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

**סיון ממן** שמאית מקרקעין

**ניסן עגיב** שמאי מקרקעין

# החלטת שמאית מכריעה

**היטל השבחה (תיקון)**

**גוש 39241 חלקה 12, משק 12, מושב חצבה**

**המבקשת: רויטל רוקח**

**באמצעות מר שלמה גנץ שמאי מקרקעין**

**המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה ערבה תיכונה**

**באמצעות נועה לביא שמאית מקרקעין**

**מינוי מס׳ 74-2023, שומה מכרעת (מתוקנת) מיום 11.9.2023**



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 (הסכם גירושין).

**הערה: מסמך זה מהווה תיקון לשומה מכרעת מיום 28.8.2023 עקב טעות בתחשיב בס' 11.5**

1.2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם
המבקשת: רויטל רוקח באמצעות שלמה גנץ שמאי מקרקעין.
המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה ערבה תיכונה באמצעות נועה לביא שמאית מקרקעין.

## 2. מועדים

2.1. מועדים קובעים לשומה:

| תכנית | מועד קובע |
|---|---|
| 134/03/10 | 8.7.1985 |
| 257/02/10 | 7.11.2001 |
| 1/313/03/30 | 3.7.2015 |
| 657-0394106 | 29.6.2017 |

2.2. דיון: התקיים ביום 19.06.2023, בהשתתפות שמאי הצדדים[1], סיכום הדיון נשלח לצדדים, וניתנה להם אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

2.3. ביקור בנכס: נערך ביום 31.7.2023 ע"י החת"מ ללא נוכחות הצדדים.

## 3. מסמכים שהוצגו

מטעם המשיבה:
שומה מיום 17.3.2023, תגובה לשומת המבקשת מיום 31.5.2023, תגובה לדיון מיום 23.7.2023, המסמכים נערכו ע"י נועה לביא שמאית מקרקעין.
היתרי בניה בישוב חצבה, מסמך מאת גזברית המועצה ערבה תיכונה בק"ע היטלי פיתוח.

מטעם המבקשת:
שומה מיום 9.4.2023 על נספחיה, נערכה ע"י שלמה גנץ שמאי מקרקעין.
הנספחים כוללים: קובץ תוכניות וריישונות בניה מספר 000225 ו-000553 שהתקבלו במושב חצבה, שובר והודעת תשלום, החלטות שמאים מכריעים, תחשיב חלופי להשבחה בתכנית 1/313/03/30.

[1] בהסכמת הצדדים התקיים דיון באמצעות ועידה חזותית.



דוא"ל office@yharon.co.il

## 4. פרטי המקרקעין

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 39241 |
| חלקה | : | 12 |
| שטח חלקה רשום | : | 4,983 מ״ר |
| מגרש | : | 12 (בתכנית 134/03/10) |
| שטח מגרש חקלאי | : | 2,957 מ״ר (בהתאם לתכנית 1/313/03/30) |
| שטח חלקת מגורים | : | כ-2,000 מ״ר |

## 5. תמצית תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה מזוהה כחלקה 12 בגוש 39241 בשטח של 4,983 מ״ר, משק מס׳ 12 במושב חצבה בתחום המועצה האזורית הערבה התיכונה. חלקה 12 כוללת 2 מגרשים:
- מגרש מס׳ 12 ביעוד מגורים בשטח של כ-2,000 מ״ר.
- מגרש מס׳ 12A ביעוד חקלאי בשטח של 2,957 מ״ר.

מושב חצבה[2] ממוקם בצפון הערבה, כ-4 ק״מ ממזרח לכביש הערבה ובסמוך לגבול עם ירדן.
המושב הוקם בשנת 1965 כהיאחזות נח״ל וב-1972 עבר לישוב קבע.

תושבי חצבה[3] מתפרנסים בעיקר מחקלאות שחלק נכבד ממנה משמש ליצוא ומתיירות מקומית; במושב 13 מתחמי אירוח בהם כ- 70 חדרי אירוח.
הפיתוח הסביבתי ברמה אופיינית למושבים דומים. הבניה צמודת קרקע בצפיפות נמוכה.

חלקה 12 בגוש 39241 בשטח 4,983 מ״ר, צורתה דמוית מלבן במידות: אורך 107 מ׳, רוחב 45 מ׳.
החלק המערבי של החלקה (מגרש מס׳ 12) בייעוד מגורים, ריבועי עם חזית לשביל הולכי רגל, בתחומו בית מגורים צמוד קרקע, חד משפחתי מבניה ותיקה.
חלקה החלקה המזרחי( מגרש מס׳ 12A) ביעוד חקלאי פונה בחזית לדרך, בתחומו מבנים חקלאיים וסככות.
פני הקרקע מישוריים; הפיתוח כולל תשתיות מלאות ברמה אופיינית למושבים בסביבה.

## 6. מצב משפטי

ע״פ אישור זכויות מרמ״י מיום 5.11.2018, הזכויות בנכס רשומות כחוכרים/ ברי רשות ע״ש:
רוקח שאול ורוקח רויטל - בחלקים שווים.

[2] נכון לתחילת שנת 2020 חיים במושב חצבה כ-850 תושבים (כ-190 משפחות), מהם כ-30% חקלאים. למושב שכונת בנים ממשיכים ובשנת 2018 נוספה למושב הרחבה קהילתית הכוללת כ-86 מגרשים (מקור: ויקיפדיה).

[3] על פי נתוני הלמ״ס, מדד חברתי-כלכלי של ישובים בערבה תיכונה לשנת 2019: חצבה 7 (מתוך 10), ספיר 6, מושב פארן 8.



דוא״ל office@yharon.co.il

## 7. מצב תכנוני ורישוי

### 7.1. תוכניות, מסמכי תכנון ומדיניות

| תכנית ומועד | עיקרי הוראות התכנית |
|---|---|
| תממ/4<br>30.7.1982<br>(י.פ. 2839) | **תכנית מתאר מחוז דרום**<br>בתשריט התכנית האזור המיושב של מושב חצבה סווג ביעוד אזור בנוי כפרי. |
| תכנית<br>134/03/10<br>23.6.1985<br>(י.פ. 3215) | התכנית מסווגת את מגרש 12 שבנדון ביעוד אזור מגורים חלקות א' ומגרש A12 ביעוד אזור חקלאי.<br>זכויות בניה ביעוד מגורים חלקות א' :<br>שטח מגרש מינימאלי : לפי תשריט<br>עיקרי : 400 מ"ר ל-2 יח"ד, יחידה שלישית לנכד באישור מיוחד של ועד המושב, מבני עזר : 65 מ"ר.<br>מס' מבנים : 2 מבנים ל-3 יח"ד לכל היותר. שטח מירבי ליח"ד אחת : 250 מ"ר.<br>מס' קומות : 2, שטח מירבי לקומה : 250 מ"ר.<br>קווי בנין : קידמי - כמסומן בתשריט, צידי – 3 מ', אחורי – 5 מ'.<br>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<br>15.12.1994<br>(י.פ. 4267)<br>**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'.<br>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<br>23.10.2021<br>(י.פ. 5026)<br>**מגורי עובדים** | 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.<br>**הגדרת חלקה א: חלקת קרקע ברצף קרקעי לתחום המגורים המהווה חלק מנחלה ומיועדת לפי תכנית מאושרת למגורים, למבנה משק, גידול בע"ח ולעיבוד חקלאי.**<br>הוראות כלליות : תותר בניה לעובדים זמניים בתחום חלקות א' בשטח של עד 90 מ"ר (עיקרי ושירות). בניה כאמור, תותר בתחום המגרש החקלאי הצמוד לתחום המגורים, הכל בכפוף להנחיות, למגבלות ולזכויות הבניה כפי שנקבעו בתכניות המאושרות. |
| תכנית<br>3008/מק/30<br>31.1.2007<br>(י.פ. 5622)<br>**תנאים להקמת מבנה מגורים ארעי להלנת עובדים** | מטרת התכנית : הטמעת הוראות תכנית מפורטת 275/02/10 בהוראות תכנית 134/03/10 ו-1/134/03/10, ושינוי הוראות לפי תכנית מס' 275/02/10 בדבר בינוי שיאפשרו את הקמת מבנה המגורים הארעי, גם בתחום אזור שטח למגורים, קביעת מגבלות קוי בניין, מרחק בין מבנים וגובה מבנים, קביעת תנאים למתן היתרי בניה ; הקמת מבנה ארעי גם באיזור המגורים ;.<br>השטח הכולל המותר לבניית מגורים לעובדים שכירים יהיה עד 90 מ"ר, הכלולים בזכויות בניה.<br>זכויות בניה ביעוד מגורים בישוב כפרי :<br>שטח מגרש מינימאלי : 1,800 מ"ר<br>עיקרי : 400 מ"ר (מתוכם 90 מ"ר מגורי עובדים זמניים). שירות : 65 מ"ר עילי.<br>מס' מבנים : 3, תכסית : 25%, שטח מירבי ליח"ד אחת : 250 מ"ר,<br>מס' קומות : 2, שטח מירבי לקומה : 250 מ"ר.<br>קווי בנין : קידמי ואחורי - כמסומן בתשריט, צידי – 3 מ'.<br>זכויות בניה ביעוד קרקע חקלאית :<br>שטח מגרש מינימאלי : בכפוף לתכנית 134/03/10<br>היקפי בניה מירביים, תכסית שטח מרבית ומספר קומות מירבי בהתאם להוראות הועדה המקומית.<br>קווי בנין : קידמי ואחורי - כמסומן בתשריט, צידי – 3 מ'. |



