תאריך : 02/11/2020
מספר מינוי : 677-2020
מספרנו : 034

לכבוד

אביסרור משה ובניו עבודות בניין בע"מ

ע"י גב' רלי טרייסטמן ומר רועי צרפתי, שמאי מקרקעין

lea@traistman.co.il
(להלן, "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב יבנה

ע"י מר יעקב בן דוד, שמאי מקרקעין

8538833@gmail.com
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ

החלטת שמאי מכריע- היטל השבחה

גוש 5520 חלקה 75

מגרש 243 בהתאם לתב"ע יב/1/255

רח' נעמי שמר 6-8, שכונת נאות שמיר, יבנה

1. מטרת ההחלטה

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "החוק"), מוניתי בתאריך 17/03/2020 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק, הנובעת מאישור בקשה להיתר 20180570 הכוללת הקלות.

2. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

2.1. עמדת הוועדה המקומית מפורטת בחוות דעת מיום 10/02/2020 שנערכה ע"י השמאי מר יעקב בן דוד ובתגובתו מיום 25/06/2020 לחוות דעת המבקשים.
כמו כן, הציג שמאי המשיבה מסמך אגרות והיטלים מיום 6/2/2020.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 27/05/2020 שנערכה ע"י השמאית גב' רלי טרייסטמן ומר רועי צרפתי על צרופותיה.

3. **<u>מועדים</u>**

3.1. המועד הקובע לחישוב ההשבחה **הינו 20/01/2020 שהינו יום החלטת ועדת משנה של הועדה המקומית לאישור בקשה להיתר 20180570.**

3.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ, ביום 02/06/2020, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 06/07/2020 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים והחי"מ.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	**5520**
חלקה	**75**
שטח חלקה	**3,797 מ"ר**
מגרש	**243 ע"פ תב"ע יב/1/255**
מהות הנכס	**מגרש למגורים לבנייה רוויה**
כתובת	**רחוב נעמי שמר 6-8, שכונת נאות שמיר, יבנה.**

5. **<u>תיאור הסביבה והנכס</u>**

5.1.<u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם ברחוב נעמי שמר 6-8, בשכונת נאות שמיר שבאגפה הדרום מערבי של העיר יבנה.

שכונת נאות שמיר מצויה בחלק הדרום-מערבי של העיר ומתוכננת לכלול כ – 2,300 יח"ד.
לשכונה מתווה צר וארוך והיא גובלת ממזרח עם קרקעות של מושב בן זכאי. ממערב לשכונה מתוכנן פארק חולות.

הגישה לשכונה דרך רחוב ז'בוטינסקי. בעתיד מתוכנן חיבור באגף הדרומי של השכונה עם כביש מס' 4.

רחוב נעמי שמר מתוכנן כרחוב מעגלי פנימי שהגישה אליו דרך שד' הרצל המקשרת את השכונה למרכז העיר.

סביבת הנכס מצויה בשלבי בניה ומאופיינת בבינוי של בתים בבניה רוויה.

נכון למועד הביקור במקום נמצא כי חלקה הצפוני של השכונה ברובה בנויה ומתאכלסת ואילו החלק הדרומי מצוי בשלבי בניה עם פיתוח חלקי.

5.2.<u>תיאור הנכס</u>

חלקה 75 בגוש 5520 שבנדון מהווה את מגרש 243 **ע"פ תב"ע יב/1/255**.

המגרש מצוי בעברו הצפוני של רחוב נעמי שמר, צורתו דמויית ריבוע הקטום בפינתו הדרומית במידות כ- 63 מ' אורך ממוצע, וכ-60 מ' רוחב ושטחו 3,797 מ"ר.

המגרש גובל בשצ"פ המצוי בעורפו של המגרש.

במגרש מתוכננים שני בנייני מגורים בני 7 קומות מגורים מעל קומת קרקע ומרתף הכוללים 38 יח"ד.

6. <u>המצב הקנייני</u>

להלן פרטי הרישום של חלקה 75 שבנדון בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 23/04/2020 :

- גוש 5520 חלקה 75.
- שטח חלקה רשום (בשלמות) : 3,797 מ"ר.
- בעלות : קק"ל.
- חכירה : אביסרור משה ובניו עבודות בניין ופתוח בע"מ לתקופה של 98 שנים.
- רשומה משכנתא לטובת בנק הבינלאומי הראשון, ללא הגבלת סכום.

7. מצב תכנוני

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה:

מצב קודם

7.1. תוכנית יב/1/255

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 6949 מיום 23/12/2014. בנוסף פורסם לאחר מכן פרסום לאישור בעיתונות מיום 24/12/2014.

ב. התכנית קובעת הוראות להקמת שכונת מגורים חדשה ל-2,307 יח"ד.
התכנית כוללת טבלאות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים במסגרתן הוקצה המגרש שבנדון בייעוד מגורים ג'.
להלן פירוט זכויות הבניה למגרש שבנדון:

שטח מגרש (מ"ר)	עיקרי עילי (מ"ר)	שרות עילי (מ"ר)	שרות תת קרקעי (מ"ר)	סה"כ שטחי בנייה (מ"ר)	אחוזי בנייה כוללים	תכסית	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	מס' קומות מתחת הכניסה הקובעת
3,797	3,740	1,870	3,060	8,670	228%	55%	34	9	31	ק.ק.+6+גג	1

- בנוסף יותרו חדרי יציאה לגג בשטח 35 מ"ר ליח"ד. לא יינתן לנייד שטחים אלה לשימושים אחרים.
שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים העיקריים המוקנים.
- בנוסף יותרו 350 מ"ר שטח עיקרי במבנה לרווחת הדיירים בהתאם לאמור בס' 4.1.2.3 לתקנון התוכנית, לא יינתן לנייד שטחים אלה לשימושים אחרים.
- במקרה של סתירה בין שטחי הבניה הרשומים בטבלה זו לבין אחוזי הבניה הרשומים בטבלה זו, יקבעו זכויות הבניה לפי פירוט שטחי הבניה שבטבלה זו (כך נרשם במקור).

