תאריך : 18.10.2023.
בקשות/מינויים : 1788-2023, 1790-2023, 1791-2023, 1792-2023, 1923-2023, 1924-2023, 1925-2023.
מספרנו : 8633, 8635, 8636, 8637, 8640, 8641, 8642.

לכבוד

חב' חלי בוחבוט יזמות בע"מ
באמצעות מר שלומי כהן שמאי מקרקעין
דוא"ל: shlomi@oysc.co.il
(להלן: "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון בית שאן
באמצעות מר סאלח אבו ריא שמאי מקרקעין
דוא"ל: s_aboria@netvision.net.il
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש: 22868, חלקות: 137, 138, 139, 140, 147, 148, 149
מגרשים מס': 200, 201, 202, 203, 250, 251, 252
לפי תכנית מס' 203-0334888
מתחם מגורים בשכונת "יצחק שמיר"
בית שאן

1. כתב מינוי

בהתאם להודעות מינוי 1923-1925/2023, 1790-1792, 1788 מיום 21.08.2023, 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 בקשות להיתרי בניה.

3. מועד קיום דיון מקצועי

בהסכמת הצדדים, הוחלט כי הטיפול בתיק שבנדון יהיה ללא צורך בקיום דיון מקצועי, אלא על סמך הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת כפי שמפורטים בחוות דעת הצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 01.09.2023 ע"י החת"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

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	שכונת "יצחק שמיר" בחלק הדרום מזרחי של העיר בית שאן.
גוש	:	22868.
חלקות	:	137, 138, 139, 140, 147, 148, 149.
מס' מגרשים[1]	:	200, 201, 202, 203, 250, 251, 252.
שטח חלקות רשום[2]	:	3,076 מ"ר, 4,093 מ"ר, 4,093 מ"ר, 5,821 מ"ר, 5,332 מ"ר, 4,472 מ"ר, 5,369 מ"ר [בהתאמה].
שטח המגרשים	:	3,076 מ"ר, 4,093 מ"ר, 4,093 מ"ר, 5,821 מ"ר, 5,332 מ"ר, 4,472 מ"ר, 5,369 מ"ר [בהתאמה].
מהות הנכס	:	מתחם הכולל 7 מגרשים ריקים שעליהם מיועד להקים מבני מגורים בבניה רוויה הכוללים בסה"כ 292 יח"ד. נכון למועד הביקור בנכס החלו בעבודות הפיתוח והבניה.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומות מטעם המשיבה, נערכו על ידי שמאי מקרקעין מר סאלח אבו ריא ביום 25.06.2023.

6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר שלומי כהן מיום 13.09.2023.

6.3 תגובת שמאי המשיבה באמצעות דוא"ל מיום 15.10.2023.

6.4 העתק נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים המעודכנים ליום 29.12.2021.

6.5 העתק חוזי חכירה מרמ"י שנחתמו ביום 24.10.2021.

6.6 מסמך החלטת הוועדה המקומית לאישור ההקלות מיום 16.11.2022.

6.7 היתרי בניה שנופקו במקרקעין.

6.8 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

[1] עפ"י תכנית 203-0334888.

[2] עפ"י העתק נסח רישום מקרקעין.

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

7. מועדים קובעים

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 ".

המועדים הקובעים לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
אישור הקלות		26.05.2022
אישור הקלות		08.08.2022

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

9. תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכסים נשוא ההחלטה מהווים 7 מגרשים בייעוד למגורים בבניה רוויה המהווים חלק ממתחם מגורים הכולל 292 יח"ד, המצויים בשכונת "יצחק שמיר" שבחלק הדרום מזרחי של העיר בית שאן.

גבולות השכונה

מצפון - שכונות נוף גלעד ונוף הירדן.
ממזרח - שטחים פתוחים.
מדרום - היישוב עין הנצי"ב.
ממערב - כביש ארצי מס' 90 ומעברו שכונת קריית רבין ושטחים פתוחים.

תיאור סביבת הנכס

המגרשים מושא ההחלטה מצויים בשכונת "יצחק שמיר" בחלק הדרום – מזרחי של העיר בית שאן.
בית שאן הינה עיר במחוז הצפוני של הארץ ומצויה בסמוך לכביש ארצי מס' 90 החוצה אותה מכיוון צפון לדרום.
עפ"י נתוני הלמ"ס, נכון לסוף חודש אוגוסט בשנת 2023, בעיר בית שאן מתגוררים 19,207 תושבים.
שכונת "יצחק שמיר" הינה שכונה חדשה הנמצאת בתהליך התהוותה והיא מצויה בחלק ממתחם מגורים חדש בדרום העיר. השכונה משתרעת על שטח של כ – 350 דונם ותכלול כ – 1,700 יחידות דיור בבניה רוויה.
בסמוך לשכונת "יצחק שמיר", מתכוננת שכונת מגורים נוספת שתכלול כ – 300 בתי מגורים בבניה צמודת קרקע במסגרת תכנית "בני ביתך" ועוד כ – 1,400 יחידות דיור בבניה רוויה וסמי רוויה.

פיתוח

נכון ליום ביקור הח"מ בנכס, נראה כי החלו בעבודות פיתוח במתחם, בעוד שבחלק מהמגרשים החלו עבודות בניה והקמת שלד המבנים.

נגישות לנכס

באמצעות שבילי עפר מכיוון כביש ארצי מס' 90 ממערב.

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

10. תיאור החלקה

גו"ח	:	גוש : 22868 חלקות : 137, 138, 139, 140, 147, 148, 149.
שטח חלקה רשום[3]	:	3,076 מ"ר, 4,093 מ"ר, 4,093 מ"ר, 5,821 מ"ר, 5,332 מ"ר, 4,472 מ"ר, 5,369 מ"ר [בהתאמה].
צורת החלקות	:	חלקות מס' 139-138, 148-147 בעלות צורה רגולרית מרובעות. חלקות מס' 137 ו – 140 בעלות צורה אי רגולרית. חלקה מס' 149 בעלת צורה אי רגולרית דמוית מלבן בעל צלע מזרחית מעוגלת.
טופוגרפיה	:	מישורית.
בינוי	:	נכון למועד הביקור בנכס, חלק מהמגרשים ריקים מבניה ובחלקם החלו בעבודות הבניה לרבות הקמת שלד המבנים.

11. תיאור הנכס

הנכס

הנכסים מושא ההחלטה מהווים מגרשים בייעוד מגורים בבניה רוויה ומצויים בשכונת "יצחק שמיר" בחלק הדרום – מזרחי של העיר בית שאן, בחלקות 137, 138, 139, 140, 147, 148, 149, בגוש 22868.

המגרשים כלולים בתחומה של תכנית מס' 203-033488 המסווגת את המגרשים באופן הבא:

מגרשים מס' 203-200 מסווגים בייעוד "מגורים ב".

מגרשים מס' 252-250 מסווגים בייעוד "מגורים ג".

הוראות התכנית דלעיל, מקנות לכל אחד מהמגרשים זכויות בניה באופן פרטני בהתאם למס' המגרש וסיווגו, וכן, מגדירות את היקף שטחי הבניה – עיקרי ושירות, שיעור התכסית המרבית, מס' יח"ד שניתן להקים, מס' המבנים, מס' הקומות וכיו"ב[4].

סוג בניה

על פי תכניות הבקשות להיתר, המבנים ייבנו בבניה קונבנציונלית באמצעות בלוקים ובטון מחופה טיח ואבן טבעית.

מצב פיזי ותחזוקתי

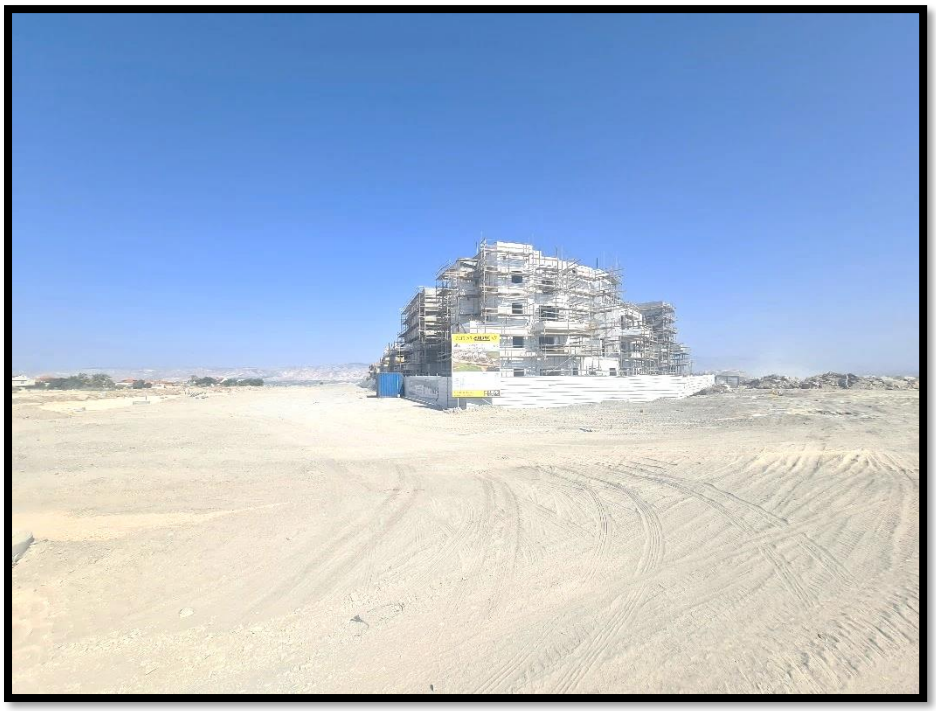
מצוי בשלבי הבניה.

[3] עפ"י העתק נסח רישום מקרקעין.

[4] כמפורט בהרחבה בפרק התכנוני.

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

תצלום חזית המגרשים [חלק מתוך המתחם]



תצלום אוויר של המגרשים[5] [מתוך אתר GIS של הוועדה המקומית]



[5] המסומנים במסגרת בצבע ירוק.

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. מצב משפטי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

12.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 394905 מיום 29.12.2021 המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	22868.
חלקה	:	137.
שטח רשום	:	3,076 מ"ר
בעלויות	:	קרן קיימת לישראל – בשלמות.
חכירות	:	רשומה חכירה מהוונת עד ליום 18.07.2119 על שם חלי בוחבוט יזמות בע"מ.
הערות	:	רשומה הערת משכנתא בדרגה ראשונה לטובת יסודות נדל"ן ופיתוח – מאסטר ב + ג, שותפות מוגבלת על שם הלווה חלי בוחבוט יזמות בע"מ ללא הגבלת סכום.

12.2. נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 394905 מיום 29.12.2021 המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	22868.
חלקה	:	138.
שטח רשום	:	4,093 מ"ר
בעלויות	:	קרן קיימת לישראל – בשלמות.
חכירות	:	רשומה חכירה מהוונת עד ליום 18.07.2119 על שם חלי בוחבוט יזמות בע"מ.
הערות	:	רשומה הערת משכנתא בדרגה ראשונה לטובת יסודות נדל"ן ופיתוח – מאסטר ב + ג, שותפות מוגבלת על שם הלווה חלי בוחבוט יזמות בע"מ ללא הגבלת סכום.

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

12.3.נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 394187 מיום 29.12.2021 המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	22868.
חלקה	:	139.
שטח רשום	:	4,093 מ"ר
בעלויות	:	קרן קיימת לישראל – בשלמות.
חכירות	:	רשומה חכירה מהוונת עד ליום 18.07.2119 על שם חלי בוחבוט יזמות בע"מ.
הערות	:	רשומה הערת משכנתא בדרגה ראשונה לטובת יסודות נדל"ן ופיתוח – מאסטר ב + ג, שותפות מוגבלת על שם הלווה חלי בוחבוט יזמות בע"מ ללא הגבלת סכום.

12.4.נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 394188 מיום 29.12.2021 המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	22868.
חלקה	:	140.
שטח רשום	:	5,821 מ"ר
בעלויות	:	קרן קיימת לישראל – בשלמות.
חכירות	:	רשומה חכירה מהוונת עד ליום 18.07.2119 על שם חלי בוחבוט יזמות בע"מ.
הערות	:	רשומה הערת משכנתא בדרגה ראשונה לטובת יסודות נדל"ן ופיתוח – מאסטר ב + ג, שותפות מוגבלת על שם הלווה חלי בוחבוט יזמות בע"מ ללא הגבלת סכום.

12.5.נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 394859 מיום 29.12.2021 המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	22868.
חלקה	:	147.
שטח רשום	:	5,332 מ"ר
בעלויות	:	קרן קיימת לישראל – בשלמות.
חכירות	:	רשומה חכירה מהוונת עד ליום 18.07.2119 על שם חלי בוחבוט יזמות בע"מ.
הערות	:	רשומה הערת משכנתא בדרגה ראשונה לטובת יסודות נדל"ן ופיתוח – מאסטר ב + ג, שותפות מוגבלת על שם הלווה חלי בוחבוט יזמות בע"מ ללא הגבלת סכום.

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

12.6.נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 394861 מיום 29.12.2021 המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	22868.
חלקה	:	148.
שטח רשום	:	4,472 מ"ר
בעלויות	:	קרן קיימת לישראל – בשלמות.
חכירות	:	רשומה חכירה מהוונת עד ליום 18.07.2119 על שם חלי בוחבוט יזמות בע"מ.
הערות	:	רשומה הערת משכנתא בדרגה ראשונה לטובת יסודות נדל"ן ופיתוח – מאסטר ב + ג, שותפות מוגבלת על שם הלווה חלי בוחבוט יזמות בע"מ ללא הגבלת סכום.

12.7.נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 388090 מיום 23.12.2021 המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	22868.
חלקה	:	149.
שטח רשום	:	5,369 מ"ר
בעלויות	:	קרן קיימת לישראל – בשלמות.
חכירות	:	רשומה חכירה מהוונת עד ליום 18.07.2119 על שם חלי בוחבוט יזמות בע"מ.
הערות	:	רשומה הערת משכנתא בדרגה ראשונה לטובת יסודות נדל"ן ופיתוח – מאסטר ב + ג, שותפות מוגבלת על שם הלווה חלי בוחבוט יזמות בע"מ ללא הגבלת סכום.

12.8.חוזה חכירה

בהתאם לחוזה חכירה שנחתם ביום 24.10.201, עולים הפרטים הבאים:

המחכיר	:	רשות מקרקעי ישראל.
החוכר	:	חלי בוחבוט יזמות בע"מ ח.פ. 516347200.
המקום	:	בית שאן.
השטח	:	7,169 מ"ר בערך.
גוש רשום	:	22868.
חלקות	:	137, 138.
מגרשים	:	מס' 200, 201 לפי תכנית מס' 203-0334888.
תקופת חכירה	:	98 שנים החל מיום 19.07.2021 עד ליום 18.07.2119.
מטרת החכירה	:	מתחם לבניה רוויה.

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

12.9.חוזה חכירה

בהתאם לחוזה חכירה שנחתם ביום 24.10.201, עולים הפרטים הבאים:

המחכיר	:	רשות מקרקעי ישראל.
החוכר	:	חלי בוחבוט יזמות בע"מ ח.פ. 516347200.
המקום	:	בית שאן.
השטח	:	9,914 מ"ר בערך.
גוש רשום	:	22868.
חלקות	:	139, 140.
מגרשים	:	מס' 202, 203 לפי תכנית מס' 203-0334888.
תקופת חכירה	:	98 שנים החל מיום 19.07.2021 עד ליום 18.07.2119.
מטרת החכירה	:	מתחם לבניה רוויה.

12.10.חוזה חכירה

בהתאם לחוזה חכירה שנחתם ביום 24.10.201, עולים הפרטים הבאים:

המחכיר	:	רשות מקרקעי ישראל.
החוכר	:	חלי בוחבוט יזמות בע"מ ח.פ. 516347200.
המקום	:	בית שאן.
השטח	:	9,804 מ"ר בערך.
גוש רשום	:	22868.
חלקות	:	147, 148.
מגרשים	:	מס' 200, 201 לפי תכנית מס' 203-0334888.
תקופת חכירה	:	98 שנים החל מיום 19.07.2021 עד ליום 18.07.2019.
מטרת החכירה	:	מתחם לבניה רוויה.

12.11.חוזה חכירה

בהתאם לחוזה חכירה שנחתם ביום 24.10.201, עולים הפרטים הבאים:

המחכיר	:	רשות מקרקעי ישראל.
החוכר	:	חלי בוחבוט יזמות בע"מ ח.פ. 516347200.
המקום	:	בית שאן.
השטח	:	5,369 מ"ר בערך.
גוש רשום	:	22868.
חלקות	:	149.
מגרשים	:	מס' 200, 201 לפי תכנית מס' 203-0334888.
תקופת חכירה	:	98 שנים החל מיום 19.07.2021 עד ליום 18.07.2019.
מטרת החכירה	:	מתחם לבניה רוויה.

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>הערות הח"מ למצב המשפטי</u>

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.
החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, 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

13. מצב תכנוני ורישוי

בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

13.1. תכנוני – מצב קודם

תכנית משצ/54 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3892 מיום 20.06.1990.

מטרת התכנית

- רישום אדמות קיבוץ עין הנציב והסביבה בספרי המקרקעין לפי התשריט.
- ביטול גושים וחלקות קיימים, איחוד חלקות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים ופיתוח בעתיד.
- קביעת יעדים ואזורים.
- ביטול דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות.
- ביטול הוראות תכניות קודמות בכל הנוגע לחלוקת השטח לצרכי רישום.

חלוקת שטח התכנית

חלוקת הקרקע הכלולה בתכניות תהיה כמסומן בתשריט. כל סטייה מכך טעונה אישור הוועדה המחוזית עפ"י סעיף 139 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

הפקעות לצורכי ציבור ורישום

השטחים לצרכי ציבור. כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק יופקעו כדין ויירשמו ע"ש המועצה האזורית או ע"ש היישוב או שיוחכרו ליישוב ע"י בעלי הקרקע.
במגרשים 52, 53, 58 תרשם הערה: השטח מכיל עתיקות. מגרש 57 יירשם ע"ש "קרן החינוך".

ייעוד

התכנית מסווגת את החלקות שבנדון בייעוד "אזור חקלאי".

שטח

השטח המסווג באזור חקלאי הינו 5,796 דונם.

השימושים המותרים באזור חקלאי

בשטח המסומן לחקלאות ניתן להשתמש אך ורק לפי ייעודו כמפורט בתוספת הראשונה לחוק.

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

13.2. תכנוני – מיצב חדש

תכנית 203–0334888 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7485 מיום 18.04.2017.

מטרת התכנית

- תכנון שכונת מגורים תוך שינוי ייעוד מקרקע חקלאית.
- הגדלת תחום השיפוט של העיר בית שאן.

ייעוד

התכנית מסווגת את חלקות מס' 137-140 כמגרשים מס' 201-203 [בהתאמה] בייעוד "מגורים ב".

התכנית מסווגת את חלקות מס' 147-149 כמגרשים מס' 250-252 [בהתאמה] בייעוד "מגורים ג".

עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד קרקע חקלאית וקרקע בייעוד שצ"פ לדרכים, שבילים, מוסדות ציבור, שצ"פ, שטחים פתוחים לסוגיהם, מגורים ומסחר.

ב. קביעת הוראות ומגבלות בניה לתכנון מבני מגורים, מוסדות ציבור, מסחר, הכוללות: שטחי בניה עיקרי ושירות, קווי בניין, מספר קומות, גובה בניין, תכסית.

ג. הוראות לעיצוב המבנים.

ד. הוראות לפיתוח.

ה. הוראות לפיתוח תשתיות.

ו. הוראות לפיתוח טיילת נופית.

ז. הוראות לתכנון חניה.

שימושים מותרים באזור "מגורים ב"

מגורים בבניה רוויה 3-6 קומות.

הוראות בינוי /או פיתוח

1. בינוי: תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי לביצוע למקבץ מגרשים.
   מקבץ בינוי 1: תכלול את כל המגרשים מזרחית לכביש 2, וצפונית לכביש (תאי שטח מס' 200-203), תכנית הבינוי תכלול גם את הכביש.
   מקבץ בינוי 2:תכלול את כל המגרשים מזרחית לכביש 2, ודרומית לכביש 5 (תאי שטח מס' 204-209), תכנית הבינוי תכלול גם את תאי השטח למגורים ג', את השצ"פ ואתרים למבני ציבור.
   מקבץ בינוי 3:תכלול את המגרשים מערבית לכביש 2 כולל מגרשים למגורים ג' (תאי שטח מס' 309-317, 300-303), את השצ"פ ואתרים ומבנה ציבור 410.
2. תכנית הבינוי תפרט: מפלס ה- 000 לכל מגרש, מיקום הכניסה לחניה ופריסת החניה, תשתית ונקודת החיבור לכל מגרש, פרט גדר אחיד לכל תאי השטח הפונה לרחוב הציבורי.
3. גובה מבנים: גובה המבנים הכלולים בתוכניות הבינוי במקבצים 1,2,3 המפורטים לעיל ההוראה אדריכלית שכל סטיה ממנה מהווה סטייה ניכרת.
4. מס' מבנים: בתאי שטח מזרחית לכביש 2, מספר המבנים המרבי בכל תא שטח יהיה בהתאם לתכנית הבינוי.

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

5. דירוג המבנים: בתאי שטח 314, 317 והבניין הפונה לכביש 2 הכלול ב- 309 ידורגו לכיוון כביש מס' 2. הבניינים בתאי שטח 303, 302 ידורגו לכיוון מערב (כביש 90) – בהתאם למסומן בתכנית הבינוי.
6. הדירוג יהיה ב- 3 הקומות העליונות. הדירוג יבוצע לפחות ב-40% מאורך קו ממתווה החזית של הקומה מתחת. ורוחב הדירוג לא יפחת מ- 2 מ' בכל קומה.
7. מרווח בין גמלונים: במידה והבניין המוצע יחולק ל- 2 מבנים, המרווח בין שני גמלונים שיש בהם חלונות חדרי שירותים ותליית כביסה יהיה מינימום 3 מ'. המרווח בין גמלונים שיש בהם חלונות חדרי שינה יהיה 6 מ' לפחות.
8. כניסה למבנים:
   א. בתאי שטח 203-200 ו- 209-204, הכניסה למבנה תהיה בהתאם לתכנית בינוי, לא תותר כניסה לבניין מהרחוב.
   ב. בתאי שטח 317-309 ו- 303-300, תותר כניסה מהרחוב הציבורי למבואות כניסה של המבנים.
9. חזית הרחוב: בחזית הרחובות 2, 21, 4, 41, תבוצע גדר בנויה בגובה 60 ס"מ לפחות אשר תהיה אחידה לכל אורך הרחוב. בניית הגדר תהיה חלק מהיתר הבניה והיזם יהיה מחויב לבצעה.
10. שטח פתוח: יותר להצמיד גינות ליחידות בקומת הקרקע אולם יידרש לשמור שטח פתוח רצוף שיגונן, ירוצף ויפותח עבור כל דיירי תא השטח, בשיעור של 2 מ"ר לפחות עבור כל יחידת דיור.

<u>חניה</u>

1. החניה תהיה בתחום המגרש בשיעור של 1.5 מקומות חניה ליחידת דיור.
2. תכנון החניה יהיה במשולב עם עצי-צל בשיעור של עץ לכל 5 מקומות חניה. תכנון החניה יכלול את מיקום העצים והגומה שמסביבם.
3. תותר כניסה משותפת לאזור חניה לשני תאי שטח גובלים, בהסכמת יזמי תאי שטח גובלים. במידה ויבוצע פתרון זה תרשם זיקת הנאה הדדית בספר הנכסים.

<u>שימושים מותרים באזור "מגורים ג'"</u>

מגורים בנייה רוויה 9-5 קומות.

<u>הוראות בינוי /או פיתוח</u>

1. בינוי: תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי לביצוע למקבץ מגרשים.
   מקבץ בינוי 1: מגרשים 256-250 כולל השגרה ומוסדות ציבור 404-402 ומגרש מסחרי 350.
   א. הבניינים לאורך כביש השדרה - כביש 5 יצרו חזית אחידה.
   ב. בחזית הבתים לשדרה יבוצע סטווין רצוף (קו בניין 0 בכל מגרש) שיהיה בעל אופי אדריכלי אחיד.
   ג. קו בניין קדמי של הסטווין יהיה 1 מ' מגבול המגרש.
   ד. שטח הסטווין לא יחושב בשטחי הבניה.
   ה. לא תותר כניסת רכב מהשדרה.
   ו. גובה הבניינים יהיה 9-5 קומות עפ"י המפורט בתכנית הבינוי.
2. מקבץ בינוי 2: מגרשים 307-304.

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. גובה הבניינים יהיה 9 קומות עפ"י המפורט בתכנית הבינוי.
4. שטח פתוח: יותר להצמיד גינות ליחידות בקומת הקרקע. אולם יידרש לשמור שטח פתוח רצוף שיגונן, ירוצף ויפותח עבור כל דיירי הבניין. השטח יהיה בשיעור של 2 מ"ר לפחות עבור כל יחידת דיור.

<u>חניה</u>

1. החניה תהיה בתחום המגרש בשיעור של 1.5 מקומות חניה ליחידת דיור.
2. תותר חניה דו קומתית, יותר שהקומה התחתונה של החניה תבלוט מעל פני הקרקע בכ- 1/3 גובה קומה.
3. תכנון החניה יהיה במשולב עם עצי-צל בשיעור של עץ לכל 5 מקומות חניה. תכנון החניה יכלול את מיקום העצים והגומה שמסביבם. הוראה זו תקפה רק לגבי חניות על גבי הקרקע.
4. תותר כניסה משותפת לאזור חניה לשני תאי שטח גובלים, בהסכמת יזמי תאי שטח גובלים. במידה ויבוצע פתרון זה תרשם זיקת הנאה הדדית בספר הנכסים.

<u>הוראות נוספות וזכויות בניה במגרש מס' 200</u>

ייעוד	:	"מגורים ב".
מס' יחידות דיור	:	18.
מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	:	4.
מס' מבנים	:	3.
שטח עיקרי	:	2,070 מ"ר.
שטח שירות	:	810 מ"ר.
תכסית מותרת	:	60% משטח המגרש.
קווי בניין	:	5 מ' לקדמי, אחורי ולצדדים.

<u>הוראות נוספות וזכויות בניה במגרש מס' 201</u>

ייעוד	:	"מגורים ב".
מס' יחידות דיור	:	24.
מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	:	4.
מס' מבנים	:	3.
שטח עיקרי	:	2,760 מ"ר.
שטח שירות	:	1,080 מ"ר.
תכסית מותרת	:	60% משטח המגרש.
קווי בניין	:	3 מ' לצדדי ימני, 5 מ' לקדמי, צדדי שמאלי ואחורי.

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>הוראות נוספות וזכויות בניה במגרש מס' 202</u>

ייעוד	:	"מגורים ב".
מס' יחידות דיור	:	24.
מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	:	4.
מס' מבנים	:	3.
שטח עיקרי	:	2,760 מ"ר.
שטח שירות	:	1,080 מ"ר.
תכסית מותרת	:	60% משטח המגרש.
קווי בניין	:	3 מ' לצדדי ימני, 5 מ' לקדמי, צדדי שמאלי ואחורי.

<u>הוראות נוספות וזכויות בניה במגרש מס' 203</u>

ייעוד	:	"מגורים ב".
מס' יחידות דיור	:	36.
מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	:	4.
מס' מבנים	:	5.
שטח עיקרי	:	4,140 מ"ר.
שטח שירות	:	1,620 מ"ר.
תכסית מותרת	:	60% משטח המגרש.
קווי בניין	:	5 מ' לקדמי, אחורי ולצדדים.

<u>הוראות נוספות וזכויות בניה במגרש מס' 250</u>

ייעוד	:	"מגורים ג".
מס' יחידות דיור	:	62.
מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	:	9.
מס' מבנים	:	4.
שטח עיקרי	:	7,130 מ"ר.
שטח שירות	:	2,790 מ"ר.
תכסית מותרת	:	40% משטח המגרש.
קווי בניין	:	3 מ' לצדדי, 5 מ' לקדמי ואחורי.

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>הוראות נוספות וזכויות בניה במגרש מס' 251</u>

ייעוד	:	"מגורים ג'".
מס' יחידות דיור	:	42.
מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	:	7.
מס' מבנים	:	4.
שטח עיקרי	:	4,830 מ"ר.
שטח שירות	:	1,890 מ"ר.
תכסית מותרת	:	40% משטח המגרש.
קווי בניין	:	3 מ' לצדדי, 5 מ' לקדמי ואחורי.

<u>הוראות נוספות וזכויות בניה במגרש מס' 252</u>

ייעוד	:	"מגורים ג'".
מס' יחידות דיור	:	62.
מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	:	9.
מס' מבנים	:	4.
שטח עיקרי	:	7,130 מ"ר.
שטח שירות	:	2,790 מ"ר.
תכסית מותרת	:	40% משטח המגרש.
קווי בניין	:	3 מ' לצדדי שמאלי, 5 מ' לצדדי ימני, קדמי ואחורי.

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

13.3. רישוי במגרש מס' 200

היתר בניה מס' 20220057

ביום 14.02.2023 נופק היתר בניה מס' 20220057 ובמסגרתו אישרה וועדת המשנה לתכנון ובניה בית שאן בישיבתה מס' 2022002 מיום 26.05.2022 את הבקשה להיתר בניה לרבות ההקלות בחלקה מס' 137, מגרש מס' 200.

תיאור הבקשה: בניה חדשה. הקמת 3 בנייני מגורים חדשים בני 4 קומות – בניין ראשון 7 יח"ד (B1), בניין שני 7 יח"ד (B1), בניין שלישי 7 יח"ד (B7). סה"כ 21 יח"ד.

13.4. רישוי במגרש מס' 201

היתר בניה מס' 20220058

ביום 14.02.2023 נופק היתר בניה מס' 20220058 ובמסגרתו אישרה וועדת המשנה לתכנון ובניה בית שאן בישיבתה מס' 2022002 מיום 26.05.2022 את הבקשה להיתר בניה לרבות ההקלות בחלקה מס' 138, מגרש מס' 201.

תיאור הבקשה: בניה חדשה. הקמת 2 בנייני מגורים חדשים בני 4 קומות – בניין ראשון 10 יח"ד (CM), בניין שני 18 יח"ד (C1-COMBI), סה"כ 28 יח"ד.

13.5. רישוי במגרש מס' 202

היתר בניה מס' 20220059

ביום 14.02.2023 נופק היתר בניה מס' 20220059 ובמסגרתו אישרה וועדת המשנה לתכנון ובניה בית שאן בישיבתה מס' 2022002 מיום 26.05.2022 את הבקשה להיתר בניה לרבות ההקלות בחלקה מס' 139, מגרש מס' 202.

תיאור הבקשה: בניה חדשה. הקמת 2 בנייני מגורים חדשים בני 4 קומות – בניין ראשון 10 יח"ד (CM), בניין שני 18 יח"ד (C1-COMBI), סה"כ 28 יח"ד.

13.6. רישוי במגרש מס' 203

היתר בניה מס' 20220071

ביום 14.02.2023 נופק היתר בניה מס' 20220059 ובמסגרתו אישרה וועדת המשנה לתכנון ובניה בית שאן בישיבתה מס' 2022002 מיום 26.05.2022 את הבקשה להיתר בניה לרבות ההקלות בחלקה מס' 140, מגרש מס' 203.

תיאור הבקשה: בניה חדשה. הקמת 5 בנייני מגורים חדשים בני 4 קומות – בניין ראשון 10 יח"ד (CM-203), בניין שני 7 יח"ד (B7-203), בניין שלישי 7 יח"ד (B1), בניין רביעי 7 יח"ד (B1), ובניין חמישי 10 יח"ד (C-203). סה"כ 41 יח"ד.

