דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תאריך : 07.05.2024
מס' בקשה/מינוי : 591-2024
מספרנו : 8737

לכבוד

חב' ארז אלון יזמות ובניה בע"מ
דוא"ל:
באמצעות מר גיל קידר שמאי מקרקעין
דוא"ל: gilkeidar15@gmail.com
(להלן: "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה אופקים
דוא"ל: hezib@iula.org.il
באמצעות מר שמעון יניב בליה שמאי מקרקעין
דוא"ל: yaniv_bl@netvision.net.il
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש : 70004, חלקה : 54 [בשלמות][1]

מגרש מס' 1412 לפי תכנית תמל/1034

רחוב נחל ארדון, שכונת אפיקי נחל ["אופקים החדשה בתכנון"]

אופקים

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 591-2024 מיום 13.03.2024, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

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

גורם ההשבחה: אישור הקלות.

גורם המימוש: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20220761.

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 12.03.2024, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

[1] גו"ח ישן לא מוסדר [גוש מספר 100212/1 חלק מחלקה 2].

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

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 28.04.2024 ע"י החי"מ.
נערך ביקור חיצוני לנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י החי"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב נחל ארדון, שכונת אפיקי נחל ["אופקים החדשה בתכנון"], אופקים.
גוש	:	70004.
חלקות	:	54 [בשלמות].
שטח חלקה רשום[2]	:	5,879.0 מ"ר.
מגרש	:	מגרש מס' 1412 לפי תכנית תמל/1034.
שטח מגרש[3]	:	5,871.0 מ"ר.
זכויות	:	חכירה מרמ"י.
מהות הנכס	:	מגרש בייעוד מגורים ד' עליו מתוכננת הקמת 2 מבני מגורים בני 10 קומות וקומה תת קרקעית חלקית, הצפויים לכלול 70 יח"ד.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר שמעון יניב בליה מיום 05.02.2023.
6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר גיל קידר ומר אורי לוי מיום 06.02.2024.
6.3 מכתב תשובת שמאי המשיבה מיום 28.02.2024.
6.4 העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מיום 27.01.2024.
6.5 תוצאות מכרז רמ"י באתר רמ"י (מכרז 287/2021) לרבות חוברת מכרז במסלול דיור במחיר מטרה.
6.6 אישור זכויות מרמ"י מיום 27.11.2022.
6.7 הסכם חכירה שנערך ביום 17.08.2022.
6.8 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
6.9 היתרי בניה שהופקו לנכס.
6.10 בקשה להיתר בניה מס' 20220761.
6.11 החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה שדרות בישיבתה 2023001 מיום 24.01.2023.
6.12 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים, קביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות ועדות ערר רלוונטיות נוספות.

[2] בהתאם למצוין בנסח רישום מקרקעין אינטרנטי שהועבר לידי ובפורטל גיאוגרפי לאומי - Govmap.
[3] בהתאם למפורט בתכנית בקשה להיתר בניה.

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

7. מועד קובע

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

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

המועד הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
אישור הקלות	מועד אישור בוועדה	24.01.2023

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1. תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

רחוב נחל ארדון, שכונת אפיקי נחל [״אופקים החדשה בתכנון״], אופקים.

תיאור העיר והשכונה

אופקים היא עיר במחוז הדרום בישראל השוכנת 24 ק״מ צפונית-מערבית לבאר שבע.

אופקים נוסדה ב־19 באפריל 1955 ותושביה הראשונים היו עולים ממרוקו ותוניסיה.

בשנות ה־90 הגיעו אל העיר עולים רבים מברית המועצות ומאתיופיה.

בשנת 1995 קיבל היישוב מעמד של עיר.

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ״ס) נכון לסוף פברואר 2024 (אומדן), מתגוררים באופקים 36,956 תושבים.

לפי פרוגרמה למבני ציבור לתכנית תמל/1034, ניכר שרובע המגורים המתוכנן באופקים עתיד להוות הרחבה משמעותית לעיר הקיימת.

רובע המגורים ימוקם ממזרח לנחל אופקים, המהווה כיום גבול טבעי של העיר.

הרובע עתיד להגדיל את תחום השיפוט העירוני בכ-50% : תוספת של כ-6,450 ד׳ על כ- 10,300 ד׳ הקיימים כיום.

ברובע עתידות לקום כ-7,400 יח״ד בתמהיל צפיפות שונה.

הרובע עתיד לספק מענה עירוני מלא עבור תושביו העתידיים : שטחים פתוחים, שירותי ציבור, מסחר ותעסוקה, וכן שטחי ציבור, תעסוקה ומסחר כלל-עירוניים, כפי שמתווה תכנית המתאר העירונית המקודמת בימים אלו.

ניכר כי המתחם בשלבי הקמה ופיתוח ראשוניים.

גבולות השכונה

מצפון - תוואי רכבת ישראל ומושב גילת.

ממזרח - שטחים פתוחים.

מדרום - שטחים פתוחים.

ממערב - השכונות המזרחיות של העיר אופקים.

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

<u>תיאור סביבת הנכס</u>
הנכס נשוא ההחלטה ממוקם בחלק הדרומי-מערבי של השכונה המתוכננת.

<u>פיתוח</u>
ניכר שבסביבה במועד הקובע לא קיים פיתוח עירוני [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

<u>נגישות לנכס</u>
מרחוב נחל ארדון לפי אתר Govmap, מדרום.

8.2. <u>תיאור החלקות</u>

גוש	:	70004.
חלקות	:	54 [בשלמות].
שטח חלקה רשום[4]	:	5,879.0 מ"ר.
מגרש	:	מגרש מס' 1412 לפי תכנית תמל/1034.
שטח מגרש[5]	:	5,871.0 מ"ר.
צורת המגרש	:	דמוי מלבן רגולרי עם פינה דרומית מעוגלת כלפי הרחוב הסמוך, ומידותיו, כדלהלן: אורך חזית צפונית-מערבית כ– 66 מ'. אורך חזית דרום-מערבית לרחוב כ- 87 מ'. אורך חזית דרום-מזרחית כ- 64 מ'. אורך חזית צפון-מזרחית כ- 89 מ'.
טופוגרפיה	:	ניכר שפני הקרקע הטבעיים מישוריים יחסית.
בינוי	:	החלקה ריקה ופנויה ועליה מתוכננת בניה של 2 מבני מגורים בני 10 קומות כל אחד, בהם 70 יח"ד.

[4] בהתאם למצוין בנסח רישום מקרקעין אינטרנטי שהועבר לידי ובפורטל גיאוגרפי לאומי - Govmap.

[5] בהתאם למפורט בתכנית בקשה להיתר בניה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

8.3. <u>תיאור הנכס</u>

<u>הנכס</u>

כאמור, הנכס נשוא ההחלטה מהווה מגרש בייעוד מגורים ד', עליו מתוכננת בניה של 2 מבני מגורים בני 10 קומות כל אחד, בהם בסה"כ 70 יח"ד.
הבקשה כוללת הקלות שונות.

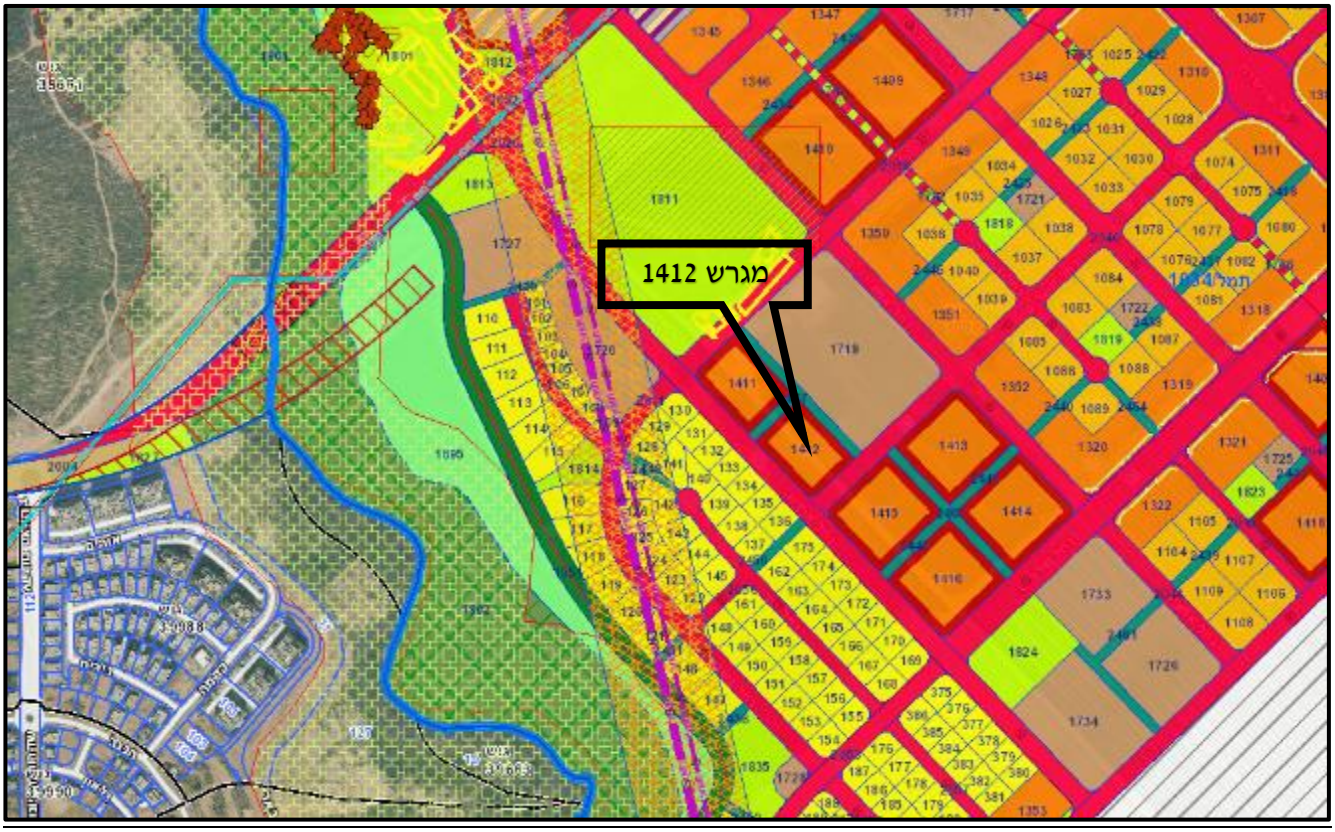
<u>סוג בניה</u>

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

<u>מצב פיזי ותחזוקתי</u>

לא רלוונטי, קרקע ריקה.

<u>תצלום אוויר עם רקע גושים חלקות ומגרשים (מאתר Govmap)</u>



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

<u>תמונת מייצגת של המתחם בו מצוי מושא ההחלטה</u>



<u>תמונת מייצגת של המגרש מושא ההחלטה</u>



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 19064 מיום 27.01.2024, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש : 70004.
חלקה : 54 [בשלמות]
שטח רשום : 5,879.0 מ"ר.
בעלויות : מדינת ישראל בשלמות.

9.2 תוצאות מכרז רמ"י

מעיון באתר רמ"י ניכר כי תוצאות מכרז 287/2021 במסגרת "מחיר מטרה", הינו כדלהלן:

שם הזוכה - ארז אלון יזמות ובניה בע"מ.
מס' מתחם - 2.
מס' מגרשים - 1411-1412 לפי תכנית תמל/1034.
מחיר זכיה - 26,690,000 ₪+ 8,603,074 ₪ הוצאות פיתוח.

בהתאם לחוברת מכרז במסלול דיור במחיר מטרה מס' בש/287/2021, ניכר שמתחם 2, מגרשים 1411 – 1412 , נקבעו בין היתר התנאים המפורטים להלן:

מס' יח"ד מחיר מטרה - 65.
מס' יח"ד שוק חופשי - 65.
שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ- 8,134 ₪.

תוספת יחידות בהקלה:

ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, רשאי הזוכה למכור עד 50% ממספר היחידות שיתווספו עקב ההקלה בשוק החופשי ובהתאם לכללי בחירת הדירות שנקבעו במכרז.

מצב המקרקעין:

ידוע למציע כי השטחים נשוא המכרז נכללים בחוזה שיכרות שנחתמו בין רמ"י לבין בית יתיר – מושב שיתופי בע"מ וכרמל - מושב שיתופי בע"מ, ואשר לגביהם נחתמו הסכמי השבה.

ביום 4/8/21 נשלחה דרישת פינוי לפיה מגרשים 1354-1453 (מתחם 1) ומגרשים 1411-1412 (מתחם 2) יפונו ביום 01.06.2022 ומגרשים 1413-1416 (מתחם 3) יפונו ביום 01.12.2022.

המציע מצהיר כי הוא מודע בכל הכרוך בהיבט ההשבה על כל המשתמע מכך, ולא יבוא בכל טענה ו/או דרישה לרמ"י.

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

מכירת דירות מחיר מטרה:

מחיר דירת מחיר מטרה לא יעלה על המחיר המתקבל ממכפלת המחיר למ"ר ללא מע"מ בשטחה, ובשקלול מקדמים הבאים:

- שטח הדירה במטרים מרובעים כולל ממ"ד.
- שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה המוצמדים לדירה, או צירוף שטחיהם, במטרים מרובעים לפי הפירוט כדלקמן:

עד לשטח של 30 מ"ר	30%
בין השטח שבין 31 מ"ר ועד 60 מ"ר	20%
בין שטח של 61 מ"ר ועד 120 מ"ר	10%
מעל 121 מ"ר	לא תחול גביה.

- שטח מחסן המוצמד לדירה, במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב- 40%.
- מספר חניות המוצמדות לדירה, כשהוא מוכפל ב- 200% יובהר, יובהר כי לכל דירה תוצמד לפחות חניה אחת.

חישוב מקדמי הקומה:

בבנין רב קומות כהגדרתו בתקנות התכנון והבנייה, המחיר למ"ר בנוי עיקרי משקף את מחירה של דירה בקומת המגורים האמצעית, או 2 הקומות האמצעיות בבניין שבו מספר זוגי של קומות מגורים. לצורך חישוב מקדמי הקומות יילקחו בחשבון קומות הכוללות לפחות 2 דירות מגורים בקומה.

כל דירה הממוקמת בקומה הגבוהה מקומת/קומות המגורים האמצעית תחושב בתוספת חצי אחוז לכל קומה מעל הקומה/קומות האמצעיות ועד 5% תוספת לכל היותר למ"ר בנוי עיקרי.

כל דירה הממוקמת בקומה נמוכה מקומת/קומות המגורים האמצעית תחושב בהפחתה של חצי אחוז לקומה ועד 5% הפחתה לכל היותר למ"ר בנוי עיקרי.

9.3. אישור זכויות מרמ"י

בהתאם ל"אישור על רישום זכות בנכס", מיום 27.11.2022 למגרש, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

מהות הנכס - מגרשים 1411 ו- 1412 לפי תכנית מפורטת תמל/1034, מתחם מס' 2 ל- 130 יח' אפיקי נחל אופקים[6].

שטח העסקה - 11,755 מ"ר.

בעלי זכויות - ארז אלון יזמות ובניה בע"מ בשלמות.

לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון, שתוקפו עד – 02.05.2120.

נכון למועד אישור זה יש רישומים, הערות ופעולות (משכנתא, וכד') כפי שמצוין באישור.

העברת זכויות נכון למועד אישור זה לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

יתר הפרטים (תנאי החכירה, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כמפורט בחוזה החכירה, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.

[6] גו"ח ישן מס' 10021201/2.

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

9.4. <u>הסכם חכירה</u>

הוצג בפני העתק חוזה חכירה מהוון שנערך ביום 17.08.2022, בין רמ"י לבין ארז אלון יזמות ובניה בע"מ, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

פרטי המוחכר: אופקים, גוש 10021201 חלקי חלקה 2, מגרשים 1411 ו- 1412 לפי תכנית מפורטת תמל/1034.

שטח העסקה: 11,755 מ"ר.

קיבולת הבניה מגורים ד' ל- 130 יח"ד.
בניה עפ"י תוכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה.
לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכירה לבניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל.

תק' החכירה: 98 שנים החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 03.05.2022 ועד 02.05.2120.
תקופת החכירה נוספת 98 שנים, החל מתום תקופת החכירה.

השלמת הבניה: לא יאוחר מיום 03.05.2026.

<u>תנאים מיוחדים:</u>

א. ידוע ליזם כי זכויות הבנייה לרבות שיעור הניצול, שטח הבניה הצפיפות וכל הוראות הבנייה והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בנייה הינם בהתאם לתקנון תב"ע תמל/1034 לרבות סעיף 6 שבתקנון התוכנית.

ב. פינוי קו אסבסט - ידוע ליזם כי בתוך המגרשים נשוא המכרז עובר קו אסבסט בעומקים משתנים (בקוטר של כ- 10 צול).
באחריות המציע לפנות את הקו בתאום עם משרד איכות הסביבה ו/או כל משרד רלוונטי אחר ולקבל את אישורם הסופי לפינוי. כל העלויות לפינוי הקו ולסילוקו יחולו על המציע והוא מצהיר ומתחייב כי אין ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ו /או דרישות מכל מין וסוג שהוא, כספיות ו/או אחרות כלפי רמ"י ו/או מי מטעמו בגין האמור לעיל.

ג. הזוכה (או מי מטעמו) לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 (להלן "חוק התכנון והבניה").
רמ"י לא תגבה תמורה נוספת בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה.
ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה והתקנות שהותקנו מכוחו, רשאי הזוכה למכור עד 50% ממספר היחידות שיתווספו עקב ההקלה בשוק החופשי ובהתאם לכללי בחירת הדירות שנקבעו במכרז.
ככל והתוכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחר שאינו הזוכה או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התכנית הנוכחית, החוכר לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י בכתב ועל פי שיקול דעתה בלבד ובתנאים שיקבעו על ידם.

ד. בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול ככל שתחול לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת הרשות.

ה. החוכר מצהיר ומתחייב כי היה והשטח נשוא מכרז זה הוכרז ו/או יוכרז כאתר עתיקות ע"י רשות העתיקות יישא בעלות הביצוע של הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין. היקפי הפיקוח, חפירות בדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שיידרש עפ"י קביעת רשות העתיקות.

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

ו. ידוע ליזם כי עליו להשלים את הבנייה בתוך התקופה הנקובה בחוזה החכירה תנאים מיוחדים וחוזה הבנייה.
ז. חוברת מכרז מס' בש/287/2021 על נספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החוזה.
ח. ועוד.

<u>הערות הח"מ למצב המשפטי</u>

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.
יודגש כי לא הועברו לידי מסמכים משפטיים מעבר למפורט לעיל.
החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה והמבקשת בחוות דעתן, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.
נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.
בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

תכנית תמל/1034 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7734 מיום 20.03.2018.
מטרת התוכנית:
מטרת התכנית הינה תכנון מתחם בשטח של כ- 7,000 דונם המשלב כ- 7,400 יח"ד עבור מגורים, תעסוקה, פארק רובעי, מסחר ומבני ציבור.
עיקר הוראות התכנית:

א. שינוי יעודים משטח חקלאי, דרך, שטח ציבורי פתוח ונחל/תעלת ניקוז ליעודי קרקע עבור:
- מתחמי מגורים מסוגים שונים, סה"כ 7,368 יח"ד, מתוכן 5,468 דירות רגילות ו- 1,376 דירות קטנות (70 מ"ר עיקרי) ו- 524 דירות בדיור מיוחד.
- מתחמי תעסוקה ומסחר המשלבים בין תעשיה עתירת ידע (היי- טק), מרכז פיננסי, משרדים, עסקים, מסעדות, וכדומה.
- מוסדות ציבור שכונתיים וכלל עירוניים.
- מערכת תנועה וחנייה הכוללת חיבור למערך הדרכים הקיים, התחברות לכבישים בינעירוניים ולרחובות העירוניים ודרך גישה חדשה לעיר.
- שטחים פתוחים שכונתיים וכלל עירוניים, שמורות טבע ויער.
- רצועת תשתיות.
- הקמת מחלף על דרך 25.

ב. קביעת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע.
ג. התווית דרכים חדשות.
ד. הסדרת ניקוז.
ה. קביעת הנחיות בנושאים שונים:
- הנחיות בינוי - קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- הוראות לפיתוח.
- שלבים לפיתוח.
- הנחיות סביבתיות.
- תנאים למתן היתר בניה.

תשריט התוכנית:
בהתאם לתשריט התכנית, ניכר כי מושא ההחלטה מהווה את מגרש 1412 שסווגו ביעוד מגורים ד'.
ניכר כי סמוך לנכס שבילים, מגורים ועוד, לצד שטח קרקע למבנה ציבור מצפון-מזרח.
לפי נספח פריסת מבני ציבור, ניכר שמבני הציבור במגרש הצמוד עתידים לשמש למרכז תרבות, בית כנסת, בי"ס על יסודי, ומכלול גנים, ובמגרש מבנה ציבור קרוב נוסף גם מעונות יום, בי"ס יסודי ועוד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

הוראות בניה בייעוד מגורים ד':

שימושים:

מגורים, מעונות לגיל הרך, מסחר קימעוני, הסעדה, שירותים עסקיים שירותים אישיים ומשרדים.

הוראות בינוי:

1. בכל תא שטח ישולבו דירות קטנות בשטח 80 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד.
2. מחסנים יהיו בתוך תחומי המבנה.
3. חזיתות מסחריות עליהם יחולו ההוראות בתכנית.

זכויות הבניה במגרש 1411, כדלהלן:

שטח מגרש מינימאלי	-	5,000 מ"ר מינ' (שטח תא שטח 1411 - 5,877 מ"ר, תא שטח 1412 - 5,878 מ"ר).
שטח עיקרי	-	7,490 מ"ר.
שטח שירות	-	1,545 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.
		1,013 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.
סה"כ שטחי בניה	-	10,048 מ"ר.
מרפסות	-	975 מ"ר.
תכסית	-	40%.
מספר יחידות דיור	-	65 יח"ד (16 יח"ד קטנות).
גובה מבנה	-	33 מ' מעל הקרקע.
קומות	-	10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 1 קומות מתחת לכניסה הקובעת
קווי בניין	-	5 מ' לכל כיוונים.

חניה:

מס' מקומות חניה יהיה בהתאם לתקן הארצי החל לעת אישור הבקשה להיתר הבניה.

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

רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר בניה מס' 20220761 – אושרה ע"י הוועדה המקומית בישיבה 2023001 מיום 24.01.2023[7]
מבוקש הקמת 2 מבני מגורים בני 10 קומות וקומה תת קרקעית ל- 70 יח"ד.

ניכר שהבקשה להיתר כוללת את ההקלות המפורטות להלן:

- הקלה במספר יח"ד - 70 במקום 65 יח"ד.
- הקלה בגובה מבנה - 35.5 מ' במקום 33 מ'.
- העברת זכויות בנייה לשטח שירות מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת בשטח של 900 מ"ר.
- הקלה בקו בניין קדמי עבור מרפסות גזוזטרה בשיעור של 40%.

בפרוטוקול וועדה מס' 2023001 מיום 24.01.2023, עולים עיקרי הפרטים הבאים:
הוועדה החליטה לאשר את הבקשה ואת ההקלות הבאות:

- הקלה במספר יח"ד 70 במקום 65 יח"ד.
- הקלה בגובה מבנה 35.5 מ' במקום 33 מ'.
- העברת זכויות בנייה שרות מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת בשיעור של 900 מ"ר.
- הקלה בקו בניין קדמי עבור מרפסות גזוזטרה בשיעור של 40%.

[7] מהווה את היתר בניה מס' 20220761 מיום 22.02.2024 כפי שמצוין בתיק בניין מס' 1777.

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

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

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

טבלת תמצית שטחי הבנייה מתוך תשריט הבקשה להיתר בנייה, כדלהלן[8]:

בניין 1																
קומה	עיקרי				שירות							סה"כ הבניין	מרפסת זיזית	שטח מרוצף	מצללה	בליטות	הורדה
	מגורים	פנאי ותרבות	ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד רצפה	ממ"ד קירות	מבואות וחדרי מדרגות	טכני	בליטות	אחסנה שירות	סה"כ שירות						
מרתף							11.92	86.72			98.64	98.64					4.03
קרקע	324.62	49.66	4.66	378.94	27.00	7.86	112.09		81.20	26.37	254.52	633.46					
קומה 1	407.76		7.24	415.00	36.00	10.80	43.88			16.44	107.12	522.12	62.21	22.12		10.64	14.16
קומה 2	407.76		7.24	415.00	36.00	10.80	43.88			16.44	107.12	522.12	62.21			10.64	14.16
קומה 3	407.76		7.24	415.00	36.00	10.80	43.88			16.44	107.12	522.12	62.21			10.64	14.16
קומה 4	372.32		7.24	379.56	36.00	10.80	43.88			16.44	107.12	486.68	88.10	35.40		10.64	14.16
קומה 5	372.32		7.24	379.56	36.00	10.80	43.88			16.44	107.12	486.68	62.16			10.64	14.16
קומה 6	372.32		7.24	379.56	36.00	10.80	43.88			16.44	107.12	486.68	62.16			10.64	14.16
קומה 7	372.32		7.24	379.56	36.00	10.80	43.88			16.44	107.12	486.68	77.70			10.64	14.16
קומה 8	312.03		3.61	315.64	18.00	5.40	31.02				54.42	370.06	57.76	123.35	77.81	5.32	14.07
קומה 9	262.96		3.46	266.42	18.00	6.75	32.53			16.33	73.61	340.03		97.73		5.32	13.32
קומת גג							10.85				10.85	10.85			66.70		5.26
סה"כ	**3,612.17**	**49.66**	**62.41**	**3,724.24**	**315.00**	**95.61**	**505.57**	**86.72**	**81.20**	**157.78**	**1,241.88**	**4,966.12**	**534.51**	**278.60**	**144.51**	**85.12**	**135.80**

בניין 2																
קומה	עיקרי				שירות							סה"כ הבניין	מרפסת זיזית	שטח מרוצף	מצללה	בליטות	הורדה
	מגורים	פנאי ותרבות	ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד רצפה	ממ"ד קירות	מבואות וחדרי מדרגות	טכני	בליטות	אחסנה שירות	סה"כ שירות						
קרקע	323.15	49.73	4.66	377.54	27.00	7.86	113.50		81.19	26.37	255.92	633.46					
קומה 1	407.78		7.24	415.02	36.00	10.80	43.88			16.44	107.12	522.14	62.21	22.12		10.64	14.16
קומה 2	407.76		7.24	415.00	36.00	10.80	43.88			16.44	107.12	522.12	62.21			10.64	14.16
קומה 3	407.76		7.24	415.00	36.00	10.80	43.88			16.44	107.12	522.12	62.21			10.64	14.16
קומה 4	372.32		7.24	379.56	36.00	10.80	43.88			16.44	107.12	486.68	88.10	35.40		10.64	14.16
קומה 5	372.32		7.24	379.56	36.00	10.80	43.88			16.44	107.12	486.68	62.19			10.64	14.16
קומה 6	372.32		7.24	379.56	36.00	10.80	43.88			16.44	107.12	486.68	62.19			10.64	14.16
קומה 7	372.32		7.24	379.56	36.00	10.80	43.88			16.44	107.12	486.68	77.70			10.64	14.16
קומה 8	312.03		3.61	315.64	18.00	5.40	31.02				54.42	370.06	57.76	123.35	77.81	5.32	14.07
קומה 9	262.96		3.46	266.42	18.00	6.75	32.53			16.33	73.61	340.03		97.73		5.32	13.32
קומת גג							10.85				10.85	10.85			66.70		5.26
סה"כ	**3,610.72**	**49.73**	**62.41**	**3,722.86**	**315.00**	**95.61**	**495.06**		**81.19**	**157.78**	**1,144.64**	**4,867.50**	**534.57**	**278.60**	**144.51**	**85.12**	**131.77**

[8] מתוך תכנית ההיתר המצויה בתיק בניין מס' 1776 באתר הוועדה המקומית.

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

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

נוסח פרסום הקלות מאתר הוועדה המקומית

עיריית אופקים
אגף ההנדסה

תאריך: 21/12/2022

הועדה המקומית לתכנון ובניה
הודעת פרסום עפ"י סעיף 149
לחוק התכנון והבניה

בהתאם לסעיף 149{1} לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ניתנת בזה הודעה כי הוגשה לוועדה המקומית בקשה 20220761 למתן הקלות מתוכנית: תמל/1034

שם המבקש:
ארז אלון יזמות ובניה בע"מ

מהות הבקשה:
שתי מבנים מגורים בני 10 קומות סה"כ 70 יח"ד
פירוט ההקלות:
- הקלה במספר יח"ד: 70 יח"ד במקום 65 יח"ד ;
- הקלה בגובה מבנה: 35.50 מ' במקום 33 מ ;
- העברת זכויות בנייה שרות ממתחת לכניסה הקובעת על מעל כניסה הקובעת: בשיור 900 מ"ר ;
- הקלה בקו בניין קדמי עבור מרפסות גזוזטרה: בשיור 40% .

בגוש: **100212** חלקה: **2** מגרש: **1412**

כתובת: **נחל אופקים 1412, אופקים**

כל המעוניין רשאי לעיין בבקשה ובתוכניות המצורפות אליה ללא תשלום, במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה אופקים, בשעות קבלת קהל.
כל הרואה עצמו נפגע או עלול להיפגע כתוצאה מאישור הבקשה, רשאי להגיש התנגדות מנומקת בשני העתקים במשרדי הועדה המקומית הנ"ל תוך 15 יום מפרסום זה.
על המבקש להגדיל את המודעה ולתלותה בחזית המבנה בו מבוקשת הבניה.
וכן להודיע בכתב לכל דיירי המגרש בו מתבצעת הבנייה ולדיירי המגרשים הסמוכים על פי סעיף 149(א) לחוק.

רב עזרן שלמה
יו"ר ועדת המשנה
לתכנון ובניה אופקים

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה.

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

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

11. עקרונות גורמים ושיקולים

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

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

11.8. מאפייני הסביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. המועד הקובע.

11.11. מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועד רכישת הזכויות במקרקעין.

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

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

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

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

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה [שומת משיבה]	השבחה [שומת מבקשת]
אישור הקלות	24.01.2023	₪ 637,759	₪ 0

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

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

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 05.02.2023

1. מהות ההשבחה:

החלטת רשות הרישוי המקומית לאשר בישיבה מס' 2023001 בתאריך 24/01/2023 את ההקלות הבאות:

- הקלה במספר יח"ד: 70 יח"ד במקום 65 יח"ד.
- הקלה בגובה מבנה – 35.5 מ' במקום 33 מ'.
- העברת שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת על מעל כניסה הקובעת: בשיעור 900 מ"ר.
- הקלה בקו בניין קידמי עבור מרפסות גזוזטרה: בשיעור 40%.

המתודולוגיה לחישוב השבחה בגין הגדלת הצפיפות ע"י תוספת יחידות דיור בהקלה ללא תוספת זכויות בוצעה בהתאם לשומות מכריעות שניתנו בעניין.

השטח המחושב לחיוב הינו שטח יחידות הדיור הנוספות בהקלה כאשר מובא בחשבון שטח עיקרי בלבד ללא ממ"ד (בהתאם לערר חשדר והכרעות שהתקבלו בעניין).

על שטח זה יש לנקוט מקדם שוליות המבטא את תועלת הגדלת הצפיפות.
מקדם זה משתנה בהתאם להפרשי השטחים בין המצב הקודם למצב החדש ולמצב השוק.

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

2. <u>נתוני השוואה:</u>

ניתוח עסקאות מכר לדירות מגורים בבנייה רוויה בשכונת אפיקי נחל															
מס' מכרז	תאריך	מס' מתחם	מחיר זכיה	הוצאות פיתוח	הס"כ עלות המגרש כולל פיתוח	תוכנית	מס' מגרש	מהות	ישוב	שטח המגרשים	מס' יח"ד	שטח עיקרי	שטחי ממ"ד	שטחי מחסן	שטח מבונה	שווי מ"ר מבונה
76/2022	19/09/2022	1	₪ 7,820,018	₪ 26,930,189	₪ 34,750,207	תמל/1034	1349-1351 1034-1040	קרקע למגורים	אופקים	30515	183	23130	2196	2196	26644	₪ 1,304
76/2022	19/09/2022	11	₪ 6,800,018	₪ 29,027,521	₪ 35,827,539	תמל/1034	1041-1049 1325-1326 1339	קרקע למגורים	אופקים	33431	194	24860	2328	2328	28585	₪ 1,253
76/2022	19/09/2022	18	₪ 7,888,888	₪ 17,259,142	₪ 25,148,030	תמל/1034	1090-1095 1327, 1341	קרקע למגורים	אופקים	17898	126	16380	1512	1512	18799	₪ 1,338
196/2021	25/10/2021	1	₪ 26,026,000	₪ 20,793,369	₪ 46,819,369	תמל/1027	51-58	קרקע למגורים	אופקים	18723	69					
76/2022	19/09/2022	5	₪ 3,623,120	₪ 11,719,780	₪ 15,342,900	תמל/1034	1004-1008 1012-1014	קרקע למגורים	אופקים	16047	65	9750	780	780	10998	₪ 1,395
שווי ממוצע למ"ר מבונה																**1,323** ₪

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

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

3. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

הקלה בקו בניין קדמי למרפסות זיזיות בשיעור של - 40%			
מהות	רוחב	אורך	שטח
שטח חורג מקו בניין לקומה	4	22.5	90.00
מס' קומות			10
מקדם מרפסת			40%
מקדם השבחה			20%
שטח לחיוב			72.00

השבחה בגין הקלה בגובה מבנה	
שטח עיקרי בקומה נוספת	266.42
מקדם השבחה - שיפור תכנוני	20%
שטח לחיוב	53.28
העברת שטחי שירות ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע	
שטח בהקלה	900.00
מקדם השבחה - שיפור תכנוני	10%
שטח לחיוב	90.00
השבחה בגין תוספת יחידת דיור	
מצב קודם	
עיקרי	7473.63
מס' יח"ד	65
עיקרי ליח"ד	114.98
מצב חדש	
עיקרי	7473.63
מס' יח"ד	70
עיקרי ליח"ד	106.77
תחשיב ההשבחה	
שטח לחיוב ליח"ד	106.77
מס' יחידות בהקלה	5
מקדם השבחה - שוליות	0.5
שטח לחיוב	266.92

סיכום			
מרכיב	**שטח לחיוב**	**שווי מ"ר אקווי'**	**השבחה**
הקלה בקו בניין קדמי למרפסות זיזיות בשיעור של - 40%	72.00	₪ 1,323	₪ 95,228
השבחה בגין הקלה בגובה מבנה	53.28	₪ 1,323	₪ 70,474
העברת שטחי שירות ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע	90.00	₪ 1,323	₪ 119,034
השבחה בגין תוספת יחידת דיור	266.92	₪ 1,323	₪ 353,024
השבחה			₪ 637,759
היטל השבחה			**₪ 318,880**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. <u>עקרונות גורמים ושיקולים לשומה:</u>

בבואי לשום ולקבוע את ההשבחה שנוצרה בנכס עקב בקשה להיתר מס' 20220761 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת וכן את הפרטים הבאים:

4.1 מטרת השומה לשום ולקבוע את היטל ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון זאת עקב בקשה להיתר מס' 20220761 שמהותה:

"שני מבני מגורים בני 10 קומות וקומה תת קרקעית, סה"כ 70 יח"ד".

<u>הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:</u>

- הקלה במספר יח"ד: 70 יח"ד במקום 65 יח"ד.
- הקלה בגובה מבנה – 35.5 מ' במקום 33 מ'.
- העברת שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת על מעל כניסה הקובעת: בשיעור 900 מ"ר.
- הקלה בקו בניין קידמי עבור מרפסות גזוזטרה: בשיעור 40%.

זאת בעקבות החלטת רשות הרישוי המקומית לאשר את הבקשה בישיבה מספר 2023001 מתאריך 24/01/2023.

4.2 היטל ההשבחה מהווה את המחצית של ההשבחה שנוצרה בנכס עקב הבקשה להיתר מספר 20220761, ביחס לנתוני תב"ע בתוקף.

4.3 המועד הקובע בגין אישור ההקלות הינו יום החלטת רשות הרישוי המקומית לאשר את הבקשה בישיבה מספר 2023001 מתאריך 24/01/2023.

4.4 הובא בחשבון בשומה המצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.

4.5 הובא בחשבון המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה.

4.6 אומדן שווי הקרקע שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על ניתוח מכרזי רמ"י וחילוץ מ"ר מבונה.

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

5. <u>ההשבחה:</u>

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת ואת המטרה אשר לשמה הוכנה השומה אני אומד את ההשבחה שנוצרה בגין בקשה להיתר בסך של:

<u>תכנית בניין עיר</u>	**<u>מימוש באמצעות</u>**	**<u>מועד קובע</u>**	**<u>השבחה</u>**	**<u>היטל השבחה</u>**
<u>תמל/1034</u>	**<u>הקלות בבקשה להיתר 20220760</u>**	**<u>24/01/2023</u>**	**<u>637,759 ₪</u>**	**<u>318,880 ₪</u>**

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

עמדת שמאי המבקשת בהתאם לשומת המבקשת מיום 06.02.2024

1. גורמים ושיקולים בהערכה:

להלן פירוט הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בבחינת ההשבחה בנכס הנדון בעקבות המימוש המבוקש:

א. מיקומו של הנכס הנדון בשכונת אפיקי נחל במזרח העיר אופקים.

ב. הסביבה מהווה שכונת מגורים חדשה שטרם החל בה הפיתוח ומאופיינת בבניה צמודת קרקע לצד בניה רוויה, מבני ציבור ושצ"פים.

ג. מאפייני החלקות והנכס הנדון כמפורט בסעיף 2 ו- 5 בשומת המבקשת.

ד. המצב התכנוני והרישוי כמפורט בסעיף 7 בשומת המבקשת.

ה. המצב הקנייני המפורט בסעיף 8 בשומת המבקשת.

יש להביא בחשבון כי 50% מהדירות שנוספו בהקלה לפי תנאי המכרז ימכרו במסגרת מחיר מטרה.

ו. עילת המימוש המבוקשת הינה בקשה להיתר בניה מס' 20220760 ומס' 20220761 הכוללות הקלות ושאושרו בהחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 2023001 מיום 24.01.2023[9].

ז. תחשיב השווי נערך בגישת ההשוואה הישירה מעסקאות השוואה לדירות מגורים מהסביבה הקרובה וחילוץ שווי מ"ר מבונה הובא בחשבון רמת ביקושים בסביבה ביחס לעסקאות השוואה כפי שדווחו בשע"מ כמפורט בהמשך, בהתאמה למס' חדרים ולשטח הדירה.

כמו כן הובא בחשבון הקיפאון הקיים בשוק הנדל"ן והשפעתו על המחירים בשל עליית ריבית בנק ישראל.

ח. יש לציין, כי במועד זה בו היזם מוכר את הדירות, בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" קיימת השפעה מהותית על השווי שפוגעת מאוד ברווחיות היזם וקיים קושי מהותי במכירת דירות.

עם זאת, מאחר ואין רלוונטיות למועד הקובע של ההקלות, השפעת המלחמה לא הובאה בחשבון השווי אבל נקטנו בגישה זהירה מאוד בשווי, על מנת לצמצם את הפגישה ככל הניתן בפרויקט.

ט. ערכי השווי אינם כוללים מע"מ.

י. הובאה בחשבון הפסיקה **בעמ"נ (מינהליים ת"א) 39445-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ**, בה נקבע כי "לאור עקרון הבסיס של גביית היטל ההשבחה, ההכרעה הנורמטיבית הינה - כי יש להביא בחשבון במסגרת שומת היטל ההשבחה כי המקרקעין נמכרים במגבלת מחיר למשתכן".

בהמשך נקבע: "יודגש ויוטעם, כאשר מביאים בחשבון את מגבלות תכנית המחיר למשתכן, אין התעשרות בפועל של החברות כתוצאה מהאקט התכנוני של ההקלה, והתמורה לה יזכו המשיבות לאחר האקט התכנוני תהא זהה לתמורה לה יזכו המשיבות טרם האקט התכנוני, ככל שהיא נוגעת לדירות שנמכרות תחת מגבלת מחיר למשתכן. למען שלמות התמונה והזהירות אציין, כי לגבי הקלות שיש להן משמעות כלכלית בפועל גם לאור מגבלות המחיר למשתכן, אין מחלוקת כי יש לשלם היטל השבחה בכפוף למגבלות אלו. יתרה מזו, כפי שעולה מהשמאויות המכריעות, ולמעשה כך גם עולה מההיגיון הכלכלי הבריא, גם קונה מרצון אשר מודע לכלל המידע הקיים לגבי המקרקעין, לרבות מגבלות תכנית המחיר למשתכן, לא היה משלם מחיר שונה עבור המקרקעין לפני ואחרי אישור ההקלות, וזאת כאשר התמורה הצפויה ממכר דירות תחת תכנית 'מחיר למשתכן' זהה בשני המצבים".

[9] קיימת החלטה נוספת מועדת משנה מס' 2023007 מיום 01.08.2023 לאישור עדכון שטחים בבקשות מושא השומה

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

ולסיכום נקבע כי: "מכאן, יישום העיקרון הנורמטיבי המרכזי של דיני היטל ההשבחה, זה הקובע "**באין התעשרות אין היטל** "על הסוגיה שלפנינו, מוביל למסקנה כי יש להביא בחשבון בקביעת היטל ההשבחה את מגבלות תכנית מחיר למשתכן"

מאחר והנכס הנדון הינו חלק מפרויקט מחיר מטרה, כפי שעולה מתנאי המכרז וחוזה החכירה, 50% מההקלות יוקצו במסגרת פרויקט מחיר מטרה, בו המחיר למ"ר אינו משתנה, כך שהתמורה לפני ההקלה, זהה לתמורה אחרי ההקלה ו- 50% יוקצו ליזם.

בהתאם לכך, הבאנו בחשבון כי במידה וקיימת השבחה, ההשבחה רק למחצית מהזכויות שנוספו בהקלות, כמפורט בהמשך.

2. <u>ערכי שווי</u>

בהתאם לעסקאות למכר דירות חדשות שאותרו באתר רשות המיסים באופקים, עולים הנתונים שלהלן:

תאריך	גו"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	תמורה	מחיר למ"ר
16.02.2023	39988/10	2020	125	5	₪ 1,640,000	₪ 13,120
14.02.2023	39663/1/12	2021	123	4	₪ 1,560,000	₪ 12,683
05.02.2023	100212/1/7	2022	129	5	₪ 1,820,000	₪ 14,109
30.01.2023	100212/2/28	2022	130	4	₪ 1,550,000	₪ 11,923
17.01.2023	100212/2/10	2022	127	4	₪ 1,423,805	₪ 11,211
17.01.2023	100212/2/11	2022	127	4	₪ 1,423,805	₪ 11,211
12.01.2023	100212/1/17	2022	116	4	₪ 1,400,000	₪ 12,069
09.01.2023	100212/1/10	2021	122	5	₪ 1,510,000	₪ 12,377
05.01.2023	100212/1/8	2022	129	5	₪ 1,720,000	₪ 13,333
30.12.2022	39666/52	2020	118	4	₪ 1,435,000	₪ 12,161
29.12.2022	100212/2/10	2022	127	4	₪ 1,447,240	₪ 11,396
29.12.2022	100212/2/11	2022	127	4	₪ 1,423,960	₪ 11,212
26.12.2022	39668/1	2015	120	3	₪ 1,350,000	₪ 11,250
19.12.2022	100212/2/18	2022	130	4	₪ 1,400,000	₪ 10,769
16.12.2022	100212/2/15	2022	130	4	₪ 1,381,000	₪ 10,623
11.12.2022	100212/1/38	2022	129	5	₪ 1,530,000	₪ 11,860
08.12.2022	100212/2/3	2022	127	4	₪ 1,650,000	₪ 12,992
06.12.2022	100212/2/2	2022	127	4	₪ 1,650,000	₪ 12,992
06.12.2022	100212/153/106	2022	124	5	₪ 1,635,983	₪ 13,193
22.11.2022	100212/153/302	2022	124	5	₪ 1,835,983	₪ 14,806
22.11.2022	400175/232/4	2016	120	5	₪ 1,625,000	₪ 13,542
20.11.2022	39666/49/6	2018	130	4	₪ 1,500,000	₪ 11,538
08.11.2022	39668/60/21	2017	126	5	₪ 1,635,000	₪ 12,976
07.11.2022	100212/1/2	2022	123	5	₪ 1,750,000	₪ 14,228
06.11.2022	100212/143/1	2022	122	5	₪ 1,790,000	₪ 14,672
26.10.2022	100212/1/28	2022	129	5	₪ 1,540,000	₪ 11,938
26.10.2022	100212/1/11	2022	127	5	₪ 1,550,000	₪ 12,205
23.10.2022	100212/153/114	2022	124	5	₪ 1,555,983	₪ 12,548
20.10.2022	100212/1/1	2022	126	5	₪ 1,835,000	₪ 14,563
19.10.2022	100212/1/9	2022	127	5	₪ 1,550,000	₪ 12,205
19.10.2022	100212/143/3	2022	122	5	₪ 1,670,000	₪ 13,689
07.10.2022	39884/14/3	2017	121	4	₪ 1,425,000	₪ 11,777
03.10.2022	39656/10/24	2022	125	5	₪ 1,550,000	₪ 12,400
02.10.2022	100212/1/17	2022	129	5	₪ 1,550,000	₪ 12,016

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

השטח הממוצע בתכנית תמ"ל 1034 במגרשים 1411 ו- 1412 הינו כ- 127 מ"ר פלדלת ליח"ד. בהתאם לכך, הובאו בחשבון עסקאות מאתר רשות המיסים בשטח דומה המביא לשטח ממוצע של כ- 125 מ"ר בדומה לממוצע במגרשים הנדונים על מנת לנטרל השפעה של שוליות שטחים על השווי.

מניתוח העסקאות המפורט לעיל, עולה כי שווי מ"ר בנוי ממוצע במועד הקובע הינו כ- 12,500 ₪.

בנטרול מע"מ, יזמות והפחתת עלויות בניה, השווי למ"ר מבונה יהיה בגבולות 720 ₪, כמפורט להלן:

שווי בנוי ממוצע	-	12,500 ₪
הפחתת מע"מ 17%	-	1,819 ₪
הפחתת יזמות 20%	-	1,783 ₪
עלויות בניה ישירות + עקיפות	-	(8,200 ₪)
יתרה לקרקע	-	715 ₪

יש לציין כי עלויות הבניה נקבעו על הצד הזהיר מאוד, מניתוח לפי מחירון דקל לחודש פברואר 2023, עולה כי עלויות הבניה הישירות בלבד ביחס לשטחים המבוקשים בהיתר, עומדים על כ- 7,000 ₪ למ"ר, עליהם יש להוסיף **עלויות עקיפות בגבולות 30% - 40%** המביאים לעלות בניה בסך של כ- 10,000 ₪ למ"ר, כמפורט להלן:

סוג	עלות למ"ר	שטח מבוקש	סה"כ
עילי	5,420 ₪	9,746.93	52,828,361 ₪
מרתף	2,500 ₪	86.72	216,800 ₪
מרפסת	1,530 ₪	1,626.28	2,488,208 ₪
פיתוח	385 ₪	4,611.05	1,775,254 ₪
סה"כ			57,308,623 ₪
סה"כ עלות ישירה למ"ר פלדלת		8,268.29	**6,931** ₪

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

<u>התייחסות לשווי בשומת הוועדה</u>

שומת הוועדה מסתמכת על עסקאות ממכרז 76/2022 במתחם תמ"ל 1034 ללא שום התאמות לנכס הנדון ורק על חלק מהן.

במכרזים אלה ההצעות התקבלו בתקופת שיא המחירים אחרי הקורונה, תוך ציפייה להתמשכות עליות מחירים, העובדה כי מדובר בקרקע למכר יח"ד בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר מטרה, יעוד שונה, זכויות שונות, שטח יח"ד שונה, צפיפות וכיוצ"ב.

לטעמנו, היה נכון לבצע ניתוח למתחמים 13, 14 ו- 15 הכוללים מגרשים ביעוד, זכויות, וצפיפות הדומה יותר לנכס הנדון כמפורט להלן:

מתחם	מחיר זוכה	הצעה 2	הצעה 3	הצעה 4	הצעה 5	ממוצע 5 הצעות	עלויות פיתוח	סה"כ ללא מע"מ	מגרשים	יעוד	עיקרי	ברוטו מסחר	יח"ד	ממ"ד	פלדלת	שווי מ"ר מבונה פלדלת
13	₪ 9,079,426	₪ 8,354,352	₪ 7,878,789	₪ 6,554,000	₪ 4,900,000	₪ 7,353,313	₪ 16,295,672	₪ 23,648,985	1321	מגורים ג'	5,260	744	46	552	7,300	₪ 1,191
									1418	מגורים ד'	11,370	0	99	1,188	12,558	
									סה"כ						19,858	
14	₪ 18,008,008	₪ 15,840,000	₪ 15,719,226	₪ 14,409,226	₪ 9,988,889	₪ 14,793,070	₪ 30,130,774	₪ 44,923,844	1401	מגורים ד'	14,790	1,174	129	1,548	18,686	₪ 1,184
									1403	מגורים ד'	15,250	1,205	133	1,596	19,256	
									סה"כ						37,942	
15	₪ 18,072,072	₪ 16,056,000	₪ 15,897,526	₪ 14,572,552	₪ 10,181,818	₪ 14,955,994	₪ 30,477,482	₪ 45,433,476	1402	מגורים ד'	15,180	1,196	132	1,584	19,156	₪ 1,183
									1404	מגורים ד'	15,250	1,208	133	1,596	19,262	
									סה"כ						38,418	

הובא בחשבון שטח מסחרי במקדם אקו' 2 לעומת מגורים.

לאחר התאמה למצב קנייני בשיעור של כ- 15%, בשל מגבלות המכרז למחיר מטרה והפחתה של 10% בשל הקירבה למבני ציבור בנכס הנדון, יעמוד השווי לפי המכרזים על סך כ- 900 ₪ למ"ר מבונה פלדלת.

<u>סיכום ערכי השווי</u>

בהתחשב במכלול הנתונים שפורטו לעיל, אנו מוצאים לנכון לקבוע את השווי בניתוח משוקלל, לפיו ביחס להשוואה בשיטת החילוץ ניתן משקל של 40% עקב מהימנות נמוכה יותר לעומת ההשוואה הישירה ולעסקאות ההשוואה לקרקע ניתן משקל של 60%, כך שמתקבל שווי בסך כ- 830 ₪ למ"ר מבונה פלדלת, כמפורט להלן:

שיטה	שווי	משקל	סיכום
שווי בחילוץ	₪ 715	0.4	₪ 286
שווי מקרקע	₪ 907	0.6	₪ 544
<u>ממוצע משוקלל</u>			**<u>830</u>** ₪

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

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

3. <u>תחשיבים</u>

3.1 <u>הקלה להעברת שטח שירות</u>

הקלה זו מאפשרת לנייד שטח שירות תת קרקעי אל מעל הקרקע בשטח של עד 900 מ"ר, במגרשים 1411 ו- 1412 מותר שטח שירות עילי של 1,545 מ"ר בכל מגרש. בשומת הוועדה נגבתה השבחה בגין שיפור תכנוני, שלא ברור מהו, בשיעור של 10% משטח של 900 מ"ר בכל מגרש.
ראשית נציין, ביחס לשטחים שיש לחייב, כי בבקשה להיתר במגרש 1411 מבוקש שטח שירות עילי של 2,287.94 מ"ר ובמגרש 1412 מבוקש שטח שירות עילי של 2,287.88 מ"ר, כלומר בפועל מבוצע ניוד של 742.94 מ"ר ו- 742.88 מ"ר בהתאמה, כך שאין מימוש מלא של הזכויות לניוד.

לגופו של עניין, לעמדתנו הקלה זו **אינה משביחה** מהסיבות המפורטות להלן:

- **שטחי השרות מגולמים בשווי מ"ר מבונה שנקבע לשווי למ"ר פלדלת.**

ביחס לחיוב שטחי שירות בבנייה רוויה או כל שטח אחר לצורך העניין שאינו כלול בפירוט השטחים של נתוני ההשוואה מהם גוזרים את השווי, הרי ששטח השירות מגולם בשווי שנקבע למ"ר פלדלת. לכן, במידה ויש צורך לחייב על אותם שטחים, יש לנתח את נתוני ההשוואה לפי שטח ברוטו, על מנת ששטח השירות לא יהיה מגולם בשווי ויביא לכפל חיוב, כפי שננקט בשומת הוועדה.

- **ניתן ליחס הקלה זו לשטח הממ"דים שבמלא פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ב)(9)(א) לתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה**, מאחר והיה ניתן בתכנון אחר לבצע ממ"קים בשטח משמעותית קטן יותר.
- **בדיקה לחיסכון בעלויות** הקלה זו אף פוגעת בשווי בשל עלויות הקמה משמעותית גבוהות יותר ביחס לשווי מ"ר מבונה שעומד על כ- 830 ₪.

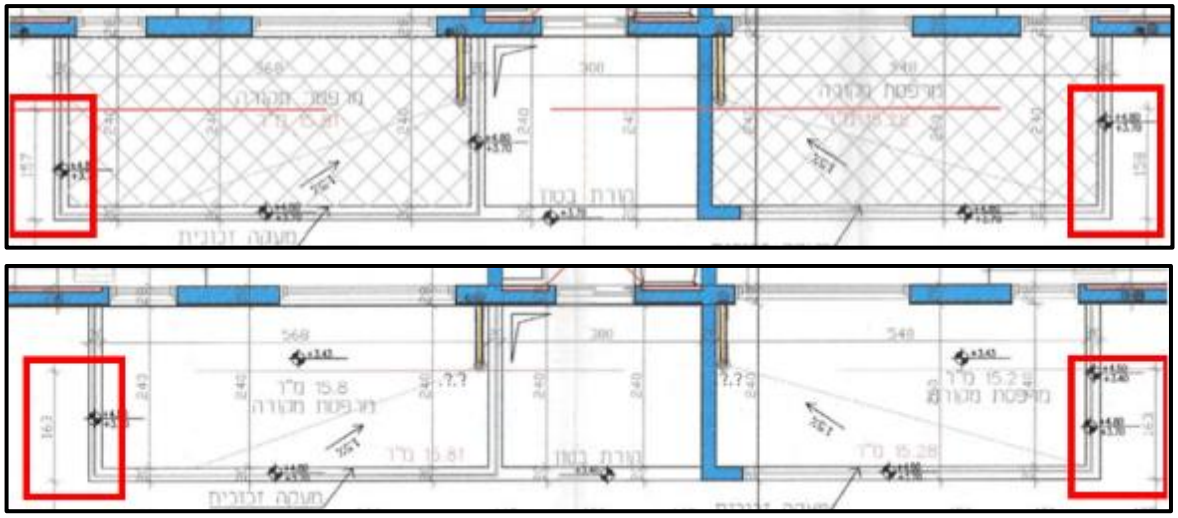
עלות בניה בתת הקרקע לפי מחירון דקל מחודש פברואר 2023 שהוזכר לעיל, הינה בסך 2,500 ₪.
לעומת זאת עלות בניה של שטח עילי (עיקרי, ממ"ד, חדרי מדרגות, מחסן וכיוצ"ב) הינה 5,420 ₪.
הבדל זה של כ- 3,000 ₪ בעלות הבניה, מביא לתועלת שלילית מההקלה.

ולכן בגין ניוד שטחי שרות מקומות המרתף לקומות העליונות לא נוצרה השבחה.

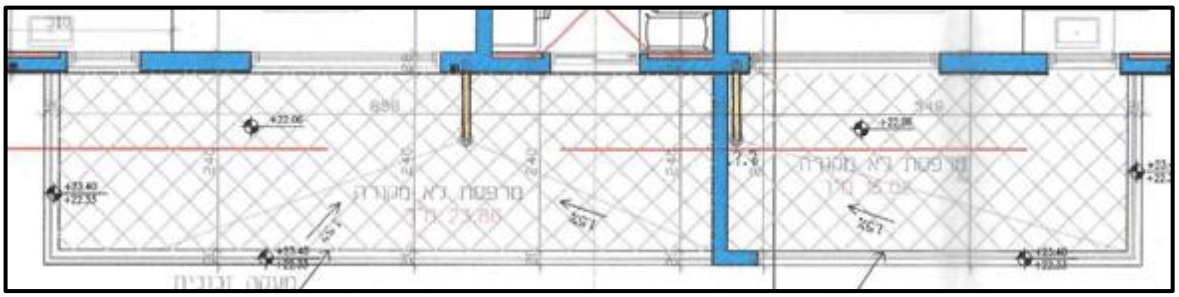
רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

3.2 <u>הקלה בקו בניין קדמי עבור מרפסות</u>

הקלה זו מאפשרת הבלטה של מרפסות זיזיות בשיעור של 40% מעבר לקו בניין קדמי.
בשומת הוועדה נגבתה השבחה במגרש 1411 על רוחב של 1.58 מ' ואורך של 23.12 מ' במכפלת 10 קומות, סה"כ 365.3 מ"ר שטח מרפסות בולטות ובמגרש 1412 על רוחב של 4 מ' ואורך של 22.5 מ' במכפלת 10 קומות, סה"כ 900 מ"ר שטח מרפסות בולטות.
ההשבחה חושבה לפי מקדם שווי מרפסת של 40% ומקדם השבחה של 20%.
קודם כל, נציין כי 10 קומות המותרות בנכס כוללות את קומת הקרקע, שם אין מרפסת זיזית.
כמו כן בקומות 8 ו- 9 גם כן אין מרפסות זיזיות הבולטות לחזית, כך שההקלה מתייחסת ל- 7 קומות בלבד.
עוד נציין כי בשומת הוועדה, לא הופחתה חריגה מותרת בקו בניין קדמי של 1.2 מ' בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970.
כמו כן, עומק המרפסות עומד על כ- 2.6 מ' סה"כ כולל מעקה, כשהחריגה מקו בניין קדמי הינה בטווח שבין 1.57 מ' לבין 1.63 מ', כפי שניתן לראות בשרטוטים שלהלן ממגרש 1411 ו- 1412 בהתאמה:



בקומה 7 קיימת מרפסת שונה מהסטנדרט של יתר הקומות לפי השרטוט שלהלן:



בבדיקה גראפית שביצענו, עולה כי בקומה 7 ישנה חריגה דומה של כ- 1.6 מ'.

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

לצורך פישוט, על הצד הזהיר, הבאנו בחשבון חריגה זהה בכל המרפסות של 1.6 מ'.
לאחר קיזוז חריגה מותרת של 1.2 מ', עולה כי מדובר בחריגה זניחה ביותר לחיוב של 40 ס"מ.
בסיכום אורך המרפסות, עולה ששטח החריגה במגרש 1411 הינו כ- 70 מ"ר ובמגרש 1412 הינו כ- 70 מ"ר כמפורט להלן:

קומה	מגרש 1411				מגרש 1412			
	רוחב	אורך מרפסת	מס' בניינים	סה"כ	רוחב	אורך מרפסת	מס' בניינים	סה"כ
ק. קרקע	אין חריגה				אין חריגה			
קומה 1	0.40	12.16	2	9.73	0.40	12.16	2	9.73
קומה 2	0.40	12.16	2	9.73	0.40	12.16	2	9.73
קומה 3	0.40	12.16	2	9.73	0.40	12.16	2	9.73
קומה 4	0.40	12.16	2	9.73	0.40	12.16	2	9.73
קומה 5	0.40	12.16	2	9.73	0.40	12.16	2	9.73
קומה 6	0.40	12.16	2	9.73	0.40	12.16	2	9.73
קומה 7	0.40	14.96	2	11.97	0.40	14.96	2	11.97
קומה 8	אין חריגה				אין חריגה			
קומה 9	אין חריגה				אין חריגה			
סה"כ שטח חורג לחיוב				70.34				70.34

לאחר עובדות אלה, נציין כי לפי הבינוי שהוצגו בפנינו בתשריט, היזם היה יכול לבנות את כל שטח המרפסות בתחום החריגה המותרת, כך שמדובר בשיפור תכנוני זניח של רוחב מרפסת של 2.6 מ' במקום 2.2 מ'. לאור זאת, הבאנו בחשבון מקדם השבחה של 10% בשל ה"שיפור התכנוני" לשווי מרפסות בשיעור של 40% בהתאם למקדם האקו' שקבע שמאי הוועדה.

<u>תחשיב</u>

מגרש 1411: 70.34 מ"ר × 40% מקדם שווי × 10% שיפור תכנוני × 830 ₪ = **2,337** ₪

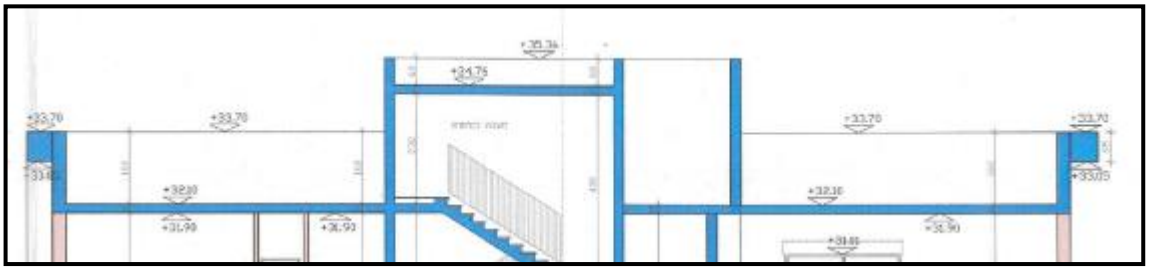
מגרש 1412: 70.34 מ"ר × 40% מקדם שווי × 10% שיפור תכנוני × 830 ₪ = **2,337** ₪

כאמור לעיל, 50% מהפרויקט מיועד למחיר מטרה ואין הבדל בשווי למ"ר, ולכן ההשבחה בפועל מתייחסת רק למחצית מההשבחה שלעיל ועומדת על כ- 1,168 ₪ בכל מגרש והיטל השבחה בסך 584 ₪.
<u>היטל זו זניח ביותר וקשה מאוד למדוד אותו בצורה אמפירית בכלים שמאיים קיימים והוא בשטח זניח</u>,
לכן אנו מוצאים לנכון לקבוע כי אין השבחה גם בגין הקלה זו.

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

3.3 <u>הקלה בגובה המבנה</u>

הקלה זו מאפשרת תוספת גובה של 2.5 מ' מ- 33 מ' מותרים לפי תב"ע ל- 35.5 מ'.
נתחיל ונאמר כי לעמדתנו הקלה זו אינה משביחה.
בשומת הוועדה חושבה השבחה לשטח של 266.42 מ"ר עיקרי בקומה התשיעית, כאילו מדובר בהקלה לתוספת קומה ומקדם השבחה לשיפור תכנוני של 20% מבלי פירוט של מהו השיפור התכנוני.
ככל והדרישה היא להשבחה בשטח הקומה התשיעית, הרי שיש לדחות מכל וכל את ההשבחה בגין רכיב זה מאחר והקומה התשיעית מצויה במלואה בתחום הגובה המותר של 33 מ'.
ויתרה מזאת ההקלה שפורסמה היא לתוספת גובה ולא לתוספת קומה שהרי בתבע מותר 10 קומות.
בפועל, הקלה זו נועדה רק לצורך הקמת שטח שירות של ח"מ בשטח של כ- 11 מ"ר בלבד בכל בניין, המהווה את היציאה לגג. כפי שניתן לראות בחתך של תשריט הבקשה להיתר כדלקמן:



ניתן לראות כי הגג של הדירות מסתיים ב- 31.9 מ' ועומד בהוראות התב"ע בגובה של עד 33 מ'.
יתרת השטח מילוי וריצוף 32.10 מ' ועד 33.70 מ' דהיינו 1.6 מ' תוספת גובה ללא שטח ומ-33.7 מ' ועד 35.36 חדר יציאה לגג.
כאמור לעיל, שטח השירות של המבנה, מגולם בשווי ואינו מביא להשבחה.
כפי שניתן ללמוד מההנחיות המרחביות של שכונת אפיקי נחל מיום 20.12.2022, <u>ניתן לבנות פיר יציאה לגג</u> ואין חובה בחדר מדרגות העולה לגג ולכן ההקלה מתייחסת רק לחדר המדרגות, **ככל ולא הייתה מאושרת ההקלה, הבניין היה נותר באותו התכנון, רק עם פיר יציאה לגג.**

3.4 <u>הקלה במספר יח"ד</u>

הקלה זו מאפשרת תוספת של 5 יח"ד בכל מגרש מ- 65 יח"ד ל- 70 יח"ד, סה"כ 140 יח"ד.
שמאי הוועדה קבע השבחה בגין שטח שולי של כ- 8 מ"ר בלבד במקדם השבחה אסטרונומי של 50% שאין לו אח ורע.
כל זאת, מבלי שהוא הצליח להוכיח בכלל אמפירית שיש הבדל בתמורה שמתקבלת לדירות בשטח כזה ולדירות בשטח כזה.
לצורך חיזוק האבסורד שבמקדם ההשבחה, נפנה לשומה מכרעת של מר דוד דדון שאזכרנו לעיל בגוש 4237 חלקה 7, באזור עם ביקוש משמעותית גבוה יותר בראשון לציון, שם נקבע מקדם השבחה לשוליות בשיעור 20% בגין תוספת 4 יח"ד ושטח שולי של כ- 8.5 מ"ר לכל יחידה.

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

לגופו של עניין ולפי בדיקה שערכנו, עולה כי שטח פלדלת של הדירות במצב קודם הינו כ- 127 מ"ר ובמצב חדש כ- 119 מ"ר, כמפורט להלן:

סעיף	מצב קודם	הקלות
שטח עיקרי	7,490.00	7,490.00
יח"ד	65	70
ממ"ד	12.00	12.00
שטח ממ"דים	780.00	840.00
סה"כ פלדלת	8,270.00	8,330.00
שטח ממוצע ליח"ד	**127.23**	**119.00**

מניתוח שעשינו, ביחס לנתונים המפורטים לעיל, עולה כי שווי דירה במצב הקודם בשטח ממוצע של כ- 126 מ"ר הינו בגבולות 1,590,000 ₪, (12,600 ₪ למ"ר בנוי) לעומת המצב החדש עם ההקלה לתוספת יח"ד, לפיה שווי דירה בשטח ממוצע של כ- 119 מ"ר הינה בגבולות 1,447,000 ₪.
(12,160 ₪ למ"ר בנוי).

הפרש זה של כ- 7 מ"ר בשטח הדירות והפרש שווי של כ- 143,000 ₪, בין דירה גדולה לדירה קטנה מעלה כי שווי מ"ר שולי בנוי הינו כ- 19,200 ₪ ולמעשה מתקיימת שוליות הפוכה, כמפורט להלן:

הפרש שטחים - 7.45 מ"ר

הפרש שווי - 143,000 ₪

שווי למ"ר בנוי לשטח שולי - 19,200 ₪

שוליות הפוכה נפוצה באזורים שבהם קיים ביקוש גבוה יותר לדירות גדולות ושטחים גדולים, שאופייני מצד אחד לאזורי יוקרה ומצד שני לאזורים פריפריאליים המאופיינים באוכלוסייה עם משפחות גדולות ודרישה לדירות בשטח גדול יותר.

מכאן אנו מסיקים כי במקרה הנדון, **תוספת יחידות והקטנת השטח הממוצע ליח"ד אינה מביאה להשבחה בנכס הנדון.**

נציין כי ככל ותקבע השבחה לפי מקדם תיאורטי כלשהו, הרי שההשבחה בפועל תהיה רק למחצית מהסך, מאחר ו- 50% מהפרויקט מצוי במחיר מטרה, בו המחיר למ"ר קבוע ואינו משתנה כפי שנקבע בפסיקה של הרצליה נ' אפריקה ישראל המפורטת לעיל.

4. <u>הערכה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי למסקנה כי במקרה הנדון, אישור ההקלות אינו מביא להשבחה בנכס.

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

מכתב תשובת המשיבה מיום 28.02.2024, כדלהלן:

להלן תגובתי לחוות הדעת של שמאי המשיבה:

- מבדיקה של המצב התכנוני והמשפטי לרבות נתוני המקרקעין, הבקשה להיתר וכד' נמצא כי אין מחלוקת לעניין העובדתי בשומה.
- טענת המחיר למשתכן אינה נמצאת על הפרק וכי המכרז בו נרכשה הקרקע הינו מחיר מטרה ולא מחיר למשתכן ועל פי הוראות המכרז אין חלוקה של הדירות המשביחות את הפרויקט בין מחיר המטרה למחיר למשתכן.

בהתאם לסעיפי המכרז היטל השבחה יחול על היזם אשר מבקש לקבל זכויות בניה נוספות.

בנוסף לעניין השטחים למטרות מסחריות מתחת ומעל הקרקע אין כל עניין במחיר מטרה והם נסחרות בשוק החופשי.

- ערכי שווי בשומה:

בחוות הדעת מובאים עסקאות נכון לשנים 2022-2023 לדירות מגורים אשר נמכרו בגדלים שונים ובשטחים שונים עם סטייה במחיר למ"ר שהנמוך ביותר הינו 10,623 ₪ למ"ר ואילו הגבוה ביותר 14,806 ₪ הפרש של כ- 40% מנמוך לגבוה מבלי כל הסבר מביא עמיתי השמאי החלטה של שווי למ"ר 12,500 ₪ לדירה של 125 מ"ר. לאחר מכן מתבצע תחשיב של שווי מ"ר מבונה קרקע.

שווי בנוי ממוצע	-	12,500 ₪
הפחתת מע"מ 17%	-	1,819 ₪
הפחתת יזמות 20%	-	1,783 ₪
עלויות בניה ישירות + עקיפות	-	(8,200 ₪)
יתרה לקרקע	-	715 ₪

הערות לעניין ניתוח שווי מ"ר מובנה קרקע.

- מרכיב יזמות חורג מהמקובל בד"כ מקובל להביא בחשבון רווח יזמי במגורים בהתאם לקווים המנחים העומד על 15% - 18% דבר המשפיע על היתרה לקרקע מקובל להביא בחשבון כ- 15% לפרויקט.
- עלויות בניה ישירות ועקיפות – ראשית התחיל ואומר כי לפרויקט כמדומני נערך דו"ח אפס לטובת לווי בנקאי וניתן להציגו וללמוד ממנו על עלויות הבניה בפרויקט כמובן בהפרדה למגורים ולמסחר דבר נוסף הינו עלות בניה למ"ר מגורים אשר הביא בחשבון עמיתי השמאי גבוהות מהמקובל בשוק.

במיוחד שהפרויקט הינו מחיר מטרה ורמת המפרט בדירות נמוכה ביחס לנתוני שוק חופשי.

ככלל השיטה של ניתוח מחירים תוך חילוץ ויתרה לקרקע הינה גישה בעייתית התלויה בהמון משתנים ואילו הגישה העדיפה הינה גישת השוואה היות ומדובר בקרקע קיימים מכרזים לקרקע שנערכו בסביבת הנכס הנדון.

כל שינוי בסעיף בניתוח וחילוץ לקרקע מביא לערכי קרקע גבוהים יותר משהתקבל בשומה של הועדה.

בשומה הועדה הובא בחשבון מכרזים לקרקע לרבות המגרשים הנדונים, פה המקום לציין כי ערך הקרקע מגלם בתוכו את ההנחות למחיר מטרה.

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

- לטענת עמיתי השמאי הובאו מכרזי קרקע בערך גבוה ללא התאמות שהם במחירי שיא לאחר הקורונה!!!
לכך אגיב כי שווי הקרקע בשומה הינו למועדי המכרזים באופקים הייתה עליה מטורפת בין השנים 2022-2023 עד למועד השומה ולאחר מכן, החי"מ לא בוצעה התאמות לעניין מועד ההקלות והותיר את שווי המ"ר מבונה של מכרזי הרשות כפי שהוא, אומר והדגיש כי המחירים הללו גם מגלמים שוק של מחיר מטרה ואם נביא בחשבון מחיר שוק חופשי נקבל ערך גבוה יותר משומת הוועדה.
ביצוע ניסיון לנתח בצורה בה השמאי מביא בחשבון ממוצע 5 הצעות לצורך קביעת שווי הנה ניסיון להטעות ולהציג ערך נמוך יותר בנוסף להביא בחשבון מקדם בשיעור של 200% (מקדם 2) לשטח מסחרי בניתוח המכרזים יוצר מציאות מהוות.
בנכס הנדון לא קיימים שטחי מסחר.
- תחשיב הקלות לניוד שטחי שירות מתחת לקרקע ולמעל הקרקע:

<u>הקלה להעברת שטח שירות</u>

הקלה זו מאפשרת לנייד שטח שירות תת קרקעי אל מעל הקרקע בשטח של עד 900 מ"ר, במגרשים 1411 ו- 1412 מותר שטח שירות עילי של 1,545 מ"ר בכל מגרש. בשומת הוועדה נגבתה השבחה בגין שיפור תכנוני, שלא ברור מהו, בשיעור של 10% משטח של 900 מ"ר בכל מגרש.

ראשית נציין, ביחס לשטחים שיש לחייב, כי בבקשה להיתר במגרש 1411 מבוקש שטח שירות עילי של 2,287.94 מ"ר ובמגרש 1412 מבוקש שטח שירות עילי של 2,287.88 מ"ר, כלומר בפועל מבוצע ניוד של 742.94 מ"ר ו- 742.88 מ"ר בהתאמה, כך שאין מימוש מלא של הזכויות לניוד.

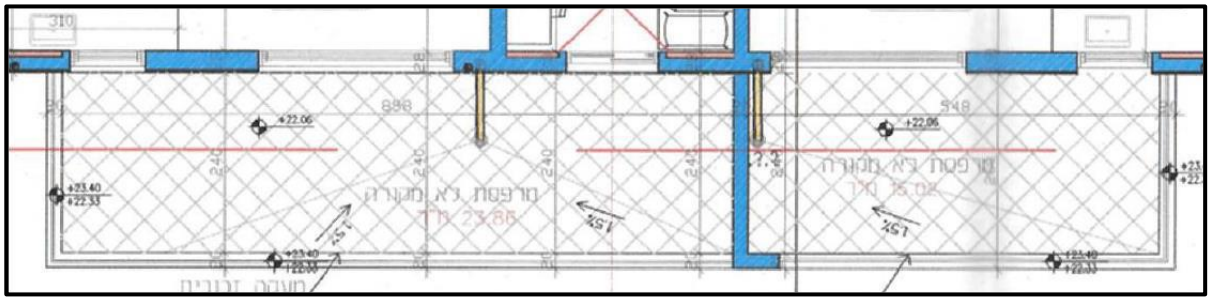
בשומת הוועדה ניתן מקדם של 10% שיפור תכנוני, כך נוקט שמאי הועדה מאז ומתמיד אבל הדרך והשיטה שמאחורי התחשיב היא כדלקמן:
שטח שירות מתחת לקרקע ערכו נע במקדם של 0.3-0.5 בהתאם לתרומתו של שטח השירות למבנה ולכן במקרה הנדון אין לו חשיבות כי שטח זה אינו משמש לחניה תת קרקעית ולראיה השטחים המבוקשים בבקשה להיתר לדוגמא במגרש 1411 הינם כ- 87.62 מ"ר למערכות טכניות דהיינו ערך הקרקע מתחת לקרקע נמוך אנחנו הבאנו בחשבון זיכוי במקדם של 50% (מקדם 0.5) ואילו התרומה של שטח השירות מעל הקרקע משמעותית וניתן להביאה בחשבון במקדם של 0.7-0.8 משווי עיקרי ולצורך משנה זהירות אני תמיד מביא בחשבון שווי של 60% (דהיינו מקדם של 0.6) זה יוצר פער בין שווי מתחת לקרקע למעל הקרקע על הצד הנמוך והזהיר.
נקודה נוספת אם היה בונה היזם את השטחים מתחת לקרקע לא היה מקבל עליהם תמורה כמו שהוא מקבל על השטחים הללו מעל הקרקע וכך היה נוצר ערך שלילי לקרקע.

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

- הקלה בקו בניין קדמי עבור מרפסות:

> **<u>הקלה בקו בניין קדמי עבור מרפסות</u>**
>
> הקלה זו מאפשרת הבלטה של מרפסות זיזיות בשיעור של 40% מעבר לקו בניין קדמי. בשומת הוועדה נגבתה השבחה במגרש 1411 על רוחב של 1.58 מ' ואורך של 23.12 מ' במכפלת 10 קומות, סה"כ 365.3 מ"ר שטח מרפסות בולטות ובמגרש 1412 על רוחב של 4 מ' ואורך של 22.5 מ' במכפלת 10 קומות, סה"כ 900 מ"ר שטח מרפסות בולטות. ההשבחה חושבה לפי מקדם שווי מרפסת של 40% ומקדם השבחה של 20%.

ניתן לראות כי חריגה בקו בניין הינה מחושית ולא כפי שעמיתי השמאי טוען שרק בחלק קטן משטח המרפסת הינו החלק בחריגה ולא כפי שמתואר בבקשה להיתר כי שטח קיים שטח:



בשומה נלקח רק השטח של החריגה מקו בניין של המרפסות ולא של יתר המרפסות לפיכך חויב היזם בשטח ההקלה.

תשומת לב למכרז המחיר מטרה עולה כי הגדלת שטח המרפסות מגדיל את השטח לחיוב הקונה בגינן ראה דרך חישוב מכרז מטרה:

> (2) שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה, המוצמדים לדירה, או צירוף שטחיהם, במטרים מרובעים, יחושב באופן הבא:
>
> עד לשטח של 30 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 30%
>
> בגין השטח שבין 31 מ"ר ועד ל- 60 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 20%
>
> בגין השטח שבין 61 מ"ר ועד ל- 120 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 10%
>
> (3) בגין השטח שמעל ל 121 מ"ר לא תחול גבייה כלל.

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

<u>תחשיב לחיוב שטח מרפסות זיזיות חריגה מקו בניין, כדלקמן:</u>

<u>גישת החי"מ:</u>

הקלה בקו בניין קדמי למרפסות זיזיות בשיעור של 40%			
<u>מהות</u>	**<u>רוחב</u>**	**<u>אורך</u>**	**<u>שטח</u>**
שטח חורג מקו בניין לקומה	4	22.32	89.28
מס' קומות			10
מקדם מרפסות			40%
מקדם השבחה			20%
שטח לחיוב			71.42

<u>דרך לחישוב מדויקת יותר כדלקמן:</u>

שטח מרפסות זיזיות בבקשה להיתר	534.51
הקלה בקו בניין למרפסות	40%
סה"כ שטח הקלה לחיוב	213.804
מקדם לשטח מרפסות	0.4
סה"כ שטח לחיוב לאחר מקדם	85.5216
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 1,323
סה"כ השבחה	₪ 113,145

אילו בדרך שלנו בשומה נקבע השבחה למרפסות בסך של 94,466 ₪ דהיינו הערכנו נמוך יותר ממה שהיה צריך להיות השבחה בגין חריגה מקווי בניין.

כאמור לעיל, 50% מהפרויקט מיועד למחיר מטרה ואין הבדל בשווי למ"ר, ולכן ההשבחה בפועל מתייחסת רק למחצית מההשבחה שלעיל ועומדת על כ- 1,168 ₪ בכל מגרש והיטל השבחה בסך 584 ₪. <u>היטל זו זניח ביותר וקשה מאוד למדוד אותו בצורה אמפירית בכלים שמאיים קיימים והוא בשטח זניח</u>, לכן אנו מוצאים לנכון לקבוע כי אין השבחה גם בגין הקלה זו.

על פי תנאי המכרז הרשות הינה מחלקת את ההשבחה לשני חלקים וקובעת בהוראות המכרז כי השבחה בגין תוספת זכויות תחול על היזם.

- <u>הקלה בגובה המבנה</u>:

<u>הקלה בגובה המבנה</u>

הקלה זו מאפשרת תוספת גובה של 2.5 מ' מ- 33 מ' מותרים לפי תב"ע ל- 35.5 מ'. נתחיל ונאמר כי לעמדתנו הקלה זו אינה משביחה.

בשומת הוועדה חושבה השבחה לשטח של 266.42 מ"ר עיקרי בקומה התשיעית, כאילו מדובר בהקלה לתוספת קומה ומקדם השבחה לשיפור תכנוני של 20% מבלי פירוט של מהו השיפור התכנוני. ככל והדרישה היא להשבחה בשטח הקומה התשיעית, הרי שיש לדחות מכל וכל את ההשבחה בגין רכיב זה מאחר והקומה התשיעית מצויה במלואה בתחום הגובה המותר של 33 מ'. ויתרה מזאת ההקלה שפורסמה היא לתוספת גובה ולא לתוספת קומה שהרי בתבע מותר 10 קומות.

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

הגבהת גובה המבנה הינה פועלה היוצר השבחה והובא בחשבון מקדם X שטח הקומה, תחשיב זה מבטא את ההשבחה שנוצרת על הקומות התחתונות 9 קומות+ קומת קרקע סה"כ 10 קומות.
כתוצאה מהגבהת המבנה עולה כי כל קומה מקבלת ערך חיובי גבוה יותר הרי ידוע כי כל עליה לגובה ברכישת דירה התשלום גבוהה יותר, מכאן הדבר משליך על הקרקע הכיצד ? הרי ללא כל שינוי בעלויות הבניה נותרת יתרה לקרקע גבוהה יותר.
בחוות הדעת אין מקדם שאין לו הסבר והנימוק הוא כי עלי של 3-4 אחוז לקומה מותיר כ- 2% לקרקע כפול מספר הקומות מתקבל כ- 20% מקדם שיפור תכנוני.

- <u>הקלה במספר היח"ד</u>:

> הקלה זו מאפשרת תוספת של 5 יח"ד בכל מגרש מ- 65 יח"ד ל- 70 יח"ד, סה"כ 140 יח"ד.
>
> שמאי הוועדה קבע השבחה בגין שטח שולי של כ- 8 מ"ר בלבד במקדם השבחה אסטרונומי של 50% שאין לו אח ורע. כל זאת, מבלי שהוא הצליח להוכיח בכלל אמפירית שיש הבדל בתמורה שמתקבלת לדירות בשטח כזה ולדירות בשטח כזה. לצורך חיזוק האבסורד שבמקדם ההשבחה, נפנה לשומה מכרעת של מר דוד דדון שאזכרנו לעיל בגוש 4237 חלקה 7, באזור עם ביקוש משמעותית גבוה יותר בראשון לציון, שם נקבע מקדם השבחה לשוליות בשיעור 20% בגין תוספת 4 יח"ד ושטח שולי של כ- 8.5 מ"ר לכל יחידה.

ראשית אציין כי ההשבחה הינה על השטח העיקרי של היחידות ולא על השטח ברוטו של הדירות ולכן הובא בחשבון השטח העיקרי ומתקבל איבוד שטח דירתי בשיעור של כ- 8 מ"ר מהמצב המאושר.
לשיטתי מתקבלות 5 דירות בשטח של כ- 104 מ"ר דירות חדשות למכירה בשוק חופשי מבלי שינוי בשטח הבניה.
עמיתי השמאי מביא בחשבון את שוליות השטחים רק בדרך של השוואה למחיר המכירה ומצביע על ערך נמוך יותר של דירת 4 חדרים.
השמאי אינו מביא בחשבון שככל ששטח הדירה גדול יותר כך התקבול עבור מ"ר בנוי הנוסף נמוך יותר וזאת ביחס ישיר למ"ר הראשון ולכן שווי דירה גדולה יותר הינה בעלת שוליות גדולה יותר במחיר הדירות.
ההפרש בין מ"ר בין המצבים הינו 440 ₪ למ"ר לתחשיב השמאי והתמורה המתקבלת לשטח דירה כ- 119 מ"ר כמעט זהה לתמורה המתקבלת לשטח דירה כ- 126 מ"ר.
היכן בא לידי ביטוי החיסכון בעלויות הבניה, הרי באותה עלות בניה של דירות גדולות המגלמות שוליות נמוכה מתקבלות דירות קטנות יותר בעלות ערך גבוהה יותר.
דבר נוסף עולה כי נלקח שטח אשר היה מיועד למכירה במחיר מטרה כביכול נמוך ממחיר השוק והוסב לשטח מכירה במחיר שוק רגיל, לאור זאת מתקבל ערך חיובי גבוה יותר ומקדם השוליות היה אמור להיות גובה יותר.

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

להלן עיטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 12.03.2024, כדלהלן:

הסכמות / אין מחלוקות

המבקשת: חב' ארז אלון יזמות ובניה בע"מ. ח.פ. 516150877.

מצב פיזי: אין מחלוקת.

מצב משפטי: אין מחלוקת.

מצב תכנוני: אין מחלוקת.

מהות הנכס: מגרש ביעוד מגורים ד', מיועד לבניית 2 מבני מגורים בני 10 קומות וק. תת קרקעית, סה"כ 70 יח"ד.

מגרש מס': 1412 לפי תכנית תמל/1034.

שטח מגרש: 5,871 מ"ר [בהתאם לנתוני הבקשה להיתר].

גורמי השבחה	מועד קובע	גובה השבחה	
		שמאי משיבה	שמאי מבקשת
הקלות	24.01.2023	₪ 637,759	₪ 0

גורם מימוש הזכויות: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20220761.

מהות הבקשה: 2 מבנים מגורים בני 10 קומות וקומה תת קרקעית סה"כ 70 יח"ד.

החלטות ועדת משנה בישיבה 2023001 בתאריך 24.01.2023:

הוועדה החליטה לאשר את הבקשה וההקלות הבאות:

- הקלה במספר יח"ד 70 במקום 65 יח"ד.
- הקלה בגובה מבנה 35.5 מ' במקום 33 מ'.
- העברת זכויות בנייה שרות ממתחת לכניסה הקובעת על מעל הכניסה הקובעת בשיעור של 900 מ"ר.
- הקלה בקו בניין קדמי עבור מרפסות גזוזטרה בשיעור של 40%.

ההיתר יוצא בתנאים.

מר גיל קידר ומר אורי לוי שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:

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

התייחסותנו למכתב תשובת המשיבה, כדלהלן:

מבוא – ראשית כל, לא כל פרסום של הקלה בהכרח משביח.

זה שמפרסמים הקלה לתוספת גבוה, הגדלת צפיפות וכדומה לא בהכרח משביח.

אנו נראה תכף מדוע הדבר אינו משביח ?

שני מחיר מטרה לעומת מחיר משתכן ? אין מחלוקת שמדובר במחיר מטרה.

בהסכם החכירה שלו כתוב ש – 50 אחוזים ימכרו בשוק החופשי ו – 50 אחוזים במחיר מטרה.

באופקים באזור פריפריאלי מבקשים דירות גדולות.

בדירות גדולות השווי למ"ר גבוהה לעומת דירות קטנות ולכן אין איבוד שוליות.

במחיר מטרה מקבל פר למטר, מקבל 8,200 ₪ מ"ר בנוי.

אם בונה היזם 120 מ"ר כפול 8,200 ₪ מ"ר בנוי.

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

אם בונה 2 דירות בשטח 60 מ"ר, אותם 120 מ"ר בנה 2 דירות, מקבל אותו דבר הכנסה של 8,200 ₪ מ"ר בנוי ובנוסף, ישנם הוצאות נוספת [כגון מטבח נוסף, כלים סנטרים נוספים, דלתות נוספות].
על 50 אחוז של מחיר למטרה אין תוספת רווח.
הדבר היחידי שיכול להרוויח הינו על הדירות בשוק החופשי.
וגם שאם בדירות גדולות אני לא בטוח שיש השבחה.
מקובל מקדם השבחה אמור להיות פחות מ – 50 אחוזים, החת"מ פסק בראשון לציון שיש שם ביקוש נפסק על ידו 20 אחוזים בלבד.
<u>לעניין סוגיית השווי</u> – התאריך הקובע שלנו ינואר 2023, המתבסס על כל העסקאות מ – 2022, גם בינואר 2023 הייתה עצירת השוק עקב עליית הריבית, ראה מכרז בעיר סמוכה נתיבות ששם ביוני 2023, המכרז הוריד את מחיר המינימום מ- 50 אחוזים ל- 15 אחוזים, חברת יורו ישראל זכתה ל – 64 יחידות דיור לפי 85,000 ₪ ליחידת דיור וזאת לפני הוצאות פיתוח, בתוספת הוצאות פיתוח הגיע ל 264,000 ₪ ליחדת קרקע מפותחת.
במאי 2022 אותה חברה זכתה בקרקע ליחידה ב 331,000 ₪ ליחידה לפני פיתוח+ עלות פיתוח 175,000 ₪, סה"כ קרקע ליחידת דיור 506,000 ₪ כולל פיתוח. וזה ירידה של 50 אחוזים.
שעושים שמאות צריך לבדוק האם אנו מצויים בשוק עולה או שוק יורד.
ישנו תאריך קבוע אנו במדינה מורכבת והמטוטלת זזה מצד לצד בצורה אגרסיבית וצריך לשים לב לדיוק הזה.
<u>הקלה בגובה של 2.5 מ' של כל הבניין</u> – כל הקלה בחתך מדובר בחדר מדרגות מעל קומה אחרונה, היה אפשר לבנות פיר ולא חדר מדרגות, הקבלן יכול לבנות סולם ברזל עם דלת מעל.
היזם רוצה קודם כל היתר בניה ולא בוחן את פרסום הקלות את התכנית שהכין לו אדריכל אם אפשר לחסוך בפרסום הקלות וכדומה.
בהסכם חכירה סעיף 16 התנאים מיוחדים וכתוב.....רשאי הזוכה למכור 50 אחוז במחיר מטרה, גם פסק הדין של גלעד הס צריך להביא בחשבון מחיר למשתכן המקבילה של מחיר למטרה.

<u>התייחסות פרטנית, כדלהלן:</u>

1. **<u>נקודה ראשונה עמ' 1 – אין הערות</u>**

נעיר כי לא ניתן לבצע ביקור בנכס עקב העדר גישה והביקור בוצע עם רכב 4*4, אז אפשר לוותר על ביקור ככל והשמאי המכריע לא מעוניין, שטח פתוח בפיתוח, אין כל-כך מה לראות.

2. **<u>נקודה שניה עמ' 1 – מחיר מטרה ומחיר משתכנן</u>**

מהו מחיר למשתכן ?
מחיר למשתכן זו תכנית שהחליפה את תכנית מטרה, עקב החלפת הממשלה. בשל לקח, מעט מכרזים יצאו במחיר מטרה שבו מחצית מהזכויות נמכרות בשוק החופשי ומחצית נמכרות במסגרת מחיר מופחת. התנאים של מחיר למשתכן ומחיר מטרה ביחס ליחידות המפוחתות זהה ולכן יש לעשות היקש של הפסיקה בנושא. אין ולו הבדל אחד בין הדירות שנמכרות במסגרת מחיר מטרה לבין מחיר למשתכן. ההבדל היחידי הוא שבמחיר למשתכן כל הבניין הינו ליח"ד לפי מחיר סופי ובמחיר מטרה 50% מהדירות הן לפי מחיר סופי.
נציין בהערת אגב, כי האמור בפסקה האחרונה לתגובת השמאי הוועדה, נוגד את האמור בתחילת תגובתו, שכן השווי פר מ"ר במחיר מטרה אינו משתנה לעומת השווי בשוק החופשי.
לעניין סעיפי המכרז, גם במכרזים של מחיר למשתכן היטל ההשבחה על היזם.
לעניין שטחים למטרות מסחר, לא ברורה ההערה מאחר ואין לנו שטחים למסחר.

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

3. **<u>נקודה שלישית עמ' 1 – ערכי שווי</u>**

בשומת המשיבה השווי מנומק, ורשום מתחת לטבלה כי מדובר על ממוצא הנתונים, ככל ופער של 40% בנתוני השווי לצורך הניתוח הוא פער חריג ולא מוסבר, הרי שניתן לנטרל נתונים אלה והשווי הממוצע יישאר ללא שינוי מאחר ויש מסה גדולה של עסקאות.

יזמות- 20% זה רווח יזמי סביר באזור הנדון.

עלויות בניה - בשומות הוועדה ובתגובת הוועדה כלל לא הוצג ניתוח לעלויות הבניה בפרויקט, ורק ממקום זה יש לדחות את כל טענותיו בנושא. לגופו של עניין, לא ברור שוב הנושא המסחרי שאותו מציין שמאי הוועדה נציין כי על פי חוברת דקל לחודש פברואר 2023, המהווה מסד נתונים אובייקטיבי המקובל בבתי המשפט, עלויות הבניה הפרויקט הנדון הינן כ- 7,000 ₪ עלות בניה למ"ר ישיר פלדלת, כמפורט להלן:

סוג	עלות למ"ר	שטח מבוקש	סה"כ
עילי	5,420 ₪	9,746.93	52,828,361 ₪
מרתף	2,500 ₪	86.72	216,800 ₪
מרפסת	1,530 ₪	1,626.28	2,488,208 ₪
פיתוח	385 ₪	4,611.05	1,775,254 ₪
סה"כ			57,308,623 ₪
סה"כ עלות ישירה למ"ר פלדלת		8,268.29	**6,931** ₪

ככל ונוסיף, עלויות בניה עקיפות בשיעור זהיר של 40%, עלות הבניה תעמוד על כ- 9,700 ₪ למ"ר פלדלת. במידה ושמאי הוועדה היה מבצע בדיקה זו, הוא היה רואה שהיינו מאוד זהירים בעלות בניה של 8,200 ₪ בהתחשב בכלל מאפייני הנכס.

ביחס למפרט הדירות, הרי שטענה זו עובדתית לא נכונה, המפרט בדירות של מחיר מטרה הינו לפי הקביעה של משרד הבינוי והשיכון שקבע מפרט טכני איכותי לדירות מחיר מטרה כסטנדרט. כך שגם טענה זו עובדתית לא נכונה.

4. **<u>נקודה רביעית עמ' 2 – ערכי שווי מכרזים</u>**

התייחסותנו לנושא המכרזים מפורטת בהרחבה בשומה. מקדם השווי למכרז נועד לניתוח המכרזים וקביעת מקדם אקו' למסחר ביחס למגורים על-מנת ליצור שטח אקו' למגורים.

ברור לנו שקרקע ביעוד שונה, צפיפות, רמות גמר, מיקום, זמן ההצעות וכיוצ"ב, דורשות התאמות לנכס הנדון. שמאי הוועדה גם בתגובתו לא עומד על ההבדלים וההתאמות הנדרשות בין המכרזים שהוא הציג לבין מאפיינו של הנכס הנדון. בכל מקרה אנו לא מוצאים להרחיב בנושא הזה וסומכים על המקצועיות של השמאי המכריע.

5. **<u>נקודה חמישית עמ' 3 – הקלה לניוד שטח שירות</u>**

בנושא זה הגדיל שמאי הועדה לעשות והסביר את המקדם. לטעמנו גישה זו ומתודה זו אינה מתאימה ואינה רלוונטית בבנייה רוויה אלא לבניה צמודת קרקע. מה גם שאין בשומת הוועדה ביטוי לשטחי השירות והמקדמים הללו בניתוח עסקאות ההשוואה, כך שאלה מגלמים את כל שטחי השירות ומביאים לתוצאה של השבחה גבוה יותר בצורה מלאכותית.

לגופו של עניין נציין כי יזם מוכר דירות לפי שטח פלדלת ואין לו שום תמורה על שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע ואלה מגולמים בשווי. ככל והם נכנסים לשטח פלדלת בצורת הממ"ד, הרי שזה פטור מהיטל השבחה על פי החוק ולכן אנו מוצאים חיזוק בתגובת הוועדה למה שנאמר בשומתנו.

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

6. **<u>נקודה שישית עמ' 3 – הקלה במרפסות</u>**

על פי התקנות מותרת חריגה של 1.2 מ' בקו בניין קדמי למרפסות והחיוב בכל ועדה בארץ ובכל שומה מכרעת הינה לשטח החורג מ- 1.2 מ' ולא לשטח החורג מקו הבניין.

אין רלוונטיות לתמורה במחיר למשתכן ביחס למרפסות כי לא מדובר בתוספת שטח אלא בהקלה בקו בניין, ניתן היה לנצל את כל שטחי המרפסות ואף יותר בתוך קווי הבניין בתוך החריגה המותרת של 1.2 מ' ולכן אין פה עניין של תוספת שטח אלא רק של שיפור תכנוני מינורי של 40 ס"מ שהיה ניתן לנצל בצדדי המרפסות.

התחשיב החלופי לפי גישת החי"מ אותו מציג שמאי הוועדה בתגובתו מהווה הרחבת חזית ומנוגד לשומת הוועדה ועובדתית אינו נכון מאחר ולא הופחת 1.2 מ' מותרים.

יתר על כן ה"דרך לחישוב מדויקת יותר כדלקמן", לגמרי לא מדויקת, לא מתייחסת בכלל לשטח המרפסות שבהקלה, לא מתייחסת בכלל לשטח החריגה, לא מביאה בכלל מקדם השבחה לשיפור תכנוני ועוד ועוד.

חלוקת ההיטל צריכה להיות על ידי שמאי הוועדה וכעת על ידי השמאי המכריע ולא בהוראות המכרז, אין פה תוספת זכויות למרפסות.

7. **<u>נקודה שביעית עמ' 5 – הקלה בגובה</u>**

צפינו את תגובת הוועדה בנושא, כי ישנה תרומה של גובה לכל קומה, טענה זו בדויה, לא נכונה עובדתית ומטעה.

הקלה זו אינה מאפשרת הגבהה של כל הקומות והיא לשטח השירות בגג בלבד ולא לכל הבניין, כך שמתאפשרת הגבהה של כל הקומות במבנה, שלולא ההקלה, לעמדת שמאי הוועדה, היו נמוכות בממוצע ב- 25 ס"מ בכל קומה או 2.5 מ' בקומה העליונה בלבד.

לטענה זו אין בסיס ואחיזה במבחן המציאות, כפי שניתן ללמוד מההנחיות המרחביות של שכונת אפיקי נחל מיום 20.12.2022, ניתן לבנות פיר יציאה לגג ואין חובה בחדר מדרגות העולה לגג ולכן ההקלה מתייחסת רק לחדר המדרגות, **ככל ולא הייתה מאושרת ההקלה, הבניין היה נותר באותו התכנון, רק עם פיר יציאה לגג ולא היה שינוי בגובה של אף קומה. הבניין לא חורג מהגובה המותר !**

8. **<u>נקודה שמינית עמ' 6 – הקלה במספר יח"ד</u>**

הניתוח בשומתנו מתייחס לשטח פלדלת מאחר והשווי מתייחס לשטח פלדלת. ככל ושמאי הוועדה היה בודק ערכי שווי של דירות בנויות לצורך קביעת שוליות, הוא היה נוכח לראות את ההבדלים.

לא ניתן לקבוע שווי ממוצע של דירות פלדלת ולהתייחס לדירות נטו.

בכל מקרה שטח הממ"ד מתקזז וההפרש בין הדירות הינו בשטח עיקרי בלבד.

לא ברור על איזה הבדל של 440 ₪ דיבר השמאי הוועדה בתגובתו והתמורה שמתקבלת, מאחר ולא הציג אף עסקה.

כמו כן לא ברורה הטענה לחיסכון בעלויות בניה, הרי שיש לי יותר עלויות בניה, יותר דלתות, יותר מטבחים, יותר סנטריה, באותו השטח, אין לי חיסכון של עלויות בניה יש לי עודף עלויות בניה.

גם הטענה בסעיף האחרון לתגובתו כי שטח במחיר מטרה הוסב למחיר שוק ומתקבל ערך גבוה יותר היא מגוחכת, כי מנגד גם שטח שהיה בשוק החופשי כעת הוסב למחיר מטרה.

היחס בין השטחים למחיר מטרה ומחיר בשוק נותר ללא שינוי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מר יניב בליה שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי לטיעוני שמאי המבקשת, כדלהלן:</u>

ראה פירוט נרחב במכתב התגובה כמענה לטענות שמאי המבקשת.

חברי ציטט חוזה חכירה, קיבלתי אישור זכויות, רשום חלוקה של 50% ו- 50%, ולא רשום לעניין הקלות.

השוואה בין אופקים לנתיבות, לא ניתן להשוות, זה סוג של קבלנים ויזמים שונים.

נתיבות לא רלוונטי של אופקים, אתמול פורסם מכרז שיצא לפני שנתיים, היום נתנו עבור צמוד קרקע 1,050,000 ₪ ליחידת קרקע.

באופקים הערכים לא נפלו וירדו ועד כה מחירי הקבלנים יציבים.

<u>עלויות בניה</u> – אם יביא יזם דו"ח אפס, לא יכול להיות שיזם יוציא כסף מהכיס, שחברי יציג את הדו"ח אפס, רמת המפרט וכדומה.

<u>מרפסות</u> – לא ניתן לבנות את שטח המרפסות ללא הקלה, אם אין הקלה לא ניתן לבנות, הקלה אפשרה לבנות אותם בגודל הזה, וזה מתקבל לפי תחשיב של המרפסות.

כל הזמן מדדנו את השטחים על גבי תכניות, אם יש שטח זיזי בטבלת שטחים לא הבאתי מרפסות אחרות אלה זיזיות, והקלה של 40 אחוז, יוצא שהשטח יותר גדול יותר מחיוב שביצעתי בשומתי. מקדם משאיר את המקדם לשיקול החת"מ. אני חושב שיש השבחה ויתרון.

מקדם של 50 אחוזים, אני מכיר את הפסיקות, אם אני בוחן בהפרש של הקרקע ולא הבנוי, שם הפרש גדול יותר.

<u>מכרזים</u> – במכרזים שלי אין קרקע, אין שטח מתחת. בתחשיב הבאנו שטח מ"ר מבונה לא מתחת לקרקע.

כפל שטחים לא נכונה אני מנטרל אותם אם היזם היה אמור לבנות את 900 מ"ר מתחת לקרקע לא היה מקבל תמורה והיה פוגע בקרקע, מעל הקרקע זה רווח כפול, הבאנו על הצד הזהיר, זכויות אלו אין להם ערך אפילו פוגעות, בבניה רוויה מתחת לקרקע יש ערך שלילי באופקים.

אם היינו מביאים זאת השבחה הייתה גבוה יותר.

<u>לעניין 900 מ"ר</u> – אני פועל בהתאם להחלטה ולמרות אם היזם בונה פחות נגיד 700 מ"ר.

זה מה שאושר ואנו פועלים לפי החלטה רוצה שיתקן את הבקשה.

אין לי סמכות למדוד ולטעון שזה 700 מ"ר, היזם מתפקידו לדייק את הבקשה להיתר.

הקלה בגובה בהתאם להחלטה, שעולים בגובה ישנה השבחה.

התחשיב שלי בהתאם להחלטת הוועדה.

אין לי את היכולת ולבוא לוועדה ולומר שהשטח שמדדתי שונה משטח הבקשה שמדדתי.

אנו פועלים לפי החלטת וועדה.

בדוח ליווי של היזם ניתן לראות את העלות האמיתית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מר גיל קידר ומר אורי לוי שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אנו עושים שמאות לבקשה להיתר ולא להחלטת ועדה כזו או אחרת, אנו מעריכים את השטח שבדיוק שנוסף בבקשה להיתר ולא החלטת הוועדה.

הפרסום של הקלות נעשה על ידי צוות תכנון ובסופו של דבר מודדים את מה שבונים בפועל.

אנו לא צריכים למדוד ובגרמושקה יש שטחים וזה צריך לבדוק.

בסופו של דבר ישנה הקלה בקו בנין קדמי הקלות, לפי התקנות מותר 1.2 מ', לכן צריך להביא בחשבון רק את ההפרש [דלתא].

אני מבין מחברי שאם אכן נכון שמחצית מחיר מטרה ישנה הסכמה. כבר חצי יתייתר מאליו.

<u>מכרזים</u> – נתיבות, אופקים, אני מדבר על מגמה שנוצרה מאז עליית הריבית בשוק התחזקה 07.10.2023 והמגמה רואים ומרגישים זאת והיא לא טוב, וזה כל הכוונה והתייחסות. ישנה מגמה ארצית ובטח באזורים הללו.

<u>דו"ח אפס</u> – במקרה הזה אין דו"ח, בוצע במימון עצמי. כרגע אין גם דו"ח ליווי.

<u>העלויות</u> – העלויות שהיזם נושא צמודות למדד. יש לו רק הצמדה למדד.

<u>שווי בניה</u> – יורדים לקרקע באותו יחס, גם לדירות גדולות וגם לדירות קטנות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

הכרעה

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

הקדמה – השפעת חלק מיח"ד משווקות במסגרת פרויקט מחיר למשתכן במחיר קבוע:

מעיון בערר 8008/17, הטירה א. לוי יזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית מורדות הכרמל, ופסיקתה הסופית אשר התפרסמה בנבו מיום 16.04.2019 (תואם לתאריך הפסיקה באתר מנהל התכנון), אשר עסק בעוררת אשר הגישה ערר על שומת היטל השבחה, בגין אישור הקלות במקרקעין אותם חכרה העוררת, במסגרת פרויקט מחיר למשתכן.

בערר זה נקבע כי את ההשבחה יש לחשב בהתאם למחיר שבו היו נמכרים המקרקעין בשוק החופשי, ממוכר מרצון לקונה מרצון, כפי שמחיר זה משתקף בתאריך הקובע, שהוא יום אירוע המס.

המחירים במכרז במסגרת מחיר למשתכן אינם מבטאים את ערכם של המקרקעין בשוק החופשי אלא מחיר סובייקטיבי בלבד, <u>בו אין להתחשב לצורך עריכת שומת היטל ההשבחה.</u>

עמדה זו של ועדת הערר בעניין הטירה א. לוי, צוטטה גם בפסק דין של בית המשפט המחוזי[10].

בהמשך, התקבלה החלטה בערר (צפון) 8034/20 א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה יוקנעם.

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

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

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

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

"גביית מס אמת בשלב השני – ובעניינו במועד אישורן של הקלות במסגרת מקרקעין ששווקו לבניה בפרויקט "מחיר למשתכן" - מחייבת זיקוקה של ההתעשרות הנובעת מן ההקלות, במועד אישורן, ובהתייחס לנישום הרלבנטי. פרשנות התיבה "כאילו נמכרו בשוק חפשי" בהתעלם ממגבלות המוטלות על המקרקעין, אשר אילו נסחרו בשוק החופשי בשלב הזה היו נלקחות בחשבון ע"י כל קונה סביר שהיה בא בנעלי היזם, עלולה להוביל לעיוות הן מבחינת חלקו של החייב בהיטל, שימצא מחויב בהיטל שאינו תואם את שיעורה המדויק של ההתעשרות ממנה הוא יכול להנות, והן מבחינת ניתוק הקשר בין חלק מההתעשרות לבין אירוע המס בגינו ניתן לחייב את אותו החייב, שהוא אך ורק אירוע המס הנוסף שאירע בשלב השני.

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

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

מכל האמור עולה לדעתנו כי לא נפל בשומה המכרעת נושא הערר פגם בהערכת שווי המקרקעין בהתאם למחירם, בשיטת החילוץ, כשההכנסות הצפויות להתקבל בפרויקט נקבעו תוך הבחנה בין מחירן של דירות הכפופות למגבלות המוסדיות של מסלול "דיור למשתכן" לבין מחירן של דירות אחרות הנמכרות בשוק ללא מגבלה כזו."

"שיטת החילוץ בה נקט השמאי המכריע במקרה דנן מאפשרת לבודד את חלק ההתעשרות ממנו נהנה היזם בלבד, וככזו היא תואמת את המטרה של גביית מס אמת. שיטה זו אף המתאימה ביותר לשם בחינת טענת העוררות כי חיובן להגיש בקשה להקלה להגדלת מספר יחידות הדיור בפרויקט נועד לעודד את היזם להגיש הצעה נמוכה ככל האפשר למחיר מכירה למ"ר על בסיס האפשרות להגדיל את הרווחיות הכוללת של הפרויקט. ואם כך, הרי שהגדלת הרווחיות במסגרת השלב השני היא תוצר של אירוע המס, קרי ההקלה שנתבקשה ע"י היזם. ההשוואה בין הרווח היזמי של הפרויקט במצב החדש אל מול הרווח היזמי במצב הקודם מזקקת את תועלתן הכלכלית של ההקלות עבור מי שהנו החייב בתשלום ההיטל- היזם החוכר ותואמת את עקרון התרומה (contribution) לפיו שווי הזכות שנוספה בהקלה הינו תרומתה לשווי הכולל של הנכס".

בהמשך ועדת הערר מתייחסת להחלטה בערר הטירה א. לוי בע"מ ומציינת כי לאור שינויים פסיקתיים [בין היתר על בסיס החלטה בבר"ם 7255/17 ועדה מקומית לתו"ב ת"א נ' בורשטיין (פורסם בנבו, 22.3.21)], נדרשת בחינה מחודשת של המסקנה אשר התקבלה בערר.

ועדת ערר ציינה כי: *"בהתאם למגמה הפסיקתית הנ"ל, ולאור הדינמיות הנדרשת בעולם השמאות ומתחייבת לדעתנו עם התמסדותו והתרחבותו של מסלול "דיור למשתכן", אנו סבורים כי יפה השעה להכיר בהשפעת מגבלותיו על שווים של מקרקעין המשווקים במסלול זה (מחיר יעד והגבלת סחירות המקרקעין למשך מספר שנים), אילו היו נמכרים בשוק חופשי. תוצאה זו הולמת את עקרון ההתעשרות שביסוד תכלית החקיקה המחייבת בתשלום היטל השבחה."*

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

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

"לשונה הדלה של התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה אינה מוליכה אותנו לפרשנות חד משמעית וברורה בסוגיה שלפנינו.

מבחינה נורמטיבית, עקרון הבסיס של גביית היטל ההשבחה הוא עקרון ההתעשרות. יישום עיקרון זה על המקרה דנן מוביל לתוצאה ברורה – יש להביא בחשבון במסגרת שומת היטל ההשבחה כי המקרקעין נמכרים במגבלת מחיר למשתכן."

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

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

ערכי שווי קרקע למועד הקובע 24.01.2023

בחנתי את נתוני ההשוואה בהם נוקטים שמאי הצדדים בעניינו.
כידוע גישת השווי בעלת התוקף הגבוה ביותר הינה גישת ההשוואה למכר קרקעות דומות בסביבה שנערכו סמוך למועד הקובע, כך גם לפי הפסיקה ולפי הקווים המנחים השמאים.
אני סבור כי נדרש במקרה דנן לחלץ את שווי מרכיב הקרקע בגישת השווי השיורי משווי כבנוי, זאת לאור כך שבין היתר במקרה מושא עניינו ניכר כי העסקאות למכר קרקעות במכרזי רמ"י בשכונה הינם למגרשים המוגבלים בשיווק בפרויקט מחיר מטרה.
ערכי השווי המגולמים במכרזים אלו מהווים רף תחתון להבנתי לשווי מ"ר קרקע מבונה שכן כוללים ממוצע משוקלל של מרכיב קרקע לדירה שוק חופשי ומרכיב הקרקע לדירת מחיר מטרה שהינו נמוך יותר לאור כך שמגלם מחיר מקסימום.
נבחנו גם מכרזי רמ"י לשוק חופשי בסביבה הרחוקה יותר בנתיבות לאינדיקציה לשווי.

ניתוח שווי מ"ר קרקע מבונה בגישת ההשוואה:

ניתוח עסקאות במכרז מושא ההחלטה, במחיר מטרה, כדלהלן:

ניתוח עסקאות מכר לקרקע למגורים בבנייה רוויה בשכונת אפיקי נחל - מכרז מושא ההחלטה								
מס' מכרז	תאריך	מס' מתחם	מחיר זכיה	הוצאות פיתוח	סה"כ עלות המגרש כולל פיתוח	תוכנית	מס' מגרש	יעוד
287/2021	02/05/2022	2	₪ 26,690,000	₪ 8,603,074	₪ 35,293,074	תמל/1034	1411-1412	מגורים ד'
שטח המגרשים	מס' יח"ד	שטח עיקרי	שטחי ממ"ד	שטח פלדלת במ"ר	**שווי מ"ר קרקע מבונה**		דירות מחיר מטרה	דירות שוק חופשי
11,755	130	14,980	1,560	16,540	**₪ 2,134**		65	65

יצוין כי מדובר בשווי מ"ר קרקע מבונה ממוצע המגלם הן את דירות מחיר מטרה והן את הדירות לשוק החופשי.
ניכר ששווי מ"ר בנוי עיקרי בש"ח ללא מע"מ לדירות מחיר מטרה הינו 8,413 ₪.
על כן סביר מאוד כי שווי מ"ר קרקע מבונה לשוק חופשי גדול מערך ממוצע זה ושווי מ"ר קרקע מבונה למחיר מטרה קטן מערך ממוצע.

עסקאות במכרז 76/2022:

בחנתי את מכרז מס' 76/2022 אליו מפנים שמאי הצדדים מתאריך אחרון להגשת מכרז 19/09/2022.
ניכר כי מדובר במכרז מחיר מטרה, אשר תוצאותיו מגלמות את המגבלה למכירת אחוז מכלל יח"ד במגרש במחיר מקסימלי מוגבל בתקרה.

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

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

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

ניתוח עסקאות נוספות במכרז 76/2022 מיום 19/09/2022, במחיר מטרה, כדלהלן:

ניתוח עסקאות מכר לקרקע למגורים בבנייה רוויה בשכונת אפיקי נחל													
מס' מתחם	מחיר זכיה	הוצאות פיתוח	סה"כ עלות המגרש כולל פיתוח	תוכנית	מס' מגרש	יעוד	שטח המגרשים	מס' יח"ד	שטח עיקרי	שטחי ממ"ד	שטח פלדלת במ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה	דירות מחיר מטרה	דירות שוק חופשי
1	₪ 7,820,018	₪ 26,930,189	₪ 34,750,207	תמל/1034	1349-1351 1034-1040	מגורים ב'+ג'	30,515	183	23,130	2,196	25,326	₪ 1,372	119	64
10	₪ 4,234,000	₪ 21,091,012	₪ 25,325,012	תמל/1034	1050-1055 1323-1324	מגורים ב'+ג'	23257	136	17320	1632	18952	₪ 1,336	88	48
11	₪ 6,800,018	₪ 29,027,521	₪ 35,827,539	תמל/1034	1041-1049 1325-1326 1339	מגורים ב'+ג'	33,431	194	24,860	2,328	27,188	₪ 1,318	126	68
12	₪ 2,397,820	₪ 18,051,439	₪ 20,449,259	תמל/1034	1104-1109, 1322	מגורים ב'+ג'+חזית מסחרית	17,898	89	12,110	1,068	13,178	₪ 1,458	58	31
13	₪ 9,079,426	₪ 16,295,672	₪ 25,375,098	תמל/1034	1321, 1418	מגורים ג'+ד'+חזית מסחרית	14,697	145	16,630	1,740	18,370	₪ 1,302	94	51
14	₪ 18,008,008	₪ 30,130,774	₪ 48,138,782	תמל/1034	1401, 1403	מגורים ד'+חזית מסחרית	18,232	262	30,040	3,144	33,184	₪ 1,310	170	92
15	₪ 18,072,072	₪ 30,447,482	₪ 48,519,554	תמל/1034	1402, 1404	מגורים ד'+חזית מסחרית	18,514	265	30,430	3,180	33,610	₪ 1,304	172	93
17	₪ 3,125,000	₪ 14,598,080	₪ 17,723,080	תמל/1034	1096-1097, 1100-1103, 1316	מגורים ב'+ג'+חזית מסחרית	17,706	88	11,980	1,056	13,036	₪ 1,278	57	31
8	₪ 14,123,000	₪ 33,631,588	₪ 47,754,588	תמל/1034	1065-1073, 1305-1306, 1313	מגורים ב'+ג'+חזית מסחרית	33,324	224	28,280	2,688	30,968	₪ 1,409	146	78
18	₪ 7,888,888	₪ 17,259,142	₪ 25,148,030	תמל/1034	1090-1095 1327, 1341	מגורים ב'+ג'	22,416	126	16,380	1,512	17,892	₪ 1,406	82	44
5	₪ 3,623,120	₪ 11,719,780	₪ 15,342,900	תמל/1034	1004-1008 1012-1014	מגורים ב'	16,047	65	9,750	780	10,530	₪ 1,457	42	23
שווי ממוצע למ"ר מבונה												**₪ 1,359**	**1154**	**623**

כלל שטחי המסחר במגרשים שישנו מסחר (עיקרי+ שירות) הופחתו במקדם אקו' 1.5 ביחס לשווי בסיסי למגורים.

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

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

אחוז דירות מחיר מטרה 65% ושוק חופשי 35% בלבד.
מחיר למ"ר בנוי אקו' ללא מע"מ בדירת מחיר מטרה מוגבל בין 7,760 ₪ ל- 8,180 ₪.

חלק מהמגרשים במיקומים טובים יותר בייעודים בבניה צפופה פחות כגון מגורים ב'/ג', ברם חלקם בקרבה למבני ציבור, במבנים בהם קומת קרקע מסחרית, דירות בשטח פלדלת גדול יותר, ומאפיינים נחותים אחרים.
כמו כן, מדובר בעסקאות בהיקפי בניה נרחבים מאוד.
איני סבור כי ראוי להביא בחשבון ממוצע של הצעות בכל מגרש, אלא רק את ההצעה הזוכה, לאור העובדה כי מדובר במתחם נרחב בו זוכים רבים מאוד וממוצע הזכיות משקף שווי שוק ולא מדובר על מכרז בודד בו התקבלה הצעה זוכה חריגה מאוד.
אני סבור כי לאור העובדה כי 65% מהדירות נמכרות במגבלת מחיר מטרה המשקף הנחה בשווי מ"ר בנוי והגורר הפחתה גדולה יותר למרכיב הקרקע, שווי מ"ר קרקע מבונה בפרויקט בעניינו בשוק החופשי יהיה גדול יותר מהשווי הממוצע שלעיל, בפער ניכר.

<u>ניתוח שווי מ"ר קרקע מבונה בגישת השווי השיורי:</u>
בחנתי עסקאות השוואה למכר דירות מגורים בנויות בגוש ישן 100212, מיום 01.09.2022 ועד ליום 01.04.2023, תוך סינון דירות שנמכרו במחירים חריגים נמוכים אשר ניכר שמשקפים מכר דירות מחיר מטרה:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר בנוי
דירות בקומות						
100212-0001-022-00	26/03/2023	₪ 1,460,000	2023	131	5	₪ 11,145
100212-0001-007-00	15/03/2023	₪ 1,480,000	2023	131	5	₪ 11,298
100212-0001-015-00	08/03/2023	₪ 1,480,000	2023	131	5	₪ 11,298
100212-0001-011-00	23/02/2023	₪ 1,480,000	2023	131	5	₪ 11,298
100212-0001-007-00	05/02/2023	₪ 1,820,000	2022	129	5	₪ 14,109
100212-0002-028-00	30/01/2023	₪ 1,550,000	2022	130	4	₪ 11,923
100212-0146-003-00	23/01/2023	₪ 1,650,000	2022	133	6	₪ 12,406
100212-0002-009-00	18/01/2023	₪ 1,410,000	2022	133	4	₪ 10,602
100212-0002-010-00	17/01/2023	₪ 1,423,805	2022	127	4	₪ 11,211
100212-0002-011-00	17/01/2023	₪ 1,423,805	2022	127	4	₪ 11,211
100212-0001-022-00	16/01/2023	₪ 1,530,000	2023	131	5	₪ 11,679
100212-0001-017-00	12/01/2023	₪ 1,400,000	2022	116	4	₪ 12,069
100212-0001-010-00	09/01/2023	₪ 1,510,000	2021	122	5	₪ 12,377
100212-0001-008-00	05/01/2023	₪ 1,720,000	2022	129	5	₪ 13,333
100212-0002-010-00	29/12/2022	₪ 1,447,240	2022	127	4	₪ 11,396
100212-0002-011-00	29/12/2022	₪ 1,423,960	2022	127	4	₪ 11,212
100212-0002-011-00	29/12/2022	₪ 1,459,850	2022	133	4	₪ 10,976
100212-0002-016-00	29/12/2022	₪ 1,471,490	2022	133	4	₪ 11,064
100212-0002-022-00	29/12/2022	₪ 1,443,360	2022	133	4	₪ 10,852
100212-0002-018-00	19/12/2022	₪ 1,400,000	2022	130	4	₪ 10,769
100212-0002-015-00	16/12/2022	₪ 1,381,000	2022	130	4	₪ 10,623
100212-0001-038-00	11/12/2022	₪ 1,530,000	2022	129	5	₪ 11,860
100212-0002-003-00	08/12/2022	₪ 1,650,000	2022	127	4	₪ 12,992

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

המשך						
100212-0002-002-00	06/12/2022	1,650,000	2022	127	4	12,992 ₪
100212-0153-106-00	06/12/2022	1,635,983	2022	124	5	13,193 ₪
100212-0153-302-00	22/11/2022	1,835,983	2022	124	5	14,806 ₪
100212-0001-002-00	07/11/2022	1,750,000	2022	123	5	14,228 ₪
100212-0001-003-00	07/11/2022	1,650,000	2022	140	6	11,786 ₪
100212-0001-003-00	07/11/2022	1,645,000	2022	140	6	11,750 ₪
100212-0143-001-00	06/11/2022	1,790,000	2022	122	5	14,672 ₪
100212-0001-028-00	26/10/2022	1,540,000	2022	129	5	11,938 ₪
100212-0001-011-00	26/10/2022	1,550,000	2022	127	5	12,205 ₪
100212-0153-114-00	23/10/2022	1,555,983	2022	124	5	12,548 ₪
100212-0001-001-00	20/10/2022	1,835,000	2022	126	5	14,563 ₪
100212-0001-009-00	19/10/2022	1,550,000	2022	127	5	12,205 ₪
100212-0143-003-00	19/10/2022	1,670,000	2022	122	5	13,689 ₪
100212-0001-017-00	02/10/2022	1,550,000	2022	129	5	12,016 ₪
100212-0001-004-00	16/09/2022	1,620,000	2022	127	5	12,756 ₪
100212-0001-007-00	16/09/2022	2,100,000	2022	138	5	15,217 ₪
100212-0153-306-00	13/09/2022	1,655,983	2022	124	5	13,355 ₪
100212-0001-007-00	12/09/2022	1,830,000	2022	120	5	15,250 ₪
100212-0001-004-00	11/09/2022	1,630,000	2022	127	5	12,835 ₪
100212-0001-003-00	01/09/2022	1,620,000	2022	138	6	11,739 ₪
ממוצע						**12,359** ₪
דירות גן						
100212-0146-002-00	06/03/2023	1,800,000	2022	122	5	14,754 ₪
100212-0001-001-00	23/01/2023	1,820,000	2022	132	5	13,788 ₪
100212-0145-002-00	02/01/2023	1,830,000	2022	122	5	15,000 ₪
100212-0001-002-00	05/12/2022	1,770,000	2022	126	5	14,048 ₪
100212-0001-002-00	04/09/2022	1,790,000	2022	125	5	14,320 ₪
100212-0153-202-00	04/09/2022	1,865,983	2022	124	5	15,048 ₪
100212-0153-102-00	04/09/2022	1,865,983	2022	124	5	15,048 ₪

יצוין כי קיים קושי לאתר את מיקום המקרקעין ואת מאפייני העסקה והפרויקט הספציפיים לאור דיווח בגוש 100212 ישן ולא בחלוקה לגו"ח עדכני.

בהתאם למכלול מאפייני מושא ההחלטה לרבות מיקום, אופי הפרויקט, ומאפיינים נוספים, אני סבור כי ראוי לאמץ שווי מ"ר בנוי פלדלת ממוצע של 12,500 ₪ למ"ר כפי שמציין שמאי המבקשת התואם בקירוב גם לדיווח עסקאות במועדים מאוחרים יותר בגוש 70004 החדש.

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

חילוץ היתרה לקרקע משווי כבנוי בגישת השווי השיורי, כדלהלן:

תיאור		תוצאה
שווי מ"ר בנוי בסיסי		₪ 12,500
בניכוי מע"מ	17%	₪ 10,684
בניכוי רווח יזמי	17%	₪ 9,131
עלויות הקמה למ"ר בצד הגבוה והזהיר		₪ 7,540
סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה (מעוגל)		₪ 1,600

רווח יזמי בצד הגבוה והזהיר לאור מועד קובע וריבית במשק.
עלות בניה ישירה לפי מחשבון דקל למ"ר תוך שקלול כלל נתוני הנכס, מיקום בדרום בעיר אופקים, היקף המבנה, היקף שטחים לבניה ועוד, תוך התאמה/הפחתה למועד הקובע לעומת המועד במחירון דקל למ"ר, ולעליית המחירים שחלה במרכיב הבניה עד למועד במחירון דקל למ"ר שהינו ביחס למועד כתיבת החלטה זו.
לפי חישוב זה של מחירון דקל למ"ר ובהתאמה למועד של 5% (לפי השתנות עלויות הקמה למ"ר עילי בין המועדים המגולם במחירוני דקל הרגילים), מתקבלת עלות בניה ישירה של כ- 5,800 ₪ למ"ר המגלם את כלל העלות לרבות מרפסות, פיתוח ועוד.
בתוספת עלויות עקיפות של 30% בצד הגבוה, לאור מיקום המקרקעין ומאפייני פרויקט בהתאמה לקו מנחה פרק יח' של השמאי הממשלתי הראשי, מתקבלת עלות כוללת של כ- 7,540 ₪ למ"ר.
אני סבור כי עלות זאת בצד הגבוה מאוד לאור אופי הפרויקט וסביבת הנכס.
יצוין כי ביחס לחישוב שמאי המבקשת רווח יזמי שהובא בחשבון גבוה מאוד להערכתי, כמו גם עלויות עקיפות, כמו גם עלות בניה למ"ר שהובאה לפי מחירוני דקל (ולא מחירון למ"ר המשקלל מיקום).
מחירוני דקל מהווים ממוצע כלל ארצי וברי לכל כי עלות הבניה של הפרויקט במיקומו באופקים נמוכה בפער ניכר לעומת אותה עלות של פרויקט זהה במרכז הארץ.
את הפער הנ"ל ניתן לראות כאשר השוואתי במחירון דקל למ"ר בין פרויקט בעל שטחים זהים בדיוק, שכל השינוי הינו שאחד במיקומו הנוכחי באופקים והשני במרכז הארץ, כאשר התקבל פער של מעל 20% בעלות בניה ישירה, התלוי במיקום גיאוגרפי.
יודגש כי מדובר בגישת שווי מהימנה פחות, זאת לאור העובדה כי מצריכה התאמות והנחות רבות והיתרה לקרקע הינה יחסית נמוכה ועל כן יתכנו שינויים בטווח רחב.

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

<u>מכרזים בעיר נתיבות:</u>

לאינדיקציה נוספת אציין כי בהחלטתי בגו"ח 1083/280,281,286, מגרש מס' 1500 לפי תכנית 611-0877126 שכונת הבוסתנים, שדרות, סקרתי מכרזי רמ"י בעיר נתיבות מימים 17/08/2022 ו- 29/06/2022, לשוק החופשי, אשר הצביעו על ערכי שווי ממוצעים של כ- 3,300 ₪ למ"ר קרקע מבונה המגלם גם חניה תת"ק בחלקה שהינה יקרה יותר להקמה.

בדיון נטען כי במכרז בנתיבות ביוני 2023, חברת יורו ישראל זכתה ל – 64 יחידות דיור לפי 85,000 ₪ ליחידת דיור וזאת לפני הוצאות פיתוח, בתוספת הוצאות פיתוח הגיע ל 264,000 ₪ ליחדת קרקע מפותחת, כאשר במאי 2022 אותה חברה זכתה בקרקע ליחידה ב- 331,000 ₪ ליחידה לפני פיתוח + עלות פיתוח 175,000 ₪, סה"כ קרקע ליחידת דיור 506,000 ₪ כולל פיתוח.

בפועל, לבדיקתי במכרז 71/2023 ממאי 2023 זכתה חברת יורו-ישראל במחיר של כ- 331,000 ₪ קרקע ליח"ד לפני פיתוח + עלות פיתוח 176,000 ₪, סה"כ קרקע ליחידת דיור 506,000 ₪ כולל פיתוח, מכרז ל- 84 יח"ד.

<u>לסיכום,</u>

בבחינת כלל הנתונים לעיל, תוך מתן דגש על מיקום המקרקעין, מהות הפרויקט הכולל גם דירות לשיווק בתכנית מחיר מטרה, היקף השטחים שבו, היקף שטח היח"ד ומאפייניהם וגורמים ייחודיים נוספים שפורטו, מצאתי לנכון לאמוד שווי מ"ר בסך של כ- 1,600 ₪ למ"ר קרקע מבונה בלבד, שלדעתי בצד הזהיר והנמוך לאור אי-הוודאות המלאה ביחס להשפעות השווי במועד הקובע בו הריבית גבוהה ועלייתה בקצב מהיר בסמוך למועד הקובע, כנדרש בגביית היטל השבחה ולאור ערכי השווי הנמוכים והזהירים גם בשומת המשיבה (שנקט בשווי נמוך ולא הוכיח בפני שווי נדרש גבוה מכך).

יצוין כי שווי זה גבוה מהשווי בו נקט שמאי המשיבה, זאת לאור העובדה כי השמאי התבסס על נתוני השוואה למכר קרקעות במכרז 76/2022 הכוללים דירות שוק חופשי לצד דירות מחיר מטרה ועל כן לא מגלמות ערכי שווי בשוק החופשי בלבד, כאשר לא התחשב גם בתחשיביו בהיות הפרויקט במגבלות מחיר מטרה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>השבחה בגין אישור הקלה בגובה מבנה 35.5 מ' במקום 33 מ'</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון השבחה במקדם 20% בגין שיפור תכנוני לשטחים המנוצלים בקומה שנוספה לגרסתו, ובחישוב בשטח בקומה 9 של 266.42 מ"ר.
שמאי המבקשת גורסים כי לא נוצרה השבחה לאור כך שדירות המגורים בנויות מתחת לגובה המותר במצב הקודם ולגישתם, ההקלה התבקשה לצורך חדרי מדרגות בלבד ולפי הנחיות מרחביות ניתן היה לבנות פיר יציאה לגג.

הקלה זו מאפשרת תוספת גובה של 2.5 מ' מ- 33 מ' מותרים לפי תב"ע ל- 35.5 מ'.
בפועל עוד במצב הקודם, הותרו 10 קומות מעל מפלס הקרקע, באופן התואם למנוצל בהיתר בניה.

בפועל, מעיון בתכנית ההיתר, עולה כי מפלס הגג הינו 32.1 מ' ובתוספת מעקה גג בגובה 1.6 מ', מתקבל גובה מבנה מרבי של 33.7 מ'.
חדר היציאה לגג מקומה 9, עולה לגג המבנה ומאפשר גישה נוחה לגג.
גג חדר המדרגות מסתיים בגובה 35.36 מ'.
על כן, ניכר שהמבנה בפועל במצבו במצב החדש מנצל את הגובה שהתבקש בהקלה.

בחנתי את טענת שמאי המבקשת כי בהתאם להנחיות מרחביות היה ניתן לבנות פיר יציאה לגג וכך לא לחרוג מגובה בניה מרבי מותר.
בהתאם ל"הנחיות מרחביות אפיקי נחל שלב א שאושרו בישיבת הועדה מיום 20.12.2022", שמצויים באתר הוועדה המקומית, צוינו ההנחיות הבאות ביחס לבניה בגג:

גגות	לא יותרו גגות משופעים ולא יותר שימוש בגגות רעפים. הגגות יתוכננו כחזית חמישית מעוצבת אשר אינה פוגעת בניראות המבנה. לא יותר גמר זיפות ויריעות ביסומניות השופות. **אופציה א:** ריצוף בגוון בהיר ו/או ציפוי חצץ בהיר ו/או חלוקי נחל, בגודל גרגר 1-3 ס"מ ובעובי שכבה מינימלית של 5 ס"מ. **אופציה ב:** גג ירוק – גינון בצמחיה טבעית בהתאם לתוכנית אדריכל נוף ותכנון מהנדס קונסטרוקציה. המערכות הטכניות על הגגות, כגון מיזוג אויר, מערכות סולריות למיניהן וכד', יורחקו לפחות 2 מ' מקו מעקה הגג. כל מתקן טכני הבולט מעל מעקה הגג (כגון: מיכל מים, קולטי שמש, מתקן מיזוג אוויר, שואב אבק מרכזי וכדומה, למעט ארובות ואנטנות לוין) ימוקם בסמוך לפיר היציאה לגג/ לחדר המדרגות העולה לגג/ למרכז הגג ככל הניתן. המתקן יחויב במסתור מבונה.

שמאי המבקשת לא הציגו תימוכין מפורטים לעמדתם, ברם להבנתי מסעיף זה ולאור כך שצוין שכל מתקן טכני הבולט ממעקה הגג ימוקם בסמוך לפיר היציאה לגג/חדר המדרגות העולה לגג, מסיקים כי ניתן היה להקים פיר יציאה לגג ועל כן הבניין לא היה בחריגה או בחריגה מהותית ממגבלת הגובה במצב הקודם.

ראשית, אני סבור כי קיים קושי מסוים להקיש מההנחיות המרחביות כי במצב הקודם היה ניתן להקים פיר יציאה לגג (שאינו דורש עלייה בגובה המבנה) במקום חדר יציאה לגג (שדורש עלייה בגובה המבנה).
ההנחיות לא קבעו מפורשות להבנתי כי במצב הקודם ניתן להקים פיר יציאה לגג במקום חדר מדרגות העולה לגג והם התייחסו למתקן טכני הבולט מעל מעקה הגג ומיקומו.

שנית, לא הוצגו תימוכין (גם אם קיים קושי מסוים במציאתם) של מבנים חדשים בסביבה הקרובה יותר או הרחוקה, אשר מאפשרים ניצול של פיר יציאה לגג במקום המשך חדרי המדרגות לגג, או לכל הפחות חוות דעת אדריכלית של מומחה, המגבה טענה זאת.

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

להבנתי בלבד, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, נקבע בסעיף 3.7.1.2 (א) כי בבניין גבוה[11] יהיו שני חדרי מדרגות מוגנים לפחות; כל חדר מדרגות נוסף שאינו נדרש לפי חלק ג', מותר שיהיה חדר מדרגות שאינו מוגן.
בסעיף קטן (ב) צוין כי די בכך אם יהיה חדר מדרגות מוגן אחד בהתקיים תנאים ביניהם כי הבניין הינו למגורים.
"חדר מדרגות מוגן" הינו – חדר מדרגות המופרד מן הבניין על ידי אלמנטים עמידי אש ודלתות אש.
בבקשה להיתר בעניינו הוקם חדר מדרגות אחד בלבד.
בסעיף 3.7.1.4 נקבע כי:
"חדר מדרגות מוגן בבניין גבוה או רב קומות יגיע לגג הבניין, ואולם אם נדרשו בבניין זה יותר משני חדרי מדרגות מוגנים, יגיעו לפחות שניים מהם לגג; בין חדרי המדרגות במפלס הגג יהיה מעבר בלא מכשולים; לכל חדר מדרגות שלא יגיע לגג יהיה פתח וסולם ליציאה מחדר המדרגות אל הגג."

מהנ"ל ניכר שייתכן כי קיימת דרישה עוד בתקנות התכנון והבניה וגופים סטטוטוריים כגון רשות כיבוי אש לכך שחדר המדרגות המוגן יגיע עד הגג[12].

תימוכין לכך ניתן להבנתי לשאוב גם מדברי ערר (תל אביב-יפו) 6069-16 דיירי רחוב רכסים 73 ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, מיום 08.12.2016 בו צוין בין היתר, כדלהלן:
"48. מבקשת ההיתר ביקשה לחזק את עמדתה על ידי הפניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן: "התקנות"). פרט 3.7.1.4 לתוספת השניה לתקנות הקובע כי חדר מדרגות מוגן בבניין גבוה יגיע לגג הבניין.
49. גם הועדה המקומית הפנתה לתקנה זו וטענה כי לפי דרישת מחלקת כיבוי אש, מטעמי בטיחות, מגיע חדר המדרגות עד לגג חדר היציאה לגג, ולא כפי שהיה נהוג בעבר באמצעות טיפוס על סולם לחלון בגג חלל הקומה האחרונה של חדר מדרגות משותף."
גם בהחלטת הגב' שושי שרביט שפירא בגו"ח 7423/13, אלנקווה 38 תל אביב ניכר כי הפנו הצדדים לתקנות ולכך שחדר מדרגות חייב להגיע לגג.

על כן היעדר תימוכין משכנעים יותר, לא אוכל לקבל את טיעוני שמאי המבקשת כי ניתן היה לבצע פיר יציאה לגג בלבד אשר חוסך את גובה המשך גרם המדרגות במצב הקודם והחדש וסביר כי זה נדרש כמו בהיתרי בניה לפרויקטים דומים.

על כן, ככל שנדרש שחדר המדרגות יגיע לגג, היה צורך להקטין את גובה הבניין, להבנתי או בדרך של ביטול קומה אחת והגדלת צפיפות והקטנת מרפסות גג או בדרך של הקטנת גובה הפנים בדירות בכל קומות.
אני סבור כי תוספת קומה גבוהה וניוד שטחים אליה מעלה את שווי מרכיב הקרקע ואת שווי הדירות, ולחילופין כך גם האפשרות להגבהת גובה פנים הדירות בכל המבנה בכ- 25 ס"מ בקומה (0.25 מ' * 10 קומות = 2.5 מ' תוספת גובה).

[11] "בנין גבוה" – בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבנין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 13 מטרים.

[12] חדר מדרגות שלא יגיע לגג יהיה לו פתח וסולם ברם במקרה דנן סביר כי נדרש שיגיע לגג.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

לאינדיקציה כללית יצוין כי במחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין מחודש 02/2022 נשאלה שאלה מס' 15:
מהי התוספת הממוצעת בשווי (באחוזים) לכל תוספת גובה של 10 ס"מ בדירה שגובהה הסטנדרטי הוא 2.5 מ'?
ממוצע – 4%, חציון ושכיח 5%.
מחישוב שערכתי, עולה כי אף אם נביא בחשבון כי רק מחצית מהשטחים והדירות (דירות לשוק חופשי בלבד) הושבחו בגין תוספת הגובה, מתקבל תוספת שטח אקו' גבוה יותר מקביעת שמאי המשיבה.

מנגד ביחס לאפשרות לתוספת בניה של קומה נוספת, אני סבור כי ההקלה לתוספת יח"ד שהובאה בחשבון אינה מגלמת וחופפת במקרה דנן לתוספת הקומה וניוד השטחים לגובה.

שמאי המשיבה הביא בחשבון חיוב בפועל לפי 266.42 מ"ר עיקרי בקומה 9 <u>בבניין אחד</u>, במקדם השבחה של 20% שלגישתו מהווה ניוד זכויות מקומות נמוכות ומשביח, קרי השבחה בדרך של תוספת 53.28 מ"ר אקו'.
בפועל בכל בניין נבנה בקומה 9 שטח של 266.42 מ"ר עיקרי, קרי 532.84 מ"ר.

אני סבור כי תוספת השטח האקו' של 53.28 מ"ר שנוקט בו שמאי המשיבה הינו סביר וזהיר מאוד במקרה דנן, ובפרט במצב בו ניתן לומר כי תחשיב זה מגלם ניוד זכויות מקומה ממוצעת במצב הקודם של כ- 4.5 מעל מפלס הקרקע לקומה 10 מעל מפלס הקרקע (קומה 9 בבקשה להיתר, מעל קמת קרקע), קרי עליה של כ- 5.5 קומות.
תרומה סבירה ממוצעת לעליה לכל קומה למרכיב הקרקע כפי שנהוג להביא בחשבון במבנים בגובה הנדון הינו כ- 2.0%-2.5%.
ניתן לומר כי תחשיב שמאי המשיבה מייחס לכל קומה 9 <u>בכל בניין</u> תוספת של 10% בלבד בגין הניוד (20% / 2 בניינים).

לסיכום,
מצאתי לנכון לאמץ את תוספת השטחים האקו' שהובאו בחשבון לגישת שמאי המשיבה בסך של 53.28 מ"ר אקו' נוסף שלהבנתי הינה זהירה מאוד.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

מרכיב	תוצאה
תוספת שטח אקו' בגין הגבהת מבנה	53.28
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 1,600
השבחה במעגל	**₪ 85,200**
היטל השבחה (50%)	**₪ 42,600**

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

השבחה בגין אישור הקלה העברת זכויות בנייה שרות מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת בשיעור של 900 מ"ר

שמאי המשיבה הביא בחשבון השבחה במקדם 10% בגין ניוד זכויות הבניה לשטח של 900 מ"ר לחיוב.
שמאי המבקשת גורסים כי לא נוצרה השבחה לאור כך ששטחי שירות מגולמים בשווי מ"ר מבונה וכי ניתן לייחס הקלה זו לשטחי ממ"דים וגם בדיקה לחיסכון עלויות מביא לתועלת שלילית.

ההקלה התירה לנייד שטח שירות תת קרקעי אל מעל הקרקע בשטח של עד 900 מ"ר.
בפועל במגרש הנדון, מותר שטח שירות עילי של 1,545 מ"ר במגרש.
עיון בטבלת השטחים בתכנית ההיתר מעלה כי מבוקש שטח שירות עילי של 2,287.88 מ"ר.
על כן, בפועל התבצע מימוש חלקי בלבד ומבוצע ניוד של 742.88 מ"ר.

בפועל אושרה הקלה לתוספת 5 יח"ד, וניכר כי ניצולם הצריך תוספת שטח שירות עילי לשטחי מבואות וחדרי מדרגות, מחסנים, ממ"ד, וכד'.
על כן ניתן לומר כי קיימת חפיפה מסוימת גם אם חלקית באישור הקלה לתוספת יח"ד ובצורך בשטחי שירות עבורם.
בצד הזהיר מאוד, ולאור כך שיובא בחשבון בתחשיב, ההשבחה שנובעת בגין תוספת יח"ד ושטחי השירות הנדרשים בגינם שיגולמו במקדם, ולמנוע מצב של כפל השבחה, יופחתו שטחי שירות נדרשים עבור תוספת יח"ד.
שטח שירות קומתי ל- 4 דירות בקומה טיפוסית הינו 107.12 מ"ר ובחלוקה ליח"ד אחת, 26.78 מ"ר * 5 יח"ד נוספות, כ- 133.9 מ"ר.

על כן שטח לחיוב הינו 608.98 מ"ר (742.88 מ"ר – 133.9 מ"ר).
כפי שניתן לראות בטבלת השטחים, שטח שירות זה סביר כי מנוצל הן לממ"דים, מבואות וחדרי מדרגות וכן שטחי אחסנה, ושטחים מקורים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

ביחס לטענות שמאי המבקשת אציין:

- ממ"דים ליח"ד הקיימות, נדרשו עוד במצב הקודם טרם אישור ההקלה באופן מלא ולא ניתן היה להפחית משטחים אלו במצב הקודם.
  תוספת ממ"דים בגין יח"ד נוספות שנוספו בהקלה, פטורה מהיטל השבחה, והופחתה זה מכבר בתחשיב לעיל.
  לא סביר בעיני כי היו נבנים ממ"קים במצב הקודם שגם לא הוכח כי בסביבה בפרויקטים דומים נבנים כאלו (שהינם בעלי מאפיינים נחותים מאוד) על כן איני מוצא לנכון להתייחס לאפשרות תיאורטית כזאת במצב הקודם, ככל שהשפיעה על תוספת שטח השירות בענייננו.
- נכון כי שטחי שירות מגולמים במידת מה בשווי מ"ר קרקע מבונה, ברם להבנתי מקדם השבחה של 10% כפי שנקט שמאי המשיבה, סביר כי הינו המקדם העודף והנוסף המעלה את שווי הדירות, קרי השטח הדירתי הסחיר, בגין תוספת אותם שטחי שירות נוספים היוצרים שיפור תכנוני ושיפור ברווחה בבניין.
  שיפור תכנוני ושיפור הרווחה, עשויים לנבוע במקרה הנדון בין היתר מאפשרות הגדלת שטח מחסנים קומתיים להם תרומה רבה לשווי הדירות[13], הגדלת רוחב מבואות (ושטחם), לובי רחב יותר בקומת קרקע, וכד'.
  על כן איני סבור כי יש לנתח גם את נתוני ההשוואה לפי שטח ברוטו (פלדלת+ שטחי שירות), שכן בתחשיב ההשבחה לא מובאים בחשבון כלל שטחי השירות במקדם מלא (באופן אשר היה עלול ליצור עיוות כאשר שווי מגלם תרומת שטחי שירות ומאידך אלה באים בחשבון במקדם אקו' מלא), אלא רק את הפרש המקדמים והשיפור התכנוני, קרי הדלתא.
  על כן להבנתי לא קיים כפל חיוב.
- לא רלוונטית להערכתי במקרה דנן בחינת הפרש עלויות ההקמה בין שטחי שירות במרתף לבין שטחי שירות עיליים.
  ככל שתרומת הקלה זו הינה שלילית לשווי, לא ברור מדוע המבקשת שהינה חברה יזמית השואפת למקסם את שוויו של המקרקעין, ביקשה וניצלה את ההקלה, ככל שיכלה לחסוך עלויות בבניית אותם שטחי שירות במרתף.
  וכאמור להבנתי, שטחי השירות העיליים שנוצלו תורמים לשווי הדירות בפרויקט באופן העולה על עלות הקמתם.
  הרחבת מבואות ולובאים קומתיים והגברת פרטיות ורווחה אינה מתאפשרת באמצעות ניצול שטחי שירות אלה בקומות תת קרקעיות.
  כמו גם ניצול מחסנים מתחת לקרקע תורמים באופן נמוך יותר לדירות ומצריכים גם הקמת שטחים נוספים להם עלות נוספת, כדוגמת פרוזדורים ומבואות.

[13] כאשר במצב הקודם ניתן היה להקים מרתפים/מחסנים תת"ק הנחותים יותר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

כתימוכין להשבחה בגין הקלה, ניתן לציין החלטות שמאים מכריעים רבים ביניהם:

- החלטת ד"ר בועז ברזילי בגו"ח 7936/34,37, באבן יהודה, שם אימץ את קביעת המשיבה למקדם השבחה של 10% בגין ניוד שטח שירות תת"ק אל מעל הקרקע.
- החלטת הגב' דנה שיחור בגו"ח 30038/37, רמב"ן 20 ירושלים, שם קבעה השבחה במקדם השבחה של 15% בגין ניוד שטח שירות תת"ק אל מעל הקרקע.
- החלטת הגב' יעל הרון קבעה בגו"ח 2950/6,28,42, שכונת עיר ימים, מתחם הבלוט באשקלון, בהכרעתה מיום, 16.01.2020 מקדם השבחה בגובה של 0.15 (15%) לשטחי השירות המנוידים.

בבחינת כל האמור לעיל ומאפייני הבניה והשטחים במושא ההחלטה, התרשמתי כי ראוי לאמוד את ההשבחה במקדם השבחה בגובה של 0.1 בדומה לגישת שמאי המשיבה, כפי שנקטתי בעבר.

תחשיב ההשבחה:

מרכיב	תוצאה
שטח שירות מניוד מתת"ק למעל הקרקע	608.98
מקדם השבחה	10%
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 1,600
השבחה במעגל	**₪ 97,400**
היטל השבחה (50%)	**₪ 48,700**

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

<u>השבחה בגין אישור הקלה בקו בניין קדמי עבור מרפסת גזוזטרה בשיעור של 40%</u>

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים בעניין זה.

1. <u>מהו השטח לחיוב בהיטל השבחה מכוח התכנית הנדונה ?</u>

איני סבור כי ניתן לקבל כלל את גישת שמאי המשיבה כפי שנקט בשומתו ואף הגישה האחרת בה נקט במכתב התשובה.

ניכר ששמאי המשיבה קבע כי מלוא שטחי המרפסות החורגים מקו בניין חייבים בהיטל לפי תחשיב שערך לפי מידות המרפסות החורגות המסתכם בכ- 90.0 מ"ר לקומה * 10 קומות.

שמאי המבקשת מאידך סבור כי במצב הקודם לפי סעיף 4.03 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל- 1970, המרפסות שפונות לחזית יכולות לחרוג למרחק של עד 1.2 מ' ללא הקלה ולכן יש לקזז שטח זה.

ניכר שהמחלוקת בין הצדדים הינה האם היה ניתן לאשר הבלטת המרפסות הנדונות עד 1.2 מ' מקו בניין, או לאו, לולא אישור ההקלה.

בחנתי את תכנית ההיתר במקרה דנן.
ההקלה התירה חריגה מקו הבניין קדמי (דרום-מערבי) של 40% (מקו בניין של 5 מ'), קרי עד 2 מ'.

ראשית, אציין כי על אף שהמבקשת חולקת באופן כללי על גובה ההיטל ולא על עצם החיוב, הרי שטענות שמאי המבקשת לגבי פרשנות האפשרות לבניה עד 1.2 מ' מעבר לקו בניין למרפסות מכוח התקנות, הינן טענות הגובלות ביחס לפרשנות משפטית ברובן ומסתמכות על פרשנות שונה מפרשנות המשיבה את התקנות והפסיקה.

על כן, מדובר במחלוקת בגבול המשפטי אשר ראוי כי הייתה נטענת ע"י המבקשת בפני ועדת הערר.
בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית, עמדה בפני המבקשת לעניין טענה זו האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, *("החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו, לפנות, בתוך התקופות האמורות בסעיף קטן (א), לפי העניין, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב")*.

עם זאת, למען יעילות הדיון ולאור כך ששמאי הצדדים לא חלקו על דיון בנושאים אלו בהחלטה דנן ובכך שמדובר בעניין שנקבע רבות על ידי שמאים בשומות מקרקעין שונות, אין אני מוצא לנכון להתעלם מהכרעה בסוגיה השנויה במחלוקת הנ"ל למיטב הבנתי את התקנות והפסיקה בהתאם לטענות שמאי הצדדים.
יודגש כי בכל מקרה אין בהחלטה זאת כדי לחסום את הצדדים מלהעלות טענותיהם בכלל והטענות המשפטיות בסוגיה זאת בפרט, בפני ערכאות משפטיות מאוחרות להחלטה זאת, על מנת שתיבחן את הנושא בפן המשפטי בפרשנות החוק והפסיקה.

שמאי המבקשת מחשב את השטח החורג מקו בניין, תוך ניכוי שטח החורג עד ל- 1.2 מ' מעבר לקו הבניין בחזית, כאשר לעניין זה מסתמך השמאי על סעיף 4.03, חלק ד' לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

מעיון בפסיקת בית המשפט המחוזי בעמ"נ 55083-05-19 המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לב ואח', מיום 11.04.2021, עולה כדלהלן:

מדובר על החלטה בין היתר על החלטת שמאי מכריע שקבע כי בכל הנוגע להקלה של הבלטת גזוזטראות, יש לחייב בהיטל השבחה רק בגין "השיפור התכנוני" ולא בגין מלוא תוספת השטחים לגזוזטראות.

"תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב – 1992 (להלן: תקנות חישוב שטחים) קובעות מהו היקף השטחים לבניית גזוזטראות שלא יובאו במניין השטחים המותרים לבניה.

מסעיף 4.03 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן: תקנות התכנון והבניה) <u>עולה כי ועדה מקומית רשאית לאשר הבלטת גזוזטראות, אם אין כוונה אחרת בתכנית, עד 1.2 מטר מקו בנין קדמי ללא צורך בהליך הקלה, אולם לא ניתן לאשר הבלטת מרפסת גזוזטרה מקו בנין צדי או אחורי ללא אישור הקלה</u>." (ההדגשה אינה במקור)

ובהמשך:

"סעיף 4.03 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה אינו מאפשר אישור הבלטת מרפסת מקו בנין צדי או אחורי ללא אישור הקלה. בעוד שכאמור, וועדה מקומית רשאית לאשר הבלטת מרפסות עד 1.2 מטר מקו בנין קדמי ללא צורך בהליך הקלה.

מכאן, דומני שההבחנה הנכונה היא כדלקמן: ככל שניתן היה לבנות את הגזוזטראות מכוח תקנות חישוב שטחים בתוך קווי הבניין או תוך חריגה מותרת מקו בניין קדמי (בהתאם לסעיף 4.03 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה), שלא נוצלו עד למועד אישור ההקלה, וניתן היה לנצלן ללא הקלה, אין ספק שיש לכך שווי במצב קודם, אותו יש להפחית מההשבחה שנוצרה עקב ההקלה המאפשרת בניית גזוזטרה תוך חריגה מקו בניין אחורי - מה שכונה על ידי השמאי המכריע "שיפור תכנוני". בהעדר נתונים אינני קובעת שהדבר אפשרי, אולם, ככל וקיימת היתכנות כזאת, יש לה שווי שוק במצב קודם. ככל ולא קיימת היתכנות כזאת הרי על בסיס הרציונל שבהלכת גוזלן יש לחשב את ההשבחה שנוצרה עקב ההקלה על מלוא שטח הגזוזטרה. ברי כי אם לא ניתן היה במצב הקודם לבנות את שטחי הגזוזטראות בתוך קווי הבניין או תוך חריגה מותרת מקו בניין קדמי, ללא אישור הקלה, אזי מרגע שאושרה ההקלה הושבחו המקרקעין במלא שטח הגזוזטראות האחוריות."

בהתאם להחלטת בית המשפט העדכנית, עולה כי ככל שנבחן וימצא כי לא הייתה מניעה לאישור הבלטה מותרת של מרפסות עד 1.2 מ' מקו בניין קדמי במצב הקודם ללא אישור הקלה מכוח התקנות, ניתן להביא בחשבון במצב הקודם את שטח החריגה כקיזוז מההשבחה, חריגה מקו בניין שהתאפשרה ללא הליך של הקלה.

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

מעיון בסעיף 4.03 לתוספת השנייה לתקנות האמורות עולה כי:

"בליטות המותרות מבנין תק' (מס' 2) תשס"ב-2002

4.03 ועדה מקומית תהא רשאית, בכפוף להוראות חלק זה, להתיר בנייתן של הבליטות המפורטות בטור א' בטבלה שלהלן (להלן – הטבלה) ובלבד שלא יבלטו מעבר למרחק כמפורט בטור ב' בטבלה או שאורכן, ביחס לרוחב המדרכה, לא יעלה על הקבוע בטור ג' בטבלה, הכל לפי הקטן, וכן שנתקיים בהן האמור בטורים ד' ו-ה' בטבלה ויתר הוראות חלק זה:

	טור א'	טור ב'			טור ג'	טור ד'	טור ה'	
		1	2	3				
מספר	סוג בליטה	אורך הבליטה מקו בנין צדי או אחורי	אורך הבליטה מקו בנין קדמי שאיננו קו רחוב	אורך הבליטה מקו בנין קדמי שהוא קו רחוב	אורך הבליטה ביחס לרוחב מדרכה	מרחק אופקי מינ' בין שפת אבן שפת מדרכה לבין קצה הבליטה	גובה מינימלי ממדרכה או מפני הקרקע	הערות
		במטרים	במטרים	במטרים		במטרים	במטרים	
3	מרפסת – אם אין כוונה אחרת משתמעת בתכנית	0	1.2	1.2	1/3	0.6	2.4	ראה פרט 4.07

אורך הבליטה המרבי בקו בניין קדמי שהוא קו רחוב הינו 1.2 מ' ובלבד שהבליטה לא תעלה על 1/3 מרוחב המדרכה.

בהתאם למדידה גראפית מתכנית ההיתר בעמוד 9 נספח חניה, עולה כי רוחב המדרכה בחזית הינה לכל הפחות כ- 7 מ'.

כמו כן המרחק האופקי בין שפת מדרכה לקצה הבליטה הינו מעל 0.6 מ' לפי טור ד' וגובה המרפסות הינו מעל 2.4 מ' ממדרכה או מפני הקרקע לפי טור ה'.

לפיכך, התרשמתי כי במצב הקודם ניתן היה לאשר את מלוא החריגה של 1.2 מ' המרבי.

לפיכך התרשמתי כי מתוך החריגה מקו בניין שאושרה, היה ניתן במצב הקודם לאשר חריגה של עד 1.2 מ' למרפסות לפי סעיף 4.03 בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, ללא הצורך בהקלה, ולא הוכח לי ע"י המשיבה כי הנ"ל לא היה אפשרי לניצול.

על כן, מצאתי לנכון להביא בחשבון קיזוז שטח מרפסות שאפשרי לבניה עוד במצב הקודם בחריגה של עד 1.2 מ' מקו בניין לפי התקנות, שכן לגביו לא חל שיפור תכנון שכן היה מותר ללא הקלה.

יצוין כי כך גם נקבע בהחלטתי בגו"ח 6204/408-411 (מספרנו 8606) לרבות כל התימוכין שהוצגו בפני שם, וכן בהחלטות שמאי וועדה ושמאים מכריעים אחרים.

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

לגבי המרפסות נקבע להבנתי כי בליטה זאת תותר "אם אין כוונה אחרת משתמעת בתכנית".
עוד נקבע בסעיף 4.02:

"4.02 (א) יראו כל תכנית כאילו היא מתירה את הקמתם של בניינים, על חלקיהם, כמפורט בחלק זה והוא כשאין הוראה מפורשת בתכנית האוסרת בניה זו.
(ב) נקבעו בתכנית הוראות מפורשות לענין או לעניינים הקבועים בחלק זה, ינהגו בנושאים אשר פורשו בתכנית לפי הוראות התכנית, ובכל יתר הנושאים שחלק זה דן בהם ינהגו לפי חלק זה; ואולם לא תאושר בתכנית בליטה מעבר לקו הרחוב במידה העולה על המידות המפורטות בסימן זה."

לא ניכר כי קיימת הוראה מפורשת בתכנית האוסרת בניה מעבר לקו בניין למרפסות לרבות הוראה כי כל סטייה מהוראה כזאת או אחרת תהווה סטיה ניכרת.

בחנתי את השטחים בהם נוקט שמאי המבקשת ואני סבור כי יש לקבל את השטחים החורגים מקווי בניין, לפי המידות, כדלהלן:

קומה	מגרש 1412			
	רוחב מעבר ל- 1.2 מ'	אורך מרפסת	מס' בניינים	סה"כ שטח במ"ר
ק. קרקע	אין חריגה			
קומה 1	0.40	12.00	2	9.60
קומה 2	0.40	12.00	2	9.60
קומה 3	0.40	12.00	2	9.60
קומה 4	0.40	12.00	2	9.60
קומה 5	0.40	12.00	2	9.60
קומה 6	0.40	12.00	2	9.60
קומה 7	0.40	14.96	2	11.97
קומה 8	אין חריגה			
קומה 9	אין חריגה			
סה"כ שטח חורג לחיוב				69.57

תחשיב זה הינו תחת ההנחה כי יש לנכות חריגה מותרת בקו בניין לחזית קדמית של 1.2 מ' כמותר בתקנות (ללא הקלה) ועל כן יתרת שטח חורג מעבר ל- 1.2 מ' עד כ- 1.6 מ' הינו כ- 0.4 מ' בהתאמה לגישת המבקשת.

2. <u>מהו המקדם האקו' הראוי למרפסות החורגות מקו בניין ?</u>

שמאי המשיבה אומד מקדם אקו' למרפסות חורגות מקו בניין בכ- 0.4.
שמאי המבקשת אומד מקדם אקו' למרפסות חורגות מקו בניין בכ- 0.4.
אני מקבל את הסכמת הצדדים לגבי מקדם אקו' למרפסת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

3. **<u>מהו המקדם האקו' הראוי בגין שיפור התכנון שנוצר למרפסות החורגות מקו בניין ?</u>**

שמאי המשיבה אומד כי ההשבחה נובעת משיפור תכנוני במקדם אקו' להשבחה של 0.20.
שמאי המבקשת אומד כי ההשבחה נובעת משיפור תכנוני במקדם אקו' להשבחה של 0.10.
אני סבור כי מקדם השבחה בגין שיפור תכנוני מקובל ממוצע הינו סביב 0.2.

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

במקרה הנדון תוך בחינת קווי הבניין במגרש שהינו מגרש בשטח נרחב ושטח נרחב בתחום קווי הבניין ואפשרויות תכנון שונות ומגוונות רבות במצב הקודם, אני סבור כי לא מדובר במקום בו לולא אושרה ההקלה לא ניתן היה לנצל את שטחי המרפסות.

אני סבור כי גם בתחום קווי הבניין קיים שטח רב לא מנוצל ובתכנון שונה ניתן היה לבנות את כלל שטחי המרפסות בצורה יחסית נוחה גם כן, בפרט כאשר סביר כי ניתן היה להסיט את הבניין מעט לכיוון צפון כאשר בחלק הצפוני של המגרש קיים שטח נרחב ללא בינוי בתחום קווי בניין המשמש לחניה פתוחה וניתן היה לשנות את התכנון המוצע.

על כן, התרשמתי כי נכון לקבל מקדם השבחה אקו' בגובה 0.15 בגין שיפור תכנון במקרה הנדון.

4. **<u>תחשיב השבחה:</u>**

לכל המפורט לעיל, תחשיב ההשבחה, כדלהלן:

מרכיב	תוצאה
סה"כ שטח חורג לחיוב	69.57
מקדם שווי	40%
מקדם שיפור תכנוני	15%
שווי מ"ר מבונה	1,600 ₪
השבחה במעוגל	**6,680** ₪
השבחה לדירות בשוק חופשי - 50%	**3,340** ₪
היטל השבחה (50%)	**1,670** ₪

בהיעדר פירוט של מרפסות ביח"ד לשוק חופשי, אשר תמורתן מושפעת מן ההקלה, מצאתי לנכון לקבל את גישת המבקשת ל- 50% דירות שוק חופשי לפי תנאי חוזה החכירה שכן שיפור תכנוני במרפסות אינו משפיע על התמורה בדירות מחיר מופחת.

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

<u>השבחה בגין אישור הקלה במספר יח"ד 70 במקום 65 יח"ד (מועד קובע 24.01.2023)</u>

1. <u>מתודולוגיית חישוב ההשבחה וחלק יחסי לחיוב בגין דירות שוק חופשי:</u>

שמאי המשיבה קבע את ההשבחה כאשר מביא בחשבון כי מהותה הינה הוספת 5 יח"ד בנות כ- 104.97 מ"ר וניוד שטחים אלה מיח"ד קיימות באופן היוצר ביטול שוליות, ללא קשר להיות חלק מיח"ד משווקות במסגרת פרויקט מחיר מטרה במחיר מוגבל.

מאידך, ניכר ששמאי המבקשת ציינו שבהשוואת ערכי השווי עולה שדירות בשטח קטן נמכרות בערכי שווי למ"ר ממוצע נמוך יותר ועל כן לא חלה שוליות (19,200 ₪ למ"ר בנוי שולי לעומת 12,160 ₪ למ"ר גרעיני) באופן בו חלה שוליות הפוכה.

עוד ציינו כי ככל שתיקבע השבחה, הרי שההשבחה בפועל תהיה רק למחצית מהסך, מאחר ו- 50% מהפרויקט מוגבל לשיווק דירות במחיר מטרה.

במכרז מחיר מטרה בש/287/2021, ניכר שבמגרשים 1411 –1412, מותרים 65 יח"ד במחיר מטרה ו- 65 יח"ד לשוק חופשי.

עוד נקבע לגבי תוספת יחידות בהקלה כי ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה רשאי הזוכה למכור עד 50% ממספר היחידות שיתווספו עקב ההקלה בשוק החופשי ובהתאם לכללי בחירת הדירות שנקבעו במכרז.

ניכר שבמצב החדש במגרשים אלה נוספו 10 יח"ד (5 בכ"א), ועל כן במצב החדש נדרשים 70 יח"ד לשוק חופשי ו- 70 יח"ד במחיר מטרה.

אני סבור כי ראוי לאמץ בצד הזהיר עם המבקשת את עמדת שמאי המבקשת כי בגין ביטול השוליות יש לחייב רק 50% מהזכויות שכן 50% מהווים דירות לשיווק במחיר מטרה בהם לא קיים שינוי במחיר הדירה למ"ר בגין ביטול שוליות ועל כן ניוד שטחים מדירות אלו לדירות מחיר מטרה חדשות אינו משנה מהותית את שווי המקרקעין.

על כן ולאור אי הוודאות המוחלטת בעניין זה ובהיעדר תימוכין לגבי צורת חישוב אחרת מהמשיבה, מצאתי לנכון לקבוע מקדם השבחה זהיר, בהתבסס על ביטול שוליות ממוצע, בהפחתה של 50% בגין אחוז דירות מחיר מטרה שנוספו בהקלה.

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

2. <u>שטחים שוליים ומקדמי שוליות בשני מצבי התכנון:</u>

בשונה משמאי המבקשת, אני סבור כי מקדמי השוליות פועלים בכיוון הרגיל, כאשר ככל שהשטח שנוסף הינו גדול יותר, הוא שולי יותר ונדרש מקדם שוליות גדול יותר, זאת גם כאשר מביאים בחשבון כי דירות מיוחדות (פנטהאוז/גן) הינן לרוב גדולות יותר ובהם מרכיב השוליות נמוך יותר.
שוליות הפוכה כפי שמציינים שמאי המבקשת, ככל שקיימת, עשויה להימצא להערכתי במיקומים יוקרתיים בארץ בהם קיימת מגבלת היצע של דירות/בתים בשטח נרחב ולא בסביבה הדומה למושא ההחלטה.
יתרה מכך שמאי המבקשת לא הציגו כל תימוכין או ניתוח עסקאות התומך במסקנתם וגם על כן איני יכול לקבל אותה.
הקלות אלו להוספת יח"ד ללא תוספת שטח היוצר ביטול שוליות מבוקשות מאוד ברחבי הארץ בכלל ובדרום הארץ בסביבת הנכס בפרט.
לא סביר כי יזמים רבים בוחרים לאשר ולפרסם הקלות אשר לא תורמות מאומה לשווי המקרקעין (ובפרט שלא פוגעות בשוויו לגישת המבקשת).

להערכתי, אין חולק בשמאות המקרקעין כי השפעת מרכיב השוליות על ערכי השווי בדירות המגורים הינה השפעה ניכרת.
אני סבור כי הדרך בה יש לנקוט במקרה דנן הינה הדרך בה נקטתי בהחלטות דומות להקלה של תוספת יח"ד ללא תוספת שטח, וכפי שנוקטים גם יתר שמאים מכריעים, השבחה ביחס לשטח שולי ממוצע שהופך לעיקרי.

קיים קושי להצביע במדויק על השטחים שנוידו מהיחידות השונות במצב הקודם ליחידות שאושרו בהקלה ומהו בדיוק היקף שטח זה.
לכן אני סבור כי יש לחשב את השוליות לפי השוואת שטחי הדירות הממוצעים בשני מצבי התכנון.

במצב הקודם, קיימת חובה שמתוך 65 הדירות במגרש, 16 יח"ד יהיו דירות קטנות בשטח 80 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד (מעיון משטחי הדירות בתכנית ניכר ששטח עיקרי הינו עד 80 מ"ר + כ- 12 מ"ר ממ"ד).
ביחס לדירות אלו אין כל ביטול של מרכיב השוליות ושטחי דירות אלו קבועים למעשה ואינם מושפעים משוליות.

לכן, המתודולוגיה של בחינת השטח השולי הנכונה להערכתי, הינה כזאת שמביאה בחשבון את שטח יח"ד ממוצעת במצב הקודם (בנטרול יח"ד קטנות), לעומת שטח יח"ד ממוצעת במצב החדש בתוספת היח"ד שנוספו בהקלה (בנטרול יח"ד קטנות), אשר בפועל בכל היח"ד החדשות "מוקצים" שטחי הבניה מהדירות הגדולות במצב הקודם.

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

<u>חישוב שטח לגביו בוטל מרכיב השוליות, כדלהלן:</u>

סה"כ שטח עיקרי מנוצל	-	7,347.71 מ"ר עיקרי.
16 יח"ד בשטח עיקרי של 80 מ"ר (ללא ממ"ד)	-	1,280 מ"ר עיקרי.
יתרת שטח ב- 49 יח"ד הנותרות	-	<u>6,067.71 מ"ר עיקרי</u>.
שטח יח"ד ממוצע עיקרי (49 יח"ד)	-	כ- 123.83 מ"ר עיקרי ממוצע.

<u>במצב החדש, נוספו 5 יח"ד בהקלה, כדלהלן:</u>

<u>במצב התכנוני החדש</u> השטח העיקרי הממוצע ליח"ד (6,067.76 מ"ר : 54 יח"ד)	= **112.37 מ"ר.**
<u>במצב התכנוני הקודם</u> השטח העיקרי הממוצע ליח"ד (6,067.76 מ"ר : 49 יח"ד)	= **<u>123.83 מ"ר.</u>**
הפרש ליח"ד ממוצעת, שטח שולי שהפך לעיקרי	= **כ- 11.47 מ"ר.**
מס' יח"ד רגילות במצב הקודם (ללא קטנות)	= **<u>49 יח"ד.</u>**
סה"כ שטח שולי שהפך לעיקרי במ"ר	= **כ- 561.77 מ"ר.**
בחלוקה ל- 5 יח"ד שנוספו בהקלה (תואם לשטח ממוצע במצב חדש)	= **כ- 112.37 מ"ר.**

שטח <u>פלדלת</u> ליח"ד ממוצעת ללא קטנות, במצב הקודם הינו כ- 135.8 מ"ר.
שטח <u>פלדלת</u> ליח"ד ממוצעת ללא קטנות, במצב החדש הינו כ- 124.3 מ"ר.
מדובר בפער ניכר מאוד בין שני מצבי התכנון, שכן בפועל אישור ההקלה, אפשר העברת שטח שולי מכל יח"ד גדולה, מ"ר שולי שלו תרומה נמוכה משמעותית לשווי, לשטח גרעיני ביח"ד חדשה שנוספה.

<u>מהו מקדם ההשבחה בגין הפחתת שוליות ?</u>

השבחה בגין הפחתת שוליות נקבעת ע"י שמאים מכריעים רבים במקרים דומים ובהיקף ניכר.
הוכחה אמפירית להשבחה בגין ביטול שוליות ניתן לראות בין היתר בהחלטות קודמות שלי ביניהם החלטה בגו"ח 6584/98, שכונת המאה רעננה שם נבחן מרכיב השוליות בהשוואת סוגי הדירות השונות בפרויקטים בבניה חדשה ברעננה ובראשון לציון, וניכר שהשפעת השוליות הינה משמעותית מאוד.
את השוליות גם ניתן לראות כאשר בוחנים ערכי שווי למ"ר שנמכרו בסביבה בין 90-80 מ"ר שלבדיקתי נמכרים סביב כ- 15,000 ₪ למ"ר, בהשוואה לערכי שווי למ"ר בדירות גדולות שהוצגו קודם בערכי השווי.
בחינת תוספת המ"ר השולי ותרומתו לשווי ובחילוץ היתרה לקרקע, מצביע על שוליות ניכרת מאוד ובאחוזים גדולה מאוד לאור ערכי שווי נמוכים של מרכיב הקרקע.

בהערת אגב אציין כי ניתן לראות גם בבקשה להיתר הנדונה לא נוצלו כלל השטחים העיקריים, עד למקסימום המרבי (ואף חלקם נוצלו לשטח משותף של פנאי ותרבות – חדר דיירים עיקרי ללא חיוב בתכנית).

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

<u>קביעות שמאים מכריעים:</u>

בחנתי, בין היתר, את ההחלטות הבאות בהחלטותי הקודמות, המתייחסות לביטול שוליות ע"י הוספת יח"ד בשכונות חדשות אשר בחלקם דירות במסגרת פרויקט ממשלתי לצעירים חסרי דיור, לדוגמא בעיר ראשון לציון, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	שטח שולי מבוטל	מקדם השבחה אקו'
רינת וויס	4246/8	29.6 מ"ר	30%
דנה שיחור	4246/8,10	30 מ"ר	30%
תמיר שדה	7375/21	18 מ"ר	40%
שלומי יפה	4246/175	25.6 מ"ר	30%
גיא צדיק	[14]4240/14,24	5.7 מ"ר[15]	30%
גיא צדיק	[16]4240/14,24	5.66 מ"ר[17]	30%
יעקב פז[18]	6422/44,17,19	- -	30%

מהנתונים שלעיל מתקבל כי מקדם אקו' נטו בטווח שבין 0.3-0.4 נקט ביחס לביטול שטח שולי.
הכרעת הגב' רינת וויס בשכונת הרקפות, מגרש 404 – מדובר על הקטנת דירה מ- 152 מ"ר ל- 122 מ"ר ובהכרעת הגב' דנה שיחור מגרש 403, הקטנת דירה מ- 150 מ"ר ל- 120 מ"ר.

<u>קביעות שמאים מכריעים נוספים, כדלהלן:</u>

- בהחלטת מר תמיר שדה בחלקה 79 בגוש 7375 קבע השמאי המכריע **מקדם ביטול שוליות של 0.4** בגין הקטנת השטח השולי ב- 16 מ"ר.
- הכרעת מר אייל יצחקי בהערכה לנכס בגו"ח 6636/254, קהילת ורשה 65, תל אביב.

להלן ציטוט עיקרי הדברים שמציין השמאי המכריע במקרה זה:

"הדעת נותנת והניסיון מלמד, שהערך האופטימלי הזה (שממנו מתחילה השוליות הפוחתת) שונה מאזור לאזור. באזורים שבהם אוכלוסייה ממעמד סוציואקונומי נמוך ורמות ביקוש נמוכות השטח הדירתי "המיטבי" נמוך ובאזורים יוקרתיים ומבוקשים השטח הדירתי המבוקש הוא גבוה. נמצאה שוליות לרכיב הקרקע של בין 20% לבין 30% לחדר החמישי בדירה באזורים שבהם רמת הביקוש והמחירים נמוכים משמעותית מהסביבה שבנדון.

<u>שוליות זו נקבעה לאחר קיזוז עלות הבנייה הממוצעת למ"ר שהיא גבוהה יותר בדירות קטנות מהעלות למ"ר בדירות גדולות.</u>

תוצאות ניתוח מחירי עסקאות רבות אלה, שבהן נמצאה שוליות נמוכה לחדר הרביעי בדירה, מביאות אותי להעריך כי בסביבה שבנדון, שהיא סביבה מבוקשת הרבה יותר מאזורי הייחוס שפורטו בהערת

---

[14] מגרש מס' 29 לפי תכנית רצ/מק/2/150/1.

[15] שיטת חישוב השטח השולי שנקט השמאי, שונה מעט מהשיטה שננקטת ע"י בהחלטה זאת. השמאי חילק את מלוא השטח העיקרי בשטח כל יח"ד ללא נטרול יח"ד קטנות אשר להן לא השתנה מרכיב השוליות.

[16] מגרש מס' 4 לפי תכנית רצ/מק/2/150/1.

[17] שיטת חישוב השטח השולי שנקט השמאי, שונה מעט מהשיטה שננקטת ע"י בהחלטה זאת. השמאי חילק את מלוא השטח העיקרי בשטח כל יח"ד ללא נטרול יח"ד קטנות אשר להן לא השתנה מרכיב השוליות.

[18] בתחשיב ניתוח עסקאות השוואה מהסביבה, השמאי מגיע לתוצאה כי מקדם שוליות ביחס למרכיב הבנוי 0.31 בגין ביטול שוליות של 20.5 מ"ר (עמוד 33 להחלטה).

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

שוליים לעיל, קיימת שוליות נמוכה (אם בכלל) לחדר הרביעי, שמתקזזת על ידי עלויות הבניה הגבוהות יותר.
לפיכך, מלבד תוספת התועלת שנובעת מתוספת שטחי המרפסות איני מוצא מקום לייחס תוספת תועלת בגין הפחתת השוליות לדירות קטנות ששטחן בין 88 מ"ר לבין 102 מ"ר.
מדובר בדירה בשטח מצומצם הרבה יותר מהמקרה הנדון וכן במיקום עדיף ויוקרתי יותר שבו ביקוש לדירות גדולות, שבה ביטול השוליות התייחס לחדר הרביעי.
במקרה הנדון השוליות הינה ביחס לשטח אף מעבר ל- 5 חדרים, לכן סביר להניח שמרכיב השוליות אף גבוהה מ- 20%-30% שמציין השמאי לעיל.

החלטות שמאים מכריעים הינם במיקומים בהם ערכי הקרקע גבוהים יותר ועל כן ההשפעה באחוזים הינה נמוכה יותר של השוליות.

- **בהחלטת מר יעקב פז בגו"ח 39868/4, 39867/12,14 בשכונת השחר בדימונה, נקבע מקדם ביטול שוליות של 40% לשטח שולי, תוך ציון החלטות שמאים מכריעים, בחינת עסקאות ועוד.**
- **בהחלטת הגב' יעל הרון בגו"ח 39857/86-88 ועוד במערב נתיבות, נקבע מקדם ביטול שוליות של 30% לשטח שולי.**
- **בהחלטת מר אייל יצחקי בגו"ח 39513/2-9 בדימונה, נקבע מקדם ביטול שוליות של 75% לשטח שולי (מקדם לשטח שולי של 25% בלבד).**
- **בהחלטת מר גיל הרצברג בגו"ח 39867/15 בדימונה, נקבע מקדם ביטול שוליות של 40% לשטח שולי (מקדם לשטח שולי של 0.6 בלבד לשטח מעל 125-120 מ"ר).**

אין חולק כי תוספת יחידות דיור גורמת להעברת שטחים מדירות קיימות לדירות חדשות שהתווספו אשר יוצרות עלויות נוספות כגון מטבח, חדרים רטובים, חיבור חשמל ועלויות נוספות, כמו גם עלויות בניית שטחי שירות שמגולמים בשווי מ"ר קרקע מבונה.
כמו כן אין חולק כי נדרשים מקומות חניה נוספים בגין תוספת יחידות דיור אלה, כאשר במקרה דנן נבנות חניות עיליות בלבד.

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

לסיכום:

בבחינת כלל מאפייני הנכס ומהות ההקלה אני סבור כי ראוי לאמוד מקדם השבחה בצורה שמרנית וזהירה עם המבקשת, תוך התאמה יחסית להחלטות שמאים מכריעים וליתר הנתונים שפורטו, בגובה של 35% לשטח השולי שהומר לשטח גרעיני לאור כלל מאפייני הנכס לרבות מיקומו וההשפעה על ערכי הקרקע לאור ערכי השווי בסביבה ומאפייני הפרויקט לרבות שיווק הדירות (לרבות סעיף 3.4.3 בחוברת המכרז, הקובע את חלוקת יח"ד לשיווק במחיר מטרה ושוק חופשי).

אני סבור כי זה בצד הסביר והזהיר עם המבקשת לאור אי הוודאות המוחלטת, ומגלם את כלל מאפייני הגדלת הצפיפות לרבות הגדלת צפיפות אפשרית בקומות בהן מתווספות הדירות והגדלת מגבלות תכנון אפשריות.

מקדם זה תואם בקירוב להבנתי גם להחלטות שמאים מכריעים אחרים במקרים דומים, בהתאמות נדרשות.

3. **להלן תחשיב ההשבחה הסופי בגין ההקלה במספר יחידות דיור:**

תיאור	שטח עיקרי	מס' יח"ד לשוליות	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	שטח שולי לדירה	סה"כ שטח שולי במ"ר
מצב קודם	6067.71	49	123.83	11.47	561.77
מצב חדש	6067.71	54	112.37		
שווי מ"ר קרקע מבונה					₪ 1,600
סה"כ שווי					₪ 898,824
מקדם השבחה בגין ביטול שוליות - 35%					35%
סה"כ השבחה במעוגל					**₪ 314,600**
ההשבחה לחלק היחסי שוק חופשי				**50%**	**₪ 157,000**
היטל השבחה					**₪ 78,500**

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד הינו בנטרול יח"ד קטנות שלא מושפעות מביטול שוליות.

סיכום ההשבחה בגין הקלות:

מרכיב	תוצאה
הקלה בקו בניין למרפסות	₪ 3,340
הקלה לתוספת יח"ד	₪ 157,000
הקלה לניוד שטחי שירות	₪ 97,400
הקלה להגבהת גובה מבנה	₪ 85,200
ההשבחה	**₪ 342,940**
היטל השבחה (50%)	**₪ 171,470**

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

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 70004, חלקה: 54 [בשלמות], מגרש מס' 1412 לפי תכנית תמל/1034, רחוב נחל ארדון, שכונת אפיקי נחל ["אופקים החדשה בתכנון"], אופקים, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20220761, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
אישור הקלות	24.01.2023	₪ 342,940	₪ 171,470

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או בקשה להיתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

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

ולראיה באתי על החתום ביום 07.05.2024.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

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



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