

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

תאריך לועזי 25/08/2021
תאריך עברי י"ז אלול תשפ"א
מספר תיק 371-2021

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 11090 חלקה 32

דרך העמק פינת נתיב הנוטרים

מגרש מס' 24 (לפי תכנית 0545319-254)

יקנעם-מושבה

הצדדים:

המבקש : מר עפר חוטומלנסקי,

ע"י מר ניצן מקובר, שמאי מקרקעין.

המשיבה : הועדה המרחבית לתכנון ובניה יזרעאלים,

ע"י מר גדעון קרול, שמאי מקרקעין.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

תאריך לועזי 25/08/2021
תאריך עברי י"ז אלול תשפ"א
מספר תיק 371-2021

לכבוד,
הועדה המרחבית יזרעאלים- המשיבה
ע"י מר גדעון קרול- שמאי מקרקעין
דוא"ל: gideon@gcarol.co.il

לכבוד,
מר עופר חוטומלנסקי- המבקש
ע"י מר ניצן מקובר- שמאי מקרקעין
דוא"ל: macovern@gmail.com

ג.א.ג.

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 11090 חלקה 32

מגרש מס' 24 (לפי תכנית 0545319-254)

רחוב דרך העמק פינת נתיב הנוטרים, יקנעם-מושבה

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון.

1. מטרת השומה:

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המרחבית יזרעאלים (להלן: "המשיבה"), לבין מר עפר חוטומלנסקי (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש תכניות בנין, בדרך של העברת זכויות. מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר גדעון קרול, שמאי מקרקעין, מיום 28/12/2020. מטעם המבקש הוגשה שומתו של מר ניצן מקובר, שמאי מקרקעין, מיום 18/03/2021.

2. המועד הקובע:

תכנית	מועד קובע
3657/ג	02/01/1987
14289/ג	26/09/2012
254-0545319	04/12/2020

3. פרטי הנכס:

מהות הנכס	: נחלה חקלאית (חלקה א') עליה בית מגורים ומבנים נוספים
גוש	: 11090
חלקה	: 32
שטח נחלה	: כ-60 דונם
שטח חלקה רשום	: 2,346 מ"ר
מס' משק	: 29
שטח בנוי	: 125 מ"ר
כתובת	: רחוב דרך העמק פינת נתיב הנוטרים, יקנעם-מושבה

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

4. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 20/08/2021 ע"י הח"מ, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

5. מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי:

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 20/03/2021 התקבלה שומתו של מר ניצן מקובר, שמאי המבקש, בצרף המסמכים הבאים:

- שומתו של מר גדעון קרול, שמאי המשיבה, מיום 28/12/2020.
- שומת המשיבה במושב שדה יעקב שנערכה ע"י מר גדעון קרול מיום 11/03/2020.
- אישור ביצוע פעולה בלשכת רישום מקרקעין ע"ש יהודה חוטומלנסקי, מיום 07/12/2015.
- חוזה חכירה מיום 02/05/1994.
- חוזה מכר לנכס נשוא השומה מיום 12/08/2020.
- הסכמי מכר נוספים, עסקאות שבוצעו במושבה מיום 29/05/2015, 14/11/2017 ו-28/06/2018.
- החלטות שמאים מכריעים: מר אבישי זיו, מר אייל יצחקי, מר עומר סירחאן, גב' דורית פריאל, גב' שושי שרביט.
- פירוט הרכב הנחלה, מיום 19/05/2020.
- שובר תשלום מאת הועדה המרחבית מיום 04/01/2021.
- שלוש החלטות בהשגה ראשונה של שמאי מחוזי לעניין נחלות ביקנעם.
- ביום 09/04/2021 התקבלה תגובת המשיבה לשומת המבקש.
- ביום 31/05/2021 נערך דיון במשרדי בהשתתפות, מר גדעון קרול וגב' מיכל וייס שמאי המשיבה וה"ה ניצן מקובר וברק בילה שמאי המבקש ומר עופר חוטומלנסקי המבקש, תקציר עיקרי הדברים שנלח ב 01/06/2021.
- לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

6. תיאור הנכס והסביבה:

- 6.1 הנכס- חלקה א' של נחלה חקלאית מס' 29, בגוש 11090 חלקה 32, עליה בנוי בית מגורים וותיק, חד קומתי עם גג רעפים משופע, ממוקמת בקרן הרחובות דרך העמק ונתיב הנוטרים, בקצה הדרומי של דרך העמק, בצידו המזרחי ובצידו הצפוני של נתיב הנוטרים, בחלק הדרום מזרחי של המושבה יקנעם.
דרך העמק מהווה את כביש הגישה לשוב מכביש 722 מהווה ציר אורך מצפון לדרום ואורכה כ-2.5 ק"מ.
- 6.2 הסביבה-מושב בתחום המועצה האזורית "מגידו", מערבית לכביש 66, המקשר בין צומת העמקים לצומת מגידו, הישוב מאופיין במבני מגורים צמודי קרקע חד ודו קומתיים, וותיקים לצד חדשים בצפיפות בינונית. נמצא מדרום מזרח לכביש 70, מזרחית לכביש מס' 722, ממערב לכביש 66 וממזרח לעיר יקנעם עילית. הגישה אל המושבה באמצעות דרך המסתעפת מכביש 722 מצומת יקנעם ומכביש המחבר בין יקנעם עילית למושבה.
- 6.3 לחלקה 32 צורה רגולרית דמוית מלבן, עם חזית מערבית לדרך העמק באורך של כ-30 מ', חזית דרומית לנתיב הנוטרים באורך של כ-78 מ', שאינו סלול ושטחה הרשום 2,346 מ"ר. הטופוגרפיה בישוב מישורית עם שיפוע קל ושל הנכס נשוא השומה בשיפוע יורד לכיוון מזרח.
- 6.4 בית המגורים בנוי בניה קונבנציונאלית עם גג רעפים משופע ושטחו כ-125 מ"ר. בחצר בנוי מחסן ותיק מבניה קשיחה עם גג רעפים בשטח של כ-53 מ"ר.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

- 6.5. בית המגורים כולל: מבואה, סלון, חדרי שינה חדרי רחצה, שירותים ומרפסת מקורה.
6.6. הפיתוח הסביבתי חלקי, רחוב העמק סלול ללא מדרכות וכולל תשתיות עירוניות חלקיות.

7. מצב תכנוני:

תכניות רלוונטיות:

- 7.1. תכנית 194, אשר הופקדה למתן תוקף בשנת 1961, הומלצה למתן תוקף בשנת 1964.
התכנית לא אושרה סופית, אולם נהגו לאשר בניה על פיה. בהתאם לטבלת הגבלות הבניה מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, ניתן היה לבנות יחידת דיור אחת בשיעור של 50% משטח החלקה בשלמות או 140 מ"ר לפי הנמוך בתוספת 25 מ"ר מבנה עזר.
7.2. תכנית ג/3657, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3409 ביום 18/12/1986, מסווגת את החלקה באזור מגורים ד'.

תכליות מותרות באזור מגורים ד':

נחלות המיועדות לשני בתי מגורים שיכללו לא יותר משלוש יחידות.

זכויות הבניה באזור מגורים ד':

מס יחיד : 3 יחיד בשני בתים

בניה מותרת לכל בית : 200 מ"ר בקומה אחת, 250 מ"ר ב-2 קומות

מבנה עזר : עד 50 מ"ר

שטח מגרש מינימאלי : 5 דונם

- 7.3. תכנית ג/14289, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 6471 ביום 11/09/2012, התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ג'.

עיקרי הוראות התכנית:

קביעת הוראות בניה המסדירות מגורים, מבני ציבור, מלאכה, חקלאות שירותים ואחסנה.

התווית דרכים למיניהן, סיווג וביטול הגדרות דרך קיימות.

קביעת הוראות לטיפול שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים הציבוריים.

ארגון מחדש של יעודים למגורים ב-3 קטגוריות עפ"י גודל המגרש המינימלי או שיוך לנחלות.

השימושים המותרים באזורים א', ב', ג':

מגורים ותעסוקה, כגון: אמנות, משרדים, ומקצועות חופשיים ואירוח כפרי, כל אלה בתנאי שימשו

לפרנסתם של אלה הגרים פיזית בבית שבחלקה ובתנאי שיקבע ע"י הועדה המקומית ורשויות המדינה

המוסמכות שאינם מהווים מטרד סביבתי.

אירוח כפרי הכפוף לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ולהנחיות כדלהלן:

כנגד כל מבנה מגורים תותר בניית יחידת אירוח אחת בשטח מרבי עד 40 מ"ר, סה"כ עד 2 יחיד למגרש, בשטח כולל שלא יעלה על 80 מ"ר. היחידות תהינה חלק בלתי נפרד מהמבנה ותשמשנה לאיחסון תיירותי בלבד.

שטחי יחידות אירוח כפרי יחשבו כשימוש עיקרי ועל חשבון שטחים המיועדים למגורים.

הסדרת אירוח כפרי נפרד מבית המגורים תתאפשר רק בדרך של הגשת תכנית מפורטת ואישורה.

מבני משק חקלאיים, בתנאי קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומשרד החקלאות לפי

הפירוט ובכפוף למגבלות בהוראות המיוחדות, כמפורט בתקנון התכנית.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

זכויות בניה באזור מגורים ג':

אחוזי בניה : 250 מ"ר לכל מבנה מגורים, מתוך זה 40 מ"ר ליחידת אירוח אחת
שטחי שירות : 50 מ"ר לכל מבנה מגורים
חניה מקורה : 33 מ"ר
בריכת שחיה : עד 100 מ"ר (לא מקורה)

7.4. תכנית 254-0545319, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 8533, מיום 19/11/2019, התכנית מסווגת את החלקה ביעוד "מגורים ביישוב כפרי".

זכויות הבניה כדלהלן:

מגרש מינימלי : עפ"י תשריט
שטחי עיקרי : 675 מ"ר (250 מ"ר * 2 יח"ד + יח"ד שלישית 175 מ"ר או 7% משטח המגורים לפי הנמוך מביניהם.
מבנה עזר : 100 מ"ר (50 מ"ר * 2 יח"ד)
חניה מקורה : 33 מ"ר ליח"ד ראשונה ושניה, 50 מ"ר ליח"ד שלישית
בריכת שחיה : עד 100 מ"ר (לא מקורה)

שטח לתעסוקה ייכלל בשטחי שימוש עיקרי מבלי להגדיל את שטחי הבניה המקסימלי המותר והיקפו יהיה 50 מ"ר ליחידת דיור ולא יותר מ-100 מ"ר לנחלה, לכל היותר.

במקרה שנחלה כוללת יותר מחלקה אחת כאשר החלקות אינן צמודות זו לזו במידה והחלק הקטן של הנחלה שטחו פחות מ-1 דונם יהיה שטח הבניה המותר בכל חלקי הנחלה כמצויין לעיל אך לא יותר מ 30% משטח הנחלה. כל בקשה להיתר בניה בתחום נחלה מפוצלות תידון רק לאחר שהמבקש יגיש יחד עם הבקשה להיתר תשריט מדידה ובו כל החלקות השייכות לנחלה זו, חתום ע"י מנהל מקרקעי ישראל, הוועדה תתייחס לסך השטח הבנוי, מספר המבנים ומספר יח"ד המצוי בנחלה בעת בדיקת זכויות הבניה עפ"י המגבלות שבטבלת זכויות והגבלות בניה.

8. רישוי:

מבדיקה שערכנו בארכיב הוועדה המרחבית יזרעאלים, באמצעות האתר האינטרנטי של הוועדה ובהתאם לשומות הצדדים, לא נמצאו היתרי בניה.

9. זכויות במקרקעין:

9.1. פרטי רישום ובעלות:

עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 22/09/2020, עולים הפרטים הבאים :
גוש : 11090
חלקה : 32
בעלויות : קרן קיימת לישראל, בשלמות
חכירה : חוטומלנסקי יהודה, 1/2 חלקים, מיום 26/07/1999
: חוטומלנסקי יהודה, 1/2 חלקים, בירושה מיום 17/12/2015
חכירה ראשית, בהתאם לשטר מקורי 9614/1999/2, תאריך סיום 30/09/2045

9.2. עפ"י אישור הרכב נחלה ממזכירות אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית בע"מ-אגרא יקנעם מיום 19/05/2020, המשק רשום ע"ש חוטומלנסקי יהודה ז"ל.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

9.3. מרכיבי המשק:

חלקה א', בגוש 11090 חלקה 32, בשטח של 2,346 מ"ר.
למשק זכויות קרקע נוספות בחלקה ב', במעמד בר רשות במסגרת חוזה משבצת של האגודה בהיקף של 57,654 דונם, כאשר חלק מהקרקע כ-5 דונם מוקצאת לנושאים ציבוריים. סה"כ גודל נחלה כולל חלקות א' וב' לכל חברי האגודה 60 דונם עפ"י המרכז לתכנון.
זכויות הבניה בחלקה א', בהתאם לתב"ע ג/14289.
תכנית מפורטת בחלקה א', בהתאם לתכנית 254-0545319.

9.4. חוזה מכר:

הוצג בפני הסכם מכר מיום 12/08/2020, שנחתם בין ה"ה עפר חוטומלנסקי ונגה שביט ("המוכרים") לבין ה"ה בראל תומר ומיה ("הרוכשים"), לפיו נמכרו זכויות חכירה לדורות בנחלה מס' 29 חלקה א', בגוש 11090 חלקה 32 בשטח 2,346 מ"ר, בקרן הרחובות דרך העמק פינת הנוטרים, תמורת 7,050,000 ₪.

10. שומות הצדדים:

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	משיבה	מבקש
ג/3657	02/01/1987	13,440 ₪	980 ₪
ג/14289	26/09/2012	65,880 ₪	30,159 ₪
254-0545319	04/12/2019	1,060,000 ₪	155,171 ₪

להלן עיקרי שומות הצדדים שהוצגו בפני:

10.1. שומת המשיבה - הועדה המקומית:

מר גדעון קרול, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור תכניות, כדלקמן:

- במצב קודם, זכויות בניה קיימות בהיקף של 280 מ"ר.
- במצב חדש, בנוסף לשימוש למגורים, מתאפשר שימושי משרד, אירוח כפרי, בריכת שחיה וחניה מקורה ומתגבר זכויות בניה.
- החיוב בגין הקמת בריכת שחיה, הושת על שטח של 50 מ"ר בלבד, זאת מאחר ואין כדאיות להקמת בריכת שחיה בשטח גדול יותר.

10.1.1 תכנית ג/3657, למועד הקובע 02/01/1987:

- הבינוי הכלכלי הינו 200 מ"ר לכל יחיד והיקף הזכויות הפטור 280 מ"ר.

ערכי שווי:

הוצגו מחירי קרקע מתוך גיליונות בטאון "מקרקעין וערכם" לשנת 1991, לפיהם במגרשים לבנית 2 יחיד היה נהוג לבנות 160 מ"ר בכל יחידה, המייצגים שווי לבניית 320 מ"ר ובהתאם לכך שווי מ"ר מבונה עיקרי נע בגבולות \$220 ועפ"י שער הדולר מתקבל 530 ₪.
בהתאמה למועד הקובע ולמיקום, נקבע שווי למ"ר מבונה בסך 200 ₪.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
 מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
 אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
 מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

שווי מ"ר מבונה למועד הקובע	200 ₪
מקדם שוליות	0.8
מקדם בגין בינוי קיים	0.7
שטח לחיוב 400 מ"ר-280 מ"ר	120 מ"ר
סה"כ השבחה	13,440 ₪
היטל השבחה	6,720 ₪

10.1.2 תכנית ג/14289, למועד הקובע 26/09/2012:

- ההשבחה בגין זכויות בניה נוספות עפ"י התכנית, עבור חניה מקורה, בריכת שחיה והוספת שימוש ליחידת אירוח עד 40 מ"ר לכל יחיד במגרש.
- ההשבחה חושבה בגין תוספת של 80 מ"ר ל-2 יחידות אירוח במגרש, תוספת בריכות בשטח אפקטיבי כולל של 100 מ"ר ו-66 מ"ר עבור 2 חניות מקורות.

נתוני שווי:

הובאו נתוני השוואה של מגרשים מתוך מערכת נדל"ן של רשות המיסים, כדלהלן:

תאריך	גו"ח	שטח במ"ר	מחיר	שטח מבונה במ"ר אקווי	מחיר למ"ר מבונה
14/03/2013	11096/4	1,259	1,600,000 ₪	520	2,893 ₪
20/03/2013	11096/4	1,259	2,000,000 ₪	520	3,617 ₪
28/07/2010	11089/15	1,243	1,800,000 ₪	518	3,475 ₪

בנוסף, הובאו נתוני השוואה של בתים במושבה, כדלקמן:

תאריך	גו"ח	שטח קרקע	שטח הבית	שנת בניה	מחיר ב"ש	שווי קרקע בניכוי תרומת הבית	שטח מבונה במ"ר אקווי	מחיר למ"ר מבונה
28/05/2010	11096/27	1,190	+230 בריכה	1980	3,400,000	2,019,231	510	3,960 ₪
14/09/2012	11096/33	1,207	350	1980	3,250,000	1,375,000	509	2,701 ₪
20/01/2013	11095/45	1,193	305	1985	3,600,000	1,936,538	503	3,850 ₪
20/05/2013	11092/58	1,041	100	1950	2,450,000	2,000,000	465	4,301 ₪

בהתאם לנתונים לעיל, מחיר למ"ר מבונה אקווילנטי במגרשים בממוצע כ-3,300 ₪.

חילוץ ערכי הקרקע מעסקאות בבתים מתקבל מחיר למ"ר מבונה אקווילנטי ממוצע של כ-4,000 ₪.

