ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

תאריך: 18/02/2025
מספר מינוי: 2100-2024
מספרנו: 370-2100-2024

לכבוד
המשיבה,
ו' מקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין
באמצעות השמאי ארז שלום
בדוא"ל erezshalom48@gmail.com

המבקש,
יצחק מעיין בן יהודה
באמצעות השמאי מוריס סבאג
בדוא"ל moris.sab@gmail.com

ג.א.נ,

החלטה - היטל השבחה
מינוי 2100-2024
מגרש 38 בהתאם לתכנית חמ/5/76
חלק מחלקה 3 בגוש 5594
מבוא מודיעים

1. מטרת חוות הדעת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עם אישור תוכנית מס' חמ/5/76. המינוי התבקש בגין מימוש בדרך של מכר מלוא זכויות החכירה בנכס.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקש: יצחק מעיין בן יהודה, ע"י שמאי המקרקעין מוריס סבאג.
המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין ע"י שמאי המקרקעין ארז שלום.

2. מועדים

א. המועד הקובע בחוות הדעת הינו כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
חמ/5/76	30/08/2018

ב. ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 23/01/2025 ללא נוכחות הצדדים.

ג. דיון התקיים ביום 05/01/2025 בהשתתפות שמאי הצדדים.

סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

3. מסמכים שהוצגו בפני

א. מטעם המבקש:

- שומת המשיבה מיום 14/08/2024 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין ארז שלום.
- שומה אחרת מיום 28/10/2024 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מוריס סבאג.
- חוזה חכירה של המבקש עם רמ"י, מיום 18/08/2021.
- מכתב מטעם המבקש מיום 09/09/2024 בו הוא מסמיך את שמאי המבקש לייצגו בהליך השמאות המכריעה.
- תקנון תכנית חמ/5/76.
- קובץ אקסל ובו פירוט עסקאות ההשוואה וניתוחן כפי שבוצעו על ידי שמאי המבקש.

<u>מסמכים שהתקבלו לאחר הדיון</u>:

- הסכם מכר לנכס הנדון מיום 09/05/2024.
- מסמך תגובה לתגובת המשיבה מיום 05/01/2025 שנערך על ידי שמאי המקרקעין מוריס סבג.
- מסמך סקירת בנק ישראל לשנת 2021, פרק ט' – שוק הדיור.
- מסמך משנת 2003 שהופק על ידי משרד המשפטים – אגף שומת מקרקעין, שכותרתו "השפעת הרמה הסוציו כלכלית על שוויין של דירות מגורים".
- מייל מאת שמאי המבקש, מיום 08/01/2025, ובו תגובה לטענות שנטענו על ידי שמאי המשיבה במסמך שנערך על ידו מיום 07/01/2025.

- מייל הבהרה מיום 15/01/2025 בצירוף קובץ אקסל מתוקן לעניין ניתוח עסקאות השוואה מהיישוב לפיד.

ב. מטעם המשיבה:

- תגובת המשיבה לשומה האחרת מיום 28/11/2024 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין ארז שלום.

<u>מסמכים שהתקבלו לאחר הדיון</u>:

- ערר תא/82115/0621 נועה לב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א.
- מסמך שנערך על ידי שמאי המשיבה ארז שלום, בתאריך 07/01/2025, המכיל תגובה לטענות שמאי המבקש בדיון מיום 05/01/2025.
- הסכם שיתוף וחלוקה שנחתם ביום 16/02/2022, ביחס למגרש 53 בתכנית חמ/5/76.
- הסכם מכר מיום 16/02/2022 שנחתם ביחס למגרש מס' 53 בתכנית חמ/5/76.
- הסכם מכר מיום 02/11/2021 שנחתם ביחס למגרש מס' 12 בתכנית חמ/5/76.
- הסכם מכר מיום 13/04/2022 שנחתם ביחס למגרש מס' 41 בתכנית חמ/5/76.
- הסכם מכר מיום 03/08/2021 שנחתם ביחס למגרש מס' 32 בתכנית חמ/5/76.
- הסכם מכר מיום 21/11/2021 שנחתם ביחס למגרש מס' 43 בתכנית חמ/5/76.

4. פרטי הנכס

פרט	ערך
גוש	5594
חלק מחלקה	3
מגרש	38
לפי תכנית	חמ/5/76
שטח רשום במ"ר (חלקה בשלמות)	267,155 מ"ר
שטח מגרש	437.00 מ"ר
תיאור הנכס	מגרש לבניה בייעוד מגורים א' עליו בנוי, במועד הביקור, בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי, חד קומתי ותיק
זכויות במקרקעין	חכירה
זכויות מוערכות	100% מזכויות החכירה בנכס
כתובת	מבוא מודיעים

5. תיאור הנכס וסביבתו

הנכס הנדון ידוע כמגרש 38 בתכנית חמ/5/76 ומהווה חלק מחלקה 3 בגוש 5594. ייעוד המגרש הוא מגורים א' ועליו בנוי, במועד הביקור בנכס, בית מגורים צמוד קרקע ותיק, חד קומתי וחד משפחתי. בית המגורים בנוי בקצה הדרום מערבי של היישוב הקהילתי מבוא מודיעים, המהווה חלק ממועצה אזורית חבל מודיעין.

<u>הסביבה</u>

סביבת הנכס היא היישוב הקהילתי מבוא מודיעים, המהווה חלק ממועצה אזורית חבל מודיעין. היישוב מבוא מודיעים הוקם בשנת 1964 כמושב חקלאי והפך ליישוב קהילתי בתחילת שנות ה- 90. בהתאם לנתוני הלמ"ס מסוף שנת 2023 אוכלוסיית מבוא מודיעים מונה 199 תושבים, רובם חסידי הרב קרליבך המקיימים אורח חיים בעל צביון דתי. החתך הסוציו כלכלי של היישוב נמוך והוא מדורג באשכול 3 מתוך 10 במדד החברתי כלכלי נכון לשנת 2021.

היישוב ממוקם על כביש 443, בין כפר הנוער בן שמן בצפון לבין המושב שילת בדרום. קיימת כניסה אחת ויציאה אחת מהיישוב אל ומכביש 443. הוא מוקף ביער בן שמן מכל צדדיו. בחודש מאי 2019 פרצה ביישוב שריפה שפגעה בו ובמספר בתים קיימים בו והוא נמצא, נכון למועד הביקור, בהליך של שיקום מבנים ותשתיות.

הטופוגרפיה, הן בסביבת הנכס והן במגרש הנדון, היא מדרונית ומתאפיינת בשיפוע יורד מצפון לדרום וממזרח למערב.

<u>החלקה והמגרש</u>

כאמור לעיל, הנכס מהווה את מגרש 38 בתכנית חמ/5/76 ומהווה חלק מחלקה 3 בגוש 5594.

שטחה הרשום של חלקה 3 בגוש 5594 הוא 267,155 מ״ר והיא בעלת צורה לא רגולרית.

למגרש 38, בשטח 437 מ״ר, צורת מלבן. הוא בעל חזית דרומית ברוחב כ- 22 מ׳ הפונה לרחוב ובאורך של כ- 20 מ׳.

על החלקה בנוי בית מגורים צמוד קרקע ותיק, חד משפחתי וחד קומתי. בית המגורים הוקם בשנות השמונים, הוא מתוחזק ברמה ירודה וברמת גמר בסיסית. החלוקה הפנימית כוללת סלון, מטבח, 3 חדרי שינה, חדר שירותים וחדר רחצה.

6. <u>המצב התכנוני ורישוי</u>

להלן פירוט התכנית הרלוונטיות למטרת חוות הדעת:

תכנית	י.פ	רשומות	עיתונים	כללי
ג1/76/	2374	16/10/1977	-	<u>ייעוד</u> - אזור מגורים. <u>מגרש מינימאלי</u> - 440 מ״ר. תותר הקמת יח״ד אחת בשטח של 220 מ״ר בקומה אחת או שתי קומות, שטח קומת קרקע מקסימאלי 150 מ״ר. תותר בניית מבנה עזר בשטח 20 מ״ר, לא תותר בניית מוסך או סככת חניה. <u>קווי בניין</u> - קדמי - 5 מ׳, אחורי - 4 מ׳, צדדי 1 - 8 מ׳, צדדי 2 - 0 מ׳.
חמ/5/76[1]	7908	09/08/2018	15/08/2018	בין מטרות התכנית - הגדלת היישוב הקיים מבוא מודיעים מ- 36 יח״ד קיימות (מתוך 101 יח״ד המאושרות בתכנית ג1/76/) ל- 310 יח״ד וצמצום הפריסה של מגרשי המגורים על מנת לשמור על השטחים הפתוחים. התכנית מסווגת את הנכס כמגרש מס׳ 38 בייעוד מגורים א׳. <u>שימושים</u> - מגורים. בדירת המגורים יותרו שימושים של מקצועות חופשיים למתגוררים בדירה. <u>סוג בינוי</u> - בניה צמודת קרקע. <u>צפיפות לדונם נטו</u> - 4 יח״ד. <u>גובה</u> - 9 מ׳, עד 3 קומות עיליות. מותר לבנות מרתפים אשר לא ייחשבו במניין קומות הבניין, אך שטחם ייכלל בשטח הבניה בהתאם לשימוש שייקבע בהם. בבניינים אשר בנויים על קרקע ששיפועה עולה על 10% תותר בניית קומת מסד במקום קומת מרתף, אשר תוכל לשמש למגורים ובלבד ששטח הבניה של קומת המסד אינו חורג משטח הבניה המותר.

[1] התכנית אושרה בתאריך 18/12/2018.

תכנית	י.פ	רשומות	עיתונים	כללי
				אחוזי בניה כוללים - 84%, תכסית מקסימאלית - 50%. שטח עיקרי - עד 190 מ״ר לכל יח״ד. ניתן לפצל יחידת דיור בשטח של 50 מ״ר עיקרי מתוך סך יח״ד שהשטח העיקרי שלהם מעל 170 מ״ר, ללא תוספת זכויות. היחידה הקטנה תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי. שטח שירות - עד 40 מ״ר לכל יח״ד, כמפורט: ממ״ד עד שטח 13 מ״ר, מחסן עד שטח 6 מ״ר, חניה עד שטח 15 מ״ר ושטח שירות כללי עד שטח 6 מ״ר. בניה בגג - בגגות רעפים יותר ניצול חלל גג רעפים לשטח עיקרי הכלול בשטח המוכר. שיפוע גג רעפים לא יעלה על 45% וגובה מקסימלי עד בסיס גג רעפים - 6.5 מ׳ מעל מפלס הכניסה. חדר על הגג יהיה מחובר לדירה שמתחתיו והכניסה אליו תותר רק מאותה דירה. חניה - לכל יח״ד יותקנו 2 מקומות חניה בתחומי המגרש. חניה בתחומי קו בניין תהווה חלק מהמבנה. תותר חניה בתחומי מרווח קדמי. לחניה מחוץ לקווי בניין יותר קירוי קל ושקוף בלבד. שערי החניה לא יבלטו במצב פתיחה מעבר לקו המגרש לכיוון הרחוב. קווי בניין - קדמי - 5 מ׳, אחורי - 3 מ׳, צדדי - 3 מ׳ או 0. תנאי לקביעת קו בניין 0 יהיה הסכמת השכנים במגרש הגובל. פרגולה - תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 50 מ״ר לכל יח״ד על פי תכנית בינוי ופיתוח. שטח הפרגולה אינו כלול בשטח העיקרי או בשטחי השירות. ביוב - היתר בניה יינתן רק לאחר: א. אישור תכנית ביוב מפורטת לביצוע חיבור למערכת ביוב אזורית, ע״י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. ב. גמר שדרוג מט״ש איילון. ג. אישור תכנית לשדרוג תחנת שאיבת שפכים ״כפר דניאל״, טרם מתן היתרי בניה וביצוע השדרוג כתנאי למתן היתרי בניה ו/או לחלופין אישור תכנית להקמת תחנת שאיבת שפכים נוספת ובנייתה. תנאים להפקת היתרי בניה - מעבר לתנאים הנוגעים לביוב, קיימים מספר תנאים נוספים להפקת היתר בניה, בין היתר קיומו של הסכם פיתוח עם המועצה המקומית ואישור תשריט חלוקה בהתאם לתכנית זו.

6.1 רישוי

בהתאם להיתר בניה מס׳ 10682 מיום 25/12/1979 הותרה הקמת בית מגורים חדש. בהתאם לתשריט היתר הבניה בית המגורים הוא בן קומה אחת ובשטח של 75.64 מ״ר.

7. המצב המשפטי

7.1 פרטי הרישום והבעלות

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 01/01/2025, קיימים לגבי חלקה 3 בגוש 5594 הרישומים הבאים:

ערך	פרט	
גוש	5594	
חלקה	3	
שטח חלקה רשום	267,155 מ"ר	
בעלות	רשות הפיתוח	בשלמות
הערות	הערה בדבר אתר עתיקות מיום 16/01/2008. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 5756 מיום 26/12/2007 עמודים 1196 ו- 1197	

7.2 הסכם חכירה

להלן עיקרי פרטי הסכם חכירה שנחתם בין המבקש לרמ"י בתאריך 18/08/2021:

ערך	פרט
תאריך ההסכם	18/08/2021
המחכיר	רמ"י
החוכר	בן יהודה מקוה רבקה ובן יהודה מעיין יצחק
גו"ח	5594/3 (חלק)
מגרש	38, לפי תכנית חמ/5/76
שטח המגרש	437 מ"ר
ייעוד	מגורים א'
משך החכירה	49 שנים, מיום 23/05/2021 ועד ליום 22/05/2070
שטח עיקרי	380 מ"ר
שטח שירות	80 מ"ר
מס' יח"ד	4
דמי חכירה	מהוונים

7.3 הסכם מכר

בתאריך 09/05/2024 נחתם הסכם מכר לפיו נמכרו מלוא זכויות החכירה של המבקש בנכס תמורת 4,800,000 ₪.

8. עקרונות גורמים ושיקולים

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

א. היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה מאישור תכנית חמ/5/76, בדרך של מימוש זכויות במכר – המהווה מימוש מלא של זכויות המבקש בנכס.

ב. המועד הקובע להערכת ההשבחה – 30/08/2018, 15 יום לאחר פרסום תכנית חמ/5/76 בעיתונות למתן תוקף.

ג. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ד. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חלוקתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

ה. מיקום הנכס ביישוב הקהילתי מבוא מודיעים.

ו. המצב המשפטי, מידת הזמינות ואפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

ז. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

9. שומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
חמ/5/76	02/01/2019	886,911 ₪	260,000 ₪, לחלופין 251,101 ₪

9.1 עמדת המשיבה

ההשבחה בגין אישור תכנית חמ/5/76 נובעת מתוספת זכויות בניה ויח"ד חדשות לנכס.

בהינתן כי במועד הקובע גיל מבנה המגורים הוא 41 שנים, הובא בחשבון כי השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון הוא קרקע ריקה ופנויה ולא הובאה בחשבון תרומת בית המגורים לשווי.

ערכי שווי

לשם קביעת שווי מ"ר מבונה בנכס ניתח שמאי המשיבה 3 עסקאות מכר של קוטג'ים דו משפחתיים שבוצעו ביישוב לפיד בשנת 2018. לצורך יישום גישת החילוץ הובאו בחשבון רווח יזמי שחוק בשיעור 5% ועלויות בניה של 5,500 ₪ למ"ר, בהתאם למחירון דקל משנת 2018.

<u>להלן ניתוח עסקאות המכר</u>:

מס'	גו"ח	סוג הנכס	מועד העסקה	תמורה	שטח מגרש	שטח בנוי	שווי קרקע
1	5650/68	קוטג' דו משפחתי	03/07/2018	2,830,000 ₪	353	160	1,815,238 ₪
2	5650/12	קוטג' דו משפחתי	09/04/2018	3,040,000 ₪	360	180	1,905,238 ₪
3	5651/34	קוטג' דו משפחתי	11/07/2018	3,400,000 ₪	292	188	2,204,905 ₪

<u>ניתוח עסקה מס' 1</u>

<u>תכנית גז/במ/3/1, אזור מגורים ב'</u>

מהות	שימוש	שטח	מקדם	מ"ר אקו'
מגורים קרקע	עיקרי	112.375	1.00	112.38
חניה קרקע	שירות	20.00	0.50	10.00
מגורים קומה עליונה	עיקרי	112.375	0.90	101.14
עליית גג	עיקרי	20.00	0.60	12.00
חצר		220.625	0.25	55.16
סה"כ				**290.67**

שווי מ"ר מבונה אקו' – 6,245 ₪.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

ניתוח עסקה מס' 2

תכנית גז/במ/3/1, אזור מגורים א1

מהות	שימוש	שטח	מקדם	מ"ר אקו'
מגורים קרקע	עיקרי	67.60	1.00	67.60
חניה קרקע	שירות	20.00	0.50	10.00
מגורים קומה עליונה	עיקרי	67.60	0.90	60.84
עליית גג	עיקרי	20.00	0.60	12.00
חצר		204.40	0.25	51.10
סה"כ				201.54

שווי מ"ר מבונה אקו' – 10,965 ₪.

ניתוח עסקה מס' 3

תכנית גז/במ/3/1, אזור מגורים א1

מהות	שימוש	שטח	מקדם	מ"ר אקו'
מגורים קרקע	עיקרי	88.00	1.00	88.00
חניה קרקע	שירות	20.00	0.50	10.00
מגורים קומה עליונה	עיקרי	88.00	0.90	79.20
עליית גג	עיקרי	20.00	0.60	12.00
חצר		252.00	0.25	63.00
סה"כ				252.20

שווי מ"ר מבונה אקו' – 7,554 ₪.

סיכום ערכי השווי

פרט	ערך
ממוצע מ"ר מבונה בלפיד	8,254 ₪
התאמה למיקום	0.90
סה"כ שווי מ"ר מבונה מבוא מודיעים	7,429 ₪
ובמעוגל	**7,400** ₪

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

מצב קודם – בהתאם לתכנית גז/1/76:

- הובא בחשבון כי בהתאם לתכנית גז/1/76 מותרת בנייתה של יח"ד צמודת קרקע אחת, המכילה שטח עיקרי בהיקף של 220 מ"ר (150 מ"ר בקומת הקרקע ו- 70 מ"ר בקומה א'), שטחי שירות בהיקף של 20 מ"ר וחצר פנויה בהיקף של 270 מ"ר.
- הובאו בחשבון מקדמי שווי של 1.00 לשטח העיקרי, 0.50 לשטחי השירות ו- 0.25 לשטח החצר הפנויה.
- סה"כ שטח אקו' מצב קודם – 297.50 מ"ר.

מצב חדש – בהתאם לתכנית חמ/5/76:

- הובא בחשבון כי הוראות תכנית חמ/5/76 מאפשרות בניית 2 יח"ד במגרש, בכל אחת שטח עיקרי של 190 מ"ר ו- 40 מ"ר שטח שירות, בחלוקה שווה בין 2 הקומות. כמו כן, הובא בחשבון שטח חצר בהיקף של 210 מ"ר ותוספת חצר למגורים בהיקף של 81 מ"ר.
- עבור יחידת הדיור השנייה בוצעה הפחתה בשיעור 25% בגין אי סחירות, המגלמת גם את תוספת הצפיפות.
- הובאו בחשבון מקדמי שווי של 1.00 לשטח העיקרי, 0.50 לשטחי השירות ו- 0.25 לחצר.
- על ההשבחה כזמינה הופעלה הפחתה לדחייה לפי מקדם 0.84 (3 שנים, 6%).

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה

תיאור	שטח	מקדם	מקדם סחירות	סה"כ
מצב קודם - תכנית גז/1/76:				
שטח עיקרי קומת קרקע	150.00	1.00	1.00	150.00
שטח עיקרי קומה א'	70.00	1.00	1.00	70.00
שטח שירות	20.00	0.50	1.00	10.00
חצר	270.00	0.25	1.00	67.50
סה"כ שטח אקו' מצב קודם				297.50
מצב חדש - תכנית חמ/5/76:				
<u>יח"ד 1</u>				
שטח עיקרי קומת קרקע	95.00	1.00	1.00	95.00
שטח עיקרי קומה א'	95.00	1.00	1.00	95.00
שטח שירות קומת קרקע	20.00	0.50	1.00	10.00
שטח שירות קומה א'	20.00	0.50	1.00	10.00
<u>יח"ד 2</u>				
שטח עיקרי קומת קרקע	95.00	1.00	0.75	71.25
שטח עיקרי קומה א'	95.00	1.00	0.75	71.25
שטח שירות קומת קרקע	20.00	0.50	0.75	7.50
שטח שירות קומה א'	20.00	0.50	0.75	7.50
חצר	210.00	0.25	1.00	52.50
תוספת חצר למגורים	81.00	0.25	1.00	20.25
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				440.25
הפרש אקו' בין מצב חדש למצב קודם				142.75
שווי מ"ר מבונה				₪ 7,400
סה"כ השבחה כזמינה				₪ 1,056,350
דחייה (3 שנים, 6%)	3	6%		0.8396
סה"כ השבחה לנכס				**₪886,911**

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

9.2 עמדת המבקש

שמאי המבקש מסכים כי אישור תכנית חמ/5/76 משביח את הנכס אך קיימת מחלוקת עם שמאי המשיבה ביחס לסוגיות, כמפורט:

<u>זכויות בניה לממ"ד במצב הקודם</u>

לעמדת שמאי המבקש, שמאי המשיבה שגה כאשר לא הביא בחשבון, בחישוב שווי המצב הקודם, זכויות בניה לממ"ד. תכנית גז/1/76, החלה על הנכס במצב הקודם, אושרה בשנת 1976 ועל כן, בהתאם לתיקון 79 לחוק התכנון והבניה, ניתן לבנות ממ"ד בנכס ללא חיוב בהיטל השבחה.

<u>אופן חלוקת הבניה בקומות</u>

לעמדת שמאי המבקש, נוכח מגבלת קווי הבניין לא ניתן לבנות את כל זכויות הבניה בשתי קומות בלבד אלא בשלוש קומות (קומת קרקע, קומה א' וקומה ב' או מרתף).

מידות המגרש הן כ- 22 מ' רוחב וכ- 20 מ' אורך. קווי הבניין הנדרשים הם 5 מ' לחזית קדמית ו- 3 מ' לאחור ולצדדים. מכאן, כי שטח התכסית המרבית שניתן לבנות בחלקה הוא 192 מ"ר[2], משמע 96 מ"ר ליח"ד, עיקרי + שירות. מאחר וזכויות הבניה לכל יח"ד מסתכמות ב- 190 מ"ר עיקרי ו- 40 מ"ר שירות (מהם 15 מ"ר לחניה, שאין להביאן בחשבון בשטחי הבניה) מתקבל כי חלוקת הבנייה הינה 96 מ"ר בקומת הקרקע + 96 מ"ר בקומה א' + 23 מ"ר בקומה ב'.

<u>מקדם אי סחירות וצפיפות</u>

לעמדת שמאי המבקש, מקדם אי הסחירות הראוי במצב החדש ליח"ד מס' 2 הוא 0.90, ובנוסף יש להביא בחשבון הפחתה של 10% בשווי מ"ר מבונה במעבר מבינוי צמוד קרקע חד משפחתי לבינוי צמוד קרקע דו משפחתי, זאת בהתאם למחקר דלפי משנת 2017 והכרעות שמאים מכריעים[3].

<u>בית המגורים הקיים</u>

ערב אישור תכנית חמ/5/76 בנוי במגרש בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי ותיק, בשטח 75.64 מ"ר, אשר הריסתו נדרשת לצורך מימוש זכויות הבניה במצב החדש. מאחר ועדיין קיימת תרומה של המחוברים לשווי יש להוסיף לשווי המצב הקודם את תרומת המחוברים, לפי שווי של 2,900 ₪ למ"ר, סה"כ 220,000 ₪ במעוגל.

לחלופין, יש להביא בחשבון, במצב החדש, דחייה של 11 שנים בשיעור 6% עד למימוש זכויות הבניה, וזאת עד שיבשילו התנאים להפקת היתר בניה כמפורט בסעיף 6.9 בתכנית.

[2] 192 מ"ר = (3 מ' – 3מ' – 22 מ') רוחב X (3 מ' – 5 מ' – 20 מ') אורך.
[3] בשומת המבקש לא פורטו הכרעות שמאים מכריעים התומכות בטיעונו זה.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

ערכי שווי

לצורך קביעת השווי הראוי בנכס, שמאי המבקש מסתמך על מקורות השוואה, כמפורט:

עסקאות השוואה ביישוב לפיד

שמאי המבקש מנתח את עסקאות המכר המפורטות בשומת המשיבה, אך עם השינויים הבאים:

- לצורך הגעה לשווי מרכיב הקרקע, מביא בחשבון שמאי המשיבה רווח יזמי בשיעור 10% ועלות בניה של 6,000 ₪ למ"ר.
- שטח המגרש בעסקה 3 אינו 292 מ"ר כאמור בשומת המשיבה אלא 386 מ"ר.
- הובא בחשבון כי שווי בית דו משפחתי גבוה ב- 10% משווי בית בבניין טורי, בהתבסס על מחקר דלפי משנת 2017.
- לעמדת שמאי המבקש, ההתאמה למיקום בין היישוב לפיד לבין היישוב מבוא מודיעים צריכה לבטא הפחתה בשיעור 20% ולא 10% כאמור בשומת המשיבה.

במועד הקובע, שנת 2018, היישוב מבוא מודיעים הוא יישוב בעל אופי כפרי, בעל פיתוח מוגבל ומיושן הכולל מחסור במבני ציבור וקושי תחבורתי בהגעה ויציאה מהיישוב עקב חיבור חד צדדי לכביש 443. האוכלוסייה שחיה במקום היא בעלת חתך סוציו אקונומי נמוך (דרגה 3 מתוך 10 במדד כלכלי חברתי של הלמ"ס בשנת 2017).

לעומת זאת, במועד הקובע, שנת 2018, היישוב לפיד הוא יישוב קהילתי מפותח ומבוקש ושופע בפעילות קהילתית ובמבני ציבור. האוכלוסייה שחיה במקום היא בעלת חתך סוציו אקונומי גבוה (דרגה 9 מתוך 10 במדד כלכלי חברתי של הלמ"ס בשנת 2017).

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

להלן ניתוח עסקאות המכר ביישוב לפיד שערך שמאי המבקש:

עסקה מס' 1 – רחוב אורנים 60

גו"ח			5650/68
סוג הנכס			טורי
שטח מגרש (מ"ר)			350.0
שטח בנוי			160
תמורה			₪2,830,000
התאמה למבוא מודיעים	0.80		₪2,264,000
בניכוי יזמות	1.10		₪2,058,182
בניכוי ע.ב	160	₪6,000	₪960,000
יתרת שווי קרקע			₪1,098,182
<u>תחשיב מר"מ אקוו'</u>			
שטח מגרש (מ"ר)		350.0	
ז.ב טורי	75%		
זכויות בניה במ"ר		262.5	
תכסית מירבית	50%	175.0	
קומת קרקע	150.0	1	150.0
קומה א'	112.5	0.9	101.3
חניה מקורה	20	0.4	8.0
חצר	180.0	0.25	45.0
סך מר"מ אקוו'			304.3
שווי למר"מ אקוו' מותאם למבוא מודיעים			₪3,609
התאמה מטורי לדו משפחתי		1.1	**₪3,970**

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

עסקה מס' 2 – הזית 66

גו"ח			5650/12
סוג הנכס			דו משפחתי
שטח מגרש (מ"ר)			360.0
שטח בנוי			180
תמורה			₪3,040,000
התאמה למבוא מודיעים	80%		₪2,432,000
בניכוי יזמות	1.10		₪2,210,909
בניכוי ע.ב	180	₪6,000	₪1,080,000
יתרת שווי קרקע			₪1,130,909
<u>תחשיב מר"מ אקוו'</u>			
שטח מגרש (מ"ר)		360.0	
ז.ב דו משפחתי	60%		
זכויות בניה במ"ר		216	
תכסית מירבית	30%	108	
קומת קרקע	108.0	1	108.0
קומה א'	108.0	0.9	97.2
חניה מקורה	20	0.4	8.0
חצר	232.0	0.25	58.0
סך מר"מ אקוו'			271.2
שווי למר"מ אקוו' מותאם למבוא מודיעים			₪4,170

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

עסקה מס' 3 – השקמה 53/55

גו"ח			5651/34
סוג הנכס			דו משפחתי
שטח מגרש (מ"ר)			386.0
שטח בנוי			181
תמורה			₪3,400,000
התאמה למבוא מודיעים	80%		₪2,720,000
בניכוי יזמות	1.10		₪2,472,727
בניכוי ע.ב	181	₪6,000	₪1,086,000
יתרת שווי קרקע			₪1,386,727
<u>תחשיב מר"מ אקוו'</u>			
שטח מגרש (מ"ר)		386.0	
ז.ב דו משפחתי	60%		
זכויות בניה במ"ר		231.6	
תכסית מירבית	30%	115.8	
קומת קרקע	115.8	1	115.8
קומה א'	115.8	0.9	104.2
חניה מקורה	20	0.4	8.0
חצר	250.2	0.25	62.6
סך מר"מ אקוו'			290.6
שווי למר"מ אקוו' מותאם למבוא מודיעים			₪4,772

עסקאות השוואה במושב חדיד

לעמדת שמאי המבקש, החלק הותיק במושב חדיד הוא בעל מאפיינים הדומים ליישוב מבוא מודיעים – מאפיינים כפריים דומים, אוכלוסייה בעלת צביון דתי ופיתוח סביבתי ותיק.

שמאי המבקש מנתח 2 עסקאות השוואה לבתים צמודי קרקע חד משפחתיים בנויים באזור הותיק של מושב חדיד ו- 2 עסקאות מכר של מגרשים ריקים לבינוי צמוד קרקע חד משפחתי בשטח ההרחבה של המושב.

<u>ביחס למכר מגרשי ההרחבה בחדיד</u>, הובא בחשבון מקדם התאמה 0.90 במעבר מבינוי חד משפחתי לדו משפחתי, ומקדם התאמה 0.95 במעבר מאזור ההרחבה לאזור מגורים ותיק.

<u>ביחס למכר מגרשים בנויים בחדיד</u>, הובא בחשבון מקדם התאמה 0.90 במעבר מבינוי חד משפחתי לדו משפחתי, ומקדם התאמה לזמן של 1.06 (עסקאות ההשוואה הן משנת 2017).

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

להלן ניתוח עסקאות המכר במושב חדיד שערך שמאי המבקש:

עסקה מס' 1 – בית בנוי בהרחבה של מושב חדיד

גוש		5724	
חלקה		23	
מגרש		139	
כתובת	מושב חדיד , הרחבה		
תאריך		27/10/2017	
שנת בניה		2010	
שטח מגרש		480	
תמורה מוצהרת		₪ 3,080,000	
התאמה לזמן	1.06	₪ 3,264,800	
התאמה למבוא מודיעים	1	₪ 3,264,800	
בניכוי יזמות	1.1	₪ 2,968,000	
עלות בניה למ"ר	₪ 6,000		
שטח בנוי	240		
עלויות בניה		₪ 1,440,000	
יתרה לקרקע		₪ 1,528,000	
ניתוח תכנוני			
שטח עיקרי ע"ק	220	**מקדם אקוו'**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי ק"ק	120	1	120
שטח עיקרי ק"ב	100	0.9	90
ע"ג	25	0.6	15
חניה מקורה	30	0.4	12.0
מרתף	50	0.5	25
חצר	330	0.25	82.5
סך מ"ר אקו'			344.5
שווי מ"ר מבונה אקו' (בית חד משפחתי)			**₪4,435**
התאמה לדו משפחתי		0.9	**₪3,992**

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

עסקה מס' 2 – בית בנוי בהרחבה של מושב חדיד

גוש		5724	
חלקה		23	
מגרש			
כתובת	מושב חדיד , הרחבה		
תאריך		26/10/2017	
שטח מגרש		480	
תמורה מוצהרת		₪ 3,500,000	
התאמה לזמן	1.06	₪ 3,710,000	
התאמה למבוא מודיעים	1	₪ 3,710,000	
בניכוי יזמות	1.1	₪ 3,372,727	
עלות בניה למ"ר	₪ 6,000		
מע"מ	₪ 1		
ע.ב מ"ר כולל מע"מ	₪ 6,000		
שטח בנוי	245		
עלויות בניה		₪ 1,470,000	
יתרה לקרקע		₪ 1,902,727	
ניתוח תכנוני			
שטח עיקרי ע"ק	220	מקדם אקוי'	מ"ר אקוי'
שטח עיקרי ק"ק	120	1	120
שטח עיקרי ק"ב	100	0.9	90.0
ע"ג	25	0.6	15
חניה מקורה	30	0.35	10.5
מרתף	50	0.5	25.0
חצר	330	0.25	82.5
סך מ"ר אקוי'			343.0
שווי מ"ר מבונה אקוי' (בית חד משפחתי)			**₪5,547**
התאמה לדו משפחתי		0.9	**₪4,993**

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

מניתוח העסקאות מתקבל שווי, במעוגל, של 4,990 ₪ למ״ר מבונה בבינוי חד משפחתי, ולאחר הפחתה של 10% בגין בינוי דו משפחתי מתקבל שווי של 4,492 ₪ לבינוי דו משפחתי.

עסקה מס׳ 3 – מגרש ריק בהרחבה של מושב חדיד

ישוב		חדיד		
גו״ח	5724/23			
מיקום המגרש		שכונת הרחבה		
תאריך עסקה		16/03/2020		
מספר מגרש בתבע		123		
שטח המגרש (מ״ר)		500		
תמורה		₪1,600,000		
מקדם התאמה לזמן	0.91			
תמורה מותאמת לזמן		₪1,456,000		
ניתוח מ״ר מבונה אקוו׳				
תבע	גז/17/410	**מ״ר**	**מקדם אקוו׳**	**מר״מ אקוו׳**
שטח עיקרי ק״ק		120	1	120
שטח עיקרי ק״א		100	0.95	95
שטח שירות ע״ק/ת״ק		60		0
	ממ״ד	12	0.9	10.8
	מחסן/כללי	18	0.4	7.2
	חניה	30	0.3	9
חצר		320	0.25	80
סך מ״ר מבונה אקוו׳				**322**
תמורה למ״ר מבונה אקוו׳		**₪4,522**		
מקדם התאמה לאזור ותיק	0.95			
שווי מ״ר מבונה אקוו׳ חד משפחתי מותאם		**₪4,296**		

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

עסקה מס' 4 – מגרש ריק בהרחבה של מושב חדיד

ישוב		חדיד		
גו"ח	5724/23			
מיקום המגרש		שכונת הרחבה		
תאריך עסקה		21/11/2018		
מספר מגרש בתבע		138		
שטח המגרש (מ"ר)		500		
תמורה		₪1,900,000		
מקדם התאמה לזמן	1			
תמורה מותאמת לזמן		₪1,900,000		
ניתוח מ"ר מבונה אקוו'				
תבע	גז/17/410	**מ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מר"מ אקוו'**
שטח עיקרי ק"ק		120	1	120
שטח עיקרי ק"א		100	0.95	95
שטח שירות ע"ק/ת"ק		60		0
	ממ"ד	12	0.9	10.8
	מחסן/כללי	18	0.4	7.2
	חניה	30	0.3	9
חצר		320	0.25	80
סך מ"ר מבונה אקוו'				**322**
תמורה למ"ר מבונה אקוו'		**₪5,901**		
התאמה לאזור ותיק	0.95			
שווי מ"ר מבונה אקוו' מותאם		**₪5,606**		

מניתוח העסקאות מתקבל שווי, במעוגל, של 4,950 ₪ למ"ר מבונה בבינוי חד משפחתי, ולאחר הפחתה של 10% בגין בינוי דו משפחתי מתקבל שווי של 4,455 ₪ לבינוי דו משפחתי.

עסקת השוואה ביישוב חשמונאים

לעמדת שמאי המבקש, יש להביא גם בחשבון עסקת מכר של בית חד משפחתי בנוי בשכונת רמת מודיעין ביישוב חשמונאים, המשויך למועצה אזורית מטה בנימין. הוא דומה למבוא מודיעים בכך שהוא ממוקם בסמוך ליישוב הקהילתי לפיד ואוכלוסייה בו מקיימת אורח חיים דתי.

בניתוח העסקה הובא בחשבון מקדם התאמה 0.90 במעבר מבינוי חד משפחתי לדו משפחתי, מקדם התאמה לזמן 1.02 (מועד העסקה – 24/04/2018), מקדם התאמה למיקום 1.10, יזמות שחוקה 5% ועלויות בניה בגובה של 5,500 ₪ למ"ר.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

להלן ניתוח עסקת המכר מהיישוב חשמונאים, שערך שמאי המבקש:

תאריך עסקה		24/04/2018		
כתובת		חשמונאים, רמת מודיעין המור 16		
גו"ח		63770/12		
מגרש	12	בתב"ע 232/1/3		
מאפיין		צמוד קרקע חד משפחתי		
שנת בניה		1993		
שטח מגרש		601		
שטח בניה מדווח (מ"ר)		267		
תמורה מדווחת		₪3,125,000		
מקדם התאמה לזמן	1.02			
מקדם התאמה למבוא מודיעים	1.1			
תמורה מותאמת זמן ומיקום		₪3,506,250		
בניכוי יזמות	1.05	₪3,339,286		
בניכוי עלויות בניה	₪5,500	₪1,468,500		
יתרה למגרש		₪1,870,786		
<u>חישוב שטח אקוו למגרש למלוא הזכויות עפ"י התב"ע</u>				
תב"ע	232/1/3			
שטח מגרש		601		
שטח עיקרי קומת קרקע		140	1	140
שטח עיקרי קומה א'		140	0.9	126
עליית גג	40%	56	0.7	39.2
חניה מקורה		40	0.4	16
מחסן		8	0.4	3.2
מרתף		140	0.5	70
יתרת חצר		273	0.25	68.25
סה"כ מ"ר אוק'				462.65
תמורה למ"ר מבונה אקו' במעוגל		**₪4,000**		
התאמה לדו משפחתי	0.9	₪3,600		

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

להלן טבלה מסכמת של ערכי השווי המופיעה בשומת המבקש:

נתון השוואה	מקדם התאמה לישוב	שווי מר"מ חד משפחתי	שווי מר"מ דו משפחתי
בתים ישוב לפיד	0.80	₪4,735	₪4,304
בתים הרחבה מושב חדיד	1	₪4,991	₪4,492
מגרשי מגורים מושב חדיד - הרחבה	1	₪4,950	₪4,455
בית מגורים - חשמונאים	1.1	₪4,000	₪3,600
שווי מר"מ בממוצע		₪4,669	₪4,213
במעוגל		**₪4,670**	**₪4,210**

להלן תחשיב שטח אקו' בנכס המצב הקודם, בשומת המבקש

תיאור	שטח	מקדם	סה"כ
שטח מגרש (מ"ר)	437		
ק"ק	110.00	1.00	110.00
ק"א	110.00	0.90	99.00
מבנה עזר	20.00	0.50	10.00
ממ"ד	13.00	0.90	11.70
חצר	294.00	0.25	73.50
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**304.20**

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

להלן תחשיב שטח אקו' בנכס במצב החדש, בשומת המבקש

תיאור	שטח	מקדם	מקדם סחירות	סה"כ
שטח מגרש (מ"ר)	437			
יח"ד 1				
קומת כניסה	**96.00**			
תכסית מירבית	96.00			
שטח עיקרי	83.00	1.00	1.00	83.00
ממ"ד	13.00	0.90	1.00	11.70
קומה ב'	**96.00**			
שטח עיקרי	96.00	1.00	1.00	96.00
קומה ג'	**23.00**			
שטח עיקרי	11.00	0.70	1.00	7.70
מחסן	6.00	0.50	1.00	3.00
שטח שירות כללי	6.00	0.50	1.00	3.00
שטח חניה	15.00	0.30	1.00	4.50
יח"ד 2				
קומת כניסה	**96.00**			
תכסית מירבית	96.00			
שטח עיקרי	83.00	1.00	0.90	74.70
ממ"ד	13.00	0.90	0.90	10.53
קומה ב'	**96.00**			
שטח עיקרי	96.00	1.00	0.90	86.40
קומה ג'	**23.00**			
שטח עיקרי	11.00	0.70	0.90	6.93
מחסן	6.00	0.50	0.90	2.70
שטח שירות כללי	6.00	0.50	0.90	2.70
שטח חניה	15.00	0.30	0.90	4.05
חצר	215.00	0.25	1.00	53.75
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				450.70

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

תחשיב השבחה בשומת המבקש בגין אישור תכנית חמ/5/76 – חלופה א'

פרט	ערך
מצב קודם:	
סה"כ שטח מ"ר מבונה אקו'	304.2
שווי מ"ר מבונה לצמ"ק חד משפחתי	₪ 4,670
שווי זכויות בניה מצב קודם	₪ 1,420,614
שווי הבנוי במעוגל (75.64 מ"ר * 2900 ₪ למ"ר)	₪ 220,000
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 1,640,614
ובמעוגל	₪ 1,641,000
מצב חדש:	
סה"כ שטח מ"ר מבונה אקו'	450.7
שווי מ"ר מבונה לצמ"ק חד משפחתי	₪ 4,210
שווי זכויות בניה מצב קודם	₪ 1,897,279
ובמעוגל	₪ 1,897,000
השבחה	₪ 256,665
סה"כ השבחה במעוגל	**₪ 260,000**

תחשיב השבחה בשומת המבקש בגין אישור תכנית חמ/5/76 – חלופה ב'

תיאור	שטח	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
סה"כ שווי מצב קודם	304.2	₪ 4,670	₪ 1,420,614
סה"כ שווי מצב חדש	450.7	₪ 4,210	₪ 1,897,279
סה"כ השבחה כזמינה			₪ 476,665
דחייה (11 שנים, 6%)			0.5268
סה"כ השבחה כדחויה			₪ 251,101

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

9.3 תגובת המשיבה

אורך החיים הכלכליים של הנכס

לעמדת שמאי המשיבה, אין להביא בחשבון את תרומת המחוברים לשווי הנכס, מהטעמים הבאים:

- במועד הקובע בנוי במגרש 38 בית מגורים ותיק במצב תחזוקתי ירוד ביותר ומתאפיין בפחת גדול הבא לידי ביטוי בהיעדר השקעות בפיתוח המגרש ובניית תוספות בניה או שיפוץ המבנה לאורך שנות קיומו.
- אורך החיים הכלכליים של נכס צמוד קרקע הוא לכל היותר 35 שנים. במועד הקובע גיל המבנה הוא 38 שנים, כך שחייו הכלכליים במועד הקובע הסתיימו וקונה סביר היה מביא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו קרקע ריקה ופנויה ומבלי להביא בחשבון את תרומת המחוברים לשווי הנכס.
- לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המשיבה ל- 5 הכרעות לנכסים ביישוב היוקרתי כפר שמריהו, בהן נקבעו אורכי חיים כלכליים של בית צמוד קרקע הנעים בין 30 ל- 36 שנים ולמספר היתרי בניה ביישוב כפר שמריהו מהם עולה כי אורך החיים הכלכליים של מבנה צמוד קרקע ביישוב נע בין 24 שנים ל- 36 שנים, כמפורט:

גו"ח	היתר מקורי	היתר חדש	גיל הבניין
6671/134	20/03/1977	05/06/2000	33 שנים
6665/229	24/05/1964	16/12/1999	35 שנים
6674/267	17/01/1969	05/09/2001	32 שנים
6674/231	1981	07/08/2005	24 שנים
6671/118	05/08/1970	05/06/2006	36 שנים
6674/79	09/05/1988	25/06/2014	27 שנים

שווי מ"ר מבונה במועד הקובע

לעמדת שמאי המשיבה, לצורך חישוב שווי מ"ר מבונה אקו' יש לנתח עסקאות השוואה מהיישוב הקהילתי לפיד, הדומה ככל הניתן ליישוב הקהילתי מבוא מודיעים, ולא ממושב חדיד, המהווה מושב חקלאי ובמיקום שונה. כמו כן, אין להביא בחשבון עסקאות השוואה מהיישוב חשמונאים מאחר והוא ממוקם מעבר לגבולות הקו הירוק.

היישוב מבוא מודיעים ממוקם במרכז הארץ בתוך יער בן שמן בבעלות קק"ל , באזור נוף טיבעי מיוחד ונדיר המשתלב ביער ובסביבה ונהנה מביקושים גבוהים, והוכחה לכך הוא תוצאת מכרז רמ"י האחרון לבניה צמודת קרקע ביישוב.

לחיזוק טיעונו כי השווי הראוי בנכס הוא 7,400 ₪, מפנה שמאי המשיבה להכרעה של השמאי המכריע בועז ברזילי לנכס ביישוב לפיד (גו"ח 5650/55, מגרש 159, מיום 20/02/2024) בו

נקבע שווי של 9,000 ₪ למ״ר מבונה למועד הקובע 02/06/2022, ולאחר התאמה לזמן ומיקום לפי מקדם 0.80 מתקבל שווי של 7,200 ₪ למועד הקובע של תחילת תכנית חמ/5/76.

מקדם אי סחירות

- שמאי המשיבה טוען כי מקדם אי הסחירות 0.75 בו הוא נוקט ביחס ליחידת הדיור השנייה הניתנת לבניה במצב החדש, מגלם בתוכו את עניין הצפיפות.

9.4 התייחסות הצדדים בדיון שהתקיים ולאחריו

שמאי המבקש

<u>אורך החיים הכלכליים של הנכס והשימוש המיטבי</u>

- אין לקבל את טיעון שמאי המשיבה כי השימוש המיטבי במועד הקובע הוא הריסה ובניה מחדש וכי אורך החיים הכלכליים של הנכס הסתיים בשנת 2018.
- אין לקבל את הסתמכות שמאי המשיבה לעניין זה על הכרעות שמאים מכריעים בכפר שמריהו. קיים הבדל משמעותי במאפיינים של מבוא מודיעים וכפר שמריהו. הוכחה לכך היא כי במועד הקובע, היישוב מבוא מודיעים מדורג ברמה 3 במדד החברתי כלכלי של הלמ״ס, לעומת דירוג 10 בלמ״ס של כפר שמריהו.
- ביחס לשימוש המיטבי, לאחר השריפה שחלה במבוא מודיעים בשנת 2019 היו מספר בתי מגורים ביישוב שנפגעו בשריפה ובמצב גרוע יותר מהנכס הנדון, אשר שופצו ובעליהם חזרו לגור בהם, למשל בתי המגורים במגרשים מס׳ 2, 5, 15, 18 ו- 29.
- הנכס הנדון אינו בשימוש רק על רקע נסיבות אישיות (גירושים) ואף לפני המכירה נשקלה האפשרות להעביר את הנכס לאחת הבנות שתגורה בו עם משפחתה.

<u>עסקאות השוואה ממושב חדיד</u>

- עסקאות ההשוואה ממושב חדיד הן המתאימות ביותר והדומות ביותר במאפייניהן ליישוב מבוא מודיעים.
- מושב חדיד קרוב יותר גיאוגרפית למבוא מודיעים מאשר היישוב לפיד, שני היישובים קרובים לכביש ראשי (מבוא מודיעים לכביש מס׳ 443 וחדיד לכביש מס׳ 1), האוכלוסייה שומרת מסורת ישראל ובשניהם קיימים אגודה שיתופית וקרקעות חקלאיות מעובדות.
- עסקאות ההשוואה בחדיד הן גם לבתים בנויים וגם למגרשים ריקים. קיימת עסקת קרקע קרוב מאד למועד הקובע שזה חוסך את השימוש בגישת העלות והתאמה למועד.

<u>עסקאות השוואה מהיישוב לפיד</u>

- היישוב הקהילתי לפיד שונה במאפייניו מהיישוב הקהילתי מבוא מודיעים. הוא מדורג ברמה 9 במדד הכלכלי חברתי של הלמ"ס (לעומת דירוג ברמה 3 של מבוא מודיעים), הוא מהווה יישוב חילוני משולב עם שומרי מסורת ישראל, דבר המסיר חסמים ומגדיל את כמות הקונים הפוטנציאליים, משופע במבני ציבור ותחושת קהילתיות ונהנה מביקוש גבוה והיצע נמוך.
- לעמדת שמאי המבקש, אין לקבלת את הפניית שמאי המשיבה להכרעת השמאי המכריע בועז ברזילי לנכס ביישוב הקהילתי לפיד, למועד הקובע 07/06/2022, בה נקבע שווי של 9,000 ₪ למ"ר מבונה. לדבריו, גם ככל שנקבל את ההפחתה של 10% בלבד למיקום, כנטען בשומת המשיבה, הרי שהפעלת מקדם התאמה כולל של 20% למיקום (10%) וזמן (10% נוספים) אינו משקף נכונה את פער המחירים בין השנים.

  לביסוס טיעון זה, מפנה שמאי המבקש ל- 2 עסקאות מכר ביישוב לפיד של אותו בית מגורים, אשר נמכר בפעם הראשונה בתאריך 20/02/2020 תמורת 2,500,000 ₪ ופעם שניה בתאריך 10/01/2024 תמורת 3,590,000 ₪, סה"כ הפרש של 44% ב- 4 שנים במחירי בתים בנויים, כאשר ההפרש בשווי הקרקע אף גבוה יותר.

  לפיכך, ככל שנאמץ את הכרעת השמאי המכריע בועז ברזילי ונביא בחשבון הפחתה של 44% לזמן ו- 10% למיקום, נקבל שווי של 4,000 ₪ למ"ר מבונה[4] ואם מביאים בחשבון הפחתה של 20% למיקום מתקבל שווי של 3,630 ₪ למ"ר מבונה[5], ערכי שווי הדומים לאלו שהוצגו בשומת המבקש.

<u>עסקת השוואה מהיישוב חשמונאים</u>

לעמדת שמאי המבקש, אין לקבל את טיעון שמאי המשיבה כי עסקת ההשוואה מהיישוב חשמונאים אינה רלוונטית מאחר והוא ממוקם מעבר ובסמיכות לקו הירוק.

לטענתו, המרחק בין היישוב לפיד, שהינו בתחום הקו הירוק, לבין היישוב חשמונאים, שהוא מחוץ לקו הירוק, הינו 1.5 קילומטרים בלבד. לא קיים מחסום בין שני היישובים. תושבים רבים שגרו במבוא מודיעים עברו ליישוב חשמונאים לאחר השריפה שפרצה בשנת 2019.

הקו הירוק עובר בין היישוב כפר אורנים (שמעבר לקו הירוק), לבין לפיד, שבתחומי הקו הירוק. הכניסה לכפר אורנים היא דרך היישוב לפיד. היישובים הנ"ל דומים בחתך האוכלוסיה שגרה בהם ומחירי הדיור בכפר האורנים לא פחות גבוהים מאשר בלפיד.

[4] 4,000 ₪ = 0.56 X 0.90 X 9,000 ₪.
[5] 3,630 ₪ = 0.56 X 0.80 X 9,000 ₪.

שמאי המשיבה

<u>עסקאות השוואה ממושב חדיד</u>

לעמדת שמאי המשיבה, מאחר וההרחבה של המושב חדיד משתלבת עם הנחלות של המושב מדובר באווירה אחרת ועל כן אין להביא בחשבון עסקאות השוואה ממושב זה.

<u>ניצול זכויות הבניה הנכס</u>

ביחס לניצול זכויות הבניה, שמאי המשיבה טוען כי ניתן לבנות את בית המגורים גם בקו בניין צדדי 0 כך שכל זכויות הבניה נכנסות בשתי קומות.

כמו כן, טוען שמאי המשיבה, נוכח תנאי הטופוגרפיה במגרש הנדון ניתן לבנות בנכס 2 קומות קרקע, עליונה ותחתונה, כאשר לכל אחת מהן גישה נפרדת מהרחוב. לחיזוק טיעון זה, מפנה שמאי המשיבה לתכנית בקשה להיתר בניה של מגרש מס' 32 בתכנית חמ/5/76, במבוא מודיעים, בה התבקשה בנייתן של שתי קומות קרקע.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

לעמדת שמאי המשיבה, השווי לו טען שמאי המבקש בדיון, 3,630 ₪ למ"ר מבונה, נמוך באופן קיצוני מהשווי בפועל של מ"ר מבונה במבוא מודיעים.

טיעון שמאי המבקש ביחס לחתך הסוציו אקונומי הנמוך ביישוב והשפעתו על שווי מ"ר מבונה יכול להיות נכון רק לשווי המצב הקודם בנכס. לעמדת שמאי המשיבה, לאחר אישור תכנית חמ/5/76 חלה עליית ערך גבוהה במבוא מודיעים, כפי שניתן להיווכח באמצעות 6 עסקאות מכר שנערכו ביישוב מבוא מודיעים בשנים 2021 ו- 2022, כמפורט:

תאריך עסקה	מגרש	תמורה	שטח אקו'[6]	שווי מ"ר מבונה
03/08/2021	32	₪ 3,100,000	450.7	₪ 6,878,
21/11/2021	43	₪ 3,800,000	450	₪ 8,431
16/02/2022	42	₪ 4,101,000	450	₪ 9,111
19/08/2021	12	₪ 4,000,000	450	₪ 8,900
16/02/2022	53	₪ 4,219,000	450	₪ 9,375
16/02/2022	65	₪ 4,300,000	450	₪ 9,555

לסיכום, טוען שמאי המשיבה, גם אם נביא בחשבון התאמה לזמן עדיין השווי הראוי בנכס גבוה בהרבה מערכי השווי להם טוען שמאי המבקש.

[6] שטח אקו' כפי שהביא בחשבון שמאי המבקש בשומתו, בהתאם לניתוח המצב החדש.

9.5 תגובת שמאי המבקש לטיעוני שמאי המשיבה שהועלו בדיון ולאחריו

<u>ניצול זכויות הבניה הנכס</u>

לעמדת שמאי המבקש, בתשריט הבקשה להיתר שהציג שמאי המבקש ניתן לראות כי הבניה בקומה התחתונה היא מתחת לפני הקרקע כך שיש להביאה בחשבון כמרתף. מכאן, כי הבינוי המיטבי במצב החדש הוא של קומת קרקע, קומה א' ועליית גג.

<u>עסקאות השוואה ממבוא מודיעים</u>

לעמדת שמאי המבקש, אין להביא בחשבון את עסקאות ההשוואה ממבוא מודיעים, בשנים 2021 ו- 2022, שהציג שמאי המשיבה בתגובתו. לטענתו, עסקאות אלו נערכו בין 3 ל- 4 שנים לאחר המועד הקובע במינוי זה ועל כן לא עומדות בהוראות תקן 2 לתקינה השמאית, הקובע כי עסקת השוואה תיחשב לראויה כאשר היא מבוצעת בטווח זמן של שנתיים מהמועד הקובע נשוא השומה. במינוי זה, קיימת חשיבות מכרעת לפער הזמן בין עסקאות ההשוואה לבין המועד הקובע במינוי זה, כמפורט:

- במועד הקובע במינוי זה, אוגוסט 2018, מבוא מודיעים הינו ישוב קהילתי המאכלס 38 משפחות חסידי הרב קרליבך יחד עם בני משפחותיהם, הגרים בצמוד לבתי ההורים בתוספות בניה, כל התשתיות בישוב ותיקות.
  לאחר השריפה במאי 2019 הממשלה החליטה על שיקום הישוב כולל כל התשתיות בתקציב של 64 מ' ₪ אשר מיועדים לחדש את הישוב.
  העסקאות בשנים 2021-2022 מגלמות את המידע הנ"ל (חידוש התשתיות בישוב) כאשר מידע זה לא היה קיים במועד הקובע 2018.
- מחירי בתים צמודי הקרקע עלו משמעותית החל משנת 2021 על רקע ההכרה בשוק כי רמ"י מצמצמת בצורה משמעותית את שיווק צמודי הקרקע וכל זה כאשר ברקע הביקוש לצמודי הקרקע עלה באופן משמעותי בעקבות מגיפת הקורונה. לחיזוק טיעון זה מפנה שמאי המבקש לכתבה מעיתון כלכליסט מיום 15/04/2022 שכותרתה *"נצמדים לקרקע: כיצד תדלקה הקורונה את הביקוש לבתים פרטיים?"* וכן לפרק ט' (שוק הדיור) בסקירת בנק ישראל משנת 2021, שם נכתב, בין היתר, כי בשנת 2021 הואצה הפעילות בשוק הדיור, שמחירי הדירות עלו ב- 13% וכי מאז פרוץ משבר הקורונה והמעבר לעבודה מהבית עלו במיוחד מחיריהם של צמודי הקרקע, עקב גידול הביקוש לבתים מרווחים יותר.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

10. <u>הכרעה</u>

10.1 המועד הקובע

לשמאי הצדדים מחלוקת ביחס למועד הקובע של תחילת תכנית חמ/5/76.

<u>לעמדת שמאי המשיבה</u>, מאחר והתכנית אושרה בפועל בתאריך 18/12/2018, המועד הקובע הוא 02/01/2019, 15 יום לאחר מועד אישורה.

<u>לעמדת שמאי המבקש</u>, המועד הקובע הוא 24/08/2018, 15 יום לאחר פרסום תכנית חמ/5/76 ברשומות למתן תוקף.

<u>הכרעה</u> –

בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, המועד הקובע לתחילת תכנית הוא 15 יום מיום פרסום התכנית ברשומות למתן תוקף או פרסומה בעיתונים למתן תוקף, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה.

תכנית חמ/5/76 פורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 09/08/2018 ופורסמה בעיתונות בתאריך 15/08/2018. נוכח האמור לעיל, המועד הקובע לאישור תכנית חמ/5/76 הוא 30/08/2018, 15 יום לאחר פרסומה בעיתונות.

10.2 אורך החיים הכלכלי ותרומת הבנוי לשווי המצב הקודם

לשמאי הצדדים מחלוקת ביחס לאורך החיים הכלכלי של בית המגורים הבנוי במגרש הנדון ותרומתו לשווי המצב הקודם.

<u>לעמדת שמאי המשיבה</u>, מצבו התחזוקתי של בית המגורים הבנוי במגרש, בן 41 שנים במועד הקובע, הוא ירוד ביותר ובעל פחתים רבים והיעדר תשתיות חדשות. הוא סיים את חייו הכלכליים ועל כן אין להביא בחשבון כל תרומה שלו לשווי המצב הקודם. את ההשבחה יש להביא בדחייה של 3 שנים בשיעור 6%.

<u>לעמדת שמאי המבקש</u>, נוכח המעמד הסוציו אקונומי הנמוך של תושבי מבוא מודיעים (דירוג 3 מתוך 10 במדד הכלכלי חברתי של הלמ"ס) לבית המגורים תרומה חיובית לשווי הנכס, ולראיה – מאז השריפה שפרצה ביישוב בשנת 2019 בחרו מספר תושבים לשפץ את ביתם הקיים וחזרו לגור בו. שמאי המשיבה מעריך את שווי המחוברים בכ- 220,000 ₪, אותם יש להוסיף לשווי המצב הקודם. לחלופין, טוען שמאי המבקש, יש להביא בחשבון דחייה של 11 שנים בשיעור 6% עד להבשלת התנאים להפקת היתר בניה, כמפורט בתכנית.

<u>הכרעה</u> –

בעת ביקורי בנכס נוכחתי כי מצבו של בית המגורים הבנוי במגרש הוא ירוד. הוא אינו מתוחזק, בעל פחתים רבים וברמת גימור נמוכה הכוללת מטבח ושירותים מקוריים. ניכר כי הוא לא שופץ שנים רבות וכי גם במועד הקובע בשנת 2018, טרם השריפה והיעדר תחזוקה

ראויה מאז ועד היום, הוא התקרב לסוף חייו הכלכליים ויכול לשמש למגורים עוד מספר שנים בכפוף לשיפוצו.

אורך החיים הכלכליים לבתים צמודי קרקע באזור ארוך יותר מאשר ביישובי יוקרה כגון כפר שמריהו ואני מעריך אותו בכ- 40 שנים. במועד הקובע, אוגוסט 2018, גיל בית המגורים הוא כ- 38 שנים.

לפיכך, נוכח מצבו של הנכס במועד הקובע וזכויות הבניה המוגדלות שהוקנו לנכס בתכנית חמ/5/76, השימוש המיטבי הוא הריסת בית המגורים הקיים והקמת בית מגורים דו משפחתי חדש המנצל את מלוא זכויות הבניה שהוקנו לנכס בתכנית חמ/5/76.

<u>ביחס לדחייה עד למימוש הזכויות</u>, נוכח קיומם של תנאים לקבלת היתר בניה אשר חיצוניים לנכס, כגון אישור תכנית ביוב מפורטת לביצוע חיבור למערכת ביוב אזורית, גמר שידרוג מט"ש איילון, אישור ויישום תכנית לשדרוג תחנת שאיבת שפכים "כפר דניאל" ואישור תשריט חלוקה בהתאם לתכנית, אני קובע, על הצד הזהיר, כי על ההשבחה כזמינה יש להפעיל דחייה במשך של 5 שנים בשיעור 6%.

10.3 השימוש המיטבי וניצול זכויות הבניה בשני מצבי התכנון

<u>מצב קודם</u>

לשמאי הצדדים מחלוקת ביחס לבינוי המיטבי במצב הקודם.

<u>לעמדת שמאי המשיבה</u>, הבינוי המיטבי במצב הקודם הוא של 150 מ"ר בקומת הקרקע ו- 70 מ"ר בקומה א'.

<u>לעמדת שמאי המבקש</u>, הבינוי המיטבי הינו של 123 מ"ר בקומת הקרקע (110 מ"ר עיקרי + 13 מ"ר ממ"ד) ו- 110 מ"ר עיקרי בקומה א'.

<u>הכרעה</u> –

אני מקבל את עמדת שמאי המבקש כי במצב הקודם ניתן היה לבנות ממ"ד בשטח 13 מ"ר, וזאת בנוסף לשטח העיקרי המותר של 220 מ"ר בשתי קומות, סה"כ 233 מ"ר.

לאחר בחינת שתי חלופות הבניה הגעתי לכלל דעה כי הבינוי המיטבי הינו של 150 מ"ר בקומת הקרקע (מהם 13 מ"ר ממ"ד), 83 מ"ר עיקרי בקומה א' ומרפסת גג בשטח 67 מ"ר. בנוסף, מבנה עזר בחצר בשטח 20 מ"ר.

הובאו בחשבון מקדמי שווי של 1.00 לשטח העיקרי בקומת הקרקע וקומה א', 0.90 לשטח הממ"ד בקומת הקרקע, 0.20 לשטח מרפסת הגג, 0.40 לשטח מבנה העזר ו- 0.25 לשטח החצר.

<u>מצב חדש</u>

לשמאי הצדדים מחלוקת ביחס לפריסת זכויות הבניה בקומות הנדרשת לצורך מימוש מלוא זכויות הבניה בנכס.

<u>לעמדת שמאי המשיבה</u>, ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה בשתי קומות – קרקע ו- א'. לחלופין, הוא טוען, נוכח הטופוגרפיה המדרונית במגרש ניתן לבנות 2 קומות קרקע, לכל אחת גישה משלה, ובנוסף קומה א', ללא צורך בבניית עליית גג.

<u>לעמדת שמאי המבקש</u>, נוכח מגבלת קווי הבניין כאמור בתכנית חמ/5/76, המאפשרת תכסית מקסימלית בהיקף של 192 מ"ר, לא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה (עיקרי + שירות) בשתי קומות אלא בשלוש קומות – קומת קרקע (96 מ"ר לכל יח"ד), קומה א' (96 מ"ר לכל יח"ד) ועליית גג.

<u>הכרעה</u> –

אני מקבל את עמדת שמאי המבקש כי בהתאם למגבלת קווי הבניין (192 מ"ר למגרש כולו, 96 מ"ר לכל יח"ד), ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה בשלוש קומות ולא בשתי קומות.

יחד עם זאת, איני מקבל את טיעונו כי חלוקת הקומות המיטבית היא של קומת קרקע, קומה א' ועליית גג. בעת ביקורי בנכס התרשמתי כי בדומה לנכסים אחרים ביישוב הבנויים כך, הטופוגרפיה במגרש והוראות התכנית מאפשרות בניית קומת מסד מתחת לקומת הקרקע, ולא מרתף, בהיקף שטח קומת הקרקע. בינוי שכזה מאפשר קיומה של גינה בשני מפלסים, גישה נוחה יותר מהרחוב והנאה ממרפסת גג בקומה א' החלקית, אשר לא היה מתאפשר בבינוי של קומת קרקע, קומה א' ועליית גג.

בחישוב שווי המצב החדש הובאו בחשבון מקדמי שווי של 1.00 לשטח העיקרי בקומת הקרקע ובקומה א', 0.90 לשטחי הבניה בקומת המסד (כולל ממ"ד), 0.20 לשטח מרפסת הגג, 0.25 לשטח החצר, 0.40 לשטחי השירות (מחסן ושטח שירות כללי) ו- 0.35 לשטח החניה המקורה.

10.4 מקדמי אי סחירות וצפיפות

שמאי הצדדים מסכימים כי יש להביא בחשבון, במצב החדש, מקדם אי סחירות ביחס ליחידת הדיור השנייה שניתן לבנות מכח תכנית חמ/5/76.

שמאי המשיבה מביא בחשבון הפחתה בשיעור של 25%, המגלמת גם את המעבר מבינוי חד משפחתי לבינוי דו משפחתי.

שמאי המבקש מביא בחשבון הפחתה של 10% לאי סחירות ליח"ד השנייה, אך טוען כי שווי מ"ר מבונה בבינוי חד משפחתי, במצב הקודם, גבוה ב- 10% משווי מ"ר מבונה בבינוי דו משפחתי, במצב החדש.

<u>הכרעה</u> –

עיון בהסכם המכר משנת 2024 ובהסכם החכירה משנת 2021 לא העלה כל מגבלת סחירות של יחידת הדיור השנייה או איסור מכר של אחת מיחידות הדיור לאחר, כך שבמינוי זה איני מקבל את הסכמת הצדדים לעניין הפחתה בגין אי סחירות יחידת הדיור השנייה.

אני מקבל את עמדת שמאי המבקש כי שווי מ״ר מבונה בבינוי חד משפחתי גבוה משווי מ״ר מבונה בבינוי דו משפחתי. אני מוצא כי שיעור ההפחתה של 10% שמביא בחשבון שמאי המבקש הינו בגבולות הסביר ואני מקבל אותו.

10.5 ערכי שווי

לשמאי הצדדים מחלוקת ביחס לשווי הראוי בנכס.

<u>לעמדת שמאי המשיבה</u>, השווי הראוי בנכס הוא 7,400 ₪ למ״ר מבונה, לאחר הפחתה של 10% למיקום, בהתבסס על ניתוח 3 עסקאות מכר של קוטגים דו משפחתיים שנערכו בשנת 2018 ביישוב הקהילתי לפיד. בתגובה לדיון שנערך בפניי הפנה שמאי המשיבה לשש עסקאות מכר של מגרשים בנויים במבוא מודיעים, שנערכו בשנים 2021 ו- 2022.

<u>לעמדת שמאי המבקש</u>, השווי הראוי בנכס הוא 4,670 ₪ במצב הקודם (בינוי חד משפחתי) ו- 4,210 ₪ במצב החדש (בינוי דו משפחתי). לצורך קביעת ערכי שווי אלו שמאי המבקש מנתח את שלוש עסקאות המכר המוצגות בשומת המשיבה, תוך ביצוע הפחתה למיקום של 20%. כמו כן, הוא מנתח 2 עסקאות מכר של מגרשים בהרחבה של המושב חדיד שנערכו בשנים 2018 ו- 2020, 2 עסקאות מכר של בתים בנויים במושב חדיד שנערכו בשנת 2017 ועסקת מכר אחת לבית בנוי ביישוב חשמונאים, מיום 24/04/2018.

<u>הכרעה</u> –

עסקאות השוואה במבוא מודיעים משנת 2021 ו- 2022

בהתאם לתקן 2 לתקינה השמאית, לצורך קביעת השווי הראוי בנכס יש לנתח עסקאות השוואה הקרובות ככל הניתן למאפייני הנכס הנדון ובקרבתו הגיאוגרפית, ומועדן לא ירחק משנתיים מהמועד הקובע בשומה.

במינוי זה, על אף שעסקאות ההשוואה הן מהיישוב מבוא מודיעים, הן חורגות מפער הזמן המותר על פי תקן 2 לתקינה השמאית ולכן אין להביאן בחשבון, קל וחומר נוכח עליית הביקוש לבתי מגורים צמודי קרקע החל משנת 2021, על רקע מגיפת הקורונה ועל רקע שיקום וחידוש התשתיות ביישוב מבוא מודיעין, מידע אשר לא היה ידוע במועד הקובע של תחילת תכנית חמ/5/76.

מאחר ובטווחי הזמן הקרובים למועד הקובע לא נמצאו עסקאות השוואה ביישוב מבוא מודיעים, לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה הבאתי בחשבון את נתוני ההשוואה הבאים:

עסקאות מכר לקרקע במושב חדיד

מאחר ובמינוי זה עסקינן במגרש שהשימוש המיטבי בו הוא הריסת בית המגורים הקיים והקמת בית מגורים דו משפחתי חדש המנצל את מלוא זכויות הבניה, קיים יתרון לעסקאות השוואה לקרקע מאחר וניתוחן הן אינו מצריך את נטרול הרווח היזמי ככל שקיים ואת תרומת המחוברים לנכס ההשוואה.

<u>עסקה מס' 1</u>

ביום 16/03/2020 נמכר מגרש מס' 123 בתכנית גז/17/410, בשטח 500 מ"ר, תמורת מחיר מוערך של 1,800,000 ₪[7]. זכויות הבניה הן עבור בית מגורים חד משפחתי, 220 מ"ר עיקרי בשתי קומות ו- 60 מ"ר שטחי שירות – חניה מקורה בשטח 30 מ"ר, ממ"ד בשטח 12 מ"ר ומחסן בשטח 18 מ"ר. תכסית מקסימאלית בקומת הקרקע – 120 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות, סה"כ 170 מ"ר.

אני מקבל את ההתאמה לזמן שהביא בחשבון שמאי המבקש, של 6% לשנה, סה"כ 9% לשנה וחצי, וכן הפחתה של 5% בגין מעבר משטח הרחבה ליישוב ותיק. כמפורט לעיל, בוצעה הפחתה בשיעור של 10% במעבר מבינוי חד משפחתי לבינוי דו משפחתי.

<u>להלן תחשיב שווי מ"ר אקו' בעסקה מס' 1 :</u>

ישוב		חדיד		
גו"ח	5724/23			
מיקום המגרש		שכונת הרחבה		
תאריך עסקה		16/03/2020		
מספר מגרש בתכנית		123		
שטח המגרש (מ"ר)		500		
תמורה		₪1,800,000		
מקדם התאמה לזמן	0.91			
תמורה מותאמת לזמן		₪1,638,000		
<u>ניתוח שטח אקו'</u>				
תכנית	גז/17/410	**<u>מ"ר</u>**	**<u>מקדם אקוו'</u>**	**<u>מר"מ אקוו'</u>**
שטח עיקרי ק"ק		110	1	110
שטח עיקרי ק"א		110	1	110
שטח שירות על קרקעי		60		0
	ממ"ד	12	0.9	10.8
	מחסן/כללי	18	0.4	7.2
	חניה	30	0.25	7.5
חצר		330	0.25	82.5

[7] מחיר מוערך על ידי רשות המיסים. המחיר המוצהר הוא 1,600,000 ₪.

סך שטח אקו'				**328**
תמורה למ"ר מבונה אקו'		**₪4,994**		
מקדם התאמה לדו משפחתי	0.90			
מקדם התאמה לאזור ותיק	0.95			
שווי מ"ר מבונה אקו' דו משפחתי מותאם		**₪4,270**		

<u>עסקה מס' 2</u>

ביום 21/11/2018 נמכר מגרש מס' 138 בתכנית גז/17/410, בשטח 500 מ"ר, תמורת 1,900,000 ₪. זכויות הבניה הן עבור בית מגורים חד משפחתי, 220 מ"ר עיקרי בשתי קומות ו- 60 מ"ר שטחי שירות – חניה מקורה בשטח 30 מ"ר, ממ"ד בשטח 12 מ"ר ומחסן בשטח 18 מ"ר. תכסית מקסימאלית בקומת הקרקע – 120 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות, סה"כ 170 מ"ר.
בניתוח העסקה הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור 1.5% (6% לשנה, סה"כ פער זמן של 3 חודשים), וכן הפחתה של 5% בגין מעבר משטח הרחבה ליישוב ותיק. כמפורט לעיל, בוצעה הפחתה בשיעור של 10% במעבר מבינוי חד משפחתי לבינוי דו משפחתי.

<u>להלן תחשיב שווי מ"ר אקו' בעסקה מס' 2 :</u>

ישוב		חדיד		
גו"ח	5724/23			
מיקום המגרש		שכונת הרחבה		
תאריך עסקה		21/11/2018		
מספר מגרש בתכנית		138		
שטח המגרש (מ"ר)		500		
תמורה		₪1,900,000		
מקדם התאמה לזמן	0.985			
תמורה מותאמת לזמן		₪1,871,500		
<u>ניתוח שטח אקו'</u>				
תכנית	גז/17/410	**<u>מ"ר</u>**	**<u>מקדם אקו'</u>**	**<u>מר"מ אקו'</u>**
שטח עיקרי ק"ק		110	1	110
שטח עיקרי ק"א		110	1.1	110
שטח שירות ק"ק		60		0
	ממ"ד	12	0.9	10.8
	מחסן/כללי	18	0.4	7.2
	חניה	30	0.25	7.5
חצר		330	0.25	82.5

סה"כ שטח אקו'				**328**
תמורה למ"ר מבונה אקו'		**₪5,706**		
מקדם התאמה לדו משפחתי	0.9			
התאמה לאזור ותיק	0.95			
שווי מ"ר מבונה אקו' דו משפחתי מותאם		**₪4,878**		

מניתוח העסקאות מתקבל שווי ממוצע של 4,574 ₪ למ"ר מבונה בבינוי דו משפחתי. ממוצע זה קיבל משקל של **70%** בהערכת ערכי השווי.

עסקאות מכר לבתים בנויים בהרחבת המושב חדיד

בניתוח עסקאות ההשוואה בוצעו התאמות לסוג הבינוי (מקדם שווי 0.90) ולאזור ותיק (מקדם שווי 0.95). ככל שנדרשה התאמה לזמן – 6% לשנה.

<u>עסקה 1</u>

ביום 27/10/2017 נמכר מגרש מס' 139 בתכנית גז/17/410, בשטח 480 מ"ר, עליו בנוי בית מגורים חד משפחתי בן 2 קומות, סה"כ 219.29 מ"ר עיקרי + 23.69 מ"ר שירות, תמורת 3,080,000 ₪. היתר הבניה הראשון לבית המגורים הופק ביום 23/03/2010 והיתר בניה לתכנית שינויים הופק ביום 17/09/2014. זכויות הבניה הן עבור בית מגורים חד משפחתי, 220 מ"ר עיקרי בשתי קומות ו- 60 מ"ר שטחי שירות – חניה מקורה בשטח 30 מ"ר, ממ"ד בשטח 12 מ"ר ומחסן בשטח 18 מ"ר. תכסית מקסימאלית בקומת הקרקע – 120 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות, סה"כ 170 מ"ר.

מאחר ועסקת המכר נערכה עבור בית מגורים חדש לו ניתן היתר בניה אחרון בשנת 2014, 3 שנים בלבד לפני עסקת המכר, מהתמורה חולץ רווח יזמי בשיעור 5% (בהתאם לקו מנחה מס' 18) והופחתו תרומת המחוברים לנכס, אשר הוערכו על ידי ב- 6,000 ₪ למ"ר. כמו כן, בוצעה התאמה לזמן, לפי מקדם 1.06 (שנה אחת, 6%).

בהוראות התכנית נקבע כי שטחי חניה ומחסן יהיו חלופיים מעל ומתחת לפני הקרקע. נוכח עלויות הבניה הגבוהות למרתף הגעתי לכלל דעה כי הבינוי המיטבי של כל שטחי השירות (חניה, מחסן וממ"ד) הם מעל פני הקרקע ועל כן אין כדאיות כלכלית בבניית מרתף.

כמו כן, אין כדאיות בבניית עליית גג בשטח 25 מ"ר מאחר ועל פי הוראות התכנית שטח זה יחושב כחלק מהשטח העיקרי המותר לבניה.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

להלן תחשיב שווי מ"ר אקו' בעסקה מס' 1 :

גוש		5724	
חלקה		23	
מגרש		139	
כתובת	מושב חדיד , הרחבה		
תאריך		27/10/2017	
שנת בניה		2010+2014	
שטח מגרש		480	
תמורה מוצהרת		₪ 3,080,000	
התאמה לזמן	1.06	₪ 3,264,800	
בניכוי יזמות	1.05	₪ 3,109,333	
תרומת מחוברים למ"ר	₪ 6,000		
שטח בנוי	243		
סה"כ תרומת המחוברים לשווי		₪ 1,458,000	
יתרה לקרקע		₪ 1,651,333	
ניתוח תכנוני			
	שטח	**מקדם אקוו'**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי ק"ק	110	1	110
שטח עיקרי ק"א	110	1	110
ממ"ד	12	0.9	10.8
חניה מקורה	30	0.25	7.5
מחסן	18	0.4	7.2
חצר	310	0.25	77.5
סך שטח אקו'			323.0
שווי מ"ר מבונה אקו' (בית חד משפחתי)			**₪5,112**
התאמה לאזור ותיק		0.95	**₪4,857**
התאמה לדו משפחתי		0.9	**₪4,371**

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

<u>עסקה 2</u>

ביום 26/10/2017 נמכר מגרש מס' 164 בתכנית גז/17/410, בשטח 480 מ"ר, עליו בנוי בית מגורים חד משפחתי בן 2 קומות, סה"כ 200.37 מ"ר עיקרי + 45.00 מ"ר שירות, תמורת 3,500,000 ₪. היתר הבניה לבית המגורים הופק ביום 07/04/2009. זכויות הבניה הן עבור בית מגורים חד משפחתי, 220 מ"ר עיקרי בשתי קומות ו- 60 מ"ר שטחי שירות – חניה מקורה בשטח 30 מ"ר, ממ"ד בשטח 12 מ"ר ומחסן בשטח 18 מ"ר. תכסית מקסימאלית בקומת הקרקע – 120 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות, סה"כ 170 מ"ר.

מאחר ועסקת המכר נערכה עבור בית מגורים חדש יחסית, משנת 2009, 8 שנים לפני עסקת המכר, מהתמורה חולץ רווח יזמי מופחת בשיעור 3% והופחתה תרומת המחוברים לנכס, אשר הוערכה על ידי ב- 6,000 ₪ למ"ר. כמו כן, בוצעה התאמה לזמן, לפי מקדם 1.06 (שנה אחת, 6%).

בהוראות התכנית נקבע כי שטחי חניה ומחסן יהיו חלופיים מעל ומתחת לפני הקרקע. נוכח עלויות הבניה הגבוהות למרתף הגעתי לכלל דעה כי הבינוי המיטבי של כל שטחי השירות (חניה, מחסן וממ"ד) הוא מעל פני הקרקע ועל כן אין כדאיות כלכלית בבניית מרתף.

כמו כן, אין כדאיות בבניית עליית גג בשטח 25 מ"ר מאחר ועל פי הוראות התכנית שטח זה יחושב כחלק מהשטח העיקרי המותר לבניה.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

להלן תחשיב שווי מ"ר אקו' בעסקה מס' 2 :

גוש		5724	
חלקה		23	
מגרש		164	
כתובת	מושב חדיד , הרחבה		
תאריך		26/10/2017	
שטח מגרש		480	
שנת בניה		2009	
תמורה מוצהרת		₪ 3,500,000	
התאמה לזמן	1.06	₪ 3,710,000	
בניכוי יזמות	1.03	₪ 3,601,942	
ע.ב מ"ר כולל מע"מ	₪6,000		
שטח בנוי	245		
עלויות בניה		₪ 1,470,000	
יתרה לקרקע		₪ 2,131,942	
<u>ניתוח תכנוני</u>			
	שטח	מקדם אקוו'	מ"ר אקוו'
שטח עיקרי ק"ק	110	1	110
שטח עיקרי ק"א	110	1	110
ממ"ד	12	0.9	10.8
חניה מקורה	30	0.25	7.5
מחסן	18	0.4	7.2
חצר	340	0.25	85.0
סה"כ שטח אקו'			330.5
שווי מ"ר מבונה אקו' (<u>בית חד משפחתי</u>)			₪6,451
התאמה לאזור ותיק		0.95	₪6,128
התאמה לדו משפחתי		0.9	**₪5,515**

מניתוח העסקאות מתקבל שווי ממוצע של 4,943 ₪ למ"ר מבונה בבינוי דו משפחתי. ממוצע זה קיבל משקל של **20%** בהערכת ערכי השווי.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

עסקאות מכר לבתים בנויים ביישוב לפיד

נוכח ההבדל באופי היישובים, לרבות חתך כלכלי חברתי, פיתוח וקיומם של מבני ציבור, וכן הבדל מהותי בהיקף זכויות הבניה (105% ביישוב מבוא מודיעים לעומת 60% ביישוב לפיד) הגורם להיווצרות שוליות שטחים, עסקאות המכר מהיישוב לפיד אינן בעלות תוקף גבוה במינוי זה.

נוכח האמור לעיל, לשם ניתוח עסקאות ההשוואה מהיישוב לפיד יש להביא בחשבון התאמות למיקום (הפחתה בשיעור 20%, כנטען בשומת המבקש) ולשוליות (הפחתה של 10%).

<u>העסקה ברחוב אורנים 60 (עסקה מס' 1)</u> היא עסקה למכר קוטג' טורי. אני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים כי שווי בית מגורים דו משפחתי גבוה בכ- 10% משווי קוטג' טורי. נוכח ההתאמות הנוספות שיש להביא בחשבון למיקום ושוליות, נמצא כי עסקה זו אינה ראויה לשמש כעסקת השוואה בנכס הנדון.

<u>העסקה ברחוב השקמה 53/55 (עסקה מס' 3)</u> היא עסקה למכר בית דו משפחתי. בתאריך 11/07/20218 התבצעה עסקת המכר וביום 28/10/2018, כשלושה חודשים לאחר המכר, הופק בנכס היתר בניה להכשרת בניה קיימת בנכס (עד למתן היתר הבניה קומה א' בנויה ללא היתר). נוכח האמור לעיל, בחרתי שלא להביא בחשבון עסקה זו.

מכאן, כי מבין שלוש עסקאות המכר לבתים בנויים ביישוב לפיד, אשר ניתחו שמאי הצדדים, מצאתי לנכון לנתח עסקה אחת בלבד, **ברחוב הזית 66** (עסקה 2).

<u>ניתוח העסקה ברחוב הזית 66 (גו"ח 5650/12)</u>

ביום 09/04/2018 נמכרה מחצית מחלקה 12 בגוש 5650, בשטח 360 מ"ר, עליה בנוי בית מגורים דו משפחתי ותיק בן 2 קומות, סה"כ 174.13 מ"ר עיקרי + 7.64 מ"ר שירות (ממ"ד), תמורת 3,040,000 ₪. היתר הבניה לבית המגורים הופק ביום 23/02/1995. המגרש בייעוד מגורים א'1 והוא מיועד לבניית בתים צמודי קרקע דו משפחתיים. זכויות הבניה כוללות 60% שטח עיקרי (30% לקומה) וכן חניה מקורה בשטח 20 מ"ר. בנוסף, בניתוח העסקה הובא בחשבון זכויות בניה לממ"ד בשטח 12 מ"ר.

מאחר ועסקת המכר נערכה עבור בית מגורים ותיק בן 23 שנים ביום ביצועה, הובא בחשבון כי הרווח היזמי נשחק לגמרי והופחתה תרומת המחוברים לנכס, אשר הוערכה על ידי ב- 4,200 ₪ למ"ר.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

להלן ניתוח עסקת המכר לנכס ברחוב הזית 66 ביישוב לפיד:

גו"ח			5650/12
סוג הנכס			דו משפחתי
שטח מגרש (מ"ר)			360.0
שטח בנוי			181
שנת בניה			1995
תמורה			₪3,040,000
התאמה למבוא מודיעים	80%		₪2,432,000
בניכוי יזמות	1.00		₪2,432,000
בניכוי תרומת מחוברים	181	₪4,200	₪760,200
יתרת שווי קרקע			₪1,671,800
ניתוח תכנוני			
שטח מגרש (מ"ר)		360.0	
אחוזי בניה כוללים - דו משפחתי	60%		
זכויות בניה במ"ר		216	
תכסית מרבית	30%	108	
קומת קרקע	108.0	1	108.0
קומה א'	108.0	1	108.0
ממ"ד	12.0	0.9	10.8
חניה מקורה	20	0.25	5.0
חצר	232.0	0.25	58.0
סה"כ שטח אקו'			289.8
הפחתה לשוליות			0.9
שווי מ"ר אקו' מותאם למבוא מודיעים			**₪5,192**

עסקה זו קיבלה משקל של **10%** בהערכת ערכי השווי.

עסקת מכר של בית בנוי ביישוב חשמונאים

נוכח מיקומו של היישוב חשמונאים מחוץ לגבולות הקו הירוק, ומאחר וקיימת כמות מספקת של עסקאות השוואה ראויות לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה, לא הבאתי בחשבון עסקה זו במניין עסקאות ההשוואה.

סיכום טבלת ערכי השווי

מקור השוואה	ערך	משקל	סה"כ
ממוצע מגרשים חדיד	₪4,574	70%	₪ 3,202
ממוצע בתים בנויים חדיד	₪4,943	20%	₪ 989
ממוצע בתים בנויים לפיד	₪5,192	10%	₪ 519
סה"כ ממוצע שווי מ"ר מבונה לבינוי דו משפחתי			₪4,710
שווי מ"ר מבונה לבינוי דו משפחתי, במעוגל			**₪4,700**
שווי מ"ר מבונה לבינוי חד משפחתי		**1.10**	**₪5,170**

10.6 תחשיב ההשבחה בגין אישור תכנית חמ/5/76

תיאור	שטח, במ"ר	מקדם	סה"כ
מצב קודם - בהתאם לתכנית גז/1/76:			
שטח עיקרי קומת קרקע	137.00	1.00	137.00
שטח ממ"ד קומת קרקע	13.00	0.90	11.70
שטח עיקרי קומה א'	83.00	1.00	83.00
שטח מרפסת גג קומה א'	67.00	0.20	13.40
מבנה עזר	20.00	0.40	8.00
חצר	267.00	0.25	66.75
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			319.85
שווי מ"ר מבונה - בינוי חד משפחתי			₪ 5,170
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 1,653,625
מצב חדש - בהתאם לתכנית חמ/5/76:			
<u>עבור כל יח"ד:</u>			
שטח קומת מסד (עיקרי + ממ"ד)	96.00	0.90	86.40
שטח עיקרי קומת קרקע	96.00	1.00	96.00
שטח עיקרי קומה א'	11.00	1.00	11.00
שטח שירות קומה א' (מחסן + שירות כללי)	12.00	0.40	4.80
שטח מרפסת גג קומה א'	73.00	0.20	14.60
חצר	107.50	0.25	26.88
חניה מקורה	30.00	0.25	7.50
סה"כ שטח אקו' לכל יח"ד			247.18
סה"כ שטח אקו' למגרש בשלמותו (2 יח"ד)			494.35
שווי מ"ר מבונה - בינוי דו משפחתי			₪ 4,700
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 2,323,445
סה"כ השבחה כזמינה			₪ 669,821
דחייה (5 שנים, 6%)			0.7473
סה"כ השבחה כדחויה, במעוגל			**₪ 500,500**

11. ההערכה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, מגרש 38 בתכנית חמ/5/76 המהווה חלק מחלקה 3 בגוש 5594 עקב אישור תכנית חמ/5/76 ומימוש בדרך של מכר הזכויות המהווה **מימוש מלא** הינה כלהלן:

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה 50%
חמ/5/76	30/08/2018	₪ 500,500	₪ **250,250**

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא ישאו תשלומי ריבית.

ערן ירקוני, כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה