תאריך: 29.06.2021
מס' בקשה/מינוי: 3164-2020
מספרנו: 3694

לכבוד

המבקשים – עודד ודליה חרותי

באמצעות מר ערן לס (עו"ד) שמאי מקרקעין
דוא"ל: eranless@bezeqint.net

המשיבה – הועדה המרחבית לתכנון ובניה שורקות
דוא"ל: noaad1@bezeqint.net

באמצעות מר אברהם (רם) זיו שמאי מקרקעין
דוא"ל: ramziv10@gmail.com

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 5444 **חלקה:** 64 **מגרש:** 41 לפי תכנית בר/1/437

כתובת: רח' גבעת הרותם, משק 41[1], מושב גן שורק, תחום שיפוט מ.א. גן רווה

1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי 3164-2020 מיום 13.01.2021, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

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

גורם ההשבחה: תכנית מס' בר/309[2], אישור הקלות.

גורם המימוש: בקשה להיתר בניה מס' 20190912/2, , תיק בניין 3083539[3].

מהות הנכס: משק עזר (קרקע-חלקה), עליו קיים מבנה מגורים ויתיק המיועד להריסה, אשר עתיד להיבנות עליו מבנה מגורים חד-משפחתי, דו-קומתי, עם מחסן ביתי ובריכת שחיה בחצר.

3. מועד דיון

ביום 11.03.2021, קיימתי דיון[4] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

---

[1] בהתאם לחוות דעת הצדדים.

[2] שם התכנית – תכנית להקמת בריכות שחייה בתחום מרחב תכנון "שורקות".

[3] כמפורט בפרוטוקול ישיבת מליאה של הועדה המקומית, ישיבת מספר 2020010, מתאריך 01.11.2020.

[4] עקב סכנת הידבקות מנגיף הקורונה, למרות ההקלות , בהסכמת הצדדים, התקיים דיון באמצעות שיחת וועידה בוידיאו (zoom).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 03.02.2021 ע"י החי"מ.

הנכס הוצג ע"י מר עודד חרותי, נערך סיקור חיצוני וביקור פנימי חלקי בקומת הקרקע במבנה המגורים.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	: רח' גבעת הרותם, משק 41, מושב גן שורק, תחום שיפוט מ.א. גן רווה.
גוש	: 5444.
חלקה	: 64.
שטח החלקה הרשום	: 2,323 מ"ר.
מגרש	: 41 לפי תכנית מס' בר/1/437.
בעלות (בהתאם לנסח)	: רשות הפיתוח, החלק בנכס - בשלמות, הזכויות רשומות בפנקס הזכויות.
חכירות (בהתאם לחוזה חכירה)	: חרותי עודד, החלק בנכס - 1/2, חרותי דליה, החלק בנכס - 1/2, תקופת החכירה החל מתאריך 01.09.1972 וכלה בתאריך 31.08.2021 הזכויות רשומות במרשם רשות מקרקעי ישראל.
מהות הנכס	: משק עזר (קרקע-חלקה), עליו קיים מבנה מגורים וותיק המיועד להריסה אשר עתיד להיבנות עליו מבנה מגורים חד-משפחתי, דו-קומתי, עם מחסן ביתי ובריכת שחיה בחצר.

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר אברהם (רם) זיו, שמאי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשים, נערכה ע"י מר ערן לס (עו"ד), שמאי מקרקעין.
- העתק דף מידע תכנוני לפי סעיף 119 - תיקון 33 לחוק התו"ב, מיום 18.01.2021, מאת הוועדה המרחבית לתכנון ובניה שורקות.
- העתק מכתב דרישה לתשלום היטל השבחה, אשר הופק ביום 19.11.2020.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הזכויות שהופק ביום 04.07.2020.
- העתק חוזה חכירה (משק עזר) שנערך ונחתם ביום 17.03.2020.
- העתק פרוטוקול ישיבת מליאה של הועדה המקומית, מספר 2020010, מתאריך 01.11.2020.
- העתק תשריט הבקשה להיתר בניה כפי שנמסר מאת שמאי המבקשים.
- היתר בניה ותכנית היתר קודמת של הנכס נשוא ההחלטה.
- החלטת וועדת ערר (רישוי).
- החלטות שמאים מכריעים.
- נתונים שונים בדבר עסקאות השוואה כפי שנמסר מאת שמאי המבקשים.
- מכתב תשובת המשיבה (ועדה מקומית) לשומה האחרת (שומה מטעם המבקשים) מיום 20.01.2021.
- פרוטוקול עיקרי הדיון
- שונות (ביקור בנכס ובסביבתו, תצ"א, מידע מאתר הוועדה המרחבית, עסקאות מכר וכיוצ"ב).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

7. <u>מועדים קובעים</u>

סעיף 4 (7) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: *" השומה תיערך ליום **תחילת התכנית**, או **ליום אישור ההקלה** או השימוש החורג, לפי העניין....."*.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: *" **תחילתה של תכנית**, שאושרה לפי סימן זה, 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 "*.

המועדים הקובעים לאומדן שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע	מועד פרסום
בר/309	10.03.2011	פרסום ברשומות, 23.02.2011, י.פ. 6203, עמוד 2695
אישור הקלות	01.11.2020	מועד אישור הבקשה בישיבת מליאה

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

תיאור הנכס: משק עזר (קרקע-חלקה), עליו קיים מבנה מגורים וותיק המיועד להריסה אשר עתיד להיבנות עליו מבנה מגורים חד-משפחתי, דו-קומתי, עם מחסן ביתי ובריכת שחיה בחצר.
שטח הקרקע המיוחס לנכס נשוא ההחלטה הינו 2,323 מ"ר, בהתבסס על חוזה חכירה מאת רשות מקרקעי ישראל, ובהתאם לאמור בנסח רישום המקרקעין.

תיאור החלקה: הקרקע עליה בנוי המבנה, ידועה כחלקה 64 בגוש 5444, שטחה הרשום של החלקה הינו - 2,323 מ"ר, החלקה בעיקרה בעלת צורה רגולרית (כעין דמוי מלבן עם חזית מקומרת), עם חזית צפונית ברוחב של כ – 22.86 מ' (ע"פ מדידה גרפית מאתר GIS) ועומק באורך של כ – 110 מ' בצדה המזרחי וכ - 114.57 מ' בצדה המערבי, חזית דרומית ברוחב של כ – 21.21 מ' (בהתאם למופיע במידע למפה טופוגרפית בתשריט הבקשה להיתר הבניה).

גבולותיה של החלקה, כדלקמן:
צפון: דרך סלולה מחופה אספלט / רחוב גבעת הרותם.
מערב: חלקה מס' 71 בגוש 5444.
מזרח: חלקה מס' 65 בגוש 5444 עליה מבנה מגורים.
דרום: שטחים חקלאיים.

תיאור סביבת הנכס: הנכס נשוא ההחלטה הינו משק עזר הממוקם במושב גן שורק (נוסד 1950).
גן שורק הינו מושב בתחום שיפוט המועצה האזורית גן רווה וממוקם במישור החוף הדרומי התיכון כ-4 ק"מ דרומית לראשון לציון, מזרחית למושב נטעים, וצפונית-מזרחית למושב בית חנן.
המושב "כלוא" בין כביש מס' 4 מצפון ומערב לו, ובין כביש מס' 42 ממזרח לו.
הגישה למושב הינה דרך כביש מס' 4311 (כביש המחבר בין ראשון לציון לחוף וקיבוץ פלמחים).
המושב מאופיין בבתי מגורים צמודי קרקע וכולל נחלות חקלאיות, משקי עזר ושכונה בהרחבה לצד מבני ציבור המשרתים את תושבי המושב.

נכסים משלימים: בסביבת הנכס קיים אזור תעשיה מעוין שורק, לצד מבני ציבור שונים כגון מרכז משחקים, מזכירות, בית כנסת, מועדון, מרפאה ועוד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

פיתוח: בסביבה קיים פיתוח עירוני הכולל בין היתר, תאורת רחוב, דרך סלולה המחופה אספלט, מדרכה המחופה באבנים משתלבות בצד אחד של הרחוב (סמוך לנכס נשוא ההחלטה – מדרכה חלקית), חשמל תשתיות מים ביוב וכדומה.

נגישות: הגישה לנכס נשוא ההחלטה מהחזית הצפונית, פתרונות החניה מתאפשרים בחלק מצדי הרחוב.

9. <u>מצב תכנוני ורישוי</u>

להלן עיקרי תמצית נתוני התכנון והרישוי החלים בנכס בהתאם למידע שנמסר בין היתר מהצדדים:

<u>מצב קודם</u>

<u>תכנית מס' בר/1/437</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1943, עמוד 2312, ביום 13.09.1973.

מטרת התכנית – חלוקה לחלקות ומגרשים, קביעת יעדים ואזורים, התווית דרכים חדשות ושביל.

החלקה מסווגת כ"אזור מגורים (חלקות א')".

מס' מגרש –41.

שטח מגרש – 2.7 דונם.

<u>להלן הוראות הבניה</u>:

גודל החלקה מינ'	:	3,000 מ"ר.
רוחב מינימום של חזית	:	25 מ'.
שטח בניה מקסימלי	:	מגורים - 300 מ"ר ב - 2 קומות או ב - 2 בניינים. לעבוד קרקע או להחזקת בעלי חיים - 20%.
מס' יח"ד במגרש	:	יח"ד אחת + יח"ד נוספת לבן או להורה.
שטח נספחים	:	5%.
מס' קומות	:	2.
קווי בניין	:	חזית - כמסומן בתשריט, צדדי - 3 מ', אחורי - 5 מ'.

<u>להלן הוראות הבניה ליעוד מגורים לבעלי המקצוע</u>[5]:

גודל החלקה מינ'	:	1,500 מ"ר.
רוחב מינימום של חזית	:	30 מ'.
שטח בניה מקסימלי	:	מגורים - 180 מ"ר לקומה אחת או 200 מ"ר לקוטג'. לעבוד קרקע או להחזקת בעלי חיים - 125 מ"ר סככה או לול עופות.
מס' יח"ד במגרש	:	יח"ד אחת.
שטח נספחים	:	45 מ"ר כולל סככה.
מס' קומות	:	1 או קוטג'.
קווי בניין	:	חזית - כמסומן בתשריט, צדדי - 3 מ', אחורי - 5 מ'.
שונות	:	ישנן הגבלות והוראות כלליות.

[5] לנוכח העובדה כי בהמשך המצב התכנוני יעוד "מגורים לבעלי מקצוע" יהיה יעוד הנכס, מפורטות זכויות הבניה ביעוד זה. וזאת בהתאם לתכנית מס' משמ/94(בר), וכעולה מדף מידע לפי סעיף 119 – תיקון 33 לחוק התו"ב שנתקבל מאת הוועדה המרחבית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>מצב חדש</u>[6]

<u>תכנית מס' משמ/94(בר)</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3651, ביום 18.04.1989.

התכנית הינה תכנית לצרכי רישום, הקובעת בין היתר מספר נחלות (חלקות א') ומגרשים לבעלי מקצוע משקי עזר, קביעת יעדים ואזורים, ביטול ואיחוד גושים וחלקות קיימים וחלוקתם מחדש, ועוד.

החלקה הנדונה מסווגת כ"אזור מגורים לבעלי מקצוע ומשקי עזר"[7].

באזור מגורים שאינו נחלה תותר הקמת מבנים למשקי עזר, לעובדי ציבור ולבעלי מקצוע.

<u>תכנית מס' בר/309</u> (<u>תכנית להקמת בריכות שחייה בתחום "שורקות"</u>)

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6203, עמוד 2695, ביום 23.02.2011.

התכנית קובעת הוראות תכנוניות להקמת בריכות שחייה ומבני עזר (מיקום, גודל, נפח, קווי בניין), ועוד.

<u>להלן הוראות תכנוניות לבריכות</u>:

- הבריכות תמוקמנה באזור המיועד למגורים. את הבריכות לא ניתן למקם באזור חקלאי של נחלות.
- קווי הבניין:
  - קווי הבניין מחזית המגרשים הקדמית לבריכה יהיו זהים לקווי הבניין שנקבעו למבנה.
  - שאר קווי הבניין, לבריכה בלבד, לא יקטנו מ-2 מ' ואילו לגבי המבנה יוותרו בהתאם לתכניות תקפות.
  - המרחק המינימאלי בין בתי המגורים בתחום המגרש והבריכה יהיה 2 מ'.
  - שינוי מקווי הבניין בתכנית זו, יהווה סטייה ניכרת.
  - הערה: הועדה המקומית תיתן את דעתה על המרחק המינימלי המותר משפת הבריכה והבית השכן, תוך התחשבות למניעת הפרעה ככל שניתן ביניהם.
- נפח הבריכה: לא יעלה על 150 מ"ק.
- גודל הבריכה: בכל מקרה לא יעלה על 12% משטחי המגרש הפנוי ללא מבנים.

<u>להלן הוראות תכנוניות למבנה עזר לבריכה</u>:

- גודל מבנה עזר לבריכה לא יעלה על 5 מ"ר וגובהו לא יעלה על 1.7 מ'.
- מבני עזר יוצמדו ככל שניתן למבנה המגורים או לאחד ממבני המגרש.
- קווי הבניין למבנה עזר יהיו עפ"י קווי הבניין הקבועים בתכנית המתאר של המושב.
- מבנה עזר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה.

<u>עיקרי תנאים למתן היתר בניה</u>:

- בקשה להיתר בניה להקמת בריכת שחייה תלווה במפה מצבית אשר תציין כל בניין הנמצא במרחק של 50 מ' משפת הבריכה וייעודו וכן את דרך הגישה מכביש למגרש.
  בנוסף, המיקום העתידי של בית המגורים לבן ממשיך (במקרה הצורך).

---

[6] בהתבסס על חוזה החכירה מאת רשות מקרקעי ישראל עולה כי בעלי הזכויות הינם חוכרים טרם המועד הקובע 01.07.1975 (מועד תחילת חיוב בהיטל השבחה) – תחילת תקופת החכירה 01.09.1972.

[7] מעיון בתשריט התכנית, במצב המוצע, ובמצב הקיים, החלקה נשוא ההחלטה הינה ביעוד מגורים לבעלי מקצוע ומשקי עזר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- היתר הבניה יכלול תנאי לפיו הבריכה תשמש לצרכים פרטיים לבד ולא לצרכים מסחריים.
אין לנהל בבריכה פעילות כגון קייטנה, שיעורי שחייה, או כל פעילות הקשורה להשכרת חדרים (צימרים) או כל פעילות אחרת הנוגעת לאירוח בתשלום ישיר או עקיף שיכלול שירותי בריכה.
- תנאי למתן היתר בניה הוא השארת 15% משטח המגרש פנוי לצורך חלחול מי נגר עילי.
- לא יינתן היתר בניה עפ"י תכנית זו למגרשים הנכללים בתחום הסביבה החופית.

<u>תכנית מס' 456-0116269</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6565, עמוד 3612, ביום 19.03.2013.

התכנית מקטינה את קווי הבניין לבריכות שחייה מ-2 מ' ל-1 מ' לכל גבולות החלקה לרבות קו בניין קדמי ובנוסף מקטינה את המרחק המזערי משפת הבריכה למבנה קרוב מ-2 מ' ל-1 מ'.

<u>רישוי</u>

<u>להלן תמצית מידע הרישוי, בהתאם למידע שנמסר בין היתר מאת הצדדים</u>:

א. היתר בניה – היתר מס' 2728, מיום 15.03.1981 (תאריך נתינת היתר), תיק בניין 3083539[8].

מותר: א. הריסת בנין קיים. ב. הקמת מקלט. ג. הקמת בית מגורים חדש: <u>ק.ק.</u>: הול, מטבח, פ. אוכל, ח' מגורים, ח' שינה, מקלחת, שירותים ומקלט. <u>ק.א'</u>: 3 ח' שינה, ח' ארונות, מרפסת, 2 מקלחות ו-2 שירותים.

להלן טבלת שטחים מתוך תכנית היתר הבניה:

קומת קרקע - 103.08 מ"ר.

קומה א' - 56.92 מ"ר.

סה"כ - 160 מ"ר.

ב. בקשה להיתר – 20190912/2, תיק בניין 3083539, בהתאם לפרוטוקול לישיבת מליאה של הועדה המקומית מספר 2020010 מיום **01.11.2020,** כדלקמן:

מבקשים – עודד חרותי, דליה חרותי.

גוש – 5444, חלקה – 64, מגרש – 41.

<u>מהות הבקשה</u>:

- הריסת בית קיים בהיתר 2728 ובקשה להקמת בית חדש במקומו.
- בקשה להקמת מחסן ביתי בחצר.
- בקשה להקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד.
- בקשה להקמת גדר בחזית המגרש.

<u>מהות הפרסום</u>:

- הגדלת שטח קומת מגורים מ - 180 מ"ר המותרים עפ"י בר/1/437 לכ - 250 מ"ר.
- הגדלת שטח מגורים מ - 200 מ"ר המותרים עפ"י בר/1/437 ל - 290 מ"ר במסגרת 6% המותרים משטח המגרש.

[8] בהתאם למידע באתר האינטרנטי של הועדה המרחבית לתכנון ובניה שורקות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן היקף בינוי בהתאם לטבלת שטחים מתוך תכנית הבקשה להיתר:

קומה	עיקרי קיים	סה"כ עיקרי מוצע	ממ"ד[9]	מחסן	בליטה	סה"כ שטח שירות	סה"כ הבנוי	משטחים לא מקורים
קרקע	-103.08	247.07	12.50	19.95	15.50	47.95	295.02	178.19 פרגולות
א'	-56.92	39.66	-	-	-	-	39.66	43.99 מרפסת גג
סה"כ	**-160.00**	**286.73**	**12.50**	**19.95**	**15.50**	**47.95**	**334.68**	**222.18**

להלן שטחים נוספים: בריכה - 26.64 מ"ר, חדר מכונות (גובה 1.7 מ') - 5 מ"ר, נפח בריכה - 33.12.

למען הסר ספק, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת אדריכלית ו/או תכנונית ו/או הנדסית, האמור לצורכי החלטה זו.

10. מצב משפטי

נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 132928 מיום 04.07.2020, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות, להלן עיקרי תמציתו:

גוש	:	5444.
חלקה	:	64 (מס' ישן 1).
שטח החלקה	:	2,323 מ"ר.
בעלויות	:	רשות הפיתוח, בשלמות.

חוזה חכירה

בהתאם להעתק חוזה חכירה (משק עזר) מאת רשות מקרקעי ישראל שנערך ונחתם ביום 17.03.2020 וממנו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלקמן:

המחכירה	:	רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל / רשות הפיתוח / קרן קיימת לישראל.
החוכר	:	חרותי עודד, החלק בנכס - 1/2, חרותי דליה, החלק בנכס - 1/2.
המקום	:	גן שורק, גוש רשום 5444, חלקה 64 (בשלמות).
השטח	:	2,323 מ"ר בערך.
תקופת החכירה	:	49 שנים, החל מתאריך 01.09.1972 וכלה בתאריך 31.08.2021.
אופציית חכירה נוספת	:	49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה	:	הקמת יחידת מגורים אחת בלבד ושימוש חקלאי במגרש.
קיבולת בניה	:	השטח המבונה הקיים על המגרש בתאריך חתימת חוזה זה.
דמי חכירה	:	דמי חכירה שנתיים כמפורט בחוזה החכירה.

[9] מעיון בטבלת השטחים מתוך תכנית הבקשה להיתר, עולה כי שטח הממ"ד 12 מ"ר ואילו בחישוב שטח קומת הקרקע מתוך תכנית הבקשה להיתר עולה כי שטח הממ"ד 12.50 מ"ר. הנחתי כי קיימת טעות סופר בטבלת השטחים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שונות

א. לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס.

ב. בהתבסס על העתק חוזה החכירה (משק עזר) מאת רשות מקרקעי ישראל עולה כי בעלי הזכויות הינם חוכרים טרם המועד הקובע 01.07.1975 (מועד תחילת חיוב בהיטל השבחה).

למען הסר ספק, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישת המשיבה (הוועדה המקומית) וכעולה מחוות דעת המבקשים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ולזהות החייב.

11. עקרונות, גורמים ושיקולים

באומדן שווי ההשבחה למקרקעין, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלהלן:

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

"**השבחה**" - עליית שוויים של מקרקעין **עקב אישור תכנית**, מתן הקלה או התרת שימוש חורג; "**מימוש זכויות**", במקרקעין - אחת מאלה:

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

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

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

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

11.3 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת ומסמכים שונים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.4 ביקור בנכס ובסביבתו (ביקור חיצוני, וביקור פנימי חלקי בקומת הקרקע במבנה המגורים).

11.5 מאפייני הנכס, מאפייני מיקום, מאפייני סביבה.

11.6 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.7 רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים - ההשבחה ככל שישנה מחושבת לכל תוכנית בנפרד "בשיטת המדרגות".

11.8 המועדים הקובעים.

11.9 למען הסר ספק, החלטה זו הינה למטרתה בלבד.

11.10 מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה למקרקעין נשוא ההחלטה.

11.11 מצב תכנוני, רישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.12 מצב משפטי – החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישת המשיבה (הוועדה המקומית) ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשים, נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ולזהות החייב.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדן ההשבחה בהתאם לחוות דעת הצדדים:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה-שומת המשיבה	השבחה-שומת המבקשים
תכנית מס' בר/309	10.03.2011[10]	41,925 ₪[11]	אין השבחה[12]
אישור הקלות	01.11.2020	612,000 ₪	273,224 ₪

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. איתור וזיהוי הנכס, שטח המגרש במסגרת המצב החדש, בהתאם לנתוני הצדדים.

ב. מצב משפטי.

ג. מצב תכנוני – התוכניות החלות על הנכס נשוא ההחלטה.

ד. מצב רישוי – כפי שהוגדר בחוות דעת זו.

ה. העדר השבחה בגין תכניות מס' משמ/94(בר), 456-0116269.

לאור המימוש החלקי בנכס נשוא ההחלטה, הנני מקבל את הסכמות הצדדים כי תכניות אלו אינן משביחות ביחס למימוש הנדון.

ו. גורם ההשבחה – מימוש בדרך של בקשה להיתר.

העובדות השנויות במחלוקת

טענות העוררים ביחס לתכנית בר/309

מהות ההשבחה – התכנית קובעת הוראות תכנוניות להקמת בריכות שחייה ומבני עזר (מיקום, גודל, נפח, קווי בניין).

עובדה ראשונה – השבחה / אי השבחה עקב אישור תכנית בר/309

א. שמאי המבקשים – בהתאם לערר (ת"א) 5107/08 זייגריך נילי ושלמה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה – רמת גן, "בריכת שחייה פרטית הינה היום חלק אינטגראלי ממגורים צמודי קרקע ולפיכך שימוש זה אינו חורג ואין בהכרח צורך כי תוכנית מתאר תקבע באופן מפורש את האפשרות להקים בריכת שחייה פרטית על מנת לאפשר להוציא מכוחה היתר".

מכאן שתכנית בר/309 אינה משביחה.

אם נבחן את חישוב שטח אקו' בניתוח עסקאות ההשוואה בחוות דעת המשיבה, נראה שהיא כלל לא כוללת מרכיב בריכה, ולכן גם לטענת שמאי המשיבה אין לבריכה ערך כלכלי מוסף.

---

[10] קיימת טעות בחוות דעת המבקשים במועד הקובע ובפרסום התכנית למתן תוקף.

הפרסום האחרון בוצע ברשומות ביום 23.02.2011 ולא בתאריך 19.03.2013, ולכן המועד הקובע הינו 10.03.2011 ולא בתאריך 03.04.2013.

[11] כעולה מחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה שטח בריכה של 65 מ"ר.

בתשובת המשיבה נטען כי קיימת טעות בשטח הבריכה ויש לתקן את שומת המשיבה לשטח של 26.64 מ"ר אשר מהווה השבחה בסך של **17,183** ₪.

[12] בהתאם לאמור בחוות דעת המבקשים לא נוצרה השבחה ברת חיוב בגין תכנית זו, לחילופין טוען כי אם לא תתקבלנה טענותיו חושבה השבחה בסך של **5,441** ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לחילופין, באם לא תתקבלנה טענותיו, טוען כי שמאי המשיבה טעה בשטח הבריכה, חישב לפי שטח של 65 מ"ר במקום 26.64 מ"ר.

בנוסף, קיימת סתירה בטענות שמאי המשיבה לגבי מקדם הבריכה.

מקדם אקו' של חצר הינו 25% (לפי חישוב שטח אקו' בניתוח עסקאות השוואה בחוות דעת המשיבה)

לעומת מקדם אקו' של בריכה 35%, הפער הינו 10% ולא 15% כפי שנרשם בחוות דעת המשיבה.

באומדן ההשבחה - תחשיב חלופי, הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.05 בגין שטח הבריכה.

בדיון נטען, כי אין מחלוקת שמדובר במגרש גדול ויש לו חצר קרובה לבית וככל שמתרחקים מהבית זה הופך לחצר שולית, בחלק המרוחק מותר להקים מבנים חקלאיים, מכיוון שהבריכה צמודה בחזית יש לקזז משווי החצר הראשית ולא חצר שולית.

בנוסף ציין כי יש בריכות לילדים בגודל הזה, ואין צורך לבניה מבטון אשר מהווה אלטרנטיבה.

ב. שמאי המשיבה – התוכנית מאפשרת הקמת בריכות שחייה בתחום החלקה שבנדון.

התוכנית מתירה הקמת בריכות שחייה בשטח 12% מהשטח הפנוי במגרש, ובהתאמה לקווי בניין המפורטים לעיל.

שטח בריכת השחייה שאושר לבניה במסגרת הבקשה להיתר מסתכם ב - 26.64 מ"ר[13].

שווי ההשבחה בגין בריכת השחייה תחושב בהתאמה לפסיקות שמאים מכריעים בשיעור 35% משווי מ"ר מבונה.

בתשובת המשיבה, נטען כי שמאי המבקשים מתייחס להשבחה מתוכנית זו בשני מישורים.

במישור אחד השגה על עצם החיוב ביחס לחיוב בהיטל השבחה על בריכות שחייה, ובמישור השני השגה על גובה החיוב בגין אישור הבריכות.

ביחס להשגה על עצם החיוב, ככל ורצה שמאי המבקשים להשיג על עצם החיוב היה עליו לפנות לוועדת ערר בנושא, וזאת בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה.

בעת שפנה לשמאי מכריע ויתר למעשה על טענותיו לעצם החיוב.

בכל מקרה, בניגוד לטענה כי ניתן להקים בריכות שחייה ללא ת.ב.ע מתאימה, הרי הוועדה המקומית לא נהגה לאשר בריכות שחייה ללא תוכנית לבריכות שחייה, ולראייה בכלל שטח הוועדה המקומית קיימת תוכנית לבריכות שחייה כנדרש.

בהתייחס לטענות ביחס לגובה החיוב, טענות שמאי המבקשת מתרכזות במרכיב מקדם שווי בריכת השחייה כאשר לטענתו שוויה הינו 0.05 מעל שווי קרקע פנויה לעומת מקדם 0.15 שנקבע בשומת המשיבה.

אלמנט בריכות השחייה הינו אלמנט יוקרתי המקובל למימוש בתחום המושבים ובמרבית המשקים נבנים בתים הכוללים ניצול בריכות השחייה הנ"ל, שווי מרכיב זה עולה ככל ורכיב שווי מ"ר עולה שכן באזורים יוקרתיים קיימת חשיבות הולכת ועולה למרכיב בריכת השחייה שמשפיע על כלל יוקרתיות הנכס.

[13] כעולה מחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה שטח של 65 מ"ר.

בתשובת המשיבה נטען כי קיימת טעות בשטח הבריכה ויש לתקן את שומת המשיבה לשטח בריכה של **26.64 מ"ר** אשר מהווה השבחה בסך של **17,183** ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בכל מקרה עפ"י פסיקות שמאים מכריעים במושבים סמוכים קיימת השבחה בגין האפשרות להקמת בריכות שחייה בתאריך הקובע במקדם 0.1 לפחות מעל לשווי מרכיב החצר.

מאחר ומדובר בחלקה בשטח 2,323 מ"ר ליח"ד אחת, מרכיב שווי החצר שלכאורה "מאבדת" היחידה לצורך הקמת הבריכה הינו נמוך משמעותית ביחס לחצר גרעינית במגרשים בשטח 500 מ"ר. בהתאמה יש לקבוע את שווי הבריכה במקדם 0.35 לעומת שווי חצר במקדם 0.2, כך שמתקבל הפרש שווי של 0.15 ביחס להתרת הקמת בריכת שחייה.

בהתייחס לטעות בשטח בריכת השחייה, אכן צודק שמאי המבקשים ביחס לטענה זו ויש לתקן את שומת המשיבה בהתאמה לשטח של 26.64 מ"ר המבטא השבחה בסך של 17,183 ₪.

בדיון נטען, כי הפרש השווי בין החצר לבריכה במקדם 0.15 הינו מקדם ראוי במיוחד במושבים בהם הדרישה לבריכות שחייה גבוהה (שמאי המשיבה מפנה להחלטת השמאי המכריע במושב בית מאיר).

ג. **הכרעה** – בעניין ערר (רישוי) מס' רג/5107/08 זייגריך נילי ושלמה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה –רמת גן, ממנו עולה כדלקמן:

"בשולי הדברים נעיר כי בתחומן של ועדות ערר בהן קיימת תופעה רחבה של בניית בריכות שחייה בשל אופי הבנייה בתחומן, רצוי כי הועדה המקומית תפעל לאישור תוכנית ספציפית העוסקת בהקמת בריכות שחייה, ואשר תקבע בין היתר קריטריונים מתי מותר להקים בריכות שחייה פרטיות, קביעת גודל מגרש מינימלי להקמתן, קווי בניין, מניעת מטרדים וכיו"ב".

"עם זאת האפשרות להקים בריכות שחייה בייעוד מגורים, מכח תוכניות בהן אין קביעה מפורשת וברורה המתירה הקמת בריכות כאמור, אין בה כדי לחייב את הועדה המקומית לתת היתר בנייה להקמת בריכה כאמור. על הועדה המקומית לבחון כל מקרה לגופו, לעניין מידת המטרד אותו הקמת בריכת שחייה כאמור תגרום לסביבה הקרובה, ככל שצפוי מטרד כאמור, והיא יכולה לדעתנו לסרב לתת היתר כאמור, בין היתר במסגרת סמכויותיה לפי סעיף 16 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל 1970".

"סוף דבר, אנו קובעים כי מותר היה לועדה המקומית להתיר לעוררים להקים בריכת שחייה פרטית בחצר ביתם, מכח התוכניות החלות במקום, האף שלא קיימת הוראה מפורשת בתוכניות האמורות המתירות הקמת בריכות שחייה, ובכפוף לבדיקת התאמת כל מגרש וסביבתו באופן פרטני".

מעיון בערר הנדון, לו טוען שמאי המבקשים, שם דובר על מצב דברים שבו לא הייתה קיימת תכנית עם הוראות מפורשות להקמת בריכות שחייה, והדיון נסוב בשאלה האם חייבת להיות הוראה מפורשת בתוכנית בניין עיר לשם הקמת בריכת שחייה בבית מגורים ?

אומנם, וועדת הערר בהחלטתה קבעה כי היה מותר לוועדה המקומית להתיר הקמת בריכת שחייה פרטית מכוח התוכניות החלות אף שלא קיימת הוראה מפורשת, אולם יחד עם קביעה זאת, כפי שציינה וועדת הערר אין בה כדי לחייב את הוועדה המקומית לתת היתר בניה והיא יכולה לסרב לתת היתר שכזה.

מצב דברים שכזה מגדיר זכויות אילו בדומה לכל היותר "לזכויות מותנות", רוצה לומר, גם אם הייתה מתקבלת טענת שמאי המבקשים לעניין המצב הקודם, כאילו, ניתן היה לקבל ממילא היתר לבריכה שחייה טרם אישורה של תכנית מס' בר/309, הרי שזכות זו להקמת בריכת השחייה עומדת

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

במקסימום לכל היותר "כזכות מותנית", ובהתאם להלכת אליק רון, זכות זו הלכה למעשה מתגבשת בהוצאת היתר בניה, קרי, אין כל נפקות להחלטת וועדת הערר (רישוי) בעניין העומד בפנינו.

יובהר, כי לשם הגדרתה של "זכות מותנית" ישנו צורך כי יהיה לזכות זו עיגון בתכנית, קרי, תוכנית המגדירה זכות זו בתנאים המביאים אותה בהגדרתם "כזכות מותנית", לא מצאתי כל עיגון בתוכניות שקדמו לאישורה של תכנית מס' בר/309 זכות המתירה (גם על דרך הפרשנות) התרתה של בניית בריכת שחייה.

למעלה מן הצורך, יוער, לא הוכח על ידי שמאי המבקשים כי ניתנו ברחבי הוועדה המרחבית לתכנון ובניה "שורקות" היתרי בניה לבריכות טרם אישורה של תכנית מס' בר/309.

לסיכומו של עניין, במקרה דנן, ישנה תכנית מפורטת להקמתן של בריכות שחייה אשר מכוחה התבקשה בניית בריכת שחייה, ומהטעמים שפורטו לעיל, הערר הנדון איננו רלוונטי למקרה שבפנינו.

במקרה דנן, תרומת הבריכה בנכס נשוא ההחלטה הינה על חשבון שטח חצר במצב הקודם, לפיכך באומדן ההשבחה יש לנכות את תרומת החצר במצב הקודם.

מאחר ומדובר בחלקה בשטח של 2,323 מ"ר ליח"ד אחת, התייחסותי לשטח החצר בשני מצבי התכנון, כדלקמן:

- במעגל הראשוני, מקדם איקוו' של 0.25 לשטח חצר של כ - 250 מ"ר המיוחסת ליח"ד אחת.
- במעגל השני (חצר משנית), מקדם איקוו' של 0.15 המגלם שוליות לשטח של 250 מ"ר.
- יתרת שטח החצר השולית מקדם איקוו' של 0.1.

טוען שמאי המבקשים כי את שטח הבריכה צריך לבוא על חשבון שטח החצר במעגל הראשון, ולא על שטח החצר השולית.

איני מסכים עם טענה זו, בחינת שטח הבריכה אינה צריכה להיות היכן פיזית השטחים נבנים, לעומת המצב הקודם.

אני סבור, כי שטחי המעגלים מתרחבים עם שטחי ההרחבה, המעגל הראשון "העוטף" את בית המגורים בשטח חצר אפקטיבית הינו אותו מעגל שיהיה גם במסגרת המצב החדש, רוצה לומר, כי קיים יתרון לכך שהחצר גדולה ולכן שטח החצר ללא שוליות נשאר בגודל של 250 מ"ר ליח"ד בשני מצבי התכנון (קודם וחדש) וכך גם המעגל השני.

איני יכול להתייחס במסגרת המצב התכנוני הקודם לשטח החצר (250 מ"ר ליח"ד) במעגל הראשון מסביב לבית המגורים - **ללא שוליות** ואילו במסגרת המצב התכנוני החדש לאותו שטח חצר (250 מ"ר ליח"ד) במעגל הראשון מסביב לבית מגורים – **עם שוליות**.

דבר זה יוצר עיוות וקיימת סתירה בין שני מצבי התכנון (קודם וחדש), ולכן עיקרון השוליות צריך להישמר בשני מצבי התכנון (קודם וחדש).

למקרה בו שמאי המבקשים טוען קיים לדוגמא בנכס צמוד קרקע ששטח החצר הינו 250 מ"ר בלבד וכך במסגרת המצב החדש, שטח ההרחבה יבוא על חשבון שטח החצר - **הנכס נשוא ההחלטה אינו דומה לנכס זה.**

בעניין הביקוש לבריכות, מעיון בתצלום אוויר באתר gov-map נראה כי קיימים מס' נכסים בסביבה עם בריכה במושב ובישובים הסמוכים נטעים, בית חנן ואירוס.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מבדיקה באתר האינטרנט של הוועדה המרחבית לתכנון ובניה "שורקות", מצאתי בקרבת הנכס היתר בניה מס' 15125[14], גו"ח 5444/11, תאריך 20.01.2020, תוספת בריכה לשימוש פרטי בשטח של 135.52 מ"ר, לא מצאתי היתרים נוספים.

נכון למועד הקובע, אנו עדים לכך כי ישנו ביקוש לבריכות שחייה זמניות בגדלים שונים אשר מהוות תחליף לבניית בריכה קבועה (כפי שציין שמאי המבקשים), קרי בריכה עונתית בעלות נמוכה מבריכה קבועה המייצרת אלטרנטיבה לבניית בריכה קבועה, לרבות עלויות החזרת המצב לקדמותו כאשר הטעמים של בעלי הנכסים משתנים, עניין זה יש בו בכדי להשפיע על הביקוש לבריכה קבועה, רוצה לומר, ביחס לשנים עברו, כיום עומדת האפשרות לבניית בריכה זמנית שאיננה מצריכה היתר בניה. מאפייני הסביבה מראים כי הכדאיות לבניית הבריכה אינה גבוהה ולא קיימים היתרים רבים לבקשות לבניית בריכה.

יחד עם זאת, מבוקשת בניית בריכה בנכס נשוא ההחלטה, לפיכך, הגעתי למסקנה כי מקדם ההשבחה בגין תוספת בניית הבריכה בקיזוז שטח החצר הינו 0.2 (מקדם בריכה 0.3 בקיזוז חצר שולית 0.1).

<u>עובדה שניה</u> – ערכי השווי

א. שמאי המבקשים – הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 4,085 ₪.

ב. שמאי המשיבה – הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 4,300 ₪, בהתבסס על עסקאות השוואה מהישוב אירוס והחלטות שמאים מכריעים.

להלן החלטות שמאים מכריעים בסביבה:

שמאי מכריע	גוש/חלקה	מושב	שווי מ"ר מבונה
אמנון ניזרי	3739/33	נטעים	₪ 4,400
גד נתן	3741/366	אירוס	₪ 4,085

להלן עסקאות השוואה ביישוב אירוס:

גוש/חלקה	תאריך עסקה	שטח המגרש	מחיר	שווי למ"ר אקו'
3741/258	23.02.2010	505	₪ 1,400,000	₪ 3,764
3741/326	15.03.2010	506	₪ 1,350,000	₪ 4,650
3741/333	23.05.2010	505	₪ 1,700,000	₪ 4,673
3741/277	02.01.2011	505	₪ 1,550,000	₪ 4,260
3741/350	27.02.2011	503	₪ 1,800,000	₪ 4,858
3741/349	03.06.2010	510	₪ 1,570,000	₪ 4,182
ממוצע משוקלל	-	505	₪ 1,561,667	-
עלות עודפת	-	95.4%	₪ 1,489,922	₪ 4,085

ג. הכרעה – במקרה דנן, לא נמצאו עסקאות השוואה למשקי עזר במושב.

במקרה דנן, הנני סבור כי לא ניתן להסתמך באומדן ערכי השווי על עסקאות מנחלה, נחלה מורכבת ממספר מרכיבים, כאשר כל מרכיב בנחלה הינו בעל מאפיינים שונים, ולכן ישנו קושי רב בניתוח עסקה כוללת של נחלה. הקושי הינו פיצול השווי לכל מרכיב בנחלה על מנת להגיע למרכיב שווי מגורים בלבד שהוא השווי נשוא ההחלטה, לטעמי עניין זה עלול להביא לעיוותים.

[14] הנתונים הינם לפי הדיווח באתר האינטרנטי של הוועדה המרחבית "שורקות".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לסיכומו של עניין, ישנו קושי לייחס את החלק מתוך כלל העסקה לנחלה לשטח המגורים בלבד.
על כן, על מנת להגיע לאומדן השווי במשק העזר, נכון יהיה להתבסס על עסקאות השוואה למגורים במגרשי ההרחבה במושב, שאינם כוללים את המרכיבים האחרים השונים הקיימים בנחלה, ומשווי זה יש לתת את ההתאמות הרלוונטיות למגורים במשק עזר.
במקרה דנן, קיים חוסר בעסקאות השוואה ישירה במושב הנדון, ולכן על מנת להגיע לאומדן השווי הנכון-הראוי, יש להתבסס על עסקאות השוואה במגרשי הרחבה במושב נטעים וביישוב אירוס הממוקמים בסמיכות גיאוגרפית לסביבת המושב נשוא החלטה זו.
לאחר בחינת הנתונים שהוצגו על ידי הצדדים, ועסקאות השוואה ביעוד למגורים לבניה צמודת קרקע של מגרשים בהרחבה במושב נטעים וביישוב אירוס, **הגעתי למסקנה כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך של כ-4,378 ₪, ושווי מ"ר מבונה לאחר ההתאמות (מיקום/פיתוח, התאמה למשק עזר) הינו בסך של 3,740 ₪, במעוגל.**

להלן עסקאות מכר מגרשי הרחבה ריקים במושב נטעים מתוך מערכת מידע נדל"ן רשות המיסים:

תאריך עסקה	גו"ח	מספר מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מחיר עסקה	מקדם זמן	מ"ר מבונה אקו'	שווי מ"ר מבונה
19.10.2010	3739/242	206	480	₪ 1,675,000	1.013	346.8	₪ 4,890
12.09.2010	3739/242	206	480	₪ 1,320,166	1.010	346.8	₪ 3,845
22.03.2010	4069/138	240	604	₪ 1,298,388	1.030	357.96	₪ 3,736
ממוצע							₪ 4,157
התאמה לבעלות (3%)							**₪ 4,286**

להלן עסקאות מכר במגרשי הרחבה ריקים בישוב אירוס מתוך מערכת מידע נדל"ן רשות המיסים:

תאריך עסקה	גו"ח	מספר מגרש	שטח המגרש במ"ר	מחיר עסקה	מקדם זמן	מ"ר מבונה אקו'	שווי מ"ר מבונה
23.02.2010	3741/258	235	505	₪ 1,400,000	1.033	363.89	₪ 3,972
15.03.2010	3741/326	297	506	₪ 1,350,000	1.030	364.46	₪ 3,815
23.05.2010	3741/333	288	505	₪ 1,700,000	1.025	363.89	₪ 4,789
01.06.2010	3741/355	197	507	₪ 1,600,000	1.023	365.03	₪ 4,482
03.06.2010	3741/349	192	510	₪ 1,570,000	1.023	366.735	₪ 4,377
05.09.2010	3741/371	214	500	₪ 1,349,999	1.015	361.05	₪ 3,795
05.09.2010	3741/356	199	503	₪ 1,569,200	1.015	362.755	₪ 4,391
06.09.2010	3741/307	303	505	₪ 1,725,000	1.015	363.89	₪ 4,812
30.12.2010	3741/331	290	507	₪ 1,800,000	1	365.03	₪ 4,931
03.01.2011	3741/349	192	510	₪ 1,700,000	1	366.735	₪ 4,635
19.01.2011	3741/392	267	503	₪ 1,899,999	1	362.755	₪ 5,238
27.02.2011	3741/350	193	503	₪ 1,800,000	1	362.755	₪ 4,962
ממוצע							**₪ 4,517**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

סיכום:

מהות	שווי מ"ר מבונה	מקדם חלק יחסי[15]
ממוצע עסקאות השוואה ביישוב אירוס	₪ 4,517	0.40
ממוצע עסקאות השוואה במושב נטעים	₪ 4,286	0.60
ממוצע	**-**	**₪ 4,378**
התאמה למיקום/פיתוח סביבתי	-	0.9
התאמה למשק עזר	-	0.95
שווי מ"ר מבונה מתואם	-	₪ 3,743
במעוגל	**-**	**₪ 3,740**

<u>ביאורים</u>:

התאמה לבעלות - עסקאות ההשוואה במושב נטעים הינן בחכירה.

לפיכך, בהתבסס על הוראות סע' 2 בתוספת השלישית לחוק התו"ב, החבות בתשלום היטל ההשבחה היא לזכויות בעלות. חוכר הנושא בתשלום ההיטל, זכאי לשיפוי כלפי בעל המקרקעין.

על כן בניתוח העסקאות יש לערוך התאמה לזכויות בעלות.

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.

לעניין זה הובא בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 3%.

מקדמים אקו' - שטח עיקרי 1.

שטח שירות 0.5, שטח ממ"ד 1, שטח מרתף 0.46.

שטח החצר, הובא בחשבון מקדם כללי לשטח החצר של 0.25 למעגל הראשון "החצר הגרעינית" (שטח של עד 250 מ"ר), ומקדם 0.15 למעגל השני מעבר ל"חצר הגרעינית" (יתרת שטח החצר).

מקדם זמן - הובא בחשבון מקדם זמן על הצד הזהיר של 3% לשנה.

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

מקדם מיקום/פיתוח - בשים לב, כי עסקאות ההשוואה מהרחבה ביישוב אירוס שהקמתו החלה במועד הקובע ומדובר במגרשים בעלי תשתיות חדשות ומודרניות.

במושב נטעים קיים פיתוח מלא עם דרך סלולה המחופה אספלט ומדרכות בצדי הרחוב.

לעומת זאת, הנכס נשוא ההחלטה עם פיתוח חלקי וישן, קיימות מדרכות (חלקיות) רק בצד אחד של הרחוב, מאידך הינו נהנה מפרטיות בשל גודלו וסביבתו.

לפיכך מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם הפחתה למיקום של 10%.

יוער, כי בעסקאות ההשוואה ביישוב אירוס לא הובאו בחשבון המגרשים אשר מעברם קיים כביש ראשי מס' 42.

מקדם למשק עזר ביחד לעסקאות ההשוואה - הנכס נשוא ההחלטה הינו מגרש בשטח של 2,323 מ"ר עם זכויות בניה ליח"ד אחת לעומת עסקאות ההשוואה שהינן מגרשים בשטח של כ - 500 מ"ר ליח"ד אחת.

לפיכך, מצאתי לנכון להביא בחשבון הפחתה לגודל בשיעור של 5% המבטא את מורכבות והיקף העסקה בנכס נשוא ההחלטה.

[15] מושב נטעים הינו גובל עם מושב גן שורק נשוא ההחלטה ולכן הובא בחשבון משקל גבוה יותר (0.6) לעומת השווי של עסקאות ההשוואה ביישוב אירוס (0.4).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לבקרה בלבד, הובאו בחשבון החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס נשוא ההחלטה:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שטח המגרש	מושב	שווי מ"ר מבונה
גד נתן	3741/366	10.03.2011	502	אירוס	₪ 4,085
משה נדם	3741/297	10.03.2011	507	אירוס	₪ 4,100
אמנון נזרי	3739/33	10.03.2011	**נחלה**	נטעים	₪ 4,400

לפיכך, ערכי השווי בסך של כ – 4,378 ₪ (לפני התאמות), ושווי מ"ר מבונה אחרי התאמות בסך של 3,740 ₪ הינו במתחם הסבירות.

<u>טענות העוררים ביחס לאישור ההקלות</u>

<u>מהות ההשבחה</u> – הגדלת שטח קומת מגורים מ - 180 מ"ר המותרים עפ"י בר/1/437 לכ - 250 מ"ר. הגדלת שטח מגורים מ - 200 מ"ר המותרים עפ"י בר/1/437 ל - 290 מ"ר במסגרת 6% המותרים משטח המגרש.

<u>עובדה ראשונה</u> – **תוספת שטח, מקדמים אקו', מקדם שוליות**

א. שמאי המבקשים – בהקלה לתוספת שטח בק"ק קיימת טעות בשטח ההקלה שהינו 86.73 מ"ר ולא 90 מ"ר כפי שעולה מחוות דעת המשיבה.

ההשבחה בגין הקלה בתכסית והקלה בשטח עיקרי תחושב כמקשה אחת, תוספת שטח 86.73 מ"ר.

בתחשיב ההשבחה יש להתחשב בהפסד חצר שנוצר עקב תוספת השטח בקומת הקרקע ובתכסית הבניה - 65% (שטח הבנייה X (25% חצר – 90% שוליות).

בדיון נטען, כי ביחס לחלקה 65 הסמוכה אליה מפנה שמאי המשיבה, מדובר בעסק להשכרה של וילה לסופי שבוע ולא במשהו חוקי, וזה לא מהווה דוגמא לבתים במושבים.

ב. שמאי המשיבה – במסגרת אישור ההקלות אושרה הקמת בית מגורים בשטח עיקרי של 250 מ"ר בקומה אחת כאשר עפ"י המצב התכנוני הקודם, מותרת הקמת יח"ד אחת בלבד בשטח 180 מ"ר דהיינו הגדלה בשטח התכסית בהיקף של מ"ר 70 מ"ר.

כמו כן, הוגדל השטח העיקרי המותר לבניה ב – 90 מ"ר.

מאחר והקלה בתכסית חופפת להקלה בתוספת השטחים העיקריים, תחושב ההשבחה כמקשה אחת בגין תוספת שטחים עיקריים בק"ק בניכוי הפסד שטח חצר שולית במקדם 0.2.

בתשובת המשיבה נטען, כי בהתייחס למקדם הפסד חצר, ביחס לתוספת השטחים יש להביא בחשבון כי במצב התכנוני הקודם, בהתחשב בשטח החלקה 2,323 מ"ר ליח"ד אחת, השימוש הטוב והיעיל היה להקים מבנה הכולל תכסית של 180 מ"ר עיקרי בקומה אחת.

בהתאמה ביחס לשטחים הנוספים יש להביא בחשבון הפסד שטחי חצר רק על שטח בהיקף 67 מ"ר ולא על כלל השטחים המבוקשים לבניה.

בנוסף לכך מאחר ושטח החצר הינו שטח נרחב יש להביא בחשבון הפסד שטח חצר במקדם חצר שולית ולא במקדם חצר גרעינית שכן גם במצב הקודם וגם במצב החדש היקף השטח הגרעיני נותר ללא שינוי, רק השטח השולי הוא זה המשתנה ממקדם שולי למקדם גרעיני.

יש לשים לב כי דווקא בבתי יוקרה היקף שטח החצר הגרעיני הנדרש גדל ככל שגדל שטח הבית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הגדלת זכויות הבניה מגדילה את היקף השטח הגרעיני לחצר והופכת שטחי חצר גדולים יותר במקדם 0.1 למקדם 0.25.

בשומת המשיבה, הובא בחשבון על הצד הזהיר הפחתת שטח החצר לכלל השטח הנוסף בניכוי שטח חצר שולית במקדם 0.1 שהינו מקדם נכון בהתייחס לצורת המגרש ושטחו.

בהתייחס למרכיב השוליות, לדעת שמאי המשיבה, באזורים יוקרתיים אין מרכיב שוליות ביחס לבתים עד שטח המבוקש לבניה, ההפך הוא הנכון.

בית המגורים בשטח 286 מ"ר עיקרי ליח"ד מקובל בסביבה יוקרתית ואף על הצד הנמוך, כידוע שטחי בניה המבוקשים בשכונות יוקרתיות הינם אף במאות מטרים ולכן אני סבור כי אין מקום להפחתה של מקדם שוליות.

בדיון נטען, כי בתחום המושבים היוקרתיים, כמו בנדון, קיימת שוליות "הפוכה", מאחר והשוק דורש הקמת בתי יוקרה גדולים, ולכן דווקא באזורים שהשטחים מוגבלים יש הקטנה של השווי עקב השטחים הלא מספקים שמספקת התב"ע.

יש החלטות שמאים מכריעים בעניין, בגוש 6933, חלקה 31, המלך ג'ורג 4 תל אביב.

מפנה לחלקה 65 הצמודה לנכס גם נבנה בית רחב ממדים בגודל של 366 מ"ר, ואנו רואים את הדרישה בכל המושבים לבתים גדולים.

ג. הכרעה – בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, סעיף 1 (א), ציטוט: *"השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, **מתן הקלה** או התרת שימוש חורג;".*

מפרשנות דווקנית של הוראות התוספת השלישית יש לבחון את ההשבחה שנוצרה ממתן ההקלה כאמור, מה אותה הקלה עצמה **כמרכיב עצמאי** תרמה לעליית שווי המקרקעין (לא בכדי כמפורט בסעיף 1 (א) לעיל, עניין זה מצוין בנפרד בפסיקים בין גורמי ההשבחה – לא נכתב *"עקב אישור תכנית ומתן הקלה"* - זאת על מנת ליצור הבחנה ברורה), ההקלה "שייכת" לאותה החלטת וועדת משנה לתו"ב ועל כן יש לבחון את ההשבחה בגין הקלה זו בהתאם למבוקש בבקשה להיתר הבניה.

הקלה כשמה כן היא, באה להקל על הוראות התכנית, כאשר תחום ההקלה משתרע מעבר להוראות התכנית ועד גבול סטייה ניכרת, לעניין היטל השבחה יש לבחון את תרומתה מבלי לאיינה.

לאור האמור, במקרה דנן, יש לבחון בהתאם להוראות התוספת את ההשבחות שיצרו ההקלות ככל שיצרו, השבחה אשר הלכה למעשה יש לבחון בנפרד ומעבר לזכויות בתכנית, ההקלות נבחנות למועד החלטת וועדת המשנה לתו"ב.

על מנת לבחון את ההשבחה, יש להראות את השוני בין השטחים האמורים, השוני בין שני מצבי התכנון (קודם וחדש), ולהביא בחשבון בהתאם את השוליות ושטחי החצר, קרי, בבחינה זו למעשה נבחנת תרומת ההקלות, ומאידך, את "ההפסד" שהינן גורמות, כך שתתקבל התרומה "נטו".

כך מביאים בחשבון את כלל ההקלות המבוקשות ונותנים התייחסות לכל האקט התכנוני המבוקש.

לנוכח העובדה כי הסתמכתי על ערכי השווי בעסקאות ההשוואה, בניתוח עסקאות ההשוואה עולה כי השטח העיקרי הינו כ - 225-230 מ"ר.

על כן, באומדן ההשבחה, במסגרת המצב החדש, אני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם שוליות של 0.8 לשטח עיקרי שמעבר ל-230 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעניין החצר, בדומה להכרעתי בתכנית מס' בר/309 לעיל, אני סבור, כי שטחי המעגלים מתרחבים עם שטחי ההרחבה, המעגל הראשון "העוטף" את בית המגורים בשטח חצר אפקטיבית הינו אותו מעגל שיהיה גם במסגרת המצב החדש, רוצה לומר, קיים יתרון לכך שהחצר גדולה ולכן שטח החצר ללא שוליות נשאר בגודל של 250 מ"ר ליח"ד בשני מצבי התכנון (קודם וחדש), וכך גם המעגל השני.
ההתייחסות למקדמים האיקוו' של החצר הינם כדלקמן:

- במעגל הראשוני מקדם איקוו' של 0.25 לשטח חצר של כ - 250 מ"ר המיוחסת ליח"ד אחת.
- במעגל השני (חצר משנית) מקדם איקוו' של 0.15 המגלם שוליות לשטח של 250 מ"ר.
- יתרת שטח החצר השולית מקדם איקוו' של 0.1.

<u>עובדה שניה</u> – ערכי שווי

א. **שמאי המבקשים – הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 4,847 ₪**, בהתבסס על עסקאות השוואה ממשקים במושב גן שורק.
כמו כן מניתוח העסקאות של שמאי המשיבה ושל עסקאות נוספות עולה כי שווי מ"ר מבונה הינו בגבולות 4,850 ₪/מ"ר לפני מע"מ.

בעניין שומת המשיבה, ההתייחסות של שמאי המשיבה לשווי מראה חוסר הגיון, כאשר לשנת 2013 נקבע שווי מ"ר מבונה של כ - 4,000 ₪, ולשנת 2020 נקבע שווי מ"ר מבונה של כ - 8,500 ₪.
דבר מצביע כביכול על שיעור עליית מחירים של 212.5%, דבר שלא קרה בסביבה.
שמאי המשיבה הציג עסקאות השוואה הכלולות בתחומי שטח ההרחבה עם חוזים מהוונים בשונה מהנכס הנדון.
בנוסף לעסקאות שהציג, לא הוצג ניתוח מעמיק ונקבע שווי מ"ר ללא כל הסבר רלוונטי.

להלן ניתוח עסקאות השוואה במושב גן שורק בחכירה ממנהל (49 שנים) ביעוד "אזור מגורים":

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שנת בניה	חדרים	שטח חלקה	שטח אקו'[16]	שווי מכירה	שווי מ"ר בנוי אקו'
05/03/2018	5444/44	משק 123	1994	4	594	271.89	₪ 4,399,999	₪ 16,183
01/05/2018	5444/56	משק 137	1996	6	522	292.00	₪ 5,150,000	₪ 17,637
18/04/2019	5444/58	משק 131	2002	6	507	297.03	₪ 4,150,000	₪ 13,972
סה"כ בממוצע								**₪ 15,931**
בניכוי מע"מ (17%)								₪ 13,616
בניכוי יזמות (20%)								₪ 11,347
בניכוי עלויות בנייה (6,500 ₪)								**₪ 4,847**

בדיון נטען, בהשוואה מהרחבות לנחלות ישנו עיוות, המחיר הינו 5,000 ₪ למ"ר מבונה ולא 8,500 ₪ כבשומת המשיבה, שמנתחים יחידה בהרחבה זה שטח קטן, והמחירים גבוהים, לא נותחה אף עסקה של נחלה, מרכיב הבית איננו דומיננטי, ולכן השווי למ"ר נמוך למרות שהנחלה יקרה.
לעניין בתי יוקרה, מדובר בזוג נורמטיבי, לא ניתן לומר כי כל המושב הוא בתי יוקרה.

[16] מקדמים אקו': עיקרי - 1, מרתף - 0.4, חניה מקורה - 0.35, אחסנה - 0.4, מרפסות - 0.3, חצר - 0.25.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מפנה לתשובת המשיבה, שם עלויות הבניה הינן 3,000 ₪ - 4,000 ₪ והוריד פחת חשבונאי של 2% ולכן "בחילוץ" יוצא 14,000 ₪.

ב. **שמאי המשיבה – הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 8,500** ₪, בהתבסס על עסקאות השוואה לצמודי קרקע ומגרשים בסביבה.

להלן עסקאות השוואה:

תאריך	גוש/חלקה	סכום מכירה	בנוי	מגרש	שווי המגרש	שווי מ"ר מבונה
16/06/2020	4069/98	4,650,000 ₪	200	463	3,217,500 ₪	9,353 ₪
27/08/2019	4069/100	5,650,000 ₪	248	466	3,879,500 ₪	11,278 ₪
20/09/2018	4069/84	5,299,999 ₪	252	462	3,522,999 ₪	10,241 ₪
12/06/2018	4069/103	4,375,000 ₪	139	462	3,322,000 ₪	9,658 ₪

חישוב שטח אקו' למגרש בשטח 500 מ"ר:

מהות	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי	220	1	220
שרות עילי	50	0.5	25
שרות תת קרקעי	60	0.4	24
חצר	300	0.25	75
סה"כ שטח אקו'	**-**	**-**	**344**

בתשובת המשיבה נטען, כי ביחס לשיטת החילוץ של שמאי המבקשים, נפלו טעויות מהותיות שהובילו לקבלת טעות מהותית בשווי מ"ר מבונה למגורים בנכס שבנדון.

מרכיב המע"מ - שמאי המבקשים קובע שווי מ"ר מבונה למגורים ללא מרכיב מע"מ.
בהתאם לפסיקת בית המשפט, בניה בבניה צמודת קרקע יש לכלול את מרכיב המע"מ.
לעניין זה, ראה פסיקת בית המשפט העליון בבר"ם 1621/18 אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים.

מרכיב היזמות - לשיטת שמאי המבקשים מרכיב היזמות בבניה צמודת קרקע הינה 20% משווי המוצר המוגמר.
יש לשים לב כי בתקופות בהם צופה היזם עליית מחירים שיעור הרווח היזמי שיידרש ע"י היזם יקטן בהתאמה למקובל.
בחודש יוני 2010 פורסמו הקווים המנחים ע"י אגף שומת המקרקעין לנושא בחירת ה"רווח היזמי" בהתאמה נקבע כי שיעור רווח יזמי מקובל בבניה עצמית צמודת קרקע הינו 4-8%.
מאחר ומדובר בתאריך בו היה צפי לעליית מחירים משמעותית יהיה זה סביר לקבוע שיעור רווח יזמי שאינו עולה על 5% ביחס לנכסים מבניה חדשה.
ביחס לכך יש לשים לב כי הנכסים המשמשים כבסיס לקביעת השווי הינם נכסים שניבנו יותר מ-10 שנים בטרם התאריך הקובע שכן ניבנו לפני 27 , 25 , 22 , 18 , 12 שנה.
ולכן בהתאמה לגיל המבנים אין להביא בכלל רווח יזמי שכן רווח זה נשחק כבר בשנים הראשונות להקמת בתים פרטיים, בטח בבתים יוקרתיים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

יש לשים לב כי מקדם הרווח היזמי אותו קובע שמאי המבקשת אף גבוה מהמקובל בנכסים מסחריים, משרדים ותעשייה שם מקובל לקבוע רווח יזמי של 15%.

מרכיב עלויות בניה - שמאי המבקשת קובע כי מרכיב עלויות הבניה בבניה צמודת קרקע הינו לפי בסיס של 6,500 ש"ח/מ"ר, כאמור לאחר ניכוי מע"מ וזאת לכלל המבנים בהתעלם מגיל המבנה.

כאמור גיל המבנים מהם מחלץ שמאי המבקשים את שווי הקרקע הינו 27, 25, 22, 18, 12 שנה.

בהתאם למחירון דקל 11/2020 עלות הבניה לבניה צמודת קרקע חדשה הינו 5,250 ש"ח/מ"ר.

גם אם נביא בחשבון תוספת עלויות עקיפות בהיקף של 15% ובתוספת מע"מ 17% מתקבלת עלות בניה מקסימאלית לבית חדש בהיקף שלא עולה על 7,000 ש"ח/מ"ר כולל מע"מ.

מאידך מאחר וגיל ממוצע לבית מגורים צמוד קרקע הינו 50 שנה יש להביא בחשבון פחת של כ - 2% לשנה ביחס למרכיב עלויות הבניה.

ידוע כי מרבית הפחת בבניה צמודת קרקע נצבר כבר בשנים הראשונות להקמתו של המבנה.

לסיכום, נמצא כי בתיקון פרמטרים מוטעים בשומת המבקשים מתקבל שווי מ"ר מבונה בגובה 14,000 ₪ גבוה משמעותית מהשווי שנקבע בשומת המשיבה, כך ששומת המשיבה נערכה על הצד הזהיר והמקל ביחס לקביעת שווי מ"ר מבונה.

בדיון נטען, כי שמאי המבקשים הציג דרישות של רמ"י מכוח טבלאות שנערכו לפני מספר שנים ולא עודכנו ובהתאם לכך לשווי מ"ר נמוך מהמקובל בסביבה, אני רוצה להציג הכרעה בהשגה ראשונה בשומת רמ"י אשר פורסמה אמש, הכרעה מגן שורק עצמו, הכרעה בהשגה ראשונה.

ההכרעה בגוש 5444, חלקה 15, במסגרת ההכרעה נאמד שווי מ"ר מבונה לשנת 2019 בסך 9,880 ₪ כולל פיתוח ומע"מ, שמאי רמ"י אמד לפי שווי של 9,924 ₪ / מ"ר, ושמאי המשיגים לפי 8,810 ₪ למ"ר מבונה, מדובר כמובן בהכרעה במסגרת נחלה.

גם במסגרת שיטת "החילוץ" אנחנו מגיעים לשווי מ"ר מבונה הרבה יותר גבוה, שינויים קלים מביאים לאומדן של 14,000 ₪ למ"ר מבונה, כאשר במסגרת ההשגה התקבל שווי של 12,304 ₪ למ"ר, כך שמכל כיוון מתקבלים ערכים יותר גבוהים מחוות דעת המשיבה.

ג. **הכרעה** – בדומה להכרעתי בערכי השווי בתכנית מס' בר/309 לעיל, הנני סבור כי נכון יהיה להתבסס על עסקאות השוואה למגורים במגרשי ההרחבה במושב, שאינם כוללים את המרכיבים האחרים השונים הקיימים בנחלה, ומשווי זה לתת את ההתאמות הרלוונטיות למגורים במשק עזר.

כפי שפורט לעיל, כל מרכיב בנחלה הינו בעל מאפיינים שונים, ולכן ישנו קושי רב בניתוח עסקה כוללת של נחלה. הקושי הינו פיצול השווי לכל מרכיב בנחלה על מנת להגיע למרכיב שווי מגורים בלבד שהוא השווי נשוא ההחלטה, לטעמי עניין זה עלול להביא לעיוותים.

במקרה דנן, קיים חוסר בעסקאות השוואה ישירה במושב הנדון למגרשים ריקים, ולכן על מנת להגיע לאומדן השווי הנכון-הראוי, יש להתבסס על עסקאות השוואה במגרשי הרחבה ביישוב אירוס הממוקם בסמיכות גיאוגרפית לסביבת המושב נשוא החלטה זו.

לאחר בחינת נתוני הצדדים, ועסקאות השוואה ביעוד למגורים לבניה צמודת קרקע של מגרשים בהרחבה ביישוב אירוס, **הגעתי למסקנה כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך של כ-7,945 ₪, ושווי מ"ר מבונה <u>לאחר ההתאמות</u> (מיקום/פיתוח, מקדם למשק עזר) הינו בסך של 6,790 ₪, במעוגל.**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן עסקאות מכר במגרשי הרחבה ריקים בישוב אירוס מתוך מערכת מידע נדל"ן רשות המיסים:

תאריך עסקה	גו"ח	מספר מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מחיר עסקה	מקדם זמן	מ"ר מבונה אקו'	שווי מ"ר מבונה
21.08.2020	3741/253	230	503	₪ 3,300,000	1.000	411.415	₪ 8,021
25.02.2020	3741/260	1	506	₪ 3,300,000	1.020	413.41	₪ 8,142
01.08.2019	3741/285	333	510	₪ 3,200,000	1.038	416.07	₪ 7,979
04.07.2019	3741/367	210	506	₪ 3,060,000	1.040	413.41	₪ 7,698
28.05.2019	3741/366	209	502	₪ 3,100,000	1.045	410.75	₪ 7,887
03.04.2019	3741/403	403	508	₪ 3,300,000	1.048	414.74	₪ 8,335
17.03.2019	3741/303	323	506	₪ 2,680,000	1.050	413.41	₪ 6,807
10.01.2019	3741/341	224	505	₪ 3,400,000	1.055	412.745	₪ 8,691
ממוצע							**₪ 7,945**

סיכום:

מהות	שווי מ"ר מבונה
ממוצע עסקאות השוואה	₪ 7,945
התאמה למיקום/פיתוח	0.9
התאמה למשק עזר	0.95
שווי מ"ר מבונה מתואם	₪ 6,793
במעוגל	**₪ 6,790**

<u>ביאורים</u>:

מקדמים אקו' - שטח עיקרי 1.

שטח שירות 0.5, שטח ממ"ד 1, שטח מרתף 0.46, שטח בריכה 0.3.

שטח החצר, הובא בחשבון מקדם כללי לשטח החצר של 0.25 למעגל הראשון "החצר הגרעינית" (שטח של עד 250 מ"ר) ומקדם 0.15 למעגל השני מעבר ל"חצר הגרעינית" (יתרת שטח החצר).

מקדם זמן - הובא בחשבון מקדם זמן על הצד הזהיר של 3% לשנה.

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

מקדם מיקום/פיתוח - בשים לב, כי עסקאות ההשוואה מהרחבה ביישוב אירוס שהקמתו החלה בשנת 2011 ומדובר במגרשים בעלי תשתיות חדשות ומודרניות.

במושב נטעים קיים פיתוח מלא עם דרך סלולה המחופה אספלט ומדרכות בצדי הרחוב.

לעומת זאת, הנכס נשוא ההחלטה עם פיתוח חלקי וישן, קיימות מדרכות רק בצד אחד של הרחוב, מאידך הינו נהנה מפרטיות בשל גודלו וסביבתו.

לפיכך, מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם הפחתה למיקום של 10%.

יוער, כי בעסקאות ההשוואה ביישוב אירוס לא הובאו בחשבון המגרשים אשר מעברם קיים כביש ראשי מס' 42.

מקדם למשק עזר ביחד לעסקאות ההשוואה - הנכס נשוא ההחלטה הינו מגרש בשטח של 2,323 מ"ר עם זכויות בניה ליח"ד אחת לעומת עסקאות ההשוואה שהינן מגרשים בשטח של כ - 500 מ"ר ליח"ד אחת.

לפיכך, מצאתי לנכון להביא בחשבון הפחתה לגודל בשיעור של 5% המבטא את מורכבות והיקף העסקה בנכס נשוא ההחלטה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעניין עסקאות ההשוואה למגרשי מגורים בנויים במושב הנדון, מעיון בהכרעה בהשגה ראשונה מתאריך 31.08.2020, גוש 5444/15, מושב גן שורק, עולה כי חלק מההקצאות במגרשים הללו היו בהתאם לבינוי בפועל, וחלק עפ"י זכויות לפי תב"ע בתוקף במועד ההקצאה.
לאור האמור לעיל, ולאור כך שלא הוצגו בפני חוזי חכירה בעסקאות השוואה אילו, ועל מנת שלא ייווצר עיוות בערכי השווי, מצאתי לנכון לא להביא בחשבון עסקאות אלו.

תחשיבים

תכנית בר/309

שטח בריכה	מקדם השבחה	שטח אקו'
26.64	0.2	5.328
סה"כ תוספת שטח אקו'	-	**5.328**
שווי מ"ר מבונה	-	₪ 3,740
סה"כ ההשבחה	-	₪ **19,927**

השבחה בגין אישור הקלות

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
עיקרי	200	1	200
ממ"ד	12.5	1	12.5
שירות	19.95	0.5	9.975
בליטה	15.5	0.1	1.55
חצר	250	0.25	62.5
חצר משנית	250	0.15	37.5
חצר שולית	1,595.05	0.1	159.505
סה"כ שטח אקו'	-	-	**483.53**
-			
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
עיקרי	230	1	230
עיקרי - שוליות	56.73	0.8	45.384
ממ"ד	12.5	1	12.5
שירות	19.95	0.5	9.975
בליטה	15.5	0.1	1.55
חצר	250	0.25	62.5
חצר משנית	250	0.15	37.5
חצר שולית	1,527.98	0.1	152.798
סה"כ שטח אקו'	-	-	**552.207**
-			
סה"כ תוספת שטח אקו'			**68.677**
שווי מ"ר מבונה			₪ 6,790
סה"כ ההשבחה			₪ **466,317**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

13. החלטה

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין נשוא ההחלטה, כדלהלן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית בר/309	10.03.2011	₪ 19,927	₪ 9,963.5
אישור הקלות	01.11.2020	₪ 466,317	₪ 233,158.5

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, מהמועד הקובע לגורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות, 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 ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות 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 בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום היום 29.06.2021

בכבוד רב,

מרדכי דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תחשיב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המשיבה</u>

<u>תכנית בר/309</u>[17]

שטח בריכה	מקדם השבחה	שטח אקו'
65	0.15	9.75
סה"כ שטח מושבח	-	9.75
שווי מ"ר מבונה	-	₪ 4,300
סה"כ ההשבחה	**-**	**₪ 41,925**

<u>השבחה בגין אישור ההקלות</u>

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
תוספת שטח עיקרי	90	0.9	81
הפסד חצר	-90	0.1	-9
סה"כ תוספת שטח אקו'	-	-	72
שווי מ"ר מבונה	-	-	₪ 8,500
סה"כ ההשבחה	**-**	**-**	**₪ 612,000**

<u>להלן חישוב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המבקשים</u>

<u>תכנית בר/309 (תחשיב חלופי)</u>

שטח בריכה	מקדם השבחה	שטח אקו'
26.64	0.05	1.332
סה"כ שטח מושבח	-	1.332
שווי מ"ר מבונה	-	₪ 4,085
סה"כ ההשבחה	**-**	**₪ 5,441**

<u>השבחה בגין אישור ההקלות</u>

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
תוספת שטח	86.73	0.65	56.3745
סה"כ תוספת שטח אקו'	-	-	56.3745
שווי מ"ר מבונה	-	-	₪ 4,847
סה"כ ההשבחה	-	-	**₪ 273,224**

[17] כעולה מחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה שטח של 65 מ"ר.
בתגובתו נטען כי קיימת טעות בשטח הבריכה ויש לתקן את שומת המשיבה לשטח בריכה של 26.64 מ"ר אשר מהווה השבחה בסך של 17,183 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101