דוא"ל office@yharon.co.il

| תכנית ומועד | עיקרי הוראות התכנית |
|---|---|
| תכנית 1/313/03/30<br>18.6.2015<br>(י.פ. 7060)<br><br>**תוספת נחלות והסדרת זכויות בניה בחצבה** | מטרת התכנית: תוספת 30 נחלות למושב חצבה, עדכון שטח תחום המגורים בנחלות הקיימות וקביעת הוראות וזכויות בנייה, הגדרת שטחים לאזור מגורים א' וקביעת הוראות וזכויות בניה, הגדרת שטחים לתיירות וקביעת הוראות וזכויות בנייה, הסדרת מיקום לתחנת תדלוק ביישוב, הרחבת אזור מבני המשק והרחבת שטחים למגורי עובדים זמניים, הגדרת אזור חקלאי מיוחד ואזור למסחר ותעסוקה, הסדרת קווי בניין וזכויות בנייה למבני ציבור.<br>מגרש 12 שבנדון סווג ביעוד אזור מגורים בישוב כפרי ומגרש 12A סווג ביעוד קרקע חקלאית.<br>שימושים מותרים באזור מגורים ביישוב כפרי:<br>- הקמת משרד או סטודיו בגודל 50 מ"ר באחד מהמבנים למגורים.<br>- בריכה לשימוש פרטי.<br>- הקמת מבנה מגורים ארעי להלנת פועלים ומתנדבים (עובדים זמניים) לפי תכנית מאושרת מס' 275/02/10, בתנאים (יותר מבנה מבניה קלה ללא יסודות; תותר הסבת מבנה קיים בבניה קשיחה).<br>- הקמת מבני משק חקלאיים, לאחסנה, בתי אריזה, בתי קירור סככות וכל מבנה אחר למטרת פעילותו החקלאית של בעל המשק כולל עיבוד ומכירת תוצרת עצמית.<br>- הקמת סככות צל עד 10% מהמגרש.<br>- הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות.<br>זכויות בניה ביעוד מגורים ביישוב כפרי: שטח מגרש מינימאלי: 2,000 מ"ר<br>עיקרי: 450 מ"ר + 90 מ"ר מגורי עובדים זמניים + 500 מ"ר למבני משק,<br>שירות: 180 מ"ר עילי + 100 מ"ר תת קרקעי.<br>מס' מבנים: 2, תכסית: 65%, מס' קומות: 2 + מרתף<br>קווי בנין: כמסומן בתשריט.<br>זכויות בניה ביעוד קרקע חקלאית: שטח מגרש מינימאלי: 2,700 מ"ר<br>עיקרי: 1,800 מ"ר (לא תותר הקמה של יותר מ- 90 מ"ר מגורים לעובדים זמניים בכל חלקי חלקה א').<br>שירות: 100 מ"ר עילי, תכסית: 70%, מס' קומות: 1, קווי בנין: כמסומן בתשריט. |
| 657-0394106<br>14.6.2017<br>(י.פ. 7525)<br>**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:<br>עד 500 מ"ר: מבנים לייצור תוצרת חקלאית /תיירות כפרית /עסקים קטנים/מבנים ליחידות קיט.<br>עד 250 מ"ר: מבנים לסדנאות וחדרי כושר/מרכז מבקרים לרבות חנות משרד ושירותים.<br>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.<br>זכויות הבניה מתוך זכויות הבניה המאושרות למבנים חקלאיים/ מבני משק בחלקה א' עפ"י תכניות תקפות. |

7.2. רישוי/ היתרי בניה

1) היתר בניה מס' 598 מיום 22.06.1982 מאת הוועדה המקומית לתו"ב תמר-רמת הנגב (ערבה מרכזית), להקמת 99 יח' מגורים בחצבה בשטח 82.95 מ"ר כ"א.

2) היתר בניה מס' 00609 מיום 22.06.1982 מאת הוועדה המקומית לתו"ב תמר – רמת הנגב (ערבה מרכזית) להקמת 99 מחסנים בשטח 62.4 מ"ר כ"א + 95 לולים בשטח 489.25 מ"ר כ"א.

3) היתר בניה מס' 20120061 מיום 15.02.2016 להקמת סככה חקלאית בשטח 196.64 מ"ר, מחסנים חקלאיים בשטח 64.83 מ"ר ומחסנים ביתיים בשטח 64.49 מ"ר בגו"ח 39241/12 שבנדון.

סה"כ שטח רשוי בהתאם לתכנית היתר 20120061:
במגרש המגורים: שטח עיקרי למגורים כ-144 מ"ר, ממ"ד בשטח של 12 מ"ר אחסנה 60 מ"ר וסככה 4.4 מ"ר, סה"כ 220 מ"ר.
בשטח החקלאי: מחסנים בשטח של 64.83 מ"ר וסככה חקלאית בשטח של 196.64 מ"ר.

הערה: בתחום השטח החקלאי (12A) מסומנות חממות וסככות חקלאיות להסדרה בנפרד.



דוא"ל office@yharon.co.il

## 8. שומות הצדדים

8.1 <u>השבחה בשומות הצדדים</u>

| תאור | מועד קובע | השבחה שומת משיבה | השבחה שומת מבקשת |
|---|---|---|---|
| 134/03/10 | 8.7.1985 | 5,460 ₪[4] | 838 ₪ |
| 257/02/10 | 7.11.2001 | 13,487 ₪ | 2,700 ₪ |
| 1/313/03/30 | 3.7.2015 | 482,900 ₪ | 0 |
| 657-0394106 | 29.6.2017 | 32,000 ₪ | 0 |

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

8.2 <u>עמדות הצדדים בנושאים הרלוונטים לכל המועדים הקובעים</u>

שמאי הצדדים חלוקים בשאלה האם יש לייחס תרומה חיובית לתוספת זכויות בניה במקרקעין?

עמדת <u>שמאית המשיבה</u> שלזכויות בניה נוספות יש שווי ותרומה חיובית לשווי המקרקעין ;
זכויות הבניה שנוספו במסגרת תכניות בנין עיר שאושרו במקרקעין זמינות לניצול ואין מדובר על פוטנציאל שיש להביא בגינו דחייה להכנת תכנית.
השיקול האם לממש את זכויות הבניה הוא סובייקטיבי של בעל הנחלה ולראיה יש משקים בהם התקבלו היתרי בניה למימוש זכויות בניה ויחידות דיור נוספות.

עמדת <u>שמאי המבקשת</u> שאזור הערבה מאופיין בתנאי חיים קשים וברמת ביקוש נמוכה, במעט נחלות נוצלו זכויות בניה ליח״ד שניה ולבן ממשיך. בכל המועדים הקובעים מעט משקים מממשים זכויות לבן ממשיך היות וניתן לקבל זכויות מתיישב חדש במחיר של 31% מערך הקרקע.
לטענת שמאי המבקשת בערבה התיכונה יש היצע גדול של מגרשי הרחבה ועודף של נחלות ובהתאם למידע שנתקבל מהמועצה, בנחלות במושבי הערבה התיכונה אין כמעט מימוש של יח״ד שלישית, הביקוש לתיירות נמוך ואין כדאיות במימוש צימרים בכל נחלה.
כמו כן יש להביא בחשבון שהשימוש ביח״ד השניה מוגבל למגורי בן ממשיך ויח״ד שלישית בשטח של עד 55 מ״ר מוגבלת להורים ותבנה בצמוד לאחת היחידות העיקריות.

[4] לאחר הדיון הוגש תחשיב מתוקן בו נקבעה השבחה בסך של 5,554 ₪.



