תאריך: 13 יולי, 2021
מספר מינוי: 1583-2020
מספרנו: 74 מכרעת

לכבוד
סלע איסתא נדלן ישראל בע"מ (המבקשת)
באמצעות דני טרשנסקי, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- dani@ktap.co.il

לכבוד
הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון (המשיבה)
באמצעות אופיר חנוך, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- hanochofir@gmail.com

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 7327 חלקה 41 מגרש 501 בתוכנית 413-0180570, ירושלים 131, ראשון לציון

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון.

בתאריך 19.10.2020 קיימתי דיון באמצעות שיחת וידאו[1] בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כתוצאה מאישורן של הקלות בבניה.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

2. מועד קובע לשומה

מהות ההשבחה	מועד קובע
הקלות	27.2.2019

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 11.09.2020.

4. פרטי הנכס

גוש:	7327
חלקה:	41
מגרש:	501 בתוכנית 413-0180570
שטח החלקה הרשום:	2,398 מ"ר
מהות הנכס:	מגרש ביעוד מגורים ומסחר
מיקום:	רחוב ירושלים 131, ראשון לציון

[1] בעקבות מגפת הקורונה ובהסכמת הצדדים.

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס נשוא השומה, חלקה 41 בגוש 7327, מגרש 501 בתוכנית 413-0180570 שיעודו מגורים ומסחר, ממוקם ברחוב ירושלים 131 בשכונת הנרקיסים במזרח העיר ראשון לציון.

רחוב ירושלים הינו רחוב ראשי דו סיטרי אשר תחילתו במפגש הרחובות אחד העם מאירוביץ והכרמל במרכז העיר ועד לשכונת הנרקיסים ממזרח.

שכונת הנרקיסים, הינה שכונת מגורים בשלבי פיתוח ובניה. השכונה מאופיינת במגרשים ריקים ובמגרשים בהם מתבצעת בניה.

המגרש שווק במכרז רמ"י במסגרת מסלול מחיר למשתכן.

שטחה הרשום של החלקה- 2,398 מ"ר.

במועד הביקור בנכס, המגרש מגודר בגדר פח איסכורית והחלו בעבודות בניה במגרש.

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1. <u>תוכנית רצ/1/1</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1646 מיום 30.7.1970.

התוכנית מסווגת את החלקה הנדונה ביעוד חקלאי.

התוכנית מאפשרת בניית מבנים הקשורים בעיבוד הקרקע, ללא מגורים, בשטח מינימלי של 10,000 מ"ר.

6.2. <u>תוכנית 413-0180570</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7168 מיום 20/12/2015[2].

מטרת התוכנית הקמת שכונת מגורים בבניה רוויה בצפון מזרח ראשון לציון בשטח בו שוכן מחנה צריפין. התוכנית מציעה הקמת שכונה עירונית המאופיינת בבניה רוויה בצפיפות גבוהה הכוללת 4,002 יח"ד מתוכן 250 יח"ד בדיור מיוחד וכ-1,000 יח"ד קטנות ובנוסף כ-70,000 מ"ר מסחר ותעסוקה.

הנכס נשוא השומה סומן כמגרש 501 בייעוד למסחר ומגורים.

עיקרי הוראות התוכנית למגרשים ביעוד מגורים ומסחר :

- השימושים המותרים הינם למגורים ומסחר שאינו מהווה מטרד למגורים שמעליו.
- בקומת הקרקע תמוקם קומת מסחר, מהקומה השנייה ואילך יותרו מגורים בלבד, מיקום החזיתות המסחריות תהיינה לכיוון לרחובות הראשיים.
- גובה קומת המסחר עד 6.5 מ'. תותר בניית גלריה כמפלס ביניים בשטח של עד 30% משטח קומת המסחר.
- עומק קומת הקרקע המיועדת למסחר תהיה בעומק 15 מ' לפחות.
- 25% מסך כל יח"ד יהיו דירות קטנות בגודל כולל של עד 75 מ"ר, כולל ממ"ד.
- תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת הקרקע והמרתף בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד.
- לפחות 20% מתאי השטח ישמרו כשטח מגונן עם אפשרות השהייה (ניהול מי נגר)
- מקומות החניה למגורים יהיו בתחום המגרש, ויקבעו עפ"י התקן הארצי שבתוקף.

[2] ביום 9.1.2018 פורסם ב-י.פ 7668 כי בוצע תיקון טעות סופר.

הוראות הבניה למגרש 501:

מס' מגרש	גודל מגרש מינימלי	שימוש	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית	מס' יח"ד	מס' קומות		מרפסות בנוסף לשטח העיקרי
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות	שרות						
501	2,404	מגורים	10,120	6,440	6,823	23,383	70%	92	22	4	1,104
		מסחר	700	200	850	1,750			1	1	

הערה- שטח המרפסות אינו ניתן להמרה לשטחים עיקריים אחרים.

6.3. תוכנית 413-0441014 (רצ/מק/2/150/1)

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7524 מיום 12.6.2017.

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית 413-0180570 ומוסיפה שבילים ביעוד ש.צ.פ. המקשרים בין שטחי הציבור הפתוחים בשכונה, שינוי, הרחבת והארכת דרכים קיימות, וכן שינוי בקווי הבניין.

6.4. תוכנית רצ/2030

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7531 מיום 26.6.2017.

התוכנית הינה תוכנית מתאר כוללנית אשר מכוחה ניתן להכין תוכניות מפורטות שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה.

הנכס נשוא השומה מסווג באזור מגורים 2 עם חזית מסחרית במתחם 145.

7. <u>רישוי</u>

היתר בניה מספר (2) 201900267 מיום 1.7.2020 ניתן להקמת בנין מגורים בן 27 קומות מגורים וקומה טכנית על הגג מעל קומת קרקע מסחרית גבוהה הכוללת גלריה, 3 קומות מרתפים עם מחסנים דירתיים וחדרים טכניים וצובר גז. סה"כ 96 יח"ד.

ועדת משנה רישוי ותכנון בישיבה מספר 2019004 מיום 27/02/2019 בדיון נוסף כהמשך לדיון מספר 2018018 מיום 21/10/2018 אישרה את הבקשה להיתר הכוללת הקלות.

<u>ההקלות שאושרו בישיבה 2018018</u>

1. הקלה לתוספת 5 קומות, 27 קומות במקום 22 קומות.
2. הקלה לתוספת 4 יח"ד בשיעור של 4.3% עפ"י שבס. 96 יח"ד במקום 92.
3. הקלה בגובה המבנה 95.8 מ' במקום 75 מ'.
4. הקלה בגובה קומת המסחר 8 מ' במקום 6.5 מ'.
5. הקלה בשטח קרקע פנוי עבור ניהול נגר וחלחול 3.6% במקום 20%.

<u>ההקלה שאושרה בישיבה 2019004</u>

6. הקלה לצמצום עומק קומת המסחר כך שתהיה פחות מ-15 מ'.

שטחי הבניה עפ"י התוכנית:

שטח עיקרי:

קומה	מגורים	מסחר והסעדה	פנאי ותרבות	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי
מרתף 3						
מרתף 2						
מרתף 1						
קרקע		487.36				487.36
גלריה קרקע		146.93				146.93
1	283.67		100.78		1.72	386.17
2	395.46			1.53	3.01	400
3	395.46			1.53	3.01	400
4	395.46			1.53	3.01	400
5	395.46			1.53	3.01	400
6	395.46			1.53	3.01	400
7	395.46			1.53	3.01	400
8	395.46			1.53	3.01	400
9	395.46			1.53	3.01	400
10	395.46			1.53	3.01	400
11	395.46			1.53	3.01	400
12	395.46			1.53	3.01	400
13	395.46			1.53	3.01	400
14	395.46			1.53	3.01	400
15	395.46			1.53	3.01	400
16	395.46			1.53	3.01	400
17	395.46			1.53	3.01	400
18	395.46			1.53	3.01	400
19	395.46			1.53	3.01	400
20	385.36			14.19	3	402.55
21	388.43			5.63	3.01	397.07
22	394.95			5.63	3	403.58
23	394.95			19.66	3.01	417.62
24	336.29			56.67	1.71	394.67
25	292.01			41.06	1.71	334.78
26	174.55				0.27	174.82
27						
סה"כ מעל הקרקע	9768.49	0	100.78	170.38	71.61	10745.55
סה"כ מתחת לקרקע						

שטחי שירות:

קומה	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מערכות תכניות ושירות	חניה	עובי קירות	אחסנה	אחר	סה"כ שירות	מרפסות זיזית	שטח מרוצף	מצללה
מרתף 3			96.35		147.03	1737.5		81.7		2062.58			
מרתף 2			93.14		78.32	1767.52		87.99		2026.97			
מרתף 1			78.66		170.89	1718.6		59.93		2028.08			
קרקע			284.71	468.54	183.35			131.64		1068.24			
גלריה קרקע			16.95							16.95			
1	27	10.26	91.09		60.89				54.02	243.26		926.24	
2	36	13.25	74.71		18.08		0.47			142.51	45.33		
3	36	13.25	74.71		18.08		0.47			142.51	45.33		
4	36	13.25	74.71		18.08		0.47			142.51	45.33		
5	36	13.25	74.71		18.08		0.47			142.51	45.33		
6	36	13.25	74.71		18.08		0.47			142.51	45.33		
7	36	13.25	74.71		18.08		0.47			142.51	45.33		
8	36	13.25	74.71		18.08		0.47			142.51	45.33		
9	36	13.25	74.71		18.08		0.47			142.51	45.33		
10	36	13.25	74.71		18.08		0.47			142.51	45.33		
11	36	13.25	74.71		18.08		0.47			142.51	45.33		
12	36	13.25	74.71		18.08		0.47			142.51	45.33		
13	36	13.25	74.71		18.08		0.47			142.51	45.33		
14	36	13.25	74.71		18.08		0.47			142.51	45.33		
15	36	13.25	74.71		18.08		0.47			142.51	45.33		
16	36	13.25	74.71		18.08		0.47			142.51	45.33		
17	36	13.25	74.71		18.08		0.47			142.51	45.33		
18	36	13.25	74.71		18.08		0.47			142.51	45.33		
19	36	13.25	74.71		18.08		0.47			142.51	45.33		
20	36	13.26	74.7		18.04		0.47			142.47	45.44		
21	36	13.25	74.7		18.6		0.47			143.02	52.08		
22	36	13.26	74.7		18.6		0.47			143.03	52.08		
23	36	13.25	74.7		18.6		0.47			143.02	38.1		
24	18	6.04	76.44		21.16		0.47			122.11	13.59	98.62	38.74
25	18	6.04	87.86		19.54		2.74			134.18	28.93	33.26	
26	9	2.77	76.87		18.21		4.47			111.32		184.7	15.82
27			76.26		127.23					203.49			226.22
סה"כ מעל הקרקע	864	316.63	2353.76	468.54	829.66	0	18.02	131.64	54.02	5036.27	1046.16	1242.82	280.78
סה"כ מתחת לקרקע			268.15	0	396.24	5223.62	0	229.62	0	6117.63	0	0	0

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

8. <u>הזכויות בנכס</u>

8.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 18.08.2020 חלקה 41 בגוש 7327, ששטחה 2,398 מ״ר, רשומה על שם מדינת ישראל.

8.2. עפ״י חוזה חכירה, החכירה רשות מקרקעי ישראל לחברת סלע איסתא נדל״ן ישראלי בע״מ את מגרש 501 בתוכנית 413-0441014, חלק מחלקות 9 ו-28 בגוש 4240.

מטרת החכירה- 92 יח״ד

היעוד- אזור מסחרי עם מגורים

תקופת החכירה - 23.4.2115 - 24.4.2017

בתנאים המיוחדים להסכם, נקבע בין היתר, כי החוכר מחויב לבנות ולמכור את כל הדירות שיתווספו (ככל שיתווספו) עקב בקשת הקלה כדירות מחיר למשתכן. על אף האמור לעיל ובהתאם לסעיף 2.1.6 לחוברת המכרז, ככל ותאושר בקשה להיתר במסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבניה ו/או כל החלטה אחרת, הזוכה רשאי למכור מספר יחידות דיור במתחם שלא במסגרת מחיר למשתכן כמספר יחידות הדיור שיתווספו עקב ההקלה.

8.3. עפ״י חוברת המכרז, הזוכה רשאי למכור 25% מסך יחידות הדיור שלא במסגרת מסלול מחיר למשתכן, דהיינו יח״ד אלו יכולות להימכר בתנאי ומחירי שוק חופשי.

בסעיף 2.1.6 למכרז נקבע: ״**ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ״ה- 1965 והתקנות שעודכנו מכוחו (ו/או כל החלטה אחרת במסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור), הזוכה יהיה רשאי למכור <u>מספר</u> יחידות דיור במתחם שלא במסגרת מחיר למשתכן, <u>כמספר</u> יחידות הדיור שיתווספו עקב הקלה. במקרה זה הזוכה מתחייב לשפות את הרשות בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא בשל סעיף זה. כאמור לעיל, הרשות לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להגדלת מספר יחידות הדיור**״ (ההדגשות במקור- י.פ.).

9. <u>עמדות הצדדים והכרעה</u>

9.1. <u>ההשבחה עפ"י שומות הצדדים</u>

מהות	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקש
הקלות	21.10.2018		₪ 1,219,296
הקלות	27.02.2019	3,371,501 ש"ח	₪ 86,355

9.2. <u>עמדת שמאי המשיבה</u>

- <u>ההשבחה בפרויקט במסלול מחיר למשתכן</u>

בהתייחס לטענת ב"כ המבקשת לפיה יש לבצע הערכת שווי שונה לפרויקטים של מחיר למשתכן, שמאי המשיבה סבור כי בהחלטת ועדת הערר **בערר 8008/17 הטירה א. לוי יזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מורדות הכרמל** נקבע כי בעת קביעת היטל ההשבחה אין להביא בחשבון את השווי המופחת המשולם בעסקה במסלול של מחיר למשתכן.

"בהתאם להוראות הדין המצוי, אנו סבורים כי התנאים והמגבלות אשר נקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל במכרז שפרסמה במסלול מחיר למשתכן והמחיר הסופי לו התחייבה העוררת אינם מבטאים את ערכם של המקרקעין בשוק החופשי אלא מחיר סובייקטיבי בלבד, בו אין להתחשב לצורך עריכת שומת היטל השבחה".

"החכרתם המוזלת של מקרקעין על ידי רשות מקרקעי ישראל במסגרת מסלול מחיר למשתכן, והתחייבות היזם מנגד למכירת הזכות בהם, לאחר הקמת יחידות הדיור, במחיר נמוך שנקבע מראש, אינה חלק מהנתונים האובייקטיביים של הנכס, לצורך אומדן שווי השוק של המקרקעין לצורך עריכת שומת היטל השבחה".

בערר זה נקבע כי את ההשבחה יש לחשב בהתאם למחיר שבו היו נמכרים המקרקעין בשוק החופשי, ממוכר לקונה מרצון, כפי שמחיר זה משתקף בתאריך הקובע, שהוא יום אירוע המס. המחירים במכרז במסגרת מחיר למשתכן אינם מבטאים את ערכם של המקרקעין בשוק החופשי אלא מחיר סובייקטיבי בלבד, בו אין להתחשב לצורך עריכת שומת היטל ההשבחה.

- <u>הקלה לתוספת 5 קומות</u>

לעמדת שמאי המשיבה ההקלה השביחה בשני אופנים, בגין תוספת קומות המהווה שיפור תכנוני, וזאת לאור העדפה לדירות בקומות הגבוהות הנהנות מנוף, אור טבעי, אוורור וריחוק מרעש הרחוב והתנועה.

במצב הקודם הקומה הממוצעת הינה קומה 11, הזכויות שבקומה הממוצעת הועלו לקומות 23-27 ולפיכך ההשבחה מתבטאת בהעלאת זכויות הבניה ב-11-15 קומות.

שמאי המשיבה סבור כי מקדם ההשבחה הינו בשיעור של 1.5% לקומה וזאת כפי שנקבע בשומות המכריעות הבאות:

שמאי מכריע	גו"ח/מגרש
דוד דדון	מגרש 506 בשכונת נרקיסים
רינת וייס רביב	4246/8
דנה שיחור	4246/8

בנוסף, שמאי המשיבה סבור כי צמצום מספר הדירות בקומה מהווה שיפור תכנוני נוסף המתבטא בכיווני אוויר נוספים, פרטיות ותכנון משופר. מקדם ההשבחה בגין שיפור תכנוני זה הינו בשיעור של 5%.

- <u>הקלה לתוספת יח"ד</u>

ההשבחה לתוספת 4 יח"ד חושבה בגין ביטול השוליות בשיעור של 30%.

מס' יח"ד מותרות: 92

שטח עיקרי: 9,775 מ"ר (ללא מועדון פנאי ומסחר)

יח"ד קטנות: 25% מהדירות בשטח מרבי של 75 מ"ר (כולל ממ"ד)

בהתאם לאמור לעיל שטח הדירות הקטנות בהתאם לתמהיל הדירות הינו 1,437.5[3] מ"ר עיקרי. מכאן שבחלוקת השטח הנותר למספר יח"ד הנותרות מתקבלת דירה בשטח עיקרי ממוצע של 120.83 מ"ר + ממ"ד בשטח של 12.5 מ"ר, שמאי המשיבה סבור כי דירה בשטח של כ-133 מ"ר חריגה בגודלה לאור העובדה כי מדובר בשכונה של זוגות צעירים וכי אין ביקוש לדירות בגודל שכזה. לפיכך ישנה תרומה רבה להקטנת שטחי הדירות.

הוצגו עסקאות המשקפות שיעור שוליות הגבוה מ-30%:

תאריך	גו"ח	רחוב	קומה	שטח דירה במ"ר	שטח דירה ארנונה	מס' חדרים	מחיר מכירה	התאמה לקומה	שווי מתואם	שווי למ"ר בנוי	שוליות
03/12/2017	3930/530	גבעתי 1	6	109	121	5	2,019,150			16,687	67%
30/11/2017	3930/530	גבעתי 1	4	79	92	4	1,795,000	34,000	1,829,000	19,880	
10/05/2018	3930/131	אלירז שלמה 5	14	139	139	5	2,370,000	68,000	2,438,000	17,540	57%
14/03/2017	3930/131	אלירז שלמה 5	18	90	100	4	2,090,000			20,900	
06/03/2016	3930/131	אלירז שלמה 5	14	125	125	5	1,920,000	34,000	1,954,000	15,632	
30/05/2016	3930/131	אלירז שלמה 3	16	100	100	4	2,050,000			20,500	
28/03/2018	3930/131	אלירז שלמה 5	5	130	130	5	2,050,000			15,769	
18/08/2017	3930/131	אלירז שלמה 5	4	110	110	4	2,140,001			19,455	
24/01/2017	3930/131		10	139		5	2,268,047	17,000	2,285,047	16,439	39%
30/01/2017	3930/131	אגוזי 5	11	139	139	5	2,285,047			16,439	
23/04/2017	3930/131	אב 5	9	100		4	1,949,057	34,000	1,983,057	19,831	

בנוסף, הוצגו שומות מכריעות בראשון לציון בהן נקבעו מקדמי שוליות של 30% ומעלה:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	מקדם תוספת צפיפות
ניקי פרימו	7375	82	30%
תמיר שדה	7375	21	40%
תמיר שדה	5748	3	55%
רינת וויס רביב	4246	8	30%
דנה שיחור	4246	8	30%

[3] 23 יח"ד קטנות X 62.5 מ"ר עיקרי = 1,437.5 מ"ר עיקרי

- <u>הקלה להגבהת קומת המסחר מ-6.5 מ' ל-8 מ':</u>

לעמדת שמאי המשיבה ההשבחה נובעת משיפור תכנוני המתבטא בביטול פגיעה (חלקי) בגובה קומת הקרקע ובניית גלריה גבוהה.

- <u>הקלה בשטח קרקע פנוי עבור ניהול נגר:</u>

לעמדת שמאי המשיבה מהות ההשבחה הינה בגין שינוי שיעור ניהול נגר וחלחול מ-20% ל-3.6% אשר מביא לחסכון בבניית חניות במרתף והצורך בבניית מרתף במפלס 4-.

הובא בחשבון מקדם אקוי' של 1.3 המבטא את היחס בין השטח הנדרש לחניה תת קרקעית כ-33 מ"ר לבין חניה עילית בשטח של כ-25 מ"ר, חסכון בעלויות בניה של 2,000 ₪ למ"ר ותוספת שווי לחניה עילית של 1,000 ₪.

- <u>הקלה בעומק קומת המסחר:</u>

לעמדת שמאי המשיבה מהות ההשבחה הינה בגין שינוי היחס בין חזית המסחר לעומק המסחר והגדלת היקף החזית המסחרית.

שטח המסחר עפ"י התוכנית הינו 700 מ"ר והעומק הינו 15 מ' לפחות, כתוצאה מכך מתקבלת חזית מסחרית באורך של 46.7 מ' לעומת אורך החזית המסחרית עפ"י הבקשה להיתר שהינו 68 מ'.

שמאי המשיבה ציין כי בשומתו המכרעת של השמאי דוד דדון בגו"ח 4240/14 (מגרש 506) נקבע מקדם השבחה בשיעור של30% בגין שיפור תכנוני זה.

<u>ערכי שווי</u>

נתוני השוואה לקרקע:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח קרקע (מ"ר)	יח"ד	חלק בנכס	תמורה בש"ח	שווי ליח"ד/ מ"ר מבונה בש"ח
07/03/2019	3931	40		969	16	1/3	3,666,666	687,499
08/02/2016	4247	24		1,688	16		11,165,700	698,000
11/05/2017	3929	612	יהודה הלוי 27	536			5,500,000	5,600
07/09/2017	3929	874	הגדוד העברי 75	516			4,499,999	5,500

נתוני מכירת דירות בשלבי בניה בשכונת רקפות בשוק החופשי:

תאריך	חלקה	שטח במ"ר	חדרים	קומה	קומות בבניין	מחיר בש"ח	שווי למ"ר בש"ח
22/06/2018	8	132	5	16	27	2,515,804	19,059
30/07/2018	8	132	5	15	27	2,495,803	18,908
18/10/2018	8	132	5	21	27	2,615,803	19,817
29/11/2018	8	135	5	6	8	2,650,000	19,630
27/01/2019	8	132	5	18	27	2,555,803	19,362
07/02/2019	8	132	5	19	27	2,575,803	19,514
12/04/2019	8	132	5	21	27	2,610,000	19,773
ממוצע							19,437

בהתאם לנתונים הנ"ל ובהתחשב במע"מ, רווח יזמי של 25% ועלות בניה בסך של 7,500 ₪ למ"ר (כולל מרתפי חניה), מתקבל שווי למ"ר מבונה בסך של כ-6,000 ₪.

שווי מ״ר מבונה בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	מועד קובע	שווי למ״ר מבונה בש״ח
שלומי יפה	4246	175	שכונת רקפות	27/11/2016	5,000
דנה שיחור	4246	8,10	שכונת רקפות	12/02/2017	4,000
נאווה סירקיס	4247	600	מדרום לשיכון המזרח	28/01/2018	6,000

ממכלול הנתונים שלעיל ובהתאמה לנכס נשוא השומה למועד הקובע (02/06/2019) השווי למ״ר מבונה למגורים הינו כ-5,000 ₪.

נוסף על האמור, שמאי המשיבה ציין כי השווי למ״ר מבונה שנקבע הינו לאחר העמסת עלויות של חניה, תכנון, חיבור לחשמל, מטבח וכו׳. לפיכך, אין לנכות מתחשיב ההשבחה עלויות עודפות.

נתוני שווי למסחר- עסקאות מכר מרחובות לא מרכזיים בעיר ראשון לציון:

תאריך	גוש	חלקה	שטח במ״ר	תמורה בש״ח	מחיר למ״ר בש״ח
09/07/2019	3930	379	72	800,000	11,111
26/05/2019	3932	56	36	635,000	17,639
03/02/2019	3932	10	36	441,000	12,250
12/03/2017	3933	385	24	290,000	12,083
03/04/2017	3925	491	47	550,000	11,702
28/06/2017	3939	514	295	3,260,000	11,051
08/08/2017	3929	736	30	420,000	14,000

בהתאם לאמור לעיל שווי מ״ר בנוי למסחר הינו כ-12,800 ₪ ובהפחתת רווח יזמי של 20% ועלויות בנייה בסך של 5,000 ₪ למ״ר, מתקבל שווי קרקע למ״ר מבונה למסחר בסך של כ-5,700 ₪ למ״ר.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

הקלה לתוספת קומות:

שטח עיקרי במ״ר שהועלה מקומות קרקע-22 לקומה 23	394.95
שיעור העלייה מקומה ממוצעת 11 לקומה 23	18%
שטח עיקרי במ״ר שהועלה מקומות קרקע-22 לקומה 24	394.95
שיעור העלייה מקומה ממוצעת 11 לקומה 24	20%
שטח עיקרי במ״ר שהועלה מקומות קרקע-22 לקומה 25	336.29
שיעור העלייה מקומה ממוצעת 11 לקומה 25	21%
שטח עיקרי במ״ר שהועלה מקומות קרקע-22 לקומה 26	292.01
שיעור העלייה מקומה ממוצעת 11 לקומה 26	23%
שטח עיקרי במ״ר שהועלה מקומות קרקע-22 לקומה 27	174.55
שיעור העלייה מקומה ממוצעת 11 לקומה 27	24%
שיעור שיפור תכנון	5%
תוספת שטח אקויולנטי	**405.96**
שווי מ״ר מבונה	₪5,000
ההשבחה	₪2,029,795
היטל ההשבחה	**₪1,014,897**

הקלה לתוספת יח״ד:

מהות	אחוז יח״ד קטנות /מקדם שוליות	שטח עיקרי במ״ר	מס׳ יח״ד	שטח עיקרי ממוצע ליח״ד במ״ר
מצב קודם		9775	92	106.25
דירות קטנות 75 מ״ר כולל ממ״ד	25%	1437.5	23	62.50
יתרת הדירות		8337.5	69	120.83
מצב חדש		9,775	96	101.82
דירות קטנות 75 מ״ר כולל ממ״ד	25%	1500	24	62.50
יתרת הדירות		8275	72	114.93
ההשבחה				מ״ר אקוי׳
תוספת יח״ד קטנות		62.5	1	62.5
תוספת יח״ד רגילות		114.9	3	344.7
קיזוז שטח שולי	70%	5.9	69	285.1
סה״כ תוספת שטח אקוויוולנטי				**122.19**
שווי למ״ר מבונה				₪5,000
עלות עודפת לחניה				₪105,000
ההשבחה				**₪505,938**
היטל ההשבחה				**₪252,969**

הקלה להגבהת קומת המסחר מ-6.5 מ׳ ל-8 מ׳:

שטח הגלריה במ״ר	146.93
מקדם פגיעה בקומת קרקע	0.3
מקדם שווי לשיפור תכנוני (תוספת 1.5 מ׳)	0.18
סה״כ תוספת שטח אקוי׳	26.4
שווי מ״ר מבונה	₪ 5,700
ההשבחה	**₪ 150,750**
היטל ההשבחה	**₪ 75,375**

הקלה בשטח קרקע פנוי לניהול נגר וחלחול:

שטח החצר	394
שטח אקוי׳ במרתף לפי מקדם 1.3	513
חסכון בעלות בנייה למ״ר	₪2,000
תוספת לשווי למ״ר חניה תת״ק לעומת חניה עילית	₪1,000
ההשבחה	**₪512,533**
היטל ההשבחה	**₪256,266**

הקלה בעומק המסחר:

אורך חזית מסחרית עפ״י הבקשה להיתר ב-מ׳	68
אורך חזית מסחרית עפ״י התב״ע ב-מ׳	46.7
תוספת חזית מסחרית ב-מ׳	21.3
שטח שעבר מעורף השטח המסחרי לחזית המסחרית	101
מקדם שווי לשיפור תכנוני	0.3
סה״כ תוספת שטח אקוי׳	30.3
שווי מ״ר מבונה	₪5,700
ההשבחה	**₪ 172,485**
היטל ההשבחה	**₪ 86,243**

סה״כ ההשבחה- **₪ 3,371,501**

היטל ההשבחה- **₪ 1,685,751**

9.3. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

- <u>אומדן ההשבחה בפרויקט במסלול מחיר למשתכן</u>

לעמדת שמאי המבקשת עקרון היסוד בגביית היטל השבחה הינו "צדק חלוקתי" ובהתאם לכך נקבעו הוראות לאופן גביית היטל ההשבחה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. הפסיקה הרחיבה וקבעה כי במידה ולא קיימת התעשרות לא ניתן לגבות היטל השבחה וכי יש לבחון את השפעת ההקלות על המקרקעין באופן אובייקטיבי.

שמאי המבקשת הפנה לשומת השמאי המכריע אייל יצחקי בגו"ח 80050/39-41 ולשומת השמאי המכריע יעקב פז בגו"ח 80051/8-10,14 התומכות בעמדה זו.

לשומת המבקשת צורפה חוות דעת משפטית שנערכה ע"י עו"ד יונתן ליבצי"ק לעניין ההתייחסות לתנאיו של מסלול מחיר למשתכן במסגרת שומת היטל השבחה. חוות הדעת סוקרת בהרחבה את תכלית ועקרונות היטל ההשבחה ממנה עולה כי גביית היטל השבחה תעשה אך ורק במקרה שבעל מקרקעין התעשר בפועל כתוצאה מפעולה תכנונית, ובשיעור ההולם את ההתעשרות בפועל, שאם לא כן יגבה מס ביתר, בניגוד גמור לתכלית החוק.

בחוות הדעת נקבע כי "**מסלול מחיר למשתכן מתנהל, הלכה למעשה, כשוק נפרד מן השוק 'הרגיל'. שוק נפרד זה מתנהל, בתוכו פנימה, כשוק חופשי, שכן מחיר המכירה המוצע ע"י המציע נקבע בהתאם לשיקול דעתו המוחלט של המציע במסגרת המכרז, בהתחשב כמובן בתנאיו האינהרנטיים של מסלול מחיר למשתכן.**

לאור האמור לעיל, הרי שבהתאם לסעיף 4 (7) לתוספת השלישית, בבואו של שמאי לאמוד את ההשבחה בפרויקט מחיר למשתכן, עליו לעשות כן בהתאם לתנאיו של מסלול מחיר למשתכן".

וכן:

"נפקותו העיקרית של כלל זה בעניינו הוא כי זכויות והקלות אשר על פי מגבלות התמחור בפרויקטים של מחיר למשתכן אינן משפיעות על מחירה הסופי של דירה לזכאים, לא ייראו כמשביחים ולא ייגבה בגינן היטל השבחה, בהיעדר התעשרות".

- <u>הקלה לתוספת 5 קומות</u>:

לעמדת שמאי המבקשת, המבקשת נאלצה לבקש הקלה זו לאור דרישת הוועדה המקומית, בהתאם להנחיות המרחביות שפורסמו באפריל 2018, להגבלת מספר יח"ד בקומה ל-4 יח"ד. במקרה הנדון 75% מהיחידות נמכרות במחיר קבוע במסגרת מחיר למשתכן אשר אינו מושפע משיפורים תכנוניים. לפיכך, ביחידות אלו לא נוצרת התעשרות במקרקעין ולא ניתן לגבות היטל השבחה.

עוד ציין, כי לולא דרישת הוועדה המקומית, לא היתה מתבקשת ההקלה לתוספת קומות.

בהתאם לאמור לעיל שמאי המבקשת בדעה כי יש לבחון את השפעת תוספת הגובה בלבד.

בבחינת עסקאות של דירות שנמכרו בשוק החופשי במגרשים 501 ו-502, עולה המסקנה כי שיעור השינוי אינו מובהק והממוצע של שיעור העליה בשווי כתוצאה מהעליה בקומה הינו כ-1.2%. להלן טבלת העסקאות:

קומה	תאריך חוזה	חדרים	שטח פלדלת	מרפסת	מחיר מכירה בש"ח	שווי מ"ר בנוי	שיעור העלייה
12	15.09.2019	5	130.87	13.43	2,150,000	15,781	
13	25.11.2019	5	130.87	13.43	2,174,000	15,957	1.12%
14	23.07.2019	5	130.87	13.43	2,200,000	16,148	1.20%
15	26.12.2019	5	130.87	13.43	2,200,000	16,148	0.91%
16	28.10.2019	5	130.87	13.43	2,200,000	16,148	
16	20.02.2020	5	129.39	12.72	2,240,000	16,657	
16	ממוצע בקומה 16					16,402	0.66%
17	2.10.2019	5	130.87	13.43	2,245,000	16,478	
17	19.11.2019	5	130.81	18.58	2,218,000	16,044	
17	12.12.2019	5	129.39	12.72	2,239,000	16,650	
17	05.02.2020	5	130	13.43	2,250,000	16,621	
17	13.08.2020	5	130	18.58	2,408,000	17,521	
17	ממוצע בקומה 17					16,663	1.59%
18	10.10.2019	5	130.87	13.43	2,240,000	16,441	
18	17.12.2019	5	130	13.43	2,280,000	16,842	
18	05.01.2020	5	130	18.58	2,350,000	17,099	
18	16.04.2020	5	129.39	12.72	2,258,000	16,791	
18	05.06.2020	5	130.81	18.58	2,400,000	17,361	
18	ממוצע בקומה 18					16,907	1.47%
19	05.01.2020	5	130.87	13.43	2,278,000	16,720	
19	05.02.2020	5	130	13.43	2,330,000	17,212	
19	27.07.2020	5	130	18.58	2,470,000	17,973	
19	12.12.2019	5	129.39	12.72	2,240,000	16,657	
19	ממוצע בקומה 19					17,140	1.38%
20	11.12.2019	5	130	13.43	2,320,000	17,138	
20	02.01.2020	5	130.87	13.43	2,260,000	16,588	
20	11.02.2020	5	130	18.58	2,368,000	17,230	
20	16.07.2020	5	130.81	18.58	2,448,000	17,708	
20	ממוצע בקומה 20					17,166	0.15%
21	17.11.2019	5	130.87	20.13	2,388,500	17,193	
21	21.07.2020	5	130.81	18.58	2,480,000	17,940	
21	ממוצע בקומה 21					17,566	2.33%
22	19.02.2020	5	130	20.13	2,470,000	17,892	
22	25.05.2020	5	130.87	20.13	2,440,000	17,564	
22	14.06.2020	5	130	18.58	2,500,000	18,191	
22	21.07.2020	5	130.81	18.58	2,480,000	17,940	
22	05.08.2020	5	129.39	17.94	2,415,000	17,684	
22	ממוצע בקומה 22					17,854	1.64%
23	09.09.2019	5	129.39	17.94	2,410,000	17,647	
23	30.10.2019	5	130.87	20.13	2,430,000	17,492	
23	12.12.2019	5	129.39	17.94	2,409,000	17,640	
23	24.03.2020	5	130	20.13	2,595,000	18,797	
23	12.06.2020	5	130	18.58	2,470,000	17,973	
23	04.08.2020	5	130.81	18.58	2,545,000	18,410	
23	ממוצע בקומה 23					17,993	0.78%
שיעור עלייה ממוצע							**1.20%**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

בנוסף יש להביא בחשבון כי שיעור השינוי מגלם מרכיבים נוספים מלבד הגובה, כגון: טיפוסי דירות, זמן ומיקום הדירות (חזית לעומת עורף). לכן הובאה בחשבון הפחתה של 20% משיעור השינוי ומקדם תוספת לקומה של 0.96%[4].

עלויות עודפות:

לעמדת שמאי המבקשת ככל שהבניה גבוהה יותר כך נגרמות עלויות נוספות/עודפות, בשומה מכרעת של שושי שרביט שפירא בגו"ח 7169/54, הובאה בחשבון עלות עודפת המחושבת כמחצית ממרכיב השלד בעלויות הבניה דהיינו 20% מעלות בניה ישירה עפ"י מחירון דקל לנובמבר 2018 לרבי קומות בסך של 4,670 ₪ בהכפלת שיעור תוספת הגובה למבנה (25%).

לפיכך, העלות העודפת המתקבלת הינה כ-233 ₪ למ"ר[5].

- <u>הקלה לתוספת יח"ד:</u>

ההשבחה, ככל וקיימת, הינה מזערית ולפיכך לא קיימת השבחה.

שמאי המבקשת הציג עמדה נוספת לפיה ההשבחה מיוחסת להמרת שטח שולי לשטח עיקרי.

בהתאם להוראות התוכנית השטח השולי המתקבל הינו 6 מ"ר, לפי התחשיב הבא:

עפ"י הוראות התוכנית ניתן לבנות במגרש 92 יח"ד מתוכן 25% יחידות קטנות, דהיינו 23 יח"ד בשטח של 63 מ"ר[6] עיקרי, לפיכך שטח הדירה העיקרי הממוצע ביתרת 69 יחה"ד הינו כ-121 מ"ר.

במצב החדש כתוצאה מאישור ההקלה התווספו 4 יח"ד מתוכן אחת במגבלת שטח של יח"ד קטנה והיתר דירות רגילות בשטח של כ-115 מ"ר. מכאן שהפרש השטחים הינו כ-6 מ"ר ליח"ד.

לעמדת שמאי המבקשת מאחר ומדובר בהפרש שטח קטן, לא ניתן להוכיח שוליות וספק אם היא קיימת. זאת בעיקר לנוכח העובדה כי הסביבה הנדונה מיועדת למשפחות צעירות ולכן הביקוש לדירות גדולות גבוה.

על אף האמור לעיל הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 5% לשטח השולי. שמאי המבקשת ציין כי בשומתו המכרעת של השמאי שלומי יפה בגו"ח 7228/46 במרכז ת"א בה קיימת שוליות גבוהה, לעמדתו, נקבע מקדם השבחה של 10%.

עלויות עודפות:

שמאי המבקשת סבור כי יש להביא בחשבון את ההתייקרות בעלויות הבניה שכן במצב הקודם שטחים אלו היוו שטח שולי (חדר או חלק מסלון רחב יותר) לעומת שטחים עיקריים במצב החדש אשר עלותם גבוהה יותר לאור הצורך בהקמת כל המתקנים הנדרשים בדירה שלמה.

לפיכך, הובאה בחשבון עלות עודפת של 50,000 ₪ ליח"ד, כתימוכין לעמדתו הפנה שמאי המבקשת לשומה מכרעת של השמאי ארז כהן בגו"ח 6638/76, ועלות עודפת לחניות תת קרקעיות.

---

[4] 0.96% = 0.8 X 1.2%

[5] 4,670 ₪ X 20% X 25% (75/94.13) = 233 ₪ למ"ר

[6] 75 מ"ר בניכוי שטח ממ"ד

- <u>הקלה להגבהת קומת המסחר מ-6.5 מ' ל-8 מ':</u>

שמאי המבקשת מאמץ את קביעת שמאי המשיבה להקלה זו.

- <u>הקלה בשטח קרקע פנוי עבור ניהול נגר (צמצום שטח חלחול מ-20% ל-3.6%):</u>

לעמדת שמאי המבקשת, ההשבחה נובעת מהאפשרות להקים חניות בקומת הקרקע וכתוצאה מכך נוצר חסכון בעלויות הבניה להרחבת שטח קומות המרתף עד גבולות המגרש.

הובא בחשבון חסכון בעלויות הבניה וכן העובדה כי שוויה של חניה תת קרקעית גבוה יותר משוויה של חניה עילית.

בהתחשב באמור לעיל הובאה בחשבון עלות בניה בסך של 1,000 ₪ למ"ר.

שטח החלחול שצומצם מ-20% ל-3.6% הינו 394.26 מ"ר.

- <u>הקלה בעומק קומת המסחר:</u>

מהות ההשבחה הינה בגין הקטנת עומק שטחי המסחר והגדלת החשיפה של שטחי המסחר, אולם, יש להתחשב בעובדה כי החזית המסחרית הפונה לכיוון מערב הינה לרחוב צדדי אשר חשיפתו נמוכה מהחזית לרחוב הראשי.

בהתאם לאמור לעיל שמאי המבקשת סבור כי שטחי הפנים הועברו לצורך הארכת החזית המערבית. לפיכך ולאור החשיפה השולית, מקדם השבחה הינו בשיעור של 15%.

- <u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשת אינו חולק על השווי למ"ר מבונה הן למגורים (5,000 ₪) והן למסחר (5,700 ₪) כפי שנקבע בשומת המשיבה.

- <u>תחשיב ההשבחה:</u>

<u>הקלה לתוספת 5 קומות:</u>

קומה	שטח במ"ר	מקדם קומה	מס' קומות	שטח אקוי'	שטח אקוי'
22	394.95	0.96%	12	11.50%	45.55
23	394.95	0.96%	13	12.50%	49.35
24	336.29	0.96%	14	13.50%	45.25
25	292.01	0.96%	15	14.40%	42.1
26	174.55	0.96%	16	15.40%	26.84
סה"כ שטח אקוי'					209.08מ"ר
שווי מ"ר מבונה					₪5,000
השבחה ברוטו					₪1,045,401
עלות עודפת להפחתה			₪233	1,593מ"ר	₪371,111
ההשבחה נטו לתוספת 5 קומות					₪674,290
היטל השבחה					₪337,145

הקלה לתוספת יח״ד:

מצב קודם					
סה״כ מס׳ יח״ד					92
מהות	**שיעור יח״ד**	**מס׳ יח״ד**	**שטח יח״ד במ״ר**	**מקדם אקוי׳**	**סה״כ**
יח״ד קטנות	25%	23	63	1	1,449.00
יח״ד רגילות	עיקרי	69	114.67	1	7,912.47
	שולי	69	5.9	0.95	386.67
שטח אקוי׳ מצב קודם					9,748.14
מצב חדש					
סה״כ מס׳ יח״ד					96
מהות	**שיעור יח״ד**	**מס׳ יח״ד**	**שטח יח״ד במ״ר**	**מקדם אקוי׳**	**סה״כ**
יח״ד קטנות	25%	24	63	1	1,515.00
יח״ד רגילות		72	114.67	1	8,256.49
שטח אקוי׳ מצב חדש					9,768.49
תוספת שטח אקוי׳					20.35
שווי מ״ר מבונה					5,000.00
השבחה ברוטו					101,755
הפחתת עלויות בנייה עודפות עיליות					-200,000
הפחתת עלות עודפת לחניה					-105,000
השבחה					**שלילית**

הקלה בשטח קרקע פנוי עבור ניהול נגר:

שטח מגרש		2,404
שטח חלחול דרוש	20%	480.8
שטח חלחול מבוקש	3.60%	86.54
שטח חלחול שנחסך		**394.26**
חסכון בעלות בנייה נטו		₪1,000
השבחה		**₪394,256**
היטל השבחה		**₪197,128**

הקלה בעומק קומת המסחר:

שטח שעבר מעורף שטח המסחר לחזית	101
מקדם שיפור תכנוני	0.15
שטח אקוי׳	15.15
שווי מ״ר מבונה	5,700
השבחה	**86,355**
היטל השבחה(50%)	**43,178**

הקלה להגבהת שטח המסחר

שטח הגלריה במ״ר	146.93
מקדם שווי לשיפור תכנוני (תוספת 1.5 מ׳)	0.18
סה״כ תוספת שטח אקוי׳	26.45
שווי מ״ר מבונה	5,700
ההשבחה	**150,750**
היטל ההשבחה	**75,375**

סה״כ ההשבחה

מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
21/10/2018	₪ 1,219,296	₪ 609,648
27/02/2019	₪ 86,355	₪ 43,178

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

9.4. **<u>הכרעה</u>**

9.4.1. <u>אופן בחינת ההשבחה בפרויקט הכולל יח"ד במסלול מחיר למשתכן</u>

שמאי המשיבה ערך את שומתו בהתאם לשווי בשוק חופשי. בתגובתו לשומת המבקשת ציין את **ערר 8008/17 הטירה א. לוי יזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מורדות הכרמל** בו נקבע כי בעת קביעת היטל ההשבחה אין להביא בחשבון את השווי המופחת המשולם בעסקה במסלול של מחיר למשתכן.

לעומתו, שמאי המבקשת סבור כי יש לבחון את ההתעשרות כתוצאה מאישור ההקלות ומקום שלא קיימת התעשרות לא ניתן לגבות היטל השבחה.

שמאי המבקשת הציג בפני חוות דעת משפטית לסוגיית היטל השבחה בפרויקט של מחיר למשתכן הסוקרת בהרחבה את הפסיקה לעניין תכלית היטל ההשבחה וההתייחסות לפרויקט במסלול של מחיר למשתכן. מחוות הדעת עולה כי בשומת היטל ההשבחה יש לבחון את ההתעשרות בפועל תוך שימת דגש כי בפרויקט במסלול מחיר למשתכן אין השפעה על שווי הדירות כתוצאה מאישורן של הקלות.

ביסודה של תכלית החקיקה המטילה חבות בהיטל השבחה עומד יסוד ההתעשרות ר' **דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים.**

בערר **8034/20 א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה יוקנעם** אשר ניתן לאחרונה, דנה וועדת הערר בערר על שומה מכרעת בהיטל השבחה להקלות לתוספת יחידות דיור והקלות נוספות במקרקעין שהוחכרו במתווה של "מחיר למשתכן".

בערר נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"63. הנה כי כן, היטל ההשבחה נגבה מן ההתעשרות הצומחת לנישום כתוצאה מפעולת תכנון של הרשות. הפסיקה המשיכה וקבעה ביחס להתעשרות זו, שהנה ההצדקה המהותית לגבייתו של היטל השבחה, כי שיעורו של ההיטל צריך להיות בהלימה למידת ההתעשרות. הלימה זו היא המכוננת גביית מס אמת. לדברי כבוד הש' ד' ארז-ברק, "מס אמת משקף את השיעור המדויק של התעשרות הנישום" (ראו בר"מ 1621/18 אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים, פורסם בנבו).

וכן:

"79. אם כך, דימויו של שוק חופשי ביחס למקרקעין נושא הערר מוביל לדעתנו למסקנה כי יש לקחת בחשבון את התנאים החלים על מקרקעין ששווקו במסלול "דיור למשתכן". הדבר אינו סוטה להבנתנו מתורת השמאות המאפשרת כאמור מתן ביטוי למגבלות מוסדיות החלות על מקרקעין מסוימים, והוא תואם את תכלית החקיקה.

80. מצב שבו מיוחסים למקרקעין ערכים תאורטיים של מקרקעין במנותק מהתנאים הייחודיים הנובעים משיווקם במסלול "מחיר למשתכן" ובהתעלם מעלות ההנחה המחויבת במחיר מכירת הקרקע, חוטא למטרתו של היטל השבחה כאשר הדבר מוביל למיסוי מעבר להתעשרות הנישום.

בהמשך, ועדת הערר התחקתה אחר ההתעשרות הנובעת משלושה שלבים במימוש של פרויקט "דיור למשתכן", כדלקמן:

שלב ראשון- שיווק הקרקע ליזם. בשלב זה משולם חלף היטל השבחה בהתאם לסעיף 21 לתוספת השלישית.

שלב השני- בו מתבצעות לעיתים פעולות תכנון המשביחות את המקרקעין. במקרה הנדון פעולת התכנון הינה הקלות לתוספת יחידות דיור אשר נמכרות בשוק החופשי ואינן תחת מגבלת המחיר שנקבעה במכרז. "**ההתעשרות מפעולת התכנון בשלב זה צריכה לשקף את עליית שווים של המקרקעין בשל המהלך התכנוני שנוסף בשלב זה, הא ותו לא. החייב בהיטל השבחה בגין ההתעשרות הנובעת מהשלב השני הוא היזם כחוכר המקרקעין".**

שלב שלישי- שלב מכירת הדירות לזכאים במחיר היעד, בכפוף למגבלות הנוגעות לסחירותן (איסור מכירה בידי הזכאים למשך תקופה מסוימת).

בהתייחס להיטל ההשבחה בשלב השני נקבע:

.86" גביית מס אמת בשלב השני- ובעניינו במועד אישורן של הקלות במסגרת מקרקעין ששווקו לבניה בפרויקט "מחיר למשתכן"- מחייבת זיקוקה של ההתעשרות הנובעת מן ההקלות, במועד אישורן, ובהתייחס לנישום הרלבנטי. פרשנות התיבה "כאילו נמכרו בשוק חפשי" בהתעלם ממגבלות המוטלות על המקרקעין, אשר אילו נסחרו בשוק החופשי בשלב הזה היו נלקחות בחשבון ע"י כל קונה סביר שהיה בא בנעלי היזם, עלולה להוביל לעיוות הן מבחינת חלקו של החייב בהיטל, שימצא מחויב בהיטל שאינו תואם את שיעורה המדויק של ההתעשרות ממנה הוא יכול להנות, והן מבחינת ניתוק הקשר בין חלק מההתעשרות לבין אירוע המס בגינו ניתן לחייב את אותו החייב, שהוא אך ורק אירוע המס הנוסף שאירע בשלב השני.

ובהמשך:

.101 בהתאם למגמה הפסיקתית הנ"ל, ולאור הדינמיות הנדרשת בעולם השמאות ומתחייבת לדעתנו עם התמסדותו והתרחבותו של מסלול "דיור למשתכן", אנו סבורים כי יפה השעה להכיר בהשפעת מגבלותיו על שוויים של מקרקעין המשווקים במסלול זה (מחיר יעד והגבלת סחירות המקרקעין למשך מספר שנים), אילו היו נמכרים בשוק חופשי. תוצאה זו הולמת את עקרון ההתעשרות שביסוד תכלית החקיקה המחייבת בתשלום היטל השבחה".

במקרה הנדון אושרו הקלות הכוללות, בין היתר, תוספת יח"ד אשר כולן, בהתאם לתנאי המכרז, יימכרו בשוק החופשי.

לפיכך, בעת אומדן ההשבחה יובא בחשבון השינוי בתמהיל יחידות הדיור המשווקות לשוק החופשי מול יחידות הדיור שישווקו במסלול מחיר למשתכן והשפעת יתר ההקלות על המקרקעין תוך התייחסות לשיווק הפרוייקט במסלול מחיר למשתכן בו חלק מיחידות הדיור יימכרו במחיר קבוע.

9.4.2. מתודולוגיה לתחשיב ההשבחה

המגרשים שבנדון שווקו במסגרת מכרז רמ"י, מכרז מר/308/2016 במסלול של מחיר למשתכן. עפ"י תנאי המכרז 75% מהדירות במגרשים ישווקו במסגרת מחיר למשתכן ו-25% מהדירות ישווקו לשוק החופשי.

עפ"י התוכנית החלה על המגרש, 25% מהדירות במגרשים יהיו דירות קטנות בשטח של עד 75 מ"ר כולל ממ"ד (שטח פלדלת).

בהתאם לנתונים אלו, חושב תמהיל של יח"ד קטנות, יח"ד במסלול של מחיר למשתכן ודירות למכירה בשוק החופשי.

יחידות הדיור הקטנות יוחסו למסלול של מחיר למשתכן.

ההשבחה חושבה בהתאם למימוש שאושר בהיתר הבניה בנכס הנדון.

מאחר והמימוש הינו בדרך של היתר בניה, לא הובאו בחשבון שטחי ממ"דים.

9.4.3. ערכי שווי

שווי למ"ר מבונה למגורים

להלן נתוני דירות מגורים שנמכרו לשוק החופשי:

גו"ח	תאריך העסקה	תמורה	שטח	קומה	מ"ר אקוי'	שווי מ"ר בנוי פלדלת
004240-0009-000-00	23/7/2019	2,200,000	130	14	125.5	17,530
004240-0028-000-00	15/9/2019	2,150,000	130	12	125.5	17,131
004240-0009-000-00	18/9/2019	2,410,000	129	23	124.8	19,311
004240-0009-000-00	2/10/2019	2,245,000	143	17	134.6	16,679
004240-0009-131-69	22/10/2019	2,240,000	130	18	125.5	17,849
004240-0009-131-61	28/10/2019	2,200,000	130	16	125.5	17,530
004240-0009-502-89	30/10/2019	2,430,000	131	23	126.2	19,255
004240-0009-502-00	17/11/2019	2,388,500	130	21	125.5	19,032
004240-0009-000-00	19/11/2019	2,218,000	130	17	125.5	17,673
004240-0009-049-13	26/11/2019	2,174,000	130	13	125.5	17,323
004240-0009-077-00	11/12/2019	2,320,000	130	20	125.5	18,486
004240-0009-000-00	12/12/2019	2,240,000	129	19	124.8	17,949
004240-0009-067-00	12/12/2019	2,239,000	129	17	124.8	17,941
004240-0009-091-00	12/12/2019	2,409,000	129	23	124.8	19,303
004240-0009-000-00	17/12/2019	2,280,000	130	18	125.5	18,167
004240-0009-000-00	26/12/2019	2,220,000	130	15	125.5	17,689
ממוצע						**18,053**

לאחר שבחנתי את נתוני הצדדים וכן נתונים נוספים לרבות שומות מכריעות בסביבה ומכרז מספר 67/2018 מתאריך 7.7.2019 בו שווקה קרקע למגורים בשכונת נוריות, בסמוך לחטיבת הקרקע הנדונה, קיבלתי את השווי המוסכם על ידי הצדדים בסך של 5,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים.

שווי מ"ר מבונה זה, מגלם את החניות, מרפסות ומחסנים.

מחיר למשתכן:

לצורך קביעת שווי למ"ר מבונה במסלול מחיר למשתכן, נבחנו המגרשים ששווקו במכרז 308/2016 שיעודם מסחר ומגורים (מגרשים 501-510), תוך ניטרול שווי שטחי המסחר.

להלן דוגמא לניתוח השווי למ"ר מבונה במגרש 501:

מהות	מס' יח"ד למגרש
דירות קטנות (מחיר למשתכן)- 25%	23
דירות רגילות מחיר למשתכן	46
יח"ד שוק חופשי (25%)	23
סה"כ שטח עיקרי	10,120
ממ"דים	1,104
סה"כ שטח פלדלת	11,224
שטח פלדלת בניכוי שטח דירות קטנות	9,499
שטח פלדלת בממוצע ליח"ד	137.67

מהות	מס' יח"ד	שוליות	שטח ליח"ד פלדלת	שטח	מקדם שוליות/ אקוי' שוק חופשי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ מ"ר אקוי' שוק חופשי
דירות קטנות (מחיר למשתכן)	23		75	75	1	1	1,725.00
דירות רגילות מחיר למשתכן	46		137.67	137.67	1	1	6,332.67
סה"כ מ"ר אקוי' מחיר למשתכן							**8,057.67**

מהות	מס' יח"ד	שוליות	שטח ליח"ד פלדלת	שטח	מקדם שוליות/ אקוי' שוק חופשי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ מ"ר אקוי' שוק חופשי
יח"ד שוק חופשי	23	עד 115 מ"ר	137.67	115	1	5,000	13,225,000
		מעל 115 מ"ר		22.67	0.7	5,000	1,824,667
מסחר					800	9,600	7,680,000
סה"כ שווי מגורים שוק חופשי ומסחר[7]							22,729,667
תמורה בחוזה החכירה (כולל פיתוח)							39,311,629
יתרת שווי למחיר למשתכן							**16,581,962**
שטח אקוי מחיר למשתכן							8,057.67
שווי מ"ר מבונה מחיר למשתכן							**2,058**

בהתאם לאמור לעיל ולאחר בחינת מגרשי המסחר והמגורים ששווקו במכרז הנ"ל באופן המפורט לעיל, השווי למ"ר מבונה במסגרת מסלול מחיר למשתכן הממוצע במגרשים אלו הינו כ-2,220 ₪.

[7] שווי למ"ר מבונה למסחר, ר' להלן.

שווי למ״ר מבונה למסחר

בתאריך 10.3.2021 נערכה שומת מקרקעין מקיפה לצורך הכללה בדוחות כספיים (IFRS) ע״י שמאי המקרקעין אברהם ויונתן לוי למגרשים 503 ו-508 בתוכנית שבנדון, בסמיכות מיידית למגרש הנדון.

בשומות אלו צוין כי הוצגו הסכמי שכירות לשטחי מסחר כדלקמן:

מגרש	מועד	שטח במ״ר	תקופה	דמ״ש	הערות
508	2/2021	443 מ״ר נטו (487.3 מ״ר ברוטו)	5 שנים + אופציות	שנתיים ראשונות 140 ₪ למ״ר. 3 שנים לאחר מכן- 150 ₪ למ״ר ועליה בתקופות האופציה. בהסכם שולב מנגנון תמורה מהפדיון.	- שוכר טריפל A. - המשכיר עתיד להשתתף בעבודות ההתאמה של השוכר בגבולות של 400,000 ₪. - בשומה חושבו דמי השכירות הממוצעים לפי 146 ₪ למ״ר המבטאים שווי של כ-25,000 ₪, אך לאור התחייבות החברה להשתתפות בהתאמת המושכר הוערך השווי הבנוי לפי 24,000 ₪ למ״ר
503	5/2020	210 מ״ר עיקרי + 30 מ״ר שטחי שירות	36 חודשים + אופציות	125 ₪ למ״ר עיקרי ו/או אחסנה מסחרית, 62.5 ₪ למ״ר גלריה ככל ותיבנה ו-31.25 ₪ למ״ר לחדרים טכניים ככל וייבנו	- השטח המושכר הינו שטח הקונטור החיצוני של המושכר, לרבות עמודים, קירות פנימיים, קירות חיצוניים, 50% מקירות משותפים וכיוצ״ב

יצוין כי בשומה הוצגו נתוני עסקאות של שטחי מסחר, מהם התקבל שווי למ״ר בנוי של 22,000 ₪.

בנוסף, בחנתי עסקאות שדווחו באתר רשות המיסים מסביבת הנכס כדלקמן:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח	קומה	תמורה	שווי מ״ר בנוי
30/04/2019		ירושלים 3	42	קרקע	1,347,553	32,085
30/04/2019		ירושלים 3	44	קרקע	1,347,554	30,626
21/03/2017	3931/28	ירושלים 31	275	קרקע	5,020,000	18,255
30/08/2017	6286/318/1	עין דור	1186	קרקע	27,701,835	23,357
11/05/2021	6286/318	ההתיישבות 9	1185	1	34,000,000	28,692
22/01/2019	6286/153/1	שרירא שמואל 34	39	1	800,000	20,513

ממכלול הנתונים שלעיל ובהתחשב בכך שבמועד הקובע לשומה מתחם השכונה מצוי בשלבי בניה וממילא טרם אוכלס הגעתי למסקנה כי שווי למ״ר מבונה למסחר הינו כ-9,600 ₪.

9.4.4. <u>הקלה לתוספת קומות והקלה בגובה המבנה</u>

לעמדת שמאי המשיבה ההקלה השביחה בשני אופנים.

ההקלה לתוספת קומות אפשרה בניית קומות טיפוסיות הכוללות 4 יח״ד בקומה, לעומת 5 יח״ד בקומה במצב הקודם.

ההשבחה לתוספת הקומות מוערכת על ידי שמאי המשיבה בשיעור של 1.5% לקומה ובנוסף ההשבחה בגין הפחתת יחידות הדיור בקומה המוערכת ב-5%.

לעומתו, סבור שמאי המבקשת כי הוועדה המקומית היא זו שאילצה את היזם לבקש הקלה בכדי לעמוד בדרישת המשיבה ל-4 יח״ד בקומה. נוסף על האמור, סבר שמאי המבקשת כי לאור העובדה שמדובר במימוש במסגרת פרויקט במסלול של מחיר למשתכן בו 75% מיחידות הדיור נמכרות במחיר קבוע הרי שהן אינן מושפעות משיפור תכנוני כזה או אחר ולא קיימת כל התעשרות ומכאן שאין לחייב בגין הקלה זו בהיטל השבחה.

שמאי המבקשת הציג תחשיב בו אמד את ההשבחה לתוספת הקומות בשיעור של כ-1.2% לקומה ובנוסף הביא בחשבון הפחתה בשיעור של 20% בגין מרכיבים נוספים אשר עלולים להשפיע על שיעור השינוי בין הקומות וכן הפחתת עלויות עודפות הנגרמות כתוצאה מבניה גבוהה.

בהתאם לאמור לעיל יש לבחון את ההשבחה בהתאם להתעשרות שנוצרה מאישורן של ההקלות.

הפרויקט הנדון שווק כאמור במסגרת מחיר למשתכן בו 75% מהדירות (לפני ההקלות לתוספת יח״ד) נמכרות במחיר קבוע למ״ר ללא תלות במיקומן בבנין ו/או במספר יחידות הדיור בקומה.

בבנין אושרה בניית 96 יח״ד כולל ההקלות לתוספת יח״ד.

גם אלמלא אושרה ההקלה לתוספת קומות, ניתן היה בתכנון יעיל לתכנן חלק מן הקומות בבינוי של 5 יח״ד בקומה וחלק נוסף בבינוי של 4 יח״ד בקומה. באשר מחיר מכירת דירות המחיר למשתכן אינו מושפע מבינוי של 4 או 5 יח״ד בקומה, יזם סביר היה ממקם את דירות המחיר למשתכן בקומות בהן ייבנו 5 יח״ד בקומה.

לפיכך, לא מצאתי כי השינוי בצפיפות הקומתית כתוצאה מתוספת הקומות יצרה השבחה במקרקעין.

עם זאת, סביר כי בתוספת הקומות העליונות ימוקמו מרבית הדירות המשווקות לשוק החופשי אשר נהנות מהעלייה בגובה. בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון כי הדירות שימכרו לשוק החופשי בקומות הנוספות הן בשיעור של 85% מהדירות בקומות אלו.

לאחר שבחנתי את הנתונים שהוצגו ע״י הצדדים לרבות מהנכס הנדון וכן נתונים נוספים אני בדעה כי שיעור השינוי בין הקומות הינו 1.2%.

תחשיב ההשבחה

קומה	שיעור עלייה בגובה	שטח עיקרי בקומה במ"ר	שטח אקוי'
11	1.00%		
12	1.20%		
13	2.40%		
14	3.60%		
15	4.80%		
16	6.00%		
17	7.20%		
18	8.40%		
19	9.60%		
20	10.80%		
21	12.00%		
22	13.20%	397.95	52.53
23	14.40%	397.96	57.31
24	15.60%	338	52.73
25	16.80%	293.72	49.34
26	18.00%	174.82	31.47
סה"כ מ"ר אקוי'			243.38
דירות שוק חופשי			0.85
סה"כ מ"ר אקוי'			206.87
שווי למ"ר מבונה			₪5,000
ההשבחה			**₪1,034,349**
היטל ההשבחה			**₪517,174**

9.4.5. הקלה לתוספת 4 יח"ד

לעמדת שמאי המבקשת לא קיימת השבחה כתוצאה מההקלה לתוספת יחידות הדיור מאחר ומדובר בשטח שולי קטן לגביו לא ניתן להוכיח שוליות וספק אם היא קיימת.

אף על פי כן, שמאי המבקשת הציג תחשיב חלופי המביא בחשבון שוליות של 5% לשטח אשר הוסב לטובת יצירת היחידות החדשות. בנוסף, סבור שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון את התייקרות עלויות הבניה המוערכת על ידו בכ-50,000 ₪ ליח"ד. בתחשיב זה מתקבל כי אין השבחה.

לעומתו סבור שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון את השטחים השוליים המוסבים לצורך יצירת יח"ד חדשות במקדם שוליות של 0.3. כמו כן, סבור שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין עלות עודפת וזאת מאחר שהשווי למ"ר מבונה מגלם בתוכו את העלות לכלל מרכיבי הדירה לרבות החניות במרתף.

כאמור, הפרויקט שווק במסגרת מחיר למשתכן.

מקור שטחי יחידות הדיור שנוספו, כתוצאה מאישורה של ההקלה, אשר בהתאם לתנאי המכרז ישווקו לשוק החופשי, הינו משטחי דירות אשר 75% מיוחסות לשוק של מחיר למשתכן ו-25% לשוק החופשי. על בסיס עקרון ההתעשרות האמור לעיל, תיבחן ההשבחה ביחס לשטחים שהוסבו ליחידות הדיור החדשות תוך הבחנה בין סיווג הדירות.

קיבלתי את עמדת המשיבה כי מקדם השוליות הראוי הינו 0.7 וזאת בהתבסס על שומות מכריעות משכונת הנרקיסים ושכונת הרקפות כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	מגרש	שכונה	מועד קובע	מקדם שוליות
גיא צדיק	4240/14,24	29	הנרקיסים	13.1.2019	0.3
	4240/1,2	4	הנרקיסים	13.1.2019	0.3
דוד דדון	4240/14	506	הנרקיסים	11.3.2020	0.2
	4240/32,34	24	הנרקיסים	7.4.2019	0.2
רינת וויס רביב	4246/8	404	הרקפות	7.5.2017	0.3
דנה שיחור	4246/8	403	הרקפות	12.2.2017	0.3
שלומי יפה	4246/175	303	הרקפות	17.11.2016	0.3

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	מצב קודם	מצב חדש
דירות קטנות (25%) -מחיר למשתכן	23	23
דירות רגילות מחיר למשתכן	46	46
יח"ד רגילות שוק חופשי (כולל תוספת 3 יח"ד מכוח ההקלה)	23	26
יח"ד קטנות שוק חופשי (תוספת 1 יח"ד מכוח ההקלה)		1
שטח פלדלת ליח"ד קטנה	75	75
שטח עיקרי ליח"ד קטנה	63	63
מס' יח"ד קטנות	23	24
סה"כ שטח עיקרי דירות קטנות	1,449	1,512
סה"כ שטח עיקרי[8]	9,840	9,840
שטח עיקרי בניכוי שטחי הדירות הקטנות	8,391	8,328
שטח עיקרי בממוצע ליח"ד	**121.610**	**115.668**

<u>מצב קודם</u>:

מהות	מס' יח"ד	שטח ליח"ד	שולית	שטח במ"ר	מקדם שוליות	שווי מ"ר מבונה בש"ח	סה"כ
דירות קטנות (מחיר למשתכן)- 25%	23	63		63	1	2,220	3,216,780
דירות רגילות מחיר למשתכן	46	121.610		121.610	1	2,220	12,418,828
יח"ד רגילות שוק חופשי (25%)	23	121.610	עד 115 מ"ר	115	1	5,000	13,225,000
	23		מעל 115 מ"ר	6.610	0.7	5,000	532,117
סה"כ שווי מצב קודם							**29,392,725**

<u>מצב חדש</u>:

מהות	מס' יח"ד	שטח ליח"ד	שולית	שטח במ"ר	מקדם שוליות	שווי מ"ר מבונה בש"ח	סה"כ
דירות קטנות (מחיר למשתכן)- 25%	23	63		63	1	2,220	3,216,780
דירות רגילות מחיר למשתכן	46	115.668		115.668	1	2,220	11,812,022
יח"ד קטנות שוק חופשי	1	63		63.000	1	5,000	315,000
יח"ד רגילות שוק חופשי (25%)	26	115.668	עד 115 מ"ר	115	1	5,000	14,950,000
	26		מעל 115 מ"ר	0.668	0.7	5,000	60,793
סה"כ שווי מצב חדש							**30,354,595**

ההשבחה: **961,870** ₪

היטל ההשבחה: **480,935** ₪

[8] שטח מגורים עיקרי + ממ"ד עיקרי

9.4.6. <u>הקלה לשטח חלחול</u>

ההקלה אפשרה הקמת חניות לשטחי המסחר, עיליות במקום תת קרקעיות.

ההשבחה תחושב לחסכון בעלויות בניית קומת מרתף רביעית כצורך בעמידה בתנאי תקן החניה החל על המקרקעין.

קיבלתי במקרה הנדון כי החסכון למ״ר הינו בסך של 2,000 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

סה״כ חניות למסחר מבוקשות בקומת הקרקע	16
סה״כ שטח המרתף ללא שטחי אחסנה	5,888.01
מספר חניות תת קרקעיות (עפ״י הבקשה להיתר)	173
שטח ממוצע לחניה תת קרקעית	34.035
סה״כ שטח מרתף שנחסך	544.55
חסכון בעלויות בניה למ״ר	₪2,000
ההשבחה	**₪1,089,112**
היטל ההשבחה	**₪544,556**

9.4.7. <u>הקלה בגובה קומת המסחר</u>

ההקלה הינה כאמור להגבהת הקומה מ-6.5 מ׳ ל-8 מ׳.

קיבלתי את הסכמת הצדדים כי השפעת הגבהת הקומה במקרה הנדון משביחה את קומת הגלריה וכי מקדם ההשבחה במקרה זה הינו 0.18.

עם זאת, כאמור לעיל, השווי למ״ר מבונה למסחר שיובא בחשבון הינו 9,600 ₪, כמפורט לעיל.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח הגלריה	146.93
מקדם ההשבחה	0.18
שווי מ״ר מבונה	₪9,600
ההשבחה	**₪253,895**
היטל ההשבחה	**₪126,948**

9.4.8. <u>הקלה לצמצום עומק קומת המסחר</u>

ההקלה מאפשרת צמצום עומק שטחי המסחר מ-15 מ', לפיכך ההשבחה תחושב להמרת שטח שולי בעורף החנות לשטח בחלק החזיתי של שטחי המסחר.

עפ"י תוכנית הבקשה להיתר שטח קומת הקרקע הינו כ-619[9] מ"ר. לפיכך, החזית המסחרית הנדרשת, במצב הקודם, בהתאם להוראות התוכנית (מינימום 15 מ' עומק) הינה כ-41.3 מ'.
עפ"י מדידה גרפית, התואמת את קביעת שמאי המשיבה, אורך החזית המסחרית המבוקשת הינה כ-68 מ'.
מאורך זה, יש להפחית שטח פינתי בעומק של 15 מ' וזאת בכדי למנוע חפיפה בשטחים וחיוב ביתר. מכאן שאורך החזית המסחרית לצורך חישוב ההשבחה הינה כ-53 מ'.
הנני בדעה כי לאור מיקום השטחים והחזיתות הרחבות של החנויות, מקדם ההשבחה הראוי במקרה הנדון הינו 0.15.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח קומת הקרקע במסחר	619
עומק המסחר עפ"י תוכנית	15
אורך חזית מסחרית (מצב קודם)	41.3
אורך החזית בפועל	53.06
עומק המסחר בממוצע (מצב חדש)	11.67
השטח שהושבח	138
מקדם ההשבחה	0.15
שווי מ"ר מבונה	₪9,600
ההשבחה	**₪198,117**
היטל ההשבחה	**₪99,059**

[9] שטח עיקרי למסחר + שטחי שירות למסחר.

10. <u>שומה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון כתוצאה מאישורן של ההקלות המפורטות לעיל, כדלקמן:

מהות ההשבחה	תאריך קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
הקלות	27.2.2019	₪ 3,537,343	₪ 1,768,672

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב