בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 19.10.2021
מס' מינוי: 705-2021
מספרנו: 678

לכבוד המבקשים,

המיוצג ע"י מר שי ששון כהן, שמאי מקרקעין
במייל: shai.coh2@gmail.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית "הגלבוע"
המיוצגת ע"י מר יהודה דיין, שמאי מקרקעין
במייל: yudgal11@gmail.com

שומה מכרעת

גוש 20786 חלקה 51,

<u>משק מס' 1, מושב גדיש</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 08.04.2021 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין בקשה להעברת זכויות.

2. **<u>מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי</u>**

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב הגלבוע מיום 09.02.2021 ושומה <u>מתוקנת</u> של הוועדה המקומית מיום 21.05.2021, שנערכו ע"י השמאי מר יהודה דיין, ותגובתו לשומת המבקשים מיום 21.05.2021.

2.2. שומת המבקשים מיום 21.04.2021, וכן תגובה ערוכה מחדש לאחר שומת המשיבה המתוקנת, שנערכו ע"י השמאי מר שי ששון כהן.

2.3. בתאריך 05.07.2021, נערך דיון בתוכנת ZOOM (לאור נגיף קורונה) בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החתום מטה ביום 07.10.2021 בנוכחות הרוכש.

4. **<u>מועד קובע לשומה</u>**

מהות ההשבחה	מועד קובע
ג/3933	01.11.1985
ג/14970	29.06.2007

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. **<u>פרטי הנכס הנדון</u>**

גוש	20786
חלקה	51
שטח החלקה	9,117 מ"ר
שטח חלקת המגורים	כ-2,500 מ"ר (עפ"י מכתב מושב גדיש)
שטח חלקה א'	כ-6,617 מ"ר (שטח החלקה בניכוי שטח חלקת המגורים)
מס' נחלה	משק מס' 1
מהות המקרקעין	נחלה
כתובת	מושב גדיש, מועצה אזורית גלבוע
זכויות קנייניות	בר רשות

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

מושב גדיש ממוקם באזור חבל התענכים שבגלבוע, דרומית מערבית לעיר עפולה, לצד המושבים ניר יפה ומלאה. המושב כולל נחלות ושכונת הרחבה חדשה יחסית ממזרח למושב.

הגישה למושב באמצעות כביש מס' 6714 המסתעף מכביש התענכים.

הנכס הנדון ממוקם בחלק הדרום מערבי של המושב, לצד נחלות נוספות, ובקצה רחוב ללא מוצא.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה כפרית למגורים על נחלות גדולות, לצד שימושים חקלאיים ואחרים בעורף הנחלות.

צורת חלקת המגורים אינה רגולרית.

הנכס הנדון בעל חזית דרומית רחבה יחסית לכביש המהווה רחוב פנימי ללא מוצא. ממערב לחלקה שטחים חקלאיים.

טופוגרפיית פני הקרקע נוחה.

על חלקת המגורים בנויים שני מבני מגורים:

האחד דו קומתי בשטח של כ-223 מ"ר והשני חד קומתי בשטח של כ-75 מ"ר, ומחסן.

הפיתוח הסביבתי חלקי ומיושן.

7. **<u>המצב תכנוני</u>**

מצב קודם

7.1. תכנית S/15, תכנית מתאר אזורית שומרון, פורסמה למתן תוקף ביום 29.01.1948 (י.פ 1644).

תשריט התכנית נקרא TP/542/45 ועליו מבוססות הוראות התכנית.

החלקה ביעוד **חקלאי.**

שימושים באזור חקלאי - מבני משק, גינון, בתי גידול וחממות, תעשיות באישור הוועדה המחוזית, מבני נופש, אורוות ודירים, לולים, מבני מגורים, שומרות (סוכנות לשומרים),

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מבנים וצנרת הדרושים לשם אספקת מתקני מים וחשמל כולל תחנות כוח ומיתוג, מבנים המהווים חלק מתכנית פיתוח מבוקרת ונשוא תנאים כלשהם המאושרים ע"י הועדה המחוזית, מעת לעת, מבנים אחרים המאושרים ע"י הועדה המחוזית.

שטח מגרש מינימלי 1,000 מ"ר למטרות מגורים או תעשיה.

אחוז מקסימלי לבניה: 15% או 180 מ"ר, לפי הנמוך.

מבנה עזר - כפי שיאושר ע"י הוועדה המקומית. באזור חקלאי כולל כל המבנים המשמשים למטרות של חקלאות כללית, גינון או משק.

גובה בניה עד 2 קומות ועד 8 מ'. גובה מינימלי של בניין 3.0 מ'.

חזית מינימלי של מגרש חדש 25 מ' למטרות מגורים.

קווי בניין 10 מ' לכל כיוון.

מספר מבנים על מגרש - בית אחד בלבד יכול להיות מוקם על כל מגרש שהוא באזורי מגורים. בתנאי שועדה מקומית רשאית להתיר הקמתם של אחד או יותר בתים על מגרש אחד כאשר משמשים למשק או מטרות דומות.

תכניות שיכון באזור חקלאי: הועדה המחוזית רשאית לאשר תכניות שיכון באזור חקלאי, בתנאי שהם תואמים באופן כללי לסטנדרטים של זכויות בניה וצפיפות באזורי פיתוח וכן בתנאי שתכניות אלו יזומות ע"י חברות או גופים ציבוריים אשר לדעת הועדה מסוגלים לבצע אותם.

7.2. הכרזה על קרקע חקלאית - גיליון 41a - מיום 22.04.1971.

הנכס הנדון מסומן בחלקו הדרומי כשטח בנוי לא מוכרז, כך שיתרת השטח הינו קרקע חקלאית מוכרזת.

7.3. תמ"מ 2 - תכנית מתאר מחוזית- מחוז צפון, פורסמה למתן תוקף ביום 10.05.1984 (י.פ 3052)

בתשריט "קומפילציה צפון - גיליון 3" שהינו חלק ממסמכי תמ"מ/2 רואים את גוש אומן ובכלל זה את מושב גדיש ביעוד "ישוב כפרי/קהילתי".

בסמוך לגדיש מסומן אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח[1].

סעיף 7: בשטח ישוב עירוני ובשטח ישוב כפרי ניתן להתיר, בשים לב, בין השאר, לתכנית המתאר הארצית תמ"א/6....את כל השימושים שנקבעו להם בתכנית מתאר מקומית.

סעיף 27 - יחס לתכניות אחרות:

"תכנית מתאר מקומית, תכנית מפורטת, תכנית בינוי ותשריטי חלוקה ואיחוד שאושרו לפני תחילתה של תכנית זו, יישארו בתוקפם זולת אם נאמר אחרת מפורשות בתכנית זו.

אולם -

(1) מקום שקיימת סתירה בין תכניות ותשריטים כאמור לבין תכנית זו - ההוראה שבתכנית זו עדיפה.

(2) מקום שהתכניות והתשריטים האמורים חלים על קרקע חקלאית שהוכרזה לפי סעיף 5 לתוספת הראשונה לחוק, אחרי שהתכניות והתשריטים האמורים אושרו, לא ינהגו עוד לפי התכניות והתשריטים האמורים".

[1] בשונה מיעוד "קרקע חקלאית"

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב חדש

7.4. תכנית ג/3933 פורסמה למתן תוקף ביום 17.10.1985 (י.פ 3258).

מטרות התכנית, בין היתר, קביעת יעודי קרקע, התוויית דרכים וקביעת הוראות לשטח מגורים, למבני ציבור, שירותים ומבני משק בתחום התכנית.

חזית הנכס הנדון ביעוד מגורים א'. יתרת השטח ביעוד אזור מבנה משק וחקלאות.

אזור מגורים א' נועד לבנייה למגורים.

הוועדה המקומית רשאית לאשר תכנית בינוי למבנה עזר כגון: מחסן, מוסך פרטי, מבנים זעירים חקלאיים לצרכים משפחתיים.

על כל מגרש הוועדה המקומית רשאית לאשר בית נוסף לבן ממשיך.

קביעת נציג הג"א למיקום מקלט מחייבת את בעל המגרש שבתחומו נקבע המיקום.

בעל המגרש יאפשר התחברות לקו מים וקו חשמל לצרכי בניית המקלט בהתאם להנחיית הג"א.

זכויות בניה:

גודל מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר

גובה בניין מירבי: 2 קומות

שטח בניה משטח מגרש נטו: 40%

קווי בניין: קדמי כמסומן בתשריט, 3 מ' אחורי וצידי.

אזור מבני משק וחקלאות:

אזור המשמש למבנים ופעילויות בענפים המשקיים כולל אחסנה ושירותים כגון: חממה, דיר, רפת, לול. בטבלת השטחים לא נקבעו אחוזי בניה ליעוד זה.

7.5. תכנית ג/6540 פורסמה למתן תוקף ביום 26.12.1991 (י.פ 3957).

התכנית חלה על מרחבי תכנון רבים בצפון, בכללם הגלבוע, ומהווה שינוי לתכניות מתאר מקומיות בתחומם.

מטרותיה:

א. קביעת הוראות וסייגים למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים.

ב. קביעת תנאים לשימוש במבנים חקלאיים באזור שיעודו חקלאי כמשמעותו בתכנית מתאר או בתכנית מפורטת החלה על השטח או כמשמעותו על פי הכרזה על קרקע חקלאית בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.

ג. קביעת הנחיות להכנת תכניות מפורטות באזור שיעודו חקלאי לדרכים, לשימושים חקלאיים.

התכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר המחוזית למחוז הצפון תמ"מ/2 ומשלימה תכניות מתאר מקומיות ומפורטות לגבי אזורים שיעודם חקלאי.

בישובים חקלאיים שלהם תכניות המגדירות אזור למבני משק חקלאי יתפסו ההוראות של התכניות התקיפות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מבין הגדרות בתכנית:

קרקע חקלאית - קרקע שהוגדרה ככזו בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק.

מבנה חקלאי - מבנה המיועד לשמש לגידול בעלי חיים, צמחים, וכל מבנה אחר הדרוש במישרין לשימוש חקלאי.

התכנית כוללת מגבלות והוראות בניה למבנים חקלאיים ובנייני משק חקלאי ומתקנים לפי סוג השימוש.

התכנית לא כוללת תשריט.

7.6. תכנית ג/275 - התכנית מוזכרת בתקנון תכנית ג/3933 בכתב יד המכונה: "שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/275 תענך מערבית".

שמאי המבקשת טען לעניין תכנית זו, אך לאחר בדיקתו הסתבר כי מדובר בתכנית שהומלצה להפקדה ולא אושרה.

לפיכך, טיעוניו המתייחסים לתכנית זו הושמטו משומה זו.

7.7. תכנית ג/14970 פורסמה למתן תוקף ביום 14.06.2007 (י.פ 5680).

תכנית מתאר מקומית "גוש אומן" - ניר יפה, מלאה, גדיש ומרכז אומן.

שינוי לתכנית ג/3933.

התכנית תואמת לתמ"מ 2.

התכנית מסדירה שימושים, הוראות בניה, הנחיות אדריכליות, קובעת תנאים לביצוע התכנית, נותנת הנחיות לטיפוח השטחים הפתוחים וקובעת הנחיות סביבתיות.

יעודי הקרקע עפ"י תכניות ג/3933, ג/במ/179, ג/11285. (לפי הישוב הרלוונטי, ב.ק).

עפ"י תקנון התכנית, במושב גדיש 60 נחלות מאושרות, סה"כ 120 + 4 יח"ד קיימות, תוספת 7 יח"ד במגורים ב', סה"כ 131 יח"ד.

התכנית תואמת לתמ"א 3, תמ"א 31, תמ"א 35, תממ/2, לתכנית אב למ.א גלבוע.

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

השימושים המותרים באזור מגורים א' (בנחלה - אזור מגורים ומבני משק חקלאי):

ניתן לבנות 2 יח"ד בכל מגרש + יח"ד הורים, בשני מבנים.

תכליות ושימושים:

מגורים: תותר בנית מבנים בני 2 קומות + עלית גג. קומת עמודים מפולשת תחשב במניין הקומות המותרות. לא תותר בנית מרתפים.