דוא״ל office@yharon.co.il

## 9. תכנית 134/03/10 (מועד קובע: 8.7.1985) – קביעת זכויות בניה

9.1. תמצית עמדות הצדדים

| סעיף | עמדת שמאית המשיבה | עמדת שמאי המבקשת |
|---|---|---|
| **מהות ההשבחה** | תוספת זכויות בניה בהשוואה למלוא זכויות הבניה במצב קודם. | התכנית לא השביחה את המקרקעין.<br>תכנית 134/03/30 מסדירה מצב קיים של הפיתוח והחלוקה המאושרת במקרקעין ומסדירה את הזכויות המוכרות למגרשי הבניה בנחלות וביניהם הנכס שבנדון. לחילופין, הוצג תחשיב לתוספת זכויות בניה בהשוואה לזכויות הבניה במצב קודם. |
| **אפשרויות ניצול** | מצב חדש:<br>עיקרי מגורים: 3 יח"ד, 450 מ"ר.<br>מבני עזר: 65 מ"ר, תכסית: 515 מ"ר<br>מצב קודם:<br>עיקרי מגורים: 140 מ"ר (בהתאם לתחשיב המתוקן).<br>מבנה עזר: 62.4 מ"ר (בהתאם לרישוי). | מצב חדש:<br>עיקרי מגורים: 2 יח"ד, 412.15 מ"ר (כולל מקלט).<br>מבני עזר: 65 מ"ר.<br>מצב קודם:<br>מגורים: 143 מ"ר עיקרי, 12.15 מ"ר מקלט.<br>שטחי שירות: 64.51 מ"ר. |
| **דחיה** | השיקול לממש את זכויות הבניה ולבנות את היחידות הנוספות הוא שיקול סובייקטיבי.<br>הועברו לידיי 3 היתרי בניה מהשנים 1985-1987 בהם אושרו בתי מגורים נוספים בשטחים של 185-203 מ"ר.<br>כמות היתרי הבניה הקיימים במושב עם אישור התכנית ממחישה את הצורך שהיה קיים עבור שטחים נוספים וכן עבור בתי מגורים נוספים.<br>אין מדובר על פוטנציאל שיש לקבוע בגינו דחייה להכנת תכנית אלא התכנית מאפשרת, נכון למועד הקובע, בניה של יחידות נוספות אלו. | ניצול של יח"ד שניה ושלישית במושב מוגבל. בתקופה של 12 שנים החל ממועד אישור התכנית בתאריך 23.10.1984, עד ל-23.10.1996, אושרו בחצבה 2 היתרים בלבד לבניית יח"ד נוספת בנחלה לבן ממשיך. כלומר שיעור המימוש קטן מ- 2%.<br>בהתאם הובא בחשבון מקדם שווי ליח"ד שניה בשיעור 50% (דחיה ל- 12 שנים בשיעור היוון 6%), ויח"ד שלישית לא הובאה בחשבון.<br>אין זיהוי של ההיתרים שהוצגו בתגובת המשיבה שניתנו 3-2 שנים לאחר המועד הקובע.<br>בשנות ה- 80 הרוב המוחלט של התושבים צעירים והדור הצעיר שלהם לא בגיל שבונים בית.<br>גם בעשור הנוכחי והקודם שיעור המימוש של בן ממשיך כ: 20% - 30%, לכן יש להביא בחשבון דחיה ושוליות. |
| **שוליות** | אין להפחית לשוליות.<br>עפ"י היתרים הוקמו בתים בשטח של כ-175 מ"ר. | הובאה בחשבון שוליות במצב חדש לשטחים עיקריים למגורים מעל 120 מ"ר. |
| **ערכי שווי** | שווי מ"ר מבונה: 22.47 ₪ ($15) | שווי מ"ר מבונה אקוו': 7.49 ₪ ($5) |


דוא"ל office@yharon.co.il

## 9.2. תחשיב שמאית המשיבה (תחשיב מתוקן)[5]

| מצב חדש | שטח במ"ר | מקדם | שטח אקוו' | שווי מר"מ | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|
| שטח חלק המגורים | 1,891 | | | | |
| שטח מגורים בנוי | **450.00** | | | | |
| מבני עזר ללא חניה | **65.00** | | | | |
| תכסית מוגבלת | **515.00** | | | | |
| יח"ד 1 ק"ק | 172.50 | 1.00 | 172.50 | | |
| מבנה עזר | 62.40 | 0.60 | 37.44 | | |
| חצר גרעינית יח"ד 1 עד 500 מ"ר | 265.10 | 0.25 | 66.28 | | |
| יח"ד 2 ק"ק בקיר משותף | 172.50 | 0.90 | 155.25 | | |
| יח"ד 3 ק"ק בקיר משותף | 55.00 | 0.90 | 49.50 | | |
| זכויות מותנות ליח"ד 2, קיר משותף | 50.00 | 0.63 | 31.50 | | |
| מבנה עזר | 2.60 | 0.60 | 1.56 | | |
| חצר גרעינית עד 700 מ"ר | 419.90 | 0.25 | 104.98 | | |
| יתרת חצר עד 1,891 מ"ר | 691.00 | 0.10 | 69.10 | | |
| **סה"כ מצב חדש** | | | **688.10** | **₪ 22.47** | **₪ 15,462** |

| מצב קודם | שטח במ"ר | מקדם | שטח אקוו' | שווי מר"מ | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|
| שטח חלק המגורים | 1,891 | | | | |
| שטח מגורים בנוי | **82.95** | | | | |
| מבני עזר ללא חניה | **62.40** | | | | |
| תכסית מוגבלת | **145.35** | | | | |
| יח"ד 1 ק"ק | 140.00 | 1.00 | 140.00 | | |
| מבנה עזר | 62.40 | 0.60 | 37.44 | | |
| חצר גרעינית יח"ד 1 עד 500 מ"ר | 297.60 | 0.25 | 74.40 | | |
| חצר שולית עד 1,000 מ"ר | 500.00 | 0.20 | 100.00 | | |
| יתרת חצר עד 1,891 מ"ר | 891.00 | 0.10 | 89.10 | | |
| **סה"כ מצב קודם** | | | **440.94** | **₪ 22.47** | **₪ 9,908** |

| **השבחה** | **₪ 5,554** |
|---|---|

## 9.3. תחשיב שמאי מבקשת

| מצב חדש | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| תאור | שטח במ"ר | מקדם אקוו' | מקדם דחיה | סה"כ מ"ר אקוו' | שווי מ"ר מבונה | סה"כ | |
| בית 1 עד 120 מ"ר | 120.00 | 1.00 | 1.0 | 120.00 | | ₪ | 898.80 |
| בית 1 מעל 120 מ"ר | 80.00 | 0.80 | 1.0 | 64.00 | | ₪ | 479.36 |
| בית 2 עד 120 מ"ר | 120.00 | 1.00 | 0.5 | 60.00 | | ₪ | 449.40 |
| בית 2 מעל 120 מ"ר | 80.00 | 0.80 | 0.5 | 32.00 | | ₪ | 239.68 |
| מקלט | 12.15 | 0.40 | 1.0 | 4.86 | ₪ 7.49 | ₪ | 36.40 |
| מבני עזר | 65.00 | 0.40 | 1.0 | 26.00 | | ₪ | 194.74 |
| חצר בית 1 עד 500 מ"ר | 340.00 | 0.25 | 1.0 | 85.00 | | ₪ | 636.65 |
| חצר בית 2 עד 500 מ"ר | 340.00 | 0.25 | 0.5 | 42.50 | | ₪ | 318.33 |
| חצר שולית בית 1 | 500.00 | 0.15 | 1.0 | 75.00 | | ₪ | 561.75 |
| חצר שולית בית 2 | 325.84 | 0.10 | 1.0 | 32.58 | | ₪ | 244.05 |
| **סה"כ מצב חדש** | | | | 541.94 | | **₪4,059.16** | |

| מצב קודם | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| תאור | שטח במ"ר | מקדם אקוו' | מקדם שימוש | סה"כ מ"ר אקוו' | שווי מ"ר מבונה | סה"כ | |
| עיקרי מגורים | 143.04 | 1.00 | 1.0 | 143.04 | | ₪ | 1,071.37 |
| מקלט | 12.15 | 0.40 | 1.0 | 4.86 | | ₪ | 36.40 |
| סככה | 4.40 | 0.40 | 1.0 | 1.76 | | ₪ | 13.18 |
| מחסן | 60.11 | 0.60 | 1.0 | 36.07 | ₪ 7.49 | ₪ | 270.13 |
| חצר עד 500 מ"ר | 340.00 | 0.25 | 1.0 | 85.00 | | ₪ | 636.65 |
| חצר שולית עד 1000 מ"ר | 500.00 | 0.15 | 1.0 | 75.00 | | ₪ | 561.75 |
| חצר שולית מעל 1000 מ"ר | 843.29 | 0.10 | 1.0 | 84.33 | | ₪ | 631.62 |
| **סה"כ מצב קודם** | | | | 430.06 | | **₪3,221.11** | |

| **סה"כ השבחה** | ₪ | **838** |
|---|---|---|

[5] ההשבחה בתחשיב שומת המשיבה בסך 5,460 ₪. ביום 5.7.2023 התקבל תחשיב מתוקן.



דוא"ל office@yharon.co.il

9.4. <u>דיון והכרעה</u>

א) הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה החלה במקרקעין עם אישור תכנית 134/03/10.

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

| תאור | מצב קודם ע"פ היתרי בניה | מצב חדש תכנית 134/03/10 |
|---|---|---|
| שטח מגרש לחישוב זכויות | 4,983 מ"ר | 4,983 מ"ר |
| שטח מגרש מגורים[6] | 1,891 מ"ר | 1,891 מ"ר |
| שטח עיקרי (כולל ממ"ד) | 156.09 מ"ר | 400 מ"ר + 50 מ"ר (*) |
| שטח שירות (מבני עזר) | 64.5 מ"ר | 65 מ"ר |
| יח"ד | 1 | 3 |
| מס' קומות | 1 | 1 |
| מבנים חקלאיים | 261.47 מ"ר | |

**(*)** בהתאם לסעיף 3.1.2.5 להוראות תכנית 134/03/10, תוספת זכויות הבניה בהיקף של 50 מ"ר ליח"ד שלישית בכפוף לאישור הוועדה המקומית.

ג) <u>שוליות</u>: הצדדים חלוקים בקביעת רכיב השוליות בשטחי המגורים.
שמאי המבקשת קבע שוליות בשטחי הדירות מעל 120 מ"ר.
בתחשיב השומה יבואו בחשבון מקדמי שוליות בהתאם לנתוני ההשוואה.

ד) <u>דחיה</u>: מקובלת עליי עמדת שמאי המבקשת שבמועד הקובע בשנת 1985 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.
העובדה שאותרו רק 3 היתרי בניה לתוספת בתי מגורים בנחלות במושב חצבה מחזקת את עמדת שמאי המבקשת.

ה) <u>ערכי שווי למועד קובע 8.7.1985</u>: שמאי הצדדים התבססו על ערכי שווי שפורסמו בבטאון לשכת שמאי המקרקעין "מקרקעין וערכם" בשנים 1984, 1985.

שמאי המבקשת קבע 5 $/ מ"ר מבונה המשקף הפחתה של 50% מערכי שווי בישובים באזור הדרום (כגון נתיבות, אופקים ושדרות) שפורסמו בחוברת "מקרקעין וערכם" מחודש 12/1984.

בשומת המשיבה נקבע שווי קרקע בסך 6 $/מ"ר ושווי זכויות בניה בסך 15 $/מר"מ על בסיס נתונים מחוברת "מקרקעין וערכם" צ"ד, דצמבר 1985:
אילת – שכונות : $600 - 650 $ קרקע לחדר ללא הוצאות פיתוח
נתיבות, אופקים, שדרות בנה ביתך : 8 -$ 6 $ למ"ר ללא הוצאות פיתוח

ומחוברת "מקרקעין וערכם" צ"א, מאי 1984:
אילת – שכונות : 680 $ קרקע לחדר ללא הוצאות פיתוח
נתיבות, אופקים, שדרות בנה ביתך : 8 -$ 6 $ למ"ר ללא הוצאות פיתוח

<u>הכרעה</u>: לא אותרו עסקאות ונתונים לביסוס שווי מקרקעין במושב חצבה במועד הקובע, בגישת ההשוואה הישירה.

[6] בהתאם להיתר בניה מס 20120061



דוא"ל office@yharon.co.il

בשומה מכרעת שנערכה בגו"ח 39241/75 במושב חצבה, נקבע שווי מ"ר מבונה למועד קובע 8.7.1985:
**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): $ 6
שווי מגרש המגורים בגו"ח 39241/75 נקבע למועד 8.7.1985: $ 12,000

עמדתי שקיים קושי לבסס שווי זכויות בניה במשק חקלאי בערבה על נתוני שווי קרקע ללא פיתוח בישובים עירוניים בנגב. המקרקעין שבנדון מצויים בחלק הצפוני של מושב חצבה, כוללים פיתוח[7] ונהנים מתשתיות קיימות.
בהתאם להודעת המשיבה כי גביית הטלי פיתוח נוספים תעשה מול ביצוע עבודות פיתוח נוספות, 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.

9.5. חישוב השבחה לתכנית 134/03/10 (מועד קובע 8.7.1985)

| **מצב חדש** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| תאור | שטח | מקדם | שטח אקוו' | שווי מר"מ | סה"כ שווי |
| בית I - קיים | 156 | 1 | 156 | | |
| בית I - תוספת | 44 | 0.8 | 35.2 | | |
| בית II | 200 | 0.8 | 160 | | |
| בית III (בתנאים) | 50 | 0.6 | 30 | | |
| מבני עזר | 65 | 0.5 | 32.5 | 22.47 ₪ | |
| סה"כ מבנים וזכויות בניה | 515 | | | הפחתה | |
| חצר בתכסית 40% | 1287.5 | 0.2 | 257.5 | לצפיפות | |
| חצר שולית | 88.5 | 0.15 | 13.28 | ושוליות | |
| סה"כ חצר | 1376 | | | 0.9 | |
| סה"כ מצב חדש | | | 684.5 | 20.22 ₪ | 13,842 ₪ |

| **מצב קודם** | | | שווי מצב קודם בהתאם לשטח הרשוי במקרקעין | | |
|---|---|---|---|---|---|
| תאור | שטח | מקדם | שטח אקוו' | שווי מר"מ | סה"כ שווי |
| עיקרי רשוי למגורים | 144 | 1 | 144 | | |
| ממ"ד | 12 | 1 | 12 | | |
| אחסנה | 64.5 | 0.5 | 32.25 | | |
| סה"כ בנוי | 220.5 | | | | |
| חצר בתכסית 40% | 551.3 | 0.2 | 110.25 | | |
| חצר שולית | 1119.3 | 0.15 | 167.89 | | |
| סה"כ חצר | 1670.5 | | | | |
| סה"כ מצב קודם | | | 466.39 | 22.47 ₪ | 10,480 ₪ |

| | |
|---|---|
| השבחה | **3,360** ₪ |

[7] פיתוח החלקה והקמת המבנים נעשתה ע"י האגף לבניה כפרית במשרד השיכון בהתאם להיתרי בניה 598, 609 מחודש 6/1982 שנתנו ל-99 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

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

### 10.1 תמצית עמדות הצדדים

| סעיף | עמדת שמאית המשיבה | עמדת שמאי המבקשת |
|---|---|---|
| **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. | אפשרות להסבת במני משק בשטח 90 מ״ר למגורי עובדים זמניים. בהתאם להחלטת שמאי מכריע בועז קוט במושב עין יהב, גוש 39228 חלקה 19. |
| **מקדמים אקוו׳** | בניה קלה (מצב חדש): 0.5 משווי מ״ר מבונה.<br>שטח חקלאי (מגלם שוליות): 0.05 משווי מ״ר מבונה.<br>אין מקום להביא בחשבון שוליות למבני משק. מדובר במבני משק שנועדו לשמש את בעל הנחלה לשימושים חקלאיים. | בניה קלה למבנה יביל (מצב חדש): 0.5<br>מבני משק (מצב קודם): לאור היקף שטחי הבניה למבני משק באזור החקלאי במצב הקודם, בתחום קווי הבנין (2,925 מ״ר) הובא בחשבון מקדם שוליות בשיעור 35%. |
| **שווי מ״ר מבונה** | גישת החילוץ מנתוני עסקאות בישובים אחרים בערבה תיכונה והחלטת שמאי מכריע בועז קוט במושב עין יהב, גוש 39228 חלקה 19 מתקבל: 333 ₪/ מ״ר מבונה אקוו׳. | גישת החילוץ מנתוני שווי בתי מגורים צמודי קרקע מתקבל שווי מ״ר מבונה אקוו׳: 200 ₪. |

### 10.2 תחשיב שמאית משיבה

| מצב חדש | שטח במ״ר | מקדם | שטח אקוו׳ |
|---|---|---|---|
| מגורי עובדים | 90.00 | 0.50 | 45.00 |
| יתרת שטח חקלאי עד 3,060 מ״ר | 2,970.00 | 0.05 | 148.50 |
| **סה״כ שטח אקוו׳ מצב חדש** | | | **193.50** |

| מצב קודם | שטח במ״ר | מקדם | שטח אקוו׳ |
|---|---|---|---|
| שטח חקלאי עד 3,060 מ״ר | 3,060.00 | 0.05 | 153.00 |
| **סה״כ שטח אקוו׳ מצב קודם** | | | **153.00** |

| **ההשבחה** | |
|---|---|
| ההשבחה במ״ר מבונה | 40.50 |
| שווי מ״ר מבונה | 333 ₪ |
| **סה״כ ההשבחה** | **13,487 ₪** |

### 10.3 תחשיב שמאי מבקשת

| מצב חדש | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| תאור | שטח במ״ר | מקדם אקוו׳ | סה״כ מ״ר אקוו׳ | שווי מ״ר מבונה | סה״כ |
| מבנה לעובדים זמניים | 90.00 | 0.50 | 45.00 | 200.00 ₪ | 9,000 ₪ |
| **סה״כ מצב חדש** | | | 45.00 | | **9,000 ₪** |

| מצב קודם | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| תאור | שטח במ״ר | מקדם אקוו׳ | סה״כ מ״ר אקוו׳ | שווי מ״ר מבונה | סה״כ |
| מחסן | 90.00 | 0.35 | 31.50 | 200.00 ₪ | 6,300 ₪ |
| **סה״כ מצב קודם** | | | 31.50 | | **6,300 ₪** |

| **סה״כ השבחה** | **2,700 ₪** |
|---|---|



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 בסוגיה האם זכויות הבניה למגורי עובדים זמניים הם תוספת זכויות בניה (עמדת שמאית המשיבה) או הסבת זכויות בניה (עמדת שמאי המבקשת).

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 3008/מק/30 שאושרה בחודש 1/2007 מאפשרת למקם מגורי עובדים זמניים גם בתחום מגרש המגורים, כחלק מזכויות הבניה בסך 400 מ״ר לעיקרי.

בהתאם, מקובלת עלי קביעת שמאית המשיבה שזכויות בניה למגורי עובדים בשטח החקלאי מהוות 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>
שומת המבקשת נערכה על בסיס עסקאות מכר של בתי מגורים צמודי קרקע במושבים ספיר ועין יהב שבתחומי הוועדה המקומית הערבה התיכונה מהשנים 2003-2004 תוך שימוש בגישת החילוץ והתאמות למיקום. נקבע שווי בשומת המבקש בסך 200 ₪ למ״ר מבונה אקוו׳

שמאית המשיבה אמדה שווי מ״ר מבונה בסך 333 ₪ ב-2 מצבי התכנון על בסיס עסקאות מכר של בתי מגורים בנחלות במושבים שבתחומי הוועדה המקומית הערבה התיכונה מהשנים 2000-2003 תוך שימוש בגישת החילוץ והתאמות לזמן.

<u>הכרעה</u>: קיבלתי את ערכי השווי שנקבעו בהחלטת שמאי מכריע דוד דדון מיום 6.2.2021 בגו״ח 39241/75 חצבה, בסך של 235 ₪ למ״ר מבונה למגורים בנחלה.

10.5. <u>חישוב השבחה לתכנית 257/02/10 – מועד קובע 7.11.2001</u>

| מצב חדש | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| תאור | שטח במ״ר | מקדם אקוו׳ | סה״כ מ״ר אקוו׳ | שווי מ״ר מבונה | סה״כ | |
| מבנה לעובדים זמניים | 90.0 | 0.50 | 45.0 | 235.0 | 10,575 | ₪ |
| **סה״כ מצב חדש** | | | 45.0 | | **10,575** | ₪ |

| מצב קודם | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| תאור | שטח במ״ר | מקדם אקוו׳ | סה״כ מ״ר אקוו׳ | שווי מ״ר מבונה | סה״כ | |
| שטח חקלאי | 90.0 | 0.05 | 4.50 | 235.0 | 1,058 | ₪ |
| **סה״כ מצב קודם** | | | 4.50 | | **1,058** | ₪ |

| | | |
|---|---|---|
| **סה״כ השבחה** | **9,500** | ₪ |



דוא״ל office@yharon.co.il

## 11. תכנית 1/313/03/30 (מועד קובע: 3.7.2015)

11.1. תמצית עמדות הצדדים

| סעיף | עמדת שמאית משיבה | עמדת שמאי מבקשת |
|---|---|---|
| **מהות ההשבחה** | תוספת זכויות בניה למגורים ומבני עזר והגדלת תכסית. | התכנית לא השביחה את המקרקעין. |
| **אפשרויות הניצול** | זכויות בניה זמינות:<br>במצב חדש 450 מ״ר עיקרי + 180 מ״ר מבנה עזר<br>במצב קודם 435 מ״ר עיקרי + 80 מ״ר מבנה עזר. | בשני מצבי התכנון המימוש היעיל והטוב:<br>יח״ד ראשית בשטח 250 מ״ר, והיתרה ל- 2 יח״ד עד לשטח עיקרי של 450 מ״ר, ביח״ד הנוספת בשטח עיקרי 145 מ״ר. |
| **דחיה** | השיקול לבנות את היחידות הנוספות, סובייקטיבי. | ליח״ד שניה: 0.67, (7 שנים, 6%)<br>ליח״ד שלישית: 0.42, (15 שנים, 6%) |
| **שוליות** | (אין התייחסות) | מצב קודם: היקף שטחי הבניה למבני משק באזור החקלאי, בתחום קווי הבנין 2,925 מ״ר (מתוכם 90 מ״ר לעובדים זמניים). בהתאם, הובא בחשבון מקדם שוליות 0.3 ממ״ר מבונה אקוו׳ למגורים.<br>מצב חדש: היקף שטחי הבניה למבני משק באזור המגורים והחקלאי, בתחום קווי הבנין 2,400 מ״ר (מתוכם 90 מ״ר לעובדים זמניים).<br>בהתאם, הובא בחשבון מקדם שוליות 0.35 ממ״ר מבונה אקוו׳ למגורים. |
| **בריכת שחיה** | מדובר במושב בערבה התיכונה בו החום אינו דומה לשאר חלקי הארץ. ביישובי הערבה התיכונה קיימות בריכות פרטיות מלבד בריכת המושב.<br>התכנית מאפשרת תוספת שטח של 100 מ״ר לבריכת שחייה, הובא בחשבון שטח של 50 מ״ר בלבד. | לאור אופי ההתיישבות החקלאית בחצבה וקיומה של בריכת שחיה גדולה במרכז המושב, האפשרות לבניית בריכת שחיה פרטית באזור המגורים אינה מוסיפה לשווי הנחלה. |
| **מרתפים** | שטחי שירות תת קרקעיים הובאו בחשבון במצב חדש בדחיה במקדם של 0.1.<br>עובדה שהמתכננים מצאו לנכון לקבוע זכויות בניה למרתף. | בערבה התיכונה קיימים ישובים עם מקלטים תת קרקעים כתוצאה מהוראות פיקוד העורף אבל אין מימוש בהיקף משמעותי של ש״ש תת קרקעיים.<br>ישנן החלטות רבות של ועדת השגות ובהשגה ראשונה שקבעו שאין שווי לזכויות בניה למרתף. |
| **שווי ז.ב.** | 1,075 ₪ | 684 ₪ |



דוא״ל office@yharon.co.il

11.2. <u>תחשיב שמאית המשיבה</u>

| מצב חדש | שטח במ"ר | מקדם | שטח אקוו' |
|---|---|---|---|
| שטח חלק המגורים | **1891.00** | | |
| שטח מגורים בנוי | **450.00** | | |
| שטחי שירות | **180.00** | | |
| תכסית מוגבלת | **1229.15** | | |
| יח"ד 1 ק"ק | 172.50 | 1.00 | 172.50 |
| משרד / סטודיו | 50.00 | 1.00 | 50.00 |
| מבנה עזר | 52.50 | 0.60 | 31.50 |
| חניה מקורה | 25.00 | 0.35 | 8.75 |
| ש"ש תת קרקעי בדחיה | 50.00 | 0.10 | 5.00 |
| בריכה | 50.00 | 0.30 | 15.00 |
| חצר גרעינית יח"ד 1 עד 500 מ"ר | 250.00 | 0.25 | 62.50 |
| יח"ד 2 ק"ק בקיר משותף | 172.50 | 0.90 | 155.25 |
| יח"ד 3 ק"ק בקיר משותף | 55.00 | 0.90 | 49.50 |
| מבנה עזר | 52.50 | 0.60 | 31.50 |
| חניה מקורה | 50.00 | 0.35 | 17.50 |
| ש"ש תת קרקעי | 50.00 | 0.30 | 15.00 |
| חצר גרעינית עד 700 מ"ר | 370.00 | 0.25 | 92.50 |
| מבני משק | 500.00 | 0.40 | 200.00 |
| חצר עד 1,891 מ"ר | 191.00 | 0.20 | 38.20 |
| | | | |
| **שטח חקלאי** | **3,060.00** | | |
| מבנה חקלאי על חלקה א' | 1,810.00 | 0.40 | 724.00 |
| מגורי עובדים | 90.00 | 0.50 | 45.00 |
| יתרת שטח חקלאי עד 3,060 מ"ר | 1160.00 | 0.05 | 58.00 |
| **סה"כ שטח אקוו' מצב חדש** | | | **1,771.70** |

| מצב קודם | שטח במ"ר | מקדם | שטח אקוו' |
|---|---|---|---|
| שטח חלק המגורים | **1,891.00** | | |
| שטח מגורים בנוי | **435.00** | | |
| מבני עזר ללא חניה | **80.00** | | |
| תכסית מוגבלת | **400.00** | | |
| יח"ד 1 ק"ק | 150.00 | 1.00 | 150.00 |
| יח"ד 1 ק"א | 40.00 | 1.00 | 40.00 |
| מבנה עזר | 15.00 | 0.60 | 9.00 |
| חניה מקורה | 20.00 | 0.35 | 7.00 |
| חצר גרעינית יח"ד 1 עד 500 מ"ר | 315.00 | 0.25 | 78.75 |
| יח"ד 2 ק"ק בקיר משותף | 150.00 | 0.90 | 135.00 |
| יח"ד 2 ק"א בקיר משותף | 40.00 | 0.90 | 36.00 |
| יח"ד 3 ק"ק בקיר משותף | 55.00 | 0.90 | 49.50 |
| מבנה עזר | 15.00 | 0.60 | 9.00 |
| חניה מקורה | 30.00 | 0.35 | 10.50 |
| חצר גרעינית עד 700 מ"ר | 450.00 | 0.25 | 112.50 |
| יתרת חצר עד 1,891 מ"ר | 691.00 | 0.20 | 138.20 |
| | | | |
| **שטח חקלאי** | **3,060.00** | | |
| מבנה חקלאי על חלקה א' | 1,010.00 | 0.40 | 404.00 |
| מגורי עובדים | 90.00 | 0.50 | 45.00 |
| יתרת שטח חקלאי עד 3,060 מ"ר | 1960.00 | 0.05 | 98.00 |
| **סה"כ שטח אקוו' מצב קודם** | | | **1,322.45** |

| **ההשבחה** | | | |
|---|---|---|---|
| ההשבחה במ"ר מבונה | | | 449.25 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 1,075 |
| **סה"כ ההשבחה** | | | **₪ 482,944** |

(*) הוצג תחשיב חלופי/מתוקן (לשיטת שמאי המבקשת) בו נקבעה השבחה בסך של 469,762 ₪.



דוא"ל office@yharon.co.il

11.3. <u>תחשיב שמאי המבקשת</u>

| מצב חדש | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| תאור | שטח במ"ר | מקדם אקווי | מקדם דחיה | סה"כ מ"ר אקווי | שווי מ"ר מבונה | | סה"כ |
| **אזור מגורים** | | | | | | | |
| בית 1: עיקרי עד 140 מ"ר | 140.00 | 1.00 | 1.0 | 140.00 | | | ₪ 95,760 |
| בית 1: עיקרי בין 140 - 200 מ"ר | 60.00 | 0.80 | 1.0 | 48.00 | | | ₪ 32,832 |
| בית 1: עיקרי עד 250 מ"ר | 50.00 | 0.60 | 1.0 | 30.0 | | | ₪ 20,520 |
| ממ"ד בית 1 | 12.00 | 0.60 | 1.0 | 7.20 | | | ₪ 4,925 |
| בית 2: עיקרי עד 140 מ"ר | 140.00 | 1.00 | 0.67 | 93.80 | | | ₪ 64,159 |
| בית 2: עיקרי בין 140 - 145 מ"ר | 5.00 | 0.80 | 0.67 | 2.68 | ₪ | 684 | ₪ 1,833 |
| ממ"ד בית 2 | 12.00 | 0.80 | 0.67 | 6.43 | | | ₪ 4,399 |
| בית 3: עיקרי עד 120 מ"ר | 55.00 | 1.15 | 0.42 | 26.57 | | | ₪ 18,170 |
| בניה בקיר משותף | 102.90 | -0.10 | 0.42 | -4.32 | | | ₪ -2,956 |
| חצר גרעינית ל-2 יח"ד | 700.00 | 0.25 | 1.00 | 175.00 | | | ₪ 119,700 |
| יתרת שטח חצר מגורים | 264.94 | 0.15 | 1.00 | 39.74 | | | ₪ 27,183 |
| מחסן בהיתר | 61.06 | 0.35 | 1.00 | 21.37 | | | ₪ 14,618 |
| עיקרי מבני משק | 500.00 | 0.35 | 1.00 | 175.00 | | | ₪ 119,700 |
| **אזור חקלאי** | | | | | | | |
| מבנה לעובדים זמניים | 90.00 | 0.50 | 1.00 | 45.00 | | | ₪ 30,780 |
| שטח עיקרי ושרות למבני משק | 1810.00 | 0.35 | 1.00 | 633.50 | ₪ 684 | | ₪ 433,314 |
| יתרת שטח קרקע חקלאית | 1057.00 | 0.05 | 1.00 | 52.85 | | | ₪ 36,149 |
| **סה"כ מצב חדש** | | | | **1492.8** | | | **₪ 1,021,087** |

| מצב קודם - תכנית 3008/מק/30 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| תאור | שטח במ"ר | מקדם אקווי | מקדם דחיה | סה"כ מ"ר אקווי | שווי מ"ר מבונה | | סה"כ |
| **אזור מגורים** | | | | | | | |
| בית 1: עיקרי עד 140 מ"ר | 140.00 | 1.00 | 1.0 | 140.0 | | | ₪ 95,760 |
| בית 1: עיקרי בין 140 - 200 מ"ר | 60.00 | 0.80 | 1.0 | 48.0 | | | ₪ 32,832 |
| בית 1: עיקרי עד 250 מ"ר | 50.00 | 0.60 | 1.0 | 30.0 | | | ₪ 20,520 |
| ממ"ד בית 1 | 12.00 | 0.60 | 1.0 | 7.2 | | | ₪ 4,925 |
| בית 2: עיקרי עד 140 מ"ר | 140.00 | 1.00 | 0.67 | 93.80 | | | ₪ 64,159 |
| בית 2: עיקרי בין 140 - 145 מ"ר | 5.00 | 0.80 | 0.67 | 2.68 | ₪ | 684 | ₪ 1,833 |
| ממ"ד בית 2 | 12.00 | 0.80 | 0.67 | 6.43 | | | ₪ 4,399 |
| בית 3: עיקרי עד 120 מ"ר | 55.00 | 1.15 | 0.42 | 26.57 | | | ₪ 18,170 |
| בניה בקיר משותף | 102.91 | -0.10 | 0.42 | -4.32 | | | ₪ -2,956 |
| חצר גרעינית ל-2 יח"ד | 700.00 | 0.25 | 1.00 | 175.00 | | | ₪ 119,700 |
| יתרת שטח חצר מגורים | 764.94 | 0.15 | 1.00 | 114.74 | | | ₪ 78,483 |
| מחסן בהיתר | 61.06 | 0.35 | 1.00 | 21.37 | | | ₪ 14,618 |
| **אזור חקלאי** | | | | | | | |
| מבנה לעובדים זמניים | 90.00 | 0.50 | 1.00 | 45.00 | | | ₪ 30,780 |
| שטח עיקרי ושרות למבני משק | 2417.00 | 0.35 | 1.00 | 845.95 | ₪ 684 | | ₪ 578,630 |
| יתרת שטח קרקע חקלאית | 450.00 | 0.05 | 1.00 | 22.50 | | | ₪ 15,390 |
| **סה"כ מצב קודם** | | | | **1575** | | | **₪ 1,077,243** |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **סה"כ השבחה** | | | | -82.10 | | | ₪ - |



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 1/313/03/30. התכנית מרחיבה זכויות בניה למבנה עזר ושטחי שירות ואינה משנה ז.ב. לשטח מגורים עיקרי.

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

| תאור | קודם: תכנית 3008/מק/30 + תכנית 11/101/02/20 | חדש: תכנית 1/313/03/30 | שינוי |
|---|---|---|---|
| שטח מגרש לחישוב זכויות | 4,983 מ״ר | 4,983 מ״ר | |
| שטח חלקה א (מגורים) | 1,891 מ״ר | 2,000 מ״ר | |
| שטח עיקרי | 450 מ״ר (*)(**) | 450 מ״ר | |
| ממ״ד | 24 | 24 מ״ר כלול בשטחי שירות | |
| מבני משק | - | 500 מ״ר (**) | 500 מ״ר + |
| שטח שירות עילי | 65 מ״ר | 180 מ״ר (***) | 115 מ״ר + |
| שטח שירות תת קרקעי | - | 100 מ״ר | 100 מ״ר + |
| תכסית | 25% | 65% | |
| יח״ד | 3 | 3 | |
| מס׳ קומות | מגורים: 2, מבני עזר: 1 | 2 + מרתף | |
| בריכה | | עד 100 מ״ר | |
| שטח חקלאי | 3,092 מ״ר | 2,983 מ״ר | |
| שטח עיקרי | 80% (2,474 מ״ר) | 1,800 מ״ר | 674 מ״ר - |
| שטח שירות | 15% (464 מ״ר) | 100 מ״ר | 364 מ״ר - |
| תכסית | | 70% | |

(*) בהתאם לסעיף 3.1.2.5 להוראות תכנית 134/03/10, תוספת זכויות הבניה בהיקף של 50 מ״ר ליח״ד שלישית כפופה לאישור הוועדה 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.

לא קיבלתי את טענת שמאית המשיבה שיש לקבוע את שווי מצב קודם בהתאם לניצול של 435 מ״ר עיקרי ו-80 מ״ר שירות. בהתאם להוראות תכנית 3008/מק/30 זכויות הבניה המוקנות לחלקה במצב קודם מסתכמות ב-400 מ״ר עיקרי + 50 מ״ר עיקרי (באישור מיוחד) + 65 מ״ר מבנה עזר.

תכנית 1/313/03/30 מאפשרת הקמת מבני משק, שטחי שירות ובריכת שחיה בשטח מגרש המגורים. בהתאם בחישוב אפשרויות הניצול יש להביא בחשבון את הבינוי הקיים בחלקה במועד הקובע.

<u>צילום אויר של גו״ח 39241/12 (אתר govmap)</u>





דוא״ל office@yharon.co.il

ג) שווי חלקה א' במועד הקובע

להלן פירוט שווי מצבי התכנון בשומות הצדדים:

| תאור | סיווג | שומת משיבה | שומת מבקשת |
|---|---|---|---|
| שווי מצב חדש | מגורים | 1,015,553 ₪ | 520,844 ₪ |
| | חקלאי | 889,025 ₪ | 500,243 ₪ |
| | **סה"כ** | 1,904,578 ₪ | 1,021,087 ₪ |
| שווי מצב קודם | מגורים | 833,609 ₪ | 452,443 ₪ |
| | חקלאי | 588,025 ₪ | 624,800 ₪ |
| | **סה"כ** | 1,421,634 ₪ | 1,077,243 ₪ |

שווי חלקת המגורים בשומת המשיבה הוערך בסך של כ-1,015 אש"ח על בסיס שומה מכרעת בגו"ח 39228/19 משק 163 במושב עין יהב, שערך השמאי המכריע בועז קוט.
השמאי קוט, העריך את שווי מגרש המגורים במשק 163 בעין יהב (שטח של כ-1.5 דונם) במצב חדש למועד קובע 10.2.2015 בסך של כ-802 אש"ח. אפשרויות הניצול בחצבה ובעין יהב דומות.
משק 163 בעין יהב נמכר ביום 21.05.2017 ב-3 מש"ח (ע"פ דיווח בשע"מ).
המחוברים כוללים בית מגורים בשטח של כ-191 מ"ר שנבנה בשנים 2002-2003, ושטחים חקלאיים כ-2180 מ"ר בחלקה א' + כ-54 דונם בחלקות ב'[10].
מתקבל יתרת שווי חלקה א במשק 163 בעין יהב בסך של כ-1.27 מ'ש"ח.
מתוך זה שווי המגרש החקלאי כ-500 א' ש"ח ושווי מגרש המגורים כ-827 אש"ח.
עין יהב הוא המושב הגדול בערבה התיכונה וממוקם בסמוך למרכז המנהלי ספיר.

ביום 6.2.2021 נערכה שומה מכרעת עקב מכר נחלה מס' 75 (גו"ח 39241/75) במושב חצבה.
העסקה מיום 5.4.2020 בתמורה ל- 1.7 מ'ש"ח[11]. המחוברים כוללים בית מגורים בשטח של כ-163 מ"ר שנבנה בשנת 1979, ושטחים חקלאיים כ-3,014 מ"ר בחלקה א.
מתקבל יתרת שווי חלקה א במשק 75 בחצבה בסך של כ-1.1 מ'ש"ח[12].

הכרעה: לא קיבלתי את ערכי השווי בשומות הצדדים.
בהתאם לעסקאות שנערכו בעין יהב ובחצבה סביר לייחס במצב תכנוני חדש במועד קובע 7/2015, שווי לחלקה א' בגבולות של כ- **1.3 מ'ש"ח**, ערך התואם את קביעת השמאי המכריע דדון בנחלה 75 במושב חצבה (1668 מ"ר אקווי X 800 ש"ח = 1.33 מ' ש"ח).

ד) שוליות: שמאי המבקשת קבע הפחתה ב-2 מצבי התכנון לשטחי הבניה השוליים במבני המשק ובשטחי המגורים מעבר ל-140 מ"ר.
הכרעה: בתחשיב השומה יבואו בחשבון מקדמי שוליות בהתאם לנתוני ההשוואה.

ה) מבנה משק: תכנית 1/313/03/30 מתירה הקמת מבנה משק בשטח של 500 מ"ר. בהתחשב בהיקף השטח ובבינוי הקיים במקרקעין במועד הקובע, קיבלתי את המשקל האקווי שנקבע בשומת המבקשת.

---

[10] שווי חלקות ב' ע"ב 2,000 ₪ לדונם, תרומת המבנה ע"ב 8,500 ₪ למ"ר בנוי.

[11] הנתון מתוך שומה מכרעת בגו"ח 39241/75. ע"פ דיווח באתר רשות המיסים, ביום 5.6.2020 נמכרו 67% במקרקעין בתמורה ל-1.7 מ'ש"ח. ניתוח העסקה נערך בהנחה שהתמורה בסך 1.7 מ' ש"ח מיוחסת לחלקה א.

[12] תרומת המבנה מוערכת בכ-600 א' ש"ח.



דוא"ל office@yharon.co.il

ו) בריכת שחיה: הוראות תכנית 1/313/03/30 מתירות הקמת בריכה שחיה בשטח עד 100 מ״ר.
קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה, התואמת להחלטת שמאי מכריע בגו״ח 39241/75 בחצבה, שיש להביא בחשבון שטח של 50 מ״ר לבריכת שחיה.
אציין שבצילום אויר של מושב חצבה שבוצע כ-5 שנים לאחר המועד הקובע לא זיהיתי שהוקמו בריכות פרטיות בחצבה אולם בישובים אחרים בסביבה זוהו בריכות שחיה פרטיות.
בהתאם לאמור הבאתי בחשבון את תרומת הבריכה במקדם 0.25.

ז) מרתפים: שמאית המשיבה קבעה במצב חדש את תרומת שטחי השירות התת קרקעיים בשיעור 10% משווי מ״ר מבונה אקווי.
הכרעה: מקובלת עליי עמדת שמאי המבקשת, התואמת להחלטת שמאי מכריע בגו״ח 39241/75, מיום 6.2.2021 במושב חצבה, כי לא קיימת תרומה כלכלית של שטחי השרות התת קרקעיים לשווי המקרקעין במצב חדש.

11.5. תחשיב השבחה לתכנית 1/313/03/30 (3.7.2015)

שווי מצב חדש על בסיס נתוני השוואה: 1,300,000 ₪

| מצב חדש | | | |
|---|---|---|---|
| תאור | שטח במ״ר | מקדם אקווי | סה״כ מצב חדש |
| שטח מגרש לחישוב זכויות | 4,983 מ״ר | | |
| שטח קרקע למגורים | 2000 | | |
| מס׳ קומות | 2 + מרתף | | |
| תכסית מגורים (במ״ר) | 1300 | | |
| מגורים שטח עיקרי (3 יח״ד) | 450 | 1 | 450 |
| עובדים זמניים | 90 | 0.5 | 45 |
| ממ״ד | 24 | 1 | 24 |
| מבני משק | 500 | 0.35 | 175 |
| שירות עילי (בהתחשב בשוליות) | 156 | 0.45 | 70.2 |
| שטח שירות תת קרקעי | 100 | 0 | 0 |
| חצר | 730 | 0.2 | 146 |
| בריכה | 50 | 0.25 | 12.5 |
| סה״כ אקווי מגורים | | | 922.7 |
| שטח קרקע חקלאי | 2983 | | |
| שטח עיקרי | 1800 | 0.1 | 180.0 |
| שטח שירות | 100 | 0.05 | 5.0 |
| יתרת שטח חקלאי | 1083 | 0.03 | 32.5 |
| סה״כ אקווי חקלאי | | | 217.5 |

| | |
|---|---|
| סה״כ שטח אקווי מצב חדש | 1140.2 |
| **שווי מצב חדש בהתאם לנתוני השוואה** | **1,300,000 ₪** |
| שווי מ״ר מבונה אקווי | 1,140 ₪ |

| | |
|---|---|
| סה״כ השבחה | 209,000 ₪ |

| מצב קודם - תכנית 30/מק/3008 + 275/02/10 | | | |
|---|---|---|---|
| תאור | שטח במ״ר | מקדם אקווי | סה״כ מצב קודם |
| שטח מגרש לחישוב זכויות | 4983 | | |
| שטח קרקע למגורים | 1891 | | |
| מס׳ קומות | 2 | | |
| תכסית מגורים | 473 | | |
| מגורים שטח עיקרי | 400 | 1 | 400 |
| יח״ד דור שלישי (זכות מותנית) | 50 | 0.60 | 30.0 |
| עובדים זמניים | כלול בשטח עיקרי | | |
| ממ״ד | 24 | 1 | 24 |
| שטח שירות עילי | 65 | 0.5 | 32.5 |
| חצר | 730 | 0.2 | 146 |
| חצר שולית | 688.3 | 0.15 | 103.2 |
| בריכה | 0 | | |
| סה״כ אקווי מגורים | | | 735.7 |
| שטח חקלאי | 3092 | | |
| שטח עיקרי (בהתחשב בשוליות) | 2473.6 | 0.08 | 197.9 |
| שטח שירות (בהתחשב בשוליות) | 463.8 | 0.04 | 18.6 |
| יתרת שטח חקלאי | 154.6 | 0.03 | 4.6 |
| סה״כ אקווי חקלאי | | | 221.1 |

| | |
|---|---|
| סה״כ שטח אקווי מצב קודם | 956.8 |
| שווי מ״ר מבונה | 1,140 ₪ |
| סה״כ שווי מצב קודם | 1,091,000 ₪ |



דוא״ל office@yharon.co.il

## 12. תכנית 657-0394106 (מועד קובע: 28.6.2017) – יחידות אירוח

### 12.1. תמצית עמדות הצדדים

| סעיף | עמדת שמאית המשיבה | עמדת שמאי המבקשת |
|---|---|---|
| **מהות ההשבחה** | התוכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה למבני קיט (צימרים) בישובי הערבה המתפרנסים, בין היתר, מתיירות והצימרים מהווים מקור הכנסה משמעותי ולעיתים אף יחיד.<br>התכנית מרחיבה את השימושים מעבר למבני משק ומקצה 500 מ״ר מתוכם לשימושי תיירות (ביניהם יח׳ אירוח), משרד, מסחר ואף להסב את אחד ממבני המשק לשימוש מסחר כגון חנות לממכר התוצרת החקלאית או גלידריה. ככל שתכנית מקנה זכויות שמשביחות את הנכס - יש לחייב בגינן.<br>בחישוב ההשבחה, הובאו בחשבון 9 יח׳ אירוח. ככל והתחשיב היה נערך לשטח של 500 מ״ר מסחר בלבד הערכת השבחה היתה גבוהה יותר. | **התכנית לא השביחה את המקרקעין.**<br>קיבולת הבניה לצימרים במושב בהתאם למצב קודם 414 יחידות אירוח, מעל לסך כל יחידות האירוח שהותרו במושב בהתאם לתכנית 657-0394106 , והרבה מעבר למס׳ היחידות הקיים והמתוכנן עד לשנת 2040.<br>נראה כי אישור שימוש ליחידות האירוח בחלקות א׳ של הנחלות, כתוספת ל- 414 יח״ד שהותרו בתכנית 1/313/03/30 מהווה שימוש שאינו מוקנה, אלא כפוף למרוץ מימוש.<br>הביקוש ליחידות אירוח נמוך בהרבה מסך היחידות המותרות במושב. נכון להיום, כ- 5.5 שנים לאחר אישור התכנית, קיימים רק 56 חדרי צימר במושב. |
| **ערכי שווי** | בקביעת ההשבחה הובא בחשבון: שיעור תפוסה בדרום ע״פ הלמ״ס ב- 2017: 28.5%; אי ודאות למימוש: 0.7, פגיעה בפרטיות: 0.9, מתקבל שווי קרקע ליח׳ אירוח: 34,145 ₪.<br>לא ניתן לערוך השוואה בין שווי למלונאות כאשר שטח חדר 101-87 מ״ר לבין יח׳ אירוח בודדות במושבים.<br>המכרזים אותם הציג שמאי המבקשת מיועדים למומלצי משרד התיירות בלבד. מחיר הזכייה אינו כולל אגרות והיטלים ובתוספת הוצ׳ הפיתוח מתקבל שווי ממוצע של כ- 500 ₪ למ״ר מבונה אקוו׳. | **לא נערך תחשיב.**<br>מניתוח נתוני שווי במכרז רמ״י למגרשים ביעוד מלונאות בערבה התיכונה מתקבל שווי מ״ר מבונה אקוו׳: 10 ₪.<br>ניתוח נתוני שווי במכרזי רמ״י שנערכו בסמוך למועד הקובע, במגרשים ביעוד מסחר תעשיה קלה ומלאכה בצוקים מתקבל שווי מ״ר מבונה אקוו׳: 180 ₪. |

### 12.2. תחשיב שמאית המשיבה

| | | |
|---|---|---|
| מחיר ממוצע ללילה בסופ״ש ברמה רגילה: | 500 ₪ | כולל מע״מ |
| מחיר ממוצע ללילה באמצ״ש ברמה רגילה: | 400 ₪ | כולל מע״מ |
| מחיר ממוצע משוקלל[9] ברמה רגילה: | 435 ₪ | כולל מע״מ |
| מחיר ללילה ממוצע בניכוי מע״מ (17%): | 372 ₪ | |
| הכנסה גולמית לשנה ליח׳ אירוח: | 135,780 ₪ | |
| שיעור תפוסה נכון ל- 2017: | 28.5% | |
| סה״כ הכנסה שנתית מיח׳ אירוח בממוצע: | 38,697 ₪ | |
| רנטה קרקעית: | 7.5% | |
| שיעור היוון לצמיתות, מגלם סיכון: | 8.5% | |
| שווי קרקע ליח׳ אירוח, בממוצע | 34,145 ₪ | |
| מס׳ יחידות אירוח לניצול | 9 | |
| שווי קרקע ל- 9 צימרים | 307,300 ₪ | |
| עלויות עודפות לממ״מ | 181,500 ₪ | = (5,500 ₪/מ״ר X 33 מ״ר) |
| עלויות עודפות לפיתוח חצר ושבילים | 75,000 ₪ | |
| סה״כ השבחה גולמית | 50,800 ₪ | |
| מקדם אי ודאות למימוש | 0.7 | |
| מקדם פגיעה בפרטיות | 0.9 | |
| סך ההשבחה בגין 9 יח׳ אירוח (במעוגל) | 32,000 ₪ | |

### 12.3. תחשיב שמאי המבקשת: (לא נערך תחשיב)



דוא״ל office@yharon.co.il

12.4. <u>דיון והכרעה</u>

א) הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה החלה במקרקעין עם אישור תכנית 657-0394106.

ב) <u>מהות ההשבחה</u>
התכנית <u>מרחיבה את השימושים המותרים</u> בשטח בנוי של עד 500 מ״ר בתחום חלקה א׳ בשטח המגורים ו/או בשטח החקלאי, למטרות של עיבוד תוצרת חקלאית, תיירות כפרית-חקלאית, מקצועות חופשיים ופעילויות חינוך ורווחה, עסקים קטנים של בעלי המשק ו/או בן משפחתו.
זכויות הבניה לפעילות לא חקלאית יגזרו מזכויות הבניה המאושרות למבנים חקלאיים/ מבני משק בתכניות תקפות.

שמאית המשיבה אמדה את ההשבחה במקרקעין בהתאם לשימוש הטוב והיעיל המהווה לשיטתה קרקע ל-9 צימרים בניכוי עלויות עודפות ומקדמים אקוו׳. עמדת שמאי המבקשת שהקמת פל״ח אינה כדאית והראיה לכך כי עד כה מומשו רק 56 יחידות צימר במושב חצבה.

<u>הכרעה</u>: תכנית 0394106 לפעילות לא חקלאית במושבי מוא״ז ערבה תיכונה מבוססת על מדיניות הועדה המחוזית דרום לספק מענה למגמות מתחזקות של פעילות לא חקלאית במושבים[13].
בסקר כושר נשיאה של השלכות פל״ח על מושבי המועצה האזורית הערבה התיכונה, שנערך ביום 9.5.2016, המהווה חלק ממסמכי תכנית 0394106, נמצא שבשנת 2016 טרם אישור תכנית 0394106 שבנדון, היו במושב חצבה שימושים לא חקלאיים בהיקף כ-3,500 מ״ר ; מרביתם בתחום של יחידות אירוח (כ-64 יח׳ אירוח).

בהתאם לאמור, נמצא שקיים ביקוש לפעילות לא חקלאית בשטח משקים ונחלות במושבים.
להסדרת פעילות לא חקלאית במסגרת תכנית בנין עיר יתרון על הסדרה זמנית בהליך שימוש חורג, אני מוצאת שלאפשרות זו השפעה חיובית על שווי המקרקעין ובהתאם הגעתי למסקנה שתכנית 0394106 משביחה את המקרקעין.

היות והתכנית אינה קובעת זכויות בניה נוספות אלא מרחיבה את מגוון השימושים המותר בזכויות בניה קיימות, מצאתי לנכון לחשב את ההשבחה בהתאם להרחבת השימושים שהותרה בתכנית 657-0394106.
במקרה זה השימוש במקדם כללי המבטא את הרחבת השימושים, עדיף לדעתי מתחשיב תאורטי רב משתנים כגון שווי שיורי בגישת החילוץ.

12.5. <u>תחשיב ההשבחה לתכנית 657-0394106 (מועד קובע 29.6.2017)</u>

<u>מצב קודם</u>:

| | |
|---|---|
| שווי ז.ב. למבנה משק בתכנית 1/313/03/30 : 500 מ״ר X 1,140 ₪ X 0.35 = | 199,500 ₪ |
| התאמה למועד קובע 10% + | 220,000 ₪ |

<u>מצב חדש</u>:
הרחבת שימושים במבנה עזר נאמדת בתוספת של 10% עד 20% לשווי זכויות בניה למבנה משק.
ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה בסך <u>32,000 ₪</u> מצוייה בטווח האמור (תוספת של כ-15%), ומצאתי שנכון לאמצה.

[13] ראו דברי הסבר לתכנית 657-0394106



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 חצבה, במועצה האזורית הערבה התיכונה.

13.6. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

13.7. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

**14. השומה[14]**

לאור האמור קבעתי ההשבחה בגו"ח 39241/12 עם מימוש זכויות במכר (הסכם גירושין), כמפורט:

| תכנית | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה 50% | היטל השבחה במימוש נוכחי 25% |
|---|---|---|---|---|
| 134/03/10 | 8.7.1985 | ₪ 3,360 | ₪ 1,680 | ₪ 840 |
| 257/02/10 | 7.11.2001 | ₪ 9,500 | ₪ 4,750 | ₪ 2,375 |
| 1/313/03/30 | 3.7.2015 | ₪ 209,000 | ₪ 104,500 | ₪ 52,250 |
| 657-0394106 | 29.6.2017 | ₪ 32,000 | ₪ 16,000 | ₪ 8,000 |

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק.

באתי על החתום,

**יעל הרון**, שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

נחתם בתאריך: 11.9.2023

[14] מסמך זה מהווה שומה מתוקנת עקב טעות בחישוב שטחים בס' 11.5.



דוא"ל office@yharon.co.il