תאריך: 20/03/2023
מספר מינוי: 2367-2022
מספרנו: 220-2367-2022

לכבוד

המבקש, קיבוץ גן שמואל
באמצעות השמאים אליהו חלוצי ושלמה מרקוביץ
בדו"אל eli@halutzy.com
ג.א.נ.,

המשיבה, ועדה מקומית מנשה אלונה
באמצעות השמאית איריס ישראלי-דרור
בדוא"ל israeli.iris@gmail.com

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש 10023, חלק מחלקה 55
מגרש 41 לפי תכנית 351-0113175
גן שמואל

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 2367-2022 מיום 18/10/2022, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לעניין שבנדון.

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומה מטעם המשיבה, הועדה לתכנון ולבניה מנשה אלונה, מיום 15/8/2022, ערוכה על ידי הגב' איריס ישראלי, שמאית מקרקעין ומר עופר נוי, שמאי מקרקעין וכן תגובתם לשומת המבקש מיום 11/12/2022.

1.2. שומה מטעם המבקש, קיבוץ גן שמואל, מיום 20/11/2022, ערוכה על ידי מר אלי חלוצי, שמאי מקרקעין.

1.3. ביום 10/1/2023 קיימתי דיון בוידאו קונפרנס בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד. סיכום תקציר הדיון הומצא לצדדים ביום 11/1/2023 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה - תכניות מ/82.

גורם המימוש - בקשה להיתר בניה מס' 20220216 בתיק בניין 1200000060.

היקף המימוש - חלקי בהתאם לבקשה להיתר בניה.

3. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

במסגרת ההליכים הוצגו, בין היתר, המסמכים כדלקמן:

3.1. מטעם המשיבה:

א. שומת המשיבה.

ב. תגובה לשומה האחרת מטעם המבקש.

ג. החלטת הועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר מיום 28/7/2022.

3.2. מטעם המבקש:

א. שומה מטעם המבקש.

ב. נסח רישום.

ג. חוזה חכירה.

ד. תשריט הבקשה להיתר בניה.

ה. היתר בניה קודם להריסת מבני רפת ושינויים במבנה.

ו. עסקאות השוואה.

ז. דוגמאות להיתרי בניה שניתנו בעבר בתחום היישוב טרם לאישורה של תכנית מ/82.

4. המועדים הקובעים

המועד הקובע לחישוב ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע
תכנית מ/82	5/11/1982

5. ביקור בנכס

סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ, ביום 10/1/2023.

הביקור נערך ללא נוכחות שמאי הצדדים. הנכס הוצג ע"י מר עודד ילין, מרכז משק קיבוץ גן שמואל.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס	-	שטח חקלאי המיועד לבניית תוספת לרפת קיימת.
גוש	-	10023.
חלק מחלקה	-	55.
מס' חלקה ישן	-	50.
שטח החלקה	-	73,620 מ"ר[1].
מגרש	-	41 לפי תכנית 351-0113175.
שטח המגרש	-	49,845 מ"ר[2].
הזכות במקרקעין	-	חכירה.
כתובת	-	קיבוץ גן שמואל.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1 תיאור הסביבה

קיבוץ גן שמואל הינו קיבוץ הממוקם במרכז השרון, בתחום שיפוטה של מועצה אזורית מנשה, דרומית לישוב פרדס חנה-כרכור וצפונית מזרחית לעיר חדרה, צפונית לכביש מס' 65.
הקיבוץ נוסד בשנת 1913 כקבוצה וקיבל מעמד של קיבוץ בשנת 1935.
הפעילות בקיבוץ כוללת מפעל מיצים ורכז הדרים, פרדסנות, גידולי שלחין, מטעים ורפת.
הסביבה כוללת את הישובים פרדס חנה כרכור, חדרה ותלמי אלעזר.
הסביבה כוללת בתי מגורים צמודי קרקע של חברי הקיבוץ, מבני ציבור, מבנים לשימושי מלאכה, מרכז קניות גן שמואל (דוכן גן שמואל), מפעלי קיבוץ גן שמואל, שטחים חקלאיים מגוונים ומפעלי גרנות הממוקמים מדרום לכביש 65.
הנכס ממוקם בחלקו הדרום מזרחי של הקיבוץ והגישה אליו הינה בדרכי עפר מכיוון שטחי המטעים ו/או בכביש סלול חלקית מכיוון הרפת הקיימת ואזור המגורים של הקיבוץ.

פיתוח:

הפיתוח הסביבתי חלקי ובהתאם למקובל ביישובים בעלי אופי חקלאי.

[1] בהתאם לעולה מנסח הרישום.

[2] בהתאם לתשריט הבקשה להיתר הבניה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

7.2. <u>תיאור החלקה והנכס</u>

<u>החלקה</u>:

חלקה 55 בגוש 10023 הינה חלקה בעלת צורה לא רגולרית בשטח רשום של 73,620 מ״ר.
החלקה בעלת פני קרקע מישוריים.

<u>הנכס</u>:

בחלקה הנדונה ממוקמת, בין היתר, רפת קיבוץ גן שמואל וכיום מבוקשת בניה של תוספת לרפת זו.

8. <u>המצב הקנייני</u>

8.1. <u>העתק רישום מקרקעין</u>[3]

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 20/11/2022 ומהווה העתק רישום מפנקס זכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה:

גוש	-	10023.
חלקה	-	55.
מס׳ קודם	-	50.
שטח החלקה	-	73,620 מ״ר.
בעלויות	-	קק״ל, בלשמות.
חכירות	-	קיבוץ גן שמואל, בשלמות.
תקופת החכירה	-	עד ליום 30/9/2045.

8.2. <u>חוזה חכירה</u>:

בהתאם להעתק חוזה חכירה עולה, כי קיים הסכם חכירה בין מינהל מקרעי ישראל וקיבוץ גן שמואל מיום 3/10/1999.

מהחוזה עולים הפרטים כדלקמן:

תקופת החכירה	-	1/10/1996 עד 30/9/2045.
מס׳ נחלות בעת החכירה	-	60.
השטח המוחכר	-	4,815.050 דונם.
מטרות החכירה	-	כמפורט בנספח בגו״ח 10023/55-73.620 דונם, מבני המחנה.

[3] תמצית בלבד. לקבלת המידע המלא יש לעיין בנסח הרישום.

הערות:

א. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנמסרו מאת שמאי הצדדים.

ב. אין מחלוקת לגבי זהות החייב.

9. מצב תכנוני

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה[4]:

חלוקת התכניות בין מצבי התכנון השונים נערכה בהתאם לחלוקה בשומת המשיבה ושאינה מצויה במחלוקת בין הצדדים.

מצב קודם

הנכס ממוקם בגבול תכנית ג/400, תכנית מתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר מחוז חיפה, שפורסמה למתן תוקף בי.פ 989 מיום 10/1/1963, אך אינה חלה על הנכס הנדון.

מצב חדש

9.1. תכנית מ/82:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 2858 מיום 21/10/1982.

ייעוד החלקה - שטח לבנייני משק.

מטרות התכנית:

א. תיחום שטח פיתוח של קבוץ גן-שמואל.

ב. קביעת איזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.

ג. התווית רשת הדרכים למינהן וסיווגן.

ד. קביעה הוראות בניה שונות המסדירות את המגורים, מבני ציבור, מבני משק ותעשייה, באיזורים בהם מותרת הבניה.

ה. קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבורים אחרים.

ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח, אשר יחייבו את מבצעי התכנית.

זכויות בניה:

שטח בניה - 50% ברוטו.

מס' קומות - במידה ויעלה על קומה אחת, בהסכמת הועדה.

[4] על הנכס חלות תכניות נוספות כלל עירוניות וכן תכניות מתאר ארציות שונות.

9.2. <u>מש"ח/26</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3258 מיום 17/10/1985.

ייעוד החלקה – אזור מבני משק.

<u>מטרת התכנית</u>:

רישום אדמות קיבוץ גן שמואל והסביבה בספרי המקרקעין, לפי התשריט, ביטול גושים קיימים וביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים והפיתוח בעתיד, קביעת יעדים ואזורים, ביטול דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות, ביטול מקרקעי ייעוד, והמרתם למקרקעי ציבור, שינוי לתכניות מפורטות מ/82, מ/1/41, מ/67 וש/1.

<u>פיתוח ובינוי</u>:

כל פיתוח ובינוי יאושר על סמך תכנית מפורטת אחרת או תכנית בינוי שיאושרו כחוק.

<u>תכליות</u>:

באזור מבני משק רפתות, מכון חליבה, לולים, בורות תחמיץ, מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, סככה, בנייני מלאכה ואחסנה, ושאר מבנים ומתקנים לדיור והכנסת בעלי חיים, ליצור מזון לבעלי חיים, גנרטור.

9.3. <u>תכנית מ/303</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5094 מיום 12/7/2002.

ייעוד החלקה – מבני משק בחלק ואזור תעשייה בחלק.

<u>מטרת התכנית</u>:

הגדלת אזור התעשייה הקיים של קיבוץ גן שמואל, עבור מפעל מוצרי מזון גן שמואל (הקיים) בלבד.

בהתייחס לחלקה 55 בגוש 10023, משנה התכנית את יעוד החלק הדרום מערבי של החלקה מקרקע ביעוד מבני משק לקרקע ביעוד תעשייה.

חלק זה אינו כלול בתחום מגרש 41.

9.4. <u>תכנית 351-0113175</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7640 מיום 13/12/2017.

<u>מטרת התכנית</u>:

הוספת שימושים, הרחבתם, הסדרת מצב קיים והרחבת תחום הפיתוח של קיבוץ גן שמואל הקיים וסביבתו הקרובה.

בהתאם לתשריט התכנית הנכס הנדון מהווה חלק ממגרש 41 בתשריט התכנית, ביעוד מבני משק.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

זכויות והוראות הבניה בתקנון ליעוד מבני משק:

שטח עיקרי - 70%.

שטח שירות - 10%.

תכסית - 80%.

גובה מבנה - 14 מ', לא כולל מערכות טכניות על גג המבנה.

מס' קומות - 2 קומות.

10. <u>רישוי</u>

<u>מצב קודם</u>

היתרי בניה מקוריים לחלק מהשטחים הבנויים לא אותרו, אך הם מופיעים כחלק מהמצב התכנוני הקודם בהיתרי הבניה החדשים יותר, כפי שיפורט להלן.

10.1. היתר בניה מס' 2019 הופק ביום 3/7/2003 וניתן ביום 7/7/2003, בהתאם לבקשה להיתר בניה מס' 20020107 לפרוק סככות קיימות, קירוי בור קיים והקמת סככות פתוחות וחצרות לרפת, מעקות, מסלולי הולכה ומשטחי בטון. בהתאם לטבלת השטחים בבקשה להיתר, שטחי הבניה מהווים תוספת שטח עיקרי של 10,566.24 מ"ר סככות רפת בנוסף לשטחים עיקריים קיימים של 5,239.91 מ"ר.

סה"כ 15,806.15 מ"ר קיים+מוצע.

10.2. בהתאם לטבלת שטחים בבקשה להיתר בניה 20220124 מופיעה התייחסות להיתר בניה מס' 2804 לשטח של 670.87 מ"ר בנוסף לשטחי הבניה בהיתר מס' 2019.

מצב חדש

10.3. בקשה להיתר בניה מס' 20220216 לתוספת רפת קיימת בהיתר 2019 הכוללת מכון חליבה כולל ממ"ד, מתבן, שביל הולכה מקורה, סככת רפת לעגלות, תוספת לסככה קיימת, אגן זבל, ליגליזציה לחממה קיימת, הריסת מבנים שאינם בהיתר.

שטח קיים:

היתר 2019	-	15,806.15 מ"ר.
היתר 2804	-	670.87 מ"ר.
סה"כ קיים	-	16,477.02 מ"ר.

שטח מבוקש:

שטח עיקרי:

ביטול שטחים בהיתר 2019	-	(1,812.77).
סה"כ קיים לאחר הפחתה	-	14,664.25 מ"ר.
מכון חליבה	-	1,590.77 מ"ר.
סככת רפת	-	2,884.50 מ"ר.
מתבן	-	1,107.00 מ"ר.
חממה להסדרה	-	156.17 מ"ר.
סה"כ מוצע	-	5,738.44 מ"ר.

שטחי שירות:

מרחב מוגן	-	21.275 מ"ר.
שביל הולכה	-	1,317.70 מ"ר.
תוספת קירוי	-	357.34 מ"ר.
אגני זבל	-	859.34 מ"ר.
מדרכים	-	240.78 מ"ר.
סה"כ	-	2,796.53 מ"ר.
סה"כ עיקרי+שירות	-	23,199.23 מ"ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים

מהות החיוב	השבחה לפי המשיבה במימוש הנדון	היטל השבחה לפי המשיבה במימוש הנדון	השבחה לפי המבקשת במימוש הנדון	היטל השבחה לפי המבקשת במימוש הנדון
תכנית מ/82	790.6 ש"ח	395.3 ש"ח	66.5 ש"ח	33.25 ש"ח

עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

הצדדים מסכימים, כי כלל המימוש המבוקש בהיתר הבניה הנוכחי הינו נמוך מסך הזכויות בהתאם לתכנית מ/82 ולפיכך יש ליחס את המימוש הנוכחי לתכנית זו בלבד. היות שטרם התבקש מימוש מתוקף תכנית 351-0113175, ההשבחה בגין תכנית זו, החלה על המקרקעין, לא חושבה.

11.1. עמדת המשיבה

מהות ההשבחה:

ההשבחה נובעת במימוש הנדון מתוספת אפשרויות בניה לשימושים של רפת.

המצב התכנוני הקודם:

עד לאישורה של תכנית מ/82, לא היתה תכנית קודמת בתוקף בתחום הקיבוץ.

המצב התכנוני החדש:

זכויות בניה עפ"י תכנית מ/82 בשיעור של 50%.

מקדם שווי מצב קודם ביחס לשווי מצב חדש:

שווי מצב קודם הובא בחשבון במקדם 0.6 ביחס למצב החדש, המשקף את הוודאות והזמינות של מימוש זכויות הבניה הנובעות מאישור התכנית. מקדם זה אומץ בשומתה של השמאית המכריעה, נורית ג'רבי, גו"ח 8716/18 בקיבוץ מצר.

ביחס לאופן החישוב בשומת המבקש הם מציינים, כי שמאי המבקש מעריך שווי קרקע ביעוד מבני משק לפי 2 עסקאות לקרקע חקלאית בהתאמה מינורית של 15%, שאינה סבירה לאור העובדה שעל קרקעות באזור זה, לרבות 2 החלקות בהן נערכו העסקאות, לא חלות תכניות בניין עיר ולא ניתן לבנות מבנים חקלאיים.

לפיכך, הצגת העסקאות כאילו הינן בקרקע "חקלאית" הינה הצגה מוטעית. מדובר בקרקעות ללא יעוד שלגביהן נקבע שלא ניתן לעשות שימוש חקלאי, ובטח שלא להקים מבנים חקלאיים, ואשר לטענת שמאי המבקש הינן אף ללא פוטנציאל.

בהתאם, קביעת שווי למבנה משק לפי שווי קרקעות ללא יעוד בתוספת של כ- 15% אינה סבירה. במספר שומות מכריעות, בתחום הועדה המרחבית מנשה-אלונה, נקבע כי יש לגזור שווי מבנה משק משווי לתעשייה, ונקבעו ע"י השמאים המכריעים מקדמים של 0.4-0.5 לשווי מ"ר מבונה מבני משק ביחס לשווי מ"ר מבונה תעשייה, לרבות קביעת מקדם 0.4 בשומת השמאי המכריע, אבישי זיו, בגו"ח 10023/59 בקיבוץ גן שמואל, על בסיס אותו מידע תכנוני.

כמו כן הם מציינים בנוסף שומות מכריעות כדלקמן:

שומת השמאית המכריעה, נורית ג'רבי, לנכס בגו"ח 8716/18 בקיבוץ מצר, שם קיבלה השמאית המכריעה את השווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה, אשר התבסס על מקדם התאמה של 0.4 לשווי מ"ר מבונה למבני משק ביחס לשווי מ"ר מבונה לתעשייה.

שומת השמאי המכריע, עאטף עאלם, לנכס בגו"ח 10023/18 מפעלי גרנות, בסמוך לנכס הנדון, שם קבע השמאי המכריע מקדם התאמה 0.5 למ"ר מבונה אחסנה חקלאית ביחס לשימוש לתעשייה. כמו כן, הם מציינים, כי בשומתו הוא מפנה להחלטת ועדת ערר שבגינה קבע כי עסקאות ההשוואה שהוצגו אינן מהוות קרקע חקלאית אלא קרקע ללא תכנון ומשכך לא ניתן לעשות בהן כל שימוש לרבות שימוש חקלאי וזאת כפי שקבעו שמאי המשיבה.

הם מציינים, כי אין מחלוקת על העובדה שאושרו בסביבה ובתחום הקיבוץ היתרי בניה טרם לאישורה של התכנית, אך מדובר בבניה ספורדית. הבניה בקיבוצים בתחום הוועדה המקומית התבצעה לאורך השנים בשטחי "המחנה" בהתאם לאישורי הוועדה, אך ורק בהתאם לצרכים ובהיקפים נמוכים. מרבית ההיתרים שניתנו בשנות ה-70 היו בהיקף של 3% - 2% בנייה, ובכל מקרה לא יותר מ-25% משטח הקרקע, כפי שהיה מקובל בתכניות ותיקות בחלק מהקיבוצים. בשנות ה-80 הסדירו את הבניה בכל הקיבוצים בסביבה להיקף שלרוב עומד על 50%-25%. מכאן שלא ניתן לטעון כי ניתן היה לבנות קודם לכן את ההיקפים שאושרו בתכנית ג/82.

תכנית זו גם קבעה בניה בייעוד של מבני משק שלא הותרה קודם לכן.

הם מציינים, כי בתשריט ג/82 נראה כי בתחום החלקה כבר בנויים מס' מבנים וזאת בשטח של כ-5% משטח החלקה (לא ידוע אם מדובר במבנים הבנויים בהתאם להיתר בניה כדין).

בניה בהיקפים כה גדולים, כדי 50% משטח הקרקע, כפי שהתבקש בבקשה הנדונה, לא ניתן היה לאשר טרם תכנית מ/82, ורק הודות לאישור התכנית ניתן היה לאשר בניה בהיקף כה גבוה.

לפיכך על הצד הזהיר, נקבע על ידם מקדם 0.6 למצב קודם, ובהתבסס על שומות מכריעות. הם מציינים, כי המקדם שנקבע בשומתם משקף את אי הוודאות ומידת זמינות זכויות הבניה טרם אישור התכנית.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

לטענתם, כי מקדם זה גם אומץ ע"י השמאית המכריעה, נורית ג'רבי, בשומתה המכרעת בגו"ח 8716/18 בקיבוץ מצר, במקרה דומה של הקמת רפת במבני משק.
לעניין מקדמי השווי הם טוענים כי לטענת שמאי המבקש בהליך זה שווי מבני משק הינו כשווי קרקע חקלאית או בהבדל קטן ביותר בעוד שבשומה אחרת בקיבוץ גן שמואל בחלקה 56 הסמוכה, אשר נמצאת בהליכי שמאי מכריע, טען שמאי המבקש כי שווי לתעשייה הינו כשווי מבנה משק, שכן ניתן לעשות במבנה משק גם שימוש של בנייני מלאכה ואחסנה אשר דומים באופיים לשימוש לתעשייה.
ומכאן עולה כי ככל שיתקבלו טענות שמאי המבקש הרי ששווי קרקע ללא יעוד, ללא פוטנציאל ועם שימוש חקלאי שלא בהתאם לתכנית וללא אפשרות להקים מבנים חקלאיים או אחרים הינו כשווי קרקע ביעוד תעשייה או בהפרש שווי קטן וזעום משווי תעשייה.

ביחס לשומות המכריעות שצויינו ע"י שמאי המבקש הם מציינים, כי בשומות אלו המצב הקודם הוא ייעוד מבני משק כאשר במעגן מיכאל כבר היה ייעוד מבני משק ורק נקבעו זכויות בניה ובמענית כבר היה ייעוד משק עם זכויות ובתכנית שנדונה שם, נקבע היקף זכויות מותר בתכנית יותר קונקרטית.

במקרה הנדון תכנית מ/82 קובעת גם את הייעוד וגם את זכויות הבניה. מדובר בשינוי מקרקע ללא ייעוד במצב הקודם ולכן מדובר במקרה אחר לחלוטין.
שומת השמאית המכריעה, נורית ג'רבי, היא בדיוק באותה המחלוקת והיא אפילו רמזה בין השורות שהשומה מקלה.

<u>המימוש לחיוב בבקשה להיתר הנדונה</u>:
חיוב לפי מבני משק.
מהרגע שיוצא היתר עם שימוש עיקרי למבנה משק אז זה שימוש שמותר על פי תב"ע ולא תוכל המשיבה לחייב על ההפרש בין רפת לשימוש אחר.