שימושים משרדיים, שירותים אישיים, סטודיו לאומנות וקליניקה רפואית: שימושים אלה יותרו כחלק ממבנה המגורים או במבנה נפרד חד קומתי בתחום קווי הבניין. השימוש לתעסוקה יהיה בשטח מקסימלי של 50 מ"ר. שימושים אלו יותרו בתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת כלי הרכב והולכי רגל ובתנאי שלא ייקבע ע"י רשויות המדינה המוסמכות והועד המקומי שהם מהווים מטרד סביבתי.

השטח המיועד לתעסוקה יחשב לשימוש עיקרי.

יחידות קיט ואירוח (צימרים):

עד 4 יח' ולא יותר מ-100 יח' בכל הישוב, בשטח של כ-20-40 מ"ר ומקסימום 160 מ"ר לנחלה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מבנים חקלאיים:

יותר שימוש במבנים חקלאיים קיימים בלבד ובתנאי שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו. יותר שיפוץ בתנאי שיעמדו בדרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיות והוראות מיוחדות למבנים חקלאיים. לא תותר הרחבת מבנים אלה.

בריכת שחיה פרטית:

במגרשים עד 700 מ"ר בשטח של עד 50 מ"ר. קירוי בריכה יהיה ע"ח אחוזי הבניה. קווי בניין 5 מ' ממבנים.

מבנה עזר:

יותרו כחלק ממבנה המגורים או במבנה נפרד במגבלת קווי הבניין ובמרחק מינימלי של 5 מ' ממבנים סמוכים, בשטח מקסימלי של 20 מ"ר, ע"ח שטחי שירות.

חניה:

ניתן לבנות מבנה חניה כחלק מהמבנה ובמגבלות קווי הבניין או מבנה מפולש מבניה קלה.

שימושים אסורים:

מבנים חקלאיים למעט הקיימים, מחסנים למעט מבנה עזר המותר במגרש, מסחר קמעונאי או סיטונאי, מתקנים לאירועים, שימושים הדורשים תנועת רכב כבד, תעשיה, מלאכה, תחנת דלק ו/או כל שימוש המהווה מפגע סביבתי או חזותי.

אזור מבני משק וחקלאות (בנחלות):

יותרו עיבוד חקלאי, מבנים חקלאיים, דרכי גישה וחניות ומתקנים הנדסיים לשימוש הנחלה. לכל ישוב או מקבץ ישובים תוכן תכנית מפורטת בסכמות ועדה מחוזית לריכוז מבנים חקלאיים מחוץ לשטח הנחלות.

זכויות הבניה ליעוד מגורים א' בנחלה:

גודל מגרש מינימלי 1,700 מ"ר.

שטח עילי 50% או 250 מ"ר לכל יח"ד, לפי הקטן ולפי החלוקה להלן:

שטח עיקרי: 40% או 200 מ"ר ליח"ד, לפי הקטן. מתוך זה 50 מ"ר לתעסוקה + מקס' 160 מ"ר ליחידות אירוח.

שטחי שירות: 10% או 50 מ"ר ליח"ד, לפי הקטן.

תכסית: 40%

גובה מבנה: 7.5 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג משופע.

מס' קומות: 2 + עליית גג

קווי בניין: קדמי 5 מ' או לפי תשריט, צדדי ואחורי 3 מ', חניה 1 מ' קדמי ו-0 מ' צידי.

צפיפות: 3 יח"ד בנחלה בשני מבנים + 4 יח' אירוח.

מס' יח"ד לדונם: 1.

תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה או מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

מרחק בין מבנים באזור מגורים 6 מ'.

סך כל זכויות הבניה למבנים חקלאיים בנחלה לא יעלה על האחוז המותר למבנים לגידול בע"ח מהשטח החקלאי של הנחלה. תותר בניה של בתי צמיחה בלבד עד 80% מהשטח החקלאי של הנחלה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

אופן ביצוע של תכנית מפורטת:

כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

הכנת מפת מדידה, הכנת תשריט מפורט לפיתוח המגרש יוגש ביחד עם בקשה להיתר בניה, ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, גישות ותשתיות.

התכלות (סעיף 4.1 לתקנון):

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תיחשב כמבוטלת.

8. **<u>רישוי:</u>**

לא אותר היתר הבניה המקורי. במדידה גרפית באתר GIS של הועדה המקומית גלבוע, עולה כי בנוי בית ישן בשטח של כ-85 מ"ר.

היתר בניה מס' 84-8-2 ניתן ביום 14.03.1985 לבניית בית מגורים חדש והריסת בית המגורים המקורי שהיה בנוי במשק מס' 1. שטח הבניה שהותר 144.85 מ"ר + 10.54 מ"ר מקלט.

9. **<u>מצב משפטי:</u>**

9.1. בהתבסס על הסכם מכר נחלה שנחתם ביום 24.01.2019 בין המבקשים לבין הקונה, עולה כדלהלן:

הזכויות הינן זכויות בר רשות שהוענקו במלואן ובבלעדיות למוכרים שהינם חברי אגודה.

הזכויות אינן רשומות בשלב זה בספרי רישום המקרקעין ורשומות עדיין בספרי מחוז הצפון של רמ"י, ובמרשמי הסוכנות היהודית.

הממכר הינו מלוא זכויות המוכרים בנחלה לרבות הבנוי והשטחים החקלאיים - נחלה מס' 1 במושב גדיש, הידועה כתיק רמ"י 22071947א' בגוש 20786 חלקה 51, הכוללת חלקה א' בגודל של כ-9 דונם עליה בנוי בית מגורים ומבנים חקלאיים ישנים שאינם בשימוש, וכן שטחי עיבוד חקלאיים (חלקות ב', ג', ו-ד'), בשטח כולל של כ-41 דונם, בהם יש למוכר זכויות בר רשות, וכן שטחי עיבוד משותפים בהחזקת ובעיבוד האגודה.

שטח בית המגורים של המוכרים בגודל של כ-223 מ"ר וכולל מטבח, סלון ו-8 חדרים.

9.2. הרכב המשק, על סמך מכתב מזכיר המושב מיום 24.01.2019:

אדמות:

חלקה א: 2.5 דונם לבניה

חלקה א: 6.5 דונם אדמה חקלאית

חלקות ב,ג,ד: 41 דונם אדמה חקלאית

מבנים:

בית מגורים 223 מ"ר

בית מגורים 75 מ"ר

מחסן 24 מ"ר

9.3. הרכב המשק, על סמך מכתב מזכיר המושב מיום 05.11.2020:

גוש 20786 חלקה 51.

גודל שטח צהוב בחלקה א בתכנית תקפה הינו: 3.652 דונם

גודל חלקה א אדמה חקלאית בתכנית תקפה הינו: 5.525 דונם

גודל אדמה חקלאית חלקה ב ג ד שהוקצו לנחלה: 40 דונם.

אדמות:

חלקה א: 2.5 דונם לבניה

חלקה א: 6.5 דונם אדמה חקלאית

חלקות ב,ג,ד: 41 דונם אדמה חקלאית

מבנים:

בית מגורים 223 מ"ר

בית מגורים 75 מ"ר

מחסן 24 מ"ר

9.4. מצב זכויות מיום 15.01.2019:

תיק מס' 22071947א.

משק מס' 1 בישוב גדיש:

הזכויות בנכס הנדון רשומות כבר רשות על שם המבקשים.

נכון להיום לא נמצא בתיק רישום על צירוף מגרש לבניית בית שני המהווה חלק בלתי נפרד מהנחלה.

נכון להיום, עפ"י ממצאי תיק רמ"י, לא דווח על שימוש לא חקלאי בנכס ו/או על בניה בנכס ללא אישור רמ"י.

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשים
ג/3933	01.11.1985	16,572 ₪	אין השבחה תחשיב חלופי: 121.85 ₪
ג/14970	29.06.2007	117,746 ₪	אין השבחה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11. **<u>טענות הצדדים והכרעה:</u>**

11.1. **<u>תכנית ג/3933:</u>**

<u>שמאי המשיבה (לפי שומה מתוקנת):</u>

שמאי המשיבה הגיש שומה מתוקנת ובה התייחסות ליעוד הקרקע באזור מבני משק וחקלאות בהתאם לתכנית ג/3933.

הערכת השווי מתייחסת לקרקע בבעלות מלאה, ריקה ופנויה.

במצב הקודם הקרקע ביעוד אזור חקלאי לפי תכנית מנדטורית.

במצב החדש הקרקע ביעוד לאזור מגורים ולאזור מבני משק וחקלאות עפ"י תכנית ג/3933.

תכנית ג/3933 מאפשרת באזור המגורים לבנות עד 2 יחידות אך <u>אינה</u> מגדירה צפיפות דיור באזור המגורים, ומאפשרת שימושים שבמהותם מבנים חקלאיים מבלי לקבוע היקף זכויות בניה למבנים חקלאיים.

בתגובתו טען שמאי המשיבה, כי על הנכס חלה תכנית TP/542/45 שמסווגת את המקרקעין שבנדון כשטח חקלאי ללא ציון של יישובים.

בנוסף חלה על המקרקעין תמ"מ 2 שבתוקף משנת 1984, אשר ביטלה את תחולתן של התכניות המנדטוריות על המקרקעין ביעוד חקלאי, לנוכח הכרזת המקרקעין כקרקע חקלאית, בהתאם לתוספת הראשונה לחוק (שאינה מאפשרת בניה בקרקע חקלאית), וכעולה מערר (צפון) 8141/14 הועדה המקומית לתכו"ב שפלת הגליל נ' מריח קאסם.

בערר הנ"ל, דנו בשאלת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ג/6540 ביחס לתכניות מנדטוריות שסיווגו את הקרקע כחקלאית (בה הותרו שימושים למבנים חקלאיים).

מהחלטת ועדת הערר מסיק שמאי המשיבה כי נוכח פרסומי ההכרזה על הקרקע שבנדון כחקלאית לפי התוספת הראשונה, הרי שאין תחולה להוראות התכניות המנדטוריות ולמעשה, יש לחשב את ההשבחה שנוצרה מאישור תכנית ג/3933 בהתאם לשימושים וזכויות הבניה שהגדירה באזור מבני משק וחקלאות ביחס לקרקע בה אסורה הבניה במצב הקודם.

לטענתו תכנית ג/3933 הגדירה לראשונה זכויות בניה בחלקת המשק ואף הרחיבה שימושים (כגון בניית רפתות ושימושי אחסנה) אגב קביעת מספר קומות למימוש הבניה ביחס להוראות התכנית המנדטורית, ועם זאת, תכנית זו לא קבעה את היקף זכויות הבניה למבנים ושימושים שהוגדרו בה.

ערכי השווי מבוססים על מחירי הקרקע ביישובי המועצה האזורית גלבוע, ובהתאמות למיקום הנכס הנדון.

נתוני ההשוואה כוללים חוזה חכירה ממגדל העמק, הסכם מכר במגדל העמק, חוזה חכירה בישוב מסד, וחוזה חכירה בבית שאן.

ניתוח מחירי ההשוואה והתאמתם למושב גדיש מצביע לטענת שמאי המשיבה על טווח מחירים של 62 $ - 71 $ ל-1 מ"ר מבונה אקו' במועד הקובע, ובממוצע משוקלל קבע 66 $. לפי שער דולר של 1.4895 ₪/$ מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 98 ₪.

בהמרה לשווי מ"ר מבונה עיקרי מתקבל 102 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

השווי במצב הקודם הינו לקרקע בלתי מתוכננת ביעוד חקלאי. בשל הפוטנציאל הכללי ייחס שמאי המשיבה השבחה ל-1 מ"ר מבונה בשיעור של כ-75% משווי של 1 מ"ר מבונה, המשקף דחיה של 4-5 שנים בריבית של 6% לשנה.

שמאי המשיבה חולק על ערכי השווי של שמאי המבקשים, על הפחתת הוצאות פיתוח נורמטיביות ועל התאמות למיקום ולמועד הקובע. בנוסף טוען, כי העסקאות באומן וברם און נערכו בתקופה אחרת בה עליית המחירים היתה מינורית. לטענתו, גם העסקה ממנחמיה, משנת 1981, אינו רלוונטית ביחס לממד הזמן.

בשנת 1984 היתה אינפלציה של 400%, בשנת 1985 היתה אינפלציה של 500%. הערך נקבע בשקלים. שנת 1984 לא רלוונטי בכלל. שנת 1985 התאפיינה בהתייצבות מחירים לקראת המעבר לשקל חדש שקרה בשנת 1986.

שמאי המבקש הביא גם שווי פרדסים. פרדסים נמצאים בקרבת ישובים ויש בהם פוטנציאל, שלא צריך לבוא לידי ביטוי אצלנו.

אנו לא יודעים מה הערך החקלאי האמיתי של השטח החקלאי.

הדרך הכי יעילה להבין את שווי מרכיב המגורים בנחלה הוא רק בהשוואה ממגרשי מגורים.

יש מקום להביא בחשבון הפחתה מכיוון שמדובר בנכס מורכב.

עבור שטח למגורים משלמים כסף. לא יכול להיות מרכיב קרקע למגורים אפס.

אין בסיס לטענה שפעם זה היה עסק. נחלה היא נחלה. יש לה מרכיב של מגורים ומרכיב של חקלאות, כאשר המרכיב החקלאי מאוד מבוקש ונדרש. בכל חודש יש לפחות 5 בקשות להיתרי בניה למבנים חקלאיים במושבים במועצה.

לגבי האפשרות לפצל מגרש ולבנות יח"ד נוספת, אם התכנית מאפשרת אז אין שום בעיה.

אם התכנית קובעת יח"ד אחת אז אי אפשר. פיצול אפשר לעשות רק בתנאים מסוימים.

ברגע שהוגדר מגרש, לא ניתן לפצל אותו אלא בנסיבות מיוחדות.

לפי התכנית המנדטורית באזור פיתוח אפשר לפצל את החלקה כי יש בה סעיף ספציפי שקובע שאפשר לעשות פיצול באמצעות תשריט חלוקה. במקרה שלנו לא ניתן לפצל ולבנות יותר מיח"ד אחת.

תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה לתכנית ג/3933:

שטח חלקת המגורים, 40% אחוזי בניה:	2,500 מ"ר
קיבולת בניה בחלקה המגורים (עבור 2 יח"ד, בהנחה של 80% עיקרי):	1,000 מ"ר
שווי 1 מ"ר מבונה אקו' עיקרי למגורים:	102 ₪
ההשבחה ל-1 מ"ר מבונה אקו' עיקרי למגורים (25% מהשווי):	25.5 מ"ר

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חישוב שטח אקו' למימוש מלא, מעבר לזה שאושר בהיתרי בניה:

סוג השטח	שטח	מקדם	שטח אקו'
עיקרי גרעין עבור בית מגורים ראשון	200	1	200.0
עיקרי שולי עבור בית מגורים ראשון	200	0.5	100.0
שטחי שירות עבור בית מגורים ראשון	100	0.35	35.0
עיקרי גרעין עבור בית מגורים שני	200	0.94	188.0
עיקרי שולי עבור בית מגורים שני	200	0.47	94.0
שטחי שירות עבור בית מגורים שני	100	0.33	32.9
סה"כ שטח עיקרי אקו' למגורים (ללא חצר)			649.9
ההשבחה ל-1 מ"ר מבונה אקו' עיקרי למגורים			₪ 25.50
ההשבחה למימוש זכויות מלא בחלקת המגורים במועד הקובע			**₪ 16,572**
היטל ההשבחה למימוש זכויות בחלקת המגורים במועד הקובע			**₪ 8,286**

שמאי המבקשים:

יח"ד שניה במצב הקודם:

לטענת שמאי המבקשים, במצב הקודם ניתן היה עקרונית להקים יותר מיח"ד אחת, כפוף לאישור הוועדה. גם המינהל והסוכנות היהודית היו רוצים בהמשך פיתוח המושב והיו רוצים לאשר יח"ד נוספת לבן ממשיך לדוגמא.

בשנות ה-70 בתכנית המנדטורית, אם אדם היה רוצה בן ממשיך בנחלה שלו, הוא היה יכול לפי תקנון התכנית לתכנן על מגרש של 1,000 מ"ר, עוד לפני תכנית 3933. הפוטנציאל היה קיים.

בפועל לא היתה מניעה לאישור יח"ד נוספת.

לטענתו, בהיתר מיום 14.03.1985 להקמת בית חדש, סומן הבית הקודם להריסה, אך הדבר לא צוין במפורש בהיתר. במפת תרשים המגרש מוצגים רפת, לול ובית אמון.

מכאן מסיק שמאי המבקשים כי אם הוועדה מאשרת לבנות בית חדש ואינה מתייחסת לקיים ו/או אינה מבקשת להרוס את הקיים בחקלאי, אז הקיים ככל הנראה בהיתר. מכאן שבמצב הקודם היה פוטנציאל למבנים חקלאיים אשר נפגע בתכנית 3933/ג.

הבית המקורי מופיע בתצ"א משנת 1961.

מבני עזר בשטח החקלאי:

באשר לשטח החקלאי, בהגדרת מבני עזר ניתן לאשר את כל המבנים המשמשים למטרות של חקלאות כללית, גינון או משק. לאור העובדה שלא קבעו הגבלה, בתכנית 3933/ג נוצרה פגיעה, שכן לא הוגדרו הוראות לשימוש בשטח החקלאי.

חלוקת הקרקע:

לדבריו, גם חלוקת הקרקע לפיתוח בניה היתה מבוססת על חלוקה מקורית כלשהי שאושרה ע"י הוועדה המקומית והמחוזית, שכן לפי תצ"א משנות ה-60 החלוקה כמעט תואמת לזו הרשומה.

הסוכנות היהודית לקחה חטיבת קרקע וחילקה למגרשים. זה גוף משכן מטעם המדינה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>התייחסות שמאי המבקשים לנתוני ההשוואה בשומת המשיבה:</u>

העסקאות מישובים בעלי אופי שונה, שאינם מבוססים על חקלאות.

הערכת השווי מבוססת על חוזי חכירה. הערך שמופיע בחוזה הינו שווי הבעלות בקרקע של המינהל, כאשר בפועל החוכר שילם פחות (הנחות אזור וכו).

יש להביא בחשבון כי מדובר בזכויות "בר רשות".

לטענתו אין מקום להפחתה/תוספת לאור מצב הישוב באותה עת.

לטענת שמאי המבקשים, בשנת 1985 המושב היה כבן 30 שנה וסבל מקריסה כלכלית. הישוב היה מנותק ואמצעי התחבורה בו היו דלים.

לפי כתבה משנת 1987, מצב הישוב לא השתפר, נותר במצב כלכלי רעוע ואף סבל מנטישת תושבים.

גם בהחלטות המינהל באותה תקופה פטרו את בעלי הנחלות מתשלום דמי הסכמה, לאור המצב הכלכלי.

גם המדינה ידעה משבר כלכלי שהביא לגל אינפלציוני ולמיתון כלכלי.

בנוסף לכך, מבחינת המצב הבטחוני, הגדר המפרידה בין שטחי הרשות לבין שטחי מדינת ישראל הושלמה רק ב-2006. בשנת 2003 נרצח קב"ט הישוב גדיש בעת חדירת מחבלים.

מכירת משק כרוכה גם במכר הרכיב החקלאי ומצריכה הוצאה גבוהה יחסית בהשוואה לרכישת מגרש פרטי. לכן הסחירות של הנכס בהשוואה למגרש רגיל פוחתת. הופחת רק 10%. נתוני ההשוואה הם ממגרשים סחירים יותר וכרוכים בהוצאת רכישה נמוכה.

הוערכו זכויות בעלות כאשר בראיית קונה פוטנציאלי מדובר בזכויות בר רשות. מכירה עתידית כרוכה בדמי הסכמה ומיסוי כבד ביחס למכירת מגרש מגורים.

בנוסף לדבריו, אפשרות הרכישה מותנית באישור האגודה, אישור רמ"י ואישור הסוכנות היהודית, בעוד שבנתוני ההשוואה אין הגבלות למעט מבחני קבלה במושב מסד.

לטענתו, אפשרויות ניצול הזכויות כרוכות באישור רמ"י והסוכנות היהודית ומוגבלות ל-375 מ"ר, כפוף להוכחת 3 דורות בנחלה. בפועל ניתן לנצל מיידית רק 160 מ"ר.

ניצול מעבר ל-375 מ"ר כפוף לדמי היתר בשיעור 80% מערך הקרקע, כך ששווי הבסיס ליתרת הזכויות לא יותר מ-20% מהשווי וכפוף לדחיה ושוליות.

הערכת הזכויות לאחסנה אינן רלוונטיות למועד. אפשרות האחסון 80%, מתייחסת למגרש אחר בתכנית ביעוד "אזור מלאכה ואחסנה" הנמצא בכניסה לגוש.

לטענת שמאי המבקשים ההשוואה צריכה להיות מול עסקאות ממשקים במועד הקובע ולא ממגרשי מגורים בערים/עיירות.

עלויות פיתוח:

הפיתוח הסביבתי קיים אך בסיסי ומינימליסטי. עלויות הפיתוח שנלקחו בחשבון בשומה גבוהות ביחס לקיים.

שמאי המבקשים הביא ערכי פיתוח נורמטיבי מהקווים המנחים, ממכרז בישוב עומר ומשכונת יפה נוף ברמלה בהם רמת הפיתוח גבוהה בהרבה, והוסיף למכרזים מע"מ.

לצורך הערכת הזכויות נבחנו שתי חלופות להערכת הזכויות:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חלופה ראשונה, האחת השוואה ישירה לקרקעות ביעוד מגורים מישובים בעלי אופי ומיקום דומה לישוב שבנדון, כפוף להתאמות נדרשות.

החלופה מבוססת על השוואה לחוזי חכירה ועסקאות מישובים בעלי אופי דומה לפי קיבולת הבניה בחוזה, כולל עלות פיתוח לפי פיתוח נורמטיבי לנחלה.

הוצגו נתונים מחוזי חכירה למועד 1985 ממנחמיה, פוריה נווה עובד, מרכז אומן ורם און.

לדעת שמאי המבקשים, החלופה הראשונה בעייתית מהסיבה שהיא מבוססת על גישת העלויות שתוקפה נמוך. בנוסף אותרו מכרזי קרקע בהם מצוינות עלויות פיתוח אך אלו מכרזים בפיתוח עירוני ברומה גבוהה יותר. בוצעו התאמות לרבות הפחתה לפחת פיזי.

בוצעה הפחתה של 40% בין זכויות הרכישה כבר רשות לבין זכויות בעלות פרטית.

חלופה שניה, חילוץ ערכי שווי ממודעות היצע לנחלות. הערה: חלופה זאת הצביע על העדר שווי בנחלות. שמאי המבקשים סבור כי זאת החלופה הנכונה. החלופה מבוססת על היצע ומהווה השוואה ישירה לנחלות דומות, ומשקפת את מצב המשקים באותה עת ואת ערך הזכויות.

חלופה זו מצביעה על ערכי שווי שליליים למגורים.

ערכי דונם חקלאי מבוססים על בטאון "מקרקעין וערכם" מדצמבר 1984 ועל מודעת פרסום.

הוצגו גם נתוני היצע מכפר קיש, נתיב השיירה, משמר הירדן וינוב.

הערכים בשתי החלופות כוללים פיתוח ומע"מ.

נחלה מיועדת לשימוש פרטי ולא לפיצול. אישרו תכניות כדי לקדם את הישוב אך המועדים הם לא כאלו שתרמו. ב-1984 הישוב היה מרוסק.

בתחשיב ההשבחה במצב הקודם הובאה בחשבון תכנית S/15 ומימוש מיידי של 160 מ"ר. הובא בחשבון פוטנציאל ליח"ד נוספת לבן ממשיך. במצב החדש נוצרו עודפי זכויות שאינן ברות מימוש לאור החלטות מינהל דאז.

מימוש מעבר ל-160 מ"ר כרוך במינוי בן ממשיך ובקיום דור שלישי בנחלה. זכויות בן ממשיך חושבו בדחיה ל-15 שנים, וזכויות דור המשך בדחיה ל-20 שנים, בשיעור היוון 6% ועד 375 מ"ר.

מפנה להחלטת מינהל 303 מיום 19.03.1985, לפיה יש צורך בתשלום למינהל בשיעור 80% מערך הקרקע. כך שנותר 20% משווי הבעלות. יש להפחית זכויות שוליות במקדם 40% והפחתה לדחיה במקדם 10%.