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

13.7. רישוי במגרש מס' 250

היתר בניה מס' 20220060

ביום 14.08.2023 נופק היתר בניה מס' 20220060 ובמסגרתו אישרה וועדת המשנה לתכנון ובניה בית שאן בישיבתה מס' 2022004 מיום 08.08.2022 את הבקשה להיתר בניה לרבות ההקלות בחלקה מס' 147, מגרש מס' 250.

תיאור הבקשה: בניה חדשה. הקמת 4 בנייני מגורים – הראשון 9 קומות 34 יח"ד (A), השני 7 קומות 13 יח"ד (B13), השלישי 5 קומות 9 יח"ד (B3) והרביעי 5 קומות 9 יח"ד. סה"כ כ – 65 יח"ד.

13.8. רישוי במגרש מס' 251

היתר בניה מס' 20220061

ביום 14.08.2023 נופק היתר בניה מס' 20220061 ובמסגרתו אישרה וועדת המשנה לתכנון ובניה בית שאן בישיבתה מס' 2022004 מיום 08.08.2022 את הבקשה להיתר בניה לרבות ההקלות בחלקה מס' 148, מגרש מס' 251.

תיאור הבקשה: בניה חדשה. הקמת 3 בנייני מגורים חדשים – הראשון 7 קומות 26 יח"ד (COMBI – B13), בניין שני 5 קומות ו – 9 יח"ד (B3) והשלישי 5 קומות ו – 9 יח"ד (B3) הכוללים פיתוח וגדרות. סה"כ 44 יח"ד.

13.9. רישוי במגרש מס' 252

היתר בניה מס' 20220062

ביום 14.08.2023 נופק היתר בניה מס' 20220062 ובמסגרתו אישרה וועדת המשנה לתכנון ובניה בית שאן בישיבתה מס' 2022004 מיום 08.08.2022 את הבקשה להיתר בניה לרבות ההקלות בחלקה מס' 149, מגרש מס' 252.

תיאור הבקשה: בניה חדשה. הקמת 4 בנייני מגורים חדשים – הראשון 7 קומות 13 יח"ד (B13), השני 9 קומות 34 יח"ד (A-252), השלישי 5 קומות 9 יח"ד (B9) והרביעי 5 קומות ו – 9 יח"ד (B252-9) הכוללים פיתוח וגדרות. סה"כ 65 יח"ד.

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 C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

14. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

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

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

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

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

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

14.2.2.1. 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.

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

14.2.2.3. 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. (14.2.2.1).

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

14.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

14.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

14.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

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

14.8. מאפייני סביבה.

14.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

14.10. המועדים קובעים.

14.11. מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

14.12. מועדי רכישה הזכויות במקרקעין.

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

14.14. 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.

14.15. 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

15. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה [שומת המשיבה]	השבחה [שומת המבקשת]
אישור הקלות	26.05.2022	₪ 434,266	₪ 45,164
אישור הקלות	08.08.2022	₪ 346,785	₪ 36,822

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב התכנוני.

המצב הרישוי.

המצב המשפטי.

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 לשומות המשיבה מיום 25.06.2023 ומיום 07.08.2023:

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים:

עסקות השוואה :

החלטת כב' השמאי המכריע אלי כהן מיום 11.07.2019 בגוש 20986 חלקה 41:

10.3. שווי מ"ר מבונה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 798 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה לדירות מגורים המשקפות שווי של 7,438 ₪/מ"ר בנוי ולאחר ניכוי מע"מ 17%, יזמות 20%, ועלות בניה של 4,500 ₪/מ"ר, מתקבל שווי של כ-798 ₪/מ"ר מבונה כאמור.

בשומת המבקשת נותחו עסקאות השוואה וחוזי מכר של דירות מגורים בסביבה המשקפות שווי של כ-6,400 ₪/מ"ר בנוי ולאחר הפחתת מע"מ 17%, יזמות 20% ועלות בניה של 4,500 ₪/מ"ר, מתקבל שווי של 58 ₪/מ"ר מבונה.

הכרעה:

אציין תחילה כי לא קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים לגבי אופן חילוץ שווי הקרקע, אלא שעיקר המחלוקת הינה ביחס לשווי מ"ר בנוי שממנו מחלצים את שווי הקרקע.

לאור מיעוט שומות מכריעות ומיעוט עסקאות קרקע בסביבה, בשומה זו התבססתי על ניתוח עסקאות של דירות 4 ו-5 חדרים סטנדרטיות בגושים 20986 ו-20985 וחילוץ מרכיב הקרקע כדלקמן:

להלן ניתוח עסקאות של דירות 4 חדרים:

תאריך	גו"ח	חדרים	קומה	שטח	שנת בניה	מחיר	שווי מ"ר בנוי
14/08/2019	20986/32	4	1/4	109	2017	₪ 820,000	₪ 7,523
26/07/2019	20985/74	4	1/2	103	2015	₪ 860,000	₪ 8,350
26/06/2019	20986/32	4	1/4	118	2017	₪ 820,000	₪ 6,949
05/06/2019	20986/32	4	2/4	109	2017	₪ 790,000	₪ 7,248
28/02/2019	20985/81	4	2/2	95	2015	₪ 870,000	₪ 9,158
26/11/2018	20986/32	4	2/4	109	2017	₪ 785,000	₪ 7,202
20/11/2018	20986/32	4	1/4	109	2017	₪ 800,000	₪ 7,339
07/10/2018	20986/10	4	1/4	106	2016	₪ 765,000	₪ 7,217
06/09/2018	20986/10	4	1/4	106	2016	₪ 870,000	₪ 8,208
13/08/2018	20986/12	4	1/2	107	2017	₪ 815,000	₪ 7,617
18/07/2018	20986/10	4	2/3	109	2015	₪ 765,000	₪ 7,018
15/07/2018	20986/32	4	1/4	109	2017	₪ 800,000	₪ 7,339
09/07/2018	20986/32	4	1/4	109	2017	₪ 810,000	₪ 7,431
21/06/2018	20986/10	4	1/4	107	2016	₪ 765,000	₪ 7,150

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

יצוין כי העסקה מיום 28/02/2019 הוגדרה בשומת המבקשת כעסקה חריגה. לעניין זה אומר כי עסקה זו הינה לדירה המצויה במבנה שהבינוי בו תואם לבינוי המוצע בבקשה להיתר, ומשכך אינני סבור כי יש להחריג עסקה זו מיתר עסקאות ההשוואה.

עסקאות אלה משקפות בממוצע שווי כ-7,550 ₪/מ"ר בנוי. לאחר ניכוי מע"מ 17%, יזמות 20% ועלות בניה של 4,500 ₪/מ"ר (בהתאם לעמדת הצדדים), מתקבל שווי של כ-880 ₪/מ"ר מבונה.

להלן ניתוח עסקאות של דירות 5 חדרים:

תאריך	גו"ח	חדרים	קומה	שטח	שנת בניה	מחיר	שווי מ"ר בנוי
25/07/2019	20986/32	5	1/4	119	2017	₪ 820,000	₪ 6,891
25/06/2019	20986/18	5	1/2	153	2016	₪ 1,250,000	₪ 8,170
23/05/2019	20986/10	5	2/2	148	2015	₪ 900,000	₪ 6,081
14/05/2019	20986/10	5	1/2	148	2016	₪ 915,000	₪ 6,182
17/04/2019	20986/18	5	2/2	153	2015	₪ 1,250,000	₪ 8,170
16/04/2019	20986/32	5	1/4	119	2017	₪ 819,500	₪ 6,887
16/04/2019	20986/32	5	1/4	118	2017	₪ 820,000	₪ 6,949
07/03/2019	20986/18	5	1/2	153	2016	₪ 1,250,000	₪ 8,170
10/02/2019	20986/18	5	1/4	120	2015	₪ 750,000	₪ 6,250
06/01/2019	20985/76	5	2/2	135	2013	₪ 880,000	₪ 6,519
06/11/2018	20985/83	5	1/3	119	2017	₪ 800,000	₪ 6,723
31/10/2018	20985/83	5	1/3	119	2017	₪ 800,000	₪ 6,723
05/09/2018	20986/18	5	1/2	153	2016	₪ 1,300,000	₪ 8,497
31/07/2018	20986/18	5	1/3	120	2016	₪ 760,000	₪ 6,333
24/07/2018	20985/81	5	2/2	115	2015	₪ 850,000	₪ 7,391
23/07/2018	20986/18	5	1/4	127	2016	₪ 985,000	₪ 7,756
06/06/2018	20986/18	5	1/3	120	2015	₪ 855,000	₪ 7,125

עסקאות אלה משקפות בממוצע שווי כ-7,110 ₪/מ"ר בנוי. לאחר ניכוי מע"מ 17%, יזמות 20% ועלות בניה של 4,500 ₪/מ"ר², מתקבל שווי של כ-560 ₪/מ"ר מבונה.

הואיל ובמצב החדש שטח יח"ד ממוצעת הינו בגבולות של כ-104 מ"ר, בדומה לדירות ההשוואה בנות 4 חדרים כמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי קביעתו של שמאי המשיבה לשווי של כ-800 ₪/מ"ר מבונה הינה סבירה וראויה. כ"כ, ניתן לראות כי קיימת שוליות בדירות בשטח גדול 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

מעבר לכך, הוצגו בפניי חוזי מכר לנכסים בסביבה הקרובה כמפורט להלן:

(1) חוזה מכר מיום 06/06/2018 לדירת 5 חדרים + מרפסת 27 מ"ר. שטח הדירה עפ"י החוזה הינו 120 מ"ר. הדירה מהווה חלק מפרויקט מגורים המצוי בגו"ח 20986/18. הדירה ממוקמת בקומה 1 ונמכרה תמורת סכום של 855,000 ₪. תמורה זו משקפת כ-7,125 ₪/מ"ר בנוי.[9]

(2) חוזה מכר מיום 22/05/2018 לדירת 5 חדרים + מרפסת 27 מ"ר. שטח הדירה עפ"י החוזה הינו 120 מ"ר. הדירה מהווה חלק מפרויקט מגורים המצוי בגו"ח 20986/18. הדירה ממוקמת בקומה 1 ונמכרה תמורת סכום של 855,000 ₪. תמורה זו משקפת כ-7,125 ₪/מ"ר בנוי.

(3) חוזה מכר מיום 24/05/2018 לדירת 5 חדרים + מרפסת 27 מ"ר. שטח הדירה עפ"י החוזה הינו 120 מ"ר. הדירה מהווה חלק מפרויקט מגורים המצוי בגו"ח 20986/18. הדירה ממוקמת בקומה 1 ונמכרה תמורת סכום של 855,000 ₪. תמורה זו משקפת כ-7,125 ₪/מ"ר בנוי.

יצוין כי חוזי המכר שהועברו אלי נשלחו ללא מלוא הנספחים והתשריטים אשר אמורים להיות מצורפים לחוזים. כ"כ בחוזי המכר מהתאריכים 31/07/2018 ומ-10/02/2018 לא מצוינים שטחי הדירות. מעבר לכך, מעיון בתיק הבניין של חלקה 18 בגוש 20986 לא נמצאו ההיתרים ו/או התשריטים של הדירות הנ"ל.

אינני מקבל את ניתוח החוזים עפ"י שומת המבקשת. השימוש במקדם אקו' למרפסות בשווי הבנוי יוצר עיוות בעת חילוץ רכיב הקרקע הואיל והוא יוצר הפחתה מלאכותית של רכיבי המע"מ, היזמות, עלות הבניה והקרקע עוד בטרם בוצע החילוץ לשווי מ"ר מבונה.

יצוין כי חוזי מכר אלו משקפים כאמור שווי של כ-7,125 ₪/מ"ר בנוי, התואם את ניתוח העסקאות לדירות 5 חדרים כמפורט לעיל ומשכך אינני סבור כי יש מקום לבצע חילוץ לשווי מ"ר מבונה בשנית.

כהערת אגב יצוין כי חוזה החכירה כמפורט בסעיף 5 דלעיל, אינו משקף בהכרח שווי שוק הואיל והמגרש משווק במסגרת תכנית למשתכן ולאור האמור בסעיף 10.2, אינני סבור כי יש מקום להביאו בחשבון.

לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון, על הצד הזהיר, שווי של 800 ₪/מ"ר מבונה.

שווי 1 מ"ר מבונה לשנת 2019: 800 ₪.

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>עסקאות השוואה לשנת 2023:</u>

גוש חלקה	יום המכירה	שווי	מהות	שנת בניה	שטח במ"ר	חדרים	שווי 1 מ"ר בש"ח
023137-0041-002-00	24/04/2023	420,000	בית קומות	1970	39	2	10,769
023010-0023-108-00	16/04/2023	1,400,000	בית קומות	2023	92	2	15,217
020986-0015-000-00	03/04/2023	1,210,000	בית קומות	2019	101	4	11,980
022923-0049-035-00	03/04/2023	610,000	בית קומות	1970	73	3	8,356
022868-0140-001-00	03/04/2023	1,320,000	בית קומות	2023	104	4	12,692
022868-0138-003-00	03/04/2023	1,330,000	בית קומות	2023	117	5	11,368
022868-0140-007-00	03/04/2023	1,550,000	בית קומות	2023	163	6	9,509
020986-0032-000-00	13/03/2023	1,140,000	בית קומות	2016	119	5	9,580
023140-0027-001-00	07/03/2023	760,000	בית קומות	1970	62	4	12,258
020986-0015-000-02	02/03/2023	1,240,000	בית קומות	2019	101	4	12,277
022918-0017-010-00	27/02/2023	785,000	בית קומות	1960	88	4	8,920
022868-0149-002-00	22/02/2023	1,300,000	בית קומות	2023	110	4	11,818
022872-0143-000-00	16/02/2023	730,000	בית קומות	2003	76	3	9,605
023009-0015-000-00	13/02/2023	1,830,000	בית קומות	2015	126	4	14,524
022573-0071-004-00	08/02/2023	950,000	בית קומות	1995	99	5	9,596
סה"כ							16,8471
ממוצע							11,231
					מעמ	17%	9,599.476
					רווח	17%	8,204.681
					עלויות	7500	704.6806
					מעמ	17%	824.4763

שווי 1 מ"ר מבונה לשנת 2023 במעוגל: 830 ₪.

<u>סיכום:</u>

שווי 1 מ"ר מבונה לשנת 2019: 800 ₪.

שווי 1 מ"ר מבונה לשנת 2020: 810 ₪.

שווי 1 מ"ר מבונה לשנת 2022: 820 ₪.

שווי 1 מ"ר מבונה לשנת 2023: 830 ₪.

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>שיקולים ועקרונות :</u>

1. מיקום הנכס במרקם הכללי של היישוב, צורה, טופוגרפיה, גישה.

2. רצף התוכניות החלות על החלקה.

3. יעוד הנכס וזכויות הבנייה במצב קודם וחדש לפי הגישה המדורגת.

4. המימוש המבוקש, קבלת היתר בנייה.

5. מחירי המקרקעין לתאריך הקובע בגישה המדורגת ברוח פסק דין פימיני.

6. חוזה חכירה מהוון מיום 19.07.2021.

7. פטור לפי סעיף 21 לתוספת השלישית לזכויות מכוח תכנית 203-0334888.

8. אימוץ הכרעת כב' השמאי מכריע אלי כהן בעניין הקלה במספר יח"ד.

9. שומה מכרעת מיום 11.11.2019 בעניין היטל השבחה חברת אברהם אליהו נגד הועדה המקומית בית שאן גוש 20986 חלקה 41.

10. מקדם שווי לעניין חריגה מקווי בניין : 0.15.

<u>הערכה / השבחה / היטל :</u>

<u>תכנית 203-0334888 והתאריך הקובע יום 10.05.2017:</u>

חל סעיף 21 לתוספת השלישית.

<u>היטל השבחה : 0 ₪ ליום 10.05.2017.</u>

<u>תכנית 203-0293993 והתאריך הקובע יום 05.03.2019 :</u>

תוכנית כוללנית אין חלות.

<u>היטל השבחה : 0 ₪ ליום 05.03.2019.</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

תחשיב ההשבחה במגרש מס' 200:

יום אישור ההקלות 26.05.2022:

שווי 1 מ"ר מבונה לשנת 2022 : 820 ₪.

