תאריך : 14 במרץ 2021
מס' בקשה / מינוי : 3106-2020
מספרנו : 8129

לכבוד

מר נח ליברמן
באמצעות מר יום טוב שמר שמאי מקרקעין
דוא"ל : y_shemer@017.net.il
[להלן "המבקש"]

הוועדה המקומית לתכנון ובניה יואב
באמצעות מר שמעון יניב בליה שמאי מקרקעין
דוא"ל : yaniv_bl@netvision.net.il
[להלן "המשיבה"]

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב – היטל השבחה
נכס המהווה – נחלה חקלאית
המוזהה – גוש : 2607 חלקה : 97 [בשלמות]
רחוב הרימון, משק מס' 28
<u>מושב כפר הרי"ף</u>

1. <u>כתב מינוי</u>

בהתאם להודעת מינוי 3106-2020 מיום 03.01.2021, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. <u>מטרת החלטה</u>

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה : תכנית 632-0408435.

גורם המימוש : בדרך של בקשה להיתר בניה.

3. <u>מועד קיום דיון מקצועי</u>

בהתאם להסכמת הצדדים, ביום 25.02.2021, קיימתי דיון מקצועי באמצעות שיחת וועידה בווידאו [באפליקציית Zoom לאור מצב חירום בריאותי לאומי "הקורונה"] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת. פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

4. <u>מועד ביקור בנכס ובסביבתו</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 07.01.2021 ע"י החת"מ.
נערך סיקור חיצוני לנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

5. פרטי המקרקעין

כתובת : משק מס' 28, רחוב הרימון, מושב כפר הרי"ף, תחת תחום השיפוט של המועצה האזורית יואב.

גוש : 2607.

חלקה : 97.

שטח מגרש רשום [1] : כ- 3,797 מ"ר [בהתאם לתכנית 632-0408435], בהתאם לחלוקה הבאה, כדלהלן:

- מגרש למגורים בישוב כפרי מס' 1A, בסך שטח של כ- 2,500 מ"ר.
- מגרש חקלאי מס' 1B, בסך שטח של כ- 1,297 מ"ר.

זכויות רשומות : "בעלות", על שם רשות מקרקעי ישראל, החלק בזכות – בשלמות.

זכויות חכירה [2] : "בר רשות", על שם ליברמן נח, החלק בזכות – בשלמות.

מהות הנכס [בתמצות] : נחלה חקלאית המורכבת ממגרש למגורים בישוב כפרי מס' A1 + מגרש חקלאי מס' 1B [בהתאם לתכנית 632-0408435].
בתחום שטח הנחלה מצוי בית מגורים צמוד קרקע, חד קומתי, בעל גג רעפים משופע, הבנוי בבנייה ותיקה, לצד מבני משק [סככות ולולים], לרבות בתי אימון.

6. עיקרי המסמכים

6.1 מינוי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 25.02.2021.

6.2 החלטות ועדה, היתרי בניה [כולל מסמכים נלווים, כגון: טופס 4, תעודת גמר, וכיו"ב] ותיקי מידע להיתרים אשר הופקו לנכס נשוא ההחלטה ונכסים בסביבה באמצעות אתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה יואב.

6.3 תצ"אות שונות, וכיו"ב.

6.4 פרוטוקול עיקרי דיון מיום 25.02.2021.

6.5 תכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

6.6 עסקאות השוואה ושומות מכריעות שאותרו על-ידי ו/או הוצגו על-ידי הצדדים.

6.7 תכנית בקשה להיתר בניה, מס' בקשה: 20200101; מס' תיק: 10500098.

6.8 פרוטוקול בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200101/1, תיק בניין: 10500098, סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 1238 תאריך: 23.09.2020.

6.9 **מטעם המשיבה**

- שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר יניב ביליה.
- תגובה מטעם המשיבה מיום 21.02.2021 [לרבות מסמכים נלווים].
- עמדת היועץ המשפטי הועדה המחוזית בנוגע לסימון שטח המגורים בתכניות ישנו בתחום מועצה אזורית "חוף אשקלון", מיום 26.12.2019.
- העתק מדידה לצרכי ארנונה בלבד, אשר נערה בגוש: 2607, חלקה: 28, מיום 07.11.2016.
- ערר מס': 6033/15/61, הועדה המקומית לתכנון ובניה יואב נ' אדם וליאת זוסמן, מיום 02.07.2015.

[1] בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם, לצד הוראות תכנית 632-0408435.

[2] בהתאם להעתק מסמך מצב זכויות של רשות מקרקעי ישראל, מיום 17.04.2019, חתום בידי מיטל דג'יניאנו, מקדמת עסקות בחירה – צוות חקלאי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

- תצלום אוויר של המקרקעין נשוא ההחלטה.
- תמונות נבחרות של המקרקעין נשוא ההחלטה.

6.10 <u>מטעם המבקש</u>

- שומה מטעם המבקש, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר יום טוב שמר.
- העתק מצב זכויות במשק מס' 28 במושב כפר הרי"ף, מיום 17.04.2019.
- העתק חוות דעת תכנונית משפטית, מיום 25.11.2020, אשר נערכה ע"י אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות'.
- פס"ד בית המשפט העליון, בר"ם 6526/19, מיום 16.02.2021.

7. <u>מועדים קובעים</u>

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".*

<u>המועדים הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:</u>

<u>גורם השבחה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>מועד פרסום אחרון לאישור התכנית</u>
תכנית 632-0408435	08.04.2019	פרסום לתוקף ברשומות, 24.03.2019, י.פ. 8166

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 <u>תיאור סביבת הנכס</u>

<u>מיקום הנכס</u>

המקרקעין נשוא ההחלטה מהווה את משק מס' 28, המצוי ברחוב הרימון, מושב כפר הרי"ף, תחת תחום השיפוט של המועצה האזורית יואב.

<u>תיאור המושב בו ממוקם הנכס</u>

מושב כפר הרי"ף הינו מושב עובדים הממוקם בגבול השפלה ומישור החוף הדרומי, מעברו המערבי של כביש 6 ומעברו המזרחי של כביש 3, מדרום למושב בני ראם ומצפון-מזרח למושבים אחווה וערוגות.
המושב מרוחק כ- 3 ק"מ צפונית-מזרחית מקרית מלאי וכלול בתחום השיפוט של המועצה האזורית יואב.
מרבית התושבים המתגוררים במושב עוסקים בעבודות חוץ, בעוד מעטים עוסקים בענפי חקלאות שונים.
הגישה אל המושב מתאפשרת דרך כביש פנימי, המסתעף מכביש 383 הממוקם צפונית-מזרחית אליו.
כיום, בצדו המזרחי, המושב מכיל בעיקר נחלות חקלאיות, שבתחומן בנויים, בין היתר, בתי מגורים צמודי קרקע, חדשים לצד ותיקים [חלקם עברו שיפוץ במרוצת השנים], מבני משק, מחסנים חקלאיים, סככות, וכיו"ב.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

בחלקו הדרום-מזרחי של המושב קיימת שכונת הרחבה, המונה, בין היתר, 100 מגרשי מגורים [3], ומבני ציבור.
במושב קיימים מבני ציבור, מוסדות תרבות וחינוך, הכוללים, בין השאר, גני ילדים, צהרונים, מועדון נוער, בית עם, מגרשי ספורט, מרפאה, צרכנייה, בית הכנסת, וכיו"ב.

<u>פיתוח</u>

בסביבה קיים פיתוח מלא [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

<u>נגישות</u>

הן הגישה המוטורית והן הגישה הרגלית, מתאפשרת מחזית רחוב הרימון, דרך כביש פנימי סלול אספלט.
פתרונות החניה מתאפשרים בחלק מצידי הכביש, לרבות בתחום המקרקעין נשוא ההחלטה.

<u>כללי</u>

לא קיימת מצוקת חניה בסביבת המקרקעין נשוא ההחלטה.

8.2 <u>תיאור החלקה</u>

גוש	:	2607.
חלקה	:	97.
צורת החלקה	:	דמוית מלבן רגולרי [בהתאם לאתר מפות GIS של המועצה האזורית יואב].
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים מישוריים למדי.
בינוי [בתמצות]	:	בית מגורים צמוד קרקע, חד קומתי, בעל גג רעפים משופע, הבנוי בבנייה ותיקה, לצד מבני משק [סככות ולולים], לרבות בתי אימון.
גבולות החלקה	:	צפון-מזרח – צלע משותפת עם חלקה 96, בגוש 2607. צפון-מערב – חזית לרחוב הרימון, ומעברו משקים חקלאיים. דרום-מערב – צלע משותפת עם חלקה 98, בגוש 2607. דרום-מזרח – צלע משותפת עם שטחים חקלאיים.

8.3 <u>תיאור הנכס</u>

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.
להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו [תיאור נרחב מופיע בשומות הצדדים]:

<u>הנכס</u>

משק מס' 28 המצוי ברחוב הרימון, מושב כפר הרי"ף, בשטח מגרש רשום של כ- 3,797 מ"ר, המהווה את חלקה א' של הנחלה, בחלוקה לשטח המיועד למגורים בסך של כ- 2,500 מ"ר [להלן: "מגרש 1A בהתאם לתכנית 632-0408435"], לצד שטח משק חקלאי בסך של כ- 1,297 מ"ר [להלן: "מגרש 1B בהתאם לתכנית 632-0408435"].
בתחום השטח המיועד למגורים מצוי בית מגורים צמוד קרקע, חד קומתי, בעל גג רעפים משופע, הבנוי בבנייה ותיקה, לצד מבני משק [סככות ולולים], לרבות בתי אימון.
השטח הבנוי [4] של בית המגורים הינו כ- 114.62 מ"ר.

[3] בהתאם לתכנית 2/203/03/6 אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 27.02.1994, י.פ. 4196.

[4] בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם, לצד פרק 10 בהחלטתי – "רישוי – מצב קיים".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

בתחום המקרקעין נשוא ההחלטה קיימת חצר מטופחת, הכוללת, בין השאר, גדר חיה, מדשאות, ערוגות גן, שבילים מרוצפים, נטיעות עצי נוי והדר, וכיו"ב.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, מס' בקשה: 20200101, מס' תיק בניין: 10500098, עולה, בין היתר, כי בתחום המקרקעין נשוא ההחלטה עתיד להיבנות בית מגורים צמוד קרקע עבור הבן הממשיך, לצד הסדרת והריסת מבנים אשר אינם תואמים את מצב הרישוי המאושר בפועל בידי הועדה המקומית לתכנון ובניה יואב.

<u>סוג בניה</u>

בנייה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי מבלוקים ובטון בחיפוי טייח התזה.

<u>מצב פיזי ותחזוקתי</u>

מבנה ותיק התואם את גילו ומצבו הפיזי.

<u>תמונות נבחרות של המקרקעין נשוא ההחלטה</u>









רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי – [בהתאם לשומות הצדדים]

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.
להלן תמצות של עיקרי המסמכים אשר הוצגו בפניי ו/או אותרו על-ידי, הרלוונטיים למצב המשפטי, כדלהלן:

9.1 העתק דף מצב זכויות [עיקרי תמציתו]

בהתאם להעתק דף מצב זכויות של רשות מקרקעי ישראל, מיום 17.04.2019, חתום בידי מיטל דג'יניאנו – מקדמת עסקות בכירה – צוות חקלאי, המיועד למשק מס' 28, במושב כפר הרי"ף, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלהלן:

- הזכויות בנכס הנדון רשומות כבר רשות, על שם ליברמן נח, ת.ז. 065375511.
- קיים חוב דמי שימוש בשל שימוש חורג המתנהל בנחלה.

9.2 העתק חוזה רכישה

מעיון ובדיקה בשומות הצדדים עולה, בין היתר, כי לא מפורט אודות חוזה רכישה למקרקעין נשוא ההחלטה.
לבקשתי מאת שמאי המבקש, לא הוצג בפניי חוזה הרכישה עבור המקרקעין נשוא ההחלטה.

הערות הח"מ למצב המשפטי

יובהר כי החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה ובכפוף להסכמת המבקשת.
הגדרת זכויות הנישום הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.
נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.
להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב התכנוני, כדלהלן:

מצב קודם

תכנית 203/03/6 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2678 מיום 11.12.1980.

מטרת התוכנית

א. שינוי תכנית מתאר וביטול כל תכנית קודמת.
ב. ביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים ופיתוח השטח בעתיד.
ג. קביעת יעדים ואזורים.
ד. ביטול דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות.

מגרש	:	28.
יעוד	:	"אזור מגורים בישוב חקלאי"; "אזור חקלאי".

הגדרות ופירושים

במגרש אחד לא יהיה יותר מהאמור להלן:
יחידת מגורים אחת ששטחה לא יעלה על 160 מ"ר ברוטו, וכן עבור בן ממשיך יחידת מגורים אחת ששטחה לא יעלה על 160 מ"ר ברוטו.
אם יוכח כי בנחלה מתגוררים בפועל 3 דורות של משפחת החוכר – יחידת מגורים נוספת ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר ברוטו.
במקרים חריגים יסכים מ.מ.י להתיר בניה לפי האמור לעיל עפ"י החלטת ועדה למגורים במושבים ולפי תנאים שייקבעו בהחלטה.

טבלת זכויות בנייה

"אזור מגורים"

גודל מגרש	:	3,000 מ"ר.
שטח בנייה מקס' ברוטו	:	מגורים - תותר הקמת שתי יח"ד על כל חלקה במבנה אחד או בשני בניינים נפרדים. קוטג'ים, שטח הבניה הכולל לא יעלה על 320 מ"ר ברוטו ובלבד שכיסוי הקרקע לא יעלה על 250 מ"ר לקומה ושטח מירבי לדירה לא יעלה על 160 מ"ר. מרחק בין מבנים 5.0 מ' או 0. לעבוד קרקע חקלאית ומבנים לאחזקת בעלי חיים – 30% משטח חצר המגורים.
מס' יח"ד במגרש	:	2 יחידות לממשיך [1+1].
מס' קומות	:	2 על הקרקע או על עמודים בגובה עד 1.2 מ', בתנאי שפועי קרקע מיוחדים לפי שיקול דעת הוועדה המקומית.
מבנה עזר	:	מבנה עזר בשטח של 45 מ"ר כולל מקום חניה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

"אזור חקלאי משקי"

אזור	:	עיבוד חקלאי ; מבני - משק חקלאיים.
גודל מגרש	:	לפי תשריט התכנית.
שטח בנייה מקס' ברוטו	:	מגורים - בנית מגורים אסורה. לעבוד קרקע חקלאית ומבנים לאחזקת בעלי חיים – 50% מהשטח.

מצב חדש [5]

תכנית 632–0408435 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8166 מיום 24.03.2019

דברי הסבר לתכנית

תכנית מס' 203/03/6 מגדירה את אזור המגורים כשטח מקסימלי של 3,000 מ"ר.
תכנית זו מתאימה את שטח המגורים להוראות התכנית באמצעות חלוקה מחדש של השטח החקלאי ושטח חצר המגורים [השטח המיועד למגורים] כך ששטח חצר המגורים יגדל ל-2,500 מ"ר.
כמו כן מוצעים שינויים בקווי בנין, זכויות הבניה ובתכסית.

מטרת התוכנית

שינוי בפריסת תאי השטח וקביעת הוראות בניה.

עיקרי הוראת התכנית :

א. שינוי בפריסת תאי השטח המאושרים בחלקה א' של הנחלה הגדלת השטח הצהוב למגורים מ-1,500 מ"ר ל-2,500 מ"ר על חשבון השטח החקלאי משקי.
ב. שינוי קו בנין בין תא שטח של מגורים בישוב כפרי לקרקע חקלאית מ- 4 מ' ל- 0 מ'.
ג. קביעת הוראות להקמת מרתף.
ד. קביעת שטח מקסימלי ליח"ד.
ה. הגדרת שטח תכסית מקסימלי ליח"ד.
ו. שינוי בהוראות.
ז. הגדלת שטח שרות.
ח. מבני המגורים ייבנו בנפרד ובמרחק מינימלי של 5 מ' ממבנה למבנה.

יעוד	:	"מגורים בישוב כפרי" ; "קרקע חקלאית".
מגרש [תא שטח]	:	1A ; 1B [בהתאמה].
שטח המגרש [תא שטח]	:	2,499.35 מ"ר ; 1,296.68 מ"ר [בהתאמה]

[5] הצדדים אינם חלוקים לגבי התכניות המשביחות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע</u>

<u>יעוד – מגורים בישוב כפרי</u>

תאי שטח	:	1A.
גודל מגרש כללי	:	2,500 מ"ר.
שטח בנייה עיקרי [מעל הכניסה הקובעת]	:	375 מ"ר [6].
שטח שרות [מעל הכניסה הקובעת]	:	80 מ"ר [7].
שטח שרות [מתחת לכניסה הקובעת]	:	<u>60 מ"ר [8].</u>
סה"כ שטחי בניה	:	515 מ"ר.
תכסית	:	14% מתא השטח.
מס' יח"ד	:	2.
מס' קומות [מעל הכניסה הקובעת]	:	2.
מס' קומות [מתחת לכניסה הקובעת]	:	1.
קווי בניין למגורים	:	קדמי – 5 מ'; צידי ימני – 4 מ'; צידי ימני – 4 מ'; אחורי – 0.

<u>יעוד - קרקע חקלאית</u>

תאי שטח	:	B1.
גודל מגרש כללי	:	1,298 מ"ר.
שטח בנייה עיקרי [מעל הכניסה הקובעת]	:	<u>389.4 מ"ר.</u>
סה"כ שטחי בניה	:	389.4 מ"ר.
תכסית	:	30% מתא השטח.
גובה מבנה – מעל הכניסה הקובעת	:	8 מ'.
מס' קומות [מעל הכניסה הקובעת]	:	1.
קווי בניין למגורים	:	קדמי – 1 מ'; צידי ימני – 3 מ'; צידי ימני – 3 מ'; אחורי – 5.

[6] 320 מ"ר לשתי יחידות דיור ועוד 55 מ"ר ליחידת הורים, ושתהיה צמודה לאחת משתי היחידות עפ"י תב"ע 203/03/6.

[7] שטחי שרות 80 מ"ר הכוללים: חניה מקורה – 15 מ"ר לכל יחידת דיור, 10 מ"ר מחסן לכל יחידת דיור, ממ"ד 15 מ"ר ועפ"י דרישות פקע"ר בעת אישור התכנית.

[8] שטח המרתף יהיה שטח נוסף לזכויות הבניה המפורטות לעיל.
גובה חלונות מרתף עד 70 ס"מ, צמוד לתקרה.
גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב קיים

בהתאם לרישיון בניה מס' 696 מיום 14.07.1960, שניתן למר ליברמן נח, ע"י הוועדה המקומית לבנין ותכנון ערים יואב, שפיר, חוף-אשקלון, לבית מס' 28 במושב כפר הרי"ף, הותרה בניית סככת לול, בית אימון, וסככה למכונות.

בהתאם לרישיון בניה מס' 1248 מיום 10.05.1966, שניתן למר ליברמן נוח, ע"י הוועדה המקומית לבנין ותכנון עיר "שקמים" של המועצה האזורית יואב, חוף-אשקלון שפיר, לחלקה מס' 28 במושב כפר הרי"ף, הותרה הוספה לבית מגורים.

בהתאם לרישיון בניה מס' 1252 [9] שניתן למר ליברמן נוח, לחלקה מס' 28 במושב כפר הרי"ף, הותרה הוספת סככה.

בהתאם להיתר בניה מס' 150/84 מיום 30.10.1984, שניתן למר ליברמן נוח, ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "שקמים", חוף-אשקלון שפיר, לחלקה מס' 28 במושב כפר הרי"ף, הותרה תוספת מגורים.

פרטי בקשה להיתר

מס' בקשה	:	20200101.
מס' תיק	:	10500098.
שם הישוב	:	כפר הרי"ף.
שם הרחוב	:	הרימון.
גוש	:	2607.
חלקה	:	97.
מגרש	:	1A.
המבקש	:	ליברמן נח.
בעל הזכות בנכס	:	רשות מקרקעי ישראל.
תאור הבקשה	:	1. הקמת בית מגורים פרטי עבור בן ממשיך בנחלה הכולל: קומת קרקע, קומת מרתף, ממ"ד, ו- 2 חניות לא מקורות. 2. אישרור – סככת חניה קיימת לבעל המשק. 3. הריסה – חלק ממבנה מבית בעל המשק, סככה חקלאית ומכולה.

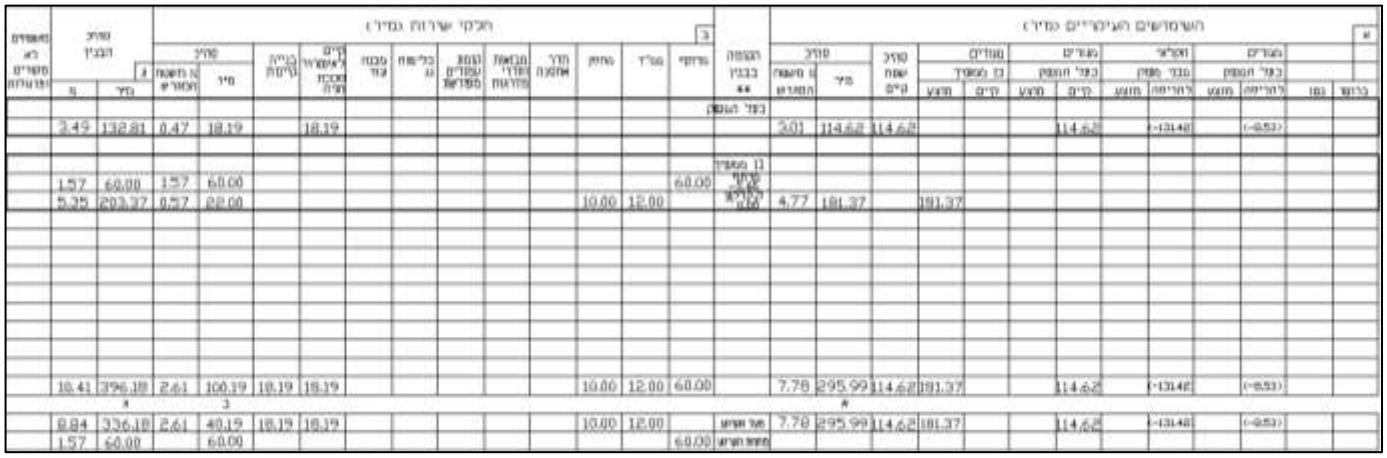
לוח שטחים

שטח מגרש 1A	:	2.5 דונם.
שטח מגרש 1B	:	1.298 דונם.

[9] מעיון ובדיקה באתר הארכיון ההנדסי האינטרנטי של הועדה המקומית לתכנון ובניה יואב, לא אותר על-ידי ו/או הוצג בפניי תשריט היתר בניה מס' 1252 חתום ומאושר בידי הועדה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

צילום קטע נבחר [השטחים המבוקשים לבניה בכל מפלס בנפרד] מתוך תכנית הבקשה להיתר בניה, כדלהלן:



בקשה מקוונת

הוצג בפניי העתק בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200101/1, תיק בניין: 10500098, מסדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מס' 1238 תאריך: 23.09.2020, אשר ממנה עולה, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלהלן:

תיק בניין : 10500098.

בעלי עניין : ליברמן נח, 0526846467, ליברמן רבקה.

בעל הנכס : רשות מקרקעי ישראל.

כתובת : רחוב הרימון 28, כפר הריף.

גוש וחלקה : גוש: 2607, חלקה: 97, מגרשים: 2023, 2021, 1A.

תוכניות : 203/03/6, 632-0408435.

יעוד : אזור מגורים בנחלה, 2,500 מ"ר.

שימושים : מגורים בנחלה, הסדרת מצב קיים.

תאור הבקשה : בנייה חדשה, הריסה, הסדרת מצב קיים.

מהות הבקשה

1. הקמת בית מגורים חדש עבור בן ממשיך בנחלה הכולל:
   קומת קרקע, קומת מרתף, ממ"ד ו- 2 חניות לא מקורות.
2. אישור בדיעבד של סככת חניה לבעל המשק.
3. הריסת חלק ממבנה ללא היתר מבית בעל המשק, סככה חקלאית ומכולה.

מפרט

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
0.00	מגורים - בעל משק	114.62		18.19			
2.65	מגורים - בן ממשיך				60.00		
0.00	מגורים - בן ממשיך		181.37		22.00		
	סה"כ	114.62	181.37	18.19	82.00		
		295.99		**100.19**			
	סה"כ שטח מבוקש	**263.37 מ"ר (עיקרי ושרות)**					
	סה"כ שטח	**396.18 מ"ר (קיים ומבוקש)**					
מדובר בתוספת יחידה לבן ממשיך ליח"ד קיימת לבעל המשק.							

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

המלצות

לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת גיליון דרישות והשלמת הערות בדיקה.

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית. המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.
נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה.
האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

באומדן השבחה למקרקעין נשוא ההחלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1. נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

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

11.2.1. "**השבחה**" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2. "**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1. קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה....

11.2.2.3. 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....

במקרה הנתון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.1).

11.3. בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7. מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. המועדים קובעים.

11.11. מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

11.13. המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14. מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס נשוא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה [שומת משיבה]	השבחה [שומת מבקש]
תכנית 632-0408435	08.04.2019	מימוש חלקי – 1,180,000 ₪ מימוש מלא – 1,500,000 ₪	מימוש חלקי – 369,174 ₪ מימוש מלא – 454,900 ₪

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

- תיאור הנכס והסביבה.
- מצבו הפיזי של המקרקעין נשוא ההחלטה.
- המצב התכנוני – התכנית נשוא המחלוקת.
- המצב המשפטי.
- אופן מימוש הזכויות – בדרך של בקשה להיתר בנייה.
- שווי מ"ר קרקע מבונה הינו בסך של כ- 5,100 ₪.

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה

במכתב תגובת השמאי מטעם המשיבה מיום 21.02.2021, נטען, כדלהלן:

1. סעיף 8.3 לעקרונות גורמים ושיקולים

לטענת שמאי המבקשים שטח המגורים בנחלות הינו 3,000 מ"ר למרות שתשריט התכנית הקודמת קובע אחרת (1,500 מ"ר).

טענה מקדמית זו אינה תואמת את עצם הכנת התכנית נשוא שומה זו שנועדה להגדיל את שטח חלקת המגורים מ – 1,500 מ"ר ל – 2,500 מ"ר. אלו היה המצב, כדעת שמאי המבקשים, לא היה צורך בהכנת התכנית מלכתחילה.

מכל מקום עמדת המשיבה בדבר היותו של התשריט קובע לעניין גודל שטח המגורים מבוססת על חוו"ד יועמ"ש הוועדה המחוזית המצ"ב, וכן על החלטת וועדת הערר בעניין זוסמן המצ"ב.

2. סעיף 8.5 שווי דונם חקלאי

לא הוצג ולא נמצא כל ביסוס למחירי קרקע חקלאית הצמודה לשטח מגורים – חלקה א' של הנחלה בפרט ונחלות בכלל בשווי של 50,000 ₪ (קרקע בר רשות) לא קרקע פרטית שגם באה שווי כזה מושפע מפוטנציאל תכנוני כזה או אחר.

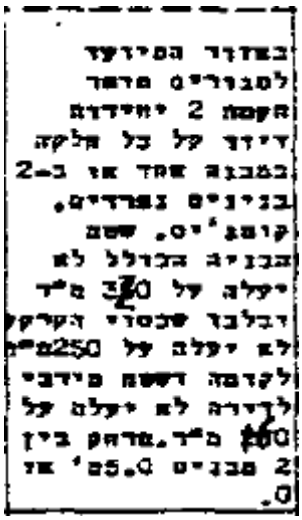
שווי דונם המוכר והראלי ומתקיים בכל תחשיב הגיוני של הוועדות, ושל רשות מקרקעי ישראל בהליך של דמי רכישה ואף מבוסס בהחלטות רמ"י לפיצויים הינו בגבולות 6,000 ₪ לדונם.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

3. <u>סעיף 8.9 השבחה בגין תכסית</u>

חיוב בגין תכסית הינו חיוב מתבקש ואינו חיוב כפול כפי שטוען השמאי המשיבה ניתן לראות כי במצבי החישוב של הועדה מובא באופן שיטתי זכויות של 160 מ"ר לכל יחידה , 55 מ"ר וזכויות שירות ויתרת הקרקע מיוחסת לחצר.

הוראות התב"ע מצב קודם מגדירה את שטח התכסית המכסימלית לקומה ובין יתר קובעת מגבלות בניה בין השטחים ביעודים השונים וקובעת את הבניה בחזית הנחלה ולא בעורף הנחלה (ראה עמוד 4-3 להוראות התב"ע).



כמו כן גם בתב"ע החדשה 632-0408435 קיים התייחסות לשינוי בשטח התכסית של 14% משטח של 2,500 מ"ר היוצר בניה בתכסית קומת קרקע בשטח כ- 350 מ"ר, עובדה זו מאפשרת לבנות בבניה מעבר לשטח התכסית המותר בתוכנית, משביחה את הנכס ויוצרת מצב תכנוני אופטימלי ומודרני לבית מגורים של הבן ממשיך.

4. <u>סעיף 9 תחשיבים</u>

הערות לתחשיב השמאי יומיק שמר.

4.1. <u>פטור עד 140 מ"ר</u>

פטור עד 140 מ"ר הינו פטור סוציאלי אשר נתון לשיקול הועדה לתכנון ובניה ולפיכך אינו מובא בחשבון באופן אוטומטי אלה רק לאחר שהועדה לתכנון ובניה תדון בכך מקרה ומקרה לגופו של עניין ותבדוק האם פטור זה מגיע לבעל הנכס או לא.

4.2. <u>טבלה חישוב מימוש חלקי:</u>

שמאי המשיבה הציב בשומה האחרת שערך מקדמים נמוכים באופן חריג לצד חלוקת חצרות שאינה מבוססת על הגיון תכנוני. כך למשל לא בוצעה אבחנה בין כל חצר המשרתת יחידה נפרדת (ר' והשווה את שמאות השמאי המכריע טיגרמן דוד המצ"ב), ונקבעו מקדמי חצר שולית המתעלמים מפריסת שטחי הבניה בתוך חלקת המגורים (ר' בעניין זה שומת השמאית המכרעת יעל הרון המצ"ב).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

רק לצורך המחשת העיוות שנוצר בשומת שמאי המבקשים, אפנה להשוות ערכי שווי מ"ר מבונה במגרשי הרחבה בשטח של כ- 500 מ"ר (חלוקה של 1,500 לשלושה מגרשים) למול שווי שטח של 833 מ"ר בהרחבה (שוב חלוקה של 2,500 מ"ר לשלושה מגרשים) – כאשר בשני המצבים מגבלות וזכויות הבניה זהות:

ניתוח שווי מגרש בשטח כ- 833 מ"ר בהרחבה			
	שטח מ"ר	מקדם	שטח מתואם
שטח עיקרי	180	1	180
ממ"ד	12.5	0.9	11.25
שטח שירות	48	0.5	24
מרתף	40	0.5	20
שטח חצר	833		
יתרת חצר	516	0.25	129.115
שטח אקוויוולנטי לפי זכויות בניה בהרחבה			364.365
שווי מ"ר אקוויוולנטי			5,100 ₪
שווי קרקע לנחלה			1,858,262 ₪

ניתוח שווי מגרש בשטח כ- 500 מ"ר בהרחבה			
	שטח מ"ר	מקדם	שטח מתואם
שטח עיקרי	180	1	180
ממ"ד	12.5	0.9	11.25
שטח שירות	48	0.5	24
מרתף	40	0.5	20
שטח חצר	500		
יתרת חצר	310	0.25	77.5
שטח אקוויוולנטי לפי זכויות בניה בהרחבה			312.75
שווי מ"ר אקוויוולנטי בשומה בצון בהרחבה			5,100 ₪
שווי קרקע לנחלה			1,595,025 ₪

לדוגמא ההפרש בין המצבים הינו הסך של 263,000 ₪ לכל מגרש.

בנחלה נשוא השומה קיימת אפשרות לחלוקה של 3 מגרשים מתוך שטח של 2,500 מ"ר דהיינו הפרש של כ- 789,000 ₪ בין המצבים. וזאת מבלי להביא בחשבון את כמות הזכויות החדשות (כ- 100 מ"ר נוספים לבניה).

דבר נוסף שיש להביא בחשבון היא האפשרות של פיצול מגרש בנחלה בשטח של כ- 1,500 מ"ר הפיצול מאפיל על שטח החלקה הקטן ואילו בפיצול מגרש בשטח נחלה של כ- 2,500 מ"ר הדבר מותיר בידי בעל הנחלה יתרת שטח סבירה ומתאימה להמשך שימוש ביתרת חלקת המגורים.

כך שגם הם נביא בחשבון התאמה לשטח חלקה גדול משטח מגרש בהרחבה נקבל שטחים אקוויוולנטיים בשטח הנחלה התואמים את שטח החצר.

לא ראוי להתייחס לשטח החצר בשלמות כמקשה אחת ולא לראות את אפשרות הניצול לרבות פיצול עתידי של המגרשים, קבלת הסכם חכירה למגרשים מפוצלים ולטעון כי יתרת החצר הינה שולית.

<u>בעת קיום "פרוטוקול עיקרי הדיון", טען שמאי המשיבה, כדלהלן:</u>

<u>אינג' הרצל אלעני מהנדס הוועדה [מטעם המשיבה]</u>

ראשית תגובתנו נמסרה באופן מסודר עם כל הנספחים ואני כאן רק מבהיר מספר נקדות שעלו על ידי שמאי העוררת, התייחסותנו בתגובה מפורטת שצורפה.

<u>הסוגיה של 3 דונם</u> – טענה מקדמית שהעלה מר יומיק, ראשית בתכנית 213/03/6 בטבלת האזורים שממנה נלקח השטח של 292 דונם שכח לומר מר יומיק שהשטח הזה הינו של חלקות א', חלקות א' מורכבות משטח למגורים ושטח חקלאי, והשטח למגורים הוא על פי המצוין בתשריט. בהוראות התבע מוגדר שטח מקסימלי ושטח מנמלאי. כאשר שטח מקסימלי הוא 3 דונם ושטח מנמלאי כמצוין בתשריט.

הנושא של פרשנות תכנית 213/03/6 נדונה בוועדת ערר זוסמן אשר צורף במסמכים ושם נקבע חד משמעי מה שקובע זה השטח כמצוין בתשריט. כמו כן ישנה חוות דעת של היועמ"ש של הוועדה המחוזית אשר אומר את אותו הדבר.

אם היו טענות לכך, מדוע הוגשה תכנית להגדלת השטח הצהוב ? אם זה ברור ונהיר מתוך תבע מאושרת ?

<u>סוגיה לענין פטור עד 140 מ"ר למגורים</u> – ראשית פטור זה סוציאלי שוועדה מקומית צריכה לאשר אותו ואינו חלק מהשומה. המבקש צריך להגיש בקשה לוועדה מקומית לפטור. וזאת תוך מתן הסבר מנומק לקבלת הפטור.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

קיימות פסיקות בעניין מתן פטור והתנאים למתן פטור עד 140 מ"ר מהיטל השבחה ופסיקות אלה צורפו לתגובה שנשלחה בעניין.
מצב המגורים הקיים בשטח על פי המדידה שנערכה עולה על 140 מ"ר.
וצירפנו לכך את מפת המדידה וגם תמונות בעניין זה.
אנחנו מבקשים מאת השמאי מכריע לא להתייחס לעניין הפטור של 140 מ"ר במידה והמבקש רוצה פתוחה לפניו הדלת להגשת פטור לוועדה שתבחן על ידה.
ציין מר יומיק שצמודה למגורים היא שווה יותר – לא נתקלתי במצב כזה, שווי הקרקע חקלאי נגזר מעיבוד חקלאי שניתן לבצע בו או ניתן לבצע ולא משנה אם הוא קרוב או רחוק מהמגורים. יכול להיות שמר יומיק שגה לנושא נדלני.