רוב הנחלות הן בזכויות בר רשות ולכן הערכים המחולצים מגלמים את כל המגבלות החלוך על נכס מסוג זה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תגובת שמאי המבקשים לתיקון שומת המשיבה:</u>

במדרגה של תכנית ג/3933 נגרע חישוב זכויות שאינן קשורות לנכס.

לעניין התכניות שחלות:

מפנה להוראות תמ"מ/2 סעיף 7 - ניתן להתיר את כל השימושים שנקבעו בתכנית מתאר מקומית, משכך הוגדרה תכנית המתאר הגלילית ע"י בימ"ש העליון בפס"ד ראשד, והרי שניתן להניח שגם תכנית S-15 הינה בהגדרתה תכנית מתאר מקומית. עפ"י הפקודה שקדמה לחוק בתכו"ב, לא היה דבר כזה תכנית מחוזית.

מפנה לסעיף 27 בתמ"מ/2 - תכניות מתאר מקומיות אינן משתנות, רק אם קיימת סתירה בין הוראות התמ"מ לבין התכניות. בהתאם לתשריט התמ"מ לא חלה סתירה וכל אזור הנחלה מסומן כאזור כפרי.

לעניין ערר (צפון) 8141/14 בעניין מריח קאסם. הערר עוסק במקרקעין מחוץ ל"כתם" הישוב טמרה. אזור שהוכרז כחקלאי ומסומן בתמ"מ/2 כחקלאי. בשונה מהקרקע שבנדון שמסומנת כאזור כפרי ואינה מוכרזת. הגוש בו מצוי הנכס אינו מצוין בהכרזה.

גם אם היה מוכרז, יש להוציא מההכרזה שטחים מבונים ותב"עות מאושרות, כגון S-15.

מפות ההכרזה משנת 1971 לא אותרו.

הכרזה שניה - הגוש הוכרז בשנת 1992 כחקלאי, עובר למועד הקובע של ג/3933. בהתאם למפות ההכרזה שאותרו, חלקת המגורים אינה מוכרזת אלא רק החלקים החקלאיים.

תכנית ג/3933 ייתכן שפגעה בפוטנציאל התעשייתי של הקרקע והגבילה אותו.

שמאי המבקשים צירף שומה מכרעת של מר אלי כהן בכפר קיש, נכון למועד 7/11/1984, בה נקבע שווי מ"ר אקו' בסך 0.68 ₪ לעומת 25.5 ₪ בשומת המשיבה. ניתנה התייחסות למקדמים ליח' המגורים בנחלות כולל היוון זמנים משוערים למימוש.

הכל מעיד על המצב הכלכלי של הנחלות באותן שנים.

לעניין תכנית ג/6540 - התכנית מותנת ובוטלה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה לחלופה הראשונה:

ערכי השווי שנקבעו על ידו הם 11.79 $ למ"ר אקוי למגורים, ו-2,000 $ לדונם חקלאי.

להלן תחשיב החבות בהיטל ההשבחה						
מצב חדש ג/3933						
חלקה א'	**9,177 מ"ר**			**מגורים וחקלאי**		
מגורים א'	**2,500 מ"ר**			**בהתאם לאישור הזכויות**		
חקלאי א'	**6,677 מ"ר**			**יתרה חקלאית ללא שינוי**		
זכויות בניה ג/330	**40%**			אין הפרדה בין עיקרי לשירות		
זכויות אקו'	**שטח' אק'**	**מקדם**	**שטח**	**הערות**		
זכויות יח"ד ראשונה	160 מ"ר	100%	160 מ"ר			
זכויות יח"ד שניה	67 מ"ר	42%	160 מ"ר	בן ממשיך		PV(6%,15,,-1,0)-42%
זכויות יח"ד שלישית	17 מ"ר	31%	55 מ"ר	דור המשך		PV(6%,20,,-1,0)-31%
יתרת זכויות שאינן ניתנות לניצול	45 מ"ר	7%	625 מ"ר	תשלום 80% למנהל + שוליות 40% + דחיה 10%		
חצר עיקרי	281 מ"ר	25%	1,125 מ"ר	יתרת תכסית		
חצר עיקרי	138 מ"ר	10%	1,375 מ"ר	יתרת תכסית		
סה"כ מ"ר אקו'	**708 מ"ר**	מגורים				
שווי אקו' מגורים	**11.79**	$	ראה חישוב לעיל			
שווי רכיב קרקע מגורים	**8,341.51**	$	כולל פיתוח ומע"מ.			
חקלאי לשימוש צמוד	**13,354.00**	$	**2,000**	$	**6.68 ד'**	ניכוי חלקת המגורים, ראה חישוב בהמשך.
שווי מצב חדש	**21,695.51**	$	חלקה א' בשלמות			

מצב קודם - s-15						
חלקה א'	**9,177 מ"ר**			**מגורים וחקלאי**		
מגורים א'	**1,000 מ"ר**			**בהתאם לתכנית, מגרש מינימאלי**		
חקלאי א'	**8,177 מ"ר**			**יתרה חקלאית ללא שינוי**		
זכויות בניה ליח'	**180 מ"ר**	זכויות מוחלטות לפי התכנית המנדטורית מנ'				
זכויות אקו'	**שטח' אק'**	**מקדם**	**שטח**	**הערות**		
יח"ד אחת	160 מ"ר	100%	160 מ"ר	מבנה מוגדל שאושר לפני 16/05/1985		
מבנה עזר פוטנצייאלי	13 מ"ר	50%	25 מ"ר			
יח"ד בן ממשיך פוט'	67 מ"ר	42%	160 מ"ר	בן ממשיך		PV(6%,15,,-1,0)-42%
יתרת זכויות שאינן ניתנות לניצול	3 מ"ר	8%	40 מ"ר	תשלום 80% למנהל + שוליות 40%		
חצר	204 מ"ר	25%	815 מ"ר			
סה"כ מ"ר אקו'	**446 מ"ר**					
שווי אקו' מגורים	**11.79**	$				
שווי רכיב קרקע מגורים	**5,259.70**	$				
חקלאי לשימוש צמוד	**16,354.00**	$	**2,000**	$	**8.18 ד'**	ניכוי חלקת המגורים
שווי מצב קודם	**21,613.70**	$	חלקה א' בשלמות			
השבחה בפועל	**81.81**	$				
השבחה בש"ח	**121.85**	₪	1.4894	₪	שער דולר במועד	
היטל ההשבחה בש"ח	**60.93**	₪	50%			

תחשיב ההשבחה לחלופה השניה:

בניתוח העסקאות נמצא ע"י ידו כי ערך הקרקע שלילי.

מכאן שאין השבחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הכרעה לתכנית ג/3933:</u>

<u>המצב התכנוני במצב הקודם:</u>

שמאי המבקש טוען כי במצב הקודם חלה תכנית S-15 בעוד ששמאי המשיבה טוען שחלה תכנית TP/542/45. שניהם צודקים!

על פי תקנון תכנית S/15 התכנית נקראת תכנית מתאר לשומרון (שינוי) 1946. תשריט התכנית הינו תשריט מס' TP/542/45 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

התכנית אושרה בשנת 1948. מושב גדיש הוקם בשנת 1956.

<u>הכרזה על קרקע חקלאית:</u>

על פי הסימון בתשריט, ההכרזה לא חלה על השטח המבונה אלא על השטח החקלאי.

<u>תמ"מ/2:</u>

בשנת 1983 אושרה תמ"מ/2. על פי תשריט התכנית, כלל השטח מסומן ביעוד ישוב כפרי/קהילתי.

על פי סעיף 27 (2), ניתן להבין כי תמ"מ/2 ביטלה את התכנית המנדטורית.

בהתאם לפסיקת בימ"ש העליון רע"א 9044/12 הועדה המקומית לתכו"ב בקעת בית הכרם נ' עבדאלסלאם סרחאן, עולה כי דחה את בקשת הערעור ובכך קיבל את החלטת בימ"ש מחוזי ע"א 40048/06/12 סרחאן עבד אל סלאם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בקעת בית הכרם, לפיה התכנית המנדטורית לא בוטלה עם כניסתה לתוקף של תמ"מ/2 עוד נקבע בפסיקה כי תכנית ג/6540 הינה תוכנית מותנית ולא משביחה.

בית המשפט המחוזי בעניין סרחאן, פסק כי מעמדה של התכנית המנדטורית הוא במעמד תכנית מתאר מקומית.

בהחלטת ועדת ערר מס' 8141/14 בעניין הועדה לתכנון ובניה שפלת הגליל נ' מריח קאסם, דנו בעניין קיומה של השבחה בתכנית ג/6540:

סעיף 18 לערר: "משהוכרזה הקרקע כחקלאית לפי התוספת הראשונה לחוק לאחר התכנית המנדטורית, פשיטא שלפי הוראותיה של התמ"מ אין עוד תחולה לתכנית המנדטורית על המקרקעין...".

סעיפים 28-29 לערר: "28. בענייננו, הוכח כי הקרקע הוכרזה כקרקע חקלאית במועד מאוחר לתכנית המנדטורית, ובנסיבות אלה הוכחו התנאים לתחולת סעיף 27(א)(2) הנ"ל בכל הנוגע למקרקעין נשוא הערר.

29. אשר על כן, אנו מחליטים כי עפ"י תמ"מ/2 לא ניתן היה עוד להוציא היתרי בניה מכוח התכנית המנדטורית בכל הנוגע למקרקעין נשוא הערר, ועל כן יש לקבוע את ההשבחה שנוצרה בתכנית ג/6540."

מאחר שמדובר על קרקע שהוכרזה לאחר התכנית המנדטורית, וכפי שמסומן במפות ההכרזה, ההכרזה לא כוללת את השטח המבונה, התכנית המנדטורית חלה במצב הקודם רק על השטח המבונה ולא על השטח החקלאי.

מאחר שתכנית ג/3933 אושרה לאחר מועד ההכרזה, ומאחר שלא העניקה זכויות בניה מוגדרות לשטח החקלאי, הרי שאין שינוי בין שני מצבי התכנון.

<u>חבות בר רשות:</u>

שמאי המבקשים הפנה לפס"ד בלוך[2] לצורך הסבר על צורת ההתיישבות במקום.

[2] רע"א 725/05 הוועדה המקומית לתכו"ב השומרון נ' עוזי ושפרה בלוך

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

יצוין כי עפ"י פס"ד בלוך, על בעלי זכויות "בר רשות" בחוזה משבצת חלה חבות בהיטל השבחה. פס"ד בלוך אמנם ניתן ביום 03.09.2014, אך עפ"י ההחלטת ועדת ערר[3] הוא חל רטרואקטיבית על המועד הקובע לתכנית זו. עוד עולה מהערר כי פס"ד בלוך עמד בפני בימ"ש העליון כבר בשנת 2005, כך שבמועד הקובע ניתן להניח כי ידעו כי קיים סיכוי לכך שברי רשות יידרשו לתשלום היטל השבחה. כמו כן, בהתאם לסעיף 259(ד) לחוק התכנון והבניה חוכר לדורות הינו גם מי שלא נרשמה לטובתו זכות בטאבו.

<u>התאמה לבעלות:</u>

נתוני ההשוואה הינם ממושבים בהם הזכויות גם הן "בר רשות", כלומר זכויות חכירה. בהתאם לסעיף 2(א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, "חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו (להלן - היטל); היו המקרקעין מוחכרים לדורות, ישלם החוכר את ההיטל".

הגדרת "בעל" לפי הוראות פרק א' לחוק התכנון והבניה - לרבות חוכר לדורות בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

לאור האמור, החבות בתשלום היטל השבחה אינה שונה בין בעלים לחוכר לדורות.

הובא בחשבון מקדם 0.97 המשקף את החיכוך בין החוכר לבין רמ"י.

<u>עלויות פיתוח:</u>

בנתוני ההשוואה אותן בחנתי אין מכרזי מינהל ועל כן מתייתר הצורך לדון בכך.

בניית יח"ד שניה:

שמאי המבקשים לא הציג תימוכין לטענתו כי ניתנו היתרי בניה ליח"ד שניה בנחלות לפני המועד הקובע לתכנית. יחד עם זאת, עפ"י תכנית S/15 הוועדה <u>רשאית</u> לאשר בית שני. התרשמתי גם משומות מכרעות אחרות כי במצב הקודם ניתן היה לבנות יח"ד שניה.

גם במצב החדש, על פי תקנון תכנית ג/3933, הוועדה <u>רשאית</u> לאשר בית נוסף לבן ממשיך.

מכאן אני סבור כי אין הבדל בין שני מצבי התכנון לעניין מספר יח"ד שניתן לבנות.

<u>ערכי שווי:</u>

לעניין טענות שמאי המבקשים למצבו הכלכלי של מושב גדיש, מהכתבה אותה צירף עולה כי המצב הכלכלי הקשה היה נחלתם של מספר מושבים בסביבה ולא רק של גדיש, להלן ציטוט מהכתבה אותה הציג שמאי המבקשים בשומתו:

> ***"צרת גדיש אינה צרת מושב יחיד בחבל תענך, שיושב בשנת 1956..... על היישובים מרחף איום מיידי של כריעה תחת עול חובות ..... המושבים גדיש, מלאה ואדירים אינם מתפקדים כמעט. מושבים חזקים יותר כברק, דבורה, מיטב, אביטל, ניר יפה ומגן שאול התפתו ל"להיט" החממות - ושקעו בחובות כבדים בגלל המשבר בענף..... גם המושבים שלא עסקו בחממות, בפרזון, למשל, החלו כמה משפחות נואשות להתפרנס בעבודות מחוץ למושב..."***

מכאן שנתוני ההשוואה מהסביבה מגלמים הכל ואין מקום להפחתה.

שמאי המשיבה קבע בשומתו שווי מ"ר מבונה למ"ר עיקרי, אך בתחשיב כלל גם שטחי שירות.

בהתאם לתקינה השמאית תקן 2.0, יש לנתח נתוני השוואה עד שנתיים מהמועד הקובע.

יחד עם זאת, לאור המשבר הכלכלי שפקד את מדינת ישראל החל משנת 1980 ועד 1985, אשר נבלם לאחר החלת התכנית הכלכלית שהוכרזה ביולי 1985, ולאור כך שהמועד הקובע לשומה

[3] ראה ערר 75/17/48 פישר מאיר נ' הועדה המקומית לתכו"ב שורקות מיום 16.09.2018, בו ציטוט מדברי כב' נשיא בימ"ש העליון בדימוס, השופט ברק מבג"צ 86/221 כנפי נ' בית הדין הארצי לעבודה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הינו נובמבר 1985, אני סבור כי יש להעדיף נתוני השוואה לאחר המועד הקובע, נקיים מתנודות דרסטיות במחיר.

לאור מחסור בעסקאות השוואה, אתייחס לנתונים מעל שנתיים מהמועד הקובע.

נעזרתי בנתוני השוואה משומתו המכרעת של מר אלי כהן במושב מנחמיה מיום 22.07.2020, גו"ח 15474/16, שם נקבע שווי מ"ר מבונה למועד הקובע 01.01.1990 בסך 65 ₪ כולל מע"מ ופיתוח. להלן טבלת נתוני ההשוואה משומתו: (נתונים אלו מחוזי חכירה בסביבה)

תאריך	גו"ח	מיקום	שטח קרקע	שטח מבונה חוזי	ערך יסודי ללא מע"מ	מע"מ	ערך יסודי כולל מע"מ	מר"א	שווי מר"מ מתואם[3]
20/08/1991	11249/8,30	בית שערים	630	100	17,665	1.18	20,845	226	83
04/10/1988	23159/76	גדעונה	386	238	15,000	1.15	17,250	289	63
12/06/1991	23171/33	גדעונה	360	238	13,268	1.18	15,656	283	50
17/12/1991	20735/67	אומן	923	119	12,810	1.18	15,116	299	46
28/05/1990	10328/15,16	מצפה עדי	1015	270	31,534	1.16	36,579	447	82

כפי שעולה מהטבלה, הערך הנמוך ביותר מתקבל במושב אומן, הסמוך למושב גדיש. אני סבור כי הסיבה הינה הנגישות לכביש מרכזי אשר ממנה נהנים המושבים האחרים בטבלה.

בנוסף הוצגו נתונים מחוזה חכירה מפברואר 1987 בישוב מנחמיה, גו"ח 15473/12. סך קיבולת בניה 105 מ"ר מבונים. בהתאמה לזמן והתאמה לבעלות התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 75 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

חוזה חכירה נוסף הוצג בשומת המשיבה דכאן, לפיו במושב מסד נחתם חוזה חכירה לעסקה מיום 11.11.1986, לגו"ח 15421/1,2 מגרש מס' 48 לפי תכנית ג/5435 (מותר לבנות 30%). שטח המגרש 639 מ"ר. שווי העסקה 34,080 ₪. מניתוח הנתונים לפי שטח בניה של 30%, קרי כ-192 מ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 104 ₪, לפני התאמה למיקום.

לאור מיקומם של מסד ומנחמיה לצד כביש מרכזי ובמרחק מישובים ערביים ברמת סיכון גבוהה (כגון מיקום המושבים בגלבוע וביניהם מושב גדיש), אני סבור כי השווי הראוי למ"ר בנכס הנדון הינו 40 ₪, ובהתאמה לבעלות[4] סך של 41 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה לתכנית ג/3933:</u>

מצב קודם - תכנית מנדטורית ובהתאם להיתר הבניה מיום 14.03.1985			
סוג השטח	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח חלקת המגורים	2,500		
עיקרי יח"ד 1 (מדידה גרפית)	85	1	85.0
עיקרי יח"ד 2 (היתר בניה 14.03.1985 לפני המועד הקובע)	144.85	1	144.9
מקלט	10.54	0.9	9.5
חצר	2259.61		
חצר ראשית (עד 500 מ"ר ליח"ד, שטח גרעיני)	759.61	0.25	189.9
יתרת חצר	1500	0.15	225.0
סה"כ שטח אקו' במצב הקודם			**654.2**

[4] חלוקה במקדם 0.97

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב חדש - תכנית ג/3933			
סוג השטח	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח חלקת המגורים	2,500		
שטח למגורים, 40% (עיקרי ושירות ללא הבחנה)	1,000		
יח"ד 1	160	1	160.0
יח"ד 2	160	1	160.0
יח"ד הורים	55	0.9	49.5
ממ"דים	36	0.9	32.4
מחסן (הנחה של 15 מ"ר ליח"ד)	45	0.5	22.5
מבני משק למשפחה (הנחה של 30 מ"ר ליח"ד)	90	0.6	54.0
מבנים זעירים חקלאיים (יתרת השטח)	454	0.4	181.6
חצר	1,500		
חצר ראשית (עד 500 מ"ר ליח"ד, שטח גרעיני)	544	0.25	136.0
יתרת חצר בניכוי חצר מגורים ומבנים חקלאיים זעירים	1046	0.15	156.9
סה"כ שטח אקו' במצב החדש			**952.9**
ההשבחה			
מ"ר אקו'			298.7
שווי מ"ר מבונה			**41** ₪
ההשבחה			**12,316** ₪

11.2. **<u>תכנית ג/6540:</u>**

<u>כללי:</u>

הצדדים לא חישבו השבחה בגין תכנית זו אך הנושא עלה במסגרת השומה הראשונה של שמאי המשיבה ובתגובת שמאי המבקשים.

בהתאם לסעיף 1.4 לתקנון תכנית ג/6540, התכנית תחול על שטחים שיעודם אזור חקלאי במרחבי התכנון הנכללים במחוז צפון.

תכנית המתאר המחוזית תמ"מ/2 ייעדה את השטח לאזור ישוב כפרי/קהילתי ולא אזור חקלאי.

בנוסף נכתב כי בישובים חקלאיים שלהם תכניות המגדירות אזור למבני משק חקלאי יתפסו ההוראות של התכניות התקיפות.

משכך אני סבור כי תכנית ג/6540 אינה רלוונטית.

לחילופין, כאמור בהכרעתי לעניין תכנית ג/3933, וכפי שנקבע בהחלטת ועדת ערר בעניין מריח קאסם, סעיף 32 להחלטת ועדת הערר:

"משכך, יש להתייחס אל הזכויות מכוחה של תכנית ג/6540 כזכויות מותנות ולקחת זאת בחשבון בהתאם לעקרונות שנקבעו בפסק דין רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון".

לפיכך אני סבור כי במועד הקובע לתכנית זו אין השבחה. ככל והיה מתבקש שימוש בעתיד, הרי שהיה מקום לחיוב בהיטל השבחה, אך כידוע אושרה תכנית ג/14970 אשר למעשה ביטלה את האמור בתכנית ג/6540, ומכאן שהדיון בתכנית זו מתייתר.

מפנה בנוסף לועדת ערר 868/14 מיום 03.11.2015 נזמאת ח'מאיסי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נצרת עילית אשר דנה בקיומה של השבחה לתכנית ג/6540 ומועד המימוש. בהחלטתה נקבע כך: "סבורים אנו כי תוכנית ג/6540 מעניקה זכויות מותנות ולא מעין מוקנות, ועל כן מועד ההשבחה בגינה הוא מועד הוצאת היתר הבניה. ואלה טעמינו: תוכנית

ג/6540 היא תוכנית החלה על כל מחוז הצפון והיא מאפשרת הקמת מבנים חקלאיים באזורים חקלאיים, בתנאים הקבועים בה. הואיל ומדובר בתוכנית החלה על כל השטחים החקלאיים במחוז הצפון, ללא התייחסות פרטנית לכל אזור ואזור על פי נתוניו הייחודיים ולמדיניות התכנון הראויה לו, נקבע בהוראות התוכנית כי אישורם של היתרי בניה מכוחה של התוכנית מסורה לשיקול דעת הועדה המקומית...מהוראות אלה עולה באופן ברור כי בידי הועדה המקומית נותר שיקול דעת רחב שלא לאשר בקשות, למבנה חקלאי זה או אחר, גם כאשר הן תואמות את הוראות הבניה של התוכנית".

לאור האמור, תכנית ג/6540 לא תובא בחשבון.

11.3. **<u>תכנית ג/14970:</u>**

<u>שמאי המשיבה:</u>

התכנית מאפשרת בניית 3 יחידות דיור + 4 יחידות אירוח בחלקה המגורים.

במצב הקודם חלה תכנית ג/3933. ההשבחה הינה עקב זמינות זכויות הבניה למבנים חקלאיים לעומת תכנית ג/3933 בה לא הוגדרו זכויות בניה למבנים חקלאיים.

אין השבחה ביחס לשטח אזור אחסון ואריזה לעומת תכנית ג/3933.

בתגובתו טוען שמאי המשיבה, כי בטרם ביטולה חלה תכנית ג/6450 על הנכס הנדון וקבעה כללים להקמת מבנים חקלאיים ולשימוש בהם, בקרקע בעלת יעוד חקלאי כמשמעותו עפ"י הכרזה על קרקע חקלאית.

נוכח החלטת ועדת הערר בעניין מריח קאסם ולאור תכניות המתאר שחלות על המקרקעין, הרי שעד אישורה של ג/14970, בנייה של מבנים חקלאיים היתה מותנית בשיקול דעת הוועדה המקומית, ולמעשה ניתן היה בתנאים מסוימים להוציא היתרי בניה עפ"י תכנית ג/6540.

האפשרות לבניית מבנים חקלאיים התגבשה באופן סופי עם אישורה של תכנית ג/14970 ובהתאם להוראותיה.

הפחתה בגין זכויות בעלות / בר רשות:

לטענת שמאי המשיבה, הערכת השווי לצורך היטל השבחה חייבת לבטא את שווי הבעלות המלאה ולכן אין מקום להפחתה בגין זכויות בר רשות בנחלה. לטענתו כל עסקאות ההשוואה בשומת המבקש הן זכויות חכירה ובהתאמה לזכויות בעלות מלאה היה עליו לייחס תוספת שווי ולא להפחית 40% מהמחיר.

ניתוח מחירי קרקע לבחינת ההשבחה עקב האפשרות לבניית מבנים חקלאיים:

אי אפשר לחלץ שווי קרקע בתעשיה לוגיסטית. ישנה אי ודאות לגבי המשתנים.

לא יכול להיות שווי קרקע שלילי. רואים במכרזים בסביבה שבכולם ששולם כסף.

