רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

תאריך: 20 יוני, 2022
מינוי: 2773-2021
מספרנו: מכרעת.440

לכבוד
המבקשים,
יורשי יחיאל בן יוסף ואהובה בן יוסף ז"ל
ע"י מר ניצן מקובר ומר ברק בילה,
שמאי מקרקעין

המשיבה,
הוועדה המרחבית לתכנון ובניה יזרעאלים
ע"י מר גדעון קרול,
שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 11090 חלקות 26 ו-27
נחלה מס' 11
דרך העמק, יקנעם

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני שומות הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המרחבית, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר גדעון קרול מיום 20 אוקטובר 2021 וכן במסמך תגובה לטענות המבקש מיום 19 ינואר 2022.

עמדת המבקשים, יורשי יחיאל בן יוסף ואהובה בן יוסף ז"ל, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר ניצן מקובר ומר ברק בילה מיום 27 דצמבר 2021.

ביום 28 פברואר 2022 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי המקרקעין מר ניצן מקובר ומר ברק בילה מטעם המבקשים ומר גדעון קרול וגב' מיכל וייס מטעם המשיבה. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תוכניות מס' ג/3657, ג/14289 ו-254-0545319, זאת בגין מימוש בדרך של מכר.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 17.6.2022.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

3. המועדים הקובעים להערכה

תוכנית	מועד קובע[1]
3657/ג	2.1.1987
14289/ג	26.9.2012
254-0545319	6.12.2019

4. פרטי הנכס

גוש:	11090	
חלקות:	26	27
שטח החלקה:	2,357 מ"ר	2,355 מ"ר
מס' נחלה:	11[2]	
מהות הנכס:	נחלה חקלאית	
כתובת:	דרך העמק, יקנעם	
הזכויות בנכס:	חכירה	

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

יקנעם, ממוקמת במערב עמק יזרעאל, מערבית לכביש מס' 66 ומזרחית לכביש 70 ולעיר יקנעם עילית. המושבה המצויה בתחום השיפוט של המועצה האזורית מגידו, נוסדה בשנת 1935 כהתיישבות שיתופית ועתה מהווה יישוב קהילתי בעל צביון כפרי וחקלאי המשתייך לתנועת האיחוד החקלאי.

היישוב מתאפיין בבנייה צמודת קרקע ותיקה וחדשה בנחלות ובמגרשים לבנייה צמודת קרקע, מבני משק, מבני ציבור ושטחים חקלאיים. היישוב מונה כ-1,400 תושבים.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר דרכים סלולות, ללא מדרכות.

5.2 תיאור הנכס

נחלה מס' 11 ממוקמת בחלקו הדרומי של היישוב, מעברה המזרחי של דרך העמק. חלקת המגורים של הנחלה מהווה את חלקות 26 ו-27 בגוש 11090 בשטח קרקע רשום כולל של 4,712 מ"ר[3]. לחלקת המגורים חזית מערבית בת כ-58 מ' לרחוב דרך העמק ועומקה כ-80 מ'. בחזית חלקת המגורים בית מגורים חד קומתי ותיק עם גג רעפים.

[1] מועד תחילת התוכניות, 15 יום מפרסום דבר אישורן ברשומות או בעיתונות, לפי המאוחר.
[2] עפ"י תוכנית מס' ג/14289.
[3] חלקה 26 בשטח רשום של 2,357 מ"ר וחלקה 27 בשטח רשום של 2,355 מ"ר.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

6. המצב התכנוני

6.1 מצב קודם

תוכנית מתאר מס' 194

בהתאם לאמור בשומות הצדדים[4] התוכנית הופקדה בשנת 1961 והומלצה למתן תוקף בשנת 1964. התוכנית לא אושרה אך נהגו להתיר בנייה על פיה. בהתאם להוראות התוכנית ניתן היה לבנות יחידת דיור אחת בשטח 140 מ"ר או על 50% משטח החלקה, לפי הנמוך. בנוסף הותר מבנה עזר בשטח 25 מ"ר.

6.2 מצב חדש

6.2.1 תוכנית מפורטת מס' ג/3657 - יקנעם

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3409 מיום 18.12.1986.

התוכנית חלה על שטח של 890 דונם. מטרת התוכנית לייעד שטחים למגורים, לשירותים משקיים, לבנייני ציבור ומוסדות, לשטח ציבורי פתוח ולדרכים, וכן שטחים לחקלאות. התוכנית מסווגת את החלקות בשטח מגורים ד' (נחלות), וקובעת הוראות וזכויות בנייה כדלקמן-

צפיפות-	שני בתים ובהם עד שלוש יחידות דיור.
גובה-	עד 2 קומות.
שטחי הבנייה-	200 מ"ר בקומה. 250 מ"ר בשתי קומות.
מבני עזר-	עד 50 מ"ר.
מבני משק-	עד 60% משטח המגרש למעט שטח המיועד לבנייה למגורים ולמבני עזר.
קווי בניין-	קדמי - לפי קווי בניין ; אחורי - למגורים 5 מ', למבני עזר עד הגבול בהסכמת השכן ; צדדי - למגורים 3 מ', למבני עזר עד הגבול בהסכמת השכן.

6.2.2 תוכנית מפורטת מס' ג/14289

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6471 מיום 11.9.2012.

מטרת התוכנית שמירה על הצביון הנוכחי של יישוב כפרי חקלאי פעיל; קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים; הסדרת זכויות בנייה למבנים חקלאיים והסדרת הוראות לאזורי מגורים עד ל-541 יח"ד. התוכנית סיווגה את אזורי המגורים לשלוש קטגוריות. התוכנית סיווגה את החלקות כנחלה מס' 11 באזור מגורים ג' וקבעה זכויות והוראות בנייה כדלקמן-

תכסית-	300 מ"ר למבנה מגורים.
צפיפות-	3 יח"ד בשני מבנים נפרדים ויחידת אירוח אחת לכל מבנה. בעת פיצול נחלה/חלקה, במגרש קטן יהיו יח"ד אחת ויחידת אירוח ובמגרש גדול 2 יח"ד במבנה אחד ויח' אירוח.

[4] מסמכי התוכנית לא הוצגו בפני ולא אותרו על ידי.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

שטחי בנייה -	סה"כ 300 מ"ר לכל אחד מהמבנים. 250 מ"ר שטח עיקרי, הכולל יחידת אירוח בת 40 מ"ר, כחלק מהמבנה. הוועדה המקומית רשאית להתיר העברת שטחים שמעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שסכומם לא יעלה על הסה"כ המותר.
שטחי שירות-	50 מ"ר כל מבנה מגורים, כולל מרחבים מוגנים 8 מ"ר ליחידה.
גובה-	2 קומות לרבות קומת עמודים. גג שטוח 7.5 מ', גג משופע 8.5 מ'
חניה מקורה-	33 מ"ר לכל מבנה מגורים בגובה 3.5 מ'.
מבנה עזר-	50 מ"ר מתוך זכויות מגורים.
בריכת שחייה-	עד 100 מ"ר, בשטח המגרש המיועד למגורים. שטח הבנייה של בריכת שחייה מקורה ישויך לשימושים העיקריים המותרים לבנייה. מבני העזר לבריכה ייכללו בשטחי השירות ולא תותר הקמת מבנה עזר נפרד.
שימושים-	מגורים ותעסוקה (אמנות, משרדים ומקצועות חופשיים ואירוח כפרי, כל אלה בתנאי שישמשו לפרנסתם של אלה הגרים פיזית בבית שבחלקה ובתנאי שייקבע ע"י הוועדה המקומית והרשויות שאינם מהווים מטרד סביבתי. כל בקשה להיתר תלויה בהסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה. לשימוש זה יוקצו 50 מ"ר לכל היותר, כחלק מהשטח העיקרי).
אירוח כפרי-	תותר יחידת אירוח כפרי בשטח מרבי של 40 מ"ר לכל מבנה מגורים, סך הכול שתי יחידות למגרש בשטח כולל של 80 מ"ר. היחידות יהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה וישמשו לאכסון תיירותי בלבד. היחידות ייחשבו כשטח עיקרי ועל חשבון שטחים המיועדים למגורים. תנאי למתן היתר יהיה הצגת פתרון חניה אחד לכל יחידת אירוח כפרי בתחום המגרש. הסדרת אירוח כפרי בנפרד מבית המגורים יתאפשר רק בדרך של הגשת תוכנית מפורטת ואישורה והיא תיבנה בריחוק של 6 מ' לפחות ממבני מגורים אחרים בתחום המגרש.
מבני משק חקלאיים-	בתי צמיחה, מבנים סככות ומתקנים לצורך הייצור החקלאי המשמשים את הנחלה: בית אריזה, מחסן חקלאי, עיבוד ביתי של התוצרת החקלאית, מכון רדייה, משרד משקי.
קווי בניין-	חזית 5 מ', צדדי 3 מ', אחורי 4 מ'. מרחק בין המבנים במגרש – 6 מ'.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

6.2.3 תוכנית מס' 254-0545319 - תוספת זכויות בנייה והוראות בינוי בנחלות יקנעם מושבה

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8533 מיום 19.11.2019 ובעיתונות ביום 21.11.2019. מטרת התוכנית תוספת זכויות בנייה למגורים ושינוי הוראות בינוי. התוכנית סיווגה את החלקות כאזור מגורים כפרי. התוכנית קובעת זכויות והוראות בנייה כדלקמן-

גודל מגרש מינימלי-	עפ"י תשריט.
תכסית-	60% לכל השימושים.
צפיפות-	3 יח"ד לנחלה, בשלושה מבנים נפרדים.
שטחי בנייה-	675 מ"ר עיקרי, 2 יח"ד עד 250 מ"ר ויח"ד שלישית עד 175 מ"ר או 7% משטח חלקה א', הקטן ביניהם. שטח מבנה למגורים ליחידה אחת לא יעלה על 300 מ"ר.
שטחי שירות-	216 מ"ר - 50 מ"ר מבני עזר ו-33 מ"ר חניה מקורה ליחידה הראשונה וליחידה השנייה ו-50 מ"ר בסך הכול ליח"ד שלישית כולל חניה מקורה, מחסן וממ"ד.
גובה-	2 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה מתחת לכניסה הקובעת. 7.5 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג משופע.
יחידת אירוח כפרי-	אחת לכל אחד משני המבנים הראשונים מתוך הזכויות המאושרות למגורים. הוועדה המקומית רשאית לסרב לתת היתר ליחידת אירוח כפרי במקרה של היווצרות מטרד לשכנים או התנגשות עם שימושים חקלאיים קיימים.
בריכה-	עד 100 מ' לבריכה לא מקורה. שטח הבנייה של בריכת שחייה מקורה ישויך לשימושים העיקריים המותרים לבנייה.
קווי בניין-	קדמי 5 מ' ; צידי 3 ; אחורי 4.

7. הזכויות בנכס

7.1.1 נסחי רישום

עפ"י העתקי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום מקרקעין נצרת, אשר הופקו בתאריך 26 יולי 2020, באמצעות האינטרנט, חלקות 26 ו-27 בגוש 11090 בשטח של 2,357 מ"ר ו-2,355 מ"ר בהתאמה. החלקות בבעלות קרן קיימת לישראל, בשלמות. ביום 25.8.1955 נרשמה על שתי החלקות חכירה ראשית לטובת בן יוסף יחיאל ובן יוסף אהובה בחלקים שווים בחוזה ארוך טווח. קיימת הגבלה בהעברה וקיימת הגבלה בירושה.

7.1.2 אישור הרכב נחלה

עפ"י אישור הרכב נחלה ממזכירות כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ - אגרא יקנעם כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ, מיום 1.2.2021, נחלה מס' 11 בשטח כולל של 60 דונם. הנחלה כוללת את חלקה א' בשטח 4,712 מ"ר (חלקות 26 ו-27 בגוש 11090) ביחס אליה חכירה ישירה מרמ"י וכן כוללת זכויות בחלקות ב' בשטח של 55.288 דונם, במעמד בר רשות במסגרת חוזה המשבצת של האגודה. כ-5 דונם מוקצים

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

לשימושים ציבוריים דוגמת מאגר. למשק זכויות בשותפויות האגודה וזכויות מים להשקיה בהתאם לעיבודים עונתיים.

7.1.3 חוזה חכירה חקלאי

עפ"י העתק חוזה חכירה חקלאי אשר נערך ביום 25 אוגוסט 1955 בין קרן קיימת לישראל ("הקרן") ובין מר יחיאל בן יוסף ואהובה בן יוסף ("החוכר"), עולים הפרטים הבאים:

המוחכר-	נחלה, למטרת בניית בית דירה, בניינים משקיים וסידור משק חקלאי. עם הבניינים והמטעים הקיימים כיום ואלו שייבנו ויינטעו בעתיד.
זכות החכירה-	חלקות מס' 26,27 בגוש 11090 בשטח של 4.712 דונם.
תקופת החכירה-	42 שנים, החל מיום 1.10.1954 וכלה ביום 30.9.1996.
תקופת חכירה נוספת-	49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
דמי חכירה-	2% מערך החלקות לשנה. הערך יעודכן לאחר שלוש שנות חכירה ואחר כך כל פרק זמן של 15 שנה.

7.1.4 הסכם מכר

עפ"י הסכם מכר מיום 17.6.2021 נמכרו זכויות החכירה בנחלה מס' 11 תמורת סך של 7,200,000 ₪.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תוכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
ג/3657	2.1.1987	₪ 13,440	₪ 1,960
ג/14289	26.9.2012	₪ 69,480	₪ 60,318
254-0545319	6.12.2019	₪ 906,969	₪ 277,190

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

8.1.1 תרומת אישור תוכנית מס' ג/3657 לשווי הנכס

מהות ההשבחה: תוספת שטח בנייה.

שטח בנייה מותר במצב חדש (200 מ"ר ליח"ד*2)	400 מ"ר
שטח בנייה מצב קודם (140 מ"ר*2)	(280 מ"ר)
תוספת שטח לחיוב	120 מ"ר
מקדם שוליות	0.8
מקדם התאמה לבינוי קיים	0.7
שווי מ"ר מבונה	200 ₪
השבחה	**13,440 ₪**

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8.1.2 תרומת אישור תוכנית ג/14289 לשווי הנכס

מהות ההשבחה: תוספת שימוש ליחידות אירוח, בריכות שחייה וחניות מקורות.

תיאור	שטח במ"ר	מקדם השבחה	שטח במ"ר אקו'
יחידות אירוח	80 מ"ר (2*40)	0.10	8.0
בריכות	80 מ"ר (2*40)	0.10	8.0
חניה	66 מ"ר (2*33)	0.05	3.3
תוספת שטח אקוויוולנטי			19.3
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,600
השבחה			**₪ 69,480**

8.1.3 תרומת אישור תוכנית 254-0545319 לשווי הנכס

מהות ההשבחה: תוספת שטח בנייה והתרת יח"ד שלישית במבנה נפרד.

<u>מצב קודם (שטח קרקע ליח"ד 1,250 מ"ר)</u>

יח"ד 1

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
שטח עיקרי	250	1.00	250.00
ממ"ד	12	0.90	10.80
שטחי שירות	38	0.50	19.00
חניה	33	0.30	9.90
בריכה	40	0.35	14.00
יחידת אירוח	40	0.10	4.00
חצר עד 500 מ"ר	165[5]	0.25	41.25
חצר 500-1000 מ"ר	500	0.15	75.00
חצר שולית	250	0.10	25.00
שטח אקוויוולנטי יח"ד 1			448.95

יח"ד 2

שטח אקוויוולנטי דומה ליח"ד 1	448.95
מקדם אי סחירות	0.75
שטח אקוויוולנטי יח"ד 2	336.71

[5] 165 מ"ר =(40 מ"ר בריכה - 33 מ"ר חניה - 12 מ"ר ממ"ד- 250 מ"ר שטח עיקרי) - 500 מ"ר.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

סיכום

תיאור	שטח במ"ר אקו'
שטח אקוויוולנטי יח"ד 1	448.95
שטח אקוויוולנטי יח"ד 2	336.71
יתרת חצר שולית (2,211 מ"ר*0.1)	221.10
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם	1,006.76

<u>מצב חדש (שטח קרקע ליח"ד 833 מ"ר)</u>

יח"ד 1

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
שטח עיקרי	250	1.00	250.00
ממ"ד	12	0.90	10.80
שטח שירות	38	0.50	19.00
חניה	33	0.30	9.90
בריכה	40	0.35	14.00
יחידת אירוח	40	0.10	4.00
חצר עד 500 מ"ר	165	0.25	41.25
חצר 500-833 מ"ר	333	0.15	49.95
שטח אקוויוולנטי יח"ד 1			398.90

יח"ד 2

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
שטח עיקרי	250	1.00	250.00
ממ"ד	12	0.90	10.80
שירות	38	0.50	19.00
חניה	33	0.30	9.90
בריכה	40	0.35	14.00
יחידת אירוח	40	0.10	4.00
חצר עד 500 מ"ר	165	0.25	41.25
חצר 500-833 מ"ר	333	0.15	49.95
סה"כ			398.90
מקדם אי סחירות			0.75
שטח אקוויוולנטי יח"ד 2			299.18

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

יח"ד 3

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
עיקרי	175	1.00	175.00
ממ"ד	12	0.90	10.80
שירות	38	0.50	19.00
חצר עד 500 מ"ר	275	0.25	68.75
חצר 500-833 מ"ר	333	0.15	49.95
סה"כ			323.5
מקדם אי סחירות			0.75
שטח אקוויוולנטי יח"ד 3			242.63

סיכום

תיאור	שטח במ"ר אקו'
שטח אקוויוולנטי יח"ד 1	398.90
שטח אקוויוולנטי יח"ד 2	299.18
שטח אקוויוולנטי יח"ד 3	242.63
יתרת חצר שולית (2,211 מ"ר*0.1)	221.10
שטח אקוויוולנטי במצב חדש	1,161.80

השבחה

שטח אקוויוולנטי במצב החדש	1,161.80 מ"ר אקו'
שטח אקוויוולנטי במצב הקודם	1,006.76 מ"ר אקו'
תוספת שטח אקוויוולנטי	155.04 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	₪ 5,850
השבחה	₪ ***906,969***

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס - המבקשים

8.2.1 תרומת אישור תוכנית מס' ג/3657 לשווי הנכס

מהות ההשבחה: תוספת בנייה ובסה"כ 2 יח"ד, בשטח של 200 מ"ר כל אחד

חלופה א' - ללא התחשבות בחלף היטל השבחה

שטח בנייה מצב חדש (200 מ"ר ליח"ד*2)	400 מ"ר
שטח בנייה מצב קודם (140 מ"ר ליח"ד*2)	(280 מ"ר)
תוספת שטח לחיוב	120 מ"ר
מקדם שוליות	0.8
מקדם התאמה לבינוי קיים	0.7
מקדם אי סחירות	0.7
שווי מ"ר מבונה	200 ₪
השבחה	**9,408** ₪

חלופה ב' - בהנחה ששולם חלף היטל השבחה לפי 375 מ"ר

שטח בנייה מצב חדש (200 מ"ר ליח"ד*2)	400 מ"ר
שטח לגביו שולם חלף היטל	(375 מ"ר)
תוספת שטח	25 מ"ר
מקדם שוליות	0.8
מקדם התאמה לבינוי קיים	0.7
מקדם אי סחירות	0.7
שווי מ"ר אקוויוולנטי	200 ₪
השבחה	**1,960** ₪

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8.2.2 תרומת אישור תוכנית ג/14289 לשווי הנכס

מהות ההשבחה: תוספת שימוש ליחידות אירוח, בריכות שחייה וחניות מקורות.

תיאור	שטח במ"ר	מקדם השבחה (מעבר למגורים/ לחצר)	מקדם אי סחירות	שטח במ"ר אקו'
יחידות אירוח	80 (2*40)	0.10		8.00
בריכה ביח"ד 1	40	0.10		[6]3.50
בריכה ביח"ד 2	50	[7]0.07	0.7	2.45
חניה ביח"ד 1	33	0.05		1.65
חניה ביח"ד 2	33	0.05	0.7	1.16
תוספת שטח אקוויוולנטי				16.76
שווי מ"ר מבונה				3,600 ₪
השבחה				**60,318** ₪

8.2.3 תרומת אישור תוכנית 254-0545319 לשווי הנכס

מהות ההשבחה: תוספת שטח בנייה והתרת יח"ד שלישית במבנה נפרד.

<u>מצב קודם (שטח קרקע 2,500 מ"ר)</u>

יח"ד 1

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
שטח עיקרי	250	1.00	250.0
בריכת שחייה	50	0.35	17.5
יחידת אירוח	40	0.10	4.0
חניה	33	0.30	9.9
חצר	500	0.25	125.0
שטח אקוויוולנטי יח"ד 1			406.4

[6] נקבע ערך תואם לכאורה את שומת המשיבה. צ"ל 4 מ"ר אקו'.
[7] 0.1=0.07 מקדם השבחה*0.7 מקדם עונתיות.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

יח"ד 2

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם אי סחירות	שטח במ"ר אקו'
שטח עיקרי	250	1.00	0.7	175.0
בריכת שחייה	50	0.35	0.7	12.25
יחידת אירוח	40	0.10		4.00
חניה	33	0.30	0.7	6.93
חצר	500	0.25	0.7	87.50
שטח אקוויוולנטי יח"ד 2				285.68

סיכום

תיאור	שטח במ"ר אקו'
שטח אקוויוולנטי יח"ד 1	406.40
שטח אקוויוולנטי יח"ד 2	285.68
יתרת חצר (504 מ"ר* 0.25)	126.00
יתרת חצר שולית (500 מ"ר*0.125)	62.50
שטח אקוויוולנטי במצב קודם	880.58

<u>מצב חדש (שטח קרקע 2,500 מ"ר)</u>

יח"ד 1

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
שטח עיקרי	250	1.00	250.0
שטחי שירות	50	0.50	25.0
בריכת שחייה	50	0.35	17.5
יחידת אירוח	40	0.10	4.0
חניה	33	0.30	9.9
חצר	500	0.25	125.0
שטח אקוויוולנטי יח"ד 1			431.4

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

יח"ד 2

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם אי סחירות	שטח במ"ר אקו'
שטח עיקרי	250	1.00	0.7	175.00
שטחי שירות	50	0.50	0.7	17.50
בריכת שחייה	50	0.35	0.7	12.25
יחידת אירוח	40	0.10		4.00
חניה	33	0.30	0.7	6.93
חצר	500	0.25	0.7	87.50
שטח אקוויולנטי יח"ד 2				303.18

יח"ד 3

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם אי סחירות	שטח במ"ר אקו'
שטח עיקרי	175	1.00	0.5	87.50
שטחי שירות	50	0.50	0.5	12.50
חצר שולית	500	0.25	0.5	62.50
3שטח אקוויולנטי יח"ד				162.50

סיכום

תיאור	שטח במ"ר אקו'
שטח אקוויולנטי יח"ד 1	431.40
שטח אקוויולנטי יח"ד 2	303.18
שטח אקוויולנטי יח"ד 3	162.50
יתרת חצר שולית (179 מ"ר *0.2)	35.80
שטח אקוויולנטי במצב חדש	932.88

השבחה

שטח אקוויולנטי במצב החדש	932.88 מ"ר אקו'
שטח אקוויולנטי במצב הקודם	880.58 מ"ר אקו'
תוספת שטח אקוויולנטי	52.3 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	5,300 ₪
השבחה	**277,190** ₪

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים

9.1 תרומת אישור תוכנית מס' ג/3657 לשווי הנכס

טיעוני המבקשים

התוכנית התירה הקמת שני מבני מגורים, בשטח 200 מ"ר בקומה אחת או 250 מ"ר בשתי קומות, כל אחד. לטענת שמאי המבקשים בהתחשב במועד הקובע השטח האפקטיבי למימוש הוא 200 מ"ר ליח"ד.

בדומה לשומת המשיבה יוחס לכל אחת מיח"ד שטח של 140 מ"ר במצב הקודם, השטח לחיוב הוא 120 מ"ר. בשומה מכרעת בגו"ח 11090/32 הובא בחשבון שטח בנייה בהיקף דומה במצב הקודם.

השמאים ערכו תחשיב חלופי בו הביאו בחשבון כי עבור שטח בנייה של 375 מ"ר שולם חלף היטל השבחה ע"י רמ"י, זאת בהתאם להסכם בין מרכז המועצות האזוריות לבין המדינה. בהתאם לחלופה זו תוספת השטח לחיוב היא 25 מ"ר.

בשומת המבקשים הובא בחשבון ביחס לכלל תוספת השטח מקדם 0.8 בגין שוליות, מקדם 0.7 בגין בינוי קיים ומקדם 0.7 בגין אי סחירות בנחלה. בשומה מכרעת בגו"ח 11090/32 יוחס מקדם 0.7 לתוספת השטח ביח"ד השנייה. השמאים הפנו למס' שומות מכרעות ביישובים נוספים בהן נקבע מקדם 0.7 בגין אי סחירות יח"ד שנייה (שומות מכרעות בגו"ח 6819/78, 8503/8, 4621/18, 2665/7, 8975/101, 5017/36, 8957/51).

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשים אימצו את ערכי השווי שקבע שמאי המשיבה.

טיעוני המשיבה

התוכנית אפשרה בניית שני מבני מגורים בשטח 200 מ"ר בקומה אחת ובשטח 250 מ"ר בשתי קומות, בכל מבנה. בהתחשב במועד הקובע הובא בחשבון בשומת המשיבה בינוי בשטח של 200 מ"ר ליח"ד במצב החדש. באשר למצב הקודם הובא בחשבון שטח של 140 מ"ר ליח"ד. הובאו בחשבון מקדם 0.8 בגין שוליות ומקדם 0.7 בגין התאמה לבינוי קיים.

בתגובה לשומת המבקשים טען שמאי המשיבה כי בבחינת ההשבחה נקט גישה מקלה שכן במצב הקודם ייחס שטח של 140 מ"ר לכל יח"ד בעוד שהזכויות במצב הקודם היו 140 מ"ר בסה"כ.

לטענת שמאי המשיבה מקדם אי סחירות 0.7 שנקבע בשומת המבקשים אגרסיבי מדי ובכל מקרה אין להפעיל אותו על כל שטח הנחלה כי אם על שטח יח"ד השנייה בלבד. לביסוס טענתו הפנה שמאי המשיבה לשומות מכרעות בהן נקבעו מקדמי אי סחירות כדלקמן-

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

גו"ח	יישוב	מקדם אי סחירות	תחולה
4050/49	כפר סירקין	לא נקבע מקדם אי סחירות.	
4050/75	כפר סירקין	0.70	ליח"ד 2, שטח עיקרי בלבד.
7620/3-6	גן חיים	0.75	ליח"ד 2.
4582/1,2	בקוע	0.85	ליח"ד 3.
5433/12	משמר איילון	0.80	ליח"ד 2, שטח עיקרי בלבד.
8214/104	בית יצחק	0.80	ליח"ד 2, יח"ד 3 במקדם 1.

לטענת שמאי המשיבה לא היה מקום להביא בחשבון הפחתה לשוליות כפי שהובא בחשבון בשומתו שכן הובא בחשבון שטח אפקטיבי של 200 מ"ר ולא 250 מ"ר כפי שאפשרה התוכנית. זאת ועוד, לא היה מקום להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על קיים שכן במועד הקובע היה בנוי בנחלה בית מגורים אחד אשר ככל הנראה לא תרם לשווי. אין הגבלה למקם על החלקה בית נוסף.

בהתייחס לתחשיב החלופי שערכו שמאי המבקשים לפיו יש להביא בחשבון כי שולם חלף היטל לשטח של 375 מ"ר, מדובר בסוגיה משפטית שאין לדון בה בפני שמאי מכריע. זאת ועוד, ההנחיה של היועץ המשפטי של הוועדה המקומית לתו"ב יזרעאלים היא כי יש לחייב בגין מלוא זכויות הבנייה המוקנות. השמאי הפנה להחלטה ב**ערר 8039-06-19 דורית זילבר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שורקות**, בה דחתה ועדת הערר טענה דומה של העוררים בקובעה כי החבות בהיטל ההשבחה מוטלת על החוכרים, בהעדר ראיה כי מתקיימים התנאים הקבועים בסעיף 21 של התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה לשם החרגת הסדר החבות בהיטל השבחה על החוכר לדורות.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה קבע כי שווי מ"ר מבונה עיקרי במועד הקובע הוא 200 ₪, זאת בהתבסס על ערכים שפורסמו בבטאון "מקרקעין וערכם" גיליון מס' 105 מחודש יולי 1991, למגרשים לבניית 2 יח"ד, כולל פיתוח. להלן פירוט:

יישוב	מחיר דונם
רמת ישי	$ 40,000-65,000
עתלית	$ 45,000-70,000
טבעון	$ 90,000-130,000

בהתחשב במועד הקובע יוחס לכל יח"ד שטח של 160 מ"ר עיקרי. דהיינו 320 מ"ר עיקרי לשתי יח"ד. הערכים לעיל משקפים שווי בגבולות 220 $ למ"ר עיקרי ועפ"י שער הדולר ליולי 1991, מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי של 530 ₪. בהתאמה למועד הקובע ולמיקום, נקבע כאמור שווי בסך 200 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

הכרעה

התוכנית הוסיפה זכויות בנייה והתירה הקמת שלוש יחידות דיור בשני מבני מגורים.
בהתחשב במועד הקובע קיבלתי את הסכמת הצדדים ביחס לשטח הבנייה שהובא בחשבון במצב החדש וביחס למקדם ההפחתה בגין שוליות.
קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה שאין להחיל מקדם אי סחירות על כל תוספת השטח, אלא רק על שטח בית המגורים הנוסף. מקדם ההפחתה הראוי לטעמי הוא 0.75.
כן קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה שאין להביא בחשבון הפחתה בגין עלות התאמה לקיים ביחס לשני מבנים בעוד שבחלקת המגורים קיים מבנה אחד בלבד. קיבלתי את הסכמת הצדדים להפחתה במקדם 0.7, המשקפת ייקור עלות הבנייה הישירה בכ-10%.
אני סבורה כי יש לדחות את טענת המבקשים לעניין תחולת סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ותשלום חלף היטל השבחה מכוחו במקרה הנדון, במקום תשלום היטל השבחה.
כטענת המשיבה, סוגיה דומה נדונה בערר בעניין דורית זילבר. הטענה נדחתה מהטעם שבהתאם להוראות סעיף 2(א) של התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה החוכר לדורות במועד הקובע הוא החייב בתשלום היטל ההשבחה, בכפוף להסדר שבסעיף 21 לתוספת. הסעיף האמור קובע חריג מצומצם לתחולת ההסדר. זאת ועוד, עצם ההנחה שרמ"י תשלם למועצה המקומית תשלומים כלשהם עקב אישור התוכנית אינה מספיקה כשלעצמה לשם החרגת חבות החוכרים מתשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית.
יצוין כי טענה דומה נדחתה גם בשומה מכרעת בגו"ח 11090/32.

<u>ערכי שווי</u>

הצדדים אינם חלוקים ביחס לערכי השווי, 200 ₪ למ"ר מבונה במועד הקובע. ערך זה אומץ בשומה מכרעת בגו"ח 11090/32 לפיכך מצאתי לנכון לקבל את הסכמת הצדדים בעניין זה.

9.2 תרומת אישור תוכנית מס' ג/14289 לשווי הנכס

טיעוני המבקשים

מהות ההשבחה היא הרחבת שימושים ליחידת אירוח בשטח 40 מ"ר, תוספת בריכת שחייה בשטח של עד 100 מ"ר וחניה מקורה בשטח 33 מ"ר, בכל אחד משני מבני המגורים שעל החלקה.
להרחבת השימוש ליחידות האירוח בשטח 80 מ"ר יוחס מקדם השבחה 0.1. ביחס לבריכה ביח"ד הראשית נקבע ערך בדומה לשומת המשיבה לכאורה[8]. בריכה ביח"ד השנייה הובאה בחשבון בשטח של 50 מ"ר ונקבע לה מקדם שווי 0.1 מעל חצר ומקדם עונתיות 0.7. למקומות החניה יוחס מקדם שווי 0.05 מעל חצר.
לשטח הבריכה ולשטח החניה ביח"ד השנייה יוחס מקדם אי סחירות 0.7.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשים אימצו את ערכי השווי שקבע שמאי המשיבה.

[8] בתחשיב המבקשים צוין כי הערך שיוחס לבריכה ביח"ד הראשונה הוא בהתאם לקבוע בשומת המשיבה. הערך בשומתם לא תואם את המתקבל בתחשיב בשומת המשיבה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

טיעוני המשיבה

מהות ההשבחה היא תוספת שימוש לשתי יחידות אירוח בשטח 40 מ"ר, תוספת שתי בריכות בשטח של עד 100 מ"ר ושתי חניות מקורות בשטח של 33 מ"ר לחניה. בשומת המשיבה נקבע כי השטח האפקטיבי לבריכה הוא 50 מ"ר, יחד עם זאת בתחשיב הובאו בחשבון בריכות בשטח של 40 מ"ר. מקדם ההשבחה שהובא בחשבון לתוספת שימוש ליחידת אירוח הוא 0.1, מקדם ההשבחה לבריכה 0.1 ומקדם ההשבחה לחניה מקורה 0.05 (בהתחשב בהפסד שטח חצר במקדם שווי 0.25).

בהתייחס לטענת שמאי המבקשים, מקדם ההשבחה המקובל לבריכה הוא 0.1 ללא הפחתות דוגמת מקדם עונתיות.

לטענת שמאי המשיבה מקדם אי הסחירות שהובא בחשבון בשומת המבקשים, 0.7, לבריכה ולחניה ביח"ד השנייה הוא אגרסיבי מדי, זאת גם בהתאם להכרעות שמאים מכריעים. בהפעלת מקדם זה על מקדם השווי של הבריכה מתקבלת תוצאה אבסורדית שלפיה שווי הבריכה נמוך משווי חצר.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה קבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 3,600 ₪. השמאי הסתמך על נתוני מכירה של מגרשים ובתים במושבה, כפי שפורסמו במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, כדלקמן-

עסקאות למכירת מגרשים:

תאריך	גו"ח	שטח קרקע במ"ר	מחיר	שטח במ"ר אקו'[9]	שווי מ"ר מבונה
14.3.13	11096/4	1,259	1,600,000 ₪	520 מ"ר	2,893 ₪
20.3.13	11096/4	1,259	2,000,000 ₪	520 מ"ר	3,617 ₪
28.7.10	11089/15	1,243	1,800,000 ₪	518 מ"ר	3,475 ₪

עסקאות למכירת בתים:

תאריך	גו"ח	שטח הקרקע במ"ר	שטח בנוי במ"ר	שנת בנייה	מחיר	שווי בניכוי מחוברים[10]	שטח במ"ר אקו'	שווי מ"ר מבונה
28.5.10	11096/27	1,190	230	1980	3,400,000 ₪	2,019,231 ₪	510	3,960 ₪
14.9.12	11096/33	1,207	350	1980	3,250,000 ₪	1,375,000 ₪	509	2,701 ₪
20.1.13	11095/45	1,193	305	1985	3,600,000 ₪	1,936,538 ₪	503	3,850 ₪
20.5.13	11092/58	1,041	100	1950	2,450,000 ₪	2,000,000 ₪	465	4,301 ₪

[9] הובאו בחשבון מקדמי השווי הבאים: עיקרי עד 200 מ"ר 1.0, מעל 200 מ"ר 0.9, שירות 0.5, חצר 0.25. לשתי העסקאות הראשונות שנערכו אחרי אישור תוכנית ג/14289: אירוח 0.1, חניה מקורה 0.3, בריכה 0.35.

[10] בשלוש העסקאות הראשונות הבתים נבנו בשנים 1980-1985, בעסקה האחרונה בשנת 1950. בנכסים שבהם נמצא תשריט ההיתר, השטח עפ"י ההיתר. באחרים, עפ"י השטח המדווח.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

הכרעה

התוכנית מאפשרת תוספת שימוש ליחידת אירוח, בריכת שחייה וחניה לכל אחד משתי יחידות הדיור בנחלה. המחלוקת העיקרית בין הצדדים היא ביחס להפעלת מקדם אי סחירות על מרכיב החניה והבריכה ביח"ד השנייה. קיבלתי את עמדת שמאי המבקשים בעניין זה. קבעתי מקדם אי סחירות 0.75. מקדם אי הסחירות רלוונטי ליח"ד השנייה על כל מרכיביה. יצוין כי בבחינת ההשבחה מתוכנית מס' 254-0545319 נקט שמאי המשיבה בגישה דומה.

קיבלתי את הסכמת הצדדים לעניין מקדמי ההשבחה המיוחסים לתוספת השימוש ולתוספת החניה המקורה.

באשר לשטח הבריכה קיבלתי את הסכמת הצדדים שהשטח האפקטיבי לבריכה הוא 50 מ"ר. יצוין שהכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 11091/5,6 (מגרש 36) צוין כי בבחינת היתרי בנייה ביישוב נמצא ששטח בריכה ממוצע הוא 50 מ"ר. באשר למקדם ההשבחה המיוחס לתוספת הבריכה, קיבלתי את עמדת המשיבה כי אין להפעיל מקדם עונתיות על מקדם ההשבחה המקובל 0.1, משכן הוא מגלם מרכיב זה.

<u>ערכי שווי</u>

הצדדים אינם חלוקים ביחס לערכי השווי, 3,600 ₪ למ"ר מבונה במועד הקובע. ערך זה אומץ בשומה מכרעת בגו"ח 11090/32 לפיכך מצאתי לנכון לקבל את הסכמת הצדדים בעניין זה.

9.3 תרומת אישור תוכנית מס' 254-0545319 לשווי הנכס

טיעוני המבקשים

התוכנית מאפשרת תוספת יח"ד שלישית בנחלה, אך קשיים רבים עומדים בפני מימושה, ולכן יש לייחס לה מקדם שווי 0.5, זאת בגין אי סחירות. לטענת שמאי המבקשים, נחלות חקלאיות הן נכסים מורכבים. מצד אחד מימוש של יח"ד שלישית מותנה במגורים של 3 דורות בנחלה, כך שההורים נאלצים לבחור רק בבן ממשיך אחד, ומצד שני לא ניתן לפצל את יחידות הדיור ולהשכירן בשוק החופשי.

מימוש היחידה השלישית, ללא רצף בין דורי, שלא בדרך רכישת בעלות או היוון מלא של חלקת המגורים, כרוך ברכישת זכויות מרמ"י (כל שטח העולה על 375 מ"ר)[11] זאת בתשלום בשיעור 91% בתוספת מע"מ. מדובר בעלות לא מבוטלת המעמידה בספק את מימוש היחידה השלישית. כראיה בהיתרים שנבחנו ביישוב לא נמצא מימוש של יח"ד שלישית. לביסוס טענתם הפנו שמאי המבקשים לבקשה להיתר בנייה בגו"ח 11090/32, לבניית 2 יח"ד והקלות על חשבון שטח יח"ד השלישית.

השמאים הפנו לשומה מכרעת בגו"ח 11090/32 (רחוב העמק, יקנעם) בה נקבע מקדם 0.5 ליח"ד שלישית. כן הפנה לשומות מכרעות ביישובים נוספים בהן נקבע מקדם דומה[12].

הנחלה הנדונה נמכרה תמורת סך של 7,200,000 ₪. ההשבחה שקבע שמאי המשיבה בגין אישור התוכנית היא 907,000 ₪. דהיינו לשיטתו שווי הנכס בנטרול תרומת התוכנית הוא 6,293,000

[11] השטח לחיוב בשיעור 91% הוא כ-105 מ"ר. בהנחה של 3 יח"ד בשטח 160 מ"ר ובסה"כ 480 מ"ר ובניכוי 375 מ"ר.
[12] שומות מכרעות בגו"ח 6819/78, 8503/8, 4621/18, 2665/7, 8975/101.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

₪. העסקאות שנערכו בשנים האחרונות בנחלות ביישוב, לפני המועד הקובע (4.12.19), אינן מתיישבות עם ההשבחה הנטענת. להלן נתוני העסקאות שהוצגו-

תאריך	גו"ח	תיאור הבנוי	מחיר מוערך
19.12.15	11099/71	180 מ"ר, שני בתים ותיקים	6,738,461 ₪
29.5.15	11090/8	230 מ"ר, בית ותיק ובית חדש יחסית	6,500,000 ₪
14.11.17	11090/6	290 מ"ר, שני בתים ותיקים	7,500,000 ₪
28.6.18	11091/5	80 מ"ר, בית ותיק	6,750,000 ₪

לטענת שמאי המבקשים בעת השוואת הנתונים לעיל, יש להביא בחשבון כי לשטח חלקת המגורים העולה על 2.5 דונם שווי זניח. רשות מקרקעי ישראל גובה דמי היוון בשיעור של 91% על כל שטח העולה על 2.5 דונם ובנוסף יש שוליות גדולה מאוד לשטחי החצר. כראיה בהכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 11091/5,6, מגרש 36, הכוללת חלקת מגורים בשטח של 4,731 מ"ר, נקבע כי שווי מרכיב חלקת מגורים בנחלה בשטח של 2.5 דונם הוא 6,600,000 ₪. הנחלה נמכרה תמורת סך של 6,750,000 ₪ ברוטו.

דוגמה נוספת בנכס נשוא השומה שטח חלקת המגורים 4.71 דונם והיא נמכרה ב-7,200,000 ₪, זאת לעומת נחלה בגו"ח 11090/32 לה חלקת מגורים בשטח של כ-2.3 דונם, שנמכרה בסך 7,050,000 ₪.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשים קבעו כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 5,300 ₪, לטענת שמאי המבקשים ערך דומה נקבע בשומת השבחה שערכה המשיבה לנחלה אחרת ביישוב (גו"ח 11090/32). בשומה מכרעת שנערכה לנכס זה קבע השמאי המכריע שווי מ"ר מבונה מגלם שטח שירות בסך 5,850 ₪. ניתוח נתוני העסקה בנכס הנדון בעניינו ונתוני העסקה לה נערכה השומה המכרעת האמורה תומך לטענת שמאי המבקשים בערך שקבעו. להלן ניתוח העסקאות אותו הציגו:

תיאור	עסקה בנכס הנדון מיום 17.6.2021	עסקה בגו"ח 11090/32 מיום 12.8.2020
תמורה	7,200,000 ₪	7,050,000 ₪
תמורה מתואמת לזמן (0.95/0.97)	6,840,000 ₪	6,838,500 ₪
תרומת מחוברים (לפי 3,000 ₪ למ"ר)	(225,000 ₪)	(450,000 ₪)
שווי מרכיב חקלאי (לפי 20,000 ₪ לדונם[13])	(1,150,000 ₪)	(1,150,000 ₪)
הון המניה של הנחלה[14]	(577,000 ₪)	(577,000 ₪)
יתרה לקרקע	4,888,000 ₪	4,661,500 ₪
שטח אקוויוולנטי	933 מ"ר אקו'	900 מ"ר אקו'

[13] בהסתמך על קביעה בהחלטה בהשגה ראשונה בנחלה מס' 24 (גו"ח 11092/59) בה נקבע כי שווי זכות העיבוד בשטח המשותף היא 20,000 ₪ לדונם.

[14] בהסתמך על שערוך נכסי האגודה נכון לדצמבר 2016 וחלוקת הערך ב-63 נחלות ביישוב.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

שווי מ"ר מבונה	₪ 5,240	₪ 5,179
שווי מ"ר מבונה בממוצע	₪ 5,210	

לטענת שמאי המבקשים ניתוח העסקה בגו"ח 11090/32 נערך על ידם בצורה שמרנית שכן מדובר בקונה מיוחד, אשר התנה את רכישת הנחלה ברכישת שטחים חקלאיים בנוסף לנחלה. לטענת שמאי המבקשים נתוני עסקאות של מגרשים אינם רלוונטיים לאומדן השווי בענייננו. שכן לנחלות מאפיינים מיוחדים אשר אינם קיימים במגרשים. כראיה התמורה המתקבלת עבור מגרשים, בגבולות 3,000,000 ₪ עבור מגרש ליח"ד אחת.
השמאים הציגו שומה שנערכה עבור רמ"י למשק עזר מס' 136 (גו"ח 11090/23) בשטח קרקע של 2 דונם בה נאמד מ"ר מבונה עיקרי בסך 4,100 ₪, זאת ליום 7.4.21.

טיעוני המשיבה

התוכנית הוסיפה שטח בנייה עיקרי של 175 מ"ר ו-50 מ"ר שטחי שירות ומאפשרת בנייה בשלושה מבני מגורים נפרדים. שני מבנים בשטח עיקרי של 250 מ"ר ו-50 מ"ר שירות, כל אחד ומבנה שלישי בשטח של 175 מ"ר עיקרי ו-50 מ"ר שירות.
במצב הקודם לפי תוכנית ג/14289 ניתן היה להקים 3 יח"ד בשני מבנים. התוכנית הגבילה את שטח הבנייה ל-250 מ"ר למבנה. דהיינו במצב הקודם היחידה השלישית הייתה יחידה קטנה הצמודה פיזית ליחידה אחרת.
במצב הקודם יוחס שטח קרקע של 1,250 מ"ר לכל אחת משתי יח"ד ובמצב החדש 833 מ"ר קרקע ליח"ד. ליח"ד השנייה והשלישית, על מרכיביהן, יוחס מקדם 0.75 בגין אי סחירות.
טענת שמאי המבקשים כי תוספת מבנה שלישי בנחלה עם זכויות בנייה נוספות לא השביחה אינה סבירה ולא תואמת את הביקוש ליח"ד שלישית. ביקוש אשר בא לידי ביטוי באמצעות קידום תוכניות רבות במושבים ברחבי הארץ. ככל ולא הייתה לכך תרומה, לא היה מקום להשקיע בכך משאבים.
טענת שמאי המבקשים כי הבינוי המבוקש בגו"ח 11090/32 מהווה ראיה להעדר ביקוש, דינה להידחות. הבית המתוכנן בנחלה, בשטח כולל של 900 מ"ר, אינו משקף את המימוש הטוב והיעיל. מדובר בקונה בעל צורך ספציפי.
בהתייחס לטענה שלא נתבקשו היתרי בנייה במושבה ליחידה שלישית, טען שמאי המשיבה כי בחלק מהנחלות מתגוררים אנשים מבוגרים שאינם מונעים משיקולים כלכליים. יש לנטרל שימוש סובייקטיבי.
במסגרת התגובה לשומת המבקשים התייחס שמאי המשיבה לקביעות בשומה המכרעת בגו"ח 11090/32. לטענת שמאי המשיבה מקדם אי הסחירות, 0.5, אשר יוחס בשומה המכרעת ליח"ד השלישית, נמוך באופן לא סביר. מדובר בקביעה לא מבוססת. בשומות מכרעות בהן נקבע מקדם דומה ההתייחסות היא ליחידת הורים קטנה עם מגבלת שטח, צמידות דופן ואפשרות מימוש. במקרה הנדון מדובר אמנם ביח"ד שלישית ואין מחלוקת כי יש להביא בחשבון מקדם אי סחירות, אך הוא צריך להיות דומה לזה שיוחס ליח"ד השנייה, 0.75, כמוסכם על שמאים מכריעים רבים. לראיה הפנה שמאי המשיבה לשומות מכרעות של אותו שמאי מכריע עצמו ביישובים מגשימים ושדי חמד, בהן ייחס ליח"ד שנייה ושלישית מקדם אי הסחירות 0.7 ו-0.75

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בהתאמה. בשני המקרים יח"ד השלישית הייתה קטנה וצמודת דופן. כן הפנה לשומה מכרעת ביישוב צפריה, שבו קבע מקדם 0.57 ליחידת הורים קטנה וצמודת דופן. בנכס נשוא השומה מדובר ביחידה נפרדת גדולה, הנהנית מפרטיות. לא סביר כי מקדם שווי לבית שלישי נפרד יהיה נמוך ממקדם שווי ליחידת הורים קטנה וצמודה.

שמאי המשיבה הפנה בתגובתו לשומות מכרעות נוספות, בהן נקבעו מקדמי אי סחירות כדלקמן-

גו"ח	כתובת	מקדם אי סחירות יח"ד 3	צמודה/נפרדת
34326/1	גבעת ישעיהו	0.75	נפרדת + צמודה
4852/1,2	בקוע	0.85	נפרדת
8214/104	בית יצחק	1.00	צמודה
8796/145	בצרה	0.50	צמודה
8316/12	אביחיל	0.60	צמודה

לטענת שמאי המשיבה בבחינת ההשבחה בשומה מכרעת בגו"ח 11090/32 ייחס השמאי המכריע חצר בשטח של 250 מ"ר בלבד ליח"ד השלישית, בעוד שייחס ליח"ד הראשונה והשנייה חצר בשטח של 500 מ"ר לכל אחת. התוכנית מאפשרת הקמת יח"ד שלישית במבנה נפרד ועצמאי לכן אין מקום לייחס לו שטח חצר קטנה יותר. זאת ועוד, השמאי לא הביא בחשבון במסגרת השטח לחיוב את תוספת שטח השירות, בסך 50 מ"ר ליח"ד השלישית שהקנתה התוכנית.

קביעותיו של השמאי המכריע אינן סבירות ומשקפות שווי לא סביר לפיו שווי מרכיב הקרקע של הבית השלישי בנחלה הוא של 350,000 ₪ בלבד, זאת לאור העובדה שיקנעם היא יישוב מבוקש עם מחירים גבוהים, שדומים למחירים באזור המרכז. ניתן לפצל ולמכור בה מגרשים בגבולות 2.5 מיליון ₪. יעידו על כך עסקאות שבוצעו לאחרונה במגרשים לבניית בתים צמודי קרקע במושבה, כדלקמן-

תאריך	גו"ח	שטח קרקע במ"ר	זכויות בנייה	מחיר	מחיר ליח"ד אחת
9.8.2021	11095/43	2,385	2 בתי מגורים	₪ 6,000,000	₪ 3,000,000
12.5.2021	11095/44	2,377	2 בתי מגורים	₪ 5,400,000	₪ 2,700,000
4.6.2021	11095/15	1,357	בית מגורים	₪ 3,255,000	₪ 3,255,000
4.4.2021	11095/27	1,198	בית מגורים	₪ 3,000,000	₪ 3,000,000
12.9.2019	11096/36	1,199	בית מגורים	₪ 2,351,000	₪ 2,351,000
25.9.2019	11095/38	2,490	2 בתי מגורים	₪ 4,500,000	₪ 2,250,000

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ערכי שווי

שמאי המשיבה קבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 5,850 ₪, זאת בהתבסס על הערך שנקבע בשומה מכרעת בגו"ח 11090/32. השמאי הציג את נתוני ההשוואה הבאים:

א. נתוני מכירה של מגרשים ובתים במושבה, כפי שפורסמו במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים כמפורט להלן:

תאריך	גו"ח	שטח במ"ר	שטח בנוי במ"ר	שנת בנייה	מחיר	שווי בניכוי מחוברים[15]	שטח במ"ר אקו'[16]	שווי מ"ר מבונה
25.2.2018	11096/4	1,000	239	2015	₪ 4,700,000	₪ 2,803,190	419	₪ 6,688
17.4.2018	11096/13	1,178	120	1997	₪ 3,075,000	₪ 2,448,571	437	₪ 5,604
12.9.2019	11096/36	1,199			₪ 2,351,000	₪ 2,351,000	439	₪ 5,355
25.9.2019	11095/38	2,490			₪ 4,500,000	₪ 4,500,000	887	₪ 5,072

ב. החלטות בהשגה ראשונה על שומות רמ"י:

(1) החלטה בגו"ח 11091/5,6, מגרש 36 יקנעם, בה נקבע כי שווי מ"ר מבונה למועד 29.12.2021 הוא 6,421 ₪, זאת בהסתמך על עסקאות בתחום היישוב של מגרשים בשטח של כדונם. בהחלטה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% בגין היקף העסקה.

(1) החלטה בגו"ח 11095/18,20, מגרש 74, בה נקבע כי שווי מ"ר מבונה למועד 23.9.2019 הוא 6,336 ₪, זאת בהסתמך על עסקאות בתחום היישוב של מגרשים בשטח של כדונם. בהחלטה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% בגין היקף העסקה ומורכבותה והפחתה בשיעור 5% בגין מגבלת חוכר וקרוב.

בהתייחס לניתוח העסקאות בשומת המבקשים ציין שמאי המשיבה כי השווי שיוחס לשטח החקלאי בעיבוד משותף גבוה ולא סביר.

הכרעה

הצדדים חלוקים ביחס למקדם ההפחתה שיש להביא בחשבון ליח"ד השנייה והשלישית. בהתחשב בהוראות התוכנית אשר אינן מחייבות רצף בין דורי ומאפשרות בינוי של 3 יח"ד עצמאיות וכן בהתחשב בסחירות מוגבלת אשר באה לידי ביטוי בדחייה בגין הצורך באישור תשריט חלוקה או אישור תוכנית בסמכות מקומית, לצורך פיצול המגרש אני מקבלת את מקדם ההפחתה שקבע שמאי המשיבה, 0.75, ביחס ליח"ד השנייה והשלישית על מרכיביהן.

בתחשיב תובא בחשבון חצר בשטח 250 מ"ר לכל יחידה, והיתרה כחצר שולית. כן יובא בחשבון מקדם שוליות לשטח עיקרי העולה על 200 מ"ר ליח"ד.

[15] הובא בחשבון מקדם יזמות 5% ותרומת מחוברים בעסקה הראשונה לפי 7,000 ₪ למ"ר ובעסקה השנייה לפי 4,000 ₪ למ"ר.

[16] הובאו בחשבון מקדמי השווי הבאים: עיקרי 1.0, שירות 0.5, בריכה בשטח 50 מ"ר ליח"ד 0.35, חניה 0.3, חצר בשטח 167 מ"ר ליח"ד 0.25 (לפי תכסית של 200 מ"ר ליח"ד ועד לשטח קרקע ליח"ד 500 מ"ר), חצר עד שטח קרקע דונם 0.15, חצר שולית מעל דונם קרקע 0.1.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בדומה לשומות הצדדים הבאתי בחשבון כי תרומת החצר השולית, העולה על שטח קרקע של 2.5 דונם, דומה בשני מצבי התכנון ומתקזזת.

<u>ערכי שווי</u>

הצדדים חלוקים ביחס לערכי השווי במועד הקובע.

שמאי המבקשים הסתמכו על התמורה שהתקבלה בנכס הנדון לצורך קביעת השווי. בעניין זה אפנה ל**עמ"נ 37365-02-11 עזבון המנוח פרז'י ז'אנה נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה** בו קבעה כב' השופטת אהד כי באומדן השווי לצורך מס יש להביא בחשבון את מחיר העסקה כנקודת מוצא לחישוב שווי הנכס. זאת ככל שלא קיימת טענה ליחסים מיוחדים בין המוכר לקונה. כבקרה בחנתי נתוני עסקאות של מגרשים ביישוב, כפי שפורסמו באתר רשות המיסים:

תאריך	גו"ח	שטח במ"ר	מחיר מכירה	שטח במ"ר אקו'[17]	שווי מ"ר מבונה
6.2.20	11095/13	1,002	₪ 2,100,000	410.25	₪ 5,119
12.1.20	11095/14	1,000	₪ 2,330,000	409.95	₪ 5,684
25.9.19	11095/38	2,490	₪ 4,500,000	893.40	₪ 5,037
12.9.19	11096/36	1,199	₪ 2,351,000	439.80	₪ 5,346
9.11.18	11096/42	2,414	₪ 4,400,000	879.60	₪ 5,002
ממוצע					₪ 5,238

הממוצע המתקבל מעסקאות ההשוואה תואם את התוצאה המתקבלת מניתוח תמורת העסקה בנכס הנדון[18]. לפיכך אני קובעת סך של 5,200 ₪ למ"ר מבונה.

יצוין כי מרבית נתוני ההשוואה עליהם התבססו ההחלטות בהשגה הראשונה, אליהן הפנה שמאי המשיבה, מהווים נכסים בנויים המצריכים התאמות המקטינות את מהימנותם.

10. תחשיב ההשבחה

10.1 תרומת אישור תוכנית מס' ג/3657 לשווי הנכס

תוספת שטח יח"ד 1 בהתחשב בהתאמה לבינוי קיים (60 מ"ר*0.7)	42 מ"ר אקו'
תוספת שטח יח"ד 2 בהתחשב במקדם אי סחירות (60 מ"ר*0.75)	45 מ"ר אקו'
מקדם שוליות	0.8
שווי מ"ר אקוויוולנטי	200 ₪
השבחה	**13,920** ₪

[17] הובאו בחשבון מקדמי השווי הבאים: עיקרי 1, עיקרי שולי 0.8, שירות 0.5, חניה 0.3, בריכה 0.35, חצר גרעינית 0.25, חצר שולית 0.15.

[18] בניתוח העסקה הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור 5%, לא הובאה בחשבון תרומת מחוברים. הובאו בחשבון מקדמי השווי הבאים: עיקרי וממ"ד 1, עיקרי שולי 0.8, שירות 0.5, יחידת אירוח 0.1, חניה 0.3, בריכה 0.35, חצר גרעינית 0.25, חצר שולית 0.2/0.15. ביחס ליח"ד שניה ושלישית הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.75 לסחירות מוגבלת.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

10.2 תרומת תוכנית מס' ג/14289 לשווי הנכס

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי (מעבר למגורים/ לחצר)	מקדם אי סחירות	שטח במ"ר אקו'
יחידת אירוח ביח"ד 1	40	0.1		4.00
יחידת אירוח ביח"ד 2	40	0.1	0.75	3.00
בריכה ביח"ד 1	50	0.1		5.00
בריכה ביח"ד 2	50	0.1	0.75	3.75
חניה ביח"ד 1	33	0.05		1.65
חניה ביח"ד 2	33	0.05	0.75	1.24
תוספת שטח אקוויוולנטי				18.64
שווי מ"ר מבונה				₪ 3,600
השבחה				**₪ 67,104**

10.3 תרומת תוכנית מס' 254-0545319 לשווי הנכס

מצב קודם-

<u>מצב קודם (שטח קרקע ליח"ד 1,250 מ"ר)</u>

יח"ד 1

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
שטח עיקרי	200	1.00	200.00
שטח עיקרי שולי + ממ"ד	62	0.80	49.60
שטחי שירות	38	0.50	19.00
חניה	33	0.30	9.90
בריכה	50	0.35	17.50
יחידת אירוח	40	0.10	4.00
חצר גרעינית	250	0.25	62.50
חצר שולית	617	0.15	92.55
שטח אקוויוולנטי יח"ד 1			455.05

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

יח"ד 2

שטח אקוויוולנטי דומה ליח"ד 1	455.05
מקדם סחירות מוגבלת	0.75
שטח אקוויוולנטי יח"ד 2	341.79

סיכום

תיאור	שטח במ"ר אקו'
שטח אקוויוולנטי יח"ד 1	455.05
שטח אקוויוולנטי יח"ד 2	341.79
שטח אקוויוולנטי במצב קודם	796.84

<u>מצב חדש (שטח קרקע ליח"ד 833 מ"ר)</u>

יח"ד 1

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
שטח עיקרי	200	1.00	200.00
עיקרי שולי + ממ"ד	62	0.80	49.60
שטח שירות	38	0.50	19.00
חניה	33	0.30	9.90
בריכה	50	0.35	17.50
יחידת אירוח	40	0.10	4.00
חצר גרעינית	250	0.25	62.50
חצר שולית	200	0.20	40.00
שטח אקוויוולנטי יח"ד 1			402.50

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

יח"ד 2

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
שטח עיקרי	200	1.00	200.00
עיקרי שולי + ממ"ד	62	0.80	49.60
שירות	38	0.50	19.00
חניה	33	0.30	9.90
בריכה	50	0.35	17.50
יחידת אירוח	40	0.10	4.00
חצר גרעינית	250	0.25	62.50
חצר שולית	200	0.20	40.00
סה"כ			402.50
מקדם סחירות מוגבלת			0.75
שטח אקוויוולנטי יח"ד 2			301.88

יח"ד 3

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
עיקרי	175	1.00	175.00
ממ"ד	12	1.00	12.00
שירות	38	0.50	19.00
חצר גרעינית	250	0.25	62.50
חצר שולית	358	0.15	53.7
סה"כ			322.2
מקדם סחירות מוגבלת			0.75
שטח אקוויוולנטי יח"ד 3			241.7

סיכום

תיאור	שטח במ"ר אקו'
שטח אקוויוולנטי יח"ד 1	402.50
שטח אקוויוולנטי יח"ד 2	301.88
שטח אקוויוולנטי יח"ד 3	241.70
שטח אקוויוולנטי במצב חדש	946.08

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

השבחה

שטח אקוויוולנטי במצב החדש	946.08 מ"ר אקו'
שטח אקוויוולנטי במצב הקודם	796.84 מ"ר אקו'
תוספת שטח אקוויוולנטי	149.24 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	5,200 ₪
השבחה	**776,048** ₪

11. שומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
3657/ג	2.1.1987	13,920 ₪	6,960 ₪
14289/ג	26.9.2012	67,104 ₪	33,552 ₪
254-0545319	4.12.2019	776,048 ₪	388,024 ₪

הערכים לעיל יוצמדו עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב
שמאית מכריעה



רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com