המבקש:

מר יעקב אשכנזי

ע"י מר הרצל מימון, שמאי מקרקעין.

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה שורקות

ע"י מר יעקב צפריר, שמאי מקרקעין.

תאריך: 16/10/2018

מספרנו: 7982.18

מס' מנוי: 1158-2018

שומה מכרעת - היטל השבחה

מקרקעין בגוש 2650 חלקה 9

רחוב הרימון 38

גאליה

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ

אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

1. <u>מטרת השומה</u>

נתמניתי ביום 19/6/2018 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נושא המחלוקת:	היטל השבחה
גורם ההשבחה:	אישור תכניות
אופן מימוש הזכויות:	מכר

2. <u>הצדדים למחלוקת ובאי כוחם</u>

המבקש:	מר יעקב אשכנזי שמאי המבקש: מר הרצל מימון
המשיבה:	הועדה המקומית לתכנון ובניה 'שורקות', שמאי הועדה המקומית: מר יעקב צפריר

3. <u>מועדים</u>

3.1	המועדים הקובעים לשומה:	בר/8/362 : 24/4/1992 בר/198 : 23/7/1992[1]
3.2	מועד ועורך הביקור בנכס:	27/7/2018, ע"י הח"מ.
3.3	מועד הדיון:	28/8/2018 בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.

4. <u>מסמכים שהוצגו</u>

4.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומת מר יעקב צפריר מיום 3/5/2018 ובתשובתו לשומה האחרת מיום 20/8/2018. בהמשך העביר התייחסות המשיבה לתגפ/3/362.

4.2 עמדת המבקש מפורטת בשומת מר הרצל מימון מיום 19/7/2018.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	2650
חלקה:	9
שטח רשום:	9,880 מ"ר
מס' משק:	38
כתובת:	גאליה.

6. <u>הזכויות במקרקעין</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 25/7/2018 רשומה החלקה בבעלות רשות הפיתוח.

בהתאם להודעת רמ"י מיום 15/5/2017 על מצב זכויות, אשכנזי לילי וישראל ז"ל הינם בני רשות בנחלה.

[1] בהתאם להודעה בעיתונות (ראה סע' 8.5). עפ"י סע' 119 (א') לחוק התו"ב.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

בהתאם למסמך מזכיר המושב מיום 20/8/2013, המשק הנדון כולל את חלקה א' בשטח 9.88 ד' בגוו"ח 2650/9 וחלקה ב' בשטח 12 ד' בגוו"ח 3507/126 (חלק).

בהתאם להסכם מיום 5/6/2017 נמכרו הזכויות במקרקעין בתמורה ל- 7 מיליון ₪.

7. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה</u>

נשוא שומה זו הינה נחלה (משק מס' 38) במושב גאליה שבסמוך לצפון יבנה.

הנחלה ממוקמת בגדה המערבית של רחוב הרימון. בחזית החלקה – בית מגורים דו קומתי ובעורפו – מבני משק.

מצפון ומדרום נחלות דומות.

8. <u>המצב התכנוני הרלבנטי</u>

המצב הקודם

8.1 **תג"פ/1/362**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 1037 מיום 18/9/1963.

התכנית מסווגת הנכס הנדון (המסומן כמגרש 38) בתחום חלקות חקלאיות עם מגורי איכרים.

שטח מגרש מינימלי:	10,000 מ"ר
שטח בניה מירבי:	15% משטח המגרש
גובה:	2 קומות
בניני עזר:	50 מ"ר

מצב חדש

8.2 **בר/3/362**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 2206 מיום 19/3/1976.

התכנית קובעת כי תקנון זה לא יחול על מגרשים חקלאיים 141, 140, 36-72[2], 146-162, על מגרשים לעובדי ציבור 126 – 139 ועל הפרדס.

התכנית קובעת כי באזור חקלאי משקי המיועד למגורים ומבנה עזר ומשק –

שטח מגרש מינימלי:	4 ד' למגורים – 3 ד'
שטח בניה מירבי:	400 מ"ר בבנין אחד או ב- 2 בניינים ל- 2 יח"ד.
תכסית:	200 מ"ר
מס' יח"ד:	2 (1 + 1 לממשיך)
גובה:	2 קומות
בניני עזר:	סככה למכונית + מחסן בית 45 מ"ר

8.3 **תכנית בר/5/362**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 2426 מיום 30/3/1978

[2] כולל מגרש 38

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

התכנית חלה על השטח המסומן בקו כחול בתכנית מאושרת תג"פ/362 מיום 2/1/1963[3].