שמאי המשיבה מקבל את הערכים משנת 2010 בפארק התעשיות, שם היה ערך חיובי ביעוד תעשיה. לא יכול להיות שב-2007 הערך שלילי.

לדברי שמאי המשיבה, תחשיב ההשבחה של המבקש מבוסס על זכויות חוזיות ולא על שווי הבעלות המלאה.

בנוסף טוען, כי שמאי המבקש מביא בחשבון שניתן להקים רק 1.66 יח' אירוח במקום בו מאפשרת התכנית בניה של 4 יחידות אירוח. מפנה לשומת עאטף עאלם.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מפנה לערר (צפון) 8125/16 הועדה המקומית לתכו"ב גלבוע נ' יוסף דוד רקובר (לא פורסם).

ועדת הערר החזירה את התיק לשמאי המכריע בכדי לחשב מימוש מיידי של 1.66 יח' אירוח ומימוש עתידי כהשלמה ל-4 יח' אירוח.

לבקשת שמאי המשיבה, יש לקבוע את מלוא ההשבחה עבור מימוש מלא של 4 יחידות אירוח בהתאם להחלטת ועדת הערר, ולקבוע גובה היטל למימוש מיידי ולמימוש עתידי.

הוועדה תדרוש את מלוא היטל ההשבחה עבור מימוש של 4 יח' אירוח מהמוכר, אלא אם הקונים יצורפו להליך זה כדי שיוכלו לטעון כנגד גובה החיוב בהיטל השבחה כאשר יבקשו לממש את מלוא זכויות הבניה עבור יח' אירוח במסגרת היתר בניה.

לדבריו, יש צימרים בגדיש ובכלל בגלבוע. חלקם ללא היתרי בניה. גם ב-2007. מחירי הצימרים נגזרים מהמגורים.

<u>הפחתה בגין מגבלות סחירות והגבלה לבניה עבור בן ממשיך:</u>

כאמור לעיל, שמאי המשיבה טוען כי אין כל מגבלת סחירות בנכס ואין מגבלה על שימוש יחידני של הורים או בן ממשיך ולכן אין מקום להפחתה בגין בית מגורים שני בנחלה, למעט הפחתה לגודל והיקף. כל שעומד לפנינו הוא תכניות המתאר.

במצב קודם להשבחה מתכנית ג/14970 התחשב שמאי המבקש בבניה של 3 יחידות דיור כאשר תכנית ג/3933 הקובעת במפורש שניתן לבנות יחידת דיור אחת ובאישור הועדה המקומית ניתן יהיה להוסיף יחידת דיור לבן ממשיך (ולכל היותר ייבנו 2 יחידות דיור). לטענת שמאי המשיבה, שמאי המבקש אינו מחשב נכון את זכויות הבניה בשטח המגורים לפי תכנית ג/3933 ואף מביא בחשבון זכויות שכלל לא הותרו בתכנית זו. כלומר שמאי המבקש מביא בחשבון זכויות בניה שלא הותרו באזור חקלאי ליותר מיחידת דיור אחת בתכנית המנדטורית וזאת לטענתו בניגוד מוחלט להלכת ראשד[5].

לעניין הדחיה טוען שמאי המשיבה כי הנחת העבודה של שמאי המבקש כי מימוש הזכויות עבור בן ממשיך דחיה ל-15 שנה אינה מעוגנת בהוראות התכניות שחלות על המקרקעין ולמעשה, שמאי המשיג מתעלם מכך שזכויות הבניה לבן ממשיך ניתנות למימוש באופן מיידי.

<u>מימוש בניה ליחידת הורים:</u>

אין מחלוקת כי תכנית ג/ 14970 מאפשרת בניה של 3 יחידות דיור בחלקת מגורים ב נחלה ועל אף האמור בתכליות באזור מגורים כפרי כי הבניה תהיה עבור 2 יחידות דיור + יחידת הורים - בטבלת הזכויות נרשם במפורש כי הבניה תהיה עבור 3 יחידות דיור בשני מבנים כאשר לכל יחידת דיור יוקצו עד 250 מ"ר עיקרי.

שמאי המבקש מחשב הפחתה של 69% ליחידת הורים וכפי שהובהר לעיל יש לחשב את שווי הבעלות המלאה במקרקעין כך שיחידת ההורים יכולה בהחלט לשמש כל אדם והיא ניתנת למימוש באופן מיידי בהתאם לתכנית ג/ 14970.

יחידת ההורים אינה מיועדת להורים בלבד והגדרתה שכזו הינה הגדרה טכנית ולא הגדרה מהותית. למעשה, במסגרת הערכת השווי היה על שמאי המבקש להביא בחשבון שימושים עסקיים שהותרו בחלקת המגורים ולחשב תוספת שווי לזכויות הבניה ולא הפחתה עבור בית המגורים השלישי בנחלה.

[5] ע"א 9355/02 מדינת ישראל ואח' נ' ג'ורג' יוסף ראשד ואח'

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

למעלה מן הצורך, בעלים פרטי בנחלה (וכך יש לראות את המקרקעין לצורך חישוב ההשבחה) בהחלט יכול לסחור במגרש עבור בית מגורים שני או בית מגורים שלישי בנחלה ואף להגדיר בהסכמי שיתוף שימוש בלעדי לכל יחידת דיור בנחלה בשטח קרקע מוגדר בחלקת המגורים כך שלמעשה, אין מגבלה של סחירות ובוודאי שאין מגבלה על שימוש יחידני של הורים או בן ממשיך בבתי מגורים הניתנים לבניה במקרקעין על פי תכניות המתאר.

נתוני השוואה למועד זה הינם מעסקאות מכר בישוב מיטב, בישוב ברק ובמושב גדיש, וכן מהחלטות שמאים מכריעות[6].

הובאו בחשבון התאמות ונקבע שווי מ"ר מבונה בסך 510 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה בגין חלקת המגורים בנחלה</u>:

תכנית 14970				
תחשיב שווי הקרקע במצב תכנון חדש לפי תכנית ג/14970				
שווי ל-1 מ"ר מבונה אקו' עיקרי למגורים			510	₪
שטח חלקה א			2500	
חישוב שטח אקו' בהתאם למלוא זכויות הבניה:				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**	
מבונה עיקרי ליחידות אירוח	160	1	160	
מבונה עיקרי עבור 3 יח"ד מגורים	600	1	600	
שטחי שירות עבור 3 יח"ד מגורים	150	0.5	75	
סה"כ שטח עיקרי אקו' למגורים ללא חצר			835	
שווי ל-1 מ"ר מבונה אקו' עיקרי למגורים			510	₪
שווי הקרקע במצב תכנון חדש			425,850	₪
תחשיב שווי הקרקע במצב תכנון קודם לפי תכנית ג/3933				
שווי ל-1 מ"ר מבונה אקו' עיקרי למגורים			510	₪
שטח חלקה א			2500	
חישוב שטח אקו' בהתאם למלוא זכויות הבניה:				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**	
סה"כ שטח עיקרי אקו' למגורים ללא חצר (כאמור לעיל)			649.9	
שווי ל-1 מ"ר מבונה אקו' עיקרי למגורים			510	₪
שווי הקרקע במצב תכנון קודם			331,449	₪
תחשיב ההשבחה:				
שווי הזכויות בקרקע במצב תכנון חדש			425,850	₪
שווי הזכויות בקרקע במצב תכנון קודם			331,449	₪
ההשבחה			**94,400**	**₪**
היטל ההשבחה			**47,200**	**₪**

[6] שומת מוטי דיאמנט לגושים 15220, 15245, 15246 באדמות מושב ארבל, שומת אריה אריאל לגו"ח 20760/3,7,9 באדמות מושב ברק, ושומת עאטף עאלם לגו"ח 20752/24, 20001/33 באדמות מושב מיטב

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה בגין חלקת המשק בנחלה:

ההשבחה למבני המשק בנחלה					
שטח הקרקע במגרש הנדון	6617	מ"ר			
חישוב שווי הקרקע במצב חדש:					
סוג השטח		**שטח**	**שווי מ"ר מבונה**		**סה"כ שווי הקרקע**
שווי זכויות בניה למבנים חקלאיים		2646.8 מ"ר	55	₪	145,574 ₪
שווי חצר לפי מקדם 0.3		3970.20 מ"ר	17	₪	65,508 ₪
סה"כ שווי הנכס עפ"י הבקשה להיתר במצב חדש					**211,082 ₪**
חישוב שווי הקרקע במצב קודם:					
מקדם שווי לזכויות בניה בלתי זמינות					0.84
סוג השטח		**שטח**	**שווי מ"ר מבונה**		**סה"כ שווי הקרקע**
שווי זכויות בניה (שטח מבוקש)		2646.8 מ"ר	46	₪	122,228 ₪
שווי חצר לפי מקדם שווי 0.3		3970.20 מ"ר	17	₪	65,508 ₪
סה"כ שווי הנכס עפ"י הבקשה להיתר במצב קודם					**187,736 ₪**
גובה ההשבחה					**23,346 ₪**
היטל ההשבחה					**11,673 ₪**

סיכום - ההשבחה עקב אישור תכנית ג/14970		
ההשבחה בגין חלקת המגורים בנחלה		94,400 ₪
ההשבחה בגין חלקת המשק בנחלה		23,346 ₪
ההשבחה למימוש זכויות מלא בנחלה במועד הקובע		**117,746 ₪**
היטל ההשבחה למימוש זכויות מלא בנחלה במועד הקובע		**58,873 ₪**

שמאי המבקשים:

לעניין המבנים החקלאיים:

בתחשיב המשיבה המתוקן, במדרגה של תכנית ג/14970 נוסף תחשיב השבחה לרכיב החקלאי של הנחלה, כאשר נתוני ההשוואה ממועדים שבין 6-10 שנים אחרי המועד הקובע.

שמאי המבקשים סבור כי נתוני דמי השכירות שהביא בשומתו למבני אחסנה ולוגיסטיקה, מאפשרים לכמת את ערכו הכלכלי של הנכס במועד הקובע ומצביעים על ערך שלילי ואי כדאיות השקעה בניצול זכויות במועד הקובע.

במצב החדש, מעבר לזכויות נקבעו גם מגבלות.

נתוני קרקע לתעשיה ואפשרויות הניצול אינם רלוונטיים וברור שמשקפים שווי.

זכויות הבינוי בחלקה החקלאית לרוב משמשים לאחסון סחורה חקלאית, יצור פרטי ויכולים לשמש אך ורק את החקלאי. יש לחקלאי חסכון בעלות דמ"ש בשוק למבנה דומה.

לא קיימת כדאיות כלכלית בהקמת המבנה בנחלה. העלות גבוהה מהתועלת. לכן שווי הקרקע שלילי.

מפנה לשומת עאטף עאלם בגדיש, גו"ח 20786/55 משק מס' 57, שם הוועדה המקומית לא דרשה היטל השבחה בגין הרכיב החקלאי ולא ניתנה לכך התייחסות השמאי המכריע.

בהתאם לסעיף 14 לתקנון, מבנים שאינם בשימוש 5 שנים, יפורקו.

עוד לטענתו, ניתוח השווי ברכיב החקלאי בוצע בגישת היוון הכנסות בשילוב חילוץ ערכי קרקע. נתוני ההשוואה משכירות מבני תעשיה ולוגיסטיקה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

כמו כן טוען שמאי המבקשת, כי השבחה בגין אפשרויות בניה בשטחים חקלאיים, לא נותחה ע"י הועדה. לדעתו אין השבחה בנכס גם בגין רכיב זה.

הבעלות במקרקעין הינה זכויות בר רשות. לא ניתן להשכיר נחלה. חלה חובה מגורים של שני דורות לצורך בינוי בית שני לבן ממשיך ודור שלישי ליח' הורים.

<u>ערכי שווי:</u>

נתוני ההשוואה בשומת המשיבה מישובים סמוכים, בעוד שקיימות עסקאות השוואה מגוש אומן בסמוך למועד הקובע, וכולל את כל הזכויות של התכנית.

הערכת השווי מבוססת על הצהרת חוזה באשר לשווי רכיב המגורים. לדעת שמאי המבקשים יש לנתח את העסקה בשלמות בנטרול שיקולי מס וכו'.