הוראות בינוי

- תמהיל יחידות הדיור :
  - לפחות 20% מהיח״ד תהיינה בשטח עד 85 מ״ר עיקרי.
  - לפחות 50% מהדירות תהיינה בשטח מינימלי של 105 מ״ר עיקרי.
  - לפחות 30% מהדירות תהיינה בשטח מינימלי של 125 מ״ר עיקרי.
- תותרנה מרפסות בשטח של 12 מ״ר ליח״ד.
- יותרו מתקני רווחה לדיירי הבית, כגון חדר כושר, חדר שומר, חדרי אופניים, ועגלות, שימנו כשטח שירות וימוקמו בקומת המרתף או בקומת הקרקע.
- תותר קומת קרקע בגובה של 4.5 מ׳.
- תותר הצמדת חלק מהחצר לדירות הקרקע ובתנאי שתישאר חצר משותפת מזערית של 40 מ״ר.
- יותרו מחסנים בשטח של 8 מ״ר לכל יח״ד, שימנו כשטחי שירות וימוקמו בקומת המרתף.
- למגרשים 208-202,203-201, 223-220, 227-224, 245-240, 253-246 תוגש תכנית בינוי משותפת בקנ״מ 1:250 לאישור ועדה מקומית יבנה כתנאי למתן היתר בנייה וביצועם יהיה בהינף אחד.
- תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש ובמגבלת התכסית.

חניה

- החנייה לרבות חניה תפעולית ושטחי התמרון הנדרשים לה, תהיה לפי התקן התקף בעת מתן ההיתרים אולם לא תפחת מ-1.7 מקומות חנייה ליחידת דיור.
- החניות תהיינה עיליות (30%) ותת-קרקעיות (70%).
- תותר בניית רמפה לשני מגרשים צמודים.

מצב חדש

7.2.בקשה להיתר 20180570

א. הבקשה אושרה בהחלטת ועדת המשנה של הועדה המקומית בישיבה 202001 בתאריך 20/1/2020.

מהות הבקשה

הקמת שני בנייני מגורים בני 7 קומות מעל קומת קרקע + קומת מרתף חניה, סה"כ 38 יח"ד.

ב. בהתאם להחלטת הועדה והבקשה להיתר, אושרו ההקלות הבאות:

- הקלה בתוספת 4 יח"ד למגרש, מותר 34 יח"ד מבקשים 38 יח"ד.
- הקלה בתוספת עד 20% משטחי הבנייה הכוללים המותרים.
- ביטול חדרי יציאה על הגג והפיכתם לקומה רגילה עם 2 יח"ד, וניוד שטחים חדרי יציאה על הגג בשיעור 35 מ"ר לכל דירה למגורים, בסה"כ 70 מ"ר ל-2 דירות, אחד לכל בניין.
- הקלה במס' קומות: מותר קומת קרקע +6 קומות + קומת גג, מבוקשים קומת קרקע + 7 קומות תוך ביטול חדרי היציאה לגג.
- הקלה בקו בניין צדדי –צפון מזרחי לבניין עד 10%
- הקלה בקו בניין צדדי דרום מערבי לבניין עד 10%
- הקלה בקו בניין אחורי לשצ"פ עד 10% מ'.
- הקלה בקו בניין אחורי למרפסות עד 40% או 2 מ'.
- הקלה במיקום חדר עגלות ואופניים, במקום קרקע העברה לקומה ראשונה.
- הקלה בהקטנת חלונות בשירותים ומקלחת במקום 0.8 מ"ר 0.6 מ"ר.

ג. להלן טבלת השטחים :

קומה	שטחים עיקריים במ"ר			שטחי שרות במ"ר								אחר			
	מגורים	מרפסת	סה"כ	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מערכות טכניות ומ.שירות	חניה	אחסנה	סה"כ שירות	מרפסת זיזית	שטח מרוצף	מצללה	סה"כ שטחי בניה במ"ר
מרתף			-			189.23		131.92	1,302.62	348.87	1,972.64				1,972.64
קרקע	425.57		425.57	36.00	14.18	281.40	65.58	32.01		25.42	454.59				880.16
1	354.42	8.34	362.76	36.00	13.86	156.82		12.01		46.14	264.83	50.14			627.59
2	640.78		640.78	54.00	21.38	77.81		10.61			163.80	76.68			804.58
3	640.66		640.66	54.00	21.38	77.81		10.61			163.80	76.68			804.46
4	614.46	17.44	631.90	54.00	21.38	77.81		10.61			163.80	76.68	8.04		795.70
5	615.06		615.06	54.00	21.38	77.81		10.61			163.80	76.68			778.86
6	514.86		514.86	36.00	14.02	78.68		11.49			140.19	74.18	134.78	42.16	655.05
7	267.40		267.40	18.00	7.04	90.27		11.32			126.63		112.46	106.36	394.03
גג						44.16		8.58			52.74			26.74	52.74
סה"כ עילי	**4,073.21**	**25.78**	**4,098.99**	**342.00**	**134.62**	**962.57**	**65.58**	**117.85**		**71.56**	**1,694.18**	**431.04**	**255.28**	**175.26**	**5,793.17**
סה"כ תת קרקעי						**189.23**		**131.92**	**1,302.62**	**348.87**	**1,972.64**				**1,972.64**

8. תמצית טיעוני הצדדים

8.1. ריכוז ההשבחה עפ"י הצדדים

תוכנית	מועד קובע	השבחה לפי שמאי המשיבה	השבחה לפי שמאי המבקשת
הקלות	20/01/2020	1,365,756 ש"ח	761,655 ש"ח

8.2. פירוט עמדות הצדדים

עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה העריך את ההשבחה בגין ההקלות שהתבקשו כדלקמן:

תוספת שטחים עיקריים:

חישוב פער בין מצב קודם בו אושרו שטחים עיקריים בסך 3,740 מ"ר + חדרי יציאה לגג בשטח 70 מ"ר[1] וסה"כ 3,810 מ"ר לבניית 34 יח"ד (כ-112 מ"ר ליח"ד) לבין 4,073.33 מ"ר במצב חדש (כ- 108 מ"ר ליח"ד).

לפיכך- מתקבלת תוספת שטחים של 263.33 מ"ר אשר חושבו במקדם אקוו' 1.

