אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עידו מקדסי - כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין
מעיין חזן - כלכלן ושמאי מקרקעין
הישאם עומרי- עורך דין (L.L.B) ושמאי מקרקעין

תאריך : 02/09/2024
מספר מינוי : 1007-2024
מספרנו : 485

לכבוד

אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ
באמצעות שמאי המקרקעין
מר שאול רוזנברג
בדוא"ל r-shamay@rosenberg.co.il
(להלן, "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב דימונה
באמצעות שמאי המקרקעין
מר ירון אליהו
בדוא"ל yaron.eliyahu@gmail.com
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ,

<u>החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה</u>

גוש 39869 חלקה 25
מגרש 130 לפי תוכנית 146/03/238
רחוב הרב אברהם קוק 52 ו-54, שכונת השחר, דימונה

1. **<u>מטרת ההחלטה</u>**

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "**חוק התו"ב**"), מוניתי בתאריך 09/05/2024 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הנובעת מאישורן של הקלות ומימושן בדרך של בקשה להיתר מס' 20230174.

2. **<u>מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>**

2.1. עמדת הוועדה המקומית מפורטת בחוות דעת מיום 19/03/2024 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ירון אליהו ובתגובתו מיום 28/06/2024 לחוות דעת שמאי המבקשת. בנוסף, ביום 15/08/2024 צרף השמאי לבקשתי, היתרי בניה שנתנו לפרויקטים של מגורים מסביבת הנכס.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 30/05/2024 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין שאול רוזנברג, על צרופותיה.

3. מועדים

3.1. להלן המועד הקובע לחישוב ההשבחה למימוש המבוקש[1]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
הקלות	26/12/2023

3.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ, ביום 02/08/2024, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 10/07/2024 נערך דיון[2] בהשתתפות שמאי הצדדים, שמאי מקרקעין מר מעיין חזן, גב' ויקי גולדשטיין מתמחה במשרדי והחי"מ.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. פרטי הנכס

גוש	**39869**
חלקה	**25**
שטח חלקה רשום	**1,447 מ"ר**
מהות הנכס	**חלקת קרקע בייעוד למגורים בבניה נמוכה.**
כתובת	**רחוב הרב אברהם קוק 52 ו-54, שכונת השחר, דימונה.**

5. תיאור הסביבה[3]

5.1. תיאור הסביבה

הנכס מושא ההכרעה ממוקם ברח' הרב אברהם קוק 52 ו-54, שכונת השחר שבמזרח העיר דימונה.

שכונת השחר הינה שכונה חדשה הנמצאת בשלבי הקמה, העתידה לכלול כ- 3,200 יח"ד, לצד מבני ציבור, שטחי מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה נמוכה ורוויה, לצד קרקעות למגורים בשלבי בניה.

הפיתוח בשכונה חלקי ומצוי בהליכי השלמה מתקדמים.

[1] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום מתן אישור להקלה או לשימוש חורג, לפי העניין. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".
[2] הדיון התקיים בהסכמת הצדדים, באופן מקוון.
[3] אין מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי. תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.

5.2. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 25 בגוש 39869 הינה בשטח רשום של 1,447 מ״ר, הפונה לרחוב ב-3 חזיתות, חזית צפונית לרחוב הרב אברהם קוק, חזית מזרחית לרח׳ הנבל, וחזית דרומית לרחוב הכינור.

צורת החלקה דמוית מלבן וטופוגרפית פני הקרקע מישוריים יחסית.

עפ״י הבקשה להיתר, בתחום המגרש מתוכנן פרויקט מגורים שיכלול בניית 2 מבנים דו-משפחתיים ויחידה בודדת אחת בהקלה (סה״כ 5 יח״ד).

נכון ליום הביקור המגרש מגודר ובתחומו מבוצעות עבודות העפר.

6. <u>מצב משפטי</u>

6.1. <u>נסח רישום</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין - באר שבע, שהופק ביום 22/08/2024, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	39869
חלקה	:	25
שטח החלקה	:	1,447.00 מ״ר
בעלים	:	מדינת ישראל בשלמות.

6.2. <u>חוזה חכירה</u>

בהתאם לחוזה חכירה מיום 31/08/2022, שנערך בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: ״**המחכירה**״) לבין אייל פרץ יזמות ונדל״ן 2011 בע״מ (להלן: ״**החוכר**״), ממנו עולים הפרטים הבאים:

החוכרים	:	אייל פרץ יזמות ונדל״ן 2011 בע״מ
גוש/חלקה	:	גוש 39869, חלקות 23, 24, 25 גוש 39867, חלקות 10 ו- 11
מגרשים	:	126-130 לפי תוכנית 146/03/25.
השטח	:	14,104 מ״ר
תקופת החכירה	:	98 שנים, מיום 18/05/2022 ועד ליום 17/05/2020.
תקופת חכירה נוספת	:	98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת ההקצאה	:	מגורים א׳.

7. <u>מצב תכנוני</u>[4]

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני:

<u>תוכנית 146/03/25</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5876 מיום 04/12/2008.

ב. בהתאם לתשריט, הנכס הנדון מסווג כמגרש מס' 130 בייעוד ל"**אזור מגורים א' – (קוטג'ים)".**

ג. מטרות התוכנית הינן בין היתר, שינוי ייעודים, קביעת זכויות, קביעת הוראות ומגבלות בניה וקביעת תנאים למתן היתרי בניה.

ד. <u>להלן זכויות והוראות בניה למגרש מס' 130 בייעוד "מגורים א' (קוטג'ים)"</u>:

גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית במ"ר[5]	מס' יח"ד	מספר קומות		קו בנין		
	מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת	סה"כ שטחי בניה[6]			מעל כניסה קובעת[7]	מתחת לכניסה קובעת	אחורי	קדמי	צידי
	עיקרי	שרות	שרות								
1,447	760	264	160	1,184	463	4	גג + 2	1	כמסומן בתשריט		

ה. לא תותר הקמת מחסנים פרטיים בקומת הקרקע בחצרות פרטיות של המבנה אלא אם המחסן מהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין, עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבניין ותוכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

ו. המרתף לא יחרוג ו/או יבלוט מגבול קו הבניין. לכל יח"ד תותר בנית מרתף. גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ולא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבניין בלבד.

ז. תותר הקמת חניות מקורות לרכב בקו בנין 0 קדמי וצדדי ולפי התנאים המפורטים בס' 7.3.3 לתקנון התוכנית.

8. <u>רישוי</u>

<u>בקשה להיתר בניה 20230174 (הבקשה למימוש שבנדון)</u>

בקשה זו נדונה ואושרה בהחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה דימונה בישיבתה מס' 434 ביום 26/12/2023.

<u>מהות הבקשה</u>:

בניית 2 מבנים דו-משפחתיים ויחידה בודדת אחת ובסה"כ 5 יח"ד.

[4] האמור בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ולצורך ההכרעה שבנדון. להרחבה, יש לעיין בהוראות התוכניות המוזכרות.
[5] תכסית קרקע מרבית אינה כוללת שטח חניה מקורה (מחוץ לקו המבנה), פרגולות ומבני עזר.
[6] תותר הקמת סככת רכב בשטח מקסימלי של 30 מ"ר ומחסן בשטח של עד 6 מ"ר. שטח זה לא יימנה במניין שטחי השרות.
[7] חדר המעלית אינו נמנה במניין הקומות (גובה מרבי כולל עליית הגג יהיה 9.5 מ').

במסגרת הבקשה אושרו ההקלות כדלקמן:

א. בניית 5 יח"ד בהקלה ע"י הוספת יח"ד אחת בשיעור של עד 20% ממספר הדירות המותר (4 יח"ד) עפ"י תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) סעיף 2 (9).

ב. הקלה בבניית בריכות שחיה וחדרי מכונות מעבר לקווי בניין מותרים.

ג. הקלה לשינוי מפלס 0.00 ביחס לתוכנית הבינוי של החברה המפתחת.

ד. הקלה לעניין גובה גדרות הבניינים והקירות תומכים בין מגרשים ובתחומם מבוקש בגובה של עד 4.5 מ' ממפלס הקרקע הנמוך במקום 2.20 מ' המותרים לקירות תמך ו- 1.20 מ' המותרים לגדרות עפ"י התוכנית החלה במקום.

ה. הקלה לעניין תכסית מבוקש 468.37 מ"ר במקום 463 מ"ר ללא תוספת שטחים מעבר למותר.

להלן פירוט השטחים בבקשה להיתר:

שטח עיקרי מוצע (מ"ר)				שטח שירות מוצע (מ"ר)				סה"כ (מ"ר)		מוצע - אחר		
קומה	מגורים	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד	בליטות וגגונים	אחסנה שירות	סה"כ שירות	סה"כ שטח בניה	תכסית	שטח מרוצף	מצללה	בריכת שחיה
חישוב שטחים בנין 14 – 2 יח"ד												
0.0	144.8	1.9	146.6	24.0	5.5	11.0	40.5	187.1	187.3			
1.0	139.8		139.8				0.0	139.8		26.9	18.2	
2.0			0.0				0.0	0.0			16.7	
	284.6	**1.9**	**286.5**	**24.0**	**5.5**	**11.0**	**40.5**	**327.0**	**187.3**	**26.9**	**35.0**	**0.0**
חישוב שטחים בנין 15 – 2 יח"ד												
0.0	144.8	1.9	146.6	24.0	5.5	11.0	40.5	187.1	187.3			
1.0	139.8		139.8				0.0	139.8		26.9	18.2	
2.0			0.0				0.0	0.0			16.7	
	284.6	**1.9**	**286.5**	**24.0**	**5.5**	**11.0**	**40.5**	**327.0**	**187.3**	**26.9**	**35.0**	**0.0**
חישוב שטחים בנין 16 – 1 יח"ד												
0.0	72.4	0.3	72.7	12.7	2.8	5.6	21.0	93.7	93.8			33.8
1.0	70.5		70.5				0.0	70.5		13.1	9.1	
2.0			0.0				0.0	0.0			8.4	
	142.9	**0.3**	**143.2**	**12.7**	**2.8**	**5.6**	**21.0**	**164.2**	**93.8**	**13.1**	**17.5**	**33.8**
סה"כ - בניינים 16-14												
0.0	361.9	4.1	366.0	60.7	13.8	27.6	102.0	468.0	468.4	0.0	0.0	33.8
1.0	350.2	0.0	350.2	0.0	0.0	0.0	0.0	350.2	0.0	66.8	45.5	0.0
2.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	41.9	0.0
	712.1	**4.1**	**716.1**	**60.7**	**13.8**	**27.6**	**102.0**	**818.2**	**468.4**	**66.8**	**87.4**	**33.8**

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת
הקלה לתוספת יח"ד	26/12/2023	932,672	49,414
הקלה בקווי בניין		10,124	3,036
הקלה בשטח התכסית		4,119	1,235

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים

עמדת שמאי המשיבה

הקלה לתוספת יח"ד

מהות ההשבחה

שמאי המשיבה מבהיר כי התבקשה הקלה לתוספת יחידת דיור ללא תוספת שטחים, אשר הקטינה את הזכויות ב-4 יח"ד המאושרות בתוכנית 146/03/25.

מקדם שוליות

השוליות שנבחנה במצב החדש היא על שטחים שוליים המצויים מעבר לשטח עיקרי של 152 מ"ר ליח"ד, הגדולים משטח של 164 מ"ר דירתי (כולל ממ"ד).

לדברי שמאי המשיבה, גם במגרשים צמודים 133-131, נוצלו שטחים עיקריים של 140 מ"ר למרות שקיימת יתרת זכויות בניה לניצול. כמו כן, הבניה בוצעה ע"י יזם מקומי שמכיר היטב את השוק המקומי וקהל היעד דבר שמעיד יותר מכל על שווי שולי מעבר ל-152 מ"ר עיקרי.

להלן סקירת שומות מכריעות:

- בשומתו המכרעת של מר יעקב פז לנכס בגו"ח 39866/4 ובגו"ח 39867/12,14 הידועים כמגרשים 135, 137 ו-139 ובשומתו לנכס בגו"ח 39868/5,13 הידוע כמגרשים 136 ו- 138 עפ"י תוכנית 146/03/25 בשכונת השחר שבעיר דימונה, נקבע כי מקדם ההשבחה בגין ביטול השוליות, בהתייחס למרכיב הקרקע, הינו בשיעור של 40% - נכון למועד קובע 20/06/2016.
- בשומתו המכרעת של מר גיל הרצברג לנכס בגו"ח 39867/15 הידועה כמגרש 144 לפי תוכנית 146/03/25, בשכונת השחר שבעיר דימונה, נקבע מקדם שוליות בשיעור של 0.6 לשטח דירה ממוצעת העולה על 120-125 מ"ר – נכון למועד קובע 21/01/2016.
- בשומתו המכרעת של מר יצחק ברמן לנכס בגוש 100326 הידועים כמגרשים A2292 ו- A2294 עפ"י תשריט החלוקה 25/תח/140 בשדרות ירושלים, שכונת ממשית בעיר דימונה, נקבע מקדם שוליות בשיעור של 0.6 לשטח דירה העולה על 127.1 מ"ר – נכון למועד קובע 23/11/2009.

- בשומתה המכרעת של גב' דורית פריאל לנכס בגו"ח 100326/10 בשכונת ממשית שבעיר דימונה, נקבע מקדם שוליות בשיעור 0.5 לשטח שגודלו בין 130 מ"ר ל- 150 מ"ר. בנוסף לכך, נקבע "שווי 0" לשטח הגדול מ- 150 מ"ר – נכון למועד קובע 28/11/2011.

בהתבסס על הסקירה המוצגת לעיל, שמאי המשיבה קובע מקדם שוליות בשיעור של 0.2, עבור שטח עיקרי ליח"ד העולה על 152 מ"ר.

<u>הקלה בקווי בניין</u>

בחישוב ההשבחה הנובעת מההקלות בקווי הבניין, שמאי המשיבה בודד את רכיב הנכס שהושבח וביצע חישוב של ההשבחה בגינה בלבד. כמו כן, מהות ההקלות בקווי הבניין אינה מוסיפה זכויות בניה אולם מאפשרת גמישות תכנונית.

כפי שעולה מתחשיב ההשבחה, שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם שיפור תכנון בשיעור 10%, עבור שטח החורג מקווי הבניין בהיקף של 13.2 מ"ר.

<u>הקלה בתכסית</u>

בחישוב ההשבחה בגין הקלה בהגדלת בתכסית, הובא בחשבון כי אף ללא תוספת זכויות בניה מקומה א' לקומת הקרקע - קיים מצב משופר בו ניתן לקבל מרפסת גג פתוחה בקומה א', בשטח כפול מהשטח שנויד לקומת הקרקע (השטח שנגרע מקומה א' + השטח שהתווסף לקומת הקרקע).

כפי שעולה מתחשיב השבחה, שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם שיפור תכנון בשיעור 10%, עבור קומת קרקע עליונה בשטח של 5.37 מ"ר.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה מנתח 4 מכרזי רמ"י משכונת השחר שבעיר דימונה:

מס"ד	מכרז	תאריך	מגרשים/ מתחם	מגרשים	שטח מגרש במ"ר	ייעוד	מס' יח"ד בתב"ע	שטח בינוי עיקרי ליח"ד	שטח פלדלת ליח"ד
1	282/2021	18/05/2022	68216	126-130	14,404	מגרש 130 - מגורים א' (קוטג'ים), מגרשים 126- 129 - מגורים א' גן וגג.	48	6,920	156.2
2	282/2021	18/05/2022	63222	306, 319, 333, 347, 361, 369	14,334	מגרש 369 - מגורים א' גן וגג, יתר המגרשים - מגורים א' (קוטג'ים)	40	7,100	189.5
3	65/2021	25/02/2021	63221	248, 348	4,254	מגורים א' (קוטג'ים)	12	2,280	202.0
4	353/2019	09/08/2020	45693	198-200	7,312	מגורים א' גן וגג	28	3,920	152.0

נתונים					התאמות			מחיר מתואם למ"ר כולל פיתוח ₪
מס"ד	הצעה זוכה	הוצ' פיתוח	סה"כ קרקע ופיתוח	קרקע כולל פיתוח ליח"ד	קרקע כולל פיתוח למ"ר פלדלת	מועד	סוג בינוי	שטח פלדלת ליח"ד	
1	6,700,777	13,328,203	20,028,980	417,270	2,672	117%	149%	101%	4,689
2	7,660,000	14,718,857	22,378,857	559,471	2,952	117%	113%	109%	4,260
3	485,888	4,159,296	4,645,184	387,099	1,916	131%	100%	112%	2,813
4	134,000	6,308,657	6,442,657	230,095	1,514	138%	153%	100%	3,205
ממוצע									**3,742**

מהנתונים המוצגים לעיל, מתקבל שווי מ"ר פלדלת המתואם לקוטג' טורי בסך של כ- 3,742 ₪.

באומדן נפרד, שמאי המשיבה מנתח בשנית את מכרז 282/2021, תוך נטרול שווים של מגרשים 126-129 בייעוד "מגורים א' – גן וגג", על בסיס ערכי שווי אותן הניחה המבקשת באמצעות בא כוחה בהליך ערר נפרד מס' דימ/8046/1023:

מחיר זכיה כולל פיתוח (ללא תוספת עליית מחירים)	20,028,980 ₪
שטח עיקרי במגרשים 126-129	6,160
שטח נוסף לממ"דים עבור 44 יח"ד	528
שווי מ"ר מבונה בשמאות היזם לדירות גן/גג	1,984 ₪
שווי מגרש 126A מתקבל	13,268,992 ₪
יתרת השווי למגרש 130	6,759,988 ₪
שטח דירתי במ"ר	808
שווי מ"ר מבונה פלדלת	**8,366** ₪

מקור שווי	שווי מ"ר	משקל	סה"כ
לפי ניתוח העסקאות	3,742	15%	561 ₪
לפי העסקה בנכס	8,366	85%	7,111 ₪
שווי מ"ר מבונה משוקלל			**7,670** ₪

בהתאם למוצג, לצורך תחשיב ההקלות, שמאי המשיבה מתבסס על שווי מ"ר מבונה משוקלל בסך 7,670 ₪.

תחשיבים

הקלה לתוספת יח"ד			
תיאור	**שטח עיקרי ליח"ד**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ מ"ר מבונה אקו'**
שטח עיקרי ליח"ד ממוצעת - 152 מ"ר	152	1	152
שטח עיקרי שולי ליח"ד במצב קודם עד 190 מ"ר	152	0.2	30.4
ההשבחה במ"ר מבונה			121.6
שווי מ"ר מבונה			7,670
השבחה בש"ח			**932,672**

הקלה בקווי בניין לבריכה	
שטח בריכה	13.2
מקדם שיפור תכנון	10%
שטח אקו'	1.32
שווי מ"ר מבונה	7,670
ההשבחה בש"ח	**10,124**

הקלה בתכסית	
קומת קרקע עליונה	5.37
מקדם שיפור תכנון	10%
שטח אקו'	0.537
שווי מ"ר מבונה	7,670
השבחה בש"ח	**4,119**

עמדת שמאי המבקשת

מקדם שוליות

שמאי המבקשת סבור כי במצב הקודם יש להביא בחשבון מקדם שוליות של 0.7 ליתרת השטח העיקרי (38 מ״ר) מעבר לשטח של 152 מ״ר, וזאת בהתאם להחלטות שמאים מכריעים המפורטות בחוות דעתו של השמאי המכריע מר יעקב פז מיום 27/09/2017 בגו״ח 39868/4 :

מקור	משטח דירה	עד שטח דירה	מקדם שוליות לשטח נוסף	מקדם השבחה
מס שבח - בעיר דימונה	96	125	0.76	0.24
מס שבח - שכונת השחר	105	135	0.68	0.32
דו״ח אפס - שכונת השחר	108	120	ל.ר.	ל.ר.
דו״ח אפס - שכונת השחר	88.5	108	0.85	0.15
שומה מכרעת אייל יצחקי	99	119	0.25	0.75
שומה מכרעת גיל הרצברג	120-125	לא פורט	0.6	0.4
שומה מכרעת ארז כהן	108	136.98	0.8	0.2

מקדם צפיפות ורווחה

הבינוי המוצע במגרש במצב הקודם היה של 4 יח״ד מגלם חצרות, ובמצב החדש מוצע בינוי צפוף של 5 יח״ד מגלם חצרות. לפיכך, שמאי המבקשת סבור כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.97 לעומת שווי היח״ד במצב הקודם.

ערכי שווי

שמאי המבקשת מציין כי בשומת ועדה שנערכה ביום 24/08/2023 עבור מגרש 126A לפי תוכנית 25/תח/238, לנכס ברח׳ הנבל 36-48, שכונת השחר בדימונה, נקבע שווי מ״ר אקוו׳ מבונה לייעוד מגורים א׳ – גן וגג בסך של 2,412 ₪.

להלן נתוני שווי של קוטג׳ים ודירות גן מסביבת הנכס (מאתר מידע נדל״ן) :

תאריך העסקה	גוש/חלקה	שנת בניה	קומה	שטח במ״ר	שטח חצר במ״ר	מחיר מכירה	שטח אקוו׳ במ״ר (מקדם 0.25 לשטח החצר)	שווי מ״ר אקוו׳	שווי מ״ר בנוי מגלם חצר
26/03/2024	39867/17	2023	1/2	156	90	2,160,000	178.5	12,101	13,846
13/03/2024	39867/14	2023	1/2	137	240	1,560,000	197.0	7,919	11,387
13/03/2024	39867/14	2017	1/2	137	240	1,560,000	197.0	7,919	11,387
06/03/2024	39943/40	2017	1/1	142	279	1,660,000	211.8	7,839	11,690
03/03/2024	39867/17	2023	1/2	156	90	2,175,000	178.5	12,185	13,942
21/02/2024	39867/17	2023	1/2	156	120	2,250,000	186.0	12,097	14,423
18/02/2024	39867/14	2023	1/2	130	144	1,500,000	166.0	9,036	11,538
01/02/2024	39867/46	2018	1/2	158	158	2,170,000	197.5	10,987	13,734
28/01/2024	39867/17	2023	1/2	156	90	2,165,000	178.5	12,129	13,878
17/12/2023	39867/26	2023	1/2	158	88	2,160,000	180.0	12,000	13,671
26/10/2023	100088/105	2013	1/1	177	153	1,950,000	215.3	9,059	11,017

תאריך העסקה	גוש/חלקה	שנת בניה	קומה	שטח במ"ר	שטח חצר במ"ר	מחיר מכירה	שטח אקוו' במ"ר (מקדם 0.25 לשטח החצר)	שווי מ"ר אקוו'	שווי מ"ר בנוי מגלם חצר
11/07/2023	39867/10	2023	1/2	132	100	1,955,000	157.0	12,452	14,811
							ממוצע	**11,919**	**13,751**

חילוץ שווי מ"ר מבונה

שווי מ"ר בנוי ממוצע		13,750
הפחתת מע"מ	17%	11,752
הפחתת רווח יזמי	20%	9,793
עלות בניה ישירה + נלוות 1.25	6,000	7,500
יתרת שווי למ"ר מבונה מגלם חצר		**2,300**

תחשיבים

הקלה לתוספת יח"ד			
מצב תכנוני	**שטח עיקרי**	**מס' יח"ד**	**שטח ממוצע ליח"ד**
קודם	760	4	190
חדש	760	5	152
שטח שולי ליח"ד			38

מצב תכנוני	שטח עיקרי	שטח שולי	מקדם שוליות	מקדם צפיפות ורווחה	סה"כ אקו'
קודם	608	152	0.7	1	714
חדש	760	0	1	0.97	737
הפרש שטח אקוו'					23
שווי מ"ר מבונה					2,300
השבחה מלאה בש"ח					52,440
חלק יחסי למימוש[8]					94.23%
השבחה יחסית לחיוב					**49,414**

הקלה בקווי בניין לבריכה	
קומת קרקע	13.2
מקדם שיפור תכנון	10%
שטח אקוו'	1.32
שווי מ"ר מבונה	2,300
השבחה בש"ח	**3,036**

[8] 94.23% מימוש חלקי = 716.14 מ"ר עיקרי מוצע עפ"י היתר / 760 מ"ר עיקרי עפ"י תוכנית 146/03/25.

הקלה בתכסית	
שטח מוסף בהקלה	5.37
מקדם שיפור תכנון	10%
שטח אקוו'	0.537
שווי מ"ר מבונה	2,300
השבחה בש"ח	**1,235**

9.3. <u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת</u>

להלן תגובת שמאי המשיבה:

<u>מקדם שוליות</u>

שמאי המשיבה מדגיש כי כל עסקאות ההשוואה אותן צירף שמאי המבקשת מוכיחות את טענותיו - כולן בשטח שבין 118 מ"ר עיקרי ל- 146 מ"ר עיקרי. נדיר מאוד וספק גדול אם קיים בינוי בשטח שמעל 152 מ"ר עיקרי בבניה קבלנית.

מבחינה שמאית, אי קיומם של שטחים עיקריים מעל 152 מ"ר עיקרי מעיד על חוסר כלכליות בהקמתם. לפיכך, שמאי המשיבה מבהיר כי מקדם השוליות בשיעור 0.7 אותו הניחה המבקשת הוא שרירותי ואינו נשען על נתוני השוק.

העסקה היחידה העולה על השטח הנ"ל מצויה ברח' הר מירון 36 בגו"ח 100088/105. כמו כן, רח' הר מירון ממוקם בשכונת הר נוף שבצפון העיר דימונה המהווה אזור בבינוי חד-משפחתי בבניה עצמית. בנוסף, אין כלל כתובת עירונית המזוהה בכתובת זו.

<u>נתוני השווי</u>

שמאי המשיבה מדגיש כי בהתאם לתקינה ולפסיקה, עסקאות השוואה לקרקע עדיפות על פני גישת החילוץ. בשומת הוועדה מנותחות עסקאות השוואה לקרקע בצורה מנומקת ומוסברת.

לפיכך, גישת השווי השיורי בה נוקט שמאי המבקשת אינה בעלת תוקף עצמאי. להלן סעיף 5.2 לתקן 3: "בשומה לקרקע בה אין די נתוני השוואה או שמחירי ההשוואה שנמצאו אינם איכותיים די הצורך לדעת השמאי, יישום השמאי את שווי הזכויות בקרקע גם בגישת העלות (חילוץ שווי הקרקע)".

עוד שמאי המשיבה חולק על הנחת שמאי המבקשת לפיה אין הבדל בין שווי דירות גן לדירות קוטג'. מעיון בנתונים שהובאו בשומת המבקשת ניתן להיווכח בהבדלים.

10. דיון והכרעה

10.1. פתח דבר

מושא ההכרעה מהווה מגרש עליו מתוכנן פרויקט מגורים בבניה נמוכה, הממוקם ברח' הרב אברהם קוק 52 ו- 54, שכונת השחר שבעיר דימונה, הידוע כחלקה 25 בגוש 39869.

המימוש הנדון הינו בדרך של בקשה להיתר מס' 20230174, שנדונה ואושרה בוועדת המשנה לתכנון ובניה ביום 26/12/2023.

מקובלת עליי הנחת הצדדים לפיה ההקלות שנמצאו כמשביחות הינן כדלקמן:

- הקלה לתוספת יח"ד אחת.
- הקלה בקווי בניין להקמת בריכה.
- הקלה בשטח התכסית.

10.2. דיון והכרעה בסוגיות המחלוקת

הקלה לתוספת יח"ד

עיקר המחלוקת בין שמאי הצדדים עוסקת בשאלה מהו מקדם השוליות אותו יש להביא בחשבון טרם אישור ההקלה לתוספת יח"ד.

שמאי המשיבה מתבסס על מקדם שוליות בשיעור של 0.2 עבור שטח העיקרי העולה על 152 מ"ר לכל יח"ד, וזאת בהסתמך על סקירת שומות מכריעות מהסביבה.

מנגד, שמאי המבקשת סבור כי מקדם השוליות עבור השטח הנ"ל צריך להינתן במקדם 0.7, וזאת בהסתמך על סקירתו של השמאי המכריע מר יעקב פז ממועד החלטה 27/09/2017 לנכס בגו"ח 39868/4.

הכרעה:

ראשית, אציין כי לא קיבלתי את גישת אומדן ההקלה לפיה פעלו שמאי הצדדים. תחשיב ההשבחה להקלה חייב להיות בהלימה עם המימוש המבוקש וללא קשר לזכויות הניתנות לניצול מתב"ע מאושרת. בהתחשב בבקשה להיתר שבנדון, ההקלה לתוספת יח"ד התירה הקמת יחידה חמישית בשטח עיקרי מוצע של 143.2 מ"ר (ללא תוספת כמותית). לפיכך הובא בחשבון כי טרם אישור ההקלה, סביר כי השטח הנ"ל היה מתחלק באופן שווה בין 4 יח"ד מאושרות הניתנות לניצול עפ"י תב"ע.

מכאן, שבחינת השוליות צריכה להיעשות בגין המעבר משטח עיקרי ממוצע עפ"י תב"ע של כ- 179 מ"ר ליח"ד[9], לשטח עיקרי ממוצע בהקלה של כ- 143 מ"ר ליח"ד[10].

[9] 179 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד = 4 יח"ד עפ"י תב"ע / 716.1 מ"ר עיקרי מוצע בהיתר.
[10] 143.2 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד = 5 יח"ד בהקלה / 716.1 מ"ר עיקרי מוצע בהיתר.

לעניין מקדם השוליות, לא קיבלתי את מקורות השווי השמאיים אותם סקרו הצדדים. כמו כן, השמאים נסמכו על שומות מכריעות אותן לא הבאתי בחשבון מהסיבות שלהלן:

- השומות המכריעות שהובאו בשומת המשיבה, נערכו למועדים קובעים שבין השנים 2009-2016, בעוד שהמועד הקובע בעניינו הינו לחודש דצמבר 2023. במשך תקופת זמן כה ממושכת, ייתכן שאירעו שינויים רבים בביקושי השוק וברמת המחירים הכללית באזור.
- השומות המכריעות שהובאו בשומת המשיבה (למעט שומתה המכרעת של גב' דורית פריאל בגו"ח 100326/10), סקרו שוליות לשטחי בניה הנמוכים מהשטח השולי בו אנו עוסקים.
- השומות המכריעות של גב' דורית פריאל ומר יצחק ברמן, נערכו בתחום "שכונת ממשית" שבגוש 100326, עבור קרקע בייעוד לבניה רוויה. כמו כן, ייתכנו שינויים ברמת הביקושים בין השכונות השונות בעיר דימונה וזאת בדגש על שונותם של ייעודי המקרקעין.
- השומות המכריעות של מר יעקב פז ומר גיל הרצברג, נערכו אמנם בתחום "שכונת השחר", אך עבור קרקעות בייעוד לדירות גן וגג ו/או בנייה רוויה, בעוד שהשימוש בעניינו הינו בבינוי דו-משפחתי. כמו כן, ייתכנו שינויים ברמת הביקושים בשל שונותם של ייעודי המקרקעין.

לצורך מציאת מקדם השוליות לשטח העיקרי העולה על 143 מ"ר (מגלם שטח סחיר של כ- 155 מ"ר כולל ממ"ד), ביצעתי בדיקה עצמאית לעסקאות מכר בתחום מגרשים 248 ו-348 עפ"י תוכנית 136/03/25 בייעוד ל"אזור מגורים א' – קוטג'ים".

להלן ניתוח עסקאות מכר לבתי מגורים עם שוליות (מאתר מס' שבח) –

מס"ד	גוש חלקה	שנת בניה	יום מכירה	שטח מדווח במ"ר	שווי מכירה בש"ח
1	39867-46	2024	19/06/2024	178	2,350,000
2	39867-46	2024	07/06/2024	182	2,330,000
3	39867-46	2023	20/03/2023	183	2,400,000
4	39867-26	2023	14/12/2022	183	2,390,000
ממוצע			**07/10/2023**	**181.5**	**2,367,500**

להלן ניתוח עסקאות מכר לבתי מגורים ללא שוליות (מאתר מס' שבח) –

מס"ד	גוש חלקה	שנת בניה	יום מכירה	שטח מדווח במ"ר	שווי מכירה בש"ח
1	39867-26	2024	30/05/2024	158	2,180,000
2	39867-46	2023	01/02/2024	158	2,170,000
3	39867-26	2023	17/12/2023	158	2,160,000
ממוצע			**25/02/2024**	**158**	**2,170,000**

הערת הח"מ: מסקירת נתוני השווי לעיל עולה כי עסקאות המכר כוללות שטחי חצרות והיקף שטחי שירות זהים בקירוב בשני תמהילי הבינוי המוצגים לעיל.

ניתוח שוליות השטחים –

תיאור	שטח במ"ר	סה"כ שווי
ממוצע עסקאות לדירות עם שוליות	181.5	2,367,500
ממוצע עסקאות לדירות ללא שוליות	158.0	2,170,000
הפרש לשטח/שווי (שולי)	23.5	197,500
שווי בנוי למ"ר שולי		8,404
בניכוי מע"מ (17%)	1.17	7,183
בניכוי יזמות (15%)[11]	1.15	6,246
עלות בניה למ"ר (עפ"י מחירון דקל)[12]		7,475
שווי מ"ר מבונה שולי		**-1,229**

מהניתוח שלעיל, עולה כי קיים "שווי שיורי שלילי" לזכויות בניה המנוצלות עבור שטחים העולים על היקף סחיר של כ- 155 מ"ר.

חיזוק למסקנה זו מתקבל מסקירה של 14 היתרי בניה שונים למגרשים בייעוד לקוטג'ים מאזור שכונת השחר שבדימונה[13]. מעיון בהיתרי הבניה נראה כי בפרויקטים לבניה נמוכה בשכונה, בתי המגורים מוצעים בהיקף שטח עיקרי הנע בין 110 מ"ר – 140 מ"ר.

מקרה חריג יחסית עולה מהיתר בניה מס' 20170090 שאושר ביום 22/01/2018 לפרויקט לבניה נמוכה ברח' אברהם קוק 34,36,38 שבגו"ח 39869/26. מגרש זה פונה לרחוב בשלוש חזיתות, ובמסגרתו הוצע בית מגורים פינתי בשטח עיקרי של 173.7 מ"ר.

בשל הדמיון הקיים במאפייני הקרקע בין הנכס הנדון לבין מושא ההשוואה שבגו"ח 39869/26, לא ניתן לשלול את העובדה כי קיים "שווי מסוים" לאותם השטחים השוליים טרם אישור ההקלה לתוספת יח"ד.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה לפיה נקבע מקדם שוליות בשיעור של 0.2 עבור השטח העיקרי העולה על 143 מ"ר.

[11] שיעור רווח יזמי למגורים (צמודת קרקע או רוויה) נקבע בהתאם לפרק יח' בקווים מנחים מחודש ינואר 2020: "שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי (עדכון מס' 1)".

[12] עלות הבניה למ"ר חושבה עפ"י מחירון דקל לחודש דצמבר 2023 לבתים צמודי קרקע 1-2 קומות, בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 25%.

[13] היתרי הבניה צורפו ע"י שמאי המשיבה לבקשתי ביום 15/08/2024.

<u>הקלות בקווי בנין ובשטח התכסית</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים לעניין גישת התחשיב, מניין השטחים החורגים ושיעור מקדמי שיפור התכנון שניתן בהקלות אלה.

לאחר מדידה גראפית וזיהוי ההקלות המדוברות על גבי תשריט הבקשה להיתר, קיבלתי את עמדת שמאי הצדדים הן לעניין מניין השטחים והן לעניין מקדם שיפור תכנון עבור שטחים אלה בשיעור של 10%.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי הצדדים חלוקים באשר לגובה שווי מ״ר מבונה אותו יש להביא בחשבון לצורך חיוב ההקלות.

שמאי המשיבה מתבסס על שווי מ״ר מבונה מגלם חצר בסך של 7,670 ₪. אציין, כי מניתוח מכרזי רמ״י השמאי מגיע לשווי של 3,742 ₪ למ״ר, אך בחלק השני של מסקנת השווי, בוחר לנתח בשנית את מכרז 282/2021 ובהתבסס על נטרול אותו ככל הנראה הניחה המבקשת במסגרת שומה נפרדת שחלה על מגרש צמוד.

מנגד, שמאי המבקשת מתבסס על גישת החילוץ תוך ניתוח עסקאות מכר לבתי מגורים בנויים, מהן סבור כי יש לאמוד שווי מ״ר מבונה מגלם חצר בסך 2,300 ₪.

<u>הכרעה</u>:

שיטת התחשיב תיערך עבור שווי מ״ר מבונה אקו׳ <u>מנוטרל חצר</u>. אציין כי אינני מסכימה עם גישת המבקשת לפיה יש להביא בחשבון הפחתה לצפיפות ובינוי בשל תוספת יח״ד בהקלה. המגרש שבנדון פונה לרחוב ב-3 חזיתות ובכך נשמרת פרטיות מלאה לכל יח״ד גם במצב החדש.

עם זאת, אבצע את התחשיב על הצד הזהיר ואניח כי ככל וקיימת הצדקה להפחתה כלשהי בגין צפיפות ו/או בינוי - אזי היא מתקזזת עם העובדה שתוספת יחידת הדיור מאפשרת שימוש אפקטיבי יותר של שטחי החצר והשירות השוליים שהיו קיימים טרם אישור ההקלה.

לעניין השווי למ״ר מבונה, שמאי הצדדים הציגו בין היתר עסקאות קרקע ועסקאות לבתי מגורים בנויים אשר חלקן לא הובאו בהכרעתי מהסיבות שלהלן:

- עסקאות המכר לבתי מגורים בנויים אותן הציג שמאי המבקשת התקבלו באופן חלקי. כמו כן, הובאו בחשבון רק עסקאות מכר בבינוי דו-משפחתי מ״שכונת השחר״, שהינן בהיקף בינוי זהה לזה שבנכס הנדון.
- מכרז 282/2021 (מתחם 68216) ומכרז 353/2019 אותם הציג שמאי המשיבה אינם רלוונטיים מאחר וכוללים בתוכם תמהיל דומיננטי של מגרשים בייעוד לדירות גן ו/או גג המצריכים התאמות רבות לנכס הנדון שהינו בייעוד לקוטג׳ים.

לפיכך, לצורך מסקנת השווי ניתחתי את מכרז 282/2021 (מתחם 63222) ומכרז 65/2021, לצד עסקאות מכר לבתי מגורים מגו"ח 39867/17,26,46:

<u>מכרז רמ"י 282/2021 מיום 18/05/2022</u>:

במסגרת המכרז למתחם מס' 63222, שווקו מגרשים 306,319,333,347,361,369 מתב"ע 146/03/25. מגרש מס' 369 הינו בייעוד לדירות גן/גג בעוד שיתר המגרשים בייעוד לקוטג'ים ומשכך שטחיו הסחירים הובאו במקדם שווי מופחת בשיעור של 0.9[14].

כמו כן, סכום הזכייה מצוי בפער ניכר של כ- 30% משתי ההצעות שלאחריו. בשל החשש שמה מדובר בתמורה חריגה - לצורך ניתוח המכרז הבאתי בחשבון ממוצע של 3 ההצעות הגבוהות.

פרטי המכרז	
מחיר זכייה - ממוצע 3 הצעות גבוהות	6,481,971
הוצאות פיתוח	14,718,857
סך התמורה	21,200,828
בהתאמה לזמן (5% שנתי)	**22,905,607**
ניתוח שטחים סחירים - תב"ע 136/03/25	
מס' יח"ד בבינוי גן ו/או גג	10
מס' יח"ד בבינוי לקוטג'ים	30
שטח עיקרי	7,100
ממ"דים	480
סה"כ שטחי "פלדלת"	7,580

תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח "פלדלת" לדירות גן/גג	1,520	0.9	1,368
שטח "פלדלת" לקוטג'ים - עד 155 מ"ר ליח"ד	4,650	1	4,650
שטח "פלדלת" לקוטג'ים - עד 192 מ"ר ליח"ד	1,110	0.2	222
יתרת שטח שולי בשווי "0"	300	0	-
חצר/גג בשטח כ-90 מ"ר ליח"ד (הנחת עבודה)	3,600	0.25	900
סה"כ שטח אקו'			7,140
שווי מ"ר מבונה אקו'			**3,208.1**

[14] בהתאם לפרק 1 (עמ' 49) למחקר דלפי מחודש פברואר 2017, מקדם ההפחתה בין דירה טיפוסית בבניה רוויה לבין דירה צמודת קרקע הינו בשיעור ממוצע של 19%. בהתחשב במעבר מבינוי של דירות גן/גג לבינוי מוצע של בתים דו-משפחתיים, הובא בחשבון מקדם הפחתה של 10%.

מכרז רמ"י 65/2021 מיום 25/02/2021 :

מגרשים 248 ו-348 בייעוד למגורים א' (קוטג'ים)	
פרטי המכרז	
מכרז רמ"י	65/2021
ועדת מכרזים	25/02/2021
מס' מתחם	63221
מחיר זכייה	408,888
הוצ' פיתוח	4,159,296
סך התמורה	4,568,184
בהתאמה לזמן (5% שנתי)	**5,215,239**
ניתוח שטחים סחירים - תב"ע 136/03/25	
מס' יח"ד	12
שטח עיקרי	2,280
ממ"דים	144
שטחי "פלדלת"	2,424

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח "פלדלת" עד 155 מ"ר ליח"ד	1,860	1	1,860
שטח "פלדלת" עד 192 מ"ר ליח"ד	444	0.2	89
יתרת שטח שולי בשווי "0"	120	0	-
חצרות כ- 90 מ"ר ליח"ד (הנחת עבודה)	1,080	0.25	270
סה"כ שטח אקו'			2,219
שווי מ"ר מבונה אקו'			**2,350**

להלן עסקאות מכר לבתי מגורים מסביבת הנכס ובסמיכות למועד קובע (מאתר מס' שבח) :

מס' עסקה	גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח מדווח במ"ר	חצר מדווחת במ"ר	שווי מכירה בש"ח
1	39867-26	30/05/2024	2024	158	88	2,180,000
2	39867-46	01/02/2024	2023	158	87	2,170,000
3	39867-26	17/12/2023	2023	158	88	2,160,000
4	39867-46	20/03/2023	2023	183	91	2,400,000
5	39867-26	14/12/2022	2023	183	90	2,390,000

מס' עסקה	בניכוי מע"מ (17%)	בניכוי יזמות (15%)	עלות בניה ליח"ד[15]	שווי שיורי לקרקע	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה אקו'
1	1,863,248	1,620,216	1,181,050	439,166	178	2,473
2	1,854,701	1,612,783	1,181,050	431,733	177	2,434
3	1,846,154	1,605,351	1,181,050	424,301	178	2,389
4	2,051,282	1,783,724	1,367,925	415,799	183	2,268
5	2,042,735	1,776,291	1,367,925	408,366	183	2,230
שווי מ"ר מבונה אקו' (ללא מע"מ)						**2,359**

מס' עסקה	עד 155 מ"ר	שטח שולי	חצר	שטח אקו'
	1	0.2	0.25	
1	155	3	88	177.6
2	155	3	87	177.35
3	155	3	88	177.6
4	155	28	91	183.35
5	155	28	90	183.1

להלן עסקאות מכר לבתי מגורים מסביבת הנכס ובסמיכות למועד קובע (מאתר מס' שבח):

גוש חלקה	יום מכירה	שטח מגורים במ"ר	חצר מדווחת במ"ר	שווי מכירה בש"ח	בניכוי מע"מ (17%)	בניכוי יזמות (15%)	עלות בניה 7,475 - ₪/מ"ר	שווי שיורי לקרקע	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה אקו'
		1	0.25							
39867-17-10	01/08/2024	156	90	2,240,000	1,914,530	1,664,809	1,166,100	498,709	179	2,794
39867-17-24	28/05/2024	153	150	2,302,000	1,967,521	1,710,888	1,143,675	567,213	191	2,977
39867-17-14	21/05/2024	156	90	2,180,000	1,863,248	1,620,216	1,166,100	454,116	179	2,544
39867-17-04	08/05/2024	156	90	2,170,000	1,854,701	1,612,783	1,166,100	446,683	179	2,502
39867-17-12	01/05/2024	156	90	2,180,000	1,863,248	1,620,216	1,166,100	454,116	179	2,544
39867-17-06	18/04/2024	156	90	2,190,000	1,871,795	1,627,648	1,166,100	461,548	179	2,586
39867-17-01	10/04/2024	156	120	2,400,000	2,051,282	1,783,724	1,166,100	617,624	186	3,321
39867-17-16	26/03/2024	156	90	2,160,000	1,846,154	1,605,351	1,166,100	439,251	179	2,461
39867-17-03	03/03/2024	156	90	2,175,000	1,858,974	1,616,499	1,166,100	450,399	179	2,523
39867-17-18	21/02/2024	156	120	2,250,000	1,923,077	1,672,241	1,166,100	506,141	186	2,721
39867-17-02	28/01/2024	156	90	2,165,000	1,850,427	1,609,067	1,166,100	442,967	179	2,482

[15] עלויות הבניה חושבו עפ"י מחירון דקל לחודש דצמבר 2023 לבתים צמודי קרקע 2-1 קומות, בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 25%.

גוש חלקה	יום מכירה	שטח מגורים במ"ר	חצר מדווחת במ"ר	שווי מכירה בש"ח	בניכוי מע"מ (17%)	בניכוי יזמות (15%)	עלות בניה 7,475 - ₪/מ"ר	שווי שיורי לקרקע	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה אקו'
		1	0.25							
39867-17-24	20/07/2023	153	150	2,405,000	2,055,556	1,787,440	1,143,675	643,765	191	3,379
39867-17-25	03/07/2023	153	150	2,450,000	2,094,017	1,820,884	1,143,675	677,209	191	3,555
שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע										**2,799**

עצימות לערכי השווי:

מקור שווי	שווי מ"ר מבונה אקו'	משקל	סה"כ	
מכרז רמ"י 282/2021	3,208	0.35	1,123	₪
מכרז רמ"י 65/2021	2,350	0.35	823	₪
עסקאות מכר - גו"ח 39867/26,46	2,359	0.15	354	₪
עסקאות מכר - גו"ח 39867/17	2,799	0.15	420	₪
שווי מ"ר מבונה אקו' משוקלל (במעוגל)			**2,700**	₪

11. תחשיב

הקלה לתוספת יח"ד

מהות	שטח במ"ר	מקדם שוליות	סה"כ
שטח שולי בהקלה	143.18	0.2	29
ביטול שוליות בהקלה	143.18	1	143
שטח אקו' לחיוב			114.5
שווי מ"ר מבונה אקו'			2,700
השבחה בש"ח			**309,270**

הקלה בקווי בניין

מהות	שטח במ"ר
שטח חורג בהקלה	13.2
מקדם שיפור תכנון	10%
שטח אקו' לחיוב	1.32
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 2,700
השבחה בש"ח	₪ **3,564**

הקלה בשטח התכסית

מהות	שטח במ"ר
שטח חורג בהקלה	5.37
מקדם שיפור תכנון	10%
שטח אקו' לחיוב	0.537
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 2,700
השבחה בש"ח	₪ **1,450**

12.<u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הממוקם **ברח' הרב אברהם קוק 52 ו- 54 , הידוע כחלקה 25 בגוש 39869,** חלה השבחה עקב ההקלות שתפורטנה להלן ומימושן בדרך של מימוש בהיתר, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה		היטל השבחה	
הקלה לתוספת יח"ד	26/12/2023	₪	309,270	₪	154,635
הקלה בקווי בניין		₪	3,564	₪	1,782
הקלה בשטח התכסית		₪	1,450	₪	725

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

13.<u>תצהיר</u>

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

