

א ב י ש י ז י ו  
כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

30.04.2017 : תאריך  
1728-2016 : מס' מינוי  
2024/16.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

**“שומה מכרעת להיטל השבחה”**

חלקה א' בנחלה חקלאית

חלקה 26 בגוש 8292

רחוב העצמאות פינת רחוב צה"ל

מושב אביחיל

עמוד 1 מתוך 26

א ב י ש י ז י ו  
כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

30.04.2017 : תאריך  
1728-2016 : מס' מינוי  
2024/16.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

לכבוד,  
הועדה המקומית לתו"ב עמק חפר "המשיבה"  
ע"י גב' פנינה נוי, שמאית מקרקעין  
NOY-aaa@zahav.net.il

לכבוד,  
אוהד בוך  
ע"י מר רפאל בוקרה, שמאי מקרקעין  
refael@bukra.co.il

ג.א.ג.,

הנדון: "שומה מכרעת להיטל השבחה"  
חלקה א' בנחלה חקלאית  
חלקה 26 בגוש 8292  
רחוב העצמאות פינת רחוב צה"ל  
מושב אביחיל

1. רקע כללי

בהתאם להוראות סעי' 14(ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מונית ע"י יו"ר מועצת שמאי מקרקעין כשמאי מכריע בעניין שבנדון.

הוצגו בפני:

- מטעם המבקש: מסמכים ע"פ ס' 4(א) (2) לתקנות סדרי הדין<sup>1</sup>.
- מטעם המשיבה: מסמך תגובה ע"פ ס' 5 לתקנות סדרי הדין.

בתאריך 07.03.2017 קיימתי דיון בהשתתפות נציגי הצדדים:

מטעם המבקש: השמאי רפאל בוקרה.

מטעם המשיבה: השמאי צחי לוי - ממושרד שמאית המשיבה.

הוצא פרוטוקול דיון לצדדים, ונתקבלה השלמת חומר מטעם שמאי הצדדים.

להלן שומתי המכרעת:

<sup>1</sup> תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט - 2008.

**א ב י ש י ז י ו**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

30.04.2017 : תאריך  
1728-2016 : מס' מינוי  
2024/16.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

**2. מטרת השומה**

אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור התכניות המפורטות בסעיף 3 שלהלן, כתוצאה ממימוש זכויות בנכס שבנדון, בדרך של העברת זכויות.

**3. המועדים הקובעים**

מועד פרסום אישור התכנית	מועד הקובע	מהות
19.07.1979	03.08.1979	תכנית מס' עח/200
21.08.1988	05.09.1988	תכנית מס' עח/20/200
12.11.2001	27.11.2001	תכנית מס' עח/21/200
16.12.2010	31.12.2010	תכנית מס' עח/1/136

**4. ביקור בנכס**

בתאריך 07.04.2017 נערך ביקור בנכס ע"י הח"מ.

**5. פרטי המקרקעין**

גוש : 8292.  
חלקה : 26.  
שטח החלקה הרשום : 4,050 מ"ר.  
שטח החלקה נטו : 3,645 מ"ר<sup>2</sup>.  
מהות הנכס : חלקה א' בנחלה עליה בנוי מבנה מגורים.  
מיקום : רחוב העצמאות, פינת רחוב צה"ל, מושב אביחיל.

<sup>2</sup> לאחר הפרשות לצרכי ציבור (הרחבת דרך ע"פ תכנית עח/1/136).  
השטח בהתאם למפת הפקעות שהוצגה בפני, הנושאת תאריך 30.07.2015.

עמוד 3 מתוך 26

**א ב י ש י ז י ו**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

30.04.2017	:	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
1728-2016	:	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
2024/16.01	:	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

**6. תיאור הנכס והסביבה**

- נשוא השומה הינו חלקה א' בנחלה חקלאית, הידועה כחלקה 26 בגוש 8292, הממוקמת ברחוב העצמאות, פינת רחוב צה"ל במושב אביחיל (להלן "הנכס").
- מושב אביחיל ממוקם מדרום וממערב לכביש ארצי מס' 2, ומצפון לעיר נתניה, המושב הוקם בשנת 1932 ומשתייך למועצה האזורית עמק חפר.
- בסמיכות למושב מצויים מושבים נוספים, כמו: חבצלת השרון (ממערב לכביש 2) וגבעת שפירא ובת חן (מצפון מזרח לכביש 2).
- במושב קיימים, בין היתר, מבני ציבור ומגרשי ספורט המשרתים את התושבים.
- הנכס הנדון ממוקם בחלקו הדרומי של המושב.
- רחוב העצמאות מהווה רחוב דו סטרי המחבר את המושב עם העיר נתניה.
- סביבת הנכס מאופיינת בעיקרה בחלקות א' של נחלות חקלאיות הכוללות בתי מגורים.
- בהמשך רחוב צה"ל לכיוון דרום (בקטע בו הרחוב הופך להיות ללא מוצא), ממוקמים מבני ציבור המשמשים, בין היתר, לבי"ס, גן ילדים ומזכירות המושב.
- בסביבה קיים פיתוח מלא.

**תיאור חלקה 26 בגוש 8292:**

- שטח החלקה הרשום 4,050 מ"ר (רצועת קרקע לאורך חזית החלקה הפונה לרחוב העצמאות בשטח של 405 מ"ר<sup>3</sup> סומנה להפקעה ומכאן שטח החלקה נטו הינו 3,645 מ"ר).
- החלקה בעלת צורה אי רגולרית.
- החלקה פינתית, לחלקה חזית דרומית לרחוב העצמאות באורך של 119.2 מ' וחזית מערבית לרחוב צה"ל באורך של כ- 55 מ'.
- הטופוגרפיה בחלקה בעלת שיפוע היורד ממערב לכיוון מזרח.
- בחלק הצפון מערבי של החלקה בנוי בית מגורים ותיק בשטח של כ- 153.5 מ"ר<sup>4</sup>.
- שאר שטח החלקה ריק ופנוי.
- הבית בנוי מבניה קשיחה בלוקים ובטון, חיפוי חיצוני בטיח, גג שטח מבטון.
- מדובר על בית שנבנה במקור לפני כ- 70 שנה ומצבו הפיזי והתחזוקתי ירוד.
- מדרום לבית ממוקמת סככה המשמשת לחניית רכבים.

<sup>3</sup> ע"פ מפת הפקעות שהוצגה בפני, הנושאת תאריך 30.07.2015.

<sup>4</sup> פירוט השטחים הבנויים - ראה/י בפרק "רישוי" בהמשך.

עמוד 4 מתוך 26

**א ב י ש י ז י ו**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

30.04.2017	:	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
1728-2016	:	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
2024/16.01	:	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

**7. מצב משפטי**

**7.1. העתק רישום מפנקס הזכויות**

מהעתק רישום מיום 05.01.2017 עולים, בין היתר, עיקרי פרטים אלה:  
גוש: 8292 חלקה: 26 שטח רשום: 4,050 מ"ר

**בעלויות:**

קרן קיימת לישראל החלק בנכס: בשלמות.

**חכירות:**

שם החוכר: בוך אהוד החלק בנכס: בשלמות.  
מהות הפעולה: העברת שכירות בצוואה; תקופת החכירה 49 שנים;  
תאריך סיום: 30.09.2031; בתנאי שטר מקורי: 20316/1995/3.

**הערות:**

- בתאריך 21.06.1999 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות (י.פ. 4750 מיום 10.05.1999).
- בתאריך 23.06.1999 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות (י.פ. 4750 מיום 10.05.1999).
- בתאריך 01.11.2015 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 על החוכר לטובת שני מוטבים.
- בתאריך 26.11.2015 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 על החוכר לטובת בנק מזרחי טפחות.

**7.2. חוזה חכירה חקלאי**

הוצג בפני חוזה חכירה מיום 15.12.1943 בין קק"ל לבין פרץ ורבקה בוך, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:  
**תקופת החכירה:** 39 שנים, החל מיום 01.10.1943 ועד 30.09.1982.  
**תקופת חכירה נוספת:** 49 שנים נוספות.  
**מטרת החכירה:** בניית בית דירות לצורך עצמי; בניינים משקיים וסידור משק חקלאי בנחלה.  
**שטח המוחכר:** 18,521 מ"ר<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> לפי הפירוט הבא: גו"ח 8292/26 - 4,050 מ"ר, גו"ח 8295/9 - 10,152 מ"ר וגו"ח 8298/7 - 4,319 מ"ר.

**א ב י ש י ז י ו**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

30.04.2017 : תאריך  
1728-2016 : מס' מינוי  
2024/16.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

**7.3. חוזה חכירה (לתקופת חכירה נוספת - נחלה במושב)**

הוצג בפני העתק מחוזה חכירה מיום 27.02.1994 בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן ה"המחכיר") לבין בוך רבקה (להלן "החוכר"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המקום: מושב אביחיל.

השטח: 16,132 מ"ר.

המוחכר:

שטח	חלקה	גוש
4,050 מ"ר	26 (בשלמות)	8292
7,763 מ"ר	109 (בשלמות)	8295
4,319 מ"ר	7 (בשלמות)	8298

תקופת החכירה של חוזה החכירה המקורי: החל מיום 01.10.1943 ועד ליום 30.09.1982.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 01.10.1982 וכלה ביום 30.09.2031.

מטרת החכירה: שימוש בנחלה למטרת משק חקלאי בלבד וניצול קרקע הנחלה

לחקלאות בלבד וכן שימוש למגורים בלבד ביחידת או ביחידות מגורים הנמצאות בנחלה במועד חתימת חוזה זה, ובכל מקרה בלא יותר משלוש יחידות למגורים - הכל על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

**7.4. הסכם מכר**

הוצג בפני העתק מהסכם מכר מיום 14.07.2015 בין אהוד בוך (להלן "המוכר") לבין ערן בן דוד ויאיר שטרן (להלן "הקונים"), על פיו המוכר מכר וקונים את מלוא זכויות החכירה בנחלה חקלאית במושב אביחיל, לרבות חלקה א' של הנחלה החקלאית הידועה כחלקה 26 בגוש 8292 ששטחה הרשום הינו 4,050 מ"ר.

עמוד 6 מתוך 26

אבישי זיו  
כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

30.04.2017 : תאריך  
1728-2016 : מס' מינוי  
2024/16.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

8. מצב התכנון<sup>6</sup>

8.1. המצב הקודם

תכנית מס' SR/15:

התכנית פורסמה ברשומות בתאריך 29.01.1948.  
התכנית מתירה בניה בשטח של 180 מ"ר או באחוז של 15% (הקטן מביניהם).

8.2. מצב החדש

א. תכנית מס' עח/200 - תכנית מתאר עמק חפר:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2553 בתאריך 19.07.1979.  
התכנית מסווגת את החלקה הנדונה ב"אזור חקלאי מיוחד - מושב".

הגדרת "אזור חקלאי מיוחד":

אזור המיועד ע"פ תכנית זו או תכנית בניין ערים מפורטת שאינה סותרת תכנית זו, למושבי עובדים, מושבים שיתופיים, קבוצים וכפרים שיתופיים. באזור זה מותרים ע"פ המפורט ברשימת התכליות והשימושים המפורטת להלן.

רשימת התכליות והשימושים ב"אזור חקלאי מיוחד":

באזור זה יותר עיבוד חקלאי והקמת בנינים, על פי תכנית בנין עיר מפורטת, לשימושים הבאים:

- (א) בתי מגורים למשק חקלאי.  
(ב) בתי מגורים בישוב חקלאי (על מגרש מגורים).  
(ג) מבני משק חקלאי, מבני עזר, בניני שרותים.  
(ד) שטחים צבוריים ופרטיים פתוחים.  
(ה) בנינים צבוריים.  
(ו) מתקנים הנדסיים.  
(ז) תעשיה ומלאכה.  
(ח) דרכים ודרכי שרות.  
(ט) כל שמוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית.

<sup>6</sup> הובאו בחשבון תכניות מאושרות רלוונטיות לשומה מכרעת זו.

**א ב י ש י ז י ו**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

30.04.2017	:	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
1728-2016	:	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
2024/16.01	:	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

**זכויות ומגבלות בניה ב"אזור חקלאי מיוחד":**

- תכליות האזור : נחלות במושבים וכפרים שיתופים.
- שטח מגרש מזערי : האזור מיועד למגורים בין 2 ד' - 3 ד'.
- שטח בניה מרבי למגורים : 350 מ"ר ל- 3 יח"ד, לא יותר מ- 250 מ"ר ליח"ד אחת. 400 מ"ר במקרים מיוחדים.
- אחוז בניה מותר ומספר קומות : 2 קומות / 400 מ"ר בניה, בתנאי ניצול מרבית השטח בקומה שנייה.
- מספר יחידות דיור במגרש : יחידת דיור אחת עבור בעל המשק ובני ביתו.
- קווי בנין למבני מגורים : בנוסף, יחידה שנייה לבן ממשך במשק, יחידה שלישית לנכד ממשך - 2 מבנים בלבד, הכל באישור ועד הישוב.
- מבני עזר : קדמי 5 מ', צדדי 4 מ' ואחורי 7 מ'.
- קווי בנין למבני עזר : 10% משטח מגרש, ושלא יעלה על 65 מ"ר (כולל מוסך).
- מבני משק חקלאיים : קדמי 5 מ' או 1.5 מ' למוסך, צדדי 4 מ' או אפס בהסכמת השכן ואחורי לפחות 3 מ' ממבני מגורים.
- מרחק מזערי לבנייני מגורים לבע. חיים 10 מ', ליתר 5 מ'. מרחק בין 2 מבני משק חקלאיים לפחות 3 מ'.

**הערות:**

- השטח הבנוי למגורים (כולל מרפסות) יכול להגיע לסה"כ 400 מ"ר במקרים מיוחדים על פי שיקול בלעדי של הועדה המקומית, וזאת במקרים בהם מרבית השטח ינוצל גם בקומה השנייה.
- בריכת שחיה : בריכת שחיה פתוחה ששטחה אינו עולה על 50 מ"ר ומותקנים בה סידורי ניקוז, טיהור ומתקנים סניטריים בהתאם לדרישות רשות הבריאות, וכן אמצעי בטיחות לפי דרישות הועדה המקומית.
- דפנות הבריכה יהיו לפחות 5 מ' מכל מבנה, בניין עזר מבנה חקלאי וגבול מגרש/דרך.

עמוד 8 מתוך 26



א ב י ש י ז י ו  
כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

30.04.2017 : תאריך  
1728-2016 : מס' מינוי  
2024/16.01 : מספרנו  
אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

ב. תכנית מס' עח/200/20:

- התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3578 מיום 21.08.1988.  
התכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר עח/200.  
בהתאם להוראות התכנית ניתן להקים במשק חקלאי מבנים לקייט, בעיקרי התנאים הבאים:
- תותר הקמת מבנים לקייט בצמוד למבנה המגורים או במרחק ממנו.
  - המרחק המינימלי בין מבנה המגורים למבנה קייט 10 מ', המרחק המינימלי בין מבנה קייט למבנה משק בעלי חיים 15 מ'.
  - מספר יחידות הקייט במשק חקלאי 2 יח' לכל דונם משטח לבנייה למגורים במשק חקלאי, כאשר מהשטח הכללי מופחת דונם אחד לצרכי בניית בית מגורים לבעל המשק ובני משפחתו.
  - בכל מקרה, שטח מבנה קייט לא יעלה על 150 מ" (הקמת מבני קייט תאושר אך ורק בנחלות מלאות שבבעלות חברי האגודה).
  - תותר בנייה בקומה אחת בלבד.
  - גודל יח' קייט לא פחות מ- 25 מ"ר, ולא יעלה על 40 מ"ר.
  - לכל יח' קייט יובטח מקום חנייה לרכב בתוך המגרש ושביל גישה נאות.
  - כל יח' קייט תכלול שרותים סניטריים נפרדים, מתקנים מתאימים לאיוורור ובישול.
- כן נקבע בתכנית כי לא יוצאו היתרי בניה למבנה קייט בישוב, אלא ע"פ תכנית בניין עיר מפורטת של אותו ישוב, ובהתאם לתנאים האובייקטיביים הקיימים במקום.

עמוד 9 מתוך 26

**א ב י ש י ז י ו**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

30.04.2017	:	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
1728-2016	:	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
2024/16.01	:	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

**ג. תכנית מס' עח/21/200:**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5030 מיום 12.11.2001.  
התכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר עח/200, על שינויה.  
מטרת התכנית הינה, בין היתר, הסדרת פעילות יצרנית נוספת שלא למטרות חקלאיות (פעילות פלי"ח) במושבים בתחום מרחב התכנון עמק חפר.

בהתאם להוראות התכנית, בחלקה א' של הנחלה יותרו השימושים הבאים:

- שני מבני מגורים ובתוכם 3 יחידות דיור עבור ביל הנחלה, בן ממשיך ודור שלישי - הורה בעל הנחלה.
- מבנים לשימוש חקלאי (כגון: לול, רפת, דיר, חממה).
- מבנה שרות למשק חקלאי (כגון: מתבן, מחסן, סככות מיון לתוצרת חקלאית).
- מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות.
- שירותי משרד שונים לבעלי מקצוע חופשיים.
- שירותי אחסנה, מלאכה ותעשייה זעירה (למעט אחסנה גלויה).
- תעשייה חקלאית זעירה, הקשורה באופיה ובהיקפה ישירות לעיסוקו של בעל המשק.
- מבני קייט לפי הוראות תב"ע עח/20/200.
- שרותי מסחר הכוללים שירותי מזון ומסעדנות אך למעט מסחר קמעונאי מסוג: מכולת, צרכנייה, סופרמרקט, חומרי בניין, חומרי ניקוי וכל מסחר אחר המהווה מטרד.
- לא יותרו שימושים לצרכי בידור וארועים היוצרים ריכוז ו/או התקהלות בני אדם.

עוד נקבעו בתכנית עיקרי הדברים הבאים:

- סך השטח לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי ושירות).
- סך שטח הבניה למגורים יהיה 465 מ"ר (עיקרי 400 מ"ר ושירות 65 מ"ר) ב- 3 יחיד בשני מבנים.
- סך כל השטח הבנוי המותר בתחום השטח הקובע<sup>7</sup> לא יעלה על 40% או על 1,200 מ"ר, לפי הנמוך מבין השניים.

<sup>7</sup> השטח המוגדר לצורך חישוב שטחי הבניה המותרים בחלקה א' של הנחלה. השטח הקובע לא יעלה על 3 דונם ולא יקטן מ- 1.6 דונם.

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

30.04.2017 : תאריך  
 1728-2016 : מס' מינוי  
 2024/16.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

#### ד. תכנית מס' עח/136 - תכנית מתאר למושב אביחיל:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6173 מיום 16.12.2010. בהתאם לתשריט התכנית, הנכס הנדון סומן כמגרש מס' 26 ביעוד "אזור מגורים בנחלה חקלאית".

להלן זכויות ומגבלות הבניה ב"אזור מגורים בנחלה חקלאית":

שטח מגרש מינימאלי: 2 דונם (או בהתאם למצב הקיים).

מס' יח"ד מרבי על המגרש: 2 יח"ד ועוד דירה לדור השלישי, בשני מבני מגורים.

להלן יתרת הוראות ומגבלות הבניה:

קווי בניין			גובה מבנים מירבי	מספר קומות מירבי	סה"כ שטח במ"ר מירבי	שטח בניה		שטח בניה מעל מפלס הכניסה		יעוד האזור	
אחורי	צדדי	קדמי				מתחת למפלס הכניסה	עיקרי	שרות	עיקרי		שרות
לעיקרי - 6.0 מ' לשירות - 5.0 מ' או בהסכמת השכן.	לעיקרי - 4.0 מ' (1) לשירות - 3.0 מ' או בהסכמת השכן.	5.0 מ', או 1.5 מ' למוסך.	9.5	2 + קומות עמודים או קומה תת-קרקעית.	400 מ"ר עיקרי + 65 מ"ר שירות לכל 3 יחיד תוך צפייה לכל יחיד.	עד 65 מ"ר + ממידים ע"ח שטח שרות מעל מפלס הכניסה.	-	65 מ"ר לכל 3 יחיד + ממיד	400 מ"ר ל-3 יחיד. 350 מ"ר ל-2 יחיד. לא יותר מ-250 מ"ר ליחיד אחת.	מבני מגורים	אזור מגורים בנחלה חקלאית
3.0 מ'	3.0 מ'	5.0 מ'	7.0 מ'	עד 50% משטח המגרש עבור שטחי חממות. 250 מ"ר למבני משק חקלאיים המיועדים לבעלי חיים.						מבני משק חקלאיים	
6.0 מ'	4.0 מ'	5.0 מ'	4.5 מ'	קומה אחת	עד 150 מ"ר	-	-	-	בין 25 מ"ר ל-40 מ"ר לכל יחידת קיט. עד 150 מ"ר היחידות	מבני קיט	
6.0 מ'	4.0 מ'	5.0 מ'	2.8 מ' בגג שטוח. 5.2 מ' בגג משופע	1	עד 500 מ"ר, כולל שטח מבני הקיט	-	-	ע"ח שטח עיקרי	עד 500 מ"ר, כולל שטח מבני הקיט	פליח (3)	

(3) בהיקף שטחים ובהגבלות התואמות את עח/21/200, ראה סעיף 10.ב.

להלן השימושים המותרים ב"אזור מגורים בנחלה חקלאית":

באזור זה יותר עיבוד חקלאי והקמת בנינים לשימושים הבאים, המיועדים לשרת את המשק המשפחתי בלבד:

- א. מבני מגורים.
- ב. מבני משק חקלאי.
- ג. מבני קיט.
- ד. שטחי שירות.
- ה. כל שימוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית.
- ו. מקלטים ציבוריים.
- ז. שימושי פליח המותרים לפי תכנית מס' עח/21/200.

עמוד 11 מתוך 26

א ב י ש י ז י ו  
כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

30.04.2017 : תאריך  
1728-2016 : מס' מינוי  
2024/16.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

9. רישוי

מעיון במסמכים שהוצגו בפני עולים פרטים אלה:  
רשיון בניה + תכנית רשיון מאושרת מס' 1242/ח-164, מתאריך 02.03.1950, לתוספת  
מגורים לבית דירה בגוש 8292 מגרש מס' 26.

פירוט השטחים ע"פ התכנית:

שטח הבניין הקיים הינו: 77.73 מ"ר  
שטח התוספת המוצעת: 49.7 מ"ר + 26.1 מ"ר = 75.80 מ"ר  
סה"כ שטח קיים + מוצע: 153.53 מ"ר

עמוד 12 מתוך 26

**א ב י ש י ז י ו**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

30.04.2017 : תאריך  
1728-2016 : מס' מינוי  
2024/16.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

**10. ממצאי שומות הצדדים**

להלן ריכוז ממצאי הצדדים באשר להשבחה כתוצאה מהמימוש הנדון:

מהות	מועד קובע	ההשבחה ע"פ שומת המשיבה	ההשבחה ע"פ שומת המבקש
תכנית מס' עח/200	03.08.1979	65.55 ש"ח	29.63 ש"ח
תכנית מס' עח/20/200	05.09.1988	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
תכנית מס' עח/21/200	27.11.2001	117,750 ש"ח	89,063 ש"ח
תכנית מס' ח/1/136	31.12.2010	72,000 ש"ח	לא חלה השבחה

פירוט נתוני ותחשיבי שמאית המשיבה - ראה/י נספח א'.

פירוט נתוני ותחשיבי שמאי המבקש - ראה/י נספח ב'.

**11. עקרונות, גורמים ושיקולים לאומדן ההשבחה**

בבואי לאמוד את ההשבחה במקרקעין, הבאתי בחשבון, בין היתר, את כל אלה:

- ✓ המצב הפיזי, המצב התכנוני והמצב המשפטי של הנכס כמפורט לעיל.
- ✓ נתוני שוק בהתאמות הנדרשות כפי שיפורט להלן.
- ✓ עקרונות שמאיים לאומדן ההשבחה והוראות החוק והפסיקה בנושא.

**12. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקות**

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי במקרה הנדון תכנית מס' עח/20/200 לא השביחה את המקרקעין הנדונים.

לאחר שעיינתי בהוראות התכנית, ובהתחשב במועד הקובע של התכנית, אני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים בעניין תכנית זו<sup>8</sup>.

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

להלן הכרעתי בעיקרי המחלוקות שבין הצדדים:

<sup>8</sup> הכרעתי זו תואמת להכרעת שמאים מכריעים אחרים בשומות שערכו במושב אביחיל (השמאי המכריע אריה אריאל בשומתו מיום 09.09.2013 לחלקה 39 בגוש 8293 והשמאי המכריע בצלאל קציר בשומתו מיום 17.07.2016 לחלק מחלקה 12 בגוש 8316).

א ב י ש י ז י ו  
כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

30.04.2017	:	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
1728-2016	:	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
2024/16.01	:	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

12.1. הפחתה בגין מיקום הנחלה:

■ שמאי המבקש:

שמאי המבקש טען כי לאור מיקום הנחלה הנדונה על צומת דרכים ראשית (רחוב העצמאות ורחוב צה"ל), ובהתחשב בכך שהחלקה ממוקמת בסמיכות לבית ספר, דבר הגורם ללחצי תנועה בבוקר וכן בשעות אחר הצהריים, יש להפחית 10% מהשווי הבסיסי נכון למועדים הקובעים למדרגות ההשבחה הרלוונטיות.

■ שמאית המשיבה:

שמאית המשיבה טענה כי הנחלה אינה צמודה לשטח בית הספר הניסויי "אביחיל" ולא סובלת מעומסי תנועה באזור ו/או ממפגעי רעש עקב הקרבה לביה"ס. הנחלה הנדונה ממוקמת במרכז המושב, בסמוך ל"גן הבנים", ובנוסף מדובר על נחלה פינתית בעלת 2 חזיתות מהותיות. זאת ועוד, ציינה שמאית המשיבה כי הנכס הנדון ממוקם במיקום עדיף על פני הנכס לו ערך השמאי המכריע בצלאל קציר שומה מכרעת (הנכס שם מצוי בפאתי המושב ובסמוך לכביש החוף - כביש ארצי מס' 2).

■ הכרעה:

מקדם התאמה למיקום (מקדם הפחתה או תוספת) אמור לשקף את ההתאמה בין מיקום הנכס הנדון למיקום נכסי ההשוואה, על כן, יש לבחון את מקדם ההתאמה הראוי לכל עסקת השוואה רלוונטית בנפרד בכל אחת ממדרגות ההשבחה, ואין לקבוע מקדם התאמה גורף בגין מיקום.

12.2. הפחתה בגין אתר עתיקות:

■ שמאי המבקש:

שמאי המבקש הציג מסמך מיום 17.09.2015 של רשות העתיקות על פיו חלקה 26 בגוש 8292 נמצאת בתחום אתר עתיקות (בהתאם להכרזות כדין מיום 10.05.1999). לאור האמור הפחית שמאי המבקש 5% מהשווי שמצא למגורים ולפל"ח בשתי מדרגות ההשבחה הרלוונטיות לגישתו.

■ שמאית המשיבה:

שמאית המשיבה ציינה כי כעולה מאתר המפות הממשלתי מרבית המושב מהווה חלק ממספר אתרי עתיקות, אולם ע"פ היתרי בניה שניתנו במושב וע"פ עסקאות ההשוואה למרכיב זה אין כל השפעה על השווי, ואינו גורע מניצול זכויות הבניה, ומכאן שאין להביא בחשבון הפחתה כלשהיא בשווי בגין אתר עתיקות.

■ הכרעה:

לעניין המדרגה הראשונה, אציין כי ההערה על אתר עתיקות פורסמה ברשומות בשנת 1999, ומכאן ממילא אין רלוונטיות לטענה זו למועד הקובע של תכנית עח/200 בשנת 1979. באשר למדרגות שאחרי הפרסום, בנסיבות העניין, במקרה ספציפי זה, על הצד הזהיר אני מקבל את מקדם הפחתה שקבע שמאי המבקש (5%).

עמוד 14 מתוך 26

**א ב י ש י ז י ו**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

30.04.2017 : תאריך  
1728-2016 : מס' מינוי  
2024/16.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

**12.3. תכנית עח/200 - מועד קובע 03.08.1979:**

✓ **שווי מ"ר קרקע מבונה:**

להלן שווי מ"ר קרקע מבונה אקו', כפי שנקבע בשומות הצדדים:

השווי בשומת המבקש	השווי בשומת המשיבה
0.2565 ש"ח <sup>9</sup>	0.38 ש"ח

■ **שמאית המשיבה** ביססה את השווי על נתוני השווי הבאים:

**נתונים מתוך בטאון "מקרקעין וערכים":**

בהתאם למידע שהתפרסם בבטאון "מקרקעין וערכים" מחודש אוגוסט 1979 (גליון פג' 9-פד'), עולה כי מחירי קרקעות בשטח של 500 מ"ר לבניה נמוכה בשכונת עין התכלת בנתניה נעים בטווח של 1,500 ל"י - 2,000 ל"י למ"ר קרקע, ובישוב חבצלת השרון המחירים נעים סביב 2,500 ל"י למ"ר קרקע.

**ערכי שווי למדרגת השבחה זו שנקבעו בשומות מכריעות בעמק חפר:**

מס'	שמאית/מכריעה	שומה מתאריך	מיקום הנכס נשוא השומה	שווי מ"ר קרקע מבונה אקו'
1	אייל יצחקי	02.09.2015	כפר מונש	0.334 ש"ח
2	שושי שרביט	14.03.2016	כפר מונש	0.184 ש"ח
3	נורית גרבי	14.04.2016	בארותיים	0.1023 ש"ח
4	דורית פריאל	21.04.2016	בארותיים	0.215 ש"ח
5	גיל הרצברג	25.05.2016	חניאל	0.14 ש"ח
6	גיל הרצברג	25.05.2016	עולש	0.11 ש"ח
7	בצלאל קציר	17.07.2016	אביחיל	0.38 ש"ח

■ **שמאי המבקש** ציין כי שמאית המשיבה ביססה את השווי שקבעה על שווי שנקבע בשומת

מכרעת מיום 17.07.2016 של השמאי בצלאל קציר לנכס המהווה את נחלה חקלאית מס' 108 במושב אביחיל (חלק מחלקה 12 בגוש 8316).

לגישתו, השווי שקבע השמאי המכריע (0.38 ש"ח) גבוה, ומכאן ששמאי המבקש קבע שווי בסיסי של 0.3 ש"ח למ"ר קרקע מבונה (משווי זה הפחית, כאמור, 10% בגין מיקום ועוד 5% בגין אתר עתיקות), כך שקבע שווי בסך 0.2565 ש"ח למ"ר קרקע מבונה<sup>10</sup>.

<sup>9</sup> שמאי המבקש קבע שווי בסיסי בסך 0.30 ש"ח, ממנו הפחית 10% בגין מיקום הנחלה ועוד 5% בגין אתר עתיקות.  
<sup>10</sup> שמאית המשיבה השיבה כי שווי זה אינו עומד במבחן המציאות. שכן ע"פ תחשיב שערך שמאי המבקש היא מצא שטח מבונה אקו' במצב החדש של 295.50 מ"ר אקו' x 0.2565 ש"ח, מתקבל כי שווי הנחלה הינו בסך של 75.79 ש"ח. בתאריך 29.01.1979 נמכרה נחלה חקלאית במושב בארותיים הכוללת בית סוכנות ותיק בשטח של כ- 67 מ"ר תמורת 950,000 ל"י. בהתחשב כי מיקום מושב בארותיים נחות משמעותית ממיקום מושב אביחיל, הרי שלא ייתכן כי קיים הפרש שווי משמעותי בין שני המושבים.

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

30.04.2017 : תאריך  
1728-2016 : מס' מינוי  
2024/16.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

#### ■ הכרעה:

קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' בנכעס הנדון. שמאית המשיבה קבעה שווי של 0.38 למ"ר מבונה, ולעומתה, שמאי המבקש קבע שווי של 0.2565 ש"ח למ"ר מבונה.

לאחר שבחנתי את כלל הנתונים שהוצגו ע"י שמאית המשיבה ואת תגובת שמאי המבקש לגביהם, אני סבור כי לצורך קביעת שווי מ"ר קרקע מבונה אקו', יש לבחון מחירים במספר ישובים מבטאון "מקרקעין וערכם" פג - פד - יולי 1978 - בספטמבר 1979 בבנייה נמוכה, למועד אוגוסט 1979 (מגרשים בשטח של 1/2 דונם ליח"ד אחת), כדלקמן:

מיקום	מחיר למ"ר קרקע
בנימינה	1,000 ל"י
עתלית	1,000 ל"י
טבעון	1,000 ל"י
זכרון יעקב	1,000 ל"י
עין התכלת	2,000 ל"י - 1,500 ל"י
חבצלת השרון	1,500 ל"י

בהתחשב בנתונים שלעיל ובמיקום הנכס הנדון במושב אביחיל, מצאתי לנכון לבחון את ערכי השווי המתאימים למגרשים במושב חבצלת השרון ובשכונת עין התכלת בנתניה. ע"פ ניתוח שערכתי למציאת שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' הגעתי לתוצאות שלהלן:

מיקום	מחיר למ"ר מבונה אקו'
עין התכלת	0.4 ש"ח - 0.532 ש"ח <sup>11</sup>
חבצלת השרון	0.272 ש"ח <sup>12</sup>

בהתאמה למושב אביחיל ולמיקום הספציפי של הנכס במושב ושאר מאפייניו, אני סבור כי לאור הנתונים הנ"ל ניתן לאמץ את השווי כפי שנקבע בשומתו של השמאי בצלאל קציר במושב אביחיל ע"ס 0.38 ש"ח למ"ר מבונה אקו'.

<sup>11</sup> לפי ניתוח שטח אקו' למגרש של חצי דונם כלהלן:

75 מ"ר (עיקרי) x 1 + 25 מ"ר (שטחי שירות) x 0.5 + 400 מ"ר (חצר) x 0.25 = 188 מ"ר מבונה אקו'.

<sup>12</sup> לפי ניתוח שטח אקו' למגרש של חצי דונם כלהלן:

200 מ"ר (עיקרי) x 1 + 300 מ"ר (חצר) x 0.25 = 275 מ"ר מבונה אקו'.



**א ב י ש י ז י ו**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

30.04.2017 : תאריך  
1728-2016 : מס' מינוי  
2024/16.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

**✓ חישוב שטח מבונה אקו' במצב החדש:**

**■ שמאי המבקש:**

שמאי המבקש ערך את תחשיבו בהתייחס לכך כי תוספת בניה על שטח החלקה מקוזזת באופן ישיר את שטחי החצרות.  
שמאי המבקש ציין כי ערך את תחשיבו בהתאם לתחשיב שערך השמאי המכריע בצלאל קציר בשומתו המכרעת במושב אביחיל שאוזכרה לעיל.  
להלן תחשיב שמאי המבקש:

שימוש	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי יח"ד ראשונה	150 מ"ר	100%	150 מ"ר
שטח יח"ד שנייה	150 מ"ר	70%	105 מ"ר
שטח יח"ד שלישית	50 מ"ר	50%	25 מ"ר
מבני עזר	65 מ"ר	40%	26 מ"ר
זכויות מותנות (בשקלול שוליות)	50 מ"ר	24%	12 מ"ר
הפסד שטח חצר	(150 מ"ר)	15%	(22.5 מ"ר)
<b>סה"כ שטח מבונה אקו' במצב החדש</b>			<b>295.5 מ"ר</b>

**■ שמאית המשיבה**

שמאית המשיבה ציינה כי שטח חלקה א' שנחלה (מגרש המגורים) הינו 3,645 מ"ר. במצב הקודם ניתן היה לבנות יח"ד אחת בשטח של 150 מ"ר + 65 מ"ר מבני עזר, כלומר, יתרת שטח החצר הייתה כ- 3,685 מ"ר, ומתוך שטח זה יתרת השטח מעבר ל- 1,000 מ"ר חצר מהווה חצר שולית (כך גם ע"פ הכרעות רבות של שמאים מכריעים).  
במצב החדש ניתן לבנות 400 מ"ר (באישור הועדה המקומית לתו"ב) + 65 מ"ר מבני עזר, כלומר, יתרת שטח החצר הינה כ- 3,180 מ"ר עבור 3 יח"ד.  
לפיכך, גם במצב החדש נשמר שטח חצר של מעל 1,000 מ"ר ליח"ד, ולכן אין פגיעה בחצר.

להלן תחשיב שמאית המשיבה:

שימוש	שטח	מקדם	שטח אקו'
יח"ד ראשונה	150 מ"ר	100%	150 מ"ר
שטח יח"ד שנייה	150 מ"ר	80%	120 מ"ר
שטח יח"ד שלישית	50 מ"ר	60%	30 מ"ר
שטח מותנה באישור הו. המקומית	50 מ"ר	40%	20 מ"ר
מבני עזר	65 מ"ר	50%	32.50 מ"ר
<b>סה"כ שטח מבונה אקו' (ללא שטח חצר)</b>			<b>352.5 מ"ר</b>

עמוד 17 מתוך 26

**א ב י ש י ז י ו**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

30.04.2017 : תאריך  
1728-2016 : מס' מינוי  
2024/16.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

✓ **אומדן ההשבחה לתכנית עח/200 - מועד קובע 03.08.1979:**

**תחשיב שטח אקו' במצב הקודם:**

סה"כ	מקדם אקו'	שטח	מהות
180 מ"ר אקו'	1.0	180 מ"ר	שטח מגורים
80 מ"ר אקו'	0.25	320 מ"ר	חצר עד קרקע של 500 מ"ר
225 מ"ר אקו'	0.15	1,500 מ"ר	חצר שולית מ- 500 מ"ר עד 2,000 מ"ר
<b>485 מ"ר אקו'</b>		<b>סה"כ שטח מבונה אקו' (במעוגל)</b>	

**תחשיב שטח אקו' במצב החדש:**

סה"כ	מקדם אקו'	שטח	מהות	יח"ד
180 מ"ר אקו'	1	180 מ"ר	שטח עיקרי למגורים	יח"ד ראשונה
14 מ"ר אקו'	0.7	20 מ"ר	שטח עיקרי שולי	
14.625 מ"ר אקו'	0.45	32.5 מ"ר	שטחי שירות	
106.25 מ"ר אקו'	0.25	425 מ"ר <sup>13</sup>	חצר	
51.375 מ"ר אקו'	0.15	342.5 מ"ר <sup>14</sup>	חצר שולית	
<b>366 מ"ר אקו'</b>		<b>סה"כ שטח מבונה אקו' (במעוגל)</b>		

סה"כ	מקדם אי סחירות	מקדם אקו'	שטח	מהות	יח"ד
112.5 מ"ר אקו'	0.75	1	150 מ"ר	שטח עיקרי למגורים	יח"ד שנייה + יח"ד שלישית
16.875 מ"ר אקו'	0.75	0.45	50 מ"ר	שטח עיקרי נוסף - אי וודאות	
10.968 מ"ר אקו'	0.75	0.45	32.5 מ"ר	שטחי שירות	
106.25 מ"ר אקו'	---	0.25	425 מ"ר	חצר	
51.375 מ"ר אקו'	---	0.15	342.5 מ"ר	חצר שולית	
<b>298 מ"ר אקו'</b>			<b>סה"כ שטח מבונה אקו' (במעוגל)</b>		

<b>664 מ"ר אקו'</b>	<b>סה"כ שטח מבונה אקו' במצב החדש: 366 מ"ר אקו' + 298 מ"ר אקו' =</b>
---------------------	---

<sup>13</sup> (500 מ"ר שטח מגרש / 160 מ"ר עיקרי) / 400 מ"ר עיקרי = 1,250 מ"ר, בניכוי 400 מ"ר (ז.ב.) מתקבל 850 מ"ר. שטח זה מתחלק באופן שווה בין היח"ד הראשונה לשתי היח"ד הנוספות (שבאותו מבנה).  
<sup>14</sup> יתרת השטח עד 2 דונם, בהנחה של בינוי בקומה אחת, מחולקת באופן שווה בין היח"ד הראשונה לשתי היח"ד הנוספות (שבאותו מבנה).

עמוד 18 מתוך 26

**א ב י ש י ז י ו**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

30.04.2017 : תאריך  
1728-2016 : מס' מינוי  
2024/16.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

<b>נתונים לתחשיב</b>	
664 מ"ר אקו'	סה"כ שטח מבונה אקו' במצב החדש :
485 מ"ר אקו'	סה"כ שטח מבונה אקו' במצב הקודם :
0.38 ש"ח	שווי מ"ר קרקע מבונה אקו'

<b>תחשיב ההשבחה המלאה (מועד קובע 03.08.1979):</b>		
179 מ"ר אקו'	= 664 מ"ר אקו' - 485 מ"ר אקו'	שטח ההשבחה האקו'
68 ש"ח	= 179 מ"ר אקו' x 0.38 ש"ח	ההשבחה
34 ש"ח	= 68 / 2 ש"ח	היטל ההשבחה

עמוד 19 מתוך 26

**א ב י ש י ז י ו**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**  
 שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

30.04.2017 : תאריך  
 1728-2016 : מס' מינוי  
 2024/16.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

**12.4. תכנית עח/200/21 - מועד קובע 27.11.2001:**

✓ **שווי מ"ר קרקע מבונה:**

להלן שווי מ"ר קרקע מבונה אקו', כפי שנקבע בשומות הצדדים:

שומה/שווי	שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים	שווי מ"ר קרקע מבונה לפל"ח
שומת המשיבה	2,750 ש"ח	120 ש"ח
שומת המבקש	2,138 ש"ח <sup>15</sup>	114 ש"ח <sup>16</sup>

▪ **שמאית משיבה** ביססה את השווי שלעיל, על ערכי נתוני השווי הבאים:

ערכי שווי שנקבעו למדרגת השבחה זו בשומות מכריעות לפי תיקון 84, כלהלן:

מס'	שמאית/מכריעה	שומה מתאריך	מיקום הנכס נשוא השומה	שווי מ"ר קרקע למגורים	שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' לפל"ח <sup>17</sup>
1	בצלאל קציר	09.05.2010	בית יצחק	---	120 ש"ח
2	רן וירניק	10.12.2012	כפר הרא"ה	3,000 ש"ח	120 ש"ח
3	אייל יצחקי	02.09.2015	כפר מונש	2,600 ש"ח	120 ש"ח
4	נורית גירבי	14.04.2016	בארותיים	2,300 ש"ח	120 ש"ח
5	גיל הרצברג	25.05.2016	עולש	1,800 ש"ח	---
6	בצלאל קציר	17.07.2016	אביחיל	2,750 ש"ח	120 ש"ח

בשומה מכרעת של השמאי אריה אריאל מתאריך 18.03.2012 לנחלה חקלאית במושב בית יצחק, הוא קבע את השוויים הבאים:

שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' למגורים בבית יצחק (בהפחתת מגבלת סחירות וייעוד)	שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' בא.ת. קריית אליעזר בנתניה	שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' למגורים בבית יצחק
860 ש"ח	1,450 ש"ח	2,750 ש"ח

<sup>15</sup> שמאי המבקש קבע שווי בסיסי בסך 2,500 ש"ח, ממנו הפחית 10% בגין מיקום הנחלה ועוד 5% בגין אתר עתיקות.

<sup>16</sup> שמאי המבקש קבע שווי בסיסי בסך 120 ש"ח, ממנו הפחית 5% בגין אתר עתיקות.

<sup>17</sup> השווי לפל"ח נלקח בחשבון כשווי לאחסנה.

עמוד 20 מתוך 26

א ב י ש י ז י ו  
כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין  
תאריך : 30.04.2017  
מס' מינוי : 1728-2016  
מספרנו : 2024/16.01

בשומה מכרעת של השמאי אריה אריאל מתאריך 09.09.2013 לנחלה חקלאית במושב  
אביחיל (גו"ח 8293/39), הוא קבע את השווים הבאים :

שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' ביעוד מסחרי בא.ת. קריית אליעזר בנתניה	שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' בשימוש משרדים בקומה א' בא.ת. קריית אליעזר בנתניה	שווי מ"ר קרקע מבונה בשימוש משרדים בקומת המרתף במושב אביחיל
1,450 ש"ח	634 ש"ח	255 ש"ח

עסקאות מכר שנמצאו באתר רשות המסים, כלהלן :

תאריך	גוש	חלקה	תיאור	שטח בנוי	שנת בנייה	שטח המגרש	מחיר
10/08/1999	8316	12	קוטג' חד משפחתי	157	1994	-	1,931,080 ₪
25/07/2001	8316	12	קוטג' חד משפחתי	90	1994	547 מ"ר	1,280,390 ₪

טבלת ערכי קרקע לבניה נמוכה למגורים במגזר החקלאי שנערכה ע"י ממ"י :

שמאית המשיבה ציינה כי בהתאם לטבלה שלעיל שנערכה ביום 01.11.1998, נקבע כי ערך  
מ"ר קרקע מבונה במושב אביחיל הינו בסך של 3,556.17 ש"ח.

- שמאי המבקש ציין כי שמאית המשיבה ביססה את השווי שקבעה למגורים בסך של  
2,750 ש"ח על שווי שנקבע בשומה מכרעת של בצלאל קציר במושב בית יצחק.  
לדעת שמאי המבקש, ערכי השווי במושב בית יצחק גבוהים בכ- 20%-15% מהשווי במושב  
אביחיל, ומכאן שקבע שווי מ"ר קרקע בסיסי למגורים בסך 2,500 ש"ח (משווי זה הפחית,  
כאמור, 10% בגין מיקום ועוד 5% בגין אתר עתיקות), כך שקבע שווי למגורים בסך  
2,138 ש"ח למ"ר קרקע מבונה.  
לעניין השווי לפל"ח, שמאי המבקש קיבל את השווי שקבעה שמאית המשיבה בסך 120 ש"ח  
ומשווי זה היא הפחית 5% בגין אתר עתיקות, כך שקיבל שווי של 114 ש"ח.

הכרעה :

לאחר שבחנתי את נתוני השווי שהוצגו בפני ובהתחשב בהכרעות שמאים מכריעים ובין היתר  
שומה מכרעת של השמאי בצלאל קציר במושב אביחיל, אני מקבל את השוויים שנקבעו ע"י  
שמאית המשיבה, בכפוף להפחתה של 5% לעניין ההערה לאתר עתיקות בהתאם להכרעתי  
בסעיף 12.2 שלעיל.

עמוד 21 מתוך 26

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

30.04.2017 : תאריך  
 1728-2016 : מס' מינוי  
 2024/16.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

#### ✓ תחשיב ההשבחה:

#### שמאית המשיבה:

שמאית המשיבה הציגה בשומתה תחשיב ההשבחה שלהלן:

תוספת שטח למגורים	
0.6	מקדם מועבר מזכויות מותנות עפ"י תכנית עח/200 לזכויות מוקנות
*	
<u>0.7</u>	מקדם שוליות
0.42	סה"כ
21.00 = 0.42 * 50	תוספת שטח למגורים
₪ 57,750 = ₪ 2,750 * 21.00	ההשבחה בגין תוספת שטח למגורים בנחלה
פלי"ח	
₪ 60,000 = ₪ 120 * 500	ההשבחה בגין תוספת פלי"ח בנחלה
<b>₪ 117,750</b>	<b>סה"כ ההשבחה</b>

בתגובת המשיבה למסמכי המבקש, ציינה שמאית המשיבה כי לגישת שמאי המבקש זכויות הבניה להקמת מבני קייט כלולים ב- 500 מ"ר לפלי"ח עפ"י תכנית עח/21/200, ומכאן שבתכנית עח/21/200 נוצרה השבחה נוספת מלבד הפלי"ח שאינה באה לידי ביטוי בתחשיב שערכה בשומתה, ולפיכך הציגה שמאית המשיבה תחשיב השבחה כלהלן:

שווי מ"ר מבונה לקייט נקבע לפי התחשיב הבא:

2,750 ש"ח למ"ר x 0.18<sup>18</sup> (מקדם התאמה בין מגורים לקייט) = 495 ש"ח למ"ר מבונה לקייט

#### תחשיב השבחה המתוקן:

ההשבחה בגין פלי"ח בלבד:	
₪ 50,400 = ₪ 120 * 420	ההשבחה בגין תוספת פלי"ח בנחלה - לשימוש אחסנה
₪ 39,600 = ₪ 495 * 80	ההשבחה בגין מבני קייט
₪ 108,150	ההשבחה בגין פלי"ח בלבד
₪ 57,750	ההשבחה בגין תוספת שטח למגורים בנחלה (כפי שנקבע בחוות הדעת שערכנו)
<b>₪ 165,900</b>	<b>סה"כ ההשבחה בגין תוספת שטח למגורים ותוספת פלי"ח</b>

<sup>18</sup> 0.2) ניכוי חצר עורפית - 0.5 התאמה בין מגורים לקייט) x 0.6 שקלול מרכיב פוטנציאל מתכנית עח/20/200 = 0.18.

**א ב י ש י ז י ו**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

30.04.2017 : תאריך  
1728-2016 : מס' מינוי  
2024/16.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

**שמאי המבקש:**

שמאי המבקש הציג בשומתו תחשיב השבחה כלהלן:

תוספת שטח	מצב חדש			מצב קודם			החלק בנכס
	שטח אקוויוולנטי	שטח אקוויוולנטי	מקדם	שטח אקוויוולנטי	שטח אקוויוולנטי	מקדם	
500	500	100%	500	0	0%	500	

X

₪ 114  
₪ 57,000

שווי מ"ר אקוויוולנטי  
השבחה כתוצאה מפל"ח

תוספת שטח	מצב חדש			מצב קודם			החלק בנכס
	שטח אקוויוולנטי	שטח אקוויוולנטי	מקדם	שטח אקוויוולנטי	שטח אקוויוולנטי	מקדם	
15	25	50%	50	10	20%	50	

X

₪ 2,138  
₪ 32,063

שווי מ"ר אקוויוולנטי  
השבחה כתוצאה מפל"ח

₪ 89,063

סה"כ השבחה מתכנית עח/200/21

**הכרעה:**

השבחה בגין שטח בניה למגורים:

מצב תכנוני	שטח עיקרי	מקדם אקו'	מקדם אי סחירות	סה"כ
מצב חדש	50 מ"ר	1.0	0.75	37.5 מ"ר אקו'
מצב קודם	50 מ"ר	0.45	0.75	16.875 מ"ר אקו'
סה"כ שטח מבונה אקו' (במעוגל):				20.6 מ"ר אקו'
ההשבחה:				20.6 מ"ר אקו' x 2,600 ש"ח <sup>19</sup> = 53,560 ש"ח

השבחה בגין שטח בניה לפל"ח:

אני סבור כי במועד הקובע לתכנית זו, בהתחשב בשימושים הכלולים ברשימת השימושים המותרים לפל"ח, השימוש של מבני קייט אינו מהווה את השימוש המיטבי, לפיכך תחשיב ההשבחה הינו כלהלן:

מהות	שטח עיקרי	תוספת שווי למ"ר מבונה	ההשבחה:
שימושי פל"ח	500 מ"ר	114 ש"ח <sup>20</sup>	57,000 ש"ח

**סיכום:**

ההשבחה: 110,560 ש"ח = 57,000 ש"ח + 53,560 ש"ח  
היטל ההשבחה: 55,280 ש"ח = 110,560 ש"ח / 2

<sup>19</sup> 2,750 ש"ח x 0.95 = כ- 2,600 ש"ח.

<sup>20</sup> 120 ש"ח x 0.95 = 114 ש"ח.

עמוד 23 מתוך 26

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

30.04.2017 : תאריך  
 1728-2016 : מס' מינוי  
 2024/16.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

**12.5. תכנית מס' עח/136-1 - מועד קובע 31.12.2010:**

**תחשיב ההשבחה:** ✓

**שמאית המשיבה:**

שמאית המשיבה הציגה בשומתה תחשיב ההשבחה שלהלן:

				0.50					מקדם השוואה בין מגורים לבית קייט
				-					
				0.20					בניכוי חצר עורפית
				*					
				0.60					בשקלול מרכיב פוטנציאל מתכנית עח/200/20
				0.18					
				80	*	0.18	=	14.4	מ"ר מבונה אקו' בתי קייט
				14.4	*	14.4	=	72,000 ₪	ההשבחה:

בתגובת המשיבה למסמכי המבקש, ציינה שמאית המשיבה כי לגישת שמאי המבקש תחשיב ההשבחה של שטח מבני הקייט כלול בסה"כ 500 מ"ר המשמשים גם לפל"ח. לפיכך, ההשבחה למועד הקובע של תכנית עח/136-1 מהווה את תרומת השווי של מבני הקייט בניכוי תרומת השווי של מבני הפל"ח בנחלה, ומכאן הציגה שמאית המשיבה תחשיב השבחה כלהלן:

תרומת שווי מבני פל"ח בנחלה							
עסקאות השוואה מאזור התעשייה עמק חפר							
תאריך	מגרש	תכנית	מכרז במ"י	שטח (מ"ר)	תמורה ללא מע"מ	הוצאות פיתוח	שווי למ"ר קרקע כולל פיתוח
28/01/2009	1003	עח/781	320/2009	5,158	₪ 3,009,010	₪ 1,198,481	₪ 915
18/05/2009	119	עח/781		1,539	₪ 1,414,000	-	₪ 918
28/10/2009	214	עח/781	186/2009	2,935	₪ 2,176,663	₪ 1,323,391	₪ 1,318
04/11/2009	1007	הצ/1581	212/2009	8,668	₪ 6,169,332	₪ 2,065,372	₪ 1,064
מניטוח העסקאות הנ"ל ובהתאמה למיקום ולמועד, שווי קרקע למ"ר מבונה מלאכה לאחר התאמות וקיצוץ חצר מוערך בסך <b>₪ 750</b>							
שטח מבני הפל"ח 80 מ"ר מקדם מגבלת סחירות 0.7 שווי מ"ר מבונה אקו' <b>₪ 750</b>							
<b>תרומת שווי מבני הפל"ח בנחלה <b>₪ 42,000</b></b>							
<b>ההשבחה - תרומת שווי מבני הקייט בנחלה בניכוי תרומת שווי מבני הפל"ח <b>₪ 30,000</b></b>							

עמוד 24 מתוך 26



# אבישי זיו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

30.04.2017	:	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
1728-2016	:	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
2024/16.01	:	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

#### שמאי המבקש:

שמאי המבקש קבע כל לא חלה השבחה בשל הסיבות שלהלן:

- במסגרת תכנית בניין עיר עח/20/200 אשר אושרה בתאריך 21.08.1988 הותר לבנות מבני קייט. תכנית זו, במועד אישורה אינה יצרה כלכליות בבניית מבנים אלו ולכן לא יצרה השבחה בשווי הנכס.
- בהתאם לתכנית עח/1/136, עמוד 22 (טבלת זכויות והוראות בניה – חלק ב') מצוין במפורש כי שטח מבני קייט כלול ב- 500 מ"ר המותרים לפליח. דהיינו, שטח זה, נלקח בחשבון במרכיב ההשבחה במסגרת התכנית הקודמת.

מכאן, שמאי המבקש לא ערך תחשיב השבחה למדרגה זו.

#### הכרעה:

אני סבור כי במועד הקובע לתכנית זו, בהתחשב בשימושים הכלולים ברשימת השימושים המותרים לפליח, השימוש של מבני קייט אינו מהווה השימוש מיטבי ביחס לשימושים מותרים, ולכן במקרה הנדון תכנית עח/1/136 לא השביחה את הנכס הנדון. לאור הכרעתי זו, מתייתר הצורך בהכרעה לעניין ערכי השווי למדרגת השבחה זו.

עמוד 25 מתוך 26

**א ב י ש י ז י ו**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

30.04.2017 : תאריך  
1728-2016 : מס' מינוי  
2024/16.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

**13. שומה**

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית מס' עח/200	03.08.1979	68 ש"ח	34 ש"ח
תכנית מס' עח/21/200	27.11.2001	110,560 ש"ח	55,280 ש"ח
תכנית מס' עח/1/136	31.12.2010	לא חלה השבחה	---

היטל ההשבחה צמוד מהמועד הקובע ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק.

ערכתי שומה מכרעת זו לפי מיטב ידיעותיי ונסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני, ואין לי כל עניין אישי או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

**אבישי זיו**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**



עמוד 26 מתוך 26

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## נספח א' - פירוט הנתונים והתחשיבים של שמאית המשיבה

### תכנית מס' עח/200:

#### 1. ערכי שווי:

- עפ"י מידע שפורסם ב"מקרקעין וערכם", גליון כג-כד' לחודש אוגוסט 1979 מחירי קרקעות בשטח 500 מ"ר לבניה נמוכה בשכונת עין התכלת בנתניה נעים בטווח של 1,500-2,000 ל"י למ"ר קרקע וביישוב חבצלת השרון המחירים נעים סביב 1,500 ל"י למ"ר קרקע.
- בשומה מכרעות של השמאי אייל יצחקי, מתאריך 02/09/2015, בעניין היטל ההשבחה בנחלה ביישוב כפר מונש (8415/31), נקבע שווי למ"ר מבונה אקו' בסך 0.334 ₪.
- בשומה מכרעות של השמאית שושי שרביט שפירא, מתאריך 14/03/2016, בעניין היטל ההשבחה בנחלה ביישוב כפר מונש (8416/9), נקבע שווי למ"ר מבונה אקו' בסך 0.184 ₪.
- בשומה מכרעות של השמאית נורית גירבי, מתאריך 14/04/2016, בעניין היטל ההשבחה בנחלה ביישוב בארותיים (8164/8), נקבע שווי למ"ר מבונה אקו' בסך 0.1023 ₪.
- בשומה מכרעות של השמאית דורית פריאל, מתאריך 21/04/2016, בעניין היטל ההשבחה בנחלה 63 ביישוב בארותיים (9909/19), נקבע שווי למ"ר מבונה אקו' בסך 0.215 ₪.
- בשומה מכרעות של השמאי גיל הרצברג, מתאריך 25/05/2016, בעניין היטל ההשבחה במשק 57 ביישוב חניאל (9051/33), נקבע שווי למ"ר מבונה אקו' בסך 0.14 ₪.
- בשומה מכרעות של השמאי גיל הרצברג, מתאריך 25/05/2016, בעניין היטל ההשבחה במשק 48 ביישוב עולש (8553/12), נקבע שווי למ"ר מבונה אקו' בסך 0.11 ₪.
- בשומה מכרעות של השמאי בצלאל קציר, מתאריך 17/07/2016, בעניין היטל ההשבחה בנחלה מס' 108 ביישוב אביחיל (8316/12), נקבע שווי למ"ר מבונה אקו' בסך 0.38 ₪.
- מניתוח הנתונים הנ"ל, נקבע שווי של 0.38 ₪ למ"ר קרקע מבונה אקו'.

#### 2. תחשיב ההשבחה:

מצב קודם	שטח	מקדם	מ"ר מבונה אקו'
180	180	1	180.00
יחיד ראשונה - עפ"י תכנית SR-15 (סה"כ נלא חצר)			
<b>מצב חדש</b>			
150	150	1	150.00
יחיד ראשונה			
120.00	150	0.8	120.00
יחיד שניה			
50	50	0.6	30.00
יחיד שלישית			
50	50	0.4	20.00
שטח המותנה באישור הוועדה לתנ"ב			
65	65	0.5	32.50
מבני עזר			
352.50	352.50	0.5	352.50
סה"כ (נלא חצר)			
<b>ההשבחה</b>			
180.00	180.00	-	172.50
172.50	172.50	0.38	65.55

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## תכנית מס' עח/200/21:

1. עסקאות השוואה שהופקו מאתר האינטרנט של רשות המסים:

תאריך	גוש	חלקה	תיאור	שטח בנוי	שנת בנייה	שטח המגרש	מחיר
10/08/1999	8316	12	קוטג' חד משפחתי	157	1994	-	1,931,080 ₪
25/07/2001	8316	12	קוטג' חד משפחתי	90	1994	547 מ"ר	1,280,390 ₪

2. ערכי שווי:

- בשומה מכרעית של השמאי בצלאל קציר, מתאריך 09/05/2010, בעניין היטל השבחה בנחלה במושב בית יצחק (8214/40-88), נקבע שווי מינימאלי לאחסנה בשימושי פל"ח בסך 120 ₪.
- בשומה מכרעית של השמאי רן ורניק, מתאריך 10/12/2012, בעניין היטל השבחה בנחלה ביישוב כפר הרא"ה, נקבע שווי 1 מ"ר מבונה בסך 3,000 ₪ ושווי 1 מ"ר מבונה בייעוד אחסנה (פל"ח) בסך 120 ₪.
- בשומה מכרעית של השמאי אייל יצחקי, מתאריך 02/09/2015, בעניין היטל השבחה בנחלה ביישוב כפר מונש, נקבע שווי 1 מ"ר מבונה בסך 2,600 ₪ ושווי 1 מ"ר מבונה בייעוד אחסנה (פל"ח) בסך 120 ₪.
- בשומה מכרעית של השמאית נורית גרבי, מתאריך 14/04/2016, בעניין היטל השבחה בנחלה ביישוב בארותיים, נקבע שווי 1 מ"ר מבונה בייעוד מגורים בסך 2,300 ₪ ושווי 1 מ"ר מבונה בייעוד אחסנה (פל"ח) בסך 120 ₪.
- בשומה מכרעית של השמאי גיל הרצברג, מתאריך 25/05/2016, בעניין היטל השבחה במשק 48 במושב עולש, נקבע שווי 1 מ"ר מבונה בייעוד מגורים בסך 1,800 ₪.
- בשומה מכרעית של השמאי בצלאל קציר, מתאריך 17/07/2016, בעניין היטל ההשבחה בנחלה מס' 108 ביישוב אביחיל (8316/12), נקבע שווי 1 מ"ר מבונה בייעוד מגורים בסך 2,750 ₪ ושווי 1 מ"ר מבונה בייעוד אחסנה (פל"ח) בסך 120 ₪.
- בשומה מכרעית של השמאי אריה אריאל, מתאריך 18/03/2012, בעניין היטל ההשבחה בנחלה ביישוב בית יצחק (8308/46-108), נקבעו ערכי השווי הבאים:
  - שווי מ"ר מבונה אקוי בייעוד מגורים ביישוב בית יצחק מוערך בסך 2,750 ₪.
  - שווי מ"ר מבונה אקוי באזור התעשייה קרית אליעזר בנתניה מוערך בסך 1,450 ₪.
  - שווי מ"ר מבונה אקוי בייעוד מסחר ביישוב בית יצחק, בהמתנת מגבלת ייעוד וסחירות, מוערך בסך 860 ₪.
- בשומה מכרעית של השמאי אריה אריאל, מתאריך 09/09/2013, בעניין היטל ההשבחה בנחלה ביישוב אביחיל (8293/39), נקבעו ערכי השווי הבאים:
  - שווי מ"ר מבונה אקוי בייעוד מסחרי באזור התעשייה קרית אליעזר בנתניה מוערך בסך 1,450 ₪.
  - שווי מ"ר מבונה אקוי בשימוש משרדים בקומה א' באזור התעשייה קרית אליעזר בנתניה מוערך בסך 634 ₪.
  - שווי מ"ר מבונה אקוי בשימוש משרדים בקומת מרתף ביישוב אביחיל מוערך בסך 255 ₪.

# אבישי זיו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מניתוח עסקאות ההשוואה וערכי השווי שלהן:

- שווי 1 מ"ר מבונה בייעוד מגורים ביישוב אביחיל מוערך בסך 2,750 ₪.
- שווי 1 מ"ר מבונה בייעוד אחסנה בנחלה ביישוב אביחיל מוערך בסך 120 ₪.

3. תחשיב ההשבחה:

				0.6	תוספת שטח למגורים
				*	מקדם מעבר מזכויות מותנות עפ"י תכנית עח/200 לזכויות מוקנות
				0.7	מקדם שוליות
				0.42	סה"כ
21.00	-	0.42	*	50	תוספת שטח למגורים
₪ 57,750	-	₪ 2,750	*	21.00	ההשבחה בגין תוספת שטח למגורים בנחלה
					פל"ח
₪ 60,000	-	₪ 120	*	500	ההשבחה בגין תוספת פל"ח בנחלה
₪ 117,750					סה"כ ההשבחה

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### תכנית מס' עח/136:

1. עסקאות השוואה שהופקו מאתר האינטרנט של רשות המסים: בהעדר נתוני פדיון עסקי צפוי לשימושי קייט, ניתן לקבוע שווי לזכויות להקמת בית קייט באמצעות השוואה למגורים תוך ביצוע התאמות נדרשות.

מחיר	שטח המגרש	שנת בנייה	שטח בנוי	תיאור	חלקה	גוש	תאריך
2,725,000 ₪	501 מ"ר	2003	125	בית מגורים	12 מגרש 292	8316	24/02/2009
2,650,000 ₪	-	-	160	בית מגורים	12	8316	18/05/2009
5,000,000 ₪	4,045 מ"ר	ותיק 1980	136 100	נחלה	14	8293	13/10/2009
2,700,000 ₪	-	-	140	בית מגורים	12	8316	04/01/2010
5,000,000 ₪	4,063 מ"ר <sup>2</sup>	ותיק 1984	160 177	נחלה	2	8297	01/07/2010
4,680,000 ₪	3,980 מ"ר <sup>2</sup>	1959 1992	237 200	נחלה	18	8292	09/07/2010
4,569,837 ₪	4,200 מ"ר <sup>2</sup>	1950 1990 1990	150 40 37	נחלה	1	8293	20/01/2011
3,150,000 ₪	571 מ"ר	1989	240	בית מגורים	12	8316	30/01/2011
5,000,000 ₪	2,000 מ"ר	1998	220	בית מגורים	40	8316	24/05/2011
3,100,000 ₪	500 מ"ר	1990	151	בית מגורים	12	8316	28/02/2012

2. ערכי שווי:

מנייתוח העסקאות הנ"ל, נקבע שווי של 5,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה אקו.

3. תחשיב ההשבחה<sup>3</sup>:

				0.50	מקדם השוואה בין מגורים לבית קייט
				-	
				0.20	בניכוי חצר עורפית
				*	
				0.60	בשקלול מרכיב פוטנציאל מתכנית עח/200/20
				0.18	
מ"ר מבונה אקו'	מקדם	שטח			
14.4	-	0.18	*	80	בתי קייט
72,000 ₪	-	5,000 ₪	*	14.4	ההשבחה:

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## נספח ב' - פירוט הנתונים והתחשיבים של שמאי המבקש

### תכנית מס' עח/200:

#### תחשיב

##### מצב קודם:

שימוש	שטח	מקדם	שטח אקו
<b>יחידה ראשונה</b>			
יחיד ראשונה על פי תכנית SR-15	180.0	100%	180.00
מבני עזר	-	40%	-
סה"כ שטח אקווילנטי ליחידה הראשונה, ללא חצר			180.00
<b>סה"כ שטח אקווילנטי במצב הקודם</b>			
			180.00

##### מצב חדש:

שימוש	שטח	מקדם	שטח אקו
שטח עיקרי יחידה ראשונה	150	100%	150
יחיד שניה	150.0	70%	105.00
יחיד שלישית	50.0	50%	25.00
מבני עזר	65.0	40%	26.00
זכויות מותנות (בשקלול שוליות)	50.0	24%	12.00
הפסד של חצר (*)	-150.0	15%	-22.5
<b>סה"כ שטח אקווילנטי במצב החדש</b>			
			295.50

##### סיכום השבחה מהתכנית:

	תוספת שטח אקווילנטי	115.50 ₪
	השבחה	29.63 ₪
	0.2565	

### תכנית מס' עח/200/21:

#### ערכי שווי:

בהתאם לפסיקות של שמאים מכריעים לפי חוק התכנון והבניה, אשר ניתנו למגוון משקים באזור, ביחס לתכנית זו, קיימת מגמה מקובלת להתבסס על ערך קרקע בסיסי לפי השימוש הנחות ביותר מבין מגוון שימושי הפל"ח המותרים (אחסנה) – 120 שו/למ"ר מבונה. להלן פסיקות של שמאים מכריעים, בנושא:

גו"ח	ישוב	שווי לשימושי פל"ח	שמאי מכריע
8368/9	כפר הרוא"ה	120 שו למ"ר מבונה	אמנון ניזרי
8214/40	בית יצחק	120 שו למ"ר מבונה	בצלאל קציר
8368/7	כפר הרוא"ה	120 שו למ"ר מבונה	רן וירניק
8415/31	כפר מונש	120 שו למ"ר מבונה	אייל יצחקי

יש לציין, כי גם שמאי הוועדה מתבססים על שווי זה במרבית חוות הדעת באזור.

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

#### שימוש למגורים

- מצב קודם:
  - כאמור, התכנית מגדילה את זכויות הבניה למגורים מ- 350 מ"ר ל- 400 מ"ר כאשר במצב הקודם בנייה של 400 מ"ר הייתה טעונה אישור מיוחד של ועדת התכנון.
- ערכי שווי
  - שמאית הוועדה התייחסת לערכי שווי של 2,750 ש"ח/מ"ר.
  - בצלאל קציר – שמאי מכריע, התבסס על שווי של 2,750 ש"ח/מ"ר בבית יצחק. ראוי לציין, כי בית יצחק גבוה בשיעור של 15%-20% ממושב אביחיל.
  - לפי דעתי, השווי המקובל למושב אביחיל הינו כ- 2,500 ש"ח/מ"ר מבונה.
  - כמו כן, יש לקחתי בחשבון את ההפחתות הבאות:
    - א. מיקום: הפחתה בשיעור של 10% (רק בשווי למגורים).
    - ב. אתר עתיקות: לקחתי בחשבון הפחתה של כ- 5% (בשווי למגורים ופלי"ח).

#### תחשיב השבחה:

##### שימוש פל"ח

תוספת שטח אקוויוולנטי	מצב חדש			מצב קודם			החלק בנכס אחסנה
	שטח אקוויוולנטי	מקדם	שטח	שטח אקוויוולנטי	מקדם	שטח	
500	500	100%	500	0	0%	500	

X

₪ 114  
₪ 57,000

שווי מ"ר אקוויוולנטי  
השבחה כתוצאה מפל"ח

##### שימוש למגורים

תוספת שטח אקוויוולנטי	מצב חדש			מצב קודם			החלק בנכס מגורים
	שטח אקוויוולנטי	מקדם	שטח	שטח אקוויוולנטי	מקדם	שטח	
15	25	50%	50	10	20%	50	

X

₪ 2,138  
₪ 32,063

שווי מ"ר אקוויוולנטי  
השבחה כתוצאה מפל"ח

₪ 89,063

סה"כ השבחה מתכנית ענ/21/200