1. הקלה בתוספת 3 יח"ד - מותר 18 יח"ד ומבוקש 21 יח"ד המהווים 17%:

שטח עיקרי ממוצע/יח"ד – מצב קודם : 18 יח"ד / 2,049.17 מ"ר = 113.84 מ"ר.

שטח עיקרי ממוצע/יח"ד – מצב חדש : 21 יח"ד / 2,049.17 מ"ר = 97.58 מ"ר.

ביטול שטח שולי/יח"ד : 97.58 מ"ר – 113.84 מ"ר = 16.26 מ"ר.

השבחה : 16.26 מ"ר * 18[6] * 820 ₪ * 0.3[7] = 71,999.28 ₪.

היטל השבחה: 35,999.64 ₪.

2. הקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור של 40% או 2.00 מ':

מס' מרפסות בבניין C16 החורגות מקו בניין : 4.

שטח החריגה : 8.96 מ"ר * 4 מרפסות = 35.84 מ"ר.

השבחה : 35.84 מ"ר * 820 ₪ * 0.15 = 4,408.32 מ"ר.

היטל השבחה: 2,204.16 ₪.

3. הקלה בקו בניין אחורי עד 10% כולל פתחים ועד 30% ללא פתחים:

שטח החריגה בבניין C13 : 9.22 מ"ר.

שטח החריגה בבניין C14 : 9.22 מ"ר.

השבחה : 18.44 מ"ר * 820 ₪ * 0.15 = 2,268.12 מ"ר.

היטל השבחה: 1,134.06 ₪.

סיכום תחשיב ההשבחה במגרש מס' 200:

מס' תכנית	מועד קובע	השבחה ₪	היטל השבחה ₪	הצמדה - סעיף 9
הקלות	26.05.2022	78,675.72	39,337.86	40,498

סיכום : סכום היטל ההשבחה 40,498 ₪ ליום 25.06.2023.

[6] מס' יח"ד מצב קודם.

[7] מקדם השבחה.

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

תחשיב ההשבחה במגרש מס' 201:

יום אישור ההקלות 26.05.2022:

שווי 1 מ"ר מבונה לשנת 2022 : 820 ₪.

1. הקלה בתוספת 4 יח"ד - מותר 24 יח"ד ומבוקש 28 יח"ד המהווים 17%:

שטח עיקרי ממוצע/יח"ד – מצב קודם : 24 יח"ד / 2,758.57 מ"ר = 114.94 מ"ר.

שטח עיקרי ממוצע/יח"ד – מצב חדש : 28 יח"ד / 2,758.57 מ"ר = 98.52 מ"ר.

ביטול שטח שולי/יח"ד : 98.52 מ"ר – 114.94 מ"ר = 16.42 מ"ר.

השבחה : 16.42 מ"ר * 24[8] * 820 ₪ * 0.3[9] = 96,943.68 ₪.

היטל השבחה: 48,471.84 ₪.

2. הקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור של 40% או 2.00 מ':

מס' מרפסות בבניין CM החורגות מקו בניין : 4.

מס' מרפסות בבניין C1-COMBI החורגות מקו בניין : 6.

השטח החורג מכל מרפסת : 7.26 מ"ר.

שטח החריגה : 7.26 מ"ר * 10 מרפסות = 72.6 מ"ר.

השבחה : 72.6 מ"ר * 820 ₪ * 0.15 = 8,929.8 מ"ר.

היטל השבחה: 4,464.9 ₪.

סיכום תחשיב ההשבחה במגרש מס' 201:

מס' תכנית	מועד קובע	השבחה ₪	היטל השבחה ₪	הצמדה - סעיף 9
הקלות	26.05.2022	105,873.48	52,936.74	54,498

סיכום : סכום היטל ההשבחה 54,498 ₪ ליום 25.06.2023.

[8] מס' יח"ד מצב קודם.

[9] מקדם השבחה.

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

תחשיב ההשבחה במגרש מס' 202:

יום אישור ההקלות 26.05.2022:

שווי 1 מ"ר מבונה לשנת 2022: 820 ₪.

1. הקלה בתוספת 4 יח"ד - מותר 24 יח"ד ומבוקש 28 יח"ד המהווים 17%:

שטח עיקרי ממוצע/יח"ד – מצב קודם: 24 יח"ד / 2,758.57 מ"ר = 114.94 מ"ר.

שטח עיקרי ממוצע/יח"ד – מצב חדש: 28 יח"ד / 2,758.57 מ"ר = 98.52 מ"ר.

ביטול שטח שולי/יח"ד: 98.52 מ"ר – 114.94 מ"ר = 16.42 מ"ר.

השבחה: 16.42 מ"ר * 24[10] * 820 ₪ * 0.3[11] = 96,943.68 ₪.

היטל השבחה: 48,471.84 ₪.

2. הקלה בקו בניין צדדי בשיעור של 10% כולל פתחים:

שטח החריגה: 12.15 מ"ר.

השבחה: 12.15 מ"ר * 820 ₪ * 0.15 = 1,494.45 מ"ר.

היטל השבחה: 747.225 ₪.

3. הקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור של 40% או 2.00 מ':

מס' מרפסות בבניין CM החורגות מקו בניין: 4.

מס' מרפסות בבניין C1-COMBI החורגות מקו בניין: 6.

השטח החורג מכל מרפסת: 7.26 מ"ר.

שטח החריגה: 7.26 מ"ר * 10 מרפסות = 72.6 מ"ר.

השבחה: 72.6 מ"ר * 820 ₪ * 0.15 = 8,929.8 מ"ר.

היטל השבחה: 4,464.9 ₪.

סיכום תחשיב ההשבחה במגרש מס' 202:

מס' תכנית	מועד קובע	השבחה ₪	היטל השבחה ₪	הצמדה סעיף 9
הקלות	26.05.2022	107,367.93	53,683.965	55,267

סיכום: סכום היטל ההשבחה 55,267 ₪ ליום 25.06.2023.

[10] מס' יח"ד מצב קודם

[11] מקדם השבחה

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

תחשיב ההשבחה במגרש מס' 203:

יום אישור ההקלות 26.05.2022:

שווי 1 מ"ר מבונה לשנת 2022: 820 ₪.

1. הקלה בתוספת 5 יח"ד - מותר 36 יח"ד ומבוקש 41 יח"ד המהווים 14%:

שטח עיקרי ממוצע/יח"ד – מצב קודם: 36 יח"ד / 4,134.91 מ"ר = 114.86 מ"ר.

שטח עיקרי ממוצע/יח"ד – מצב חדש: 41 יח"ד / 4,134.91 מ"ר = 100.85 מ"ר.

ביטול שטח שולי/יח"ד: 100.85 מ"ר – 114.86 מ"ר = 14.01 מ"ר.

השבחה: 14.01 מ"ר * 36[12] * 820 ₪ * 0.3[13] = 124,072.56 ₪.

היטל השבחה: 62,036.28 ₪.

2. הקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור של 40% או 2.00 מ':

מס' מרפסות בבניין CM-203 החורגות מקו בניין: 4.

השטח החורג מכל מרפסת: 7.26 מ"ר.

מס' מרפסות בבניין B7 החורגות מקו בניין: 4.

השטח החורג מכל מרפסת: 8.96 מ"ר.

מס' מרפסות בבניין B7-203 החורגות מקו בניין: 4.

השטח החורג מכל מרפסת: 8.96 מ"ר.

מס' מרפסות בבניין B1 החורגות מקו בניין: 2.

השטח החורג מכל מרפסת: 9.43 מ"ר.

מס' מרפסות בבניין C-203 החורגות מקו בניין: 4.

השטח החורג מכל מרפסת: 7.26 מ"ר.

שטח החריגה: 7.26 מ"ר * 8 מרפסות + 8.96 מ"ר * 8 מרפסות + 9.43 מ"ר * 2 = 148.62 מ"ר.

השבחה: 148.62 מ"ר * 820 ₪ * 0.15 = 18,280.26 מ"ר.

היטל השבחה: 9,140.13 ₪.

סיכום תחשיב ההשבחה במגרש מס' 203:

מס' תכנית	מועד קובע	השבחה ₪	היטל השבחה ₪	הצמדה סעיף 9
הקלות	26.05.2022	142,352.82	71,176.41	73,274

סיכום: סכום היטל ההשבחה 73,274 ₪ ליום 25.06.2023.

[12] מס' יח"ד מצב קודם.

[13] מקדם השבחה.

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

תחשיב ההשבחה במגרש מס' 250:

יום אישור ההקלות 26.05.2022:

שווי 1 מ"ר מבונה לשנת 2022 : 820 ₪.

1. הקלה בתוספת 3 יח"ד - מותר 62 יח"ד ומבוקש 65 יח"ד המהווים 5%:

שטח סחיר (עיקרי + ממ"ד) ממוצע/יח"ד – מצב קודם :

62 יח"ד / (812.5 מ"ר+ 7,083.18 מ"ר)= 127.35 מ"ר.

שטח סחיר (עיקרי + ממ"ד) ממוצע/יח"ד – מצב חדש :

65 יח"ד / (812.5 מ"ר+ 7,083.18 מ"ר)= 121.47 מ"ר.

ביטול שטח שולי/יח"ד : 121.47 מ"ר – 127.35 מ"ר = 5.88 מ"ר.

השבחה : 5.88 מ"ר * 1462 * 820 ₪ * 150.3 = 89,681.76 ₪.

היטל השבחה: 44,840.88 ₪.

2. הקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור של 40% או 2.00 מ':

מס' מרפסות בבניין A החורגות מקו בניין : 13.

השטח החורג מכל מרפסת : 10.02 מ"ר.

מס' מרפסות בבניין B13 החורגות מקו בניין : 8.

השטח החורג מכל מרפסת : 9.46 מ"ר.

מס' מרפסות בבניין B3 החורגות מקו בניין : 5.

השטח החורג מכל מרפסת : 12.58 מ"ר.

מס' מרפסות בבניין B9 החורגות מקו בניין : 5.

השטח החורג מכל מרפסת : 12.58 מ"ר.

שטח החריגה :

12.58 מ"ר * 5 מרפסות * 2 + 9.46 מ"ר * 8 מרפסות + 10.02 מ"ר * 13 = 331.74 מ"ר.

השבחה : 331.74 מ"ר * 820 ₪ * 0.15 = 40,804.02 ₪.

היטל השבחה: 20,402.01 ₪.

סיכום תחשיב ההשבחה במגרש מס' 250:

מס' תכנית	מועד קובע	השבחה ₪	היטל השבחה ₪	הצמדה סעיף 9
הקלות	08.08.2022	130,485.78	65,242.89	66,684

סיכום : סכום היטל ההשבחה 66,684 ₪ ליום 07.08.2023.

[14] מס' יח"ד מצב קודם.

[15] מקדם השבחה.

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

תחשיב ההשבחה במגרש מס' 251:

יום אישור ההקלות 08.08.2022:

שווי 1 מ"ר מבונה לשנת 2022: 820 ₪.

1. הקלה בתוספת 2 יח"ד - מותר 42 יח"ד ומבוקש 44 יח"ד המהווים 5%:

שטח סחיר (עיקרי + ממ"ד) ממוצע/יח"ד – מצב קודם:

42 יח"ד / (550 מ"ר + 4,813.82 מ"ר) = 127.71 מ"ר.

שטח סחיר (עיקרי + ממ"ד) ממוצע/יח"ד – מצב חדש :

44 יח"ד / (550 מ"ר + 4,813.82 מ"ר) = 121.9 מ"ר.

ביטול שטח שולי/יח"ד : 121.9 מ"ר – 127.71 מ"ר = 5.81 מ"ר.

השבחה: 5.81 מ"ר * 1642 * 820 ₪ * 170.3 = 60,028.92 ₪.

היטל השבחה: 30,014.46 ₪.

2. הקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור של 40% או 2.00 מ':

מס' מרפסות בבניין ראשון (B13-COMBI) החורגות מקו בניין: 16.

השטח החורג מכל מרפסת: 9.46 מ"ר.

מס' מרפסות בבניין שני (B3) החורגות מקו בניין: 3.

השטח החורג מכל מרפסת: 9 מ"ר.

מס' מרפסות בבניין שלישי (B3) החורגות מקו בניין: 3.

השטח החורג מכל מרפסת: 9 מ"ר.

שטח החריגה: 9 מ"ר * 3 מרפסות * 2 + 9.46 מ"ר * 16 מרפסות = 205.36 מ"ר.

השבחה: 205.36 מ"ר * 820 ₪ * 0.15 = 25,259.28 ₪.

היטל השבחה: 12,629.64 ₪.

סיכום תחשיב ההשבחה במגרש מס' 251:

מס' תכנית	מועד קובע	השבחה ₪	היטל השבחה ₪	הצמדה סעיף 9
הקלות	08.08.2022	85,288.2	42,644.1	43,586

סיכום : סכום היטל ההשבחה 43,586 ₪ ליום 07.08.2023.

[16] מס' יח"ד מצב קודם.

[17] מקדם השבחה.

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

תחשיב ההשבחה במגרש מס' 252:

יום אישור ההקלות 08.08.2022:

שווי 1 מ"ר מבונה לשנת 2022 : 820 ₪.

1. הקלה בתוספת 3 יח"ד - מותר 62 יח"ד ומבוקש 65 יח"ד המהווים 5%:

שטח סחיר (עיקרי + ממ"ד) ממוצע/יח"ד – מצב קודם :

62 יח"ד / (812.5 מ"ר + 7,112.85 מ"ר) = 127.83 מ"ר.

שטח סחיר (עיקרי + ממ"ד) ממוצע/יח"ד – מצב חדש :

65 יח"ד / (812.5 מ"ר + 7,112.85 מ"ר) = 121.93 מ"ר.

ביטול שטח שולי/יח"ד : 121.93 מ"ר – 127.83 מ"ר = 5.9 מ"ר.

השבחה : 5.9 מ"ר * 1862 * 820 ₪ * 190.3 = 89,986.8 ₪.

היטל השבחה: 44,993.4 ₪.

2. הקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור של 40% או 2.00 מ':

מס' מרפסות בבניין B13 החורגות מקו בניין : 8.

השטח החורג מכל מרפסת : 9.46 מ"ר.

מס' מרפסות בבניין A-252 החורגות מקו בניין : 13.

השטח החורג מכל מרפסת : 10.16 מ"ר.

מס' מרפסות בבניין B9 החורגות מקו בניין : 5.

השטח החורג מכל מרפסת : 12.58 מ"ר.

מס' מרפסות בבניין B9-252 החורגות מקו בניין : 5.

השטח החורג מכל מרפסת : 12.58 מ"ר.

שטח החריגה :

12.58 מ"ר * 5 מרפסות * 2 + 10.16 מ"ר * 13 מרפסות + 9.46 מ"ר * 8 = 333.56 מ"ר.

השבחה : 333.56 מ"ר * 820 ₪ * 0.15 = 41,027.88 ₪.

היטל השבחה: 20,513.94 ₪.

סיכום תחשיב ההשבחה במגרש מס' 252:

מס' תכנית	מועד קובע	השבחה ₪	היטל השבחה ₪	הצמדה סעיף 9
הקלות	08.08.2022	131,014.68	65,507.34	66,954

סיכום : סכום היטל ההשבחה 66,954₪ ליום 07.08.2023

[18] מס' יח"ד מצב קודם.

[19] מקדם השבחה.

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>עמדת שמאי המבקשת בהתאם לשומות המבקשת מיום 13.09.2023:</u>

9. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>

בעת עריכת השומה הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות הגורמים והשיקולים כדלהלן:

9.1. מיקום הנכס נשוא השומה בשכונת "יצחק שמיר", בית שאן.

9.2. המועדים הקובעים לשומה הינם כמפורט בסעיף 3 לעיל.

9.3. המצב התכנוני והרישוי המפורט בשומה, לרבות הערות החי"מ.

יוער, למען הסר ספק, יתכן וישנן תכניות נוספות החלות על הנכס נשוא השומה מלבד התכניות המצוינות בפרק המצב התכנוני המפורט בשומה לעיל. כי אם גם, יתכן ויש לתכניות אלה משמעות וחשיבות רבה בעת עריכת שומות למטרות השונות מהמקרה הנתון.

