דוד דדון – **שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)**

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ח – 1965

תאריך : **12.11.2024**

מס' בקשה/מינוי : **1972-2024**

מספרנו : **8813**

לכבוד

חב' אחים אום חברה לעבודות בנין השקעות
ופיתוח (1995) בע"מ
דוא"ל: davhamo28@gmail.com
באמצעות מר יעקב תמם ומר רז אברהם שמאי מקרקעין
דוא"ל: y@bdta.co.il
(להלן: "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע
דוא"ל: meiri@nr7.org.il
באמצעות מר אשר בן ישי ומר צבי וקשטוק שמאי מקרקעין
דוא"ל: asher_by@zahav.net.il
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש: 38420, חלקות: 42–41, גוש: 38417, חלקה: 24

מס' מגרשים: 144–142[1] לפי תכנית מס' 605–0543108

שכונת רמות, צפון מזרח העיר באר שבע

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 1971-2024 מיום 03.09.2024, 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: אישור הקלות.

גורם המימוש: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 2023/0476.

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 31.10.2024, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת. פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

[1] בהתאם לתשריט איחוד מגרשים מס' 605-0543108(10) שאושר ע"י הוועדה המקומית בישיבה מס' 20220018 מיום 09.11.2022 אוחדו מגרשים 144-142 למגרש 144A.

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 09.10.2024 ע"י החת"מ.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	שכונת רמות בצפון מזרח העיר באר שבע (טרם הוסדרו רחובות ומספרים).
גוש	:	38420.
חלקות	:	41,42.
שטח חלקות רשום[2]	:	4,134 מ"ר, 4,182 מ"ר (בהתאמה).
גוש	:	38417.
חלקה	:	24.
שטח חלקה רשום[3]	:	4,097 מ"ר.
מס' מגרשים	:	142-144 לפי תכנית מס' 605-0543108.
מס' מגרש מאוחד[4]	:	144A.
שטח מגרש מאוחד	:	12,413 מ"ר (עפ"י תכנית בקשה להיתר בניה).
מהות הנכס	:	מגרשים המיועדים להקמת 10 בנייני מגורים בני 6-8 קומות הכוללים 174 יח"ד סה"כ.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר אשר בן ישי ומר צבי וקשטוק שמאי מקרקעין ביום 07.02.2024[5].

6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי מר יעקב תמם ומר רז אברהם שמאי מקרקעין ביום 18.09.2024.

6.3 מכתב תשובת שמאי המשיבה מיום 29.10.2024.

6.4 העתקי נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים מיום 30.10.2024.

6.5 העתק חוזה חכירה שנחתם ביום 15.08.2022.

6.6 אישור זכויות מרמ"י המעודכן ליום 06.03.2024.

6.7 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

6.8 היתרי בניה שהופקו לנכס.

6.9 בקשה להיתר בניה מס' 2023/0476.

6.10 החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע בישיבתה מיום 11.02.2024.

6.11 דרישת תשלום היטל השבחה מהוועדה המקומית באר שבע מיום 22.07.2024.

6.12 תשריט איחוד המגרשים החתום ע"י סגן ומ"מ ראש העיר ויו"ר הוועדה המקומית ב"ש מיום 09.11.2022.

---

[2] בהתאם להעתקי נסחי רישום מקרקעין.

[3] בהתאם להעתקי נסחי רישום מקרקעין.

[4] בהתאם לתשריט איחוד מגרשים מס' 605-0543108(9) שאושר ע"י הוועדה המקומית בישיבה מס' 20220018 מיום 09.11.2022 אוחדו מגרשים 141-140 למגרש 141A.

[5] ככל הנראה נפלה טעות סופר כאשר נכתב כי תאריך עריכת השומה הינו 07.11.2024.

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

6.13 מסמך "הצהרה על דירות לפי מכרז מחיר מטרה" אשר נבדק ונחתם ע"י "אשד בקרה בע"מ" ביום 16.04.2024 שנערך עבור משרד הבינוי והשיכון.

6.14 מפרט מחייב של מכרז בשיטת מחיר מטרה.

6.15 אומדן עלויות בניה למעלית חתומה ע"י מהנדס תומר סופן מיום 08.09.2024.

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
אישור הקלות	מועד אישור בוועדה	11.02.2024

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1. תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

מגרשים בשכונת פסגת רמות בצפון מזרח העיר באר שבע (טרם הוסדרו רחובות ומספרים).

תיאור העיר והשכונה

שכונת פסגת רמות נמצאת בצפון מזרח העיר באר שבע.

המגרשים מושא ההחלטה מהווים חלק ממתחם בשטח של כ-9.3 דונם הממוקם בצפון השכונה, בין שדרות צה"ל מצפון, כביש 40 ממזרח וכביש 406 ממערב.

המתחם מצוי בשלבי פיתוח ראשוניים והוא מתוכנן לכלול 3,174 יח"ד בבנייה רוויה (כולל דיור מוגן), מבני ציבור, מסחר שכונתי, שטחי תעסוקה ושטחים פתוחים.

גבולות השכונה

מצפון - שטחים פתוחים.

ממזרח - כביש מס' 40 ומעברו מושב עומר.

מדרום - בית חולים "סורוקה", אוני' בן – גוריון, ושכונת ג'.

ממערב - שכונה ד'.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תיאור סביבת הנכס</u>

הנכס מושא ההחלטה מהווה מגרש מאוחד (144A) המורכב משני מגרשים (144-142) המיועדים להקמת 10 בנייני מגורים בני 6-8 קומות הכוללים 174 יח"ד סה"כ.

<u>פיתוח</u>

נכון למועד הביקור המגרשים ריקים ומגודרים, במתחם בוצעו עבודות פיתוח הכוללות סלילת כבישים, תאורת רחוב ותשתיות.

8.2. <u>תיאור החלקות</u>

גוש	:	38420.
חלקות	:	41,42.
שטח חלקות רשום[6]	:	4,134 מ"ר, 4,182 מ"ר (בהתאמה).
גוש	:	38417.
חלקה	:	24.
שטח חלקה רשום[7]	:	4,097 מ"ר.
צורת החלקות	:	רגולריות דמויות ריבוע.
טופוגרפיה	:	הררית בחלקה.
בינוי	:	נכון למועד הביקור החלקות ריקות מבניה.

8.3. <u>תיאור הנכס</u>

<u>הנכס</u>

הנכס מושא ההחלטה מהווה מגרש מאוחד בהתאם לתשריט איחוד מגרשים מס' 605-0543108(10) שאושר ע"י הוועדה המקומית בישיבה מס' 20220018 מיום 09.11.2022, שלפיו אוחדו מגרשים מס' 144-142 (לפי תכנית מס' 605-0543108) למגרש 144A.

על פי תכנית הבקשה להיתר הבניה, מתכוננת על המגרש הקמת 10 בנייני מגורים בני 6-8 קומות הכוללים 174 יח"ד סה"כ.

<u>סוג בניה</u>

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר צפויים להיבנות מבנים בבניה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי משלד בטון וקירות חוץ מבטון ובלוקים בחיפוי אבן טבעית וגג בטון שטוח.

<u>מצב פיזי ותחזוקתי</u>

לא רלוונטי, קרקע ריקה.

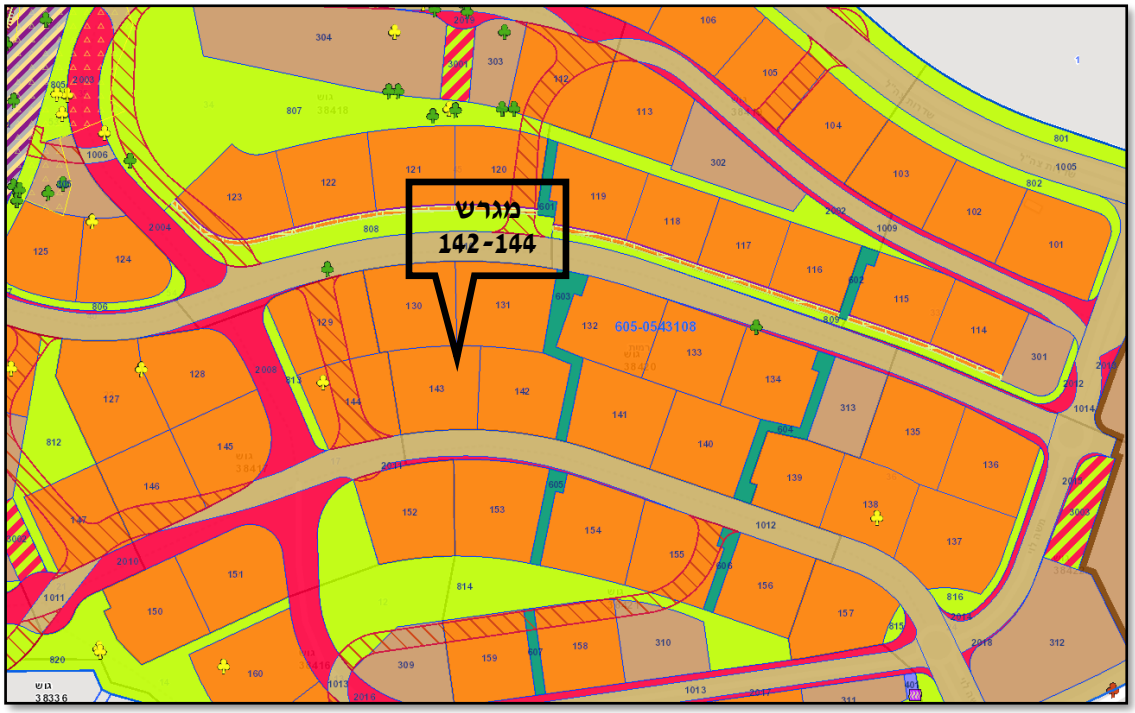
[6] בהתאם להעתקי נסחי רישום מקרקעין.

[7] בהתאם להעתקי נסחי רישום מקרקעין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** 2C, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תצלום אוויר עם רקע גושים חלקות ומגרשים (מאתר Govmap)



תמונת מייצגת של פנים המגרשים



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 193348 מיום 30.10.2024, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש : 38420.

חלקה : 41.

שטח רשום : 4,134 מ"ר.

בעלויות : רשות הפיתוח - בשלמות.

9.2 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 193349 מיום 30.10.2024, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש : 38420.

חלקה : 42.

שטח רשום : 4,182 מ"ר.

בעלויות : רשות הפיתוח - בשלמות.

9.3 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 193350 מיום 30.10.2024, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש : 38417.

חלקה : 24.

שטח רשום : 4,097 מ"ר.

בעלויות : רשות הפיתוח - בשלמות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

9.4. <u>חוזה חכירה</u>

בהתאם לחוזה חכירה שנחתם ביום 15.08.2022 בין רשות מקרקעי ישראל לבין אחים אום חברה לעבודות בניין השקעות ופיתוח בע"מ, עולים הפרטים הבאים:

גוש : באר שבע.

גוש : 38420.

חלקות : 39-42.

גוש : 38417.

חלקות : 24.

השטח בערך : 21,349 מ"ר.

מס' מגרשים : 140-144 לפי תכנית מס' 605-0543108.

תקופת חכירה: 98 שנים החל מיום 11.04.2022 ועד ליום 10.04.2120.

מטרת ההקצאה: מגורים ג'.

מס' יח"ד : 290.

9.5. <u>תוצאות מכרז רמ"י</u>

מעיון באתר רמ"י ניכר כי תוצאות מכרז 325/2021 במסגרת "מחיר מטרה", הינו כדלהלן:

שם הזוכה - אחים אום חברה לעבודות בניין השקעות ופיתוח בע"מ

מס' מתחם - 61363.

מס' מגרשים - 140-144 לפי תכנית מס' 605-0543108.

מחיר זכיה - 23,200,026 ₪ בתוספת הוצ' פיתוח בסך 69,713,638 ₪.

<u>בהתאם לחוברת מכרז במסלול דיור במחיר מופחת 325/2021 ניכר שבמגרשים 140-144 נקבעו בין היתר התנאים המפורטים להלן:</u>

מס' יח"ד מחיר מטרה - 174.

מס' יח"ד שוק חופשי - 116.

שווי מ"ר בנוי עיקרי בש"ח (ללא מע"מ) – 9,933 ₪.

<u>הערות הח"מ למצב המשפטי</u>

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

יודגש כי לא הועברו לידי מסמכים משפטיים מעבר למפורט לעיל.

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

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

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

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.

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

תכנוני – מצב קודם

תכנית מס' 605-0543108 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7724 מיום 08.03.2018.

מטרת התוכנית:

שינויים בתכנון שכונת "פסגת רמות" לצורך התאמת הפרוגראמה לצרכים המעודכנים ליעודי קרקע שונים והתאמת הבינוי לתנאים הטופוגרפיים הקיימים.

עיקר הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקת מגרשים לפי סעיף 62א (א)(1) במסגרתו שינוי מיקום חזיתות מסחריות, זיקת הנאה, מסחר ודיור מוגן.
2. הגדלת מספר קומות מרבי ל – 7 באזור מגורים ג' לפי סעיף 62א (א)(4א).
3. הרחבה והארכת דרכים ציבוריות לפי סעיף 62א (א)(2).
4. הגדלת שטחים ציבוריים לפי סעיף 62א(א1)(5).
5. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים על ידי ניוד זכויות ממסחר למגורים וניוד זכויות בין המגרשים לפי סעיף 62א (א) (6).
6. שינוי הוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62א(א)(5) ביניהן בנושאים הבאים:
   - שינוי עקרונות בניה מדורגת ומפלסי 0.00 בהתאם לטופוגרפיה.
   - הצמדת חזיתות מבני מגורים לקו בניין קדמי לרחוב באזור מגורים ג'.
   - שינוי מיקום זיקות הנאה באזור מגורים.
   - חיוב מיקום שטחי חניה מתחת לקרקע, למעט חניה ציבורית במגרשים המיועדים למבני ציבור ולשצ"פ.
   - שינוי מיקום חזיתות מסחריות באזור מגורים ג'.
   - שינוי הנחיות בנייה בקומות העליונות.
7. קביעת זיקת הנאה לפי סעיף 62א (א) (19).
8. שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א (א)(4).
9. הוספת שימושים ציבוריים במגרשים המיועדים לצורכי ציבור (כמו שימור נופי) והגדלת זכויות בניה לפי סעיף (62א(א1)(6).
10. הגדלת שטחי שירות לפי סעיף 62א(1א)(4).

הוראות בניה:

ייעוד	: מגורים ג'.
מס' מגרשים	: 142-144.
גודל המגרשים	: 12,413 מ"ר.
שטח עיקרי	: 19,092 מ"ר.
שטח שירות	: 7,500 מ"ר.
שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת	: 3,840 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

תכסית : 50%.

מס' יח"ד : 174.

<u>הערות:</u>

בחזיתות הפונות לרחוב בניית 5 קומות חובה. בחזיתות אחוריות תותר בניה של 5 קומות מקסימום מעל פני הקרקע בהתאם לטופוגרפיה המתוכננת.

תותר בניית דירות גן עם חצרות צמודות לחזיתות צדדיות וחזית אחורית. לא יותרו דירות גן עם חצר צמודה לחזית הרחוב ובתחום החצר המשותפת בהתאם לנספח בינוי 2.

בדירות גן חובה לבנות מחסנים בגודל 8 מ"ר בגבולות קווי הבניין כחלק בלתי נפרד של הדירה על כניסה ישירה מהחצר.

לא תותר בניית מחסנים פרטיים וציבוריים בחזית הפונה לרחוב.

קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט.

שטחי שירות כוללים מחסנים דירתיים – עד 8 מ"ר לדירת גן עם חצר פרטית, עד 6 מ"ר לדירות בקומות מעל קומת הקרקע.

שטח שירות עבור החניה יתווסף לשטחי שירות התת קרקעיים המפורטים בטבלה הנ"ל ויחושב לפי 40 מ"ר מרבי לכל מקום חניה.

במגרשים עולים תותר הגדלת שטחי שירות עבור חלקי בניין "קבורים" בהתאם לתנאי הטופוגרפיה באישור מהנדס העיר.

<u>שימושים מותרים:</u>

1. מבני מגורים בתמהיל של 80% דירות גדולות, 20% דירות קטנות.
   שטח עיקרי ממוצע 110 מ"ר כולל דירות קטנות.
2. בשטחי המסחר במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית יותרו השימושים הבאים:
   - חנויות למסחר קמעונאי.
   - משרדים.
   - מרפאות (בשטח מרבי של 60 מ"ר ליחידה).
   - שירותים אישיים כגון מספרה, מכון יופי וכד'.
   - בתי קפה ומזנונים בהיקפים קטנים.

   יותרו שימושים אשר אינם מהווים מטרד לסביבה ובתנאי אישור היחידה לאיכות הסביבה.

   בקומת הקרקע לא יותרו מגורים בחזית הקדמית המיועדת למסחר.

<u>תשריט איחוד מגרשים 0543108–605(10)</u>

על פי תשריט איחוד המגרשים החתום ע"י סגן ומ"מ ראש העיר ויו"ר הוועדה המקומית ב"ש מיום 09.11.2022, אוחדו מגרשים מס' 144-142 לפי תכנית מס' 0543108-60 בחלקות 42-41 בגוש 38420, ששטחם הרשום 4,589 מ"ר – 4,347 מ"ר (בהתאמה) וחלקה 24 בגוש 38417 ששטחה הרשום 4,097 מ"ר, למגרש מאוחד שמספרו 144A ששטחו 12,413 מ"ר.

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

רישוי – מעב חדש

בקשה להיתר בניה מס' 2023/0476 – אושרה ע"י הוועדה המקומית

החלטת ועדה:

בהתאם להחלטת ועדת משנה בישיבה מס' 20240002 בתאריך 11/02/2024, אושרה בקשה מס' 2023/0476, בתנאים, הקמת 10 מבני מגורים בני 6-8 קומות מעל קומת הקרקע וקומת מרתף משותפת. סה"כ 174 יח"ד.

הקלות שאושרו, כדלקמן:

- הקלה במספר הקומות, בניית 8 קומות במקום 5 [נימוק הקלה: ניצול מקסימלי של מספר הקומות].
- הקלה בקו בניין אחורי 6.75 מ' במקום 7.5 מ' [נימוק הקלה: שיפור תכנון].
- הקלה בחומרי גמר חזיתות אבן במקום גמר טיח [נימוק הקלה: שיפור נראות].
- הקלה מהוראות התכנית לקו בניין מחייב בחזית הקדמית 75% מאורך החזית. [נימוק הקלה: שיפור תכנון].
- הקלה בקו בניין אחורי 4.5 מ' במקום 7.5 מ' לבניית מרפסות. [נימוק הקלה: שיפור תכנון].
- הקלה מהוראות התכנית למיקום מרפסות שירות הפונות לרחוב או שצ"פ. [נימוק הקלה: שיפור תכנון].
- הקלה מהוראות התכנית להקמת מצללות ללא נסיגה מחזית המבנה של 1.5 מ' לפחות. [נימוק הקלה: שיפור תכנון].
- הקלה מהוראות התכנית למס' דירות קטנות 10% במקום 20%. [נימוק הקלה: שיפור תכנון].
- הקלה מהוראות התכנית בשינוי מפלס גובה קירות פיתוח ממפלס גובה החצר 4.5 מ' במקום 1.6 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

דוד דדון – **שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)**

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

<u>חלק תמציתי מטבלת שטחי הבנייה (בסה"כ ב - 10 הבניינים) מתוך תשריט הבקשה להיתר בנייה, כדלהלן:</u>

			למטרות עיקריות						למטרות שירות										סה"כ שטח בניה		אחר			
			מוצע			סה"כ			מוצע						סה"כ						מוצע			
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש[%]	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ.שירות	חניה שירות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה שירות	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש[%]	מרפסת זיזית	שטח מרוצף	מצללה	הורדה
-4.25	כן	מרתף משותף									356.57	225.35	6090.35	161.27		6833.54	6833.54	55.05	6833.54	55.05				95.30
		מעל הקרקע																						
		מתחת הקרקע									356.57	225.35	6090.35	161.27		6833.54	6833.54	55.05	6833.54	55.05				95.30
		סה"כ המבנה									356.57	225.35	6090.35	161.27		6833.54	6833.54	55.05	6833.54	55.05				95.30
		מעל הקרקע	18355.95	15.32	102.00	18473.27	18473.27	148.81	1530.00	465.29	2877.96			473.50	1133.42	6480.17	6480.17	52.19	24953.44	201.01	1869.31	1976.47	839.46	1456.72
		מתחת הקרקע	224.54		2.40	226.94	226.94	1.83	36.00	11.06	454.09	255.11	6090.35	175.09	29.99	7051.69	7051.69	56.81	7278.63	58.64				95.30
		סה"כ המבנה	18580.49	15.32	104.40	18700.21	18700.21	150.64	1566.00	476.35	3332.05	255.11	6090.35	648.59	1163.41	13531.86	13531.86	109.00	32232.07	259.65	1869.31	1976.47	839.46	1552.02

<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 מושא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

11. עקרונות גורמים ושיקולים

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

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

11.8. מאפייני הסביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. המועד הקובע.

11.11. מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועד רכישת הזכויות במקרקעין – אינה מעניינה של החלטה זו.

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

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

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	ההשבחה [שומת המשיבה]	ההשבחה [שומת המבקשת]
אישור הקלות	11.02.2024	₪ 2,132,343	₪ 0

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

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

דוד דדון – **שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)**

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 07.02.2024

בבואי לחוות דעתי לעניין ההשבחה (באם חלה), הבאתי בחשבון בין השאר את העקרונות והשיקולים הבאים:

- מיקום הנכס באזור האורבני של העיר **באר שבע** בכלל ומיקומו במתחם **פסגת רמות** בפרט.
- אופי הסביבה.
- רמת הפיתוח הסביבתי.
- המצב התכנוני.
- **המועד הקובע להשבחה הינו:**
  11/02/2024 - יום אישור ההקלות בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- מכרזי רמ"י למגרש הנישום ולמגרשים בייעוד למגורים בבנייה רוויה בסביבת הנכס.
- נלקחה בחשבון העובדה כי המכרזים שווקו בתנאי מחיר מטרה וכי השטח המושבח מיועד בעיקרו למכירה בשוק החופשי.
- עסקאות מכר שבוצעו בדירות חדשות במגרש סמוך.
- הובאו בחשבון עקרונות לחישוב היטל השבחה לפי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- המתחם מצוי בהליכי פיתוח.
- הובאו בחשבון ההקלות כפי שאושרו והועברו אלינו מטופס הזמנת חוות הדעת וחוות הדעת מתייחסת להשבחה הנובעת מהן בלבד.
- מקדם אקו' למרפסת גג – 0.25, מקדם אקו' למרפסת זיז – 0.3, מקדם השבחה לשיפור תכנוני – 0.15 (שטח עיקרי ומרפסות גג) ו – 0.05 (מרפסות זיז).
- בהתאם לפסק דין בית משפט עליון (בר"מ 1621/18), השווי אינו כולל מע"מ.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

1. <u>שווי מ"ר מבונה:</u>

1.1. להלן תוצאות מכרזי רמ"י למגרש הנדון ולמגרשים סמוכים, תאריך החלטה – 11.4.2022:

מגרשים 158-159 (הנדון)		מגרשים 135-139		מגרשים 140-144	
מחיר זכיה	4,780,780 ₪	מחיר זכיה	8,555,000 ₪	מחיר זכיה	23,200,026 ₪
עלות פיתוח	26,386,027 ₪	עלות פיתוח	66,153,631 ₪	עלות פיתוח	69,713,638 ₪
סה"כ עלות	31,166,807 ₪	סה"כ עלות	74,708,631 ₪	סה"כ עלות	92,913,664 ₪
שטח עיקרי במ"ר	11,850	שטח עיקרי במ"ר	29,515	שטח עיקרי במ"ר	31,820
מס' יח"ד	108	מס' יח"ד	269	מס' יח"ד	290
שטחי ממדי"ם	1,296	שטחי ממדי"ם	3,228	שטחי ממדי"ם	3,480
סה"כ שטח סחיר	13,146	סה"כ שטח סחיר	32,743	סה"כ שטח סחיר	35,300
מחיר למ"ר סחיר	2,371 ₪	מחיר למ"ר סחיר	2,282 ₪	מחיר למ"ר סחיר	2,632 ₪

מגרשים 145-147		מגרשים 152-157		מגרשים 150-151		מגרשים 164-166	
מחיר זכיה	11,000,555 ₪	מחיר זכיה	28,500,009 ₪	מחיר זכיה	6,666,666 ₪	מחיר זכיה	8,555,518 ₪
עלות פיתוח	41,364,639 ₪	עלות פיתוח	80,886,689 ₪	עלות פיתוח	25,450,188 ₪	עלות פיתוח	35,039,807 ₪
סה"כ עלות	52,365,194 ₪	סה"כ עלות	109,386,698 ₪	סה"כ עלות	32,116,854 ₪	סה"כ עלות	43,595,325 ₪
שטח עיקרי במ"ר	19,092	שטח עיקרי במ"ר	34,672	שטח עיקרי במ"ר	10,533	שטח עיקרי במ"ר	14,487
מס' יח"ד	174	מס' יח"ד	316	מס' יח"ד	96	מס' יח"ד	132
שטחי ממדי"ם	2,088	שטחי ממדי"ם	3,792	שטחי ממדי"ם	1,152	שטחי ממדי"ם	1,584
סה"כ שטח סחיר	21,180	סה"כ שטח סחיר	38,464	סה"כ שטח סחיר	11,685	סה"כ שטח סחיר	16,071
מחיר למ"ר סחיר	2,472 ₪	מחיר למ"ר סחיר	2,844 ₪	מחיר למ"ר סחיר	2,749 ₪	מחיר למ"ר סחיר	2,713 ₪

1.2. תוצאות המכרז מגלמות שווי קרקע ליח"ד בתנאי מחיר מטרה (60% מיח"ד) בגבולות של 315,000 ₪ (כ-2,500 ₪ למ"ר סחיר) ושווי למ"ר סחיר בתנאי שוק חופשי בגבולות של 3,700 ₪ (ע"פ תנאי המכרז לדירות מחיר למשתכן הנחה של כ-300,000 ₪ ליח"ד כולל מע"מ, בנטרול מרכיב ההנחה מתקבל שווי קרקע ליח"ד בגבולות של 450,000 ₪ לדירה בשטח ממוצע של 122 מ"ר).

1.3. מניתוח עסקאת מכר לדירות חדשות במגרש סמוך (גו"ח 38421/34), מתקבל פדיון למ"ר בנוי בתנאי שוק חופשי בגבולות של 16,200 ₪ למ"ר (ראה להלן). בגישת החילוץ (מע"מ, יזמות 18%, עלות בניה למ"ר סחיר 8,000 ₪ מגלם עלות עקיפה והעמסת שטחי שירות כולל חניה), מתקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות של 3,700 ₪.

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

להלן פירוט העסקאות:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	תמורה למ"ר
038421-0034-013-00	06/11/2023	2,750,180 ₪	2026	158	5	17,406 ₪
038421-0034-454-00	27/09/2023	2,750,000 ₪	2026	158	5	17,405 ₪
038421-0034-340-00	01/02/2024	2,740,000 ₪	2026	158	5	17,342 ₪
038421-0034-226-00	13/09/2023	2,720,000 ₪	2026	158	5	17,215 ₪
038421-0034-112-00	29/08/2023	2,675,000 ₪	2026	169	6	15,828 ₪
038421-0034-225-00	29/08/2023	2,675,000 ₪	2026	169	6	15,828 ₪
038421-0034-112-00	08/08/2023	2,670,000 ₪	2026	170	6	15,706 ₪
038421-0034-025-00	29/08/2023	2,660,000 ₪	2026	170	6	15,647 ₪
038421-0034-011-00	20/09/2023	2,390,000 ₪	2026	133	5	17,970 ₪
038421-0034-011-00	08/08/2023	2,370,000 ₪	2026	133	5	17,820 ₪
038421-0034-339-00	01/02/2024	2,350,000 ₪	2026	152	5	15,461 ₪
038421-0034-441-00	16/01/2024	2,350,000 ₪	2026	132	5	17,803 ₪
038421-0034-453-00	07/09/2023	2,350,000 ₪	2026	152	5	15,461 ₪
038421-0034-022-00	29/08/2023	1,800,000 ₪	2026	126	5	14,286 ₪
038421-0034-019-00	26/09/2023	1,790,000 ₪	2026	126	5	14,206 ₪
038421-0034-019-00	27/08/2023	1,785,000 ₪	2026	126	5	14,167 ₪
038421-0034-223-00	26/09/2023	1,610,000 ₪	2026	110	4	14,636 ₪
038421-0034-331-00	30/11/2023	1,600,000 ₪	2026	91	3	17,582 ₪
038421-0034-445-00	31/08/2023	1,600,000 ₪	2026	91	3	17,582 ₪
038421-0034-010-00	10/08/2023	1,595,000 ₪	2026	110	4	14,500 ₪
038421-0034-010-00	10/08/2023	1,595,000 ₪	2026	110	4	14,500 ₪
038421-0034-331-00	05/09/2023	1,530,000 ₪	2026	91	3	16,813 ₪
038421-0034-445-00	13/09/2023	1,510,000 ₪	2026	91	3	16,593 ₪
ממוצע						16,163 ₪

1.4. ממכלול הנתונים ובהילקח בחשבון מגבלות תכנית מחיר מטרה מחד והעובדה כי השטח המושבח מיועד בעיקרו לשיווק בשוק החופשי, נלקח בחשבון שווי מ"ר מבונה ע"ס 3,000 ₪ למ"ר סחיר (מגלם מרפסות).

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>תחשיב ההשבחה:</u>**

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם השבחה	מר"מ אקו'
שטח עיקרי בקומות 6-8	4,670	1	0.15	700.5
הקלה בקו בניין אחורי למרפסות	682	0.3	0.05	10.24
השבחה במ"ר אקו'				**710.8**
שווי מ"ר מבונה				**3,000 ₪**
השבחה בש"ח				**2,132,343 ₪**

3. **<u>היטל השבחה:</u>**

3.1. לאור כל האמור הגעתי לכלל דעה שההשבחה בנכס הנדון בגין אישור ההקלות, הינה כדלהלן:

מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
11/02/2024	**2,132,343 ₪**	**1,066,172 ₪**

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 18.09.2024</u>

<u>מהות ההשבחה</u>

אין מחלוקת עם שמאי הוועדה לגבי מהות ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה לתוספת קומות וההקלה בקו בניין אחורי למרפסות. המחלוקת מתמקדת בנושאים הבאים:

- אופן חישוב ההשבחה בהתחשב בעובדה כי הפרויקט שבנדון שווק במסגרת מכרז "דיור במחיר מטרה".
- מקדם ההשבחה בגין ההקלה לתוספת הקומות.
- ניכוי עלויות עודפות בגין תוספת הקומות.
- שטח המרפסות החורג מקו בניין אחורי.

<u>יש להביא בחשבון את מגבלת תכנית "מחיר מטרה"</u>

על אף שבשומת הוועדה ניתנה התייחסות לעובדה כי הפרויקט שבנדון הינו פרויקט המשווק ע"י רמ"י במסלול "דיור במחיר מטרה", עובדה זו לא הובאה בחשבון בחישוב ההשבחה.

בפס"ד שניתן ביום 16.5.2023 על ידי השופט גלעד הס, בבית המשפט המחוזי תל אביב-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואח'**, נדונה שאלה עקרונית ומהותית והיא, האם במסגרת חישוב היטל ההשבחה בגין אקט תכנוני יש מקום להביא בחשבון את מגבלת תכנית "מחיר למשתכן" החלה על המקרקעין.

תשובתו של השופט הס לשאלה העקרונית הזו הייתה כדלקמן:

"לטעמי, במקרה שלפניי, לאור עקרון הבסיס של גביית היטל ההשבחה, ההכרעה הנורמטיבית הינה - כי יש להביא בחשבון במסגרת שומת היטל ההשבחה כי המקרקעין נמכרים במגבלת מחיר למשתכן, ואנמק.

*אין חולק, כפי שתיארתי לעיל, כי עיקרון הבסיס של היטל ההשבחה הינו עקרון **ההתעשרות**, כאשר על בסיס עיקרון זה הכריע בית המשפט העליון בשורה ארוכה של מקרים, האם ראוי או לא ראוי לחייב בהיטל השבחה. ר', לדוגמא, רע"א 725/05 **הועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון נ' עוזי ושפרה בלוך** [פורסם במאגר נבו] (3.9.2014), במסגרתו חויב בעל זכות של בר רשות בהיטל השבחה מכוח עיקרון ההתעשרות בפועל וזאת למרות שלשון החוק מטילה היטל השבחה רק על חוכר לדורות.*

*וכן ר' דבריו הברורים של בית המשפט העליון בעניין בר"מ 4367/16 **אהרון מאיר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון** [פורסם במאגר נבו] (25.3.2018):*

***"נוכח התכלית האמורה, מאליו נובע כי באין התעשרות אין היטל; וכי בגין התעשרות אחת יש לגבות היטל השבחה אחד. גבייה ביתר של היטל שאינה נסמכת על התעשרות ממשית לכן אינה מגשימה את תכלית הצדק החברתי כאמור."** (הדגשה אינה במקור – ג.ה).*

"יישום עיקרון זה על המקרה שלפניי מוביל לתוצאה ברורה וחד משמעית, יש להביא בחשבון את העובדה כי המקרקעין חוסים תחת תכנית מחיר למשתכן."

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין אמריקה ישראל[8], פסיקתו העדכנית של בית המשפט המחוזי (כאמור לעיל) ואף פסיקת בית המשפט העליון[9], גם השמאי המכריע מד דוד דדון קבע בשומתו[10] למגרש בנייה רוויה באופקים כדלקמן:

"לאור כל האמור ומפורט לעיל ובהתאם להחלטת ועדת הערר ובית משפט העדכניות להבנתי, אשר תואמת בפועל את ההיגיון הכלכלי-שמאי הטהור, אשר בוחן וממסה במס אמת את התעשרות הכלכלית האמיתית של בעלי הזכויות בקרקע בגין האקט התכנוני, אני סבור כי יש להתחשב בעובדה כי המקרקעין עצמם שווקו במסגרת פרויקט מחיר מטרה (אשר ניתן להקבילו גם לפרויקט מחיר למשתכן) עם כל ההשלכות על פרטי המקרה הספציפי הנדון."

בשל הפסיקה הברורה המפורטת לעיל, בחישוב ההשבחה שבנדון הובא בחשבון כי הפרויקט שבנדון שווק במסגרת מכרז מחיר מטרה.

בהתאם לסעיף 3.4.13 לחוברת המכרז (מכרז מס' 325/2021) מחיר יחידת דיור במחיר מטרה, ייקבע בהתאם למכפלת שטחה בשווי מ"ר בנוי דירתי כפי שנקבע בטבלה המצורפת לחוברת המכרז, כאשר מחיר מרפסות וגינות צמודות ייגזר לפי מקדמים של 30%-10% (תלוי שטח) מהמחיר למ"ר דירתי.

בהתאם לתנאי המכרז ולאור האמור, מחיר מ"ר דירות "מחיר מטרה" הינו קבוע וסך התמורה בגין דירות אלה נקבעת בהתאם לשטחם בלבד ואיננה מושפעת ממיקומם בקומות. על כן, לא קיימת התעשרות הנובעת משיפור התכנון בדירות מחיר מטרה.

לאור כל האמור לעיל, בחישוב ההשבחה להקלה בגין תוספת קומות הובאו בחשבון שטחי דירות שוק חופשי בלבד.

קומות 6-8 (ע"פ תכנית הבקשה להיתר מהוות את קומות 5-7) במתחם שבנדון כוללות 30 יח"ד.

בהתאם לנספח ג'4 של הפרויקט המצ"ב **כנספח ו'** שטח הדירות (המחושב לפי חוק מכר) בקומות 6-8 הינו 3,967.02 מ"ר, כאשר מתוך שטח זה 2,292.5 מ"ר מהווים 16 דירות שוק חופשי, ו-1,674.52 מ"ר מהווים 14 דירות מחיר מטרה.

לאור האמור הובא בחשבון כי 57.78%[11] משטח קומות 6-8 הינו שטח דירות שוק חופשי.

---

[8] ערר (צפון) 8034/20 **א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה יוקנעם** [פורסם במאגר נבו] (30.5.2021).

[9] בר"מ 4367/16 **אהרון מאיר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון** [פורסם במאגר נבו] (25.3.2018).

[10] שומה מיום 7.5.2024, גוש 70004, חלקה 53, רחוב נחל ארדון, שכונת אפיקי נחל, אופקים.

[11] 3,967.02 מ"ר / 2,292.5 מ"ר

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

<u>מקדם השבחה להקלה בקומות</u>

בשומה מכרעת[12] של השמאי מר דוד דדון למגרש בנייה רוויה בראשון לציון, בה עלתה שאלת אופן חישוב ההשבחה להקלה בגין תוספת קומה נקבע כדלקמן:

"בחנתי את מאפייני ההשבחה בהתאם להוראות התכנית וההקלה שאושרה ואת טיעוני הצדדים ומצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיבה, שעיקר ההשבחה נובעת מהעברת שטחים עיקריים מקומות קיימות לקומה שנוספה בהקלה וכן כי מקדם ההשבחה לשווי מ"ר קרקע מבונה בגין עליה בקומה הינו כ-1.5% לקומה. להלן תחשיב בדיקת סבירות מקדם 1.5% בגישת השווי השיורי "החילוץ", תחת הנחת שווי של 17,500 ₪ למ"ר בנוי ודירה בשטח ממוצע של 115 מ"ר:

תיאור	דירה קומה X	דירה קומה X+1	הפרש בגין קומה
שווי דירה	2,012,500 ₪	2,021,500 ₪	9,000 ₪
בניכוי מע"מ - 17%	1,720,085 ₪	1,727,778 ₪	
בניכוי יזמות - 20%	1,433,405 ₪	1,439,815 ₪	
עלויות בניה (לפי 8,700 ₪ למ"ר)	1,000,500 ₪	1,000,500 ₪	
שווי מרכיב קרקע	432,905 ₪	439,315 ₪	
הפרש שווי קרקע באחוזים	**1.5%**		

לסיכום, כ-1.5% תוספת לקומה בהתייחס למרכיב הקרקע, משקף כ-9,000 ₪ תוספת לדירה בנויה בשטח ממוצע בגין כל עליה בקומה, שהינו סביר ועל הצד הנמוך בבניינים בבניה חדשה בסביבה.

מקדם השבחה של 1.5% לקומה תואם לקביעות שמאים מכריעים בסביבה:

גב' רינת וויס רביב לנכס בגו"ח 4246/8, ראשון לציון.

גב' דנה שיחור לנכס בגו"ח 4246/8, ראשון לציון.

מר שלומי יפה לנכס בגו"ח 4246/175 - השמאי קובע מקדם השבחה של 1% אולם תחשיב ההשבחה לפי קומה נוספת בהקלה פחות קומה ממוצעת.

החלטה של הח"מ במגרש מס' 24 לפי תכנית רצ/מק/2/150/1 חלקות 32 ו-34 בגוש 4240 שכונת הנרקיסים ראשון לציון.

החלטה של הח"מ במגרשים מס' 507-506 לפי תכנית רצ/מק/2/150/1 שכונת הנרקיסים ראשון לציון."

בשומה מכרעת[13] מאוחרת יותר של השמאי המכריע מר דוד דדון למגרש בבנייה רוויה באופקים, נקבע מקדם תוספת לקומה בשיעור של 2% נכון למועד קובע 1.8.2023, עבור הקלה לתוספת 3 קומות מ-6 קומות ל-9 קומות.

במקרה שבנדון מדובר בהקלה דומה לתוספת 3 קומות מ-5 ל-8 לקומות, לפיכך ובהתאם להחלטת השמאי המכריע מר דוד דדון, הובא בחשבון, על הצד הזהיר, מקדם תוספת קומה בשיעור של 2%, ובסה"כ 6% עבור תוספת 3 קומות.

הערה – מקדם זה על הצד הזהיר, שכן היקף השטחים מתמעט ככל שעולים בקומות.

[12] שומה מיום 26.8.2020, גוש 4241, חלקה 9, רחוב ירושלים, שכונת הנרקיסים, ראשון לציון.

[13] שומה מיום 26.5.2024, גוש 70004, חלקה 43, קרן הרחובות נחל אמציהו/נחל זיתון, שכונת אפיקי נחל, אופקים.

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>שטח מרפסות חורג</u>

להלן חישוב שטחי המרפסות החורגות מקו בניין אחורי, ע"פ מדידה גרפית מתכנית הבקשה להיתר:

שטח מרפסות חורג מקו בניין אחורי במ"ר				
בניין / קומה	3	4	5	8
1	12.60	35.80	7.65	23.63
2	12.60	21.60	7.65	20.85
3	12.60	21.60	7.65	20.85
4	12.60	21.60	7.65	20.85
5		21.60	7.65	20.85
6		32.40	7.65	20.85
7			7.65	20.85
סה"כ	407.25			

כאמור בסעיף 5.2 לעיל, מחיר מרפסות בפרויקט מחיר מטרה הינו קבוע. מכאן שבמצב קודם היה ניתן לממש את שטח המרפסות המבוקש כעת, כך שבבחינת שווי זכויות אלה במצב קודם לעומת המצב החדש לא קיים פער. לפיכך השטחים החורגים מקו בניין בדירות מחיר מטרה לא הובאו בחשבון בחישוב ההשבחה.

לחיזוק עמדתי, אפנה להחלטות השמאים המכריעים מר מישל אשור והגב' רינת וייס רביב, בפרויקט דומה בשכונת כתר הרמה (רמב"ש ד'-5) בעיר בית שמש, שקולל דירות מחיר מטרה לפי יחס של 40% שוק חופשי ו-60% מחיר מטרה.

בשומתו המכרעת[14] של מישל אשור נקבע לגבי הקלה להבלטת מרפסות מקו בניין קדמי ואחורי עד 40% מהמרווח כי:

"ביחס לדירות מחיר מופחת, בתנאי המכרז נקבע כי המרפסות יתומחרו כמכפלת שווי מ"ר ב-40% למרפסת בשטח של עד 30 מ"ר ובדירוג יורד בהתאם לשטח המרפסת. במסמך ג'2 "מסמך מחייב דיור במחיר מופחת" בחוברת המכרז נקבעו בסעיף 2 "הגדרות שטח מזערי ומידות מינימום לחדרי דירת המגורים". בסעיף 2. נקבע כי "מרפסת שמש כהגדרתה במפרט: מידת רוחב בין קירותיה לא תפחת מ-1.10 מ' נטו".

אני סבור כי בדירות מחיר מופחת, במקרה שבו מידות המגרש מאפשרות הקמת מרפסות בהתאם לתנאי המכרז כאמור ומימוש ההקלה מהווה שיפור תכנוני בלבד, לא חלה התעשרות ולכן לא חלה השבחה".

בשומתה המכרעת של רינת וייס רביב נקבע לגבי הקלה להבלטת מרפסות מקווי בניין כי:

"הבאתי בחשבון כי לא קיימת התעשרות הנובעת משיפור התכנון בדירות מחיר למשתכן. שכן גם לאחר שיפור התכנון הדירות תשווקנה בהתאם למחיר היעד. לאור האמור הבאתי בחשבון את שטח המרפסות החורג בדירות המשווקות בשוק החופשי."

יובהר כי החלטות השמאים המכריעים המפורטות לעיל, נכונות גם לגבי ההקלה לתוספת קומות.

[14] שומה מיום 7.4.2024, גוש 34581, חלקות 12-5, שכונת רמב"ש ד'-5, בית שמש.

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>הפחתת עלויות עודפות עקב תוספת הקומות</u>

המפרט המחייב למכרז בשיטת מחיר מטרה מהדורה מס' 4.1 המצ"ב כנספח ז' (שהינו חלק מתנאי המכרז), קובע (בעמוד 30) כי בבניינים בני 7-3 קומות נדרשת מעלית אחת ל-6 נוסעים (במקרים פרטניים נדרשות 2 מעליות) ואילו בבניינים בני 9-8 קומות נדרשות 2 מעליות ל-8 נוסעים כ"א (במקרה פרטני נדרשות מעליות ל-6 נוסעים כ"א).

במצב חדש בניינים 5 ו-4 כוללים 8 קומות ובשל דרישות המפרט המחייב כאמור לעיל, הם נדרשו לתוספת מעלית.

בהתאם לחוות דעת המהנדס מר תומר סופן המצ"ב כנספח ח', עלויות הבנייה העודפות להקמת מעלית נוספת מסתכמות בסך של 343,000 ₪ + מע"מ.

אי לזאת, הובא בחשבון הפחתת עלויות עודפות בסך של 686,000 ₪.

<u>ערכי שווי</u>

<u>שווי מ"ר בנוי</u>

לאחר שבחנתי את עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת הוועדה, קיבלתי את עמדת שמאי הוועדה כי השווי למ"ר בנוי דירתי שוק חופשי הינו כ-16,200 ₪ + מע"מ.

<u>רווח יזמי</u>

בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים, שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי" (עדכון מס' 1, ינואר 2020), עולה כי "הרווח היזמי" הוא ההפרש (באחוזים או בערך כספי מוחלט) שבין שווי הנכס כבנוי לבין סכום עלות ההקמה הכוללת ומרכיב הקרקע שעליה הוא נבנה. הרווח היזמי מבטא את התמורה שדורש לעצמו היזם בעבור הסיכון שהוא נושא על עצמו, בעבור הפסד התשואה האלטרנטיבית להונו העצמי ובעבור יגע כפיו האישי. הסיכונים העיקריים שבהם נושא היזם הם שינויים בהכנסה ממכירת המיזם ושינויים בתשומות הבניה ובקצב השיווק.

כמו כן, עולה כי הרווח היזמי בבניה יזמית למגורים (צמודת קרקע או רוויה) הינו בשיעור של 15% - 18%, כאשר בסביבת מגורים מתהווה, שצביונה טרם עוצב הרווח היזמי גבוה יותר.

במקרה שבנדון מדובר על פרויקט בשכונה חדשה, בעיר פריפריאלית, המעורב עם דירות "מחיר מטרה". כאשר נכון למועד הקובע המשק סובל משינויים בתשומות הבנייה ובירידה בקצב השיווק (לא בכדי לפני כשנה החלו היזמים בארץ לשווק דירות לפי חלוקת תשלום של 20%-80%).

לאור האמור הובא בחשבון, על הצד הזהיר, רווח יזמי לדירות שוק חופשי של 18%.

<u>עלויות בנייה</u>

בהתאם לחוברת דקל מפברואר 2024 עולה כי עלות בנייה ישירה למ"ר עילי (כולל שטח עיקרי + ממ"ד + חדר מדרגות + מחסן), בתנאי טופוגרפיה נוחים, בבתים של 8-3 קומות הינה 5,770 ₪. לאור העובדה שההשבחה חושבה לפי מ"ר דירתי המגלם שטחים משותפים, שטחי שירות, מרפסות, מחסנים ופיתוח חצר, הובא בחשבון העמסת עלויות בניה ישירה של 28%[15].

[15] 5,399.16 מ"ר שירות ללא חניה וממ"דים + 1,869.31 מ"ר שטח מרפסות זיזיות לפי מקדם 0.3 (1,820 ₪ למ"ר מרפסת / 5,770 ₪ למ"ר), בחלוקה לשטח דירתי / פלדלת של 20,742.56 מ"ר.

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

לעניין העלויות העקיפות קו מנחה פרק יח' קובע כי העמסת עלויות בנייה עקיפות לבניין מגורים הינה בגבולות של 25%-35%. עם זאת, לאור מאפייני הפרויקט, מיקום, מועד קובע, ועוד הובא בחשבון, על הצד הזהיר, העמסת עלויות בנייה עקיפות בפרויקט שבנדון בהיקף של 25% בלבד.

לאור האמור הובא בחשבון עלות בנייה כוללת למ"ר דירתי דירות שוק חופשי, נכון למועד הקובע, בסך של **9,000** ₪[16].

סה"כ שווי מ"ר דירתי שוק חופשי

שווי מ"ר בנוי שוק חופשי (כולל מע"מ)	₪ 16,200
בניכוי מע"מ (17%)	₪ 13,846
בניכוי רווח יזמי (18%)	₪ 11,734
עלויות בנייה למ"ר דירתי	₪ 9,000
שווי מ"ר מבונה דירתי (במעוגל)	**₪ 2,700**

חישוב ההשבחה

השבחה בגין אישור הקלה לתוספת קומות

הקלה לתוספת קומות					
סוג דירה	שטח עיקרי בקומות 6-8	חלק יחסי (1)	מקדם השבחה	שווי מ"ר מבונה דירתי	השבחה
שוק חופשי	4,670 מ"ר	57.31%	6%	₪ 2,700	**₪ 433,573**

(1) כמפורט בסעיף 5.2 לחוו"ד.

השבחה בגין אישור הקלה להבלטת מרפסות בקו בניין אחורי

הקלה להבלטת מרפסות מקו בניין אחורי						
סוג דירה	שטח מרפסות חורג	חלק יחסי (1)	מקדם שווי	מקדם השבחה	שווי מ"ר מבונה דירתי	השבחה
שוק חופשי	407.25 מ"ר	40.00%	30%	5%	₪ 2,700	**₪ 6,597**

(1) בהתאם לנספח ג'4.

סה"כ השבחה

הקלה לתוספת קומות	₪ 433,573
הקלה להבלטת מרפסות מקו בניין אחורי	₪ 6,597
עלויות בנייה עודפות	₪ -686,000
סה"כ השבחה (במעוגל)	**אין השבחה**

[16] ₪ 9,232 = 1.25 * 1.28 * ₪ 5,770

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>עקרונות ושיקולים - כללי</u>

מעבר לעקרונות והשיקולים שפורטו לעיל, הבאתי בחשבון, בין השאר, את העקרונות והשיקולים שלהלן:

- מיקום הנכס והסביבה.
- המצב התכנוני והפיזי.
- המצב המשפטי.
- המועד הקובע לאישור ההקלות – 11.2.2024.
- כפי שגם קבע שמאי הוועדה, הקלות שלא ניתנה להן התייחסות בחוות דעתי אינן משביחות את הנכס שבנדון.
- הקרקע הוערכה על בסיס הנחה שאין זיהום קרקע וכי אין צורך לבצע פעולות ניקוי וטיהור מכל סוג שהוא.
- השומה נערכה לנכס כפנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק ו/או שעבוד.
- חוות הדעת נערכה לצורך דיון לפי סעיף 14(ב) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה בלבד, עבור מזמין העבודה, ואין לעשות בה שימוש כל שהוא פרט למטרה האמורה.

<u>סיכום</u>

לאור האמור, הגענו לכלל דעה כי לא חלה השבחה במקרקעין שבנדון, עקב אישור בקשה להיתר מס' 2023/0474 הכוללת הקלות, נכון למועד קובע 11.2.2024.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מכתב תשובת המשיבה כדלהלן:

להלן תגובתנו לעיקרי טיעוני המבקשת, כפי שפורטו בכתב הטענות שבסימוכין:

א. <u>התייחסות כללית:</u>

1. עסקינן בהשבחה אשר נוצרה בגין אישור הקלות אשר התבקשו ע"י המבקשת בהליך הרישוי.

2. כידוע, קיים קושי בכימות ההשבחה שנוצרה בגין אישור הקלות שאינן "כמותיות" ומטרתן שיפור תכנוני בלבד, לצורך אומדן ההשבחה בגין אישור ההקלות נדרשים השמאים לשימוש במקדמי השבחה שלעיתים אינם מבוססים די הצורך, אף שאין חולק כי כל שיפור תכנוני משביח את המקרקעין.

3. בענייננו, במסגרת הבקשה אושרו מס' הקלות המהוות שיפור תכנוני מובהק, כדלהלן:

- הקלה במספר הקומות מ-5 ל-8, המאפשר תכנון יעיל יותר מבחינת שטחי גינון, חניות, העמדת המבנים, צורת המבנים וכו' ובינוי בקומות גבוהות (בהתאם למקובלות שמאיות, קיימת עליית ערך ככל שעולים בגובה, ראה פירוט להלן).
- הקלה בקו בניין אחורי, המאפשרת בינוי רגולרי (בשל צורת המגרש המעוגלת קיימות מספר פינות בעורף המבנים החורגים בקו הבניין, ללא אישור ההקלה נדרש היה לתכנון את המבנים בצורה מעוגלת ולחילופין להסיט את המבנים למרכז המגרש על חשבון שטחי גינון ופיתוח, ע"פ מדידה גרפית סה"כ שטח עיקרי בחריגה מקו בניין כ-16 מ"ר, מקדם השבחה מקובל לחריגה מקו בניין 0.2).
- הקלה לביטול ההוראה המחייבת היצמדות לקו בניין קדמי 75% לפחות בהתאם לסעיף 4.1.2.ה.2 לתקנון התכנית (בשל צורת המגרש המעוגלת, ללא אישור ההקלה נדרש היה לתכנון את המבנים בצורה מעוגלת 0.2).
- הקלה לחריגה מקו בניין אחורי למרפסות (ראה פירוט להלן).
- הקלה לביטול ההוראה האוסרת מיקום מרפסות שרות בחזית הפונה לרחוב או לשצ"פ בהתאם לסעיף 4.1.2.ב.4 לתקנון התכנית (מאפשר גמישות בתכנון הפונקציונלי של הדירות).
- הקלה לביטול ההוראה המחייבת נסיגה של 1.5 מ' לפרגולות בהתאם לסעיף 4.1.2.ב.4 לתקנון התכנית (מאפשר בניית פרגולות בחלק ממרפסות הגג).
- הקלה לצמצום מס' יח"ד קטנות שנקבע בתכנית (מאפשר גמישות בתמהיל יח"ד ובפועל יוצא צמצום במספר החניות[17]).

4. בשל הקושי בכימות ההשבחה שנוצרה בגין אישור הקלות "תכנוניות" כאמור ועל הצד הזהיר, בשומתינו בחרנו לאמוד את ההשבחה שנוצרה כתוצאה מאישור ההקלות בהן רמת מובהקות ההשבחה גבוהה ולגלם בכך גם את ההשבחה שנוצרה בגין אישור יתר ההקלות.

5. עיון בשומת המבקשת מעלה כי לדעתו חלה ירידת ערך בנכס בגין אישור ההקלות.

6. המסקנה העולה משומת המבקשים משוללת כל היגיון והיא בעצמה מוכיחה שההנחות שעומדות בבסיס השומה אינן יכולות להתקיים.

[17] ע"פ תכנית ההגשה לדירה מעל 120 מ"ר נדרשות 2 חניות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

7. יפים בעניין זה דבריו של יו"ר ועדת הערר – עו"ד איל תיאודור שרון בהחלטתו בעניין "קומסקו" (ערר פת/8014/0323):

> ומהתם להכא; במהות הדברים ספק לטעמנו אם ניתן להצביע על שונות עניינית בין תמורה בכסף המשולמת עבור נכס נתון, לבין דרך פעולה תכנונית ספציפית בה בחר בעליו לנקוט. זו גם זו עשויות ללמד במידה רבה על השווי ו/או דרך הפעולה המיטביים אובייקטיבית באותו נכס, ועל הטוען אחרת, במיוחד הבעלים, להסביר מדוע אין הדבר כך.

8. יצוין עוד להכרעת השמאי מרדכי דדון בגושים 3960 ו-4024 (חלקות שונות, מינוי 1379/2021):

> כעולה מהמפורט בתחשיב בחוות דעת במבקשת, ההשבחה הינה "0", קרי לפי גישתה של המבקשת התכנית לא רק שלא השביחה את הנכס הנדון, אלא אף ישנו מרכיב של פגיעה.
> בעניין מתודת התחשיב כפי שהוצגה בחוות דעת המבקשת, ראשית, לטעמי, התוצאה אליה הגיעה המבקשת איננה עומדת במבחן הסבירות והמציאות, רוצה לומר, כי אם התכנית הינה פוגעת, כפי שטוענת המבקשת, אזי למבקשת עמדה הזכות להגיש התנגדות להעדר כדאיות כלכלית לביצוע התכנית, אלא שמעיון בדו"ח חוקר לשמיעת התנגדויות בתכנית מיולי 2020, ההתנגדות של חברת קוף דלת נדל"ן (המבקשת) שהוגשה, הינה בהתייחס לתיקונים שונים בטבלת איחוד וחלוקה בלבד קרי, כלל לא עלתה טענה לחוסר כדאיות כלכלית של התכנית, להזכיר, כי אין המדובר בהתנגדות של גורם פרטי העלול להיחשב להדיוט בעניין זה, אלא המבקשת הינה חברה שזה תחום מומחיותה ולרשותה עומדים אנשי מקצוע בתחום זה.

ב. <u>מחיר מטרה:</u>

1. כפי שצוין בפרק העקרונות והשיקולים לשומתנו, נלקח בחשבון כי השטח המושבח מיועד בעיקרו למכירה בשוק החופשי.

2. כפי שנקבע בחוברת המכרז, 40% מהדירות במגרשים יוקצו לשיווק בשוק החופשי, בהתאם לדוגמה דלהלן:

> בפרויקט הכולל 100 דירות, 20 הדירות היקרות ביותר יוקצו לשיווק בשוק החופשי.
>
> יתרת 80 הדירות: 60 דירות יוקצו למחיר מטרה ו-20 דירות נוספות לשוק החופשי, יוקצו לפי הטבלה הבאה:

סך יתרת הדירות – לפי מספר חדרים	דירות מחיר מטרה	דירות שוק חופשי
3 חד' – 20 דירות	15 דירות – הזולות ביותר	5 דירות היקרות ביותר
4 חד' – 30 דירות	23 דירות – הזולות ביותר	7 דירות היקרות ביותר
5 חד' – 20 דירות	15 דירות – הזולות ביותר	5 דירות היקרות ביותר
6 חד' – 10 דירות	7 דירות – הזולות ביותר	3 דירות היקרות ביותר

3. מאחר ואין חולק כי הדירות בקומות העליונות יקרות יותר, הרי שהשימוש המיטבי במצב החדש הינו שיווק הדירות שבקומות העליונות בשוק החופשי.

4. בהתאם לאמור, בחשבון ההשבחה נלקח כלל השטח היעקרי שנויד לקומות העליונות.

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. <u>מקדם השבחה בגין תוספת הקומות:</u>

1. בהתאם למקובלות שמאיות, מקדם השבחה מקובל בגין שיפור תכנוני נע סביב 0.2, בעניין זה יופנה להכרעת השמאי דוד דדון בגו"ח 70004/53 אשר פורסמה לאחרונה, בה נאמר כדלהלן:

אני סבור כי מקדם השבחה בגין שיפור תכנוני מקובל ממוצע הינו סביב 0.2.

2. בהכרעות כבוד השמאי דוד דדון לגו"ח 70004/42-43, נקבעה השבחה בשיעור של 12% בגין שינוי מס' הקומות מ-6 קומות ל-9 קומות. כאשר בחישוב ההשבחה נלקחו כלל השטחים הסחירים.

3. יודגש, כי חישוב ההשבחה בשומתנו נערך ביחס לשטח העיקרי בלבד, כאשר מקדם ההשבחה מגלם את יתר השטחים הסחירים כגון מרפסות, שטחים עיקריים מהממדי"ם ושטחי אחסנה, בהעמסת יתר השטחים על השטחים העיקריים מתקבל מקדם דומה למקדם שנקבע בהכרעות כבוד השמאי דוד דדון.

4. בנוסף, יש להביא בחשבון כי ההקלה במספר הקודם מאפשרת שיפור תכנון כללי, כפי שנקבע בהכרעת כבוד השמאי דוד דדון לגו"ח 7150/268 וכדלהלן:

כמו כן, ניכר כי אכן ההקלה אפשרה הפיכת הבניין מבניין "נמוך ושמן" לבניין "גבוה ורזה", באופן גם המגדיל את המרווחים ומשפר את התכנון והצפיפות בבניין ועם בניינים סמוכים.

בהיעדר תימוכין משמאי המשיבה לעניין גורם זה שלא הובא בחשבון בשומתו, מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם השבחה של 5% לשטחים בקומות 1-6 במצב קודם בתחשיב שנוידו לקומות גבוהות, בסך של 550.76 מ"ר.

5. ממכלול האמור עולה כי המקדם שנלקח בחשבון בשומתנו הינו על הצד הזהיר.

ד. <u>הקלה למרפסות מחוץ לקו בניין:</u>

1. כעולה מהמדידה הגרפית שנערכה ע"י שמאי המבקשת, מרבית שטח המרפסות בחזית האחורית ממוקם מחוץ לקו הבניין (סה"כ שטחי מרפסות בחזית אחורית כ- 682 מ"ר, מתוכם כ-410 מ"ר מחוץ לקוי בניין.

2. בשל סמיכות הבניינים לקו הבניין האחורי, ללא אישור ההקלה מתקבלות מרפסות קטנות שאינן פונקציונליות.

3. בשל השפעת אישור ההקלה על כלל שטחי המרפסות בחזית האחורית, בחרנו בשומתינו לחשב את ההשבחה ביחס לכלל שטחי המרפסות, כאשר נלקח בחשבון מקדם השבחה נמוך המגלם את העובדה כי חלק משטחי המרפסות ממוקם בתחום קווי הבניין ואת העובדה שמדובר בפרויקט במסגרת "מחיר מטרה".

4. ככל ששמאי המבקשת מביא בחשבון רק השטח החורג מקו הבניין ורק את השטח היחסי המיועד לשיווק בשוק החופשי, יש להביא בחשבון מקדם השבחה מקובל.

5. בהכרעת כבוד השמאי דוד דדון לגו"ח 70004/53, נקבע מקדם השבחה לשטחי מרפסות החורגות מקו בניין על 15% כאשר מקדם המרפסות נקבע על 0.4.

6. בהכרעה נאמר כדלהלן:

אני סבור כי מקדם השבחה בגין שיפור תכנוני מקובל ממוצע הינו סביב 0.2.

עם זאת, ראוי לבחון בכל מקרה לגופו את היקף שיפור התכנון שנוצר, כאשר מחד כאשר המגבלות התכנוניות במצב הקודם נוקשות מאוד, סביר לאמוד מקדם שיפור תכנון גבוה יותר (כאשר אם המגבלה התכנונית אינה מאפשרת את ניצול השטח כלל יש לחייב על כלל השטח) ומאידך כאשר המגבלות התכנוניות במצב הקודם נוקשות פחות, סביר כי השפעת שיפור התכנון הינו נמוכה יותר ומגלמת מקדם השבחה נמוך יותר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

7. בהתאם למפורט לעיל וע"פ דברי כבוד השמאי דוד דדון, בעניינו יש להביא בחשבון מקדם השבחה על הרף הגבוה.

8. יישום המקדמים והקביעות בהכרעת כבוד השמאי דדון בעניינו על השטח החורג מקו הבניין ועל השטח היחסי המיועד לשיווק בשוק החופשי בלבד, מביא להשבחה גבוהה יותר מההשבחה שנקבעה בשומתנו.

ה. <u>עלות עודפת לתוספת מעליות:</u>

1. ראשית, בהתאם לתכנון הרווח בבנייני מגורים מודרניים, סביר לקבוע כי תוספת מעלית אינה מהווה עלות עודפת מאחר והיא משפרת משמעותית את תכנון הבניין.

2. שנית, שמאי המבקשת אינו מציע תכנון חילופי להעמדת הבניינים ללא אישור ההקלה למספר הקומות, אך בהתאם לצורך העמדת הבניינים, מידות המגרש ומס' יחידות הדיור, סביר לקבוע כי ללא אישור ההקלה נדרש היה הקמת בניינים נוספים במגרש (לרבות תוספת חדרי מדרגות, מעליות ושטחים נלווים נוספים) לצורך ניצול כלל יחידות הדיור המותרות (בשל צורת המגרש והצורך בתכנון חצרות פנימיות בהתאם להוראות התכנית ונספחי הבינוי, לא ניתן להעמיס על גרעיני הבניינים יותר יח"ד לקומה).

3. לגופה של טענה, ברור כי מקדם ההשבחה המקובל בגין תוספת קומות מגלם את כלל העלויות העודפות בגין תוספת הקומות, יצוין גם במקרים שנדונו בהכרעות כבוד השמאי דוד דדון, נדרשה תוספת מעלית בגין תוספת הקומות בהתאם למפרט משרד השיכון לפרויקטים של מחיר מטרה.

4. בשולי העניין נציין, כי באומדן עלות הקמת מעלית שנערך ע"י המהנדס מטעם המבקשת נפלו מס' טעויות משמעותיות כדלהלן:

- המהנדס מתבסס על סעיפים 17.040.0010 ו-17.040.0020 המתייחסים למעליות בבניין ציבורי, הסעיפים אינם רלוונטיים לבנייני מגורים, אכן במחירון דקל לא קיים סעיף למעלית 8 נוסעים בבניין מגורים, ע"פ סעיף 17.020.0010 עלות הקמת מעלית ל-6 נוסעים עם 5 תחנות בבניין מגורים עומדת על 155,000 ₪ וע"פ סעיף 17.030.0010 עלות הקמת מעלית ל-13 נוסעים עם 5 תחנות בבניין מגורים עומדת על 200,000 ₪, מכאן ניתן ללמוד כי עלות הקמת מעלית ל-8 נוסעים עם 5 תחנות בבניין מגורים לא תעלה על 170,000 ₪.
- ע"פ סעיפים 17.020.0020 ו-17.030.0020 עלות תוספת תחנה למעלית בבניין מגורים עומדת על 8,500 ₪, בתוספת עלות 4 תחנות מתקבלת עלות כוללת בגבולות של 195,000 ₪ למעלית.
- ע"פ המחירון, העלות כוללת ביצוע מלא, לרבות פיר המעלית, אחריות לשנה ושרות לחצי שנה, לא ברורה התוספת בגין עלויות הבניה, עלות בדיקות מעבדה ומסירות.
- בהתאם לתכנית ההגשה מתוכננות 2 מעליות בפיר אחד, לא ברורה התוספת לעבודות חשמל ותקשורת.
- ממדידה גרפית ע"ג תכנית ההגשה עולה כי תוספת מעלית בבניין דורשת תוספת קיר באורך של 2 מ', בעובי של 20 ס"מ ובגובה של כ-33 מ"ר, מדובר בעלות זניחה.
- סעיף ד' לאומדן אינו ברור כלל, תוספת המעלית אינה דורשת תוספת רצפות ותקרות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ו. <u>ערכי שווי:</u>

1. מאחר והפער בין ערכי השווי בשומתנו לבין ערכי השווי בשומת המבקשת אינו משמעותי, לא מצאנו לנכון להרחיב בסוגיה זו.

2. נציין רק 2 הערות לאופן החילוץ בו נקט שמאי המבקשת, ראשית, מניסיוננו עלות הבניה בבאר שבע נמוכה מהמחיר הממוצע ע"פ מחירון דקל, שנית, יש להביא בחשבון כי עלות הבנייה לשטחי השרות עומדת על כמחצית מעלות הבנייה למ"ר דירתי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן עיטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 31.10.2024, כדלהלן:

הסכמות / אין מחלוקות

המבקשת: חב' אחים אום חברה לעבודות בנין השקעות ופיתוח (1995) בע"מ, ח.פ. 512232810.

מצב פיזי: אין מחלוקת.

מצב משפטי: אין מחלוקת.

מצב תכנוני: אין מחלוקת.

מהות הנכס: מגרשים המיועדים להקמת 10 בנייני מגורים בני 6-8 קומות הכוללים 174 יח"ד סה"כ.

מגרשים: 142-144 ע"פ תכנית 605-0543108.

שטח המגרשים: 12,413 מ"ר [ע"פ תכנית בקשה להיתר].

גורם השבחה	מועד קובע	גובה השבחה	
		שמאי משיבה	שמאי מבקשת
הקלות	11.02.2024	2,132,343 ₪	0 ₪

גורם מימוש הזכויות: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 2023/0476 בתיק בניין 9963014401, הכוללת הקלות.

החלטת ועדה:

בהתאם להחלטת ועדת משנה בישיבה מס' 20240002 בתאריך 11/02/2024, אושרה בקשה מס' 2023/0476, בתנאים, הקמת 10 מבני מגורים בני 6-8 קומות מעל קומת הקרקע וקומת מרתף משותפת. סה"כ 174 יח"ד.

הקלות שאושרו, כדלקמן:

- הקלה במספר הקומות, בניית 8 קומות במקום 5 [נימוק הקלה: ניצול מקסימלי של מספר הקומות].
- הקלה בקו בניין אחורי 6.75 מ' במקום 7.5 מ' [נימוק הקלה: שיפור תכנון].
- הקלה בחומרי גמר חזיתות אבן במקום גמר טיח [נימוק הקלה: שיפור נראות].
- הקלה מהוראות התכנית לקו בניין מחייב בחזית הקדמית 75% מאורך החזית. [נימוק הקלה: שיפור תכנון].
- הקלה בקו בניין אחורי 4.5 מ' במקום 7.5 מ' לבניית מרפסות. [נימוק הקלה: שיפור תכנון].
- הקלה מהוראות התכנית למיקום מרפסות שירות הפונות לרחוב או שצ"פ. [נימוק הקלה: שיפור תכנון].
- הקלה מהוראות התכנית להקמת מצללות ללא נסיגה מחזית המבנה של 1.5 מ' לפחות. [נימוק הקלה: שיפור תכנון].
- הקלה מהוראות התכנית למס' דירות קטנות 10% במקום 20%. [נימוק הקלה: שיפור תכנון].
- הקלה מהוראות התכנית בשינוי מפלס גובה קירות פיתוח ממפלס גובה החצר 4.5 מ' במקום 1.6 מ'.

מהות השבחה, לגישת המשיבה:

שיפור תכנוני – הקלה במספר הקומות והקלה בקו בניין אחורי.

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 יעקב תמם שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אנו חוזרים על כל האמור בשומתנו המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותנו זו.

<u>התייחסותנו למכתב תשובת המשיבה, כדלהלן:</u>

<u>התייחסות כללית</u> – במקרה הנתון מדובר על מגרשים שאוחדו בתצ"ר, לגביהם התבקשו מספר הקלות.

לטענת המשיבה, ובצדק אם כל הקלות הללו לא השביחו את הנכס, מדוע הם נתבקשו ? אבל במקרה הנתון ישנה תשובה, לא כל הקלה משביחה, ישנם המון סיבות שלאו דווקא משביחות את הנכס, במקרה הנדון מדובר בחברה יזמית, בונה המון ובעיקר בבאר שבע, בונה הרבה לאוכלוסייה חרדית, גם הבעלים הינם חב' חרדית, במקרה הנדון חשוב לה היה לבנות כבניה ירוקה ושטחים נרחבים שהפרויקט יראה טוב, למרות ש – 60 אחוזים מהדירות מחיר מטרה, ובשביל ליצר פרויקט שיצג אותה בצורה טובה היא הסכימה לספוג עלויות עודפות עקב השינוי התכנוני, כגון שטחי שפ"ים נרחבים, והפיכת הבנין לבנין גבוה על כל המשתמע מכך שעל זה אפרט בהמשך.

כפי שכתב שמאי המשיבה לתגובה, ישנו קושי לשמאים בכימות השבחה שנוצרה עקב אישור ההקלות.

ולכן, לעמדתו הוא גילם את השבחה הכוללת בהשבחה שחישב לתוספת הקומות, בעיקר לתוספת קומות.

ברגע שיש הקלות שיש קושי לכמת אותם זה מוכיח לטענתי שהקלות הללו הם זניחות, מאוד קשה לאמוד אותם, היות וזה שינויים זניחים בערכי השווי אם קיימים בכלל.

לכן, קשה לקבוע מקדמי השבחה להקלות שכאלה.

<u>סבירות</u> – אני טוען שבו נבחן את סבירות שומת המשיבה, לדוגמא - את מגרש A144 נקבעה השבחה בסך של כ – 2.1 מיליון ₪ בגין עליה בקומות, 21 יחידות דיור בשוק חופשי. כלומר, לטענת שמאי הוועדה העליה באותם שלוש קומות הללו השביחה כל יחידת דיור בסך של 100,000 ₪. כאשר קרקע ליחידת דיור היא באזור השווי של 300,000 ₪. האם קביעת השבחת השבחה שכזאת האם היא יותר סבירה יותר מחוות דעתי, לדעתי האישית התשובה היא לא.

<u>מחיר מטרה</u> – כאמור בשומתי החוק והפסיקה קובעים כי בחישוב היטל השבחה יש להביא בחשבון את העובדה שהפרויקט כולל מחיר לדירות מטרה.

כלומר, החוק אומר אם במצב קודם קיבלתי x כסף במחיר מטרה, ובשווי מצב חדש מקבל את אותו x כסף, ולא משנה מה עשיתי עם הדירה [מבחינת כיוון וכו'], הדבר היחידי שמשפיע על התקבולים בדירת מחיר למטרה, הינו היקף השטחים של הדירה בלבד.

במקרה הנדון לא נוסף ולו מטר אחד לדירות מחיר מטרה.

לפיכך, הקלות ככל שיהיו במקרה הנדון לא השביחו את דירות מחיר מטרה.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי השימוש המטבי הינו שיווק של הדירות העליונות רק לשוק חופשי, אני רוצה להדגיש כי מדובר בהשבחה עקב בקשה להיתר הכוללת הקלות ולא השבחה עקב מכר. כלומר, אין צורך להסיק לגבי השימוש הטוב והיעיל מספיק לפתוח בקשה להיתר ונספח ג4 החתום על ידי משרד הבינוי והשיכון בשביל לדעת בשביל כל דירה ודירה, מה שטחה, והאם מוקצת בשוק חופשי או מחיר מטרה לזכאים.

מקדם השבחה בגין תוספת הקומות – ראשית, חשוב להדגיש שמדובר בתוספת של שלוש קומות לבניין שבמקור היה 5 קומות, כלומר מדובר על תוספת קומות בבניה מרקמית באזור פריפריאלי, ולא בבניין רב קומות באזור המרכז.

שמאי המשיבה קבע מקדם השבחה של 15%, לא ראיתי ביסוס למספר של 15%. בעקבות מכתב התגובה הבנתי שאותם 15% מגלמים את כלל ההקלות.

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

בחוות דעתי, ביססתי את המקדם על סמך החלטות החת"מ בהם ניתנה התייחסות לשומות מכריעות של שמאים מכריעים נוספים.
שוחחתי עם מספר יזמים הבונים בעיר באר שבע, שאלתי אותם כמה גובים על עליית קומה, בכדי לבסס את טענתי, נאמר על ידם שבבניה מרקמית של 7 קומות, במיוחד באזור הנדון, נחשב אזור יותר דתי, אין באמת תוספת לעליה בקומות לדירות רגילות. רק בפנטהאוז יש עליה בשווי.
חשוב לזכור שבמקרה הנתון הפנטהאוז היה גם במצב קודם למעט עלה כלפי מעלה.
יתרה מכך במצב קודם, התכסית של המבנים הייתה אמורה להיות גדולה יותר ולכן שטחי הפנטהאוז היה אמור להיות גדול יותר.
בהתייחס להחלטת החת"מ בגוש 70004 חלקה 53, מדובר במקרה שונה שכן באותה החלטה מדובר על הקלה שאפשרה לבנות את הבניין בגובה 35.5 מ' במקום 33 מ', מה שהשפיע באופן ישיר השפיע על דירת הגג וגם הגביה את דירת הגג וגם אפשרה יציאה לגג ולכן, בהחלטה זו שטח הגג בלבד לפי מקדם השבחה של 20%.
בהתייחס להחלטת החת"מ בגוש 70004 חלקות 42, 43 בהן ניתן מקדם תוספת קומה של 4% יובהר שמקדם זה גילם בנוסף הקלה נוספת להגבהת גובה הקומה. כאשר במקרה הנדון אין מקדם להגבהת גובה הקומה.
בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי המקדם השבחה שהוא קבע מגלם את השטחים הנלווים לשטחים העיקריים, ברצוני לציין שגם אני וגם המשיבה קבענו את השווי למ"ר מבונה בגישת החילוץ. כאשר יצאנו משווי מ"ר דירתי, שהוא לכשעצמו מגלם את השטחים הנלווים לפיכך לקבוע מקדם נוסף לשטחים הנלווים בהכרח יוצר חיוב ביתר [השבחה כפולה, לשטחים הנלווים].
<u>בהתייחס להחלטת החת"מ גוש 7150 חלקה 268</u> – יובהר כי מדובר במגרש קטן, חצי תמ"א, המיועד לתמ"א 38/2, שכונה ותיקה בעיר בת ים, וזאת לעומת המקרה הנדון המהווה מגרש רחב ידים, בשכונה חדשה בבניה, גם במצב קודם ניתן היה לתכנן מגורים בצורה מרווחת, עם כיווני אוויר. ולכן, הקלות הללו לא השביחו את כלל הפרויקט.
<u>הקלה חריגת מרפסות מקו בנין</u> – אני לא חושב שצריך לבצע גילום של מחיר מטרה. אני מסכים אתו המקדם הראוי חריגה מקו בניה הינו 15% שצריך להפעיל על שוק חופשי.
עלויות עודפות לתוספת מעליות – לעמדתי השמאית, אין פערים בערכי השווי בין דירות בבניינים בבניה מרקמית 5-8 קומות הכוללות מעלית אחת לעומת 2 מעליות.
כמו כן אני לא מסכים עם שמאי משיבה שבמצב קודם צריך לבנות בנין נוסף, לאור העובדה שקיימת תכסית נוספת לבינוי שלא נוצלו, ואחד מהגרעינים הנוכחים ישנן 2 דירות בקומה ולכן, בקלות ניתן להוסיף עוד דירה לאותו גרעין.
<u>חוות הדעת של המהנדס</u> – קשה לי להשיב לטענות הללו היות ואני לא מהנדס, ככל והוועדה חולקת על חוות דעת המהנדס היא מוזמנת להציג חוות דעת מהנדס מטעמה.
מעבר למעלית, אנו עברנו לבניין גבוהה עם כל המשמעויות שלו. הפרדות שונים ועוד המון עלויות נוספות.
מדובר במקרה יוצא דופן.
<u>עלויות בניה בניתוח שווי מ"ר מבונה</u> – התבססתי על דקל, המחיר המקובל שמאית ומשפטית. ככל ולשמאי הוועדה הסכמים פאושליים ואחרים אני לא מתנגד שיגיש.
<u>שטחי שירות</u> – יובהר כי דקל קובע עלות בניה למ"ר עלי, הכולל שטח עיקרי + ממ"ד + חדר מדרגות + מחסנים, כלומר העלות מ"ר בדקל מגלמת את שטחי השירות.

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

<u>מר אשר בן ישי ומר צבי וקשטוק שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>
אנו חוזרים על כל האמור בשומתנו ומכתב תשובתנו המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותנו זו.
<u>התייחסותנו לטיעוני שמאי המבקשת, כדלהלן:</u>
<u>התייחסות כללית</u> – יש פה אמירה חוזרת על עצמה במרבית הסוגיות והיא התייחסות למושג שיפור תכנון, אנו מסכימים שיש קושי בקביעת מקדם שיפור תכנון ואנו מסכימים ששיפור תכנון משביח.
האם המקדם השבחה שהבינו בחשבון מבוסס על משהו ? לעולם לא מצאתי מקדם השבחה מבוסס. ביסוס זה מחק שוק. לניסיוני ולהבנתי אין מחקר שוק היות ולא ניתן לבצע זאת. ולכן, כל המקדמים הם שרירותיים.
השמאי המכריע מר אליהו כהן בהתמנותו כשמאי מכריע הוסיף להכרעתו אבן בוחן, שמחתי מאוד חשבתי יהיה לנו כאן מחקר איכותי לקביעת מקדמים, מאז ועד היום הנספח נשאר דומם.
וכאן נכנס המושג מקובלות, וכן ציטוט של החת"מ מקדם השבחה לשיפור תכנון נע בגבולות 0.2.
שאנו בוחנים את הפרויקט בכללותו ומנסים לעשות תכנון אלטרנטיבי ללא הקלות אין ספק שנקבל מוצר נחות ביחס למוצר שיתקבל לאחר אישור ההקלות. די אם נקח את הקלה לאי חיוב להיצמדות קו בנין קדמי 75% מאורך חזית. המשמעות של החיוב הזה זה בינו של גוש בטון אחד מלא, פגיעה בכיווני אוויר. ואפשר לראות את הנקודה הזאת גם בהקלה למרפסות שירות שמבצעים פיר באמצע. אותו דבר לפרגולות לגג.
וכן הקלה לצמצום יחידות דיור קטנות.
יכלנו לבחון את שיפור התכנון ביחס לפרויקט כולו ולתת מקדם לפי מקובלות שמאיות.
אני מסכים אם המבקשת, שאת מקדם שיפור התכנון הינו מחילים אל 40% מהפרויקט שהינו שוק חופשי.
ומכאן, אני מגיע לשאלת הסבירות שחברי הציג ? במקום לבדוק את הסבירות ביחס לדירות בקומות 6-8 נכון יותר לבחון את הסבירות ביחס לכלל הדירות בשיווק לשוק חופשי ואז מתקבלת השבחה נמוכה מ – 30,000 ₪ ליחידת דיור שזה מקדם השבחה הנמוך מ – 10 אחוזים [מחיר הקרקע 300,000 ₪ יח"ד].
<u>שימוש מטבי</u> – אני חושב שגם לאחר אישור הקלה, ניתן לשווק בכל אופן שהוא בהתאם לתנאי המכרז, זה שהיזם בוחר על דעת עצמו לשווק באופן כלשהו גם לאחר שזה אושר על ידי משרד השיכון זה לא הופך לחלק מתכונות המקרקעין.
<u>מקדם השבחה למרפסות</u> – אציין שהכרעות של החת"מ, חלקות 42, 43 גוש 70004 מדובר בפרויקטים זהים לחלוטין לפרויקט הנדון. להבנתי גובה הקומה לא השתנה בין 2 מצבי התכנון ורק גובה המבנה כפועל מתוספת הקומות. נכון, שנדרשה הקלה לגובה המבנה אולם, מבחינת התוצאה זו אותה תוצאה.
<u>שכונת רמות</u> – אינה מתאפיינת באוכלוסייה דתית.
<u>תכנון מצב קודם</u> – לדעתי, בבינוי של 5 קומות היה קושי לתכנן פנטהאוזים היות והיה צורך בשטח ליתר הדירות.
<u>ערכי שווי</u> – אכן הערה של חברי נכונה, ערכי שווי מגלמים מרפסות. אבל, מאחר והיקף המרפסות בקומות הרלוונטיות חורג ממוצע, היות ומדובר במרפסות גג עם שטחים נרחבים, יש לנטרל מערכי השווי את התרומה של מרפסות בשטח ממוצע 12-14 מ"ר ליחידת דיור, ולחשב את השבחה בגין תוספת קומות למרפסות הגג.
<u>מעליות</u> – ישנו קושי בכימות של השפעת הגמר על השווי, לרבות הפיסילטי, ברור שיש השפעה חיובית על הנראות.
<u>אפשרות לתכנון אם היינו מתכננים פחות קומות</u> – אין שום גרעין חשוף. יש גרעינים עם 2 יחידיות דיור. לדעתי, צריך עוד גרעין אם יורדים קומות.

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

שאלת עלות בניה – ישנה אמירה מקובלת ששאלה זאת מסורה למהנדס ולא לשמאי, מהנדס אין לו הכשרה לאמוד עלויות בניה. מהנדס יש לו הכשרה לקבוע את הדרישות, אחרי שהוא קובע השמאי אמור לקבוע את עלות הבניה. אנחנו נתמנינו על ידי כבוד בית המשפט לקביעת עלויות בניה, עלויות ביצוע לרבות ביצוע של פרויקטים הנדסיים מורכבים.

מר יעקב תמם שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:

מקדמי השבחה – מסכים, מה שכן, ישנה חשיבות למקדמים שיש בהם הסכמה וכן כדאי לבסס זאת.

חברי טוען שצריך לבחון את כל הדירות של דירות חופשי, אם בוחנים זאת בצורה שחברי טוען ראוי לקבוע כ – 2% עד 5%, זה נקבע בשומות המכריעות.

מיקום דירות מחיר המטרה – לצערם של היזמים הם לא בוחרים את המיקום של הדירות במחיר מטרה. המשב"ש לא יחתום על ג'4 עד שהיזם יתרצה לבצע את מה שמשב"ש רוצה.

גילום מרפסות – בגדול אני מסכים עם חברי אם היה מדובר שבכל עסקאות השוואה שנותחו המרפסות היו אכן אחידות 12 מ"ר. כאשר עסקאות השוואה שנותחו מרשות המיסים אין לנו מושג מה שטח מרפסות שלהם, ויתכן שמדובר בפנטהאוזים וגם בנוסף כמו שחברי ציין אנו עם דירות גדולות של 120 מ"ר לדירה. בדירות שחברי הביא הם 90-110 מ"ר, אני לא טוען לגבי שווי מ"ר בנוי. התבססנו על רשות המיסים ולכן זה בעייתי נושא המרפסות.

תכנון מצב קודם – אני משאיר לשיקול החת"מ.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

13. הכרעה

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים למחלוקת ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת.

מהות ההשבחה הנובעת בגין אישור ההקלות:

בהתאם להחלטת ועדת משנה בישיבה מס' 20240002 בתאריך 11.02.2024, אושרה בקשה מס' 2023/0476, בתנאים, הקמת 10 מבני מגורים בני 6-8 קומות מעל קומת הקרקע וקומת מרתף משותפת. סה"כ 174 יח"ד.

הקלות שאושרו, כדלקמן:

- הקלה במספר הקומות, בניית 8 קומות במקום 5 [נימוק הקלה: ניצול מקסימלי של מספר הקומות].
- הקלה בקו בניין אחורי 6.75 מ' במקום 7.5 מ' [נימוק הקלה: שיפור תכנון].
- הקלה בחומרי גמר חזיתות אבן במקום גמר טיח [נימוק הקלה: שיפור נראות].
- הקלה מהוראות התכנית לקו בניין מחייב בחזית הקדמית 75% מאורך החזית. [נימוק הקלה: שיפור תכנון].
- הקלה בקו בניין אחורי 4.5 מ' במקום 7.5 מ' לבניית מרפסות. [נימוק הקלה: שיפור תכנון].
- הקלה מהוראות התכנית למיקום מרפסות שירות הפונות לרחוב או שצ"פ. [נימוק הקלה: שיפור תכנון].
- הקלה מהוראות התכנית להקמת מצללות ללא נסיגה מחזית המבנה של 1.5 מ' לפחות. [נימוק הקלה: שיפור תכנון].
- הקלה מהוראות התכנית למס' דירות קטנות 10% במקום 20%. [נימוק הקלה: שיפור תכנון].
- הקלה מהוראות התכנית בשינוי מפלס גובה קירות פיתוח ממפלס גובה החצר 4.5 מ' במקום 1.6 מ'.

שמאי הצדדים הביאו בחשבון כי המועד הקובע הינו מועד אישור החלטת וועדת המשנה המקומית לאשר את ההקלות שבנדון ביום 11.02.2024.
במסגרת המחלוקת בין שמאי הצדדים בנוגע לערכי השווי במועד הקובע, להתייחסות לאחוז הדירות במסלול מחיר מטרה, להיקף השטח המושבח, למקדמי ההשבחה ולעלויות הנלוות, נדרשתי לבחון את מהות ההקלות. בהחלטת וועדת המשנה אושרו מספר הקלות, אך מקובלת עליי הסכמת הצדדים שלפיה יש לבחון את ההשבחה ביחס לשתי ההקלות המשמעותיות מתוכן, המפורטות להלן, כאשר יתר ההקלות זניחות ואינן מקימות חיוב בהיטל השבחה.

- הקלה במספר הקומות, 8 קומות במקום 5 [נימוק הקלה: ניצול מקסימלי של מספר הקומות].
- הקלה בקו בניין אחורי 4.5 מ' במקום 7.5 מ' לבניית מרפסות [נימוק הקלה: שיפור תכנון].

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

מהם ערכי שווי הקרקע במועד הקובע לאישור ההקלות (11.02.2024) ?

שמאי המשיבה ערכו ניתוח לתוצאות מכרז רמ"י שבמסגרתו שווקו המגרשים שבנדון לצד מגרשים אחרים. אולם, תוצאות המכרז מגלמות בין השאר שווי קרקע ליח"ד במחיר מופחת במסלול מחיר מטרה בסך של כ – 2,500 ₪ למ"ר מבונה, ושווי קרקע בתנאי שוק חופשי בסך של כ- 3,700 ₪ למ"ר מבונה.
בנוסף לכך, מניתוח של עסקאות מכר שנערכו עבור דירות מגורים חדשות בסביבה הקרובה, התקבל בשומתם שווי ממוצע של 16,200 ₪ למ"ר בנוי.
בהתאם לגישת החילוץ, בוצע ניכוי לרכיב המע"מ (17%), רווח יזמי (18%) ועלויות בניה בסך 8,000 ₪/מ"ר והתקבלה יתרה לקרקע בסך 3,700 ₪ למ"ר מבונה.
בשקלול הנתונים ובהתחשב בשווי דירות במגבלת מסלול מחיר מטרה בשילוב עם דירות בתנאי שוק חופשי, הגיעו שמאי המשיבה למסקנה כי שווי הקרקע כבסיס לחישוב ההשבחה הינו 3,000 ₪ למ"ר מבונה.

שמאי המבקשת אימצו את גישת החילוץ שננקטה בשומת המשיבה ואף את השווי הממוצע לדירות בנויות בתנאי שוק חופשי שהתקבל מניתוח עסקאות המכר בשומת המשיבה, בסך 16,200 ₪ למ"ר בנוי.
כמו כן, מקובל עליהם שיעור רווח יזמי של 18%. עם זאת, לדעתם יש להביא בחשבון עלויות בניה בסך 9,000 ₪/מ"ר, זאת בהתאם לעלות בניה ישירה בסך 5,770 ₪/מ"ר במחירון דקל, בהתאמה לשטח ברוטו בשיעור העמסה של 28%[18] על השטח פלדלת והעמסת עלויות עקיפות בשיעור 25%.
בהתאם לכך, התקבלה יתרה לקרקע בסך של 2,700 ₪ למ"ר מבונה במעוגל, אותו הביא בחשבון כבסיס לחישוב ההשבחה.
ככלל, גישת השוואה היא בעלת התוקף הגבוה ביותר לצורך קביעת שווים של מקרקעין.
לעומת זאת, קביעת שווי הקרקע בהתאם לגישת העלות (הידועה גם כגישת השווי הפיזי או גישת החילוץ) מצריכה תחילה בסיס נתוני השוואה לנכסים בנויים ולאחרי כן חילוץ מרכיב הקרקע עפ"י שיטת הערך השיורי. גישה זו כשלעצמה בעלת תוקף בינוני-נמוך (עפ"י הפסיקה והתקינה השמאית).
יחד עם זאת, במקרה הנדון, ניכר כי עסקאות המכר קרקעות במכרזי רמ"י הינם למגרשים המוגבלים בשיווק במסלול מחיר מטרה, כך שערכי השווי המגולמים במכרזים אלו אינם משקפים שווי קרקע בתנאי שוק חופשי.
שכן, מכרזים אלו כוללים ממוצע משוקלל של מרכיב קרקע לדירה שוק חופשי ומרכיב הקרקע לדירת מחיר מטרה שהינו נמוך יותר לאור כך שמגלם מגבלת מחיר מקסימום.
היות שכך, אני סבור שבמקרה הנדון ונסיבותיו, נכון יותר לפעול על פי גישת החילוץ באמצעות השוואה לעסקאות מכר שנערכו לדירות מגורים על פי מחיר לדירה בנויה, המשקפות מחיר תמורה בתנאי שוק חופשי, כאשר מהשווי הבנוי המתקבל, יבוצע חילוץ למרכיב הקרקע.
מעיון בעסקאות המכר שהוצגו בשומת המשיבה, אני סבור כי ניתן לקבל את השווי הממוצע למ"ר בנוי שהתקבל מניתוחן אשר הוסכם גם על שמאי המבקשת.

[18] 5,399.16 מ"ר שירות ללא חניה וממ"דים + 1,869.31 מ"ר שטח מרפסות זיזיות לפי מקדם 0.3 (1,820 ₪ למ"ר מרפסת / 5,770 ₪ למ"ר), בחלוקה לשטח דירתי / פלדלת של 20,742.56 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>לצורך חיזוק לגבי מסקנה זאת, נבחנו על ידי עסקאות המכר שהוצגו בשומת המשיבה, בנוסף למספר עסקאות מכר שאותרו על ידי, כדלהלן:</u>

גו"ח	תאריך	מחיר	שנת בניה	קומה	שטח במ"ר	חדרים	מחיר למ"ר
38421/34	12/02/2024	₪ 1,520,000	2026	2	91	3	₪ 16,703
	05/02/2024	₪ 2,540,000	2026	1	162	5	₪ 15,679
	01/02/2024	₪ 2,740,000	2026	5	158	5	₪ 17,342
	01/02/2024	₪ 2,350,000	2026	4	152	5	₪ 15,461
	30/11/2023	₪ 1,600,000	2026	1	91	3	₪ 17,582
	27/09/2023	₪ 2,750,000	2026	5	158	5	₪ 17,405
	26/09/2023	₪ 1,790,000	2026	3	126	5	₪ 14,206
	26/09/2023	₪ 1,610,000	2026	3	110	4	₪ 14,636
	20/09/2023	₪ 2,390,000	2026	1	133	5	₪ 17,970
	13/09/2023	₪ 1,510,000	2026	1	91	3	₪ 16,593
	13/09/2023	₪ 2,720,000	2026	5	158	5	₪ 17,215
	07/09/2023	₪ 2,350,000	2026	4	152	5	₪ 15,461
	05/09/2023	₪ 1,530,000	2026	1	91	3	₪ 16,813
	31/08/2023	₪ 1,600,000	2026	1	91	3	₪ 17,582
	29/08/2023	₪ 2,675,000	2026	4	169	4	₪ 15,828
	29/08/2023	₪ 1,800,000	2026	3	126	3	₪ 14,286
	29/08/2023	₪ 2,660,000	2026	4	170	4	₪ 15,647
שווי מ"ר בנוי בממוצע							**₪ 16,259**

לאור כל האמור והמפורט לעיל, מצאתי לנכון להביא בחשבון את השווי שעליו הסכימו שמאי הצדדים בסך של 16,200 ₪ למ"ר בנוי.

<u>רכיבי החילוץ (רווח יזמי ועלויות בניה):</u>

בהתחשב בהיקף הפרויקט ובמיקומו ועל בסיס החלטות קודמות שערכתי, מצאתי לנכון לקבל את הסכמת שמאי הצדדים בנוגע לרווח יזמי בשיעור 18% המצוי לטעמי בתחום הסבירות.

שמאי הצדדים חלוקים בנוגע לעלויות הבניה שיש לחלץ מהשווי הבנוי.

בעוד שלפי עמדת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון עלויות בניה בסך 8,000 ₪/מ"ר (המגלם עלות עקיפה והעמסת שטחי שירות כולל חניה), סבורים שמאי המבקשת שיש להביא בחשבון עלויות בניה בסך 9,000 ₪/מ"ר.

לאור המחלוקת בנוגע לסוגיה זו, בחנתי את אומדן עלויות הבניה בפרויקט הנדון על בסיס עלות בניה ישירה לבתים בני 3-8 קומות, המפורטת במחירון דקל המעודכן לחודש פברואר 2024 ועל פי תכנית הבקשה להיתר הבניה שבנדון.

העמסת עלויות עקיפות על העלות הישירה בשיעור של 25% כפי שהובאה בחשבון בשומת המבקשת נמצאה על ידי כסבירה ולפיכך אאמצה בתחשיב העלויות.

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

<u>להלן תחשיב עלות בניה על בסיס מחירון דקל לחודש פברואר 2024 ותכנית הגשה להיתר בניה:</u>

מרכיב	שטח עפ"י תכנית הבקשה להיתר בניה	עלות בניה למ"ר עפ"י מחירון דקל	סה"כ עלות בניה מתואמת למרכיב באופן קונקרטי
שטח עילי [עיקרי+ ממ"ד+ חדר מדרגות + מחסן]	24,938.12	₪ 5,770	₪ 143,892,952
מרפסת זיזית	1,884.63	₪ 1,820	₪ 3,430,027
שטח שירות תת קרקעי	7,278.63	₪ 2,720	₪ 19,797,874
סה"כ עלות ישירה [לא כולל מע"מ]			₪ **167,120,853**
העמסת עלויות עקיפות ובצ"מ [תוספת שיעור 25%]			1.25
סה"כ עלות ישירה + עקיפה [לא כולל מע"מ]			₪ 208,901,066
סה"כ שטח פלדלת [עיקרי + ממ"ד] עפ"י תכנית הבקשה להיתר בניה			20,680.2
סה"כ עלות בניה ישירה + עקיפה [לא כולל מע"מ] המיוחס למ"ר פלדלת			₪ 10,102

לאור עלות הבניה שהתקבלה בתחשיב לעיל, ובהתחשב בהיקף הפרויקט המתוכנן במתחם מושא ההחלטה הכולל שישה בניינים (לצד מתחם המתוכנן לכלול עשרה בניינים על ידי המבקשת), שסביר להניח שעלות בניה למ"ר בהיקף זה תהיה נמוכה יותר בשיעור של כ- 10%, אני סבור כי ניתן לקבל את עמדת שמאי המבקשת שלפיה עלות הבניה נאמדת בסך 9,000 ₪ למ"ר.

זאת גם בהתחשב בכך ששמאי המשיבה לא ציין בשומתו מקור נורמטיבי המהווה בסיס לאומדן העלויות.

<u>חילוץ היתרה לקרקע משווי כבנוי בגישת השווי השיורי, כדלהלן:</u>

שווי מ"ר בנוי בממוצע		₪ **16,200**
ניכוי מע"מ	1.17	₪ 13,846
ניכוי רווח יזמי	1.18	₪ 11,734
עלות בניה למ"ר		₪ 9,000
שווי מ"ר מבונה		₪ **2,734**

בסיכומו של דבר, על בסיס כל המפורט לעיל, מצאתי לנכון לקבל את שווי הקרקע במועד הקובע אשר הובא בחשבון בשומת המבקשת בסך 2,700 ₪ למ"ר מבונה.

יוער כי הערך הנ"ל משקף שווי קרקע לדירות בתנאי שוק חופשי ללא מגבלת מסלול מחיר מטרה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>השפעת שיווק במחיר מוגבל של חלק מיח"ד במסגרת מסלול מחיר מטרה:</u>

שמאי המבקשת סבורים כי בהתאם לפסיקה, בחישוב ההשבחה יש להביא בחשבון את ההשפעת של שיווק במחיר מוגבל של חלק מיח"ד במסגרת מסלול מחיר מטרה.
בהתאם לגישתו, היות שמחיר הדירות במסלול מחיר מטרה הינו קבוע ויכול להשתנות רק בהתאם לשטח הדירות בלבד ואינו מושפע ממיקום הדירות ושיפור התכנון הנוצר עם הוספת הקומות, יש לייחס את ההשבחה רק לשטח הדירות המשווקות בתנאי שוק חופשי בלבד.

מעיון בערר 8008/17, **הטירה א. לוי יזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית מורדות הכרמל**, ופסיקתה הסופית אשר התפרסמה בנבו מיום 16.04.2019, אשר עסק בערר על שומת היטל השבחה, בגין אישור הקלות במקרקעין אותם חכרה העוררת, במסגרת תכנית "מחיר למשתכן", עולה כי:
את ההשבחה יש לחשב בהתאם למחיר שבו היו נמכרים המקרקעין בשוק החופשי, ממוכר מרצון לקונה מרצון, כפי שמחיר זה משתקף בתאריך הקובע, שהוא יום אירוע המס.
המחירים במכרז במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" אינם מבטאים את ערכם של המקרקעין בשוק החופשי אלא מחיר סובייקטיבי בלבד, <u>בו אין להתחשב לצורך עריכת שומת היטל ההשבחה.</u>

עמדה זו של ועדת הערר בעניין **הטירה א. לוי**, צוטטה גם בפסק דין של בית המשפט המחוזי[19].
ברם, ניתנה החלטה בערר (צפון) 8034/20 **א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה יוקנעם**.
מדובר בהחלטה מיום 30.05.2021, אשר נוקטת בעמדה שונה להבנתי לפרשנות הדין ביחס להשבחה שחלה בקרקעות ששווקו במסגרת תכנית "מחיר למשתכן".

<u>במסגרת דיון והכרעה, נקבע בין היתר, כדלהלן:</u>

"המחלוקת העיקרית בתיק זה נוגעת לאופן ההתייחסות למחירי דירות בפרויקט "מחיר למשתכן" בקרקע בבעלות המדינה לצורך קביעת השבחה. השאלה היא אם בהערכת שווי המקרקעין לצורך קביעת היטל השבחה, יש לקחת בחשבון את מחירי דירות מסוג זה בפועל, שבשל תנאי החכירה הייחודיים בפרויקט מסוג זה הנם נמוכים ממחירן של דירות אחרות בשוק, או שיש לקבוע את שווים בהתאם לשווי מקרקעין אחרים בשוק הרחב."

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

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

"גביית מס אמת בשלב השני – ובעניינו במועד אישורן של הקלות במסגרת מקרקעין ששווקו לבניה בפרויקט "מחיר למשתכן" - מחייבת זיקוקה של ההתעשרות הנובעת מן ההקלות, במועד אישורן, ובהתייחס לנישום הרלבנטי. פרשנות התיבה "כאילו נמכרו בשוק חפשי" בהתעלם ממגבלות המוטלות על המקרקעין, אשר אילו

[19] עמ"נ (מרכז) 47963-01-18 שרה יפת נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון.

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

נסחרו בשוק החופשי בשלב הזה היו נלקחות בחשבון ע"י כל קונה סביר שהיה בא בנעלי היזם, עלולה להוביל לעיוות הן מבחינת חלקו של החייב בהיטל, שימצא מחויב בהיטל שאינו תואם את שיעורה המדויק של ההתעשרות ממנה הוא יכול להנות, והן מבחינת ניתוק הקשר בין חלק מההתעשרות לבין אירוע המס בגינו ניתן לחייב את אותו החייב, שהוא אך ורק אירוע המס הנוסף שאירע בשלב השני.
"[...] מכל האמור עולה לדעתנו כי לא נפל בשומה המכרעת נושא הערר פגם בהערכת שווי המקרקעין בהתאם למחירים, בשיטת החילוץ, כשההכנסות הצפויות להתקבל בפרויקט נקבעו תוך הבחנה בין מחירן של דירות הכפופות למגבלות המוסדיות של מסלול "דיור למשתכן" לבין מחירן של דירות אחרות הנמכרות בשוק ללא מגבלה כזו."

בהמשך ועדת הערר התייחסה להחלטה בערר הטירה א. לוי בע"מ ומציינת כי לאור שינויים פסיקתיים [בין היתר על בסיס החלטה בבר"ם 7255/17 ועדה מקומית לתו"ב ת"א נ' בורשטיין (פורסם בנבו, 22.3.21)], נדרשת בחינה מחודשת של המסקנה אשר התקבלה בערר.
ועדת ערר ציינה כי:
"בהתאם למגמה הפסיקתית הנ"ל, ולאור הדינמיות הנדרשת בעולם השמאות ומתחייבת לדעתנו עם התמסדותו והתרחבותו של מסלול "דיור למשתכן", אנו סבורים כי יפה השעה להכיר בהשפעת מגבלותיו על שווים של מקרקעין המשווקים במסלול זה (מחיר יעד והגבלת סחירות המקרקעין למשך מספר שנים), אילו היו נמכרים בשוק חופשי. תוצאה זו הולמת את עקרון ההתעשרות שביסוד תכלית החקיקה המחייבת בתשלום היטל השבחה."

להבנתי גם בהחלטתה נוספת שניתנה בערר מס' 245/17/48, **גילעם נ' הוועדה המקומית לתו"ב שרונים** מיום 22.07.2021, התקבלו ע"י ועדת הערר מסקנות ועדת הערר בעניין א.י אמריקה ישראל שפורטה לעיל.

זאת ועוד, לאחרונה, התקבלה פסיקת בית המשפט המחוזי בעמ"נ (תל אביב-יפו) 39445-12-21 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ** מיום 16.05.2023, שם נקבע כי במסגרת חישוב היטל ההשבחה בגין אקט תכנוני יש מקום להביא בחשבון את מגבלת תכנית "מחיר למשתכן" החלה על המקרקעין.

<u>כפי שצוין במפורש בפסד הדין:</u>

"בסיומם של דברים ראוי להבהיר, כי מעבר לנימוקים המפורטים לעיל, עמדת ועדת הערר בהחלטה נשוא הערעור, אשר מתבססת במידה רבה על החלטת ועדת הערר בעניין אמריקה ישראל לעיל, מקובלת עליי ומשקפת לטעמי את הדין החל."
"[...] לשונה הדלה של התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה אינה מוליכה אותנו לפרשנות חד משמעית וברורה בסוגיה שלפנינו.
מבחינה נורמטיבית, עקרון הבסיס של גביית היטל ההשבחה הוא עקרון ההתעשרות. יישום עיקרון זה על המקרה דנן מוביל לתוצאה ברורה – יש להביא בחשבון במסגרת שומת היטל ההשבחה כי המקרקעין נמכרים במגבלת מחיר למשתכן."
"לאור האמור והמנומק לעיל, אני סבור שעמדת ועדר הערר, אשר סברה כי יש מקום להביא בחשבון את מגבלות תכנית מחיר למשתכן בעת קביעת היטל ההשבחה הינה נכונה וראויה."

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

לאור כל האמור והמפורט לעיל, ובהתאם לפסיקות ועדת הערר ובית משפט העדכניות, אשר תואמת בפועל את ההיגיון הכלכלי-שמאי הטהור, אשר בוחן וממסה במס אמת את התעשרות הכלכלית האמיתית של בעלי הזכויות בקרקע בגין האקט התכנוני, אני סבור כי יש להתחשב בעובדה כי המקרקעין עצמם שווקו במסגרת מסלול מחיר מטרה עם כל ההשלכות על המקרה דנן.

בעניינו, מדובר בהקלות לתוספת קומות במגרשים, כאשר במצב הקודם ניתן היה לבנות 5 קומות בעוד שבמצב החדש לאחר אישור ההקלות, ניתן לבנות 8 קומות, כלומר, תוספת של 3 קומות.

מאחר שעל פי הוראות חוברת המכרז שבמסגרתו שווקו המגרשים, חלקן של הדירות בתנאי שוק חופשי וחלקן בתנאי מסלול מחיר מטרה, אני סבור כי יש לחשב את ההשבחה בגין השיפור התכנוני שנוצר עקב אישור ההקלה, על בסיס שווי מ"ר מבונה לדירות בתנאי שוק חופשי בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הקלה בגין אישור הקלה לתוספת 3 קומות (8 קומות במקום 5 קומות):</u>

<u>היקף השטח המושבח:</u>

בעוד שמאי המשיבה חישבו את ההשבחה כאשר הביאו בחשבון את כל השטח העיקרי שנויד לקומות החדשות שנוספו עקב ההקלה על פי תכנית הבקשה להיתר (4,670 מ"ר), סבורים שמאי המבקשת כי בהתאם לפסיקה, בחישוב ההשבחה יש להביא בחשבון את ההשפעת של שיווק במחיר מוגבל של חלק מיח"ד במסגרת מסלול מחיר מטרה.

בהתאם לגישתם כאמור, יש לחשב את היחס של שטח הדירות בתנאי שוק חופשי בשטח כולל של 5,293.06 מ"ר לעומת שטח כלל הדירות בקומות החדשות בשטח כולל של 9,235.74 מ"ר, שהינו 57.31%.

שיעור זה מתוך השטח העיקרי שהובא בחשבון בשומת המשיבה, מהווה לעמדתם את השטח המושבח.

הועבר לעיוני מאת שמאי המבקשת העתק מסמך "הצהרה על דירות לפי מכרז מחיר מטרה" אשר נבדק ונחתם ע"י "אשד בקרה בע"מ" ביום 16.04.2024 שנערך עבור משרד הבינוי והשיכון, עליו התבססו שמאי המבקשת. המסמך מפרט, בין היתר, את רשימת הדירות הכלולות בפרויקט בסיווג הדירות בהתאם לתנאי המכירה (שוק חופשי/מחיר מטרה).

בנסיבות העניין ובהתחשב בחתימה שעל גבי העתק המסמך, אני סבור שיש לראות בו כנתון מהימן לצורך בחינת תמהיל הדירות וסיווג שטחי הבניה היות שהוא משקף באופן מובהק את היחס של דירות בתנאי שוק חופשי ומחיר מטרה בפרויקט הנדון.

ניתוח המסמך הנ"ל מעלה כי שטחי הבניה הדירתיים (עיקרי וממ"ד) של כל הדירות המתוכננות בקומות החדשות שנוספו עקב ההקלה (6-8 ; קומות 7-5 בבקשה להיתר) מסתכם ל- 2,999.48 מ"ר.

כהערת אגב אציין, כי בניתוח השטחים שהוצגו בשומת המבקשת עולה כי קיים חוסר התאמה בין היקף השטחים בשומה לבין היקף השטחים בתכנית הבקשה להיתר ובמסמך הנ"ל (על פי בדיקתי, סה"כ שטח עיקרי וממ"ד של כלל הדירות המתוכננות בקומות 6-8 הינו 5,267.74 מ"ר).

משכך הם פני הדברים, אינני מוצא לנכון לקבל את עמדתם של שמאי המשיבה ולא את אופן חישובם של שמאי המבקשת שהכפילו את היחס שהתקבל בשומתם בשטח העיקרי בלבד.

אני סבור כי ראוי להביא בחשבון את השטח הדירתי של כל הדירות בתנאי שוק חופשי המתוכננות בקומות החדשות.

בעניין זה אציין כי לעמדתי יש לחשב השבחה לשטח דירתי לרבות שטח הממ"ד במקרה שבו נוצר שיפור תכנוני בשטח זה כדוגמת ניוד לקומה גבוהה יותר, בשונה מהמקרה הנבחן בפס"ד ברם 6874/21 **הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' פז קבלנים יזמות ובניה בע"מ**.

תכליתו של פטור הממ"ד לפי ס' 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התו"ב הינה לעודד הוספת ובנייתם של ממ"דים על ידי ההוזלה הכספית הכרוכה בפטור מהיטל השבחה לאור החשיבות של הממ"ד לביטחון המדינה ואזרחיה בשעת מלחמה.

במקרה דנן, אין המדובר בבקשה לצורך שיפור צורת הממ"ד או הגישה אליו לצורך נוחות השימוש בו, אלא בבקשה לצורך ניצול מיטבי יותר של זכויות הבניה באמצעות תכנוני יוקרתי, כאשר השיפור התכנוני הינו עיקר ההקלה ולא תוצר לוואי.

במצב הקודם ניתן היה ממילא לבנות את שטחי הממ"דים באופן נוח ובגודל תקני לפי הוראות הג"א ללא כל מגבלה תכנונית, ולכן בשל בנייתם של שטחי הממ"דים כבר חלו הוראות הפטור האמור.

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

לאור העובדה שנסיבות המקרה שלפנינו אינן נכללות באחד מארבעת המצבים שהוגדרו בעניין **פז קבלנים** לצורך בחינת החלת הוראות הפטור, אני סבור כי הענקת פטור נוסף מהיטל השבחה הנוצר עקב השיפור התכנוני באמצעות ניוד שטחי הממ"דים הנלווים לשטחים הדירתיים שבגינם מבוקש ניוד לקומות גבוהות, חורגת מתכלית הפטור (ר' הרחבה בהחלטת החת"מ בגו"ח 6108/372 מיום 28.03.2024).

לאור כל האמור, ובהתאם לעמדתי שלפיה יש לייחס את ההשבחה רק לשטחי הדירות בתנאי שוק חופשי, שבהן שיפור התכנון מעלה את ערך המקרקעין, בשים לב לכך שבניתוח עסקאות ההשוואה הובא בחשבון שטח דירתי (עיקרי וממ"ד), בחרתי להביא בחשבון כי השטח המושבח הינו 2,999.48 מ"ר.

<u>מקדם השיפור התכנוני:</u>

שמאי הצדדים חלוקים בנוגע למקדם השיפור התכנוני שיש לקבוע ביחס להקלה להוספת קומות.

שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם בסך 0.15. לדעתם, בהתאם למקובלות שמאיות מקדם שיפור תכנון נע בגבולות 0.2, כפי שנקבע בהחלטת החת"מ בגו"ח 70004/53.

ניתנה הפניה נוספת להחלטת החת"מ בגו"ח 70004/42-43 בה נקבע מקדם שיפור תכנון בשיעור 12% להקלה להוספת 3 קומות.

הודגש כי חישוב ההשבחה בשומת המשיבה נערך ביחס לשטח העיקרי בלבד, כאשר מקדם שיפור התכנון מגלם את יתר השטחים הסחירים כגון מרפסות, שטחים עיקריים, ממ"דים ושטחי אחסנה, בהעמסת יתר השטחים על השטחים העיקריים מתקבל מקדם דומה למקדם שנקבע בהחלטות החת"מ.

כחיזוק לכך שההקלה בקומות מהווה שיפור תכנון, ניתנה הפניה להחלטה נוספת של החת"מ בגו"ח 7150/268.

מנגד, שמאי המבקשת הפנו להחלטת החת"מ בגו"ח 4241/9 בה נקבע מקדם שיפור תכנון בשיעור 1.5% לקומה עבור מרכיב הקרקע המשקף הפרש של כ- 9,000 ₪ כתוספת לקומה.

עוד צוין כי בהחלטת החת"מ בגו"ח 70004/43 נקבע מקדם שיפור תכנון בשיעור 2% לקומה.

מכל זאת, הגיעו שמאי המבקשת לכלל מסקנה כי במקרה דנן יש להביא בחשבון מקדם שיפור תכנון להוספת 3 קומות בשיעור אחיד של 2% לקומה ובסה"כ 6%.

יתר על כן, במהלך הדיון ציין שמאי המבקשת[20] כי לאחר ששוחח עם מספר יזמים הבונים בעיר באר שבע, כאשר נשאלו כמה גובים על עליית קומה, נאמר לו שבבניה מרקמית של 7 קומות, במיוחד באזור הנדון הנחשב אזור יותר דתי, אין באמת תוספת לעליה בקומות לדירות רגילות פרט לפנטהאוז שממילא היה קיים במצב הקודם.

לעניין זה הגיבו שמאי המשיבה כי שכונת רמות אינה מתאפיינת באוכלוסייה דתית.

תחילה, אציין כי בדברי הסבר לתכנית מס' 605-0543108 צוין כי הרעיון המרכזי בתכנון שכונת פסגת רמות הינו יצירת מרחב ציבורי איכותי המעודד יצירת חיי רחוב פעילים, פארקים שונים ומסחר שכונתי, לפיכך השכונה תכלול מגורים, מבני ציבור, מסחר ותעסוקה, דיור מוגן ועוד, שניכר שמיועד לאוכלוסייה מעורבת.

יתר על כן, מעיון באתר עיריית באר שבע וכתבות שפורסמו באתר "באר שבע נט", ניתן ללמוד כי מדובר בשכונת מגורים חדשנית שתכלול שטחי מסחר, תעסוקה, מסחר ומבני ציבור וחינוך שיביאו, להערכת עיריית באר שבע, לביקושים ערים מצד אוכלוסייה צעירה, משפחות צעירות, לצד משפרי דיור בעיר ובסביבתה.

כל אלה מביאים אותי למסקנה כי מדובר בשכונה שמיועדת לאוכלוסייה מעורבת ולא רק דתית.

[20] בתמצות הדברים (ליתר הטענות שעלו במהלך הדיון ראו בפרק הרלוונטי להחלטה).

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

על כן, סביר להניח כי היות שהנכס שבנדון מהווה חלק משכונת מגורים חדשה, קיים בו ביקוש לדירות בקומות גבוהות יותר ביחס לקומות נמוכות כמאופיין בשוק המגורים.
זאת גם בהתחשב בכך שהנכס הנדון מצוי במתחם המתאפיין בבינוי מרקמי במבנים בני 5 קומות, בדומה לרוב חלקי התכנית, בעוד שרק ברצועה המערבית מתוכנן אזור משולב מגורים, מסחר ותעסוקה בו המבנים מתנשאים לגובה של 7 קומות מעל קומת מסחר, כך שההקלה לבינוי של 8 קומות הופכת אותו לייחודי ומבוקש ביחס לסביבה.
אין חולק כי תכנון של בנייני מגורים בקומות גבוהות יותר משפר את התכנון ובכך משביח את המקרקעין.
הוספת קומות יכולה לשפר את העירוני והאדריכלי במספר מובנים, כגון: ניצול יעיל של הקרקע, נוף וחשיפה לאור טבעי, בינוי יוקרתי ומבוקש יותר ועוד.
לצד זאת, בינוי בקומות גבוהות יותר מצריך עלויות בנייה שעשויות להיות גבוהות יותר לעומת בנייה נמוכה מבחינת תשתיות (מעליות, מערכות מיזוג אוויר, חשמל, מים).
בהחלטות רבות של שמאים מכריעים הוסקה המסקנה כי קיימת תוספת בשווי עם עלייה בין קומה לקומה, כאשר במסגרתן נקבעו מקדמים שונים.
בהחלטת החת"מ בגו"ח 4241/9 נקבע מקדם שיפור תכנון בשיעור 1.5% לקומה בגין הקלה להוספת קומה (23 קומות במקום 22 קומות), כאשר לצורך הסבירות נערך תחשיב המציג את ההפרש בשווי הקרקע הנובע מתוספת של 9,000 ₪ לדירה בקומה גבוהה יותר.
בהקשר זה אציין כי האפקט הנוצר בהוספת קומה בבניין בן 22 קומות אינו זהה לאפקט הנוצר בהוספת 3 קומות בבניין בן 5 קומות.
היות שבמגרש בהחלטה לעיל תוכננה הקמת בניין מגורים בן 23 קומות במצב החדש, אשר ממוצע שווי הדירות בו גבוה יותר ביחס לנכס שבנדון, עלול להתקבל הפרש באחוזים שונים שאינם משקפים את השיפור התכנוני בנכס שבנדון.
בהחלטות החת"מ האחרונות (גו"ח 70004/42,43) שבמסגרתן נדונה סוגיה זו במקרה דומה יותר (הקלה להוספת 3 קומות – 9 קומות במקום 6 קומות) נסקרו החלטות שמאים מכריעים שבהן נקבע מקדם תוספת לקומה שנוספה עקב אישור הקלה, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם תוספת לקומה
ארז כהן	4271/111	2%
בצלאל קציר	5611/74	3%
נאוה סירקיס	5480/9,11	3%
שאול אושרת	5508/9	2.5%
אייל יצחקי	5611/56	2.5%

באותה החלטה הגעתי למסקנה כי תרומה סבירה ממוצעת לעליה לכל קומה למרכיב הקרקע כפי שנהוג להביא בחשבון במבנים להקלה בגובה (ללא תוספת קומה) הינו כ- 2% - 2.5%.
ברם, קבעתי כי ההקלה בגין הגבהת הקומות חופפת להקלה בגין תוספת הקומות וכי אין לחשב השבחה נוספת בגינה.
לסיכום, בחרתי להביא בחשבון כי מקדם השבחה המיוחס למרכיב הקרקע עבור תוספת 3 קומות הינו 4% לקומה, ובסה"כ 12%.

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

מקדם זה משקף את שיעור התוספת הממוצעת לקומה בתוספת 3 קומות. כלומר, כאשר שיעור התוספת יהיה 2% לקומה ביחס לקומה שמתחתיה באופן צובר, התוספת תגדל עם כל קומה נוספת.
(התוספת בקומה 6 הינה 2% ביחס לקומה 5, התוספת בקומה 7 הינה 4.04% ביחס לקומה 5, וכן הלאה).
אשר על כן, אני סבור כי גם במקרה הנדון ראוי להביא בחשבון מקדם שיפור תכנון בשיעור כולל של 12% בגין הקלה להוספת 3 קומות.

<u>התייחסות לעלויות עודפות עקב תוספת הקומות:</u>

שמאי המבקשת מסכימים כי חל שיפור תכנוני בגין ההקלה לתוספת הקומות, אולם הם סבורים שבניית קומות נוספות כרוכה בעלויות בניה למעלית נוספת.
בהתאם לחוות דעת מהנדס המצורפת לשומתו, מדובר בעלויות המסתכמות לסך של 343,000 ₪ ללא מע"מ למעלית, ובסה"כ ישנן עלויות עודפות בסך 686,000 ₪ עבור בניינים 1 ו- 4 הכוללים 8 קומות.
כאמור, בינוי בקומות גבוהות יותר מצריך עלויות בנייה שעשויות להיות גבוהות יותר לעומת בנייה נמוכה מבחינת תשתיות (מעליות, מערכות מיזוג אוויר, חשמל, מים).
יחד עם זאת, אני סבור כי עלויות אלו, שנקבעו בחוברת המכרז (ס' 4.5) וידועות מראש, מובאות בחשבון מבעוד מועד בשיקולים המקצועיים של בעלי הזכויות בתכנון ובבחינת אומדן ההכנסות הפוטנציאליות לצד עלויות ההקמה, וסביר להניח כי הן מגולמות בתוספת המחיר המשולמת עבור דירה בקומה גבוהה יותר.
על בסיס האמור, נמצא כי מקדם שיפור התכנון מגלם עלויות נוספות הכרוכות בתכנון של קומות גבוהות יותר, ובכללן הקמת מעלית נוספת.
לאור כך, אינני מוצא לנכון לקבל את עמדת שמאי המבקשת.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

מרכיב	תוצאה
שטח דירתי במ"ר לדירות שוק חופשי בקומות 6-8	2,999.5
מקדם שיפור תכנוני	12%
שווי מ"ר מבונה	2,700 ₪
השבחה	**971,832** ₪
היטל השבחה	**485,916** ₪

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

<u>השבחה בגין אישור הקלה בקו בניין אחורי 4.5 מ' במקום 7.5 מ' לבניית מרפסות:</u>

ההקלה שבנדון נועדה לשפר את התכנון לבניית מרפסות החורגות מקו הבניין האחורי.
שמאי המשיבה סבורים שיש להביא בחשבון את כל שטח המרפסות (המסתכם לשטח של 682 מ"ר) ולא רק את השטח החורג, אותו יש להכפיל במקדם אקו' למרפסת בסך 0.3 ובמקדם השבחה בשיעור 5%.
מנגד, סבורים שמאי המבקשת שיש להביא בחשבון רק את שטח המרפסות החורג מקו הבניין (המסתכם לשטח של 159.58 מ"ר), אותו יש להכפיל במקדם אקו' למרפסת בסך 0.3 ובמקדם השבחה בשיעור 5%.
יחד עם זאת, הם סבורים שיש להביא בחשבון כי מחיר של מרפסות בדירות במסלול מחיר מטרה הינו קבוע, כאשר במצב הקודם ניתן היה לממש את שטח המרפסות המבוקש כעת, כך שלא קיימת השבחה בגין שטחים אלו.
לפיכך, לעמדתם יש לחשב את ההשבחה רק ביחס לדירות בתנאי שוק חופשי המהוות 40% מכלל יח"ד בפרויקט.
בתגובת המשיבה צוין כי בשל השפעת ההקלה על כלל שטחי המרפסות בחזית האחורית, ההשבחה חושבה ביחס לכלל שטח המרפסות, ובהתאם לכך נלקח מקדם השבחה נמוך יותר, אולם ככל שלפי עמדת שמאי המבקשת יילקח בחשבון רק השטח החורג, הרי שיש להביא בחשבון מקדם השבחה גבוה יותר בהתאם.
בהקשר זה ניתנה הפנייה להחלטת החת"מ בגו"ח 70004/53 שבה נקבע מקדם השבחה בשיעור 15% לשטח המרפסות החורג מקו הבניין.
במהלך הדיון ציין שמאי המבקשת כי הוא מסכים עם שמאי המשיבה כי מקדם ההשבחה הראוי ביחס לשטח החורג הינו בשיעור 15%, אותו יש להפעיל ביחס לדירות בתנאי שוק חופשי.

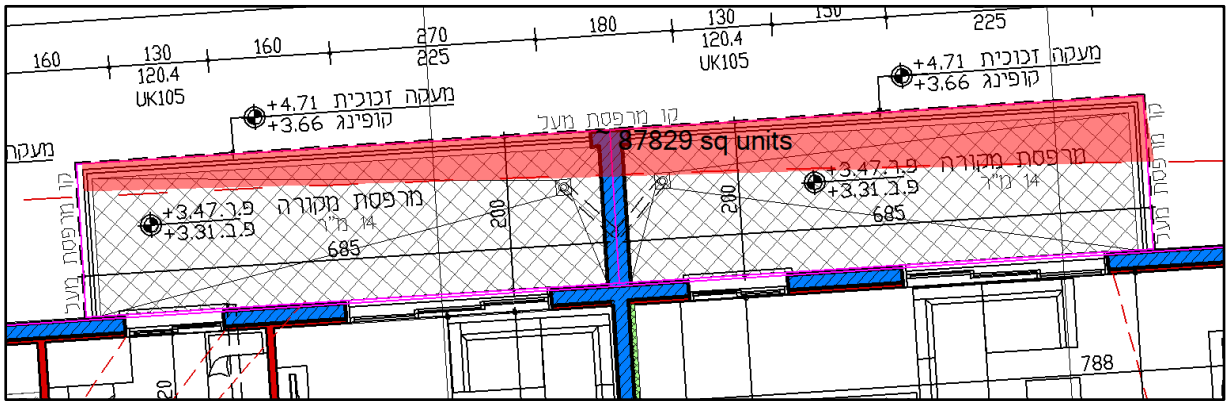
מעיון בתכנית הבקשה להיתר הבניה ניכר כי גודל המגרש, מידותיו וקווי הבניין אינם מאפשרים תכנון דומה ללא חריגה מקווי הבניין, כך שההקלה אפשרה בניית מרפסות בחזית האחורית במיקומן המתוכנן בתכנית ההיתר ברוחב נוח ובגודל של 14 מ"ר למרפסת.
ככל שהמגבלות התכנוניות במצב הקודם נוקשות יותר, סביר לאמוד מקדם שיפור תכנון גבוה יותר (כאשר אם המגבלה התכנונית אינה מאפשרת את ניצול השטח כלל יש לחייב על כלל השטח), ומנגד, ככל שהמגבלות התכנוניות במצב הקודם נוקשות פחות, סביר כי השפעת שיפור התכנון הינו נמוכה יותר ומגלמת מקדם השבחה נמוך יותר.
במקרה דנן, ללא הקלה בחריגה מקו הבניין האחורי, במסגרת תכנון של העמדת הבניינים כמבוקש בתכנית היתר הבניה הנדונה, ברוב הדירות לא היה מתאפשר תכנון מרפסות בחזית האחורית של הבניינים במיקומן הנוכחי המתוכנן אלא במיקום אחר בצידי הבניין ולא בחזית האחורית ובחלק מהדירות התאפשר תכנון מרפסות ברוחב צר יותר, כך שלצורך בניית מרפסות בשטח נוח היה נדרש תכנון שונה של העמדת הבניינים.
לכן, במגבלות התכנוניות במצב הקודם, ברי כי ההקלה שאפשרה חריגה מקו הבניין ואפשרה בניית מרפסות רחבות בחזית האחורית, שיפרה את התכנון.
בהתאם להחלטות קודמות שערכתי, אני סבור כי ניתן לקבל את גישת שמאי המבקשת שלפיה יש לחשב את ההשבחה ביחס לשטח החורג 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

<u>היקף שטח המרפסות החורג מקו הבניין:</u>

עיון בשומת המבקשת לצד קובץ התחשיבים הנלווים לשומה שהועבר לעיוני, ניכר כי השטחים החורגים המפורטים בסעיף 5.4 לשומת המבקשת התקבלו ממדידה גראפית שנערכה על גבי התשריט של תכנית הבקשה להיתר, פרט לשטח החורג בבניין מס' 5, שהתקבל כתוצאה מהכפלת צלעות המרפסות (בסה"כ 7.65 מ"ר) אשר יוצרת פער ביחס לשטח המתקבל ממדידה גראפית (זאת מכיוון שהחזית האחורית של המגרש מעוגלת וכפועל יוצא גם קו בניין, כך שמתקבל שטח חורג לא רגולרי).

להלן מדידה גראפית שביצעתי[21] על גבי התשריט של תכנית הבקשה להיתר הבניה:



לאור כך, בחישוב היקף השטח החורג לצורך תחשיב ההשבחה אביא בחשבון כי השטח החורג בבניין מס' 5 הינו כ- 8.7 מ"ר.

<u>להלן סיכום שטחי המפרסות החורגים מקו בניין אחורי במ"ר:</u>

בניין / קומה	3	4	5	8
1	12.60	35.80	8.70	23.63
2	12.60	21.60	8.70	20.85
3	12.60	21.60	8.70	20.85
4	12.60	21.60	8.70	20.85
5		21.60	8.70	20.85
6		32.40	8.70	20.85
7			8.70	20.85
סה"כ	**414.63**			

מעבר לכל האמור, צודקים שמאי המשיבה כי ביישום גישה זו יש להביא בחשבון מקדם שיפור תכנון גבוה יותר מ – 5% המשקף שיפור תכנון ביחס לכל שטח המרפסות.

בהתאם להחלטת החת"מ בגו"ח 70004/54, בחרתי להביא בחשבון מקדם שיפור תכנון בשיעור 15% ביחס לשטח המרפסות החורג מקו הבניין האחורי שיחושב לפי מקדם אקו' למרפסת בסך 0.4.

[21] החת"מ אינו מודד מוסמך (השטח המוצג מהווה אומדן שהתקבל ממדידה גראפית).

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

יתר על כן, בהתאם לגישתי כאמור, מצאתי לנכון לקבל את טענת שמאי המבקשת כי לדירות במסלול מחיר מטרה נקבע מחיר קבוע שממילא אינו משתנה עם שיפור התכנון בשעה שבמצב הקודם התאפשרה הקמת מרפסות על פי תנאי המכרז, אך עם תכנון נוח פחות, ולפיכך לא חלה השבחה ביחס לדירות הללו.

שמאי המבקשת חישבו את החלק היחסי של הדירות בתנאי שוק חופשי בשיעור 40% (שהינו ביחס לכלל יח"ד בפרויקט).

מעיון במסמך "הצהרה על דירות לפי מכרז מחיר מטרה" עולה כי כ- 39% מהדירות המצויות בחזית האחורית של בניינים 3, 4, 5 ו- 8 מסווגות במסלול מחיר מטרה והשאר בתנאי שוק חופשי.

לאור האמור, מאחר שלפי תנאי חוזה החכירה, שיפור תכנוני במרפסות אינו משפיע על התמורה בדירות במסלול מחיר מטרה, אחשב את ההשבחה ביחס לדירות שוק חופשי בשיעור 40% כפי שהובא בחשבון בשומת המבקשת.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

מרכיב	**תוצאה**
סה"כ שטח חורג לחיוב במ"ר	414.63
מקדם אקו' למרפסת	40%
מקדם שיפור תכנוני	15%
שווי מ"ר מבונה	2,700 ₪
השבחה	67,170 ₪
השבחה לדירות שוק חופשי - 40%	**26,868** ₪
היטל השבחה	**13,434** ₪

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

14. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש : 38420, חלקות : 42-41, גוש : 38417, חלקה : 24, מס' מגרשים : 144-142[22] לפי תכנית מס' 605-0543108, שכונת רמות, צפון מזרח העיר באר שבע, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 2023/0476 הכולל הקלות, כדלהלן :

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
אישור הקלות	11.02.2024	₪ 998,700	₪ 499,350

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 קבלת היתר] 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.

15. תצהיר

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

ולראיה באתי על החתום ביום 12.11.2024.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

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



[22] בהתאם לתשריט איחוד מגרשים מס' 605-0543108(10) שאושר ע"י הוועדה המקומית בישיבה מס' 20220018 מיום 09.11.2022 אוחדו מגרשים 144-142 למגרש 144A.

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