בנוסף מחשב תוספת מרפסות מקורות בשטח של 25.78 מ"ר במקדם אקוו' 0.6, אולם בתגובתו טוען כי המקדם היה צ"ל מקדם 1 בהתאם לשומה מכריעה של יעל הרון בגו"ח 3515/223 מגרש 204, גו"ח 5520/85,90 מגרשים 253,264 **(להלן: שומת יעל הרון)**.

כמו כן חושב שינוי בבינוי במפלס הגג בשטח 105 מ"ר במקדם אקוו' 0.15.

שיפור תכנוני

שמאי המשיבה מחשב שיפור תכנוני במקדם 15% לשטחים הבאים:

א. שטח עיקרי מעבר לקו בניין אחורי 171.08 מ"ר לפי מקדם 1.

ב. שטח מרפסת מקורה 91.84 מ"ר במקדם 0.6.

ג. שטח מרפסת לא מקורה 43.23 מ"ר במקדם 0.3 מ"ר.

[1] 2 חד' גג.

שווי מ״ר מבונה-

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה לפי שווי מ״ר מבונה בגובה של 4,200 ₪ בהתאם לשומת יעל הרון.

בהתייחסותו לשומת המבקשת, מציג את ניתוח הנתונים של יעל הרון וקובע על בסיסם ועל סמך עליית ערכי הקרקע מאז מרץ 2017 כי שווי מ״ר מבונה צ״ל 4,400 ₪.

להלן פירוט הנתונים אותם הציג שמאי המשיבה:

א. ניתוח שומה בהשגה ראשונה של אריאל אלדר למועד 8.3.2017 בהתאם לה נקבע כי שווי המגרשים כולל פיתוח וללא מע״מ הינו 81,940,000 ₪ [2] ולהערכת השווי מוסיף תשלום למושב בן זכאי אותו שילמה חברת אביסרור בסך של 6,604,500 ₪ (לפני מע״מ).

לפיכך קבע כי התמורה הכוללת בגין מגרשים 241-245 הכוללים זכות ל-170 יח״ד הסתכמה ב- 88,545,000 ₪ ושווי ליח״ד בשטח עיקרי ממוצע של 114.11 מ״ר בסך 520,853 ש״ח ושווי למ״ר עיקרי[3] כולל פיתוח על 4,564 ₪.

ב. ניתוח חוזי מכר בשומת הרון כדלקמן:

תאריך ההסכם	המוכר	מס׳ מגרש בתכנית 1/255/יב	תמורה (כולל פיתוח)	חלק במגרש	תמורה מתואמת למגרש בשלמות	תמורה כולל פיתוח למ״ר פלדלת[4]	תמורה ממוצעת ליח״ד כולל פיתוח
6.9.2017	רמ״י	204	₪ 15,484,866	87.86%	₪ 17,624,033	₪ 4,614	₪ 587,498
7.12.2017	רמ״י	253	₪ 16,102,703	78.06%	₪ 20,628,509	₪ 4,792	₪ 606,721
8.7.2018	פרטיים בכינוס	204	₪ 1,426,666	12.13%	₪ 19,999,995	₪ 5,236	₪ 666,666

ג. ניתוח יעל הרון לשומת נורית ג׳רבי למגרש 204 (חלק) על פיה נקבע כי שווי מ״ר מבונה (פלדלת) הינו 3,900 ₪ נכון למועד 08/01/2015.

[2] השווי כולל תוספת שווי לפוטנציאל בשיעור 6.75%.
[3] לא הוצג ניתוח שווי מ״ר אקו׳.
[4] למגרש 204 - 3,820 מ״ר פלדלת אקו׳, למגרש 253 - 4,305 מ״ר אקו׳.

הוצאות פיתוח

לטענתו בהתאם להחלטת ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבנייה מיום 24.3.2019 בכל נושא היטלי ההשבחה שבחינת ההשבחה צריכה להיערך לפי שווי שוק וללא הפחתה להיטלי פיתוח, גם כאשר הפיתוח בשטח חלקי, אין לקזז את הוצאות הפיתוח, הואיל והיזם שילם עבורם. שומת יעל הרון הייתה לפני החלטה זו. בשומה מכריעה של שלומי יפה בגו"ח 5960/16 מגרש 26 שניתנה לאחר ההחלטה, לא הופחתו היטלי פיתוח.

תחשיב

סעיף/מצב תכנוני	מצב קודם	מצב חדש	הפרש
שטח עיקרי למגורים במ"ר	3,740.00	4,073.33	333.33
חדרי יציאה לגג במ"ר	70.00	-	(70.00)
מרפסת על חשבון עיקרי		25.78	25.78
סה"כ שטח עיקרי	3,810.00	4,099.11	289.11
מספר יח"ד	34	38	4
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד במ"ר	112	107.9	
שטח עיקרי מעבר לקו בנין אחורי		171.08	
שטח מרפסת מקורה		91.84	
שטח מרפסת לא מקורה		43.23	

נושא	שטח שנוסף (מ"ר)	מקדם אקווי'	מקדם שיפור תכנוני	סה"כ
השבחה בגין תוספת שטח עיקרי	263.33	1	1	263.33
השבחה בגין תוספת שטח עיקרי כמרפסת מקורה	25.78	0.6	1	15.47
שינוי בבינוי מפלס גג	70	0.15	1	10.50
שטח עיקרי מעבר לקו בניין אחורי	171.08	1	0.15	25.66
שטח מרפסת מקורה	91.84	0.6	0.15	8.27
שטח מרפסת לא מקורה	43.23	0.3	0.15	1.95
סה"כ שטח אקווי'				325.2
שווי מ"ר מבונה				**4,200** ₪
סה"כ השבחה				**₪1,365,756**

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת מחשבים את הפער בין מצב קודם בו קבעו תמהיל אפשרי של 6 דירות ב-5 קומות טיפוסיות (ללא דירות גן) בתוספת קומה שישית ובה 4 יח״ד לבין מצב חדש ע״פ הבקשה להיתר.

<u>תוספת שטחים עיקריים (ללא מרפסות):</u>

חישוב פער בין מצב קודם בו אושרו שטחים עיקריים בסך 3,740 מ״ר + חדרי יציאה לגג בשטח 140 מ״ר[5] וסה״כ 3,880 מ״ר לבניית 34 יח״ד לבין 4,073 מ״ר במצב חדש.

לפיכך- מתקבלת תוספת שטחים של 193 מ״ר.

<u>תוספת מרפסות:</u>

במצב הקודם הובאו בחשבון שטחי מרפסות של 408 מ״ר (לפי 12 ליח״ד X 34 יח״ד) בתוספת מרפסות לחדרי היציאה לגג ובמצב החדש - בהתאם לתכנית ההיתר.

<u>שיפור תכנוני</u>

שמאי המבקשת לא חישבו את השיפורים התכנוניים הנובעים ממתן ההקלות.

לטענתם, המגרשים הינם גדולים ואין כל מניעה לנצל את השטחים בתחומי קווי הבניין בתכנון שונה במקצת.

לחילופין ציינו כי בשומת יעל הרון נקבע מקדם שיפור תכנוני של 12% בלבד, (בשונה משמאי המשיבה).

כמו כן, הוצג חישוב לשטחים החורגים מקווי הבניין ממנו עולה כי שטחי החריגות הם כדלקמן: שטחי דירות - 169.4 מ״ר, שטחי מרפסות מקורות - 92.4 מ״ר ושטחי מרפסות לא מקורות – 40.3 מ״ר.

<u>נתוני שווי</u>

בהתבסס על שומת יעל הרון בה נקבע שווי מ״ר אקו׳ בסך 4,200 ₪ למועד קובע 16.10.2018 שמאי המבקשת נותנים לשווי זה ניתנה הפחתה בגין מגרש שאינו רגולארי במקדם 0.9 ולפיכך קבעו שווי של 3,780 ₪ למ״ר בניכוי 425 ₪ עלויות פיתוח כפי שנקבע ב״שומת הרון״ בהתבסס על ערר 7194/17/48 (וועדה מקומית מודיעין נ׳ אייל פרץ), מתקבל שווי של **3,398** ₪ **למ״ר מבונה אקו׳.**

כמו כן, מציגים ניתוח בשיטת החילוץ משווי בנוי ע״פ שומת הרון שנקבע בסך 16,639 ₪ למ״ר בהתאם לשני טיפוסים של דירות בהם הביאו בחשבון שטח דירה הכולל שטח עיקרי 110 מ״ר, ממ״ד 9 מ״ר, מרפסות 12 מ״ר, מרתפים 53 מ״ר, שטחי שירות 22 מ״ר/36 מ״ר ושטח החצר המיוחס לכל יח״ד 8 מ״ר, הכל עבור יח״ד.

[5] 4 חד׳ גג.

חילוץ הקרקע נערך עפ"י עלויות הבנייה מדקל .
תוצאת החילוץ מביאה ל – 2,445 ₪ למר אקו' (כולל מרפסות) בטיפוס 1 ו -1,810 ₪ למ"ר אקו' בטיפוס 2.

<u>הוצאות פיתוח</u>

לטענת שמאית המבקשת במקרים שבהם הוצאות הפיתוח גבוהות, נוצר מצב שחלק משווי הקרקע מתבטא בהוצאות הפיתוח. ולכן במקרים שבהם רמ"י קובעת הוצאות פיתוח גבוהות, אכן יש לחשב את שווי הקרקע כולל הוצאות פיתוח כדי לא ליצור עיוות. במקרה הנדון מדובר בהוצאות פיתוח לפי חוקי העזר העירוניים. הכוונה של המועצה הארצית הייתה שכאשר יש הוצאות פיתוח גבוהות שפוגעות בשווי הקרקע, צריך להביא בחשבון שווי קרקע ריאלי. לדוג' בערים שבהם אין הוצאות פיתוח שנקבעו ע"י רמ"י ברור שבהיטלי השבחה מפחיתים היטלי פיתוח לפי חוקי העזר העירוניים.

<u>תחשיב שמאי המבקשת</u>

מצב קודם								
		מס' יח"ד לחישוב		**סה"כ**	**מקדם אקווי'**	**שטח אקווי' במ"ר**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ**
דירות בקומה	1 קרקע	0		0				
דירות בקומה	5 טיפוסית	6		30 יח"ד				
	1 שישית	4		4 יח"ד				
סה"כ יח"ד		34 יח"ד						
שטח עיקרי	110 מ"ר ליח"ד	34 יח"ד		3,740	100%	3,740	₪ 3,398	₪ 12,706,650
חדר יציאה לגג	35 מ"ר ליח"ד	4 יח"ד		140	100%	140	₪ 3,398	₪ 475,650
שטח מרפסת	12 מ"ר ליח"ד	34 יח"ד		408	50%	204	₪ 3,398	₪ 693,090
תכסית קומה טיפוסית	שטח עיקרי			440				
	שטח שירות לפי בקשה להיתר-ק.טיפוסית			127				
סה"כ שטח קומה טיפוסית				567				
שטח חדר מדרגות - גג				53				
שטח מרפסת גג				374	30%	112.00	₪ 3,398	₪ 381,087
סה"כ שטח אקווי'						**4,196**		**₪ 14,256,477**

מצב חדש									
		מס' יח"ד לחישוב	סה"כ	מקדם אקווי'	שטח אקווי' במ"ר	שווי למ"ר מבונה		סה"כ	
מס' דירות בקומה	1 קרקע	4	4 יח"ד						
	1 ראשונה	4	4 יח"ד						
	4 טיפוסיות	6	24 יח"ד						
	1 שישית		4 יח"ד						
	1 שביעית	2	2 יח"ד						
סה"כ יח"ד			38 יח"ד						
שטח עיקרי	107 מ"ר ליח"ד	38 יח"ד	4,073	100%	4,073	3,398	₪	13,838,731	₪
חדר יציאה לגג	0 מ"ר ליח"ד	0 יח"ד	-	100%	-	3,398	₪	-	₪
שטח מרפסת זיזית			431	50%	216	3,398	₪	732,229	₪
שטח מרפסות קומה 6			177	30%	53	3,398	₪	180,346	₪
שטח מרפסות דירות פנטהאוז			219	30%	66	3,398	₪	223,032	₪
שטח מרפסות כשטח עיקרי			26	50%	13	3,398	₪	43,794	₪
סה"כ שטח אקווי'					**4,420**			**15,018,132**	₪
השבחה								**761,655**	₪

9. דיון והכרעה

9.1. כללי

ההשבחה במקרה דנן נובעת ממספר הקלות שהתבקשו בבקשה להיתר שבנדון.
להלן סיכום כלל ההקלות שהתבקשו:

א. הקלה לתוספת 4 יח"ד מ-34 יח"ד ל-38 יח"ד.

ב. הקלה בתוספת עד 20% משטחי הבניה הכוללים.

ג. הקלות בקווי בניין לשטחי דירות ושטחי מרפסות.

ד. הקלה במס' קומות: במקום קומת קרקע + 6 קומות + קומת חדרי גג התבקשו קומת קרקע + 7 קומות.

ה. הקלה במיקום חדר עגלות ואופניים, מקומת הקרקע לקומה א'.

ו. הקלה בהקטנת חלונות בשירותים ומקלחת במקום 0.80 מ"ר מבקשים 0.60 מ"ר.

9.2. דיון בסוגיות המחלוקת

תמהיל השטחים במצב הקודם:

קיימת מחלוקת בין הצדדים באם יש להביא בחשבון 2 חד' יציאה לגג כפי שקבע שמאי הועדה או 4 חד' יציאה לגג כפי שקבעו שמאי המבקשת בהתאם לשימוש המיטבי.

הכרעה-

אני מסכימה עם שמאית המבקשת וסבורה כי השימוש המיטבי במצב הקודם הינו ע"פ תמהיל אשר יאפשר בניית 4 דירות בקומות העליונות ובהתאמה יתווספו 4 חדרי גג.
תכנון זה עדיף על ניצול של 2 חדרי גג כפי שקבע שמאי המשיבה. לפיכך קבעתי כי התמהיל בשימוש המיטבי הינו 4 דירות גן בקומת קרקע, 26 דירות ב-5 קומות וקומה שישית ל-4 דירות בתוספת 4 חדרי יציאה לגג ומרפסות גג ובסה"כ 34 יח"ד.

הקלה לתוספת זכויות עד 20% מסך השטחים

כאמור לעיל, הצדדים אינם מסכימים לתמהיל המתאפשר במצב קודם וחלוקים במס' חדרי היציאה לגג.
במצב החדש הצדדים מסכימים לשטחי הדירות העיקריים העומד על 4,073 מ"ר.
הצדדים חלוקים בנוסף באשר למקדמי השווי של המרפסות הנמנות כשטח עיקרי.
שמאי הועדה סבור שיש לחשב את שטח המרפסות (עיקרי) במקדם 1 ושמאי המבקשת טוענים כי אין שונות ממרפסת אשר לא נמנית כשטח עיקרי וכי שתיהן מחושבות במקדם 0.4.

הכרעה-

מקובלת עלי עמדת שמאי המבקשת כי מקדם המרפסות נקבע לפי התועלת המופקת ממנה ולא על בסיס הגדרתה כשטח עיקרי או שטח שירות בבקשה להיתר הבניה. לפיכך, נקבע מקדם 0.4 לשטחי המרפסות.

הקלות לניוד חדרי הגג בקומה שביעית לשטחי 2 דירות בקומה שביעית

שמאי המשיבה מחשב את שינוי הבינוי של מפלס הגג בכך שכופל את שטח 2 חדרי היציאה לגג במקדם 0.15 המבטא שיפור תכנוני.

מנגד, שמאי המבקשת מחשבים את ההשבחה כהפרש בין שני מצבי התכנון, כאשר במצב הקודם מתאפשרים 4 חדרי יציאה לגג.

הכרעה-

אינני מקבלת את שיטת שמאי המשיבה בהתאם לה יש לקבוע שיפור תכנוני לחדרי הגג. אני סבורה כי השיטה המועדפת במצב זה הינו הכללת שיפור תכנוני זה במסגרת התחשיב של שני מצבי התכנון (ולא בשיטת ה"דלתא").
כאמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי במצב הקודם התאפשרו 4 חדרי יציאה לגג בשטח 140 מ"ר (35 מ"ר לחדר יציאה) אליהם צמודות מרפסות גג.
במצב החדש התבקשו בקומה השישית 2 דירות בנות 5 חדרים עם מרפסות זיזיות ו-2 דירות פנטהאוז בנות 6 חדרים הכוללת מרפסת רחבה, להן ניתנה תוספת במקדם 1.075.
ובקומה השביעית 2 דירות מיני פנטהאוז ניתנה תוספת שווי במקדם 1.1.

הקלה לתוספת 4 יח"ד

שמאי הצדדים לא מצאו לנכון לבטא באופן נפרד את ההשבחה בגין הקלה זו.
שמאי המשיבה מציין כי ממוצע עיקרי ליח"ד במצב הקודם עמד על 112 מ"ר לעומת 107.9 מ"ר המצב חדש.

הכרעה-

אני סבורה כי יש לבחון את הפער בשטח הדירות הממוצע כתוצאה מאישור ההקלה על מנת לבחון שוליות.
מבדיקה שערכתי עולה כי במצב הקודם השטחים העיקריים עמדו על 3,880 מ"ר, אשר חושבו לפי ארבעה חדרי גג ובמצב החדש לפי סה"כ השטחים העיקריים שהתבקשו, למעט המרפסות הנמנות כשטח עיקרי. שטח הדירה הממוצע במצב הקודם הינו כ- 114.12 מ"ר, לעומת כ- 107.19 מ"ר במצב החדש. לפיכך עולה כי הפער הינו 6.93 מ"ר לדירה ממוצעת. בהתאם לאמור לעיל ניתנה הפחתה לשטחים השוליים במצב הקודם בשיעור של 10%.

<u>הקלות בקווי בניין</u>

הצדדים חלוקים באם ההקלות בקווי הבניין משביחות את שווי המגרש שבנדון.

שמאי המבקשת קובעים כי שטח המגרש שבנדון גדול מספיק לניצול השטחים בתחומי קווי הבניין בתכנון שונה במקצת.

