# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין  אשר שוהם, שמאי מקרקעין


08.04.2021
מספר מינוי: 2428-2020

**לכבוד**
**המבקש, מר יצחק בר זכאי**
**באמצעות השמאי**
**<u>מר אברהם עזריאל</u>**
בדוא"ל azrielt@zahav.net.il
א.ג.נ.,

**לכבוד**
**המשיבה, ועדה מקומית מנשה אלונה**
**באמצעות השמאי**
**<u>מר גדעון קרול</u>**
בדוא"ל gideon@gcarol.co.il

הנדון: **<u>שומה מכריעה להיטל השבחה</u>**
**<u>גוש 12225 חלקה 149, מגרש 312, כפר פינס</u>**

## 1. <u>מטרת השומה</u>:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי לשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון.

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה[1].

## 2. <u>פרטי הנכס</u>:

2.1. יישוב: מושב כפר פינס.

2.2. גוש: 12225, חלקה: 149, מגרש[2]: 312.

2.3. שטח החלקה (הרשום): 769 מ"ר.

2.4. מהות הנכס: מגרש עליו בנוי מבנה מגורים דו קומתי בשטח של כ- 262 מ"ר, בו מבוקשת לגיליזציה לבריכה טיפולית בשטח 62.9 מ"ר, עם סגירה היקפית וקירוי.

2.5. הזכויות המוערכות: בעלות פרטית.

## 3. <u>מסמכים שהועברו לעיוני</u>:

3.1. חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה "מנשה-אלונה", מיום 31.08.2020 אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין, מר גדעון קרול.

3.2. חוות דעת שמאית מטעם המבקש, מר יצחק בר זכאי, מיום 25.10.2020 אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין, מר אברהם עזריאל.

3.3. מסמך תגובה שמאי המשיבה מיום 10.12.2020 לחוות דעת שמאי המבקש.

3.4. מסמך שמאי המבקש מיום 04.01.2021 ובו פירוט הערותיו לפרוטוקול הדיון.

[1] מס' בקשה 20200097.
[2] עפ"י תב"ע מ/395/א/ש.

3.5. העתק דרישת תשלום היטל השבחה מיום 08.09.2020 בגין תכנית 351-0608679 (מועד קובע 20.12.2018) ע"ס 49,500 ₪.

3.6. העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, לנכס בגו"ח 12225/149, אשר הופק ביום 04.07.2017.

3.7. תכנית הבקשה להיתר הנדונה.

3.8. פרוטוקול החלטת רשות רישוי מקומית מיום 29.06.2020, לבקשה הנדונה.

3.9. מסמכי רמ"י מיום 08.04.2019 המופנים למבקש, המאשרים זכאותו להקניית בעלות על שמו בנכס הנדון ובקשת המבקש מרמ"י כי הצעת המחיר לשדרוג זכות החכירה בנכס וזכאותו לבעלות תתבסס על שומה פרטנית.

3.10. שלוש הכרעות בהשגה ראשונה אשר נערכו לשלוש חלקות בגוש 12225 בכפר פינס : חלקה 65 (בחלק), חלקה 124 וחלקה 54 (בחלק).

3.11. שומה מכריעה של מר אריה אריאל מיום 20.02.2017 שנערכה לגו"ח 12225/125 בכפר פינס.

3.12. עותק רך מחוזה מכר של חלקה מחלקה 43 בגוש 12225 מיום 05.02.2017.

3.13. מסמכי תכנית 351-0145839 : תשריט מצב מוצע ותקנון.

3.14. מסמכי תכנית 351-0608679 : תשריט ותקנון.

## 4. <u>המועד הקובע בחוות הדעת</u>:

4.1. 29.12.2018[3] - יום תחילתה של תכנית 351-0608679.

## 5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1. נערך דיון באמצעות הישום "זום" (עקב ה"קורונה") ביום 28.12.2020, בהשתתפות שמאי מקרקעין ה"ה גדעון קרול ונדב דיין (מטעם המשיבה) ושמאי מקרקעין מר אברהם עזריאל (מטעם המבקש).

5.2. שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.3. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 30.12.2020 וניתנה להם אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול. שמאי המבקש שלח הערותיו לפרוטוקול, כמצוין בסעיף 3.4 לעיל.

5.4. במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי טרם ערכתי ביקור בנכס ובסביבתו. שמאי הצדדים לא הביעו רצונם כי יערך ביקור בנוכחותם.

5.5. הביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי בתאריך 24.01.2021 ללא נוכחות הצדדים.

[3] ראה הערת שוליים 4 בפרק המצב התכנוני.

## 6. תיאור הסביבה והנכס:

6.1. נשוא חוות הדעת מהווה את גו"ח 12225/149, מגרש 312 עפ"י תכנית 351-0608679, במושב כפר פינס, מיישובי המועצה האזורית מנשה.

6.2. כפר פינס הוא מושב דתי בצפון השרון בפתחת ואדי ערה בצדו המערבי של כביש מס' 65 חדרה – עפולה, ממזרח לכרכור.

6.3. הסביבה הקרובה מאופיינת כיישוב כפרי הנמצא בסמוך ליישובים כפריים אחרים כגון גן השומרון, קיבוץ משמרות, מושב עין עירון וכרכור.

6.4. הפיתוח הסביבתי מלא.

6.5. המגרש בשטח רשום של 769 מ"ר עליו בנוי בית מגורים דו קומתי בשטח של כ- 262 מ"ר.

6.6. המגרש מצוי במרכז הישוב, בסמוך למזכירות הישוב ולבית כנסת.

6.7. החלקה בעלת צורה רגולרית, בדומה למלבן מוארך.

6.8. בהתאם לתכנית בקשה להיתר הנדונה מבוקשת לגיליזציה לבריכה טיפולית בשטח 62.9 מ"ר עם סגירה היקפית וקירוי.

## 7. המצב המשפטי:

7.1. על פי העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה לגוש 12225 חלקה 149, שהופק ביום 04.07.2017, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

- שטח: 769 מ"ר.
- בעלויות: קרן קיימת לישראל, החלק בנכס: בשלמות.
- חכירות: בר זכאי יצחק ואורה, בחלקים שווים.
- רמת חכירה: ראשית: תאריך סיום: 27.12.2036, קיימת הגבלה בהעברה ובהורשה.

## 8. המצב התכנוני:

**מצב קודם**:

**תוכנית משח/14 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3258 בתאריך 17.10.1985:**

- התכנית יעדה את החלקה באזור מגורים לבעלי מקצוע.
- מטרות התכנית:

- הכנת תוכנית מפורטת לצורכי רישום אדמות כפר פינס בספרי המקרקעין לפי התשריט.
- ביטול ואיחוד גושים וחלקות קיימים וחלוקתם מחדש בהתאם למצב הקיים ופיתוח השטח בעתיד.

- ביטול דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות
- ביטול מקרקעי ייעוד והמרתם למקרקעי ציבור.
- שינוי תוכנית גלילית 30 וביטול כל תוכנית קודמת בכל הנוגע לחלוקת השטח לצרכי רישום.
- קביעת מספר נחלות (חלקות א') ומגרשים לבעלי מקצוע.

**<u>תוכנית מ/101א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4303 בתאריך 11.05.1995</u>:**

- מטרות התכנית:
  - הכנת תכנית שנוי לתכנית מפורטת לכפר פינס, יעוד שטחים למגורים, לאתרים, לבניני ציבור, שטחים פתוחים, דרכים כדומה.
  - קביעת השימושים והוראות הבניה לכל אחד מהאזורים, במטרה לאפשר הוצאת היתרי בניה באזורים הכלולים בתכנית.
- על פי הוראות התכנית הנכס מסווג כמגרש מס' 202, באזור מגורים לבעלי מקצוע עם זכויות בניה כדלקמן:
  - מס' יח' דיור: 1.
  - מס' מבנים: 1.
  - מספר קומות מקסימלי: 2.
  - שטח בנייה עיקרי: 170 מ"ר.
  - שטח שירות: 30% משטח עיקרי.
  - תותר הקמת מבנה עזר יחיד בשטח של 25 מ"ר למגרש הכולל חניה והוא יכול להיבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו.

**<u>תוכנית מ/395/א/ש אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 6520 בתאריך 30.12.2012</u>:**

- מטרת התכנית: עריכת תכנית מתאר כוללת למושב כפר פינס והרחבה למגורים שתהיה באופן משולב ככל האפשר עם מרקם הישוב הקיים והתאמת הנחיות הבינוי, זכויות הבניה ויעודי הקרקע לצורכי הישוב בהווה ובעתיד.
- התב"ע הנ"ל אישרה בישוב כפר פינס 294 יח"ד.
- התכנית מסווגת את החלקה הנדונה ביעוד מגורים מיוחד, כמגרש מס' 312.
- זכויות הבניה: שטח עיקרי: 250 מ"ר. שטח שירות: 55 מ"ר. תכסית: 40%.

**<u>מצב חדש</u>:**

**<u>תוכנית 351-0608679 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 8027 בתאריך 05.12.2018</u>[4]:**

- מדובר בתכנית נקודתית, שמטרתה לגליזציה לבריכת שחיה כולל קירוי במגרש שבנדון.
- שטח הקירוי 63 מ"ר שהם תוספת לשטחי הבניה המבוקשים בתכנית זו. התכנית גם מסדירה קו בנין קדמי לבניה קיימת וכן לבניית קומה נוספת לפי קונטור הבית הקיים.
- התכנית מסווגת את הנכס כמגרש מס' 1490, באזור מגורים א'. שטחו עפ"י התקנון: 747 מ"ר.
- זכויות הבניה נקבעו כדלקמן:
  - שטח עיקרי: 313 מ"ר. (250 מ"ר לפי תכנית מאושרת בתוספת 63 מ"ר מבוקשים בתכנית זו).
  - שטח שירות: 55 מ"ר. (35 מ"ר חניה, 12 מ"ר ממ"ד, 8 מ"ר מחסן).
  - תכסית: 40%.
  - מס' יח"ד: 1.
  - מספר קומות: 2.

## 9. <u>רישוי</u>:

- עפ"י היתר בניה מס' 1327 מתאריך 25.9.1972 הותר להקים בית מגורים.
- עפ"י היתר בניה מס' 1747 מתאריך 12.2.1975 הותר תוספת לבית קיים.
- עפ"י היתר בניה מס' 3340 מתאריך 24.04.1988 הותר תוספת לבית קיים – ח. שינה + מקלחת וחדר ארונות.
- עפ"י היתר בניה מס' 5457 מתאריך 25.06.2019 הותר תוספת ושינויים להיתר קודם.
- **<u>הבקשה הנדונה</u>**:

בתאריך 29.06.2020 בישיבה מס' 209 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה "מנשה אלונה" את בקשה מס' 2020097, אשר מהותה לגליזציה לבריכת שחייה פרטית מקורה וביטול מדרגות גישה לגג מהיתר מס' 5457.

שטח הבריכה עפ"י טבלת השטחים בתכנית הבקשה להיתר: 62.9 מ"ר.

[4] לאחר פרסומה למתן תוקף ברשומות, פורסמה למתן תוקף ב-3 עיתונים. הפרסום האחרון בתאריך 14.12.2018. לפיכך המועד הקובע 29.12.2018.

## 10. עקרונות גורמים ושיקולים:

בעקרונות ההשבחה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. היטל ההשבחה הנדרש הוא כתוצאה ממימוש בדרך של היתר בניה.

11.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

11.3. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

11.4. הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של המושב כפר פינס.

11.5. הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, המצב המשפטי ופרק הרישוי.

11.6. הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

11.7. בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה חוות הדעת, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מחוות הדעת.

11.8. מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

11.9. ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217/04, **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם למועד הקובע.

11.10. חוות הדעת התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, לפס"ד, להחלטות ועדת ערר, להכרעות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

11.11. חוות הדעת אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה חוות דעת שמאית בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת הכרעות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת היטל ההשבחה.

## 11. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והכרעה:

12.1. **ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים:**

| תכנית | מועד קובע | שמאי המשיבה | | שמאי המבקש | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | השבחה ב- ₪ | היטל השבחה ב-₪ | השבחה ב- ₪ | היטל השבחה ב-₪ |
| 351-0608679 | 29.12.2018 | 99,000 | 49,500 | 18,875 | 9,438 |

12.2. **<u>השבחה בגין אישור בקשה להיתר בהתאם לתכנית 351-0608679</u>:**

**<u>טיעוני שמאי המבקש</u>:**

- שמאי המבקש טוען כי מיקום הנכס בתוך תחומי המושב הוא נחות. הנכס ממוקם בסמיכות לאזור מרכז הפעילות של המושב, הכולל את מזכירות המושב, בית העם, בית הכנסת, צרכניה, גני ילדים וגני המשחקים מחד וצמידותו לבית הכנסת ולחניות הציבוריות הצמודות לו (מרחק של כ- 10 מ'), מאידך. לטענתו, בהתאם לאופיו הדתי של הישוב, הרי שבית הכנסת מהווה מוקד פעילות משמעותי לזמן לא מועט במהלך כל יום, במשך כל ימות השנה לרבות נפח התנועה באופן יחסי, הנלווה לפעילות והמהווה מיטרד לבתי המגורים הסמוכים לו בכלל ולנכס שבעניינו בפרט.
- מועד קובע: שמאי המבקש טוען כי המועד הקובע הוא 20.12.2018, 15 יום לאחר מועד אישור תב"ע מס' 351-0608679.
- ערכי שווי: שמאי המבקש טוען כי קיימות עסקאות השוואה מכפר פינס ולכן לא ניתן לאמוד את שווי הנכס מעסקאות השוואה ממושב תלמי אלעזר (כפי שבוצע ע"י שמאי המשיבה), מושב בו רמת המחירים גבוהה בשיעור ניכר ביחס לכפר פינס. לצורך קביעת שווי הנכס הציג שמאי המבקש ניתוח של 2 עסקאות מכר מהן קיבל כי שווי מר"מ ממוצע 3,751 ₪ ולאחר ביצוע הפחתה בגין הצמידות למבני הציבור ובית הכנסת ומטרדי התנועה והחניה (בשיעור של 20%), קיבל כי שווי מ"ר מבונה, בהתאמה למיקום, הוא 3,001 ₪. להלן עסקאות המכר וניתוחן, כפי שהציג בחוות דעתו:

א. בתאריך 5.2.2017 נמכר נכס הידוע כחלקה 43 בגוש 12225 בשטח של 500 מ"ר בכפר פינס ועליו בית מגורים בשטח של 167 מ"ר, בסך של 2,375,000 ₪.

ב. בתאריך 12.2.2017[5] נמכר נכס הידוע כחלקה 124 בגוש 12225 בשטח של 1,268 מ"ר בכפר פינס ועליו בית מגורים בשטח של כ- 120 מ"ר, בסך של 2,100,000 ₪.

| | שטח החלקה | מחיר מכירה ב- ₪ | שטח בנוי | שווי למ"ר לבנוי ב- ₪ | תרומת הבנוי ב- ₪ | יתרה לקרקע ב- ₪ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| עסקה א' | 500 | 2,375,000 | 167 | 6,500 | 1,085,500 | 1,289,500 |
| עסקה ב' | 1,268 | 2,100,000 | 120 | 4,000 | 480,000 | 1,620,000 |
| **ממוצע ב- ₪** | | | | | | **1,289,500** |

ניתוח עסקאות השוואה ע"ב זכויות הבניה הבאות:

- שטחי בניה: 250 מ"ר.
- שטחי שרות: 55 מ"ר – מתוכם 35 מ"ר לחניה, 12 מ"ר לממ"ד והשאר למחסן.
- תכסית: 40% (משטח תא השטח).

[5] טעות סופר. העסקה מיום 12.01.2017.

| עסקה א' - 500 מ"ר | שטח במ"ר | מקדם שימוש | סה"כ |
|---|---|---|---|
| עיקרי | 250 | 1 | 250 |
| ממד | 12 | 0.9 | 10.8 |
| שרות | 43 | 0.3 | 12.9 |
| חצר תכסית 60% | 300 | 0.25 | 75 |
| סה"כ במר"ב | | | 348.7 |
| שווי הקרקע ב- ₪ | | | 1,289,500 |
| **שווי מ"ר ב-** ₪ | | | **3,698** |

| עסקה ב' - 1268 מ"ר | שטח במ"ר | מקדם שימוש | סה"כ |
|---|---|---|---|
| עיקרי | 250 | 1 | 250 |
| ממד | 12 | 0.9 | 10.8 |
| שרות | 43 | 0.3 | 12.9 |
| חצר תכסית 60% | 760.8 | 0.2 | 152.16 |
| סה"כ מר"ב | | | 425.86 |
| שווי הקרקע ב- ₪ | | | 1,620,000 |
| **שווי מר"ב ב-** ₪ | | | **3,804** |

שמאי המבקש טוען שנכון שהדיווח של עסקה א' הוא לפי 158 מ"ר, אולם יש עוד 2 מרפסות לכן ההתייחסות צריכה להיות לפי 167 מ"ר. לטענתו, במועד הקובע לא היתה תב"ע שהגדירה את הזכויות של 180 מ"ר ו- 55 מ"ר שירות, התב"ע אושרה לאחר שנה מביצוע העסקה. במגרש סמוך אושרה תב"ע לפיצול המגרש, תב"ע 3510145839 שמגדירה את הזכויות לפי 250 מ"ר עיקרי ו- 55 מ"ר שירות לכל יח"ד. האנלוגיה לפי המועד הסמוך לעסקה. המגרש חריג בגודלו ומבחינת זכויותיו. בהתייחס לעלויות הפיצול מפנה לחוזה הרכישה של העסקה הנדונה.

בהתייחס לטיעונו של שמאי המשיבה בהתייחס לעסקה א' כי "עסקה זו מיוחסת למגרש מפוצל אשר טרם אושרה עסקת פיצולו ברמ"י. כך שלתמורה יש להוסיף את עלות הפיצול", טוען שמאי המבקש כי ברשותו נמצא החוזה שממנו ניתן לראות כי עלויות הפיצול השונות לרבות היטל ההשבחה יחולו על המוכר, כך שאין להוסיף לתמורה עלויות אלו.

בהתייחס לשומתו המכריעה של מר אריה אריאל בכפר פינס, אליה התייחס שמאי המשיבה במסמך תגובתו, טוען שמאי המבקש כי מדובר במגרש כמעט פי 2 בגודלו, שהתמורה היא 1.4 מיליון ₪, סכום שהוכר ע"י רשות המיסים וגם בהתייחס להתאמות זמן לא ניתן להגיע לאותם הסכומים. לטענתו, יש מספיק עסקאות ומגרשים שאינם כוללים מגרשים גדולים.

בהתייחס לעסקאות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה, טוען שמאי המבקש כי שמאי המשיבה הציג שומות מכריעות בנחלות שנועד לניתוח דמי רכישה וכי היישוב תלמי אלעזר אינו בר השוואה ליישוב הנדון, היות ותלמי אלעזר יוקרתי מאוד.

- תוספת בריכה: שמאי המבקש טוען כי מדובר בתוספת בריכה טיפולית לבעלת הנכס הסובלת ממחלת פרקים קשה. לטענתו, כפר פינס הוא כפר דתי לאומי שבאופיו אינו תואם שימושי מותרות. לראיה, בישוב לא הוקמה כל בריכה במשך 87 שנות קיומו, והשימוש בבריכה זו הוא לצורך טיפולי-רפואי, ולא ניתן להתייחס אליה כאל בריכת

שחיה, כמקובל באזורים יוקרתיים. אלא, תוספת הבריכה במקרה זה היא שימוש סובייקטיבי בלבד, הבריכה לא בשימוש ארוך ורציף שכן גם הוצאות התפעול הן גבוהות. טוען כי נראה שאין מחלוקת עם שמאי המשיבה שתוספת הבריכה איננה משביחה במקרה זה.

- קירוי אזור הבריכה הטיפולית: שמאי המבקש טוען כי מדובר בקירוי של הבריכה הטיפולית. בהיתר בניה מצויין שמדובר בבריכת שחייה אך בפועל מדובר בבריכה טיפולית עם מנוף ידני, שנועד להכניס את האישה עם כיסא לבריכה, וסה"כ שטח הקירוי הוא 62.9 מ"ר בגובה משתנה של 2.25 מ' - 2.20 מ'. הבריכה היא סוג של אילוץ שהיה צריך לאשר תב"ע נקודתית. לטענתו, מדובר בקירוי עם גג לוחות וסגירת עץ עם לוחות פלסטיק לשימוש ארעי בלבד, שכל מהותו מסתור מטעמי צנעת הפרט (מדובר באישה דתיה), שעשוי אולי לשמש למחסן ברמה נמוכה. תוספת הזכויות בתכנית היא לקירוי הבריכה, כפי שניתן לראות בתכנית הבינוי של התכנית. למעשה הקירוי הוא קירוי ארעי וקל ואינו יכול להיות בשימוש קבוע כבניה סטנדרטית.

שמאי המבקש טוען כי במקרה זה של קירוי זמני לבריכה עלות הבניה עולה על התועלת. השימוש בקירוי הוא סובייקטיבי במסגרת רפואית טיפולית. לטענתו, נראה כי השימוש הטוב והיעיל הוא פירוק הקירוי ולכן סבור שאין כל תוספת שווי לשטח זה. שמאי המבקש טוען כי ככל ודעתו לא תתקבל הרי שתוספת השווי היא בגין גמישות ושיפור תכנוני זמני בשיעור של עד 10%.

- להלן תחשיב ההשבחה, כפי שהציג בחוות דעתו:

| | שטח במ"ר | מקדם שווי | סה"כ |
|---|---|---|---|
| מצב קודם | 62.9 | 0.25 | 15.725 |
| מצב חדש | 62.9 | 0.35 | 22.015 |
| השבחה במ"ר אקו' | | | 6.29 |
| שווי מר"ב ממוצע ב- ₪ | | | 3,751 |
| שווי מר"ב בהתאמה לנכס ב- ₪ | | | 3,001 |
| **השבחה ב-** ₪ | | | **18,875** |
| **היטל השבחה ב-** ₪ | | | **9,438** |

**<u>טיעוני שמאי המשיבה:</u>**

- שמאי המשיבה טוען כי תכנית נקודתית מס' 351-0608679 מאפשרת לגליזציה לבינוי אשר היה קיים בפועל (בריכת שחיה כולל קירוי בשטח כולל של כ- 63 מ"ר), אשר מהווים תוספת שטחי הבניה המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר הנדונה. לטענתו, דה פאקטו התכנית "הכשירה" בינוי קיים אשר היה בנוי בשטח ללא היתר ומסדירה גם קו בניין קידמי לבנייה קיימת. המשמעות הכלכלית של הכשרת שטח בינוי קיים היא גדולה וכוללת גם את מרכיב הקרקע וגם את מרכיב הבנייה הקיימת. טוען בנוסף, כי תוספת זכויות בנייה בתכנית הן בשטח עיקרי כאשר גובה קירוי הבריכה לא יעלה על הגובה למגורים. לטענתו, התב"ע מגדירה את שטחי הבניה כתוספת לשטח עיקרי ויהיה

אפשר להשתמש בשטח זה בעתיד למטרות עיקריות לכן היטל ההשבחה חושב בגין תוספת שטח עיקרי שולי כנגד אובדן שטח חצר.

שמאי המשיבה טוען כי חוות דעתו נערכה בגישה זהירה ושמרנית לפיה התחשיב התבסס על מרכיב שווי הקרקע בלבד ועל פי ערכי שווי ומקדמי שווי מקובלים. לטענתו, בחינת ההשבחה לפי ערכי שווי המקרקעין כולל הבינוי הקיים מביאה לערכי השבחה גבוהים משמעותית. זאת, לאור הנתון כי במצב הקודם אין מקום להביא בחשבון את המחוברים ובמצב התכנוני החדש המחוברים תורמים לשווי הנכס.

- מועד קובע: בהתייחס לטיעונו של שמאי המבקש לפיו המועד הקובע הוא 20.12.2020, טוען שמאי המשיבה כי הגם שאין שינוי בערכי השווי בין 2 המועדים, תכנית 351-0608679 פורסמה למתן תוקף בעיתונים בתאריך 14.12.2018 כאשר עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ס' 119.א יום תחילתה של תכנית הוא לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון. לכן, המועד הקובע לבחינת חבות בהיטל השבחה בגין התכנית הוא בתאריך 29.12.2018.

נתוני שווי: שמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר מבונה אקו' נכון למועד הקובע, בגבולות הסך של 4,500 ₪. זאת בהסתמך על עסקאות השוואה ממושב כפר פינס ולאור מיעוט גם בהסתמך על עסקאות השוואה ממושב תלמי אלעזר.

להלן עסקאות השוואה מכפר פינס, כפי שהציג בחוות דעתו:

- בתאריך 12.01.2017 נמכר בית מגורים חד משפחתי במושב כפר פינס, בשטח 120 מ"ר בנוי, על קרקע בשטח 1,269 מ"ר בתמורה של 2,100,000 ₪.
- בתאריך 20.08.2017 נמכר בית מגורים חד משפחתי במושב כפר פינס, בשטח 162 מ"ר בנוי, על קרקע בשטח של כ- 350 מ"ר בתמורה של 2,150,000 ₪.
- עפ"י שומה מכריעה של מר אריה אריאל מתאריך 20.02.2017 במושב כפר פינס למועד קובע 14.01.2013, נקבע שווי למ"ר מבונה אקו' 3,600 ₪.

להלן עסקאות השוואה מתלמי אלעזר, כפי שהציג בחוות דעתו:

- בתאריך 19.07.2015 נמכר בית מגורים חד משפחתי במושב תלמי אלעזר בשטח 267 מ"ר, על קרקע בשטח של 1,350 מ"ר, בתמורה של 4,350,000 ₪.
- עפ"י שומה מכריעה של מר עאטף עאלם מתאריך 27.11.2017 במושב תלמי אלעזר למועד קובע 27.07.2017, נקבע שווי למ"ר מבונה אקו' 4,500 ₪.

בהתייחס לטיעונו של שמאי המבקש לפיו יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור ניכר של 20% לאור קרבתו של הנכס אל מבני הציבור, טוען שמאי המשיבה כי כפר פינס הוא ישוב בעל צביון מסורתי/דתי ולכן קרבת הנכס למבנה בית הכנסת והמזכירות מהווה יתרון ולא חיסרון. בנוסף, טוען כי כאשר דנים בהפחתה למבני ציבור, יש לבחון מהו

מבנה הציבור המדובר, אם היה מדובר במתחם חינוכי גדול, מגרש ספורט עירוני, או משהו בדומה לו, ניתן היה אולי להביא בחשבון הפחתה בשעור זה. אולם, לאור הנתון כי מדובר בישוב קטן, מסורתי, הקרבה לבית הכנסת אינה מהווה מטרד. לטענתו, ערכי ההשבחה אשר הובאו בחשבון על ידו מגלמים את הימצאותו של הנכס בעורף המגרש כך שאין השפעה כל שהיא הנובעת מקרבת מוסדות ציבור לחזית המגרש ואין מקום להפחתה נוספת.

בהתייחס לניתוח עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המבקש, טוען שמאי המשיבה כי ניתוח העסקה השניה אינו נכון לאור מועד ביצוע העסקה לעומת המועד הקובע. בהתייחס לעסקה הראשונה בה נמכר בית בשטח של כ- 158[6] מ"ר בתמורה של 2,375,000 ₪, טוען שמאי המשיבה כי שמאי המבקש ניתח את העסקה עפ"י הזכויות הבאות: עיקרי 250 מ"ר + 55 מ"ר שירות, תכסית 40%. לטענתו, ניתוח העסקה שגוי, הזכויות המוערכות לצורך התחשיב הן אחרות: 180 מ"ר עיקרי בתוספת 55 מ"ר שירות. זאת, מאחר ועסקה זו מיוחסת למגרש מפוצל אשר טרם אושרה עסקת פיצולו ברמ"י, כך שלתמורה יש להוסיף את עלות הפיצול. לחיזוק טיעונו הציג 3 הכרעות בהשגה ראשונה במועדים שונים בכפר פינס, כולל הכרעה במגרש ספציפי זה, בה נקבע כי שווי הקרקע הוערך על פי בסיס של 5,854 ₪ למ"ר קרקע מבונה למועד קובע 11.11.2019. כך שגם אם תבוצע הפחתה של כ- 5% לצורך התאמה למועד, שווי הקרקע יהיה כ-5,561 ₪ למ"ר קרקע מבונה. בנוסף, התייחס לשומתו המכריעה של מר אריה אריאל מיום 20.02.2017 המתייחסת לחלקה 125 בגוש 12225, אשר העריך נכון ליום 14.1.2013 שווי של 3,600 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

בהתייחס לטיעונו של שמאי המבקש למקדם אקו' של 35% במצב התכנוני החדש ושל 25% במצב התכנוני הקודם, טוען שמאי המשיבה כי הטענה אינה במקומה. השווי הנמוך של 35%, נובע בין היתר מהעובדה שמדובר בבנייה קלה לצרכים פרטיים. לטענתו, ערכי השווי למגורים מהם נגזרת ההשבחה הם תמיד לשימושים פרטיים ולא לשימוש מסחרי. מדובר בקירוי של שטח הכולל גם בריכת שחייה, כך שאין משמעות גם לסוג הבנייה בקירוי ובסגירה, כל עוד שטח הבנייה מהווה שטח עיקרי על פי הגדרת התכנית. טוען בנוסף, כי גם במידה והיה מובא בחשבון שטח זה כמחסן צמוד לדירה כפי שנטען בחוות דעתו של שמאי המבקש, אזי המקדם המינימלי היה 70%. לחיזוק טיעונו מפנה לשאלה מס' 16 במחקר דלפי שנערך על ידי לשכת שמאי המקרקעין השנה (2020) לפיה: "מהו המקדם הראוי למחסן/חדר שירות שצמוד פיסית לדירה?" (כמו במקרה הנדון), ממוצע הנתונים 69% החציון 70% כאשר בפועל השימוש בנכס הוא

[6] לטענתו, בחוות דעת שמאי המבקש צוין כי השטח הנמכר 167 מ"ר ללא סימוכין לכך. הבהיר כי עפ"י דיווח העסקה ברשות המיסים שטח הבית המדווח הוא 158 מ"ר.

אפקטיבי יותר ממחסן והוא כולל גם את מרכיב השווי של הבריכה ושטח מקורה וסגור לשימוש הצמוד לה. לטענתו, הקירוי וסגירת השטח מאפשרת שימוש 365 יום בשנה כמובן חוץ מיום כיפור במקרה זה, מרכיב שיש להביאו בחשבון באומדן השווי במצב חדש .לכן, בנסיבות העניין, מקדם השווי של 60% אשר הובא על ידו הוא סביר.
שמאי המשיבה טוען כי השווי שהביא בחשבון מבטא את כל מאפייני הנכס וכי בזכות היתר הבניה "נפתחו לנכס אפשרויות לשינויים בעתיד", שכבר שולם עליהם היטל השבחה. לטענתו, שווי מ"ר אקו' שנגזר מהשומות המכריעות אינו מגלם את כל מאפייני הנכס הנדון ובוצעו התאמות.

- להלן תחשיב ההשבחה, כפי שהציג בחוות דעתו:
  - שטח עיקרי שולי מבוקש במ"ר: 62.9 X 0.6[7] = 37.74.
  - הפסד חצר במ"ר: 62.9 X 0.25[8] = 15.725.
  - השבחה למ"ר אקו' במעוגל: 22.
  - שווי מ"ר אקו': 4,500 ₪.
  - השבחה: 99,000 ₪. היטל השבחה: 49,500 ₪.

**<u>הכרעה</u>:**

- תכנית מס' 351-0608679 מאפשרת לגליזציה לבינוי הקיים בפועל (בריכת שחיה כולל קירוי בשטח כולל של כ- 63 מ"ר), המהווים את תוספת שטחי הבניה המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר שבעניינו. שמאי הצדדים חלוקים בנוגע למרכיבי ההשבחה הבאים: שווי מ"ר מבונה בסיסי, ביצוע הפחתות משווי מ"ר מבונה בסיסי עקב קרבה למבני ציבור/בית כנסת/מטרד תנועה וחניה ומקדם ההשבחה הראוי.
- מקדם ההשבחה: שמאי המשיבה טוען כי מקדם ההשבחה נובע מההפרש בין המקדם האקו' של שטח עיקרי שולי לבין המקדם האקו' לחצר (0.6 ו- 0.25 בהתאמה), דהיינו הביא בחשבון מקדם השבחה 0.35. שמאי המבקש טוען כי לא חלה השבחה מפני שמדובר בבריכה טיפולית (ולא בבריכה רגילה) הנדרשת עקב מצבה הרפואי הסובייקטיבי של המבקשת, וכי אלמנטי הסגירה והקירוי הם ארעיים, כך שעלות הבניה עולה על התועלת. לטענתו, ככל שיוחלט כי התכנית משביחה, מקדם ההשבחה הראוי הוא בשיעור של 10% בלבד. לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים, אני מקבל את טיעוני שמאי המבקש כי מדובר בבריכה טיפולית ולא בבריכה "רגילה" המהווה עפ"י רוב אלמנט משביח בבתים צמודי קרקע. בהקשר זה אף מעיון בתכנית הבקשה להיתר

[7] מקדם שטח בהתחשב במימוש המבוקש.
[8] מקדם שטח חצר.

עולה כי מדובר למעשה במתקן טיפולי דמוי מתקן "ג'קוזי" בשטח מצומצם מאוד ולא ב"בריכה". לכן, איני סבור שעצם בניית הבריכה (ובמקרה זה מתן לגיליזציה לקיומה) מהווה גורם משביח. **אולם, מקור ההשבחה הנובע מתכנית הבקשה להיתר, אינו מסוג המתקן שנבנה, אלא מעצם כך שהתבקשה (ואושרה) תוספת בניית שטח עיקרי לבית.** לכן, ההשבחה נובעת מתוספת השטח שאושרה למעשה לצמיתות ויכולה לשמש לכל שטח עיקרי אחר (כגון: להריסת הבריכה הטיפולית הסגורה והמקורה ולהרחבת קומת קרקע במבנה הקיים). לכן, בנסיבות אלו צודק שמאי המשיבה שמהות ההשבחה היא תוספת שטח עיקרי ע"ח שטח החצר.

בבחינת טיעוני שמאי הצדדים בעניין מקדם ההשבחה, אני מקבל את מקדם ההשבחה שהציג שמאי המשיבה בהיותו סביר. שמאי המשיבה הביא בחשבון את השטח העיקרי המבוקש הנוסף במקדם 0.6 בלבד (המתאים למבנה עזר צמוד לבית צמוד קרקע) ואת שטח החצר במקדם 0.25.

- שווי מ"ר מבונה בסיסי: שמאי המשיבה הביא בחשבון כי שווי מ"ר מבונה אקו' במועד הקובע הוא בגבולות 4,500 ₪. בנתוני ההשוואה הפנה לשתי עסקאות מכר בכפר פינס משנת 2017 ולהכרעת שמאי מכריע (אריה אריאל) למועד קובע בשנת 2017. כמו כן הפנה לעסקת מכר משנת 2015 בתלמי אלעזר ולשומה מכריעה שנערכה לנכס בתלמי אלעזר למועד קובע בשנת 2017 (עאטף עאלם). שמאי המבקש טוען כי שווי מ"ר מבונה אקו' במועד הקובע הוא בגבולות 3,750 ₪. בנתוני ההשוואה התבסס אף הוא על שתי עסקאות מכר משנת 2017 מכפר פינס (העסקה מיום 12.01.2017, שציינה גם ע"י שמאי המשיבה ועסקה נוספת מיום 05.02.2017). לטענתו, ההשוואה למושב תלמי אלעזר אינה במקומה, מפני שרמת המחירים בתלמי אלעזר גבוהה לאין שיעור מאלו שבכפר פינס. במסמך תגובתו מפנה שמאי המשיבה ל- 3 החלטות בהשגה ראשונה אשר נערכו למקרקעין בכפר פינס, אשר מחזקים לטענתו את ערכי השווי בהם נקט. לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים ובמקורות אליהם הפנו ובהינתן כי בכפר פינס נחתמו מספר עסקאות מכר, אני לא מוצא צורך לבחון עסקאות נוספות ממושבים בסביבה, מדובר במאגר נתונים מספק לצורך קביעת ערכי השווי למ"ר מבונה.

להלן ניתוח עסקאות ההשוואה והמקורות האחרים:

- בתאריך 21.11.2017 נמכר בית מגורים בשטח של 195 מ"ר על מגרש בשטח של 385 מ"ר בגו"ח 12225/182, בסך של 2,160,000 ₪. בתחשיב חילוץ שווי הקרקע בגישת החילוץ שווי מחוברים לפי 5,500 ₪ למ"ר ללא רווח יזמי, מתקבל כי התמורה משקפת שווי קרקע למגרש 1,087,500 ₪.

| מהות השטח | שטח במ"ר | מקדם שימוש | סה"כ |
|---|---|---|---|
| עיקרי | 166.00 | 1.00 | 166.00 |
| מרתף | 50.00 | 0.80 | 40.00 |
| ממ"ד | 12.00 | 0.90 | 10.80 |
| שרות | 34.00 | 0.30 | 10.20 |
| חצר תכסית 50% | 192.50 | 0.25 | 48.13 |
| סה"כ מר"ב | | | 275 |
| שווי הקרקע ב- ₪ | | | 1,087,500 |
| **שווי מר"ב ב-** ₪ | | | **3,458** |

- בתאריך 16.07.2017 נמכר בית מגורים בשטח של 173 מ"ר על מגרש בשטח של 385 מ"ר בגו"ח 12225/184, בסך של 2,220,000 ₪. בתחשיב חילוץ שווי הקרקע בגישת החילוץ שווי מחוברים לפי 5,500 ₪ למ"ר ללא רווח יזמי, מתקבל כי התמורה משקפת שווי קרקע למגרש 1,268,500 ₪.

| מהות השטח | שטח במ"ר | מקדם שימוש | סה"כ |
|---|---|---|---|
| עיקרי | 166.00 | 1.00 | 166.00 |
| מרתף | 50.00 | 0.80 | 40.00 |
| ממ"ד | 12.00 | 0.90 | 10.80 |
| שרות | 43.00 | 0.30 | 12.90 |
| חצר תכסית 50% | 192.50 | 0.25 | 48.13 |
| סה"כ מר"ב | | | 278 |
| שווי הקרקע ב- ₪ | | | 1,268,500 |
| **שווי מר"ב ב-** ₪ | | | **4,566** |

- בתאריך 20.08.2017 נמכר בית מגורים בשטח של 162 מ"ר על מגרש בשטח של 448 מ"ר בגו"ח 12225/187, בסך של 2,150,000 ₪. בתחשיב חילוץ שווי הקרקע בגישת החילוץ שווי מחוברים לפי 5,500 ₪ למ"ר ללא רווח יזמי, מתקבל כי התמורה משקפת שווי קרקע למגרש 1,259,500 ₪.

| מהות השטח | שטח במ"ר | מקדם שימוש | סה"כ |
|---|---|---|---|
| עיקרי | 166.00 | 1.00 | 166.00 |
| מרתף | 50.00 | 0.80 | 40.00 |
| ממ"ד | 12.00 | 0.90 | 10.80 |
| שרות | 43.00 | 0.30 | 12.90 |
| חצר תכסית 50% | 224.00 | 0.25 | 56.00 |
| סה"כ מר"ב | | | 286 |
| שווי הקרקע | | | 1,259,000 |
| **שווי מר"ב ב-** ₪ | | | **4,407** |

- עסקה מיום 05.02.2017, בה נמכר נכס הידוע כחלקה 43 בגוש 12225 בשטח של 500 מ"ר בכפר פינס ועליו בית מגורים בשטח של 167 מ"ר, בסך של 2,375,000 ₪. התכנית הרלבנטית לפיצול המגרש, 351-0327189, פורסמה למתן תוקף במרץ 2018 דהיינו, כשנה לאחר ביצוע העסקה. הפקדת התכנית פורסמה ברשומות באוק' 2017, מעל חצי שנה לאחר ביצוע העסקה. מעיון בהסכם המכר, שהוצג ע"י שמאי המבקש, עולה כי כל עלויות הפיצול חלות על המוכר. מכאן כי התמורה משקפת שווי הנכס לאחר פיצול ועם סיכון לאישור התכנית/עסקה. בתחשיב חילוץ שווי הקרקע בגישת החילוץ יובא בחשבון כי השטח הבנוי 167 מ"ר לפי שווי מחוברים של 5,500 ₪ למ"ר ורווח יזמי שחוק 5%, מתקבל כי התמורה משקפת שווי קרקע למגרש 1,337,750 ₪.

| מהות השטח | שטח במ"ר | מקדם שימוש | סה"כ |
|---|---|---|---|
| עיקרי | 180.00 | 1.00 | 180.00 |
| ממ"ד | 12.00 | 0.90 | 10.80 |
| שרות | 43.00 | 0.30 | 12.90 |
| חצר תכסית 40% | 300.00 | 0.25 | 75.00 |
| סה"כ מר"ב | | | 278.70 |
| שווי הקרקע ב- ₪ | | | 1,337,750 |
| שווי מר"ב ב- ₪ | | | 4,800 |

- שומתו המכריעה של מר אריה אריאל מיום 20.02.2017 בחלקה 125 בגוש 12225 בכפר פינס. בשומה המכריעה ניתח השמאי המכריע את העסקה שנערכה בנכס בתאריך 17.12.2014 ומצא כי שווי מ"ר מבונה למועד המכר של העסקה הוא 3,291 ₪. בהתאמה למועד הקובע (4 שנים) ולבעלות, מתקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות הסך של 4,050 ₪.

| מהות השטח | שטח במ"ר | מקדם שימוש | דמי היתר | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| עיקרי | 170.00 | 1.00 | 1 | 170.00 |
| עיקרי שולי | 80.00 | 0.70 | 0.54 | 30.24 |
| ממ"ד | 12.00 | 1.00 | 1 | 12.00 |
| שרות | 25.00 | 0.40 | 1 | 10.00 |
| שטח שירות | 22.5 | 0.4 | 0.54 | 4.86 |
| חצר תכסית גרעינית עד 500 מ"ר | 500.00 | 0.25 | 1 | 125.00 |
| חצר שולית | 488.50 | 0.15 | 1 | 73.28 |
| סה"כ מר"ב | | | | 425 |
| שווי מר"ב ב- ₪ | | | | 3,291 |
| שווי מתואם למועד הקובע ב- ₪ | | | | 4,050 |

