החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

מגרש מס׳ 700 בתכנית 612-0197046

גוש 39537 חלקה 142

רח׳ צבי בורנשטיין 165,

שכונת אליהו הנביא, ירוחם

המבקש: שמאי אליאס ע״י לאון פרץ שמאי מקרקעין

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה ירוחם

ע״י יוגב שקד שמאי מקרקעין

דוא"ל office@yharon.co.il

1. מטרת השומה

1.1 כללי

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לקביעת ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון עם אישור בקשה להיתר בניה.

1.2 הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:

המבקש: שמאי אליאס ע"י לאון פרץ שמאי מקרקעין.
המשיבה: הועדה לתכנון ובניה ירוחם ע"י שקד יוגב ותמיר קוטה, שמאי מקרקעין.

1.3 מסמכים שהוצגו בפני:

ע"י המשיבה:
- שומה מיום 10.8.2020 שנערכה ע"י מר שקד יוגב שמאי מקרקעין.
- תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש מיום 7.12.2020
- התייחסות לדו"ח 0 מיום 11.2.2021, שהוצג ע"י שמאי המבקש
- תכנית בקשה+ פרטי בקשה מס' 20150023
- דרישה לתשלום דמי איזון מיום 26.8.2020

ע"י המבקש:
- שומה מיום 25.10.2020 שנערכה ע"י מר לאון פרץ שמאי מקרקעין.
- אישור זכויות מיום 13.5.2019
- דו"ח 0 לפרויקט דירות סטודנטים ודירות לזוגות צעירים מיום 26.2.2017
- תגובה לדיון מיום 16.1.2021.

2. מועדים

2.1 מועדים קובעים לשומה:

תאור	מועד קובע[1]
תכנית 126/03/26	20.12.2013
תכנית 612-0197046	4.9.2017
הקלה בניוד זכויות ממגורים למסחר	13.1.2019

2.2 ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 13.1.2021 ללא נוכחות שמאי הצדדים.

2.3 דיון התקיים ביום 14.1.2021 בהשתתפות שמאי הצדדים (באמצעות ועידה חזותית).
סיכום הדיון נשלח לצדדים ונתנה להם אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

[1] המועד הקובע לתכנית 15 יום לאחר פרסום מתן תוקף לתכנית

דוא"ל office@yharon.co.il

4. פרטי המקרקעין

גוש	:	39537
חלקה	:	142
שטח חלקה רשום	:	1,155 מ״ר
מגרש	:	700 (בתכנית 612-0197046)
שטח מגרש	:	1,155 מ״ר
כתובת	:	רחוב צבי בורנשטיין 165, ירוחם

5. תמצית תאור הנכס והסביבה

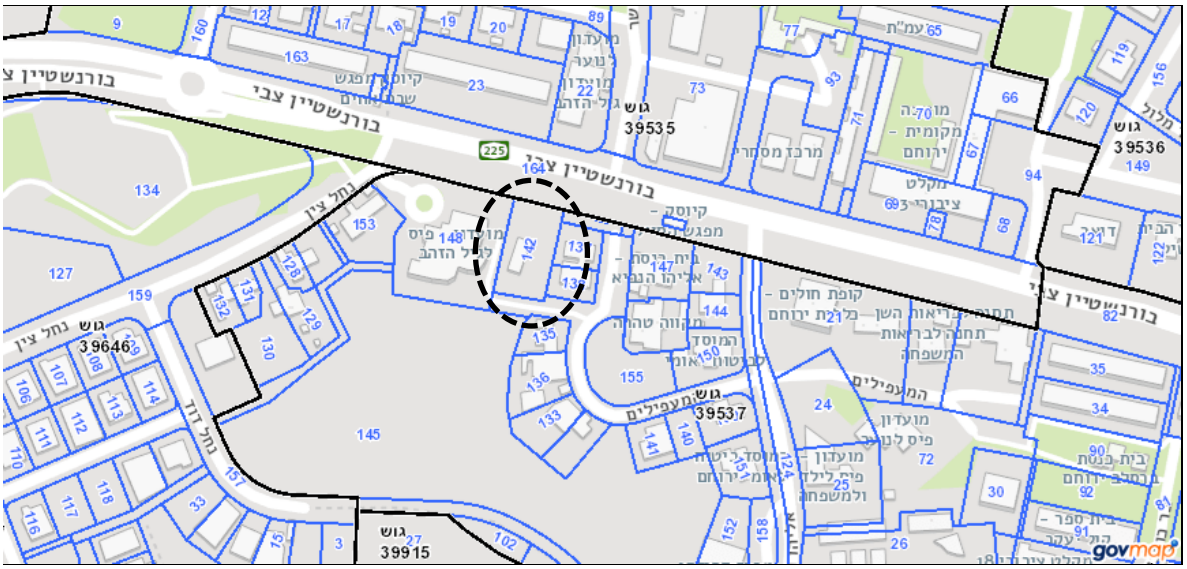
המקרקעין מסומנים כחלקה 142 בגוש 39537 בשטח רשום של 1,155 מ״ר ומיקומם ברח׳ צבי בורנשטיין 165 במועצה המקומית ירוחם, בקטע שבין רח׳ נחל ציון ממערב ורח׳ המעפילים ממזרח.

לחלקה צורה רגולרית עם חזית צפונית לרח׳ בורנשטיין המהווה ציר תנועה מרכזי החוצה את הישוב ממערב למזרח. פני הקרקע נמוכים ממפלס רחוב בורנשטיין.

בתחום החלקה מצוי מבנה חד קומתי מבניה ותיקה בשטח של כ-105 מ״ר. המבנה מיועד להריסה.

סביבת הנכס בנויה מבני מגורים מבניה ותיקה לצד מבני ציבור ומגרשים פנויים.
לאורך רח׳ בורשטיין פעילות מסחרית.

זיהוי גו״ח 39537/142 (www.govmap.gov.il)



6. מצב תכנוני ורישוי

6.1 תוכניות בנין עיר

פרטי תכנית	עיקרי הוראות התכנית
47/במ/26 21.3.1991	המקרקעין מסומנים כמגרשים 134,135 ביעוד אזור מגורים ב' ושטח ציבורי פתוח
1/47/במ/26 31.7.1991 (3908)	המקרקעין מסומנים כמגרשים 134,135 ביעוד אזור מגורים ב' ושטח ציבורי פתוח. המבנה הקיים על המגרשים מסומן להריסה. שטחי הבניה המותרים באזור מגורים ב': 120 מ"ר X 2 קומות, סה"כ 240 מ"ר **תוקף התכנית: סיום עבודות התשתית עבור 50% מיח"ד שבתכנית יחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא יוחל בביצוע תוך שנתיים מיום אישורה, יפקע תוקפה של התכנית כולה או חלקה.**
202/במ/26 10.4.1997 (4510) **תכנית לשכונה המערבית**	תכנית במסגרת חוק הליכי תכנון ובניה 1990 (ול"ל) ליצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י איחוד וחלוקת מגרשים, שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה. המקרקעין כלולים במגרש מס' 459 ששטחו 25,222 מ"ר. מגרש 459 בייעוד אזור מגורים מיוחד, מיועד לדיור מוגן ללא שירותים סיעודיים, עד 100 יח"ד. המבנה הקיים במקרקעין מסומן להריסה **תוקף התכנית לתקופה של שלוש וחצי שנים מיום אישורה ועד סיום עבודות התשתית עבור 20% מיחידות הדיור. במידה והנ"ל לא יתקיים, יפקע תוקף התכנית כולה או חלקה.**
126/03/26 4.12.2013 (6709) **תוכנית למגרש 459/3**	תכנית למגרש 459/3 ברח' בורנשטיין צבי 165 בירוחם, להסדרת גישה ושינוי יעוד ממגורים מיוחד (דיור מוגן) לאזור מגורים ד' עם חזית מסחרית. הוראות הבניה: מגרש ביעוד מגורים ד' בשטח 987 מ"ר להקמת בנין בן 5 קומות למגורים (35 יח"ד) ומסחר, למעט תכליות המהוות מטרד לסביבה. שטחי הבניה: 360%. מגורים: 35 יח"ד בשטח עיקרי של 1,717 מ"ר, שטח יח"ד לא יפחת מ-42 מ"ר. מסחר: 25% משטח המגרש בחזית קדמית לרח' בורנשטיין.
612-0197046 20.8.2017 (7571) **תכנית מפורטת הכוללת איחוד, חלוקה והקצאות**	התכנית משתרעת בשטח מתחם של כ-50 דונם וקובעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. המקרקעין הנדון מוגדרים כמגרש מס' 700 ביעוד מגורים ד. תותר הקמת מבנה בעל 5 קומות עם מרתף הכולל 43 יח"ד. תותר הקמת מסחר בחזית קדמית בשטח שלא יעלה על 407 מ"ר. שטח עיקרי למגורים: 2,137 מ"ר. שטח שירות למגורים: 602 מ"ר שטח עיקרי למסחר: 407 מ"ר שטח שירות למסחר: 40 מ"ר שטח שירות לחניה מתחת לקרקע: 1,155 מ"ר תכסית: 70% עפ"י טבלת הקצאה ואיזון לתכנית 612-0197046, שנערכה ע"י לאון פרץ שמאי מקרקעין ביום 26.6.2016: שווי מגרש מס' 700: 1,250,000 ₪. מקבל הזכויות במגרש מס' 700 ישלם תשלומי איזון בסך 111,968 ₪.

דוא"ל office@yharon.co.il

6.2 בקשה להיתר מס׳ 20150023[2]

הועדה המקומית לתו״ב ירוחם אישרה בתנאים ביום 13.1.2019 בקשה מס׳ 20150023 להקמת בניין משולב דיור + מסחר בן 5 קומות הכולל 34 יח״ד, קומת קרקע למסחר, חניון תת קרקעי ל-23 חניות, מעלית+ ממ״קים.

הבקשה כוללת הקלה בניוד שטח שירות ממגורים לטובת שטח שירות למסחר בשטח של 64.35 מ״ר. השטחים המבוקשים:

	שטח עיקרי		שטח שירות				
קומה	מגורים	מסחר	מקלט/ ממ״ק	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	מעלית
3.1 -				880.15	24.3		10.12
ק.קרקע	401.55		43.7		15.4	45.25	
ק.א	536.74		43.7		15.4	73.3	
ק.ב	536.74		43.7		15.4	73.3	
ק.ג	536.74		43.7		15.4	73.3	
ק.ד	475.43		43.7			69	
סה״כ	2,085.65		218.5	880.15	85.9	334.15	10.12

7. המצב המשפטי

7.1 פרטי הרישום והבעלות:

בהתאם להעתק רישום מיום 27.5.2021, רשומה חלקה 142 בגוש 39537 בשטח 1,155 מ״ר, בבעלות מדינת ישראל – בשלמות.

7.2 זכויות חכירה

עפ״י אישור זכויות מיום 13.5.2019, הזכויות במגרש 459/2 בשטח 985 מ״ר רשומות בספרי רשות מקרקעי ישראל, ע״ש: שמאי אליאס - בשלמות.

7.3 הסכם מכר[3]:

הסכם מכר נחתם ביום 5.5.2013 בין אלבז שרה (המוכרת) לבין אליאס שמאי (הקונה).

הממכר: דירה בת 4 חדרים, בית צמוד קרקע על מגרש 134, 135 בתב״ע 26/במ/1/47 הידוע גם כחלקה 2 בגוש 39537. התמורה- 1,970,000 ₪.

[2] בחודש 3/2015 הוגשה בקשה להיתר במקרקעין הנדון, להקמת מבנה בן 5 קומות הכולל 28 יח״ד וקומת קרקע מסחרית.
לבקשת הועדה המקומית הבקשה הושעתה עד לאישור שינוי תב״ע לשכונת אליהו הנביא.
לאחר אישור תכנית 612-0197046 אושרה בועדה המקומית בקשה מס׳ 20150023 להקמת 34 יח״ד מעל קומה מסחרית.

[3] ההסכם לא הוצג בפני, עיקרי ההסכם מפורטים בשומת המשיבה.

דוא"ל office@yharon.co.il

8. גורמים ושיקולים

בתחשיב השומה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

8.1 היטל ההשבחה נדרש עקב ממימוש זכויות בבקשה להיתר בניה.

8.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8.3 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין הנהנה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהנאתו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

8.4 אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

8.5 מידות המגרש, צורתו ונתוני הטופוגרפיה במגרש ובסביבה.

8.6 מיקום הנכס בישוב ירוחם.

8.7 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

9. שומות הצדדים

השבחה	מועד קובע	השבחה שומת משיבה	השבחה שומת מבקש
תכנית 126/03/26	20.12.2013	1,573,424 ₪	0 ₪
תכנית 612-0197046	4.9.2017	מימוש מלא: 1,456,832 ₪ מימוש מבוקש: 1,428,040 ₪	0 ₪
הקלה ניוד שטח שירות ממגורים למסחר	13.1.2019	68,211 ₪	0 ₪

10. תכנית 126/03/26 למועד 20.12.2013

10.1 <u>עיקרי עמדות הצדדים</u>

סעיף	עמדת שמאי המשיבה	עמדת שמאי המבקש
מאפייני המקרקעין	המגרש ממוקם באזור הפעיל והמבוקש בירוחם בציר הכניסה לעיר, ע"י שטחי מסחר ובנין העיריה.	פרוייקט שאפתני לבנין מגורים ברחוב הראשי בירוחם. לפי נספח תנועה אין גישה מרח' בורנשטיין. יש להביא בחשבון הפחתה לאגרות תאגיד, שכ"ט תכנון, מודדים, אגרת בניה, כיבוי-אש וכו'
נתוני עיסקת רכישת המגרש	הנכס נרכש ב-5.5.2013 טרם אישור תכנית 126/03/26 מתוך ידיעה כי התכנית עתידה להתאשר. בעל הזכויות לקח בחשבון שיהיה עליו לשלם היטל השבחה לכשימומשו זכויות הבניה.	כשהמגרש נרכש היזם לא היה יכול לדעת בוודאות שתאושר תוספת זכויות בניה בהיקף כזה.
ערכי שווי למועד 20.12.2013	שווי מ"ר בנוי למגורים: 7,300 ₪ שווי מ"ר מבונה למגורים: 880 ₪. שווי מ"ר מבונה מסחר: 3,000 ₪	שווי מ"ר בנוי למגורים: 7,000 ₪ שווי מ"ר מבונה למגורים: 500 ₪ שווי מ"ר מבונה מסחר: 1,000 ₪

דוא"ל office@yharon.co.il

סעיף	עמדת שמאי המשיבה	עמדת שמאי המבקש
שווי מצב חדש	1,573,424 ₪ המימוש המבוקש כולל את מלא זכויות הבניה בתכנית 126/03/26	1,123,000 ₪ תכנית 126/03/26 אינה משביחה
שווי מצב קודם	664,440 ₪ שווי במצב קודם נקבע בהתאם למצב בפועל הכולל מבנה בשטח של 105 מ״ר וחצר. היות והמבנה מיועד להריסה הופחת משוויו 30%.	1,420,000 ₪ (חלופה א) 1,163,000 ₪ (חלופה ב) שווי במצב קודם נקבע בהתאם למצב בפועל הכולל מבנה בשטח של 105 מ״ר וחצר + זכויות בניה לא מנוצלות או פוטנציאל.
הכרה בפוטנציאל ונוהג בקביעת שווי מצב קודם	אין להכיר בתוספת שווי עקב פוטנציאל. פס״ד לוסטרניק עוסק במצב בו המקרקעין מושפעים מפוטנציאל תכנוני וקובע הלכה שיש לנטרל את רכיב הציפיה בקביעת השווי. שמאי המבקש פועל הפוך משנקבע בהלכת לוסטרניק בכך שהוא מוסיף את הפוטנציאל במקום לנטרל אותו. נטען שיש לקבוע שווי לזכויות בניה לפי נוהג (תקדים מגדלי אלרום). שמאי המבקש לא הציג היתרים ולא הוכיח את מדיניות הועדה. כמו כן, חוזה החכירה של הנכס מקנה זכויות ל-240 מ״ר ביחידה אחת וייעוד הקרקע הינו ״מגורים מיוחד״. זכויות הבניה שקבע שמאי המבקש אינן נתמכות בהוראות תב״ע 26/במ/202. הזכויות להן טוען שמאי המבקש רחבות ומפליגות ואינן יכולות לעלות כדי ״נוהג״. הכרה בנוהג מהותה פגיעה בעקרון רציפות המס שכן מדובר בהקניית זכויות שאינן סטטוטוריות ושלא שולם בגינן היטל השבחה. בהחלטת ועדת ערר רה/ 85036/09 נקבע כי במידה ועולה טענה ל״נוהג״ במצב קודם יש להוכיח אותה בהצגת היתרי בניה אשר ניתנו לפי הנוהג, שלא הוצגו.	חישוב שווי במצב קודם בהתאם לשימוש היעיל והטוב, לפיכך, נבחנו 2 חלופות: חלופה א: בהתאם למצב הקיים + פוטנציאל, השווי המתקבל 1,420,000 ₪ שווי מבנה קיים להריסה בשטח של 105 מ״ר בתוספת פוטנציאל הנובע מהתכנית המשביחה 126/03/26 בהתאם להלכת לוסטרניק. חלופה ב: בהתאם לשווי המצב הקיים בתוספת זכויות בניה, השווי המתקבל 1,163,000 ₪. זכויות הבניה המותרות ל-2 יח״ד, בשכ׳ אליהו הנביא קיימים מבנים דומים והועדה המקומית איפשרה הרחבת מבנה קיים וגם הריסה והקמה מחדש בז.ב. של 295 מ״ר לבית מגורים למרות שבתב״ע הקודמת סומנו להריסה, בהתאם להלכת מגדלי אלרום יש להביא בחשבון קיום נוהג. במצב קודם אושרה תב״ע להריסה והקמת דיור מוגן אבל בפועל לא חייבו להרוס בינוי קיים והמשיכו לתת היתרי בניה.
פתרון חניה	בהתאם לטופוגרפיית הקרקע ניכר כי אין עלויות עודפות לחניה ובהתאם להלכת אברמוביץ׳, אין להביא בחשבון עלויות מסוג זה. נתוני השוואה משקפים דירות עם חניות עיליות שיש להן עלות. יתרה מכך, קביעתו של שמאי המבקש להפחתת עלויות עודפות בסך 1.95 מש״ח אינה עומדת בקנה אחד עם העסקה שבוצעה בנכס הנדון עצמו בסך 1.87 מש״ח.	על המבקש לבנות מרתף חניה בעלות של 2 מ׳ ₪, דבר שמעמיד את הפרוייקט כלא כדאי. קיר תמך בדופן מערבית נבדק ואינו בעומק המתאים לחניון, עלויות חפירה ופינוי בלבד 350א ₪. הוועדה אישרה את התב״ע בשנת 2013 והתנתה מתן היתר בניה במילוי תנאים שונים כולל הכנת נספח תנועה המציג פתרון תנועה/ חניה וביצועו על חשבון המבקש, כמדומני זהו הנכס היחיד שבעליו נדרש להשקיע הון עתק לפתרון חניה ע״י בניית מרתף חניה. דרישה זו באה על רקע מצוקת החניה הקיימת בצומת הסמוכה למגרש. שמאי הוועדה לא הפחית הוצאות אלו המותרות בניכוי.
דחיה	בתחשיב ההשבחה אין מקום למתן דחיה למימוש שכן אין גורמים אשר מעכבים את מימוש הפרויקט וככל שישנם הם נמצאים במצב הקודם ובמצב החדש בכל אחת מהחלופות. יתרה מכך, המקום היחיד בו ניתן לשקול מתן דחיה למימוש הינו בשווי ״מצב קודם״ לתב״ע 26/במ/202 שכן ניכר כי תכנית זו לא מומשה בסביבתו של הנכס כלל	נכון למועד הקובע אין כדאיות כלכלית. ביום 15.3.2015 אושרה בקשה להיתר בניה 20150023 הכוללת 5 קומות מעל קומת חניה במרתף וקומת קרקע מסחרית הכולל 28 יח״ד. מהנדסת העיר ביקשה להמתין עם ביצוע התכנית עד לאישור שינוי לתב״ע שכונת אליהו הנביא. בהתאם לשינוי תב״ע הוגשה בקשה להיתר מתוקנת שאושרה בועדה ביום 13.1.2019. המחיר שהשוק מוכן לשלם נמוך משמעותית מעלות הבניה לכן אין כדאיות בשנים הקרובות לבניה. הצפי להקמת הפרויקט בדחיה ל- 7 שנים.

דוא"ל office@yharon.co.il

10.2 תחשיב שומת המשיבה לתכנית 126/03/26:

מצב קודם				
סעיף	מס' יחידות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטח מבנה להריסה	1	105	100%	105
חצר		882	15%	132
סה"כ שטח אקו' מצב קודם				**237**
הפחתה לסימון מבנה קיים להריסה			30%	166
שווי למ"ר מגורים בנוי				₪ 4,000
סה"כ שווי למצב הקודם				₪ 664,440

מצב חדש				
סעיף	מס' יחידות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטח עיקרי מגורים	35	1,717	100%	1,717
שטח עיקרי מסחר		207	341%	706
שטח שירות מגורים (בניכוי ממ"ד)		165	40%	66
שטח שירות מסחר		40	136%	55
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				**2,543**
שווי למ"ר מגורים				₪ 880
סה"כ שווי המצב החדש				**₪ 2,237,864**

סה"כ השבחה	**₪ 1,573,424**
היטל השבחה	**₪ 786,712**

10.3 תחשיב שומת המבקש המבקש לתכנית 126/03/26

מצב קודם		לפי קריטריון אובייקטיבי			סה"כ ב ₪	
סעיף	יח'	שטח במ"ר	מקדם אקו'		חלופה א'	חלופה ב'
שטח בנוי קיים	2	105	1			
יתרת חצר/מגרש לפי מדניות ותו"ב	2	880	0.50		200.000	500.000
זכויות בניה שטרם נוצלו	2	485	₪ 502			243.470
שווי מ"ר מגורים קיים		105			420.000	420.000
פוטנציאל לפי הלכת לוסטרניק		970	2		[2] 800.000	
מ"ר מבונה אקו'					+ 590	590
סה"כ שווי מצב קודם (במעוגל)					**1.420.000**	**1.163.000**

מצב חדש				
סעיף	מס' יחידות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'
שטח עיקרי מגורים	35	1717	100%	1717
שטח עיקרי מסחר		207	200%	414
שטח שירות מגורים ללא ממ"ד		165	40%	66
שטח שירות מסחר		40	100%	40
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				2.237
שווי מ"ר למגורים				₪ 502
			שווי במעוגל	**₪ 1.123.000**

סיכום	חלופה א'	חלופה ב'
סה"כ השבחה	- 297.000	- 40.000
היטל ההשבחה	0	0

דוא"ל office@yharon.co.il

11. תכנית 612-0197046 למועד 4.9.2017

11.1 <u>תמצית עמדות הצדדים</u>

סעיף	עמדת שמאי המשיבה	עמדת שמאי המבקש
ערכי שווי	שווי מ״ר מבונה מגורים: 1,760 ₪ שווי מ״ר מבונה מסחר: 4,500 ₪	שווי מ״ר מבונה מגורים: 600 ₪ שווי מ״ר מבונה מסחר: 1,200 ₪
כדאיות כלכלית	הוצג דו״ח 0 נכון לשנת 2017 שאינו כולל את התכנית המשביחה 612-0197046 מיום 4.9.2017. רווחיות הפרויקט אינה תלויה בהיטל השבחה. אין להפחית מע״מ משווי שטח מסחרי.	בהתאם לדו״ח 0 מיום 26.2.2017 שנערך לפרוייקט, מתוכננת הקמת 34 דירות סטודנטים ודירות לזוגות צעירים מעל קומה מסחרית. המסקנה מהדו״ח שאין כדאיות כלכלית בביצוע הפרוייקט. הבאתי בחשבון כי הממשלה מקדמת אישור תכנית להתחדשות עירונית בפריפריה ליצירת כדאיות ביצוע פרוייקט כדוגמת הנדון כאן, צפוי כי יאושר פטור מלא.
דחיה	אין מקום לדחייה כיוון שאין גורמים אשר מעכבים את מימוש הפרויקט.	לאור תוצאות דו״ח 0 כי אין כדאיות בהקמת הפרויקט יש לדחות את ההשבחה. הדחייה חושבה ל-7 שנים בשיעור היוון 6%. מקדם דחיה: 0.419
תשלומי איזון	החובה בתשלומי איזון כפי שנקבע בטבלאות איחוד וחלוקה ע״ס 111,968 ₪, הופחתה מסה״כ ההשבחה הנובעת מהתכנית.	החובה בתשלומי האיזון הופחתה מסה״כ ההשבחה שנוצרה מתכנית 126/03/26 ומתכנית 612-0197046
גישה מרח׳ בורנשטיין	מעיון בהוראות תכנית 612 0197046 לא נמצא כי בתנאים למתן היתר ו/או בהוראות התכנית ישנה הוראה המגבילה את הבניה בשל הגישה המוטורית ו/או המחילה על היזם עלויות מעין אלו. להערכתי הנתון אינו משפיע על שווי הנכס לשלילה וכפועל יוצא על ההשבחה.	עקב הגבלת גישה מרחוב בורנשטיין והשתתפות בהוצאות פיתוח לפתרון חניה/תנועה יש להביא בחשבון הפחתה בסך 1 מ׳ ₪.

דוא"ל office@yharon.co.il

11.2 <u>תחשיב שומת המשיבה לתכנית 612-0197046</u>

חישוב השבחה למימוש מלא זכויות הבניה בתכנית:

מצב קודם				
סעיף	מס' יחידות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטח עיקרי מגורים	35	1,717	100%	1,717
שטח עיקרי מסחר		207	256%	529
שטח שירות מגורים (בניכוי ממ"ד)		165	40%	66
שטח שירות מסחר		40	102%	41
סה"כ שטח אקו' מצב קודם				**2,353**

מצב חדש				
סעיף	מס' יחידות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטח עיקרי מגורים	43	2,137	100%	2,137
שטח עיקרי מסחר		407	256%	1,041
שטח שירות מגורים (בניכוי ממ"ד)		65	40%	26
שטח שירות מסחר		40	102%	41
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				**3,244**

סה"כ השבחה בשטח מ"ר אקו'	**891**
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,760
סה"כ השבחה גולמית	₪ 1,568,800
בניכוי חובה בתשלומי איזון	₪ 111,968
סה"כ בשבחה במימוש מלא (בניכוי ממ"דים)	**₪ 1,456,832**

חישוב השבחה בהתאם לניצול בבקשה להיתר מס׳ 20150023:

מימוש בפועל				
סעיף	מס' יחידות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטח עיקרי מגורים	34	2,086	100%	2,086
שטח עיקרי מסחר		402	256%	1,027
שטח שירות מגורים (בניכוי ממ"ד)		184	40%	73
שטח שירות מסחר		40	102%	41
סה"כ שטח אקו' במימוש בפועל				**3,227**

בחינת ניצול יחסי בהיתר	
סה"כ שטח אקו' מצב קודם	2,353
סה"כ שטח אקו' במימוש בפועל	3,227
סה"כ השבחה שנוצלה במ"ר אקו'	874
סה"כ השבחה במ"ר אקו' לתכנית	891
אחוז ניצול תכנית	98.0%
סה"כ השבחה במימוש מלא	₪ 1,456,832
סה"כ השבחה לחיוב	**₪ 1,428,040**
סה"כ היטל השבחה לחיוב	**₪ 714,020**

דוא"ל office@yharon.co.il

11.3 תחשיב שומת המבקש לתכנית 612-0197046:

מצב קודם				
סעיף	מס' יחידות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטח עיקרי מגורים	35	1717	100%	1717
שטח עיקרי מסחר		207	200%	414
שטח שירות מגורים		165	40%	66
שטח שירות מסחר		40	100%	40
סה"כ שטח אקו' מצב קודם				2.237 מ"ר

מצב חדש				
סעיף	מס' יחידות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'
שטח עיקרי מגורים	43	2137	100%	2137
שטח עיקרי מסחר		407	200%	814
שטח שירות מגורים ללא ממ"ד		65	40%	26
שטח שירות מסחר		40	100%	40
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				**3.017**
שווי מ"ר מבונה למגורים				600 ₪
סה"כ השבחה				780 מ"ר אקו'
שווי מצב חדש				**1.810.200**

סה"כ השבחה	**468.000**
היטל ההשבחה	**234.000**

חישוב השבחה בהתאם לניצול בהיתר:

מימוש בפועל				
סעיף	מס' יחידות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'
שטח עיקרי מגורים	34	2086	100%	2086
שטח עיקרי מסחר		402	200%	804
שטח שירות מגורים ללא ממ"ד		184	40%	74
שטח שירות מסחר		40	100%	40
מ"ר אקו' במימוש לפי הבקשה				3.004
סה"כ השבחה שנוצלה מ"ר אקו'				767 מ"ר

סה"כ ההשבחה:

סה"כ השבחה מתכנית 126/03/26 (לפי חלופה מחמירה)	**297.000** ₪	[3]
סה"כ השבחה מתכנית 612-0197046	**468,000** ₪	
סה"כ השבחה מבקשה להיתר/הקלה	**000.000** ₪	
הפחתות -		
# הגבלת גישה מרחוב בורנשטיין		
השתתפות בהוצאות פיתוח לפתרון חניה/תנועה	(-) **1.000,000** ₪	[4]
# **דחיה** 7 שנים		
מקדם דחייה למימוש לפי 0.06/84 = 0.419	(-) **80.600** ₪	
# **תשלומי איזון** לתב"ע 612-0197046	(-) **111.968** ₪	
סה"כ השבחה ביתרת חובה	(-) **266.368** ₪	

office@yharon.co.il דוא"ל

12. הקלה לניוד שטחי שירות למועד 13.1.2019

12.1 עמדות הצדדים

סעיף	עמדת שמאי המשיבה	עמדת שמאי המבקש
הקלה בניוד שטח שירות ממגורים למסחר	שווי מ"ר מבונה לשטח שירות למגורים 740 ₪ שווי מ"ר מבונה לשטח שירות למסחר 1,800 ₪ השבחה: 64.35 מ"ר X 1,060 ₪ = 68,211 ₪	שווי מ"ר מבונה לשטח שירות למגורים: 240 ₪ שווי מ"ר מבונה לשטח שירות למסחר: 200 ₪ אין השבחה בניוד.

12.2 תחשיב שומת המשיבה להקלה:

סעיף	שווי מ"ר עיקרי	מקדם אקו'	סה"כ
שווי מ"ר מבונה לשטח שירות למגורים	₪ 1,850	40%	₪ 740
שווי מ"ר מבונה לשטח שירות למסחר	₪ 4,500	40%	₪ 1,800
סה"כ הפרש שווי למ"ר בניוד ממגורים למסחר			**₪ 1,060**
שטח מנויד בהקלה במ"ר			64.35
סה"כ השבחה להלקה			**₪ 68,211**
סה"כ היטל השבחה להקלה			**₪ 34,106**

12.3 תחשיב שומת המבקש להקלה:

שטח 64.35 מ"ר ניוד ממגורים למסחר	שווי מ"ר עיקרי	מקדם אקו'	סה"כ
שטח מ"ר מבונה לשטח שירות למגורים	₪ 600	0.40	₪ 600 X 65 מ"ר = ₪ 39.000
שטח מ"ר מבונה לשטח שירות למסחר	₪ 500	0.40	₪ 500 X 65 מ"ר = ₪ 32.500
סה"כ הפרש שווי למ"ר בניוד ממגורים למסחר	₪		(- ₪ 6.500)
סה"כ השבחה בגין הקלה	₪		**0**
סה"כ היטל השבחה	₪		**0**

13. הכרעה

13.1 אפשרויות הניצול במצבי התכנון והמימוש המבוקש

תכנית / היתר		**במ/202/26** 10.4.1997	**126/03/26** 4.12.2013	**612-0197046** 20.8.2017	**היתר מס' 20150023** 13.1.2019
שטח מגרש		987 מ"ר	987 מ"ר	1,155 מ"ר	1,155 מ"ר
מס' יח"ד		4	35	43	34
שטח עיקרי במ"ר	מגורים		1,717	2,137	2,085.65
	מסחר		207	407	401.55
	דיור מוגן	395			
שטח שירות במ"ר	מגורים		602	602	609
	מסחר		40	40	40
	דיור מוגן עילי	49			
	דיור מוגן ת"ק	49			
	מרתף חניה		987	1,155	880

דוא"ל office@yharon.co.il

13.2 <u>עיקרי המחלוקת</u>

א) במקרקעין המזוהים כגו"ח 39537/142 מגרש 700, אושרו תכניות המשנות את יעוד הקרקע וזכויות הבניה. תכנית 126/03/26 נערכה והוגשה ע"י בעלת הזכויות.
תכנית 612-0197046 נערכה והוגשה ע"י המועצה המקומית ירוחם.

עמדת שמאי המשיבה שהתכניות מוסיפות זכויות בניה בעלות ערך כלכלי שמימושן אינו כרוך בעליות עודפות ולכן אישור התכניות השביח את המקרקעין.
עמדת שמאי המבקש שבמצב הקודם היה למקרקעין פוטנציאל ואילו במצב החדש אושרו זכויות שמימושן דחוי וכרוך בעלויות עודפות לפיתרון חניה ושווין נפגע עקב מגבלות גישה. מסקנתו של שמאי המבקש שהתכניות אינן משביחות.

לאחר שעיינתי במסמכי התכנון וביקרתי בנכס, מצאתי כי יש לבחון את מימוש זכויות הבניה כזמינות במועדים הקובעים, בהתחשב בהפרשי הגובה בין פני המגרש למפלס הרחוב ובדרישות החניה.

ב) <u>הפרש גובה בין הרחוב והמגרש</u>
פני המגרש נמוכים ממפלס הרחוב. להלן נתוני הגובה ממפת מדידה בתכנית בקשה להיתר:
- 0.0 (גובה מדרכה בחזית המגרש הצפונית הפונה לרח' בורנשטיין): 497 מ'
- פני הקרקע בחלק הצפוני במגרש: 495.8 מ'
- פני הקרקע בחלק מגרש דרומי 494.7 מ'

נמצא כי פני הקרקע בחלק הצפוני של המגרש נמוכים בכ-1 מ' ממפלס רח' בורנשטיין ויתרת שטח המגרש נמוכה בעד 2 מ' ממפלס הרחוב. בהתחשב בהפרשי הגובה ניתן לקבל באופן חלקי את עמדת שמאי המשיבה בשאלת עלויות עודפות להסדרת חניה, בהתאם לנתונים:
- בניית מרתף חניה מאפשרת את הקמת שטחי המסחר במפלס הרחוב, ללא עלות עודפת למילוי או בניית קומת עמודים.
- גובה פני הקרקע במגרש מאפשר להקים את רצפת החניה במפלס 3.5- בעוד שנדרשות עבודות חפירה ופינוי לעומק של כ-2 מ' בלבד[4].

בהקשר זה אציין שלא מצאתי בתכניות הוראה המגבילה כניסה למגרש מרח' בורנשטיין.
הפרשי הגובה והשימוש הציבורי במדרכה מקשים על הסדרת כניסה של כלי רכב למגרש מרח' בורנשטיין בכל מצבי התכנון. בהתאם, עמדתי שאין מקום להפחתה שבוצעה בשומת המבקש בגין הגבלת גישה מרחוב בורנשטיין.

[4] עפ"י תוכנית להיתר רצפת מרתף חניה תבנה בעומק 3.5-מ' = 493.5 מ'.
היות וגובה ממוצע של פני הקרקע במגרש 495.3 מ' נדרשת חפירה ופינוי של כ-2 מ'.

דוא"ל office@yharon.co.il

ג) <u>עלות עודפת להסדרת חניה בתכניות 126/03/26, 612-0197046 ובמימוש המבוקש</u>

במימוש זכויות הבניה המבוקש ל-34 יח"ד ושטחי מסחר, לא ניתן להסדיר את מקומות החניה הדרושים במפלס הקרקע. להלן דרישות החניה והיצע החניה במצבי התכנון[5]:

תכנית	126/03/26	612-01970466	20150023
כמות יח"ד	35	43	34
מקומות חניה דרושים לפי תקן חניה למגורים 1 : 2 יח"ד	18	22	17
שטח מסחר	247	407	402
מקומות חניה דרושים לפי תקן חניה למסחר 1 : 30 מ"ר	9	14	14
סה"כ מקומות חניה דרושים	27	36	31
היצע חניה במרתף	22		23
היצע חניה עילי	9		2
סה"כ מקומות חניה מוצעים	31		25

קיבלתי את עמדת שמאי המבקש שיש להביא בחשבון השתתפות ב-50% מעלות ביצוע פיתרון חניה. בתחשיב השומה הבאתי בחשבון 50% מהעלות העודפת של הקמת חניה במרתף בהשוואה לעלות הסדרת חניה בחצר בנין (עלות המגולמת בנתוני ההשוואה).
מקדם זה מבטא את העלות ביחס לתרומה של מקום חניה תת קרקעי לשווי שטחי המסחר והדירות, לתנאים הטופוגרפיים ולחסכון בעלות הגבהת שטחי מסחר למפלס הרחוב.

13.3 <u>תכנית 126/03/26 – אומדן שווי מצב קודם (מועד קובע: 4.12.2013)</u>

א) שמאי הצדדים חלוקים בשאלת הניצול המותר במצב התכנוני הקודם לתכנית 126/03/26.
שמאי המשיבה מייחס למקרקעין זכויות בניה בהיקף של 105 מ"ר בלבד ושמאי המבקש מייחס למקרקעין זכויות בניה בהיקף של 590 מ"ר.
שמאי המשיבה אמד את שווי המצב הקודם כשווי מבנה מיועד להריסה בשטח של 105 מ"ר ושווי חצר בשטח של 882 מ"ר.
שמאי המבקש אמד את שווי המצב הקודם ב-2 חלופות הכוללות: מבנה קיים בשטח 105 מ"ר, זכויות בניה לא מנוצלות 485 מ"ר, חצר בשטח 880 מ"ר ופוטנציאל.

ב) טרם אישור תכנית 126/03/26, חלו על המקרקעין תכניות 1/47/במ/26 ו-202/במ/26 שאושרו במסגרת חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), תש"ן-1990.
בתכניות 41/1/במ/26 ו-202/במ/26 קיים מנגנון "פקיעה".

עפ"י תכנית 202/במ/26 המקרקעין שבנדון מהווים חלק ממגרש מס' 459 ששטחו כ-25.2 דונם ובתחומו ניתן להקים 100 יחידות דיור מוגן בבניה של 2 קומות מעל קומת מרתף, בניצול 40% עיקרי + 10% ש"ש. סה"כ זכויות בניה המיוחסות למגרש הנדון: 987 מ"ר X 50% = 493.5 מ"ר.
בפועל, 30 שנה לאחר אישור תכנית 202/במ/26 מרבית שטח מגרש 459 פנוי מבניה למעט מספר מבני ציבור כמועדון לגיל הזהב בחזית לרח' ברנשטיין ומרכז קהילתי בחזית לרח' אליהו הנביא.

בס' 2.3 בתקנון תכנית 126/03/26 (נתונים כמותיים עיקריים בתכנית) ביחס למצב מאושר נרשם:
מגורים מיוחד 394.8 מ"ר, 4 יח"ד (דיור מוגן).
בחוזה חכירה רמ"י שנחתם ביום 22.7.2013 זכויות הבניה הוגדרו עפ"י תכנית 202/במ/26.
יעוד: מגורים מיוחד, קבולת בניה: 240 מ"ר עיקרי + 218 מ"ר עיקרי.

[5] בהתאם לנספח תנועה לתכנית 126/03/26 ותכנית בקשה להיתר מס' 20150023.

דוא"ל office@yharon.co.il

ג) התחשיבים בשומות הצדדים נערכו על בסיס ערכי שווי למגורים ולא נקבעו ערכים ל"דיור מוגן". מתחשיבי הצדדים עולה כי קיימת הסכמה ששווי המבנה הקיים 420 א'₪ ותרומת החצר כ-500 א'₪ ובסה"כ השווי שיש ליחס למגרש ולמבנה בגבולות: 950 א'₪ - 920 א'₪.
ביחס לטווח זה קבע שמאי המשיבה הפחתה ושמאי המבקש קבע תוספת לשווי.

ד) הפחתה בשומת המשיבה: איני סבורה שיש להביא בחשבון הפחתה של 30% בגין הריסה ואנמק, ככל ששווי המקרקעין מחושב בהתאם למצב הקיים במועד הקובע מבלי שהובאו בחשבון זכויות בניה בהתאם להוראות תכנית 202/במ/26 (493 מ"ר, 4 יחידות דיור מוגן) הרי שאין מקום להביא בחשבון הפחתה עקב סימון המבנה להריסה שנועדה לאפשר מימוש הוראות תכנית 202/במ/26 לדיור מוגן.

ה) תוספות בשומת המבקש: בחלופה א' נקבעה תוספת לשווי של 800א' ₪ עבור פוטנציאל. מקובלת עלי עמדת שמאי המשיבה כי בהתאם להלכת לוסטרניק[6] אין להביא בחשבון פוטנציאל למעט זה הנובע מתכונות המקרקעין עצמם. במקרה זה הערכים לפיהם חושב שווי המצב הקיים נגזרו מעסקאות בסביבה ומגולם בהם הפוטנציאל הנובע מתכונות המקרקעין.
בחלופה ב' שמאי המבקש קבע תוספת שווי לזכויות בניה לא מנוצלות בהיקף של 485 מ"ר.
מקובלת עלי עמדת שמאי המשיבה כי לא הוכח קיומו של נוהג להתיר בשכונת אליהו הנביא הקמת 2 יח"ד בהיקף 295 מ"ר כ"א. אציין שגם אם היה מוכח קיומו של נוהג כאמור הרי שלא ניתן לקבוע שווי מלא למבנה הקיים ולחצר ובנוסף לקבוע שווי מלא לזכויות הבניה.

ו) סיכום: בהתחשב בהוראות ס' 12 בתכנית 202/במ/26[7] ובהיעדר נתוני השוואה מיידיים מנכסים דומים, אימצתי את הסכמת שמאי הצדדים להעריך את שווי המבנה הקיים ב- 420א' ₪ ואת תרומת החצר בכ- 500א' ₪ וקבעתי שלא יובאו בחשבון התוספות שנקבעו בשומת המבקש וההפחתות שנקבעו בשומת המשיבה.

ז) עסקה בנכס: ביום 5.5.2013 נרכשו הזכויות במקרקעין שבנדון בתמורה ל-1.97 מ' ₪.
העסקה נערכה ערב הדיון בהפקדת תכנית 126/03/26 בועדה המחוזית.
עמדתי שהתמורה בעסקה אינה תואמת את המצב התכנוני התקף במועד ביצוע העסקה.
בהתאם קבלתי את עמדת שמאי המשיבה שלא ניתן להביא בחשבון את נתוני העסקה כנתון בקביעת שווי.

---

[6] רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ

[7] תנאים לפקיעת תוקף התכנית.

דוא"ל office@yharon.co.il

13.4 <u>תכנית 126/03/6 - אומדן שווי מצב חדש</u>

א) תכנית 126/03/6 בתוקף מיום 4.12.2013. מטרת התכנית הסדרת גישה ושינוי יעוד במגרש מס׳ 459/3 ממגורים מיוחד למגורים ד׳ עם חזית מסחרית וקביעת זכויות והוראות בניה ברחוב בורנשטיין צבי 165 ירוחם, להקמת בנין בן 5 קומות הכולל 35 יח״ד + חזית מסחרית.
התכנית כוללת נספח בינוי מנחה ונספח תנועה מנחה.

בהתאם למימוש המבוקש בבקשה להיתר מס׳ 20150023 (34 יח״ד בשטח עיקרי 2,085.65 מ״ר, מסחר בשטח עיקרי 401.55 מ״ר), חושבה השבחה למימוש מלא של תכנית 126/03/26.

ב) <u>ערכי שווי בשומות הצדדים למועד 2013</u>

תאור	שומת משיבה	שומת מבקש
שווי מ״ר מגורים בנוי	₪ 7,300	₪ 7,000
שווי מ״ר מבונה למגורים (שווי שיורי)	₪ 880	₪ 500
שווי מ״ר מבונה למסחר	₪ 3,000	₪ 1,000

שמאי הצדדים הציגו נתוני מכירה של דירות 4-5 חדרים בשכונת נוה נוף המהווה שכונת מגורים חדשה בכניסה המערבית לירוחם. העסקאות זוהו במבנים ברחובות סלעית והשחר, בבניה בצפיפות נמוכה, של בנינים בני 2 קומות. לחלק מהדירות חצר צמודה (דירות גן).
שמאי המשיבה מציין כי בחילוץ השווי למ״ר קרקע מבונה הובאה בחשבון עלות הפיתוח.

ג) <u>שווי זכויות בניה למגורים - מכרזי רשות מקרקעי ישראל</u>

במכרז רמ״י מס׳ 375/2013 מיום 19.5.2014 שווקו בשכונת אופק, בחלק הדרומי של העיר ירוחם (תכנית 127/03/26), מגרשים לבניה רוויה למגורים, כמפורט:

סד׳	שטח מגרש	כמות יח״ד	זכויות בניה עיקרי	קומות	עלות פיתוח	הצעה זוכה	צפיפות	תמורה כולל פיתוח ליח״ד	שטח עיקרי ליח״ד	תמורה למ״ר דירתי (כולל ממ״ד)
1	9,235	48	7,560	4	₪ 3,663,219	₪ 213,800	5.20	₪ 80,771	158	₪ 477
2	6,952	48	6,951	4	₪ 3,532,776	אין הצעות	6.90	אין הצעות	145	אין הצעות
3	4,865	60	6,000	4	₪ 2,909,675	₪ 774,600	12.33	₪ 61,405	100	₪ 548

לאחר שבחנתי תוצאות מכרזי רמ״י לבניה רוויה בשכונה בהקמה בשולים הדרומיים של ירוחם, מצאתי כי בהתחשב במיקום העדיף של המקרקעין הנדון במרכז העיר שהוא מרכזי, מפותח וזמין ובהתאמה לשטח הדירות[8], יש להעדיף את הערכים שנקבעו בשומת המשיבה,
ובסה״כ: <u>880 ₪ / מ״ר מבונה</u>.

<u>חישוב שווי מ״ר מבונה מתואם על בסיס תוצאות מכרז רמ״י מחודש 5/2014 בשכונת אופק (מגרש מס׳ סד׳ 3)</u>
- ביטול שוליות, התאמה ליח״ד בשטח גרעיני של 60 מ״ר: 60 מ״ר X 1 + 40 X 0.7 = 88 מ״ר אקוו׳.
- שווי מ״ר מבונה במכרז רמ״י: 54,800 ₪ (שווי קרקע ליח״ד כולל פיתוח, ללא ממ״ד) / 88 מ״ר אקוו׳ = 623 ₪/ מר״מ
- התאמה לגו״ח 39537/142: מיקום (30%+) והתאמה לזמינות ופיתוח קיים (10%+) = 623 ₪ X 1.3 X 1.1 = <u>890 ₪/ מר״מ</u>
- מקדם התאמה לצפיפות גבוהה מתקזז עם מקדם הפחתה לגודל עסקה.

[8] מבוקשת דירות בשטח עיקרי של כ-60 מ״ר, דהיינו דירות קטנות ללא שטחים שוליים.

office@yharon.co.il דוא"ל

ד) <u>שווי זכויות בניה למסחר</u>

בשנת 2014 שווקו ע"י רמ"י 3 מגרשים למסחר בירוחם. מיקום המגרשים בשכונת מגורים חדשה המוקמת בחלק הדרומי של ירוחם. במועד עריכת חוו"ד זו נבנה מגרש אחד מהשלושה.
עמדתי כי לאור השונות בין זכויות בניה למסחר במגרש עצמאי במיקום שכונתי לזכויות בניה לקומת קרקע מסחרית בבנין מגורים במיקום מרכזי, יש להעדיף במקרה זה ביסוס שווי על נתוני השוואה מסביבת המגרש הנישום, גם אם נידרש לשימוש בגישת החילוץ.

בהחלטת שמאי מכריע למרכזת בזק הממוקמת בגדה הצפונית של רח' צבי בורנשטיין (גו"ח 39536/121), נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בקומת קרקע למועד 8.4.2010, בסך 2,800 ₪.

לפי סקר שהוצג בשומת המשיבה שווי מ"ר בנוי למסחר ברמת גימור נמוכה/ בינונית במרכז ירוחם בשנים 2010-2013, בגבולות 5,000 ₪.
נתון זה משקף יתרה לקרקע בגבולות של כ-2,000 ₪/מ"ר מבונה.

מרבית הנתונים בסקר שוק לנתוני מסחר בשומת המבקש נמצאו לא תואמים למאפייני המקרקעין הנישום. נתוני דמ"ש לשטחי מסחר מהשנים 2013-2014 בטווח 32-42 ₪/מ"ר, משקפים שווי מ"ר בנוי של כ-5,000 ₪ ושווי שיורי של כ-2,000 ₪.

בהתאם למכלול הנתונים יערך תחשיב השומה לפי שווי מ"ר מבונה בסך 2,000 ₪.

ה) <u>עלויות בניה במועד הקובע 12/2013</u>

בהתאם למחירון דקל למועד 11/2013, עלויות בניה, כמפורט:

מחיר בניה בסיסי בבנינים בני 3-4 קומות	:	3,700 ₪ /מ"ר
מחיר בניה בסיסי בבנינים בני 5-8 קומות	:	4,050 ₪ /מ"ר
חניון תת-קרקעי (לרבות חפירה ודיפון חלקי)	:	2,100 ₪ /מ"ר
פיתוח חצר (לרבות גינון)	:	290 ₪ /מ"ר

הערה: האומדנים מתייחסים לעלויות בניה בתנאי טופוגרפיה נוחים ומפרט גימור ממוצע, כולל הכנה למיזוג אויר; בכל דירה ממ"ד כמתחייב מדרישות פיקוד העורף. המחירים אינם כוללים: עלויות קרקע, תכנון, פיקוח, מסים והיטלים, מע"מ, שיווק, תוספות עבור מבנים מסובכים או תנאי עבודה וגישה קשים, תנאים טופוגרפיים מיוחדים, קירות תומכים.

ו) <u>שטח שירות למגורים</u>

מחירי מכירה של דירות מגורים עליהם מבוססים ערכי השווי בשומות הצדדים וכן הנתונים ממכרזי רמ"י, מתייחסים לשטח דירתי (עיקרי + ממ"ד) ומגלמים שטחי שירות משותפים, בהתאם אין מקום לקבוע תוספת שווי לשטחי שרות משותפים.

דוא"ל office@yharon.co.il

ז) <u>חניה</u>

בהתאם לנספח תנועה לתכנית 126/03/26 יכלול מפלס המרתף 22 מקומות חניה.

<u>חישוב עלות עודפת להקמת חניה במרתף בהתאם למחירון דקל 11/2013 :</u>

שטח ברוטו למקום חניה בהתאם לשטח אפקטיבי		880		23		38
עלות הקמת מקום חניה ת"ק (*)	38	2,100	₪	1.2	₪	95,760
עלות הסדרת חניה במפלס הקרקע	25	290	₪	1.2	₪	8,700
הפרש					₪	87,060
מקדם לתרומת חניה ת"ק, תנאים טופוגרפים והגבהת שטחי מסחר						0.5
עלות עודפת למקום חניה למועד 2013					₪	44,000

(*) שטח חניה ברוטו חושב בהתאם למימוש בפועל: 880 מ"ר/ 23 מקומות חניה = 38 מ"ר למקום חניה.

ח) <u>עלויות לקיזוז מההשבחה</u>

שמאי המבקש טוען שבשומת המשיבה לא הופחתו ההוצאות המותרות לרבות שכ"ט אדריכל לשינוי תב"ע . עמדת שמאי המשיבה בהתאם ל"הלכת אברמוביץ" כי זו אינה הוצאה המותרת לקיזוז. בפס"ד אברמוביץ[9] נקבע:

> ***מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת. חתימה על כתב שיפוי שדבר קיומו אינו מופיע בהוראות התכנית באה בגדר הוצאות חיצוניות כאמור ואין בה כדי להשליך על שווי המקרקעין "במצב החדש" לעניין שומת היטל ההשבחה.***

בהתאם לאמור קבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי אין להפחית עלות הכנת התוכנית.

[9] רעא 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ, 31.12.2014.

דוא"ל office@yharon.co.il

13.5 תכנית 612-0197046

א) אפשרויות המימוש והניצול המבוקש

תכנית 612-0197046 בתוקף מיום 4.9.2017, קובעת שינויים בשכונת אליהו הנביא בירוחם. התכנית קובעת איחוד וחלוקה מחדש, במסגרתו נוצר מגרש מס׳ 700 בשטח של 1,155 מ״ר, ביעוד מגורים ד׳ עם חזית מסחרית, להקמת בנין בן 5 קומות הכולל 43 יח״ד.

שווי מצב חדש יחושב בהתאם למימוש המבוקש בהיתר בניה מס׳ 20150023 שאושר (בתנאים) ביום 13.1.2019, הכולל 34 יח״ד בבנין בן 5 קומות עם קומת קרקע מסחרית ומרתף ל-23 מקומות חניה.

ב) ערכי שווי בשומות הצדדים למועד 2017

תאור	שומת משיבה	שומת מבקש
שווי מ״ר מגורים בנוי	9,100 ₪	7,400 ₪
שווי מ״ר מבונה למגורים (שווי שיורי)	1,760 ₪	600 ₪
שווי מ״ר מבונה למסחר	4,500 ₪	1,200 ₪

ג) שווי זכויות בניה למגורים:

שמאי המשיבה גזר שווי זכויות בניה למגורים בסך 1,760 ₪/מ״ר מעסקאות ביח״ד בשכונת נווה נוף הבנויה בצפיפות נמוכה וכוללת דירות גן/גג וצמודי קרקע.
עמדתי שנתונים אלו אינם רלוונטים לנשוא השומה.

שמאי המבקשת הציג נתוני עסקאות בבניה רוויה המשקפות שווי מ״ר בנוי של כ-7,400 ₪.

בשומה לבדיקת כדאיות כלכלית (דו״ח 0) שנערכה עבור המגרש הנדון ביום 26.2.2017, נסקרו עסקאות רלוונטיות בסביבה והוערך שדירות בפרוייקט המוצע ישווקו על בסיס מחיר מכירה ממוצע של 9,000 ₪ למ״ר בנוי. מתקבלת בגישת החילוץ יתרה למ״ר מבונה בסך 1,300 ₪.

חישוב שווי שיורי למ״ר מבונה (ללא עלות עודפת לחניה ת״ק):

מחיר מכירה למ״ר	:	9,000 ₪
הפחתת מע״מ ויזמי 15%	:	- 2,300 ₪
הפחתת עלות בניה (ממוצע בנינים 3/4 ק, 5/8 ק + 25% ע.עקיפות)	:	5,400 ₪
יתרה למ״ר מבונה	:	1,300 ₪

office@yharon.co.il דוא"ל

ד) שווי זכויות בניה למסחר:

להלן נתוני עסקאות[10] בשטחי מסחר בנויים ברח' בורנשטיין ירוחם:

תאריך	זיהוי	הממכר	תמורה
14.1.2018	חנות ברח' בורנשטיין 657 גו"ח 39538/65 תת 5	חנות בשטח רשום 28 מ"ר (ברוטו 32 מ"ר)	240,000 ₪ 7,500 ₪/מ"ר בנוי
6.9.2018	חנות במרכז המסחרי רח' בורנשטיין 313 גו"ח 39535/65 תת 1	חנות בשטח רשום 43 מ"ר (ברוטו 48 מ"ר)	200,000 ₪ 4,166 ₪/מ"ר בנוי
5.9.2018	2 חנויות במרכז המסחרי רח' בורנשטיין 313 גו"ח 39535/65 תת 11,12	חנויות בשטח רשום 71.4 מ"ר (ברוטו 81 מ"ר)	700,000 ₪ (8,640 ₪)
12.2.2018	חנות ברח' בורנשטיין 801 גו"ח 39538/66 תת 6	חנות בשטח רשום 27 מ"ר (ברוטו 32 מ"ר)	250,000 ₪ 7,812 ₪/מ"ר בנוי
סה"כ וממוצע		193 מ"ר ברוטו	1,390,000 ₪ 7,200 ₪/ מ"ר בנוי

שווי שיורי בגישת החילוץ בהנחה של רווח יזם שחוק (10%) ועלות בניה בניכוי פחת (3,000 ₪) = 3,500 ₪

ה) עלויות בניה במועד קובע 9/2017

בהתאם למחירון דקל חודש יולי 2017, עלויות בניה כמפורט:

מחיר בניה בסיסי בנינים 3-4 ק'	:	4,100 ₪/מ"ר
מחיר בניה בסיסי בנינים 5-8 ק'	:	4,480 ₪/מ"ר
חניון תת-קרקעי (לרבות חפירה ודיפון חלקי)	:	2,330 ₪/ מ"ר
פיתוח חצר (לרבות גינון)	:	330 ₪/ מ"ר

הערה: האומדנים מתייחסים לעלויות בניה בתנאי טופוגרפיה נוחים ומפרט גימור ממוצע, כולל הכנה למיזוג אויר; בכל דירה ממ"ד כמתחייב מדרישות פיקוד העורף; המחירים אינם כוללים: עלויות קרקע, תכנון, פיקוח, מסים והיטלים, מע"מ, שיווק, תוספות עבור מבנים מסובכים או תנאי עבודה וגישה קשים, תנאים טופוגרפיים מיוחדים, קירות תומכים.

ו) חניה

חישוב עלות עודפת להקמת חניה במרתף בהתאם למחירון דקל 7/2017:

עלות הקמת מקום חניה ת"ק (*)	38	2,330 ₪	1.2	106,250 ₪	
עלות הסדרת חניה במפלס הקרקע	25	330 ₪	1.2	9,900 ₪	
הפרש				96,350 ₪	
מקדם לתרומת חניה ת"ק, תנאים טופוגרפים והגבהת שטחי מסחר				0.5	
עלות עודפת למקום חניה למועד 2017				48,000 ₪	

(*) שטח חניה ברוטו חושב בהתאם למימוש בפועל: 880 מ"ר/ 23 מקומות חניה = 38 מ"ר למקום חניה.

[10] הנתונים בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים ושומת היטל השבחה בגו"ח 39535/95 ירוחם המצורפת לערר מס' יר/8028/0519.

דוא"ל office@yharon.co.il

14. תחשיב השומה

14.1 כללי:

- תחשיב השומה נערך למימוש בהיתר. בהתאם לא נכללו שטחי ממ"ד/ ממ"ק.
- בתחשיב הובאו בחשבון עלויות עודפות להקמת חניה תת קרקעית.

14.2 תחשיב השבחה לתכנית 126/03/26

מצב חדש תכנית 126/03/26					
סעיף	יח"ד	שטח במ"ר	שווי מרם		סה"כ
מגורים עיקרי	34	1,717	880	₪	1,511,000 ₪
ממ"ק		218.5	-	₪	- ₪
מסחר עיקרי		207	2,000	₪	414,000 ₪
מסחר שירות		40	1,000	₪	40,000 ₪
סה"כ שווי זכויות בניה		2,182.5			1,965,000 ₪
עלות עודפת לחניה בתת הקרקע		-22	44,000	₪	-968,000 ₪
שווי מצב חדש					997,000 ₪

מצב קודם				
סעיף	שטח במ"ר	שווי מרם		סה"כ
שטח מבנה קיים	105	4,000	₪	420,000 ₪
חצר	882	600	₪	529,000 ₪
שווי מצב קודם	987			949,000 ₪

השבחה לתכנית 126/03/26		48,000 ₪

14.3 תחשיב השבחה לתכנית 612-0197046

מצב חדש תכנית 612-0197046					
סעיף	יח"ד	שטח	שווי / עלות		סה"כ
מגורים עיקרי	34	2,086	1,300	₪	2,711,345 ₪
ממ"ק		218.5	-	₪	- ₪
מסחר עיקרי		207	3,500	₪	724,500 ₪
מסחר עיקרי שטח שולי/ עורפי		195	3,000	₪	583,650 ₪
מסחר שטח שירות		40	1,400	₪	56,000 ₪
סה"כ		2,746			4,075,495 ₪
עלות עודפת לחניה בתת הקרקע		-23	48,000	₪	-1,104,000 ₪
סה"כ					2,971,495 ₪
תשלומי איזון					-111,968 ₪
שווי מצב חדש					2,860,000 ₪

מצב קודם					
סעיף	יח"ד	שטח	שווי / עלות		סה"כ
מגורים עיקרי	34	1,717	1,300	₪	2,232,100 ₪
ממ"ק		218.5	-	₪	- ₪
מסחר עיקרי		207	3,500	₪	724,500 ₪
מסחר שטח שירות		40	1,400	₪	56,000 ₪
סה"כ		2,183			3,012,600 ₪
עלות עודפת לחניה בתת הקרקע		-22	48,000	₪	-1,056,000 ₪
שווי מצב קודם					1,957,000 ₪

השבחה לתכנית 612-0197046		903,000 ₪

דוא"ל office@yharon.co.il

14.4 <u>תחשיב השבחה להקלה</u>

הקלה בניוד שטח שירות ממגורים לטובת שטח שירות למסחר בשיעור של 64.35 מ״ר .

סעיף	שווי מר״מ	מקדם שטחי שירות	סה״כ
מסחר	₪ 3,500	0.4	₪ 1,400
מגורים	₪ 1,300	0.4	₪ 520
הפרש			₪ 880
שטח בהקלה			64.35
השבחה			₪ 56,600

15. השומה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה במקרקעין הנדטו הידועים כחלקה 142 בגוש 39537 עם אישור בקשה להיתר מס׳ 20150023, הינה כמפורט:

תאור	מועד קובע	השבחה	היטל
מימוש זכויות מתכנית 126/03/26	20.12.2013	₪ 48,000	₪ 24,000
מימוש זכויות מתכנית 612-0197046 (*)	4.9.2017	₪ 903,000	₪ 451,500
הקלה בניוד ש.שרות ממגורים למסחר	13.1.2019	₪ 56,600	₪ 28,300

(*) ההשבחה לתכנית 612-0197046 חושבה בכפוף לתשלום תשלומי איזון ע״י בעלי הזכויות.

הסכום הנקוב יוצמד כחוק. בתקופה בה התנהל ההליך לא ישא ריבית פיגורים.



באתי על החתום,

יעל הרון, שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

דוא"ל office@yharon.co.il