ב-2007 אנו ביציאה מהמשבר הכלכלי. 700,000 ₪ זה מחיר נחלה.

חוזי חכירה. הערך שמופיע בחוזה הינו שווי הבעלות בקרקע של המינהל, כאשר בפועל החוכר שילם פחות (הנחות אזור וכו).

בנוסף, בישובים סמוכים בהם לא חלה תכנית משביחה, ניתן לראות רמת מחירים דומה לרמת העסקאות בישוב, כך שספק אם התכנית השביחה.

ניתוח השווי למגורים בוצע בגישת ההשוואה.

ניתוח נתוני ההשוואה בוצע בגישת החילוץ משווי עסקאות לנחלות שנמכרו בישוב ובישוב מלאה הצמוד. על כל העסקאות חלה התכנית "המשביחה".

במועד זה החלטות רמ"י אפשרו רכישת יתרת הזכויות שמעבר לזכויות הבסיס של 375 מ"ר בכפוף לתשלום היוון של 31%.

החלטות רמ"י במועד עדיין מגבילות ל-3 יח"ד המוגבלות הוכחת רצף דורי, בהתאם להחלטה 1104 מיום 27.03.2007.

נלקח בחשבון שמועד אישור התכנית, הינו מעט לפני גל עליות המחירים שהחל בשנת 2007/8 ועל כן, נעשה ניסיון לאתר עסקאות הסמוכות למועד, שאינן מושפעות.

לטענתו, יש להתעלם מעסקה מהישוב משנת 2010, שהיא אחרי גל עליות המחירים שהחל ב-2007/8.

גודל הנחלות נותח ע"פ מסמך מידע על תקני נחלות, בהתאם לישובים השונים בארץ שפורסם ע"י משרד החקלאות ופיתוח הכפר, ביום 19/02/2012. חלקות א' ע"פ המדידות המופיעות במפות "גוב מאפ", חלקות המגורים של הנחלות נמדדו גראפית.

נקבע שווי בסך 215.30 ₪ למ"ר אקו' למגורים כולל פיתוח ומע"מ.

במועד זה המינהל אפשר לפצל ולהשכיר נחלות, ובכלל זה להוון נחלות. כיום המצב שונה. ניתן להוון ולפצל מגרשים אך זה לא במועד הקובע.

הזכויות חושבו בדחיה ל-15 שנים לבן ממשיך ו-20 שנים לדור שלישי, בשיעור היוון 6%.

נלקח בחשבון כי במצב הקודם, סך המ"ר האקוויוולנטי של הזכויות גבוה מסך המ"ר במצב החדש, ולפיכך לא נוצרה השבחה במקרקעין, אלא פגיעה. נלקח בחשבון כי מגבלת הניצול, שהייתה חלה בעבר (במדרגה הראשונה) על היקף הזכויות מעבר לבסיס, בבחינת מצב קודם, אינה חלה עוד במועד המדרגה החדשה. כמו כן, היקף התשלום שרמ"י דורש אינו זהה לדרישת העבר. **ולפיכך חלה השבחה ביכולת הניצול, הנובעת מהחלטות רמ"י ולא מתכנית.**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

זכויות ליח' אירוח:

לטענתו, שמאי המשיבה ניתח לפי קיבולת מלאה, כאשר בפועל מוקנות לנכס זכויות יחסיות פחותות. לטענתו הזכויות דווקא **הוגבלו** מבחינה אקוויוולנטית. במצב קודם היה בפועל 1,000 מ"ר בניה (ללא הגבלת עיקרי/שירות), ובמצב חדש יש זכויות מוגבלות ל-750 מ"ר למגורים + 80 מ"ר לצימרים (ששווים פחות ממגורים). שטח ברוטו של 830 מ"ר בניה במצב חדש בהשוואה ל-1,000 מ"ר במצב קודם.

יחידות האירוח חושבו על ידי שמאי המבקשים לפי 80 מ"ר, סה"כ 40 מ"ר ליח'. המקדם 0.55 הינו מקדם משוקלל של 0.8 בכפוף לעלות לרמ"י בשיעור 31%. בהתאם לקביעת השמאי אלי כהן בכפר קיש נקבע מקדם יח"א 0.6.

המושב רחוק מניצול 100 יח' אירוח וזה מעיד על הערך האמיתי בפועל והכדאיות.

ממילא, סך המ"ר האקו' במצב הקודם גבוה מהמצב החדש, כך שמבחינה אקו' נוצרה פגיעה.

המינהל הכתיב בנהליו 375 מ"ר עבור 3 יח"ד ולא אחת. ישנם מיקומים בהם רק התכנית המנדטורית בתוקף ואושרו 2-3 יח"ד ע"י הוועדות.

זכויות בניה מעבר לקיבולת שנקבעה לכל יח"ד, כרוכה בתשלום דמי היוון.

תחשיב ההשבחה לתכנית ג/14970 - רכיב המגורים:

מצב חדש ג/14970						
מגורים א'	2,500 מ"ר	בהתאם לאישור הזכויות				
זכויות בניה 200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות, לכל יח"ד, סה"כ 3 יח"ד. בנוסף פוטנציאל לצימרים יחסי לפי 2 יח"ד לכל נחלה (במעוגל כלפי מעלה). הזכויות במועד כפופות להחלטת מנהל מק' 1104, הקובעת כי כל בניה מעבר לבסיס (375 מ"ר במדרג) מחויבת בתשלום של 91% למנהל, חל על תשלום זה הנחות אזור ולפיכך התשלום 31%, משמע הזכויות הנרכשות מעבר לבסיס שוו"ע רק ל- 69%.						
שטחים אקו' לניתוח שווי	שטח אקו'	מקדם	שטח	הערות		
זכויות יח"ד ראשונה	160 מ"ר	100%	160 מ"ר	זמין		
זכויות מעבר לבסיס 160 מ"ר -יח' 1	28 מ"ר	69%	40 מ"ר	כפוף לתשלום לרמ"י 31%		
זכויות לשירות - יח' 1	17 מ"ר	35%	50 מ"ר	מקדם 0.5, כפוף לתשלום לרמ"י 31%		
זכויות יח"ד שניה	67 מ"ר	42%	160 מ"ר	**בן ממשיך**	PV(6%,15,,-1,0)-42%	
זכויות מעבר לבסיס 160 מ"ר	12 מ"ר	29%	40 מ"ר	כפוף לתשלום לרמ"י 31%, מהווון כמופיע לעיל		
זכויות לשירות - יח' 2	7 מ"ר	14%	50 מ"ר	מקדם 0.5, כפוף לתשלום לרמ"י 31%, מהווון		
זכויות יח"ד שלישית	17 מ"ר	31%	55 מ"ר	**דור המשך**	PV(6%,20,,-1,0)-31%	
זכויות מעבר לבסיס 160 מ"ר	31 מ"ר	21%	145 מ"ר	כפוף לתשלום לרמ"י 31%, מהווון כמופיע לעיל		
זכויות לשירות - יח' 3	5 מ"ר	11%	50 מ"ר	מקדם 0.5, כפוף לתשלום לרמ"י 31%, מהווון		
יח"א	44 מ"ר	55%	80 מ"ר	מקדם יח"א 80% ובכפוף לתשלום לרמ"י 31%		
חצר עיקרית	205 מ"ר	25%	820 מ"ר	לפי 500 מ"ר ליח"ד מותרות ופוטו'		
יתרת חצר בנכס	150 מ"ר	15%	1,000 מ"ר			
סה"כ מ"ר אקו'	743 מ"ר	סה"כ מ"ר אקו' במצב חדש				
שווי אקו' מגורים	215.30 ₪	כולל פיתוח ומע"מ				
שווי חדש	159,995 ₪	כולל פיתוח ומע"מ				

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב קודם ג/3933					
מגורים א'	2,500 מ"ר	בהתאם לאישור הזכויות			
זכויות בניה ג/330	40%	אין הפרדה בין עיקרי לשירות			
זכויות אקו'	שטח' אק'	מקדם	שטח	הערות	
זכויות יח"ד ראשונה	160 מ"ר	100%	160 מ"ר		
זכויות יח"ד שניה	67 מ"ר	42%	160 מ"ר	בן ממשיך	PV(6%,15,,-1,0)-42%
זכויות יח"ד שלישית	17 מ"ר	31%	55 מ"ר	דור המשך	PV(6%,20,,-1,0)-31%
זכויות לניצול בתשלום	173 מ"ר	28%	625 מ"ר	מקדם שוליות 0.4, בכפוף להיוון 31%	
חצר עיקרי	281 מ"ר	25%	1,125 מ"ר	יתרת תכסית	
חצר עיקרי	206 מ"ר	15%	1,375 מ"ר	יתרת תכסית	
סה"כ מ"ר אקו'	904 מ"ר				
שווי אקו' מגורים	215.30 ₪	ראה חישוב לעיל			
שווי רכיב קרקע ללא פיתוח	194,614 ₪				
השבחה	34,618- ₪				

<u>תחשיב ההשבחה לתכנית ג/14970 - רכיב חקלאי:</u>

לטענתו, על אף שאושרו זכויות, לא בוצע שינוי בפועל שיגרום להשבחה. הועדה המקומית אישרה מבנים אלו בישובים סמוכים לפני אישור התכנית. מפנה לתצ"א של גוש חבר משנת 2005, לפיו קיימים מבנים רבים בשטחים החקלאיים, בעוד שהתכנית אושרה שם רק ב-2013. כנ"ל בגוש אומן.

לפיכך סבור שמאי המבקשים, כי ניתן היה לאשר מבנים חקלאיים במצב קודם.

שמאי המבקשים בחן את נתוני ההשוואה בגישת היוון הכנסות, מנתוני השוואה מאזור התעשיה בית שאן, אזור התעשיה כפר תבור, אזור התעשיה מגדל העמק וכללי מאזור הצפון. כמו כן נבחנו דוחות IFRS למבני תעשיה בעפולה.

לאחר התאמות נקבע שווי מ"ר בסך 11.78 ₪.

להלן שטחי בניה אפשריים בחלק החקלאי - ג/14970			
שטחי בניה	שטח	מקדם	אקו'
מחסן חקלאי	50 מ"ר	1	50 מ"ר
סככה חקלאית	250 מ"ר	0.4	100 מ"ר
בית אריזה	500 מ"ר	1	500 מ"ר
משרד משקי	50 מ"ר	1	50 מ"ר
סה"כ	850 מ"ר		700 מ"ר

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן בחינת ההשבחה בקרקע			
			הערות
שטח אקוויוולנטי	700.0 מ"ר		ראה פירוט מבנים
דמ"ש ראויים למ"ר אקוו'	11.78 ₪		ע"פ ממוצע מתואם
דמ"ש ראויים לנכס - חודשי	8,243 ₪		לחודש, לפני מע"מ
שנתי	98,921 ₪	12.00 ח'	לפני מע"מ
שיעור היוון תעשייה לוגיסטיקה	9.80%	תשואה 8.8% + 1% לסיכון בשל מיקום	
שווי הנכס	1,009,397 ₪	בגישת ההיוון	
ניכוי יזמות	841,164 ₪	20%	
עלויות בניה לניכוי	סה"כ	עלות למ"ר	שטח בניה
עלויות ישירה מבנה פשוט ביותר	-711,864 ₪	1,017 ₪	700 מ"ר
עלויות נלוות	-142,373 ₪	20%	לרבות פיתוח חצר
סה"כ עלויות	-854,237 ₪		
פיקוח הנדסי	-85,424 ₪	10%	
אגרות בניה	-29,750 ₪	35 ₪	850 מ"ר
יועצים שונים	-40,000 ₪		
סך עלויות להקמה	-1,009,411 ₪	לא כולל מע"מ	
יתרה לקרקע	-168,247 ₪		
מסקנה אין השבחה בקרקע במועד.			

<u>הכרעה לתכנית ג/14970:</u>

<u>מגורים:</u>

התכנית מוסיפה שטחי מגורים.

שמאי המבקשים הביא בחשבון הפחתה בגין דחיה ובגין תשלום דמי היתר למינהל.

בהתאם לסעיף 2(ב) לתוספת השלישית: "שילם חוכר לדורות את ההיטל, יהיה זכאי כלפי בעל המקרקעין לשיפוי בסכום ההפרש בין מה ששילם לבין הסכום שהיה עליו לשלם אילו היה ההיטל לך על השבחת החכירה לדורות בלבד.