<u>ערכי שווי</u>:
ערכי השווי נקבעו בהתאם לשומת שמאי המכריע, אבישי זיו, שהפחית מהשווי שנקבע על ידם בהליך בפניו והם אימצו לעניין זה את קביעתו.
לפיכך נקבע שווי מ"ר מבונה של 0.372 ש"ח/מ"ר.
ערכי השווי הינם בהתבסס על ערכי שווי לשימושי תעשייה.
נקבע מקדם 0.4 למבני משק בייחס לשימושי תעשייה בסביבה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

המקדם הינו בהתבסס על שומות מכריעות כדלקמן:

שומת השמאי המכריע, אבישי זיו, לנכס בגו"ח 10023/59 בקיבוץ גן שמואל (בסמוך לנכס הנדון), שם נקבע מקדם התאמה 0.4 לשווי מ"ר מבונה מבני משק (בית אריזה) ביחס לשווי מ"ר מבונה תעשייה.

שומת השמאית המכריעה, נורית ג'רבי, לנכס בגו"ח 8716/18 בקיבוץ מצר, שם קיבלה השמאית המכריעה את השווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה ושהתבסס על מקדם התאמה של 0.4 לשווי מ"ר מבונה למבני משק ביחס לשווי מ"ר מבונה לתעשייה.

שומת השמאית המכריעה, נורית ג'רבי, לנכס בגו"ח 100274/1 קיבוץ חצרים, שם נקבע מקדם התאמה 0.4 לשווי קרקע למבני משק ביחס לשווי קרקע לתעשייה.

<u>תחשיב</u>:

<u>מצב חדש</u>:

שטח עיקרי בנוי מצב קודם	-	16,477.02 מ"ר
שטח עיקרי מבוקש בהיתר	-	20,402.69 מ"ר
שטח עיקרי בהתאם לתכנית מ/82	-	3,925.67 מ"ר
שטח שירות ללא ממ"ד	-	2,775.25 מ"ר
מקדם לשטח שירות	-	0.5
שטח משוקלל	-	5,313.3 מ"ר
שווי מ"ר מבונה משוקלל למבנה משק	-	0.372 ש"ח
סה"כ שווי מצב חדש	-	1,976.5 ש"ח

<u>מצב קודם</u>:

שווי מצב חדש	-	1,976.5 ש"ח
מקדם התאמה	-	0.6
סה"כ שווי מצב קודם	-	1,185.9 ש"ח
השבחה	-	790.6 ש"ח
היטל השבחה	-	395.3 ש"ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11.2. <u>עמדת המבקש</u>

<u>מהות ההשבחה</u>:

ההשבחה נובעת במימוש הנדון מתוספת אפשרויות בניה לשימושים של רפת.

<u>המצב התכנוני הקודם</u>:

עד לאישורה של תכנית מ/82, למרות שלא היתה תכנית קודמת בתוקף בתחום הקיבוץ, נהגה הועדה המקומית מאז ראשית הקמתה בשנת 1953, לאשר היתרי בניה לשימושים שונים.

לעניין זה הם מצרפים מס' היתרי בניה כדלקמן:

היתר בניה	מועד הפקת ההיתר	מהות	שטח במ"ר
1244	12/3/1972	תוספת 2 חדירם לפעוטון	31.08
2769	22/10/1982	כיתה וחדרי שינה	415.77
2522	11/1980	תוספת למרפאה	65.8
1213	19/11/1971	בית מוסיקה	209.64
1208	10/9/1971	תוספת 3 כיתות למוסד	552.27

כמו כן, הובאו במסגרת המצב התכנוני הקודם השטחים שמבוקשת הריסתם בבקשה להיתר בניה הנוכחית. שטחים אלו הובאו בחשבון למרות שלא נמצא עבורם היתר בניה מסודר וזאת בהתאם לפס"ד ע"פ 16633-02-13, **<u>רזניק נחום נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המזרחי</u>** לפיו לא ניתן לקבוע בהעדר היתר בניה למבנה ישן, כי הוא נבנה ללא היתר. בהחלטה התבססה כב' השופטת על החלטה בעמ"ק 20189/04, שם נקבע , בין היתר, כדלקמן:

"מאחר ולא נשללה מבחינה היסטורית ומשפטית האפשרות (הסבירה) לקיומו של היתר בניה, שאינו בהישג יד מבחינה פיזית-ראייתית מחמת חלוף הזמן, ולא הוכח ע"י המאשימה תוכנו של ההיתר, לא ניתן להרשיע את הנאשמים בשימוש במקרקעין ללא היתר, לפי סעיף 204(א).

יודגש בהקשר זה, כי בשונה מהוכחת היסוד השלילי ("ללא היתר") מקום שמדובר בהיתר או רשיון מימינו אנו, שאז הנטל המוטל על המאשימה הוא קטן יחסית, הרי שכדי להוכיח העדרו של היתר בניה למבנה שנבנה לפני עשרות רבות של שנים, אין די בכך שהמאשימה מתייצבת בידיים ריקות ומעלה השערות כלליות אודות קיומו או אי קיומו של היתר".

הם מציינים, כי מבני הרפת בנוים ברובם עוד מלפני שנת 1965.

<u>המצב התכנוני החדש</u>:

זכויות בניה עפ"י תכנית מ/82 בשיעור של 50%.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>מקדם שווי מצב קודם ביחס לשווי מצב חדש</u>:
שמאי המבקש נוקטים אף הם בגזירת השווי במצב הקודם בהתאם לשווי כזמין במצב החדש. נקבע מקדם שווי של 0.89 המשקף דחיה של שנתיים בריבית של 6% ובהיקף זכויות זהה למאושר במצב החדש.

הקביעה הינה בהתבסס, בין היתר, על החלטת ועדת הערר בחי/11/8045, **<u>מעגן מיכאל נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חוף הכרמל</u>**, שם קבעה ועדת הערר, בין היתר, כי לצורך הערכת שווי במצב התכנוני הקודם יש לקבוע כי במצב הקודם פרשנות סבירה להוראות המש"ח, שהיתה אף הפרשנות של הועדה המקומית במועדים הרלוונטיים, לאור העובדה כי הועדה המקומית הפיקה היתרי בניה מכוחה. כמו כן, קובעת ועדת הערר, כי גם אם מדובר בהוצאת היתרים באופן בלתי חוקי עדיין יש להתחשב בנתון של עצם הוצאת היתרי הבניה במסגרת שווי המצב הקודם. כל האמור הינו לאור העובדה שאם קיים נוהג רב שנים של הועדה המקומית המתבטא בעשרות היתרים שניתנו במקרקעין שונים בתחום התכנית לבעלי עניין שונים, זהו המקרה המתאים לאותו חריג שבחריגים שקבע בית המשפט העליון בבר"מ 6707/15, **<u>הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פ"ת נ' נהור בע"מ</u>**. יחד עם זאת קבעה ועדת הערר, כי אין בעובדה כי הוצאו היתרים מכח המש"ח לאיין לחלוטין את ההשבחה שנגרמה כתוצאה מאישור התכנית החדשה וקבעה כי תכנית בה נקבעו זכויות והוראות שהיו חסרות בתכנית המאושרת במצב הקודם, מייצרת ודאות אשר עשויה להיות משביחה וכי מידת ההשבחה הינה סוגיה שמאית.
במסגרת שומה מייעצת בתיק שצויין נקבע מקדם הזמינות ל-11%.

