תאריך : **14.06.2020**
מס' בקשה/מינוי : **820-2020**
מספרנו : **8008**

לכבוד

א. אבאל בניין ופיתוח (1993) בע"מ
דוא"ל:
באמצעות מר דרור נורני, שמאי מקרקעין
דוא"ל: drorn568@gmail.com
(להלן: "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה דימונה
דוא"ל: semitalv@Dimona.muni.il
באמצעות מר אבנר ביטון, שמאי מקרקעין
דוא"ל: avnerbi@gmail.com
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטה / שומה מכרעת – היטל השבחה

מגרש מס' 1 לפי תכנית 607-0406439

גוש: 39505, חלקות (חלק): 25, 75, 87

רחוב בבא סאלי 21, שכונת הערבה, דימונה

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 820-2020 מיום 16.04.2020, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

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

גורם ההשבחה: תכנית 607-0406439.

גורם המימוש: בדרך של בקשה להיתר מס' 20190119.

3. מועד קיום דיון מקצועי

לאור מצב החירום הבריאותי הלאומי בו מצוי כיום המשק בעקבות נגיף "הקורונה", התקיים הדיון ביום 10.06.2020 בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

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

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 08.06.2020 ע"י החי"מ.
נערך ביקור חיצוני לנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י החי"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב בבא סאלי 21, שכונת הערבה, דימונה.
גוש	:	39505.
חלקות (חלק)	:	25, 75, 87 [חלק].
מגרש	:	מגרש מס' 1 לפי תכנית 607-0406439.
שטח מגרש[1]	:	1,460 מ"ר.
זכויות רשומות[2]	:	חכירה מהוונת מרמ"י עד לתאריך 26.10.2112.
מהות הנכס	:	מגרש ריק ופנוי ביעוד מגורים א' בשכונת מגורים בנויה ומפותחת.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר אבנר ביטון.
6.2 שומה מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר דרור נורני.
6.3 אישור זכויות מרמ"י מיום 08.04.2019.
6.4 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
6.5 בקשה להיתר בניה מס' 20190119.
6.6 החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה דימונה בישיבתה 524 מיום 04.11.2019.
6.7 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים וקביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה.

7. מועדים קובעים

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

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
תכנית 607-0406439	25.01.2019	09.02.2019

[1] בהתאם לתקנון התכנית.

[2] בהתאם לאישור זכויות, רשומה חכירה מהוונת בהתייחס למגרשים 165-167 לפי תכנית 42/102/03/25 בשטח של 1,497 מ"ר.

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

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס נשוא חוות הדעת מצוי ברחוב בבא סאלי, שכונת הערבה, דימונה.

תיאור השכונה

שכונת הערבה, ממוקמת בחלק הדרום מערבי העיר דימונה.

השכונה מאופיינת בבתים צמודי קרקע נמוכים בגובה של עד 2 קומות, בבניה ותיקה.

גבולות השכונה הינם, כדלהלן:

מצפון – שכונות שיקום שלוש קומות ושבעת המינים.

ממזרח – שכונות פרחי ארצנו וממשית.

מדרום – כביש ארצי מס' 25 המוביל לעיר באר שבע.

ממערב – אזור התעשייה דימונה.

תיאור סביבת הנכס

רחוב בבא סאלי הינו כביש פנימי וראשי בשכונה.

הבינוי לאורך הרחוב מאופיין בבתי מגורים צמודי קרקע לצד בנייני מגורים בבניה רוויה ותיקה (בתחום השכונות הסמוכות).

הרחוב הינו דו סטרי לתנועת כלי רכב הכולל נתיב נסיעה אחד לכל כיוון.

מוצאו של הרחוב במערב מכיכר המייסדים וסיומו בצפון-מזרח במפגש עם שד' יגאל אלון.

הנכס הנישום ממוקם בחלק הדרום-מערבי של הרחוב ובפאה הצפונית שלו.

פתרונות חניה מתאפשרים לאורך הרחובות הסמוכים במפרצי חניה וכן בתחום המגרשים.

פיתוח

נכון למועד הביקור בנכס, קיים פיתוח סביבתי עירוני [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

נגישות לנכס

מרחוב בבא סאלי מדרום.

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

8.2 תיאור המגרש

גו"ח	:	גוש : 39505 חלקות (חלק) : 25, 75, 87.
מס' מגרש	:	1 לפי תכנית מס' 607-0406439.
שטח מגרש	:	1,460 מ"ר.
צורת המגרש	:	מגרש בעל צורה דמוית טרפז.
		אורך חזית דרומית כ – 28 מ', עומק המגרש בין כ – 66-72 מ'.
טופוגרפיה	:	מישורית.
בינוי	:	המגרש ריק ופנוי ועליו מתוכננת בניה של בית מגורים טורי בן 2 קומות, הכולל 9 יח"ד סה"כ.

תמונת המגרש



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

9. מצב משפטי (בהתאם לשומות הצדדים)

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 אישור זכויות מרמ"י

בהתאם לאישור זכויות מיום 08.04.2019, מאת רמ"י, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	39505
חלקה	:	25, 75, 87
מגרשים	:	165,166,167 לפי תכנית 42/102/03/25
כתובת	:	דימונה
שטח	:	1,497 מ"ר
בעל הזכויות	:	א.אבאל חברה לבניין ופיתוח
מהות הזכויות	:	חכירה מהוונת עד תאריך 26/10/2112
הערות	:	לא רשומות.

9.2 טבלת הקצאה ואיזון בהסכמת בעלים לתכנית 607–0406439

בהתאם לטבלת ההקצאות בהסכמת בעלים בתכנית, עולים הפרטים הבאים:

בגין הזכויות בחלקים מחלקות 25 (חלק), 75 (חלק), 87 (חלק), אשר בבעלות מדינת ישראל ועיריית דימונה ובחכירת א. אבאל חברה לבנייה ופיתוח (1993) בע"מ, ביעוד אזור מגורים א' בנה ביתך במצב בקודם, הוקצו הזכויות במגרש מס' 1 לפי התכנית בשטח של 1,460 מ"ר ביעוד מגורים א'.

הערות הח"מ למצב המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

חלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.

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

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

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

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני.
בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

מצב תכנוני – מצב קודם

תכנית 42/102/03/25 פורסמה למתן תוקף מיום 15.01.1990.

מטרת התכנית הינה שיקום אתר שכ' הערבה ע"י:

1. חלוקה מחודשת של החלקות בשטח התכנית.
2. יעוד שטחים למגורים א', ב', ג'.
3. יעוד שטחים למגרשים המיועדים לבניה עצמית "בנה ביתך".
4. יעוד שטחים המיועדים להסבת מבנים קיימים דו-קומתיים למבני מגורים טוריים ובהם דירות "דו-פלקס".
5. יעוד שטחים למטרות ציבור - שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור.
6. הסדרת והתווית מערכות כבישים, שבילים להולכי רגל וחניה.
7. קביעת הנחיות ותנאים לבניה באזורים השכנים.
8. קביעת תנאים לעיצוב אדריכלי.

ייעוד - המקרקעין נשוא חוות הדעת מסומנים כמגרשים מס' 167-165 ביעוד מגורים א' (בנה ביתך).

תכליות - בניית בנייני מגורים חד-משפחתיים ודו-משפחתיים בשיטת בנה ביתך (בניה עצמית).

מס' יח"ד - בכל מגרש תותר הקמת 1 יח"ד בלבד.

מס' קומות - לא תותר בניה יותר מ- 2 קומות בבניין.

גובה בניין - הגובה המרבי הכולל המותר יהיה 9 מ', כאשר המדידה מגובה 0.0 של הבית ועד קו הרכס העליון. שיפוע הגג לא יעלה על 60%.

מרתף - יהיה כמוגדר בחוק התכנון והבניה. תותר הגבהת קומת הקרקע בתחום שמעל המרתף עד 1.20 מ' מעל מפלס 0.00 של הבניין כמוגדר דלעיל ובלבד שהגובה הכולל ממפלס הפינה הגבוהה של אבן השפה הגובלת במגרש עד מפלס קו הרכס העליון לא יעבור את 10 מ'.
במקרה של הגבהה מעל 1.20 מ', תיחשב קומת המרתף במניין הקומות המותר.
בכל מקרה יחשב שטח המרתף בסך שטח הבנייה המותר.
הגובה המרבי לתקרת המרתף 2.20 מ' ותקרת המרתף לא תבלוט מעל ל– 0.8 מ' ממפלס הקרקע.

היקף בניה - סה"כ שטח הבנייה ברוטו המותר בכל הקומות והמפלסים הישרים ומדורגים כולל מרתפים ועליות גג גם יחד ומרפסות מקורות יהיה 50% משטח המגרש אך לא יעלה בשום מקרה על 250 מ"ר, וזאת ללא חריגה כל שהיא מקווי הבניין.
בחישוב שטח הבניה יכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים, כולל כל השטחים המקורים לרבות מרפסות מקורות, שטח מוסך לרכב הנכלל בתחום הבניה.
בשטח הבנייה לא יכללו:

1. קומת עמודים שגובהה פחות מ- 2.20 מ'.

לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת בתכנית זאת.

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

2. מרפסות גג שאינן מקורות בכל גובה שהוא ובתנאי שגובה המעקה לא יעלה על 1.10 מ' מפני הריצוף במרפסת.
3. כרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצללה עד לבליטה מרבית של 0.80 מ' מחזית הבניין.
4. מבני עזר (מחסן) בשטח מרבי של עד 12 מ"ר בתנאי שגובהו הפנימי, לא יעלה על 2.50 מ'.
5. מקלט בשטח ברוטו מרבי של 10 מ"ר.
6. מרתפים בתנאי ששטחם אינו עולה על 65% משטח קומת הקרקע.
7. סככה לרכב, על פי סעיף 13.10.

תכסית - סה"כ השטח המותר בקומה לא יעלה על 35% מסה"כ שטח המגרש או על 180 מ"ר.

חניה - בכל מגרש הגובל עם דרך ציבורית, תחויב חניה בתוך תחומי המגרש.
עבור המגרשים שאינם גובלים עם דרך כנ"ל, תוכשר חניה במפרצי חניה בקרבת ביתם.

מרווחים - מרווחי הבניה יהיו כמפורט להלן אלא אם סומן אחרת בתשריט:
1. מרווח בניה קדמי - מרווח הבנייה בו ממוקם שער הכניסה כמסומן בתשריט.
2. מרווח בניה אחורי כמסומן בתשריט.
3. מרווח בנייה צדדי כמסומן בתשריט.
4. לא תותר כל בניה מאיזה סוג שהוא בכל מרווחי הבנייה למעט: סככה לחניה, קירות ומעקות גננים שגובהם אינו עולה על 0.90 מ'.

סככה - תותר בניה של סככה לרכב בשטח 20 מ"ר בגובה פנימי מרבי של 2.5 מ', עם מרווח קדמי 0.0 מ' וצדדי 0.0 מ' וקיר אחורי שגובהו אינו עולה על 2.10 מ'.

מצב תכנוני – מצב חדש

תכנית 607-0406439 פורסמה למתן תוקף בי.פ 8047 מיום 25.01.2019.

מטרת התכנית הינה הוספת זכויות בנייה להקמת 9 יח"ד גן ו/או גג ו/או דופלקס וקביעת הוראות בנייה ועיצוב אדריכלי.

עיקרי הוראות התכנית:

1. הקמת 9 יח"ד גן/גג/דופלקס.
2. קביעת זכויות בנייה לשטחים עיקריים ושטחי שירות.
3. קביעת מס' קומות וגובה מרבי.
4. הגדלת תכסית מרבית ל- 55%.
5. שינוי קווי הבניין.
6. קביעת הוראות בנייה.
7. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.

הוראות ביחס לקרקע נשוא חוות הדעת:

ייעוד - מגורים א'.

מס' מגרש - 1.

שטח מגרש - 1,460 מ"ר.

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

שימושים	-	יחידות מגורים בנה ביתך צמודי גן ו/או צמודי גג ו/או דופלקסים או שילוב ביניהם.
מס' יח"ד	-	9 יח"ד בגובה של 2 קומות המוצג בנספח בינוי המנחה.
תכסית	-	עד 55% משטח המגרש.
גובה מרבי	-	גובה המבנה לא יעלה על 10 מטר שיימדד מהנקודה הגבוהה ביותר בתחום המגרש.
קווי בניין	-	כמסומן בתשריט.
היקף בינוי	-	מעל הכניסה הקובעת: 1,010 מ"ר עיקרי + 185 מ"ר שירות. שטחי המדרגות לקומות העליונות, המעברים והמבואות כלולים בסך שטחי השרות. שטחי שירות לכל יח"ד הינם ממ"ד עפ"י חוק (9 מ"ר + קירות תקנים = בערך 12.5 מ"ר) ומחסן בשטח של 6 מ"ר ליח"ד בקומת הקרקע בלבד: 1. עם אפשרות לשילוב במבנה העיקרי ובחומרים המשתלבים בגמר המבנה העיקרי. 2. בקו בניין 0 אחורי ו/או צידי עם אפשרות לשילוב בגדר גבול המגרש ומחומרים המשתלבים בגמר הגדרות. 3. מחומרים קלים כגון פח, מתכת, זכוכית וחומרים מלאכותיים שונים עמידים ומשתלבים בגמר המבנה העיקרי.
חניה	-	לא תתאפשר קירוי לחניה בשטח התכנית- זכויות לשטחי שירות אינם מיועדים לחניה מקורה פתרון החניה יתכונן בגבולות המגרש עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.

<u>תנאים למתן היתרי בנייה:</u>

א. תוגש תכנית פיתוח שתציג את מערכות הביוב, מערכות מים ואינסטלציה, קווי חשמל וכיבוי אש.

ב. כל בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה ואישור בדבר פינוי פסולת לאתר מורשה ומאושר על פי כל דין.

ג. אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה ע"י רשויות התמרור והוועדה המקומית.

ד. הגשת תכנית בינוי ופיתוח

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

רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר בניה מס' 20190119 – אושרה ע"י הוועדה המקומית בישיבה 524 מיום 04.11.2019

מבוקש בניית 9 יח"ד במגרש: 8 יח"ד גן-גג ויח"ד נוספת בת 2 קומות.
בהתאם לתכנית הבקשה, עולה כי התכנית כוללת בניית 4 יח"ד גן ומעליהן 4 יח"ד גג, כאשר בחלק הצפוני ביותר של המגרש מתוכננת בניית יח"ד דופלקס נוספת.
הבניה הינה טורית.

פירוט שטחי הבניה המבוקשים בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, כדלהלן:

תיאור	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר			סה"כ שטח בניה
קומה	מגורים	מבואות ומדרגות	חצר מקורה	ממ"ד	סה"כ שירות	
ק. קרקע	556.40		24.13	50.11	74.24	630.64
ראשונה	451.24	16.45		62.67	79.12	530.36
סה"כ	**1007.64**	**16.45**	**24.13**	**112.78**	**153.36**	**1161.00**

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

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

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

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.4 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6 מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7 מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8 מאפייני סביבה.

11.9 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10 המועדים קובעים.

11.11 מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12 מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

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

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

11.15 החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

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

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	היטל השבחה [שומת משיבה]	היטל השבחה [שומת מבקשת]
תכנית 607-0406439	25.01.2019	₪ 231,850	אין השבחה

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

העובדות השנויות במחלוקת

עיקרי עמדת שמאי המשיבה

במצב הקודם היו 3 יח"ד, במצב החדש הוגשה בקשה להיתר לבניית 9 יח"ד, תוספת של 6 יח"ד במגרש.
במצב נכנס יש שווי לחצר, במצב יוצא חלק מהחצר הינה משותפת ואין ביטוי ערכי לחלק מחצר, אולם החצר של דירות הגן משביחות את דירות הקרקע, לכן השמאי מציין כי הניח שמחצית משטחי החצר הינן לחצר משותפת ומחצית לשטחי דירות הגן.
זכויות בניה עיקריות גדלו מ- 703.5 מ"ר עיקרי ל- 1,010 מ"ר עיקרי.
במצב קודם - ממוצע שטח יח"ד הינו 234 מ"ר עיקרי ליחידת דיור.
במצב החדש - ממוצע שטח יח"ד הינו 112 מ"ר עיקרי ליחידת דיור.
לפיכך, ישנם במצב החדש שטחים שוליים שהניצול שלהם יותר טוב.
יש במצב הקודם זכויות בניה למרתף, אולם השכונה וותיקה מאוד ולרוב לא בונים מרתף.
לכן, בדרישה של היזם, בתב"ע החדשה אין זכויות בניה למרתפים.
לפיכך, במצב קודם צריך לקחת מקדם מרתף בשווי אפס.
בדיון שנערך, השמאי מתייחס לעלויות הבניה שמביא בחשבון שמאי המבקשת במצב חדש.
להערכתו עלויות בניה בגובה 6,140 ₪ / מ"ר, אינה הגיונית לאור העובדה כי במכרזים של דימונה מתחייבים היזמים למכור יח"ד במחיר של 5,700 ₪ מ"ר לפני מע"מ.

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

שווי המצב הקודם

שמאי המשיבה מנתח עסקאות השוואה של בתים דו משפחתיים בדימונה הוותיקה בסמוך למועד הקובע, כדלהלן:

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח מגרש	שטח בנוי	מחיר	שווי קרקע	שטח מבונה	שווי מ"ר קרקע מבונה
12/10/2018	נווה מדבר 27	39505/8	632	135	₪ 835,000	₪ 430,000	354	₪ 1,215
22/06/2017	המכתש 12	39505/56	306	120	₪ 730,000	₪ 370,000	202	₪ 1,832
21/02/2019	נווה מדבר 42	39508/74	400	60	₪ 790,000	₪ 610,000	263	₪ 2,319
06/08/2017	נווה מדבר 56	39508/78	393	135	₪ 1,000,000	₪ 595,000	259	₪ 2,297
09/07/2018	נווה מדבר 60	39508/130	401	78	₪ 685,000	₪ 451,000	264	₪ 1,708
ממוצע ללא עסקה 1 (מחוץ לתחום)								**₪ 2,039**

הערת הח"מ: שמאי המשיבה אינו מפרט כיצד חולץ שווי הקרקע ממחיר המכירה (שווי כבנוי). בהתאם לבדיקתי, עולה כי שמאי המשיבה הפחית מהשווי כבנוי כ- 3,000 ₪ למ"ר בנוי בגין עלויות בניה ורווח יזמי.

המצב קודם הינו 3 מגרשים שחוברו יחד 165,166,167.

המחסנים לא נלקחו ב- 2 המצבים כי מתוכנן מחסן עתידי בקומת הקרקע.

תחשיב שווי מצב קודם בהתאם לשומת המשיבה, כדלהלן:

תחשיב שווי מצב קודם			
שטח מגרשים	1460	מ"ר	
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**תוצאה במ"ר אקו'**
קומת קרקע	365	1	365
קומה עילית	365	1	365
מקלט	30	0	0
חניה	60	0.35	21
חצר	1005	0.2	201
סה"כ שטח אקו'			952
שווי מ"ר קרקע מבונה			₪ 2,039
שווי מצב קודם			**₪ 1,941,296**
שווי מצב קודם ובמעוגל			**₪ 1,941,300**

שווי המצב החדש

שמאי המשיבה מנתח עסקאות השוואה של דירות בבניה חדשה בדימונה הוותיקה בגוש 39513, בסמוך למועד הקובע, כדלהלן:

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח בנוי	מחיר	הפחתת רווח יזמי - 25%	בניכוי עלויות בניה - 4,500 ₪ למ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה
03/07/2018	הרצל 2/36	02/36	120	₪ 982,615	₪ 786,092	₪ 246,092	₪ 2,051
26/07/2018	הרצל 3/35	02/35	120	₪ 983,615	₪ 786,892	₪ 246,892	₪ 2,057
06/06/2018	עולי הגרדום 6/31	02/31	120	₪ 978,616	₪ 782,893	₪ 242,893	₪ 2,024
03/08/2018	הרצל 12/25	02/25	124	₪1,055,000	₪ 844,000	₪ 286,000	₪ 2,306
01/02/2018	הרצל 6/32	02/32	120	₪ 965,615	₪ 772,492	₪ 232,492	₪ 1,937
ממוצע							**₪ 2,075**

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

חצרות לדירות הגן משפרים את התכנון ביחס לדירות רגילות.
השמאי מניח כי שטח חצרות הבתים הינו כמחצית מיתרת שטח המגרש (50% לשטחים ציבוריים ו- 50% לגינות פרטיות).

תחשיב שווי מצב חדש בהתאם לשומת המשיבה, כדלהלן:

תחשיב שווי מצב חדש			
שטח אקו' לפי תב"ע 607-0406439		1460	מ"ר
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**תוצאה במ"ר אקו'**
שטח עיקרי	1007.64	1	1007.6
מבואות וחדרי מדרגות	16.45	0.5	8.2
חצר מקורה	24.13	0.4	9.7
ממ"ד	112.78	0	0.0
מרפסת	93.09	0.35	32.6
חצר לדירות גן	403.315	0.25	100.8
חצר משותפת	403.315	0	0.0
סה"כ שטח אקו'			1158.9
שווי מ"ר קרקע מבונה			2,075 ₪
שווי מצב חדש			**2,405,050** ₪
שווי מצב חדש ובמעוגל			**2,405,000** ₪
ההשבחה			**463,700** ₪
היטל ההשבחה (50%)			**231,850** ₪

עיקרי עמדת שמאי המבקשת

הבקשה למימוש מתוך זכויות הבנייה לפי תב"ע 607-0406439, בדרך של בקשת היתר בנייה מהווים כ- 98.25%.
תחשיב אחוזי מימוש זכויות הבניה מכוח התכנית בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בהתאם לשומת המבקשת, כדלהלן:

מימוש מלא של זכויות בנייה מכח תכנית 607-0406439				
שטח המגרש				1460.00
סה"כ שטח בנייה עיקרי				1010.00
סה"כ שטחי שירות				185.00
שטח בנייה כולל				1195.00
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד			9	124.72
החלק המבונה	**ז.ב (ב-%)**	**ז.ב (ב-מ"ר)**	**מקדם אקו'**	**סה"כ במ"ר מבונה אקו'**
שטח עיקרי ק"ק	55%	555.50	100%	555.50
שטח עיקרי ק"א	45%	454.50	100%	454.50
מקלט (ממ"ד)		112.50	0%	0.00
מחסנים		30.00	50%	15.00
שירות נוסף		42.50	50%	21.25
סה"כ במ"ר מבונה אקו'				**1046.25**

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

מימוש על פי תכנית בקשה להיתר בנייה

שטח פלדלת ממוצע ליח"ד			9	124.49
החלק המבונה	**ז.ב (ב-%)**	**ז.ב (ב-מ"ר)**	**מקדם אקו'**	**סה"כ במ"ר מבונה אקו'**
שטח עיקרי מבוקש בק"ק		556.40	100%	556.40
שטח עיקרי מבוקש בק"א		451.24	100%	451.24
מקלט (ממ"ד)		112.78	0%	0.00
מבואות וחדרי מדרגות		16.45	50%	8.23
חצר מקורה		24.13	50%	12.07
סה"כ במ"ר מבונה אקו'				**1027.93**

אחוזי מימוש	**98.25%**

השמאי מפרט כי לצורך קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם, נאספו עסקות מכר למגרשי מגורים ריקים וזמינים לבניית בתי מגורים צמודי קרקע חד משפחתיים בשטחים התואמים למגרשים נשוא חוות הדעת, בשכונת שחר הסמוכה לסביבת הנכס.

שמאי המבקשת קובע ערכי שווי מ"ר קרקע מבונה למועד הקובע, בהתבסס על הנתונים, כדלהלן:

ניתוח עסקות מכר למגרשים לבניה צמודת קרקע בשכונת השחר				
ת. העסקה	**גוש**	**חלקה**	**תמורה מוצהרת**	**שטח**
24/5/19	39863	82	₪ 475,000	550
15/4/19	39863	23	₪ 450,000	540
4/4/19	39863	67	₪ 430,000	550
4/4/19	39863	89	₪ 420,000	566
1/4/19	39863	41	₪ 410,000	558
24/2/19	39863	88	₪ 430,000	566
4/2/19	39863	33	₪ 440,000	540
16/1/19	39863	63	₪ 430,000	510
14/1/19	39863	102	₪ 418,000	510
27/12/18	39863	27	₪ 580,000	699
7/11/18	39863	71	₪ 432,500	547
ממוצע			₪ 446,864	**558**

<u>שווי מגרש בשטח ממוצע של כ-560.00 מ"ר בגבולות 450,000 ₪.</u>

ניתוח זכויות למגרשים חד משפחתיים בשכונת שחר בעיר דימונה			
שטח מגרש ממוצע במ"ר			558
שווי המגרש			₪ 446,864
תכסית מרבית במגרש במ"ר - (32% משטח המגרש)			179
החלק המבונה	**שטח (במ"ר)**	**מקדם אקו'**	**סה"כ במ"ר אקו'**
שטח עיקרי מעל הקרקע (40%)	223.1	100%	223.1
ממ"ד	12.0	100%	12.0
חניה	15.0	35%	5.3
מחסן חוץ	8.0	50%	4.0
שטח שירות מתחת לקרקע (15%)	83.7	40%	33.5
יתרת חצר	379.3	25%	94.8
סה"כ במ"ר מבונה אקו'			372.7
שווי מ"ר מבונה אקו' למגרשים חד משפחתיים			**1,199 ₪**
התאמה למבנן טורי דירות גן ודירות טיפוסיות (-)		**10%**	**1,079 ₪**

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

כמפורט לעיל, בניתוח זכויות לבתים צמודי קרקע בשכונת השחר מתקבל שווי של 1,200 ₪ למ"ר קרקע מבונה אקו'.
השמאי מציין כי נעשתה התאמה אקו' למבנן טורי של דירות גן ודירות רגילות טיפוסיות [היות ואין להן מרפסות], של הפחתה בגובה 10%, מפני שיש הפחתה לפרטיות ביחס למצב הקודם, הפחתה לצפיפות, כל החניות מצויות במצב החדש בתוך המגרש אולם, לא צמודות לדירות המגורים בתוך המגרש כבמצב קודם [שהינו בית פרטי חד משפחתי], הפחתה משקפת גם כיווני אוויר, כאשר בחלק מהדירות 2 כיווני אוויר ובדירות הפינתיות 3 כיווני אוויר, ביחס לצמוד קרקע (מצב קודם) שבו 4 כיווני אוויר.
הפחתה של 10% הינה שמרנית.
בדיון שנערך, שמאי המבקשת ציין כי הקרקע נמצאת בסביבת מגורים בשכונת הערבה שכונה ותיקה.
הצד הדרומי של דימונה יותר ותיק מהצד הצפוני, לכן עסקאות השוואה צריכות להתבסס על הצד הדרומי שבו מצוי הנכס נשוא השומה [ערכים נמוכים יותר].
כמו כן יזם הפרויקט (המבקשת) הוסיף וציין כי בעקבות חששות מכך שלא ניתן יהיה לשווק ולמכור את בתי המגורים המתאפשרים לבניה במצב הקודם, לאור המחיר לשיווק הצפוי הגבוה ביחס לשכונה, בוצע שינוי תב"ע באופן שבו הזכויות לא ממש גדלו, אלא בפועל רק החלוקה הינה אחרת.
בפועל, שינוי התב"ע, גרם להפסד מבחינה כלכלית פר יחידת דיור [לא מדובר בשימוש הטוב והיעיל].
בנוסף, שמאי המבקשת הגיב לטענה של שמאי המשיבה לגבי המרתפים, ואומר כי כידוע יש ניצול של זכויות בניה למרתפים בדימונה.
לכן, הטענה למקדם אקו' אפס למרתף, של שמאי המשיבה אינה מובנת כלל.
מחיר מ"ר בנוי במחיר למשתכן כמו שציין שמאי המשיבה בגובה 5,700 ₪ מעיד על כך שהיתרה למרכיב הקרקע הינו נמוך ביותר.

<u>שווי המצב הקודם</u>

השמאי מביא בחשבון כי במצב הקודם נשוא חוות הדעת מהווה שלושה מגרשים ביעוד מגורים א' לשימוש בניית בתי מגורים צמודי קרקע חד משפחתיים. בכל מגרש תותר בניית 1 יח"ד.
הובא בחשבון שטחי המגרשים על פי טבלת הקצאה ואיזון, ובסה"כ שטח התכנית ביעוד מגורים א' 1,460 מ"ר כמפורט:

א. מגרש מס' 165 בשטח של 439 מ"ר.
ב. מגרש מס' 166 בשטח של 468 מ"ר.
ג. מגרש מס' 167 בשטח של 553 מ"ר.

הובא בחשבון כי השווי המיטבי של המקרקעין הינו ניצול מלוא זכויות הבנייה על פי תב"ע 42/102/03/25.
הובא בחשבון כי הבקשה להיתר בנייה מהווה כמעט מימוש מלוא זכויות הבנייה על פי התב"ע המשביחה, כ-98.25%.
הובא בחשבון כי במגרש מס' 167 זכויות הבנייה הינם 250 מ"ר ולא יותר מ-180 מ"ר בקומת הקרקע וזאת על פי מגבלות תקנון התכנית (לאור שטח המגרש).
הובא בחשבון כי תותר בניית מרפסת פתוחה בהפרש השטח הנותר מעל קומת קרקע הבנויה בתכסית של 35% או 180 מ"ר וזאת בהתאם לשטח המגרש.

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

בנוסף, ישנם זכויות למקלט בשטח מרבי של 10 מ"ר ברוטו, מחסן בשטח 12 מ"ר, מרתפים בתנאי ששטחם אינו עולה 65% משטח קומת הקרקע וסככת רכב 20 מ"ר.
בתקנון צוין שכל מגרש שגובל עם דרך ציבורית תחויב חניה בתוך תחום המגרש, זאת אומרת שמגרשים 166,167 גובלים עם דרך ציבורית לכן החניה שלהם בתוך המגרש.
הובא בחשבון כי מגרש 165 אינו גובל עם דרך ציבורית ולכן לא תתאפשר בניית חנייה בתחום המגרש, אלא במפרץ חניה בקרבת המגרש.

תחשיב שווי מצב קודם בהתאם לשומת המבקשת, כדלהלן:

<u>מגרש 165</u>

439	שטח המגרש			
219.5	50%	סה"כ שטח בנייה כולל ב-%		
153.65	35%	תכסית מרבית ב-%		
סה"כ במ"ר מבונה אקו'	**מקדם אקו'**	**ז.ב (ב-מ"ר)**	**ז.ב (ב-%)**	**החלק המבונה**
153.65	100%	153.65	35%	ז.ב קומת קרקע
65.85	100%	65.85	15%	ז.ב בק"א
0.00	0%	10.00	מקלט (ממ"ד)	
19.45	25%	77.80	מרפסת פתוחה ק"א	
39.95	40%	99.87	65%	מרתף (ב-% מתכסית ק"ק)
6.00	50%	12.00	מחסן	
0.00	35%	0.00	חניה מקורה	
68.34	25%	273.35	יתרת חצר	
353.24	**סה"כ במ"ר מבונה אקו'**			

<u>מגרש 166</u>

468	שטח המגרש			
234	50%	סה"כ שטח בנייה כולל ב-%		
163.8	35%	תכסית מרבית ב-%		
סה"כ במ"ר מבונה אקו'	**מקדם אקו'**	**ז.ב (ב-מ"ר)**	**ז.ב (ב-%)**	**החלק המבונה**
163.80	100%	163.80	35%	ז.ב קומת קרקע
70.20	100%	70.20	15%	ז.ב בק"א
0.00	0%	10.00	מקלט (ממ"ד)	
20.90	25%	83.60	מרפסת פתוחה ק"א	
42.59	40%	106.47	65%	מרתף (ב-% מתכסית ק"ק)
6.00	50%	12.00	מחסן	
7.00	35%	20.00	חניה מקורה	
68.05	25%	272.20	יתרת חצר	
378.54	**סה"כ במ"ר מבונה אקו'**			

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

מגרש 167

שטח המגרש				553
סה"כ שטח בנייה כולל ב-%			50%	276.5
תכסית מרבית ב-%			35%	193.55
החלק המבונה	**ז.ב (ב-%)**	**ז.ב (ב-מ"ר)**	**מקדם אקו'**	**סה"כ במ"ר מבונה אקו'**
ז.ב קומת קרקע		180.00	100%	180.00
ז.ב בק"א		70.00	100%	70.00
מקלט (ממ"ד)		10.00	0%	0.00
מרפסת פתוחה ק"א		100.00	25%	25.00
מרתף (ב-% מתכסית ק"ק)	65%	117.00	40%	46.80
מחסן		12.00	50%	6.00
חניה מקורה		20.00	35%	7.00
יתרת חצר		341.00	25%	85.25
סה"כ במ"ר מבונה אקו'				**420.05**

סה"כ במצב הקודם למלוא זכויות הבנייה	1151.82
מימוש חלקי	98.25%
סה"כ במצב הקודם מימוש חלקי	1131.66
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 1,199
שווי המקרקעין במצב הקודם	₪ **1,356,934**

תחשיב שווי המצב החדש בהתאם לשומת המבקש

הובא בחשבון כי במצב החדש נשוא חוות הדעת מהווה מגרש אחד בשטח של 1,460 מ"ר לבניית 9 יח"ד.

הובא בחשבון כי במצב החדש נשוא חוות הדעת באופי בינוי של בנייה רוויה נמוכה דירות גן ומעליהם דירות טיפוסיות במבנן טורי.

הדירות הטיפוסיות ללא מרפסת גג.

הובא בחשבון כי במצב החדש ביחס למצב הקודם קיימת פגיעה בפרטיות.

יח"ד במבנן אחד טורי במצב החדש לעומת בתי מגורים צמודי קרקע חד משפחתיים אשר נהנים משטחי מגרשים גדולים, מרחב ופרטיות מלאה לכל יח"ד.

לכן השמאי מציין כי לצורך קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם הובא בחשבון הפחתה לשווי מ"ר מבונה אקו' של 10% המשקף פגיעה בפרטיות ובנייה במבנן טורי לעומת בנייה חד משפחתית, וכן חניות פרטיות הבנויות בשולי המגרש.

הובא בחשבון כי במימוש זכויות בדרך של בקשת היתר בנייה קיים פטור לשטחי ממ"דים על פי חוק התו"ב.

הובא בחשבון שטחי חצרות גן וזאת בהתייחס ליתרת המגרש לאחר ניכוי שטח תכסית ק"ק, שטחי חניה עיליים, מעברים, שטחי שירות משותפים, ושטח פנוי במגרש הנדרש לניקוז מי נגר עיליים.

הובא בחשבון כי שווי מ"ר מבונה אקו' מגלם מבואות מדרגות וחצרות מקורות בכניסה לבניין מהווים יחדיו כשטח שווה ערך ללובי כניסה וחדר מדרגות משותף.

הובא בחשבון כי בהתאם לתכנית בקשה להיתר בנייה, שטח פלדלת ממוצע ליח"ד כ-125 מ"ר.

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

תחשיב שווי מצב חדש בהתאם לשומת המבקשת, כדלהלן:

<u>מימוש על פי תכנית בקשה להיתר בנייה</u>

שטח המגרש				1460.00
סה"כ שטח בנייה עיקרי מבוקש				1007.67
סה"כ שטחי ממ"ד מבוקש				112.78
שטח בנייה כולל				1120.45
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד		9		124.49
<u>יתרת תכסית לחצרות דירות גן</u>				
תכסית ק"ק שטח עיקרי				556.40
תכסית חניות				104
תכסית מבואות למדרגות				16.45
שטחי מעברים וניקוז עילי הונח 25% משטח המגרש		25%		365
סה"כ				1041.85
יתרת החצרות לדירות גן				418.15
הערה: הובא בחשבון על ידי שמאי הוועדה שטח של 403 מ"ר לחצרות דירות הגן				
החלק המבונה	**ז.ב (ב-%)**	**ז.ב (ב-מ"ר)**	**מקדם אקו'**	**סה"כ במ"ר מבונה אקו'**
שטח עיקרי מבוקש בק"ק		556.40	100%	556.40
חצרות לדירות גן		418.15	30%	125.45
שטח עיקרי מבוקש בק"א		451.24	100%	451.24
מקלט (ממ"ד)		112.78	0%	0.00
מבואות וחדרי מדרגות		16.45	0%	0.00
חצר מקורה		24.13	0%	0.00
מרפסות		93.09	25%	23.27
סה"כ במ"ר מבונה אקו'				1156.36
שווי מ"ר מבונה אקו'				₪ 1,079
שווי המקרקעין במצב החדש				**₪ 1,247,897**

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

היזון חוזר - שווי המקרקעין במצב החדש עפ"י שווי מ"ר מבונה אקו' בבנייה רוויה:

ניתוח עסקות השוואה **לדירות מגורים בבנייה רוויה** תל - לכיש (גוש 100326) **שכונת ממשית**

יום המכירה	כתובת	קומה	שטח מדווח רשום (במ"ר)	התמורה
29/05/2019	תל לכיש 22	3	124	₪ 945,000
21/02/2019	תל לכיש 17	4	135	₪ 1,080,000
18/02/2019	תל לכיש 18	2	104	₪ 820,000
10/02/2019	תל לכיש 24	2	93	₪ 871,000
20/12/2018	תל לכיש 4	3	97	₪ 950,000
ממוצעים מתקבלים			110.6	₪ 933,200
שווי למ"ר בנוי מגלם מרפסות פתוחות				₪ 8,438
רווח יזמי לניכוי			18%	₪ 7,151
עלויות בנייה להפחתה				₪ 6,140
שווי מ"ר מבונה אקו' **מגלם מרפסות פתוחות**				₪ 1,011
מקדם תוספת לפרטיות במבנן טורי בבנייה נמוכה (+)			10%	₪ 1,112

החלק המבונה	ז.ב (ב-מ"ר)	מקדם אקו'	סה"כ במ"ר מבונה אקו'
שטח עיקרי מבוקש בק"ק	556.40	100%	556.40
חצרות לדירות גן	418.15	30%	125.45
שטח עיקרי מבוקש בק"א	451.24	100%	451.24
מקלט (ממ"ד)	112.78	0%	0.00
מבואות וחדרי מדרגות	16.45	0%	0.00
חצר מקורה	24.13	0%	0.00
מרפסת	93.09	0%	0.00
סה"כ במ"ר מבונה אקו'			1,133.09
שווי מ"ר מבונה אקו' מגלם מרפסות			₪ 1,112
שווי המקרקעין במצב החדש			**₪ 1,259,505**

לצורך בדיקת שווי המקרקעין במצב החדש במסגרת היזון חוזר, נאספו עסקות מכר לדירות מגורים בבנייה רוויה חדשה ברחוב תל לכיש בשכונת ממשית, הצמודה לשכונת הערבה [משיקה באופן פיזי], בשטח פלדלת ממוצע של 110 מ"ר, בבניינים חדשים במבנן של עד 6 קומות מעל ק"ק ובסה"כ עד כ-16 יח"ד, תוך תוספת של 10% כמקדם פרטיות לנשוא חוות הדעת (בנייה נמוכה ומס' יח"ד קטן יותר במבנן טורי בבנייה עד 2 קומות).

שווי מ"ר מבונה אקו' מגלם מרפסות פתוחות.

מתקבל שטח פלדלת ממוצע של 110 מ"ר בשווי ממוצע של 935,000 ₪.

השמאי מציין כי בבדיקה לצורך היזון חוזר, השווי תואם בגבולות הסביר לתוצאת שווי המקרקעין במצב החדש כמפורט לעיל - 1,260,000-1,250,000 ₪.

לסיכום:

שווי המקרקעין במצב חדש בגבולות הסך ובמעוגל 1,250,000 ₪.

שווי המקרקעין במצב הקודם בגבולות הסך ובמעוגל 1,360,000 ₪.

לפיכך, השמאי מציין כי לא קיימת השבחה עקב מימוש חלקי בדרך של בקשה להיתר בנייה.

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

הכרעה

בחנתי את מאפייני ההשבחה שנוצרה עקב אישור התכנית ואת עיקרי עמדות וטענות הצדדים למחלוקת, ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת.

מהם ערכי שווי למועד הקובע ?

לא אותרו על ידי עסקאות השוואה לקרקעות בתחום שכונת ערבה, שבה מצוי הנכס נשוא חוות הדעת.
לפיכך ולאור המחסור בנתונים אלה, נבחנו עסקאות השוואה שבוצעו בקרקעות בבניה צמודת קרקע משכונות אחרות בסביבת הנכס בעלי מאפיינים דומים.
בחנתי את פירוט ועמדות הצדדים ומצאתי לנכון לקבל את עסקאות ההשוואה שמציג שמאי המבקשת, אשר על פיהם מתקבל כי שווי שטח מגרש ממוצע הינו כ- 558 מ"ר ושווי מגרש ממוצע הינו 446,864 ₪.

שווי מ"ר קרקע מבונה שמתקבל מניתוח זכויות הבניה במגרש ממוצע, הינו כדלהלן:

ניתוח שווי מ"ר קרקע מבונה במגרשים בבניה צמודת קרקע בשכונת שחר			
שטח מגרש ממוצע במ"ר			558
שווי מגרש ממוצע			446,864 ₪
תכסית מרבית במגרש במ"ר - (32% משטח המגרש)			179
תיאור	**שטח (במ"ר)**	**מקדם אקו'**	**סה"כ במ"ר אקו'**
שטח עיקרי מעל הקרקע	138	100%	138.0
שטח עיקרי שולי (השלמה ל- 40%)	85.2	70%	59.6
ממ"ד	12.0	100%	12.0
חניה	15.0	35%	5.3
מחסן חוץ	9.0	50%	4.5
שטח שירות מרתף (15%)	83.7	20%	16.7
יתרת חצר	364.4	25%	91.1
סה"כ במ"ר מבונה אקו'			327.2
שווי מ"ר מבונה אקו' למגרשים חד משפחתיים (מצב קודם)			**1,366 ₪**
התאמה למבנה טורי, דירות גן-גג במצב החדש (הפחתה של 10%)			**1,229 ₪**

הערה 1 : בהתאם למידע שנמסר מגורמי שיווק בסביבה, ניצול זכויות הבניה במרתף הינו חלקי בלבד, לפיכך, מקדם אקו' 0.4 לשטח מרתף הינו בתוספת מקדם אי מימוש בגובה 50%. (0.4 * 50% = 0.2).
הערה 2 : קיבלתי את מקדם ההתאמה בגובה 0.9 כפי שנוקט בו שמאי המבקשת בגין דירות גן-גג במצב החדש.
הערה 3 : הובא בחשבון מקדם אקו' 0.7 לשטח עיקרי שולי שמעל שטח של 150 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).

לאינדיקציה, נבחנה קביעת השמאי המכריע מר יעקב פז לנכס בגו"ח 39868/5,13, למגרש הכולל בינוי של 8 יח"ד (10 לאחר הקלה) בסגנון גן-גג, בדומה למצב החדש בנכס הנישום.
השמאי קבע למועד הקובע 20/06/2016 שווי מ"ר קרקע מבונה בגובה 850 ₪ ללא מע"מ ופיתוח.
להערכתי הנ"ל סביר ותואם לערכי השווי בנכס הנישום בכפוף להתאמות הנדרשות.

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

לביקורת, לאור המחסור בנתוני עסקאות במגרשים בעלי מאפיינים דומים למצב החדש בבינוי של דירות גן-גג, נבחן שווי מ"ר קרקע מבונה בחילוץ משווי כבנוי בעסקאות השוואה לדירות מגורים בבניה חדשה, כדלהלן:

בתי מגורים דירות גן-גג - שכונת השחר						
תאריך	**כתובת**	**גו"ח**	**שטח בנוי**	**חצר**	**מחיר**	**שטח אקו'**	**שווי מ"ר אקו'**
08/02/2018	שכונת השחר	39866/3/70	120	114	1,265,000 ₪	148.5	8,519 ₪
29/01/2018	שכונת השחר	39866/3/66	120	114	1,265,000 ₪	148.5	8,519 ₪
16/01/2018	שכונת השחר	39866/3/64	124	55	1,260,000 ₪	137.75	9,147 ₪
19/10/2017	שכונת השחר	39866/3/68	121	96	1,277,000 ₪	145	8,807 ₪
ממוצע						**144.9**	**8,748** ₪
דירות מגורים בבניה רוויה - שכונת שבעת המינים						
תאריך	**כתובת**	**גו"ח**	**שטח בנוי**	**חצר**	**מחיר**	**שטח אקו'**	**שווי מ"ר**
03/08/2018	עולי הגרדום 12	39513/2	124	-	1,055,000 ₪	-	8,508 ₪
26/07/2018	הרצל 3	39513/2	120	-	983,615 ₪	-	8,197 ₪
03/07/2018	הרצל 2	39513/2	120	-	982,615 ₪	-	8,188 ₪
06/06/2018	עולי הגרדום 6	39513/2	120	-	978,616 ₪	-	8,155 ₪
01/02/2018	עולי הגרדום 6	39513/2	120	-	965,615 ₪	-	8,047 ₪
ממוצע							**8,147** ₪
דירות מגורים בבניה רוויה - שכונת ממשית						
תאריך	**כתובת**	**גו"ח**	**שטח בנוי**	**חצר**	**מחיר**	**שטח אקו'**	**שווי מ"ר**
29/05/2019	תל לכיש 22	-	124	-	945,000 ₪	-	7,621 ₪
03/03/2019	תל לכיש 26	-	93		880,000 ₪	-	9,462 ₪
21/02/2019	תל לכיש 17	-	135	-	1,080,000 ₪	-	8,000 ₪
18/02/2019	תל לכיש 18	-	93	-	820,000 ₪	-	8,817 ₪
11/02/2019	תל לכיש 24	-	93	-	871,000 ₪	-	9,366 ₪
07/01/2019	תל לכיש 14	-	95	168	1,055,000 ₪	128.6	8,204 ₪
01/01/0219	תל לכיש 4	-	96	-	905,000 ₪	-	9,427 ₪
27/12/2018	תל לכיש 2	-	116	-	1,000,000 ₪	-	8,621 ₪
20/12/2018	תל לכיש 4	-	97	-	950,000 ₪	-	9,794 ₪
ממוצע							**8,812** ₪

תחשיב שווי שיורי למ"ר קרקע מבונה		
מרכיב	**נתון עזר**	**תוצאה**
שווי מ"ר בנוי	-	8,500 ₪
בניכוי מע"מ	1.17	7,265 ₪
בניכוי יזמות	1.15	6,317 ₪
עלות בניה ברוטו	מגלם שירות	-5,000 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה ובמעוגל		**1,320** ₪

שווי זה מגלם מרפסות בדירות המגורים.

שווי מ"ר קרקע מבונה שלעיל בניכוי תרומת מרפסות סביר ותואם לשווי שהתקבל לאחר ביצוע הפחתה בגובה 10% משווי מ"ר קרקע מבונה שהתקבל לבתים צמודי קרקע.

לעניין קביעת שווי מ"ר מבונה בהתאם לשומת המשיבה, אציין כי עסקאות השוואה לקרקעות בעלות מהימנות רבה יותר מחילוץ שווי הקרקע מעסקאות לבתים צמודי קרקע בבניה ותיקה.

עסקאות ההשוואה שמציג שמאי המשיבה הינם בהתייחס לרוב לקרקעות עליהן בנויים מבנים ישנים.

בהתאם לתקן שמאי מס' 3 של הוועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין, גישת ההשוואה הישירה בעלת תוקף גבוה יותר בקרקע ביעוד למגורים.

בנוסף, כמפורט בקו מנחה פרק י"ח של השמאי הממשלתי, לגישת העלות חסרונות שעלולים לגרום במקרים מסוימים לתוצאת שומה שגויה, בין היתר "כאשר בנכס נצבר פחת פיזי משמעותי. הערכת הפחת שנצבר קשה לביצוע ומצויה בטווח לגיטימי רחב, לפיכך, גישת העלות אינה מומלצת בשומה למבנה ישן".

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

<u>מהם השטחים אקו' בשני מצבי התכנון ?</u>

הצדדים חלוקים ביחס לשטח האקו' בשני מצבי התכנון (מצב קודם ומצב חדש), שהינו המרכיב העיקרי שיוצר פער בתחשיבי ההשבחה.

שטח אקו' במצב הקודם:

בחנתי את עמדות הצדדים ומצאתי לנכון לקבל את אחוז המימוש החלקי ותחשיב השטח האקו' כפי שמבצע שמאי המבקשת ובכפוף למס' שינויים מתבקשים, ביניהם:

1. בהתאם לבדיקה שערכתי עם גורמי מידע המעורים בשוק המקומי ובשכונה שבה ממוקם הנכס, להערכתי היקף שטחי בניית המרתף הינם נרחבים מאוד במצב הקודם ומימוש היקף הבינוי למרתפים הינו מוגבל. לפיכך, מקדם אקו' לשטחי מרתף שאנקוט בו במצב הקודם הינו 0.2 בלבד.
2. מרפסות הגג אינן הובאו בחשבון בתחשיב השטח האקו' בניתוח עסקאות ההשוואה לבתים צמודי קרקע, לפיכך, שווי מ"ר קרקע מבונה במצב הקודם מגלם את מרפסות הגג ואין לכלול שטח זה בתחשיב השטח האקו'.
3. מתן מקדם אקו' 0.7 לשטחים עיקריים שוליים שמעל ל- 150 מ"ר דירתי (עיקרי + ממ"ד).

להלן תחשיב השטח האקו' במצב הקודם:

<u>מגרש 165</u>				
שטח המגרש				439
סה"כ שטח בנייה כולל ב-%			50%	219.5
תכסית מרבית ב-%			35%	153.65
מרכיב		**% בניה**	**היקף בינוי**	**מקדם אקו'**	**סה"כ במ"ר מבונה אקו'**
שטח עיקרי מעל הקרקע			140.00	100%	140.00
שטח עיקרי שולי (השלמה ל- 50% בניה)			79.50	70%	55.65
מקלט (ממ"ד)			10.00	0%	0.00
מרתף (ב-% מתכסית ק"ק)		65%	99.87	20%	19.97
מחסן			12.00	50%	6.00
חניה מקורה			0.00	35%	0.00
יתרת חצר			273.35	25%	68.34
סה"כ במ"ר מבונה אקו'					**289.96**
<u>מגרש 166</u>				
שטח המגרש				468
סה"כ שטח בנייה כולל ב-%			50%	234
תכסית מרבית ב-%			35%	163.8
מרכיב		**% בניה**	**היקף בינוי**	**מקדם אקו'**	**סה"כ במ"ר מבונה אקו'**
שטח עיקרי מעל הקרקע			140.00	100%	140.00
שטח עיקרי שולי (השלמה ל- 50% בניה)			94.00	70%	65.80
מקלט (ממ"ד)			10.00	0%	0.00
מרתף (ב-% מתכסית ק"ק)		65%	106.47	20%	21.29
מחסן			12.00	50%	6.00
חניה מקורה			20.00	35%	7.00
יתרת חצר			272.20	25%	68.05
סה"כ במ"ר מבונה אקו'					**308.14**

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

מגרש 167				
שטח המגרש				553
סה"כ שטח בנייה כולל ב-%			50%	276.5
תכסית מרבית ב-%			35%	193.55
מרכיב	**% בניה**	**היקף בינוי**	**מקדם אקו'**	**סה"כ במ"ר מבונה אקו'**
שטח עיקרי מעל הקרקע		140.00	100%	140.00
שטח עיקרי שולי (השלמה ל- 250 מ"ר)		110.00	70%	77.00
מקלט (ממ"ד)		10.00	0%	0.00
מרתף (ב-% מתכסית ק"ק)	65%	117.00	20%	23.40
מחסן		12.00	50%	6.00
חניה מקורה		20.00	35%	7.00
יתרת חצר		341.00	25%	85.25
סה"כ במ"ר מבונה אקו'				**338.65**
סה"כ במצב הקודם למלוא זכויות הבנייה				**936.76**
מימוש חלקי				**98.25%**
סה"כ במצב הקודם מימוש חלקי				**920.36**

שטח אקו' במצב החדש:

להלן תחשיב היקף השטח האקו' במצב החדש:

תיאור	**היקף בינוי במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ מ"ר מבונה אקו'**
שטח עיקרי מבוקש בק"ק	556.40	100%	556.40
סה"כ שטח חצרות לדירות גן	630.00	30%	189.00
שטח עיקרי מבוקש בק"א	451.24	100%	451.24
מקלט (ממ"ד)	112.78	0%	0.00
מבואות וחדרי מדרגות	16.45	0%	0.00
מרפסות ופרגולות לדירות בקומה א'	152.23	25%	38.06
סה"כ מ"ר מבונה אקו' במצב חדש			**1,234.70**

הערה 1: היקף השטח הינו בהתאם לטבלת השטחים בתכנית ההיתר בניה, למעט שטח חצרות בדירות הגן שחושב בהתאם למדידה גראפית מתכנית ההיתר.

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

<u>תחשיב ההשבחה הסופי</u>

לאור כל המפורט לעיל, תחשיב ההשבחה הסופי בגין אישור התכנית למועד הקובע, הינו כדלהלן:

שווי מצב קודם	
<u>מרכיב</u>	**<u>תוצאה</u>**
סה"כ שטח אקו' במצב הקודם	920.36
שווי מ"ר קרקע מבונה אקו'	1,366 ₪
שווי המקרקעין במצב הקודם	**1,256,805** ₪
שווי מצב חדש	
<u>מרכיב</u>	**<u>תוצאה</u>**
סה"כ שטח אקו' במצב החדש	1,234.7
שווי מ"ר קרקע מבונה אקו'	1,229 ₪
שווי המקרקעין במצב החדש	**1,517,442** ₪
ההשבחה	**260,637** ₪
היטל ההשבחה (50%)	**130,318** ₪

בהערת אגב אציין כי בהתאם להוראות התכנית, מגישה ויזמית התכנית המשביחה, הינה המבקשת.
המבקשת לא הייתה מנועה מלנצל את היקף השטחים ומאפייני הבניה בהתאם לתכנית המהווה את המצב הקודם.
ואולם, בכל זאת המבקשת הכינה והגישה לאישור את התכנית 607-0406439.
הליך הכנה ואישור של תכנית כרוך בהוצאה כספית וזמן רב[3], לפיכך, לא סביר כי היזם יכין ויאשר תכנית אשר אינה משביחה כלל (ואף גורעת מהשווי בהתאם לשומת המבקשת).

[3] מדובר בתקופת זמן של כשנתיים ממועד עמידה בתנאי סף ועד לאישור התכנית, בהתאם לתהליך אישור התכנית המשביחה, מאתר רמ"י.

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

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כחלקי חלקות: 25, 75, 87 גוש: 39505, מגרש מס' 1 לפי תכנית מס' 607-0406439, רחוב בבא סאלי 21, שכונת הערבה, דימונה, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 20190119, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תכנית 607-0406439	09.02.2019	₪ 260,637	₪ 130,318

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

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

14. תצהיר

הנני מצהיר כי שומתי זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין נשוא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 14.06.2020.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

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



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