כטענה חלופית מציגים סיכום מדידתם לשטחי החריגות מקווי הבניין. כמו כן, קובעים כי מקדם השיפור התכנוני בגובה 0.15 שנקבע ע"י שמאי המשיבה, גבוה ביחס למקדם שיפור הבינוי במפלס הגג שנקבע בשומת יעל הרון העומד על 0.12.

שמאי המבקשת לא הציגו תחשיב חלופי להקלות בקווי הבניין.

<u>להלן השוואת שטחי החריגות מקווי הבניין כפי שעולה מעמדות הצדדים:</u>

מרכיב	שטח חורג ע"פ שמאי המשיבה במ"ר	שטח חורג לפי שמאי המבקשת במ"ר
שטח עיקרי מעבר לקו בניין אחורי	171.08	169.4
שטח מרפסות מקורות	91.84	92.4
שטח מרפסות לא מקורות	43.23	40.3

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה לפי מקדם שיפור תכנוני 0.15 לשטחים האקוולנטים הבאים:

א. לשטחי הדירות החורגים קבע מקדם 1.

ב. לשטחי המרפסות המקורות החורגים מקדם 0.6.

ג. לשטחי המרפסות הלא מקורות מקדם 0.3 מ"ר.

שמאי המבקשת לא הציגו תחשיב חלופי להקלות בקווי הבניין.

<u>הכרעה</u>-

מעיון בבקשה עולה כי השטחים החורגים מקווי הבניין היו יכולים להיות מנוצלים במסגרת קווי הבניין, אולם ניצול השטחים בחריגות מקווי הבניין מאפשר צורה מוארכת של המבנה ודירות המגורים לרבות אפשרות שיפור כיווני האוויר המתאפשרים והקטנת שטחי המבואות בקומות.

לפיכך, מצאתי לנכון כי מקדם השיפור התכנוני הראוי לשטחים החורגים מקו הבניין הינו 0.1.

ערכי שווי והתייחסות להוצאות הפיתוח

שמאי המשיבה קובע כי שווי מ״ר מבונה הינו בגובה של 4,200 ₪ בהתאם לשומת יעל הרון. בהתייחסותו, מציג את ניתוח הנתונים של יעל הרון וקובע על בסיסם ועל סמך עליית ערכי הקרקע מאז מרץ 2017 כי שווי מ״ר מבונה צריך להיות 4,400 ₪.

בהתבסס של שומת יעל הרון בה נקבע שווי מ״ר אקו׳ בסך 4,200 ₪ למועד קובע 16/10/2018. שמאי המבקשת נותנים לשווי זה הפחתה בגין מגרש שאינו רגולרי במקדם 0.9 ולפיכך קבעו שווי של 3,780 ₪ למ״ר בניכוי 425 ₪ עלויות פיתוח, כפי שנקבע ב״שומת הרון״ בהתבסס על ערר 7194/17/48 (וועדה מקומית מודיעין נ׳ אייל פרץ), מתקבל שווי של 3,398 ₪ למ״ר מבונה אקו׳.

הכרעה-

שמאי הצדדים הסתמכו בחוות דעתם על נתוני השווי בשומת יעל הרון.

הכרעת שומת יעל הרון התבססה על נתוני עסקאות בין השנים 2015-2018 וכמו כן על נתוני מכר לדירות במגרשים 204 ו-264 אשר נותחו בשיטת החילוץ.

במקרה הנדון המועד הקובע לחוות הדעת הינו ליום 20/01/2020 ולכן קיים קושי להסתמך על נתוני השווי במרבית העסקאות שהוצגו בגישת ההשוואה הישירה, למעט נתון מכר מיום 08/07/2018 לחלק של 12.13% ממגרש 204, אשר נמכר תמורת 2,426,667 ₪ בהליך כינוס נכסים המשקף שווי למגרש בשלמות של כ-20 מיליון ₪.

ניתוח נתון זה מצביע על שווי של כ- 4,710 ₪ למ״ר מבונה אקו׳ ובניכוי שווי פוטנציאל בשיעור 6.75%[6], מתקבל שווי של כ-4,410 ₪ למ״ר מבונה אקו׳ נכון ליום 08/07/2018 שהינו יום ההסכם.

בנוסף, נאספו נתוני מכר לדירות ממידע-נדל״ן אשר נמכרו בשוק החופשי (ללא מחיר למשתכן) בסביבת המגרש כמפורט להלן:

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	מגרש	תמורה בש״ח	קומה	שטח[7]	מחיר למ״ר פלדלת בש״ח
08/03/2020	5520-0090	רחל המשוררת 3	264	₪ 2,050,000	2	119	₪ 17,227
27/05/2020	5520-0090	רחל המשוררת 3	264	₪ 2,055,000	3	119	₪ 17,269
21/06/2020	5520-0090	רחל המשוררת 3	264	₪ 2,050,000	1	119	₪ 17,227
04/09/2019	3515-0223	ש״י עגנון 7	204	₪ 2,380,000	7	140	₪ 17,000
02/09/2019	3515-0223	ש״י עגנון 7	204	₪ 1,975,000	3	119	₪ 16,597

[6] כפי שנקבע בשומת אריאל אלדר למגרשים 241-245.
[7] שטח מדווח.

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	מגרש	תמורה בש"ח	קומה	שטח[7]	מחיר למ"ר פלדלת בש"ח
18/09/2019	3515-0223	ש"י עגנון 7	204	₪ 1,935,000	1	119	₪ 16,261
11/09/2019	3515-0223	ש"י עגנון 7	204	₪ 1,955,000	2	119	₪ 16,429
26/11/2019	3515-0223	ש"י עגנון 7	204	₪ 2,080,000	4	120	₪ 17,333
29/12/2019	3515-0186	חלקה חדשה 234 - יהודה הלוי 4	2020	₪ 2,050,000	3	124	₪ 16,532
13/01/2020	3515-0186		2020	₪ 1,990,000	1	118	₪ 16,864
23/02/2020	3515-0186		2020	₪ 2,135,000	1	127	₪ 16,811
ממוצע					**2.55**	**122**	₪ **16,868**
התאמה לקומה ממוצעת					1.01		₪ **17,037**
התאמה למיקום (כיוון לפארק)					1.02		₪ **17,378**

<u>להלן חילוץ מ"ר מבונה אקו' מנתוני מכר לדירות</u>

מחיר למ"ר פלדלת	₪ 17,378
שטח ממוצע	122
תמורה לדירה ממוצעת	**2,120,061**

מרכיב	שטח	מקדם	מ"ר אקו'
שטח ממוצע ראשי	112	1	112
שטח שולי	10	0.95	9.5
מרפסת (לפי תב"ע)	12	0.4	4.8
מחסן (לפי תב"ע)	8	0.4	3.2
מ"ר אקו' לדירה			129.5
שווי מ"ר אקו' בנוי לדירות בשטח ממוצע			₪ 16,371
ניכוי מע"מ 17%			₪ 13,992
ניכוי יזמות 18%			₪ 11,858
בניכוי עלויות בניה[8]	₪ 7,733		₪ **4,125**

[8] עלות הבנייה כוללת -עלות ישירה 4,780 ₪ למ"ר, בתוספת 15% שטחי שירות, העמסת חנייה ומרפסות ותוספת כ-23% עלויות עקיפות.

שקלול הנתונים בגישת החילוץ ובגישת ההשוואה הישירה

על אף שגישת ההשוואה הישירה הינה הגישה המועדפת, לאור מיעוט הנתונים בה, מצאתי לנכון להביא בחשבון משקל של 1/3 לגישה זו. לגישת החילוץ ניתן מקדם של 2/3.

מקור נתונים	שווי מ"ר מבונה אקו'		משקל
חילוץ מבנוי	4,125	₪	66.67%
השוואה ישירה	4,413	₪	33.33%
ממוצע משוקלל	**4,221**	₪	

החלטות שמאים מכריעים

לצורך בקרה נבחנו החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	מגרשים	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה אקו'	
שלומי יפה	מגרשים 29 ו-44 בתוכנית בר/274	29/04/19	**4,200**	₪
יעל הרון	מגרשים 204,253,264 בתוכנית יב/1/255	16/10/18	**4,200**	₪

בהתאם לאמור לעיל, קבעתי כי שווי מ"ר מבונה אקו' הינו בגבולות של 4,200 ₪.

הוצאות הפיתוח

בהתאם להחלטת וועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבנייה מיום 24/03/2019 **עררים 53/18,3/19,8/19 ו-12/19 בעניין שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ ושפיר מגורים ובניין בע"מ נ' הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה חריש**, אשר דנה באם יש מקום להפחית עלויות פיתוח שלא נדרשו ולא הוצאו בפועל, נקבע כדלהלן:

> *51.אין בידינו לקבל את טענת העוררות, לפיה יש להפחית משומת ההשבחה עלויות פיתוח שאינן נדרשות ושלא שולמו בפועל על ידי הנישום. לעמדה זו אין בסיס בפסיקה שאליה הפנו העוררות, כמפורט להלן.*
>
> *בעניין אברמוביץ דן בית המשפט העליון בשאלה אם יש לקזז מהיטל ההשבחה את הסכומים שהתחייב היזם לשלם לוועדה המקומית, במסגרת כתב שיפוי בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק. השאלה הייתה אם בתשלומים אלה יש כדי להשפיע על שווי המקרקעין ב"מצב החדש", כלומר, אם יש לכלול אותן במסגרת הערכת השווי, הנעשית לפי מבחן אוניברסלי המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם בעד המקרקעין תמורה המשקפת את ערכם האובייקטיבי*

באותה עת (תוך נטרול ציפיות השוק ועלייה בשווי המקרקעין שנבעה מגורמים שאינם הפעולה התכנונית המשביחה). בעניין אברמוביץ' קבע בית המשפט כי "ההוצאות החיצוניות שהוציא בעל המקרקעין לקראת הליכי התכנון שיצרו את 'המצב החדש' לא מהוות חלק משווי השוק של המקרקעין" (עניין אברמוביץ, סעיף 16). לעומת זאת, נקבע כי "מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתוכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה" (עניין אברמוביץ, סעיף 18).

52. העיקרון שנקבע בעניין אברמוביץ מתייחס, אם כן, לעלויות הנובעות מהתוכנית (ובענייננו – מההקלות שאושרו) ונדרשות לשם מימושן. באופן דומה, בעניין וינהבר, אשר יישם את ההלכה שנקבעה בעניין אברמוביץ באופן ספציפי על שאלת קיזוז עלויות פיתוח, נקבע כי יש לקזז עלויות פיתוח ששולמו בפועל ביחס למגרש (בסעיף 20; ההדגשות הוספו):

> *"בהינתן העובדה, ש**<u>המשיבים שילמו את עלויות הפיתוח על המגרש כולו</u>**, להבדיל מתשלום עלויות פיתוח על חלקיו הבנויים והמנוצלים של המגרש גרידא, מתחייבת הפחתה בגין רכיב עלויות הפיתוח מהשווי הבנוי. שווי זה, מגלם באופן אובייקטיבי את תכונת הקרקע הבלעדית על פיה יש לאמוד את ערכם של המקרקעין. לפיכך, מקובלת עליי עמדתם של המשיבים, לפיה קבלת עמדת המערערת תעמיד אותם בפני "חיוב כפול". אם יוטל על המשיבים כעת, בעת מימוש הזכויות, **<u>לשלם בשנית עלויות הפיתוח בגין שטחים לא מנוצלים, לגביהם אין חולק כי שולמו עלויות פיתוח בעת רכישת המגרש במקור</u>**, הרי שמדובר בכפל גבייה".*

ובהתאם הוחלט:

56. לפיכך, אנו סבורים כי אין לקבל את טענת העוררות לפיה קיזוז עלויות פיתוח יבוצע באופן אוטומטי בכל שומת השבחה, וגם במקום שהפעולה התכנונית המשביחה אינה כרוכה כלל בעלויות פיתוח. לטעמנו, מדובר בהרחבה ניכרת של ההלכה שנקבעה בעניין אברמוביץ, שתוצאתה תהיה עיוות של הכלל לפיו על ההשבחה להיגזר מערכם האובייקטיבי של המקרקעין, והחריג לפיו בנסיבות מסוימות ניתן לקזז מההשבחה הוצאות הנובעות מהתוכנית ושנדרשו לצורך מימושה. שכן, אם הפעולה התכנונית המשביחה כלל לא הייתה כרוכה בעלויות פיתוח, הרי שקיזוזן באופן אוטומטי, מלאכותי ורעיוני מערך המקרקעין יביא לחיוב חסר בהיטל השבחה."

בהתאם לאמור לעיל, ככל שהמצב החדש מתייחס לזכויות בנייה קיימות, תחשיב ההשבחה ייערך עבור שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח.

בגין ההקלות הכמותיות שיש בהן תוספת שטח ובגינן נדרשה המבקשת להיטלי פיתוח נוספים, יופחתו היטלי פיתוח מתחשיב ההשבחה בהתאם לתעריף רשות המקומית.

מקדם הפחתה להתכללות הקלות[9]

הקלה הינה ״צמודת היתר״ ו״מתכללה״ למעשה עם הריסת המבנה. מאחר ועסקינן במבנה חדש והמאופיין באורך חיים כלכליים ארוך הנובע מאופיו כבנייה רוויה למגורים, אין אני מוצאת מקום להפחתה בגין מרכיב זה.

9.3.תחשיבים

הקלות כמותיות

מצב קודם			
מס׳ יח״ד עפ״י תב״ע	34		
קומות	קרקע+6+גג		
מרכיב	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**מ״ר אקו׳**
עיקרי - 4 דירות גן קומת קרקע	425.57	1	425.57
חצר צמודה לדירות הגן	722.00	0.25	180.50
עיקרי- קומות 1-5 (26 יח״ד)	2,872.51	1	2,872.51
מרפסות	408.00	0.4	163.20
עיקרי- קומה 6 (דירות עם חדרי יציאה לגג)	441.92	1	441.92
קומת גג 4 חדרי יציאה לגג	140.00	1	140.00
מרפסות גג	352.09	0.3	105.63
מחסנים	272.00	0.4	108.80
שרות ת״ק ללא מחסן	2,788.00	0	-
ממ״ד	426.45	0	-
שרות עילי ללא ממ״ד	1,443.55	0	-
הפחתת שוליות ביחס למצב חדש 6.93 מ״ר עיקרי לדירה ב- 34 יח״ד	235.55	-0.1	(23.55)
סה״כ מ״ר אקו׳			**4,414.57**

[9] טענה זו לא הועלתה על ידי שמאי הצדדים, אך נבחנה לאור הפסיקה הקיימת בנושא.

מצב חדש			
מס' יח"ד	38		
קומות	קרקע+7		
שטח עיקרי	4,073.21		
	שטח במ"ר	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
עיקרי - 4 דירות גן קומת קרקע	425.57	1	425.57
חצר צמודה לדירות הגן	722.00	0.25	180.50
עיקרי- קומות 1-5 (28 יח"ד)	2,865.38	1	2,865.38
מרפסות זיזיות מקורות קומות 1-5 (שטח עיקרי)	25.78	0.4	10.31
מרפסות זיזיות מקורות קומות 1-5	356.86	0.4	142.74
עיקרי קומה 6 (2 יח"ד)	209.40	1	209.40
עיקרי קומה 6 (2 יח"ד פנטהאוס)	305.46	1.075	328.37
מרפסות זיזיות לא מקורות קומה 6	74.18	0.35	25.96
מרפסת לא מקורה קומה 6 + מצללה	176.94	0.4	70.78
עיקרי קומה 7 - (2 יח"ד פנטהאוס)	267.40	1.1	294.14
מרפסת גג (פנטהאוז)+ מצללה - קומה 7	218.82	0.4	87.53
מחסנים ללא חדרי אופניים - 8 מ"ר לדירה	304.00	0.4	121.60
מחסנים לגביהם לא התבקשה הקלה	44.87	0	-
ממ"ד	476.62	0	-
שרות עילי ללא ממ"ד	1,217.56	0	-
שרות ת"ק ללא מחסן	1,623.77	0	-
סה"כ מ"ר אקו'			**4,762.28**

הפרש (השבחה גולמית בגין הקלה בשטחי דירות)			**347.71**
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 4,200
סה"כ			**₪ 1,460,378**
בניכוי עלויות פיתוח על השטח העיקרי הנוסף	[10]218.99	[11]357.7	₪ 78,333
השבחה בגין הקלה כמותית			**₪ 1,382,045**

[10] מחושב לפי שטח עיקרי מבוקש- 4,098.99 מ"ר בניכוי שטח עיקרי מותר (כולל חדרי יציאה לגג) – 3,880 מ"ר.

[11] מחושב לפי היטל תיעול 70.81 ₪ למ"ר, היטל סלילת כביש 139.23 ₪ למ"ר, היטל סלילת מדרכה 68.64 ₪ למ"ר והיטל שטחים ציבוריים 79.02 ₪ למ"ר (בהתאם למסמך אגרות והיטלי פיתוח שהציג שמאי המשיבה).

הקלות בקווי בניין – שיפור תכנוני

סיכום שטח חורג מקווי בניין:	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'
הקלה בקו בניין שטחים עיקריים	157.34	1	157.34
הקלה בקוו בניין מרפסות זיזיות מקורות קומות 1-5	93.3	0.4	37.32
הקלה בקוו בניין מרפסות זיזיות לא מקורות קומה 6	17.46	0.35	6.11
הקלה בקוו בניין מרפסות גג לא מקורות קומות 6 ו-7 - פנטהאוז	21.9	0.4	8.76
מקדם שיפור תכנוני			0.10
השבחה גולמית בגין הקלות בקוי בניין במ"ר אקו'			20.95
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 4,200
השבחה בגין הקלות בקוי בניין			**₪ 88,003**

ריכוז השבחה:

השבחה בגין הקלה כמותית	₪ 1,382,045
השבחה בגין הקלות בקוי בניין	₪ 88,003
סה"כ	**₪ 1,470,048**

10. <u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון המזוהים **כמגרש 243 חלקה 75 בגוש 5520, רח' נעמי שמר 8-6, שכונת נאות שמיר, יבנה,** חלה השבחה עקב אישור **בקשה להיתר 20180570**, כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (50%)
הקלות בבקשה 20180570	20/01/2020	₪ 1,470,048	₪ 735,024

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

11. <u>הצהרה</u>

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

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

