יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

סיון ממן שמאית מקרקעין
שירן פריזנט שמאית מקרקעין

החלטת שמאית מכריעה

היטל השבחה בגוש 39229 חלקה 37,
מגרשים 28, 28א בתכנית 30/מק/3006
מושב עין יהב

מבקש: אברהם קדם
באמצעות דגנית גלר שמאית מקרקעין

משיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה ערבה תיכונה
באמצעות נועה לביא שמאית מקרקעין

מינוי מס' 2101-2023, שומה מכרעת מיום 28.3.2024

דוא"ל office@yharon.co.il

1. כללי

1.1 מטרת השומה
בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לקביעת ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון במימוש זכויות במכר.

1.2 הצדדים למחלוקת ובאי כוחם
מבקש: אברהם קדם באמצעות דגנית גלר שמאית מקרקעין.
משיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה ערבה תיכונה באמצעות נועה לביא שמאית מקרקעין.

2. מועדים

2.1 מועדים קובעים לשומה:

תכנית	מועד קובע
111/03/10	20.5.1983
275/02/30	7.11.2001
306/03/30	15.2.2013
2/306/03/30	10.2.2015

2.2 דיון: התקיים ביום 8.2.2024, בהשתתפות שמאיות הצדדים[1], סיכום הדיון נשלח לצדדים, וניתנה להם אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

2.3 ביקור בנכס: נערך ביום 17.3.2024 ע"י החת"מ ללא נוכחות הצדדים.

3. פרטי המקרקעין

גוש	:	39229
חלקה	:	37
שטח חלקה רשום	:	4,052 מ"ר
מגרש	:	28 (מגורים), 28A (חקלאי) לפי תכנית 306/מק/30
שטח מגרש חקלאי	:	כ- 2,490 מ"ר (בהתאם לתכנית 306/03/30)
שטח חלקת מגורים	:	כ-1,650 מ"ר (בהתאם לתכנית 306/03/30)

[1] בהסכמת הצדדים התקיים דיון באמצעות ועידה חזותית.

דוא"ל office@yharon.co.il

4. מסמכים שהוצגו

4.1 מטעם המשיבה:

שומה מיום 20.7.2023, ותגובות מיום 30.1.2024 ומיום 20.2.2024 המסמכים נערכו ע"י נועה לביא שמאית מקרקעין.
היתרי בניה בישוב חצבה, עידן, פארן, צופר וצוקים.
תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) נוסח אחוד יולי 2010,
פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אירוח כפרי, אירוח כפרי בקיבוצים ובמושבים שיתופיים לפי מחוזות ונפות נבחרות, תפוסת מיטות אכסניות נוער, אירוח כפרי ובתי ספר שדה לפי מחוז;
צימרים מדהימים בדרום הרחוק, אתר מאקו, 22.10.2013.

4.2 מטעם המבקש:

שומה מיום 31.12.2023 ותגובה מיום 19.2.2024, המסמכים נערכו ע"י דגנית גלר שמאית מקרקעין.
העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 9.9.2023
אישור מנהל מקרקעי ישראל על הרכב נחלה 28 במושב עין יהב מיום 4.4.2023
חוזה משבצת בין מושב עין יהב למנהל מקרקעי ישראל מיום 5.11.2017
אישור חברות במושב ממזכירות מושב עין יהב
אישור להעברת זכות (לביצוע) מנהל מקרקעי ישראל מיום 22.12.2022
הסכם מכר במקרקעין מיום 9.2.2023
היתר בניה מס' 24 מיום 22.11.1989, היתר בניה מס' 20110038 מיום 12.4.2011,
בקשה להיתר לעבודה מצומצמת מס' 20120064 להקמת מערכת פוטו וולטאית
היתר בניה מס' 20120064 מיום 11.6.2012
החלטת מועצת מקרקעי ישראל סעיף 8.8 מבני מגורים ארעיים להלנת עובדים זרים במושב ובקיבוץ.
חוזר מנכ"ל מס' 12/2012 משרד התיירות הוראות המנהל הכללי מיום 10.7.2012
הנחיות פיקוד העורף (ענף מס' 54) שינוי דרישת המיגון ליח' האירוח מיום 9.4.2017
החלטת מנהל מקרקעי ישראל מס' 1265 מיום 29.10.2012 שימוש לתעסוקה לא חקלאית בחלקת מגורים של נחלה
נוהל עבודה מס' 37.04B מיום 12.10.2021 הנושא תעסוקה לא חקלאית ושימושים נלווים בנחלה
סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים מחצית ראשונה של שנת 2013 שפורסמה ביום 1.12.2023

דוא"ל office@yharon.co.il

5. תמצית תאור המקרקעין והסביבה

נשוא השומה מזוהה כחלקה 37 בגוש 39229 בשטח רשום של 4,052 מ״ר, משק מס׳ 28 במושב עין יהב בתחום המועצה האזורית הערבה התיכונה. חלקת המגורים כוללת 2 מגרשים:
- מגרש מס׳ 28 ביעוד מגורים בשטח של כ-1,650 מ״ר.
- מגרש מס׳ 28A ביעוד חקלאי בשטח של כ-2,400 מ״ר.

מושב עין יהב[2] ממוקם בצפון הערבה, כ-10 ק״מ ממזרח לכביש הערבה ובסמוך לגבול עם ירדן.
המושב הוקם בשנת 1952 כהיאחזות נח״ל וב-1967 עבר לישוב קבע.

תושבי עין יהב[3] מתפרנסים מחקלאות שחלק נכבד ממנה משמש ליצוא ומתיירות מקומית;
הפיתוח הסביבתי ברמה אופיינית למושבים דומים. הבניה צמודת קרקע בצפיפות נמוכה.

חלקה 37 בגוש 39229 בשטח 4,052 מ״ר, צורתה דמוית מלבן במידות: עומק 104 מ׳, חזית 39 מ׳.
החלק הצפוני של החלקה (מגרש מס׳ 28) בייעוד מגורים, ריבועי עם חזית צפונית לרצועת שצ״פ ושביל הולכי רגל, בתחומו בית מגורים צמוד קרקע, חד משפחתי מבניה ותיקה.
החלק הדרומי של החלקה (מגרש מס׳ 28A) ביעוד חקלאי פונה בחזית דרומית לדרך, בתחומו סככות חקלאיות, ושביל גישה לחלק המגורים.

פני הקרקע מישוריים; הפיתוח כולל תשתיות מלאות ברמה אופיינית למושבים בסביבה.

6. מצב משפטי

6.1. <u>רישום פרטי הבעלות</u>

עפ״י העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 9.9.2023, רשומות זכויות הבעלות בחלקה 39229/37, ע״ש: מדינת ישראל - בשלמות.

6.2. <u>חכירות</u>

עפ״י אישור זכויות מרשות מקרקעי ישראל מיום 26.4.2022 רשומות הזכויות בנחלה מס׳ 28 בעין יהב ע״ש: רות ואברהם קדם - בחלקים שווים.

6.3. <u>הסכם מכר</u>

עפ״י הסכם מיום 9.2.2023 נמכרו מלוא הזכויות בנחלה מס׳ 28 בתמורה ל-<u>2,500,000 ₪.</u>
כל תשלומים שיידרשו ע״י רמ״י לצורך ביצוע העברת זכויות בנחלה יחולו על הקונה וישולמו על ידו.
היטל השבחה עד למועד חתימת ההסכם, אם יחול, ישולם על ידי המוכר.

[2] נכון לשנת 2018 חיים במושב עין יהב כ-860 תושבים (כ-250 משפחות), מהם כ-60% חקלאים. למושב נוספה שכונת הרחבה קהילתית הכוללת כ-84 מגרשים בשלב א׳, 71 יח׳ של דונם מגורים ו-13 יח׳ דל דונם מגורים וצמוד לו דונם תעסוקה (מקור: אתר המועצה האזורית ערבה תיכונה, ויקיפדיה).

[3] על פי נתוני הלמ״ס, מדד חברתי-כלכלי של ישובים בערבה תיכונה לשנת 2019: עין יהב 7 (מתוך 10).