9.4. המצב המשפטי המפורט בשומה, לרבות הערות החי"מ.

יוער, למען הסר ספק, השומה מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפני החי"מ כפי שמפורט בגוף שומה זו.

9.5. הנכס נשוא השומה הוערך כ"פנוי וריק" מכל חוב, שעבוד ותביעה.

9.6. השומה איננה מהווה ביקורת ו/או חוות דעת הנדסית ואיננה כוללת התייחסות לעניין יציבות המבנה, קרי, השומה נערכה מתוך הנחה כי לנכס אין בעיות יציבות.

9.7. בשומה לא נבחנה השפעת זיהום קרקע מכל סוג שהוא לרבות השפעתה באם ישנה על שווי הנכס נשוא השומה.

9.8. בשומה לא נבחנה השפעת הקרינה לסוגיה מכל סוג שהוא לרבות השפעתה באם ישנה על שווי הנכס נשוא 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

10. התייחסות לשומת הוועדה ולתחשיב ההשבחה

10.1. שווי מ"ר מבונה

שמאי הוועדה מביא בחשבון בשומתו כי שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע הנו 820 ₪ **כולל מע"מ**.

תחילה, **אני מאמץ** את השווי מ"ר מבונה שהובא בחשבון ע"י שמאי הוועדה נכון למועד הקובע, לרבות אופן חישובו, **פרט להעמסת שיעור המע"מ**.

כמו כן, מאחר ועסקינן בשוק של "עוסקים" יש להפחית במקרה הנתון את מרכיב המע"מ בבואנו לחשב שווי מ"ר מבונה, זאת כאמור בפס"ד בר"מ 18/1621 אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שרונים.

לאור האמור לעיל, בעת עריכת תחשיב ההשבחה יובא בחשבון, נכון למועד הקובע, שווי מ"ר מבונה בסך של 700 ₪ **לא כולל מע"מ** (1.17 / 820 ₪), **זאת כאמור בשומת הוועדה**.

להלן צילום קטע רלוונטי מתוך שומת הועדה

9.2 לשנת 2023 :

ניתן לראות כי השווי מ"ר מבונה כולל את מרכיב המע"מ

020986-0015-000-00	13/03/2023	1,210,000	בית קומות	2019	101	4	11980
022923-0049-035-00	2023	610,000	בית קומות	1970	73	3	8356
022868-0140-001-00	4/2023	1,320,000	בית קומות	2023	104	4	12692
022868-0138-003-00	3/04/2023	1,330,0	בית קומות	2023	117	5	11368
022868-0140-007-00	03/04/2023	1,55	בית קומות	2023	163	6	9509
020986-0032-000-00	13/03/2023	1	בית קומות	2016	119	5	9580
023140-0027-001-00	07/03/2023	000	בית קומות	1970	62	4	12258
020986-0015-000-02	02/03/2023	40,000	בית קומות	2019	101	4	12277
022918-0017-010-00	27/02/2023	785,000	ת קומות	1960	88	4	8920
022868-0149-002-00	22/02/2023	1,300,000	קומות	2023	110	4	11818
022872-0143-000-00	16/02/2023	730,000	בית	2003	76	3	9605
023009-0015-000-00	13/02/2023	1,830,000	בית ק	2015	126	4	14524
022573-0071-004-00	08/02/2023	950,000	בית קומו	1995	99	5	9596
סה"כ							168471
ממוצע							11231
					מעמ	17%	9599.476
					רווח	17%	8204.681
					עלויות	7500	704.6806
					מעמ	17%	824.4763

שווי 1 מ"ר מבונה לשנת 2023 במעוגל: 830 ₪.

9.3 סיכום:

שווי 1 מ"ר מבונה לשנת 2019: 800 ₪.
שווי 1 מ"ר מבונה לשנת 2020: 810 ₪.
שווי 1 מ"ר מבונה לשנת 2022: 820 ₪.
שווי 1 מ"ר מבונה לשנת 2023: 830 ₪.

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

10.2. <u>השפעת תכנית "מחיר למשתכן" על השווי למ"ר מבונה</u>

השווי מ"ר מבונה שהובא בחשבון ע"י שמאי הוועדה **(אשר אותו אימצתי בשומתי)** מתבסס על החלטתו של כבוד השמאי המכריע אלי כהן שנערכה לנכס המזוהה כגוש: 20986, חלקה: 41, כאשר הפרויקט המיוחס להחלטתו מכיל סה"כ 28 יח"ד, כאשר 15 יח"ד מיוחסות לתכנית "מחיר למשתכן", בעוד ש- 13 יח"ד מיוחסות ל"שוק החופשי". לפיכך, שיעור מס' יח"ד "במחיר למשתכן" ביחס לסך יח"ד בפרויקט הינו 53% (15 / 28 יח"ד).

אולם, בפרויקט בו אנו עסקינן, שיעור מס' יח"ד "במחיר למשתכן" ביחס לסך יח"ד נע בטווח של 57%-70%, כדלהלן:

גוש	חלקה	מבנה	סה"כ מס' יח"ד	מס' יח"ד במחיר למשתכן	מס' יח"ד בשוק החופשי	שיעור מס' יח"ד במחיר למשתכן ביחס לסך יח"ד
22868	137	C13	7	4	3	57%
	137	C14	7	4	3	57%
	138	C15	10	6	4	60%
	137	C16	7	4	3	57%
	139	C17	10	6	4	60%
	138	C18	9	6	3	67%
	140	C19	10	7	3	70%
	138	C20	9	5	4	56%
	140	C21	7	4	3	57%
	139	C22	9	5	4	56%
	140	C23	7	4	3	57%
	139	C24	9	6	3	67%
	140	C25	7	4	3	57%
	140	C26	10	6	4	60%

כמו כן, כעולה מאמור בפס"ד שניתן ע"י בית המשפט המחוזי בתל אביב, ביום 15.06.2023, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואח', במסגרת שומת היטל השבחה יש להביא בחשבון את השפעתה של תכנית "מחיר למשתכן", כדלהלן:

"למדנו לעיל, כי לשונה הדלה של התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה אינה מוליכה אותנו לפרשנות חד משמעית וברורה בסוגיה שלפנינו. מכאן, לטעמי, נדרשת הכרעה נורמטיבית בסוגיה, בדומה להכרעות בית המשפט בעניין לוסטרניק, אברמוביץ ובורשטיין לעיל.

*לטעמי, במקרה שלפניי, לאור עקרון הבסיס של גביית היטל ההשבחה, ההכרעה הנורמטיבית הינה - כי **יש להביא בחשבון במסגרת שומת היטל ההשבחה כי המקרקעין נמכרים במגבלת מחיר למשתכן**, ואנמק..."*

לאור האמור לעיל, לצד זאת שבפרויקט הנדון שיעור מס' יח"ד "במחיר למשתכן" ביחס לסך יח"ד בפרויקט **גדול** מהפרויקט המיוחס להחלטתו של כבוד השמאי המכריע אלי כהן שנערכה לנכס המזוהה כגוש: 20986, חלקה: 41, בעת עריכת התחשיב יובא בחשבון מקדם התאמה של 0.95 (מגלם התאמה בשיעור של 5%).

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

10.3. <u>אופן עריכת תחשיב ההשבחה בגין הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי הבנין</u>

<u>אופן עריכת תחשיב ההשבחה</u>:

היות וההקלות לחריגה מקווי הבניין נתבקשו עבור שטחי מרפסות, לצד זאת שעסקינן בשווי מ"ר מבונה עיקרי, הרי שבעת עריכת התחשיב **יש להביא בחשבון מקדם אקוויוולנטי ראוי עבור שטח המרפסות**.

אדגיש כי גישתי לעניין אופן עריכת תחשיב ההשבחה נתמכת במס' החלטות שנערכו ע"י כבוד **השמאי המכריע דוד דדון** בהן נדרש להכריע במקרים זהים למקרה הנתון.

<u>להלן צילום קטע רלוונטי מתוך החלטתו של כבוד **השמאי המכריע דודו דדון** שנערכה עבור נכס המזוהה כחלקה: 148, בגוש: 19592, בכתובת: רחוב דולב, שכונת "יצחק שמיר", נהריה</u>

ניתן לראות כי בעת עריכת תחשיב ההשבחה הובא בחשבון הן מקדם שיפור תכנוני והן מקדם אקוויוולנטי לשטח המרפסות הבולטות מעבר לקווי בנין

מרכיב ההשבחה	תוצאה
סך השטח החורג מעבר לקווי הבניין [עפ"י שומות הצדדים והסכמתם]	385 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי לשטח מרפסת	0.4
מקדם השבחה עבור שטח המרפסות החורג מעבר לקווי הבניין	0.2
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 1,610
סה"כ ההשבחה המיוחסת לנכס נשוא ההחלטה, במעוגל	₪ 49,590

<u>ביאורים אודות אומדן ההקלה בקווי בניין בגין מרכיב תוספת קומה</u>

<u>סך השטח החורג מעבר לקווי הבניין</u>

לאחר מדידה גראפית אשר ביצעתי על גבי תשריט תכנית הבקשה להיתר בניה [יועד, החי"מ אינו מודד מוסמך] מצאתי כי סך השטח החורג מעבר לקווי הבניין בסך של 385 מ"ר אותו הביאו בחשבון שמאי הצדדים סביר בהחלט, לפיכך אאמצו בעת עריכת תחשיבי.

<u>מקדם אקוויוולנטי לשטח המרפסת</u>

בהתאם להחלטות שערכתי, לצד הכרעות רבות של שמאים מכריעים לנכסים בדמות הנכס נשוא ההחלטה, הובא בחשבון, על הצד הזהיר ואף השמרני, מקדם אקוויוולנטי לשטח המרפסת בסך של 0.4.

<u>מקדם השבחה עבור שטח המרפסות החורג מעבר לקווי הבניין</u>

בהתאם להחלטות שערכתי, לצד הכרעות רבות של שמאים מכריעים לנכסים בדמות הנכס נשוא ההחלטה, הובא בחשבון, על הצד הזהיר ואף השמרני, מקדם השבחה עבור שטח המרפסות החורג מעבר לקווי הבניין בסך של 0.2.

<u>להלן צילום קטע רלוונטי מתוך החלטתו של כבוד **השמאי המכריע דודו דדון** שנערכה עבור נכס המזוהה כחלקה: 37 (בחלק), בגוש: 30496, בכתובת: רחוב הרמב"ם 23, שכונת "ט", מבשרת ציון</u>

ניתן לראות כי בעת עריכת תחשיב ההשבחה הובא בחשבון הן מקדם שיפור תכנוני והן מקדם אקוויוולנטי לשטח המרפסות הבולטות מעבר לקווי בנין

<u>חקלה בקווי בניין בגין שטחי מרפסות זיזיות ומצללות</u>

סך שטח המרפסות הזיזיות והמצללות החורג מעבר לקווי הבניין, במעוגל [10]	32.72 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי לשטחי המרפסות הזיזיות והמצללות [11]	0.4
<u>מקדם שיפור תכנוני [12]</u>	0.2
חישוב סך השטח האקוויוולנטי, במעוגל	**2.62 מ"ר** – 32.72 x 0.4 x 0.2 מ"ר

[10] בהתאם למדידה גראפית אשר ביצעתי על גבי תשריט תכנית הבקשה להיתר בניה [יועד, החי"מ אינו מודד מוסמך].

[11] בהתאם להחלטות קודמות שערכתי בעניין מרכיב זה.

[12] בהתאם להחלטות קודמות שערכתי בעניין מרכיב זה.

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 המרפסות הבולט מעבר לקווי הבנין:</u>

בעת עריכת תחשיב ההשבחה **אאמץ** את שטח המרפסות הבולט מעבר לקווי הבניין בו נקט שמאי הוועדה.

<u>מקדם שיפור תכנוני ראוי:</u>

בעת עריכת תחשיב ההשבחה **אאמץ** את מקדם השיפור התכנוני בו נקט שמאי הוועדה בסך של 0.15.

<u>מקדם אקוויוולנטי ראוי לשטח המרפסות:</u>

בעת עריכת תחשיב ההשבחה יובא בחשבון מקדם אקוויוולנטי של 0.4 לשטח המרפסות הבולטות מעבר לקווי הבניין.

10.4. <u>מקדם שיפור תכנוני בגין הקלה לתוספת יח"ד</u>

<u>אופן עריכת תחשיב ההשבחה:</u>

בעת עריכת תחשיב ההשבחה שמאי הוועדה כופל את מקדם השיפור התכנוני במס' יח"ד המבוקשות "במצב החדש".

אולם, בשונה משומת הוועדה, בעת עריכת תחשיב ההשבחה יש לכפול את מקדם השיפור התכנוני בהפרש מס' יח"ד בין שני מצבי התכנון.

אדגיש כי גישתי לעניין אופן עריכת תחשיב ההשבחה נתמכת במס' החלטות שנערכו ע"י כבוד השמאי המכריע דוד דדון בהן נדרש להכריע במקרים זהים למקרה הנתון.

<u>להלן צילום קטע רלוונטי מתוך החלטתו של כבוד **השמאי המכריע דודו דדון** שנערכה עבור נכס המזוהה כחלקה: 148, בגוש: 19592, בכתובת: רחוב דולב, שכונת "יצחק שמיר", נהריה</u>

ניתן לראות כי בעת עריכת תחשיב ההשבחה יש לכפול את מקדם השיפור התכנוני בהפרש מס' יח"ד בין שני מצבי התכנון.

<u>אומדן ההשבחה עבור החקלה בגין מרכיב הצפיפות / ביטול השוליות</u>

מצב קודם	
מהות	**תוצאה**
סה"כ שטח עיקרי מוצע עפ"י תכנית הבקשה להיתר בניה	14,153.53 מ"ר
מס' יח"ד "במצב הקודם" [טרם מתן החקלה]	136
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד "במצב הקודם"	104.1 מ"ר
מצב חדש	
מהות	**תוצאה**
סה"כ שטח עיקרי מוצע עפ"י תכנית הבקשה להיתר בניה	14,153.53 מ"ר
מס' יח"ד "במצב החדש" [לאחר מתן החקלה]	162
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד "במצב החדש"	87.4 מ"ר
תחשיב	
מהות	**תוצאה**
הפרש השטחים בין "מצב קודם" ל- "מצב חדש"	16.70 מ"ר
הפרש מס' יח"ד בין "מצב קודם" ל- "מצב חדש"	26
סה"כ שטח לחיוב	434.3 מ"ר
מקדם צפיפות / ביטול שוליות	0.2
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 1,610
סה"כ השבחה גולמית, במעוגל	₪ 139,830
סה"כ אומדן עלות עודפת בגין הסדרת מקומות חניה תת-קרקעיים, במעוגל	- ₪ 820,800
סה"כ השבחה המיוחסת לנכס נשוא ההחלטה	ערך שלילי

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 צילום קטע רלוונטי מתוך החלטתו של כבוד **השמאי המכריע דודו דדון** שנערכה עבור נכס המזוהה כתת-חלקה: 3, חלקה: 408, בגוש: 6195, בכתובת: רחוב הגליל 3, שכונת "פרדס כ"ץ", בני ברק

ניתן לראות כי בעת עריכת תחשיב ההשבחה יש לכפול את מקדם השיפור התכנוני בהפרש מס' יח"ד בין שני מצבי התכנון.

מרכיב	תוצאה
סה"כ תוספת יח"ד בין שני מצבי התכנון המיוחסת לקומות א' - ב'	2.00
שטח יח"ד ממוצע [בהתאם לחישוב דלעיל], במ"ר	42.15
מקדם שיפור תכנוני בגין הגדלת צפיפות [18]	0.2
סך השטח האקוויוולנטי לצורך אומדן ההשבחה	**16.86**

[18] בהתאם להחלטות קודמות שערכתי בעניין מרכיב תוספת יח"ד / הגדלת צפיפות.

מקדם שיפור תכנוני ראוי:

בשים לב **להפרש** השטח העיקרי הממוצע של יח"ד בין שני מצבי התכנון, בעת עריכת תחשיב ההשבחה יובא בחשבון מקדם שיפור תכנוני של 0.2.