- עסקה מיום 12.01.2017, בה נמכר נכס הידוע כחלקה 124 בגוש 12225, בית מגורים חד משפחתי, בשטח 120 מ"ר בנוי, על קרקע בשטח 1,269 מ"ר בתמורה של 2,100,000 ₪: עיינתי בהחלטה בהשגה שנערכה לנכס זה ואיני מסכים לחלק מהערכים/מקדמים. בנוסף, ההחלטה התבססה על מספר עסקאות ממושב "מאור" להן ניתן משקל גבוה ביחס למשקל שניתן לעסקת המכר בחלקה זו. שומתו המכריעה של מר אריה אריאל מיום 20.02.2017 נערכה לנכס בחלקה 125 בגוש 12225 (חלקה בעלת מאפיינים דומים, פרט למבנה הבנוי על החלקה ביום העסקה). לכן, אנתח עסקה זו בהתאם לניתוח העסקה שערך מר אריה אריאל.

| מהות השטח | שטח במ"ר | מקדם שימוש | דמי היתר | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| עיקרי | 170.00 | 1.00 | 1 | 170.00 |
| עיקרי שולי | 80.00 | 0.70 | 0.54 | 30.24 |
| ממד | 12.00 | 1.00 | 1 | 12.00 |
| שרות | 25.00 | 0.40 | 1 | 10.00 |
| שטח שירות | 22.5 | 0.4 | 0.54 | 4.86 |
| חצר תכסית גרעינית עד 500 מ"ר | 500.00 | 0.25 | 1 | 125.00 |
| חצר שולית | 484.50 | 0.15 | 1 | 72.68 |
| סה"כ מר"ב | | | | 425 |
| שווי הקרקע ב- ₪ | | | | 1,620,000 |
| **שווי מר"ב ב-** ₪ | | | | **3,814** |

לסיכום: בבחינת נתוני ההשוואה מצאתי מספר נתוני ההשוואה רלבנטיים מ- 6 עסקאות שנערכו בכפר פינס. בנסיבות הקיימות ולאור הטיעונים בשל מקדם המיקום

בין המושבים שבסביבה ביחס למושב כפר פינס, אקבע את השווי בהתאם לעסקאות דלעיל, בשקלול שונה לכל עסקה בהתאם למשקלה. להלן שקלול ערכי השווי בין 6 העסקאות:

| תאריך | גו"ח | שווי מ"ר מבונה ב- ₪ | מקדם | שווי מ"ר אקו' משוקלל ב- ₪ |
|---|---|---|---|---|
| 17.12.2014 | 12225/125 | 4,050 | 0.1 | 405 |
| 21.11.2017 | 12225/182 | 3,458 | 0.2 | 692 |
| 16.07.2017 | 12225/184 | 4,566 | 0.2 | 913 |
| 20.08.2017 | 12225/187 | 4,407 | 0.2 | 881 |
| 05.02.2017 | 12225/43 | 4,800 | 0.15 | 720 |
| 12.01.2017 | 12225/124 | 3,814 | 0.15 | 572 |
| **סה"כ שווי במ"ר אקו' משוקלל ב-** ₪ | | | | **4,183** |

מהמקובץ עולה כי שווי מ"ר מבונה ראוי במושב כפר פינס, בשנת 2017 הוא בגבולות 4,180 ₪ ובהתאמה למועד הקובע, הוא בגבולות 4,310 ₪.

הפחתה בגין קרבה למבני ציבור/ב"כ/מטרד תנועה וחניה: שמאי המבקש טוען כי עקב מיקומו של הנכס (הנכס ממוקם בסמיכות לאזור מרכז הפעילות של המושב, הכולל את מזכירות המושב, בית העם, בית הכנסת, צרכניה, גני ילדים וגני המשחקים מחד וצמידותו לבית הכנסת ולחניות הציבוריות הצמודות לו, מאידך), יש לבצע הפחתה בשיעור 20% מערכי השווי הבסיסי למ"ר מבונה במושב. שמאי המשיבה טוען כי אין לבצע הפחתה כלשהי היות וכאשר דנים בהפחתה למבני ציבור, יש לבחון מהו מבנה הציבור המדובר. היות וכפר פינס הוא ישוב בעל צביון מסורתי/דתי, הקרבה למבנה בית הכנסת והמזכירות מהווה יתרון ולא חיסרון. בנוסף, תוספת השטח היא בחלק העורפי של המגרש ולכן הקרבה לבית הכנסת אינה מהווה מטרד וערכי השווי מגלמים את הקרבה לבית הכנסת, כך שאין מקום לביצוע הפחתה נוספת. לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים ולאחר שביקרתי בנכס ובסביבתו, מצאתי כי אכן מיקומו של הנכס הוא בסמיכות לבית הכנסת ולשטחים הציבוריים הפתוחים שמסביב לו. ככלל, קרבתו של בית מגורים למקומות ציבוריים במושב דתי עשויים להוסיף לשוויו, ככל ומדובר בקרבה שאינה בקו ראשון ו/או בגובל. כאשר מדובר בקרבה בקו ראשון ו/או בגובל לשטחים הציבוריים, אשר משמשים את כל היישוב ותנועת הנוער, הדבר עלול להפחית משווי בית המגורים. אולם, בענייננו לאור מיקומו של הנכס בקרבה לשטחי הציבור ביחס למיקומם המרוחק ממבנה הציבור ומבית הכנסת, של החלק הארי מעסקאות ההשוואה, אני מוצא כי אין להביא בחשבון תוספת/הפחתה לשווי שמתקבל.

להלן תחשיב ההשבחה:

| שטח עיקרי נוסף במ"ר | מקדם השבחה | שווי מ"ר אקו' ב- ₪ | **השבחה ב-** ₪ | **היטל השבחה ב-** ₪ |
|---|---|---|---|---|
| 62.9 | 0.35 | 4,310 | **94,885** | **47,442** |

**12. <u>השומה</u>:**

לאור האמור לעיל, ההשבחה אשר חלה במקרקעין שבנדון, הנובעת ממימוש בדרך של אישור בקשה להיתר הבניה, היא כדלקמן:

| תכנית | מועד קובע | השבחה ב- ₪ | היטל השבחה ב-₪ |
|---|---|---|---|
| 351-0608679 | 29.12.2018 | 94,885 | 47,442 |

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

**אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית**

**בברכה,**

**עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין**
**שמאי מכריע לפי חוק התו"ב**