לפיכך אין מקום להביא בחשבון תשלום דמי היתר בגין תוספת הזכויות.

<u>יחידות האירוח:</u>

התכנית מתירה עד 100 יחידות אירוח לכל מושב.

בגדיש 60 נחלות. מכאן שלא כל הנחלות יזכו לנצל יחידות אירוח.

לאור כך, וכן לאור החלטת ועדת ערר מס' 8125/16 מיום 04.04.2017 בעניין שומת עאטף עאלם בגו"ח 20786/55 משק מספר 57, אנתח רכיב זה בהתאם לפסיקת אליק רון.

במקרה זה אני סבור כי יש ליישם את פס"ד אליק רון באופן הבא:

בעת המכר החיוב הינו 0% ובעת הוצאת היתר בניה החיוב הינו 100%. דהיינו יש להשית את היטל ההשבחה בשלמותו על הרוכש בעת הבקשה למימוש יחידות אירוח בנכס הנדון, ככל שיבקש וככל שהוועדה המקומית תאשר לו.

ערכי השווי:

על פי התקינה השמאית, תקן 2.0, יש להשוות לנתוני השוואה במרחק של עד שנתיים מהמועד הקובע.

בטווח של עד שנתיים מהמועד הקובע, איתרתי עסקה אחת בגדיש ועסקה אחת במלאה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לשם השוואה שמאית יש צורך בשלושה נתוני השוואה. לאור היעדר נתוני השוואה, ניתחתי עסקה נוספת מגדיש שנערכה כשנתיים וחצי לאחר המועד הקובע.

עסקה 1 :

על פי נתוני מאגר מס שבח, מדובר בבית שנבנה בשנת 1955, לצד מבנה לול שנבנה באותו זמן.

שווי השטח למגורים 500,000 ₪, שווי הקרקע החקלאית 202,800 ₪.

			שטח חלקת מגורים		שטח חקלאי	בנוי	תמורה
01.08.2007	20778/10	גדיש	2200		42000	120	703,000 ₪

ניתוח:	מ"ר	שווי מ"ר/דונם	סה"כ שווי		
שווי מגורים	120	1,500 ₪	180,000 ₪		
שווי שטח חקלאי	42000	5,000 ₪	210,000 ₪		
שווי יתרת חלקת מגורים			313,000 ₪		
זכויות בניה:	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו**	**מקדם אי ודאות**	**מקדם פגיעה בפרטיות**	**שטח אקו'**
מבונה עיקרי ליחידות אירוח	160	0.8	0.5	1	64
שטח עיקרי עבור 3 יח"ד	600	1		0.9	540
שטחי שירות עבור 3 יח"ד	150	0.5		1	75
חצר	1,590				
חצר ראשית (עד 500 מ"ר ליח"ד, כולל ליח' האירוח, שטח גרעיני)	1,390	0.25		0.9	312.75
יתרת חצר	200	0.15		1	30
					1021.75
			שווי יתרת חלקת מגורים		313,000 ₪
			שווי מ"ר מבונה למגורים		306 ₪

עסקה 2 :

לפי נתוני מס שבח בנוי בית בשטח 76 מ״ר משנת 1956, ובית אימון מאותה שנה.

			שטח חלקת מגורים		שטח חקלאי	בנוי	תמורה
19.08.2008	20785/39	מלאה	הערכה 2400		38000	76	700,000 ₪

ניתוח:	מ"ר	שווי מ"ר/דונם	סה"כ שווי		
שווי מגורים	76	1,500 ₪	114,000 ₪		
שווי שטח חקלאי	38000	5,000 ₪	190,000 ₪		
שווי יתרת חלקת מגורים			396,000 ₪		
זכויות בניה:	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו**	**מקדם אי ודאות**	**מקדם פגיעה בפרטיות**	**שטח אקו'**
מבונה עיקרי ליחידות אירוח	160	0.8	0.5	1	64
שטח עיקרי עבור 3 יח"ד	600	1		0.9	540
שטחי שירות עבור 3 יח"ד	150	0.5		1	75
חצר	1,790				
חצר ראשית (עד 500 מ"ר ליח"ד, כולל ליח' האירוח, שטח גרעיני)	1,390	0.25		0.9	312.75
יתרת חצר	400	0.15		1	60
					1051.75
			שווי יתרת חלקת מגורים		396,000 ₪
			שווי מ"ר מבונה למגורים		377 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עסקה 3 :

על פי נתוני מאגר מס שבח, מדובר בשני בתים. אחד בשטח 75 שנבנה בשנת 1956, והשני בשטח 120 מ״ר שנבנה בשנת 1985, לצד מבנה לול שנבנה בשנת 1956.

שווי השטח למגורים 500,000 ₪, שווי הקרקע החקלאית 202,800 ₪.

			שטח חלקת מגורים		שטח חקלאי	בנוי	תמורה
03.03.2010	20786/30	גדיש	2650		42000	195	₪ 1,400,000

ניתוח:	מ"ר	שווי מ"ר/דונם	סה"כ שווי
שווי בית 75 מ"ר משנת 1956	75	₪ 1,500	₪ 112,500
שווי בית 120 מ"ר משנת 1985	120	₪ 3,500	₪ 420,000
שווי שטח חקלאי	42000	₪ 5,000	₪ 210,000
שווי יתרת חלקת מגורים			₪ 657,500

זכויות בניה:	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו**	**מקדם אי ודאות**	**מקדם פגיעה בפרטיות**	**שטח אקו'**
מבונה עיקרי ליחידות אירוח	160	0.8	0.5	1	64
שטח עיקרי עבור 3 יח"ד	600	1		0.9	540
שטחי שירות עבור 3 יח"ד	150	0.5		1	75
חצר	2,040				
חצר ראשית (עד 500 מ"ר ליח"ד, כולל ליח' האירוח, שטח גרעיני)	1,390	0.25		0.9	312.75
יתרת חצר	650	0.15		1	97.5
					1089.25
			שווי יתרת חלקת מגורים		₪ 657,500
			שווי מ"ר מבונה למגורים		₪ 604
			התאמה למועד הקובע		₪ 453

מכאן ששווי מ״ר מבונה למגורים בממוצע משוקלל במועד הקובע, ובמשנה זהירות, הינו 353 ₪, ובהתאמה לבעלות[7] 365 ₪.

להלן תחשיב ההשבחה למגורים ויחידות האירוח :

מצב קודם - ג/3933			
סוג השטח	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח חלקת המגורים	2,500		
שטח למגורים, 40% (עיקרי ושירות ללא הבחנה)	1,000		
יח"ד 1	160	1	160.0
יח"ד 2	160	1	160.0
יח"ד הורים	55	0.9	49.5
ממ"דים	36	0.9	32.4
מחסן (הנחה של 15 מ"ר ליח"ד)	45	0.5	22.5
מבני משק למשפחה (הנחה של 30 מ"ר ליח"ד)	90	0.6	54.0
מבנים זעירים חקלאיים (יתרת השטח)	454	0.4	181.6
חצר	1,500		
חצר ראשית (עד 500 מ"ר ליח"ד, שטח גרעיני)	544	0.25	136.0
יתרת חצר בניכוי חצר מגורים ומבנים חקלאיים זעירים	1046	0.15	156.9
סה"כ שטח אקו' במצב הקודם			**952.9**

[7] כמוסבר בהכרעתי לתכנית ג/3933

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב חדש - תכנית 14970					
מהות	שטח	מקדם	מקדם אי ודאות	מקדם פגיעה בפרטיות	שטח אקו'
מבונה עיקרי ליחידות אירוח	160	0.8	0.5	1	64
שטח עיקרי עבור 3 יח"ד (בינוי דו קומתי)	600	1		0.9	540
שטחי שירות עבור 3 יח"ד	150	0.5		1	75
חצר	1,890				
חצר ראשית (עד 500 מ"ר ליח"ד, כולל ליח' האירוח, שטח גרעיני)	1,390	0.25		0.9	312.75
יתרת חצר	500	0.15		1	75
סה"כ שטח אקו' במצב החדש					**1066.75**

ההשבחה לרכיב המגורים		
ההשבחה במ"ר אקו'	113.9	
שווי מ"ר מבונה	365	₪
ההשבחה	**41,555**	**₪**

<u>שטח מבני משק:</u>

כאמור לעיל לעניין תכנית ג/6540, אני סבור כי אינה חלה במצב הקודם.

כאמור בסעיף 1.8 ב' לתקנון ג/6540, בישובים חקלאיים שלהם תכניות המגדירות אזור למבני משק חקלאי יתפסו ההוראות של התכניות התקפות. לפיכך המצב הקודם יחושב לפי תכנית ג/3933.

במצב הקודם, בתכנית ג/3933, אין הגדרת זכויות בניה ליעוד "מבנה משק וחקלאי", אך בהגדרתו אזור זה משמש למבנים ופעילויות בענפים המשקיים כולל אחסנה ושירותים כגון: חממה, דיר, רפת, לול.

שמאי המשיבה טוען שתכנית ג/14970 איפשרה זמינות.

שמאי המבקשים טוען כי בישובים אחרים אושרה בניה לפני שאושרה שם תכנית.

בחנתי את תשריט תכנית ג/14970 אל מול תשריט ג/3933, ומצאתי כי נוספו מבנים בשטח החקלאי בגדיש. לדוגמה: משקים מס' 47 (כיום 162), 64 (כיום 164), 77, 62, אשר לא נצפו בתשריט ג/3933. מבדיקת תיקי הבניין כפי שניתן להבין מאתר האינטרנט של הועדה המקומית, אני מבין שמבנים אלו נבנו ללא היתר, וקיבלו היתר בשלב מאוחר יותר (חלקה 162 - היתר לגיטימציה, חלקה 77 מבנה חקלאי היתר מ-2011 וכדי).

לפיכך אני סבור, כי במצב הקודם לא ניתן היה לקבל היתרי בניה לבניית מבנים חקלאיים בשטח החקלאי.

כמו כן, על פי תקנון התכנית, יש להכין תכנית מפורטת בסכמות ועדה מחוזית לריכוז מבנים חקלאיים מחוץ לשטח הנחלות. משכך יש להביא בחשבון דחיה.

ערכי השווי בשומת המשיבה מקובלים עליי.

הובא בחשבון מקדם דחיה למצב החדש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

ההשבחה למבני המשק בנחלה				
שטח הקרקע במגרש הנדון	6617	מ"ר		
חישוב שווי הקרקע במצב חדש:				
סוג השטח		**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי הקרקע**
שווי זכויות בניה למבנים חקלאיים		2646.8	₪ 55	₪ 145,574
דחיה להכנת תכנית (שנתיים, 6%)			0.89	₪ 129,560
סה"כ שווי הנכס עפ"י הבקשה להיתר במצב חדש				**₪ 129,560**
חישוב שווי הקרקע במצב קודם:				
מקדם שווי לזכויות בניה בלתי זמינות				0.9
סוג השטח		**שטח**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי הקרקע**
שווי זכויות בניה (שטח מבוקש)		2646.8	₪ 46	₪ 121,753
סה"כ שווי הנכס עפ"י הבקשה להיתר במצב קודם				**₪ 121,753**
גובה ההשבחה				**₪ 7,808**
היטל ההשבחה				**₪ 3,904**

סה"כ ההשבחה לתכנית במעוגל: 49,363 ₪

12. **<u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב בקשה להעברת זכויות במכר של כלל הנחלה, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

12.2. ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.3. מיקומו של הנכס במושב גדיש כחלק מגוש ישובי "אומן" שבחבל התענכים ומאפייניו השונים.

12.4. המועד הקובע הינו 15 יום מיום פרסום כל תכנית ותכנית, כחוק.

12.5. מצבו התכנוני של הנכס, לרבות התכניות הרלוונטיות שחלות על הנכס.

12.6. נתוני שוק רלוונטיים של נכסים בסביבת הנכס.

12.7. הערכים בחוות דעת זו כוללים מע"מ, ככל שחל בעסקה בין פרטיים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, הינה כדלהלן:

הגורם המשביח	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
3933/ג	01.11.1985	₪ 12,316	₪ 6,158
14970/ג	29.06.2007	₪ 49,363	₪ 24,681

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

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע