מישל אשור - שמאי מקרקעין

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

תאריך : 31 באוגוסט , 2023
מספר מינוי : 513-2023
מספרנו : 94-0513-2023

לכבוד
מר רני נווה - המבקש
ע"י מר אבירן חן, שמאי מקרקעין
דוא"ל ac@aviranchen.com

הועדה המקומית לתו"ב שדרות - המשיבה
ע"י מר אבי משה פרס, שמאי מקרקעין
דוא"ל avi@press-sharet.co.il

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה
חלקות 282-285 בגוש 1083, מגרשים 160-163 לפי תכנית 611-0919076
רח' 8 (מתחם 10), שכונת הבוסתנים, שדרות

1. מטרת ההחלטה

1.1 בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

1.2 היטל ההשבחה נדרש בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

2. דיון מקצועי

בתאריך 30.07.2023 קיימתי דיון באמצעות היוועדות חזותית. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. מועד קובע

גורם ההשבחה	מועד קובע
תכנית 611-0919076	12.04.2022
הקלה	24.11.2022

4. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 24.08.2023 ללא נוכחות הצדדים ובהסכמתם.

5. פרטי הנכס

גוש	:	1083.
חלקה	:	282-285.
שטח כולל לחלקות (רשום)	:	14,007 מ"ר.
מגרשים	:	160-163 לפי תכנית 611-0919076.
כתובת	:	רח' 8, שכונת הבוסתנים, שדרות.
זכויות	:	חכירה מהוונת.
מהות הנכס	:	4 מגרשים להקמת 6 מבני מגורים חדשים, סה"כ 98 יח"ד.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

6. תיאור הנכס והסביבה

שכונת הבוסתנים (מתחם 10) הינה שכונה חדשה בחלקה הצפון מערבי של העיר שדרות.

הסביבה נמצאת בשלבי בניה ופיתוח ומאופיינת במגרשי מגורים בשלבי בנייה, המתוכננים לכלול בנייה צמודת קרקע ובנייני מגורים בבנייה רוויה לצד שטחי מסחר, משרדים, אחסנה ומתקנים טכניים, מבני ציבור, קאנטרי קלאב, דרכים, שצ"פ וגינות ציבוריות וכד'.

הפיתוח הסביבתי טרם הושלם.

הנכס שבנדון כולל 4 מגרשי בניה רצופים, המשתרעים על שטח של 14,007 מ"ר, עליהם מתוכננת הקמת 6 בנייני מגורים עבור 98 יח"ד.

נכון למועד הביקור המגרשים שבנדון נמצאים בשלבי בנייה שונים.

7. המצב התכנוני

7.1. תכנית 611-0469262

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 09.01.2018.
מטרת התכנית - הקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת מבני מגורים, קאנטרי קלאב, מסחר, מבני ציבור, דרכים, שטחים פתוחים ויעודים נוספים כנדרש למתן איכות חיים גבוהה לתושבי השכונה.
להלן עיקרי הוראות התכנית:

- פירוט יעודים למגורים, מסחר, ספורט ונופש, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, יער, מתקנים הנדסיים.
- התווית דרכים חדשות וסידורי חנייה בתחומי המגרשים.
- קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע השונים.
- קביעת זכויות ומגבלות בניה.
- קביעת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

תאי שטח 160-163 מסומנים בתשריט ההיתר בייעוד מגורים א', בו הותרו השימושים הבאים:

- מגורים בבנייה מדורגת ו/או מרקמית בבניה רוויה.
- חנייה, מתקנים טכניים, מחסנים.
- לובי, מעליות, מדרגות, פיתוח, גדרות, שתילה ונטיעות.
- קווי תשתית.

בינוי ו/או פיתוח:

- בתאי שטח 160-163 תותר בניה של עד שני מבנים בכל תא שטח.
- הבנייה תדורג לכיוון גבול תא השטח הקדמי בנסיגה של לפחות 2.5 מ' כל שתי קומות.
- שיעור יח"ד הקטנות בתא שטח, כהגדרתן בסעיף 1.9, ביחס לכלל יחידות הדיור, יהיה כקבוע בהערות לטבלת הזכויות.
- הקומה במפלס הכניסה הקובעת תכלול חדר עגלות וחדר לאחסנת אופניים.
- הגגות יהיו שטוחים.
- לא תותר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

- לא יותרו מתקנים לתליית הכביסה במקום הנצפה מן הרחוב. מזגנים יונחו במקום נסתר המיועד לכך בהיתר הבניה.
- המצללות יהיו חלק מהמבנה העיקרי לרבות מעל יציאות למרפסות ולגינות.
- הגדר בחזית הבינוי הפונה לכביש תהיה מחומרים קשיחים שיאושרו בהנחיות מרחביות לכל השכונה עד לגובה של 1.1 מ' מעל גובה הכביש. על גדר זו תורשה הקמת גדר מחומרים קלים כדוגמת גדר מתכת.

במסמכי הבקשה להיתר תופיע רשימת חומרי הגמר עם הפרטים הרלוונטיים.

בסעיף 1.9 הוגדרה "יחידה דיור קטנה" או "דירה קטנה" כקבוע בתקנות התכנון והבניה (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147(ב)) (הוראת שעה), תשע"ג 2013:
דירה אשר שטחה, שנועד למטרות עיקריות, כמשמען בתקנה 9 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב 1992, לרבות שטח מרחב מוגן דירתי כהגדרתו בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן 1990, אם הוא מהווה חלק בלתי נפרד מהדירה או 30 מ"ר לפחות ו- 80 מ"ר לכל היותר.

חנייה:
1. החנייה תהיה בתחום המגרש בלבד ובהתאם ליחס 1.5 חניות ליח"ד.
2. תותר חנייה תת"ק בקו בניין צידי וקדמי - (0).
3. אחסנה והחניית אופניים ואופנועים בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר.

להלן, טבלת זכויות הבנייה למגרשים 160-163:

תא שטח	גודל מגרש	שטחיה בניה				
		מעל כניסה קובעת		מתחת כניסה קובעת		סה"כ שטחי בניה
		עיקרי	שרות	עיקרי	שירות	
160	3,690	2180	780	140	70	(4) 3,440
161 ,162	3,500	1520	540	0	0	(4) 2,230
163	3,120	1890	660	140	70	(4) 2,990

תא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% משטח מגרש)	מס' יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מ')	מס' קומות	
						מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת
160	93	30	(7) 22	5.96	14.5	4	1
161 ,162	64	30	(8) 14	4	10.5	3	1
163	96	30	(9) 19	6.09	14.5	4	1

תא שטח	קווי בניין				מרפסות
	צידי ימני	צידי - שמאלי	אחורי	קדמי	בנוסף לשטח העיקרי (במ"ר)
160	(3)	(3)	(3)	(3)	270
161 ,162	(3)	(3)	(3)	(3)	170
163	(3)	(3)	(3)	(3)	230

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

הערות ברמת טבלה:
א. פירוט סוגי המגורים תא שטח - 160-163 - בניה מרקמית.
ב. פירוט שטחי שרות לשימוש מגורים - ממ"דים, מחסנים, שטח משותף קומתי, אחסון אופניים, עגלות, אשפה וכו' עבור בינוי שאינו צמוד קרקע. חניה מקורה או תת קרקעית לבינוי שאינו צמוד קרקע.
ג. השטח הכולל כולל גם את השטחים המפורטים בטור "מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי".
הערות לטבלת זכויות והוראות - מצב מוצע:
(3) על פי התשריט.
(4) פירוט זכויות הבניה המצוינות בטבלה: יותרו 40 מ"ר עבור כל חנייה מקורה או בתת הקרקע בנוסף לשטחי שירות.
(7) מתוכן 5 יח"ד קטנות כהגדרתן סעיף מס 1.9.
(8) מתוכן 3 יח"ד קטנות כהגדרתן סעיף מס 1.9.
(9) מתוכן 4 יח"ד קטנות כהגדרתן סעיף מס 1.9.

7.2. <u>תכנית 611-0919076 "פלח 10 - 163, 162, 161, 160, שדרות"</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ.10326 מיום 28.03.2022.
מטרת התכנית -הוספת זכויות בניה, יח"ד ותוספת קומות.
להלן, עיקרי הוראות התכנית:
- הוספה של 500 מ"ר לכל מגרש המהווים 2,000 מ"ר. מבוקש 9,110 מ"ר עיקרי במקום 7,110 מ"ר זכויות בניה בהתאם לסעיף 62א(א)16.
- הוספת 30 יח"ד למגרשים. סה"כ 99 יח"ד במקום 69 יח"ד בהתאם לסעיף 62א(א)8.
- תוספת של 2 קומות ושינויי בגובה הקומה עפ"י המפורט בטבלת זכויות הבנייה בהתאם לסעיף 62א(א)4(א).

תאי שטח 160-163 מסומנים בתשריט בייעוד מגורים א'.
להלן השימושים המותרים:
- מגורים בבנייה מדורגת ו/או מרקמית בבניה רוויה.
- חנייה, מתקנים טכניים, מחסנים.
- לובי, מעליות, מדרגות, פיתוח, גדרות, שתילה ונטיעות.
- קווי תשתית.

בינוי ו/או פיתוח:
- בתאי שטח 160-163 תותר בניה של עד שני מבנים בכל תא שטח.
- הבנייה תדורג לכיוון גבול תא השטח הקדמי בנסיגה של לפחות 2.5 מ' כל שתי קומות.
- שיעור יח"ד הקטנות בתא שטח, יהיה כקבוע בהערות לטבלה מס' 5.
- הקומה במפלס הכניסה הקובעת תכלול חדר עגלות וחדר לאחסנת אופניים.
- הגגות יהיו שטוחים.
- לא תותר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.
- לא יותרו מתקנים לתליית הכביסה במקום הנצפה מן הרחוב. מזגנים יונחו במקום נסתר המיועד לכך בהיתר הבניה.
- המצללות יהיו חלק מהמבנה העיקרי לרבות מעל יציאות למרפסות ולגינות.
- הגדר בחזית הבינוי הפונה לכביש תהיה מחומרים קשיחים שיאושרו בהנחיות מרחביות לכל השכונה עד לגובה של 1.1 מ' מעל גובה הכביש. על גדר זו תורשה הקמת גדר מחומרים קלים כדוגמת גדר מתכת.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

להלן טבלת זכויות הבנייה למגרשים 160-163, בייעוד מגורים א:

מס' מגרש	גודל מגרש במ"ר	שטחיה בניה במ"ר				
		מעל כניסה קובעת		מתחת כניסה קובעת		סה"כ שטחי בנייה (1)
		עיקרי	שרות	עיקרי	שירות	
160	3,693	2680	780	140	70	3,940
161	3,674	2020	540	0	0	2,730
162	3,505	2020	540	0	0	2,730
163	3,127	2390	660	140	70	3,490

מס' מגרש	תכסית (% משטח מגרש)	מס' יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מ')	מס' קומות		קווי בניין
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
160	30	(2) 30	8.12	22.5	6	1	עפ"י תשריט
161	30	(4) 21	5.71	18.5	5	1	
162	30	(4) 21	5.99	18.5	5	1	
163	30	(5) 27	8.63	22.5	6	1	

<u>חניה</u>

1. החנייה תהיה בתחום המגרש בלבד ובהתאם ליחס 1.5 חניות ליח"ד.
2. תותר חנייה תת"ק בקו בניין צידי וקדמי - (0).
3. אחסנה והחניית אופניים ואופנועים בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר.

הערות ברמת טבלה:

פירוט שטחי שרות לשימוש גורים - ממ"דים, מחסנים, שטח משותף קומתי, אחסון אופניים, עגלות, אשפה וכו' עבור בינוי שאינו צ"ק. חניה מקורה/תת"ק לבינוי שאינו צ"ק.

הערות לטבלת זכויות והוראות - מצב מוצע:

(1) יותרו 40 מ"ר עבור כל חנייה מקורה או בתת"ק בנוסף לשטחי שירות.
(2) מתוכן 5 יח"ד קטנות.
(4) מתוכן 3 יח"ד קטנות.
(5) מתוכן 4 יח"ד קטנות.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7.3. <u>תכנית 611-1092519</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10605 מיום 20.06.2022 ובאינטרנט ביום 03.10.2022.
התכנית מקטינה 15 יח"ד למגרשים. מבוקש 84 יח"ד במקום 99 יח"ד בהתאם לסעיף 62א(א)8.

תאי שטח 160-163 מסומנים בתשריט בייעוד מגורים א', בו הותרו השימושים הבאים:
- מגורים בבנייה מדורגת ו/או מרקמית בבניה רוויה.
- חנייה, מתקנים טכניים, מחסנים.
- לובי, מעליות, מדרגות, פיתוח, גדרות, שתילה ונטיעות.
- קווי תשתית.

בינוי ו/או פיתוח:
- תותר בניה של עד שני מבנים בכל תא שטח.
- הבניה תדורג לכיוון גבול תא השטח הקדמי בנסיגה של לפחות 2.5 מ' כל שתי קומות.
- שיעור יח"ד הקטנות בתא שטח, יהיה כקבוע בהערות לטבלה מס' 5.
- הקומה במפלס הכניסה הקובעת תכלול חדר עגלות וחדר לאחסנת אופניים.
- הגגות יהיו שטוחים.
- לא תותר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.
- לא יותרו מתקנים לתליית הכביסה במקום הנצפה מן הרחוב. מזגנים יונחו במקום נסתר המיועד לכך בהיתר הבניה.
- המצללות יהיו חלק מהמבנה העיקרי לרבות מעל יציאות למרפסות ולגינות.
- הגדר בחזית הבינוי הפונה לכביש תהיה מחומרים קשיחים שיאושרו בהנחיות מרחביות לכל השכונה עד לגובה של 1.1 מ' מעל גובה הכביש. על גדר זו תורשה הקמת גדר מחומרים קלים כדוגמת גדר מתכת.

להלן, טבלת זכויות הבניה למגרשים 160-163:

מס' מגרש	גודל מגרש (במ"ר)	שטחיה בנייה			
		מעל כניסה קובעת		מתחת כניסה קובעת	סה"כ שטחי בניה (1)
		עיקרי	שרות	עיקרי	שירות	
160	3,693	2680	780	140	70	3,940
161	3,674	2020	540	0	0	2,730
162	3,505	2020	540	0	0	2,730
163	3,127	2390	660	140	70	3,490

מס' מגרש	תכסית (% משטח מגרש)	מס' יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מ')	מס' קומות		קווי בניין
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
160	30	25 (2)	8.12	22.5	6	1	עפ"י תשריט
161	30	18 (4)	5.71	18.5	5	1	
162	30	18 (4)	5.99	18.5	5	1	
163	30	23 (5)	8.63	22.5	6	1	

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

הערות לטבלת זכויות והוראות - מצב מוצע:
(1) יותרו 40 מ"ר עבור כל חנייה מקורה או בתת"ק בנוסף לשטחי שירות.
(2) מתוכן 5 יח"ד קטנות.
(4) מתוכן 3 יח"ד קטנות.
(5) מתוכן 4 יח"ד קטנות.

חנייה - בתחום המגרש וע"פ תקן חניה תכנית מתאר שדרות או תקן חנייה ארצי.

8. רישוי הבקשה להיתר בניה מס' 2022375

הוצגה בפני בקשה להיתר בניה להקמת 6 בנייני מגורים הכוללים 2 טיפוסים.
4 מבנים מטיפוס 1 כולל 16 יח"ד, 4 דירות גן, 10 דירות רגילות, 2 דירות גג.
2 מבנים מטיפוס 2 כולל 17 יח"ד, 4 דירות גן, 8 דירות רגילות, 5 דירות גג.
סה"כ 98 יח"ד, בשטח של 12,514.33 מ"ר.
הבקשה כוללת חניות פיתוח, צוברי גז וגדרות.

הבקשה כוללת הקלות כדלקמן:
העברת שטח עיקרי 280 מ"ר מתחת לקרקע למעל הקרקע.
העברת שטח שרות מתחת לקרקע למעל הקרקע 90 מ"ר.
המרת שטח עיקרי לשטח שרות 309 מ"ר.
המרת שטח מרפסת עיקרי לשטח שרות בסך 30 מ"ר.
תוספת 17% שבס, 14 יח"ד.

ועדת המשנה בישיבתה מספר 2022007 מתאריך 24.11.2022 דנה בבקשה והחליטה לאשרה.

להלן פירוט שטחי הבניה המבוקשים בהתאם לתכנית הבקשה להיתר:

הקומה והמפלס בבניין	השימושים העיקריים			שטחי שירות							סה"כ הבניין	שטח מרפסות	
	מגורים	מרפסת	סה"כ	ממ"ד	מתקנים ומערכות טכניות	מבואות וחדרי מדרגות	אחסנה	מעברים לכלל הציבור	בליטות	סה"כ		משטחים לא מקורים	גזוזטראות לא מקורים
בנין טיפוס 1:													
מעל קרקע	4316.7	204.75	4521.45	656.4	37.53	286.65	32.13	374.07	33.15	1419.93	5941.38	694.56	71.85
בנין טיפוס 2:													
מעל קרקע	3325.1	165.16	3490.26	470.76	25.52	222.58	21.42	258.62	22.10	1021	4511.26	562.08	47.90
בנין טיפוס 3:													
מעל קרקע	1438.89	68.25	1507.14	218.8	12.51	95.55	10.71	124.69	7.16	469.42	1976.56	231.52	23.95
מתחת קרקע						16.8		29.52		46.32	46.32		
מאגר מים													
מעל קרקע													
מתחת קרקע					38.81					38.81	38.81		
סה"כ	**9080.69**	**438.16**	**9518.85**	**1345.96**	**114.37**	**621.58**	**64.26**	**786.90**	**62.41**	**2995.48**	**12514.33**	**1488.16**	**143.70**
מעל קרקע	**9080.69**	**438.16**	**9518.85**	**1345.96**	**75.56**	**604.78**	**64.26**	**757.38**	**62.41**	**2910.35**	**12429.2**	**1488.16**	**143.70**
מתחת קרקע					**38.81**	**16.8**		**29.52**		**85.13**	**85.13**		

האמור אינו מהווה חוות דעת תכנונית/אדריכלית/הנדסית/רישוי וכד'. לצורך קבלת מידע תכנוני/אדריכלי/הנדסי/רישוי מוסמך וכד' לרבות מידע לצרכי תכנון/רישוי וכד' יש לפנות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולקבל זאת בכתב.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

9. הזכויות בנכס - הרישום בלשכת רישום המקרקעין

9.1. נסח רישום מפנקס הזכויות

הוצגו בפני העתקי נסח רישום מפנקס הזכויות מיום 05.07.2023, לפיהם רשומות חלקות 282 - 285 בגוש 1083 בבעלות: רשות הפיתוח.
להלן פירוט שטח החלקות הרשום:

גוש	חלקה	שטח במ"ר
1083	282	3,695 מ"ר
1083	283	3,676 מ"ר
1083	284	3,507 מ"ר
1083	285	3,129 מ"ר

9.2. חוזה חכירה מהוון

הוצג בפני חוזה חכירה שנחתם ביום 24 במרץ 2020 בין "רשות מקרקעי ישראל" (להלן "המחכירה") לבין "תורן הבית שלך בע"מ" (להלן "החוכר") לפיו החכירה המחכירה לחוכר את המוחכר אשר פרטיו הם:

המקום: שדרות השטח: 14,007 מ"ר בערך
גוש רשום 1083 חלקות: 75 (בחלק)
גוש רשום 1083 חלקות: 75 (בחלק)
גוש רשום 1083 חלקות: 76 (בחלק)
גוש רשום 1083 חלקות: 76 (בחלק)
מגרשים 160-163 לפי תכנית מפורטת מס' 611-0469262.
תקופת החכירה: 98 שנים, החל מיום אישור העסקה, דהיינו מ-30.12.2019 ועד 29.12.2117.
תקופה חכירה נוספת: כ-98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה: "הבוסתנים מתחם 50673 מגרש 160-163".
קיבולת הבנייה: עפ"י תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה.
התמורה: בסך 289,831.00 ₪ נכון ליום אישור העסקה.

חוברת המכרז מס' בש/408/2019 על כל מסמכיה ונספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם החכירה. בהתאם לתנאים בחוברת המכרז - 48 יח"ד ישווקו במסגרת מחיר למשתכן, 21 יח"ד ישווקו שלא במחיר למשתכן ע"פ התכנית הקיימת.
ככל והתכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחר שאינו הזוכה או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התכנית הנוכחית (לרבות תוספות ו/או הקלות מכוח התכנית החדשה), הזוכה לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י והמשרד בכתב ועל פי שיקול דעתם בלבד ובתנאים שיקבעו על ידם.
ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 והתקנות שעודכנו מכוחו, הזוכה יהיה רשאי למכור/להשכיר מספר יחידות דיור במתחם שלא במסגרת מחיר למשתכן, כמספר יחידות הדיור שיתווספו עקב הקלה. הרשות לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להגדלת מספר יחידות הדיור.
במקרה זה הזוכה מתחייב לשפות את הרשות והמשרד בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא בשל סעיף זה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

9.3. פרוטוקול מישיבת ועדת מכרזים מיום 21.12.2022

הוצג בפני פרוטוקול מישיבת ועדת מכרזים שהתקיימה ביום 21.12.2022, בו מצויין, בין היתר, כי חברת תורן הבית שלך זכתה במכרז לבניית 69 יח"ד. לאחר שינוי תב"ע ראשון בוצע שינוי תב"ע נוסף לפיו נקבע בין היתר כי, תמהיל היחידות לשיווק שיתווספו בעקבות התכנית החדשה יישמר ביחס לתמהיל היחידות כפי שנקבע בחוברת המכרז ביחס שבין השוק החופשי למחיר למשתכן.

האמור אינו מהווה חוות דעת משפטית. אין בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין .

10. עמדות הצדדים והכרעה

10.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה עפ"י שומת המשיבה	השבחה עפ"י שומת המבקשת
תכנית 611-0919076	12.04.2022	₪ 2,295,863	₪ 914,000
הקלות	24.11.2022	₪ 1,671,108	₪ 1,671,000

10.2. תכנית 611-0919076

10.2.1. עמדת שמאית המשיבה

ההשבחה מחושבת למימוש החלקי המבוקש.

נתוני שווי:

להלן סקירת עסקאות השוואה מסביבת הנכס אשר התקבלו ממאגר מס שבח:

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בניה	קומה/ קומות	שטח במ"ר נטו	מחיר מכירה	שווי למ"ר בנוי נטו
29/12/2021	3209-30	נחל אילון	2021	9/10	125	₪ 1,270,000	₪ 10,160
30/11/2021	3209-30	נחל אילון	2021	5/10	116	₪ 1,235,000	₪ 10,647
22/11/2021	3209-30	נחל אילון	2021	6/10	116	₪ 1,240,000	₪ 10,690
22/11/2021	3209-30	נחל אילון	2021	6/10	116	₪ 1,240,000	₪ 10,690
22/11/2021	3209-30	נחל אילון	2021	5/10	116	₪ 1,240,000	₪ 10,690
01/11/2021	3209-30	נחל אילון	2021	4/10	116	₪ 1,190,000	₪ 10,259
31/10/2021	3209-30	נחל אילון	2021	4/10	116	₪ 1,210,000	₪ 10,431
29/12/2021	3209-30	נחל אילון	2021	9/10	125	₪ 1,270,000	₪ 10,160
23/06/2021	3209-30	נחל אילון	2021	8/10	116	₪ 1,100,000	₪ 9,483
19/04/2021	3209-31	נחל אילון	2020	8/11	106	₪ 960,000	₪ 9,057
ממוצע שווי מ"ר בנוי							₪ 10,226
הפחתת מע"מ 17%							₪ 8,741
הפחתת יזמות 20%							₪ 7,284
עלויות בניה (בהתאם למחירון דקל)							₪ 6,225
שווי למ"ר מבונה (מעוגל)							₪ 1,000

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

להלן סקירת תוצאות מכרזים מרשות מקרקעי ישראל בסביבת הנכס הנישום:

תאריך	גו"ח	מגרשים	תכנית	מחיר ללא פיתוח	שטח פלדלת מגלם מרפסות וחניות	שווי למ"ר בנוי נטו
29/12/2020	1083-76	120-122,126	611-0469262	₪ 5,000,000	4,640	₪ 1,078
	1083-49	123-125, 140-147		₪ 12,366,800	14,440	₪ 856
	1083-49	130-131		₪ 5,000,000	3,640	₪ 1,374
ממוצע שווי מ"ר מבונה ללא פיתוח						₪ 1,103
עלויות פיתוח לנכס הנישום						₪ 583
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח						₪ 1,685.56

להלן, סיכום שווי מ"ר מבונה:

שווי מ"ר מבונה משוכלל	שווי מ"ר מבונה	מקדם	סה"כ שווי מ"ר מבונה
מנכסים בנויים	₪ 1,000	0.7	₪ 700
ממכרזי רמ"י	₪ 1,550	0.3	₪ 465
סה"כ שווי מ"ר מבונה			₪ 1,165

<u>תחשיב</u>:

מהות	שטח במ"ר
סה"כ שטח עיקרי בהתאם לתב"ע 611-0919076	9,110
סה"כ שטח עיקרי בהתאם לבקשה להיתר (מהווה מימוש חלקי)	9080.69
חישוב השבחה	
שטח עיקרי בהתאם לתב"ע 611-0469262 (מצב קודם)	7110
סה"כ שטח עיקרי בהתאם לבקשה להיתר (מצב חדש)	9080.69
סה"כ השבחה שטח עיקרי	1970.69
שטח עיקרי ליחידה	67.95
סך השבחה שטח עיקרי	1970.69
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,165
הערות: לא הובא בחשבון שוליות לתוספת השטח היות ושטח עיקרי ליחידה בהתאם למקובל הסביבה	
סה"כ השבחה	₪ 2,295,853.55
סה"כ היטל השבחה בגין מימוש חלקי	₪ 1,147,931.77

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.2.2. <u>עמדת שמאי המבקשת</u>

<u>תמהיל דירות לפי מחיר למשתכן</u>

תכנית הבקשה להיתר מס׳ 2022375 כוללת 3 מבנים בשטח כולל של 9,080.69 מ״ר עיקרי אשר יכלול 98 יח״ד. במסגרת אישורה של התכנית הנ״ל, שחלקו מיועד לשוק החופשי וחלקו מיועד לדיור בר השגה, התכנית מוסיפה 2,000 מ״ר עיקרי אשר הזכויות המנוצלות מכח אותה תכנית הינם 1,970.69 מ״ר עיקרי. אותן זכויות בהתאם לתנאי המכרז מתחלקות לפי יחס 30% לדיור שוק חופשי ו-70% דיור לפי שיקול דעת של רשות מקרקעי ישראל, כמפורט בסעיף 2.1.4[1] בתנאי המכרז[2]. לראיה, בהתאם למסמך הצהרה על דירות חתום מיום 16.02.2023 ע״י אשד בקרה בע״מ עבור משרד הבינוי והשיכון. לפי מכרז מחיר למשתכן נמכרו 60.2% מסך הדירות (98 יח״ד) לדירות מחיר למשתכן.
לאור האמור לעיל הובא בחשבון בגין התוספת של 29 יח״ד תמהיל של 60.2% דירות למחיר למשתכן 39.8% לדירות בשוק החופשי.

לפי פס״ד מחוזי - פס״ד לנושא חיוב בהיטל השבחה במחיר למשתכן: עמן (ת״א) 39445-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ׳ אפריקה ישראל מגורים בע״מ:

1. הפסיקה הכירה בכך שאין ״שוק חופשי״ אחד ואחיד למקרקעין. בשוק המקרקעין יכול להיווצר מצב בו יש ״שוק חופשי״ הרלוונטי למקרקעין מסוימים ו-״שוק חופשי״ אחר הרלוונטי למקרקעין אחרים.
2. על אף שעיקרון היסוד להערכת השווי הינו בחינת שווי המקרקעין לפי עסקות שנעשות מקונים מרצון למוכרים מרצון בשוק החופשי, הרי עיקרון זה כפוף לשיקולים נורמטיביים, המולידים אילוצים על ״השוק החופשי״, כגון נטרול ציפיות במצב קודם, נטרול התחייבויות חיצוניות לתכנית, הבאה בחשבון של התחייבויות פנימיות ועוד. מכאן, אין בלשון החוק במקרה זה מתן תשובה ברורה לשאלה, האם מגבלות מחיר למשתכן הינן בגדר אותם תנאים שיש, או שאין, להביא בחשבון.

מכאן, אין בלשון התיבה ״כאילו נמכרו בשוק החופשי״ על מנת להכריע את המחלוקת לכאן או לכאן.

טענה חלופית שעלתה:
במידה מסוימת גם משלימה, של המערערת היא כי יש להחיל על המקרים שלפנינו את הוראות סעיפים 2(א) ו-2(ב) לתוספת השלישית, כך שמהמשיבות יגבה מלוא היטל ההשבחה, ללא מגבלות המחיר למשתכן, והמשיבות יהיו זכאיות לשיפוי מהמדינה על ההפרש בהיטל השבחה.

---

[1] ״ככל והתכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע״י גורם אחר שאינו הזוכה או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות עפ״י התכנית הנוכחית (לרבות תוספות ו/או הקלות מכוח התכנית החדשה), הזוכה לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ״י והמשרד בכתב ועפ״י שיקול דעתם בלבד ובתנאים שיקבעו על ידם״.
[2] בש/408/2018

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

איני מקבל טענה זו. ניסיון של העברת החיוב בהיטל השבחה על המדינה ע"י דרך של שיפוי גם טענה זאת נדחתה מאחר ולפי פס"ד בר יהודה מי שחל עליו היטל השבחה היו מקרקעין מוחכרים לדורות, ישלם החוכר את ההיטל.

לסיכום, בית המשפט פסק כי העיקרון הבסיסי לגביית היטל השבחה במסגרת מחיר למשתכן הינו שעל הוועדה המקומית להביא בחשבון את המגבלות של מחיר למשתכן. לכן, במקרה זה היה על הוועדה המקומית להתבסס על נתוני השוואה של קרקעות עם מאפיינים דומים של מחיר למשתכן.

סקירה של ועדות ערר:

- ערר חיפה 8008/17 הטירה א. לוי יזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל - "היעדרן של הכרעות נוספות בסוגיה הסבוכה אשר התעוררה בתיק תוך הפחתה בשיעור של 37% מאומדן שווי שוק". (לפי הסכם פשרה).
- ערר 8034/20 א.י אמריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה יוקנעם מיום 30.05.2021 - נקבע כי יש להכיר במגבלות מסלול דיור למשתכן על שווי הקרקע לצורך היטל השבחה. בהתאם להחלטה בערר זה סבורה שמאית המשיבה כי יש לבחון את ההשבחה בהתייחס לעובדה כי במצב הקודם הדירות הינן במסגרת דיור למשתכן.

סקירה של שמאים מכריעים אשר אימצו את אותן החלטות ועדת ערר לנושא הבחנה בין שוק חופשי לדיור בר השגה:

שמאי מכריע יהודה פלד בגו"ח 3642/86, למועד קובע 27/12/2021 בתכנית מס' נס/130/ב.
שמאי מכריע יעקב פז בגו"ח 6422/17,19, למועד קובע 08/11/2017 בתכנית הר/מק/1985/ב'.

בהוראות סעיף 3.3.10 למכרז בש/408/2018 נקבע כי מחיר מטר מרובע דירתי של ההצעה הזוכה, יוצמד למדד תשומות הבניה החל מהמדד שיהא ידוע במועד קבלת היתר בניה מלא.

<u>נתוני שווי</u>:
לפי נתוני מכרז מס' בש/408/2018 (ראה סעיף 3.3.10), ניתן ללמוד כי המחיר למ"ר שזכתה חברת התורן במכרז, נשאר ללא שינוי עד למועד קבלת ההיתר, נכון למועד הקובע המחיר זכייה ללא מע"מ הינו 5,823 ₪ למ"ר.

מ"ר בנוי ללא מע"מ (מחיר למשתכן)	5,823 ₪
ניכוי יזמות 25%	4,853 ₪
ניכוי עלויות בנייה	6,038 ₪
שווי למ"ר מבונה	0

לעניין שווי מ"ר מבונה לדירות "בשוק החופשי" נקבע שווי בסך 1,165 ₪, בהתאם לשומת המשיבה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>תחשיב למועד קובע 28.03.2022</u>:
במסגרת בקשה להיתר נוספו 1970.69 מ"ר עיקרי לצד 29 יח"ד

סה"כ שטח עיקרי	1,971 מ"ר
שטח דיור מחיר למשתכן	1,186
שווי מ"ר מבונה דיור שוק מחיר למשתכן	0 ₪
שטח דיור שוק חופשי	784
שווי מ"ר מבונה דיור שוק חופשי	1,165 ₪
השבחה	913,750 ₪
היטל השבחה	456,875 ₪

10.2.3. <u>תגובת שמאית המשיבה לשומת המבקשת</u>

<u>תמהיל דירות לפי מחיר למשתכן</u>
המחלוקת מסתכמת בשאלה האם להביא בחשבון את השווי של המחיר למשתכן או רק את שווי השוק. שמאי המבקשת מפנה לתנאי המכרז לפיהם הזוכה לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור רמ"י בלבד. אולם, לא הראה מסמך אשר מנחה את הזוכה כיצד לפעול. אין מקום להניח הנחות שאין להן אחיזה במציאות.
בנוסף, הפסיקות של בתי המשפט והחלטות שמאים מכריעים מגיעים למסקנה שונה מזו של שמאי המבקשת. לפי שומה מכרעת של השמאי המכריע דוד דדון בגו"ח 4240/14 מגרש 506 ראשון לציון, התקבלה החלטה שיש להביא את שווי השוק ללא מגבלות חוזה החכירה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.3.<u>הכרעה</u>

בפסק דין[3] שניתן ביום 16.05.2023 ע"י בית המשפט המחוזי בתל-אביב - יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים החליט בית המשפט כי יישום עיקרון ההתעשרות מוביל לתוצאה ברורה וחד משמעית, כי במסגרת שומת היטל השבחה יש להביא בחשבון את מגבלות תכנית מחיר למשתכן.

בהחלטתו מנמק כב' השופט גלעד הס, בין היתר, כדלקמן:

"60. אסכם ואומר, כאשר אנו מבקשים לצקת תוכן להוראות התוספת השלישית בכלל, ולתיבה "כאילו נמכרו בשוק חופשי" בפרט, הרי תוכן זה אמור להיגזר מעקרונות היסוד העומדים בבסיס היטל ההשבחה, ובפרט עקרון ההתעשרות. מכאן, כאשר האקט התכנוני אינו מגלה התעשרות למשיבות, יש מקום לפרש את התיבה "כאילו נמכרו בשוק חופשי", כמשקפת את שווי המקרקעין בשוק הדירות שנמכרות במחיר למשתכן, ולא בשוק הדירות הכללי, או לחלופין, כמשקפת את שווי המקרקעין כאילו נמכרו הדירות בשוק החופשי תחת מגבלת המחיר למשתכן"

לאור האמור, ההשבחה תיבחן בהתאם לעיקרון שנקבע לפיו, ההשבחה המיוחסת לדירות המיועדות למכירה במסלול מחיר למשתכן תיבחן בהתחשב במגבלות שנקבעו לגביהן וההשבחה ביחס לדירות המיועדות למכירה בשוק החופשי תיבחן בהתאם לשווין בשוק החופשי.

<u>מספר יחידות הדיור המבוקשות במסלול מחיר למשתכן</u>

שמאי המשיבה חישב את תוספת יחידות הדיור מעבר למספר יח"ד הכלולות בהסכם החכירה, בהתאם לשווי מכירה בשוק החופשי. שמאי המבקשת חישב את היחס בתוספת יחידות הדיור המבוקשות מעבר ליחידות הדיור הכלולות בהסכם החכירה, בהתאם ליחס יחידות הדיור בפרויקט בהתאם לטופס ג'4, לפיו 60% מיחידות הדיור מיועדות למכירה במסלול מחיר למשתכן ו- 40% מיחידות הדיור מיועדות למכירה בשוק החופשי.

הוראות תכנית 611-0919076 התירו הרחבת זכויות במגרשים הנישומים.

הערכת ההשבחה תערך תוך אבחנה בין מס' יחידות הדיור המיועדות בהתאם לתנאי מכרז מס' בש/408/2018 להקמת יחידות דיור למכירה במסלול מחיר למשתכן "הישג יד" לבין יחידות דיור למכירה בשוק החופשי.

מגרשי הבניה הוחכרו עפ"י הסכם חכירה מיום 24.03.2020. חוברת המכרז על נספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה.
בהתאם להסכם כולל המוחכר את מגרשים 160-163 בתכנית 611-0469262. בהתאם להוראות התכנית הותרה על המגרשים הקמת 69 יח"ד.

---

[3] עמ"ן 39445-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
עמ"ן 26386-04-22 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
עמ"ן 54606-10-22 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ. פרשקובסקי השקעות ובניו בע"מ
עמ"ן 47454-01-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ. אזורים בניין (1965) בע"מ

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תכנית 611-0919076 להלן "התכנית המשביחה", הגדילה את מספר יחידות הדיור המותר על המגרשים. המימוש המבוקש מהווה מימוש חלקי, הכולל ניצול של 15 יחידות דיור נוספות מכח התכנית המשביחה. מתוכן, בהתאם לתנאי המכרז, 70% יוקצו לטובת הקמת יחידות דיור במסלול מחיר למשתכן, ו- 30% יוקצו לטובת יחידות דיור למכירה בשוק החופשי.

בנוסף, אושרה תוספת של 14 יחידות דיור בהליך של הקלה, לגביהן אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי הן מיועדות למכירה בשוק החופשי.

בהתאם לטופס הצהרה על דירות - לפי מכרז מחיר למשתכן (הידוע כטופס ג'4) מאושר מיום 16.02.2023, שהוצג בפני, סה"כ כולל המתחם 98 יח"ד, מתוכן 59 יח"ד במסלול מחיר למשתכן.

לאור האמור, חלוקת הדירות בין המסלולים הינה כדלקמן:

מקור הזכויות	מס' יח"ד במסלול מחיר למשתכן	מס' יח"ד למכירה בשוק החופשי	מס' יח"ד בסה"כ
הסכם חכירה (לפי 70% מחיר למשתכן)	48	21	69
תכנית 611-0919076 (לפי 70% מחיר למשתכן)	11	4	15
הקלה		14	14
סה"כ	59	39	98

לאור האמור, ההשבחה לתכנית 611-0919076 תוערך בהתאם לתנאי המכרז ולפרוטוקול ישיבת מכרזים מיום 21.12.2022 לפיהם, יישמר היחס הקבוע בתנאי המכרז בין יחידות הדיור המיועדות למכירה בהישג יד לבין יחידות המיועדות למכירה בשוק החופשי, דהיינו 70% מחיר למשתכן ו- 30% שוק חופשי.

<u>שווי למועד הקובע לאישור התכנית המשביחה - 12.04.2022</u>

בשומת המשיבה חושב השווי למועד הקובע (ככל הנראה טעות קולמוס) 25.03.2021 לפי 1,165 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על מסד עסקאות נכון לתקופה שבין 12/2020 - 12/2021. שמאי המבקש הסכים עם השווי בשומת המשיבה.

בהתחשב בכך כי בשומת המשיבה חושב השווי למועד הקובע 25.03.2021, אני מוצא לנכון לבחון נתוני שווי נוספים נכון למועד הקובע שהינו 12.04.2022.

להלן נתונים למכירת דירות רלוונטיות, ממאגר מידע נדל"ן של רשות המיסים:

גוש חלקה	יום מכירה	מחיר מכירה	שנת בניה	שטח	מחיר למ"ר
002828-0059-000-00	01/03/2022	₪ 1,210,000	2021	105	₪ 11,524
002828-0059-000-00	02/03/2022	₪ 1,285,000	2022	106	₪ 12,123
002828-0059-000-00	06/03/2022	₪ 1,285,000	2022	106	₪ 12,123
002828-0059-000-00	06/03/2022	₪ 1,295,000	2022	106	₪ 12,217
002828-0059-000-00	08/03/2022	₪ 1,210,000	2021	105	₪ 11,524
002828-0059-000-00	06/03/2022	₪ 1,285,000	2021	105	₪ 12,238
002828-0223-008-00	16/03/2022	₪ 1,295,000	2022	104	₪ 12,452
002828-0059-000-00	22/03/2022	₪ 1,400,000	2022	110	₪ 12,727

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

גוש חלקה	יום מכירה	מחיר מכירה	שנת בניה	שטח	מחיר למ״ר
002828-0059-000-00	22/03/2022	₪ 1,295,000	2021	105	₪ 12,333
002828-0223-026-00	29/03/2022	₪ 1,298,000	2022	104	₪ 12,481
002828-0059-000-00	04/04/2022	₪ 1,228,000	2021	105	₪ 11,695
002828-0281-000-00	05/04/2022	₪ 1,320,000	2021	110	₪ 12,000
002828-0059-000-00	05/04/2022	₪ 1,243,000	2021	107	₪ 11,617
002828-0059-000-00	05/04/2022	₪ 1,190,000	2021	105	₪ 11,333
002828-0059-000-00	06/04/2022	₪ 1,245,000	2021	107	₪ 11,636
002828-0059-000-00	06/04/2022	₪ 1,205,000	2021	105	₪ 11,476
002828-0281-000-00	11/04/2022	₪ 1,330,000	2021	110	₪ 12,091
002828-0059-015-09	12/04/2022	₪ 1,305,000	2022	106	₪ 12,311
002828-0223-009-00	24/04/2022	₪ 1,312,500	2022	104	₪ 12,620
002828-0223-011-00	25/04/2022	₪ 1,330,000	2022	104	₪ 12,788
002828-0281-000-00	02/03/2022	₪ 1,340,000	2020	108	₪ 12,407
002828-0059-006-03	05/04/2022	₪ 1,390,000	2022	110	₪ 12,636
002828-0059-005-03	05/04/2022	₪ 1,390,000	2022	110	₪ 12,636
002828-0059-000-00	12/04/2022	₪ 1,305,000	2022	106	₪ 12,311
002828-0059-000-00	24/04/2022	₪ 1,280,000	2022	106	₪ 12,075
שווי מ״ר בנוי ממוצע					₪ 12,135
הפחתת מע״מ 17%					₪ 10,372
הפחתת יזמות 20%					₪ 8,643
עלויות בניה (בהתאם לשומת המשיבה בהתאמה למועד עפ״י מחירון דקל)					₪ 6,500
שווי למ״ר מבונה					**₪ 2,143**

בהתחשב במחיר מכירת דירות במסלול מחיר למשתכן, אשר נשאר ללא שינוי עד למועד קבלת ההיתר ועומד על סך 5,823 ₪ בנוי ללא מע״מ, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי נכון למועד הקובע, אין יתרת שווי קרקע לדירות במסלול מחיר למשתכן.

לפיכך, תחשיב ההשבחה יתייחס לחלקן היחסי של הדירות המיועדות לשיווק בשוק החופשי בלבד (30%).

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח עיקרי מבוקש	9,081 מ״ר
שטח עיקרי במצב קודם	7,110 מ״ר
סה״כ השבחה במ״ר	1,971 מ״ר
חלק יחסי במסלול שווי שוק	30%
סה״כ שטח לחישוב השבחה	591 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	₪ 2,143
השבחה	**₪ 1,267,073**
היטל השבחה	**₪ 633,536**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.4.הקלות

הצדדים מסכימים כי ההקלות מתייחסות ליחידות הדיור המיועדות לשוק החופשי.

שמאי המבקשת אינו חולק על תחשיב שמאי המשיבה.

בהתחשב בחישוב חלוקת הדירות בהתאם למסלולים שערכתי לעיל, אני מקבל את הסכמת הצדדים ואת חישוב ההשבחה להקלות כפי שנערך ע"י שמאי המשיבה.

לפיכך, ההשבחה הינה בהתאם לשומת המשיבה.

10.5.הקלות

10.5.1. עמדת שמאית המשיבה

המצב הקודם מהווה את התכנית הנוכחית טרם אישור ההקלה.
בהתאם להוראות התכנית מס' יח"ד המותר הינו 84, כאשר מתוכם מיוחס 15 יח"ד המוגדרות כיח"ד קטנות ו-69 יח"ד גדולות.
בהתאם לתכנית 611-0469262 שטח יח"ד הקטנות נע בגבולות 30-80 מ"ר לרבות שטח הממ"ד.
בחישוב ההשבחה במצב החדש, הובא בחשבון שטח דירות בהתאם לתמהיל הדירות המבוקש בהיתר הבנייה ללא שטח הממ"ד.

נתוני שווי:
להלן, סקירת עסקאות השוואה מסביבת הנכס הנישום מתוך מאגר מס שבח:

דירות 4 ו-5 חדרים

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בניה	קומה/ קומות	שטח במ"ר נטו	מחיר מכירה	שווי למ"ר בנוי נטו
24.11.2022	1083-75	שדרות ללא רחוב 6-	2022	3/5	140	₪ 2,025,000	₪ 14,464
15.11.2022	1083-75	שדרות ללא רחוב 6-	2022	3/5	146	₪ 2,200,000	₪ 15,068
02.11.2022	1083-75	שדרות 3	2022	1/5	150.05	₪ 2,100,000	₪ 13,995
25.08.2022	1083-75	שדרות 4	2022	1/5	158.7	₪ 2,130,000	₪ 13,422
28.11.2022	2828-223	שדרות ללא רחוב 40	2022	6/9	104	₪ 1,460,000	₪ 14,038
27.11.2022	2828-223	שדרות ללא רחוב 40	2022	4/9	104	₪ 1,420,000	₪ 13,654
06.10.2022	2828-223	שדרות ללא רחוב 40	2022	3/9	104	₪ 1,480,000	₪ 14,231
03.10.2022	2828-33	מנחם בגין 118	2016	5/9	107	₪ 1,450,000	₪ 13,551
03.10.2022	2828-217	שדרות ללא רחוב 48	2020	5/8	96	₪ 1,520,000	₪ 15,833
ממוצע שווי מ"ר בנוי במעוגל							₪ 14,251
הפחתת מע"מ (17%)							₪ 12,180
הפחתת יזמות (20%)							₪ 10,150
עלויות בניה							₪ 6,500
שווי למ"ר							₪ 3,650

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

דירות 3 חדרים

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בניה	קומה/ קומות	שטח במ"ר נטו	מחיר מכירה	שווי למ"ר בנוי נטו
20.11.2022	2828-281	כיכר המושבות 29	2021	7/8	80	₪ 1,280,000	₪ 16,000
06.11.2022	2828-281	כיכר המושבות 21	2021	5/8	80	₪ 1,150,000	₪ 14,375
23.10.2022	2828-231	שדרות ללא רחוב	2022	1/6	87	₪ 1,325,000	₪ 15,230
08.08.2022	2828-281	כיכר המושבות 2	2022	6/8	80	₪ 1,300,000	₪ 16,250
31.07.2022	2828-281	כיכר המושבות 9	2022	6/8	80	₪ 1,270,000	₪ 15,875
ממוצע שווי מ"ר בנוי במעוגל							₪ 16,063
הפחתת מע"מ (17%)							₪ 13,729
הפחתת יזמות (20%)							₪ 11,441
עלויות בניה							₪ 6,500
שווי למ"ר							₪ 4,940

<u>תחשיב השבחה</u>:

הקלה בגין תוספת יח"ד:

מצב קודם	
מהות	שטח במ"ר / ₪
סה"כ שטח עיקרי בהתאם לתב"ע 611-1092519	9110
מס' יח"ד דיור בהתאם לת.ב.ע	84
מס יחידות קטנות	15
מסח יחידות דיור גדולות	69
שטח דירה בהתאם לת.ב.ע יח"ד קטנות	1020
שטח דירה בהתאם לת.ב.ע יח"ד גדולות	8090
שטח דירה ממוצעת גדולה	117
שטח דירה ממוצעת קטנה	68
שווי מ"ר ליח"ד גדולה	₪ 3,650
שווי מר ליח"ד קטנה	₪ 4,940
סה"כ שווי יח"ד גדולות	₪ 29,528,500
סה"כ שווי יח"ד קטנות	₪ 5,038,800
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 34,567,300
מצב חדש	
סה"כ שטח עיקרי לדירת 3 חדרים 2059 מ"ר	₪ 4,940
סה"כ שטח עיקרי לדירת 4 חדרים 2878 מ"ר	₪ 3,650
סה"כ שטח עיקרי לדירת 5 חדרים 4144 מ"ר	₪ 3,650
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 35,800,318
שווי מצב קודם	₪ 34,567,300
הפרש	₪ 1,233,018
השבחה	₪ 1,233,018
היטל השבחה	₪ 616,509

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

הקלות בגין העברת שטחים מקומת המרתף לקומות העליונות:

מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'
שטח עיקרי מתחת לקרקע	280	0.6	168
מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'
שטח עיקרי מעל לקרקע	280	0.9	252
סה"כ מ"ר האקו' השבחה			84
מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'
שטח שירות מתחת לקרקע	90	0.3	27
מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'
שטח שירות מעל לקרקע	90	0.5	45
סה"כ מ"ר האקו' השבחה			18
סה"כ מ"ר אקו' השבחה			102
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,295
סה"כ השבחה			₪ 438,090
היטל השבחה			₪ 219,045

סה"כ השבחה בגין הקלות - ₪ 1,671,108
היטל השבחה בגין הקלות - ₪ 835,554

10.5.2. <u>עמדת שמאי המבקשת</u>

מקבל את השווי וחישוב היטל ההשבחה לחיוב כפי שנקבע בשומת המשיבה.

10.5.3. <u>הכרעה</u>

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לגבי ערכי השווי ותחשיב ההשבחה.
לאחר שבחנתי את חישוב ההשבחה כפי שנקבע בשומת המשיבה, אני מקבל את הסכמת הצדדים.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

11. <u>החלטה</u>

11.1 לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס שבנדון, הידוע כחלקות 282-285 בגוש 1083, הינה כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית 611-0919076	12.04.2022	**1,267,073** ₪	**633,536** ₪
הקלות	24.11.2022	**1,671,108** ₪	**835,554** ₪

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

11.2 הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

_____

מישל אשור, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001