לאור הנ"ל, נקבע שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בסך 3,600 ₪.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
 מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
 אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
 מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

תאור	סה"כ
הוספת שימוש ל-2 יחידות אירוח	
40 מ"ר*2 יחידות	80 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	3,600 ₪
מקדם השבחה	0.1
השבחה	28,800 ₪
תוספת בריכה ל-2 יח"ד	
50 מ"ר שטח אפקטיבי*2	100 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	3,600 ₪
מקדם תרומת הבריכה(מק' בריכה 0.35-מק' חצר 0.25)	0.1
מקדם עונתיות השימוש	0.7
השבחה	25,200 ₪
תוספת חניה מקורה ל-2 יח"ד	
33 מ"ר*2 חניות	66 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	3,600 ₪
מקדם תרומת החניה(מק' חניה 0.3-מק' חצר 0.25)	0.05
השבחה	11,880 ₪
סה"כ ההשבחה	65,880 ₪
היטל השבחה 50%	32,940 ₪

10.1.3 תכנית 0545319-254, למועד הקובע 04/12/2019:

- לדעת השמאי, טווח מחירי קרקעות בישוב, נע בין כ-5,000 ₪ למ"ר מבונה לבין כ-5,600 ₪ למ"ר מבונה.
- שווי מ"ר מבונה נקבע בסך 5,300 ₪, לביסוס קביעתו הוצגו עסקאות השוואה כמפורט בהמשך.

נתוני שווי:

הוצגו עסקאות בנכסים ביעוד מגורים ג' ביקנעם המושבה, מתוך מערכת נדלן ברשות המיסים, כדלהלן:

תאריך	גו"ח	שטח נמכר	שטח בנוי	שנת בניה	מחיר ב- ₪	שווי קרקע בניכוי תרומת הבית	שטח מבונה במ"ר אקווי'	מחיר למ"ר מבונה אקווי'
25/02/2018	11096/4	1,000	239	2015	4,700,000	2,803,190	419	6,688 ₪
17/04/2018	11096/13	1,178	120	1997	3,075,000	2,448,571	437	5,604 ₪
12/09/2019	11096/36	1,199	-	-	2,351,000	2,351,000	439	5,355 ₪
25/09/2019	11095/38	2,490	-	-	4,500,000	4,500,000	887	5,072 ₪

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
 מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
 אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
 מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

שמאי המשיבה, מציג תחשיב שטח אקוויוולנטי, בעסקאות השוואה כמפורט :

שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקווי	שטח מבונה אקווי במ"ר
עסקה ראשונה בטבלה כרשום לעיל			
עיקרי	250	1	250
שירות	50	0.5	25
בריכה (שטח אפקטיבי)	50	0.35	17.5
חניה	33	0.3	9.9
חצר עד 500 מ"ר ליחידה	167	0.25	41.75
יתרת חצר עד 1,000 מ"ר ליחיד	500	0.15	75
חצר שולית	0	0.1	0
סה"כ שטח אקוויוולנטי			419

בדרך זו, חושב שטח מ"ר מבונה אקוויוולנטי גם בשלושת העסקאות האחרות, כאשר בעסקה השניה שטח מבונה אקוויוולנטי מתקבל 437 מ"ר, בעסקה השלישית 437 מ"ר ובעסקה הרביעית 887 מ"ר.

תחשיב ההשבחה :

תאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
מצב קודם			
עיקרי ל-2 יחיד	500.0	1.00	500.0 מ"ר
שירות ל-2 יחיד	100.0	0.50	50.0 מ"ר
בריכה ל-2 יחיד, שטח אפקטיבי	100.0	0.35	35.0 מ"ר
חניה ל-2 יחיד	66.0	0.3	19.8 מ"ר
חצר עד 500 מ"ר ליחיד	334.0	0.25	83.5 מ"ר
חצר 500 מ"ר עד 1,000 מ"ר	1,000.0	0.15	150.0 מ"ר
חצר שולית	346.0	0.10	34.6 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי			873.0 מ"ר
מצב חדש			
עיקרי ל-2 יחיד	500.0	1.00	500.0 מ"ר
עיקרי יחיד 3 (7% מק' אי סחירות)	164.22	0.75	123.2 מ"ר
שירות ל-2 יחיד	100.0	0.50	50 מ"ר
שירות יחיד 3, מק' אי סחירות	50.0	0.375	18.75 מ"ר
בריכה ל-2 יחיד, שטח אפקטיבי	100.0	0.35	35 מ"ר
חניה ל-2 יחיד	66.0	0.30	19.8 מ"ר
חצר עד 500 מ"ר ליחיד	796.0	0.25	199.5 מ"ר
חצר 500 מ"ר עד 1,000 מ"ר	846.0	0.15	126.9 מ"ר
סה"כ שטח מבונה אקוויוולנטי			1,073.0 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי לחיוב			200.0 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			5,300 ₪
סה"כ השבחה			1,060,000 ₪
היטל השבחה 50%			530,000 ₪

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

10.2. שומת המבקש- בעל הזכויות בנכס :

מר ניצן מקובר, שמאי מקרקעין מטעם בעל הזכויות בנכס, העריך את השבחה שחלה בנכס כדלקמן :

התייחסות שמאי המבקש לשומת שמאי הועדה :

- הישוב באזור עדיפות לאומית, כולל 543 בתי אב, 63 נחלות כאשר התכנון ל-80 נחלות.
- חלקת המגורים נמוכה ממפלס הרחוב, עם שיפוע קל, בית המגורים בשטח של 125 מ"ר ומחסן בשטח 53 מ"ר.
- הנחלה נמכרה תמורת 7,000,000 ₪, כאשר שווי פיזי של הבית והמחסן מוערך ע"י שמאי המבקש בסך 500,000 ₪ ויתרת התמורה משקפת שטח חקלאי 57.65 דונם. בהתאם להחלטת רמ"י מיום 28/09/2016, שווי דונם חקלאי נקבע 20,000 ₪.
- להערכת השמאי, שווי החלק החקלאי 1,153,000 ₪.
- הון המניה במושבה יקנעם מחושב לסך 577,000 ₪, לפיכך יתרת שווי של זכויות הבניה כ-4,780,000 ₪ לנחלה זו.
- בתוספת השלישית לחוק התכנון נדרשים להעריך שווי בעלות, בעוד העסקאות שמהן נגזרו הערכים הם עסקאות חכירה, זכויות הבעלות גבוהות משמעותית מהתמורה החוזית.
- כל הנחלות נמכרות מהוונות ומאז שנת 2014, כמעט מהוון מלא. רמ"י מגלם את כל ההקלות ומעמיס את השווי על ההקלות. ההכרעות האלה הן 375 מ"ר והיא אינה מגלמת את השוליות.
- לא ניתן מקדם התאמה לאי סחירות בנחלה, מדובר בנכסים מורכבים וייחודיים.
- קיימת אי סחירות במשק חקלאי, במועדים הקבועים, לא ניתן לפצל את היחידות ליחידות משנה נפרדות ולהשכירן בשוק החופשי.
- הסבירות שבנחלה תוקם יחידה שלישית (יחידת הורים) נמוכה ומימושה מותנה בקיומם של שלושה דורות בנחלה.
- שמאי המשיבה לא הביא בחשבון התאמה לאי סחירות בגין תוספת זכויות המתייחסות ליחידה השניה.
- לטענת השמאי המבקש, מקדם אי סחירות בגין היחידה השלישית צריך להיות נמוך יותר ממה שנקבע בשומת הועדה, לא היתה עליית מחירים בעקבות תוספת היחידה השלישית, אשר במרבית המקרים לא נבנית ולא ניתנת לפיצול במועד הקובע.

נתוני שווי :

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים ביחס לערכי שווי שנקבעו לכל התכניות.

מקדם התאמה ליחידות מגורים 1 ו-2.

מקדם התאמה ליחידה השניה והשלישית נקבע 0.7.

לביסוס קביעתו הוצגו החלטות שמאים מכריעים כדלקמן :

שמאי מכריע	גו"ח	ישוב	מקדם
שושי שרביט שפירא	6819/78	חמד	0.7 לבן ממשיד ו-0.5 ליחידה שלישית
ארז כהן	8503/8	בורגתא	0.7 לבן ממשיד ו-0.5 ליחידה שלישית
אייל יצחקי	4621/18	גני יוחנן	0.7 לבן ממשיד ו-0.5 ליחידה שלישית
עומר סרחאן	2665/7	כפר הנגיד	0.7 לבן ממשיד ו-0.5 ליחידה שלישית
אורית גלן	5017/36	שדמה	0.7 לבן ממשיד
אייל יצחקי	8957/51	בית יהושע	0.7 לבן ממשיד
שושי שרביט שפירא	8975/101	בצרה	0.7 לבן ממשיד ו-0.5 ליחידה שלישית

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

10.2.1 תכנית ג/3657 למועד קובע 02/01/1987:

מצב קודם:

- שמאי המבקש מאמץ את המצב הקודם כפי שנקבע בשומת שמאי הועדה, לפיה הבניה הכלכלית הינה 200 מ"ר ליחידה והיקף הזכויות הפטורות 280 מ"ר.
- בהתאם להסכם בין מרכז המועצות האזוריות לבין מדינת ישראל, חלף תשלום היטל השבחה, הוסכם כי ישולם לרמ"י עבור 375 מ"ר (12%) ולכן אין להביא בחשבון שטח זה בחישוב ההשבחה.

מצב חדש:

- זכויות הבניה לשני בתי מגורים שיכללו לא יותר מ-3 יח"ד, בשטח עיקרי של 200 מ"ר בקומה אחת או 250 מ"ר בשתי קומות, בנוסף מבנה עזר בשטח של 50 מ"ר. כפי שצויין קודם, סה"כ הבניה הכלכלית הינה 400 מ"ר.
- תחשיב ההשבחה בחלופה א' ללא התחשבות בחלף היטל השבחה:

תאור	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי לחיוב (400 מ"ר-280 מ"ר)	1.0	120.0 מ"ר
מקדם אי סחירות	0.7	164.64 מ"ר
מקדם שוליות	0.8	164.64 מ"ר
מקדם בגין בינוי קיים	0.7	51.86 מ"ר
שווי מ"ר מבונה		200 ₪
השבחה		9,408 ₪
היטל השבחה 50%		4,704 ₪

בהתחשב בחלף היטל השבחה, השטח לחיוב מסתכם ב-25 מ"ר בלבד, גובה ההשבחה המתקבל הינו 1,960 ₪ והיטל ההשבחה 980 ₪.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

10.2.2 תכנית ג/14289 למועד קובע 26/09/2012:

- אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לגבי תוספת זכויות הבניה הנוספות מאישור התכנית.
- הובא בחשבון מקדם אי התאמה בגין אי סחירות ביחידה השניה.

תחשיב ההשבחה:

תאור	סה"כ
ההשבחה בגין 2 יח"ד אירוח	28,800 ₪ ¹
השבחה להקמת בריכה ביחידה ראשית	12,600 ₪ ²
שטח בריכה יח"ד שניה	50 מ"ר
מקדם שווי	0.1
מקדם עונתיות לבריכה	0.7
מקדם אי סחירות	0.7
שווי מ"ר מבונה	3,600 ₪
השבחה	8,820 ₪
תחשיב השבחה לחניה מקורה ליחידה ראשית	5,940 ₪ ³
תחשיב בגין זכויות בניה לחניה מקורה-בן ממשך	
שטח חניה	33 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי לעומת שטח חצר	0.05
מקדם אי סחירות	0.7
שווי מ"ר מבונה	3,600 ₪
השבחה	4,158 ₪
סה"כ ההשבחה	60,318 ₪
היטל השבחה 50%	30,159 ₪

10.2.3 תכנית 254-0545319 למועד קובע 04/12/2019:

- תכנית 254-0545319 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 8533 אושרה ביום 19/11/2019, הודעה על הגשת התכנית לועדה המקומית היתה ביום 15/03/2018.
- לא קיימת עליית מחירים בגין אישור התכנית ולכן התכנית לא השביחה.
- לביסוס קביעתו, הוצגו עסקאות של נחלות במושבה יקנעם, המעידים לטענת שמאי המבקש, כי לא היתה עליית שווי, כדלקמן:

תאריך	גו"ח	שטח בנוי	מחיר
19/12/2012	11099/71	180 מ"ר (2 בתים)	6,738,461 ₪
29/05/2015	11090/8	230 מ"ר (2 בתים)	6,500,000 ₪
14/11/2017	11090/6	290 מ"ר (2 בתים)	7,500,000 ₪
28/06/2018	11091/5	80 מ"ר	6,750,000 ₪
נכס נשוא השומה			7,000,000 ₪

- התכנית אפשרה תוספת יח"ד שלישית בנחלה לרבות שטח שירות של 50 מ"ר ליחידה השלישית.

¹ בהתאם לתחשיב שמאי הועדה.

² בהתאם לתחשיב שמאי הועדה.

³ בהתאם לתחשיב שמאי הועדה.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
 מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
 אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
 מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

- היחידה השלישית אינה יחידה סחירה ולכן הובא מקדם התאמה של 0.5.

תחשיב השבחה:

תאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח קרקע 2,346 מ"ר			
עיקרי יחידה 1	250	1.0	250.0 מ"ר
עיקרי יחידה 2	250	0.7	175.0 מ"ר
בריכת שחיה יחידה 1	50	0.35	17.5 מ"ר
בריכת שחיה יחידה 2	50	0.245	12.25 מ"ר
חניה יחידה 1	33	0.3	9.9 מ"ר
חניה יחידה 2	33	0.21	6.93 מ"ר
חצר יחידה 1	500	0.25	125.0 מ"ר
חצר יחידה 2	500	0.175	87.5 מ"ר
חצר יחידה 3	500	0.125	62.5 מ"ר
חדרי אירוח*2	80	0.1	8.0 מ"ר
יתרת חצר	350	0.25	87.5 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי			
מצב חדש			
עיקרי יחידה 1	250	1.0	250.0 מ"ר
עיקרי יחידה 2	250	0.7	175.0 מ"ר
עיקרי יחידה 3	164.22 ⁴	0.5	82.11 מ"ר
בריכת שחיה יחידה 1	50	0.35	17.5 מ"ר
בריכת שחיה יחידה 2	50	0.245	12.25 מ"ר
חניה יחידה 1	33	0.3	9.9 מ"ר
חניה יחידה 2	33	0.21	6.93 מ"ר
שירות יחידה 1	50	0.5	25.0 מ"ר
שירות יחידה 2	50	0.35	17.5 מ"ר
שירות יחידה 3	50	0.25	12.5 מ"ר
חצר יחידה 1	500	0.25	125.0 מ"ר
חצר יחידה 2	500	0.175	87.5 מ"ר
חצר יחידה 3	500	0.125	62.5 מ"ר
חדרי אירוח*2	80	0.1	8.0 מ"ר
יתרת חצר	35.78	0.25	8.945 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי			
שטח לחיוב			
שווי מ"ר מבונה			
השבחה			
היטל השבחה			
900.635 מ"ר			
58.555 מ"ר			
5,300 ₪			
310,342 ₪			
155,171 ₪			

⁴ 7% משטח המגרש או 175 מ"ר לפי הנמוך.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

10.3. תגובת המשיבה לטענות שמאי המבקש:

- שווי המבנים הקיימים אינו רלוונטי, הרוכש שהגיש בקשה להריסת המבנים.
- עסקאות המוצגות בשומת שמאי המבקש, נחלות לפני אישור התכנית עדיפות על נכס נשוא השומה, שטח המגורים בעסקאות אלו כפול ואף יותר, הנחלות כוללות 2 חלקות.
- לענין שומת רמ"י ובהתייחס לטענת שמאי המבקש כי ניתנת הפחתה של 15%, מפנה שמאית המשיבה גב' מיכל וייס, ל-5 החלטות רמ"י לפיהן הערכים שנקבעו גבוהים ממה שנקבע בשומת המשיבה.
- עוד מציינת שמאית המשיבה, עסקת מכירה מיום 5/2021, בגו"ח 11095/44, חלקה פנויה בשטח של 2,377 מ"ר, המיועדת ל 2 יח"ד, ב-5,400,000 ₪.
- בהתייחס לזיכוי שטח של 375 מ"ר המחייב תשלום לרמ"י חלף תשלום היטל השבחה:
 - מדובר בסוגיה משפטית שאין מקום לדון בה בפני שמאי מכריע.
 - בהתאם להנחיה של היועץ המשפטי של הועדה המרחבית יזרעאלים, יש לחייב על מלוא הזכויות התב"ע וכך נוהגים גם בוועדות תכנון אחרות. בתימוכין לקביעה זו, צויינה החלטת ועדת ערר מס' שו/8039/0619 דורית זילבר ואח' נ' הועדה המקומית שורקת.

בהתייחס לתכנית ג/3657:

- מקדם אי סחירות יש להביא בחשבון, רק בגין היחידה השניה שאינה סחירה ולא לכלל הנחלה.
- תחשיב ההשבחה נערך על הצד הזהיר, ניתן מקדם שוליות ומקדם התאמה לבינוי קיים, למרות שלא היה מקום להפחתות אלו.
- שטח אפקטיבי חושב לפי 200 מ"ר במקום 250 מ"ר ולכן אין מקום להתאמת שוליות.
- בשטח הנכס בנוי בית מגורים אחד ולכן אין כל הגבלה למקס בית נוסף בחלקה, על כן אין כאן מרכיב התאמה לבינוי קיים לבית שני.

לביסוס עמדתו, הוצגו החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	יישוב	גו"ח	מקדם אי סחירות
משה נדס	כפר סירקין	4050/49	אין מקדם אי סחירות
שאול אשרת	כפר סירקין	4050/75	0.7 רק על השטח העיקרי בלבד של יח"ד שניה
דוד טיגרמן	גן חיים	7620/3-6	0.75 ליח"ד שניה בלבד
יעקב פז	בקוע	4852/1-2	0.85 ליח"ד שלישית
אלי כהן	משמר איילון	5433/12	0.8 לעיקרי בלבד של יח"ד שניה
אבישי זיו	בית יצחק	8214/104	0.8 ליח"ד שניה, יח"ד שלישית במקדם 1.0

בהתייחס לתכנית ג/14289:

- מקדם אי סחירות של 0.7 גבוה, זאת גם בהתאם להחלטות שמאים מכריעים.
- בהפעלת מקדם זה על זכויות לבריכה מתקבלת תוצאה לפיה שווי הבריכה נמוך משווי חצר.
- ההשבחה חושבה בגישה זהירה ושמרנית תוך קביעת מקדם עונתיות אשר לא נקבע ע"י שמאים מכריעים, כמו כן שטח אפקטיבי לבריכה נקבע 50 מ"ר בלבד. מרכיב ההשבחה המקובל לבריכה הוא 0.1 ללא הפחתות נוספות.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

בהתייחס לתכנית 254-0454319:

- מקדם אי סחירות של 0.5 ליחיד שלישית, כפי שנקבע בשומת שמאי המבקש, אינו סביר.
- אין הבדל באי סחירות בין היחידה השניה ליחידה השלישית.
- לטענת שמאי הועדה, מקדם אי סחירות 0.75 כפי שנקבע בשומתו נמוך ועל הצד הזהיר.

11. עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

- שטח לחיוב לתכנית ג/3657.
- היתכנות השבחה מתכנית 254-0545319 והמועד הקובע.
- מקדם אי סחירות.
- מקדמי שווי/הפחתה.

11.1 שטח לחיוב לתכנית ג/3657:

שמאי המבקש טוען כי יש לזכות על שטח של 375 מ"ר עליו משולם חלף היטל השבחה ע"י רמי ולפיכך יתרת שטח לחיוב מסתכם ב-25 מ"ר בלבד ואילו שמאי המשיבה טוען כי מדובר בסוגיה משפטית ובהתאם להנחית היועץ המשפטי של הועדה המקומית, יש לחייב על מלוא זכויות התב"ע.

11.2 היתכנות השבחה מתכנית 254-0545319:

- לטענת שמאי המבקש, התכנית פורסמה ב.פ. מס' 8533 ואושרה ביום 19/11/2019 התאריך הקובע לתכנית זאת הוא 04/12/2020.⁵
- שמאי המשיבה קבע בשומתו השבחה בגין תוספת זכויות בניה ע"פ התכנית ואילו שמאי המבקש טוען כי התכנית לא העלתה את שווי הנכס ולכן לא חלה השבחה. לחילופין, ככל שחלה השבחה, הוצג תחשיב חלופי.

11.3 מקדם אי סחירות:

שמאי המבקש קבע מקדם אי סחירות כמפורט להלן:
מקדם של 0.7 על כל הנחלה, לתכנית ג/3657.
מקדם 0.7 בגין בריכת שחיה וחניה מקורה ביחידה השניה, לתכנית ג/14289.
מקדם של 0.5 ליחיד שלישית, בתכנית 254-0545319.
כנגד, שמאי המשיבה טוען כי אין ליישם את מקדם האי סחירות על כל הנחלה בתכנית ג/3657, אלא רק בגין היחידה השניה. להערכתו, מקדם הפחתה של 0.7 שנקבע בשומתו לתכנית ג/3657 ו-תכנית ג/14289, הינו מקדם משמעותי ותחשיב ההשבחה כפי שנעשה הינו על הצד הזהיר.
מקדם אי סחירות לתכנית 254-0545319 בגין היחידה השלישית נקבע 0.75, ומקדם 0.375 בגין שטחי שירות ליחידה זו.

⁵ בשומת שמאי המבקש בטעות צויין 04/12/2019.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

11.4. מקדמי שווי/הפחתה לתכנית 254-0545319:

להלן מקדמי שווי שנקבעו ע"י הצדדים אשר במחלוקת לתכנית 254-0545319:

תיאור	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
עיקרי יחידה 2	1.0	0.7
בריכה יחידה 2	0.35	0.245
חניה יחידה 2	0.3	0.21
חצר מ-500 עד 1,000 מ"ר	0.15	0.175
חצר מעל 1,000 מ"ר	0.1	0.125
שירות יחידה 2	0.5	0.35
שירות יחידה 3	-	0.25

12. הכרעה:

12.1. תכנית ג/3657:

לצורך קביעת ההשבה יש לבצע הפרדה בין שתי היחידות המותרות לבניה על המגרש, כאשר יחידה אחת קיימת והתכנית מאפשרת את הגדלתה ויחידה נוספת, היחידה השניה בנחלה, טרם נבנתה. ליחידה שטרם נבנתה לא נדרש מקדם התאמה, שכן הקמתה צפויה במהלך אחד לניצול מלוא הזכויות המחושבות בשומות הצדדים, מאידך, ליחידה שניה בנחלה, קיים מקדם אי סחירות של 0.7 (בשנת 1987).

12.2. תכנית ג/14289:

חדרי אירוח:

בהתייחס להשבה בגין חדרי אירוח, אני מאמץ את הסכמת הצדדים לתוספת שווי של 0.1 לחדרי הארוח הבנויים ע"ח שטחי המגורים של הנחלה.

בריכת שחיה:

אני מקבל את שתי השומות שנערכו ע"י שמאי הצדדים.

אני מקבל את עמדת המשיבה כי בחלקה תבנה בריכה אחת, שתשמש את שתי היחידות ותהיה חלק מהיחידה הראשית (הראשונה) של הנחלה. יחד עם זאת, מעיון במפת הישוב עולה כי מספר הבריכות במושב מצומצם ובריכות פרטיות אינן בשטח גדול ולכן אני סבור כי שטח מקסימלי של בריכה למימוש הינו 80 מ"ר. שמאי המשיבה קבע מקדם של 0.7 לעונתיות השימוש בבריכה, אני סבור שאין מקום להפעלת מקדם זה, כפי שקבעתי בעבר מקדם השווי לבריכה הוא 0.35. בנוסף, בתחשיב המשיבה לתכנית 254-0545319 לא מופיע מקדם עונתיות של 0.7.