מר שמעון יניב בליה שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה]
אני חוזר על כל האמור בחוות דעתי ותגובתי המפורטת.
לעניין שווי דונם חקלאי – ידוע לכולנו וגם לחברי שעוסק בקרקעות חקלאיות ששווי של 50 אלף ₪ לקרקע חקלאי מגלם פוטנציאל, בדרך כלל פוטנציאל גדול מאוד.
בעולם החקלאי בכלל ובפרט בנחלות מתומחר דונם בהתאם להחלטות רמי, וכנהוג במקרים של שוק חופשי כגון הפקעות וכדומה ושם מוערכת קרקע חקלאית בגבולות 6,000 ₪ / דונם, ניתן לראות זאת בשומות לדמי רכישה שרמי מפיק למושבים. גם במושב כפר הרי"ף נעשה שומה לדמי רכישה ונקבע כפי שקבעתי בחוות דעתי.
לעניין 3 דונם – ברצוני להוסיף בעניין, חברי יצר תחשיב של 292 דונם חלקי 75 נחלות מתקבל יותר מ – 3 דונם לנחלה. מלבד הטענה של אינג' הרצל אלעני שזה כולל את השטח החקלאי נוצרת פה פגיעה במושב. אם נלך לפי שיטת חברי לא ניתן היה להוסיף נחלות במושב מתוקף התמא ולהגדיל את מספר הנחלות ל – 120 כמקובל במדינה.
לעניין שווי מ"ר קרקע מבונה – זה נחמד שחברי מסכים איתי לעניין שווי מ"ר קרקע מבונה. היות ואנו מצויים בהליך של השגה וקיימת הזכות את השווי מ"ר קרקע מבונה על ידי השמאי המכריע. אני יודיע שערכי הקרקע שנלקחו בשומת הינם נמוכים ולאור זאת אבקש לבחון את שווי מ"ר קרקע מבונה במקרה הנתון.
מימוש חלקי – כל הנושא של המקדמים, שמאי המכריע יבחן זאת. אני לא דברתי על הפרדה של כל מגרש ומגרש. אנחנו יודעים מה היתרון של הגדלת שטח צהוב בתוך נחלה. אנחנו גם יודעים שלמרות שניתן לבנות 2 יחידות במצב קודם כמו במצב חדש. בניה של 2 יחידות על דונם וחצי היה מצריך אילוצים תכנוניים שאינם תואמים את שוק המקרקעין או הריסה של הבית הקיים ובנייתה מחדש של היחידות הללו הבנויות ברווחה כמו שמתקבל על בניה של 2.5 דונם. הנושא של רווחה והגדלת השטח הצהוב הינו משמעותי ביותר המאפשר תכנון מודרני שימוש בחצר לאלמנטיים נוספים כגון, בריכה, שטחי גינון, חניות רחבות, מחסנים, מבלי לפגוע בבית המגורים הקיים של הדור הראשון. לא בכדי הליך הזה של הגדלת שטח צהוב לא רק בכפר הרי"ף אלה בכל המדינה.
הטבלאות בסעיף 4.2 לתגובה רק ממחישות את הבדל בין מגרש קטן לעומת מגרש גדול.
אנחנו יודעים שמגרשים גדולים במכרזי רמי הם אטרקטיביים על מגרשים קטנים וערכם בשוק גבוה יותר באופן משמעותי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

<u>בעת קיום "פרוטוקול עיקרי הדיון", טען שמאי המבקש, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בחוות דעתי המפורטת.

להלן התייחסותי לתגובת המשיבה.

אין מחלוקת לעניין המצב התכנוני על זכויות הבניה בעקרון הדברים די ברורים.

<u>טענה מקדמית</u> - עקרונית שאני מעלה אותה כאן ומבקש את התייחסותך ומתכוון של היסטוריה של בחלק מהנחלות שבעצם השטח האמיתי שצריך להיות צבוע כאזור מגורים 3 דונם ולא שטח אחר.

אעביר לך בעניין זה חוות דעת משפטית של עורך הדין אייל ממו שבעצם על פי מסמכי התכנית, תקנון התכנית שטח המגורים בנחלה שאליו התכוונו המתכננים הראשונים 3 דונם. התקנון גובר על התשריט. רשום בתקנון שסך שטח המגורים בנחלות 292 דונם, מספר נחלות בכפר הרי"ף 75, יותר מ – 3 דונם.

הוועדה רוצה לעשות סדר ואנחנו בעד סדר, המשמעות זה לא אומר השבחה. היכן שנוספו זכויות כנראה שתהיה השבחה וכנראה שהיה היטל השבחה. אבל היכן שמצב הזכויות לא השתנה ונותרו כמו שהיו כגון כפר הרי"ף הרי ששינוי צבע אינו בהכרח מעיד על השבחה, שכן התקנון קובע.

להלן טענותיי אחרות בעניין השבחה.

אנו מדברים על סיטואציה שהשטח המגורים הצהוב, השתנה 1.5 ל – 2.5 דונם ובנוסף נוספו שטחי מגורים הכוללים, 35 מ"ר שירות עילי + 60 מ"ר שירות מרתף.

<u>בעניין סעיף 2 – סעיף 8.5 שווי דונם חקלאי:</u>

שמאי המשיבה לא הביא מצב קודם כלל שווי דונם חקלאי. צריך לומר שדונם חקלאי הצמוד למגורים הוא הכי יקר לחקלאי, היות היא קרובה ותחת שליטתו, עליהם ניתן לבקש היתרי בניה למבנים חקלאים, אין צורך בשמירה וכיו"ב. כל מי שעוסק בנחלות חקלאיות יודיע שמה שצמוד לבית המגורים עדיפה על שטח חקלאי מרוחק, שמאית מכריעה גב' יעל הרון נתנה 200,000 ₪ בכפר הרי"ף.

העניין הזה הוא קרטי ולדעתי הוועדה שגתה בעניין זה.

<u>בעניין סעיף 4.1 – סעיף 9 תחשיבים, פטור עד 140 מ"ר:</u>

העניין פטור של 140 מ"ר זה לא תלוי בטוב ליבה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה אלה, זה מכח החוק. זה פטור סוציאלי לכל בעל זכויות במקרקעין במדינת ישראל. הזמן לקבל את הפטור הזה כאשר נדרש תשלום בגין היטל השבחה. אני מזכיר לכולנו לא היה צורך לבקש את הפטור מפני שלא היה את פסק הדין בלוך. לאור זאת לא נדרשנו לפטור של 140 מ"ר. אולם משקבע פסק דין בלוך שברי רשות הם חוכרים לעניין היטל השבחה זה הזמן בבואנו לקבלת היתרי בניה לבקש מה שמגיע לכל אזרח וזהו 140 מ"ר, וצרפנו לחוות הדעת תצהיר על כך שלא נוצל הפטור עד כה. לאור זאת אני מבקש מאת השמאי המכריע להכריע גם בסוגייה זו. ולא להשאיר זאת בידי הוועדה.

ברצוני לציין פסק דין עליון בר"מ 6526/19 מחודש פברואר, אני מבקש ללמוד מפסק דין זה שמועד התחשבנות של הוועדה עם בעל הזכויות זה במועד השבחה דהיינו מתן היתר הבניה שכן זהו מועד המימוש.

<u>בעניין סעיף 3 – סעיף 8.9 השבחה בגין תכסית:</u>

ראשית, בניגוד לחוות דעתי אני כן חושב שהגדלת התכסית היא שיפור תכנוני.

אבל היקפו כפי שנקבע בשומת הוועדה אינו סביר.

צריך להיות בגין שיפור תכנוני כ – 5 אחוז בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>בעניין סעיף 4.2 – סעיף 9 תחשיבים, טבלה חישוב מימוש חלקי:</u>
שמאי הוועדה טוען למקדמים בעניין שטח החצרות.
תגובתנו בעניין, בשומת הוועדה בעמוד 13 בניתוח עסקאות השוואה הביא בחשבון שמאי הוועדה מקדמים לפי מעגלי חצר כמו שקבענו בשומתנו מקדם של 0.25, במעגל שני 0.1, ובמעגל אחרון 0.05 ליתרת החצר השולית האחרונה.
בחישוב השבחה שמאי הוועדה לא הביא בחשבון מעגלים למרות שבניתוח עסקאות כן הביא זאת בחשבון.
המקדמים אינם מופרכים ישנם שמאים מכריעים שקבעו כפי שאני קבעתי לאור זאת טענתו אינה נכונה.
בנוסף ציין חברי, לעניין פיצול המגרשים בנחלה. תגובתנו לא מכירים מצב כזה שקיים, זה לא המצב הקיים כיום בנחלה ולא ניתן לפצל את 1,500 מ"ר ל – 3 מגרשים. וגם לא את 2.5 דונם. אנחנו כולם מכירים את מגבלות רשות מקרקעי ישראל.

<u>בהמשך "פרוטוקול עיקרי הדיון", טען שמאי המבקשת, כדלהלן:</u>
<u>מר יום טוב שמר שמאי מקרקעין [מטעם המבקש]</u>
<u>ערר סוזמן</u> – לא ראיתי שום דבר שתומך בעמדת הוועדה. החזירו אותם חזרה לוועדה המקומית. מבלי אמירה דרמטית כזו או אחרת. ובוודאי אינה תומכת במה שנאמר על ידי אינג' הרצל אלעני.
<u>מצב בניה בפועל</u> – לא רלוונטי, אנחנו עוסקים בזכויות ובפטור עבור הזכות. ולכן המצב בפועל אינו רלוונטי.
יש פסיקות רבות שעוסקות שהפטור צריך להתקבל לכל מי שזכאי לזה כולל קיבוצים ומושבים.
אמרו גם חברי מר יניב וכן אינג' הרצל שאני מתמחה בקרקע חקלאי וזה נכון. ואני טוען בתוקף שקרקע חקלאית צמודה לבתי מגורים שווה יותר. יש שומות מכריעות רבות בעניין. יש פסק דין בגבעת חן שעוסק בזה. הפקעות בקיבוץ ניר צבי. רשות מקרקעי ישראל משלמת עבור קרקע חקלאית פיצוי השבחה לפי ערכים של 32 אלפי ₪ לדונם לקרקע מטעים. אני מדבר על טבלת פיצויים של רמי שמשלמת על פי החלטות 1426 והמתקנות שלה.
בדברי הסבר נקבע שישולם 32 אלפי ₪ דונם.
כאשר אני מדבר על שווי קרקע של 50 אלף ₪ לדונם, אין בשווי הזה שום מרכיב שאינו חקלאי. אם היה חקלאי זה לא היה 50 אלף ₪ אלה 300 אלף ₪. מי שטוען שבשווי של 50 אלף ₪ לדונם יש פוטנציאל לשינוי יעוד אינו יודיע על מה הוא סח.

<u>גב' רבקה בריל בתו של מר נוח ליברמן [מטעם המבקש]</u>
ברצוני לדבר עניינית ומיותר לציין שמר נח ליברמן בין 90.
וכל המטרה שלנו היא באמת לדואג לרווחתו ולרווחת אשתו.
עובדתית הוליכו אותנו שולל לפני 6 שנים באנו לוועדה לאנג' הרצל אלעני בכדי לבנות בית מגורים נוסף בנחלה בתוך אותם דונם וחצי...

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

המחלוקות העולות מטיעוני הצדדים, כדלהלן:

פטור מנהלי לדירת מגורים

עמדת שמאי המשיבה, במכתב התשובה

פטור עד 140 מ"ר

פטור עד 140 מ"ר הינו פטור סוציאלי אשר נתון לשיקול הועדה לתכנון ובניה ולפיכך אינו מובא בחשבון באופן אוטומטי אלה רק לאחר שהועדה לתכנון ובניה תדון בכך מקרה ומקרה לגופו של עניין ותבדוק האם פטור זה מגיע לבעל הנכס או לא.
[ראה/י בהרחבה טיעוני שמאי המשיבה].

בעת קיום פרוטוקול עיקרי הדיון, טען שמאי המשיבה, כדלהלן

סוגייה לענין פטור עד 140 מ"ר למגורים – ראשית פטור זה סוציאלי שוועדה מקומית צריכה לאשר אותו ואינו חלק מהשומה. המבקש צריך להגיש בקשה לוועדה מקומית לפטור. וזאת תוך מתן הסבר מנומק לקבלת הפטור. קיימות פסיקות בעניין מתן פטור והתנאים למתן פטור עד 140 מ"ר מהיטל השבחה ופסיקות אלה צורפו לתגובה שנשלחה בעניין.
מצב המגורים הקיים בשטח על פי המדידה שנערכה עולה על 140 מ"ר.
וצירפנו לכך את מפת המדידה וגם תמונות בעניין זה.
אנחנו מבקשים מאת השמאי מכריע לא להתייחס לעניין הפטור של 140 מ"ר במידה והמבקש רוצה פתוחה לפניו הדלת להגשת פטור לוועדה שתבחן על ידה.

עמדת שמאי המבקש

מצ"ב תצהיר החתום ע"י בעל הנחלה, על פיה, מעולם לא נהנה מפטור מהיטל השבחה ליח"ד ששטחה אינו עולה על 140 מ"ר. חוות דעתנו מתבססת על פטור זה. בתחשיב שמאי הועדה לא הובא בחשבון פטור זה.
[ראה/י בהרחבה טיעוני שמאי המבקש].

בעת קיום פרוטוקול עיקרי הדיון, טען שמאי המבקש, כדלהלן

בעניין סעיף 4.1 – סעיף 9 תחשיבים, פטור עד 140 מ"ר

העניין פטור של 140 מ"ר זה לא תלוי בטוב ליבה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה אלה, זה מכח החוק. זה פטור סוציאלי לכל בעל זכויות במקרקעין במדינת ישראל. הזמן לקבל את הפטור הזה כאשר נדרש תשלום בגין היטל השבחה. אני מזכיר לכולנו לא היה צורך לבקש את הפטור מפני שלא היה את פסק הדין בלוך. לאור זאת לא נדרשנו לפטור של 140 מ"ר. אולם משקבע פסק דין בלוך שברי רשות הם חוכרים לעניין היטל השבחה זה הזמן בבואנו לקבלת היתרי בניה לבקש מה שמגיע לכל אזרח וזהו 140 מ"ר, וצרפנו לחוות הדעת תצהיר על כך שלא נוצל הפטור עד כה. לאור זאת אני מבקש מאת השמאי המכריע להכריע גם בסוגייה זו. ולא להשאיר זאת בידי הוועדה.
ברצוני לציין פסק דין עליון בר"מ 6526/19 מחודש פברואר, אני מבקש ללמוד מפסק דין זה שמועד התחשבנות של הוועדה עם בעל הזכויות זה במועד השבחה דהיינו מתן היתר הבניה שכן זהו מועד המימוש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>הכרעה</u>

פטור לעניין 140 מ"ר הינו פטור מנהלי, הניתן ע"י הוועדה המקומית בהתאם לעמידה בתנאי החוק ובכפוף למילוי ואישור בקשת הפטור.

סעיף 19 (ג)(1) מציין, בין היתר, כדלהלן, ציטוט:

" בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר "

סעיף 19(ג)(2) מציין בין היתר, כדלהלן, ציטוט:

" העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים. "

<u>מסקנה</u>

אין בידי שמאי מכריע את הכלים לבחון האם המבקש עומד בתנאי הפטור ובמקרה זה האם המבקש או קרובו יתגוררו באחת מדירות המגורים הבנויות בתחום המקרקעין נשוא ההחלטה.

חישוב ההשבחה בכפוף לזכאות לפטור, ייעשה רק לאחר שיוגשו תצהירים מתאימים שיאושרו ע"י הועדה המקומית/ועדת ערר/בית המשפט, ככל שיידרשו לעניין והתחשיב הינו פטור מינהלי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

קביעת שווי מ"ר קרקע מבונה [נכון למועד הקובע 08.04.2019]

עמדת שמאי המשיבה

בהתאם לנתוני מכר למשקים חקלאיים

תאריך עסקה	גוש/ חלקה	מושב	תמורה	התאמה למועד השומה	שווי מתואם	שטח הבית	שטח חקלאי	מבנים חקלאיים	שווי מבנה חקלאי	שווי קרקע חלקאית	עלות בניה למ"ר	יתרה לשווי קרקע למשק חקלאי	מקדם למיקום	שווי קרקע לחלקת המגורים מתואם
10/02/2020	2607/63	כפר הרי"ף משק 72	₪ 5,400,000	1	₪ 5,400,000	89	33	24	₪ 12,000	₪ 141,900	₪ 578,500	₪ 4,667,600	1	₪ 4,667,600
01/04/2015	340687/5	כפר הרי"ף משק 5	₪ 4,200,000	1.3	₪ 5,460,000	268	33	115	₪ 57,500	₪ 141,900	₪ 1,742,000	₪ 3,518,600	1	₪ 3,518,600
24/08/2014	340687/57	כפר הרי"ף משק 57	₪ 4,400,000	1.3	₪ 5,720,000	267	32	485	₪ 242,500	₪ 137,600	₪ 1,735,500	₪ 3,604,400	1	₪ 3,604,400
30/06/2017	2486/9	כפר אחים משק 9	₪ 4,450,000	1.25	₪ 5,562,500	326	25	0	₪ 0	₪ 150,000	₪ 978,000	₪ 4,434,500	1	₪ 4,434,500
שווי קרקע לנחלה חלקת מגורים בשטח כ- 2.5 דונם														₪ 3,852,500

ניתוח שווי מ"ר אקוויוולנטי בחלקת מגורים בשטח 2.5 דונם

זכויות בניה לניתוח עסקאות השוואה לפי שטח חלקה א' 2.5 דונם			
	שטח מ"ר	מקדם	שטח מתואם
שטח עיקרי ליח"ד I	160	1	160
שטח עיקרי ליח"ד II	160	1	160
שטח ליח"ד III	55	0.8	44
שטח משירות	45	0.5	22.5
שטח חצר	2,500		
יתר חצר עד 1500	1,080	0.25	270
יתר חצר עד 2500	1,000	0.10	100
יתר חצר עד 3000	0	0.05	0
שטח מתואם לבניה בנחלה			756.5
שווי קרקע בנחלה			₪ 3,852,500
שווי מ"ר קרקע מבונה בנחלה			₪ 5,093

בחוות דעת שנערכה לנכס הנדון ע"י רשות מקרקעי ישראל לעניין תשלום דמי רכישה בגין היוון הזכויות הקיימות והעתידיות בנחלה , נקבע שווי בסך של 6,000 ש"ח מ"ר קרקע מבונה אקוויוולנטי.

בהתאם לחילוץ מנתוני מכר בשכונת ההרחבה

גוש חלקה	תאריך	כתובת	מהות	ישוב	שטח המגרש	שטח בנוי	מחיר מכירה	בניכוי יזמות	עלויות בנייה	יתרה לקרקע	שטח אקווויולנטי	שווי מ"ר אקווויולנטי	התאמה למועד השומה	שווי מתואם למ"ר אקוו'
002860-0035	20/08/2018	בית 34	קוטג' חד משפחתי	כפר מנחם	500	164	₪ 3,410,000	₪ 3,100,000	₪ 1,066,000	₪ 2,034,000	300.0	₪ 6,780	1	₪ 6,780
002860-0104	20/01/2019	בית 104	קוטג' חד משפחתי	כפר מנחם	501	234	₪ 3,666,000	₪ 3,332,727	₪ 1,404,000	₪ 1,928,727	300.3	₪ 6,424	1	₪ 6,424
002781-0032	25/03/2018	התמר 32	קוטג' חד משפחתי	כפר הרי"ף	576	178	₪ 3,100,000	₪ 2,818,182	₪ 1,068,000	₪ 1,750,182	296.6	₪ 5,900	1	₪ 5,900
002781-0093	18/06/2018	האלון 93	קוטג' חד משפחתי	כפר הרי"ף	602	156	₪ 3,800,000	₪ 3,454,545	₪ 1,248,000	₪ 2,206,545	310.0	₪ 7,117	1	₪ 7,117
002781-0019	28/03/2016	כפר הרי"ף 119	קוטג' חד משפחתי	כפר הרי"ף	599	170	₪ 3,000,000	₪ 2,727,273	₪ 935,000	₪ 1,792,273	308.5	₪ 5,810	1.05	₪ 6,100
שווי ממוצע למ"ר אקווויולנטי														₪ 6,464
מקדם התאמה למיקום, אי סחירות ושוליות														0.8
שווי מ"ר אקווויולנטי														₪ 5,171

בשקלול הנתונים הגעתי למסקנה כי שווי מ"ר אקוויוולנטי נאמד כ- 5,100 ₪.

[ראה/י בהרחבה טיעוני שמאי המשיבה].

בעת קיום פרוטוקול עיקרי הדיון, טען שמאי המשיבה, כדלהלן

לעניין שווי מ"ר קרקע מבונה – זה נחמד שחברי מסכים איתי לעניין שווי מ"ר קרקע מבונה.

היות ואנו מצויים בהליך של השגה וקיימת הזכות את השווי מ"ר קרקע מבונה על ידי השמאי המכריע. אני יודיע שערכי הקרקע שנלקחו בשומת הינם נמוכים ולאור זאת אבקש לבחון את שווי מ"ר קרקע מבונה במקרה הנתון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאי המבקש

אומדן שווי מר"א מתבסס על עסקאות ההשוואה כפי שהוצגו בשומת הוועדה.
אני מקבל את קביעת שמאי הוועדה לשווי מר"א בסכום של 5,100 ₪.
[ראה/י בהרחבה טיעוני שמאי המבקש].

הכרעה

במקרה דנן נתבקשה הכרעה עבור מרכיב חלק המגורים בלבד, בעוד שהנחלה בכללותה מורכבת ממספר מרכיבים, כאשר כל מרכיב בנחלה הינו בעל מאפיינים שונים ולכן ישנו קושי רב בניתוח עסקה כוללת בנחלה, הקושי הינו פיצול שווי לכל מרכיב בנחלה על מנת להגיע למרכיב שווי מגורים בלבד שהוא השווי נשוא ההחלטה, עניין זה עלול להביא לעיוותים.
כאמור דלעיל, ישנו קושי מתוך כלל עסקה לנחלה שאותו ניתן לייחס לשטח המגורים בלבד.
לפיכך, במקרה דנן, על מנת להגיע לאומדן חלק המגורים בלבד בנחלה בצורה הפחותה במורכבותה, נכון יהיה להתבסס על עסקאות השוואה למגורים במגרשי ההרחבה במושב, שאינם כוללים את המרכיבים האחרים השונים הקיימים בנחלה, ומשווי זה יש לתת את ההתאמות למגורים בנחלה.

להלן, עסקאות השוואה ממושב כפר הרי"ף המופיעות באתר מידע נדל"ן – רשות המיסים

ניתוח עסקה מס' 1 - תחשיב בגישת השווי השיורי

מס"ד	תאריך עסקה	גוש	חלקה	מס' מגרש בהתאם לתשריט תכנית 2/203/03/6 [במ"ר]	שטח רשום בהתאם לתשריט תכנית 2/203/03/6 [במ"ר]	שטח בנוי מוצהר במ"ר	שנת בנייה מוצהרת [10]	תמורה מוצהרת
1	18.06.2018	2781	93	93	598	156	1998	₪ 3,800,000

מרכיב	תוצאה
תמורה מוצהרת	₪ 3,800,000
מרכיב הרווח יזמי בבניה עצמית, צמודת קרקע, בשיעור של 3% [בהתאם לקו מנחה יח']	3.00%
אומדן עלות המחוברים למ"ר, במעוגל [11]	₪ 5,299
תמורה מוצהרת בניכוי מרכיב הרווח היזמי ועלות המחוברים, במעוגל	₪ 2,862,651

[10] מחד, שנת הבנייה המוצהרת הינה נכון לשנת 1998, מאידך, מעיון בארכיון ההנדסי של המועצה האזורית יואב, עולה, בין היתר, כי טופס 4 ניתן נכון למועד 15.06.1997.
לפיכך, שווי המחוברים הובא בחשבון נכון למועד מתן טופס 4.

[11] עפ"י מחירון דקל מחודש מרץ לשנת 2019, מחיר בנייה עילי [ישיר + עקיף] הינו בסך של כ- 7,910 ₪/מ"ר.
בהינתן מקדם פחת בשיעור של 1.5% לכל שנה [ראה/י בהרחבה החלטתי בהמשך בעניין ביאורים], מתקבל אפוא מחיר בנייה עילי [ישיר + עקיף] בסך של כ- 5,299 ₪/מ"ר [מגלם פחת בשיעור של 33% למבנה בן 22 שנה].

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

ניתוח "סל" זכויות בנייה אקווויולנטי [בהתאם לתכנית 2/203/03/6], למגרש מגורים ריק ופנוי, בשטח של כ-598 מ"ר [12]

שטח מגרש רשום בהתאם לתשריט תכנית 2/203/03/6, במ"ר			598
תכסית מקסימלית [בהתאם לשיעור של 38% משטח המגרש]			227.2
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווויולנטי**	**סה"כ שטח אקווויולנטי במ"ר**
שטח עיקרי למגורים בקומת קרקע	166.9	1	166.9
שטח עיקרי למגורים בקומה א'	12.5	1	12.5
ממ"ד	12.5	1	12.5
שטח שרות - מחסן וסככה לרכב [מעל הכניסה הקובעת]	47.84	0.4	19.1
שטח שרות [מתחת הכניסה הקובעת]	40	0.4	16.0
שטח חצר גרעיני [מיוחס לבית מגורים צמוד קרקע]	370.8	0.25	92.7
סה"כ שטח אקווויולנטי בהתאם להוראות תכנית 2/203/03/6, במעוגל			**319.73**

תחשיב שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם למקרקעין נשוא ההחלטה

מרכיב	**תוצאה**
שווי מגרש ריק ופנוי, בממוצע, במעוגל	₪ 2,862,651
"סל" זכויות בנייה אקווויולנטי, במעוגל	319.73
שווי מ"ר קרקע מבונה, במעוגל	₪ 8,953
התאמה לבעלות	0.97
מקדם אי סחירות [לרבות היקף וגודל עסקה]	0.8
מקדם צפיפות [לרבות מרכיב הפרטיות]	0.95
שווי מ"ר מבונה מתואם, במעוגל	**₪ 7,015**

[12] הובא בחשבון כי בהתאם להוראות תכנית 2/203/03/6, סך השטח העיקרי למגורים הינו בשיעור של 30% משטח המגרש, סך שטחי השרות העל-קרקעיים [מחסן וסככה לרכב] הינם בשיעור של 8% משטח המגרש + 12.5 מ"ר ממ"ד, שטחי השרות התת-קרקעיים הינם בסך של 40 מ"ר, תכסית מקסימלית הינה בשיעור של 38% משטח המגרש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

ניתוח עסקה מס' 2 - תחשיב בגישת השווי השיורי

מס"ד	תאריך עסקה	גוש	חלקה	מס' מגרש בהתאם לתשריט תכנית 2/203/03/6 [במ"ר]	שטח רשום בהתאם לתשריט תכנית 2/203/03/6 [במ"ר]	שטח בנוי מוצהר במ"ר	שנת בנייה מוצהרת [13]	תמורה מוצהרת
2	25.03.2018	2781	32	32	575	178	1980	₪ 3,100,000

מרכיב	תוצאה
תמורה מוצהרת	₪ 3,100,000
מרכיב הרווח יזמי בבניה עצמית, צמודת קרקע, בשיעור של 3% [בהתאם לקו מנחה יח']	3.00%
אומדן עלות המחוברים למ"ר, במעוגל [14]	₪ 5,299
תמורה מוצהרת בניכוי מרכיב הרווח היזמי ועלות המחוברים, במעוגל	₪ 2,066,458

ניתוח "סל" זכויות בנייה אקווויולנטי [בהתאם לתכנית 2/203/03/6], למגרש מגורים ריק ופנוי, בשטח של כ-575 מ"ר [15]

שטח מגרש רשום בהתאם לתשריט תכנית 2/203/03/6, במ"ר			575
תכסית מקסימלית [בהתאם לשיעור של 38% משטח המגרש]			218.5
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווויולנטי**	**סה"כ שטח אקווויולנטי במ"ר**
שטח עיקרי למגורים בקומת קרקע	160.0	1	160.0
שטח עיקרי למגורים בקומה א'	12.5	1	12.5
ממ"ד	12.5	1	12.5
שטח שרות - מחסן וסככה לרכב [מעל הכניסה הקובעת]	46	0.4	18.4
שטח שרות [מתחת הכניסה הקובעת]	40	0.4	16.0
שטח חצר גרעיני [מיוחס לבית מגורים צמוד קרקע]	356.5	0.25	89.1
סה"כ שטח אקווויולנטי בהתאם להוראות תכנית 2/203/03/6, במעוגל			**308.53**

תחשיב שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם למקרקעין נשוא ההחלטה

מרכיב	תוצאה
שווי מגרש ריק ופנוי, בממוצע, במעוגל	₪ 2,066,458
"סל" זכויות בנייה אקווויולנטי, במעוגל	308.53
שווי מ"ר קרקע מבונה, במעוגל	₪ 6,698
התאמה לבעלות	0.97
מקדם אי סחירות [לרבות היקף וגודל עסקה]	0.8
מקדם צפיפות [לרבות מרכיב הפרטיות]	0.95
שווי מ"ר מבונה מתואם, במעוגל	**₪ 5,248**

[13] מחד, שנת הבנייה המוצהרת הינה נכון לשנת 1980, מאידך, מעיון בארכיון ההנדסי של המועצה האזורית יואב, עולה, בין היתר, כי טופס 4 ניתן נכון למועד 03.07.1997.
לפיכך, שווי המחוברים הובא בחשבון נכון למועד מתן טופס 4.

[14] עפ"י מחירון דקל מחודש מרץ לשנת 2019, מחיר בנייה עילי [ישיר + עקיף] הינו בסך של כ- 7,910 ₪/מ"ר.
בהינתן מקדם פחת בשיעור של 1.5% לכל שנה [ראה"י בהרחבה החלטתי בהמשך בעניין ביאורים], מתקבל אפוא מחיר בנייה עילי [ישיר + עקיף] בסך של כ- 5,299 ₪/מ"ר [מגלם פחת בשיעור של 33% למבנה בן 22 שנה].

[15] הובא בחשבון כי בהתאם להוראות תכנית 2/203/03/6, סך השטח העיקרי למגורים הינו בשיעור של 30% משטח המגרש, סך שטחי השרות העל-קרקעיים [מחסן וסככה לרכב] הינם בשיעור של 8% משטח המגרש + 12.5 מ"ר ממ"ד, שטחי השרות התת-קרקעיים הינם בסך של 40 מ"ר, תכסית מקסימלית הינה בשיעור של 38% משטח המגרש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

ניתוח עסקה מס' 3 - תחשיב בגישת השווי השיורי

מס"ד	תאריך עסקה	גוש	חלקה	מס' מגרש בהתאם לתשריט תכנית 2/203/03/6 [במ"ר]	שטח רשום בהתאם לתשריט תכנית 2/203/03/6 [במ"ר]	שטח בנוי מוצהר במ"ר	שנת בנייה מוצהרת [16]	תמורה מוצהרת
3	28.03.2016	2781	19	19	600	170	2000	₪ 3,000,000

מרכיב	תוצאה
תמורה מוצהרת	₪ 3,000,000
מרכיב הרווח יזמי בבניה עצמית, צמודת קרקע, בשיעור של 3% [בהתאם לקו מנחה יח']	3.00%
אומדן עלות המחוברים למ"ר, במעוגל [17]	₪ 6,841
תמורה מוצהרת בניכוי מרכיב הרווח היזמי ועלות המחוברים, במעוגל	₪ 1,749,573

ניתוח "סל" זכויות בנייה אקוויוולנטי [בהתאם לתכנית 2/203/03/6], למגרש מגורים ריק ופנוי, בשטח של כ-600 מ"ר [18]

שטח מגרש רשום בהתאם לתשריט תכנית 2/203/03/6, במ"ר			600
תכסית מקסימלית [בהתאם לשיעור של 38% משטח המגרש]			228.0
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוויוולנטי**	**סה"כ שטח אקוויוולנטי במ"ר**
שטח עיקרי למגורים בקומת קרקע	167.5	1	167.5
שטח עיקרי למגורים בקומה א'	12.5	1	12.5
ממ"ד	12.5	1	12.5
שטח שרות - מחסן וסככה לרכב [מעל הכניסה הקובעת]	48	0.4	19.2
שטח שרות [מתחת הכניסה הקובעת]	40	0.4	16.0
שטח חצר גרעיני [מיוחס לבית מגורים צמוד קרקע]	372.0	0.25	93.0
סה"כ שטח אקוויוולנטי בהתאם להוראות תכנית 2/203/03/6, במעוגל			**320.70**

תחשיב שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם למקרקעין נשוא ההחלטה

מרכיב	תוצאה
שווי מגרש ריק ופנוי, בממוצע, במעוגל	₪ 1,749,573
"סל" זכויות בנייה אקוויוולנטי, במעוגל	320.7
שווי מ"ר קרקע מבונה, במעוגל	₪ 5,455
התאמה לבעלות	0.97
מקדם אי סחירות [לרבות היקף וגודל עסקה]	0.8
מקדם צפיפות [לרבות מרכיב הפרטיות]	0.95
שווי מ"ר מבונה מתואם, במעוגל	**₪ 4,274**

[16] מחד, שנת הבנייה המוצהרת הינה נכון לשנת 2000, מאידך, מעיון בארכיון ההנדסי של המועצה האזורית יואב, עולה, בין היתר, כי טופס 4 ניתן נכון למועד 07.09.2010. לפיכך, שווי המחוברים הובא בחשבון נכון למועד מתן טופס 4.

[17] עפ"י מחירון דקל מחודש מרץ לשנת 2019, מחיר בנייה עילי [ישיר + עקיף] הינו בסך של כ- 7,910 ₪/מ"ר. בהינתן מקדם פחת בשיעור של 1.5% לכל שנה [ראה"י בהרחבה החלטתי בהמשך בעניין ביאורים], מתקבל אפוא מחיר בנייה עילי [ישיר + עקיף] בסך של כ- 6,841 ₪/מ"ר [מגלם פחת בשיעור של 13.5% למבנה בן 9 שנה].

[18] הובא בחשבון כי בהתאם להוראות תכנית 2/203/03/6, סך השטח העיקרי למגורים הינו בשיעור של 30% משטח המגרש, סך שטחי השרות העל-קרקעיים [מחסן וסככה לרכב] הינם בשיעור של 8% משטח המגרש + 12.5 מ"ר ממ"ד, שטחי השרות התת-קרקעיים הינם בסך של 40 מ"ר, תכסית מקסימלית הינה בשיעור של 38% משטח המגרש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>סיכום שווי מ"ר קרקע מבונה בהתאם לעסקאות השוואה ממושב כפר הרי"ף המופיעות באתר מידע נדל"ן – רשות המיסים</u>

סיכום שווי מ"ר קרקע מבונה נכון למועד הקובע 08.04.2019	
בסיס נתון ההשוואה	**שווי מ"ר קרקע מבונה**
עסקה מס' 1	7,015 ₪
עסקה מס' 2	5,248 ₪
עסקה מס' 3	4,274 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה בממוצע, נכון למועד הקובע 08.04.2019, במעוגל	5,512 ₪

<u>ביאורים</u>

- <u>מרכיב הרווח היזמי</u>: מאמור בסעיף 3.3.1 לקו המנחה פרק יח' – שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי", עולה, בין היתר, כי שיעור מרכיב הרווח היזמי, מתוך סך ההשקעה, על פי הדעה הרווחת בקרב שמאים ויזמים, בבניה עצמית צמודת קרקע נע בטווח של 5% - 0%.

  עוד נאמר כי השוק מלמד שמקרים מסוימים שיעור היזמות הינו 0%, מאחר שקונה מרצון של בית מגורים צמוד קרקע, שנבנה בבניה אישית, לעיתים מכמת בחסר את תרומת רכיב הבניה שלא נעשתה על פי טעמו האישי.

  לפיכך, הובא בחשבון מרכיב רווי יזמי בשיעור של 3%, המבטא בעיקר את מרכיב הסיכון הנמוך לצד "ביטול זמן" אישי.
- <u>אומדן עלויות בנייה</u>: בהתאם לספריית דקל – נספחים ועלויות לבניה ופיתוח, מחודש מרץ לשנת 2019, לבתים צמודי קרקע, 2-1 קומות, עולה, בין היתר, כי מחיר בנייה עילי כולל [שטח עיקרי + ממ"ד + חדר מדרגות + מחסן] הינו כ- 5,200 ₪/מ"ר.

  יוער כי אומדן העלויות דלעיל איננו כולל עלויות קרקע, עבודות פיתוח, תכנון, פיקוח, מיסים, אגרות והיטלים, שיווק ומע"מ, לפיכך, אביא בחשבון תוספת בשיעור של 30% בגין עלויות עקיפות, לצד תוספת בשיעור של 17% בגין מרכיב המע"מ כך שמתקבל אפוא מחיר בנייה עילי [ישיר + עקיף] בסך של כ- 7,910 ₪/מ"ר [כולל מע"מ].

  יתר על כן, עסקאות ההשוואה דלעיל מכילות מחוברים אשר נבנו [19] בשנת 1997 [עסקאות השוואה מס' 1 ו-2], ו- 2010 [עסקת השוואה מס' 3], לפיכך, אביא בחשבון על הצד הזהיר ואף השמרני מקדם פחת בשיעור של 1.5% לכל שנה.
- <u>מקדם התאמה לבעלות</u>: עסקאות ההשוואה המוצגות דלעיל הינן לנכסים בבעלות רשות הפיתוח, דהיינו, זכות חכירה. מהאמור בסעיף 2 להוראות תוספת השלישית לחוק התו"ב, החבות בתשלום היטל ההשבחה היא לזכויות בעלות מלאה.

  חוכר הנושא בתשלום ההיטל, זכאי לשיפוי כלפי בעל המקרקעין.

  על כן בניתוח העסקאות יש לערוך התאמה לזכויות בעלות מלאה [100%].

[19] מחד, שנת הבנייה המוצהרת הינה נכון לשנת 1980 [עסקת השוואה מס' 1], 1998 [עסקת השוואה מס' 2], 2000 [עסקת השוואה מס' 3], מאידך, מעיון בארכיון ההנדסי של המועצה האזורית יואב, עולה, בין היתר, כי טופס 4 ניתן נכון למועד 15.06.1997 [עסקת השוואה מס' 1], 03.07.1997 [עסקת השוואה מס' 2], 07.09.2010 [עסקת השוואה מס' 3]. לפיכך, שווי המחוברים הובא בחשבון נכון למועד מתן טופס 4.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

בקווים המנחים שנערכו ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים מדצמבר 2017, נקבע כי בעת המרת השווי לבעלות לפי זכויות חוזיות, כנדרש לצורך חיובי רמ"י, יקבע השמאי מקדם ראוי אשר עיקר מהותו הנה החיסכון "בחיכוך" מול רמ"י.

חיסכון זה יקבע לפי שיקול דעתו של השמאי ובד"כ בטווח של 2% עד 4% משווי השוק של הקרקע.

לפיכך, הובא בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 3%, המשקף את רכיב "החיכוך" בין רמ"י לבין החוכר.

- <u>מקדם אי סחירות [לרבות היקף וגודל עסקה]</u>

בהתאם למדיניות רשות מקרקעי ישראל הנחלה אינה ניתנת לפיצול למרכיביה אלא בתנאים מוגדרים.

לכן, מאחר ועסקינן בבניה צמודת קרקע בנחלה, לא ניתן לסחור בחלקים משטחיה.

היות וכך, השוואת יח"ד בנחלה לעומת מגרש ליח"ד בודדת מחייבת הפחתה בגין אי סחירות, הכל בכפוף ובשים לב לנתוני ההשוואה מהם נגזר השווי.

לפיכך, הובא בחשבון מקדם אי סחירות של 0.8 לעסקאות ההשוואה, אשר מבטא, בין היתר, את המורכבות הקניינית.

- <u>מקדם צפיפות [לרבות מרכיב הפרטיות]</u>

עסקאות ההשוואה המוצגות דלעיל הינן לבתי מגורים צמודי קרקע – חד משפחתיים, אשר נהנים מפרטיות רבה ביחס לנחלה חקלאית.

בהתבסס על התכנית המאושרת כמפורט דלעיל בפרק מצב תכנוני, במקרקעין נשוא ההחלטה ניתן לבנות 2 יח"ד [להלן: "יח"ד של בעל המשק + בן ממשיך"] אשר סמוכות זו לזו, לרבות יח"ד שלישית [להלן: "יחידת הורים"] בקיר משותף עם אחת מיח"ד הקיימות.

לפיכך, הובא בחשבון מקדם הפחתה לצפיפות [מרכיב הפרטיות והיקף העסקה] בשיעור של 5%.

- <u>מרכיב המע"מ</u>: לעניין המע"מ, בהתאם לפס"ד בר"מ 18/1621 אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שרונים, נקבע כי בשוק של פרטיים יש לכלול את רכיב המע"מ.

<u>שומות מכריעות שנערכו במושב כפר הרי"ף</u>

בהתאם להחלטה שנכרעה ביום 31.01.2021, ע"י כבוד השמאית המכריעה גב' יעל הרון, במושב כפר הרי"ף, רחוב הרימון, למקרקעין המזוהים כחלקה 83 בגוש 2607, הובא בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 5,000 ₪, נכון למועד הקובע 31.07.2019 של תכנית 632-0472175, ולמועד הקובע 04.03.2020 של ההקלה.

<u>הכרעה בהשגה ראשונה שנערכה במושב ערוגות</u>

בהתאם להחלטה שנכרעה ביום 28.08.2020, ע"י כבוד השמאי המחוזי מר באסל בלאן, במושב ערוגות, למקרקעין המזוהים כחלקה 10 [בחלק] בגוש 2722, משק מס' 94, הובא בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 5,648 ₪, נכון למועד הקובע 14.03.2019.

<u>מסקנה כללית</u>

לאחר בחינת מכלול הנתונים המוצגים דלעיל, לצד מיקום המקרקעין נשוא ההחלטה, אביא בחשבון על הצד הזהיר ואף השמרני, כי במקרה דנן שווי מ"ר קרקע מבונה נכון למועד הקובע 08.04.2019, הינו בסך של כ- 5,500 ₪, במעוגל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

קביעת שווי קרקע חקלאית [נכון למועד הקובע 08.04.2019]

עמדת שמאי המשיבה, במכתב התשובה

סעיף 8.5 שווי דונם חקלאי

לא הוצג ולא נמצא כל ביסוס למחירי קרקע חקלאית הצמודה לשטח מגורים – חלקה א' של הנחלה בפרט ונחלות בכלל בשווי של 50,000 ₪ (קרקע בר רשות) לא קרקע פרטית שגם באה שווי כזה מושפע מפוטנציאל תכנוני כזה או אחר.

שווי דונם המוכר והראלי ומתקיים בכל תחשיב הגיוני של הוועדות, ושל רשות מקרקעי ישראל בהליך של דמי רכישה ואף מבוסס בהחלטות רמ"י לפיצויים הינו בגבולות 6,000 ₪ לדונם.
[ראה/י בהרחבה טיעוני שמאי המשיבה].

בעת קיום פרוטוקול עיקרי הדיון, טען שמאי המשיבה, כדלהלן

ציין מר יומיק שצמודה למגורים היא שווה יותר – לא נתקלתי במצב כזה, שווי הקרקע חקלאי נגזר מעיבוד חקלאי שניתן לבצע בו או ניתן לבצע ולא משנה אם הוא קרוב או רחוק מהמגורים. יכול להיות שמר יומיק שגה לנושא נדלני.
לעניין שווי דונם חקלאי – ידוע לכולנו וגם לחברי שעוסק בקרקעות חקלאיות ששווי של 50 אלף ₪ לקרקע חקלאי מגלם פוטנציאל, בדרך כלל פוטנציאל גדול מאוד.
בעולם החקלאי בכלל ובפרט בנחלות מתומחר דונם בהתאם להחלטות רמי, וכנהוג במקרים של שוק חופשי כגון הפקעות וכדומה ושם מוערכת קרקע חקלאית בגבולות 6,000 ₪ / דונם, ניתן לראות זאת בשומות לדמי רכישה שרמי מפיק למושבים. גם במושב כפר הרי"ף נעשה שומה לדמי רכישה ונקבע כפי שקבעתי בחוות דעתי.

עמדת שמאי המבקש

הובא בחשבון שווי דונם חקלאי, צמוד חלקת מגורים, המשמש כבסיס לפעילותו החקלאית של בעל המשק לפי סכום של 50,000 ₪/דונם.
[ראה/י בהרחבה טיעוני שמאי המבקש].

בעת קיום פרוטוקול עיקרי הדיון, טען שמאי המבקש, כדלהלן

בעניין סעיף 2 – סעיף 8.5 שווי דונם חקלאי:

שמאי המשיבה לא הביא מצב קודם כלל שווי דונם חקלאי. צריך לומר שדונם חקלאי הצמוד למגורים הוא הכי יקר לחקלאי, היות היא קרובה ותחת שליטתו, עליהם ניתן לבקש היתרי בניה למבנים חקלאים, אין צורך בשמירה וכיו"ב. כל מי שעוסק בנחלות חקלאיות יודיע שמה שצמוד לבית המגורים עדיפה על שטח חקלאי מרוחק, שמאית מכריעה גב' יעל הרון נתנה 200,000 ₪ בכפר הרי"ף.
העניין הזה הוא קרטי ולדעתי הוועדה שגתה בעניין זה.
אמרו גם חברי מר יניב וכן אינג' הרצל שאני מתמחה בקרקע חקלאי וזה נכון. ואני טוען בתוקף שקרקע חקלאית צמודה לבתי מגורים שווה יותר. יש שומות מכריעות רבות בעניין. יש פסק דין בגבעת חן שעוסק בזה. הפקעות בקיבוץ ניר צבי. רשות מקרקעי ישראל משלמת עבור קרקע חקלאית פיצוי השבחה לפי ערכים של 32 אלפי ₪ לדונם לקרקע מטעים. אני מדבר על טבלת פיצויים של רמי שמשלמת על פי החלטות 1426 והמתקנות שלה. בדברי הסבר נקבע שישולם 32 אלפי ₪ דונם.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

כאשר אני מדבר על שווי קרקע של 50 אלף ₪ לדונם, אין בשווי הזה שום מרכיב שאינו חקלאי. אם היה חקלאי זה לא היה 50 אלף ₪ אלה 300 אלף ₪. מי שטוען שבשווי של 50 אלף ₪ לדונם יש פוטנציאל לשינוי יעוד אינו יודיע על מה הוא סח.

<u>הכרעה</u>

<u>הנחיה מקצועית לחישוב גובה הפיצויים לפי סעיף 13 לפקודת הקרקעות [רכישה לצרכי ציבור] 1943</u>

בהתאם להנחיה מקצועית לחישוב גובה הפיצויים, מיום 20.04.2020, שנערכה ע"י משרדם המשפטים, עולה, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלהלן:

קרקע לגידולי שלחין או מטעים - דמי שכירות הממוצעים עבור קרקע חקלאית, כריקה ופנויה, באיכות טובה המתאימה לגידולי שלחין או מטעים [לרבות אפשרות לקבלת מכסת מים [20]], הינה בטווח של כ- 300-900 ₪/דונם לכל לשנה, ובסך ממוצע של כ- 600 ₪/דונם לכל לשנה.

בהתחשב כי שיעור היוון מקובל לקרקע חקלאית נע בטווח של כ- 5% עד כ- 6% [בהסתמך על קו מנחה ח' – "שומת שווי בשימוש למקרקעין חקלאיים"], מתקבל אפוא שווי קרקע חקלאית בטווח של כ- 10,000-12,000 ₪/דונם לכל שנה.

<u>חוות דעת, מדינת ישראל – משרד המשפטים, אגף שומות מקרקעין – מחוז ירושלים והדרום</u>

בהתאם לחוות דעת מיום 30.04.2015, אשר נערכה ע"י השמאי המחוזי, מר אסף אשכנזי, לצורך אומדן דמי שימוש ראויים בקרקע חקלאית ושווי עצי פרי במרחב יו"ש, נכון למועד הקובע – שנת 2015, הובא בחשבון כי דמי שכירות עבור קרקע שלחין עם זכויות מים הינם כ- 450-550 ₪/דונם לכל שנה.

בהתחשב כי דמי שכירות עבור קרקע שלחין עם זכויות מים הינם בסך ממוצע של כ- 500 ₪/דונם לכל שנה, לצד זאת כי שיעור היוון מקובל לקרקע חקלאית נע בטווח של כ- 5% עד כ- 6% [בהסתמך על קו מנחה ח' – "שומת שווי בשימוש למקרקעין חקלאיים"], מתקבל אפוא שווי ממוצע של קרקע חקלאית בטווח של כ- 8,333-10,000 ₪/דונם לכל שנה.

<u>קווים מנחים, פרק ח' – שומת שווי בשימוש למקרקעין חקלאיים</u>

בהתאם לקווים מנחים פרק ח', נספח – תוצאות סקר מחירי שכירות למקרקעין חקלאיים, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלהלן, ציטוט:

" בחודשים יולי – אוקטובר 2008, נערך סקר מחירי שכירות למקרקעין עבור אגף שומות מקרקעין שבו נותחו עשרות חוזים והתקשרויות ואלה ממצאיו:

<u>קרקע לגידולי שלחין</u>

מחירי השכירות לקרקע המשמשת לגידולים עונתיים נעים בטווח שבין 200 ₪ לבין 600 ₪ לדונם לשנה.

חלק קטן מהשכירויות חורג מטווח זה בעיקר במקומות שבהם מכסת מים גבוהות ובמקומות שבם קיים מחסור בקרקע מתאימה לעיבוד.

שווי בשימוש לקרקע כזו לפי שיעור הוון של 5% יהיה בין 4,000 ₪ לבין 12,000 ₪ לדונם. "

[20] לא כולל את התשלום עבור צריכת המים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל</u>

בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל – אפריל 2019 [עמ' 331, סעיף 8.18.12. (א)(3)], עולה, בין היתר, כי שווי דונם קרקע המעובד בגידולי שלחין – 12,700 שקלים חדשים.

<u>שומות מכריעות שנערכו במושב כפר הרי"ף</u>

בהתאם להחלטה שנכרעה ביום 31.01.2021, ע"י כבוד השמאית המכריעה גב' יעל הרון, במושב כפר הרי"ף, רחוב הרימון, למקרקעין המזוהים כחלקה 83 בגוש 2607, הובא בחשבון שווי מ"ר קרקע חקלאית בהתאם לשווי אקוויוולנטי בשיעור של 4% [200,000 ₪/דונם], נכון למועד הקובע 31.07.2019 של תכנית 632-0472175, ולמועד הקובע 04.03.2020 של ההקלה.

<u>מסקנה</u>

לאחר בחינת מכלול הנתונים המוצגים דלעיל, לצד מיקום המקרקעין נשוא ההחלטה, אביא בחשבון על הצד הזהיר ואף השמרני, כי במקרה דנן שווי קרקע חקלאית נכון למועד הקובע 08.04.2019, הינו בסך של כ- 12,000 ₪/דונם, במעוגל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

שיעור תכסית בנייה מקסימלית "במצב החדש" ביחס ל– "מצב הקודם"

עמדת שמאי המשיבה

תחשיב ההשבחה בגין הגדלת תכסית ושינוי קווי בניין – מימוש מלא

תחשיב השבחה בגין הגדלת תכסית ושינוי קווי בניין - מימוש מלא	
תכסית מותרת מצב קודם	250
תכסית מותרת מצב חדש	350
תוספת תכסית	100
זיכוי חצר לפי מקדם 0.25	25
סה"כ שטח לחיוב	75
שווי מ"ר אקוויוולנטי	₪ 5,100
מקדם השבחה בגין הגדלת תכסית בגילום השינויים בקו הבניין	0.15
השבחה	₪ 57,375

תחשיב ההשבחה בגין הגדלת תכסית ושינוי קווי בניין – מימוש חלקי

תחשיב השבחה בגין הגדלת תכסית ושינוי קווי בניין - מימוש חלקי	
תכסית מותרת מצב קודם	250
תכסית מבוקשת לפי בקשה להיתר	318
תוספת תכסית	68
זיכוי חצר לפי מקדם 0.25	17
סה"כ שטח לחיוב	51
שווי מ"ר אקוויוולנטי	₪ 5,100
מקדם השבחה בגין הגדלת תכסית בגילום השינויים בקו הבניין	0.15
השבחה	₪ 39,009

[ראה/י בהרחבה טיעוני שמאי המשיבה].

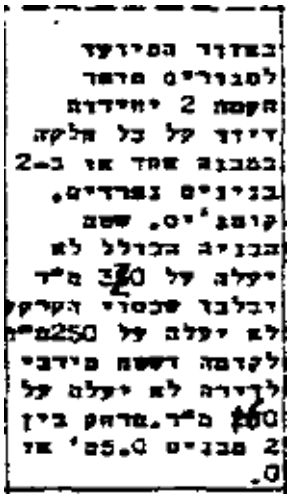
עוד נטען במכתב התגובה, כדלהלן

סעיף 8.9 השבחה בגין תכסית

חיוב בגין תכסית הינו חיוב מתבקש ואינו חיוב כפול כפי שטוען השמאי המשיבה ניתן לראות כי במצבי החישוב של הועדה מובא באופן שיטתי זכויות של 160 מ"ר לכל יחידה , 55 מ"ר וזכויות שירות ויתרת הקרקע מיוחסת לחצר.

הוראות התב"ע מצב קודם מגדירה את שטח התכסית המכסימלית לקומה ובין יתר קובעת מגבלות בניה בין השטחים ביעודים השונים וקובעת את הבניה בחזית הנחלה ולא בעורף הנחלה (ראה עמוד 4-3 להוראות התב"ע).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net



כמו כן גם בתב"ע החדשה 632-0408435 קיים התייחסות לשינוי בשטח התכסית של 14% משטח של 2,500 מ"ר היוצר בניה בתכסית קומת קרקע בשטח כ- 350 מ"ר, עובדה זו מאפשרת לבנות בבניה מעבר לשטח התכסית המותר בתוכנית, משביחה את הנכס ויוצרת מצב תכנוני אופטימלי ומודרני לבית מגורים של הבן ממשיך.

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

בהתאם לסעיף 12.7 בשומת הוועדה, ציין שמאי הוועדה, שבנוסף להשבחה הנוצרת מאישור תכנית מס' 632-0408435 ישנה השבחה נוספת בגין הגדלת התכסית ושינוי בקווי הבניין, את דרך חישוב להשבחה בחן שמאי הוועדה שלא ע"פ הצגת שווי הנכס במלואו במצב הקודם לעומת שווי הנכס במלואו במצב החדש, בבחינת ההשבחה כפי שערכתי הרי שהשינוי בתכסית ובקווי הבניין משתקפים בשווי המצב החדש.
[ראה/י בהרחבה טיעוני שמאי המבקש].

<u>בעת קיום פרוטוקול עיקרי הדיון, טען שמאי המבקש, כדלהלן</u>

<u>בעניין סעיף 3 – סעיף 8.9 השבחה בגין תכסית</u>

ראשית, בניגוד לחוות דעתי אני כן חושב שהגדלת התכסית היא שיפור תכנוני.
אבל היקפו כפי שנקבע בשומת הוועדה אינו סביר.
צריך להיות בגין שיפור תכנוני כ – 5 אחוז בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>הכרעה</u>

שמאי המשיבה סבור כי היות ו- "במצב הקודם" [להלן: "תכנית 203/03/6"] שטח התכסית המקסימלית הינו בסך של 250 מ"ר, בעוד "במצב החדש" [להלן: "תכנית 632-0408435"] שטח התכסית המקסימלית הינו בסך של 350 מ"ר, נוצרת תולדה של הסרת חסם תכנוני המצריכה חבות בתשלום היטל השבחה.
מאידך, שמאי המבקש סבור כי מתן האפשרות של הגדלת התכסית המקסימלית מגולם בתחשיב אשר ערך לאומדן שווי המקרקעין "במצב החדש".

<u>מסקנה</u>

תכסית בניה מבטאת את שטח היטל הבנייה העלי האנכי על פני הקרקע, **<u>לרבות</u>** שטחי מרפסות, גזוזטראות, בלקונים, בליטות וכיו"ב, **<u>אשר לאו דווקא</u>** ייבנו באופן הצמוד לפני הקרקע.

תכסית הבנייה יכולה להיות מחושבת בהתאם לשני מסלולים, כדלהלן:

- תכסית בנייה אבסולוטיות [מוחלטות] –X מ"ר שטח בנייה.
- תכסית בנייה יחסיות –מחושבות כאחוז מסוים מסך שטח החלקה ו/או המגרש.

<u>"מצב קודם" [להלן: "תכנית 203/03/6"]</u>
שטח "משבצת המגורים" הינה בסך שטח של 1,500 מ"ר.
תכסית הבנייה האבסולוטיות [מוחלטות] הינה בסך שטח של 250 מ"ר.

<u>"מצב חדש" [להלן: " תכנית 632-0408435"]</u>
שטח "משבצת המגורים" הינה בסך שטח שך 2,500 מ"ר.
תכסית בנייה יחסיות בשיעור של 14% מסך שטח המגרש, קרי, 350 מ"ר.

מהכלל אל הפרט, "במצב הקודם", תכנית 203/03/6 הגדירה תכסית בנייה **<u>אבסולוטית [מוחלטת]</u>** למשבצת המגורים בשטח מקסימלי בסך של 250 מ"ר, בזמן ש- "במצב החדש", תכנית 632-0408435 מגדירה תכסית בנייה **<u>יחסית</u>** בשיעור מקסימלי של 14% מסך שטח משבצת המגורים, קרי, 350 מ"ר.

בבואנו לבחון האם עקב אישורה של תכנית 632-0408435 נוצר שיפור תכנוני ו/או הוסר חסם תכנוני בעניין שטח תכסית הבנייה במשבצת המגורים, תחילה, עלינו לוודא כי שטח תכסית הבנייה, הן "במצב הקודם" והן "במצב החדש" הובא בחשבון עפ"י **<u>מכנה משותף זהה</u>**, ואסביר.

על אף זאת כי באופן מופשט ומבחינה מספרית אבסולוטית [מוחלטת], תכנית 632-0408435 מביאה עימה לגידול בתכסית הבנייה בסך שטח של 100 מ"ר [21], הנני סבור כי היות ובמקרה דנן שטח "משבצת המגורים" איננו זהה, הן "במצב הקודם" והן "במצב החדש", לא ניתן לבחון זאת ע"י חישוב שטח תכסית בנייה אבסולוטית [מוחלטת], אלא יש לבחון זאת ע"י חישוב שטח תכסית בנייה **<u>יחסיות [באחוזים]</u>**, ואמחיש זו על ידי הצגה מספרית, כדלהלן:
"במצב קודם" [להלן: "תכנית 203/03/6"] תכסית הבנייה האבסולוטיות [מוחלטות] הינה בסך שטח של 250 מ"ר, דהיינו, בהינתן כי שטח "משבצת המגורים" הינו בסך שטח של 1,500 מ"ר, מתקבלת תכסית בנייה **<u>יחסיות</u>** בשיעור של 16.67% מסך שטח המגרש [250 מ"ר / 1,500 מ"ר].

[21] 100 מ"ר = 250 מ"ר "במצב הקודם" - 350 מ"ר "במצב החדש" [14% x 2,500 מ"ר "משבצת למגורים"]

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

"במצב החדש" [להלן: "תכנית 632-0408435"] תכסית הבנייה **<u>היחסיות</u>** הינה בשיעור של 14%.

בסיכומו של דבר, ניתן לראות כי במקרה דנן, תכנית 632-0408435 מקטינה את שטח תכסית הבנייה המקסימלי, זאת בניגוד לעמדתו של שמאי המשיבה.
ולכן, בעת עריכת תחשיבי אביא בחשבון מקדם הפחתה בגין "פגיעה" תכנונית [הקטנת הגמישות בשטח תכסית יחסית] בשיעור של 5%.

<u>הערה בעניין שיעור תכסית בנייה מקסימלית "במצב החדש" ביחס ל- "מצב הקודם"</u>

בשולי הדברים יוער כי הן "במצב הקודם" [להלן: "תכנית 203/03/6"], והן "במצב החדש" [להלן: "תכנית 632-0408435"] קיימת במידה מסוימת מורכבות תכנונית הנובעת מהדרישות של הוראות התכנית בעניין שיעור תכסית הבניה המקסימלית.

מקדם ההפחתה בשיעור 5% בו נקטתי מבטא את ההפרש / דלתא בין המורכבות התכנונית הנובעת מהדרישות של הוראות התכנית בעניין שיעור תכסית הבניה המקסימלית "במצב הקודם" [להלן: "תכנית 203/03/6"], ביחס לדרישות וההוראות "במצב החדש" [להלן: "תכנית 632-0408435"].

בהחלטתי ביצעתי הפחתה בגין מורכבות תכנונית על הפרש השטחים שנוצר בין "המצב הקודם" [להלן: "תכנית 203/03/6"] "למצב החדש" [להלן: "תכנית 632-0408435"], ולא נקטתי במקדם הפחתה קונקרטי בגין מורכבות תכנונית לכל מצב [להלן: "מצב קודם ומצב חדש"], זאת לאור המתודולוגיה השמאית בה אני נוקט בכלל החלטותיי המביאה בחשבון בצורה המטבית את המורכבות התכנונית בעניין שיעור תכסית הבניה המקסימלית הנובעות מכל תוכנית ברמת ההפרש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תחשיב ההשבחה בגין תכנית 632–0408435 – מועד קובע 08.04.2019

עמדת שמאי המשיבה

תחשיב שווי מצב קודם

זכויות בניה על פי תב"ע 203/03/6 שטח חלקה א' 1.5 דונם			
	שטח מ"ר	מקדם	שטח מתואם
שטח עיקרי ליח"ד I	160	1	160
שטח עיקרי ליח"ד II	160	1	160
שטח ליח"ד III	55	0.8	44
שטח משירות	45	0.5	22.5
שטח חצר	1,500		
יתרת חצר	1,080	0.25	270
שטח מתואם לבניה בנחלה			656.5
שווי מ"ר קרקע מבונה בנחלה			₪ 5,100
שווי קרקע בנחלה			₪ 3,348,150

תחשיב שווי מצב חדש

זכויות בניה על פי תב"ע 632-0408435 שטח חלקה א' 2.5 דונם			
	שטח מ"ר	מקדם	שטח מתואם
שטח עיקרי ליח"ד I	160	1	160
שטח עיקרי ליח"ד II	160	1	160
שטח ליח"ד III	55	0.8	44
שטח שירות	80	0.5	40
שטח שירות במרתף	60	0.4	24
שטח חצר	2,500		
יתרת חצר	2,045	0.25	511.25
שטח מתואם לבניה בנחלה			939.25
שווי מ"ר קרקע מבונה בנחלה			₪ 5,100
שווי קרקע בנחלה			₪ 4,790,175

תחשיב שווי הזכויות המבוקשות בבקשה להיתר 20200101/1

זכויות לפי בקשה להיתר מס' 20200101/1			
	שטח מ"ר	מקדם	שטח מתואם
שטח עיקרי ליח"ד I	114.62	1	114.62
שטח עיקרי ליח"ד II	181.37	1	181.37
שטח ליח"ד III	0	0.8	0
שטחי שירות	40.19	0.5	20.095
שטח שירות במרתף	60	0.4	24
שטח חצר	2,500		
יתרת חצר	2,164	0.25	540.955
שטח מתואם לבניה בנחלה			881.04
שווי מ"ר קרקע מבונה בנחלה			₪ 5,100
שווי קרקע בנחלה			₪ 4,493,304

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>עוד נטען במכתב התגובה, כדלהלן</u>

<u>סעיף 8.3 לעקרונות גורמים ושיקולים</u>

לטענת שמאי המבקשים שטח המגורים בנחלות הינו 3,000 מ"ר למרות שתשריט התכנית הקודמת קובע אחרת (1,500 מ"ר).

טענה מקדמית זו אינה תואמת את עצם הכנת התכנית נשוא שומה זו שנועדה להגדיל את שטח חלקת המגורים מ – 1,500 מ"ר ל – 2,500 מ"ר. אלו היה המצב, כדעת שמאי המבקשים, לא היה צורך בהכנת התכנית מלכתחילה.

מכל מקום עמדת המשיבה בדבר היותו של התשריט קובע לעניין גודל שטח המגורים מבוססת על חוו"ד יועמ"ש הוועדה המחוזית המצ"ב, וכן על החלטת וועדת הערר בעניין זוסמן המצ"ב.

<u>4.2 טבלה חישוב מימוש חלקי</u>

שמאי המשיבה הציב בשומה האחרת שערך מקדמים נמוכים באופן חריג לצד חלוקת חצרות שאינה מבוססת על הגיון תכנוני. כך למשל לא בוצעה אבחנה בין כל חצר המשרתת יחידה נפרדת (ר' והשווה את שמאות השמאי המכריע טיגרמן דוד המצ"ב), ונקבעו מקדמי חצר שולית המתעלמים מפריסת שטחי הבניה בתוך חלקת המגורים (ר' בעניין זה שומת השמאית המכרעת יעל הרון המצ"ב).

רק לצורך המחשת העיוות שנוצר בשומת שמאי המבקשים, אפנה להשוות ערכי שווי מ"ר מבונה במגרשי הרחבה בשטח של כ- 500 מ"ר (חלוקה של 1,500 לשלושה מגרשים) למול שווי שטח של 833 מ"ר בהרחבה (שוב חלוקה של 2,500 מ"ר לשלושה מגרשים) – כאשר בשני המצבים מגבלות וזכויות הבניה זהות:

ניתוח שווי מגרש בשטח כ- 833 מ"ר בהרחבה			
	שטח מ"ר	מקדם	שטח מתואם
שטח עיקרי	180	1	180
ממ"ד	12.5	0.9	11.25
שטח שירות	48	0.5	24
מרתף	40	0.5	20
שטח חצר	833		
יתרת חצר	516	0.25	129.115
שטח אקוויולנטי לפי זכויות בניה בהרחבה			364.365
שווי מ"ר אקוויולנטי			₪ 5,100
שווי קרקע לנחלה			₪ 1,858,262

ניתוח שווי מגרש בשטח כ- 500 מ"ר בהרחבה			
	שטח מ"ר	מקדם	שטח מתואם
שטח עיקרי	180	1	180
ממ"ד	12.5	0.9	11.25
שטח שירות	48	0.5	24
מרתף	40	0.5	20
שטח חצר	500		
יתרת חצר	310	0.25	77.5
שטח אקוויולנטי לפי זכויות בניה בהרחבה			312.75
שווי מ"ר אקוויולנטי בשומה בצון בהרחבה			₪ 5,100
שווי קרקע לנחלה			₪ 1,595,025

לדוגמא ההפרש בין המצבים הינו הסך של 263,000 ₪ לכל מגרש.

בנחלה נשוא השומה קיימת אפשרות לחלוקה של 3 מגרשים מתוך שטח של 2,500 מ"ר דהיינו הפרש של כ- 789,000 ₪ בין המצבים. וזאת מבלי להביא בחשבון את כמות הזכויות החדשות (כ- 100 מ"ר נוספים לבניה).

דבר נוסף שיש להביא בחשבון היא האפשרות של פיצול מגרש בנחלה בשטח של כ- 1,500 מ"ר הפיצול מאפיל על שטח החלקה הקטן ואילו בפיצול מגרש בשטח נחלה של כ- 2,500 מ"ר הדבר מותיר בידי בעל הנחלה יתרת שטח סבירה ומתאימה להמשך שימוש ביתרת חלקת המגורים.

כך שגם הם נביא בחשבון התאמה לשטח חלקה גדול משטח מגרש בהרחבה נקבל שטחים אקוויולנטיים בשטח הנחלה התואמים את שטח החצר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

לא ראוי להתייחס לשטח החצר בשלמות כמקשה אחת ולא לראות את אפשרות הניצול לרבות פיצול עתידי של המגרשים, קבלת הסכם חכירה למגרשים מפוצלים ולטעון כי יתרת החצר הינה שולית.

<u>בעת קיום פרוטוקול עיקרי הדיון, טען שמאי המשיבה, כדלהלן</u>

ראשית תגובתנו נמסרה באופן מסודר עם כל הנספחים ואני כאן רק מבהיר מספר נקדות שעלו על ידי שמאי העוררת, התייחסותנו בתגובה מפורטת שצורפה.

<u>הסוגיה של 3 דונם</u> – טענה מקדמית שהעלה מר יומיק, ראשית בתכנית 213/03/6 בטבלת האזורים שממנה נלקח השטח של 292 דונם שכח לומר מר יומיק שהשטח הזה הינו של חלקות א', חלקות א' מורכבות משטח למגורים ושטח חקלאי, והשטח למגורים הוא על פי המצוין בתשריט. בהוראות התבע מוגדר שטח מקסימלי ושטח מנמלאי. כאשר שטח מקסימלי הוא 3 דונם ושטח מנמלאי כמצוין בתשריט.

הנושא של פרשנות תכנית 213/03/6 נדונה בוועדת ערר זוסמן אשר צורף במסמכים ושם נקבע חד משמעי מה שקובע זה השטח כמצוין בתשריט. כמו כן ישנה חוות דעת של היועמ"ש של הוועדה המחוזית אשר אומר את אותו הדבר.

אם היו טענות לכך, מדוע הוגשה תכנית להגדלת השטח הצהוב ? אם זה ברור ונהיר מתוך תבע מאושרת ?

<u>לעניין 3 דונם</u> – ברצוני להוסיף בעניין, חברי יצר תחשיב של 292 דונם חלקי 75 נחלות מתקבל יותר מ – 3 דונם לנחלה. מלבד הטענה של אינג' הרצל אלעני שזה כולל את השטח החקלאי נוצרת פה פגיעה במושב. אם נלך לפי שיטת חברי לא ניתן היה להוסיף נחלות במושב מתוקף התמא ולהגדיל את מספר הנחלות ל – 120 כמקובל במדינה.

<u>מימוש חלקי</u> – כל הנושא של המקדמים, שמאי המכריע יבחן זאת. אני לא דברתי על הפרדה של כל מגרש ומגרש. אנחנו יודעים מה היתרון של הגדלת שטח צהוב בתוך נחלה. אנחנו גם יודעים שלמרות שניתן לבנות 2 יחידות במצב קודם כמו במצב חדש. בניה של 2 יחידות על דונם וחצי היה מצריך אילוצים תכנוניים שאינם תואמים את שוק המקרקעין או הריסה של הבית הקיים ובנייתה מחדש של היחידות הללו הבנויות ברווחה כמו שמתקבל על בניה של 2.5 דונם. הנושא של רווחה והגדלת השטח הצהוב הינו משמעותי ביותר המאפשר תכנון מודרני שימוש בחצר לאלמנטים נוספים כגון, בריכה, שטחי גינון, חניות רחבות, מחסנים, מבלי לפגוע בבית המגורים הקיים של הדור הראשון. לא בכדי הליך הזה של הגדלת שטח צהוב לא רק בכפר הרי"ף אלה בכל המדינה.

הטבלאות בסעיף 4.2 לתגובה רק ממחישות את הבדל בין מגרש קטן לעומת מגרש גדול.

אנחנו יודעים שמגרשים גדולים במכרזי רמי הם אטרקטיביים על מגרשים קטנים וערכם בשוק גבוה יותר באופן משמעותי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

לצורך חישוב ההשבחה, ערכתי תחשיב ע"פ 2 חלופות:

חלופה ראשונה - מימוש חלקי עפ"י בקשה להיתר מס' 20200101.

חלופה שניה - מימוש מלא של הזכויות בהתאם לתכנית מס' 632-0408435.

לכל אחת מהחלופות הנ"ל, מוצגים להלן, שני תחשיבים:

א. תחשיב הכולל את הזכות לקבלת פטור של יח"ד מגורים בשטח של עד 140 מ"ר בהתאם לסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

ב. תחשיב חלופי למען הזהירות, ככל שלא תתקבל חלילה עמדתנו ביחס לפטור הנ"ל.

<u>חלופה א' – מימוש חלקי בהתאם לבקשה להיתר מס' 202001001</u>

תחשיב שווי מצב קודם ע"פ תכנית 203/03/6:

מצב קודם - תכנית 203/03/6			
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוויולנטי
שטח המגרש	1500		
תכסית	250		
יח"ד I - שטח עיקרי	160		
יח"ד II - שטח עיקרי	160		
סה"כ שטח עיקרי	320	1	320
יח"ד הורים	55	0.8	44
שטח שרות	45	0.5	23
שטח חצר חלקת המגורים	1250		
חצר עד 1,000 מ"ר	1000	0.25	250
חצר עד 1,500 מ"ר	250	0.1	25
יתרת חצר			
סה"כ מר"א			662
שווי קרקע למר"א			₪ 5,100
שווי קרקע חקלאי צמוד חלקת המגורים במ"ר			₪ 50
שטח חקלאי בהפחתת שטח חלקת המגורים במ"ר			2298
שווי שטח חקלאי צמוד חלקת המגורים			₪ 114,900
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 3,488,550

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תחשיב שווי מצב חדש בהתחשב בפטור ליח"ד עד 140 מ"ר:

מצב חדש - מימוש חלקי בקשה להיתר מס' 20200101			
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח המגרש	2500		
תכסית - 14%	350		
תכסית לפי הבינוי	336.18		
יח"ד I - שטח עיקרי	114.62		
יח"ד II - שטח עיקרי	181.37		
סה"כ שטח עיקרי - מבוקש	295.99		
סה"כ שטח עיקרי - זכויות מוקנות	320	1	320
פטור עד 140 מ"ר	140	-1	-140
יח"ד הורים - זכויות מוקנות	55	0.8	44
שטח שרות - זכויות מוקנות	45	0.5	23
שטח שרות - תוספת זכויות			
שטח שרות - מבוקש - מחושב בזכויות המוקנות	40.19		
שטח שרות כמרתף - מבוקש	60	0.4	24
שטח חצר חלקת המגורים	2163.82		
חצר עד 1,000 מ"ר	1000	0.25	250
חצר עד 1,500 מ"ר	500	0.1	50
יתרת חצר	663.82	0.05	33
סה"כ מר"א			604
שווי קרקע למר"א			₪ 5,100
שווי קרקע חקלאי צמוד חלקת המגורים במ"ר			₪ 50
שטח חקלאי בהפחתת שטח חלקת המגורים במ"ר			1298
שווי שטח חקלאי צמוד חלקת המגורים			₪ 64,900
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 3,143,724

סיכום חלופה א' בהתאם למימוש חלקי עפ"י בקשה להיתר מס' 20200101 בהתחשב בפטור של יח"ד עד 140 מ"ר:

שווי הקרקע ע"פ התכנית החדשה במימוש חלקי (כולל פטור עד 140 מ"ר):

₪ 3,143,724

<u>₪ 3,488,550 - [שווי מצב קודם]</u>

השבחה אין

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

לחילופין - תחשיב שווי מצב חדש במימוש חלקי, שאינו כולל פטור ליח"ד עד 140 מ"ר:

מצב חדש - מימוש חלקי בקשה להיתר מס' 20200101			
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח חלקת המגורים	2500		
תכסית - 14%	350		
תכסית לפי הבינוי	336.18		
יח"ד I - שטח עיקרי	114.62		
יח"ד II - שטח עיקרי	181.37		
סה"כ שטח עיקרי - מבוקש	295.99		
סה"כ שטח עיקרי - זכויות מוקנות	320	1	320
יח"ד הורים - זכויות מוקנות	55	0.8	44
שטח שרות - זכויות מוקנות	45	0.5	23
שטח שרות - תוספת זכויות	35		
שטח שרות - מבוקש - מחושב בזכויות המוקנות	40.19		
שטח שרות כמרתף - מבוקש	60	0.4	24
שטח חצר חלקת המגורים	2163.82		
חצר עד 1,000 מ"ר	1000	0.25	250
חצר עד 1,500 מ"ר	500	0.1	50
יתרת חצר	663.82	0.05	33
סה"כ מר"א			744
שווי קרקע למר"א			₪ 5,100
שווי קרקע חקלאי צמוד חלקת המגורים במ"ר			₪ 50
שטח חקלאי בהפחתת שטח חלקת המגורים במ"ר			1298
שווי שטח חקלאי צמוד חלקת המגורים			₪ 64,900
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 3,857,724

סיכום חלופה א' בהתאם למימוש חלקי עפ"י בקשה להיתר מס' 20200101 שאינו כולל פטור של יח"ד עד 140 מ"ר:

שווי הקרקע ע"פ התכנית החדשה במימוש חלקי (ללא פטור עד 140 מ"ר) - ₪ 3,857,724

<u>שווי מצב קודם - ₪ 3,488,550</u>

השבחה ₪ 369,174

סך ההשבחה הנובעת ממימוש חלקי עפ"י בקשה להיתר מס' 20200101 שאינו כולל פטור ליח"ד עד 140 מ"ר מסתכמת בכ – 369,174 ₪ נכון למועד הקובע.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

חלופה ב' - מימוש מלא בהתאם לאישור תכנית 632-0408435

תחשיב שווי מצב קודם ע"פ תכנית 203/03/6:

מצב קודם - תכנית 203/03/6			
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוויולנטי
שטח חלקת המגורים	1500		
תכסית	250		
יח"ד I - שטח עיקרי	160		
יח"ד II - שטח עיקרי	160		
סה"כ שטח עיקרי	320	1	320
יח"ד הורים	55	0.8	44
שטח שרות	45	0.5	23
שטח חצר חלקת המגורים	1250		
חצר עד 1,000 מ"ר	1000	0.25	250
חצר עד 1,500 מ"ר	250	0.1	25
יתרת חצר			
סה"כ מר"א			662
שווי קרקע למר"א			₪ 5,100
שווי קרקע חקלאי צמוד חלקת המגורים במ"ר			₪ 50
שטח חקלאי בהפחתת שטח חלקת המגורים במ"ר			2298
שווי שטח חקלאי צמוד חלקת המגורים			₪ 114,900
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 3,488,550

תחשיב שווי מצב חדש בהתחשב בפטור ליח"ד עד 140 מ"ר:

מצב חדש - תכנית 632-0408435			
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח המגרש	2500		
תכסית - 14%	350		
יח"ד I - שטח עיקרי	160		
יח"ד II - שטח עיקרי	160		
סה"כ שטח עיקרי	320	1	320
פטור עד 140 מ"ר	140	-1	-140
יח"ד הורים - זכויות מוקנות	55	0.8	44
שטח שרות - זכויות מוקנות	45	0.5	23
שטח שרות - תוספת זכויות	35	0.5	18
שטח שרות כמרתף	60	0.4	24
שטח חצר חלקת המגורים	2150		
חצר עד 1,000 מ"ר	1000	0.25	250
חצר עד 1,500 מ"ר	500	0.1	50
יתרת חצר	650	0.05	33
סה"כ מר"א			621
שווי קרקע למר"א			₪ 5,100
שווי קרקע חקלאי צמוד חלקת המגורים במ"ר			₪ 50
שטח חקלאי בהפחתת שטח חלקת המגורים במ"ר			1298
שווי שטח חקלאי צמוד חלקת המגורים			₪ 64,900
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 3,229,450

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

סיכום חלופה ב' בהתאם למימוש מלא בהתאם לאישור תכנית מס' 632-0408435 בהתחשב בפטור של יח"ד עד 140 מ"ר:

שווי הקרקע ע"פ התכנית החדשה במימוש מלא (כולל פטור עד 140 מ"ר) - 3,229,450 ₪
3,488,550 ₪ - [שווי מצב קודם]
השבחה אין

לחילופין - תחשיב שווי מצב חדש במימוש מלא שאינו כולל פטור ליח"ד עד 140 מ"ר:

מצב חדש - תכנית 632-0408435			
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח חלקת המגורים	2500		
תכסית - 14%	350		
יח"ד I - שטח עיקרי	160		
יח"ד II - שטח עיקרי	160		
סה"כ שטח עיקרי	320	1	320
יח"ד הורים - זכויות מוקנות	55	0.8	44
שטח שרות - זכויות מוקנות	45	0.5	23
שטח שרות - תוספת זכויות	35	0.5	18
שטח שרות כמרתף	60	0.4	24
שטח חצר חלקת המגורים	2150		
חצר עד 1,000 מ"ר	1000	0.25	250
חצר עד 1,500 מ"ר	500	0.1	50
יתרת חצר	650	0.05	33
סה"כ מר"א			761
שווי קרקע למר"א			5,100 ₪
שווי קרקע חקלאי צמוד חלקת המגורים במ"ר			50 ₪
שטח חקלאי בהפחתת שטח חלקת המגורים במ"ר			1298
שווי שטח חקלאי צמוד חלקת המגורים			64,900 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			3,943,450 ₪

סיכום חלופה ב' בהתאם למימוש מלא בהתאם לאישור תכנית מס' 632-0408435 שאינו כולל פטור של יח"ד עד 140 מ"ר:

שווי הקרקע ע"פ התכנית החדשה במימוש מלא (ללא פטור עד 140 מ"ר):
3,943,450 ₪
3,488,550 ₪ - [שווי מצב קודם]
השבחה 454,900 ₪

סך ההשבחה הנובעת מאישור תכנית 632-0408435 במימוש מלא ע"פ תכנית מס' 632-0408435 שאינו כולל פטור ליח"ד עד 140 מ"ר מסתכמת בכ – 454,900 ₪ נכון למועד הקובע.

[ראה/י בהרחבה טיעוני שמאי המבקש].

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>בעת קיום פרוטוקול עיקרי דיון, שמאי המבקש טען, כדלהלן</u>

<u>טענה מקדמית</u> - עקרונית שאני מעלה אותה כאן ומבקש את התייחסותך ומתכוון של היסטוריה של בחלק מהנחלות שבעצם השטח האמיתי שצריך להיות צבוע כאזור מגורים 3 דונם ולא שטח אחר.
אעביר לך בעניין זה חוות דעת משפטית של עורך הדין אייל ממו שבעצם על פי מסמכי התכנית, תקנון התכנית שטח המגורים בנחלה שאליו התכוונו המתכננים הראשונים 3 דונם. התקנון גובר על התשריט. רשום בתקנון שסך שטח המגורים בנחלות 292 דונם, מספר נחלות בכפר הרי"ף 75, יותר מ – 3 דונם.
הוועדה רוצה לעשות סדר ואנחנו בעד סדר, המשמעות זה לא אומר השבחה. היכן שנוספו זכויות כנראה שתהיה השבחה וכנראה שהיה היטל השבחה. אבל היכן שמצב הזכויות לא השתנה ונותרו כמו שהיו כגון כפר הרי"ף הרי ששינוי צבע אינו בהכרח מעיד על השבחה, שכן התקנון קובע.
להלן טענותיי אחרות בעניין השבחה.
אנו מדברים על סיטואציה שהשטח המגורים הצהוב, השתנה 1.5 ל – 2.5 דונם ובנוסף נוספו שטחי מגורים הכוללים, 35 מ"ר שירות עילי + 60 מ"ר שירות מרתף.

<u>בעניין סעיף 4.2 – סעיף 9 תחשיבים, טבלה חישוב מימוש חלקי:</u>
שמאי הוועדה טוען למקדמים בעניין שטח החצרות.
תגובתנו בעניין, בשומת הוועדה בעמוד 13 בניתוח עסקאות השוואה הביא בחשבון שמאי הוועדה מקדמים לפי מעגלי חצר כמו שקבענו בשומתנו מקדם של 0.25, במעגל שני 0.1, ובמעגל אחרון 0.05 ליתרת החצר השולית האחרונה.
בחישוב השבחה שמאי הוועדה לא הביא בחשבון מעגלים למרות שבניתוח עסקאות כן הביא זאת בחשבון.
המקדמים אינם מופרכים ישנם שמאים מכריעים שקבעו כפי שאני קבעתי לאור זאת טענתו אינה נכונה.
בנוסף ציין חברי, לעניין פיצול המגרשים בנחלה. תגובתנו לא מכירים מצב כזה שקיים, זה לא המצב הקיים כיום בנחלה ולא ניתן לפצל את 1,500 מ"ר ל – 3 מגרשים. וגם לא את 2.5 דונם. אנחנו כולם מכירים את מגבלות רשות מקרקעי ישראל.

<u>ערר סוזמן</u> – לא ראיתי שום דבר שתומך בעמדת הוועדה. החזירו אותם חזרה לוועדה המקומית. מבלי אמירה דרמטית כזו או אחרת. ובוודאי אינה תומכת במה שנאמר על ידי אינג' הרצל אלעני.
<u>מצב בניה בפועל</u> – לא רלוונטי, אנחנו עוסקים בזכויות ובפטור עבור הזכות. ולכן המצב בפועל אינו רלוונטי.
יש פסיקות רבות שעוסקות שהפטור צריך להתקבל לכל מי שזכאי לזה כולל קיבוצים ומושבים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

הכרעה

חלופה ראשונה – מימוש חלקי של תכנית 632-04008435 [בהתאם לתכנית הבקשה להיתר]

תחשיב סך שטח אקוויולנטי של המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב הקודם"

מצב קודם - בהתאם לתכנית 203/03/6				
מרכיב				**תוצאה**
סה"כ שטח חלקה א' של משק 28 [משבצת בייעוד למגורים + משבצת בייעוד חקלאית], במ"ר				3,798
שטח "המשבצת" בייעוד למגורים, במ"ר				1,500
שטח "המשבצת" בייעוד חקלאי, במ"ר				2,298
שווי חלקו של מגרש 28 המסווג בייעוד מגורים [בהתאם לתכנית 203/03/6]				
לכל יח"ד [הן לבעל המשק, והן לבן ממשיך + נכד ממשיך] מיוחס שטח קרקע בסך של 500 מ"ר				
שימוש	**מרכיב**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוויולנטי**	**סה"כ שטח אקוויולנטי במ"ר**
מגורים - בעל המשק	שטח עיקרי למגורים בקומת הקרקע	85.5	1	85.5
	שטח עיקרי למגורים בקומה א'	74.5	1	74.5
	שטח ממ"ד [נובע מכוח תקנות ההתגוננות האזרחית] - פטור	12	0	0
	שטח מבנה עזר [לרבות שטחי חניות]	45	0.6	27
	שטח חצר גרעיני [מעגל ראשוני] - עד 1,000 מ"ר	357.5	0.2	71.5
	סה"כ שטח אקוויולנטי של המגורים - בעל המשק			**258.5**
מגורים - בן ממשיך	שטח עיקרי למגורים בקומת הקרקע	85.5	1	85.5
	שטח עיקרי למגורים בקומה א'	74.5	1	74.5
	שטח ממ"ד [נובע מכוח תקנות ההתגוננות האזרחית] - פטור	12	0	0
	שטח חצר גרעיני [מעגל ראשוני] - עד 1,000 מ"ר	347.5	0.2	69.5
	מקדם לבניית יח"ד בקיר משותף [בן ממשיך + יחידת הורים] [בהתאם להוראות התכנית]			0.9
	סה"כ שטח אקוויולנטי של המגורים - בן ממשיך			**206.6**
מגורים - יחידת הורים	שטח עיקרי למגורים בק"ק	55	0.9	49.5
	מקדם לבניית יח"ד בקיר משותף [בן ממשיך + ניחידת הורים] [בהתאם להוראות התכנית]			0.9
	מקדם הפחתה בגין דרישה לרצף בן דורי [שלוש דורות] אשר הייתה קיימת במועד הקובע [להלן: "מורכבות קנייניתי"]			0.85
	סה"כ שטח אקוויולנטי של המגורים - נכד ממשיך			**37.87**
	שטח חצר משנית [מעגל שני] - מעל 1,000 מ"ר	500	0.1	50
סה"כ שטח אקוויולנטי "במצב הקודם", מגרש 28 בייעוד למגורים [בהתאם לתכנית 203/03/6], במעוגל				**552.9**
שווי מ"ר קרקע מבונה נכון למועד הקובע, במעוגל				**5,500 ₪**
סה"כ שווי חלקו של מגרש 28 המסווג בייעוד מגורים [בהתאם לתכנית 203/03/6], במעוגל				**3,041,046 ₪**

שווי חלקו של מגרש 28 המסווג בייעוד חקלאי [בהתאם לתכנית 203/03/6]	
מרכיב	**תוצאה**
שטח "המשבצת" בייעוד חקלאי, בדונם	2.298
שווי דונם קרקע חקלאית, במעוגל	12,000 ₪
סה"כ שווי חלקו של מגרש 28 המסווג בייעוד חקלאי [בהתאם לתכנית 203/03/6], במעוגל	**27,576 ₪**

תחשיב שווי המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב הקודם"	
מרכיב	**תוצאה**
סה"כ שווי חלקו של מגרש 28 המסווג בייעוד מגורים [בהתאם לתכנית 203/03/6], במעוגל	3,041,046 ₪
סה"כ שווי חלקו של מגרש 28 המסווג בייעוד חקלאי [בהתאם לתכנית 203/03/6], במעוגל	27,576 ₪
סה"כ שווי מגרש 28 [בהתאם לתכנית 203/03/6], במעוגל	**3,068,622 ₪**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תחשיב סך שטח אקוויוולנטי של המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב החדש"

מצב חדש [מימוש חלקי - בהתאם לתכנית הבקש להיתר, מס' בקשה: 20200101, מס' תיק: 10500098] - בהתאם לתכנית 632-0408435	
מרכיב	**תוצאה**
סה"כ שטח חלקה א' של משק 28 [משבצת בייעוד למגורים + משבצת בייעוד חקלאית], במ"ר	3,798
שטח "המשבצת" בייעוד למגורים, במ"ר	2,500
שטח "המשבצת" בייעוד חקלאי, במ"ר	1,298

שווי חלקו של מגרש A1 המסווג בייעוד מגורים בישוב כפרי [בהתאם לתכנית 632-0408435]				
לכל יח"ד [הן לבעל המשק, והן לבן ממשיך] מיוחס שטח קרקע בסך של 500 מ"ר				
שימוש	**מרכיב**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוויוולנטי**	**סה"כ שטח אקוויוולנטי במ"ר**
מגורים - בעל המשק	שטח עיקרי למגורים בק"ק	114.62	1	114.6
	שטח חניה מקורה	18.19	0.35	6.4
	שטח חצר גרעיני [מעגל ראשוני] - עד 1,000 מ"ר	367.19	0.2	73.4
	סה"כ שטח אקוויוולנטי של המגורים - בעל המשק			**194.42**
מגורים - בן ממשיך	שטח עיקרי למגורים בק"ק	181.37	1	181.4
	שטח ממ"ד - פטור	12	0	0.0
	שטח מרתף	60	0.4	24.0
	שטח מחסן	10	0.4	4.0
	שטח חצר גרעיני [מעגל ראשוני] - עד 1,000 מ"ר	296.63	0.2	59.3
	מקדם לבניית יח"ד בקיר משותף [בן ממשיך + יחידת הורים] [בהתאם להערה מס' 1 לטבלת זכויות הבנייה "מצב מוצע"]			0.9
	סה"כ שטח אקוויוולנטי של המגורים - בן ממשיך			**241.8**
	שטח חצר משנית [מעגל שני] - מעל 1,000 מ"ר	1,500	0.1	150.0
סה"כ שטח אקוויוולנטי "במצב החדש", מגרש A1 בייעוד מגורים בישוב כפרי [בהתאם לתכנית 632-0408435], במעוגל				**586.3**
שווי מ"ר קרקע מבונה נכון למועד הקובע, במעוגל				**5,500 ₪**
סה"כ שווי חלקו של מגרש A1 בייעוד מגורים בישוב כפרי [בהתאם לתכנית 632-0408435], במעוגל				**3,224,380 ₪**

שווי חלקו של מגרש B1 המסווג בייעוד חקלאי [בהתאם לתכנית 632-0408435]	
מרכיב	**תוצאה**
שטח "המשבצת" בייעוד חקלאי, בדונם	1.298
שווי דונם קרקע חקלאית, במעוגל	12,000 ₪
סה"כ שווי חלקו של מגרש B1 המסווג בייעוד חקלאי [בהתאם לתכנית 632-0408435], במעוגל	**15,576 ₪**

תחשיב שווי המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב החדש"

מרכיב	**תוצאה**
סה"כ שווי חלקו של מגרש A1 בייעוד מגורים בישוב כפרי [בהתאם לתכנית 632-0408435], במעוגל	3,224,380 ₪
סה"כ שווי חלקו של מגרש B1 המסווג בייעוד חקלאי [בהתאם לתכנית 632-0408435], במעוגל	15,576 ₪
סה"כ שווי מגרש A1 + B1 [בהתאם לתכנית 632-0408435], במעוגל	**3,239,956 ₪**

תחשיב ההשבחה של מקרקעין נשוא ההחלטה

מרכיב	**תוצאה**
מצב חדש - סה"כ שווי מגרש A1 + B1 [מימוש חלקי בהתאם לתכנית 632-0408435], במעוגל	3,239,956 ₪
מצב קודם - סה"כ שווי מגרש 28 [בהתאם לתכנית 203/03/6], במעוגל	3,068,622 ₪
חישוב ביניים - סה"כ השבחה המיוחסת למקרקעין נשוא ההחלטה, במעוגל	171,334 ₪
מקדם הפחתה בגין פגיעה תכנונית [ראה/י בהרחבה החלטתי דלעיל]	0.95
סה"כ השבחה המיוחסת למקרקעין נשוא ההחלטה, במעוגל	**162,767 ₪**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

חלופה שנייה – מימוש מלא של תכנית 632-04008435

תחשיב סך שטח אקוויוולנטי של המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב הקודם"

מצב קודם - בהתאם לתכנית 203/03/6	
מרכיב	**תוצאה**
סה"כ שטח חלקה א' של משק 28 [משבצת בייעוד למגורים + משבצת בייעוד חקלאית], במ"ר	3,798
שטח "המשבצת" בייעוד למגורים, במ"ר	1,500
שטח "המשבצת" בייעוד חקלאי, במ"ר	2,298

שווי חלקו של מגרש 28 המסווג בייעוד מגורים [בהתאם לתכנית 203/03/6]

לכל יח"ד [הן לבעל המשק, והן לבן ממשיך] מיוחס שטח קרקע בסך של 500 מ"ר

שימוש	מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	סה"כ שטח אקוויוולנטי במ"ר
מגורים - בעל המשק	שטח עיקרי למגורים בקומת הקרקע	85.5	1	85.5
	שטח עיקרי למגורים בקומה א'	74.5	1	74.5
	שטח ממ"ד [נובע מכוח תקנות ההתגוננות האזרחית]	12	1	12
	שטח מבנה עזר [לרבות שטחי חניות]	45	0.6	27
	שטח חצר גרעיני [מעגל ראשון] - עד 1,000 מ"ר	357.5	0.2	71.5
	סה"כ שטח אקוויוולנטי של המגורים - בעל המשק			**270.5**
מגורים - בן ממשיך	שטח עיקרי למגורים בקומת הקרקע	85.5	1	85.5
	שטח עיקרי למגורים בקומה א'	74.5	1	74.5
	שטח ממ"ד [נובע מכוח תקנות ההתגוננות האזרחית]	12	1	12
	שטח חצר גרעיני [מעגל ראשון] - עד 1,000 מ"ר	347.5	0.2	69.5
	מקדם לבניית יח"ד בקיר משותף [בן ממשיך + יחידת הורים] [בהתאם להוראות התכנית]			0.9
	סה"כ שטח אקוויוולנטי של המגורים - בן ממשיך			**217.4**
מגורים - יחידת הורים	שטח עיקרי למגורים בק"ק	55	0.9	49.5
	מקדם לבניית יח"ד בקיר משותף [בן ממשיך + יחידת הורים] [בהתאם להוראות התכנית]			0.9
	מקדם הפחתה בגין דרישה לרצף בן דורי [שלוש דורות] אשר הייתה קיימת במועד הקובע [להלן: "מורכבות קניינית"]			0.85
	סה"כ שטח אקוויוולנטי של המגורים - נכד ממשיך			**37.87**
	שטח חצר משנית [מעגל שני] - מעל 1,000 מ"ר	500	0.1	50
סה"כ שטח אקוויוולנטי "במצב הקודם", מגרש 28 בייעוד למגורים [בהתאם לתכנית 203/03/6], במעוגל				**575.7**
שווי מ"ר קרקע מבונה נכון למועד הקובע, במעוגל				**5,500** ₪
סה"כ שווי חלקו של מגרש 28 המסווג בייעוד מגורים [בהתאם לתכנית 203/03/6], במעוגל				**3,166,446** ₪

שווי חלקו של מגרש 28 המסווג בייעוד חקלאי [בהתאם לתכנית 203/03/6]

מרכיב	תוצאה
שטח "המשבצת" בייעוד חקלאי, בדונם	2.298
שווי דונם קרקע חקלאית, במעוגל	12,000 ₪
סה"כ שווי חלקו של מגרש 28 המסווג בייעוד חקלאי [בהתאם לתכנית 203/03/6], במעוגל	**27,576** ₪

תחשיב שווי המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב הקודם"

מרכיב	תוצאה
סה"כ שווי חלקו של מגרש 28 המסווג בייעוד מגורים [בהתאם לתכנית 203/03/6], במעוגל	3,166,446 ₪
סה"כ שווי חלקו של מגרש 28 המסווג בייעוד חקלאי [בהתאם לתכנית 203/03/6], במעוגל	27,576 ₪
סה"כ שווי מגרש 28 [בהתאם לתכנית 203/03/6], במעוגל	**3,194,022** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תחשיב סך שטח אקוויוולנטי של המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב החדש"

מצב חדש [מימוש מלא] - בהתאם לתכנית 632-0408435	
מרכיב	**תוצאה**
סה"כ שטח חלקה א' של משק 28 [משבצת בייעוד למגורים + משבצת בייעוד חקלאית], במ"ר	3,798
שטח "המשבצת" בייעוד למגורים, במ"ר	2,500
שטח "המשבצת" בייעוד חקלאי, במ"ר	1,298

שווי חלקו של מגרש A1 המסווג בייעוד מגורים בישוב כפרי [בהתאם לתכנית 632-0408435]

לכל יח"ד [הן לבעל המשק, והן לבן ממשיך] מיוחס שטח קרקע בסך של 500 מ"ר

שימוש	מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	סה"כ שטח אקוויוולנטי במ"ר
מגורים - בעל המשק	שטח עיקרי למגורים בקומת הקרקע	107.5	1	107.5
	שטח עיקרי למגורים בקומה א'	52.5	1	52.5
	שטח ממ"ד	15	1	15
	שטח חניה מקורה	15	0.35	5.3
	שטח מחסן	10	0.4	4
	שטח חצר גרעיני [מעגל ראשוני] - עד 1,000 מ"ר	352.5	0.2	70.5
	סה"כ שטח אקוויוולנטי של המגורים - בעל המשק			**254.8**
מגורים - בן ממשיך	שטח עיקרי למגורים בקומת הקרקע	107.5	1	107.5
	שטח עיקרי למגורים בקומה א'	52.5	1	52.5
	שטח ממ"ד	15	1	15
	שטח מרתף	60	0.4	24
	שטח חניה מקורה	15	0.35	5.3
	שטח מחסן	10	0.4	4
	שטח חצר גרעיני [מעגל ראשוני] - עד 1,000 מ"ר	297.5	0.2	59.5
	מקדם לבניית יח"ד בקיר משותף [בן ממשיך + יחידת הורים] [בהתאם להערה מס' 1 לטבלת זכויות הבנייה "מצב מוצע"]			0.9
	סה"כ שטח אקוויוולנטי של המגורים - בן ממשיך			**241.0**
מגורים - יחידת הורים	שטח עיקרי למגורים בקומת הקרקע	55	0.9	49.5
	מקדם לבניית יח"ד בקיר משותף [בן ממשיך + יחידת הורים] [בהתאם להערה מס' 1 לטבלת זכויות הבנייה "מצב מוצע"]			0.9
	סה"כ שטח אקוויוולנטי של המגורים - נכד ממשיך			**44.6**
	שטח חצר משנית [מעגל שני] - מעל 1,000 מ"ר	1,500	0.1	150
סה"כ שטח אקוויוולנטי "במצב החדש", מגרש A1 בייעוד מגורים בישוב כפרי [בהתאם לתכנית 632-0408435], במעוגל				**690.3**
שווי מ"ר קרקע מבונה נכון למועד הקובע, במעוגל				**5,500** ₪
סה"כ שווי חלקו של מגרש A1 בייעוד מגורים בישוב כפרי [בהתאם לתכנית 632-0408435], במעוגל				**3,796,513** ₪

שווי חלקו של מגרש B1 המסווג בייעוד חקלאי [בהתאם לתכנית 632-0408435]

מרכיב	**תוצאה**
שטח "המשבצת" בייעוד חקלאי, בדונם	1.298
שווי דונם קרקע חקלאית, במעוגל	12,000 ₪
סה"כ שווי חלקו של מגרש B1 המסווג בייעוד חקלאי [בהתאם לתכנית 632-0408435], במעוגל	**15,576** ₪

תחשיב שווי המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב החדש"

מרכיב	**תוצאה**
סה"כ שווי חלקו של מגרש A1 בייעוד מגורים בישוב כפרי [בהתאם לתכנית 632-0408435], במעוגל	3,796,513 ₪
סה"כ שווי חלקו של מגרש B1 המסווג בייעוד חקלאי [בהתאם לתכנית 632-0408435], במעוגל	15,576 ₪
סה"כ שווי מגרש A1 + B1 [בהתאם לתכנית 632-0408435], במעוגל	**3,812,089** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תחשיב ההשבחה של המקרקעין נשוא ההחלטה	
מרכיב	**תוצאה**
מצב חדש - סה"כ שווי מגרש A1 + B1 [בהתאם לתכנית 632-0408435], במעוגל	₪ 3,812,089
מצב קודם - סה"כ שווי מגרש 28 [בהתאם לתכנית 203/03/6], במעוגל	₪ 3,194,022
חישוב ביניים - סה"כ השבחה המיוחסת למקרקעין נשוא ההחלטה, במעוגל	₪ 618,066
מקדם הפחתה בגין פגיעה תכנונית [ראה/י בהרחבה החלטתי דלעיל]	0.95
סה"כ השבחה המיוחסת למקרקעין נשוא ההחלטה, במעוגל	**₪ 587,163**

ביאורים – מקדמים אקוויוולנטיים

שטח עיקרי למגורים

הן בי"ד הראשונה של בעל המשק, והן בי"ד השנייה של הבן ממשיך, הובא בחשבון מקדם בשיעור של 100% לשטח העיקרי למגורים [לרבות שטחי ממ"דים].

על אף זאת, ליחידת ההורים [להלן: "יח"ד שלישית"] הובא בחשבון מקדם בשיעור של 90% לשטח העיקרי למגורים, המגלם בתוכו, בין היתר, את השוליות הנוצרת עקב ריבוי השטחים הבנויים.

שטח חניה מקורה

בהתאם להחלטות שערכתי, לצד הכרעות רבות של שמאים מכריעים לנכסים בדמות המקרקעין נשוא ההחלטה, הובא בחשבון, על הצד הזהיר ואף השמרני, מקדם אקוויוולנטי לשטח החניה המקורה בסך של 0.35.

שטח מבנה עזר

בהתאם להחלטות שערכתי, לצד הכרעות רבות של שמאים מכריעים לנכסים בדמות המקרקעין נשוא ההחלטה, הובא בחשבון, על הצד הזהיר ואף השמרני, מקדם אקוויוולנטי לשטח מבנה העזר בסך של 0.6.

שטח מרתף

בהתאם להחלטות שערכתי, לצד הכרעות רבות של שמאים מכריעים לנכסים בדמות המקרקעין נשוא ההחלטה, הובא בחשבון, על הצד הזהיר ואף השמרני, מקדם אקוויוולנטי לשטח המרתף בסך של 0.4.

שטח מחסן

בהתאם להחלטות שערכתי, לצד הכרעות רבות של שמאים מכריעים לנכסים בדמות המקרקעין נשוא ההחלטה, הובא בחשבון, על הצד הזהיר ואף השמרני, מקדם אקוויוולנטי לשטח המחסן בסך של 0.4.

שטח חצר

שטח חצר גרעיני [מעגל ראשוני] – עד 1,000 מ"ר, הובא בחשבון מקדם של 0.2.

שטח חצר משנית [מעגל שני] – מעל 1,000 מ"ר, הובא בחשבון מקדם של 0.1.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מקדם בנייה בקיר משותף</u>

מהאמור בטבלת זכויות הבנייה להוראות תכנית 203/03/6 [להלן: "המצב הקודם"], ומהאמור בסעיף 4.1.1 להוראות תכנית 632-0404435 [להלן: "המצב החדש"], עולה, בין היתר, כי מותר לבנות את שלושת יח"ד [להלן: "דירות המגורים של בעל המשק, בן ממשיך ויחידת ההורים"] בשני מבנים נפרדים, דהיינו, קיימת חבות תכנונית כי 2 יח"ד ייבנו בקיר משותף.

לאור זאת, הובא בחשבון, על הצד הזהיר ואף השמרני מקדם הפחתה לבנייה בקיר משותף בשיעור של 10%.

בשולי הדברים יוער כי בעת עריכת תחשיבי, הבאתי בחשבון כי יח"ד הראשונה של בעל המשק תבנה כמבנה בודד, ללא קירות משותפים, בעוד יח"ד השנייה של הבן הממשיך ויחידת ההורים ייבנו בקיר משותף.

<u>דרישת של בנייה ברצף בין דורי / תלת דורי [רלוונטי עבור המצב הקודם – תכנית 203/03/6]</u>

בהתאם למדיניות רשות מקרקעי ישראל, נכון למועד הקובע בו אנו עסקינן, על מנת לממש את זכויות הבנייה לצורך בניית יח"ד שלישית [להלן: יח"ד שלישית של הנכד הממשיך"], על בעל המשק להוכיח קיום רצף בין דורי.

לפיכך, הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 15% עבור בנייתה של היח"ד השלישית עקב הדרישה של הוכחת קיום רצף בין דורי.

<u>הערת הח"מ לחישוב השווי היחסי של נשוא ההחלטה בעת אומדן ההשבחה, ככל וחלה</u>

השווי היחסי של המקרקעין נשוא ההחלטה [לרבות שטחו] אשר הובא בחשבון הינו בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם.

הגדרת החלק היחסי של נשוא ההחלטה מהווה עניין משפטי, ומשכך אין בסמכותי לקבוע את החלק היחסי במקרה דנן.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

ככל שהמבקש חולק על "עצם החיוב" בזכויות הללו לרבות הגדרת החלק היחסי לחיוב הנישום, הרי שעומדת לו הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה אשר עמדה בפני המבקש טרם פנייתו לערר בפני שמאי מכריע, זאת בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית.

משנקט המבקש באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14 [ב][1] לתוספת השלישית, *"אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו"*, הרי שעצם בחירתו באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה זו בפני השמאי המכריע ומשכך בעניין זה אין בסמכותי להכריע בטענתה.

יובהר כי החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו, הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות, התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא ההחלטה.

לאור העובדות דלעיל, השווי היחסי של המקרקעין נשוא ההחלטה חושב בהתאם להסכמת הצדדים.

במידה וישנה מחלוקת באפשרות הצדדים להגיש ערר על עצם החיוב.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כחלקה: 97 [בשלמות] גוש: 2607, רחוב הרימון, משק מס' 28 במושב כפר הרי"ף, הוועדה המקומית לתכנון ובניה יואב, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, כדלהלן:

חלופה ראשונה – מימוש חלקי של תכנית 632–04008435 [בהתאם לתכנית הבקשה להיתר]

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תכנית 632-0408435	08.04.2019	₪ 162,767	₪ 81,384

חלופה שנייה – מימוש מלא של תכנית 632–04008435

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תכנית 632-0408435	08.04.2019	₪ 587,163	₪ 293,581

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או בקשה להיתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין נשוא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 14.03.2021.



דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net