לטענתם, יש להבחין בין משך אישורה של תכנית שלא צריך לקבל בשבילה אישור מהולק"ח לבין שימושים אחרים שצריך לקבל עבורם אישור מהולק"ח ובעסקאות ההשוואה עליהן חלה התוספת הראשונה אין צורך ללכת לולק"ח לצורך אישור תכנית ומכאן שמשך הדחיה לחישוב הזמינות בגינן נמוך יחסית.
לכן שימושים אלו מצדיקים הפחתה יותר קטנה לזמינות.
בעניין זה הם מפנים גם להחלטת השמאית המכריעה, דנה שיחור, בקיבוץ מענית השייך לועדת אלונה מנשה וגם שם נקבע, כי יש להביא בחשבון את הנוהג הזה והיא הביא בחשבון דחיה של 3 שנים וקבעה מקדם של 0.86.
השמאית המכריעה, נורית ג'רבי, בשומה מכרעת בקיבוץ מצר הביאה בחשבון מקדם 0.6 ועל זה מסתמכת המשיבה. בשומה מכרעת זו אין כל הנמקה לקביעת המקדם של 0.6 ולכן לא ניתן להתייחס לקביעה זו. הם מפנים בעניין זה לסעיף 10.2 לשומתה, שם היא מציינת כי קיבלה את מקדם הדחיה שקבע שמאי המשיבה. מקדם זה מבטא דחיה של 6-7 שנים שזה לא סביר למצב

בו גם קודם נתנו היתרים כאלו. תכניות יותר מורכבות בהרבה לא חושבו עם דחיה של 6-7 שנים ולכן זה גם לא מוסבר וגם לא מהווה קביעה רציונלית.
הם מציינים, כי "מבנה משק" למרות שהוא מוגדר כללית כ"מבנה משק" בפועל כולל מגוון שימושים אפשריים כאשר ביניהם יש פערים בשווי. השמאי המכריע, אבישי זיו, קבע שווי למבנה אריזה כ"מבנה משק" ובמקרה הנדון זה רפת כמבנה משק. התוספת הראשונה בחוק קובעת שימושים בקרקע חקלאית ושם מותר גם שימוש גידול בעלי חיים.

<u>המימוש לחיוב בבקשה להיתר הנדונה</u>:
לטענתם, היות ולא מבוקש שימוש מלא, אלא שימוש ספציפי, אז יש להתייחס לשימוש הספציפי ולא לשימוש המיטבי וכאן השימוש הספציפי הינו נחות כלכלית.
היות ובקרקע חקלאית ניתן לעשות שימוש לרפת ולא לבית אריזה אז זה בודאי משליך על השווי.
לטענתם, לא יתכן שנעריך שימושים חקלאיים במחיר של שימושים לא חקלאיים שאז אולי יכולה להיות סבירות לגזירה משימושי תעשייה, אך כאמור זה לא המקרה הנדון.

<u>מקדם שטחי שירות</u>:
נקבע מקדם של 0.4 לשטחי שירות לאור מהותם שהינם שביל הולכה, אגני זבל ומדרכים.

כמו כן, הם מציינים, כי גם חלק מהשטח שהוגדר כעיקרי משמש בפועל לשטחי שירות אך מחוסר רצון לעצור את ההליך הם לא הגישו בקשה להיתר עם שטחים מתוקנים מבחינת חלוקת השטח שבין עיקרי לשירות.

<u>מקדם שוליות</u>:
לטענתם, היה מקום להביא מקדם שוליות בגין שטחי הבניה היות ובמועד הקובע של התכנית, לא היה ביקוש להיקף זכויות כמאושר בתכנית שכפי שניתן לראות לא התבקשו לבניה אז ואף לא מוצו בהיתרי הבניה, כולל ההיתר המבוקש לבניה קיום.
את היקפי הביקוש יש לבחון לפי המועד הקובע בו לא נדרשו היקפי בניה כה נרחבים.

<u>חיוב בגין שטחי ממ"ד</u>:
לא חושבה השבחה בגין שטחי ממ"ד לאור הוראות סעיף 19 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 והעובדה כי מבוקש מימוש במסגרת בקשה להיתר בניה הפטור עפ"י הפסיקה הרווחת.

<u>ערכי שווי</u>:

שמאי המבקש מציגים ערכי שווי, כדלקמן:

<u>עסקאות השוואה</u>:

עסקאות בקרקעות חקלאיות במרחב התכנון של חדרה המצויות בסמוך לשטחי הקיבוץ:

מועד עסקה	ייעוד	גו״ח	שטח החלקה/ות הנמכר	מחיר	מחיר לדונם	הערות
7/9/1982	חקלאי	10017/6,37	30,371 מ״ר	98,705$	3,250$	על הקרקע בנוי מחסן וכן קיימת זכות מים לחלקה
8/8/1982	פרדס פרי הדר	10017/3	73,839 מ״ר	6,980,175 שקל (6,980.175 ש״ח)	3,425$ (94.5 ש״ח)	בפרדס צנרת מים, העסקה בתחום העיר חדרה ומכאן שחלות עליה הוראות סעיף 7 לתוספת הראשונה.

<u>שומות מכריעות</u>:

השמאי המכריע, מוטי דיאמנט, קבע ביישוב ארבל השבחה בגין בניית לולים בשטח חקלאי מקדם השבחה של 0.15 המהווה רכיב זמינות וסיכון על ההוצאות.

העסקאות הנמצאות בחלק המזרחי של העיר חדרה בצמידות לשטחי המועצה האזורית מנשה אלונה ושומרון, משקפת במועד הקובע שווי קרקע חקלאית ללא פוטנציאל.

מכאן שאם נוסיף 15% בהתאם לשומה המכרעת הנ״ל, נקבל שווי כולל שימושים לגידול בע״ח של כ- 4,000$/דונם ובהתאם לשע״ח במועד 5/11/1982, מתקבל שווי של 30.61 ש״ח/דונם ושווי של 0.12 ש״ח/מ״ר מבונה.

לאור האמור, הם קובעים שווי של 0.12 ש״ח/מ״ר מבונה מבני משק.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>תחשיב</u>:

<u>מצב חדש</u>:

תוספת שטח מבוקשת	-	3,925.67 מ״ר
שטח שירות ללא ממ״ד	-	2,775.26 מ״ר
מקדם לשטח שירות	-	0.4
שטח משוקלל	-	5,035.77 מ״ר
שווי מ״ר מבונה משוקלל למבנה משק	-	0.12 ש״ח
סה״כ שווי מצב חדש לשטח המבוקש	-	604.3 ש״ח

<u>מצב קודם</u>:

שווי מצב חדש לשטח המבוקש	-	604.3 ש״ח
מקדם התאמה	-	0.89
סה״כ שווי מצב קודם	-	537.8 ש״ח
השבחה למימוש המבוקש	-	66.5 ש״ח
היטל השבחה למימוש המבוקש	-	33.25 ש״ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11.3. <u>הכרעה</u>

הצדדים אינם חלוקים לגבי העובדה כי כלל ההשבחה בבקשה להיתר הנדונה משוייכת לתכנית מ/82 וטרם התבקש מימוש של זכויות בניה בהתאם לתכנית 351-0113175.

מבדיקתי עולה, כי השטח המבוקש העיקרי+שירות הינו נמוך מזכויות של 50% משטח החלקה ולפיכך, אכן ניתן היה לממש את כלל הזכויות המבוקשות במסגרת תכנית מ/82.

לאור האמור, אני מקבל בעניין זה את הסכמת הצדדים.

<u>מהות ההשבחה</u>:

ההשבחה נובעת במימוש הנדון מתוספת אפשרויות בניה לשימושים של רפת.

<u>עיקרי המחלוקת בין הצדדים</u>:

הצדדים למעשה חלוקים בשתי נקודות בלבד וזאת לאחר תיקון שומה שבוצע ע"י המשיבה לעניין השטחים המבוקשים וזאת טרם להעברת התיק להכרעתי.

א. שווי למ"ר מבונה של מבנה משק לרפת:

שמאי המשיבה גוזרים את השווי ביחס לשטח תעשייה ואילו שמאי המבקשת גוזר את השווי ביחס לשווי מ"ר בשימוש חקלאי.

ב. מקדם השווי במצב קודם מול חדש:

שמאי המבקשת מחשב מקדם זמינות של 11%, קרי מקדם שווי של 0.89 ואילו שמאי המשיבה מפחיתים 40% ומחשבים מקדם של 0.6.

המחלוקות קשורות אחת בשניה.

<u>המצב התכנוני הקודם</u>:

בין הצדדים אין מחלוקת כי עד לאישורה של תכנית מ/82, למרות של היתה תכנית קודמת בתוקף בתחום הקיבוץ, נהגה הועדה המקומית מאז ראשית הקמתה בשנת 1953, לאשר היתרי בניה לשימושים שונים.

לעניין זה צרפו שמאי המבקש מס' היתרי בניה כדלקמן:

היתר בניה	מועד הפקת ההיתר	מהות	שטח במ"ר
1244	12/3/1972	תוספת 2 חדרים לפעוטון	31.08
2769	22/10/1982	כיתה וחדרי שינה	415.77
2522	11/1980	תוספת למרפאה	65.8
1213	19/11/1971	בית מוסיקה	209.64
1208	10/9/1971	תוספת 3 כיתות למוסד	552.27

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שמאי המשיבה התייחסו לנושא וטענו, כי מדובר בהיתרי בניה ספורדים שניתנו ובהיקפי בניה מצומצמים ומשכך לא ניתן להתבסס עליהם.
על מנת לבחון את טענתם ביצעתי בדיקה בישובים סמוכים ובאזורים ברי השוואה וממנה עולה, בין היתר, כדלקמן:
מעיון בשומתו של השמאי המכריע, עאטף עאלם, במתחם גרנות הממוקם מעברו השני של כביש 65 בסמיכות רבה לגן שמואל עולה, כי הוצגו בפניו במתחם זה המשמש לשימושים של תעשייה חקלאית, 108 היתרי בניה שהופקו במתחם (מתוכם 104 טרם להפקדת התכנית ו-4 בזמן שבין הפקדתה לאישורה) ברציפות משנת 1959 ועד לשנת 1988 וזאת טרם לאישורה של תכנית מ/88 החלה עליו ושאושרה רק בשנת 1991. גם במקרה הנדון טרם לאישורה של התכנית, המתחם לא היה כלול בתחום תכנית ג/400.
סה"כ התכנית אישרה בניה של 35% שנוצלו כבר טרם לאישורה.
מן האמור, עולה כי טענת המשיבה אינה עולה בקנה אחד עם בניה שאושרה בסמיכות מיידית לקיבוץ ובייעודים דומים לייעודים הנדונים באופיים ואף כוללים שימושים מורחבים ביחס לשימושי מבני משק.

<u>המצב התכנוני החדש</u>:

זכויות בניה עפ"י תכנית מ/82 בשיעור של 50%.

<u>מקדם שווי מצב קודם ביחס לשווי מצב חדש</u>:

שמאי הצדדים מסכימים עם מתודת התחשיב הגוזרת את שווי המצב הקודם מהמצב החדש כזמין וזאת גם בהתאם לנקבע במספר שומות מכריעות שצויינו על ידם במקרים דומים.
אני סבור, שבמקרה הנדון יש מקום לשימוש בשיטה זו ולפיכך לא מצאתי מקום לשנות מהסכמתם בעניין.
שמאי המשיבה קובעים מקדם שווי למצב הקודם של 0.6 בהתאם לשומה מכרעת של השמאית המכריעה, נורית ג'רבי.
שמאי המבקש קובעים מקדם ביחס למצב הקודם של 0.89, המשקף דחיה של שנתיים בריבית של 6% ובהיקף זכויות זהה למאושר במצב החדש.
מהיתרי בנייה שהופקו בתחום הקיבוץ עולה שמועד נתינתם החל בשנת 1971, עוד לפני אישורה של התכנית. מההיתרים שהוצגו עולה, שההיתר האחרון שניתן בה לפני אישור התכנית היה בחודש 11/1980 בבתקופה שבה התכנית הנדונה כבר הוגשה והיתה לפני הפקדה (הוגשה ביום 20/6/1978 והופקדה ביום 9/4/1981). לאור האמור ניתן להסיק כי ההיתרים לא אושרו בהתאם להוראות סעיף 97 א' לחוק, היות והם כאמור הופקו טרם להפקדתה של התכנית.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

כדי לבחון אם ניתן להכיר במתן ההיתרים הקודמים להפקדת מ/82 כנוהג בחנתי את הקריטריונים שנקבעו הכוללים את הפרמטרים כדלקמן:

- אין המדובר בנוהג חד פעמי, אלא מתמשך.
- קיים תיעוד של עמדת הועדה בנושא החלת הנוהג.
- הייתה קיימת התייחסות והסכמה של שמאים בעבר לנוהג זה.
- הנוהג אכן גרם להגדלת שווים של נכסים.
- לא הייתה קיימת כל פעילות של הועדה, עד למועד הקובע, לסיכול הנוהג.

בהחלטת הוועדה בערר (חי') 8045/11 **<u>קיבוץ מעגן מיכאל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל</u>**, נקבע בין היתרכדלקמן:

"כבר נפסק כי נוהג יכול שיהיה כלי עזר לפרשנות תכנית. ראה לעניין זה בהרחבה ערר (ת"א) 85036/09 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' חיים וחוה שנפלד (פורסם בנבו) וכן ע"א (ת"א) 3126/98 המועצה המקומית לתכנון ולבניה אונו נ' קרן (פורסם בנבו). בענייננו, כאמור, נחה דעתנו כי הוכח נוהג של הוועדה המקומית להוציא היתרי בניה מכוח המש"ח.

האם מדובר בנוהג בלתי חוקי אשר יש להתעלם ממנו? כאמור לטעמנו קיימת סבירות שהמתכנן ביקש לאפשר לוועדה מקומית לתת היתרי בניה מכוח המש"ח וכי הוועדה המקומית פעלה לאורך השנים בהתאם לכך. נציין כי עד למועד הגשת הערר הוועדה המקומית לא טענה כי מדובר בנוהג נפסד או כי ההיתרים שניתנו הנם בלתי חוקיים ומעולם לא פעלה לביטול ההיתרים שנתנה ואף לא פעלה להפסקת הוצאת ההיתרים מכוח המש"ח. כאמור, וכעולה מההיתרים שהוגשו לנו, הוועדה המקומית המשיכה להוציא היתרי בניה מכוח מש"ח 19 עד בסמוך לפני ואף לאחר אישור התכנית החדשה ולא זנחה נוהג זה, עד שלא נדרשה לו יותר. בכך הביעה עמדה מאוד ברורה כי לשיטתה מדובר בנוהג חוקי ובהיתרים כדין. קונה/מוכר סביר היה מוצא בהתנהלות זו ובנוהג העולה ממנה ואשר נמשך עד למועד אישור התכנית החדשה, חיזוק משמעותי לאפשרות הוצאת היתר בניה מכוח התכנית.

לנוכח כל האמור, ובהקשר של בחינת שווי המקרקעין במצב קודם לצורך קביעת השבחה בעיניו של קונה/מוכר סביר, יש לטעמנו לקבוע כי במצב קודם פרשנות סבירה למש"ח 19 (שהיתה אף הפרשנות של הוועדה המקומית במועדים הרלבנטיים) היא כי ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה."

לאור האמור לעיל, ניתן לקבוע כי טרם לאישורה של תכנית מ/82 היה קיים נוהג שהשפיע על השווי של הנכס ברמה כזאת שתכנית מ/82 רק שיפרה את הזמינות ואת רמת הודאות של

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

הזכויות אך לא יצרה בהן שיפור כמותי. לעניין זה אני מפנה בשנית לנתוים העולים ממתחם גרנות והיתרי בניה נוספים שניתנו לשימושים שונים בתחום היישוב ובתחום יישובים נוספים בסביבה בעלי סטטוס דומה.

לאור האמור, כל שנותר הוא להכריע מהי הדחיה אותה יש להביא בחשבון במסגרת התחשיב. טוען שמאי המבקש, כי לאור הליכי אישור התכניות הקצרים שהיו נהוגים בעבר יש להביא בחשבון מקדם 0.89 המשקף דחיה של שנתיים ואילו שמאי המשיבה טוענים למקדם 0.6 המשקף מבדיקתי דחיה של כ-9 שנים.

לצורך בדיקת המקדם הראוי עיינתי בשומות המכריעות אליהן הפנו הצדדים, מהן עולה כללקמן:

שמאי מכריע	יישוב	מקדם
נורית ג'רבי	מצר	0.6 (לא מוסבר מקור תחשיב המקדם)
אבישי זיו	גן שמואל	0.7 (לא מוסבר מקור תחשיב המקדם)
אריה אריאל	מעגן מיכאל	0.89 (שנתיים, 6%)
דנה שיחור	מענית	0.86 (3 שנים, 5%)

לצורך בחינת מקדם הדחיה הראוי בחנתי את הליך האישור של התכנית הנדונה ומס' תכניות דומות כדלקמן:

תכנית	יישוב	הגשה לועדה	הפקדה	אישור	משך מהגשה עד אישור
מ/82	גן שמואל	20/6/1978	9/4/1981	21/10/1982	4 שנים ו-4 חודשים
מ/78	מצר	20/6/1978	13/3/1980	11/5/1987	8 שנים ו-11 חודשים
מ/12	גן שומרון	28/7/1959	13/4/1978	9/7/1981	
מ/49	תלמי אלעזר	13/2/1973	17/1/1974	9/2/1978	5 שנים
ג/738	מי עמי	24/5/1977	4/8/1977	19/5/1978	שנה
מ/76	ברקאי	16/2/1977	13/4/1978	28/8/1980	3 שנים ו-6 חודשים
מ/97	מענית	31/7/1979	3/1/1980	25/12/1980	שנה ו-5 חודשים
ג/920	גבעת נילי	29/1/1980	28/8/1980	24/2/1983	3 שנים וחודשיים
מ/38	מיסר	26/9/1978	13/12/1980	5/7/1981	שנתיים ו-10 חודשים

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מ/95	רגבים	31/7/1979	3/1/1980	9/7/1981	שנתיים
ג/921	אביאל	26/9/1978	28/8/1980	24/2/1983	4 שנים ו-5 חודשים

כפי שניתן לראות קיימת שונות במשך הליכי אישור התכניות ופרט למקרים חריגים הזמן לאישור תכניות הינו בטווח של 2-5 שנים.
לזמן זה יש להוסיף את ההליך התכנוני שקודם להגשת התכנית לועדה המקומית וכן את מרכיב אי הודאות היות וכלל התכניות שנבחנו מהוות תכניות שהוגשו ואושרו בפועל.
לאור האמור נראה, כי מקדם הדחיה הראוי הינו כ-5 שנים בהיוון לפי 6% ומכאן מקדם התאמה של 0.75.

<u>חלקיות המימוש</u>:

שמאי הצדדים מחשבים את ההשבחה בשיטת הדלתא ביחס לתוספת המבוקשת בלבד.
עם זאת שמאי הצדדים חלוקים לגבי ההתייחסות לשטחים המבוקשים ובעוד שמאי המשיבה טוענים כי יש להתייחס לשימוש הטוב והיעיל כמבנה משק, טוענים שמאי המבקש כי יש להתייחס לשימוש הספציפי של רפת.
טענתם של שמאי המשיבה כפי שעלתה בדיון הינה כדלקמן:

"מהרגע שיוצא היתר עם שימוש עיקרי למבנה משק אז זה שימוש שמותר על פי תב"ע ולא נוכל לחייב על ההפרש בין רפת לשימוש אחר".

מבדיקתי עולה, כי תשריט הבקשה להיתר בניה כולל פירוט שטחים שהינו ספציפי ביותר ומציין את השימוש המבוקש בכל שטח בבנפרד (סככת רפת, חממה, מכון חליבה, שביל הולכה וכד').
גם מעיון בהחלטת הועדה המקומית מיום 28/7/2022 לא עולה כי אושרו מבני משק, אלא קיים פירוט של השימושים המבוקשים.
מכאן שטענת שמאי המשיבה אינה עומדת בקנה אחד עם העובדות ולא ניתן לקבלה.

יצויין, כי מהאמור בטענת שמאיי המשיבה עולה, כי הם מודים כי השימוש כרפת אינו מהווה את השימוש הטוב והיעיל ביחס לאפשרויות הבניה של מבני משק, היות שאם השווי לא היה נחות משווי השימוש הטוב והיעיל הרי שלא היה מקום לחשש אותו הם הביעו במהלך הדיון בפני.
אופן חישוב היטל ההשבחה במימוש זכויות חלקי במקרקעין יחושב בהתייחס להחלטה בבית משפט העליון במסגרת דחיית בקשות רשות ערעור שהוגשו על עמ"נ י-ם 15-03-17069, **<u>דוד זעירא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים</u>** בבר"ם 6589/15 ובר"ם 6596/15 **<u>הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' דוד זעירא</u>**) אשר קבע שחישוב המימוש החלקי הינו ההפרש בין שווי המקרקעין במימוש החלקי לבין שווי המקרקעין במצב קודם, חלקי סה"כ ההשבחה במימוש מלא המהווה שווי המקרקעין במצב חדש פחות שווים במצב קודם.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מכאן שאופן חישוב חלקיות המימוש של שמאי שני הצדדים אינו תואם להלכת "זעירא" ובודאי שלאור הלכה זו לא ניתן לקבל את טענת שמאיי המשיבה לחיוב מלא לפי שטחי בניה בלבד ובהתעלם משוויים.

לפיכך התחשיב יערך כדלקמן:

לאור העובדה שתכנית מ/82 אינה מאבחנת בין שטח עיקרי לשטחי שירות, אלא קובעת שטח ברוטו של 50% יחושב שווי מלא לכלל השטח המבוקש למימוש כיום וממנו יגזר מימוש חלקי המיוחס לשטח זה בהתאם למקדמי שווי המשקפים את המימוש המבוקש.

<u>ערכי שווי</u>:

שמאי הצדדים חלוקים לגבי שווי הבסיס לחישוב השימוש המבוקש לרפת.

שמאי המבקש גוזר את השווי בהתאם לשווי חקלאי בסביבה ובתוספת 15% ושמאי המשיבה גוזרים את השווי משימושי תעשייה ובפועל מאמצים שווי שנקבע בשומה מכרעת קודמת של השמאי המכריע, אבישי זיו.

אכן בעולם בו קיים מידע ראוי ורב על עסקאות בשימושים חקלאיים בודאי שהיה נכון יותר להתבסס על עסקאות למכר רפתות או לולים אך לצערנו הרב, המידע הקיים בידנו אינו מאפשר השוואה כזאת.

בהתאם לפסיקות קודמות של ועדת הערר בעררים כדלקמן:

ערר 2908/17 **<u>צביה זישהולף ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה</u>**,

עררים 9042+9043/16 **<u>יעקב ועזיזולה (עזרא) דיין נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה</u>**,

ערר 9070/16 **<u>אלי קלוסקי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה</u>**,

ערר 9006/17 **<u>הלביץ ברוך בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה</u>**,

נקבע כי קרקע אשר לא סומנה ביעוד כלשהו במסגרת התכנית המנדטורית הינה קרקע ללא יעוד. בקרקע כזו לא היה ניתן לבנות ולא היה ניתן לעשות שימוש לרבות לא שימוש חקלאי.

לפיכך, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי נכסי ההשוואה שהוצגו מהווים קרקע ללא כל יעוד ומשכך לא ניתן להתייחס אליהם כקרקע חקלאית המאפשרת שימושים חקלאיים הכוללים גם שימושים לגידול בע"ח.

מכל האמור עולה, כי במקרה הנדון, לאור האילוצים שצויינו יש לגזור שווי מ"ר מבונה משימושי תעשייה/מלאכה שהם הדומים ביותר לשימושי מבני משק.

ביחס לשווי המלא של מבני משק תבוצע הפחתה לשימוש מוגבל של רפתות וזאת כחלק מחישוב המימוש החלקי.

יצויין גם, כי שמאי המשיבה הפנו לעניין השווי לשומת השמאי המכריע, אבישי זיו, ביישוב וטענו כי אימצו את הערכים הקבועים בה אך מבדיקתי עולה, כי אכן ערך הבסיס אומץ אך לא חושבו בשומתם מקדמי שווי שונים לשטח החממה שחושבה בשומתו המכרעת במקדם 0.8.

לאור האמור, אני מוצא כי נכון לאמץ את השווי המפורט והמנומק שנקבע בשומת השמאי המכריע, אבישי זיו[5], שהינו 0.372 ש"ח/מ"ר למבני משק (בית אריזה) המהווה את השימוש הטוב והיעיל במקרקעין, תוך בחינת המקדם הראוי לשימושי רפתות/חממות וכד' בעת חישוב המימוש החלקי.

<u>מקדמי שווי</u>:

מבני משק	-	1
מכון חליבה	-	1
סככת רפת/מתבן	-	0.8
חממות	-	0.8
שטחי שירות	-	0.4

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

12.1. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965:

"השבחה" - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו;.....

12.2. מאפייני המיקום והסביבה.

12.3. מאפייני הנכס כגון שטח החלקה, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה שלה.

12.4. התכנון החל על הנכס ובין היתר התכניות המאושרות השונות.

12.5. המימוש הינו מימוש חלקי בהתאם למבוקש בבקשה להיתר בניה.

12.6. רמת הפיתוח והתשתיות.

12.7. המועד הקובע.

[5] שומה מכרעת בגו"ח 10023/59, גן שמואל מיום 7/1/2019.

12.8. הובא בחשבון כי טרם לאישורה של התכנית אושרו בקיבוץ עצמו ובסביבתו היתרי בניה למרות שלא חלה בסביבה כל תכנית קודמת המקנה זכויות בניה. לבנייתם.

13. <u>תחשיב ההשבחה</u>

השטח המבוקש הכולל בבקשה ברוטו, מהווה מימוש חלקי ביחס לסה"כ זכויות המוקנות ברוטו. מצ"ב תחשיב למימוש מלא של הזכויות המבוקשות בלבד בהתאם לשימוש הטוב והיעיל כדוגמת בניית כל השטח כמבני משק כדוגמת בית אריזה (שאינו מבוקש כיום):

<u>מצב חדש</u>:

תוספת שטח מבוקשת	-	3,925.67 מ"ר
שטח שירות ללא ממ"ד	-	2,775.26 מ"ר
סה"כ שטח מבוקש ברוטו ללא ממ"ד	-	6,700.93 מ"ר
שווי מ"ר מבונה לשימוש מיטבי	-	0.372 ש"ח/מ"ר
סה"כ שווי מצב חדש לשימוש מיטבי	-	2,492.74 ש"ח
מקדם מצב קודם	-	0.75
סה"כ שווי מצב קודם לשימוש מיטבי	-	1,869.55.56 ש"ח
השבחה מלאה לשטח המבוקש	-	623.18 ש"ח.

תחשיב מימוש חלקי לשווי בהתאם להלכת זעירא:

שטח	שטח במ"ר	מקדם	שטח משוקלל במ"ר
עיקרי מכון חליבה	1,590.77	1	1,590.77
עיקרי סככת רפת/מתבן/חממה	2,884.5 + 1,107 + 156.17 = 4,147.67	0.8	3,318.136
הפחתת שטחים ביחס להיתר קודם (סככות)	1,812.77	0.8	(1,450.216)
שטחי שירות ללא מרחב מוגן	2,775.25	0.4	1,110.1
סה"כ שטח	6,700.93 מ"ר		4,568.79

<u>חלקיות המימוש 68.18% = 4,468.79 / 6,700.93</u>

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

סיכום:

השבחה מלאה	-	623.18 ש"ח
היטל השבחה	-	311.59 ש"ח
השבחה למימוש המבוקש	-	424.89 ש"ח
היטל השבחה למימוש המבוקש	-	212.45 ש"ח

14. החלטה

14.1. לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועים כחלק מחלקה 55 בגוש 10023, מגרש 41 לפי תכנית 351-0113175, גן שמואל, חלה השבחה עקב אישורה של התכנית המפורטת להלן במימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, כדלקמן:

מקור החיוב	מועד קובע	השבחה למימוש המבוקש	היטל השבחה למימוש המבוקש
תכנית מ/82	5/11/1982	424.89 ש"ח	212.45 ש"ח

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ולא יישאו תשלומי ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפני.

14.2. הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com