תאריך : **18.05.2023**
מס' בקשות/מינוי : **579-608 /2023**
מספרנו : **8558-8586**

לכבוד

קיבוץ בית קמה
באמצעות מר יומיק שמר שמאי מקרקעין
דוא"ל: y_shemer@017.net.il
(להלן: "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון בני שמעון
דוא"ל: vaada@bns.org.il
באמצעות מר שמעון יניב בליה שמאי מקרקעין
דוא"ל: yaniv_bl@netvision.net.il
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש: 101187, חלק מחלקות: 40,69

מגרשים מס' 336, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 508, 509, 510, 511, 513, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 525, 526, 527, 528, 529, 531, 532 לפי תכנית 625–0148833, מתחם ההרחבה בקיבוץ בית קמה

1. כתב מינוי

בהתאם להודעות מינוי 2023/ 579-608 מיום 20.04.2023, 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 625-0148833.

גורם המימוש: בדרך של בקשות להיתר.

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 14.05.2023, 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 12.05.2023 ע"י החי"מ.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	מתחם ההרחבה, קיבוץ בית קמה.
גוש	:	101187.
חלק מחלקות	:	40, 69.
מס' מגרשים[1]	:	500,336, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 508, 509, 510, 511, 513, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 525, 526, 527, 528, 529, 531, 532.
שטח חלקות רשום[2]	:	24,366 מ"ר, 500 מ"ר [בהתאמה].
שטח המגרשים[3]	:	כ - 500 מ"ר.
מהות הנכס	:	29 מגרשים ריקים בייעוד למגורים להקמת בית מגורים חד משפחתי על כל מגרש.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומות מטעם המשיבה, נערכו על ידי שמאי מקרקעין מר שמעון יניב בליה בין התאריכים 15.01.2023 - 02.11.2022.

6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר יומיק שמר מיום 09.05.2023.

6.3 מכתב תגובת שמאי המשיבה מיום 10.05.2023.

6.4 העתק נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים המעודכנים ליום 30.04.2023.

6.5 העתק אישור זכויות רמ"י מיום 11.12.2022.

6.6 העתק חוזה שכירות (משבצת דו צדדי) מאת רשות מקרקעי ישראל מיום 19.07.2010.

6.7 אישור עלויות פיתוח במגרשים ממשרד הבינוי והשיכון מיום 04.05.2022.

6.8 הצהרה על תשלום עבור עלויות פיתוח מאת ר.משק קיבוץ בית קמה מיום 10.05.2023.

6.9 הצהרה על סוג הגידול בקרקע מאת ר.משק קיבוץ בית קמה מיום 14.05.2023.

6.10 הסכם מייצג למתן שירותי ניהול ובניה מיום 14.12.2021.

6.11 הסכם קליטה לחברות הקיבוץ עבור בעלי מגרש מס' 529 מיום 28.02.2022.

[1] לפי תכנית 625-0148833.

[2] עפ"י העתק נסח רישום מקרקעין.

[3] שטח כל מגרש מפורט בהרחבה בגוף ההחלטה.

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

6.12 היתרי בניה שנופקו במקרקעין.

6.13 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

7. מועד קובע

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.
סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 " תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".

המועד הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
תכנית 625-0148833	19.02.2018	06.03.2018

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

9. תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכסים נשוא ההחלטה מהווים 29 מגרשים למגורים הכלולים במתחם ההרחבה של קיבוץ בית קמה, אשר מצוי בחלקו המערבי של הקיבוץ.

גבולות השכונה

מצפון - שטחים פתוחים.
ממזרח - כביש 6.
מדרום - אזור התעשייה אבשלו"ם.
ממערב - שטחים חקלאיים ומעברם קיבוץ שדה צבי.

תיאור סביבת הנכס

המגרשים נשוא ההחלטה מהווים חלק ממגרש מס' 305 לפי תכנית 625-0148833 בקיבוץ בית קמה, בתחומה המוניציפאלי של מועצה אזורית בני שמעון.
מועצה אזורית בני שמעון נמצאת בצפון הנגב ומאגדת 13 יישובים.
משרדי המועצה ממוקמים בסמוך לקיבוץ בית קמה, באזור התעשייה אבשלו"ם.
המועצה נוסדה בשנת 1951 ומשתרעת על שטח של כ - 440,000 דונם.
בית קמה הינו קיבוץ המשתייך לזרם הקיבוץ הארצי במועצה אזורית בני שמעון, אשר עלה על הקרקע בשנת 1949 על ידי עולים מהונגריה ופולין.
הקיבוץ נמצא כ-4.5 ק"מ צפונית ליישוב רהט וכ- 20 ק"מ צפונית ליישוב באר שבע.
המגרשים נשוא ההחלטה מצויים בשכונת הרחבה של הקיבוץ המצויה בחלקו המערבי.

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

פיתוח
נכון ליום ביקור החי"מ בנכס, בוצע פיתוח חלקי במגרשים, במועד הקובע טרם בוצע פיתוח.

נגישות לנכס
באמצעות שבילי עפר מכיוון מזרח הקיבוץ.

10. תיאור החלקה

גו"ח	:	גוש : 101187 חלק מחלקות : 40, 69.
שטח חלקה רשום[4]	:	24,366 מ"ר, 500 מ"ר [בהתאמה].
צורת החלקה	:	חלקה מס' 40 בעלת צורה אי רגולרית דמוית מלבן עם פינות דרומיות קעורות. אורכה הממוצע של החלקה כ – 227 מ'. רוחבה הממוצע של החלקה כ – 127 מ'. חלקה מס' 69 בעלת צורה מלבנית רגולרית. אורך חזיתה הצפונית כ – 25 מ'. רוחב חזיתה המערבית כ – 18 מ'.
טופוגרפיה	:	מישורית.
בינוי	:	נכון למועד הביקור וכן למועד הקובע, המגרשים ריקים מבניה.

11. תיאור הנכס

הנכס
הנכסים נשוא ההחלטה מהווים 29 מגרשים בייעוד למגורים המהווים חלק ממגרש מס' 305 לפי תכנית 625-0148833 בשטח של כ - 500 מ"ר כל אחד.
מספרי המגרשים לפי תכנית 625-0148833 הם : 500,336, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 508, 509, 510, 511, 513, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 525, 526, 527, 528, 529, 531, 532.
על כל מגרש עתיד לקום בית מגורים חד משפחתי בשטח בהיקף של עד 180 מ"ר, כמפורט בתכניות הבקשות להיתר שנופקו עבור כל אחד מהמגרשים.
שטחי המגרשים הינם בהתאם לתוכניות בקשה להיתר אשר הועברו לעיוני מאת שמאי המבקשת.

סוג בניה
על פי תכניות הבקשות להיתר, המבנים ייבנו בבניה קונבנציונלית באמצעות בלוקים ובטון מחופה טיח.

מצב פיזי ותחזוקתי
לא רלוונטי.

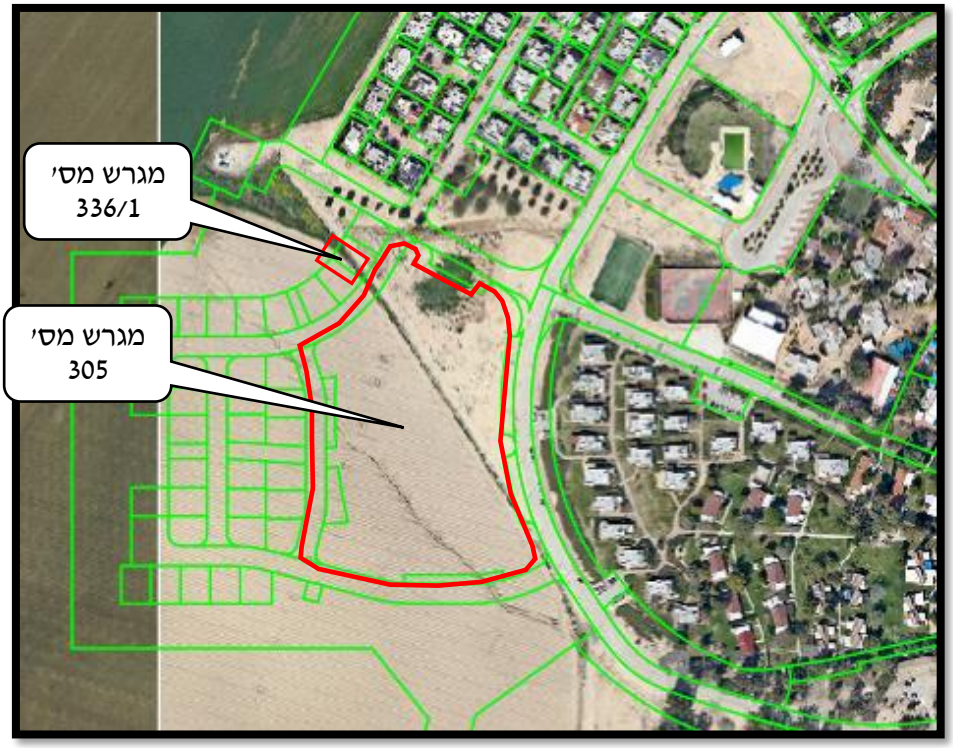
[4] עפ"י העתק נסח רישום מקרקעין.

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

תצלום חלקם של המגרשים [חלק מתוך המתחם]



תצלום אוויר של המגרשים[5] [מתוך אתר GIS של הוועדה המקומית]



[5] מגרש מס' 305 כולל בתוכו מספר מגרשים בשטח של כ - 0.5 דונם [המגרשים נשוא ההחלטה מהווים חלק מתוך מגרשים אלו].

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

12. מצב משפטי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

12.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 87368 מיום 30.04.2023 המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש : 101187.
חלקה : 40.
שטח רשום : 24,366.00 מ"ר
בעלויות : מדינת ישראל – בשלמות.
מס' ישנים : 101187/7.

12.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 87372 מיום 30.04.2023 המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש : 101187.
חלקה : 69.
שטח רשום : 500.00 מ"ר.
בעלויות : מדינת ישראל – בשלמות.
מס' ישנים : 101187/7.

12.2 אישור זכויות רמ"י

בהתאם לאישור זכויות רמ"י מיום 11.12.2022 שהועבר לעיוני, עולים עיקרי הפרטים הבאים:
הזכויות בנכס של משבצת הקיבוץ בית קמה רשומות ע"ש קיבוץ בית קמה.
לקיבוץ בית קמה קיים חוזה דו – צדדי בין מול רמ"י, לא מהוון, לגבי משבצת הקיבוץ, המתחדש כל 4 שנים ו – 11 חודשים עד למועד חתימת חוזה לדורות.

12.3 חוזה חכירה

בהתאם לחוזה חכירה (חוזה שכירות- משבצת דו צדדי) מיום 19.07.2010 שהועבר לעיוני, עולים עיקרי הפרטים הבאים:
החוזה נחתם בין קיבוץ בית קמה לבין רשות מקרקעי ישראל.
הנכס מוחכר לאגודה החקלאית (קיבוץ בית קמה) לתקופה של 4 שנים ו – 11 חודשים המתחילה ביום 01.10.2009 ומסתיים ביום 31.08.2014.
שטח הקרקע המוחכרת הינו 9,600 דונם בערך.
מטרת החכירה היא קרקע לחקלאות, מבני משק, יח"ד למגורים ומבני ציבור.

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>הערות הח"מ למצב המשפטי</u>

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.
לא הועברו לידי כל המסמכים המשפטים הרלוונטיים.
החלק היחסי להגדרת זכויות הנשום ו/או המבקשים ו/או המבקשת האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש ו/או המבקשים חולקים 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

13. מצב תכנוני ורישוי

בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

13.1. תכנוני – מצב קודם

תכנית משד/35 פורסמה למתן תוקף מיום 01.08.2007.

מטרת התכנית

- תכנון וחלוקה לצרכי רישום בספרי המקרקעין באדמות קבוץ בית קמה והסביבה.
- ביטול ואיחוד גושים וחלוקתם מחדש.

חלוקת שטח התכנית

התכנית כוללת חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים והוכנה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
חלוקת הקרקע הכלולה בתכניות המדידה לצרכי רישום תהיה כמסומן בתשריט.
כל סטיה מכך טעונה אישור עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

הפקעות ורישום שטחים ציבוריים

דרכים ארציות ואזוריות יופקעו וירשמו על שם מדינת ישראל.
דרכים מקומיות המחברות מגרשים בתוך היישוב, בסמוך לו או המחברות יישובים לדרך אזורית, יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק ויירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 (א') לחוק.

ייעוד

התכנית מסווגת את החלקות שבנדון בייעוד "אזור חקלאי".

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

13.2. תכנוני – מצב חדש

תכנית 625–0148833 פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 7695 מיום 11.02.2018.

מטרת התכנית

יצירת שטחי מגורים חדשים, הגדלה והוספת שטחי תעסוקה ומבני משק בתחום השטח הבנוי בקיבוץ בית קמה והעתקת נקודת הכניסה לישוב.

ייעוד

התכנית מסווגת את החלקות שבנדון בייעוד "מגורים ביישוב כפרי".

עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעודי קרקע בתחום התכנית מאזור מגורים, מבני ציבור, אזור ספורט, אזור תעשיה, אזור מלאכה, אזור מבני משק, שטח פרטי פתוח ושטח חקלאי, במצב מאושר, לייעודים הבאים: תעשיה, מגורים ביישוב כפרי, מגורים א', שטח למבני ציבור, תעשיה קלה ומלאכה, מבני משק, מתקן הנדסי, שטח פרטי פתוח ושטח ציבורי פתוח.

ב. קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.

ג. העתקת נקודת הכניסה לישוב וקביעתה על דרך נופית (לשעבר דרך 40).

ד. קביעת הנחיות והוראות, מגבלות וזכויות בניה.

ה. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות לשירותים כגון דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.

ו. קביעת קווי בניין לכל ייעודי הקרקע.

ז. הקטנת קו בנין נקודתית לדרך נופית (לשעבר דרך 40) לצורך הקמת אנדרטת זיכרון.

ח. הקטנת קו בנין לדרך גובלת מס' 293 מ-60 מ' ל- 50 מ'.

ח. התוויית דרכים, שבילים והרחבת דרכים קיימות.

ט. קביעת הנחיות סביבתיות.

שימושים מותרים

א. השטח ישמש למגורים בלבד, עבור מבני מגורים קיימים ומוצעים. בתי המגורים יהיו חד משפחתיים או דו משפחתיים טוריים, אשר הבניה בהם תהיה בקיר משותף ובהתאם לקווי הבניין, הגגות יהיו שטוחים, משופעים או שילוב בין שניהם. מבנים קיימים החורגים מקוו הבניין בתכנית זו ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן. כל תוספת בניה חדשה תעמוד בהוראות תכנית זו.

ב. תותר הקמת מרתף. גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ – 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבניין ושטחו יחשב כשטח שירות, תותר כניסה חיצונית למרתף וחלונות שקועים (חצר אנגלית).

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

ג. מחסנים בנויים יהיו בצמוד לבית המגורים ובשטח מירבי של 10 מ"ר ויחשבו כשטח שירות. כמו כן, תותר הצבת מחסנים מחומרים קלים בצמוד לבניין, או בסמוך לבניין, במרחק מירבי של 1.0 מ' מהקיר הסמוך ובגובה ושטח כמפורט לעיל.

ד. תותר הקמת חניה מקורה בשטח מירבי של 15.0 מ"ר. חומרי הבניה יהיו מחומרי הבניין או חומר קל תואם אחר, הכל באישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

ה. יותרו תנועת כלי רכב, התווית דרכי גישה והקמת שטחי חניה, התווית שבילים, העברת קווי תשתית, גינון וגידור.

ו. הנחיות מיוחדות: תא שטח מס' 306 מיועד להצבת מבנים יבילים למגורי עובדים זרים עפ"י קריטריונים של משרד התמ"ת לעת הגשת הבקשה, כמפורט בתקנות עובדים זרים (מגורים הולמים) התש"ס - 2000.

ז. תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10.

<u>הוראות נוספות וזכויות בניה</u>

ייעוד	:	"מגורים ביישוב כפרי".
מס' תא שטח	:	305.
שימושים מותרים	:	מגורים.
צפיפות	:	1.5 יח"ד לדונם.
מס' יחידות דיור	:	36.
גודל מגרש מינימלי	:	475 מ"ר.
שטח בניה עיקרי	:	180 מ"ר.
שטח בניה שירות	:	40 מ"ר.
שטח שירות תת קרקעי	:	50 מ"ר.
סה"כ שטחי הבניה	:	270 מ"ר.
תכסית מותרת	:	40% משטח המגרש.
גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	:	9 מ'.
מס' קומות	:	2.
קווי בניין	:	עפ"י תשריט.

<u>הערות</u>

- בתכנית איחוד וחלוקה תותר הקמת מגרשים בשטח קטן מ – 475 מ"ר ככל שלא ניתן לעמוד במגבלה זו בגלל בניה קיימת.
- שטחי השירות מיועדים עבור ממ"ד בשטח 12.5 מ"ר, מחסן בשטח 12.5 מ"ר, חניה מקורה בשטח 15 מ"ר, ובסה"כ עד 40 מ"ר.
- חניה מקורה אינה כלולה בשטח תכסית מירבית אך כלולה בשטחי השירות.
- מס' יח"ד מירבי לתא שטח 305 הינו 36 יח"ד בצפיפות של 1.5 יח"ד לדונם.
- מרחק מזערי בין בתי מגורים הינו 4 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

13.3. <u>רישוי</u>

<u>היתר בניה מס' 20220127/2 מיום 30.08.2022</u>

ביום 30.08.2022 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון את בקשה להיתר בניה מס' 20220127/2 בתיק מס' 20203051 במגרש מס' 305/500.

תיאור הבקשה: הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד – דגם חריש.

המבקשים: צור ענת ויריב.

מס' מבנה: 500.

שטח בניה מבוקש: 144.73 מ"ר עיקרי בקומת קרקע ו – 12.5 מ"ר ממ"ד, ובסה"כ 157.23 מ"ר.

<u>היתר בניה מס' 20220107/1 מיום 19.10.2022</u>

ביום 19.10.2022 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון את בקשה להיתר בניה מס' 20220107/1 בתיק מס' 20203051 במגרש מס' 305/501.

תיאור הבקשה: הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד – דגם שבולת.

המבקשים: אלקבץ משה ושליסל אלקבץ קרן.

מס' מבנה: 501.

שטח בניה מבוקש: 162.68 מ"ר עיקרי בקומת קרקע ו – 12.5 מ"ר ממ"ד, ובסה"כ 175.18 מ"ר.

<u>היתר בניה מס' 20220108/1 מיום 19.10.2022</u>

ביום 19.10.2022 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון את בקשה להיתר בניה מס' 20220108/1 בתיק מס' 20203051 במגרש מס' 305/502.

תיאור הבקשה: הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד – דגם שבולת.

המבקשים: אלוש נועם וחלבני שרון.

מס' מבנה: 502.

שטח בניה מבוקש: 162.68 מ"ר עיקרי בקומת קרקע ו – 12.5 מ"ר ממ"ד, ובסה"כ 175.18 מ"ר.

<u>היתר בניה מס' 20220160/1 מיום 17.11.2022</u>

ביום 17.11.2022 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון את בקשה להיתר בניה מס' 20220160/1 בתיק מס' 20203051 במגרש מס' 305/503.

תיאור הבקשה: הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד – דגם חריש 2.

המבקשים: דוידוביץ אולגה וניר.

מס' מבנה: 503.

שטח בניה מבוקש: 144.73 מ"ר עיקרי בקומת קרקע ו – 12.5 מ"ר ממ"ד, ובסה"כ 157.23 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

היתר בניה מס' 20220109/1 מיום 19.10.2022

ביום 19.10.2022 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון את בקשה להיתר בניה מס' 20220109/1 בתיק מס' 20203051 במגרש מס' 305/504.
תיאור הבקשה: הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד – דגם קמה.
המבקשים: בן שושן שחר ורובינשטיין עדי.
מס' מבנה: 504.
שטח בניה מבוקש: 152.22 מ"ר עיקרי בקומת קרקע ו – 12.5 מ"ר ממ"ד, ובסה"כ 164.72 מ"ר.

היתר בניה מס' 20220110/1 מיום 19.10.2022

ביום 19.10.2022 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון את בקשה להיתר בניה מס' 20220110/1 בתיק מס' 20203051 במגרש מס' 305/505.
תיאור הבקשה: הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד – דגם חריש 2.
המבקשים: וולשטיין חמדה ודוד.
מס' מבנה: 505.
שטח בניה מבוקש: 144.73 מ"ר עיקרי בקומת קרקע ו – 12.5 מ"ר ממ"ד, ובסה"כ 157.23 מ"ר.

היתר בניה מס' 20220111/1 מיום 19.10.2022

ביום 19.10.2022 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון את בקשה להיתר בניה מס' 20220111/1 בתיק מס' 20203051 במגרש מס' 305/506.
תיאור הבקשה: הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד – דגם קמה.
המבקשים: אהרונוביץ אמיתי ומיכל.
מס' מבנה: 506.
שטח בניה מבוקש: 152.22 מ"ר עיקרי בקומת קרקע ו – 12.5 מ"ר ממ"ד, ובסה"כ 164.72 מ"ר.

היתר בניה מס' 20220113/1 מיום 19.10.2022

ביום 19.10.2022 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון את בקשה להיתר בניה מס' 20220113/1 בתיק מס' 20203051 במגרש מס' 305/508.
תיאור הבקשה: הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד – דגם קמה.
המבקשים: אופיר ברית ודוידיאן מתן.
מס' מבנה: 508.
שטח בניה מבוקש: 152.22 מ"ר עיקרי בקומת קרקע ו – 12.5 מ"ר ממ"ד, ובסה"כ 164.72 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

<u>היתר בניה מס' 20220134/2 מיום 19.10.2022</u>

ביום 19.10.2022 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון את בקשה להיתר בניה מס' 20220134/2 בתיק מס' 20203051 במגרש מס' 305/509.

תיאור הבקשה: הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד – דגם קמה.

המבקשים: שחר טל ואלמוג.

מס' מבנה: 509.

שטח בניה מבוקש: 152.22 מ"ר עיקרי בקומת קרקע ו – 12.5 מ"ר ממ"ד, ובסה"כ 164.72 מ"ר.

<u>היתר בניה מס' 20220133/1 מיום 19.10.2022</u>

ביום 19.10.2022 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון את בקשה להיתר בניה מס' 20220133/1 בתיק מס' 20203051 במגרש מס' 305/510.

תיאור הבקשה: הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד – דגם שבולת.

המבקשים: וליולוב רוסלן ומריה.

מס' מבנה: 510.

שטח בניה מבוקש: 162.68 מ"ר עיקרי בקומת קרקע ו – 12.5 מ"ר ממ"ד, ובסה"כ 175.18 מ"ר.

<u>היתר בניה מס' 20220132/1 מיום 19.10.2022</u>

ביום 19.10.2022 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון את בקשה להיתר בניה מס' 20220132/1 בתיק מס' 20203051 במגרש מס' 305/511.

תיאור הבקשה: הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד – דגם קמה.

המבקשים: וולשטין חמדה ודוד.

מס' מבנה: 511.

שטח בניה מבוקש: 152.22 מ"ר עיקרי בקומת קרקע ו – 12.5 מ"ר ממ"ד, ובסה"כ 164.72 מ"ר.

<u>היתר בניה מס' 20220144/1 מיום 19.10.2022</u>

ביום 19.10.2022 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון את בקשה להיתר בניה מס' 20220144/1 בתיק מס' 20203051 במגרש מס' 305/513.

תיאור הבקשה: הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד – דגם חריש 2.

המבקשים: סובל מורן ואהוד.

מס' מבנה: 513.

שטח בניה מבוקש: 144.73 מ"ר עיקרי בקומת קרקע ו – 12.5 מ"ר ממ"ד, ובסה"כ 157.23 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

היתר בניה מס' 20220129/1 מיום 17.11.2022

ביום 17.11.2022 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון את בקשה להיתר בניה מס' 20220129/1 בתיק מס' 20203051 במגרש מס' 305/515.

תיאור הבקשה: הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד – דגם קמה.

המבקשים: ויליקנסקי אנה וויקטור.

מס' מבנה: 515.

שטח בניה מבוקש: 152.22 מ"ר עיקרי בקומת קרקע ו – 12.5 מ"ר ממ"ד, ובסה"כ 164.72 מ"ר.

היתר בניה מס' 20220128/1 מיום 17.11.2022

ביום 17.11.2022 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון את בקשה להיתר בניה מס' 20220128/1 בתיק מס' 20203051 במגרש מס' 305/516.

תיאור הבקשה: הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד – דגם בר.

המבקשים: לוי אריאלה ורונן.

מס' מבנה: 516.

שטח בניה מבוקש: 158.70 מ"ר עיקרי בקומת קרקע ו – 12.5 מ"ר ממ"ד, ובסה"כ 171.20 מ"ר.

היתר בניה מס' 20220136/1 מיום 17.11.2022

ביום 17.11.2022 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון את בקשה להיתר בניה מס' 20220136/1 בתיק מס' 20203051 במגרש מס' 305/517.

תיאור הבקשה: הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד – דגם בר.

המבקשים: אסיסקוביץ איילת ומאיר.

מס' מבנה: 517.

שטח בניה מבוקש: 158.70 מ"ר עיקרי בקומת קרקע ו – 12.5 מ"ר ממ"ד, ובסה"כ 171.20 מ"ר.

היתר בניה מס' 20220137/1 מיום 17.11.2022

ביום 17.11.2022 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון את בקשה להיתר בניה מס' 20220137/1 בתיק מס' 20203051 במגרש מס' 305/518.

תיאור הבקשה: הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד – דגם קמה.

המבקשים: ברקאי אמנון ואדי ברקאי אופיר.

מס' מבנה: 518.

שטח בניה מבוקש: 152.22 מ"ר עיקרי בקומת קרקע ו – 12.5 מ"ר ממ"ד, ובסה"כ 164.72 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

<u>היתר בניה מס' 20220138/1 מיום 19.10.2022</u>

ביום 19.10.2022 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון את בקשה להיתר בניה מס' 20220138/1 בתיק מס' 20203051 במגרש מס' 305/519.

תיאור הבקשה: הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד – דגם חריש 2.

המבקשים: בכר מורן ויצחק.

מס' מבנה: 519.

שטח בניה מבוקש: 144.73 מ"ר עיקרי בקומת קרקע ו – 12.5 מ"ר ממ"ד, ובסה"כ 157.23 מ"ר.

<u>היתר בניה מס' 20220139/1 מיום 19.10.2022</u>

ביום 19.10.2022 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון את בקשה להיתר בניה מס' 20220139/1 בתיק מס' 20203051 במגרש מס' 305/520.

תיאור הבקשה: הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד – דגם חריש 2.

המבקשים: קסלר אפרת ושי.

מס' מבנה: 520.

שטח בניה מבוקש: 144.73 מ"ר עיקרי בקומת קרקע ו – 12.5 מ"ר ממ"ד, ובסה"כ 157.23 מ"ר.

<u>היתר בניה מס' 20220140/1 מיום 17.11.2022</u>

ביום 17.11.2022 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון את בקשה להיתר בניה מס' 20220140/1 בתיק מס' 20203051 במגרש מס' 305/521.

תיאור הבקשה: הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד – דגם קמה.

המבקשים: יוצר תמר ובן משה נדיר.

מס' מבנה: 521.

שטח בניה מבוקש: 152.22 מ"ר עיקרי בקומת קרקע ו – 12.5 מ"ר ממ"ד, ובסה"כ 164.72 מ"ר.

<u>היתר בניה מס' 20220141/1 מיום 17.11.2022</u>

ביום 17.11.2022 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון את בקשה להיתר בניה מס' 20220141/1 בתיק מס' 20203051 במגרש מס' 305/522.

תיאור הבקשה: הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד – דגם קמה.

המבקשים: ברגר ענב ורז.

מס' מבנה: 522.

שטח בניה מבוקש: 152.22 מ"ר עיקרי בקומת קרקע ו – 12.5 מ"ר ממ"ד, ובסה"כ 164.72 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

היתר בניה מס' 20220142/1 מיום 19.10.2022

ביום 19.10.2022 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון את בקשה להיתר בניה מס' 20220142/1 בתיק מס' 20203051 במגרש מס' 305/523.
תיאור הבקשה: הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד – דגם חריש 2.
המבקשים: נגר שי וגולדשמיד נגר עידית.
מס' מבנה: 523.
שטח בניה מבוקש: 144.73 מ"ר עיקרי בקומת קרקע ו – 12.5 מ"ר ממ"ד, ובסה"כ 157.23 מ"ר.

היתר בניה מס' 20220118/1 מיום 17.11.2022

ביום 17.11.2022 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון את בקשה להיתר בניה מס' 20220118/1 בתיק מס' 20203051 במגרש מס' 305/525.
תיאור הבקשה: הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד – דגם קמה.
המבקשים: גור כהן עינת וכהן עמית.
מס' מבנה: 525.
שטח בניה מבוקש: 152.22 מ"ר עיקרי בקומת קרקע ו – 12.5 מ"ר ממ"ד, ובסה"כ 164.72 מ"ר.

היתר בניה מס' 20220119/1 מיום 17.11.2022

ביום 17.11.2022 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון את בקשה להיתר בניה מס' 20220119/1 בתיק מס' 20203051 במגרש מס' 305/526.
תיאור הבקשה: הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד – דגם בר.
המבקשים: נחימוביץ הילה וכנען אלעד.
מס' מבנה: 526.
שטח בניה מבוקש: 158.70 מ"ר עיקרי בקומת קרקע ו – 12.5 מ"ר ממ"ד, ובסה"כ 171.20 מ"ר.

היתר בניה מס' 20220120/1 מיום 17.11.2022

ביום 17.11.2022 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון את בקשה להיתר בניה מס' 20220120/1 בתיק מס' 20203051 במגרש מס' 305/527.
תיאור הבקשה: הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד – דגם שבולת.
המבקשים: שחר טל וגזבו שחר עדי.
מס' מבנה: 527.
שטח בניה מבוקש: 162.68 מ"ר עיקרי בקומת קרקע ו – 12.5 מ"ר ממ"ד, ובסה"כ 175.18 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

<u>היתר בניה מס' 20220121/2 מיום 30.08.2022</u>

ביום 30.08.2022 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון את בקשה להיתר בניה מס' 20220121/2 בתיק מס' 20203051 במגרש מס' 305/528.

תיאור הבקשה: הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד – דגם שבולת.

המבקשים: אלוש נועם וחלבני שרון.

מס' מבנה: 528.

שטח בניה מבוקש: 162.68 מ"ר עיקרי בקומת קרקע ו – 12.5 מ"ר ממ"ד, ובסה"כ 175.18 מ"ר.

<u>היתר בניה מס' 20220122/2 מיום 17.11.2022</u>

ביום 17.11.2022 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון את בקשה להיתר בניה מס' 20220122/2 בתיק מס' 20203051 במגרש מס' 305/529.

תיאור הבקשה: הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד – דגם שבולת.

המבקשים: פינאלי אהרון נופר ואהרון רועי.

מס' מבנה: 529.

שטח בניה מבוקש: 162.68 מ"ר עיקרי בקומת קרקע ו – 12.5 מ"ר ממ"ד, ובסה"כ 175.18 מ"ר.

<u>היתר בניה מס' 20220125/1 מיום 19.10.2022</u>

ביום 19.10.2022 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון את בקשה להיתר בניה מס' 20220125/1 בתיק מס' 20203051 במגרש מס' 305/531.

תיאור הבקשה: הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד – דגם קמה.

המבקשים: יצחק מידד ויערה.

מס' מבנה: 531.

שטח בניה מבוקש: 152.22 מ"ר עיקרי בקומת קרקע ו – 12.5 מ"ר ממ"ד, ובסה"כ 164.72 מ"ר.

<u>היתר בניה מס' 20220124\1 מיום 17.11.2022</u>

ביום 17.11.2022 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון את בקשה להיתר בניה מס' 20220124\1 בתיק מס' 20203051 במגרש מס' 305/532.

תיאור הבקשה: הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד – דגם בר.

המבקשים: שדה בן חמו גל ובן חמו עוז.

מס' מבנה: 532.

שטח בניה מבוקש: 158.70 מ"ר עיקרי בקומת קרקע ו – 12.5 מ"ר ממ"ד, ובסה"כ 171.20 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

<u>היתר בניה מס' 20220115/1 מיום 17.11.2022</u>

ביום 17.11.2022 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון את בקשה להיתר בניה מס' 20220115/1 בתיק מס' 20203051 במגרש מס' 336/1.
תיאור הבקשה: הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד – דגם בר.
המבקשים: רז מורן ודניאל רייזמן.
שטח בניה מבוקש: 158.70 מ"ר עיקרי בקומת קרקע ו – 12.5 מ"ר ממ"ד, ובסה"כ 171.20 מ"ר.

<u>הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי</u>

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

14. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

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

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

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

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

14.2.2. **"מימוש זכויות"**, במקרקעין – אחת מאלה:

14.2.2.1. 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.

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

14.2.2.3. 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. (14.2.2.1).

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

14.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

14.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

14.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

14.7. מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

14.8. מאפייני סביבה.

14.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

14.10. המועד הקובע.

14.11. מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

14.12. מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

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

14.14. 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.

14.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

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

15. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה [שומת המשיבה]	השבחה בחלופת פטור עד 140 מ"ר [שומת המשיבה]	השבחה [שומת המבקשת]	השבחה בחלופת פטור עד 140 מ"ר [שומת המבקשת]
תכנית 625- 0148833	06.03.2018	₪ 15,811,960	₪ 6,120,900	₪ 9,888,600	₪ 823,200

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב התכנוני.

המצב הרישוי.

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>העובדות השנויות במחלוקת</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומות המשיבה מיום 15.01.2023:</u>

<u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

1. **<u>מהות ההשבחה:</u>**

מהות ההשבחה היא אישור תכנית 625-0148833 ששינתה את ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים.
המימוש הינו במסגרת בקשות להיתר המפורטות בשומה.

<u>נתוני השוואה ותחשיבים:</u>

<u>השבחה בגין תוספת שטחי בניה</u>

<u>מצב קודם – חקלאי:</u>

בהתאם להחלטת רשות מקרקעי ישראל מס' 1222 מיום 15/12/2010 עולה כי בעת הפסקת חכירה בקרקע חקלאית שייעודה שונה למטרת מגורים, יהיה החוכר זכאי לפיצוי עבור זכויותיו במקרקעין, לרבות בגין פגיעה בפרנסתו והשקעותיו במקרקעין. לפי ההחלטה ערכי הפיצוי הם כדלקמן:

- דונם קרקע המעובדת בגידולי בעל - 6,000 ₪. (לפי החלטה 1285).
- דונם קרקע המעובדת בגידולי שלחין - 12,700 ₪.
- דונם קרקע עליה נטועים מטעים - 30,800 ₪.

- הנחת היסוד בחוות הדעת הינה כי על הקרקע קיימים גידולי בעל.
- לאור האמור, שווי דונם קרקע חקלאית למועד הקובע הינו 6,000 ₪.

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

מצב חדש – מגורים:

גוש חלקה	תאריך	מגרש	מהות	יישוב	שטח המגרש	שטח בנוי	חדרים	מחיר מכירה	התאמה למועד השומה	שווי מכירה מתואם	בהפחתת יזמות	עלויות בניה	יתרה לקרקע
090059-0001-235	13/04/2016	235	בית מגורים	בית קמה	500	192	6	₪ 2,400,000	1.05	₪ 2,520,000	₪ 2,100,000	₪ 1,248,000	₪ 852,000
090059-0001-298	22/06/2018	298	בית מגורים	בית קמה	500	202	5	₪ 2,675,000	1	₪ 2,675,000	₪ 2,229,167	₪ 1,313,000	₪ 916,167
090059-0001-299	03/03/2016	-	קרקע למגורים	בית קמה	500	-	-	₪ 880,000	1.05	₪ 924,000	-	-	₪ 924,000
שווי ממוצע למגרש למגורים													₪ 897,389
שטח אקוויוולנטי													286.25
שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי													₪ 3,135

שטח מגרש במ"ר			500
מרכיב	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי
עיקרי עילי	180	1	180
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.3	4.5
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	12.5	0.3	3.75
חצר	290	0.25	72.5
סה"כ שטח אקוויוולנטי			286.25

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

<u>מבנה מס' 500: ענת צור ויריב – היתר מס' 20220127/2</u>

<u>תחשיב ההשבחה– מימוש חלקי:</u>

זכויות בניה ממומשות לפי הבקשה להיתר			
שטח המגרש במ"ר	500		
מרכיב	**שטח בניה במ"ר**	**מקדם**	**שטח מתואם**
עיקרי עילי	144.73	1	144.73
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	290	0.25	72.5
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר			217.73
שווי מ"ר אקוויוולנטי מתואם			₪ 3,135
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח			₪ 682,580

זכויות בניה במימוש מלא			
שטח המגרש במ"ר	500		
מרכיב	**שטח בניה במ"ר**	**מקדם**	**שטח מתואם**
עיקרי עילי	180	1	180
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.3	4.5
ממ"ד	12	1	12
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	12.5	0.3	3.75
חצר	300	0.25	75
סה"כ שטח מבונה נטול חצר			301

<u>עלויות פיתוח נורמטיבי (רמה משופרת) בהתאם לקווים מנחים פרק ה (אוקטובר 2008), צמוד למדד</u>			
לכל מ"ר קרקע	500.00	₪ 118	₪ 59,000
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר	217.73	₪ 277	₪ 60,311
סה"כ עלות פיתוח נורמטיבי			₪ 119,311
התאמה למדד המחירים לצרכן מ6/2008 ל-8/2011		1.33	₪ 158,684

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	217.73	₪ 2,406	₪ 523,896
שווי מצב קודם חקלאי חלק יחסי (500*2*75.6%)	0.756	₪ 6,000	₪ 4,536
השבחה במימוש בהיתר			₪ 519,360

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>חישוב השבחה בכפוף לפטור מותנה:</u>

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	217.73	₪ 2,406	₪ 523,896
שווי שטח לפטור 140 מ"ר	140.0	₪ 2,406	₪ 336,864
השבחה בפטור מותנה 140 מ"ר			₪ 187,032

2. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

בבואי לשום ולקבוע את ההשבחה שנוצרה בנכס עקב מימוש חלקי באמצעות בקשה להיתר מס' 20220127/2 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת וכן את הפרטים הבאים:

2.1. התבקשתי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "בני שמעון", לשום ולקבוע את היטל ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון זאת עקב בקשה להיתר מס' 20220127/2.

2.2. בקשה זו נדונה בישיבת רישוי מס' 2022040 בתאריך 30/08/2022 ובה אושרה מהות הבקשה כדלקמן:

"הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד - דגם חריש 2 (ענת צור ויריב מבנה מס' 500)"

הבקשה לא כוללת הקלות.

2.3. היטל השבחה מהווה את המחצית של ההשבחה שנוצרה בנכס עקב תכנית משביחה מס' 625-0148833.

2.4. המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בגין תכנית משביחה מס' 625-0148833 הינו 15 יום ממועד אישור התכנית שפורסמה למתן תוקף ביום 19/02/2018, הנ"ל 06/03/2018.

2.5. הובא בחשבון בשומה המצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.

2.6. הובא בחשבון המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה – הזכויות בנכס רשומות על שם קיבוץ בית קמה במסגרת חוזה המשבצת.

2.7. אומדן שווי הקרקע שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת השוואה לנתוני מכר בקיבוץ בית קמה.

2.8. מהות ההשבחה מהות ההשבחה היא אישור תכנית 625-0148833 ששינתה את ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים. המימוש הינו במסגרת בקשה להיתר 20220127/2.

2.9. בוצע תחשיב למימוש חלקי ומימוש מלא תוך התחשבות בחלופות עם / בלי פטור 140 מ"ר.

2.10. הובאו בחשבון מקדמי התאמה למועד השומה, שוליות לשטחים ומיקום.

2.11. הובא בחשבון סעיף 19(ג) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבנייה לפיו בנייה או הרחבה של דירת מגורים המשמשים למגורי מגיש הבקשה או קרובו לא ייחשבו כמימוש זכויות ובלבד שהשטח הכולל אינו יעלה על 140 מ"ר. לעניין שומה זו, בוצע תחשיב יחסי בנוגע לסעיף הפטור המדובר.

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

2.12. הובא בחשבון ערר ים 417/11 חשדר מגדלי שליה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים שקבע כי ככל ומדובר במימוש זכות בדרך של בקשה להיתר, כלומר מימוש חלקי, לא ייגבה היטל השבחה בגין תוספת של ממ"דים.

2.13. הובא בחשבון כי ההשבחה נעשתה על מרכיב הקרקע כולל פיתוח.

2.14. היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה מהיום הקובע לשומה ועד ליום התשלום בפועל, החישוב בפועל יבוצע ע"י הועדה לתכנון הבניה.

2.15. שומה זו הוכנה עבור המזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

3. <u>ההשבחה:</u>

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת ואת המטרה אשר לשמה הוכנה השומה אני אומדן את ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בסך של:

<u>בגין בקשה להיתר ללא פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220127/2	06/03/2018	₪ 519,360	₪ 259,680

<u>בגין בקשה להיתר עם פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220127/2	06/03/2018	₪ 187,000	₪ 93,500

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>מבנה מס' 501: אלקבץ משה ושליסל אלקבץ קרן – היתר מס' 20220107/1</u>

<u>תחשיב ההשבחה – מימוש חלקי:</u>

זכויות בניה ממומשות לפי הבקשה להיתר			
שטח המגרש במ"ר	503		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	162.68	1	162.68
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	293	0.25	73.25
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר			236.43
שווי מ"ר אקוויוולנטי מתואם			₪ 3,135
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח			₪ 741,204

זכויות בניה במימוש מלא			
שטח המגרש במ"ר	503		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	180	1	180
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.3	4.5
ממ"ד	12	1	12
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	12.5	0.3	3.75
חצר	300	0.25	75
סה"כ שטח מבונה נטול חצר			301

<u>עלויות פיתוח נורמטיבי (רמה משופרת) בהתאם לקווים מנחים פרק ה (אוקטובר 2008), צמוד למדד</u>			
לכל מ"ר קרקע	500.00	₪ 118	₪ 59,000
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר	236.43	₪ 277	₪ 65,491
סה"כ עלות פיתוח נורמטיבי			₪ 124,845
התאמה למדד המחירים לצרכן מ6/2008 ל-8/2011		1.33	₪ 166,044

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	236.43	₪ 2,433	₪ 575,160
שווי מצב קודם חקלאי חלק יחסי (500*2*75.6%)	0.761	₪ 6,000	₪ 4,536
השבחה במימוש בהיתר			₪ 570,597

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>חישוב השבחה בכפוף לפטור מותנה:</u>

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	236.43	₪ 2,433	₪ 575,160
שווי שטח לפטור 140 מ"ר	140.0	₪ 2,433	₪ 340,576
השבחה בפטור מותנה 140 מ"ר			₪ 234,584

4. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

בבואי לשום ולקבוע את ההשבחה שנוצרה בנכס עקב מימוש חלקי באמצעות בקשה להיתר מס' 20220107/1 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת וכן את הפרטים הבאים:

4.1. התבקשתי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "בני שמעון", לשום ולקבוע את היטל ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון זאת עקב בקשה להיתר מס' 20220107/1.

4.2. בקשה זו נדונה בישיבת רישוי מס' 2022043 בתאריך 19/10/2022 ובה אושרה מהות הבקשה כדלקמן:

"הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד - דגם שבולת (אלקבץ משה ושליסל אלקבץ קרן מבנה 501)"

הבקשה לא כוללת הקלות.

4.3. היטל השבחה מהווה את המחצית של ההשבחה שנוצרה בנכס עקב תכנית משביחה מס' 625-0148833.

4.4. המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בגין תכנית משביחה מס' 625-0148833 הינו 15 יום ממועד אישור התכנית שפורסמה למתן תוקף ביום 19/02/2018, הנ"ל 06/03/2018.

4.5. הובא בחשבון בשומה המצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.

4.6. הובא בחשבון המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה – הזכויות בנכס רשומות על שם קיבוץ בית קמה במסגרת חוזה המשבצת.

4.7. אומדן שווי הקרקע שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת השוואה לנתוני מכר בקיבוץ בית קמה.

4.8. מהות ההשבחה מהות ההשבחה היא אישור תכנית 625-0148833 ששינתה את ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים. המימוש הינו במסגרת בקשה להיתר 20220107/1.

4.9. בוצע תחשיב למימוש חלקי ומימוש מלא תוך התחשבות בחלופות עם / בלי פטור 140 מ"ר.

4.10. הובאו בחשבון מקדמי התאמה למועד השומה, שוליות לשטחים ומיקום.

4.11. הובא בחשבון סעיף 19(ג) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבנייה לפיו בנייה או הרחבה של דירת מגורים המשמשים למגורי מגיש הבקשה או קרובו לא ייחשבו כמימוש זכויות ובלבד שהשטח הכולל אינו יעלה על 140 מ"ר. לעניין שומה זו, בוצע תחשיב יחסי בנוגע לסעיף הפטור המדובר.

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

4.12. הובא בחשבון ערר ים 417/11 חשדר מגדלי שליה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים שקבע כי ככל ומדובר במימוש זכות בדרך של בקשה להיתר, כלומר מימוש חלקי, לא ייגבה היטל השבחה בגין תוספת של ממ"דים.

4.13. הובא בחשבון כי ההשבחה נעשתה על מרכיב הקרקע כולל פיתוח.

4.14. היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה מהיום הקובע לשומה ועד ליום התשלום בפועל, החישוב בפועל יבוצע ע"י הועדה לתכנון הבניה.

4.15. שומה זו הוכנה עבור המזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

5. <u>ההשבחה:</u>

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת ואת המטרה אשר לשמה הוכנה השומה אני אומדן את ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בסך של:

<u>בגין בקשה להיתר ללא פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220107/1	06/03/2018	₪ 570,600	₪ 285,300

<u>בגין בקשה להיתר עם פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220107/1	06/03/2018	₪ 234,600	₪ 117,300

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>מבנה מס' 502: פלוטקין שפוני נועה ושפוני ירון– היתר מס' 20220108/1</u>

<u>תחשיב ההשבחה – מימוש חלקי:</u>

זכויות בניה ממומשות לפי הבקשה להיתר			
שטח המגרש במ"ר	508		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	162.68	1	162.68
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	298	0.25	74.5
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר			237.68
שווי מ"ר אקוויוולנטי מתואם			₪ 3,135
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח			₪ 745,123

זכויות בניה במימוש מלא			
שטח המגרש במ"ר	508		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	180	1	180
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.3	4.5
ממ"ד	12	1	12
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	12.5	0.3	3.75
חצר	300	0.25	75
סה"כ שטח מבונה נטול חצר			301

<u>עלויות פיתוח נורמטיבי (רמה משופרת) בהתאם לקווים מנחים פרק ה (אוקטובר 2008), צמוד למדד</u>			
לכל מ"ר קרקע	508.00	₪ 118	₪ 59,944
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר	237.68	₪ 277	₪ 65,837
סה"כ עלות פיתוח נורמטיבי			₪ 125,781
התאמה למדד המחירים לצרכן מ6/2008 ל-8/2011		1.33	₪ 167,289

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	237.68	₪ 2,431	₪ 577,834
שווי מצב קודם חקלאי חלק יחסי (500*2*75.6%)	0.756	₪ 6,000	₪ 4,609
השבחה במימוש בהיתר			₪ 573,225

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>חישוב השבחה בכפוף לפטור מותנה:</u>

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	237.68	₪ 2,431	₪ 577,834
שווי שטח לפטור 140 מ"ר	140.0	₪ 2,431	₪ 340,360
השבחה בפטור מותנה 140 מ"ר			₪ 237,474

6. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

בבואי לשום ולקבוע את ההשבחה שנוצרה בנכס עקב מימוש חלקי באמצעות בקשה להיתר מס' 20220108/1 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת וכן את הפרטים הבאים:

6.1. התבקשתי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "בני שמעון", לשום ולקבוע את היטל ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון זאת עקב בקשה להיתר מס' 20220108/1.

6.2. בקשה זו נדונה בישיבת רישוי מס' 2022043 בתאריך 19/10/2022 ובה אושרה מהות הבקשה כדלקמן:

"הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד - דגם שבולת (עבור פלוטקין שפוני נועה ושפוני ירון)"

הבקשה לא כוללת הקלות.

6.3. היטל השבחה מהווה את המחצית של ההשבחה שנוצרה בנכס עקב תכנית משביחה מס' 625-0148833.

6.4. המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בגין תכנית משביחה מס' 625-0148833 הינו 15 יום ממועד אישור התכנית שפורסמה למתן תוקף ביום 19/02/2018, הנ"ל 06/03/2018.

6.5. הובא בחשבון בשומה המצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.

6.6. הובא בחשבון המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה – הזכויות בנכס רשומות על שם קיבוץ בית קמה במסגרת חוזה המשבצת.

6.7. אומדן שווי הקרקע שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת השוואה לנתוני מכר בקיבוץ בית קמה.

6.8. מהות ההשבחה מהות ההשבחה היא אישור תכנית 625-0148833 ששינתה את ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים. המימוש הינו במסגרת בקשה להיתר 20220108/1.

6.9. בוצע תחשיב למימוש חלקי ומימוש מלא תוך התחשבות בחלופות עם / בלי פטור 140 מ"ר.

6.10. הובאו בחשבון מקדמי התאמה למועד השומה, שוליות לשטחים ומיקום.

6.11. הובא בחשבון סעיף 19(ג) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבנייה לפיו בנייה או הרחבה של דירת מגורים המשמשים למגורי מגיש הבקשה או קרובו לא ייחשבו כמימוש זכויות ובלבד שהשטח הכולל אינו יעלה על 140 מ"ר. לעניין שומה זו, בוצע תחשיב יחסי בנוגע לסעיף הפטור המדובר.

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

6.12. הובא בחשבון ערר ים 417/11 חשדר מגדלי שליה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים שקבע כי ככל ומדובר במימוש זכות בדרך של בקשה להיתר, כלומר מימוש חלקי, לא ייגבה היטל השבחה בגין תוספת של ממ"דים.

6.13. הובא בחשבון כי ההשבחה נעשתה על מרכיב הקרקע כולל פיתוח.

6.14. היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה מהיום הקובע לשומה ועד ליום התשלום בפועל, החישוב בפועל יבוצע ע"י הועדה לתכנון הבניה.

6.15. שומה זו הוכנה עבור המזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

7. <u>ההשבחה:</u>

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת ואת המטרה אשר לשמה הוכנה השומה אני אומדן את ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בסך של:

<u>בגין בקשה להיתר ללא פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220108/1	06/03/2018	₪ 573,200	₪ 286,600

<u>בגין בקשה להיתר עם פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220108/1	06/03/2018	₪ 237,500	₪ 118,750

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>מבנה מס' 503: דוידוביץ אולגה וניר – היתר מס' 20220160/1</u>

<u>תחשיב ההשבחה – מימוש חלקי:</u>

זכויות בניה ממומשות לפי הבקשה להיתר			
שטח המגרש במ"ר	500		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	144.73	1	144.73
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	290	0.25	72.5
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר			217.73
שווי מ"ר אקוויוולנטי מתואם			₪ 3,135
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח			₪ 682,580

זכויות בניה במימוש מלא			
שטח המגרש במ"ר	500		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	180	1	180
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.3	4.5
ממ"ד	12	1	12
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	12.5	0.3	3.75
חצר	300	0.25	75
סה"כ שטח מבונה נטול חצר			301

<u>עלויות פיתוח נורמטיבי (רמה משופרת) בהתאם לקווים מנחים פרק ה (אוקטובר 2008), צמוד למדד</u>			
לכל מ"ר קרקע	500.00	₪ 118	₪ 59,000
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר	217.73	₪ 277	₪ 60,311
סה"כ עלות פיתוח נורמטיבי			₪ 119,311
התאמה למדד המחירים לצרכן מ6/2008 ל-8/2011		1.33	₪ 158,684

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	217.73	₪ 2,406	₪ 523,896
שווי מצב קודם חקלאי חלק יחסי (500*2*75.6%)	0.756	₪ 6,000	₪ 4,536
השבחה במימוש בהיתר			₪ 519,360

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>חישוב השבחה בכפוף לפטור מותנה:</u>

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	217.73	₪ 2,406	₪ 523,896
שווי שטח לפטור 140 מ"ר	140.0	₪ 2,406	₪ 336,864
השבחה בפטור מותנה 140 מ"ר			₪ 187,032

8. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

בבואי לשום ולקבוע את ההשבחה שנוצרה בנכס עקב מימוש חלקי באמצעות בקשה להיתר מס' 20220160/1 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת וכן את הפרטים הבאים:

8.1. התבקשתי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "בני שמעון", לשום ולקבוע את היטל ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון זאת עקב בקשה להיתר מס' 20220160/1.

8.2. בקשה זו נדונה בישיבת רישוי מס' 2022046 בתאריך 17/11/2022 ובה אושרה מהות הבקשה כדלקמן:

"הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד - דגם חריש 2 (עבור דוידוביץ אולגה וניר מבנה 503)"

הבקשה לא כוללת הקלות.

8.3. היטל השבחה מהווה את המחצית של ההשבחה שנוצרה בנכס עקב תכנית משביחה מס' 625-0148833.

8.4. המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בגין תכנית משביחה מס' 625-0148833 הינו 15 יום ממועד אישור התכנית שפורסמה למתן תוקף ביום 19/02/2018, הנ"ל 06/03/2018.

8.5. הובא בחשבון בשומה המצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.

8.6. הובא בחשבון המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה – הזכויות בנכס רשומות על שם קיבוץ בית קמה במסגרת חוזה המשבצת.

8.7. אומדן שווי הקרקע שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת השוואה לנתוני מכר בקיבוץ בית קמה.

8.8. מהות ההשבחה מהות ההשבחה היא אישור תכנית 625-0148833 ששינתה את ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים. המימוש הינו במסגרת בקשה להיתר 20220160/1.

8.9. בוצע תחשיב למימוש חלקי ומימוש מלא תוך התחשבות בחלופות עם / בלי פטור 140 מ"ר.

8.10. הובאו בחשבון מקדמי התאמה למועד השומה, שוליות לשטחים ומיקום.

8.11. הובא בחשבון סעיף 19(ג) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבנייה לפיו בנייה או הרחבה של דירת מגורים המשמשים למגורי מגיש הבקשה או קרובו לא ייחשבו כמימוש זכויות ובלבד שהשטח הכולל אינו יעלה על 140 מ"ר. לעניין שומה זו, בוצע תחשיב יחסי בנוגע לסעיף הפטור המדובר.

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

8.12. הובא בחשבון ערר ים 417/11 חשדר מגדלי שליה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים שקבע כי ככל ומדובר במימוש זכות בדרך של בקשה להיתר, כלומר מימוש חלקי, לא ייגבה היטל השבחה בגין תוספת של ממ"דים.

8.13. הובא בחשבון כי ההשבחה נעשתה על מרכיב הקרקע כולל פיתוח.

8.14. היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה מהיום הקובע לשומה ועד ליום התשלום בפועל, החישוב בפועל יבוצע ע"י הועדה לתכנון הבניה.

8.15. שומה זו הוכנה עבור המזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

9. <u>ההשבחה:</u>

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת ואת המטרה אשר לשמה הוכנה השומה אני אומדן את ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בסך של:

<u>בגין בקשה להיתר ללא פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220160/1	06/03/2018	₪ 519,400	₪ 259,700

<u>בגין בקשה להיתר עם פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220160/1	06/03/2018	₪ 187,000	₪ 93,500

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>מבנה מס' 504: בן שושן שחר ורובינשטיין עדי – היתר מס' 20220109/1</u>

<u>תחשיב ההשבחה – מימוש חלקי:</u>

זכויות בניה ממומשות לפי הבקשה להיתר			
שטח המגרש במ"ר	502		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	152.22	1	152.22
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	292	0.25	73
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר			225.72
שווי מ"ר אקוויוולנטי מתואם			₪ 3,135
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח			₪ 707,628

זכויות בניה במימוש מלא			
שטח המגרש במ"ר	502		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	180	1	180
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.3	4.5
ממ"ד	12	1	12
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	12.5	0.3	3.75
חצר	300	0.25	75
סה"כ שטח מבונה נטול חצר			301

<u>עלויות פיתוח נורמטיבי (רמה משופרת) בהתאם לקווים מנחים פרק ה (אוקטובר 2008), צמוד למדד</u>			
לכל מ"ר קרקע	502.00	₪ 118	₪ 59,236
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר	225.72	₪ 277	₪ 62,524
סה"כ עלות פיתוח נורמטיבי			₪ 121,760
התאמה למדד המחירים לצרכן מ6/2008 ל-8/2011		1.33	₪ 161,941

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	225.72	₪ 2,418	₪ 545,687
שווי מצב קודם חקלאי חלק יחסי (500*2*75.6%)	0.756	₪ 6,000	₪ 4,554
השבחה במימוש בהיתר			₪ 541,133

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>חישוב השבחה בכפוף לפטור מותנה:</u>

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	225.72	₪ 2,418	₪ 545,687
שווי שטח לפטור 140 מ"ר	140.0	₪ 2,418	₪ 338,456
השבחה בפטור מותנה 140 מ"ר			₪ 207,231

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

בבואי לשום ולקבוע את ההשבחה שנוצרה בנכס עקב מימוש חלקי באמצעות בקשה להיתר מס' 20220109/1 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת וכן את הפרטים הבאים:

10.1. התבקשתי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "בני שמעון", לשום ולקבוע את היטל ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון זאת עקב בקשה להיתר מס' 20220109/1.

10.2. בקשה זו נדונה בישיבת רישוי מס' 2022043 בתאריך 19/10/2022 ובה אושרה מהות הבקשה כדלקמן:

"הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד - דגם קמה (עבור בן שושן שחר ורובינשטיין עדי מבנה 504)"

הבקשה לא כוללת הקלות.

10.3. היטל השבחה מהווה את המחצית של ההשבחה שנוצרה בנכס עקב תכנית משביחה מס' 625-0148833.

10.4. המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בגין תכנית משביחה מס' 625-0148833 הינו 15 יום ממועד אישור התכנית שפורסמה למתן תוקף ביום 19/02/2018, הנ"ל 06/03/2018.

10.5. הובא בחשבון בשומה המצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.

10.6. הובא בחשבון המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה – הזכויות בנכס רשומות על שם קיבוץ בית קמה במסגרת חוזה המשבצת.

10.7. אומדן שווי הקרקע שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת השוואה לנתוני מכר בקיבוץ בית קמה.

10.8. מהות ההשבחה מהות ההשבחה היא אישור תכנית 625-0148833 ששינתה את ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים. המימוש הינו במסגרת בקשה להיתר 20220109/1.

10.9. בוצע תחשיב למימוש חלקי ומימוש מלא תוך התחשבות בחלופות עם / בלי פטור 140 מ"ר.

10.10. הובאו בחשבון מקדמי התאמה למועד השומה, שוליות לשטחים ומיקום.

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

10.11. הובא בחשבון סעיף 19(ג) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבנייה לפיו בנייה או הרחבה של דירת מגורים המשמשים למגורי מגיש הבקשה או קרובו לא ייחשבו כמימוש זכויות ובלבד שהשטח הכולל אינו יעלה על 140 מ"ר. לעניין שומה זו, בוצע תחשיב יחסי בנוגע לסעיף הפטור המדובר.

10.12. הובא בחשבון ערר ים 417/11 חשדר מגדלי שליה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים שקבע כי ככל ומדובר במימוש זכות בדרך של בקשה להיתר, כלומר מימוש חלקי, לא ייגבה היטל השבחה בגין תוספת של ממ"דים.

10.13. הובא בחשבון כי ההשבחה נעשתה על מרכיב הקרקע כולל פיתוח.

10.14. היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה מהיום הקובע לשומה ועד ליום התשלום בפועל, החישוב בפועל יבוצע ע"י הועדה לתכנון הבניה.

10.15. שומה זו הוכנה עבור המזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

11. <u>ההשבחה:</u>

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת ואת המטרה אשר לשמה הוכנה השומה אני אומדן את ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בסך של:

<u>בגין בקשה להיתר ללא פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220109/1	06/03/2018	₪ 541,100	₪ 270,550

<u>בגין בקשה להיתר עם פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220109/1	06/03/2018	₪ 207,200	₪ 103,600

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>מבנה מס' 505: וולשטין חמדה ודוד– היתר מס' 20220110/1</u>

<u>תחשיב ההשבחה – מימוש חלקי:</u>

זכויות בניה ממומשות לפי הבקשה להיתר			
שטח המגרש במ"ר	502		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	144.73	1	144.73
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	292	0.25	73
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר			218.23
שווי מ"ר אקוויוולנטי מתואם			₪ 3,135
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח			₪ 684,147

זכויות בניה במימוש מלא			
שטח המגרש במ"ר	502		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	180	1	180
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.3	4.5
ממ"ד	12	1	12
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	12.5	0.3	3.75
חצר	300	0.25	75
סה"כ שטח מבונה נטול חצר			301

<u>עלויות פיתוח נורמטיבי (רמה משופרת) בהתאם לקווים מנחים פרק ה (אוקטובר 2008), צמוד למדד</u>			
לכל מ"ר קרקע	502.00	₪ 118	₪ 59,236
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר	218.23	₪ 277	₪ 60,450
סה"כ עלות פיתוח נורמטיבי			₪ 119,686
התאמה למדד המחירים לצרכן מ6/2008 ל-8/2011		1.33	₪ 159,182

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	218.23	₪ 2,406	₪ 524,965
שווי מצב קודם חקלאי חלק יחסי (500*2*75.6%)	0.756	₪ 6,000	₪ 4,554
השבחה במימוש בהיתר			₪ 520,411

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>חישוב השבחה בכפוף לפטור מותנה:</u>

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	218.23	₪ 2,406	₪ 524,965
שווי שטח לפטור 140 מ"ר	140.0	₪ 2,406	₪ 336,778
השבחה בפטור מותנה 140 מ"ר			₪ 188,187

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

בבואי לשום ולקבוע את ההשבחה שנוצרה בנכס עקב מימוש חלקי באמצעות בקשה להיתר מס' 20220110/1 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת וכן את הפרטים הבאים:

12.1. התבקשתי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "בני שמעון", לשום ולקבוע את היטל ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון זאת עקב בקשה להיתר מס' 20220110/1.

12.2. בקשה זו נדונה בישיבת רישוי מס' 2022043 בתאריך 19/10/2022 ובה אושרה מהות הבקשה כדלקמן:

"הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד - דגם חריש 2 (עבור וולשטין חמדה ודוד מבנה 505)"

הבקשה לא כוללת הקלות.

12.3. היטל השבחה מהווה את המחצית של ההשבחה שנוצרה בנכס עקב תכנית משביחה מס' 625-0148833.

12.4. המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בגין תכנית משביחה מס' 625-0148833 הינו 15 יום ממועד אישור התכנית שפורסמה למתן תוקף ביום 19/02/2018, הנ"ל 06/03/2018.

12.5. הובא בחשבון בשומה המצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.

12.6. הובא בחשבון המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה – הזכויות בנכס רשומות על שם קיבוץ בית קמה במסגרת חוזה המשבצת.

12.7. אומדן שווי הקרקע שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת השוואה לנתוני מכר בקיבוץ בית קמה.

12.8. מהות ההשבחה מהות ההשבחה היא אישור תכנית 625-0148833 ששינתה את ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים. המימוש הינו במסגרת בקשה להיתר 20220110/1.

12.9. בוצע תחשיב למימוש חלקי ומימוש מלא תוך התחשבות בחלופות עם / בלי פטור 140 מ"ר.

12.10. הובאו בחשבון מקדמי התאמה למועד השומה, שוליות לשטחים ומיקום.

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

12.11. הובא בחשבון סעיף 19(ג) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבנייה לפיו בנייה או הרחבה של דירת מגורים המשמשים למגורי מגיש הבקשה או קרובו לא ייחשבו כמימוש זכויות ובלבד שהשטח הכולל אינו יעלה על 140 מ"ר. לעניין שומה זו, בוצע תחשיב יחסי בנוגע לסעיף הפטור המדובר.

12.12. הובא בחשבון ערר ים 417/11 חשדר מגדלי שליה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים שקבע כי ככל ומדובר במימוש זכות בדרך של בקשה להיתר, כלומר מימוש חלקי, לא ייגבה היטל השבחה בגין תוספת של ממ"דים.

12.13. הובא בחשבון כי ההשבחה נעשתה על מרכיב הקרקע כולל פיתוח.

12.14. היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה מהיום הקובע לשומה ועד ליום התשלום בפועל, החישוב בפועל יבוצע ע"י הועדה לתכנון הבניה.

12.15. שומה זו הוכנה עבור המזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

13. <u>ההשבחה:</u>

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת ואת המטרה אשר לשמה הוכנה השומה אני אומדן את ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בסך של:

<u>בגין בקשה להיתר ללא פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220110/1	06/03/2018	₪ 520,400	₪ 260,200

<u>בגין בקשה להיתר עם פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220110/1	06/03/2018	₪ 188,200	₪ 94,100

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>מבנה מס' 506: אהרונוביץ אמיתי ומיכל – היתר מס' 20220111/1</u>

<u>תחשיב ההשבחה – מימוש חלקי:</u>

זכויות בניה ממומשות לפי הבקשה להיתר			
שטח המגרש במ"ר	500		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	152.22	1	152.22
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	290	0.25	72.5
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר			225.22
שווי מ"ר אקוויוולנטי מתואם			₪ 3,135
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח			₪ 706,061

זכויות בניה במימוש מלא			
שטח המגרש במ"ר	500		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	180	1	180
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.3	4.5
ממ"ד	12	1	12
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	12.5	0.3	3.75
חצר	300	0.25	75
סה"כ שטח מבונה נטול חצר			301

<u>עלויות פיתוח נורמטיבי (רמה משופרת) בהתאם לקווים מנחים פרק ה (אוקטובר 2008), צמוד למדד</u>			
לכל מ"ר קרקע	500.00	₪ 118	₪ 59,000
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר	225.22	₪ 277	₪ 62,368
סה"כ עלות פיתוח נורמטיבי			₪ 121,368
התאמה למדד המחירים לצרכן מ6/2008 ל-8/2011		1.33	₪ 161,443

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	225.22	₪ 2,418	₪ 544,618
שווי מצב קודם חקלאי חלק יחסי (500*2*75.6%)	0.756	₪ 6,000	₪ 4,536
השבחה במימוש בהיתר			₪ 540,082

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>חישוב השבחה בכפוף לפטור מותנה:</u>

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	225.22	₪ 2,418	₪ 544,618
שווי שטח לפטור 140 מ"ר	140.0	₪ 2,418	₪ 338,542
השבחה בפטור מותנה 140 מ"ר			₪ 206,075

14. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

בבואי לשום ולקבוע את ההשבחה שנוצרה בנכס עקב מימוש חלקי באמצעות בקשה להיתר מס' 20220111/1 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת וכן את הפרטים הבאים:

14.1. התבקשתי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "בני שמעון", לשום ולקבוע את היטל ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון זאת עקב בקשה להיתר מס' 20220111/1.

14.2. בקשה זו נדונה בישיבת רישוי מס' 2022043 בתאריך 19/10/2022 ובה אושרה מהות הבקשה כדלקמן:

"הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד - דגם קמה (עבור אהרונוביץ אמיתי ומיכל מבנה 506)"

הבקשה לא כוללת הקלות.

14.3. היטל השבחה מהווה את המחצית של ההשבחה שנוצרה בנכס עקב תכנית משביחה מס' 625-0148833.

14.4. המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בגין תכנית משביחה מס' 625-0148833 הינו 15 יום ממועד אישור התכנית שפורסמה למתן תוקף ביום 19/02/2018, הנ"ל 06/03/2018.

14.5. הובא בחשבון בשומה המצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.

14.6. הובא בחשבון המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה – הזכויות בנכס רשומות על שם קיבוץ בית קמה במסגרת חוזה המשבצת.

14.7. אומדן שווי הקרקע שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת השוואה לנתוני מכר בקיבוץ בית קמה.

14.8. מהות ההשבחה מהות ההשבחה היא אישור תכנית 625-0148833 ששינתה את ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים. המימוש הינו במסגרת בקשה להיתר 20220111/1.

14.9. בוצע תחשיב למימוש חלקי ומימוש מלא תוך התחשבות בחלופות עם / בלי פטור 140 מ"ר.

14.10. הובאו בחשבון מקדמי התאמה למועד השומה, שוליות לשטחים ומיקום.

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

14.11. הובא בחשבון סעיף 19(ג) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבנייה לפיו בנייה או הרחבה של דירת מגורים המשמשים למגורי מגיש הבקשה או קרובו לא ייחשבו כמימוש זכויות ובלבד שהשטח הכולל אינו יעלה על 140 מ"ר. לעניין שומה זו, בוצע תחשיב יחסי בנוגע לסעיף הפטור המדובר.

14.12. הובא בחשבון ערר ים 417/11 חשדר מגדלי שליה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים שקבע כי ככל ומדובר במימוש זכות בדרך של בקשה להיתר, כלומר מימוש חלקי, לא ייגבה היטל השבחה בגין תוספת של ממ"דים.

14.13. הובא בחשבון כי ההשבחה נעשתה על מרכיב הקרקע כולל פיתוח.

14.14. היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה מהיום הקובע לשומה ועד ליום התשלום בפועל, החישוב בפועל יבוצע ע"י הועדה לתכנון הבניה.

14.15. שומה זו הוכנה עבור המזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

15. <u>ההשבחה:</u>

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת ואת המטרה אשר לשמה הוכנה השומה אני אומדן את ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בסך של:

<u>בגין בקשה להיתר ללא פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220111/1	06/03/2018	₪ 540,100	₪ 270,050

<u>בגין בקשה להיתר עם פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220111/1	06/03/2018	₪ 206,100	₪ 103,050

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>מבנה מס' 508: אופיר ברית ודוידיאן מתן – היתר מס' 20220113/1</u>

<u>תחשיב ההשבחה – מימוש חלקי:</u>

זכויות בניה ממומשות לפי הבקשה להיתר			
שטח המגרש במ"ר	501		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	152.22	1	152.22
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	291	0.25	72.75
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר			225.47
שווי מ"ר אקוויוולנטי מתואם			3,135 ₪
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח			706,845 ₪

זכויות בניה במימוש מלא			
שטח המגרש במ"ר	501		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	180	1	180
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.3	4.5
ממ"ד	12	1	12
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	12.5	0.3	3.75
חצר	300	0.25	75
סה"כ שטח מבונה נטול חצר			301

<u>עלויות פיתוח נורמטיבי (רמה משופרת) בהתאם לקווים מנחים פרק ה (אוקטובר 2008), צמוד למדד</u>			
לכל מ"ר קרקע	501.00	118 ₪	59,118 ₪
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר	225.47	277 ₪	62,455 ₪
סה"כ עלות פיתוח נורמטיבי			121,573 ₪
התאמה למדד המחירים לצרכן מ6/2008 ל-8/2011		1.33	161,692 ₪

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	225.47	2,418 ₪	545,152 ₪
שווי מצב קודם חקלאי חלק יחסי (500*2*75.6%)	0.756	6,000 ₪	4,545 ₪
השבחה במימוש בהיתר			540,607 ₪

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

חישוב השבחה בכפוף לפטור מותנה:

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	225.47	₪ 2,418	₪ 545,152
שווי שטח לפטור 140 מ"ר	140.0	₪ 2,418	₪ 338,499
השבחה בפטור מותנה 140 מ"ר			₪ 206,654

16. עקרונות גורמים ושיקולים:

בבואי לשום ולקבוע את ההשבחה שנוצרה בנכס עקב מימוש חלקי באמצעות בקשה להיתר מס' 20220113/1 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת וכן את הפרטים הבאים:

16.1. התבקשתי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "בני שמעון", לשום ולקבוע את היטל ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון זאת עקב בקשה להיתר מס' 20220113/1.

16.2. בקשה זו נדונה בישיבת רישוי מס' 202201516 בתאריך 19/10/2022 ובה אושרה מהות הבקשה כדלקמן:

"הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד - דגם קמה (עבור אופיר ברית ודוידיאן מתן מבנה 508)"

הבקשה לא כוללת הקלות.

16.3. היטל השבחה מהווה את המחצית של ההשבחה שנוצרה בנכס עקב תכנית משביחה מס' 625-0148833.

16.4. המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בגין תכנית משביחה מס' 625-0148833 הינו 15 יום ממועד אישור התכנית שפורסמה למתן תוקף ביום 19/02/2018, הנ"ל 06/03/2018.

16.5. הובא בחשבון בשומה המצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.

16.6. הובא בחשבון המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה – הזכויות בנכס רשומות על שם קיבוץ בית קמה במסגרת חוזה המשבצת.

16.7. אומדן שווי הקרקע שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת השוואה לנתוני מכר בקיבוץ בית קמה.

16.8. מהות ההשבחה מהות ההשבחה היא אישור תכנית 625-0148833 ששינתה את ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים. המימוש הינו במסגרת בקשה להיתר 20220113/1.

16.9. בוצע תחשיב למימוש חלקי ומימוש מלא תוך התחשבות בחלופות עם / בלי פטור 140 מ"ר.

16.10. הובאו בחשבון מקדמי התאמה למועד השומה, שוליות לשטחים ומיקום.

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

16.11. הובא בחשבון סעיף 19(ג) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבנייה לפיו בנייה או הרחבה של דירת מגורים המשמשים למגורי מגיש הבקשה או קרובו לא ייחשבו כמימוש זכויות ובלבד שהשטח הכולל אינו יעלה על 140 מ"ר. לעניין שומה זו, בוצע תחשיב יחסי בנוגע לסעיף הפטור המדובר.

16.12. הובא בחשבון ערר ים 417/11 חשדר מגדלי שליה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים שקבע כי ככל ומדובר במימוש זכות בדרך של בקשה להיתר, כלומר מימוש חלקי, לא ייגבה היטל השבחה בגין תוספת של ממ"דים.

16.13. הובא בחשבון כי ההשבחה נעשתה על מרכיב הקרקע כולל פיתוח.

16.14. היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה מהיום הקובע לשומה ועד ליום התשלום בפועל, החישוב בפועל יבוצע ע"י הועדה לתכנון הבניה.

16.15. שומה זו הוכנה עבור המזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

17. <u>ההשבחה:</u>

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת ואת המטרה אשר לשמה הוכנה השומה אני אומדן את ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בסך של:

<u>בגין בקשה להיתר ללא פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220113/1	06/03/2018	₪ 540,600	₪ 270,300

<u>בגין בקשה להיתר עם פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220113/1	06/03/2018	₪ 206,650	₪ 103,325

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>מבנה מס' 509: שחר טל ואלמוג– היתר מס' 20220134/2</u>

<u>תחשיב ההשבחה – מימוש חלקי:</u>

זכויות בניה ממומשות לפי הבקשה להיתר			
שטח המגרש במ"ר	500		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	152.22	1	152.22
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	290	0.25	72.5
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר			225.22
שווי מ"ר אקוויוולנטי מתואם			₪ 3,135
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח			₪ 706,061

זכויות בניה במימוש מלא			
שטח המגרש במ"ר	500		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	180	1	180
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.3	4.5
ממ"ד	12	1	12
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	12.5	0.3	3.75
חצר	300	0.25	75
סה"כ שטח מבונה נטול חצר			301

<u>עלויות פיתוח נורמטיבי (רמה משופרת) בהתאם לקווים מנחים פרק ה (אוקטובר 2008), צמוד למדד</u>			
לכל מ"ר קרקע	500.00	₪ 118	₪ 59,000
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר	225.22	₪ 277	₪ 62,368
סה"כ עלות פיתוח נורמטיבי			₪ 121,368
התאמה למדד המחירים לצרכן מ6/2008 ל-8/2011		1.33	₪ 161,443

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	225.22	₪ 2,418	₪ 544,618
שווי מצב קודם חקלאי חלק יחסי (500*2*75.6%)	0.756	₪ 6,000	₪ 4,536
השבחה במימוש בהיתר			₪ 540,082

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>חישוב השבחה בכפוף לפטור מותנה:</u>

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	225.22	₪ 2,418	₪ 544,618
שווי שטח לפטור 140 מ"ר	140.0	₪ 2,418	₪ 338,542
השבחה בפטור מותנה 140 מ"ר			₪ 206,075

18. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

בבואי לשום ולקבוע את ההשבחה שנוצרה בנכס עקב מימוש חלקי באמצעות בקשה להיתר מס' 20220134/2 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת וכן את הפרטים הבאים:

18.1. התבקשתי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "בני שמעון", לשום ולקבוע את היטל ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון זאת עקב בקשה להיתר מס' 20220134/2.

18.2. בקשה זו נדונה בישיבת רישוי מס' 2022040 בתאריך 30/08/2022 ובה אושרה מהות הבקשה כדלקמן:

"הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד - דגם שבולת (עבור שחר טל ואלמוג מבנה 509)"

הבקשה לא כוללת הקלות.

18.3. היטל השבחה מהווה את המחצית של ההשבחה שנוצרה בנכס עקב תכנית משביחה מס' 625-0148833.

18.4. המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בגין תכנית משביחה מס' 625-0148833 הינו 15 יום ממועד אישור התכנית שפורסמה למתן תוקף ביום 19/02/2018, הנ"ל 06/03/2018.

18.5. הובא בחשבון בשומה המצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.

18.6. הובא בחשבון המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה – הזכויות בנכס רשומות על שם קיבוץ בית קמה במסגרת חוזה המשבצת.

18.7. אומדן שווי הקרקע שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת השוואה לנתוני מכר בקיבוץ בית קמה.

18.8. מהות ההשבחה מהות ההשבחה היא אישור תכנית 625-0148833 ששינתה את ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים. המימוש הינו במסגרת בקשה להיתר 20220134/2.

18.9. בוצע תחשיב למימוש חלקי ומימוש מלא תוך התחשבות בחלופות עם / בלי פטור 140 מ"ר.

18.10. הובאו בחשבון מקדמי התאמה למועד השומה, שוליות לשטחים ומיקום.

18.11. הובא בחשבון סעיף 19(ג) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבנייה לפיו בנייה או הרחבה של דירת מגורים המשמשים למגורי מגיש הבקשה או קרובו לא ייחשבו כמימוש זכויות ובלבד

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

שהשטח הכולל אינו יעלה על 140 מ"ר. לעניין שומה זו, בוצע תחשיב יחסי בנוגע לסעיף הפטור המדובר.

18.12. הובא בחשבון ערר ים 417/11 חשדר מגדלי שליה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים שקבע כי ככל ומדובר במימוש זכות בדרך של בקשה להיתר, כלומר מימוש חלקי, לא ייגבה היטל השבחה בגין תוספת של ממ"דים.

18.13. הובא בחשבון כי ההשבחה נעשתה על מרכיב הקרקע כולל פיתוח.

18.14. היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה מהיום הקובע לשומה ועד ליום התשלום בפועל, החישוב בפועל יבוצע ע"י הועדה לתכנון הבניה.

18.15. שומה זו הוכנה עבור המזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

19. <u>ההשבחה:</u>

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת ואת המטרה אשר לשמה הוכנה השומה אני אומדן את ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בסך של:

<u>בגין בקשה להיתר ללא פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220134/2	06/03/2018	₪ 540,100	₪ 270,050

<u>בגין בקשה להיתר עם פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220134/2	06/03/2018	₪ 206,100	₪ 103,050

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>מבנה מס' 510: וליולוב רוסלן ומאיה – היתר מס' 20220133/1</u>

<u>תחשיב ההשבחה – מימוש חלקי:</u>

זכויות בניה ממומשות לפי הבקשה להיתר			
שטח המגרש במ"ר	502		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	162.68	1	162.68
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	292	0.25	73
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר			236.18
שווי מ"ר אקוויוולנטי מתואם			₪ 3,135
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח			₪ 740,420

זכויות בניה במימוש מלא			
שטח המגרש במ"ר	502		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	180	1	180
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.3	4.5
ממ"ד	12	1	12
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	12.5	0.3	3.75
חצר	300	0.25	75.3
סה"כ שטח מבונה נטול חצר			301

<u>עלויות פיתוח נורמטיבי (רמה משופרת) בהתאם לקווים מנחים פרק ה (אוקטובר 2008), צמוד למדד</u>			
לכל מ"ר קרקע	502.00	₪ 118	₪ 59,236
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר	236.18	₪ 277	₪ 65,422
סה"כ עלות פיתוח נורמטיבי			₪ 124,658
התאמה למדד המחירים לצרכן מ6/2008 ל-8/2011		1.33	₪ 165,795

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	236.18	₪ 2,433	₪ 574,625
שווי מצב קודם חקלאי חלק יחסי (75.6%*2*500)	0.756	₪ 6,000	₪ 4,554
השבחה במימוש בהיתר			₪ 570,071

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>חישוב השבחה בכפוף לפטור מותנה:</u>

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	236.18	₪ 2,433	₪ 574,625
שווי שטח לפטור 140 מ"ר	140.0	₪ 2,433	₪ 340,620
השבחה בפטור מותנה 140 מ"ר			₪ 234,006

20. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

בבואי לשום ולקבוע את ההשבחה שנוצרה בנכס עקב מימוש חלקי באמצעות בקשה להיתר מס' 20220133/1 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת וכן את הפרטים הבאים:

20.1. התבקשתי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "בני שמעון", לשום ולקבוע את היטל ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון זאת עקב בקשה להיתר מס' 20220133/1.

20.2. בקשה זו נדונה בישיבת רישוי מס' 2022043 בתאריך 19/10/2022 ובה אושרה מהות הבקשה כדלקמן:

"הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד - דגם שבולת (עבור ולילוב רוסלן ומאיה מבנה 510)"

הבקשה לא כוללת הקלות.

20.3. היטל השבחה מהווה את המחצית של ההשבחה שנוצרה בנכס עקב תכנית משביחה מס' 625-0148833.

20.4. המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בגין תכנית משביחה מס' 625-0148833 הינו 15 יום ממועד אישור התכנית שפורסמה למתן תוקף ביום 19/02/2018, הנ"ל 06/03/2018.

20.5. הובא בחשבון בשומה המצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.

20.6. הובא בחשבון המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה – הזכויות בנכס רשומות על שם קיבוץ בית קמה במסגרת חוזה המשבצת.

20.7. אומדן שווי הקרקע שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת השוואה לנתוני מכר בקיבוץ בית קמה.

20.8. מהות ההשבחה מהות ההשבחה היא אישור תכנית 625-0148833 ששינתה את ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים. המימוש הינו במסגרת בקשה להיתר 20220133/1.

20.9. בוצע תחשיב למימוש חלקי ומימוש מלא תוך התחשבות בחלופות עם / בלי פטור 140 מ"ר.

20.10. הובאו בחשבון מקדמי התאמה למועד השומה, שוליות לשטחים ומיקום.

20.11. הובא בחשבון סעיף 19(ג) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבנייה לפיו בנייה או הרחבה של דירת מגורים המשמשים למגורי מגיש הבקשה או קרובו לא ייחשבו כמימוש זכויות ובלבד

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

שהשטח הכולל אינו יעלה על 140 מ"ר. לעניין שומה זו, בוצע תחשיב יחסי בנוגע לסעיף הפטור המדובר.

20.12. הובא בחשבון ערר ים 417/11 חשדר מגדלי שליה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים שקבע כי ככל ומדובר במימוש זכות בדרך של בקשה להיתר, כלומר מימוש חלקי, לא ייגבה היטל השבחה בגין תוספת של ממ"דים.

20.13. הובא בחשבון כי ההשבחה נעשתה על מרכיב הקרקע כולל פיתוח.

20.14. היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה מהיום הקובע לשומה ועד ליום התשלום בפועל, החישוב בפועל יבוצע ע"י הועדה לתכנון הבניה.

20.15. שומה זו הוכנה עבור המזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

21. <u>ההשבחה:</u>

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת ואת המטרה אשר לשמה הוכנה השומה אני אומדן את ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בסך של:

<u>בגין בקשה להיתר ללא פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220133/1	06/03/2018	₪ 570,100	₪ 285,050

<u>בגין בקשה להיתר עם פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220133/1	06/03/2018	₪ 234,000	₪ 117,300

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>מבנה מס' 511: קוטנובסקי נופר ויובל – היתר מס' 20220132/1</u>

<u>תחשיב ההשבחה – מימוש חלקי:</u>

זכויות בניה ממומשות לפי הבקשה להיתר			
שטח המגרש במ"ר	508		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	152.22	1	152.22
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	298	0.25	74.5
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר			227.22
שווי מ"ר אקוויוולנטי מתואם			₪ 3,135
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח			₪ 712,331

זכויות בניה במימוש מלא			
שטח המגרש במ"ר	508		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	180	1	180
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.3	4.5
ממ"ד	12	1	12
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	12.5	0.3	3.75
חצר	305	0.25	76.2
סה"כ שטח מבונה נטול חצר			302

<u>עלויות פיתוח נורמטיבי (רמה משופרת) בהתאם לקווים מנחים פרק ה (אוקטובר 2008), צמוד למדד</u>			
לכל מ"ר קרקע	508.00	₪ 118	₪ 59,944
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר	227.22	₪ 277	₪ 62,940
סה"כ עלות פיתוח נורמטיבי			₪ 122,884
התאמה למדד המחירים לצרכן מ6/2008 ל-8/2011		1.33	₪ 163,436

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	227.22	₪ 2,416	₪ 548,895
שווי מצב קודם חקלאי חלק יחסי (500*2*75.6%)	0.768	₪ 6,000	₪ 4,609
השבחה במימוש בהיתר			₪ 554,287

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

חישוב השבחה בכפוף לפטור מותנה:

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	227.22	₪ 2,416	₪ 548,895
שווי שטח לפטור 140 מ"ר	140.0	₪ 2,416	₪ 338,198
השבחה בפטור מותנה 140 מ"ר			₪ 210,697

22. עקרונות גורמים ושיקולים:

בבואי לשום ולקבוע את ההשבחה שנוצרה בנכס עקב מימוש חלקי באמצעות בקשה להיתר מס' 20220132/1 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת וכן את הפרטים הבאים:

22.1. התבקשתי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "בני שמעון", לשום ולקבוע את היטל ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון זאת עקב בקשה להיתר מס' 20220132/1.

22.2. בקשה זו נדונה בישיבת רישוי מס' 2022043 בתאריך 19/10/2022 ובה אושרה מהות הבקשה כדלקמן:

"הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד - דגם קמה (עבור קוטנובסקי נופר ויובל מבנה 511)"

הבקשה לא כוללת הקלות.

22.3. היטל השבחה מהווה את המחצית של ההשבחה שנוצרה בנכס עקב תכנית משביחה מס' 625-0148833.

22.4. המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בגין תכנית משביחה מס' 625-0148833 הינו 15 יום ממועד אישור התכנית שפורסמה למתן תוקף ביום 19/02/2018, הנ"ל 06/03/2018.

22.5. הובא בחשבון בשומה המצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.

22.6. הובא בחשבון המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה – הזכויות בנכס רשומות על שם קיבוץ בית קמה במסגרת חוזה המשבצת.

22.7. אומדן שווי הקרקע שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת השוואה לנתוני מכר בקיבוץ בית קמה.

22.8. מהות ההשבחה מהות ההשבחה היא אישור תכנית 625-0148833 ששינתה את ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים. המימוש הינו במסגרת בקשה להיתר 20220132/1.

22.9. בוצע תחשיב למימוש חלקי ומימוש מלא תוך התחשבות בחלופות עם / בלי פטור 140 מ"ר.

22.10. הובאו בחשבון מקדמי התאמה למועד השומה, שוליות לשטחים ומיקום.

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

22.11. הובא בחשבון סעיף 19(ג) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבנייה לפיו בנייה או הרחבה של דירת מגורים המשמשים למגורי מגיש הבקשה או קרובו לא ייחשבו כמימוש זכויות ובלבד שהשטח הכולל אינו יעלה על 140 מ"ר. לעניין שומה זו, בוצע תחשיב יחסי בנוגע לסעיף הפטור המדובר.

22.12. הובא בחשבון ערר ים 417/11 חשדר מגדלי שליה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים שקבע כי ככל ומדובר במימוש זכות בדרך של בקשה להיתר, כלומר מימוש חלקי, לא ייגבה היטל השבחה בגין תוספת של ממ"דים.

22.13. הובא בחשבון כי ההשבחה נעשתה על מרכיב הקרקע כולל פיתוח.

22.14. היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה מהיום הקובע לשומה ועד ליום התשלום בפועל, החישוב בפועל יבוצע ע"י הועדה לתכנון הבניה.

22.15. שומה זו הוכנה עבור המזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

23. <u>ההשבחה:</u>

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת ואת המטרה אשר לשמה הוכנה השומה אני אומדן את ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בסך של:

<u>בגין בקשה להיתר ללא פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220132/1	06/03/2018	₪ 544,300	₪ 272,150

<u>בגין בקשה להיתר עם פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220132/1	06/03/2018	₪ 210,700	₪ 105,350

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>מבנה מס' 513: סובל מורן ואהוד - היתר מס' 20220144/1</u>

<u>תחשיב ההשבחה – מימוש חלקי:</u>

זכויות בניה ממומשות לפי הבקשה להיתר			
שטח המגרש במ"ר	501		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	144.73	1	144.73
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	291	0.25	72.75
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר			217.98
שווי מ"ר אקוויוולנטי מתואם			₪ 3,135
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח			₪ 683,364

זכויות בניה במימוש מלא			
שטח המגרש במ"ר	501		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	180	1	180
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.3	4.5
ממ"ד	12	1	12
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	12.5	0.3	3.75
חצר	301	0.25	75.15
סה"כ שטח מבונה נטול חצר			301

<u>עלויות פיתוח נורמטיבי (רמה משופרת) בהתאם לקווים מנחים פרק ה (אוקטובר 2008), צמוד למדד</u>			
לכל מ"ר קרקע	501.00	₪ 118	₪ 59,118
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר	217.98	₪ 277	₪ 60,380
סה"כ עלות פיתוח נורמטיבי			₪ 119,498
התאמה למדד המחירים לצרכן מ6/2008 ל-8/2011		1.33	₪ 158,933

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	217.98	₪ 2,406	₪ 524,431
שווי מצב קודם חקלאי חלק יחסי (500*2*75.6%)	0.758	₪ 6,000	₪ 4,545
השבחה במימוש בהיתר			₪ 519,886

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

חישוב השבחה בכפוף לפטור מותנה:

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	217.98	₪ 2,406	₪ 524,431
שווי שטח לפטור 140 מ"ר	140.0	₪ 2,406	₪ 336,821
השבחה בפטור מותנה 140 מ"ר			₪ 187,609

24. עקרונות גורמים ושיקולים:

בבואי לשום ולקבוע את ההשבחה שנוצרה בנכס עקב מימוש חלקי באמצעות בקשה להיתר מס' 20220144/1 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת וכן את הפרטים הבאים:

24.1. התבקשתי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "בני שמעון", לשום ולקבוע את היטל ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון זאת עקב בקשה להיתר מס' 20220144/1.

24.2. בקשה זו נדונה בישיבת רישוי מס' 2022043 בתאריך 19/10/2022 ובה אושרה מהות הבקשה כדלקמן:

"הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד - דגם חריש 2 (עבור סובל מורן ואהוד מבנה 513)"

הבקשה לא כוללת הקלות.

24.3. היטל השבחה מהווה את המחצית של ההשבחה שנוצרה בנכס עקב תכנית משביחה מס' 625-0148833.

24.4. המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בגין תכנית משביחה מס' 625-0148833 הינו 15 יום ממועד אישור התכנית שפורסמה למתן תוקף ביום 19/02/2018, הנ"ל 06/03/2018.

24.5. הובא בחשבון בשומה המצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.

24.6. הובא בחשבון המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה – הזכויות בנכס רשומות על שם קיבוץ בית קמה במסגרת חוזה המשבצת.

24.7. אומדן שווי הקרקע שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת השוואה לנתוני מכר בקיבוץ בית קמה.

24.8. מהות ההשבחה מהות ההשבחה היא אישור תכנית 625-0148833 ששינתה את ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים. המימוש הינו במסגרת בקשה להיתר 20220144/1.

24.9. בוצע תחשיב למימוש חלקי ומימוש מלא תוך התחשבות בחלופות עם / בלי פטור 140 מ"ר.

24.10. הובאו בחשבון מקדמי התאמה למועד השומה, שוליות לשטחים ומיקום.

24.11. הובא בחשבון סעיף 19(ג) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבנייה לפיו בנייה או הרחבה של דירת מגורים המשמשים למגורי מגיש הבקשה או קרובו לא ייחשבו כמימוש זכויות ובלבד

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

שהשטח הכולל אינו יעלה על 140 מ"ר. לעניין שומה זו, בוצע תחשיב יחסי בנוגע לסעיף הפטור המדובר.

24.12. הובא בחשבון ערר ים 417/11 חשדר מגדלי שליה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים שקבע כי ככל ומדובר במימוש זכות בדרך של בקשה להיתר, כלומר מימוש חלקי, לא ייגבה היטל השבחה בגין תוספת של ממ"דים.

24.13. הובא בחשבון כי ההשבחה נעשתה על מרכיב הקרקע כולל פיתוח.

24.14. היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה מהיום הקובע לשומה ועד ליום התשלום בפועל, החישוב בפועל יבוצע ע"י הועדה לתכנון הבניה.

24.15. שומה זו הוכנה עבור המזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

25. <u>ההשבחה:</u>

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת ואת המטרה אשר לשמה הוכנה השומה אני אומדן את ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בסך של:

<u>בגין בקשה להיתר ללא פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220144/1	06/03/2018	₪ 519,000	₪ 259,950

<u>בגין בקשה להיתר עם פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220144/1	06/03/2018	₪ 187,600	₪ 93,800

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>מבנה מס' 515: ויליקנסקי אנה וויקטור – היתר מס' 20220129/1</u>

<u>תחשיב ההשבחה – מימוש חלקי:</u>

זכויות בניה ממומשות לפי הבקשה להיתר			
שטח המגרש במ"ר	500		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	152.222	1	152.22
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	290	0.25	72.5
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר			225.22
שווי מ"ר אקוויוולנטי מתואם			₪ 3,135
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח			₪ 706,061

זכויות בניה במימוש מלא			
שטח המגרש במ"ר	500		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	180	1	180
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.3	4.5
ממ"ד	12	1	12
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	12.5	0.3	3.75
חצר	300	0.25	75
סה"כ שטח מבונה נטול חצר			301

<u>עלויות פיתוח נורמטיבי (רמה משופרת) בהתאם לקווים מנחים פרק ה (אוקטובר 2008), צמוד למדד</u>			
לכל מ"ר קרקע	500.00	₪ 118	₪ 59,000
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר	225.22	₪ 277	₪ 62,386
סה"כ עלות פיתוח נורמטיבי			₪ 121,386
התאמה למדד המחירים לצרכן מ6/2008 ל-8/2011		1.33	₪ 161,443

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	225.22	₪ 2,418	₪ 544,618
שווי מצב קודם חקלאי חלק יחסי (75.6%*2*500)	0.756	₪ 6,000	₪ 4,536
השבחה במימוש בהיתר			₪ 540,082

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>חישוב השבחה בכפוף לפטור מותנה:</u>

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	225.22	₪ 2,418	₪ 544,618
שווי שטח לפטור 140 מ"ר	140.0	₪ 2,418	₪ 338,542
השבחה בפטור מותנה 140 מ"ר			₪ 206,075

26. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

בבואי לשום ולקבוע את ההשבחה שנוצרה בנכס עקב מימוש חלקי באמצעות בקשה להיתר מס' 20220129/1 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת וכן את הפרטים הבאים:

26.1. התבקשתי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "בני שמעון", לשום ולקבוע את היטל ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון זאת עקב בקשה להיתר מס' 20220129/1.

26.2. בקשה זו נדונה בישיבת רישוי מס' 2022046 בתאריך 17/11/2022 ובה אושרה מהות הבקשה כדלקמן:

"הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד - דגם קמה (עבור ויליקנסקי אנה וויקטור מבנה 515)"

הבקשה לא כוללת הקלות.

26.3. היטל השבחה מהווה את המחצית של ההשבחה שנוצרה בנכס עקב תכנית משביחה מס' 625-0148833.

26.4. המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בגין תכנית משביחה מס' 625-0148833 הינו 15 יום ממועד אישור התכנית שפורסמה למתן תוקף ביום 19/02/2018, הנ"ל 06/03/2018.

26.5. הובא בחשבון בשומה המצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.

26.6. הובא בחשבון המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה – הזכויות בנכס רשומות על שם קיבוץ בית קמה במסגרת חוזה המשבצת.

26.7. אומדן שווי הקרקע שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת השוואה לנתוני מכר בקיבוץ בית קמה.

26.8. מהות ההשבחה מהות ההשבחה היא אישור תכנית 625-0148833 ששינתה את ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים. המימוש הינו במסגרת בקשה להיתר 20220129/1.

26.9. בוצע תחשיב למימוש חלקי ומימוש מלא תוך התחשבות בחלופות עם / בלי פטור 140 מ"ר.

26.10. הובאו בחשבון מקדמי התאמה למועד השומה, שוליות לשטחים ומיקום.

26.11. הובא בחשבון סעיף 19(ג) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבנייה לפיו בנייה או הרחבה של דירת מגורים המשמשים למגורי מגיש הבקשה או קרובו לא ייחשבו כמימוש זכויות ובלבד

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

שהשטח הכולל אינו יעלה על 140 מ"ר. לעניין שומה זו, בוצע תחשיב יחסי בנוגע לסעיף הפטור המדובר.

26.12. הובא בחשבון ערר ים 417/11 חשדר מגדלי שליה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים שקבע כי ככל ומדובר במימוש זכות בדרך של בקשה להיתר, כלומר מימוש חלקי, לא ייגבה היטל השבחה בגין תוספת של ממ"דים.

26.13. הובא בחשבון כי ההשבחה נעשתה על מרכיב הקרקע כולל פיתוח.

26.14. היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה מהיום הקובע לשומה ועד ליום התשלום בפועל, החישוב בפועל יבוצע ע"י הועדה לתכנון הבניה.

26.15. שומה זו הוכנה עבור המזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

27. <u>ההשבחה:</u>

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת ואת המטרה אשר לשמה הוכנה השומה אני אומדן את ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בסך של:

<u>בגין בקשה להיתר ללא פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220129/1	06/03/2018	₪ 540,100	₪ 270,050

<u>בגין בקשה להיתר עם פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220129/1	06/03/2018	₪ 206,100	₪ 103,050

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>מבנה מס' 516: לוי אריאלה ורונן – היתר מס' 20220128/1</u>

<u>תחשיב ההשבחה – מימוש חלקי:</u>

זכויות בניה ממומשות לפי הבקשה להיתר			
שטח המגרש במ"ר	500		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	158.7	1	158.7
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	290	0.25	72.5
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר			231.70
שווי מ"ר אקוויוולנטי מתואם			₪ 3,135
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח			₪ 726,376

זכויות בניה במימוש מלא			
שטח המגרש במ"ר	500		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	180	1	180
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.3	4.5
ממ"ד	12	1	12
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	12.5	0.3	3.75
חצר	300	0.25	75
סה"כ שטח מבונה נטול חצר			301

<u>עלויות פיתוח נורמטיבי (רמה משופרת) בהתאם לקווים מנחים פרק ה (אוקטובר 2008), צמוד למדד</u>			
לכל מ"ר קרקע	500.00	₪ 118	₪ 59,000
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר	231.70	₪ 277	₪ 64,181
סה"כ עלות פיתוח נורמטיבי			₪ 123,181
התאמה למדד המחירים לצרכן מ6/2008 ל-8/2011		1.33	₪ 163,831

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	231.70	₪ 2,428	₪ 562,545
שווי מצב קודם חקלאי חלק יחסי (500*2*75.6%)	0.756	₪ 6,000	₪ 4,536
השבחה במימוש בהיתר			₪ 558,009

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>חישוב השבחה בכפוף לפטור מותנה:</u>

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	231.70	₪ 2,428	₪ 562,545
שווי שטח לפטור 140 מ"ר	140.0	₪ 2,428	₪ 339,906
השבחה בפטור מותנה 140 מ"ר			₪ 222,639

28. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

בבואי לשום ולקבוע את ההשבחה שנוצרה בנכס עקב מימוש חלקי באמצעות בקשה להיתר מס' 20220128/1 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת וכן את הפרטים הבאים:

28.1. התבקשתי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "בני שמעון", לשום ולקבוע את היטל ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון זאת עקב בקשה להיתר מס' 20220128/1.

28.2. בקשה זו נדונה בישיבת רישוי מס' 2022046 בתאריך 17/11/2022 ובה אושרה מהות הבקשה כדלקמן:

"הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד - דגם בר (עבור לוי אריאלה ורונן מבנה 516)"

הבקשה לא כוללת הקלות.

28.3. היטל השבחה מהווה את המחצית של ההשבחה שנוצרה בנכס עקב תכנית משביחה מס' 625-0148833.

28.4. המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בגין תכנית משביחה מס' 625-0148833 הינו 15 יום ממועד אישור התכנית שפורסמה למתן תוקף ביום 19/02/2018, הנ"ל 06/03/2018.

28.5. הובא בחשבון בשומה המצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.

28.6. הובא בחשבון המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה – הזכויות בנכס רשומות על שם קיבוץ בית קמה במסגרת חוזה המשבצת.

28.7. אומדן שווי הקרקע שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת השוואה לנתוני מכר בקיבוץ בית קמה.

28.8. מהות ההשבחה מהות ההשבחה היא אישור תכנית 625-0148833 ששינתה את ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים. המימוש הינו במסגרת בקשה להיתר 20220128/1.

28.9. בוצע תחשיב למימוש חלקי ומימוש מלא תוך התחשבות בחלופות עם / בלי פטור 140 מ"ר.

28.10. הובאו בחשבון מקדמי התאמה למועד השומה, שוליות לשטחים ומיקום.

28.11. הובא בחשבון סעיף 19(ג) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבנייה לפיו בנייה או הרחבה של דירת מגורים המשמשים למגורי מגיש הבקשה או קרובו לא ייחשבו כמימוש זכויות ובלבד

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

שהשטח הכולל אינו יעלה על 140 מ"ר. לעניין שומה זו, בוצע תחשיב יחסי בנוגע לסעיף הפטור המדובר.

28.12. הובא בחשבון ערר ים 417/11 חשדר מגדלי שליה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים שקבע כי ככל ומדובר במימוש זכות בדרך של בקשה להיתר, כלומר מימוש חלקי, לא ייגבה היטל השבחה בגין תוספת של ממ"דים.

28.13. הובא בחשבון כי ההשבחה נעשתה על מרכיב הקרקע כולל פיתוח.

28.14. היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה מהיום הקובע לשומה ועד ליום התשלום בפועל, החישוב בפועל יבוצע ע"י הועדה לתכנון הבניה.

28.15. שומה זו הוכנה עבור המזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

29. <u>ההשבחה:</u>

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת ואת המטרה אשר לשמה הוכנה השומה אני אומדן את ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בסך של:

<u>בגין בקשה להיתר ללא פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220128/1	06/03/2018	₪ 558,000	₪ 279,000

<u>בגין בקשה להיתר עם פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220128/1	06/03/2018	₪ 222,600	₪ 111,300

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>מבנה מס' 517: אסיסקוביץ איילת ומאיר – היתר מס' 20220136/1</u>

<u>תחשיב ההשבחה – מימוש חלקי:</u>

זכויות בניה ממומשות לפי הבקשה להיתר			
שטח המגרש במ"ר	501		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	158.70	1	158.70
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	291	0.25	72.75
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר			231.95
שווי מ"ר אקוויוולנטי מתואם			₪ 3,135
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח			₪ 727,159

זכויות בניה במימוש מלא			
שטח המגרש במ"ר	501		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	180	1	180
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.3	4.5
ממ"ד	12	1	12
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	12.5	0.3	3.75
חצר	301	0.25	75.15
סה"כ שטח מבונה נטול חצר			301

<u>עלויות פיתוח נורמטיבי (רמה משופרת) בהתאם לקווים מנחים פרק ה (אוקטובר 2008), צמוד למדד</u>			
לכל מ"ר קרקע	501.00	₪ 118	₪ 59,118
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר	231.95	₪ 277	₪ 64,250
סה"כ עלות פיתוח נורמטיבי			₪ 123,368
התאמה למדד המחירים לצרכן מ6/2008 ל-8/2011		1.33	₪ 164,080

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	231.95	₪ 2,428	₪ 563,080
שווי מצב קודם חקלאי חלק יחסי (500*2*75.6%)	0.758	₪ 6,000	₪ 4,545
השבחה במימוש בהיתר			₪ 558,535

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>חישוב השבחה בכפוף לפטור מותנה:</u>

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	231.95	₪ 2,428	₪ 563,080
שווי שטח לפטור 140 מ"ר	140.0	₪ 2,428	₪ 339,863
השבחה בפטור מותנה 140 מ"ר			₪ 223,217

30. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

בבואי לשום ולקבוע את ההשבחה שנוצרה בנכס עקב מימוש חלקי באמצעות בקשה להיתר מס' 20220136/1 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת וכן את הפרטים הבאים:

30.1. התבקשתי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "בני שמעון", לשום ולקבוע את היטל ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון זאת עקב בקשה להיתר מס' 20220136/1.

30.2. בקשה זו נדונה בישיבת רישוי מס' 2022046 בתאריך 17/11/2022 ובה אושרה מהות הבקשה כדלקמן:

"הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד - דגם בר (עבור <u>אסיסקוביץ איילת ומאיר</u> מבנה 517)"

הבקשה לא כוללת הקלות.

30.3. היטל השבחה מהווה את המחצית של ההשבחה שנוצרה בנכס עקב תכנית משביחה מס' 625-0148833.

30.4. המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בגין תכנית משביחה מס' 625-0148833 הינו 15 יום ממועד אישור התכנית שפורסמה למתן תוקף ביום 19/02/2018, הנ"ל 06/03/2018.

30.5. הובא בחשבון בשומה המצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.

30.6. הובא בחשבון המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה – הזכויות בנכס רשומות על שם קיבוץ בית קמה במסגרת חוזה המשבצת.

30.7. אומדן שווי הקרקע שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת השוואה לנתוני מכר בקיבוץ בית קמה.

30.8. מהות ההשבחה מהות ההשבחה היא אישור תכנית 625-0148833 ששינתה את ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים. המימוש הינו במסגרת בקשה להיתר 20220136/1.

30.9. בוצע תחשיב למימוש חלקי ומימוש מלא תוך התחשבות בחלופות עם / בלי פטור 140 מ"ר.

30.10. הובאו בחשבון מקדמי התאמה למועד השומה, שוליות לשטחים ומיקום.

30.11. הובא בחשבון סעיף 19(ג) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבנייה לפיו בנייה או הרחבה של דירת מגורים המשמשים למגורי מגיש הבקשה או קרובו לא ייחשבו כמימוש זכויות ובלבד

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

שהשטח הכולל אינו יעלה על 140 מ"ר. לעניין שומה זו, בוצע תחשיב יחסי בנוגע לסעיף הפטור המדובר.

30.12. הובא בחשבון ערר ים 417/11 חשדר מגדלי שליה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים שקבע כי ככל ומדובר במימוש זכות בדרך של בקשה להיתר, כלומר מימוש חלקי, לא ייגבה היטל השבחה בגין תוספת של ממ"דים.

30.13. הובא בחשבון כי ההשבחה נעשתה על מרכיב הקרקע כולל פיתוח.

30.14. היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה מהיום הקובע לשומה ועד ליום התשלום בפועל, החישוב בפועל יבוצע ע"י הועדה לתכנון הבניה.

30.15. שומה זו הוכנה עבור המזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

31. <u>ההשבחה:</u>

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת ואת המטרה אשר לשמה הוכנה השומה אני אומדן את ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בסך של:

<u>בגין בקשה להיתר ללא פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220136/1	06/03/2018	₪ 558,500	₪ 279,250

<u>בגין בקשה להיתר עם פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220136/1	06/03/2018	₪ 223,200	₪ 111,600

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>מבנה מס' 518: ברקאי אמנון ואדי ברקאי אופיר – היתר מס' 20220137/1</u>

<u>תחשיב ההשבחה – מימוש חלקי:</u>

זכויות בניה ממומשות לפי הבקשה להיתר			
שטח המגרש במ"ר	508		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	152.22	1	152.22
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	298	0.25	74.5
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר			227.22
שווי מ"ר אקוויוולנטי מתואם			₪ 3,135
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח			₪ 712,331

זכויות בניה במימוש מלא			
שטח המגרש במ"ר	508		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	180	1	180
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.3	4.5
ממ"ד	12	1	12
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	12.5	0.3	3.75
חצר	305	0.25	76.2
סה"כ שטח מבונה נטול חצר			302

<u>עלויות פיתוח נורמטיבי (רמה משופרת) בהתאם לקווים מנחים פרק ה (אוקטובר 2008), צמוד למדד</u>			
לכל מ"ר קרקע	508.00	₪ 118	₪ 59,944
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר	227.22	₪ 277	₪ 62,940
סה"כ עלות פיתוח נורמטיבי			₪ 122,84
התאמה למדד המחירים לצרכן מ6/2008 ל-8/2011		1.33	₪ 163,436

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	227.22	₪ 2,416	₪ 548,895
שווי מצב קודם חקלאי חלק יחסי (500*2*75.6%)	0.768	₪ 6,000	₪ 4,609
השבחה במימוש בהיתר			₪ 544,287

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>חישוב השבחה בכפוף לפטור מותנה:</u>

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	227.22	₪ 2,416	₪ 548,895
שווי שטח לפטור 140 מ"ר	140.0	₪ 2,416	₪ 338,198
השבחה בפטור מותנה 140 מ"ר			₪ 210,697

32. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

בבואי לשום ולקבוע את ההשבחה שנוצרה בנכס עקב מימוש חלקי באמצעות בקשה להיתר מס' 20220137/1 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת וכן את הפרטים הבאים:

32.1. התבקשתי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "בני שמעון", לשום ולקבוע את היטל ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון זאת עקב בקשה להיתר מס' 20220137/1.

32.2. בקשה זו נדונה בישיבת רישוי מס' 2022046 בתאריך 17/11/2022 ובה אושרה מהות הבקשה כדלקמן:

"הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד - דגם קמה (עבור ברקאי אמנון ואדי ברקאי אופיר מבנה 518)"

הבקשה לא כוללת הקלות.

32.3. היטל השבחה מהווה את המחצית של ההשבחה שנוצרה בנכס עקב תכנית משביחה מס' 625-0148833.

32.4. המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בגין תכנית משביחה מס' 625-0148833 הינו 15 יום ממועד אישור התכנית שפורסמה למתן תוקף ביום 19/02/2018, הנ"ל 06/03/2018.

32.5. הובא בחשבון בשומה המצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.

32.6. הובא בחשבון המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה – הזכויות בנכס רשומות על שם קיבוץ בית קמה במסגרת חוזה המשבצת.

32.7. אומדן שווי הקרקע שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת השוואה לנתוני מכר בקיבוץ בית קמה.

32.8. מהות ההשבחה מהות ההשבחה היא אישור תכנית 625-0148833 ששינתה את ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים. המימוש הינו במסגרת בקשה להיתר 20220137/1.

32.9. בוצע תחשיב למימוש חלקי ומימוש מלא תוך התחשבות בחלופות עם / בלי פטור 140 מ"ר.

32.10. הובאו בחשבון מקדמי התאמה למועד השומה, שוליות לשטחים ומיקום.

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

32.11. הובא בחשבון סעיף 19(ג) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבנייה לפיו בנייה או הרחבה של דירת מגורים המשמשים למגורי מגיש הבקשה או קרובו לא ייחשבו כמימוש זכויות ובלבד שהשטח הכולל אינו יעלה על 140 מ"ר. לעניין שומה זו, בוצע תחשיב יחסי בנוגע לסעיף הפטור המדובר.

32.12. הובא בחשבון ערר ים 417/11 חשדר מגדלי שליה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים שקבע כי ככל ומדובר במימוש זכות בדרך של בקשה להיתר, כלומר מימוש חלקי, לא ייגבה היטל השבחה בגין תוספת של ממ"דים.

32.13. הובא בחשבון כי ההשבחה נעשתה על מרכיב הקרקע כולל פיתוח.

32.14. היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה מהיום הקובע לשומה ועד ליום התשלום בפועל, החישוב בפועל יבוצע ע"י הועדה לתכנון הבניה.

32.15. שומה זו הוכנה עבור המזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

33. <u>ההשבחה:</u>

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת ואת המטרה אשר לשמה הוכנה השומה אני אומדן את ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בסך של:

<u>בגין בקשה להיתר ללא פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220137/1	06/03/2018	₪ 544,300	₪ 272,150

<u>בגין בקשה להיתר עם פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220137/1	06/03/2018	₪ 210,700	₪ 105,350

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>מבנה מס' 519: בכר מורן ויצחק – היתר מס' 20220138/1</u>

<u>תחשיב ההשבחה – מימוש חלקי:</u>

זכויות בניה ממומשות לפי הבקשה להיתר			
שטח המגרש במ"ר	502		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	144.73	1	144.73
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	292	0.25	73
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר			218.23
שווי מ"ר אקוויוולנטי מתואם			₪ 3,135
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח			₪ 684,147

זכויות בניה במימוש מלא			
שטח המגרש במ"ר	502		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	180	1	180
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.3	4.5
ממ"ד	12	1	12
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	12.5	0.3	3.75
חצר	301	0.25	75.3
סה"כ שטח מבונה נטול חצר			301

<u>עלויות פיתוח נורמטיבי (רמה משופרת) בהתאם לקווים מנחים פרק ה (אוקטובר 2008), צמוד למדד</u>			
לכל מ"ר קרקע	502.00	₪ 118	₪ 59,236
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר	218.23	₪ 277	₪ 60,450
סה"כ עלות פיתוח נורמטיבי			₪ 119,686
התאמה למדד המחירים לצרכן מ6/2008 ל-8/2011		1.33	₪ 159,182

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	218.23	₪ 2,406	₪ 524,965
שווי מצב קודם חקלאי חלק יחסי (75.6%*2*500)	0.759	₪ 6,000	₪ 4,554
השבחה במימוש בהיתר			₪ 520,411

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>חישוב השבחה בכפוף לפטור מותנה:</u>

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	218.23	₪ 2,406	₪ 524,965
שווי שטח לפטור 140 מ"ר	140.0	₪ 2,406	₪ 336,778
השבחה בפטור מותנה 140 מ"ר			₪ 188,187

34. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

בבואי לשום ולקבוע את ההשבחה שנוצרה בנכס עקב מימוש חלקי באמצעות בקשה להיתר מס' 20220138/1 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת וכן את הפרטים הבאים:

34.1. התבקשתי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "בני שמעון", לשום ולקבוע את היטל ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון זאת עקב בקשה להיתר מס' 20220138/1.

34.2. בקשה זו נדונה בישיבת רישוי מס' 2022043 בתאריך 19/10/2022 ובה אושרה מהות הבקשה כדלקמן:

"הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד - דגם חריש 2 (עבור בכר מורן ויצחק מבנה 519)"

הבקשה לא כוללת הקלות.

34.3. היטל השבחה מהווה את המחצית של ההשבחה שנוצרה בנכס עקב תכנית משביחה מס' 625-0148833.

34.4. המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בגין תכנית משביחה מס' 625-0148833 הינו 15 יום ממועד אישור התכנית שפורסמה למתן תוקף ביום 19/02/2018, הנ"ל 06/03/2018.

34.5. הובא בחשבון בשומה המצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.

34.6. הובא בחשבון המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה – הזכויות בנכס רשומות על שם קיבוץ בית קמה במסגרת חוזה המשבצת.

34.7. אומדן שווי הקרקע שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת השוואה לנתוני מכר בקיבוץ בית קמה.

34.8. מהות ההשבחה מהות ההשבחה היא אישור תכנית 625-0148833 ששינתה את ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים. המימוש הינו במסגרת בקשה להיתר 20220138/1.

34.9. בוצע תחשיב למימוש חלקי ומימוש מלא תוך התחשבות בחלופות עם / בלי פטור 140 מ"ר.

34.10. הובאו בחשבון מקדמי התאמה למועד השומה, שוליות לשטחים ומיקום.

34.11. הובא בחשבון סעיף 19(ג) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבנייה לפיו בנייה או הרחבה של דירת מגורים המשמשים למגורי מגיש הבקשה או קרובו לא ייחשבו כמימוש זכויות ובלבד

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

שהשטח הכולל אינו יעלה על 140 מ"ר. לעניין שומה זו, בוצע תחשיב יחסי בנוגע לסעיף הפטור המדובר.

34.12. הובא בחשבון ערר ים 417/11 חשדר מגדלי שליה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים שקבע כי ככל ומדובר במימוש זכות בדרך של בקשה להיתר, כלומר מימוש חלקי, לא ייגבה היטל השבחה בגין תוספת של ממ"דים.

34.13. הובא בחשבון כי ההשבחה נעשתה על מרכיב הקרקע כולל פיתוח.

34.14. היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה מהיום הקובע לשומה ועד ליום התשלום בפועל, החישוב בפועל יבוצע ע"י הועדה לתכנון הבניה.

34.15. שומה זו הוכנה עבור המזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

35. <u>ההשבחה:</u>

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת ואת המטרה אשר לשמה הוכנה השומה אני אומדן את ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בסך של:

<u>בגין בקשה להיתר ללא פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220138/1	06/03/2018	₪ 520,400	₪ 260,200

<u>בגין בקשה להיתר עם פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220138/1	06/03/2018	₪ 188,200	₪ 94,100

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>בנה מס' 520: קסלר אפרת ושי – היתר מס' 20220139/1</u>

<u>תחשיב ההשבחה – מימוש חלקי:</u>

זכויות בניה ממומשות לפי הבקשה להיתר			
שטח המגרש במ"ר	500		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	144.73	1	144.73
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	290	0.25	72.5
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר			217.73
שווי מ"ר אקוויוולנטי מתואם			₪ 3,135
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח			₪ 682,580

זכויות בניה במימוש מלא			
שטח המגרש במ"ר	500		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	180	1	180
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.3	4.5
ממ"ד	12	1	12
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	12.5	0.3	3.75
חצר	300	0.25	75
סה"כ שטח מבונה נטול חצר			301

<u>עלויות פיתוח נורמטיבי (רמה משופרת) בהתאם לקווים מנחים פרק ה (אוקטובר 2008), צמוד למדד</u>			
לכל מ"ר קרקע	500.00	₪ 118	₪ 59,000
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר	217.73	₪ 277	₪ 60,311
סה"כ עלות פיתוח נורמטיבי			₪ 119,311
התאמה למדד המחירים לצרכן מ6/2008 ל-8/2011		1.33	₪ 158,684

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	217.73	₪ 2,406	₪ 523,896
שווי מצב קודם חקלאי חלק יחסי (75.6%*2*500)	0.756	₪ 6,000	₪ 4,536
השבחה במימוש בהיתר			₪ 519,360

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>חישוב השבחה בכפוף לפטור מותנה:</u>

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	217.73	₪ 2,406	₪ 523,896
שווי שטח לפטור 140 מ"ר	140.0	₪ 2,406	₪ 336,864
השבחה בפטור מותנה 140 מ"ר			₪ 187,032

36. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

בבואי לשום ולקבוע את ההשבחה שנוצרה בנכס עקב מימוש חלקי באמצעות בקשה להיתר מס' 20220139/1 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת וכן את הפרטים הבאים:

36.1. התבקשתי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "בני שמעון", לשום ולקבוע את היטל ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון זאת עקב בקשה להיתר מס' 20220139/1.

36.2. בקשה זו נדונה בישיבת רישוי מס' 2022043 בתאריך 19/10/2022 ובה אושרה מהות הבקשה כדלקמן:

"הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד - דגם חריש 2 (עבור קסלר אפרת ושי מבנה 520)"

הבקשה לא כוללת הקלות.

36.3. היטל השבחה מהווה את המחצית של ההשבחה שנוצרה בנכס עקב תכנית משביחה מס' 625-0148833.

36.4. המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בגין תכנית משביחה מס' 625-0148833 הינו 15 יום ממועד אישור התכנית שפורסמה למתן תוקף ביום 19/02/2018, הנ"ל 06/03/2018.

36.5. הובא בחשבון בשומה המצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.

36.6. הובא בחשבון המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה – הזכויות בנכס רשומות על שם קיבוץ בית קמה במסגרת חוזה המשבצת.

36.7. אומדן שווי הקרקע שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת השוואה לנתוני מכר בקיבוץ בית קמה.

36.8. מהות ההשבחה מהות ההשבחה היא אישור תכנית 625-0148833 ששינתה את ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים. המימוש הינו במסגרת בקשה להיתר 20220139/1.

36.9. בוצע תחשיב למימוש חלקי ומימוש מלא תוך התחשבות בחלופות עם / בלי פטור 140 מ"ר.

36.10. הובאו בחשבון מקדמי התאמה למועד השומה, שוליות לשטחים ומיקום.

36.11. הובא בחשבון סעיף 19(ג) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבנייה לפיו בנייה או הרחבה של דירת מגורים המשמשים למגורי מגיש הבקשה או קרובו לא ייחשבו כמימוש זכויות ובלבד

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

שהשטח הכולל אינו יעלה על 140 מ"ר. לעניין שומה זו, בוצע תחשיב יחסי בנוגע לסעיף הפטור המדובר.

36.12. הובא בחשבון ערר ים 417/11 חשדר מגדלי שליה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים שקבע כי ככל ומדובר במימוש זכות בדרך של בקשה להיתר, כלומר מימוש חלקי, לא ייגבה היטל השבחה בגין תוספת של ממ"דים.

36.13. הובא בחשבון כי ההשבחה נעשתה על מרכיב הקרקע כולל פיתוח.

36.14. היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה מהיום הקובע לשומה ועד ליום התשלום בפועל, החישוב בפועל יבוצע ע"י הועדה לתכנון הבניה.

36.15. שומה זו הוכנה עבור המזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

37. <u>ההשבחה:</u>

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת ואת המטרה אשר לשמה הוכנה השומה אני אומדן את ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בסך של:

<u>בגין בקשה להיתר ללא פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220139/1	06/03/2018	₪ 519,400	₪ 259,700

<u>בגין בקשה להיתר עם פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220139/1	06/03/2018	₪ 187,000	₪ 93,500

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>מבנה מס' 521: יוצר תמר ובן משה נדיר – היתר מס' 20220140/1</u>

<u>תחשיב ההשבחה – מימוש חלקי:</u>

זכויות בניה ממומשות לפי הבקשה להיתר			
שטח המגרש במ"ר	509		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	152.22	1	152.22
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	299	0.25	74.75
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר			227.47
שווי מ"ר אקוויוולנטי מתואם			₪ 3,135
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח			₪ 713,115

זכויות בניה במימוש מלא			
שטח המגרש במ"ר	509		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	180	1	180
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.3	4.5
ממ"ד	12	1	12
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	12.5	0.3	3.75
חצר	305	0.25	76.35
סה"כ שטח מבונה נטול חצר			302

<u>עלויות פיתוח נורמטיבי (רמה משופרת) בהתאם לקווים מנחים פרק ה (אוקטובר 2008), צמוד למדד</u>			
לכל מ"ר קרקע	509.00	₪ 118	₪ 60,062
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר	227.47	₪ 277	₪ 63,009
סה"כ עלות פיתוח נורמטיבי			₪ 123,071
התאמה למדד המחירים לצרכן מ6/2008 ל-8/2011		1.33	₪ 163,685

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	227.47	₪ 2,415	₪ 549,430
שווי מצב קודם חקלאי חלק יחסי (75.6%*2*500)	0.770	₪ 6,000	₪ 4,618
השבחה במימוש בהיתר			₪ 544,812

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

חישוב השבחה בכפוף לפטור מותנה:

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	227.47	₪ 2,415	₪ 549,430
שווי שטח לפטור 140 מ"ר	140.0	₪ 2,415	₪ 338,155
השבחה בפטור מותנה 140 מ"ר			₪ 211,275

38. עקרונות גורמים ושיקולים:

בבואי לשום ולקבוע את ההשבחה שנוצרה בנכס עקב מימוש חלקי באמצעות בקשה להיתר מס' 20220140/1 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת וכן את הפרטים הבאים:

38.1. התבקשתי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "בני שמעון", לשום ולקבוע את היטל ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון זאת עקב בקשה להיתר מס' 20220140/1.

38.2. בקשה זו נדונה בישיבת רישוי מס' 2022046 בתאריך 17/11/2022 ובה אושרה מהות הבקשה כדלקמן:

"הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד - דגם קמה (עבור יוצר תמר ובן משה נדיר מבנה 521)"

הבקשה לא כוללת הקלות.

38.3. היטל השבחה מהווה את המחצית של ההשבחה שנוצרה בנכס עקב תכנית משביחה מס' 625-0148833.

38.4. המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בגין תכנית משביחה מס' 625-0148833 הינו 15 יום ממועד אישור התכנית שפורסמה למתן תוקף ביום 19/02/2018, הנ"ל 06/03/2018.

38.5. הובא בחשבון בשומה המצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.

38.6. הובא בחשבון המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה – הזכויות בנכס רשומות על שם קיבוץ בית קמה במסגרת חוזה המשבצת.

38.7. אומדן שווי הקרקע שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת השוואה לנתוני מכר בקיבוץ בית קמה.

38.8. מהות ההשבחה מהות ההשבחה היא אישור תכנית 625-0148833 ששינתה את ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים. המימוש הינו במסגרת בקשה להיתר 20220140/1.

38.9. בוצע תחשיב למימוש חלקי ומימוש מלא תוך התחשבות בחלופות עם / בלי פטור 140 מ"ר.

38.10. הובאו בחשבון מקדמי התאמה למועד השומה, שוליות לשטחים ומיקום.

38.11. הובא בחשבון סעיף 19(ג) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבנייה לפיו בנייה או הרחבה של דירת מגורים המשמשים למגורי מגיש הבקשה או קרובו לא ייחשבו כמימוש זכויות ובלבד

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

שהשטח הכולל אינו יעלה על 140 מ"ר. לעניין שומה זו, בוצע תחשיב יחסי בנוגע לסעיף הפטור המדובר.

38.12. הובא בחשבון ערר ים 417/11 חשדר מגדלי שליה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים שקבע כי ככל ומדובר במימוש זכות בדרך של בקשה להיתר, כלומר מימוש חלקי, לא ייגבה היטל השבחה בגין תוספת של ממ"דים.

38.13. הובא בחשבון כי ההשבחה נעשתה על מרכיב הקרקע כולל פיתוח.

38.14. היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה מהיום הקובע לשומה ועד ליום התשלום בפועל, החישוב בפועל יבוצע ע"י הועדה לתכנון הבניה.

38.15. שומה זו הוכנה עבור המזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

39. <u>ההשבחה:</u>

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת ואת המטרה אשר לשמה הוכנה השומה אני אומדן את ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בסך של:

<u>בגין בקשה להיתר ללא פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220140/1	06/03/2018	₪ 544,800	₪ 272,400

<u>בגין בקשה להיתר עם פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220140/1	06/03/2018	₪ 211,300	₪ 105,650

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>מבנה מס' 522: ברגר ענב ורז – היתר מס' 20220141/1</u>

<u>תחשיב ההשבחה – מימוש חלקי:</u>

זכויות בניה ממומשות לפי הבקשה להיתר			
שטח המגרש במ"ר	502		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	152.22	1	152.22
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	292	0.25	73
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר			225.72
שווי מ"ר אקוויוולנטי מתואם			₪ 3,135
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח			₪ 707,628

זכויות בניה במימוש מלא			
שטח המגרש במ"ר	502		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	180	1	180
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.3	4.5
ממ"ד	12	1	12
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	12.5	0.3	3.75
חצר	301	0.25	75.3
סה"כ שטח מבונה נטול חצר			301

<u>עלויות פיתוח נורמטיבי (רמה משופרת) בהתאם לקווים מנחים פרק ה (אוקטובר 2008), צמוד למדד</u>			
לכל מ"ר קרקע	502.00	₪ 118	₪ 59,236
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר	225.72	₪ 277	₪ 62,524
סה"כ עלות פיתוח נורמטיבי			₪ 121,760
התאמה למדד המחירים לצרכן מ6/2008 ל-8/2011		1.33	₪ 161,941

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	225.72	₪ 2,418	₪ 545,687
שווי מצב קודם חקלאי חלק יחסי (500*2*75.6%)	0.759	₪ 6,000	₪ 4,554
השבחה במימוש בהיתר			₪ 541,133

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>חישוב השבחה בכפוף לפטור מותנה:</u>

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	225.72	₪ 2,418	₪ 545,687
שווי שטח לפטור 140 מ"ר	140.0	₪ 2,418	₪ 338,456
השבחה בפטור מותנה 140 מ"ר			₪ 207,231

40. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

בבואי לשום ולקבוע את ההשבחה שנוצרה בנכס עקב מימוש חלקי באמצעות בקשה להיתר מס' 20220141/1 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת וכן את הפרטים הבאים:

40.1. התבקשתי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "בני שמעון", לשום ולקבוע את היטל ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון זאת עקב בקשה להיתר מס' 20220141/1.

40.2. בקשה זו נדונה בישיבת רישוי מס' 2022046 בתאריך 17/11/2022 ובה אושרה מהות הבקשה כדלקמן:

"הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד - דגם קמה (עבור ברגר ענב ורז מבנה 522)"

הבקשה לא כוללת הקלות.

40.3. היטל השבחה מהווה את המחצית של ההשבחה שנוצרה בנכס עקב תכנית משביחה מס' 625-0148833.

40.4. המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בגין תכנית משביחה מס' 625-0148833 הינו 15 יום ממועד אישור התכנית שפורסמה למתן תוקף ביום 19/02/2018, הנ"ל 06/03/2018.

40.5. הובא בחשבון בשומה המצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.

40.6. הובא בחשבון המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה – הזכויות בנכס רשומות על שם קיבוץ בית קמה במסגרת חוזה המשבצת.

40.7. אומדן שווי הקרקע שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת השוואה לנתוני מכר בקיבוץ בית קמה.

40.8. מהות ההשבחה מהות ההשבחה היא אישור תכנית 625-0148833 ששינתה את ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים. המימוש הינו במסגרת בקשה להיתר 20220141/1.

40.9. בוצע תחשיב למימוש חלקי ומימוש מלא תוך התחשבות בחלופות עם / בלי פטור 140 מ"ר.

40.10. הובאו בחשבון מקדמי התאמה למועד השומה, שוליות לשטחים ומיקום.

40.11. הובא בחשבון סעיף 19(ג) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבנייה לפיו בנייה או הרחבה של דירת מגורים המשמשים למגורי מגיש הבקשה או קרובו לא ייחשבו כמימוש זכויות ובלבד

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

שהשטח הכולל אינו יעלה על 140 מ"ר. לעניין שומה זו, בוצע תחשיב יחסי בנוגע לסעיף הפטור המדובר.

40.12. הובא בחשבון ערר ים 417/11 חשדר מגדלי שליה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים שקבע כי ככל ומדובר במימוש זכות בדרך של בקשה להיתר, כלומר מימוש חלקי, לא ייגבה היטל השבחה בגין תוספת של ממ"דים.

40.13. הובא בחשבון כי ההשבחה נעשתה על מרכיב הקרקע כולל פיתוח.

40.14. היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה מהיום הקובע לשומה ועד ליום התשלום בפועל, החישוב בפועל יבוצע ע"י הועדה לתכנון הבניה.

40.15. שומה זו הוכנה עבור המזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

41. <u>ההשבחה:</u>

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת ואת המטרה אשר לשמה הוכנה השומה אני אומדן את ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בסך של:

<u>בגין בקשה להיתר ללא פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220141/1	06/03/2018	₪ 541,100	₪ 270,550

<u>בגין בקשה להיתר עם פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220141/1	06/03/2018	₪ 207,200	₪ 103,600

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>מבנה מס' 523: נגר שי וגולדשמיד נגר עידית – היתר מס' 20220142/1</u>

<u>תחשיב ההשבחה – מימוש חלקי:</u>

זכויות בניה ממומשות לפי הבקשה להיתר			
שטח המגרש במ"ר	508		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	144.73	1	144.73
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	298	0.25	74..5
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר			219.73
שווי מ"ר אקוויוולנטי מתואם			3,135 ₪
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח			688,850 ₪

זכויות בניה במימוש מלא			
שטח המגרש במ"ר	508		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	180	1	180
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.3	4.5
ממ"ד	12	1	12
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	12.5	0.3	3.75
חצר	305	0.25	76.2
סה"כ שטח מבונה נטול חצר			302

<u>עלויות פיתוח נורמטיבי (רמה משופרת) בהתאם לקווים מנחים פרק ה (אוקטובר 2008), צמוד למדד</u>			
לכל מ"ר קרקע	508.00	118 ₪	59,944 ₪
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר	219.73	277 ₪	60,865 ₪
סה"כ עלות פיתוח נורמטיבי			120,809 ₪
התאמה למדד המחירים לצרכן מ6/2008 ל-8/2011		1.33	160,676 ₪

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	219.73	2,404 ₪	528,174 ₪
שווי מצב קודם חקלאי חלק יחסי (500*2*75.6%)	0.768	6,000 ₪	4,609 ₪
השבחה במימוש בהיתר			523,565 ₪

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>חישוב השבחה בכפוף לפטור מותנה:</u>

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	219.73	₪ 2,404	₪ 528,174
שווי שטח לפטור 140 מ"ר	140.0	₪ 2,404	₪ 336,523
השבחה בפטור מותנה 140 מ"ר			₪ 191,650

42. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

בבואי לשום ולקבוע את ההשבחה שנוצרה בנכס עקב מימוש חלקי באמצעות בקשה להיתר מס' 20220142/1 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת וכן את הפרטים הבאים:

42.1. התבקשתי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "בני שמעון", לשום ולקבוע את היטל ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון זאת עקב בקשה להיתר מס' 20220142/1.

42.2. בקשה זו נדונה בישיבת רישוי מס' 2022043 בתאריך 19/10/2022 ובה אושרה מהות הבקשה כדלקמן:

"הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד - דגם חריש 2 (עבור נגר שי וגולדשמיד נגר עידית מבנה 523)"

הבקשה לא כוללת הקלות.

42.3. היטל השבחה מהווה את המחצית של ההשבחה שנוצרה בנכס עקב תכנית משביחה מס' 625-0148833.

42.4. המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בגין תכנית משביחה מס' 625-0148833 הינו 15 יום ממועד אישור התכנית שפורסמה למתן תוקף ביום 19/02/2018, הנ"ל 06/03/2018.

42.5. הובא בחשבון בשומה המצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.

42.6. הובא בחשבון המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה – הזכויות בנכס רשומות על שם קיבוץ בית קמה במסגרת חוזה המשבצת.

42.7. אומדן שווי הקרקע שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת השוואה לנתוני מכר בקיבוץ בית קמה.

42.8. מהות ההשבחה מהות ההשבחה היא אישור תכנית 625-0148833 ששינתה את ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים. המימוש הינו במסגרת בקשה להיתר 20220142/1.

42.9. בוצע תחשיב למימוש חלקי ומימוש מלא תוך התחשבות בחלופות עם / בלי פטור 140 מ"ר.

42.10. הובאו בחשבון מקדמי התאמה למועד השומה, שוליות לשטחים ומיקום.

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

42.11. הובא בחשבון סעיף 19(ג) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבנייה לפיו בנייה או הרחבה של דירת מגורים המשמשים למגורי מגיש הבקשה או קרובו לא ייחשבו כמימוש זכויות ובלבד שהשטח הכולל אינו יעלה על 140 מ"ר. לעניין שומה זו, בוצע תחשיב יחסי בנוגע לסעיף הפטור המדובר.

42.12. הובא בחשבון ערר ים 417/11 חשדר מגדלי שליה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים שקבע כי ככל ומדובר במימוש זכות בדרך של בקשה להיתר, כלומר מימוש חלקי, לא ייגבה היטל השבחה בגין תוספת של ממ"דים.

42.13. הובא בחשבון כי ההשבחה נעשתה על מרכיב הקרקע כולל פיתוח.

42.14. היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה מהיום הקובע לשומה ועד ליום התשלום בפועל, החישוב בפועל יבוצע ע"י הועדה לתכנון הבניה.

42.15. שומה זו הוכנה עבור המזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

43. <u>ההשבחה:</u>

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת ואת המטרה אשר לשמה הוכנה השומה אני אומדן את ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בסך של:

<u>בגין בקשה להיתר ללא פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220142/1	06/03/2018	₪ 523,600	₪ 261,800

<u>בגין בקשה להיתר עם פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220142/1	06/03/2018	₪ 191,650	₪ 95,825

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>מבנה מס' 525: גור כהן עינת וכהן עמית – היתר מס' 20220118/1</u>

<u>תחשיב ההשבחה – מימוש חלקי:</u>

זכויות בניה ממומשות לפי הבקשה להיתר			
שטח המגרש במ"ר	500		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	152.22	1	152.22
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	290	0.25	72.5
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר			225.22
שווי מ"ר אקוויוולנטי מתואם			₪ 3,135
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח			₪ 706,061

זכויות בניה במימוש מלא			
שטח המגרש במ"ר	500		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	180	1	180
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.3	4.5
ממ"ד	12	1	12
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	12.5	0.3	3.75
חצר	300	0.25	75
סה"כ שטח מבונה נטול חצר			301

<u>עלויות פיתוח נורמטיבי (רמה משופרת) בהתאם לקווים מנחים פרק ה (אוקטובר 2008), צמוד למדד</u>			
לכל מ"ר קרקע	500.00	₪ 118	₪ 59,000
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר	225.22	₪ 277	₪ 62,386
סה"כ עלות פיתוח נורמטיבי			₪ 121,386
התאמה למדד המחירים לצרכן מ6/2008 ל-8/2011		1.33	₪ 161,443

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	225.22	₪ 2,418	₪ 544,618
שווי מצב קודם חקלאי חלק יחסי (500*2*75.6%)	0.756	₪ 6,000	₪ 4,536
השבחה במימוש בהיתר			₪ 540,082

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>חישוב השבחה בכפוף לפטור מותנה:</u>

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	225.22	₪ 2,418	₪ 544,618
שווי שטח לפטור 140 מ"ר	140.0	₪ 2,418	₪ 338,542
השבחה בפטור מותנה 140 מ"ר			₪ 206,075

44. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

בבואי לשום ולקבוע את ההשבחה שנוצרה בנכס עקב מימוש חלקי באמצעות בקשה להיתר מס' 20220118/1 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת וכן את הפרטים הבאים:

44.1. התבקשתי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "בני שמעון", לשום ולקבוע את היטל ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון זאת עקב בקשה להיתר מס' 20220118/1.

44.2. בקשה זו נדונה בישיבת רישוי מס' 2022046 בתאריך 17/11/2022 ובה אושרה מהות הבקשה כדלקמן:

"הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד - דגם קמה (עבור גור כהן עינת וכהן עמית מבנה 525)"

הבקשה לא כוללת הקלות.

44.3. היטל השבחה מהווה את המחצית של ההשבחה שנוצרה בנכס עקב תכנית משביחה מס' 625-0148833.

44.4. המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בגין תכנית משביחה מס' 625-0148833 הינו 15 יום ממועד אישור התכנית שפורסמה למתן תוקף ביום 19/02/2018, הנ"ל 06/03/2018.

44.5. הובא בחשבון בשומה המצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.

44.6. הובא בחשבון המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה – הזכויות בנכס רשומות על שם קיבוץ בית קמה במסגרת חוזה המשבצת.

44.7. אומדן שווי הקרקע שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת השוואה לנתוני מכר בקיבוץ בית קמה.

44.8. מהות ההשבחה מהות ההשבחה היא אישור תכנית 625-0148833 ששינתה את ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים. המימוש הינו במסגרת בקשה להיתר 20220118/1.

44.9. בוצע תחשיב למימוש חלקי ומימוש מלא תוך התחשבות בחלופות עם / בלי פטור 140 מ"ר.

44.10. הובאו בחשבון מקדמי התאמה למועד השומה, שוליות לשטחים ומיקום.

44.11. הובא בחשבון סעיף 19(ג) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבנייה לפיו בנייה או הרחבה של דירת מגורים המשמשים למגורי מגיש הבקשה או קרובו לא ייחשבו כמימוש זכויות ובלבד

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

שהשטח הכולל אינו יעלה על 140 מ"ר. לעניין שומה זו, בוצע תחשיב יחסי בנוגע לסעיף הפטור המדובר.

44.12. הובא בחשבון ערר ים 417/11 חשדר מגדלי שליה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים שקבע כי ככל ומדובר במימוש זכות בדרך של בקשה להיתר, כלומר מימוש חלקי, לא ייגבה היטל השבחה בגין תוספת של ממ"דים.

44.13. הובא בחשבון כי ההשבחה נעשתה על מרכיב הקרקע כולל פיתוח.

44.14. היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה מהיום הקובע לשומה ועד ליום התשלום בפועל, החישוב בפועל יבוצע ע"י הועדה לתכנון הבניה.

44.15. שומה זו הוכנה עבור המזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

45. <u>ההשבחה:</u>

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת ואת המטרה אשר לשמה הוכנה השומה אני אומדן את ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בסך של:

<u>בגין בקשה להיתר ללא פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220118/1	06/03/2018	₪ 540,000	₪ 270,000

<u>בגין בקשה להיתר עם פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220118/1	06/03/2018	₪ 206,000	₪ 103,000

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>מבנה מס' 526: נחימוביץ הילה וכנען אלעד – היתר מס' 20220119/1</u>

<u>תחשיב ההשבחה – מימוש חלקי:</u>

זכויות בניה ממומשות לפי הבקשה להיתר			
שטח המגרש במ"ר	503		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	158.7	1	158.7
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	293	0.25	73.25
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר			232.4
שווי מ"ר אקוויוולנטי מתואם			₪ 3,135
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח			₪ 728,727

זכויות בניה במימוש מלא			
שטח המגרש במ"ר	503		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	180	1	180
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.3	4.5
ממ"ד	12	1	12
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	12.5	0.3	3.75
חצר	302	0.25	75.45
סה"כ שטח מבונה נטול חצר			301

<u>עלויות פיתוח נורמטיבי (רמה משופרת) בהתאם לקווים מנחים פרק ה (אוקטובר 2008), צמוד למדד</u>			
לכל מ"ר קרקע	503.00	₪ 118	₪ 59,354
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר	232.45	₪ 277	₪ 64,389
סה"כ עלות פיתוח נורמטיבי			₪ 123,743
התאמה למדד המחירים לצרכן מ6/2008 ל-8/2011		1.33	₪ 164,578

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	232.45	₪ 2,427	₪ 564,149
שווי מצב קודם חקלאי חלק יחסי (500*2*75.6%)	0.761	₪ 6,000	₪ 4,563
השבחה במימוש בהיתר			₪ 559,586

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

חישוב השבחה בכפוף לפטור מותנה:

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	232.45	₪ 2,427	₪ 564,149
שווי שטח לפטור 140 מ"ר	140.0	₪ 2,427	₪ 339,776
השבחה בפטור מותנה 140 מ"ר			₪ 224,373

46. עקרונות גורמים ושיקולים:

בבואי לשום ולקבוע את ההשבחה שנוצרה בנכס עקב מימוש חלקי באמצעות בקשה להיתר מס' 20220119/1 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת וכן את הפרטים הבאים:

46.1. התבקשתי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "בני שמעון", לשום ולקבוע את היטל ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון זאת עקב בקשה להיתר מס' 20220119/1.

46.2. בקשה זו נדונה בישיבת רישוי מס' 2022046 בתאריך 17/11/2022 ובה אושרה מהות הבקשה כדלקמן:

"הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד - דגם בר (עבור נחימוביץ הילה וכנען אלעד מבנה 526)"

הבקשה לא כוללת הקלות.

46.3. היטל השבחה מהווה את המחצית של ההשבחה שנוצרה בנכס עקב תכנית משביחה מס' 625-0148833.

46.4. המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בגין תכנית משביחה מס' 625-0148833 הינו 15 יום ממועד אישור התכנית שפורסמה למתן תוקף ביום 19/02/2018, הנ"ל 06/03/2018.

46.5. הובא בחשבון בשומה המצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.

46.6. הובא בחשבון המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה – הזכויות בנכס רשומות על שם קיבוץ בית קמה במסגרת חוזה המשבצת.

46.7. אומדן שווי הקרקע שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת השוואה לנתוני מכר בקיבוץ בית קמה.

46.8. מהות ההשבחה מהות ההשבחה היא אישור תכנית 625-0148833 ששינתה את ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים. המימוש הינו במסגרת בקשה להיתר 20220119/1.

46.9. בוצע תחשיב למימוש חלקי ומימוש מלא תוך התחשבות בחלופות עם / בלי פטור 140 מ"ר.

46.10. הובאו בחשבון מקדמי התאמה למועד השומה, שוליות לשטחים ומיקום.

46.11. הובא בחשבון סעיף 19(ג) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבנייה לפיו בנייה או הרחבה של דירת מגורים המשמשים למגורי מגיש הבקשה או קרובו לא ייחשבו כמימוש זכויות ובלבד

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

שהשטח הכולל אינו יעלה על 140 מ"ר. לעניין שומה זו, בוצע תחשיב יחסי בנוגע לסעיף הפטור המדובר.

46.12. הובא בחשבון ערר ים 417/11 חשדר מגדלי שליה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים שקבע כי ככל ומדובר במימוש זכות בדרך של בקשה להיתר, כלומר מימוש חלקי, לא ייגבה היטל השבחה בגין תוספת של ממ"דים.

46.13. הובא בחשבון כי ההשבחה נעשתה על מרכיב הקרקע כולל פיתוח.

46.14. היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה מהיום הקובע לשומה ועד ליום התשלום בפועל, החישוב בפועל יבוצע ע"י הועדה לתכנון הבניה.

46.15. שומה זו הוכנה עבור המזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

47. <u>ההשבחה:</u>

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת ואת המטרה אשר לשמה הוכנה השומה אני אומדן את ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בסך של:

<u>בגין בקשה להיתר ללא פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220119/1	06/03/2018	₪ 559,600	₪ 279,800

<u>בגין בקשה להיתר עם פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220119/1	06/03/2018	₪ 224,400	₪ 112,200

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>מבנה מס' 527: שחר טל וגזבו שחר עדי – היתר מס' 20220120/1</u>

<u>תחשיב ההשבחה – מימוש חלקי:</u>

זכויות בניה ממומשות לפי הבקשה להיתר			
שטח המגרש במ"ר	500		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	162.68	1	162.68
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	290	0.25	72.5
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר			235.68
שווי מ"ר אקוויוולנטי מתואם			₪ 3,135
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח			₪ 738,853

זכויות בניה במימוש מלא			
שטח המגרש במ"ר	500		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	180	1	180
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.3	4.5
ממ"ד	12	1	12
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	12.5	0.3	3.75
חצר	300	0.25	75
סה"כ שטח מבונה נטול חצר			301

<u>עלויות פיתוח נורמטיבי (רמה משופרת) בהתאם לקווים מנחים פרק ה (אוקטובר 2008), צמוד למדד</u>			
לכל מ"ר קרקע	500.00	₪ 118	₪ 59,000
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר	235.68	₪ 277	₪ 65,283
סה"כ עלות פיתוח נורמטיבי			₪ 124,283
התאמה למדד המחירים לצרכן מ6/2008 ל-8/2011		1.33	₪ 165,297

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	235.68	₪ 2,434	₪ 573,556
שווי מצב קודם חקלאי חלק יחסי (500*2*75.6%)	0.756	₪ 6,000	₪ 4,536
השבחה במימוש בהיתר			₪ 569,020

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>חישוב השבחה בכפוף לפטור מותנה:</u>

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	235.68	₪ 2,434	₪ 573,556
שווי שטח לפטור 140 מ"ר	140.0	₪ 2,434	₪ 340,707
השבחה בפטור מותנה 140 מ"ר			₪ 232,849

48. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

בבואי לשום ולקבוע את ההשבחה שנוצרה בנכס עקב מימוש חלקי באמצעות בקשה להיתר מס' 20220120/1 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת וכן את הפרטים הבאים:

48.1. התבקשתי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "בני שמעון", לשום ולקבוע את היטל ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון זאת עקב בקשה להיתר מס' 20220120/1.

48.2. בקשה זו נדונה בישיבת רישוי מס' 2022046 בתאריך 17/11/2022 ובה אושרה מהות הבקשה כדלקמן:

"הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד - דגם שבולת (עבור שחר טל וגזבו שחר עדי מבנה 527)"

הבקשה לא כוללת הקלות.

48.3. היטל השבחה מהווה את המחצית של ההשבחה שנוצרה בנכס עקב תכנית משביחה מס' 625-0148833.

48.4. המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בגין תכנית משביחה מס' 625-0148833 הינו 15 יום ממועד אישור התכנית שפורסמה למתן תוקף ביום 19/02/2018, הנ"ל 06/03/2018.

48.5. הובא בחשבון בשומה המצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.

48.6. הובא בחשבון המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה – הזכויות בנכס רשומות על שם קיבוץ בית קמה במסגרת חוזה המשבצת.

48.7. אומדן שווי הקרקע שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת השוואה לנתוני מכר בקיבוץ בית קמה.

48.8. מהות ההשבחה מהות ההשבחה היא אישור תכנית 625-0148833 ששינתה את ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים. המימוש הינו במסגרת בקשה להיתר 20220120/1.

48.9. בוצע תחשיב למימוש חלקי ומימוש מלא תוך התחשבות בחלופות עם / בלי פטור 140 מ"ר.

48.10. הובאו בחשבון מקדמי התאמה למועד השומה, שוליות לשטחים ומיקום.

48.11. הובא בחשבון סעיף 19(ג) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבנייה לפיו בנייה או הרחבה של דירת מגורים המשמשים למגורי מגיש הבקשה או קרובו לא ייחשבו כמימוש זכויות ובלבד

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

שהשטח הכולל אינו יעלה על 140 מ"ר. לעניין שומה זו, בוצע תחשיב יחסי בנוגע לסעיף הפטור המדובר.

48.12. הובא בחשבון ערר ים 417/11 חשדר מגדלי שליה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים שקבע כי ככל ומדובר במימוש זכות בדרך של בקשה להיתר, כלומר מימוש חלקי, לא ייגבה היטל השבחה בגין תוספת של ממ"דים.

48.13. הובא בחשבון כי ההשבחה נעשתה על מרכיב הקרקע כולל פיתוח.

48.14. היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה מהיום הקובע לשומה ועד ליום התשלום בפועל, החישוב בפועל יבוצע ע"י הועדה לתכנון הבניה.

48.15. שומה זו הוכנה עבור המזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

49. <u>ההשבחה:</u>

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת ואת המטרה אשר לשמה הוכנה השומה אני אומדן את ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בסך של:

<u>בגין בקשה להיתר ללא פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220120/1	06/03/2018	₪ 569,000	₪ 284,500

<u>בגין בקשה להיתר עם פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220120/1	06/03/2018	₪ 232,850	₪ 116,425

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>מבנה מס' 528: אלוש נועם וחלבני שרון– היתר מס' 20220121/2</u>

<u>תחשיב ההשבחה – מימוש חלקי:</u>

זכויות בניה ממומשות לפי הבקשה להיתר			
שטח המגרש במ"ר	500		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	162.68	1	162.68
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	290	0.25	72.5
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר			235.68
שווי מ"ר אקוויוולנטי מתואם			₪ 3,135
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח			₪ 738,853

זכויות בניה במימוש מלא			
שטח המגרש במ"ר	500		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	180	1	180
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.3	4.5
ממ"ד	12	1	12
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	12.5	0.3	3.75
חצר	300	0.25	75
סה"כ שטח מבונה נטול חצר			301

<u>עלויות פיתוח נורמטיבי (רמה משופרת) בהתאם לקווים מנחים פרק ה (אוקטובר 2008), צמוד למדד</u>			
לכל מ"ר קרקע	500.00	₪ 118	₪ 59,000
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר	235.68	₪ 277	₪ 65,283
סה"כ עלות פיתוח נורמטיבי			₪ 124,283
התאמה למדד המחירים לצרכן מ6/2008 ל-8/2011		1.33	₪ 165,297

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	235.68	₪ 2,434	₪ 573,556
שווי מצב קודם חקלאי חלק יחסי (500*2*75.6%)	0.756	₪ 6,000	₪ 4,536
השבחה במימוש בהיתר			₪ 569,020

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>חישוב השבחה בכפוף לפטור מותנה:</u>

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	235.68	₪ 2,434	₪ 573,556
שווי שטח לפטור 140 מ"ר	140.0	₪ 2,434	₪ 340,707
השבחה בפטור מותנה 140 מ"ר			₪ 232,849

50. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

בבואי לשום ולקבוע את ההשבחה שנוצרה בנכס עקב מימוש חלקי באמצעות בקשה להיתר מס' 20220121/2 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת וכן את הפרטים הבאים:

50.1. התבקשתי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "בני שמעון", לשום ולקבוע את היטל ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון זאת עקב בקשה להיתר מס' 20220121/2.

50.2. בקשה זו נדונה בישיבת רישוי מס' 2022040 בתאריך 30/08/2022 ובה אושרה מהות הבקשה כדלקמן:

"הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד - דגם שבולת (עבור אלוש נועם וחלבני שרון מבנה 528)"

הבקשה לא כוללת הקלות.

50.3. היטל השבחה מהווה את המחצית של ההשבחה שנוצרה בנכס עקב תכנית משביחה מס' 625-0148833.

50.4. המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בגין תכנית משביחה מס' 625-0148833 הינו 15 יום ממועד אישור התכנית שפורסמה למתן תוקף ביום 19/02/2018, הנ"ל 06/03/2018.

50.5. הובא בחשבון בשומה המצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.

50.6. הובא בחשבון המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה – הזכויות בנכס רשומות על שם קיבוץ בית קמה במסגרת חוזה המשבצת.

50.7. אומדן שווי הקרקע שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת השוואה לנתוני מכר בקיבוץ בית קמה.

50.8. מהות ההשבחה מהות ההשבחה היא אישור תכנית 625-0148833 ששינתה את ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים. המימוש הינו במסגרת בקשה להיתר 20220121/2.

50.9. בוצע תחשיב למימוש חלקי ומימוש מלא תוך התחשבות בחלופות עם / בלי פטור 140 מ"ר.

50.10. הובאו בחשבון מקדמי התאמה למועד השומה, שוליות לשטחים ומיקום.

50.11. הובא בחשבון סעיף 19(ג) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבנייה לפיו בנייה או הרחבה של דירת מגורים המשמשים למגורי מגיש הבקשה או קרובו לא ייחשבו כמימוש זכויות ובלבד

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

שהשטח הכולל אינו יעלה על 140 מ"ר. לעניין שומה זו, בוצע תחשיב יחסי בנוגע לסעיף הפטור המדובר.

50.12. הובא בחשבון ערר ים 417/11 חשדר מגדלי שליה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים שקבע כי ככל ומדובר במימוש זכות בדרך של בקשה להיתר, כלומר מימוש חלקי, לא ייגבה היטל השבחה בגין תוספת של ממ"דים.

50.13. הובא בחשבון כי ההשבחה נעשתה על מרכיב הקרקע כולל פיתוח.

50.14. היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה מהיום הקובע לשומה ועד ליום התשלום בפועל, החישוב בפועל יבוצע ע"י הועדה לתכנון הבניה.

50.15. שומה זו הוכנה עבור המזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

51. <u>ההשבחה:</u>

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת ואת המטרה אשר לשמה הוכנה השומה אני אומדן את ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בסך של:

<u>בגין בקשה להיתר ללא פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220121/2	06/03/2018	₪ 569,000	₪ 284,500

<u>בגין בקשה להיתר עם פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220121/2	06/03/2018	₪ 232,850	₪ 116,425

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>מבנה מס' 529: פינאלי אהרון נופר ואהרון רועי – היתר מס' 20220122/2</u>

<u>תחשיב ההשבחה – מימוש חלקי:</u>

זכויות בניה ממומשות לפי הבקשה להיתר			
שטח המגרש במ"ר	501		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	162.68	1	162.98
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	291	0.25	72.75
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר			235.93
שווי מ"ר אקוויוולנטי מתואם			₪ 3,135
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח			₪ 739,637

זכויות בניה במימוש מלא			
שטח המגרש במ"ר	501		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	180	1	180
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.3	4.5
ממ"ד	12	1	12
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	12.5	0.3	3.75
חצר	301	0.25	75.15
סה"כ שטח מבונה נטול חצר			301

<u>עלויות פיתוח נורמטיבי (רמה משופרת) בהתאם לקווים מנחים פרק ה (אוקטובר 2008), צמוד למדד</u>			
לכל מ"ר קרקע	501.00	₪ 118	₪ 59,118
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר	235.93	₪ 277	₪ 65,353
סה"כ עלות פיתוח נורמטיבי			₪ 124,471
התאמה למדד המחירים לצרכן מ6/2008 ל-8/2011		1.33	₪ 165,546

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	235.93	₪ 2,433	₪ 574,091
שווי מצב קודם חקלאי חלק יחסי (500*2*75.6%)	0.758	₪ 6,000	₪ 4,545
השבחה במימוש בהיתר			₪ 569,546

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>חישוב השבחה בכפוף לפטור מותנה:</u>

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	235.93	₪ 2,433	₪ 574,091
שווי שטח לפטור 140 מ"ר	140.0	₪ 2,433	₪ 340,663
השבחה בפטור מותנה 140 מ"ר			₪ 233,427

52. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

בבואי לשום ולקבוע את ההשבחה שנוצרה בנכס עקב מימוש חלקי באמצעות בקשה להיתר מס' 20220122/2 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת וכן את הפרטים הבאים:

52.1. התבקשתי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "בני שמעון", לשום ולקבוע את היטל ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון זאת עקב בקשה להיתר מס' 20220122/2.

52.2. בקשה זו נדונה בישיבת רישוי מס' 2022046 בתאריך 17/11/2022 ובה אושרה מהות הבקשה כדלקמן:

"הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד - דגם שבולת (עבור פינאלי אהרון נופר ואהרון רועי מבנה 529)"

הבקשה לא כוללת הקלות.

52.3. היטל השבחה מהווה את המחצית של ההשבחה שנוצרה בנכס עקב תכנית משביחה מס' 625-0148833.

52.4. המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בגין תכנית משביחה מס' 625-0148833 הינו 15 יום ממועד אישור התכנית שפורסמה למתן תוקף ביום 19/02/2018, הנ"ל 06/03/2018.

52.5. הובא בחשבון בשומה המצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.

52.6. הובא בחשבון המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה – הזכויות בנכס רשומות על שם קיבוץ בית קמה במסגרת חוזה המשבצת.

52.7. אומדן שווי הקרקע שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת השוואה לנתוני מכר בקיבוץ בית קמה.

52.8. מהות ההשבחה מהות ההשבחה היא אישור תכנית 625-0148833 ששינתה את ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים. המימוש הינו במסגרת בקשה להיתר 20220122/2.

52.9. בוצע תחשיב למימוש חלקי ומימוש מלא תוך התחשבות בחלופות עם / בלי פטור 140 מ"ר.

52.10. הובאו בחשבון מקדמי התאמה למועד השומה, שוליות לשטחים ומיקום.

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

52.11. הובא בחשבון סעיף 19(ג) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבנייה לפיו בנייה או הרחבה של דירת מגורים המשמשים למגורי מגיש הבקשה או קרובו לא ייחשבו כמימוש זכויות ובלבד שהשטח הכולל אינו יעלה על 140 מ"ר. לעניין שומה זו, בוצע תחשיב יחסי בנוגע לסעיף הפטור המדובר.

52.12. הובא בחשבון ערר ים 417/11 חשדר מגדלי שליה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים שקבע כי ככל ומדובר במימוש זכות בדרך של בקשה להיתר, כלומר מימוש חלקי, לא ייגבה היטל השבחה בגין תוספת של ממ"דים.

52.13. הובא בחשבון כי ההשבחה נעשתה על מרכיב הקרקע כולל פיתוח.

52.14. היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה מהיום הקובע לשומה ועד ליום התשלום בפועל, החישוב בפועל יבוצע ע"י הועדה לתכנון הבניה.

52.15. שומה זו הוכנה עבור המזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

53. <u>ההשבחה:</u>

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת ואת המטרה אשר לשמה הוכנה השומה אני אומדן את ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בסך של:

<u>בגין בקשה להיתר ללא פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220122/2	06/03/2018	₪ 569,500	₪ 284,750

<u>בגין בקשה להיתר עם פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220122/2	06/03/2018	₪ 233,400	₪ 116,700

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>מבנה מס' 531: יצחק מידד ויערה – היתר מס' 20220125/1</u>

<u>תחשיב ההשבחה – מימוש חלקי:</u>

זכויות בניה ממומשות לפי הבקשה להיתר			
שטח המגרש במ"ר	500		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	152.22	1	152.22
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	290	0.25	72.5
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר			225.22
שווי מ"ר אקוויוולנטי מתואם			₪ 3,135
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח			₪ 706,061

זכויות בניה במימוש מלא			
שטח המגרש במ"ר	500		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	180	1	180
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.3	4.5
ממ"ד	12	1	12
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	12.5	0.3	3.75
חצר	300	0.25	75
סה"כ שטח מבונה נטול חצר			301

<u>עלויות פיתוח נורמטיבי (רמה משופרת) בהתאם לקווים מנחים פרק ה (אוקטובר 2008), צמוד למדד</u>			
לכל מ"ר קרקע	500.00	₪ 118	₪ 59,000
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר	225.22	₪ 277	₪ 62,386
סה"כ עלות פיתוח נורמטיבי			₪ 121,386
התאמה למדד המחירים לצרכן מ6/2008 ל-8/2011		1.33	₪ 161,443

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	225.22	₪ 2,418	₪ 544,618
שווי מצב קודם חקלאי חלק יחסי (75.6%*2*500)	0.756	₪ 6,000	₪ 4,536
השבחה במימוש בהיתר			₪ 540,082

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>חישוב השבחה בכפוף לפטור מותנה:</u>

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	225.22	₪ 2,418	₪ 544,618
שווי שטח לפטור 140 מ"ר	140.0	₪ 2,418	₪ 338,542
השבחה בפטור מותנה 140 מ"ר			₪ 206,075

54. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

בבואי לשום ולקבוע את ההשבחה שנוצרה בנכס עקב מימוש חלקי באמצעות בקשה להיתר מס' 20220125/1 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת וכן את הפרטים הבאים:

54.1. התבקשתי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "בני שמעון", לשום ולקבוע את היטל ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון זאת עקב בקשה להיתר מס' 20220125/1.

54.2. בקשה זו נדונה בישיבת רישוי מס' 2022046 בתאריך 17/11/2022 ובה אושרה מהות הבקשה כדלקמן:

"הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד - דגם קמה (עבור יצחק מידד ויערה מבנה 531)"

הבקשה לא כוללת הקלות.

54.3. היטל השבחה מהווה את המחצית של ההשבחה שנוצרה בנכס עקב תכנית משביחה מס' 625-0148833.

54.4. המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בגין תכנית משביחה מס' 625-0148833 הינו 15 יום ממועד אישור התכנית שפורסמה למתן תוקף ביום 19/02/2018, הנ"ל 06/03/2018.

54.5. הובא בחשבון בשומה המצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.

54.6. הובא בחשבון המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה – הזכויות בנכס רשומות על שם קיבוץ בית קמה במסגרת חוזה המשבצת.

54.7. אומדן שווי הקרקע שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת השוואה לנתוני מכר בקיבוץ בית קמה.

54.8. מהות ההשבחה היא אישור תכנית 625-0148833 ששינתה את ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים. המימוש הינו במסגרת בקשה להיתר 20220125/1.

54.9. בוצע תחשיב למימוש חלקי ומימוש מלא תוך התחשבות בחלופות עם / בלי פטור 140 מ"ר.

54.10. הובאו בחשבון מקדמי התאמה למועד השומה, שוליות לשטחים ומיקום.

54.11. הובא בחשבון סעיף 19(ג) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבנייה לפיו בנייה או הרחבה של דירת מגורים המשמשים למגורי מגיש הבקשה או קרובו לא ייחשבו כמימוש זכויות ובלבד

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

שהשטח הכולל אינו יעלה על 140 מ"ר. לעניין שומה זו, בוצע תחשיב יחסי בנוגע לסעיף הפטור המדובר.

54.12. הובא בחשבון ערר ים 417/11 חשדר מגדלי שליה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים שקבע כי ככל ומדובר במימוש זכות בדרך של בקשה להיתר, כלומר מימוש חלקי, לא ייגבה היטל השבחה בגין תוספת של ממ"דים.

54.13. הובא בחשבון כי ההשבחה נעשתה על מרכיב הקרקע כולל פיתוח.

54.14. היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה מהיום הקובע לשומה ועד ליום התשלום בפועל, החישוב בפועל יבוצע ע"י הועדה לתכנון הבניה.

54.15. שומה זו הוכנה עבור המזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

55. <u>ההשבחה:</u>

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת ואת המטרה אשר לשמה הוכנה השומה אני אומדן את ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בסך של:

<u>בגין בקשה להיתר ללא פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220125/1	06/03/2018	₪ 540,100	₪ 270,050

<u>בגין בקשה להיתר עם פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220125/1	06/03/2018	₪ 206,100	₪ 103,050

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>מבנה מס' 532: שדה בן חמו גל ובן חמור עוז - היתר מס' 20220124/1</u>

<u>תחשיב ההשבחה – מימוש חלקי:</u>

זכויות בניה ממומשות לפי הבקשה להיתר			
שטח המגרש במ"ר	**500**		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	158.7	1	158.7
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	290	0.25	72.5
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר			231.70
שווי מ"ר אקוויוולנטי מתואם			₪ 3,135
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח			₪ 726,376

זכויות בניה במימוש מלא			
שטח המגרש במ"ר	**500**		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	180	1	180
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.3	4.5
ממ"ד	12	1	12
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	12.5	0.3	3.75
חצר	300	0.25	75
סה"כ שטח מבונה נטול חצר			301

<u>עלויות פיתוח נורמטיבי (רמה משופרת) בהתאם לקווים מנחים פרק ה (אוקטובר 2008), צמוד למדד</u>			
לכל מ"ר קרקע	500.00	₪ 118	₪ 59,000
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר	231.70	₪ 277	₪ 64,181
סה"כ עלות פיתוח נורמטיבי			₪ 123,181
התאמה למדד המחירים לצרכן מ6/2008 ל-8/2011		1.33	₪ 163,831

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	231.70	₪ 2,428	₪ 562,545
שווי מצב קודם חקלאי חלק יחסי (75.6%*2*500)	0.756	₪ 6,000	₪ 4,536
השבחה במימוש בהיתר			₪ 558,009

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>חישוב השבחה בכפוף לפטור מותנה:</u>

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	231.70	₪ 2,428	₪ 562,545
שווי שטח לפטור 140 מ"ר	140.0	₪ 2,428	₪ 339,906
השבחה בפטור מותנה 140 מ"ר			₪ 222,639

56. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

בבואי לשום ולקבוע את ההשבחה שנוצרה בנכס עקב מימוש חלקי באמצעות בקשה להיתר מס' 20220124/1 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת וכן את הפרטים הבאים:

56.1. התבקשתי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "בני שמעון", לשום ולקבוע את היטל ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון זאת עקב בקשה להיתר מס' 20220124/1.

56.2. בקשה זו נדונה בישיבת רישוי מס' 2022046 בתאריך 17/12/2022 ובה אושרה מהות הבקשה כדלקמן:

"הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד - דגם בר (עבור שדה בן חמו גל ובן חמו עוז)"

הבקשה לא כוללת הקלות.

56.3. היטל השבחה מהווה את המחצית של ההשבחה שנוצרה בנכס עקב תכנית משביחה מס' 625-0148833.

56.4. המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בגין תכנית משביחה מס' 625-0148833 הינו 15 יום ממועד אישור התכנית שפורסמה למתן תוקף ביום 19/02/2018, הנ"ל 06/03/2018.

56.5. הובא בחשבון בשומה המצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.

56.6. הובא בחשבון המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה – הזכויות בנכס רשומות על שם קיבוץ בית קמה במסגרת חוזה המשבצת.

56.7. אומדן שווי הקרקע שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת השוואה לנתוני מכר בקיבוץ בית קמה.

56.8. מהות ההשבחה מהות ההשבחה היא אישור תכנית 625-0148833 ששינתה את ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים. המימוש הינו במסגרת בקשה להיתר 20220124/1.

56.9. בוצע תחשיב למימוש חלקי ומימוש מלא תוך התחשבות בחלופות עם / בלי פטור 140 מ"ר.

56.10. הובאו בחשבון מקדמי התאמה למועד השומה, שוליות לשטחים ומיקום.

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

56.11. הובא בחשבון סעיף 19(ג) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבנייה לפיו בנייה או הרחבה של דירת מגורים המשמשים למגורי מגיש הבקשה או קרובו לא ייחשבו כמימוש זכויות ובלבד שהשטח הכולל אינו יעלה על 140 מ"ר. לעניין שומה זו, בוצע תחשיב יחסי בנוגע לסעיף הפטור המדובר.

56.12. הובא בחשבון ערר ים 417/11 חשדר מגדלי שליה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים שקבע כי ככל ומדובר במימוש זכות בדרך של בקשה להיתר, כלומר מימוש חלקי, לא ייגבה היטל השבחה בגין תוספת של ממ"דים.

56.13. הובא בחשבון כי ההשבחה נעשתה על מרכיב הקרקע כולל פיתוח.

56.14. היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה מהיום הקובע לשומה ועד ליום התשלום בפועל, החישוב בפועל יבוצע ע"י הועדה לתכנון הבניה.

56.15. שומה זו הוכנה עבור המזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

57. <u>ההשבחה:</u>

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת ואת המטרה אשר לשמה הוכנה השומה אני אומדן את ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בסך של:

<u>בגין בקשה להיתר ללא פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220124/1	06/03/2018	₪ 558,000	₪ 279,000

<u>בגין בקשה להיתר עם פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220124/1	06/03/2018	₪ 222,600	₪ 111,300

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>מבנה מס' 336/1: רז מורן ודניאל רייזמן – היתר מס' 20220115/1</u>

<u>תחשיב ההשבחה – מימוש חלקי:</u>

זכויות בניה ממומשות לפי הבקשה להיתר			
שטח המגרש במ"ר	**499**		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	158.7	1	158.7
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	290	0.25	72.5
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר			231.45
שווי מ"ר אקוויוולנטי מתואם			₪ 3,135
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח			₪ 725,592

זכויות בניה במימוש מלא			
שטח המגרש במ"ר	**500**		
מרכיב	שטח בניה במ"ר	מקדם	שטח מתואם
עיקרי עילי	180	1	180
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.3	4.5
ממ"ד	12	1	12
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	12.5	0.3	3.75
חצר	300	0.25	75
סה"כ שטח מבונה נטול חצר			301

<u>עלויות פיתוח נורמטיבי (רמה משופרת) בהתאם לקווים מנחים פרק ה (אוקטובר 2008), צמוד למדד</u>			
לכל מ"ר קרקע	500.00	₪ 118	₪ 59,000
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר	231.45	₪ 277	₪ 64,112
סה"כ עלות פיתוח נורמטיבי			₪ 122,994
התאמה למדד המחירים לצרכן מ6/2008 ל-8/2011		1.33	₪ 163,582

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	231.45	₪ 2,428	₪ 562,010
שווי מצב קודם חקלאי חלק יחסי (500*2*75.6%)	0.756	₪ 6,000	₪ 4,527
השבחה במימוש בהיתר			₪ 557,483

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>חישוב השבחה בכפוף לפטור מותנה:</u>

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	231.45	₪ 2,428	₪ 562,010
שווי שטח לפטור 140 מ"ר	140.0	₪ 2,428	₪ 339,950
השבחה בפטור מותנה 140 מ"ר			₪ 222,060

58. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

בבואי לשום ולקבוע את ההשבחה שנוצרה בנכס עקב מימוש חלקי באמצעות בקשה להיתר מס' 20220115/1 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת וכן את הפרטים הבאים:

58.1. התבקשתי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "בני שמעון", לשום ולקבוע את היטל ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון זאת עקב בקשה להיתר מס' 20220115/1.

58.2. בקשה זו נדונה בישיבת רישוי מס' 2022046 בתאריך 11/11/2022 ובה אושרה מהות הבקשה כדלקמן:

"הקמת בית חד משפחתי כולל ממ"ד - דגם בר (עבור רז מורן ודניאל רייזמן)"

הבקשה לא כוללת הקלות.

58.3. היטל השבחה מהווה את המחצית של ההשבחה שנוצרה בנכס עקב תכנית משביחה מס' 625-0148833.

58.4. המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בגין תכנית משביחה מס' 625-0148833 הינו 15 יום ממועד אישור התכנית שפורסמה למתן תוקף ביום 19/02/2018, הנ"ל 06/03/2018.

58.5. הובא בחשבון בשומה המצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.

58.6. הובא בחשבון המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה – הזכויות בנכס רשומות על שם קיבוץ בית קמה במסגרת חוזה המשבצת.

58.7. אומדן שווי הקרקע שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת השוואה לנתוני מכר בקיבוץ בית קמה.

58.8. מהות ההשבחה מהות ההשבחה היא אישור תכנית 625-0148833 ששינתה את ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים. המימוש הינו במסגרת בקשה להיתר 20220115/1.

58.9. בוצע תחשיב למימוש חלקי ומימוש מלא תוך התחשבות בחלופות עם / בלי פטור 140 מ"ר.

58.10. הובאו בחשבון מקדמי התאמה למועד השומה, שוליות לשטחים ומיקום.

58.11. הובא בחשבון סעיף 19(ג) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבנייה לפיו בנייה או הרחבה של דירת מגורים המשמשים למגורי מגיש הבקשה או קרובו לא ייחשבו כמימוש זכויות ובלבד

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

שהשטח הכולל אינו יעלה על 140 מ"ר. לעניין שומה זו, בוצע תחשיב יחסי בנוגע לסעיף הפטור המדובר.

58.12. הובא בחשבון ערר ים 417/11 חשדר מגדלי שליה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים שקבע כי ככל ומדובר במימוש זכות בדרך של בקשה להיתר, כלומר מימוש חלקי, לא ייגבה היטל השבחה בגין תוספת של ממ"דים.

58.13. הובא בחשבון כי ההשבחה נעשתה על מרכיב הקרקע כולל פיתוח.

58.14. היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה מהיום הקובע לשומה ועד ליום התשלום בפועל, החישוב בפועל יבוצע ע"י הועדה לתכנון הבניה.

58.15. שומה זו הוכנה עבור המזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

59. <u>ההשבחה:</u>

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת ואת המטרה אשר לשמה הוכנה השומה אני אומדן את ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בסך של:

<u>בגין בקשה להיתר ללא פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220115/1	06/03/2018	₪ 557,500	₪ 278,750

<u>בגין בקשה להיתר עם פטור 140 מ"ר:</u>

תוכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
625-0148833	בקשה להיתר 20220115/1	06/03/2018	₪ 222,100	₪ 111,050

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>עמדת שמאי המבקשת בהתאם לשומת המבקשת מיום 09.05.2023:</u>

<u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

1. בהערכת הנכס במצבי תכנון רלבנטיים, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

1.1. חוות דעת זו הינה שומה מרוכזת המהווה "שומה אחרת" – להשבחה נטענת במגרשים מס': 336, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 508, 509, 510, 511, 513, 515, 516, 518, 519, 520, 521, 523, 525, 526, 527, 528, 529, 532, 517, 531.

1.2. המגרשים נכללו בשומות פרטניות שערך שמאי הועדה לתו"ב "בני שמעון" מר יניב ביליה בתאריך 21/11/2022.

1.3. שומה מרוכזת זו נערכה לבקשת השמאי המכריע מר דוד דדון לצורך "איחוד דיונים" כמפורט במכתבו של השמאי המכריע מתאריך 21/04/2023.

1.4. המועד הקובע לחוות הדעת הינו מועד אישור תוכנית משביחה מס' 625-0148833 +15 יום מיום אישורה בוועדה לתו"ב 06/03/2018.

1.5. בקביעת ההשבחה הנובעת מאישור תכנית מס' 625-0148833 הבאתי בחשבון את

1.6. המצב התכנוני והמשפטי החל על המגרשים.

1.7. הובא בחשבון מיקום הקיבוץ בית קמה בתחום שיפוטה של המועצה האזורית "בני שמעון".

1.8. אומדן שווי מר"א מתבסס על עסקאות השוואה בסביבת הנכס.

1.9. לאור העובדה שמדובר בשינוי ייעוד מקרקע בייעוד חקלאי, לקרקע בייעוד למגורים, הופחתו הן בשומת הועדה והן בשומתי, עלויות הפיתוח אשר נדרש הקיבוץ/מתיישבי הקיבוץ לשלם וזאת בכדי למנוע כפל תשלום הנובע מתשלומי פיתוח אלה. עלויות הפיתוח הופחתו משווי השוק של המגרשים ב"מצב החדש".

1.10. עפ"י מסמך מתאריך 4/05/2022, החתום ע"י סמנכ"לית בכירה לענייני הכפר במשרד הבינוי והשיכון, הכב' אסנת קמחי, סך העלויות המאושרות לגבייה בגין פיתוח המגרשים נשואי חוו"ד זו, מסתכמות בכ-296,200 ליח"ד.

1.11. בתחשיב השווי הובא בחשבון פטור לדירת מגורים בשטח 140 מ"ר (עפ"י סעיף 19 (ג) לחוק התו"ב). פטור זה הובא בחשבון על סמך התנהלות הוועדה לגבי דגמים אשר בנויים בשטח הנמוך מ-140 מ"ר. דגמים אלו אינם עולים על תקרת הפטור. באומדן שיפורט מטה, הופחת שווים של 140 מ"ר אלו, מסך ההשבחה שנקבעה על ידינו.

1.12. עסקאות ההשוואה אשר המפורטות מטה, מתייחסות לנכסים הנכללים בחוזי חכירה ישירים מול רמ"י. באומדן השווי הבאתי בחשבון הפחתה בשיעור של 10% משווי נכסים אלו שכן תחול עליהם מגבלת שכירות שתשפיע על היכולת למכור את הנכסים בשוק החופשי.

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. **<u>נתונים ותחשיבים</u>**

<u>עסקאות השוואה:</u>

מספר	תאריך עסקה	מיקום	גו"ח	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	מחיר עסקה	יזמות 20%	סה"כ עלויות בניה	שווי מגרש ריק	התאמה למועד השומה	שווי מגרש מתואם	שטח במ"ר אקו'	שווי מר"א	מקדם הפחתה לחלופת אגודה
1	22/06/2018	בית קמה	90059/1	500	202	₪ 2,675,000	₪ 2,229,167	₪ 1,313,000	₪ 916,167	-0.00888	₪ 908,034	284	₪ 3,200	₪ 2,880
2	28/11/2017	גבעות בר	100227/4	510	187.96	₪ 2,400,000	₪ 2,000,000	₪ 1,221,740	₪ 778,260	0.008055	₪ 784,529	293	₪ 2,675	₪ 2,408
3	02/08/2016	גבעות בר	400149/1	510	100	₪ 1,800,001	₪ 1,500,001	₪ 650,000	₪ 850,001	0.047753	₪ 890,591	293	₪ 3,037	₪ 2,733
4	13/04/2016	בית קמה	90059/1	500	192	₪ 2,400,002	₪ 2,000,002	₪ 1,248,000	₪ 752,002	0.056877	₪ 794,773	284	₪ 2,801	₪ 2,521
5	03/03/2016	בית קמה	90059/1	500					₪ 880,000	0.060247	₪ 933,017	284	₪ 3,288	₪ 2,959
ממוצע													₪ 3,000	₪ 2,700

שווי מ"ר אקוו' בסביבת הנכס מסתכם בכ- <u>2,700 ₪/מ"ר</u>.

2.1. **<u>מצב קודם- קרקע חקלאית עפ"י תב"ע מס' משד/35</u>**

קרקע הקיבוץ הנכללת בחוזה המשבצת הינה קרקע **שלחין** ולא קרקע **בעל** כפי שסווגה בשומת הוועדה.

<u>עפ"י החלטות רמ"י השונות, שווי דונם קרקע חקלאית ב"מצב הקודם" הינו 12,700 ₪/דונם.</u>

מצב קודם	
מרכיב	**סה"כ**
שטח נטו בדונם	0.5
מצב קודם חקלאי חלק יחסי	0.756
שווי דונם מצב קודם	₪ 12,700
שווי דונם חלק יחסי	₪ 9,601

שווי לחלק היחסי של המגרש במצב הקודם מסתכם בכ- **<u>9,600 ₪ במעוגל.</u>**

2.2. **<u>מצב חדש- קרקע למגורים לדגמים השונים עפ"י תוכנית מס' 625-0148833</u>**

(התחשיבים שיפורטו מטה, מתייחסים לדגמים השונים של יח"ד בשכונת ההרחבה שכן לכל דגם ודגם שטח יח"ד זהה ושטח המגרש כמעט זהה. בטבלה המסכמת בסוף הדו"ח ישנה התייחסות ספציפית לכל מגרש ומגרש על בסיס שטחו המדויק)

באומדן ההשבחה הבאנו בחשבון שווי הכולל פטור ל-140 מ"ר ליח"ד, ושווי שאינו כולל פטור.

<u>חישוב "הפטור":</u>

לצורך קביעת ההשבחה בדגמים השונים ששטח יח"ד עולה בהם מעל ל – 140 מ"ר, נחשב תחילה שווי מגרש בסיסי בשטח של 500 מ"ר, הכולל זכויות ליח"ד בשטח 140 מ"ר (שווי "הפטור").

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

2.2.1. **<u>שווי ה"פטור" - עפ"י בקשה להיתר -דגם "קציר"</u>**

<u>תחשיב מ"ר אקוו' דגם "קציר" פטור עד 140 מ"ר</u>

מימוש חלקי ע"פ בקשה להיתר-דגם קציר-פטור			
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
עיקרי עילי	136	1	136
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	352	0.25	88
סה"כ שטח אקוו'			224

<u>סך השטח האקוו' בדגם קציר מסתכם בכ- 224 מ"ר.</u>

שווי מ"ר אקוו' 2,700 ₪/מ"ר X 224 מ"ר/אקוו'= 604,800 ₪/מגרש

עלות פיתוח - <u>292,200 ₪/מגרש</u>

שווי מגרש בניכוי פיתוח - 312,600 ₪/מגרש

ב"מצב חדש", שווי הפטור ל - 140 מ"ר מסתכם בכ- 312,600 ₪/מגרש.

2.2.2. **<u>תחשיב מ"ר אקוו' דגם "חריש-2", מגרש בשטח 500 מ"ר</u>**

מימוש חלקי עפ"י בקשה להיתר-דגם חריש 2			
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
עיקרי עילי	145	1	145
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	343	0.25	86
סה"כ שטח אקוו'			231

<u>סך השטח האקוו' בדגם "חריש-2" מסתכם בכ- 231 מ"ר.</u>

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>שווי "מצב חדש" - דגם "חריש-2"</u>

<u>שווי ללא ניכוי "פטור"</u>

2,700 ₪/מ"ר/אקוו' X 231 מ"ר/אקוו' = 623,700 ₪.

עלות פיתוח - <u>292,200 ₪.</u>

שווי "מצב חדש" בניכוי פיתוח -ללא "פטור" - 331,500 ₪.

שווי מצב קודם – קרקע חקלאית - <u>9,600 ₪.</u>

ההשבחה ללא פטור - 321,900 ₪.

היטל 50% - 160,950 ₪.

<u>שווי בניכוי "פטור"</u>

שווי "מצב חדש" בניכוי פיתוח -ללא "פטור" - 331,500 ₪.

שווי פטור ל – 140 מ"ר - <u>312,600 ₪.</u>

שווי "מצב חדש" בניכוי פיתוח ו"פטור" ל-140 - 18,900 ₪.

שווי מצב קודם – קרקע חקלאית - <u>9,600 ₪.</u>

ההשבחה בניכוי "פטור" - 9,300 ₪.

היטל 50% - 4,650 ₪.

2.2.3. **<u>תחשיב מ"ר אקוו' דגם "קמה" מגרש בשטח 500 מ"ר</u>**

מימוש חלקי עפ"י בקשה להיתר-דגם קמה			
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
עיקרי עילי	152	1	152
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	335	0.25	84
סה"כ שטח אקוו'			237

<u>סך השטח האקוו' בדגם "קמה" מסתכם בכ- 237 מ"ר.</u>

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>שווי ללא ניכוי "פטור"</u>

2,700 ₪/מ"ר/אקוו' X 237 מ"ר/אקוו' = 639,900 ₪.

עלות פיתוח - <u>292,200 ₪.</u>

שווי "מצב חדש" בניכוי פיתוח -ללא "פטור" - 347,700 ₪.

שווי מצב קודם – קרקע חקלאית - <u>9,600 ₪.</u>

ההשבחה ללא פטור - 338,100 ₪.

היטל 50% - 169,050 ₪.

<u>שווי בניכוי "פטור"</u>

שווי "מצב חדש" בניכוי פיתוח -ללא "פטור" - 347,700 ₪.

שווי פטור ל – 140 מ"ר - <u>312,600 ₪.</u>

שווי "מצב חדש" בניכוי פיתוח ו"פטור" ל-140 - 35,100 ₪.

שווי מצב קודם – קרקע חקלאית - <u>9,600 ₪.</u>

ההשבחה בניכוי "פטור" - 25,500 ₪.

היטל 50% - 12,750 ₪.

2.2.4. **<u>תחשיב מ"ר אקוו' דגם "בר" מגרש בשטח 500 מ"ר</u>**

מימוש חלקי עפ"י בקשה להיתר-דגם בר			
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
עיקרי עילי	159	1	159
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	329	0.25	82
סה"כ שטח אקוו'			241

<u>סך השטח האקוו' בדגם "בר" מסתכם בכ- 241 מ"ר.</u>

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 ללא ניכוי "פטור"

2,700 ₪/מ"ר/אקוו' X 241 מ"ר/אקוו' = 650,700 ₪.

עלות פיתוח - 292,200 ₪.

שווי "מצב חדש" בניכוי פיתוח -ללא "פטור" - 358,500 ₪.

שווי מצב קודם – קרקע חקלאית - 9,600 ₪.

ההשבחה ללא פטור - 348,900 ₪.

היטל 50% - 174,450 ₪.

שווי בניכוי "פטור"

שווי "מצב חדש" בניכוי פיתוח -ללא "פטור" - 358,500 ₪.

שווי פטור ל – 140 מ"ר - 312,600 ₪.

שווי "מצב חדש" בניכוי פיתוח ו"פטור" ל-140 - 45,900 ₪.

שווי מצב קודם – קרקע חקלאית - 9,600 ₪.

ההשבחה בניכוי "פטור" - 36,300 ₪.

היטל 50% - 18,150 ₪.

2.2.5. **תחשיב מ"ר אקוו' דגם "שיבולת" מגרש בשטח 500 מ"ר**

מימוש חלקי עפ"י בקשה להיתר-דגם שיבולת			
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
עיקרי עילי	163	1	163
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	325	0.25	81
סה"כ שטח אקוו'			244

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

.2.2.6 **<u>סך השטח האקווי בדגם "שיבולת" מסתכם בכ- 244 מ"ר.</u>**

<u>שווי ללא ניכוי "פטור"</u>

2,700 ₪/מ"ר/אקווי X 244 מ"ר/אקווי = 658,800 ₪.

עלות פיתוח - <u>292,200 ₪.</u>

שווי "מצב חדש" בניכוי פיתוח -ללא "פטור" - 366,600 ₪.

שווי מצב קודם – קרקע חקלאית - <u>9,600 ₪.</u>

ההשבחה ללא פטור - 357,000 ₪.

היטל 50% - 178,500 ₪.

<u>שווי בניכוי "פטור"</u>

שווי "מצב חדש" בניכוי פיתוח -ללא "פטור" - 366,600 ₪.

שווי פטור ל – 140 מ"ר - <u>312,600 ₪.</u>

שווי "מצב חדש" בניכוי פיתוח ו"פטור" ל-140 - 54,000 ₪.

שווי מצב קודם – קרקע חקלאית - <u>9,600 ₪.</u>

ההשבחה בניכוי "פטור" - 44,400 ₪.

היטל 50% - 22,200 ₪.

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

3. **<u>הערכה</u>**

לאור האמור לעיל, הנני אומד את ההשבחה במגרשים הנכללים בשומות הועדה לתו"ב בני שמעון ואת היטל ההשבחה בהם, נכון למועד קובע 06/03/2018, באופן הבא:

מס'	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	דגם	שטח הדגם במ"ר	שטח אקוו'	שווי מצב חדש	"מצב חדש" שווי ללא פיתוח ללא ניכוי פטור	השבחה ללא ניכוי "פטור" בניכוי מצב קודם	מצב" "חדש בניכוי פיתוח ובניכוי	השבחה בניכוי "פטור" בניכוי מצב קודם	היטל השבחה
1	336	499	בר	171.2	241	₪ 650,700	₪ 358,500	₪ 348,900	₪ 45,900	₪ 36,300	₪ 18,150
2	516	500	בר	171.2	241	₪ 650,700	₪ 358,500	₪ 348,900	₪ 45,900	₪ 36,300	₪ 18,150
3	517	501	בר	171.2	242	₪ 653,400	₪ 361,200	₪ 351,600	₪ 48,600	₪ 39,000	₪ 19,500
4	526	500	בר	171.2	241	₪ 650,700	₪ 358,500	₪ 348,900	₪ 45,900	₪ 36,300	₪ 18,150
5	532	500	בר	171.2	241	₪ 650,700	₪ 358,500	₪ 348,900	₪ 45,900	₪ 36,300	₪ 18,150
6	500	500	חריש-2	157.23	231	₪ 623,700	₪ 331,500	₪ 321,900	₪ 18,900	₪ 9,300	₪ 4,650
7	503	500	חריש-2	157.23	231	₪ 623,700	₪ 331,500	₪ 321,900	₪ 18,900	₪ 9,300	₪ 4,650
8	505	502	חריש-2	157.23	231	₪ 623,700	₪ 331,500	₪ 321,900	₪ 18,900	₪ 9,300	₪ 4,650
9	513	501	חריש-2	157.23	231	₪ 623,700	₪ 331,500	₪ 321,900	₪ 18,900	₪ 9,300	₪ 4,650
10	519	502	חריש-2	157.23	231	₪ 623,700	₪ 331,500	₪ 321,900	₪ 18,900	₪ 9,300	₪ 4,650
11	520	500	חריש-2	157.23	231	₪ 623,700	₪ 331,500	₪ 321,900	₪ 18,900	₪ 9,300	₪ 4,650
12	523	508	חריש-2	157.23	233	₪ 629,100	₪ 336,900	₪ 327,300	₪ 24,300	₪ 14,700	₪ 7,350
13	504	502	קמה	164.72	237	₪ 639,900	₪ 347,700	₪ 338,100	₪ 35,100	₪ 25,500	₪ 12,750
14	506	500	קמה	164.72	237	₪ 639,900	₪ 347,700	₪ 338,100	₪ 35,100	₪ 25,500	₪ 12,750
15	508	501	קמה	164.72	237	₪ 639,900	₪ 347,700	₪ 338,100	₪ 35,100	₪ 25,500	₪ 12,750
16	509	500	קמה	164.72	237	₪ 639,900	₪ 347,700	₪ 338,100	₪ 35,100	₪ 25,500	₪ 12,750
17	511	508	קמה	164.72	239	₪ 645,300	₪ 353,100	₪ 343,500	₪ 40,500	₪ 30,900	₪ 15,450
18	515	500	קמה	164.72	237	₪ 639,900	₪ 347,700	₪ 338,100	₪ 35,100	₪ 25,500	₪ 12,750
19	518	508	קמה	164.72	237	₪ 639,900	₪ 347,700	₪ 338,100	₪ 35,100	₪ 25,500	₪ 12,750
20	521	509	קמה	164.72	239	₪ 645,300	₪ 353,100	₪ 343,500	₪ 40,500	₪ 30,900	₪ 15,450
21	522	502	קמה	164.72	237	₪ 639,900	₪ 347,700	₪ 338,100	₪ 35,100	₪ 25,500	₪ 12,750
22	525	502	קמה	164.72	237	₪ 639,900	₪ 347,700	₪ 338,100	₪ 35,100	₪ 25,500	₪ 12,750
23	531	500	קמה	164.72	237	₪ 639,900	₪ 347,700	₪ 338,100	₪ 35,100	₪ 25,500	₪ 12,750
24	501	503	שיבולת	175.18	245	₪ 661,500	₪ 369,300	₪ 359,700	₪ 56,700	₪ 47,100	₪ 23,550
25	502	508	שיבולת	175.18	246	₪ 664,200	₪ 372,000	₪ 362,400	₪ 59,400	₪ 49,800	₪ 24,900
26	510	502	שיבולת	175.18	245	₪ 661,500	₪ 369,300	₪ 359,700	₪ 56,700	₪ 47,100	₪ 23,550
27	527	500	שיבולת	175.18	244	₪ 658,800	₪ 366,600	₪ 357,000	₪ 54,000	₪ 44,400	₪ 22,200
28	528	500	שיבולת	175.18	244	₪ 658,800	₪ 366,600	₪ 357,000	₪ 54,000	₪ 44,400	₪ 22,200
29	529	500	שיבולת	175.18	244	₪ 658,800	₪ 366,600	₪ 357,000	₪ 54,000	₪ 44,400	₪ 22,200

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

<u>מכתב תגובת המשיבה מיום 10.05.2023 כדלהלן:</u>

הוצגה לעיוני שומה אחרת מיום 09.05.2023 שנערכה ע"י חברי השמאי מר יומיק שמר למקרקעין הרשומים לעיל.
לאחר שעיינתי בחוות הדעת בצורה פרטנית אני מביא את תגובתי לעניין "השומה האחרת", להלן תגובתי:

1. שווי מ"ר אקווי' נכון הדבר אפשר ללכת סחור סחור ולנתח עסקאות השוואה ולבצע התאמות ככל שנדרש אך מספיק להסתכל על עסקה אחת של קרקע בקיבוץ בית קמה ולראות את הערך האמיתי של הקרקע נכון וקרוב למועד הקובע.
ממוצע שווי מגרש בקיבוץ נא בגבולות 920-930 אלף למועד הקובע מניתוח ו שטח האקוויוולנטי למגרש של 500 מ"ר מתקבל שטח של כ- 286 מ"ר אקוויוולנטי זה מביא אותנו לשווי מ"ר אקוויוולנטי בשיעור של 3,216 ₪ על הצד הנמוך. בשומתי הבאתי בחשבון שווי מ"ר בסך של 3,135 ₪ שזה על הצד השמרן.
לבוא ולומר שקיים מקדם לחלופת אגודה ולהפחית שיעור של 10% אין כל הצדקה.

   א. אין מניעה מלמכור את המגרש או הנכס בשוק החופשי.
   ב. כל רוכש סביר יעבור וועדת קבלה בעת קליטה בקיבוץ עד היום ומאז ומתמיד לא נתקלתי במקרה שיש קשר בין נכס להליך האגודה לרבות הרישום של הנכס בספרי האגודה.
   ג. אני יוסיף וידגיש כי אם בעבר נתקלנו במקרים שלא נתנו משכנתאות לבתי אגודה אז כיום המצב לא כך וכיום הבנקים ממשכנים בתים אלו כך של הפחתה זו אין כל הצדקה ואני לא מקבל אותה.
   ד. לפיכך אני חושב שווי המ"ר אקוויוולנטי הינו סביר בשומתי ואף נמוך מהשווי השוק ששרר במועד הקובע.

2. חילוץ שווי דונם למצב קודם הקרקע הנדונה הינה קרקע בעל אשר שימשה לגידולים עונתיים והסתמכה על מי גשמים ולא על השקיה במערכות השקיה מתקדמות, אזור קיבוץ בית קמה שופע בגשמים ולכן החקלאות בקיבוץ וסביבתו לא מושקת במערכות השקיה אלה הינה חלק מגידולים המסתמכים על מערכת הגשמים העונתית לפיכך הגדרתה היא אדמת בעל.
איני מקבלת טענה זו ומותיר את זיכוי הקרקע החקלאית להחלטת כבוד השמאי המכריע.

3. סוגיית פטור 140 מ"ר, סוגייה זו נדונה במספר פסקי דין וועדות ערר למיניהן האם בכלל מגיע לקיבוץ פטור של 140 במצב החדש.
ראשית אציין כי בשומתנו ניתן פטור בשיעור של 140 מ"ר וזאת לא בגלל שזה מגיע לקיבוץ או לכל חבר אשר רכש בקיבוץ בית מגורים חדש במסגרת הצטרפותו כחבר קיבוץ אל בגלל מדינות המועצה והעומד בראשה לעידוד ההתיישבות במועצה (דבר חשוב שאין כמוהו) אבל שעכשיו עלתה סוגיה זו בעניין ההשגה יש להבחין בין הרצון של המועצה והעזרה שלה לבין החוק לרבות הפסקה שנקבעה בעניין.

אני חוזר על אף שנתנו פטור של 140 מ"ר דבר זה נבחן מחדש ע"י ההועדה הח"מ והוחלט להגיש תחשיב חדש ללא מתן פטור למגרשים וזאת מהסיבות והפסיקות לפיכך אני מצרף את מסמך ערר מס' שו/-8029 8030/0822, שו/8049/0922-8041 ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטל השבחה (עסקינן בקיבוץ ברנר – תאריך דיון 22/02/2023).

רצ"ב החלטה כנספח לתגובה.

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

אני מבקש מכבוד השמאי מכריע לדון בשאלת סוגית הפטור לאור ההחלטה והפסיקות הקיימות.
כמו כן אני מצרף תחשיב השבחה מעודכן.

רצ"ב תחשיב השבחה חדש לאור החלטה:

מימוש חלקי - תחשיב השבחה בגין בקשה להיתר	
מצב קודם- תכנית משד/35	
ייעוד המגרש	**שטח חקלאי**
שטח מגרש בדונם	0.5
שווי דונם חקלאי	₪ 6,000
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 3,000
שווי מצב חדש- תכנית 625-0148833	
ייעוד המגרש	**מגורים**
שטח מגרש בדונם	0.5
סה"כ שטח במ"ר מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר	228
שווי מ"ר אקוויוולנטי נטול חצר למועד הקובע	3,135
שווי מצב חדש	₪ 714,776

השבחה ללא פטור 140 מ"ר	
השבחה במועד הקובע	₪ 711,776
היטל השבחה במועד הקובע	₪ 355,888

זכויות בניה ממומשות לפי הבקשה להיתר			
שטח המגרש במ"ר	**500**		
מרכיב	**שטח בניה במ"ר**	**מקדם**	**שטח מתואם**
עיקרי עילי	152.22	1	152.22
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד	12	0	0
ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר	290	0.25	72.5
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר			225.22
שווי מ"ר אקוויוולנטי מתואם			₪3,135
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח			₪706,061

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

עלויות פיתוח נורמטיבי (רמה משופרת) בהתאם לקווים מנחים פרק ה (אוקטובר 2008), צמוד למדד			
לכל מ"ר קרקע	500.00	₪ 118	₪ 59,000
סה"כ שטח מבונה נטול חצר לאחר זיכוי חצר	225.22	₪ 277	₪ 62,386
סה"כ עלות פיתוח נורמטיבי			₪ 121,386
התאמה למדד המחירים לצרכן מ- 06/2008	1.33		₪ 161,443

שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	225.22	₪ 2,418	₪ 544,618
שווי מצב קודם חקלאי חלק יחסי (500*2*75.6%)	0.756	₪ 6,000	₪ 4,536
השבחה במימוש בהיתר ללא פיתוח			₪ 540,082
היטל השבחה בהיתר ללא פיתוח			₪ 270,041
שווי מצב חדש בהתאם להיתר ללא פיתוח	225.22	₪ 2,418	₪ 544,618
שווי שטח לפטור 140 מ"ר	140.0	₪ 2,418	₪ 338,542
השבחה בפטור מותנה 140 מ"ר			₪ 206,075

על אף השווי שנקבע למגרש בחוות הדעת בסך של 715,000 ₪ אני רוצה להדגיש כי מגרש בבית קמה מותאם למועד הקובע שוויו כ- 924,000 ₪

גוש חלקה	תאריך	מגרש	מהות	יישוב	שטח המגרש	שטח בנוי	מחיר מכירה	התאמה למועד השומה	שווי מכירה מתואם	יתרה לקרקע
090059-0001-299	03/03/2016	-	קרקע למגורים	בית קמה	500	-	₪ 880,000	1.05	₪ 924,000	₪ 924,000

כך שנעשתה המון התחשבות לבעל הזכויות (קיבוץ בית קמה) ולאור העובדה כי החברים החדשים אמורים לשלם את ההיטל ההשבחה.

במסגרת ההליך אני מבקש גם לבדוק את ערכי הקרקע מבלי שום קשר להנחה אשר ניתנה ע"י הח"מ בחוות הדעת.

כאמור שווי קרקע בקיבוץ נכון למועד הקובע כפי שמוזכר לעיל גבוה יותר משווי הקרקע שנקבע בשומות עבודה.

פה המקום לומר כי יש ההליך מאפשר לבצע תיקון גם בערכי השווי אשר נקבעו ע"י הצדדים גם אם השווי אשר נקבע על ידם הינו נמוך ומקורו בטעות והתחשבות יתרה יש לתקנו למצות את הליך ההשגה "שומה האחרת" עד תום.

4. עלויות הפיתוח, במסגרת עריכת השומה וכחלק מטענות המשיגים הוצגה לעיוני הועדה ולעיוני הח"מ נספח עלויות הפיתוח של המגרשים (לאחר הכנת חוות הדעת). מבדיקה שערכנו עולה כי קיימים אלמנטים רבים בנספח עלויות הפיתוח של המתחם אשר אינם קשורים באופן ישיר ועקיף לפיתוח המגרשים כמו כן הוכנסו עלויות וסעיפים שמגדלים את עלויות הפיתוח בצורה לא פרופורציונלית.

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

עוד אציין כי במסגרת אכלוס הקיבוצים במועצה אזורית בני שמעון נערכו מספר שומות לשטחים לבניה חדשה ובשל הצורך ליצור אחידות ללא הפליה לקיבוץ כזה או האחר עשיר או עני ככל שיהיה אנו עובדים עם תחשיב עלויות פיתוח נורמטיביות ברמה משופרת המבוסס על הקווים המנחים.
זאת בכדי למנוע כל אפליה ושיווין, כך נהגנו בקיבוץ שומריה, בקיבוץ חצרים ובקיבוץ בית קמה.
בנוסף הקיבוץ חתם מול קבלן על הסכם לעבודות פיתוח בקרקע, הייתי שמח שחוזה זה יוצג וייבחן, את זה לא קיבלנו לבחינה הועדה.
לאור האמור לעיל איני רואה מקום לשינוי בעלויות הפיתוח אשר נקבעו בחוות דעתי.
אצרף את אומדן עלויות הפיתוח אשר הוצגו לאישור משרד השיכון.

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>מכתב תגובת המבקשת לתגובת המשיבה מיום 11.05.2023 כדלהלן:</u>

תגובה זו מוגשת לכבוד השמאי המכריע, כתגובה לתגובת שמאי הועדה מר יניב ביליה מיום 10.05.2023.

אני לא נוהג להגיב לתגובות ועדה וממתין בסבלנות לדיון בפני השמאי המכריע, וסומך לחלוטין על מקצועיותו של השמאי המכריע, ובתגובה זו, לא אטען טענות שמאיות שייטענו בדיון כמקובל, אולם נראה לי שבמקרה הנ"ל, בתגובת שמאי הועדה נפל דבר.

שומת הועדה כוללת 2 תחשיבי השבחה, השבחה הכוללת פטור ל-140 מ"ר והשבחה שאיננה כוללת פטור ל-140 מ"ר, כך גם ערכתי את שומתי ;

א. השמאי בתגובתו עורך תחשיב שומה חדש שאין לו שום תוקף ; הוא אינו חוקי ומהווה "שיפור עמדות" לשומתו החוקית.

ב. השמאי בתגובתו מציין :

"...ראשית אציין כי בשומתנו ניתן פטור בשיעור 140 מ"ר וזאת לא בגלל שזה מגיע לקיבוץ או לכל חבר אשר רכש בקיבוץ בית מגורים... אלא בגלל מדיניות המועצה..."

אבקש לציין כי בשומתו הציג שמאי הועדה 2 תחשיבים כאמור, אחר כולל פטור ואחד שאינו כולל פטור.
כך ערכתי גם אני את שומתי;

לכן לא ברורה לי בקשתו מהשמאי המכריע הנכבד לקבוע עמדה מקצועית הנובעת מעמדת הועדה;
עפ"י שמאי המשיבה : "...עכשיו עלתה סוגיה זו בעניין ההשגה יש להבחין בין הרצון של המועצה..." כלומר שמאי הועדה נוקט בצעד מאיים ממש, שמאחר והוגשה השגה על אופן חישוב הפטור שערך (שהרי על עצם הפטור לא הבעתי שום עמדה), הוא מבקש מהשמאי המכריע לקבוע עמדה כנגד מדיניות הועדה לתו"ב והעומד בראשה ;

אבקש מהשמאי המכריע להתעלם מתגובתו של שמאי הועדה הנ"ל, שכן היא אינה תגובה לשומה שהוגשה על ידי על אופן חישוב ההשבחה, אלא חורגת תגובתו לענייניים שכלל אינם רלוונטיים לדיון השמאי המקצועי.

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>להלן עיטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 14.05.2023:</u>

<u>הסכמות / אין מחלוקות</u>

<u>המבקש</u>: קיבוץ בית קמה - אגודה שיתופית 570007534.

<u>מצב פיזי</u>: אין מחלוקת. <u>מצב תכנוני</u>: אין מחלוקת.

<u>מהות הנכס</u>: 29 מגרשים, בשטח כחצי דונם ממוצע למגרש, לבניית בתי מגורים חד משפחתיים צמודי קרקע, המחולקים ל – 4 דגמים [בר, חריש – 2, קמה, שיבולת].

המגרשים מהווים חלק מהרחבת קיבוץ בית קמה בחלק הדרום מערבי של הקיבוץ.

<u>מצבם הפיזי של המגרשים</u>: ביום ביקור בנכס על ידי החת"מ בוצע פיתוח חלקי במגרשים, במועד הקובע טרם בוצע פיתוח המגרשים [שטח חקלאי ששונה יעוד למגורים אולם, טרם החלו עבודות הפיתוח בקרקע].

<u>גורם מימוש הזכויות</u>: בדרך של הגשת 29 בקשות להיתרי בניה.

<u>מהות הבקשות</u>: בניית בתי מגורים צמודי קרקע, ב – 4 דגמים.

<u>מהות השבחה</u>: שינוי יעוד הקרקע משטח בייעוד חקלאי לשטח בייעוד מגורים צמודי קרקע.

גורם השבחה	מועד קובע
625-0148833	06.03.2018

<u>סוגיות השנויות במחלוקת</u>

מה שווי הקרקע במצב קודם ומה שווי הקרקע במצב חדש ?

מהו גודל שטח חצר ?

מקדם הפחתה לחלופת אגודה ?

האם הקרקע הינה שלחין [עם מכסת מים] או קרקע בעל [בהשקיית מי גשמים] ?

מה גובה הוצאות הפיתוח שיש לנכות מהקרקע, בהתחשב שבמועד הקובע הקרקע אינה מפותחת (חקלאית) ?

מה אופן תחשיב פטור עד 140 מ"ר ?

<u>מר יומיק שמר שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בחוות דעתי המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי למכתב תשובת המשיבה, כדלהלן:</u>

העניינים שבמחלוקת, כדלהלן:

<u>שווי מ"ר אקוו'</u> – הפערים לא מאוד גדולים.

מספר מטרים אקוו' למגרש, אם מביאים בחשבון את החניה החצר קטנה יותר.

עלויות הפיתוח.

<u>פטור 140 מ"ר לא על השולחן</u> – בשומת הוועדה נכתבו 2 ערכים אחד כולל פטור שני לא כולל פטור, כל מה שנעשה לאחר מכן לא על השולחן של השמאי המכריע. שומת הוועדה כפי שהיא, שומתי חופפת לשומת הוועדה שיש להציג 2 חלופות.

הנושא הזה הוא משפטי וזה לא עניין שלנו.

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

הוצג בפני טבלה שמשקפת את הפרשים הקיימים בדגמים שונים ושטחים שונים בכל דגם ודגם, הטבלה מציגה את התוספת השולית שיוצרת השבחה על פי שומת הוועדה. תוספת של 5.23 מ"ר בדגם חריש 2 יוצרת השבחה של 187,000 ₪ שזה 35,755 ₪ לכל מ"ר של מעל 140 מ"ר. ודגם שהוסיפו 23.8 מ"ר [לא כולל ממ"ד] התוספת השולית השבחה לכל מ"ר הוא 10,245 ₪ מ"ר, מדובר כאן באבסורד שנובע משיטת חישוב שאינה נכונה.
אנו עוסקים בעליית שווי מקרקעין, אין מחלוקת שמשנים את יעוד הקרקע מחקלאי למגורים ישנה עליית שווי.
שווי שוק כולל מרכיב של פיתוח כפי שגם הובא בחשבון בשומת המשיבה.
במסמך רשמי ממשרד השיכון המפורטת כל סעיפים הפיתוח אושרו לגביה 296,200 ₪ ליח"ד.
בהסכם שהעביר לשמאי מכריע לבקשתו יראה השמאי המכריע שעלות זו המהווה חלק מהשווי שולמה על ידי המתיישבים, כל סכום אחר שיובא בחשבון הפיתוח שאינו תואם למספר הזה מייצר עליית שווי מלאכותית וכפל תשלום של המתיישב על המגרש.
אין שום יתרון במספר שנקבע על ידי שמאי הוועדה ביחס למסמך הרשמי של מדינת ישראל, הדבר להפך המסמך הוא הגובה שיש לחשב כהפחתת עלויות הפיתוח.
איך מחשבים את הפטור ל – 140 מ"ר, אני מודה שהדעות חלוקות על כך, ישנם כמה גרסאות איך מחשבים, אבל העובדה שהוועדה לתכנון ובניה בני שמעון לא מחייבת בהיטל השבחה מגרשים עם זכויות של עד 140 מ"ר בהיטל השבחה כלל מעידה על כך שהחשבון שאני עשיתי בחשבון הפטור הינו הנכון. כלומר סך שווי מ"ר אקוו' למגרש של 140 מ"ר כולל כל מרכיביו כלול בפטור. ולכן במצב שצריך לחשב בו את הפטור יש להביא בחשבון את מלוא הזכויות בחצר כפי שנוהגת הוועדה במגרשים שיש עד 140 מ"ר.
ולכן, כאשר מחשבים את הפטור כך צריך להביא בחשבון גם לשיטת הוועדה.
וכך לא נגרם עיוות בתחשיב.

<u>שווי מצב קודם</u> – מדובר בקרקע חקלאית הנכללת במשבצת הקיבוץ, מרושתת במערכת מים תת קרקעית, ולפי מחזור זרעים שנקבע על פי מנהלי הגד"ש לעתים מגדלים בקרקע זאת גדולי פלחה ולעיתים גדולי שלחין, אולם האדמה הם אדמת שלחין והזכויות בה הם זכויות לאדמת שלחין. אלו הייתה הקרקע נכללת להפקעה של גופי התשתית השונים פיצוי הפקעה שהיו משולמים על קרקע זאת היו 27,000 ₪ לדונם בתוספת תמריץ של 25 אחוזים.
אלו הקרקע הייתה נכללת בתכנית שהייתה מביאה להשבת הקרקע לרמי הפיצוי הבסיסי לכל דונם היה 30,800 ₪ לדונם, בתוספת תמריצים של 50 אחוז לפחות בערכי אוקטובר 2010.

<u>התייחסות לתגובת שמאי המשיבה</u>
תגובת המשיבה אינה יכולה להוות שיפור עמדות.
שמאי הוועדה עומד על שומתו.
שמאי הוועדה אינו יכול לכתוב שום שינוי לערכים שהוא כתב בשומתו.
התאמה של 10 אחוזים, המגבלה שקיימת לרוכש מגרש בתוך הקו הכחול של הקיבוץ לעומת מגרשי הרחבה של פעם בתוך הקיבוץ ששם החוזים הם ישירות מול רמי מחייבים התייחסות והפחתה בגלל המגבלה שמחייבת שכל הפעולות במקרה של מכר יהיו תלויות בהנהלת הקיבוץ והחלטותיו. ולכן 10 אחוזים זו הפחתה סבירה בעניין הזה.

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

התנהלות בחמש שש שנים אחרונות מול רמי קובעת מנגנונים פנימיים בקיבוצים שמחייבים מערבות של הקיבוץ במימוש הנכס במכירה. ועדת קבלה הייתה גם בעבר וגם בהווה, השינוי הגדול נובע ממערכת של אישורים והתניות שגורמת לנכס לא להיות נכס חופשי ביחס לשכונת ההרחבה.
אני חוזר על 2 הדברים העיקרים, ראשית – עלות הפיתוח הוכחה על ידי ואשלח אישורים מתאימים. שנית – הדרך הנכונה ביותר לחישוב הפטור במקרה הספציפי שלנו על בסיס התנהלות הוועדה היא על פי התחשיב שערכנו שמביא בחשבון את כלל הזכויות במגרש של עד 140 מ"ר.

<u>מר שמעון יניב בליה שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בחוות דעתי ומכתב תשובתי המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי לטיעוני שמאי המבקשת, כדלהלן</u>:

<u>סוגיית ערכי השווי</u> – אני לא שינתי שום דבר בשומתי וגם במכתב התגובה. מתי שהולכים לדיון בהשגה לרמי ובעוד כל מיני דיונים הנושא נפתח, הבאתי לתשומת לב שמאי המכריע שערכי הקרקע יותר גבוהים, שום דבר מחוות דעתי לא השתנה ולא בוצע תחשיב חדש.
לגבי המקדם של 10 אחוזים, ההפך הוא הנכון, אנו מצויים במדינת ישראל שהמוצר היחיד שלא יכול להפגע מכניסה של אנשים, זה המושבים והקיבוצים, לא בכדי הקיבוצים משווקים את המגרשים במסגרת של שיוך, לקנות בית בקיבוץ היום ערכי הקרקע אסטרונומיים, ראה קיבוץ שובל, קיבוץ משמר הנגד, וגם בגבעות ו' שמזמן עבר את ערכי הקרקע בלהבים, מפני שפה אין שוק חופשי ושם יש שוק חופשי. לכן הטענה של חברי לא נכונה, ב 2 המצבים עוברים את אותו הליך, היום גם במגרשים של השיוך וגם בבתים של הקיבוץ, מספר המשכנתאות ללא הבחנה, לכן לא משנה אם קונים במסגרת שיוך או במסגרת רמי, המיון הקפדני זה משביח, היות ויש סינון. גם בקיבוץ שובל וגם בקיבוץ בית קמה מוכנים לשלם מעל 4 מיליון ₪ למגרש עם 140 מ"ר.

<u>סוגיית הפטור</u> – כל מה שקשור לפטור של 140 מ"ר אני מביא לפני הוועדה 2 חלופות, אחת עם פטור ואחת בלי פטור. הוועדה תבחר מה שהיא רוצה. אני לא הגורם הקובע, אני הגורם שבא ואומר מה נכון על פי החוק והפסיקה, ולכן צרפתי את הפסיקה של גבעת ברנר שהיא מצטטת גם את פסקי הדין של בית המשפט העליון, אני לא מחליט אם אני נותן את הפטור או לא. חוקיות הפטור אינה בסמכותי.
להבנתי מדובר בפטור מנהלי משפטי ולא בסמכות השמאי המכריע.
לעניין התחשיב, ערכתי את התחשיב כפי שערכתי, כל הקרקע עוברת שינוי מקרקע חקלאי למגורים, הדוגמה שחברי הביא עם 5 מ"ר והשוליות יורדת, אני בטענה שכל הקרקע הוסבה מחקלאי למגורים, כלומר המחסן המגורים וכו' הכל הוסב למגורים. ולעניין הפטור של 140 מ"ר לקחת 140 מ"ר זכויות בניה כפי שהחוק אומר.

<u>הוצאות הפיתוח</u> – אנו נוקטים בצורה שווה עם כל הקיבוצים והמושבים בסביבה, ומנתחים על פי התחשיב שערכנו, אם היה לקיבוץ פיתוח יקר אז לא הגיוני שכל אחד יהיה שונה, בנוסף – כל נושא הבצ"מ הכפול ועלויות התכנון שהם בצורה מוגזמת.
וישנו גם מרכיב של סיבסוד, לכן בקשתי להציג את חוזה מול הקבלנים, אין רלוונטיות בין מה שסוכם בין המתיישבים לבין מה שהקיבוץ משלם, מפני שזה החלטה של הקיבוץ מול המתיישבים, אם היו אומרים להם לשלם 400 אלף ₪ הם היו משלמים את הסכום הזה, זה סוגיה בין המתיישב לקיבוץ. האם היה סבסוד ומה החוזה שנכרת מול הקבלן.

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>מר יומיק שמר שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

<u>הוצאות פיתוח</u> – אין שום עניין של שוויון בין קיבוץ לקיבוץ, לא מבין זאת, ישנו שווי שוק, שווי שוק כולל מרכיב הפיתוח, אם עלות הפיתוח תגדל יתרה לקרקע תקטן ולהפך.!
ואם לא תישאר יתרה לקרקע כי עלות הפיתוח גבוהה יתרה לקרקע אפס.

<u>כולם רוצים לגור בקיבוצים</u> – זה לא רלוונטי לדיון. הטענה שלי לא בהשוואה שבין הקיבוץ לנכס שאינו בקיבוץ. הטענה שלי שעסקאות השוואה שהוצגו משנת 2018 מתייחסות לנכס שנמצא בשכונות הרחבה ישנות ששם לא קיימות המגבלות שקיימות במגרשים החדשים שאנו דנים בהם. לכן כל מה שטען חברי אינו ברור, אני מדבר על עסקאות השוואה ביחס לנכס הנדון.

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

16. הכרעה

בחנתי את עמדות הצדדים ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת.

מהות ההשבחה בגין תכנית מס' 625-0148833:

תכנית מס' 625-0148833 פורסמה למתן תוקף ביום 11.02.2018 וחלה על המקרקעין במצב החדש.
התכנית מאפשרת יצירת מגרשי מגורים חדשים וכן הוספת שטחי תעסוקה ומבני משק בתחום השטח הבנוי בקיבוץ בית קמה.
התכנית מסווגת חלק מהמקרקעין שבנדון באזור "מגורים ביישוב כפרי" למספר תאי שטח.
בין היתר, מסווג תא שטח מס' 305 המהווה תא שטח הכולל בתוכו מגרשים למגורים בבניה חד משפחתית.
כמו כן, התכנית מסווגת חלק מהמקרקעין שבנדון באזור "מגורים א'" למספרי מגרשים.
בין היתר, מסווג מגרש מס' 336/1 המהווה מגרש אחד מתוך מספר מגרשים למגורים בבניה חד משפחית.
המגרשים המסווגים למגורים מכוח התכנית מהווים חלק משכונת ההרחבה בקיבוץ בית קמה, **אשר במצב התכנוני הקודם מהוות חלק מקרקע בייעוד חקלאי.**
החלטה זו כוללת 29 מגרשים[6], שבהם בוצע מימוש לזכויות הבניה מכוח התכנית, בדרך של בקשות להיתרי בניה.
עיקר מחלוקת הצדדים בחישוב ההשבחה, נסובה על ערכי שווי הקרקע המבוססים על נתוני השוואה ממגרשי מגורים בקיבוץ בית קמה והסביבה במצב החדש, ערכי שווי הקרקע בייעוד חקלאי במצב הקודם, אופן חישוב ההשבחה בכפוף לפטור דירת מגורים עד 140 מ"ר לפי ס' 19(ג)(1) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה, גובה עלויות פיתוח וקביעת מקדמי התאמה שונים.

מהם ערכי שווי הקרקע במצב החדש ?

שמאי הצדדים חלוקים אודות ערכי שווי הקרקע למועד הקובע.

שמאי המשיבה התבסס בשומתו על ממוצע 2 עסקאות השוואה לבתי מגורים בנויים בקיבוץ בית קמה במגרשים ששטחם כ - 500 מ"ר, כאשר ממחיר העסקה המדווח חילץ את שווי הקרקע בהתאם לגישת השווי השיורי ("גישת החילוץ") בניכוי רווח יזמי בשיעור 20% ועלויות בניה בסך 6,500 ₪ למ"ר.
בנוסף, התבסס על עסקת השוואה לקרקע בקיבוץ בית קמה המיועדת לבניית בית מגורים.
בניתוח זכויות הבניה למגרשים נשוא עסקאות ההשוואה, הביא בחשבון את הערכים כדלהלן:
שטח עיקרי – 180 מ"ר במקדם 1, שטח מרתף – 50 מ"ר במקדם 0.5, שטח חניה מקורה – 15 מ"ר במקדם 0.3, ממ"ד – 12 מ"ר במקדם 0, יתרת ממ"ד – 0.5 מ"ר במקדם 1, מחסן – 12.5 מ"ר במקדם 0.3, יתרת חצר לאחר זיכוי – 290 מ"ר במקדם 0.25, ובסה"כ שטח של 286.25 מ"ר אקו'.
בהתאמה למועד הקובע בשיעור של כ - 2.5% לשנה, הגיע לכלל דעה כי שווי הקרקע הינו 3,135 ₪ למ"ר מבונה.

שמאי המבקשת התבסס בשומתו על אותן העסקאות כבשומת המשיבה, בתוספת 2 עסקאות השוואה נוספות מהיישוב "גבעות בר" לבתי מגורים בנויים, כאשר ממחיר העסקה המדווח חילץ את שווי הקרקע בהתאם לגישת השווי השיורי ("גישת החילוץ") על פי רווח יזמי ועלויות בניה התואמים את שומת המשיבה.

[6] כמפורט בגוף ההחלטה בהתאם לשומת המשיבה.

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

כמו כן, את ניתוח זכויות הבניה למגרשים נשוא ההשוואה ערך באופן דומה לשומת המשיבה.
בהתאמה למועד הקובע בשיעור של כ - 3% לשנה, מתקבל כי שווי בסך 3,000 ₪ למ"ר מבונה.
אולם, סבור כי המגרשים נשוא עסקאות ההשוואה משקפות מגרשים תחת חוזי חכירה ישירים מול רמ"י, בעוד, שהמגרשים נשוא ההחלטה מוקנים דרך האגודה ולא ישירות מול רמ"י ולכן, חלה עליהם מגבלת שכירות שתשפיע על הזמינות למכירתם בשוק החופשי.
לפיכך, הובא בחשבון הפחתה בשיעור 10% ביחס לנתוני ההשוואה, ובהתאם לכך, הגיע לכלל דעה כי שווי הקרקע הינו 2,700 ₪ למ"ר מבונה.

במסגרת מכתב תגובת המשיבה, מציין שמאי המשיבה כי קיימת עסקת השוואה ישירה אחת של קרקע בקיבוץ בית קמה ומספיק להתבסס עליה, וזאת כדי לייתר את השימוש במקדמי התאמה.

ככלל, עפ"י הספרות המקצועית, התקינה השמאית [תקן 3] ופסיקת בית המשפט העליון, גישת השוואה הינה בעלת התוקף הגבוה ביותר לצורך קביעת שווים של מקרקעין.
בהתאם לגישה זו, אומדן השווי מתבסס על עסקות שנערכו סמוך למועד הקובע, בנכסי השוואה הדומים, ככל האפשר, במאפייניהם למושא השומה תוך שימוש במקדמי התאמה במידת הצורך [כגון: מיקום, זמן, שטח, זכויות וכיו"ב].
המינוח "השוואה ישירה" מתייחס לעסקות שבהן כמות ההתאמות ושיעורן מינימליים, ומשמעותו היא תוקף ורמת מובהקות גבוהה ביחס למסקנת השווי.
לעומת גישת השוואה, קביעת שווי הקרקע בהתאם לגישת העלות [הידועה גם כגישת השווי הפיזי או גישת החילוץ] מצריכה תחילה בסיס נתוני השוואה לנכסים בנויים ולאחרי מכאן חילוץ מרכיב הקרקע עפ"י שיטת הערך השיורי.
גישה זו כשלעצמה בעלת תוקף בינוני-נמוך [עפ"י הפסיקה והתקינה השמאית] שכן היא נתונה למניפולציה, באשר סטייה, ולו קטנה, ברכיבי החילוץ [רווח יזמי ועלויות בניה], ועלולה להביא לסטייה משמעותית בתוצאת השווי למרכיב הקרקע.

מהכלל אל הפרט, היות ומדובר בעסקת השוואה ישירה בודדת, לא די להתבסס עליה בלבד.
מעבר לכך, התבססות רק על שלוש עסקאות השוואה כבשומת המשיבה מהווה מדגם מצומצם יחסית, על כן, אני סבור כי במקרה הנדון, קיימת העדפה להתבסס על מסד נתונים רחב יותר במידת האפשר.
מאחר ולא קיימות עסקאות השוואה ישירות נוספות שבוצעו בסמוך למועד הקובע בקיבוץ בית קמה, מקובלת עליי גישת שמאי הצדדים שהתבססו על גישת החילוץ מנכסים בנויים, יחד עם זאת, ראיתי לנכון להתבסס בנוסף על עסקאות השוואה ישירות ממגרשים לבניה חד משפחתית מהיישובים הסמוכים לקיבוץ בית קמה.
יוער כי, למרות שרוב עסקאות ההשוואה מקיבוץ בית קמה מהוות נכסים בנויים ומצריכות שימוש בגישת החילוץ [שכאמור הינה הגישה העדיפה פחות], מצאתי לנכון לייחס עבורן משקל גבוה יותר בשקלול נתוני ההשוואה, וזאת מאחר והם משקפים את היתרונות והחסרונות של מיקום קיבוץ בית קמה.
לאור האמור, אותרו על ידי עסקאות השוואה שבוצעו לפני ואחרי המועד הקובע, מקיבוץ בית קמה ממגרשים שעליהם בנויים בתי מגורים.
כמו כן, אותרו על ידי עסקאות השוואה ישירות שבוצעו בסמוך למועד הקובע, ממגרשי מגורים ריקים לבניה חד משפחתית מהיישובים הסמוכים, וכן מגרשים שפורסמו במכרז על ידי רשות מקרקעי ישראל.

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

הובאה בחשבון התאמה למיקום קיבוץ בית קמה ביחס למיקום עסקאות ההשוואה.
בנוסף, הובא בחשבון על הצד הזהיר והשמרני, מקדם התאמה לזמן למועד הקובע בשיעור 2% לשנה, המצוי בתחום הסבירות ותואם את מגמת שינוי המחירים במועדים הללו, וכן תואם החלטות שמאים מכריעים בסביבה.

זאת ועוד, לאחר שבחנתי את שומות הצדדים, אציין את השגגות שנפלו בניתוח וחישוב זכויות הבניה של המגרשים נשוא ההשוואה, אשר השפיעו על ערכי שווי הקרקע, כדלהלן:

- בהתאם לערר 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ, במימוש בדרך של היתר, חל פטור מהיטל השבחה, לפיכך, הצדדים לא הביאו בחשבון את שטח הממ"ד בניתוח זכויות הבניה של המגרשים נשוא ההשוואה.
נראה כי הצדדים לא יישמו נכון את אופן חישוב הפטור, שכן על מנת לחשב את השווי למ"ר מבונה יש להביא בחשבון את כלל זכויות הבניה הקיימות כולל הממ"ד [היות וזכויות הממ"ד נסחרות בשוק החופשי על ידי קונה מרצון], שאם לא כן, השווי למ"ר מבונה שיתקבל יגלם בתוכו את מרכיב הממ"ד. ומשכך, בחישוב ההשבחה, יגולם שווי הממ"ד וכפועל יוצא, ההשבחה איננה תנטרל את מרכיב הממ"ד. לפיכך, בניתוח זכויות הבניה של נתוני ההשוואה יש להביא בחשבון את שטח הממ"ד, וזאת כדי לנטרל את שוויו על מנת ליישם את הפטור הניתן בגינו.

- המגרשים נשוא עסקאות ההשוואה המופיעות בשומות הצדדים נכללים בתחומה של תכנית מס' 2/117/03/7 בייעוד מגורים א'.
מטבלת זכויות הבניה של תקנון תכנית זו, עולה כי זכויות הבניה בין היתר הם 30 מ"ר לחניה מקורה ו - 10 מ"ר למחסן, והתכסית המותרת במגרש היא 180 מ"ר, כאשר החניה מקורה אינה כלולה בשטח התכסית המרבית. שמאי הצדדים הביאו בחשבון באופן שגוי את זכויות הבניה השייכות למגרשים נשוא ההחלטה [עליהם חלה תכנית אחרת], דהיינו, חניה מקורה בשטח 15 מ"ר, מחסן בשטח 12.5 מ"ר ותכסית מרבית בשיעור 40%.

- שטחי המגרשים והשטחים הבנויים של נתוני ההשוואה המופיעים בשומות הצדדים אינם תואמים את השטחים המפורטים בתכניות ההיתר של אותם המגרשים. בהחלטתי, התבססתי על שטחי המגרשים והשטחים הבנויים כפי שמפורטים בתכניות ההיתר, אשר אותרו על ידי מתוך אתר הרישוי של הוועדה המקומית בני שמעון.

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

<u>האם יש להביא בחשבון הפחתה לחלופת אגודה ?</u>

שמאי המבקש סבור כי יש להביא בחשבון הפחתה משווי הקרקע המבונה, הנגזר מנתוני ההשוואה שעליהם התבסס, בגין מגבלת הסחירות במגרשים.
הפחתה זו, נובעת לדעתו מהמצב הקנייני, על כן, הובא בחשבון הפחתה בשיעור 10% מהשווי המבונה.

שמאי המשיבה סבור כי אין בעובדה כי היות ומדובר בחוזה חכירה דו צדדי בכדי לגרום למניעה מלמכור את הנכס בשוק החופשי, מאחר וכל רוכש סביר יצטרך לעבור וועדה קבלה לקיבוץ כחלק מהליך רכישת זכויות והצטרפות לקיבוץ, ועל כן, אין כל הצדקה להפחתה שהביא בחשבון שמאי המבקשת.

בעניין זה אני סבור כי לרוב, ההליך הקנייני בקיבוצים מתבצע בדרך של חוזה מול האגודה כשבעתיד מתבצע שיוך לקרקע, ועד למועד בו תשויך הקרקע, בעלי הזכויות הינם במעמד של ברי רשות, כאשר חלות עליהם מגבלות של העברת זכויות בדירה לצד שלישי, מכירה ו/או השכרה של הדירה וכן לא ניתן לשעבד ו/או למשכן את הנכס.
בסעיף 13.2 להסכם הקליטה לחברות הקיבוץ שהועבר אליי מאת שמאי המבקש, מצוין כי לאחר שיוקצו לחברים הנקלטים זכויות לחכירה במקרקעין, תוקנה להם הזכות להעברת הזכויות בדירה לרבות מכירה ו/או השכרה.
לפיכך, מדובר במגבלה זמנית שהינה חלק מהליך הקליטה לקיבוץ, המהווה הליך שכיח בקיבוצים.
יתרה מכך, היות וערכי השווי בשומת המבקש מבוססים בין היתר על נתוני השוואה מקיבוץ בית קמה, אני סבור כי ככל שקיימת הפחתה בגין המגבלות הללו היא מגולמת בעסקאות ההשוואה, שכן, עסקאות אלו מהוות מגרשים חד משפחתיים מאותו היישוב, שנרכשו על ידי רוכשים אשר נדרשו לעבור וועדת קבלה לקיבוץ במועד רכישתם.
באשר לעסקאות ההשוואה מהיישוב "גבעות בר", לא הוצג לעיוני המסמכים הקנייניים של העסקאות הללו, ולפיכך, ההנחה היא כי הזכויות הרשומות בהן, זהות לזכויות במגרשי מגורים בקיבוץ בית קמה, מאחר וכאמור הליך ההצטרפות לקיבוץ, מצוי ברוב הקיבוצים בסביבה [יוער כי מסעיף 9 בשומת המבקש, נראה כי לא קיים פער בשווי הקרקע בין היישובים].
לעניין סוגיית שישנו צורך בלעבור וועדת קבלה, דבר זה כשלעצמו מצד אחד ישנו קושי היות ומדובר בוועדת קבלה ומנגד ישנו יתרון שהישוב שומר על צביונו שזהו המוצר שהרכוש מוכן לשלם בגינו, כך שניתן לטעון ולקבל החלטה סבירה שהמגבלה לצד היתרון מתקזזים בניהם ולפיכך אין השפעה לסוגייה זו.
לאור האמור, דחיתי את עמדת שמאי המבקש.
בהתאם למפורט בהמשך, בהחלטה זו התבססתי על נתוני השוואה ישירה למגרשי מגורים מהיישובים הסמוכים מעבר לנתוני ההשוואה מקיבוץ בית קמה.
בניתוח הזכויות בנתוני ההשוואה הנ"ל וכן מעיון בשומות מכריעות בסביבה, אני סבור כי אין מקום להביא בחשבון את ההפחתה האמורה מהסיבות שצוינו לעיל.

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

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

לחלן נתוני השוואה מנכסים בקיבוץ בית קמה:

נתוני השוואה ממגרשים/בתי מגורים בקיבוץ בית קמה												
תאריך	גו"ח	מס' מגרש	מהות	שטח המגרש במ"ר	שטח במ"ר בנוי לפי היתר	מחיר מכירה	התאמה למועד השומה	שווי מכירה מתואם	בהפחתת יזמות	עלויות בניה	יתרה לקרקע	שטח במ"ר אקו'	שווי למ"ר מבונה אקו'
29/10/2020	100521/126	319	בית מגורים	500	178	₪ 2,520,000	0.95	₪ 2,386,336	₪ 1,988,614	₪ 1,157,000	₪ 831,614	299.7	₪ 2,775
28/01/2020	100521/91	284	בית מגורים	500	160	₪ 2,350,000	0.96	₪ 2,260,764	₪ 1,883,970	₪ 1,040,000	₪ 843,970	299.7	₪ 2,816
22/06/2018	100521/105	298	בית מגורים	510	215	₪ 2,675,000	1	₪ 2,675,000	₪ 2,229,167	₪ 1,397,500	₪ 831,667	302.3	₪ 2,752
13/04/2016	100521/42	235	בית מגורים	512	192	₪ 2,400,000	1.04	₪ 2,491,003	₪ 2,075,836	₪ 1,248,000	₪ 827,836	302.6	₪ 2,736
03/03/2016	100521/106	299	קרקע	497	-	₪ 880,000	1.04	₪ 915,345	-	-	₪ 915,345	299.0	₪ 3,061
שווי בממוצע											**₪ 850,086**		**₪ 2,828**

לחלן ניתוח זכויות הבניה המגרשים הכלולים בתכנית 2/117/03/7[7]:

ניתוח זכויות הבניה במגרש בשטח 500 מ"ר			
שטח מגרש במ"ר			500
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח במ"ר אקו'**
עיקרי ק"ק	158	1	158
עיקרי ק"א[8]	22	0.9	19.8
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	30	0.3	9
ממ"ד	12.5	1	12.5
מחסן	10	0.3	3
חצר עד 300 מ"ר	290	0.25	72.5
חצר מעל 300 מ"ר	0	0.15	0
סה"כ שטח אקו'			***299.7***

לחלן נתוני השוואה למגרשים ביישובים הסמוכים:

עסקאות השוואה במגרשי מגורים חד משפחתיים ביישובים הסמוכים										
מיקום	תאריך	גו"ח	מס' מגרש	תב"ע	שטח מגרש במ"ר	מחיר תמורה	שטח במ"ר אקו' (*)	שווי למ"ר מבונה	מקדם מיקום	שווי מ"ר מבונה מתואם
שדה צבי	17/01/2018	100271/3	324	5/232/03/7	505	₪ 750,000	280.9	₪ 2,670	1	₪ 2,670
ניר עקיבא	20/03/2018	266/6	216	4/203/03/7	592	₪ 670,000	295.4	₪ 2,268	1.15	₪ 2,608
	10/07/2018	267/1	332		528	₪ 700,000	279.4	₪ 2,505	1.15	₪ 2,881
	06/11/2018	267/1	314		528	₪ 715,000	279.4	₪ 2,559	1.15	₪ 2,943
אשבול	02/09/2019	100246/10	302	2/147/03/7	580	₪ 670,000	292.4	₪ 2,291	1.2	₪ 2,750
	11/10/2019		257		580	₪ 670,000	292.4	₪ 2,291	1.2	₪ 2,750
	05/08/2019	100246/325	293		580	₪ 730,000	292.4	₪ 2,497	1.2	₪ 2,996
קלחים	17/08/2017	100778/3	333	4/226/03/7	590	₪ 675,000	295.5	₪ 2,284	1.2	₪ 2,741
	06/03/2018	100777/2	219		676	₪ 700,000	303.2	₪ 2,308	1.2	₪ 2,770
ממוצע שווי מ"ר מבונה לאחר מקדם מיקום לקיבוץ בית קמה										**₪ 2,790**

(*) שטח עיקרי - 180 מ"ר במקדם 1, ממ"ד – 12 מ"ר במקדם 1, מחסן – 12 מ"ר במקדם 0.3, מרתף – 30 מ"ר במקדם 0.5, חניה מקורה – 30 מ"ר במקדם 0.3, חצר עד 300 מ"ר במקדם 0.25, יתרת חצר שולית במקדם 0.15.

[7] הניתוח לעיל מייצג מגרש ששטחו 500 מ"ר, השטח האקו' של כל מגרש נגזר בהתאם לשטחו הרשום במדויק.

[8] היות והתכסית המרבית על פי התכנית אינה מאפשרת ניצול של כל ז"ב בק"ק, הובא בחשבון בניה בק"א.

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

להלן נתוני השוואה למגרשים ביישוב מיתר ששווקו במכרז רשות מקרקעי ישראל מיום 06.11.2017:

מרכז 185/2017 מיום 06.11.2017 מהיישוב מיתר								
גו"ח	**מס' מגרש**	**תב"ע**	**שטח במ"ר**	**מחיר זכיה**	**פיתוח**	**מחיר כולל פיתוח**	**שטח במ"ר אקו' (*)**	**שווי מ"ר מבונה**
100764/61	1313	615-0326942	506	₪ 339,000	₪ 383,216	₪ 722,216	329.4	₪ 2,192
100764/87	1339		640	₪ 309,978	₪ 430,448	₪ 740,426	344.5	₪ 2,149
100764/88	1340		675	₪ 342,243	₪ 442,905	₪ 785,148	348.4	₪ 2,253
ממוצע שווי מ"ר מבונה								₪ 2,198
מקדם התאמה למיקום								1.2
מקדם התאמה למועד הקובע								1.02
שווי מ"ר מבונה מתואם לאחר מקדם מיקום וזמן								**₪ 2,691**

(*) שטח עיקרי עד 180 מ"ר במקדם 1, שטח עיקרי מעל 180 מ"ר במקדם 0.9, ממ"ד – 12 מ"ר במקדם 1, חדר כביסה – 8 מ"ר במקדם 0.3, מחסן – 12 מ"ר במקדם 0.3, מרתף – 65 מ"ר במקדם 0.5, חניה מקורה – 35 מ"ר במקדם 0.3, יתרת חצר במקדם 0.25.

להלן נתוני השוואה למגרשים ביישוב מיתר ששווקו במכרז רשות מקרקעי ישראל מיום 10.10.2021:

מרכז 100/2021 מיום 10.10.2021 מהיישוב מיתר								
גו"ח	**מס' מגרש**	**שטח במ"ר**	**תב"ע**	**מחיר זכייה**	**הוצאות פיתוח**	**סה"כ מחיר כולל פיתוח**	**שטח במ"ר אקו' (*)**	**שווי מ"ר מבונה**
100792/2	1001	500	615-0446211	₪ 345,908	₪ 603,313	₪ 949,221	348.2	₪ 2,726
100792/3	1002	500		₪ 356,444	₪ 601,623	₪ 958,067	348.2	₪ 2,751
100792/4	1003	500		₪ 413,000	₪ 603,983	₪ 1,016,983	348.2	₪ 2,921
100792/5	1004	500		₪ 315,556	₪ 608,726	₪ 924,282	348.2	₪ 2,654
100792/6	1005	500		₪ 316,004	₪ 601,930	₪ 917,934	348.2	₪ 2,636
100792/7	1006	500		₪ 313,432	₪ 598,352	₪ 911,784	348.2	₪ 2,619
100792/8	1007	500		₪ 324,544	₪ 597,265	₪ 921,809	348.2	₪ 2,647
ממוצע שווי מ"ר מבונה								₪ 2,708
מקדם התאמה למיקום								1.2
מקדם התאמה למועד הקובע								0.85
שווי מ"ר מבונה מתואם לאחר מקדם מיקום וזמן								**₪ 2,762**

(*) שטח עיקרי עד 180 מ"ר במקדם 1, שטח עיקרי מעל 180 מ"ר במקדם 0.9, ממ"ד – 12 מ"ר במקדם 1, מחסן – 10 מ"ר במקדם 0.3, מרתף עד 50 מ"ר במקדם 0.5, מרתף מעל 50 מ"ר במקדם 0.2 חניה מקורה – 35 מ"ר במקדם 0.3, יתרת שטח שירות במקדם 0.4, חצר במקדם 0.25.

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

<u>להלן סיכום ושקלול נתוני השוואה על פי הגישות השונות:</u>

<u>שקלול נתוני השוואה על פי הגישות השונות</u>			
מקור	**שווי מ"ר מבונה**	**משקל**	**סה"כ**
עסקאות בבתי מגורים מיישוב בית קמה	2,828 ₪	0.7	1,980 ₪
עסקאות במגרשי מגורים מהיישובים הסמוכים	2,790 ₪	0.1	279 ₪
מכרזי שיווק של רמי מהיישוב מיתר 06.11.2017	2,691 ₪	0.1	269 ₪
מכרזי שיווק של רמי מהיישוב מיתר 10.10.2021	2,762 ₪	0.1	276 ₪
סה"כ ממוצע משוקלל במעוגל			**2,800** ₪

לאור כל המפורט לעיל, הובא בחשבון כי שווי הקרקע נכון למועד הקובע הינו 2,800 ₪ למ"ר מבונה.

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

<u>מהם ערכי שווי הקרקע במצב הקודם ?</u>

שמאי הצדדים הביאו בחשבון כי שטח כל מגרש במצב התכנוני הקודם הינו דונם, זאת מאחר ושטחו הממוצע של כל אחד מהמגרשים נשוא ההחלטה במצב התכנוני החדש הינו כ - 500 מ"ר, על כן, הובא בחשבון כי בהתבסס על הפרשה לצרכי ציבור מכוח התכנית המשביחה בשיעור 50%, שטח המגרש במצב התכנוני הקודם, בייעוד חקלאי, בטרם הפרשות לצרכי ציבור, היה כדונם.

על פי סעיף 3.2 בתקנון תכנית מס' 625-0148833, עולה כי תחומה הכולל של התכנית הינו בהיקף של כ – 842 דונם, כאשר מתוכו, שטח ההפרשות לצרכי ציבור הינו בהיקף של כ – 415 דונם, המהווה כ – 50% מתחומה של התכנית, לפיכך, קיבלתי את גישת שמאי הצדדים לעניין גודל המגרשים במצב הקודם.

יתר על כן, בחישוב שווי הקרקע במצב הקודם, שמאי המשיבה התבסס על החלטה מס' 1222 מיום 15.12.2010 של רשות מקרקעי ישראל ממנה עולה כי הפסקת חכירה בקרקע חקלאית שייעודה שונה, יהיה החוכר זכאי לפיצוי עבור זכויותיו במקרקעין, כאשר ערכי הפיצוי הם 6,000 ₪ לדונם בגידולי "בעל", ו – 12,700 ₪ לדונם בגידולי "שלחין".
הנחת היסוד של שמאי המשיבה היא כי על המקרקעין נשוא ההחלטה קיימים גידולי "בעל" ולכן סבור כי שווי דונם חקלאית במצב הקודם הינו 6,000 ₪ לדונם.
שמאי המבקשת סבור כי הקרקע בקיבוץ הנכללת בחוזה המשבצת הינה קרקע לגידולי "שלחין" ולא כפי שסווגה על ידי שמאי המשיבה, ולכן, שווי דונם במצב הקודם יוערך לפי 12,700 ₪ לדונם.

ככלל, מקובלת עליי גישת שמאי הצדדים שהתבססו על תשלום הפיצוי מאת רשות מקרקעי ישראל בגין הפסקת החכירה, וזאת לצורך אומדן שווי הקרקע בייעוד חקלאי במצב הקודם.
בהתאם לסעיף 12 וסעיף 8.18.11 לסימן ב' לקובץ החלטות רשות מקרקעי ישראל, קרקע ששונה ייעודה למטרת מגורים או מסחר והנהלת הרשות החליטה כי המקרקעין דרושים לשיווק מיידי, תשלח הרשות לחוכר דרישת השבה בה יודע לחוכר כי בכפוף לתנאים הקבועים בהחלטה זו, יהיה זכאי לפיצוי במידה והשיב את המקרקעין עד למועד ההשבה.
שווי גובה הפיצוי הינו בהתאם לסוג הגידול בקרקע כאמור בשומת המשיבה.

קיימת הבחנה בין סוגי הגידול המתאפיינים במקרקעין, בגינם חלוקים הצדדים, כדלהלן:
גידולי "בעל" היא צורת גידול חקלאית המבוססת על השקייתם של הגידולים החקלאיים במשקעים טבעיים בלבד, באופן ישיר, ללא אגירתם או הזרמתם לחלקות.
גידול "שלחין" היא צורת גידול חקלאית המבוססת על השקיית הגידולים החקלאיים על ידי שליחת המים לערוגותיהם, שדות שלחין הם שדות בעלי גידולים הדורשים כמויות גדולות של מים, בגידול שלחין מסורתי יוצרים בריכות אגירה ומסלולי הובלה של המים לערוגות, כאשר בגידולים מודרניים משתמשים בשיטות השקיה נוספות כגון המטרה והשקיה בטפטוף.

בהתאם למדיניות רמ"י, סוג הגידול לפיו ישולם הפיצוי, יהיה בהתאם למטרת החכירה שבחוזה או לגידול שהיה במועד בו נשלחה דרישת ההשבחה או בהתאם לסוג הגידול במועד הפקדת התכנית, על פי בקשת החוכר ובלבד שהגידול בפועל תואם את הוראות החוזה או שנתקבלו כל האישורים הנדרשים על ידי הרשות לסוג הגידול.

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

בחוזה החכירה של רשות מקרקעי ישראל לא מצוין מהו סוג הגידול בקרקע, כמו כן, לא קיים מסמך תכנוני המעיד על סוג הגידול שהיה במועד הקובע ולכן קיים קושי לקבוע באופן וודאי מהו סוג הגידול בקרקע.
היות וכך, ראיתי לנכון להתבסס על מסמך הצהרה בגין סוג הגידול בקרקע, החתום על ידי ר.משק קיבוץ בית קמה, מר דורון ציפיליביץ, מיום 14.05.2023 שהועבר לעיוני מאת שמאי המבקש.
במסמך זה מוצהר כי חלקת הקרקע החקלאית, עליה אושרה תכנית שכונת המגורים החדשה בקיבוץ בית קמה בהתאם לתכנית מס' 625-0148833, הינה קרקע מסוג "שלחין".
יתרה מכך, הבאתי בחשבון את העובדה כי חוזה החכירה של הקיבוץ הינו חוזה משבצת, בחוזים מסוג זה, מטרת החכירה לרוב היא לקרקע חקלאית הכוללת מכסת מים, דהיינו קרקע מסוג "שלחין".
לאור כל האמור, קיבלתי את עמדת המבקשת, לפיכך, בסיס החלטה זו נערך על פי קרקע חקלאית מסוג "שלחין" אשר הפיצוי בגינה הינו 12,700 ₪ לדונם, המהווה את שווי הקרקע במצב הקודם.

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>מהו גובה עלויות הפיתוח אשר יש לקזז מסך ההשבחה ?</u>

הצדדים חלוקים אודות גובה עלויות הפיתוח שיש להביא בחשבון לצורך קיזוז מסך ההשבחה.
שמאי המשיבה חישב את גובה עלויות הפיתוח בהתאם לפרק ה' לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין.
בתחשיבו התבסס על הערכים שנקבעו עבור פיתוח ברמה משופרת, הנגזר מגודל הקרקע והיקף השטח המבונה במגרש.
לעלויות הפיתוח שהתקבלו על ידו ייחס הצמדה למדד המחירים לצרכן לחודש 08/2011 [ככל הנראה מדובר בטעות, היות והמועד הקובע הינו בחודש 03/2018].

מנגד, שמאי המבקש התבסס בשומתו על מסמך בנושא עלויות הפיתוח מטעם משרד השיכון והבינוי שנחתם על ידי הגב' אסתר קמחי סמנכ"לית בכירה לענייני הכפר מיום 04.05.2022, בו מפורט כי עלויות הפיתוח המאושרים לגבייה הן בממוצע 296,200 ₪ ליח"ד.
במסגרת הדיון המקצועי, מוסיף שמאי המבקש כי סכום אחר שיובא בגין עלויות פיתוח שאינו תואם לעלויות שציין, מייצר עליית שווי מלאכותית שאינה מייצגת בהכרח את הערכים הנכונים.
כמו כן, מציין כי ישנם מספר אסמכתאות כגון הסכם קבלן לעבודות פיתוח ותצהיר מקיבוץ בית קמה בנוגע לעלויות הפיתוח אשר מבססים את עמדתו ואותם יעביר לעיוני.

שמאי המשיבה סובר ראשית, כי הוועדה נוקטת בצורה שווה עם כל הקיבוצים בסביבה בחישוב עלויות פיתוח המבוססים על חישוב לפי רמת פיתוח נורמטיבית, שנית, קיימים מספר אלמנטים בתחשיב עלויות הפיתוח ממשרד השיכון והבינוי שהציג שמאי המבקש שלדעתו שגויים, כגון עלויות דרך היקפית, חיוב כפול בגין עלויות עקיפות של בצ"מ ותכנון וניהול, על כן, לא נכון להתבסס על המסמך האמור.

לאור המחלוקת בין הצדדים ולצורך בחינת גובה עלויות הפיתוח בצורה המהימנה ככל האפשר, ובהמשך לבקשתי, הועברו אליי מאת שמאי המבקש המסמכים הבאים:

- הסכם מייצג למתן שירותי בניה ופיתוח מול הקבלן המבצע מיום 14.12.2021 עבור אחד מהמגרשים[9], ממנו עולה כי התשלום לחברה עבור פיתוח התשתיות הציבוריות הינו בסך 247,088 ₪ בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומות הבניה לחודש אוק' 2021 המתפרסם בחודש נוב' 2021.
- מסמך הצהרה על תשלום עלויות פיתוח החתום על ידי ר.משק קיבוץ בית קמה מר דורון ציפיליביץ מיום 10.05.2023, בו מוצהר כי כל אחת ממשפחות חברי הקיבוץ שילמה בפועל בגין עלויות פיתוח התשתיות הציבוריות סכום של 295,077 ₪ כולל מע"מ והצמדה למדד[10].
- הסכם קליטה לחברות הקיבוץ מיום 28.02.2022 בין קיבוץ בית קמה לחברים הנקלטים במגרש מס' 529, בו מצוין בס' 18.2 כי החברים הנקלטים מתחייבים לשלם לחברת המנהלת את הסכום היחסי של הוצאות הפיתוח והתשתיות הציבוריות עבור מגרש המגורים שהוקצה להם בסך של 247,088 ₪ בתוספת מע"מ בהתאם להסכם עבודות הבניה והפיתוח.

מכל המפורט לעיל, עולה כי קיימות אסמכתאות עבור עלויות הפיתוח ששולמו בפועל בכל אחד מהמגרשים.

[9] הועבר לעיוני הסכם מייצג עבור מגרש אחד, ע"פ הצהרתו של שמאי המבקשת, הסכם זה זהה לכל ההסכמים עבור יתר המגרשים. כמו כן, הפרטים המזהים של המתקשרים חסויים עקב צנעת הפרט.
[10] לא מצוין במסמך לאיזה מועד הוצמד המדד.

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

על פי ס' 5 בפרק ה' לקווים המנחים, הוצאות הפיתוח שיובאו בחשבון בשומת מקרקעין יהיו אחד מאלה:

א. בנכסים בסביבה שטרם פותחה ושבה מוטלות הוצאות הפיתוח על בסיס אומדן הוצאות הפיתוח למתחם, ישתמש השמאי בסכום הפיתוח המיוחס לנכס הנשום.

ב. בנכסים אחרים, יחושבו במידת האפשר הוצאות הפיתוח על פי חוקי העזר העירוניים.

ג. בשומות לנכסים שלגביהם לא קיים אומדן להוצאות הפיתוח ולא מתאפשר חישוב הוצאות הפיתוח על פי חוקי העזר העירוניים, יחושבו הוצאות הפיתוח המופיעות בנספח הוצאות פיתוח נורמטיביות [של פרק ה' לקווים המנחים].

אשר על כן, ככל שקיים בסיס לאומדן עלויות הפיתוח בנכס נשוא ההחלטה, יש להשתמש בסכום זה לצורך חישוב קיזוז ההוצאות, על פי הקווים המנחים.

התבססות על עלויות פיתוח לפי נספח "הוצאות פיתוח נורמטיביות" יהיה רק במקרה שלא קיים מידע לגבי עלויות הפיתוח בנכס או שלא קיים מידע לעניין זה בחוקי העזר העירוניים, לפיכך, דחיתי את גישת שמאי המשיבה.

לסיכום, על פי הסכם למתן שירותי בניה ופיתוח מול הקבלן, עלויות הפיתוח בכל מגרש הן בסך 247,088 ₪ בתוספת מע"מ.

על פי ההסכם, הסכום לעיל מעודכן לחודש אוקטובר 2021 בהתאם למדד תשומות הבניה.

המועד הקובע להחלטה זו הוא 06.03.2018, לכן תשלום עלויות הפיתוח יוצמד למדד תשומות הבניה נכון לתחילת חודש מרץ 2018 המפורסם ביום 15.03.2018.

<u>להלן תחשיב עלויות פיתוח כולל מע"מ בהתאמה למועד הקובע:</u>

<u>עלויות פיתוח בהצמדה למדד תשומות הבניה</u>	
מרכיב	**ערך**
עלויות פיתוח ללא מע"מ	247,088 ₪
עלויות פיתוח כולל מע"מ 17%	289,093 ₪
מדד תשומות הבניה לחודש 11/2021	121.2
מדד תשומות הבניה לחודש 03/2018	112.1
הפרש	1.0812
סה"כ עלויות פיתוח כולל מע"מ בהצמדה למדד	**267,387** ₪

לאור כל האמור ובהתאמה למדד תשומות הבניה למועד הקובע, הובא בחשבון עלויות פיתוח בסך 267,387 ₪ לכל מגרש.

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>שיעור המימוש:</u>

מאחר והמימוש במגרשים נשוא ההחלטה נעשה בדרך של היתר, קרי, מימוש חלקי של זכויות הבניה מתוך כלל זכויות הבניה מכוח התכנית, נדרש לחשב את ההשבחה היחסית בגין המימוש החלקי.
שמאי המשיבה חישב את שווי המצב החדש בהתאם לשטח האקו' של השטחים המבוקשים בהיתר על בסיס שווי מ"ר מבונה, בעוד שאת שווי המצב הקודם חישב לפי שיעור המימוש היחסי, דהיינו, היחס בין השטח האקו' של השטחים המבוקשים בהיתר לבין השטח האקו' של זכויות הבניה המלאות מכוח התכנית, וזאת על בסיס שווי לדונם בייעוד חקלאי.
שמאי המבקש אימץ את גישתו של שמאי המשיבה לחישוב שווי המגרשים בנפרד ובאופן שונה עבור כל אחד משני מצבי התכנון.

ככלל, אני סבור כי גישת שמאי הצדדים לדרך חישוב ההשבחה במימוש חלקי נכונה, אולם, למען הסדר הטוב, ראיתי לנכון לערוך את תחשיב ההשבחה מחדש וזאת על פי חישוב ההשבחה בגין מימוש מלא הנובעת מההפרש שבין שני מצבי התכנון, ולבסוף הכפלה בשיעור המימוש היחסי בהתאם לשטחים המבוקשים בהיתר ביחס לשטחים המוקנים מכוח התכנית [כמפורט בסעיף התחשיב].

<u>תחולת סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב – פטור עד 140 מ"ר:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו, חלופה נוספת לתחשיב היטל השבחה הכוללת את תחולתו של סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה לפיו בניה או הרחבה של דירת מגורים המשמשים למגורי המבקש או קרובו לא ייחשבו כמימוש זכויות ובלבד שהשטח הכלול לא יעלה על 140 מ"ר.
על כן, חישב את חלופת הפטור בדרך של חישוב שווי הקרקע במצב החדש לפי מימוש בהיתר ללא פיתוח בעבור מ"ר מבונה, וחישב את יתרת זכויות הבניה לשטח מבונה שמעל 140 מ"ר, ומשכך, נטרל את מרכיב זכויות הבניה לשטח מבונה שעד 140 מ"ר.
בתחשיב ההשבחה שחושב במסגרת חלופת הפטור האמור, שמאי המשיבה לא הפחית את שווי המגרש במצב הקודם משווי הקרקע במצב החדש.

שמאי המבקש ערך תחשיב השבחה במסגרת חלופת הפטור באופן שונה.
ראשית, חישב את סך השטח האקו' של זכויות הבניה עבור דגם בית מגורים מסוג "קציר" על פי בקשה להיתר הכוללת שטח מבוקש של 136 מ"ר עיקרי ו – 12.5 מ"ר ממ"ד ויתרת חצר במגרש ששטחו 500 מ"ר.
בחישוב לפי שווי מ"ר מבונה וניכוי עלויות פיתוח, מתקבל שווי קרקע במצב החדש אשר לשיטתו מיוחס למרכיב הפטור עבור דירה עד 140 מ"ר [היות והשטח המבוקש בדגם "קציר" קרוב לשטח של 140 מ"ר].
שנית, בתחשיב ההשבחה לחלופת הפטור, הפחית את השווי שהתקבל לעיל, משווי הקרקע במצב החדש ובנוסף את שווי הקרקע החקלאי היחסי במצב הקודם.

במסגרת מכתב תגובת המשיבה, מציין שמאי המשיבה כי האפשרות לפטור לדירת מגורים עד 140 מ"ר ניתנה למבקשים כחלק ממדיניות הוועדה הנוהגת לתת הטבה בהיטל השבחה ולהחיל את הפטור, וזאת למרות שהמבקשים אינם זכאים לפטור על פי חוק וזאת בהתאם לפסקי דין רבים וועדות ערר[11] שבהם נקבע כי הפטור

[11] מצורף למכתבו החלטת וועדת ערר בקיבוץ ברנר מס' 8029/8030/0822.

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

הינו פטור סוציאלי, ולכן, במצב בו אין זהות בין מחזיק הנכס [הקיבוץ] לבין אלו שיתגוררו בו, אזי אין להביא בחשבון את תחולתו של פטור זה.
לפיכך, סבור כי אין להביא בחשבון כלל את תחולת הפטור, אלא לחייב בהיטל השבחה מלא, ולסיכומו של דבר, מציין כי המשיבה חוזרת בה מהחלטתה לתחולת הפטור שחושבה **<u>כחלופה</u>** במסגרת שומת המשיבה הראשונה.

המחלוקת על תחולת הפטור, עניינה משפטי ואינה נוגעת לגובה החיוב.
לעניין זה אציין כי פטור לעניין 140 מ"ר הינו פטור מנהלי, הניתן ע"י הוועדה המקומית בהתאם לעמידה בתנאי שבחוק ובכפוף למילוי ואישור בקשת הפטור.
סעיף 19 (ג)(1) מציין בין היתר:
"בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר".
סעיף 19 (ג)(2) מציין בין היתר:
"העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים".
אין בידי שמאי מכריע את הכלים לבחון האם המבקשים עומדים בתנאי הפטור בסעיף זה.
היות ונתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב, בהחלטה זו הובאה בחשבון חלופה לחישוב ההשבחה ללא תחולת הפטור, וחלופה נוספת לחישוב ההשבחה הכולל את תחולת הפטור [בהנחה כי יוגשו תצהירים מתאימים שיאושרו על ידי הוועדה/וועדת ערר/בית משפט, ככל שיידרש לעניין], כמצוין בחוות דעת שמאי הצדדים.
יודגש כי ככל שהצדדים חלוקים על עצם תחולת הפטור, עליהם לדון בנושא זה מול הגורמים הרלוונטיים.

בחישוב ההשבחה בכפוף לחלופת הפטור לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה, החלק הפטור מהיטל השבחה, הינו השטח המבונה של דירת המגורים שעד 140 מ"ר בלבד.
על כן, על פי החוק, הפסיקה וועדות הערר בנושא זה, יש לחשב את השווי המיוחס לשטח המבונה שמעבר לשטח של 140 מ"ר, המהווה את המרכיב החייב בהיטל השבחה.
במקרה דנן, מדובר בהשבחה שנוצרה עקב **שינוי ייעוד מחקלאי** במצב הקודם, למגורים במצב החדש.
לכן, יש להביא בחשבון את העובדה כי מאחר והתכנית שינתה את ייעוד הקרקע למגורים, חלה השבחה עבור כל מ"ר קרקע מתוך המגרש לרבות שטח החצר שהוסבה לחצר מגורים [הבהרה – זהו מצב שונה ממצב שישנו מגרשים מגורים בשטח כחצי דונם ועליו בית מגורים בשטח 140 מ"ר שבגינו התכנית מוסיפה זכויות בניה, כך שבמצב שכזה אין חולק שיש להביא בזיכוי את מגרש חצי דונם עם זכויות בניה ל – 140 מ"ר].
משכך, בעת חישוב ההשבחה במצב החדש בכפוף לפטור זה, **בשעה שבמצב הקודם לא היו זכויות בניה במגרש**, יש "לנטרל" בלבד [ללא מרכיב החצר] את זכויות הבניה בגין השטח המבונה של דירת המגורים שעד 140 מ"ר בלבד, שאם לא כן, יתקבל פטור החורג מהוראות סעיף החוק.

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

מעבר לאמור, בהתאם להחלטת וועדת הערר 52/15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' ישראל ואביגיל שרון, במימוש בדרך של היתר, יתקבל פטור על זכויות הבניה של שטח הממ"ד, מעבר לשטח מבונה של 140 מ"ר.

לאור האמור אינני מקבל את צורת חישובו של שמאי המבקש, היות והשטח המבוקש בבקשה להיתר שעליו התבסס אינו מסתכם לשטח של 140 מ"ר, ובנוסף, צורת חישוב זו יוצרת עיוות בתוצאת השווי מאחר ומביאה בחשבון את השטח האקו' של החצר כמגורים במצב קודם, וכפועל יוצא, מתקבל כי הפטור חל גם על שטח החצר המושבחת [שבגינה לא חל הפטור] מעבר לשטח של דירת המגורים שעד 140 מ"ר זכויות בניה.
כפי הנהוג בשומות מכריעות רבות הדנות בסוגיה זו וכן בהחלטות וועדות ערר, אני סבור כי יש לחשב את אומדן ההשבחה או לחילופין את שווי הקרקע במצב החדש, וממנו יש "לנטרל" את מרכיב השווי המיוחס לשטח המבונה של דירת המגורים שעד 140 מ"ר בלבד.
כאמור, תחשיב ההשבחה בגין המימוש החלקי בהיתר בוצע בדרך של הכפלת שיעור המימוש היחסי בסך ההשבחה בגין המימוש המלא.
בהתאם לכך, תחשיב ההשבחה בכפוף לתחולת הפטור לפי ס' 19(ג)(1) לתוספת השלישית של חוק התו"ב, חושב בדרך של חישוב החלק היחסי הפטור בהיקף של 140 מ"ר מתוך סך השטחים האקו' המבוקשים בהיתר, כאשר יתרת החלק היחסי שמעל 140 מ"ר מהווה את מרכיב ההשבחה החייב בהיטל השבחה בכפוף לפטור.
מעבר לאמור, הובאה בחשבון הפחתה של שווי הקרקע במצב הקודם כחקלאי, משווי הקרקע במצב החדש בשני החלופות, ומשכך, התקבל אומדן ההשבחה.

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

<u>מהו היקף שטח החצר במגרשים ?</u>

שמאי הצדדים ערכו תחשיב לכלל השטחים של זכויות הבניה מכוח התכנית עבור המגרשים נשוא ההחלטה.
שמאי הצדדים מסכימים על היקף שטחי הבניה, וכן על גובה המקדמים האקו', אולם, מתחשיבם עולה כי קיימת מחלוקת בנוגע לשטח יתרת החצר.

בשומת המשיבה בחישוב זכויות הבניה בגין המימוש המלא, הובא בחשבון כי שטח החצר הינו יתרת השטח שמעבר לתכסית המותרת בשיעור 40%, דהיינו, 60% ובסה"כ 300 מ"ר מתוך מגרש בשטח 500 מ"ר.
כמו כן, בחישוב זכויות בניה בגין מימוש חלקי בהיתר, הובא בחשבון כי שטח החצר הינו יתרת השטח שמעבר לשטח של 180 מ"ר וניכוי שטח של 30 מ"ר, דהיינו, סה"כ 290 מ"ר חצר מתוך מגרש בשטח 500 מ"ר.

בשומת המבקשבחישוב זכויות הבניה בגין המימוש המלא, הובא בחשבון כי שטח החצר הינו יתרת השטח שמעבר לתכסית המותרת בשיעור 40%, דהיינו, 60% לא כולל שטח החניה המקורה ובסה"כ 285 מ"ר מתוך מגרש בשטח 500 מ"ר.
כמו כן, בחישוב זכויות בניה בגין מימוש חלקי בהיתר, הובא בחשבון כי שטח החצר הינו היתרה מהיקף שטח המגרש בניכוי השטח הבנוי לפי השטחים המבוקשים בהיתר.

מעיון בתקנון תכנית מס' 625-0148833, עולה כי תכסית הבניה המרבית במגרשים נשוא ההחלטה הינה בשיעור 40% משטח המגרש, כאשר, שטח החניה המקורה אינו כלול בשטח התכסית המרבית אך כלול בשטחי השירות.
לפיכך, יש להביא בחשבון את שטח התכסית המרבית המותרת במגרש ללא חישוב שטח החניה המקורה. כמו כן, מאחר ועל פי הוראות התכנית, שטח התכסית המרבית הינו 200 מ"ר [בנוסף לשטח החניה המקורה בהיקף 15 מ"ר], מתקבל כי שטח החצר הינו היתרה משטח המגרש בניכוי שטח התכסית המותרת בתכנית או לחילופין בניכוי שטח התכסית כפי שנוצלה בפועל [על פי בקשה להיתר].
לאור האמור, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש לעניין חישוב שטח החצר.

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>ניתוח זכויות הבניה במגרשים נשוא ההחלטה:</u>

בהתאם להוראות תכנית מס' 625-0148833, בוצע חישוב לזכויות הבניה במגרשים נשוא ההחלטה בהתאם לעקרון השימוש הטוב והיעיל במקרקעין, בכפוף למגבלות התכנית.
כאמור, התכסית המרבית במגרש הינה 40% משטח המגרש של כ - 500 מ"ר, דהיינו, כ - 200 מ"ר.
לפיכך, לאור היקף שטחי הבניה המותרים בתכנית, הובא בחשבון ניצול מיטבי של בניה בקומת קרקע בלבד [המבוקשת יותר בקרקע ומותירה יתרה גבוהה לשווי הקרקע].
על פי הוראות התכנית, זכויות הבניה במגרש ששטחו 500 מ"ר, בין היתר הן 180 מ"ר לשטח עיקרי, 12.5 מ"ר לממ"ד, ו - 12.5 מ"ר למחסן.
בכפוף למגבלת התכסית המרבית, ניתן לנצל בקומת הקרקע במגרש את השטח העיקרי לרבות שטח הממ"ד, ובנוסף, 7.5 מ"ר למחסן, המסתכם לשטח תכסית של 200 מ"ר.[12]
היות וכך, קיים שטח של 5 מ"ר נותרים עבור מחסן אשר אינו ניתן לניצול במגבלת התכסית, על כן, אני סבור כי שטח זה ימומש בדרך של הקלה בשיעור התכסית.
לפיכך, בגין הדרישה להקלה לצורך מימוש יתרת הזכויות, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% עבור יתרת הזכויות למחסן כשיפור תכנוני, מעבר למקדם האקו' למחסן[13].

<u>הערה:</u>

החלטה זו כוללת 29 מגרשים, בגינם אושרו בקשות להיתר אשר מחולקות לארבעה דגמים, כאשר כל דגם מאפיין היקף בינוי שונה במגרש.
כמו כן, שטח המגרשים הינו כ - 500 מ"ר למגרש, כאשר שטחו הרשום של כל המגרש על פי הבקשות להיתר, משתנה בין מגרש למגרש.
סוגי הדגמים של בקשות ההיתר הם "חריש - 2", "בר", "קמה" ו"שיבולת".
לפיכך, תחשיב ההשבחה הוצג במפורט עבור ארבעת הדגמים הללו על בסיס שטח מגרש של 500 מ"ר, כאשר בסוף ההחלטה מוצגים תחשיבי ההשבחה עבור כל מגרש בהתאם לשטחו הרשום בבקשות להיתר ובהתאמה לשומות הצדדים.

[12] 180+12.5+7.5=200.
[13] 0.3*0.9=0.27.

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>להלן ניתוח זכויות הבניה עבור מגרש בדגם "חריש – 2":</u>

<u>זכויות בניה ממומשות לפי הבקשה להיתר - דגם "חריש - 2"</u>			
שטח המגרש במ"ר	500		
מרכיב	**שטח בניה במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר אקו'**
עיקרי	144.73	1	144.73
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד עד 12 מ"ר	12	0	0
יתרת שטח ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר עד 300 מ"ר	300	0.25	75
חצר שולית מעל 300 מ"ר	43	0.15	6.42
סה"כ שטח מבונה אקו'			**226.65**
<u>זכויות בניה במימוש מלא</u>			
שטח המגרש במ"ר	500		
מרכיב	**שטח בניה במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר אקו'**
עיקרי במגבלת תכסית	180	1	180
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.3	4.5
ממ"ד עד 12 מ"ר	12	1	12
יתרת שטח ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן במגבלת תכסית	7.5	0.3	2.25
יתרת מחסן מחוץ לתכסית	5	0.27	1.35
חצר עד 300 מ"ר	285	0.25	71.25
חצר שולית מעל 300 מ"ר	0	0.15	0
סה"כ שטח מבונה אקו'			**296.9**

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

להלן תחשיב ההשבחה עבור מגרש בדגם "חריש" – 2:

סיכום תחשיב ההשבחה	
תחשיב שווי מצב חדש במימוש מלא	
מרכיב	**תוצאה**
שטח במ"ר אקו' במימוש מלא	296.9
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,800
שווי המגרש במצב החדש במימוש מלא	₪ 831,180
שווי המגרש במצב הקודם במימוש מלא (בשטח דונם)	₪ 12,700
סך ההשבחה במימוש מלא (כולל פיתוח)	₪ 818,480
חישוב שיעור המימוש לפי היתר	
מרכיב	**תוצאה**
שטח במ"ר אקו' במימוש חלקי בהיתר	226.6
שטח במ"ר אקו' במימוש מלא מתכנית	296.9
שיעור המימוש באחוזים	**76.35%**
סיכום ההשבחה ללא תחולת הפטור	
סך ההשבחה במימוש מלא (כולל פיתוח)	₪ 818,480
סך ההשבחה במימוש חלקי בהיתר בהתאם לשיעור המימוש	₪ 624,911
עלויות פיתוח סביבתי בהצמדה למדד במועד הקובע (03/2018)	₪ 268,103
סך ההשבחה נטו (ללא פיתוח) במימוש חלקי בהיתר	₪ 356,808
היטל השבחה ללא תחולת הפטור	₪ **178,404**
סיכום ההשבחה כולל תחולת הפטור עד 140 מ"ר	
מרכיב	**תוצאה**
סך ההשבחה נטו (ללא פיתוח) במימוש חלקי בהיתר	₪ 356,808
שטח במ"ר מבונה בפטור עד 140 מ"ר	140
שטח במ"ר אקו' במימוש חלקי בהיתר	226.6
שיעור החלק הפטור באחוזים	**61.77%**
מרכיב ההשבחה הפטור עד 140 מ"ר	₪ 220,402
מרכיב ההשבחה החייב בכפוף לפטור עד 140 מ"ר	₪ 136,406
היטל השבחה כולל תחולת הפטור עד 140 מ"ר	₪ **68,203**

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>להלן ניתוח זכויות הבניה עבור מגרש בדגם "בר":</u>

<u>זכויות בניה ממומשות לפי הבקשה להיתר דגם "בר"</u>			
שטח המגרש במ"ר	500		
מרכיב	**שטח בניה במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר אקו'**
עיקרי	158.7	1	158.7
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד עד 12 מ"ר	12	0	0
יתרת שטח ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר עד 300 מ"ר	300	0.25	75
חצר שולית מעל 300 מ"ר	29	0.15	4.32
סה"כ שטח מבונה אקו'			**238.52**
<u>זכויות בניה במימוש מלא</u>			
שטח המגרש במ"ר	500		
מרכיב	**שטח בניה במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר אקו'**
עיקרי במגבלת תכסית	180	1	180
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.3	4.5
ממ"ד עד 12 מ"ר	12	1	12
יתרת שטח ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן במגבלת תכסית	7.5	0.3	2.25
יתרת מחסן מחוץ לתכסית	5	0.27	1.35
חצר עד 300 מ"ר	285	0.25	71.25
חצר שולית מעל 300 מ"ר	0	0.15	0
סה"כ שטח מבונה אקו'			**296.9**

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

להלן תחשיב ההשבחה עבור מגרש בדגם "בר":

סיכום תחשיב ההשבחה	
תחשיב שווי מצב חדש במימוש מלא	
מרכיב	**תוצאה**
שטח במ"ר אקו' במימוש מלא	296.9
שווי מ"ר מבונה	2,800 ₪
שווי המגרש במצב החדש במימוש מלא	831,180 ₪
שווי המגרש במצב הקודם במימוש מלא (בשטח דונם)	12,700 ₪
סך ההשבחה במימוש מלא (כולל פיתוח)	818,480 ₪
חישוב שיעור המימוש לפי היתר	
מרכיב	**תוצאה**
שטח במ"ר אקו' במימוש חלקי בהיתר	238.5
שטח במ"ר אקו' במימוש מלא מתכנית	296.9
שיעור המימוש באחוזים	**80.35%**
סיכום ההשבחה ללא תחולת הפטור	
סך ההשבחה במימוש מלא (כולל פיתוח)	818,480 ₪
סך ההשבחה במימוש חלקי בהיתר בהתאם לשיעור המימוש	657,652 ₪
עלויות פיתוח סביבתי בהצמדה למדד במועד הקובע (03/2018)	268,103 ₪
סך ההשבחה נטו (ללא פיתוח) במימוש חלקי בהיתר	389,549 ₪
היטל השבחה ללא תחולת הפטור	**194,774** ₪
סיכום ההשבחה כולל תחולת הפטור עד 140 מ"ר	
מרכיב	**תוצאה**
סך ההשבחה נטו (ללא פיתוח) במימוש חלקי בהיתר	389,549 ₪
שטח במ"ר מבונה בפטור עד 140 מ"ר	140
שטח במ"ר אקו' במימוש חלקי בהיתר	238.5
שיעור החלק הפטור באחוזים	**58.70%**
מרכיב ההשבחה הפטור עד 140 מ"ר	228,647 ₪
מרכיב ההשבחה החייב בכפוף לפטור עד 140 מ"ר	160,902 ₪
היטל השבחה כולל תחולת הפטור עד 140 מ"ר	**80,451** ₪

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>להלן ניתוח זכויות הבניה עבור מגרש בדגם "קמה":</u>

<u>זכויות בניה ממומשות לפי הבקשה להיתר דגם "קמה"</u>			
שטח המגרש במ"ר	500		
מרכיב	**שטח בניה במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר אקו'**
עיקרי	152.22	1	152.22
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד עד 12 מ"ר	12	0	0
יתרת שטח ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר עד 300 מ"ר	300	0.25	75
חצר שולית מעל 300 מ"ר	35	0.15	5.29
סה"כ שטח מבונה אקו'			**233.01**
<u>זכויות בניה במימוש מלא</u>			
שטח המגרש במ"ר	500		
מרכיב	**שטח בניה במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר אקו'**
עיקרי במגבלת תכסית	180	1	180
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.3	4.5
ממ"ד עד 12 מ"ר	12	1	12
יתרת שטח ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן במגבלת תכסית	7.5	0.3	2.25
יתרת מחסן מחוץ לתכסית	5	0.27	1.35
חצר עד 300 מ"ר	285	0.25	71.25
חצר שולית מעל 300 מ"ר	0	0.15	0
סה"כ שטח מבונה אקו'			**296.9**

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>להלן תחשיב ההשבחה עבור מגרש בדגם "קמה":</u>

<u>סיכום תחשיב ההשבחה</u>	
<u>תחשיב שווי מצב חדש במימוש מלא</u>	
מרכיב	**תוצאה**
שטח במ"ר אקו' במימוש מלא	296.9
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,800
שווי המגרש במצב החדש במימוש מלא	₪ 831,180
שווי המגרש במצב הקודם במימוש מלא (בשטח דונם)	₪ 12,700
סך ההשבחה במימוש מלא (כולל פיתוח)	₪ 818,480
<u>חישוב שיעור המימוש לפי היתר</u>	
מרכיב	**תוצאה**
שטח במ"ר אקו' במימוש חלקי בהיתר	233.0
שטח במ"ר אקו' במימוש מלא מתכנית	296.9
שיעור המימוש באחוזים	**78.49%**
<u>סיכום ההשבחה ללא תחולת הפטור</u>	
סך ההשבחה במימוש מלא (כולל פיתוח)	₪ 818,480
סך ההשבחה במימוש חלקי בהיתר בהתאם לשיעור המימוש	₪ 642,465
עלויות פיתוח סביבתי בהצמדה למדד במועד הקובע (03/2018)	₪ 268,103
סך ההשבחה נטו (ללא פיתוח) במימוש חלקי בהיתר	₪ 374,362
היטל השבחה ללא תחולת הפטור	₪ **187,181**
<u>סיכום ההשבחה כולל תחולת הפטור עד 140 מ"ר</u>	
מרכיב	**תוצאה**
סך ההשבחה נטו (ללא פיתוח) במימוש חלקי בהיתר	₪ 374,362
שטח במ"ר מבונה בפטור עד 140 מ"ר	140
שטח במ"ר אקו' במימוש חלקי בהיתר	233.0
שיעור החלק הפטור באחוזים	**60.08%**
מרכיב ההשבחה הפטור עד 140 מ"ר	₪ 224,927
מרכיב ההשבחה החייב בכפוף לפטור עד 140 מ"ר	₪ 149,435
היטל השבחה כולל תחולת הפטור עד 140 מ"ר	₪ **74,718**

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>להלן ניתוח זכויות הבניה עבור מגרש בדגם "שיבולת":</u>

<u>זכויות בניה ממומשות לפי הבקשה להיתר דגם "שיבולת"</u>			
שטח המגרש במ"ר	500		
מרכיב	**שטח בניה במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר אקו'**
עיקרי	162.68	1	162.68
מרתף	0	0.5	0
חניה מקורה	0	0.3	0
ממ"ד עד 12 מ"ר	12	0	0
יתרת שטח ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן	0	0.3	0
חצר עד 300 מ"ר	300	0.25	75
חצר שולית מעל 300 מ"ר	25	0.15	3.72
סה"כ שטח מבונה אקו'			**241.90**
<u>זכויות בניה במימוש מלא</u>			
שטח המגרש במ"ר	500		
מרכיב	**שטח בניה במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר אקו'**
עיקרי במגבלת תכסית	180	1	180
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.3	4.5
ממ"ד עד 12 מ"ר	12	1	12
יתרת שטח ממ"ד	0.5	1	0.5
מחסן במגבלת תכסית	7.5	0.3	2.25
יתרת מחסן מחוץ לתכסית	5	0.27	1.35
חצר עד 300 מ"ר	285	0.25	71.25
חצר שולית מעל 300 מ"ר	0	0.15	0
סה"כ שטח מבונה אקו'			**296.9**

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>להלן תחשיב ההשבחה עבור מגרש בדגם "שיבולת":</u>

<u>סיכום תחשיב ההשבחה</u>	
<u>תחשיב שווי מצב חדש במימוש מלא</u>	
מרכיב	**תוצאה**
שטח במ"ר אקו' במימוש מלא	296.9
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,800
שווי המגרש במצב החדש במימוש מלא	₪ 831,180
שווי המגרש במצב הקודם במימוש מלא (בשטח דונם)	₪ 12,700
סך ההשבחה במימוש מלא (כולל פיתוח)	₪ 818,480
<u>חישוב שיעור המימוש לפי היתר</u>	
מרכיב	**תוצאה**
שטח במ"ר אקו' במימוש חלקי בהיתר	241.9
שטח במ"ר אקו' במימוש מלא מתכנית	296.9
שיעור המימוש באחוזים	**81.49%**
<u>סיכום ההשבחה ללא תחולת הפטור</u>	
סך ההשבחה במימוש מלא (כולל פיתוח)	₪ 818,480
סך ההשבחה במימוש חלקי בהיתר בהתאם לשיעור המימוש	₪ 666,979
עלויות פיתוח סביבתי בהצמדה למדד במועד הקובע (03/2018)	₪ 268,103
סך ההשבחה נטו (ללא פיתוח) במימוש חלקי בהיתר	₪ 398,876
היטל השבחה ללא תחולת הפטור	₪ **199,438**
<u>סיכום ההשבחה כולל תחולת הפטור עד 140 מ"ר</u>	
מרכיב	**תוצאה**
סך ההשבחה נטו (ללא פיתוח) במימוש חלקי בהיתר	₪ 398,876
שטח במ"ר מבונה בפטור עד 140 מ"ר	140
שטח במ"ר אקו' במימוש חלקי בהיתר	241.9
שיעור החלק הפטור באחוזים	**57.87%**
מרכיב ההשבחה הפטור עד 140 מ"ר	₪ 230,848
מרכיב ההשבחה החייב בכפוף לפטור עד 140 מ"ר	₪ 168,029
היטל השבחה כולל תחולת הפטור עד 140 מ"ר	₪ **84,014**

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>להלן סיכום אומדני היטל ההשבחה לכל המגרשים:</u>

סיכום אומדני ההשבחה והיטל ההשבחה לכל המגרשים						
מס' מגרש	**שטח מגרש במ"ר**	**דגם**	**ההשבחה**	**ההיטל השבחה**	**ההשבחה בחלופת פטור עד 140 מ"ר**	**היטל ההשבחה בחלופת פטור עד 140 מ"ר**
500	500	חריש-2	356,808 ₪	178,404 ₪	136,406 ₪	68,203 ₪
501	503	שיבולת	400,138 ₪	200,069 ₪	168,990 ₪	84,495 ₪
502	508	שיבולת	402,232 ₪	201,116 ₪	170,592 ₪	85,296 ₪
503	500	חריש-2	356,813 ₪	178,407 ₪	136,408 ₪	68,204 ₪
504	502	קמה	399,719 ₪	199,860 ₪	168,671 ₪	84,335 ₪
505	502	חריש-2	357,650 ₪	178,825 ₪	137,020 ₪	68,510 ₪
506	500	קמה	374,367 ₪	187,184 ₪	149,437 ₪	74,719 ₪
508	501	קמה	374,786 ₪	187,393 ₪	149,749 ₪	74,875 ₪
509	500	קמה	374,367 ₪	187,184 ₪	149,437 ₪	74,719 ₪
510	502	שיבולת	399,719 ₪	199,860 ₪	168,671 ₪	84,335 ₪
511	508	קמה	377,716 ₪	188,858 ₪	151,937 ₪	75,968 ₪
513	501	חריש-2	357,232 ₪	178,616 ₪	136,714 ₪	68,357 ₪
515	500	קמה	374,367 ₪	187,184 ₪	149,437 ₪	74,719 ₪
516	500	בר	389,554 ₪	194,777 ₪	160,904 ₪	80,452 ₪
517	501	בר	389,973 ₪	194,986 ₪	161,221 ₪	80,610 ₪
518	508	קמה	377,716 ₪	188,858 ₪	151,937 ₪	75,968 ₪
519	502	חריש-2	357,650 ₪	178,825 ₪	137,020 ₪	68,510 ₪
520	500	חריש-2	356,813 ₪	178,407 ₪	136,408 ₪	68,204 ₪
521	509	קמה	378,135 ₪	189,067 ₪	152,250 ₪	76,125 ₪
522	502	קמה	375,204 ₪	187,602 ₪	150,061 ₪	75,031 ₪
523	508	חריש-2	360,161 ₪	180,081 ₪	138,860 ₪	69,430 ₪
525	502	קמה	374,367 ₪	187,184 ₪	149,437 ₪	74,719 ₪
526	500	בר	390,810 ₪	195,405 ₪	161,855 ₪	80,927 ₪
527	500	שיבולת	398,882 ₪	199,441 ₪	168,031 ₪	84,016 ₪
528	500	שיבולת	398,882 ₪	199,441 ₪	168,031 ₪	84,016 ₪
529	500	שיבולת	399,300 ₪	199,650 ₪	168,351 ₪	84,175 ₪
531	500	קמה	374,367 ₪	187,184 ₪	149,437 ₪	74,719 ₪
532	500	בר	389,554 ₪	194,777 ₪	160,904 ₪	80,452 ₪
336	499	בר	389,130 ₪	194,565 ₪	160,585 ₪	80,293 ₪
סה"כ			**11,006,300** ₪	**5,503,150** ₪	**4,448,714** ₪	**2,224,357** ₪

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

17. <u>החלטה</u>

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כחלק מחלקות 40, 69 בגוש 101187, המסווגים כמגרשים מס' : 336, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 508, 509, 510, 511, 513, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 525, 526, 527, 528, 529, 531, 532 [לפי תכנית 625-0148833], שכונת ההרחבה, קיבוץ בית קמה, בגין מימוש בדרך של בקשות להיתר, כדלהלן :

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	דגם	ההשבחה	ההיטל השבחה	ההשבחה בחלופת פטור עד 140 מ"ר	היטל ההשבחה בחלופת פטור עד 140 מ"ר
500	500	חריש-2	₪ 356,808	₪ 178,404	₪ 136,406	₪ 68,203
501	503	שיבולת	₪ 400,138	₪ 200,069	₪ 168,990	₪ 84,495
502	508	שיבולת	₪ 402,232	₪ 201,116	₪ 170,592	₪ 85,296
503	500	חריש-2	₪ 356,813	₪ 178,407	₪ 136,408	₪ 68,204
504	502	קמה	₪ 399,719	₪ 199,860	₪ 168,671	₪ 84,335
505	502	חריש-2	₪ 357,650	₪ 178,825	₪ 137,020	₪ 68,510
506	500	קמה	₪ 374,367	₪ 187,184	₪ 149,437	₪ 74,719
508	501	קמה	₪ 374,786	₪ 187,393	₪ 149,749	₪ 74,875
509	500	קמה	₪ 374,367	₪ 187,184	₪ 149,437	₪ 74,719
510	502	שיבולת	₪ 399,719	₪ 199,860	₪ 168,671	₪ 84,335
511	508	קמה	₪ 377,716	₪ 188,858	₪ 151,937	₪ 75,968
513	501	חריש-2	₪ 357,232	₪ 178,616	₪ 136,714	₪ 68,357
515	500	קמה	₪ 374,367	₪ 187,184	₪ 149,437	₪ 74,719
516	500	בר	₪ 389,554	₪ 194,777	₪ 160,904	₪ 80,452
517	501	בר	₪ 389,973	₪ 194,986	₪ 161,221	₪ 80,610
518	508	קמה	₪ 377,716	₪ 188,858	₪ 151,937	₪ 75,968
519	502	חריש-2	₪ 357,650	₪ 178,825	₪ 137,020	₪ 68,510
520	500	חריש-2	₪ 356,813	₪ 178,407	₪ 136,408	₪ 68,204
521	509	קמה	₪ 378,135	₪ 189,067	₪ 152,250	₪ 76,125
522	502	קמה	₪ 375,204	₪ 187,602	₪ 150,061	₪ 75,031
523	508	חריש-2	₪ 360,161	₪ 180,081	₪ 138,860	₪ 69,430
525	502	קמה	₪ 374,367	₪ 187,184	₪ 149,437	₪ 74,719
526	500	בר	₪ 390,810	₪ 195,405	₪ 161,855	₪ 80,927
527	500	שיבולת	₪ 398,882	₪ 199,441	₪ 168,031	₪ 84,016
528	500	שיבולת	₪ 398,882	₪ 199,441	₪ 168,031	₪ 84,016
529	500	שיבולת	₪ 399,300	₪ 199,650	₪ 168,351	₪ 84,175
531	500	קמה	₪ 374,367	₪ 187,184	₪ 149,437	₪ 74,719
532	500	בר	₪ 389,554	₪ 194,777	₪ 160,904	₪ 80,452
336	499	בר	₪ 389,130	₪ 194,565	₪ 160,585	₪ 80,293
סה"כ			**₪ 11,006,300**	**₪ 5,503,150**	**₪ 4,448,714**	**₪ 2,224,357**

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

סיכום היטל השבחה והשבחה, בחלופות - ללא פטור עד 140 מ"ר, והכולל פטור עד 140 מ"ר, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה בחלופה ללא פטור עד 140 מ"ר	היטל השבחה בחלופת פטור עד 140 מ"ר
תכנית 625-0148833	06.03.2018	₪ 11,006,300	₪ 5,503,150	₪ 2,224,357

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.

18. <u>תצהיר</u>

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 השומה.

ולראיה באתי על החתום ביום 18.05.2023.

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