דוא״ל office@yharon.co.il

7. מצב תכנוני ורישוי

7.1. תוכניות, מסמכי תכנון ומדיניות

תכנית ומועד	עיקרי הוראות התכנית
תממ/4 30.7.1982 (י.פ. 2839)	**תכנית מתאר מחוז דרום** בתשריט התכנית האזור המיושב של מושב חצבה סווג ביעוד אזור בנוי כפרי.
תכנית 111/03/10 (111/03/30) 5.5.1983 (י.פ. 2916)	התכנית מסווגת את מגרש 28 שבנדון ביעוד אזור מגורים ואזור חקלאי מיוחד זכויות בניה ביעוד מגורים חלקות א : שטח מגרש מינימאלי : לפי תשריט עיקרי : 400 מ״ר ל-3 יח״ד (הועדה המקומית רשאית לאשר שטח בניה כולל לשלוש יח״ד עד סה״כ 450 מ״ר), מבני עזר : 65 מ״ר. מס׳ מבנים : 2 מבנים ל-3 יח״ד לכל היותר. שטח מירבי ליח״ד אחת : 250 מ״ר. מס׳ קומות : 2, שטח מירבי לקומה : 250 מ״ר. קווי בנין : 5 מ׳ בין בנייני מגורים, 3/0 מ׳ בין מבנה מגורים למבנה עזר, 15 מ׳ בין בנין מגורים למבנה משק חי. שימושים מותרים לאזור חקלאי : כל פעילות חקלאית, הקמת מבני משק חקלאיים ומבני עזר הדרושים ישירות לפעילות החקלאית, הקמת מקלטים צבוריים, מתקנים הנדסיים, דרכים ודרכי שירות, מנחתים חקלאיים ומבני עזר הדרושים להפעלת המנחתים.
11/101/02/20 15.12.1994 (י.פ. 4267) **בניה ושימוש בקרקע חקלאית**	תכנית מתאר מקומית לבניה ושימוש בקרקע חקלאית. התכנית קובעת הוראות לשימוש ובניית מבנים בשטח החקלאי בתחום מ.א. תמר והערבה התיכונה, וביניהם, תכסית מקסימלית, קווי בנין וכד׳. בסמכות הועדה המקומית ליתן היתרים לבניה ולשימוש בקרקע חקלאית. בתי צמיחה (חממות) עד 80%, מחסן חקלאי עד 65%, סככה חקלאית עד 80%, שטחי המבנים האמורים בתכנית יהיו שטחים עיקריים וניתן יהיה להוסיף עליהם עד 15% שטחים נוספים לצורך שטחי שירות, כמשמעותם בתקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים התשנ״ב- 1992 , באישור רשות רישוי מקומית.
275/02/10 23.10.2001 (י.פ. 5026) **מגורים לעובדים זמניים במושבי מ.א ערבה תיכונה**	מטרת התכנית : לקבוע הוראות והנחיות, לרבות הוצאת היתרי בניה, למתן פתרונות דיור לעובדים זמניים בתחום חלקות א של מושבי מ.א. ערבה תיכונה, בתנאי שמספר יח״ד המותר בכל מושב לא יעלה על המותר עפ״י סעיף 7.2.4 להוראות תמ״מ 14/4. **הגדרת חלקה א: חלקת קרקע ברצף קרקעי לתחום המגורים המהווה חלק מנחלה ומיועדת לפי תכנית מאושרת למגורים, למבנה משק, גידול בע״ח ולעיבוד חקלאי.** הוראות כלליות : על אף ובנוסף לאמור בתכניות המאושרות המנויות בסעיף 4 לעיל, תותר בניה המיועדת למגורים לעובדים זמניים בתחום חלקות א׳. השטח הכולל (עיקרי+ שרות) המותר לבניית מגורים יהיה עד 90 מ״ר, בתחום המגרש החקלאי הצמוד לתחום המגורים, הכל בכפוף להנחיות, למגבלות ולזכויות הבניה כפי שנקבעו בתכניות המאושרות. תותר בניה יבילה קלה מסוג קרוואן ללא יסודות, או קשיחה בדרך של הסבת מבני משק קיימים או במשולב.
3006/מק/30 31.1.2007 (י.פ. 5622) **תנאים להקמת מבנה מגורים ארעי להלנת עובדים**	מטרת התכנית : הטמעת הוראות תכנית מפורטת 275/02/10 בהוראות תכנית 111/03/10, 2/111/03/10, ו-5/111/03/10, ושינוי הוראות לפי תכנית מס׳ 275/02/10 שיאפשרו את הקמת מבנה המגורים הארעי, גם בתחום אזור שטח למגורים עפ״י סעיף 62א(א)(5)(8), קביעת מגבלות קוי בניין, מרחק בין מבנים וגובה מבנים, קביעת תנאים למתן היתר בניה. השטח הכולל המותר לבניית מגורים לעובדים שכירים יהיה עד 90 מ״ר, הכלולים בזכויות בניה. זכויות בניה ביעוד מגורים בישוב כפרי : שטח מגרש מינימאלי : בכפוף לתכנית 111/03/10 מגורי עובדים : 90 מ״ר בכפוף לתכנית 275/02/10 עיקרי : 400 מ״ר (50 מ״ר נוספים באישור הועדה המקומית ליח״ד 3). שירות : 65 מ״ר עילי. מס׳ מבנים : 2 (3 מבנים באישור ועד המושב), תכסית : 25%, שטח מירבי ליח״ד אחת : 250 מ״ר, מס׳ קומות : 2 למבני מגורים, 1 למבני עזר, שטח מרבי ליח״ד : 250 מ״ר קווי בנין :5 מ׳ בין בנייני מגורים, 3/0 מ׳ בין מבנה מגורים למבנה עזר, 15 מ׳ בין בנין מגורים למבנה משק חי. זכויות בניה ביעוד קרקע חקלאית : שטח מגרש מינימאלי : בכפוף לתכנית 111/03/10 היקפי בניה מירביים, תכסית שטח מרבית ומספר קומות מירבי בהתאם לתכנית העמדה, באישור הועדה המקומית, מתוכם עד 90 מ״ר למגורי עובדים חקלאיים שכירים. קווי בנין : קידמי ואחורי - כמסומן בתשריט, צידי – 3 מ׳. בשטח חקלאי תותר פעילות חקלאית, הקמת מבני עזר הדרושים ישירות לפעילות החקלאית והקמת מתקנים הנדסיים ; מבנה ארעי להלנת פועלים מחו״ל ומתנדבים מחו״ל (עובדים זמניים) לפי תכנית 275/02/10

דוא״ל office@yharon.co.il

תכנית ומועד	עיקרי הוראות התכנית
306/03/30 31.1.2013 (י.פ. 6542) **הרחבת מערך המגורים במושב לקליטת משפחות נוספות**	מגרש 28 סווג ביעוד אזור מגורים בישוב כפרי ומגרש 28A סווג ביעוד קרקע חקלאית. שימושים מותרים באזור מגורים ביישוב כפרי: תותר הקמה של 3 יח״ד בשני מבנים, יחידה אחת עד 55 מ״ר תהיה צמודה לאחת משתי יח״ד. שטחי שרות: תותר הקמת מקלט/ מרחב מוגן, חניון מקורה לרכב פרטי, מחסן, בין שהוא מבנה נפרד או מצורף לבית. במקרים בהם חודר מבנה משק קיים לתוך שטח המגורים יותרו בו השימושים כגון: לול, רפת בית צמיחה, מדגריה מחסן לתוצרת חקלאית, מתבן, מוסך חקלאי וכדומה כהמשך וברצף לשימוש קיים, מותנה באישור ועד האגודה החקלאית. שימושים מותרים באזור קרקע חקלאית: שטח זה לא יהיה מגרש בפני עצמו אלא צמוד לשטח המגורים בישוב כפרי במסגרת חלקה א של הנחלה. באזור זה יותר עיבוד חקלאי והקמת מבנים ומתקנים המיועדים לשמש את המשק המשפחתי בלבד; מבני משק חקלאיים, מבנים לבעלי חיים, מחסנים, בתי אריזה, בתי קרור, סככות צל, עד 6 יח׳ ארוח כפרי (צימרים) בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות כפי שהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה. חדרי עבודה ומלאכה, מגרשי חניה פרטית, דרכים ודרכי שרות, מתקנים הנדסיים, מקלטים ומבני עזר, מבנה מגורים ארעי להלנת פועלים ומתנדבים (עובדים זמניים) לפי תכנית מאושרת 275/02/10. זכויות בניה ביעוד מגורים ביישוב כפרי: שטח מגרש מינימאלי: 1,200 מ״ר עיקרי: 450 מ״ר (שתי יח״ד בשטח של 400 מ״ר ו-3 יח״ד בשטח 450 מ״ר), שטח מרבי ליח״ד: 250 מ״ר שירות: 180 מ״ר עילי (השטח המוצע למבני עזר בנחלה (מגורים בישוב כפרי) 120 מ״ר; יותר קירוי עמדות חניה פרטית עד 60 מ״ר שיכללו במנין שטחי השרות, מס׳ מבנים: 2, תכסית: 50%, מס׳ קומות: 2 קווי בנין: קדמי 0, צידי 3מ׳, אחורי 3 מ׳. שטח מגורים באזור כפרי ושטח חקלאי הצמוד לו יחשבו כמגרש אחד לצורך קביעת קווי בנין. מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישור תכנית זו לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית לענין קווי בנין. כל תוספת למבנים אלו תהיה במסגרת קווי הבנין בתכנית זו. קו בנין צדדי 3/0 בתנאי הסכמת השכן. זכויות בניה ביעוד קרקע חקלאית: שטח מגרש מינימאלי: 1,800 מ״ר עיקרי: 1,000 מ״ר, שירות: 100 מ״ר עילי, תכסית: 1,100 מ״ר, מס׳ קומות: 1, קווי בנין: קדמי 5 מ׳, צידי 3 מ׳ אחורי 5 מ׳, מרחק בין יח׳ אירוח למבנה אחר לא יקטן מ 4מ׳ או ייצמד אליו. היתרי בניה ליח׳ אירוח כפרי: תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד התיירות לתכנית בינוי אשר תכלול את כל תא השטח לבנוי, את כל המבנים המוצעים והקיימים וכן מרכיבי פיתוח כגון שילוט, חניה, גינון ושבילים.
2/306/03/30 26.1.2015 (6974) **תוספת 30 נחלות בעין יהב, הגדרת השטח למגורים בנחלות קיימות, קביעת הוראות וזכויות בניה, הסדרת מיקום לתחנת תדלוק**	מגורים בישוב כפרי: תותר הקמה של 3 יח״ד בשני מבנים, יח״ד עד 55 מ״ר תהיה צמודה לאחד המבנים למגורים, תותר הקמת סטודיו בגודל 50 מ״ר באחד מהמבנים למגורים, תותר הקמת בריכת שחיה פרטית, כל יח״ד תחייב חניה בגבולות המגרש; תותר הקמת מבני משק חקלאיים לאחסנה, בתי אריזה, בתי קירור, סככות וכל מבנה אחר למטרת פעילותו החקלאית של בעל המשק. תותר הקמת עד 6 יח׳ אירוח כפרי (צימרים) בכל חלקי חלקה א׳ בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה, , פעילות תיירותית הקשורה ליצור החקלאי, חדרי עבודה ומלאכה. תותר הקמת מבנה מגורים ארעי להלנת פועלים ומתנדבים (עובדים זמניים) לפי תכנית מאושרת 275/02/10. תותר הקמת מצללות 10% מגודל המגרש, תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים. זכויות בניה מגורים ביישוב כפרי:שטח מגרש מזערי 1,800 מ״ר שטח עיקרי: 450 מ״ר + 90 מ״ר למגורי עובדים זמניים, שטח עיקרי: 500 מ״ר למבני משק ותיירות שטח שרות עילי: 180 מ״ר (כולל מבני עזר 120 מ״ר וחניה מקורה 60 מ״ר), שטח שרות תת קרקעי: 100 מ״ר סה״כ שטחי בניה: 820 מ״ר+ 500 מ״ר למבני משק ותיירות מס׳ יח״ד: 2 מבנים (על המשק ובן ממשיך) ובצמוד לאחד מהם עוד יח״ד עד 55 מ״ר. תכסית: 65% ; גובה: 9 מ׳ ; מס׳ קומות 2+ מרתף מבני משק חקלאיים: מבנים חקלאיים יוקמו על פי הנחיות מקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. גובה מבנה לא יעלה על 10 מ׳, הועדה המקומית רשאית להגביל שטח, מיקום ושימוש מבני משק חקלאיים. לא יותר להקים יותר מ 6 יח׳ אירוח בכל חלקי נחלה א. יח׳ אירוח: מרחק בין יח׳ האירוח לבין מבנים אחרים / בין יח׳ האירוח עצמן לא יפחת מ 4 מ׳, גודל יח׳ האירוח יהיה בין 20 מ״ר ועד 55 מ״ר, יוקצה מקום חניה אחד בתחום המגרש לכל יח׳ אירוח, כל יח״ד תחייב חניה בגבולות המגרש בהתאם לתקן המחייב לעת הוצאת היתר הבניה. תותר הקמת מבנה ארעי להלנת עובדים זמניים בשטח חלקה א בהתאם לתכנית מאושרת 275/02/10. קרקע חקלאית: שטח זה לא יהיה מגרש בפני עצמו אלא צמוד לשטח המגורים במסגרת חלקה א של נחלה, זכויות בניה בקרקע חקלאית:שטח מגרש מזערי 1,400 מ״ר, שטח עיקרי: 1,000 מ״ר למבני משק, תיירות ועובדים זמניים, שטח שרות: 100 מ״ר; תכסית 79%; גובה מבנה 10 מ׳; מס׳ קומות: 1.

דוא״ל office@yharon.co.il

תכנית ומועד	עיקרי הוראות התכנית
657-0394106 14.6.2017 (י.פ. 7525) **שימושים לתעסוקה לא חקלאית**	מטרת התכנית: קביעת שימושים לתעסוקה לא חקלאית מותרת בחלקות א' במושבים עידן, חצבה, עין יהב, צופר ופארן. בשטח המותר (ובכל מקרה רק בתחום חלקות א מאושרות בתכניות תקפות) יותרו, בנוסף לקבוע בתכניות תקפות, בנייה לשימושים לא חקלאיים כמפורט: עד 500 מ"ר: מבנים לייצור תוצרת חקלאית /תיירות כפרית /עסקים קטנים/מבנים ליחידות קיט. עד 250 מ"ר: מבנים לסדנאות וחדרי כושר/מרכז מבקרים לרבות חנות משרד ושירותים. מספר יחידות הקיט הכולל לישוב לא יעלה על 400 יחידות שיוקמו תוך הבטחה של כושר הנשיאה של התשתיות ההנדסיות והתחבורתיות הקיימות בישוב, ובהתאם לנספח סקר ביוב ומערכות מים. זכויות הבניה מתוך זכויות הבניה המאושרות למבנים חקלאיים/ מבני משק בחלקה א' עפ"י תכניות תקפות.

7.2. רישוי/ היתרי בניה[4]

1) היתר בניה מס' 20120064 שניתן ביום 11.6.2012 ע"י הוועדה המקומית לתו"ב ערבה תיכונה לפיו הותר חידוש היתר בניה לבקשה מס' 20110038 להתקנת מערכת פוטו וולטאית ליצור עצמי של חשמל בהספק של 500 ק"ו בשטח של 360 מ"ר על גג מבנה קיים, הגבהת עמודים, חיזוק המבנה והחלפת קירוי גג מאסבסט לאיסכורית.
2) היתר בניה מס' 20110038 שניתן ביום 12.4.2011 ע"י הוועדה המקומית לתו"ב ערבה תיכונה לפיו הותרה התקנת מערכת פוטו וולטאית ליצור עצמי של חשמל בהספק של 50 ק"ו בשטח של 360 מ"ר על גג מבנה קיים, הגבהת עמודים, חיזוק המבנה והחלפת קירוי גג מאסבסט לאיסכורית.
3) היתר בניה מס' 612 שניתן ביום 29.6.1982 ע"י הוועדה לתו"ב תמר- רמת נגב (ערבה מרכזית) הותרה הקמת 46 יח"ד במושב עין יהב, הנכס הנדון מהווה יח"ד מטיפוס א בשטח 74.41 מ"ר.
4) היתר בניה מס' 595 שניתן ביום 14.6.1982 ע"י הוועדה המקומית לתו"ב תמר- רמת נגב (ערבה מרכזית) הותרה הקמת 95 לולים ו- 95 מחסנים במושב עין יהב. כל לול בשטח 489.25 מ"ר ומחסן בשטח 62.40 מ"ר.
5) היתר בניה מס' 594 שניתן ביום 13.6.1982 ע"י הוועדה לתו"ב תמר- רמת נגב (ערבה מרכזית) הותרה הקמת 46 יח"ד במושב עין יהב, הנכס הנדון מהווה יח"ד מטיפוס א בשטח 74.41 מ"ר.

[4] נתוני רישוי משומות הצדדים, אין מחלוקת לגבי סעיף זה.

דוא"ל office@yharon.co.il

8. שומות הצדדים

8.1 השבחה בשומות הצדדים

תאור	מועד קובע	השבחה שומת משיבה	השבחה שומת מבקש
111/03/10	20.5.1983	₪ 172	₪ 9.6
275/02/30	7.11.2001	₪ 9,500	אין השבחה לחילופין : 423 ₪
משד/27	20.1.2006	₪ 0	₪ 0
3006/מק/30	15.2.2007	₪ 0	₪ 0
306/03/30	15.2.2013	₪ 69,200	₪ 197
2/306/03/30	10.2.2015	₪ 167,431	₪ 2,250
657-0394106	29.6.2017	₪ 0	₪ 0

הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה החלה במקרקעין עם אישור התכניות לעיל.
הסוגיות שבמחלוקת עיקרן אפשרויות הניצול במצבי התכנון, שוליות, דחיה וערכי שווי.

שמאיות הצדדים קבעו שלא חלה השבחה עם אישור תכניות משד/27, 3006/מק/30, 657-0394106.
לאחר שבחנתי את הוראות התכניות, קיבלתי קביעה זו.

8.2 שטח מגרש לחישוב זכויות

שטח הקרקע (חלקה א) במסמכים שהוצגו בפני :

מסמך	תאריך	שטח מגורים	שטח חקלאי	סה"כ
היתר מס' 20120064	11.6.2012	1.645 דונם	2.48 דונם	4.131 דונם
תכנית 306/03/30	15.2.2013	1.65 דונם	2.49 דונם	4.14 דונם
נסח רישום זכויות	17.7.2013			4.052 דונם

לאור הפער הזניח בשטח הקרקע, חישוב ההשבחה בכל המועדים הקובעים יעשה בהתאם לשטח הקבוע בתכנית 306/03/30.

דוא"ל office@yharon.co.il

9. תכנית 111/03/10 (מועד קובע: 20.5.1983)

9.1. תמצית עמדות הצדדים

סעיף	עמדת שמאית משיבה	עמדת שמאית מבקש
השבחה	172 ₪	10 ₪
מהות ההשבחה	תוספת זכויות בניה ביחס למצב קודם, לפי השטחים שמומשו בפועל. סוגיית שווי מצב קודם הוכרעה בשומות בגו"ח 39241/12, 39241/75 במושב חצבה. נוהלי רמ"י לא מקנים זכויות בניה.	תכנית 111/03/10 מעגנת את הזכויות הקיימות בנחלה עפ"י נוהלי רמ"י. בתכנון חדש של ישוב ותיק, משולם חלף היטל השבחה ע"י רמ"י, ייתכן שגבו היטל השבחה במצב קודם ולכן יש להביא בחשבון 375 מ"ר.
אפשרויות ניצול	מצב חדש: עיקרי מגורים: 2 יח"ד, 450 מ"ר (מתוכם זכויות מותנות 50 מ"ר). מבני עזר: 65 מ"ר, תכסית: 775 מ"ר מצב קודם: עיקרי מגורים: 140 מ"ר מבנה עזר: 62.4 מ"ר (בהתאם לרישוי). ככל וזכויות הבניה בשטח 375 מ"ר במצב קודם (כבטענת שמאית המבקש) על שטח המחסן לבוא במניין שטחים אלו ולא כתוספת.	מצב חדש: עיקרי מגורים: 3 יח"ד, 450 מ"ר (מתוכם זכויות מותנות 50 מ"ר) מבני עזר: 65 מ"ר, תכסית: 515 מ"ר מצב קודם: עיקרי מגורים: 3 יח"ד, 375 מ"ר מחסן קיים: 62.4 מ"ר
זכויות מותנות	זכויות מותנות באישור הועדה בהיקף של 50 מ"ר חושבו במקדם דחיה 63%	זכויות מותנות באישור הועדה בהיקף של 50 מ"ר שחושבו במקדם דחיה 50%
סחירות	אי סחירות בנחלות מגולמת בשווי מר"מ. שטח יח"ד שניה חושב במקדם 90% תב"ע נקודתית ניתן לאשר תוך שנה.	במועד הקובע נחלה לא ניתנת לפיצול קנייני ותכנוני. בית מגורים שני חושב במקדם 75%. זכות ליח"ד שלישית לבניה בקיר משותף מותנת ברצף בין דורי ובאישור מיוחד של הועדה, חושב במקדם 65%. עד היום בעין יהב אין תב"ע מאושרת לפיצול יח"ד מנחלה ולכן יש להביא בחשבון דחיה.
שוליות	לא הובאה בחשבון שוליות ואין להביא בחשבון הפחתה לדמי היתר בחישוב היטל השבחה. עפ"י נהלי רמ"י בעל זכויות שחויב בתשלום היטל השבחה עבור זכויות מעבר ל 375 מ"ר זכאי להחזר דמי היתר בגובה היטל ההשבחה ששולם (ובלבד ששיעור דמי ההיתר ששולמו בעד הזכויות הנוספות לא יפחת מ 40%). ההתחשבנות מול רמ"י ולא מול הועדה המקומית. חצר: תרומת חצר חושבה ל-500 מ"ר ראשונים במקדם 25% ויתרת חצר במקדם 20% אותרו 2 היתרי בניה מהשנים 1987-1985 בהם נוצלו שטחים של מעל 160 מ"ר לבית מגורים עיקרי ונוצו גם יח"ד לבן ממשיך.	בניית בתי מגורים בשטח מעל 160 מ"ר מחייבת תשלום דמי היתר, המייקרים את בניית השטח שמעבר, דבר המפחית את הכדאיות לבנייתם. במועד הקובע יש לייחס שוליות לז.ב. מעל 160 מ"ר. חצר: שטח חצר קטן יחסית ומיועד ל-3 יח"ד, בהתאם לא נקבעה שוליות.
שווי ז.ב.	שווי מ"ר מבונה: 0.66 ₪ ($15) שווי מ"ר קרקע $6 בעין יהב, שווי מ"ר מבונה אקווי' נקבע לפי זכויות בניה בחלקת המגורים. מגלם מרכיב אי סחירות וצפיפות בהתאם לשומות מכריעות בסביבה	שווי מ"ר מבונה אקווי': 0.35 ₪ ($8) שווי מ"ר קרקע לפי מקרקעין וערכם קרקע לבנה ביתד בנתיבות, שדרות, אופקים בשנים 1985-1983. שווי מר"מ אקווי' נקבע לפי זכויות בניה למגרש בשטח 500 מ"ר בישובים שפורסמו במקרקעין וערכם. הובאה בחשבון התאמה למיקום מרוחק מהמרכז 75%