התכנית קובעת כי באזור חקלאי משקי שטח בניה מקסימלי למגורים – 400 מ"ר בבנין אחד או ב-2 בניינים, כששטח כיסוי קרקע ל- 2 מבנים לא יעלה על 250 מ"ר.

8.4 **תכנית בר/8/362**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 3993 מיום 9/4/1992.

התכנית מאפשרת הקמת בריכות שחיה פרטיות באזור המגורים בנחלות, על שטח מגרש של 750 מ"ר מינימום.

שטח הבריכה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי והמבנים. נפחה לא יעלה על 150 מ"ק. תותר הקמת מבנה עזר לבריכה בשטח 5 מ"ר אשר יוצמד ככל הניתן למבנה העיקרי.

8.5 **תכנית בר/198**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 4015 מיום 11/6/1992 ובעיתונות מיום 8/7/1992.

התכנית מהווה תכנית לצרכי רישום אדמות מושב גאליה.

ההוראות ב'אזור מגורים באזור חקלאי משקי', בחלק החזיתי של המגרש (חצר המגורים בתחום 4 ד' ראשונים) :

מס' יח"ד:	3
מבנים:	1 או 2
קומות:	2
שטח בניה:	450 מ"ר שטח יח"ד ראשונה ושניה לא יעלה על 250 מ"ר שטח יח"ד שלישית לא יעלה על 100 מ"ר
תכסית:	350 מ"ר
השימוש:	יח"ד אחת למחזיק במשק החקלאי, יח"ד שניה לבן ממשיך, יח"ד שלישית להורה.
מרחק:	בין שני מבני מגורים - 5 מ' או 0 מ'.
מבני עזר:	ל- 3 יח"ד 90 מ"ר
מרתפים:	בקונטור קומת הכניסה ובגובה 2.2 מ'. באם הגובה יעלה על כך יש לכלול השטח במנין האחוזים, ללא כניסה נפרדת וללא מטבח.

8.6 **בר/309**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 6203 מיום 23/2/2011.

התכנית כוללת הוראות להקמת בריכות שחיה ואינה משנה ההוראות המפורטות לעיל (ס' 8.3).

8.7 **תכנית 456-0116269 (בר/3/309)**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 6565 מיום 19/3/2013.

התכנית כוללת הוראות בענין מרחקים מזעריים וקווי בניה לבריכה.

8.8 **רישוי**

[3] הכוונה לתכנית 1/362 אשר אושרה ביום 2/1/1963 ופורסמה למתן תוקף ב 18/9/1963.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

היתר 4537 מיום 3/11/1970 לתוספת 3 חדרים, הול שירותים ומרפסת בקומה א' בבית מגורים, תוספת שירותים, מרפסות ושינויים פנימיים בקומת הקרקע.
שטח קיים 47.8 מ"ר, שטח מוצע 102 מ"ר, סה"כ 149.8 מ"ר.

9. <u>עיקרי ההסכמות והמחלוקות</u>

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות כפי שעולות מהשומות, מהמסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי הועדה
השבחה כתוצאה מאישור תכנית בר/8/362 – 24/4/1992		
מהות ההשבחה	**אין השבחה.** לא נתבקשו בריכות וגם היום יש מעט מאד בריכות (3-4). מפנה לשומה מכרעת א.כהן בבית גמליאל.	קביעת זכויות להקמת בריכת שחיה.
ערכי שווי		קרקע/מר"מ ₪ 900
תחשיב ההשבחה		שטח בריכה 50 מ"ר מקדם שיפור 0.1 השבחה במר"א 5 השבחה ₪ 4,500 **היטל השבחה ₪ 2,250**
השבחה כתוצאה מאישור תכנית 198 - 23/7/1992		
מהות ההשבחה	שטח מגרש המגורים צ"ל זהה במצב קודם ובמצב חדש.	הרחבת היקף הזכויות מ- 400 מ"ר ל- 450 מ"ר.
מקדמי שווי		
ערכי שווי	קרקע/מר"מ ₪ 590 כך קבעת במשגב דב. גאליה פחות טוב.	קרקע/מר"מ ₪ 900
תחשיב ההשבחה	מצב קודם: תכסית 200 מגורי מתישב 100 +0.65*60+ 0.3*40+ שירות 0.25*22.5 חצר גרעינית 0.25*377.5 מגורי בן ממשיך 0.2*60+0.3*100 + 0.1*40 שירות 0.25*22.5 חצר 0.1*377.5 חצר עד 1,000 מ"ר 0.1*1,000 חצר מעל 1,000 מ"ר 0.05*500 סה"כ 465.4 מצב חדש: תכסית 350 מגורי מתישב 0.5*47.5+147.5 שירות 0.3*40 מרתף בדחיה 0.1*147.5 חצר גרעינית 0.25*312.5 מגורי בן ממשיך 0.3*147.5+ 0.2*47.5 שירות 0.1*40 מרתף 0.1*147.5 חצר 0.1*312.5 בית סב 0.2*55 ש.שירות 0.25*10 חצר עד 1,000מ"ר 0.1*1,000 חצר מעל 1,000מ"ר 0.05*435 סה"כ 515	מצב קודם: מגורי מתישב 200 שירות 0.6*22.5 חצר גרעינית 0.25*350 מגורי בן ממשיך 0.7*200 שירות 0.7*0.6*22.5 חצר 0.7*0.25*350 חצר שולית 0.1*1,500 סה"כ 662 מצב חדש: מגורי מתישב 0.85*200+25 שירות 0.5*45 מרתף בדחיה 0.14*150 חצר גרעינית 0.25*350 מגורי בן ממשיך 0.7*225 שירות 0.35*45 מרתף 0.21*200 חצר 0.175*350 חצר שולית 0.1*1,500 סה"כ 779

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

נושא	עמדת שמאי המבקש		עמדת שמאי הועדה	
	תוספת שטח אקו'	49.75	תוספת שטח אקו'	118
	קרקע/מר"מ	590 ₪	קרקע/מר"מ	900 ₪
	השבחה	29,352 ₪	השבחה	106,000 ₪
	היטל השבחה	**14,676 ₪**	**היטל השבחה**	**53,000 ₪**

10. <u>הכרעה, גורמים ושיקולים</u>

10.1 <u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית בר/8/362 – 24/4/1992</u>

שמאי המשיבה טוען כי תוספת הזכות לבריכת שחיה משביחה. השמאי מביא בחשבון שטח של 50 מ"ר במקדם שיפור של 0.1 ומעריך שווי קרקע/מר"א ב- 900 ₪. השמאי מתבסס על שומות מכריעות – של ר.וירניק בגוו"ח 3742/62 בבית חנן ושל ש.שרביט בגוו"ח 2653/23 בגאליה.

שמאי המבקש טוען כי במרכז המושב נבנתה לפני 25 שנה (1993) בריכת שחיה ציבורית. לא היתה כל השפעה לתכנית זו. מפנה לשומה מכרעת של ארז כהן בבית גמליאל גוו"ח 5920/11.

הכרעה

אני סבורה כי הזכות להקמת בריכת שחיה הינה בעלת ערך כלכלי, גם אם במושב קיימות רק 5-6 בריכות פרטיות כיום. בריכות שחיה נבנות בדרך כלל על ידי קונים שמשפצים או בונים מחדש ומאחר ומספר העסקאות מאד מצומצם, מספר הבריכות שנתבקשו אינו מהווה אינדיקציה לערך הכלכלי של זכות זו.

בשומות מכריעות במקרי מכר התייחסו השמאים המכריעים להשבחה זו:

- ר.וירניק, גוו"ח 3742/62, בית חנן, תכנית בר/6/152
- ג.הרצברג, גוו"ח 3741/68, בית עובד בר/147
- ש.רוזנברג, גוו"ח 3741/46, בית עובד, בר/147
- הח.מ., גוו"ח 4665/5, משגב דב, בר/104.

שומת א.כהן בגוו"ח 5920/11 בבית גמליאל הינה היחידה בה נקבע כי הזכות לבריכה כלל אינה משביחה.

באשר לערכי השווי, לנוכח העדר עסקות השוואה מקובלת עלי הסתמכות הצדדים על שומות מכריעות. בשומות הנ"ל הוערכה קרקע/מר"מ כדלקמן:

שומות ג.הרצברג וש.רוזנברג הנ"ל – 600 ₪/מר"א (1990),

בשומת הח"מ הנ"ל – 590 ₪/מר"א (1991).

בנוסף, בשומת ארז כהן בבית גמליאל (גוו"ח 5920/11) – 470 ₪/מר"א (1991).

תחשיב ההשבחה:

	שטח	תוספת שווי	סה"כ
בריכה	50	0.1	5
שווי מר"מ			590 ₪
סה"כ השבחה			2,950 ₪
היטל השבחה			**1,475 ₪**

10.2 <u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית בר/198 – 23/7/1992</u>

שווי קרקע/מר"א כבמדרגה הקודמת.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

שמאי המשיבה מתייחס לתוספת שטחי בניה למגורים של 50 מ"ר (מ- 400 מ"ר ל- 450 מ"ר).

השמאי עורך השוואה בין מר"א מותר במצב קודם בהשוואה למצב חדש ומסקנתו כי קיימת השבחה של 118 מר"א. בשני המצבים התכנוניים מובא בחשבון בית המגורים לשימוש בעל הנחלה, בית מגורים לבן ממשיך/הורים במקדם 0.7 וכן מקדמי שווי לחלקי המבנה השונים.

שמאי המבקש מציג מבנה תחשיב דומה, אך מביא בחשבון מקדמי שווי שונים, כאשר שטח המגורים לבן הממשיך מוערך במקדם 0.3. השמאי טוען כי ההסתברות לבנית בית שני לבן ממשיך היה אפסי.

השמאי טוען כי בהערכת מקדם שווי שטחי שירות יש להביא בחשבון שבכל משק יש שטחי סככות ומחסנים בשפע וכי הצורך בשטחי שירות במשק חקלאי הינו נמוך. אף ההסתברות לבנית מרתף – אפסית. בתחשיב ההשבחה קיימת תוספת של 49.75 מר"א.

הכרעה

ההשבחה מהווה הפרש השווי בין המצב הקודם למצב החדש. בכל אחד מהמצבים התכנוניים יובאו בחשבון כל מאפייני הזכויות, כולל מגבלת תכסית שטחי המגורים כמפורט בתכניות.

מקדמי השווי משקפים את תרומת שווי מרכיבי הזכויות. שטחי השירות לבית המגורים הינם בדרך כלל לממ"ד, אחסנה ביתית וכד' - על מגרש המגורים. שטחי הסככות החקלאיות, המחסנים החקלאיים והלולים, אינם הופכים שימוש לשטחי שירות למגורים כשימוש שאין בו צורך (כטענת שמאי המבקש).

אינני מקבלת הטענה כי ההסתברות לבנית בית שני לבן ממשיך היא אפסית במושב זה. הזכות התכנונית קיימת והיא כלכלית במגבלת הסחירות. סכסוכים משפחתיים אינם בגדר שיקול שיש להביא בחשבון.

להלן תחשיב ההשבחה:

		שטח	אקו.	שוליות	סחירות	דחיה	סה"כ
מצב קודם							
בית 1	מגורי מתיישב	200	1	1	1		200
1,250	מ. עזר	25	0.5	1	1		12.5
	חצר עד 500 מ"ר	375	0.25	1	1		93.8
	חצר 1000-500 מ"ר	500	0.25	0.75	1		93.8
	חצר עד 1250	250	0.25	0.5	1		31.3
בית 2	מגורי בן ממשיך	200	1	1	0.7		140
1250	מ. עזר	25	0.5	1	0.7		8.8
	חצר עד 500 מ"ר	375	0.25	1	0.7		66
	חצר 1000-500 מ"ר	500	0.25	0.75	0.7		65.6
	חצר עד 1250	250	0.25	0.5	0.7		21.9
	סה"כ						**733.1**
מצב חדש							
בית 1	מגורי מתיישב	200 25	1 1	1 0.85	1 1		200 21.25
	ש"ש	45	0.5	1	1		22.5
	מרתף בדחיה	150	0.5	0.5	1	0.31	11.7
	חצר עד 500 מ"ר	280	0.25	1	1		70
	חצר 1000-500 מ"ר	500	0.25	0.75	1		93.8
	חצר עד 1250	250	0.25	0.5	1		31.3

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

בית 2+3	מגורי בן ממשיך /הורים	200 25	1 1	1 0.85	0.7 0.7		140 14.875
	ש"ש	45	0.5	1	0.7		15.8
	מרתף	150	0.5	0.5	0.7		26.3
	חצר עד 500 מ"ר	280	0.25	1	0.7		49.0
	חצר 500-1000 מ"ר	500	0.25	0.75	0.7		65.6
	חצר עד 1250	250	0.25	0.5	0.7		21.9
	סה"כ						**783.8**
הפרש							50.7
שווי מר"מ							₪ 590
השבחה							₪ 29,909
היטל השבחה							**₪ 14,954**

11. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי **היטל ההשבחה** במקרקעין כתוצאה מאישור התכניות הינו כדלקמן:

תכנית	תאריך	היטל השבחה
בר/8/362	24/4/1992	₪ 1,475
בר/198	23/7/1992	₪ 14,954

ובאתי על החתום,

דורית פריאל
שמאית מכריעה

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il