חניה:

אני מקבל את עמדת שמאי המבקש כי מבנה חניה אחד ישמש את היחידה השניה ולכן יש להפעיל מקדם אי סחירות לשטח זה. אני סבור כי במועד הקובע, מקדם אי סחירות ליחידה השניה הוא 0.75 ולכן המקדם המשוקלל 0.875.

12.3. תכנית 254-0545319:

התכנית מאפשרת הוספת יחידה שלישית בנחלה בהיקף של 7% משטח החלקה. לאור המגבלות בניצול היחידה השלישית, אני מקבל את עמדת המבקש לפיה מקדם השווי ליחידה הוא 0.5, מקדם זה גורר אחריו גם את מקדם החצר ליחידה השלישית שהוא 0.125 (מחצית מ-0.25). השטח המיוחס לחצר היחידה השלישית הוא 250 מ"ר.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

12.4. ערכי השווי לתכנית 254-0545319:

אמנם קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים, ביחס לשווי מבונה, לפי שווי מ"ר מבונה 5,300 ש"ח, אולם השטח האקוויוולנטי בשומת המשיבה הוא 1,073 מ"ר, בעוד השטח האקוויוולנטי כפי שהוא מחושב על ידי להלן, הוא 900 מ"ר, לכן אבדוק את השווי למ"ר בהתאם לתמורה שנתקבלה בעסקת המכר בנכס הנדון כדלקמן:

מחיר מכירה (במעוגל)	7,000,000 ₪
הפחתת מחוברים ⁶	-
שווי חלק חקלאי	1,153,000 ₪
הון מניה של הנחלה	577,000 ₪
יתרת שווי הזכויות בקרקע	5,270,000 ₪
שטח במ"ר אקוויוולנטי	900
שווי למ"ר אקוויוולנטי	5,850 ₪

12.5. התייחסות לטענות נוספות של המבקש:

תשלומים של רמ"י לועדה המקומית, הם במסגרת התחשבנות שבין רמ"י לועדה המקומית ואינם רלוונטים לתחשיב היטל השבחה, שחישובו נקבע על בסיס הוראות התוספת השלישית.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

13. תחשיב

13.1. השבחה מתכנית ג/3657:

תחשיב השבחה:

תיאור	שטח	מקדם שוליות	מקדם התאמה/אי סחירות	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
תוספת שטח עיקרי יחידה ראשונה	60 מ"ר	0.8	0.75	200 ₪	7,200 ₪
תוספת שטח יחידה שניה	60 מ"ר	0.8	0.7	200 ₪	6,720 ₪
סה"כ השבחה					13,920 ₪
היטל השבחה (50%)					6,960 ₪

לאור החישוב כמפורט לעיל, אני מאמץ את שומת המשיבה.

13.2. השבחה מתכנית ג/14289:

תחשיב השבחה:

תיאור	שטח	מקדם	מקדם התאמה/אי סחירות	שווי מ"ר מבונה	סה"כ השבחה
חדרי אירוח בהתאם לשומת הצדדים					
בריכת שחיה	80 מ"ר	0.1	1.0	3,600 ₪	26,800 ₪
חניה יחידה 2	33 מ"ר	0.1	0.875	3,600 ₪	10,395 ₪
סה"כ השבחה במעוגל					66,000 ₪
היטל השבחה (50%)					33,000 ₪

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
 מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
 אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
 מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

13.3. השבחה מתכנית 254-0545319:

תאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח קרקע 2,346 מ"ר			
עיקרי יחידה 1	250	1.0	250.0 מ"ר
עיקרי יחידה 2	250	0.75	187.5 מ"ר
בריכת שחיה יחידה 1	80	0.35	28.0 מ"ר
חניה יחידה 1	33	0.3	9.9 מ"ר
חניה יחידה 2	33	0.225	7.425 מ"ר
חצר יחידה 1	500	0.25	125.0 מ"ר
חצר יחידה 2	500	0.1875	93.75 מ"ר
2 חדרי אירוח	80	0.1	8.0 מ"ר
חצר שולית יחידה 1	500	0.15	75.0 מ"ר
חצר שולית יחידה 2	350	0.1125	39.375 מ"ר
סה"כ שטח אקוויולנטי			
מצב חדש			
עיקרי יחידה 1	250	1.0	250.0 מ"ר
עיקרי יחידה 2	250	0.75	187.5 מ"ר
עיקרי יחידה 3	164.22 ⁷	0.5	82.11 מ"ר
בריכת שחיה יחידה 1	80	0.35	28.0 מ"ר
חניה יחידה 1	33	0.3	9.9 מ"ר
חניה יחידה 2	33	0.225	7.425 מ"ר
חצר יחידה 1	500	0.25	125.0 מ"ר
חצר יחידה 2	500	0.1875	93.75 מ"ר
חצר יחידה 3	250	0.125	31.25 מ"ר
2 חדרי אירוח	80	0.1	8.0 מ"ר
חצר שולית	436	0.15	65.4 מ"ר
סה"כ שטח אקוויולנטי			
שטח לחיוב			
שווי מ"ר מבונה			
השבחה			
היטל השבחה (50%)			
סה"כ			
888.335 מ"ר			
64.385 מ"ר			
5,850 ₪			
376,652 ₪			
188,326 ₪			

⁷ 7% משטח המגרש או 175 מ"ר לפי הנמוך.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

14. החלטה:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין אישור התכנון, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
3657/ג	02/01/1987	13,440 ₪	6,720 ₪
14289/ג	26/09/2012	66,000 ₪	33,000 ₪
254-0545319	04/12/2019	376,652 ₪	188,326 ₪

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,



דוד טיגרמן

מהנדס ושמאי מקרקעין