבע בסך 2,300 ₪ ולפל"ח בסך 1,000 ₪/מ"ר בהתאם לקביעות שמאים מכריעים במושב כלהלן:

מועד השומה	גו"ח	מגורים	פל"ח
07/08/2019	7233/5	2,300 ₪	1,000 ₪
06/09/2017	7232/10	3,000 ₪	1,000 ₪
26/01/2017	7233/44	2,300 ₪	1,000 ₪

תחשיב שומת המשיבה

מצב קודם כחצר שולית				
שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
חצר שולית	840	0.10	2,300 ₪	193,200 ₪
מצב חדש				
שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מבנה פל"ח	500	1.0	1,000 ₪	500,000 ₪
חצר פל"ח	300	0.25	1,000 ₪	75,000 ₪
מגורי עובדים זמניים	40	0.5	2,300 ₪	46,000 ₪
סה"כ שווי חדש				621,000 ₪
השבחה				427,800 ₪

התייחסות לשומת המבקשת:

בהתייחס למקדם 0.25 למגורי פועלים ומקדם פל"ח 0.5 בהם נקט שמאי המבקשת, ציין כי מקדמים אלו נלקחו משומה מכרעת של דוד טיגרמן שהינה חריגה ואינה משקפת קביעות שמאיות באזור, באשר קיימות אין ספור שומות מכריעות בתחומי המועצה ומחוצה לה הקובעות מקדם 0.5 למגורי עובדים ומקדם 1 לפל"ח כמפורט

בדוגמאות הבאות:

כתובת	מקדם חצר שולית במצב קודם	מקדם מגורי עובדים	מקדם פל"ח
הערבה 30, מגשימים	0.15	0.5	1
נבון 57, מגשימים	0.1	0.5	1
האילנות 41, כפר מעש	0.1	0.5	1
הנורית 33 חגור	0.1	0.5	1
הבאר, עדנים	0.05	0.5	1
השלושה 4, כפר מעש	0.15	0.5	1

10.4.2. עיקרי עמדת שמאי המבקשת

התכנית התירה שימושי פל"ח בנחלה ובמבנים זמניים לעובדים חקלאיים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר. שימושי הפל"ח במושבים אינם ודאיים ובמרבית הנחלות מעדיפים בעלי הזכויות שלא לממש את זכויות הבניה שמקנה התכנית או לממש רק חלק מהן, ובכל מקרה קיימת דחיה למימוש הזכויות ואי ודאות. השימוש לפל"ח מוגבל לתעשייה חקלאית ופוגע בשווי יתרת שטח חלקת המגורים בנחלה כאשר מתבצע שימוש תעשייה/מלאכה/משרדים בנחלה הנהנית מאופי מובהק של בית במושב. בנוסף קיימת הגבלה לניצול הפל"ח למבקשת ומשפחתה בלבד כך שמדובר בזכויות לא סחירות. יתרה מזאת, מבנה הפל"ח ימוקם בתחום ה- 2.5 דונם במסגרת החלטות רמ"י לדמי רכישה. עפ"י התקינה השמאית יש להביא בחשבון מקדם עד 0.35 אך על הצד המחמיר נלקח בחשבון מקדם 0.5. כאשר למגורים הזמניים, ישנה הוראה בתכנית למבנה יביל, ארעי או מבנה קיים שהוסב ומוגבל בשימוש. נכון להיום קיימת במושב פעילות חקלאית מצומצמת והחוכר במרבית המקרים לא מחזיק פועלים, הגם שהמבנה היביל אינו סחיר בשוק (אינו ניתן להשכרה/פיצול וכ"ו) כך שהובא בחשבון עקב כך במקדם 0.25. מקדמי השווי הינם בהתאם לשומה מכרעת במושב הנדון ברחוב תמר בגו"ח 7232/10 ולעניין זה ניתן להפנות להתייחסות למבנים היבילים במס' שומות מכריעות במושב חמד - גו"ח 8550/37, 8550/38, 8550/129. מספר הבקשות לפל"ח בנחלות כיום הינו מצומצם, בשנת 2002 כאשר אושרה התכנית הייתה פעילות יותר יצרנית של חקלאות אך היום זה לא רלוונטי. באשר לפעילות הלא חוקית, במושב שדה עוזיהו הייתה פעילות לא חקלאית רבה וכאשר המושב קיבל דרישה להסדיר את השימושים הלא חוקיים מרבית המשקים סגרו את השימושים הללו מאחר וסכום הדרישה להסדר השימוש היה גבוה. קיימת הסכמה עם שמאי המשיבה לשווי מ"ר מבונה למגורים בסך 2,300 ₪ ולפל"ח בסך 1,000 ₪.

תחשיב שמאי מבקשת

מצב קודם כחצר שולית				
שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
חצר לפל"ח יחידה 1	420	0.15	2,300 ₪	144,900 ₪
חצר לפל"ח יחידה 2	420	0.105	2,300 ₪	101,430 ₪
סה"כ שווי קודם				246,330 ₪
מצב חדש				
שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מבנה פל"ח	500	0.5	1,000 ₪	250,000 ₪
חצר פל"ח	300	0.10	1,000 ₪	30,000 ₪
מגורי עובדים זמניים	40	0.25	2,300 ₪	23,000 ₪
סה"כ שווי חדש				303,000 ₪
השבחה				56,670 ₪

10.4.3. הכרעה

עיקרי המחלוקת מתמקדים במקדמי השווי לפל"ח, למגורי עובדים זמניים ולחצר הפל"ח כאשר אופן חישוב ההשבחה ושווי מ"ר מבונה בשני המצבים מוסכמים על שמאי הצדדים.

מגורי העובדים הזמניים הינם מבנים יבילים או מבני שירות שהוסבו למטרה זו. מדובר במבנה מגורים המשמש כשטח שירות לתעסוקה ולאוכלוסייה ספציפית, אינו סחיר ואינו מהווה המשך לבית המגורים הראשי, כך שהמקדם הראוי עבורו הינו בגבולות 0.5.

לטענת שמאי המבקשת, תוספת הזכויות למבנה הפל"ח פוגעת בשווי המגורים הצמודים. עם זאת, בסביבה חקלאית המתאפיינת ממילא במבנים חקלאים שונים הרי שמבנה פל"ח אשר השימוש המיטבי עבורו הינו למשרדים, אינו פוגע בהכרח בשווי המגורים ובתכנון יעיל ניתן לייצר הפרדה בינו ובין שטחי המגורים.

הצדדים מסכימים כי שווי הקרקע במועד הקובע הינו 2,300 ₪ למ"ר מבונה אקווי בהסתמך על שומות מכריעות במושב הנדון¹⁸ כאשר בשומתי המכרעת לנכס בגו"ח 6821/19 בנווה ירק הוערך שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 2,550 ₪ ולפל"ח בסך 1,000 ₪.

למען הזהירות, מתקבלת הסכמת שמאי הצדדים לשווי מ"ר מבונה למגורים בסך 2,300 ₪ ולפל"ח בסך 1,000 ₪.

תחשיב השומה:

לאור הכרעותי לעיל, להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם	שטח	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	שווי
חצר שולית	840.0 מ"ר	0.10	2,300 ₪	193,200 ₪
מצב חדש	שטח	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	שווי
פל"ח	500.0 מ"ר	1.00	1,000 ₪	500,000 ₪
חצר צמודה לפל"ח	300.0 מ"ר	0.20	1,000 ₪	60,000 ₪
מגורי עובדים	40.0 מ"ר	0.50	2,300 ₪	46,000 ₪
סה"כ	840.0 מ"ר			606,000 ₪
השבחה בגין תכנית שד/1000/א/1				412,800 ₪

¹⁸ מאת ד. טיגרמן בגו"ח 7232/10 שקבע שווי בסך 3,000 ₪ למגורים ו- 1,000 ₪ לפל"ח ונ. פרימו בגו"ח 7233/44 שקבע שווי בסך 2,300 ₪ למגורים ו- 1,000 ₪ לפל"ח.

11. השומה

לאור הנתונים לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין אישור התכניות המפורטות להלן הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
שד/1000	20/07/1981	₪ 212.9	₪ 106.5
שד/433/8	01/11/1988	₪ 36,920	₪ 18,460
שד/1000/ב	30/07/1999	₪ 18,400	₪ 9,200
שד/1000/א/1	12/07/2002	₪ 412,800	₪ 206,400

סכום ההיטל הנקוב יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

על החתום,

גיל הרצברג - שמאי מכריע