דוא"ל office@yharon.co.il

9.2. תחשיבי שומות הצדדים לתכנית 111/03/10

תחשיב שומת משיבה	
שטח חלקת מגורים	1645

תחשיב שומת מבקש	
שטח חלקת מגורים	1650

	סעיף	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
מצב	עיקרי יח"ד 1	140	1	140.0
קודם	מחסן קיים	62.4	0.4	25.0
	חצר עד 500 מ"ר	297.6	0.25	74.4
	חצר בין 500 מ"ר ל 1,000 מ"ר	500	0.2	100.0
	חצר שולית מעל 1,000 מ"ר	645	0.15	96.8
	סה"כ אקוו' מצב קודם	1645		**436.1**

סעיף	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
עיקרי יח"ד 1	160	1	160.0
מחסן קיים	62.4	0.6	37.4
חצר עד 500 מ"ר	308.8	0.25	77.2
עיקרי יח"ד 2	160	0.75	120.0
חצר יח"ד 2	903.8	0.1875	169.5
עיקרי יח"ד 3	55	0.6	33.0
סה"כ אקוו' מצב קודם	1650		**597.1**

	סעיף	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
מצב	עיקרי יח"ד 1	200	1	200.0
חדש	חניה מקורה	25	0.35	8.8
	יתרת שטח מבני עזר	15	0.6	9
	חצר עד 500 מ"ר	260	0.25	65.0
	עיקרי יח"ד 2	200	0.9	180.0
	חניה מקורה	25	0.35	8.8
	זכויות מותנות	50	0.63	31.5
	חצר עד 500 מ"ר	425	0.25	106.3
	יתרת חצר	445	0.2	89.0
	סה"כ אקוו' מצב חדש	1645		**698.3**
	השבחה במ"ר מבונה			262.1
השבחה	שווי מ"ר מבונה		**$15**	
	שע"ח		0.0438	₪ 0.66
	השבחה			₪ 172.23

	סעיף	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
	עיקרי יח"ד 1	160	1.00	160.0
	מחסן קיים	62.4	0.6	37.4
	השלמת מבנה עזר	2.6	0.6	1.56
	עיקרי יח"ד 2	160	0.75	120.0
	עיקרי יח"ד 3	55	0.6	33.0
	השלמת שטח עיקרי ל 2 יח"ד	25	0.65	16.3
	זכויות מותנות	50	0.5	25.0
	חצר 1	296.3	0.25	74.1
	חצר 2	838.7	0.1875	157.3
		1650		**624.6**
	השבחה במ"ר מבונה			27.5
	שווי מ"ר מבונה		**$8**	
	שע"ח		0.0438	₪ 0.35
	השבחה			₪ 9.63

דוא"ל office@yharon.co.il

9.3. <u>דיון והכרעה</u>

א) הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה החלה במקרקעין עם אישור תכנית 111/03/10.

ב) בהעדר תכנון סטטוטורי טרם אישור תכנית 111/03/10, קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה שיש לקבוע את שווי המצב התכנוני הקודם על בסיס היתרי בניה ובהתחשב בפטור ל-140 מ״ר.

ג) <u>אפשרויות הניצול במצבי התכנון</u>

תאור	מצב קודם ע״פ היתרי בניה	מצב חדש תכנית 111/03/10
שטח מגרש לחישוב זכויות	4,131 מ״ר	4,131 מ״ר
שטח מגרש מגורים[5]	1,645 מ״ר	1,645 מ״ר
שטח עיקרי (כולל ממ״ד)	74.4 מ״ר	400 מ״ר + 50 מ״ר (*)
שטח שירות (מבני עזר)	62.4 מ״ר	65 מ״ר
יח״ד	1	3
מס׳ קומות	1	1
מבנים חקלאיים	489 מ״ר	

(*) בהתאם לסעיף 3.1.2.5 להוראות תכנית 111/03/10, תוספת זכויות הבניה בהיקף של 50 מ״ר ליח״ד שלישית בכפוף לאישור הוועדה המקומית.

ד) <u>שוליות</u>: הצדדים חלוקים בקביעת רכיב השוליות בשטחי המגורים.
שמאית המבקש קבעה שוליות בשטחי הדירות מעל 160 מ״ר עבורם נדרש תשלום דמי היתר.
עמדת שמאית המשיבה שתשלום דמי היתר לשטח שמעבר ל-375 מ״ר מקוזז ע״י רמ״י כנגד תשלום היטל השבחה שיוצג לכשישולם.
הכרעה: בתחשיב ההשבחה לא יובאו בחשבון תשלומים הנובעים מיחסי חוכר-מחכיר והשפעת השוליות תבחן ביחס לנתוני ההשוואה.

ה) <u>דחיה</u>: מקובלת עלי עמדת שמאיות הצדדים שבמועד הקובע בשנת 1983 ניצול זכויות לבניית יח״ד נוספות (שניה ושלישית) בנחלות במועצה האזורית ערבה תיכונה נמוך ויש להביא בחשבון דחיה למימוש או לייחס שווי מופחת לזכויות בניה ליח״ד שניה ושלישית.

ו) <u>אי סחירות</u>: שמאית המבקש קבעה מקדם אי סחירות ליח״ד שניה 75% וזכות מותנת ליח״ד שלישית במקדם 65%[6].
שמאית המשיבה קבעה שמקדם אי סחירות בנחלות מגולם בשווי מ״ר מבונה, יש לאמוד את שווי היחידה השניה במקדם 90% וזכויות מותנות ליח״ד 3 במקדם 63%.

הכרעה: מקובלת עלי עמדת הצדדים שיש להביא בחשבון מקדם אי סחירות ביחס לנתוני ההשוואה ככל ואינם מגלמים רכיב זה.

ז) <u>זכויות מותנות</u>: בקביעת שווי זכויות בניה מותנות בהיקף של 50 מ״ר, שמאית המשיבה קבעה הפחתה של 37% ושמאית המבקש קבעה הפחתה של 50%.
הכרעה: בדומה להכרעתי בגו״ח 39241/12 במושב חצבה (תכנית 134/03/10, 8.7.1985) מצאתי שיש להביא בחשבון הפחתה של 40% בשווי זכויות מותנות ליח״ד שלישית.

[5] בהתאם להיתר בניה מס 2011038 מיום 12.4.2011

[6] בפועל נקבע בשומת המבקש מקדם 60%

דוא״ל office@yharon.co.il

9.4. <u>ערכי שווי למועד קובע 20.5.1983</u>

שמאיות הצדדים התבססו על ערכי שווי שפורסמו בבטאון לשכת שמאי המקרקעין "מקרקעין וערכם" בשנים 1983-1985 בסך 6 $/מ"ר קרקע, וקבעו את שווי המקרקעין במצבי התכנון, כמפורט:

סעיף	משיבה	מבקש
שווי זכויות בניה	15 $ / מר"מ	8 $/ מר"מ
שווי מצב חדש	10,474 $	4,997 $
שווי מצב קודם	6,542 $	4,777 $

<u>הכרעה</u>:

לא אותרו עסקאות ונתונים רלוונטים למועד הקובע (מאי 1983) לביסוס שווי מקרקעין במושב עין יהב, בגישת ההשוואה הישירה.

בשומה מכרעת שנערכה במושב חצבה (גו"ח 39241/75) ע"י השמאי המכריע דוד דדון, נקבע שווי מ"ר מבונה למועד קובע 8.7.1985: **<u>$ 15</u>** (22.47 ₪) על בסיס נתונים:

שטח חלקת המגורים בגו"ח 39241/75 (בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם): 2,000 מ"ר

שווי מ"ר קרקע, ללא הוצאות פיתוח (בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם): <u>$ 6</u>

שווי מגרש המגורים בגו"ח 39241/75 נקבע למועד 8.7.1985: 12,000 $

קיים קושי לבסס שווי זכויות בניה במשק חקלאי בערבה על נתוני שווי קרקע ללא פיתוח בישובים עירוניים בנגב. המקרקעין שבנדון מצויים בחלק המזרחי של מושב עין יהב, כוללים פיתוח[7] ונהנים מתשתיות קיימות. בהתאם להודעת המשיבה בשומה מכרעת בגו"ח 39241/12 במושב חצבה, לפיה גביית היטלי פיתוח נוספים תעשה מול ביצוע עבודות פיתוח נוספות, עולה כי ניתן לממש זכויות בניה נוספות על בסיס הפיתוח והתשתיות הקיימות.

במאמר **הקרקע והפיתוח כמרכיב במחיר הדירה**[8] מציין השמאי גלעד יצחקי:

מתוך סקר[9] שהוכן באגף שומת מקרקעין עולה כי מרכיב הפיתוח בתוך מרכיב הקרקע המפותחת מגיע עד 75%. נמצא שבמקרים רבים עלות הפיתוח אינה זהה לשווי הפיתוח אלא גבוהה ממנו.

היות ולא אותרו נתונים המאפשרים לאמוד שווי זכויות בניה על בסיס רכיב הפיתוח, ובהתאם לעקרון השוויון בין הנישומים, יערך תחשיב השומה בהתאם לערכים שנקבעו בהחלטת שמאי מכריע בגו"ח 39241/75 ובהתאמה למועד הקובע.

---

[7] פיתוח החלקה והקמת המבנים נעשתה ע"י האגף לבניה כפרית במשרד השיכון בהתאם להיתר בניה 597 מחודש 6/1982 שהתקבל עבור 122 נחלות במרוכז.

[8] גלעד יצחקי, **קרקע** בטאון המכון לחקר שימושי קרקע, דצמבר 1982.

[9] סקר בניה של שיכונים ציבוריים, נתוני ינואר 1982 בישובים פריפריאלים (שלומי, אופקים, מעלות, נתיבות ועוד)

דוא"ל office@yharon.co.il

9.5. <u>חישוב השבחה לתכנית 111/03/10 (מועד קובע 20.5.1983)</u>

<u>נתונים</u>:

שווי ז.ב. ע"ב החלטת שמאי מכריע בגו"ח 39241/75 : 15 $/מר"מ X 0.96 = 14.4 $/מר"מ

שטח חצר במצב קודם חושב ע"ב הניצול המותר במצב חדש:

מצב חדש : בינוי 515 מ"ר (31%) + חצר 1,135 מ"ר (69%), סה"כ שטח מגרש 1,650 מ"ר

מצב קודם : חצר קרובה 31% / 202 מ"ר מבונה = 650 מ"ר

חצר שולית 1,650 מ"ר – 650 מ"ר – 202 מ"ר = 798 מ"ר

מצב חדש	שטח	מקדם	שטח אקוו'
בית I - קיים	140	1.00	140
בית I - תוספת	60	0.80	48
בית II	200	0.80	160
בית III (בתנאים)	50	0.60	30
מבני עזר	<u>65</u>	0.50	32.5
סה"כ מבנים וז.ב.	515		
חצר	1135	0.25	<u>284</u>
סה"כ מצב חדש			694

מצב קודם	שטח	מקדם	שטח אקוו'
מגורים 140 מ"ר	140	1.00	140
מחסן	<u>62</u>	0.50	31
סה"כ מבנים וז.ב.	202		
חצר ע"ב תכסית מצב חדש (1652 / 515)	650	0.25	163
חצר שולית	798	0.10	<u>80</u>
סה"כ מצב קודם			413

שווי מצב חדש בתאמה לצפיפות ושוליות	694	$14.4	0.9	$8,997
שווי מצב קודם	413	$14.4	1	<u>$5,952</u>
השבחה				$3,046
שער יציג				₪ 0.0438
השבחה בש"ח				₪ 133

דוא"ל office@yharon.co.il

10. תכנית 275/02/10 (מועד קובע 7.11.2001), מגורי עובדים

10.1. תמצית עמדות הצדדים

סעיף	עמדת שמאית משיבה	עמדת שמאית מבקש
השבחה	9,500 ₪	0 ₪
מהות ההשבחה	תוספת זכויות בניה בהיקף 90 מ״ר למגורי עובדים בשטח החקלאי, בהתאם לס׳ 7 לתקנון התכנית והחלטת שמאי מכריע דוד דדון בחצבה, גוש 39241 חלקה 75. ביום 11.6.2012 התקבל היתר להתקנת מערכת פטו-וולטאית בשטח 360 מ״ר והחלפת גג אסבסט לאיסכורית במבנה המשמש לול. הבקשה לא כוללת מגורי עובדים. בסעיף 7 בתקנון התכנית צוין ״על אף ובנוסף לאמור בתכניות מאושרות המנויות בסעיף 4, תותר בניה המיועדת למגורים זמניים בתחום חלקות א״. משמע שטח זה בנוסף לזכויות הבניה הקיימות במקרקעין. הוצגו החלטות שמאים מכריעים כחיזוק לקביעה זו[10].	עניינה של תכנית זו היא האפשרות להלין עובדים זמניים/ מתנדבים מחו״ל בשטח הנחלה. שטח המגורים מסתכם ב 90 מ״ר שימוש זמני בהתאם לתנאים למתן היתר: ״תותר בניה יבילה או קלה מסוג קראוון ללא יסודות, או קשיחה בדרך של הסבת מבני משק קיימים או במשולב״. טענת הסף היא שהזכות נוצלה בהיתר מיום 11.6.2012 ולא קיימת השבחה. לחילופין הוצג תחשיב לפיו שטח מקסימלי למגורי עובדים זמניים 90 מ״ר חופף לשטח מבנה משק ולא כתוספת לו.
מקדמים אקוו׳	בניה קלה (מצב חדש): 0.5 משווי מ״ר מבונה, שטח חקלאי (מגלם שוליות): 0.05 משווי מ״ר מבונה, ע״ב החלטות שמאים מכריעים. במועד הקובע (2001) אין רלוונטיות לסעיף 8.8 בקובץ החלטות רמ״י שנכנס לתוקף בתאריך 4/2019. ההחלטה הראשונה (החלטה מס׳ 228) משנת 2008 אינה מתנה הימצאות מבני משק, ובסיום תקופת ההרשאה יש לחדש תשלום.	בניה קלה למבנה יביל (מצב חדש): 0.42 נקבע ע״ב קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ס׳ 8.8 לפיו הלנת עובדים זרים מותניית בקיום תכנית למבני משק והקמת מגורים לעובדים זרים וגודל המבנה תלוי בכמות עובדים שיש לגביהם היתר העסקה. התשלום מהווה דמי שימוש לפי תקופת ההרשאה, בניגוד לדמי היתר. מקדם אקוו׳ נקבע בהתאם למהות השימוש, זמניות השימוש 15-20 שנים, מגבלות שימוש וסחירות וזיקה לעסקי החקלאות של בעל הנחלה. ריבית שנתית 5%, תקופה 15 שנים, מקדם העדר סחירות 0.8, מתקבל מקדם 0.42.
שווי ז.ב.	שווי מ״ר מבונה: 235 ₪	אין מחלוקת

[10] החלטת הח״מ בגו״ח 39241/12, החלטת שמאי מכריע א.כהן בגו״ח 39062/1, החלטת שמאי מכריע ד.דדון בגו״ח 39241/75.

דוא״ל office@yharon.co.il

10.2. <u>תחשיב שמאית משיבה</u>

מצב קודם	שטח חקלאי			2,407
		שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
	שטח עיקרי ושרות	1100	0.4	440
	חצר חקלאית	1307	0.05	65.35
	סה"כ אקווי'			505.35
מצב חדש	שטח עיקרי ושרות	1100	0.4	440
	מגורי עובדים זמניים	90	0.5	45
	חצר חקלאית	1217	0.05	60.85
	סה"כ אקווי'			545.85
השבחה	השבחה במ"ר מבונה			40.5
	שווי מ"ר מבונה	235	₪	
	השבחה			₪ 9,500

10.3. <u>תחשיב שמאי מבקשת</u>

חלופה א: לא קיימת השבחה

חלופה ב (תחשיב חלופי):

מצב קודם	שטח חקלאי			2,402
		שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
	שטח עיקרי ושרות	1100	0.4	440
	חצר חקלאית	1302	0.05	65.1
	סה"כ אקווי'			505.1
מצב חדש	שטח עיקרי ושרות	1010	0.4	404
	מגורי עובדים זמניים	90	0.42	37.8
	חצר חקלאית	1302	0.05	65.1
	סה"כ אקווי'			506.9
השבחה	השבחה במ"ר מבונה			1.8
	שווי מ"ר מבונה	235	₪	
	השבחה			₪ 423

דוא"ל office@yharon.co.il

10.4. <u>דיון והכרעה</u>

א) <u>שאלת השומה</u>

תכנית 275/02/10 מוסיפה זכויות בניה בהיקף של 90 מ״ר (עיקרי+שירות) לבנית מגורי עובדים זמניים בשטח החקלאי של הנחלה.
הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה החלה במקרקעין עם אישור תכנית 275/02/10 בסוגייה האם זכויות הבניה למגורי עובדים זמניים הם תוספת זכויות בניה (עמדת שמאית המשיבה) או הסבת זכויות בניה (עמדת שמאית המבקש).

ב) <u>מגורי עובדים זמניים</u>

חלקה א כוללת מגרש מגורים ושטח חקלאי.
תכנית 275/02/10 מתירה הקמת מגורי עובדים זמניים בשטח עד 90 מ״ר בתחום השטח החקלאי, בעוד שתכנית 3006/מק/30 שאושרה בחודש 2/2007 מאפשרת למקם מגורי עובדים זמניים גם בתחום מגרש המגורים, כחלק מזכויות הבניה בסך 400 מ״ר לעיקרי.

לא קיבלתי את טענת שמאית המבקש כי זכויות הבניה להקמת מגורי עובדים זמניים מומשו בהיתר מיום 11.6.2012 ואין לחייב בגינן. בתיק הבנין של הנכס הנדון אותרו היתרי בניה (כמפורט בפרק רישוי בסעיף 7.2). ולא נמצא כי הותרה הקמת מגורים זמניים.

מקובלת עלי קביעת שמאית המשיבה שאפשרות הקמת מגורי עובדים בשטח החקלאי מהווה תוספת של זכויות בניה. עם זאת יש להביא בחשבון שתכנית 11/101/02/20 שאושרה בחודש 12/1994 התירה בשטח החקלאי ניצול של 80% עיקרי + 15% שרות.

שטח מגורי עובדים זמניים יבוא על חשבון זכויות בניה שוליות למבנים חקלאיים.

ג) <u>ערכי שווי למועד קובע: 7.11.2001</u>

אין מחלוקת בקביעת ערכי השווי בתכנית זו. ערכי השווי שנקבעו בסך 235 ₪/מר״מ למגורי עובדים זמניים בנחלה תואמים את קביעתי בגו״ח 39241/12 ואת קביעת השמאי המכריע ד.דדון בגו״ח 39241/75 חצבה.

ד) <u>חישוב השבחה לתכנית 257/02/10 – מועד קובע 7.11.2001</u>

מצב חדש	שטח במ״ר	מקדם אקוו׳	סה״כ אקוו׳	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
מבנה לעובדים זמניים	90.0	0.50	45.0	₪ 235	₪ 10,575

מצב קודם	שטח במ״ר	מקדם אקוו׳	סה״כ אקוו׳	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
שטח חקלאי	90.0	0.05	4.50	₪ 235	₪ 1,058

סה״כ השבחה	₪ 9,500

דוא״ל office@yharon.co.il

11. תכנית 306/03/30 (מועד קובע: 15.2.2013)

11.1. תמצית עמדות הצדדים

סעיף	עמדת שמאית משיבה	עמדת שמאית מבקש
השבחה	69,200 ₪	197 ₪
מהות ההשבחה	ביטול תנאי של אישור ועדה מקומית לניצול 50 מ״ר עיקרי, תוספת 115 מ״ר ש״ש (60 מ״ר חניות מקורות ו-55 מ״ר שטחי שרות הכוללים מרחב מוגן) הגדלת תכסית מ-25% ל-50%, תוספת 6 יח׳ אירוח	אין מחלוקת, 50 מ״ר עיקרי שהיו מותנים באישור הועדה מותנים רק באישור ועד המושב. אין כדאיות כלכלית בהקמת יחידות אירוח
ממ״ד	במצב קודם 3006/מק/30 משנת 2007, תקנות הג״א משנת 1992 ותכנית זו כבר כוללת בתוכה את שטחי הממ״ד (סעיף 3.7.ב לתקנון התב״ע)	מרחבים מוגנים אינם מחושבים לצרכי השבחה ולא יחושבו במצב חדש אך שטחם יופחת משטח החצר
דחיה	מצב חדש: יח״ד שניה ושלישית 0.90 מצב קודם: יח״ד שניה 0.90, יח״ד שלישית 0.63	מצב חדש וקודם: יח״ד שניה 0.75 יח״ד שלישית 0.6
זכויות בניה למגורים	1,015 ₪ בהתבסס על עסקאות מכר נחלות, החלטות שמאים מכריעים בגו״ח 39228/19, 39241/12.	שווי מ״ר מבונה: 787 ₪ בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בגו״ח 39241/75, 39228/19
זכויות ליחידות אירוח	עבור בניית 6 יח׳ אירוח נדרש שטח של 1,000-1,200 מ״ר, בחלקה חקלאית בשטח 2.4 דונם מאפשר הפרדה בין שימושי החקלאות ויח׳ האירוח. שווי קרקע ליח׳ אירוח: 40,000 ₪. נקבע לפי גישת הרנטה הקרקעית: שיעור תפוסה 24.5%, רנטה קרקעית 7.5% שיעור היוון לצמיתות מגלם סיכון 8.5%. בחישוב כנגזרת מפעילות יח׳ אירוח ע״ב הכנסות מלינה, מתקבלת השבחה גבוהה יותר. עלויות עודפות עלות עודפת לממ״מ בשטח של 22 מ״ר (לפי תקנה 236 שטח מרחב מוגן 2.5 מ״ר לחדר ולא יפחת מ-10 מ״ר), עלות בניה של 5,500 ₪/מ״ר לפי דקל 6/2013 ובהתאם לשומה מכרעת של ב.קוט בגו״ח 39228/19 סה״כ עלות עודפת לבניית ממ״מ, 121,000 ₪. עלות עודפת לפיתוח חצר בהיקף, 50,000 ₪. הובא בחשבון מקדם פרטיות 90% ומקדם אי וודאות למימוש 70%.	במושב עין יהב קיימים 11 מתחמי צימרים בנחלות וכ-60 יח׳ אירוח לזוגות ומשפחות. שווי קרקע ליח׳ אירוח נקבע בהתאם לקווים המנחים של משרד המשפטים ולתקן משרד התיירות. להקמת 6 יח׳ אירוח בשטח 55-20 מ״ר נדרש מגרש בשטח 1,000-1,200 מ״ר, לכל יח׳ אירוח יוקצה שטח לחניה שטח מגונן. שווי קרקע ליח׳ ארוח: 28,000 ₪ שיעור תפוסה 25%, רנטה קרקעית 7.5% שיעור היוון לצמיתות 8.5% יש להביא בחשבון: הפחתה לניצולת נמוכה בהתאם לשומת ב.קוט בגו״ח 39228/19, פגיעה בפרטיות של שטחי המגורים בנחלה, עלות עודפת לממ״מ לפי תקנות התו״ב (ס׳ 236) נדרש שטח ממ״ד של 2.5 מ״ר לחדר ולא פחות מ-10 מ״ר נטו ובסה״כ 30 מ״ר, סה״כ עלויות עודפות לממ״מ וגינון חצר 180,000 ₪

דוא״ל office@yharon.co.il

11.2. <u>תחשיב שמאית מבקש</u>

מצב קודם	תכסית	25%	
מגורים בחלקה א'			
מגורים 1	160	1	160.0
מבנה עזר	65	0.6	39.0
עיקרי 2	160	0.75	120.0
מגורים יח"ד 3	55	0.6	33.0
השלמת שטח עיקרי 2ל יח"ד	25	0.65	16.3
זכויות מותנות	50	0.5	25.0
חצר 1 עד 500 מ"ר	295	0.25	73.8
חצר 2	877.5	0.1875	164.5
			631.5

מצב חדש	תכסית	50%	
מגורים בחלקה א'			
מגורים 1	160	1	160.0
מבנה עזר	65	0.6	39.0
השלמת מבנה עזר בניכוי ממ"דים	17.5	0.4	7.0
עיקרי 2	160	0.75	120.0
יח"ד 3	55	0.6	33.0
השלמת שטח עיקרי	75	0.65	48.8
חצר 1	212.5	0.25	53.1
חצר 2	807.5	0.1875	151.4
חניות	30	0.35	10.5
חניות ליח"ד 2	30	0.3	9.0
שטח אקוו מגורים			**631.8**

השבחה של חלק המגורים			0.3
שווי מ"ר מבונה			787.0
ההשבחה בש"ח			196.8

שווי קרקע ל-6 יחידות ארוח	שיעור תפוסה	פדיון ללילה	פדיון לשנה ל-6 צימרים	שיעור היוון	שווי מהוון	רנטה ללא ירידה בפרטיות	שווי קרקע
הכנסות מ- 6 צימרים	25%	350	191,625	0.085	2,254,412	0.075	169,081
עלות עודפת ממ"ד וגינון חצר	שטח	עלות למ"ר					
	30	6,000		180000			180,000
							-10,919
אין בדאיות כלכלית להקים צימרים בחלקה א בנחלה							

דוא"ל office@yharon.co.il

11.3. תחשיב שמאית משיבה

תוספת זכויות בניה בשטח חלקת מגורים			1,645
מצב קודם	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
עיקרי יח"ד 1	200	1	200.0
חניה מקורה	25	0.35	8.8
מבנה עזר	15	0.6	9.0
חצר עד 500 מ"ר	260	0.25	65.0
עיקרי יח"ד 2	200	0.9	180.0
חניה מקורה	25	0.35	8.8
עיקרי יח"ד 3	50	0.63	31.5
חצר עד 700 מ"ר	528.75	0.25	132.2
יתרת חצר עד 1,645	445	0.2	89.0
סה"כ מצב קודם מגורים	1748.75		724.2
שווי זכויות בניה			₪ 1,015
שווי חלק המגורים			₪ 735,050

מצב חדש	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
עיקרי יח"ד 1	200	1	200.0
חניה מקורה	25	0.35	8.8
שטחי שרות	60	0.6	36.0
חצר עד 500 מ"ר	215	0.25	53.8
עיקרי יח"ד 2	200	0.9	180.0
חניה מקורה	35	0.35	12.3
שטחי שרות	60	0.6	36
עיקרי יח"ד 3	50	0.9	45.0
חצר עד 700 מ"ר	355	0.25	88.8
יתרת חצר עד 1,645	445	0.2	89.0
סה"כ מצב חדש מגורים	1645		749.5
שווי זכויות בניה			₪ 1,015
שווי חלק המגורים			₪ 760,743

השבחה	₪ 25,692

יחידות אירוח			
שווי קרקע ל 6 צימרים	₪ 40,000	6	₪ 240,000
עלות עודפת לממ"מ	22	₪ 5,500	₪ 121,000
עלות עודפת לפיתוח חצר ושבילים			₪ 50,000
השבחה גולמית			₪ 69,000
מפגיעה בפרטיות		0.9	
אי ודאות למימוש		0.7	
השבחה			₪ 43,470

דוא"ל office@yharon.co.il

11.4. <u>דיון והכרעה</u>

א) <u>שאלת השומה</u>: הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה החלה במקרקעין עם אישור תכנית 306/03/30. התכנית מוסיפה שטחי שרות, מגדילה תכסית למגורים מ-25% ל-50%, מוסיפה 6 יח' אירוח ומבטלת תנאי של אישור ועדה מקומית למימוש זכויות בניה בשטח 50 מ"ר.

ב) <u>אפשרויות הניצול במצבי התכנון</u>:

תאור	קודם: תכנית 3006/מק/30 + תכנית 11/101/02/20	חדש: תכנית 306/03/30	שינוי
שטח מגרש לחישוב זכויות	4,140 מ"ר	4,140 מ"ר	
שטח חלקה א (מגורים)	1,650 מ"ר	1,650 מ"ר	
שטח עיקרי	450 מ"ר (*)(**)	450 מ"ר	ביטול התנייה לשטח 50 מ"ר
ממ"ד	24 מ"ר	24 מ"ר כלול בשטחי שירות	
שטח שירות עילי	65 מ"ר	180 מ"ר (***)	115 מ"ר +
תכסית	25%	50%	+25%
יח"ד	3	3	
מס' קומות	מגורים: 2, מבני עזר: 1	2	

שטח חקלאי	2,490 מ"ר	2,490 מ"ר	
שטח עיקרי	80% (1,992 מ"ר)	1,000 מ"ר	992 מ"ר -
שטח שירות	15% (373.5 מ"ר)	100 מ"ר	237.5 מ"ר -
תכסית		1,100 מ"ר	

(*) בהתאם לס' 3.1.2.5 להוראות תכנית 111/03/10, תוספת ז.ב. 50 מ"ר ליח"ד שלישית כפופה לאישור הועדה המקומית,
(**) כולל 90 מ"ר מגורי עובדים זמניים, ניתן לבנותם במגרש החקלאי,
(***) עד 120 מ"ר כולל ממ"דים, מבני עזר וחניה מקורה עד 60 מ"ר.

ג) <u>שווי זכויות בניה למגורים</u>

שמאיות הצדדים חלוקות בקשבחיעת שווי זכויות בניה למגורים:

תאור	שומת משיבה	שומת מבקש
שווי זכויות בניה למגורים	1,015 ₪	787 ₪

שווי שטח המגורים בשומת המשיבה הוערך על בסיס שומה מכרעת בגו"ח 39228/19 בעין יהב (ב.קוט) ושומה מכרעת בגו"ח 39241/12 משק 12 במושב חצבה, שנערכה על ידי הח"מ.
שווי שטח המגורים בשומת המבקש הוערך על בסיס שומה מכרעת בגו"ח 39228/19 בעין יהב (ב.קוט) ושומה מכרעת בגו"ח 39241/75 משק 75 במושב חצבה (ד.דדון).

<u>הכרעה</u>: קיבלתי את ערכי השווי בשומת המשיבה התואמים את החלטת השמאי המכריע ב.קוט בגו"ח 39228/19.

דוא"ל office@yharon.co.il

ד) <u>חישוב ההשבחה</u>

לא קיבלתי את תחשיבי הצדדים היות ומצאתי שאינם משקפים את התועלת הנובעת מאישור תכנית 306/03/30 המגדילה תכסית ומאפשרת גמישות בבינוי.

ה) <u>הפחתה לדחיה וסחירות</u>

שמאיות הצדדים חלוקות בקביעת מקדמי דחיה וסחירות שיש להביא בחשבון בקביעת ההשבחה.
מצאתי כי הסוגיה רלוונטית לזכויות בניה בהיקף 50 מ״ר עיקרי בלבד (שאר זכויות הבניה ללא שינוי),

סעיף	שומת משיבה	שומת מבקש
מצב חדש	50 מ״ר X 0.9 = 45 מ״ר	50 מ״ר X 0.65 = 32.5 מ״ר
מצב קודם	50 מ״ר X 0.63= 31.5 מ״ר	50 מ״ר X 0.5 = 25 מ״ר
תוספת אקוו׳	13.5 מ״ר	7.5 מ״ר
שווי ז.ב.	<u>1,015 ₪</u>	<u>787 ₪</u>
השבחה עקב ביטול תנאי אישור ו.מקומית	13,700 ₪	5,900 ₪

ו) <u>זכויות בניה ליחידות אירוח</u>

תכנית 306/03/30 הוסיפה אפשרות לבניית עד 6 יח׳ אירוח כפרי (צימרים) בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות התקפים במועד מתן היתר בניה. יח׳ האירוח יוקמו בשטח החקלאי של חלקת המגורים.

בשנת 2017 אושרה תכנית 657-0394106 לפעילות לא חקלאית במושבי מוא״ז ערבה תיכונה. התכנית מבוססת על מדיניות הועדה המחוזית דרום לספק מענה למגמות מתחזקות של פעילות לא חקלאית במושבים[11]. בסקר כושר נשיאה של השלכות פל״ח על מושבי המועצה האזורית הערבה התיכונה, מתאריך 9.5.2016, המהווה חלק ממסמכי תכנית 0394106, נמצא שבשנת 2016, היו במושב עין יהב שימושים לא חקלאיים בהיקף כ-4,200 מ״ר ; מרביתם בתחום של יחידות אירוח (כ-60 יח׳ אירוח). למרות שהסקר נערך כ-3 שנים לאחר המועד הקובע, ניתן להסיק מהיתרי בניה שניתנו בסמוך למועד הקובע, הכוללים שימושים חורגים ל-10 צימרים, כי קיים ביקוש ליח׳ אירוח גם במועד הקובע. אציין כי חלק מהשימושים המופיעים בסקר היו קיימים כבר בשנת 2013.

לאחר שבחנתי את תחשיבי הצדדים מצאתי שראוי לאמץ בעניין זה את הכרעת השמאי ב.קוט בגו״ח 39228/19.

[11] ראו דברי הסבר לתכנית 657-0394106

דוא״ל office@yharon.co.il

11.5. <u>תחשיב ההשבחה לתכנית 306/03/30 (מועד קובע 15.2.2013)</u>

<u>נתונים לחישוב השבחה בשטחי מגורים:</u>

שווי זכויות בניה למגורים: 1,015 ₪/מ"ר

תכסית מצב קודם: 1,650 מ"ר X 25% = 412 מ"ר
התפלגות בינוי: 65 מ"ר שרות + 24 מ"ר ממ"ד + 323 מ"ר עיקרי ק"ק + 127 מ"ר עיקרי ק"א
מקדם שיפור בינוי: 10%

תוספת שטחי שירות: 31 מ"ר.

<u>זכויות בניה ליחידות ארוח:</u>

מחיר ממוצע ללילה בסופ"ש ברמה רגילה:	550 ₪ כולל מע"מ
מחיר ממוצע ללילה באמצ"ש ברמה רגילה:	400 ₪ כולל מע"מ
<u>מחיר ממוצע משוקלל ברמה רגילה:</u>	<u>500 ₪ כולל מע"מ</u>
מחיר ללילה ממוצע בניכוי מע"מ (17%):	427 ₪
הכנסה גולמית לשנה ליח' אירוח:	156,000 ₪
שיעור תפוסה נכון ל-2013:	24.5%
סה"כ הכנסה שנתית מיח' אירוח בממוצע:	38,000 ₪
רנטה קרקעית:	7.5%
שיעור היוון לצמיתות, מגלם סיכון:	8.5%
<u>שווי קרקע ליח' אירוח, במעוגל:</u>	<u>33,700 ₪ (38,000 ₪ * 7.5% /8.5%)</u>
מס' יחידות אירוח לניצול:	6
שווי קרקע ל-6 צימרים:	202,200 ₪
עלויות עודפות לממ"מ 22 מ"ר (5,500 ₪/מ"ר):	121,000 ₪
עלויות עודפות לפיתוח חצר ושבילים:	50,000 ₪
סה"כ השבחה גולמית:	31,200 ₪
מקדם אי ודאות למימוש:	0.7
מקדם פגיעה בפרטיות:	0.9
סך ההשבחה בגין 6 יח' האירוח (במעוגל):	**20,000 ₪**

<u>תחשיב</u>

סעיף	שטח	שווי ז.ב.	אקוו'	סה"כ
ביטול תנאי אישור ועדה מקומית	50	1,015 ₪	20%	10,200 ₪
שיפור בינוי ע"י הגדלת תכסית	127	1,015 ₪	10%	12,900 ₪
תוספת שטחי שירות	31	1,015 ₪	50%	15,700 ₪
הפסד חצר שולית	158	1,015 ₪	-10%	<u>-16,000 ₪</u>
סה"כ				22,800 ₪

השבחה ליחידות ארוח	<u>20,000 ₪</u>
השבחה לתכנית 306/03/30	42,800 ₪

דוא"ל office@yharon.co.il

12. תכנית 2/306/03/30 (מועד קובע: 10.2.2015)

12.1. תמצית עמדות הצדדים

סעיף	עמדת שמאית משיבה	עמדת שמאית מבקש
השבחה	167,431 ₪	2,250 ₪
מהות	תוספת זכויות בניה לבריכה בשטח 100 מ״ר, שטחי שרות תת קרקעיים (מרתף), מבני משק ותיירות	אין מחלוקת
בריכת שחיה	קיים יתרון לבריכה פרטית כשימוש נלווה ליח׳ האירוח שניתן להקים בנחלה. בישובי הערבה קיימות בריכות שחיה פרטיות בשטח 72-30 מ״ר.	במושב בריכת שחיה ציבורית הממוקמת בסמוך לנחלה 28 שבנדון, אין ביקוש לבריכות פרטיות ורק במתחם אחד נבנתה בריכת שחיה. שטח חלקת המגורים קטן באופן יחסי, אין מקום לבריכת שחיה גדולה. הובא בחשבון שטח בריכה של 25 מ״ר המגלם רכיבי פרטיות, אי וודאות והעדר ניצול הזכות במושב.
שטחי שרות תת קרקעיים	בישובי הערבה התיכונה כדוגמת: ספיר וחצבה קיימים מרתפים. בהתאם לשומה של השמאי המכריע בועז קוט בגו״ח 39228/19 הובאה בחשבון דחיה לשטח זה.	תוספת ש״ש במרתף אינה משביחה. במקרקעין שטחי שרות בהיקף מספק (40% משטח עיקרי); עלות בניית מרתף גבוהה מעלות בנית שטח עילי במיוחד לצרכי שרות; כל תוספת מעל 160 מ״ר עיקרי ושרות ליח״ד מחייבת תשלום דמי היתר; יש להביא בחשבון דחיה עקב קיומו של בית מגורים. בניית מרתפים רלוונטית יותר במגרשי מגורים בשטח 500 מ״ר מאשר בנחלות ולא ניתן להקיש מהישובים ספיר ומגרשי הרחבה במושבים לנכס הנדון.
שווי מ״ר מבונה	1,075 ₪ בהתבסס על עסקאות מכר נחלות, החלטות שמאים מכריעים: בועז קוט בגו״ח 39228/19, יעל הרון בגו״ח 39241/12	שווי מ״ר מבונה: 800 ₪ בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים: דוד דדון בגו״ח 39241/75, בועז קוט בגו״ח 39228/19, בועז קוט בגו״ח 39228/19, נתוני השוואה לצמודי קרקע בספיר וניתוח עסקת מכר נחלה בצופר ופארן.

דוא״ל office@yharon.co.il

12.2. <u>תחשיב שמאית המשיבה</u>

מצב קודם	שטח חלקת מגורים			1,645.00
	עיקרי יח"ד 1	200	1.00	200.0
	חניה מקורה	25	0.35	8.8
	שטחי שרות	60	0.6	36.0
	חצר עד 500 מ"ר	215	0.25	53.8
	עיקרי יח"ד 2	200	0.9	180.0
	חניה מקורה	35	0.35	12.3
	שטחי שרות	60	0.6	36
	עיקרי יח"ד 3	50	0.9	45.0
	חצר עד 700 מ"ר	355	0.25	88.8
	יתרת חצר עד 1,645	445	0.2	89.0
	סה"כ אקוו' מצב קודם מגורים	1645		749.5
	שטח חקלאי			
	מבני משק עיקרי+ שרות	1010	0.4	404
	מגורי עובדים עיקרי+ שרות	90	0.5	45
	יתרת שטח חקלאי עד 2,407 מ"ר	1307	0.05	65.35
	סה"כ אקוו' מצב קודם חקלאי			514.35
	סה"כ אקוו' מצב קודם			1263.85
מצב חדש	עיקרי יח"ד 1	175	1.00	175.0
	משרד/ סטודיו	50	1	50.0
	חניה מקורה	25	0.35	8.8
	שטחי שרות	60	0.6	36.0
	שטח שרות תת"ק	50	0.1	5.0
	בריכה	100	0.3	30.0
	חצר עד 500 מ"ר	190	0.25	47.5
	עיקרי יח"ד 2	175	0.9	157.5
	חניה מקורה	35	0.35	12.3
	שטחי שרות	60	0.6	36.0
	שטח שרות תת"ק	50	0.3	15.0
	עיקרי יח"ד 3	50	0.9	45.0
	חצר עד 700 מ"ר	380	0.25	95.0
	מבני משק עיקרי+ שרות	500	0.4	200.0
	סה"כ אקוו' מצב קודם מגורים	1900		913.0
	שטח חקלאי			
	מבני משק עיקרי+ שרות	1010	0.4	404
	מגורי עובדים עיקרי+ שרות	90	0.5	45
	יתרת שטח חקלאי עד 2,252 מ"ר	1152	0.05	57.6
	סה"כ אקוו' מצב קודם חקלאי			506.6
	סה"כ אקוו' מצב קודם			1419.60
השבחה	השבחה במ"ר מבונה			155.8
	שווי מ"ר מבונה		₪ 1,075	
	השבחה			₪ 167,431.3

דוא"ל office@yharon.co.il

12.3. <u>תחשיב שמאית המבקש</u>

מצב קודם		שטח במ"ר	מקדם אקווי	סה"כ
	עיקרי יח"ד 1	160	1.00	160.0
	מבנה עזר	65	0.6	39.0
	השלמת מבנה עזר בניכוי ממ"דים	17.5	0.3	5.25
	עיקרי יח"ד 2	160	0.75	120.0
	עיקרי יח"ד 3	55	0.6	33.0
	השלמת שטח עיקרי	75	0.65	48.8
	חצר 1	200	0.25	50.0
	חצר 2	832.5	0.1875	156.1
	חניות	30	0.35	10.5
	חניה ליח"ד 2	30	0.3	9
	סה"כ אקווי מצב חדש	1625		631.6
מצב חדש	עיקרי יח"ד 1	160	1.00	160.0
	מבנה עזר	65	0.6	39.0
	השלמת מבנה עזר בניכוי ממ"דים	17.5	0.3	5.25
	עיקרי יח"ד 2	160	0.75	120.0
	עיקרי יח"ד 3	55	0.6	33.0
	השלמת שטח עיקרי	75	0.65	48.8
	חצר 1	200	0.25	50.0
	חצר 2	807.5	0.1875	151.4
	חניות	30	0.35	10.5
	חניה ליח"ד 2	30	0.3	9
	מרתף	100	0	0
	בריכת שחיה	25	0.3	7.5
	סה"כ אקווי מצב חדש	1725		634.4
השבחה	השבחה במ"ר מבונה			2.8
	שווי מ"ר מבונה		₪ 800	
	השבחה			₪ 2,250.0

12.4. <u>דיון והכרעה</u>

הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה החלה במקרקעין עם אישור תכנית 2/306/03/30, המוסיפה שטחי שרות תת קרקעיים, קובעת הוראות לבניית בריכת שחיה, מבני משק ותיירות.

בהכרעה בגו"ח 39228/19 קבע השמאי המכריע ב.קוט כי ההשבחה הנובעת מהתכנית מסתכמת בכ-24,000 ₪, בהתאם לפרמטרים המפורטים:

דוא"ל office@yharon.co.il

סעיף	שטח	מקדם	סה"כ
מרתף ביח"ד קיימת, בדחיה	50	0.1	5
מרתף ביח"ד שניה	50	0.3	15
בריכה	50	0.3	15
הפסד חצר	50	-0.25	-12.5
סה"כ שטח אקוו'			22.5
שווי זכויות בניה			₪ 1,075
השבחה			₪ 24,188

בריכת שחיה: לא קיבלתי את קביעת שמאית המשיבה שיש להביא בחשבון ניצול בריכת שחיה בשטח של 100 מ"ר. אומנם תכנית 2/306/03/30 שאושרה בשנת 2015 מתירה הקמת בריכה שחיה פרטית בשטח של עד 100 מ"ר, אולם במועד עריכת חוו"ד זו זוהו בתחום מושב עין יהב 8 בריכות שחיה פרטיות בלבד. בהתאם קיבלתי את קביעת השמאי מכריע ב.קוט בגו"ח 39228/19 שיש להביא בחשבון שטח בריכה ממוצע של 50 מ"ר. בתחשיב השומה הבאתח בחשבון שהבריכה תוקם ע"ח חצר שולית.

מרתפים: לטעמי תרומת שטחי שירות תת קרקעיים לשווי המקרקעין במצב החדש זניחה ואינה עולה על 10% משווי מ"ר מבונה.

שווי זכויות בניה: קיבלתי את קביעת שמאית המשיבה התואם את קביעת השמאי המכריע ב.קוט.

מבני משק ותיירות: התוכנית מאפשרת בתחום מגורים בישוב כפרי ניצול של 500 מ"ר למבני משק ותיירות; לא יותר מ-6 יחידות ארוח ולא יותר מ-90 מ"ר מגורים. בשומת המשיבה חושבו זכויות הבניה למבנה משק במרקדם 0.4 בניכוי חצר.
עמדת שמאית המבקש שתוספת מבנה משק בחלקת המגורים חופפת לשטחי הקיט שחושבו בתכניות קודמות; שטח חלקת המגורים 1,650 מ"ר ולא ניתן לבנות בה את כל שטחי המגורים המאושרים ומבני משק וקייט תוך שמירה על תכסית סבירה ועל האופי הכפרי של הישוב.
תרומת מבני משק לא נבחנה בהכרעה בגו"ח 39228/19.
בחנתי את עמדות הצדדים ומצאתי שיש לקבל באופן חלקי את קביעת שמאית המבקש. מתוך זכויות הבניה למבנה משק ותיירות בהיקף של 500 מ"ר, אביא בחשבון בתחשיב השומה זכויות בניה בהיקף של 150 מ"ר בהיתחשב בקביעת השבחה ל-6 יח' אירוח בתכנית 306/03/30 ומימוש זכויות מוגבל.

12.5. השבחה לתכנית 2/306/03/30 (10.2.2015)

סעיף	שטח	מקדם	סה"כ
זכויות בניה למרתפים	100	0.1	10
בריכה	50	0.3	15
מבנה משק בתחום חלקת המגורים	150	0.4	60
הפסד חצר שולית	200	-0.2	-40
סה"כ שטח אקוו'			45
שווי זכויות בניה			₪ 1,075
השבחה			₪ 48,400

דוא"ל office@yharon.co.il

13. גורמים ושיקולים

בתחשיב השומה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

13.1. היטל השבחה נדרש עקב מימוש זכויות במקרקעין.

13.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

13.3. חוות הדעת מושתתת על העקרונות שנקבעו בפס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.

13.4. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו, לפיה ראוי כי בעל המקרקעין הנהנה מפעולה תכנונית שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהנאתו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

13.5. מיקום המקרקעין במושב עין יהב, במועצה האזורית הערבה התיכונה.

13.6. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

13.7. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

14. השומה

לאור האמור קבעתי ההשבחה בגו"ח 39229/37 במושב עין יהב עם מימוש זכויות במכר, כמפורט:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
111/03/10	20.5.1983	₪ 133	₪ 66.5
257/02/10	7.11.2001	₪ 9,500	₪ 4,750
306/03/30	15.2.2013	₪ 42,800	₪ 21,400
2/306/03/30	10.2.2015	₪ 48,400	₪ 24,200

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק.

באתי על החתום,

_____

יעל הרון, שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה



דוא"ל office@yharon.co.il