אדגיש כי גישתי לעניין מקדם השיפור התכנוני נתמכת בהחלטתו של כבוד **השמאי המכריע דוד דדון** אשר נערכה עבור נכס המזוהה כחלקה: 148 בגוש: 19592, בכתובת: רחוב דולב, שכונת "יצחק שמיר", נהריה.

בהחלטה זו, בעת עריכת תחשיב ההשבחה עבור מתן הקלה לתוספת יח"ד הובא בחשבון מקדם שיפור תכנוני של 0.2 כאשר **הפרש** השטח העיקרי הממוצע של יח"ד בין שני מצבי התכנון הנו כ- 16.7 מ"ר, **זאת בקרוב למקרה הנתון**.

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

10.5. <u>מקדם הפחתה בגין "הקלה מתכלה"</u>

בהתאם לאמור בהחלטת ועדת ערר מס' 45/16/48, אברהם ולטיסיה גבאי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון, מיום 22.06.2017, כאשר עסקינן באומדן השבחה הנובעת עקב אישורן של הקלות, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין "זכויות מתכלות".

כמו כן, גישתה של וועדת הערר תואמת את גישתו של **כבוד השמאי המכריע דוד דדון** המפורטת בהחלטתו שנערכה עבור נכס המזוהה כחלקה: 6 (בחלק) בגוש: 10499; חלקות: 4 ו- 10 (בחלק), בגוש: 10159, בכתובת: קיבוץ אפק, מביא בחשבון הפחתה בגין "הקלה מתכלה" **גם כאשר מדובר במגרש ריק מבניה**, אשר בתחומו עתיד להיבנות מרכז לוגיסטי חדש.

<u>להלן צילום קטע רלוונטי מתוך החלטתו</u>:

ניתן לראות כי בעת עריכת תחשיב ההשבחה הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין "הקלה מתכלה"

<u>מקדם התכלות להקלה</u>

הקלה במהותה הינה סטיה מהוראות התכנית החלה על המקרקעין ועל כן, אישורה על ידי הועדה המקומית יעשה רק במקרים בהם קיימת הצדקה תכנונית לעשות כן.
בין היתר מטעם זה, ניתן להבין כי ההקלה אינה מהווה זכות תכנונית מוקנית במקרקעין לצמיתות אלא, רק לתקופה שההיתר שניתן לה עומד בתוקפו.
עם סיום תוקפו של ההיתר, פג גם תוקפה של ההקלה.

זכויות שניתנו בדרך של הקלה, כבעניינו, הינן למעשה זכויות שניתנו בסטייה מהוראות התכנית התקפה ומכאן שאינן מצויות באותה רמה נורמטיבית בהן מצויות זכויות שהוקנו במסגרת תכנית אלא ברמה פחותה להן.
כך, בעוד שזכויות הכלולות בתכנית קשורות בקשר חדוק למקרקעין ותוקפן יפה למשך כל תקופת חייה של התכנית לעומת זכויות שניתנו בדרך של הקלה, אינן תקפות לצמיתות אלא למשך תקופת חייו של ההיתר שניתן להן.

* מצוטט מתוך חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, בסופיע בסעיף 1 – "הגדרות".

לאור זאת, הנני רואה לנכון לצטט קטעים רלוונטיים מתוך החלטת כבוד ועדת הערר מס' 45/16/48, אברהם ולטיסיה גבאי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון, מיום 22.06.2017, כדלהלן:

" ההקלה אינה מהווה זכות מוקנית במקרקעין לצמיתות אלא רק כל זמן שההיתר שניתן לה עומד בתוקפו. עם סיום תוקפו של ההיתר, פג גם תוקפה של ההקלה. גם העובדה שבעבר שולם היטל השבחה בגין זכויות שאושרו בהקלה אינה גורמת לכך שזכויות אלו יהפכו לזכויות מוקנות המהוות חלק בלתי נפרד מן המקרקעין.
כל זמן שמבנה, שהוקם על פי היתר כדין, עומד על תילו, הרי שהוא יונק את היותו מאותו היתר שעל בסיסו הוא נבנה. עם הריסת המבנה, לא ניתן עוד לחדש את ההיתר ועל מנת להקים מבנה אחר תחת זה שנהרס, יידרש בעל המקרקעין להוציא היתר בניה חדש אשר ייתן על בסיס המשטר התכנוני והחוקי שיהיה תקף באותה עת.
כאשר באים לחשב הקלה יש לחשב את כלל הזכויות המוקנות על פי התכניות במצב התכנוני הקודם ולהשוותם אל מול כלל הזכויות במצב התכנוני החדש וההקלות גם יחד.

[...] בית המשפט מבחין בין זכויות שניתנו מכח תכנית בנין עיר, שהינן בעלת תוקף מחייב כלפי כל מי שמחזיק במקרקעין, לבין זכויות שניתנו בדרך של הקלה, שהן בעלות מעמד ארעי ותקפות למשך תקופת תוקפו של ההיתר, כך שעם תמונתו של היתר הבניה, פג גם תוקפה של ההקלה. "

<u>מסקנה</u>

לעניין אורך חייו הכלכליים של הנכס נשוא ההחלטה - שמאי המבקשת מביא בחשבון כי אורך חייו הכלכליים של מבנה בדמות הנכס נשוא ההחלטה מוערך בכ- 25 שנה.
היות ומדובר בהנחת עבודה סבירה, אשר הובאה בחשבון על הצד הזהיר, אאמצה בעת עריכת תחשיבי.

לעניין שיעור החיוון – בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מחצית שניה של שנת 2020 [השמאי הממשלתי], עולה כי שיעור התשואה [שיעור החיוון הכולל] בממוצע כלל ארצי, בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה הינו כ- 6.9%.

היות וכך, בעת עריכת תחשיבי אביא בחשבון מקדם הפחתה בגין "זכויות מתכלות" בסך של 0.811 [מגלם דחיה של 25 שנה בשיעור היוון של 6.9%].

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

בנוסף, גישתה של וועדת הערר תואמת גם את גישתו של כבוד השמאי המכריע ארז כהן המפורטת בהחלטתו שנערכה עבור נכס המזוהה כחלקה: 26 בגוש: 12801, בכתובת: רחוב דוחיפת, שכונת "גבעת אלונים", קרית אתא, מביא בחשבון הפחתה בגין "הקלה מתכלה" **גם כאשר מדובר במגרש ריק מבניה**, אשר בתחומו עתיד להיבנות בניין מגורים משותף בן 14 קומות, המכיל 51 יח"ד.

להלן צילום קטע רלוונטי מתוך החלטתו:

ניתן לראות כי בעת עריכת תחשיב ההשבחה הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין "הקלה מתכלה"

8.1 התכללות הקלות

שמאי שני הצדדים לא הביאו בחשבון מקדם התכללות הקלה. הקלה כרוכה בהיתר בניה ואינה ניתנת לצמיתות. עם תום החיים הכלכליים של המבנה, פוקעות ההקלות. בהתאם להכרעות קודמות שלי, מצאתי לנכון להביא גורם זה גם כאן.

עם הריסת המבנה וככל שבעלי הזכויות יבקשו לנצל זכויות להקלה בשנית, ידרשו לפרסום הקלה מחדש ולהתמודד מול התנגדויות שיתכן שיוגשו ואף ידרשו לשלם היטל השבחה.

כך נקבע במספר החלטות ועדת ערר ובהן **הר/85115/13 עדי ולירון כגן נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה**:

הקלה עומדת בתוקפה רק כל עוד ההיתר שבגדרו ניתנה עומד בתוקפו, ואילו במצב שבו המבנה מכוח ההיתר נהרס וההיתר אינו עומד עוד בתוקף - פוקעת מאליה ההקלה.

בהתאם לכך, יש להביא בחשבון כי הזכויות הניתנות בהקלה הן לתקופה מוגבלת עד לתום החיים הכלכליים של הנכס, הנאמדת במקרה הנדון בגבולות של 75 שנים, בהתחשב במיקום ובאופי הבינוי. חישוב מקדם ההתכללות הינו לפי היחס שבין שווי לתקופה מוגבלת של 75 שנה לעומת שווי לצמיתות. מקדמי ההיוון חושבו בריבית של 6% ומקדם ההתכללות המתקבל הוא 0.99.

מסקנה

לאור האמור לעיל בעת עריכת התחשיב יובא בחשבון מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" בסך של 0.91 (מגלם דחיה של 50 שנה בשיעור היוון של 5%).

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

11. תחשיב ההשבחה

11.1. תחשיב ההשבחה עבור מגרש מס' 200 עפ"י תכנית מס' 203-0334888

11.1.1. השבחה בגין הקלה לתוספת יח"ד

השבחה בגין הקלה לתוספת יח"ד	
מצב קודם	
מהות	**תוצאה**
סך שטח עיקרי **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	2,049.17 מ"ר
מס' יח"ד "במצב הקודם" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	18
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד "במצב הקודם" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	113.84 מ"ר
מצב חדש	
מהות	**תוצאה**
סך שטח עיקרי **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	2,049.17 מ"ר
מס' יח"ד "במצב החדש" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	21
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד "במצב החדש" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	97.58 מ"ר
תחשיב	
מהות	**תוצאה**
הפרש השטחים בין "מצב קודם" ל- "מצב חדש"	16.26 מ"ר
הפרש מס' יח"ד בין "מצב קודם" ל- "מצב חדש"	3
סה"כ שטח לחיוב	48.8 מ"ר
מקדם צפיפות / ביטול שוליות	0.2
שווי מ"ר מבונה **לא כולל מע"מ**	₪ 700
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן"	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" (דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 5%)	0.91
השבחה	**₪ 5,923**

11.1.2. תחשיב השבחה בגין הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי בנין

השבחה בגין הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי בנין	
מהות	**תוצאה**
סך שטח המרפסות החורג מעבר לקווי הבנין **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	35.84 מ"ר
מקדם אקווויולנטי ראוי לשטח המרפסות	0.4
מקדם שיפור תכנוני **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	0.15
שווי מ"ר מבונה **לא כולל מע"מ**	₪ 700
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן"	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" (דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 5%)	0.91
השבחה	**₪ 1,305**

11.1.3. תחשיב השבחה בגין הקלה בקו בנין אחורי

השבחה בגין הקלה בקו בנין אחורי	
מהות	**תוצאה**
סך השטח החורג מעבר לקו בנין אחורי **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	18.44 מ"ר
מקדם שיפור תכנוני **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	0.15
שווי מ"ר מבונה **לא כולל מע"מ**	₪ 700
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן"	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" (דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 5%)	0.91
השבחה	**₪ 1,679**

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

11.2. תחשיב ההשבחה עבור מגרש מס' 201 עפ"י תכנית מס' 203-0334888

11.2.1. תחשיב השבחה בגין הקלה לתוספת יח"ד

השבחה בגין הקלה לתוספת יח"ד	
מצב קודם	
מהות	**תוצאה**
סך שטח עיקרי **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	2,758.57 מ"ר
מס' יח"ד "במצב הקודם" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	24
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד "במצב הקודם" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	114.94 מ"ר
מצב חדש	
מהות	**תוצאה**
סך שטח עיקרי **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	2,758.57 מ"ר
מס' יח"ד "במצב החדש" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	28
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד "במצב החדש" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	98.52 מ"ר
תחשיב	
מהות	**תוצאה**
הפרש השטחים בין "מצב קודם" ל- "מצב חדש"	16.42 מ"ר
הפרש מס' יח"ד בין "מצב קודם" ל- "מצב חדש"	4
סה"כ שטח לחיוב	65.7 מ"ר
מקדם צפיפות / ביטול שוליות	0.2
שווי מ"ר מבונה **לא כולל מע"מ**	₪ 700
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן"	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" (דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 5%)	0.91
השבחה	**₪ 7,974**

11.2.2. תחשיב השבחה בגין הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי בנין

השבחה בגין הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי בנין	
מהות	**תוצאה**
סך שטח המרפסות החורג מעבר לקווי הבנין **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	72.60 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי ראוי לשטח המרפסות	0.4
מקדם שיפור תכנוני **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	0.15
שווי מ"ר מבונה **לא כולל מע"מ**	₪ 700
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן"	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" (דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 5%)	0.91
השבחה	**₪ 2,644**

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

11.3. תחשיב ההשבחה עבור מגרש מס' 202 עפ"י תכנית מס' 203-0334888

11.3.1. תחשיב השבחה בגין הקלה לתוספת יח"ד

השבחה בגין הקלה לתוספת יח"ד	
מצב קודם	
מהות	**תוצאה**
סך שטח עיקרי **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	2,758.57 מ"ר
מס' יח"ד "במצב הקודם" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	24
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד "במצב הקודם" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	114.94 מ"ר
מצב חדש	
מהות	**תוצאה**
סך שטח עיקרי **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	2,758.57 מ"ר
מס' יח"ד "במצב החדש" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	28
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד "במצב החדש" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	98.52 מ"ר
תחשיב	
מהות	**תוצאה**
הפרש השטחים בין "מצב קודם" ל- "מצב חדש"	16.42 מ"ר
הפרש מס' יח"ד בין "מצב קודם" ל- "מצב חדש"	4
סה"כ שטח לחיוב	65.7 מ"ר
מקדם צפיפות / ביטול שוליות	0.2
שווי מ"ר מבונה **לא כולל מע"מ**	700 ₪
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן"	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" (דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 5%)	0.91
השבחה	**7,974 ₪**

11.3.2. תחשיב השבחה בגין הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי בנין

השבחה בגין הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי בנין	
מהות	**תוצאה**
סך שטח המרפסות החורג מעבר לקווי הבנין **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	72.60 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי ראוי לשטח המרפסות	0.4
מקדם שיפור תכנוני **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	0.15
שווי מ"ר מבונה **לא כולל מע"מ**	700 ₪
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן"	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" (דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 5%)	0.91
השבחה	**2,644 ₪**

11.3.3. תחשיב השבחה בגין הקלה בקו בנין צדדי

השבחה בגין הקלה בקו בנין צדדי	
מהות	**תוצאה**
סך השטח החורג מעבר לקו בנין צדדי **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	12.15 מ"ר
מקדם שיפור תכנוני **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	0.15
שווי מ"ר מבונה **לא כולל מע"מ**	700 ₪
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן"	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" (דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 5%)	0.91
השבחה	**1,106 ₪**

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

11.4. תחשיב ההשבחה עבור מגרש מס' 203 עפ"י תכנית מס' 203-0334888

11.4.1. תחשיב השבחה בגין הקלה לתוספת יח"ד

השבחה בגין הקלה לתוספת יח"ד	
מצב קודם	
מהות	**תוצאה**
סך שטח עיקרי **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	4,134.91 מ"ר
מס' יח"ד "במצב הקודם" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	36
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד "במצב הקודם" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	114.86 מ"ר
מצב חדש	
מהות	**תוצאה**
סך שטח עיקרי **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	4,134.91 מ"ר
מס' יח"ד "במצב החדש" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	41
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד "במצב החדש" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	100.85 מ"ר
תחשיב	
מהות	**תוצאה**
הפרש השטחים בין "מצב קודם" ל- "מצב חדש"	14.01 מ"ר
הפרש מס' יח"ד בין "מצב קודם" ל- "מצב חדש"	5
סה"כ שטח לחיוב	70.0 מ"ר
מקדם צפיפות / ביטול שוליות	0.2
שווי מ"ר מבונה **לא כולל מע"מ**	₪ 700
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן"	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" (דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 5%)	0.91
השבחה	**₪ 8,502**

11.4.2. תחשיב השבחה בגין הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי בנין

השבחה בגין הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי בנין	
מהות	**תוצאה**
סך שטח המרפסות החורג מעבר לקווי הבנין **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	148.62 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי ראוי לשטח המרפסות	0.4
מקדם שיפור תכנוני **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	0.15
שווי מ"ר מבונה **לא כולל מע"מ**	₪ 700
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן"	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" (דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 5%)	0.91
השבחה	**₪ 5,413**

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. **<u>השומה</u>**

לאור האמור והמפורט לעיל הגענו לכלל דעה כי גובה ההשבחה המיוחסת לנכס נשוא השומה בגין מימוש זכויות בדרך של הגשת תכנית בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות הינה, כדלהלן:

גורם ההשבחה	המועד הקובע	מס' מגרש עפ"י תכנית מס' 203-0334888	גובה ההשבחה	גובה היטל ההשבחה
מתן הקלות	26.05.2022	200	₪ 8,907	₪ 4,454
		201	₪ 10,618	₪ 5,309
		202	₪ 11,724	₪ 5,862
		203	₪ 13,915	₪ 6,958
סה"כ			**₪ 45,165**	**₪ 22,582**

13. **<u>הצהרה</u>**

- **הנני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין פרטי בנכס נשוא השומה וכי שומה זאת נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית. כמו כן, שכר הטרחה בתיק הנדון נקבע בהתאם לתוצאת ההליך.**
- **הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966, על עדכוניו, ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה.**
- **שומה זאת נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית.**
- **השומה אינה מהווה ביקורת/חוות דעת הנדסית ו/או חוות דעת משפטית, אלא מהווה חוות דעת שמאית בלבד.**
- **הח"מ אינו מודד מוסמך, אזיי, יתכנו סטיות בין השטחים שנמדדו על-ידו (הן בצורה גראפית והן בצורה ידנית/דיגיטלית וכיו"ב) לבין השטחים הבנויים בפועל.**
- **שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. שומה זו איננה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.**
- **השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין. למען הסר ספק, עורך השומה (להלן: הח"מ) ו/או מי מטעמו לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.**

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

11. תחשיב ההשבחה

11.1 תחשיב ההשבחה עבור מגרש מס' 250 עפ"י תכנית מס' 203-0293993

11.1.1 השבחה בגין הקלה לתוספת יח"ד

השבחה בגין הקלה לתוספת יח"ד	
מצב קודם	
מהות	**תוצאה**
סך שטח עיקרי	7,083.18 מ"ר
מס' יח"ד "במצב הקודם" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	62
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד "במצב הקודם" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	114.24 מ"ר
מצב חדש	
מהות	**תוצאה**
סך שטח עיקרי	7,083.18 מ"ר
מס' יח"ד "במצב החדש" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	65
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד "במצב החדש" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	108.97 מ"ר
תחשיב	
מהות	**תוצאה**
הפרש השטחים בין "מצב קודם" ל- "מצב חדש"	5.27 מ"ר
הפרש מס' יח"ד בין "מצב קודם" ל- "מצב חדש"	3
סה"כ שטח לחיוב	15.8 מ"ר
מקדם צפיפות / ביטול שוליות	0.2
שווי מ"ר מבונה **לא כולל מע"מ**	₪ 700
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן"	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" (דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 5%)	0.91
השבחה	**₪ 1,920**

11.1.2 תחשיב השבחה בגין הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי בנין

השבחה בגין הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי בנין	
מהות	**תוצאה**
סך שטח המרפסות החורג מעבר לקווי הבנין **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	331.74 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי ראוי לשטח המרפסות	0.4
מקדם שיפור תכנוני **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	0.15
שווי מ"ר מבונה **לא כולל מע"מ**	₪ 700
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן"	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" (דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 5%)	0.91
השבחה	**₪ 12,082**

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

11.2. תחשיב ההשבחה עבור מגרש מס' 251 עפ"י תכנית מס' 203-0293993

11.2.1. תחשיב השבחה בגין הקלה לתוספת יח"ד

השבחה בגין הקלה לתוספת יח"ד	
מצב קודם	
מהות	**תוצאה**
סך שטח עיקרי	4,813.82 מ"ר
מס' יח"ד "במצב הקודם" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	42
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד "במצב הקודם" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	114.61 מ"ר
מצב חדש	
מהות	**תוצאה**
סך שטח עיקרי	4,813.82 מ"ר
מס' יח"ד "במצב החדש" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	44
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד "במצב החדש" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	109.41 מ"ר
תחשיב	
מהות	**תוצאה**
הפרש השטחים בין "מצב קודם" ל- "מצב חדש"	5.21 מ"ר
הפרש מס' יח"ד בין "מצב קודם" ל- "מצב חדש"	2
סה"כ שטח לחיוב	10.4 מ"ר
מקדם צפיפות / ביטול שוליות	0.2
שווי מ"ר מבונה **לא כולל מע"מ**	₪ 700
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן"	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" (דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 5%)	0.91
השבחה	**₪ 1,265**

11.2.2. תחשיב השבחה בגין הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי בנין

השבחה בגין הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי בנין	
מהות	**תוצאה**
סך שטח המרפסות החורג מעבר לקווי הבנין **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	205.36 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי ראוי לשטח המרפסות	0.4
מקדם שיפור תכנוני **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	0.15
שווי מ"ר מבונה **לא כולל מע"מ**	₪ 700
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן"	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" (דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 5%)	0.91
השבחה	**₪ 7,479**

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

11.3. תחשיב ההשבחה עבור מגרש מס' 252 עפ"י תכנית מס' 203-0293993

11.3.1. תחשיב השבחה בגין הקלה לתוספת יח"ד

השבחה בגין הקלה לתוספת יח"ד	
מצב קודם	
מהות	**תוצאה**
סך שטח עיקרי	7,112.85 מ"ר
מס' יח"ד "במצב הקודם" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	62
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד "במצב הקודם" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	114.72 מ"ר
מצב חדש	
מהות	**תוצאה**
סך שטח עיקרי	7,112.85 מ"ר
מס' יח"ד "במצב החדש" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	65
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד "במצב החדש" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	109.43 מ"ר
תחשיב	
מהות	**תוצאה**
הפרש השטחים בין "מצב קודם" ל- "מצב חדש"	5.29 מ"ר
הפרש מס' יח"ד בין "מצב קודם" ל- "מצב חדש"	3
סה"כ שטח לחיוב	15.9 מ"ר
מקדם צפיפות / ביטול שוליות	0.2
שווי מ"ר מבונה **לא כולל מע"מ**	₪ 700
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן"	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" (דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 5%)	0.91
השבחה	**₪ 1,928**

11.3.2. תחשיב השבחה בגין הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי בנין

השבחה בגין הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי בנין	
מהות	**תוצאה**
סך שטח המרפסות החורג מעבר לקווי הבנין **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	333.56 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי ראוי לשטח המרפסות	0.4
מקדם שיפור תכנוני **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	0.15
שווי מ"ר מבונה **לא כולל מע"מ**	₪ 700
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן"	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" (דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 5%)	0.91
השבחה	**₪ 12,148**

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. **השומה**

לאור האמור והמפורט לעיל הגענו לכלל דעה כי גובה ההשבחה המיוחסת לנכס נשוא השומה בגין מימוש זכויות בדרך של הגשת תכנית בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות הינה, כדלהלן:

גורם ההשבחה	המועד הקובע	מס' מגרש עפ"י תכנית מס' 203-0334888	גובה ההשבחה	גובה היטל ההשבחה
מתן הקלות	08.08.2022	250	₪ 14,003	₪ 7,001
		251	₪ 8,744	₪ 4,372
		252	₪ 14,077	₪ 7,038
סה"כ			**₪ 36,824**	**₪ 18,412**

13. **הצהרה**

- **הנני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין פרטי בנכס נשוא השומה וכי שומה זאת נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית. כמו כן, שכר הטרחה בתיק הנדון נקבע בהתאם לתוצאת ההליך.**
- **הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966, על עדכוניו, ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה.**
- **שומה זאת נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית.**
- **השומה אינה מהווה ביקורת/חוות דעת הנדסית ו/או חוות דעת משפטית, אלא מהווה חוות דעת שמאית בלבד.**
- **הח"מ אינו מודד מוסמך, אזיי, יתכנו סטיות בין השטחים שנמדדו על-ידו (הן בצורה גראפית והן בצורה ידנית/דיגיטלית וכיו"ב) לבין השטחים הבנויים בפועל.**
- **שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. שומה זו איננה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.**
- **השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין. למען הסר ספק, עורך השומה (להלן: הח"מ) ו/או מי מטעמו לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.**

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>תגובת המשיבה מיום 15.10.2023 כדלהלן:</u>

תגובת המשיבה התקבלה באמצעות דוא"ל מאת שמאי המשיבה מיום 15.10.2023 ובו נכתב כדלהלן:

המחלוקת היא שמאית כאשר העקרונות ושיטת החישוב של המבקשת אינן ריאליות.

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

16. <u>הכרעה</u>

בחנתי את עמדות הצדדים ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת.

<u>מהו שווי הקרקע נכון למועד הקובע ?</u>

שמאי הצדדים תמימי דעים אודות ערכי הבסיס עבור שווי הקרקע נכון למועד הקובע.
שמאי המשיבה מתבסס בין היתר, על הערך שננקט בהחלטת השמאי המכריע מר אלי כהן בגו"ח 20986/14, להלן – "החלטת השמאי המכריע מר אלי כהן", שבמסגרתה ננקט שווי הקרקע למועד קובע ביום 28.05.2019 בסך 800 ₪ למ"ר מבונה [לא כולל מע"מ].
ההחלטה דלעיל מבוססת על עסקאות מכר שבוצעו בדירות בנויות בסביבה, שמהם מתקבל שווי למ"ר בנוי, וממנו חולץ מרכיב הקרקע על ידי ניכוי מע"מ, רווח יזמי ועלויות בניה.
יתר על כן, שמאי המשיבה איתר עסקאות מכר עדכניות שבוצעו בשנת 2023 שחלקן בדירות בנויות/עתידות להיבנות מהשנים 2015-2023 וחלקן בדירות וותיקות שנבנו בשנים 1960-2003.
לצורך אומדן שווי מרכיב הקרקע, נוכה מרכיב המע"מ בשיעור 17%, רווח יזמי בשיעור 17% ועלויות בניה בסך 7,500 ₪/מ"ר מהממוצע המתקבל לשווי מ"ר בנוי, כאשר הובאה בחשבון תוספת של מרכיב המע"מ לשווי הקרקע, ומשכך, התקבל אפוא ערך של 824 ₪ למ"ר קרקע מבונה [כולל מע"מ].
בהתאמה למועד הקובע החל בשנת 2022, הגיע שמאי המשיבה לכלל דעה כי שווי הקרקע אותו יש להביא בחשבון בעת תחשיב ההשבחה, הינו 820 ₪ למ"ר מבונה [כולל מע"מ].

שמאי המבקשת אינו חולק על הערך שננקט בשומת המשיבה ואף מאמצו בעת עריכת תחשיבו, אולם, חולק על עמדת שמאי המשיבה אשר הביא בחשבון את שווי הקרקע כולל מע"מ.
לדעת שמאי המבקשת, היות שמדובר בשוק של עוסקים, יש להביא בחשבון את שווי הקרקע ללא המע"מ, ולכן, יש להפחית את מרכיב המע"מ מהערך שננקט בשומת המשיבה, קרי, 700 ₪ למ"ר מבונה [1.17 / 820 ₪].

ראשית, אני מסכים עם טענת שמאי המבקשת שבמקרה בו עסקינן יש להביא בחשבון שווי קרקע ללא מע"מ, וזאת, בהתאם לתקן 11א' לתקינה השמאית ולפסיקה, שמהם עולה שכאשר מדובר בשוק של עוסקים, שווי הנכס ייערך ללא מע"מ.
עם זאת, מעיון בהחלטת השמאי המכריע מר אלי כהן, שעליו הסתמך, בין היתר, שמאי המשיבה, עולה כי שווי הקרקע נערך לפי גישת השווי השיורי ["החילוץ"] של מרכיב הקרקע מהשווי הבנוי לשנת 2019 בסך של כ - 7,500 ₪ למ"ר בנוי, תוך ניכוי מרכיב המע"מ בשיעור 17%, רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה בסך 4,500 ₪/מ"ר, ומשכך, מתקבל אפוא שווי קרקע בסך 798 ₪ למ"ר מבונה.
רוצה לומר, ערך הבסיס שהיווה את אומדן שווי הקרקע בשומת המשיבה, תואם את הערך שעליו מבוססת החלטת השמאי המכריע מר אלי כהן, קרי, שווי קרקע ללא מע"מ בהתאמה למועד הקובע, וזאת על פי פירוט התחשיב בהחלטה דלעיל.
עם זאת, בעת ניתוח עסקאות ההשוואה אשר אותרו על ידי שמאי המשיבה, עלו נקודות הראויות להתייחסות.

<u>ראשית</u>, נתוני ההשוואה כוללים בין השאר עסקאות שבוצעו בדירות וותיקות משנות ה - 60-70, ועל כן, משקפים שווי נמוך שראוי להתאמות הנדרשות, ונוסף על כך, לא ניתן לייחס לדירות הללו שיעור רווח יזמי גבוה, אשר נהוג לייחס לדירות חדישות שנבנו בשנים האחרונות, שכן, במבנים וותיקים, שיעור הרווח היזמי נשחק ואף לעתים אפסי.

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

בעניין זה, אני סבור שככל וקיים מסד רחב של נתונים עבור דירות חדישות בסביבה בה עסקינן, אשר בוצעו בשנים הסמוכות למועד הקובע, אזי, אין להביא בחשבון את העסקאות שבוצעו בדירות וותיקות, מאחר שהן אינן מייצגות את שווי השוק של הדירות החדישות.

<u>שנית</u>, העסקאות שעליהן התבסס שמאי המשיבה, שחלקן מתוך המגרשים מושא ההחלטה, בוצעו בשנת 2023 בעוד שהמועד הקובע הינו ביום 26.05.2022. נראה כי במקרה דנן, ישנו מספר עסקאות לא מועט משנת 2022 הסמוכות יותר למועד הקובע, שראוי להתבסס עליהן מאשר על עסקאות שבוצעו כשנה לאחר המועד הקובע, בהתחשב בכך שחלה עליית מחירים בשנים אלה [הדורשת התאמות למועד הקובע], לאור צפיית השוק להשתנות המחירים.

<u>שלישית</u>, עסקת ההשוואה בגו"ח 23010/23 בשומת המשיבה, מהווה חלק ממגרש מס' 2012 עפ"י תכנית ג/13132, המסווג בייעוד "מגורים ב'1" בבינוי ארבע משפחתי טורי, צמוד קרקע.
זאת ועוד, עסקת ההשוואה בגו"ח 23009/15 בשומת המשיבה, מהווה חלק ממגרש מס' 2027 עפ"י תכנית ג/13132, המסווג בייעוד "מגורים א'2" בבינוי דו משפחתי, צמוד קרקע.
עוד עולה כי מרכיב הצפיפות במגרשים הללו הינו בממוצע כ- 4.5 יח"ד לדונם, וכן, אופי הבינוי בהם הינו בניה צמודת קרקע, זאת בעוד שהמקרקעין מושא ההחלטה מצויים באזור "מגורים ב" ו - "מגורים ג" עפ"י תכנית 203-0334888, כאשר לפי הוראות התכנית, מרכיב הצפיפות הינו בממוצע כ - 5.7 יח"ד לדונם באזור "מגורים ב" ו - 11.7 יח"ד לדונם באזור "מגורים ג". זאת ועוד, אופי הבינוי במגרשים מושא ההחלטה הינו בניה רוויה.
אני סבור שככל שקיימות עסקאות עבור דירות מאזורי בניה רוויה, קיימת העדפה להתבסס עליהן, מאחר שעסקאות עבור דירות באזורי בניה צמודת קרקע דורשות הפעלת מקדמי התאמה רבים.

לאור המפורט כאמור, ראיתי לנכון לבחון מהו שווי הקרקע נכון למועד הקובע, וזאת בדומה לגישת שמאי הצדדים, קרי, ניתוח עסקאות השוואה שבוצעו בדירות בנויות, וזאת לצורך מציאת השווי הבנוי, שממנו יחולץ מרכיב הקרקע בהתאם לגישת השווי השיורי ["החילוץ"], בהינתן כי לא קיימות בסביבה עסקאות השוואה ישירות לקרקע, שעליהן ניתן להתבסס.
באיתור אחר עסקאות השוואה, אני סבור כי במקרה דנן, קיימת העדפה להתבסס על עסקאות המכר שבוצעו במגרשים המצויים בגושים 20983 - 20986, שבהם מרכיב הצפיפות דומה לזה של המגרשים מושא ההחלטה ואופי הבינוי בהם הינו בניה רוויה, ולפיכך, נדרש שימוש מועט בהתאמות, תחת זאת שקיימות עסקאות נוספות שבוצעו במגרשים בגושים 23009 - 23010, ברם, עסקאות אלו מהוות מגרשים שחלקן בבינוי דו משפחתי וחלקן בבינוי רב משפחתי בצפיפות של כ - 4 יח"ד לדונם, וכן, אופי הבניה בהם יוקרתי יותר ביחס למגרשים מושא ההחלטה.
על כן, בעת אומדן שווי הקרקע, אתבסס על עסקאות המכר שבוצעו בשנים 2021 - 2022 בדירות חדישות הכוללות 4 - 5 חדרים בשכונת "קריית רבין" הסמוכה.

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>בעת ניתוח נתוני ההשוואה וחילוץ מרכיב הקרקע באמצעות גישת השווי השיורי, אביא בחשבון את הגורמים הבאים:</u>

<u>מע"מ:</u>

פירוט התחשיב בשומת המשיבה עבור אומדן מרכיב הקרקע באמצעות גישת השווי השיורי ["החילוץ"], בוצע תוך ניכוי מע"מ, רווח יזמי ועלויות בניה, אולם, לא ברור לי מדוע בחר שמאי המשיבה להוסיף את מרכיב המע"מ על שווי הקרקע, לאור העובדה שמדובר בשוק של עוסקים שבו אין להביא בחשבון את מרכיב המע"מ.
כל זאת בעוד שבתחילה, התבסס שמאי המשיבה על הערך שננקט בהחלטת השמאי המכריע מר אלי כהן, שאיננו כולל מע"מ.
היות שהמחיר למ"ר בנוי המתקבל מניתוח עסקאות המכר של דירות מגורים כפי שדווחו לשלטונות, מגלם את מרכיב המע"מ, יש להפחית את מרכיב המע"מ בשיעור 17% בעת חילוץ מרכיב הקרקע.

<u>רווח יזמי:</u>

בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין, שיעור הרווח היזמי בבניה למגורים הוא בטווח 15%-18%, כאשר בסביבת מגורים מתהווה שצביונה טרם עוצב יכול להידרש גם שיעור רווח גבוה יותר.
בסביבה וותיקה ויציבה, מרכיב הסיכון של השתנות בשווי הנכס הוא נמוך ביחס לסביבה חדשה או שמצויה בשלבי שינוי.
בנכס הממוקם במיקום פריפריאלי, רמת הסיכון לקשיי שיווק גבוהה יותר ממיקום מרכזי, כמו כן, ככל שמשך ההקמה הצפוי ממושך יותר, כך יגדל משך החשיפה לסיכוני השוק.
במקרה דנן, מאחר שמדובר בנכס הממוקם באזור פריפריאלי, רמת הסיכון בו גבוהה ביחס לנכסים הממוקמים באזורים מרכזיים יותר.
היות שכך, אני סבור שבמקרה דנן, יש להביא בחשבון שיעור יזמות של 18%, המצוי לטעמי בתחום הסבירות.

<u>עלויות בניה:</u>

שמאי המשיבה סבור שבעת חילוץ מרכיב הקרקע יש להביא בחשבון עלויות בניה בסך 7,500 ₪/מ"ר, אולם, לא פירט כיצד חישב את הערך הנ"ל, לפיכך, מצאתי לנכון לבחון מהו אומדן עלויות הבניה הראויות אותן יש להביא בחשבון.
בעת חישוב אומדן עלויות הבניה, התבססתי, בין השאר, על הערכים המופיעים ב"ספריית דקל – נספחים ועלויות לבניה ופיתוח", מחודש יולי לשנת 2022 לבתים בני 3-8 קומות, שממנה עולה, כי עלות בניה ישירה הינה 5,200 ₪/למ"ר ברוטו[20] [ללא מע"מ] וכן, 1,530 ש"ח למ"ר מרפסת לא מקורה.

[20] הכולל שטח עיקרי + ממ"ד + חדר מדרגות + מחסן.

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>להלן חישוב אומדן עלויות בניה למ"ר דירתי[21]:</u>

מרכיב	שטח עפ"י תכניות הבקשה להיתרי בניה	עלות בניה למ"ר עפ"י מחירון דקל	סה"כ עלות בניה מתואמת למרכיב באופן קונקרטי
שטח עילי [עיקרי+ ממ"ד+ חדר מדרגות + מחסן]	38,083.13	₪ 5,200	₪ 198,032,276
מרפסת לא מקורה	1,435.72	₪ 1,530	₪ 2,196,652
סה"כ עלות ישירה [לא כולל מע"מ]			**₪ 200,228,928**
העמסת עלויות עקיפות ובצ"מ [תוספת בשיעור 23%][22]			1.23
סה"כ עלות ישירה + עקיפה [לא כולל מע"מ]			₪ 246,281,581
סה"כ שטח פלדלת [עיקרי + ממ"ד] עפ"י תכנית הבקשה להיתר בניה			32,925.35
סה"כ עלות בניה ישירה + עקיפה [לא כולל מע"מ] המיוחס למ"ר דירתי			₪ 7,480

מהמפורט לעיל, מתקבל אומדן עלויות בניה בסך של 7,480 ₪/מ"ר, לאור זאת, אני סבור כי הערך המעוגל שננקט בשומת המשיבה מצוי בתחום הסבירות, ולפיכך, ראיתי לנכון לאמצו בעת עריכת תחשיבי.

<u>צפיפות מס' יח"ד:</u>

בעת הערכת שווי הקרקע, במקרה דנן, ראיתי לנכון להביא בחשבון את עסקאות המכר שבוצעו במבני מגורים בני 5 יח"ד ומעלה, לפיכך, עסקאות המכר שבוצעו במבני מגורים בני 4 יח"ד לא הובאו בחשבון.

<u>שנת בניה:</u>

היות שבמקרה דנן, מדובר בהערכת שווי קרקע עבור דירות בבניה חדשה, אתבסס על עסקאות מכר שבוצעו עבור דירות ששנת הקמתן הינה 2012 ואילך.

[21] שטחי הבניה מיוחסים לכלל הפרויקט בשבעת המגרשים מושא ההחלטה.

[22] שיעור סביר בהתחשב בהיקף הפרויקט ובהתאם לפרק יח' לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין.

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 עסקאות מכר בדירות בנויות בסביבה:

עסקאות מכר בדירות בנויות בסביבה									
מס'	**תאריך**	**גו"ח**	**מס' חד'**	**קומה**	**שנת בניה**	**שטח במ"ר**	**מס' יח"ד בבניין**	**מחיר תמורה**	**שווי למ"ר בנוי**
1	07/12/2022	20986/32	5	1/4	2017	129	15	₪ 1,670,000	₪ 12,946
2	28/11/2022	20985/83	4	1/3	2018	104	12	₪ 1,120,000	₪ 10,769
3	11/11/2022	20986/16	4	1/3	2015	101	6	₪ 1,500,000	₪ 14,851
4	25/10/2022	20986/41	5	1/2	2019	118	6	₪ 1,620,000	₪ 13,729
5	09/10/2022	20986/41	5	1/2	2019	118	6	₪ 1,620,000	₪ 13,729
6	06/09/2022	20985/83	4	2/3	2016	104	12	₪ 1,090,000	₪ 10,481
7	10/07/2022	20986/18	5	1/2	2017	127	8	₪ 1,400,000	₪ 11,024
8	24/05/2022	20985/83	4	1/3	2020	128	12	₪ 1,150,000	₪ 8,984
9	17/05/2022	20986/10	4	1/3	2019	104	6	₪ 1,165,000	₪ 11,202
10	10/02/2022	20985/83	4	1/3	2016	90	12	₪ 1,075,000	₪ 11,944
11	27/01/2022	20984/40	4	1/3	2012	113	6	₪ 1,320,000	₪ 11,681
12	20/01/2022	20986/18	5	1/4	2016	120	8	₪ 1,115,000	₪ 9,292
13	08/11/2021	20984/40	4	1/3	2014	110	6	₪ 1,200,000	₪ 10,909
14	13/10/2021	20986/12	4	1/2	2018	117	5	₪ 1,330,000	₪ 11,368
15	30/04/2021	20986/32	5	1/4	2017	119	15	₪ 1,135,000	₪ 9,538
שווי מ"ר בנוי בממוצע									**₪ 11,496**

להלן תחשיב שווי הקרקע בהתאם לגישת השווי השיורי:

תחשיב שווי הקרקע בהתאם לגישת השווי השיורי		
מרכיב	**שיעור**	**תוצאה**
שווי מ"ר בנוי		₪ 11,496
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 9,826
בניכוי רווח יזמי	1.18	₪ 8,327
בניכוי עלויות בניה לפי ספריית "דקל" 06/2022 [ללא מע"מ] כולל העמסת עלויות עקיפות		₪ 7,500
שווי מ"ר מבונה		**₪ 827**

ממכלול האמור והמפורט לעיל, מתקבל כי שווי הקרקע נכון למועדים הקובעים ביום 26.05.2022 וביום 08.08.2022[23] הינו כ - 827 ₪ למ"ר מבונה [לא כולל מע"מ].

בסיכומו של דבר, בהתחשב במיקום המגרשים מושא ההחלטה בשכונת "יצחק שמיר", בית שאן, ועסקאות ההשוואה מהסביבה הקרובה, לצד החלטות אחרות של שמאים מכריעים והתאמה למועדים הקובעים, בעת עריכת תחשיבי אביא בחשבון כי שווי הקרקע במעוגל הינו בסך 820 ₪ למ"ר מבונה [לא כולל מע"מ].

[23] השתנות המחירים שחלה בתקופה שבין שני המועדים הקובעים הינה זניחה, לפיכך, הובא בחשבון כי שווי הקרקע זהה במועדים הללו.

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>האם העובדה כי חלק ממספר יח"ד במגרשים מושא ההחלטה יימכרו במסגרת תכנית "מחיר למשתכן/דיור מופחת" משפיעות על שווי המקרקעין ?</u>

כאמור, ערכי שווי הקרקע נכון למועדים הקובעים כפי שננקטו בשומת המשיבה, מבוססים, בין היתר, על הערכים שננקטו בהחלטת השמאי המכריע מר אלי כהן בגו"ח 20986/41, שבמסגרתה, התבסס השמאי המכריע על עסקאות מכר שבוצעו עבור דירות בנויות בגושים 20986 - 20985 בשכונת "קריית רבין", כאשר מהממוצע לשווי מ"ר בנוי המתקבל, חילץ את מרכיב היתרה לקרקע.
שמאי המבקשת סבור כי מאחר שערכי השווי נסמכים על החלטת השמאי המכריע שצוינה לעיל, יש להביא בחשבון הפחתה עבור המגרשים מושא ההחלטה, היות שבמגרש המיוחס להחלטה דלעיל, ניתן להקים 28 יח"ד, כאשר מתוכן, 15 יח"ד מיועדות למכירה במסגרת תכנית "מחיר למשתכן", בעוד ש - 13 יח"ד הנותרות, מיועדות למכירה בשוק החופשי, כך שהיחס בין מספר יח"ד שיימכרו במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" לבין סה"כ יח"ד, הינו 53% [28 יח"ד / 15 יח"ד].
כל זאת בעוד שבמגרשים מושא ההחלטה, היחס בין מספר יח"ד שיימכרו במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" לבין סה"כ יח"ד, נע בטווח של 70% - 57% במגרשים מס' 203-201 ובטווח של 71% - 62% במגרשים מס' 250-252, את הנ"ל הסיק מתוך הטבלה המצורפת לחוברת המכרז אשר במסגרתו שווקו המגרשים, המפרטת את מספר יח"ד בכל מגרש ואופן החלוקה בניהם אשר שלפיו הן ישווקו.
לחיזוק טענתו כי יש להביא בחשבון הפחתה עבור דירות שנמכרות במסגרת תכנית "מחיר למשתכן", מציין שמאי המבקשת את הנאמר בפס"ד של בית המשפט המחוזי בעניין הוועדה **המקומית לתו"ב הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ,** במסגרתו נקבע שיש להביא בחשבון במסגרת שומת היטל השבחה את העובדה שהמקרקעין נמכרים במגבלת תכנית "מחיר למשתכן".
לאור כל המפורט, סבור שמאי המבקשת שבעת אומדן ההשבחה, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 5% עבור המגרשים מושא ההחלטה.

מעיון בערר 8008/17, **הטירה א. לוי יזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית מורדות הכרמל**, ופסיקתה הסופית אשר התפרסמה בנבו מיום 16.04.2019, אשר עסק בערר על שומת היטל השבחה, בגין אישור הקלות במקרקעין אותם חכרה העוררת, במסגרת תכנית "מחיר למשתכן", עולה 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 תכנית "מחיר למשתכן" אינם מבטאים את ערכם של המקרקעין בשוק החופשי אלא מחיר סובייקטיבי בלבד, <u>בו אין להתחשב לצורך עריכת שומת היטל ההשבחה.</u>
<u>כפי שצוין במפורש בהחלטת ועדת הערר:</u>
"בהתאם להוראות הדין המצוי, אנו סבורים כי התנאים והמגבלות אשר נקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל במכרז שפרסמה במסלול מחיר למשתכן והמחיר הסופי לו התחייבה העוררת אינם מבטאים את ערכם של המקרקעין בשוק החופשי אלא מחיר סובייקטיבי בלבד, בו אין להתחשב לצורך עריכת שומת היטל השבחה."

במסמך ההחלטה מיום 16.04.2019, מדגישה ועדת הערר בשנית (ביחס להחלטה המקורית מיום 07.11.2017) כי:
"לא נחזור פעם נוספת על הדיון כולו אלא על מסקנתו הסופית לפיה בהתאם להוראות הדין המצוי, אנו סבורים ..." (המשך הציטוט כפי שהובא לעיל).

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 גם בהחלטה שניתנה כהסכם פשרה בין הצדדים, נקבע:

"החלטה זו ניתנת מבלי לגרוע מעמדת ועדת הערר כפי שהוצגה עד כה בגדר החלטותיה."

עמדה זו של ועדת הערר בעניין **הטירה א. לוי**, צוטטה גם בפסק דין של בית המשפט המחוזי[24].

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

מדובר בהחלטה מיום 30.05.2021, אשר נוקטת בעמדה שונה להבנתי לפרשנות הדין ביחס להשבחה שחלה בקרקעות ששווקו במסגרת תכנית "מחיר למשתכן".

<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.

"[...] מכל האמור עולה לדעתנו כי לא נפל בשומה המכרעת נושא הערר פגם בהערכת שווי המקרקעין בהתאם למחירים, 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."

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.

[24] 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

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.

זאת ועוד, 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.

כפי שצוין במפורש בפסד הדין:

"בסיומם של דברים ראוי להבהיר, כי מעבר לנימוקים המפורטים לעיל, עמדת ועדת הערר בהחלטה נשוא הערעור, אשר מתבססת במידה רבה על החלטת ועדת הערר בעניין אמריקה ישראל לעיל, מקובלת עליי ומשקפת לטעמי את הדין החל."

"[...] 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 האמור והמנומק לעיל, אני סבור שעמדת ועדר הערר, אשר סברה כי יש מקום להביא בחשבון את מגבלות תכנית מחיר למשתכן בעת קביעת היטל ההשבחה הינה נכונה וראויה."

לאור כל האמור ומפורט לעיל ובהתאם לפסיקות ועדת הערר ובית משפט העדכניות, 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 למשתכן" עם כל ההשלכות על המקרה דנן.

בענייננו, מדובר בהקלות לתוספת יח"ד במגרשים, כאשר במצב הקודם, ניתן היה לבנות 268 יח"ד בכל המגרשים[25], בעוד שבמצב החדש לאחר אישור ההקלות, ניתן היה לבנות 292 יח"ד, כלומר, תוספת של 24 יח"ד בסה"כ.

מאחר שעל פי הוראות חוברת המרכז שבמסגרתו שווקו המגרשים, חלקן של הדירות בתנאי שוק חופשי וחלקן בתנאי תכנית "מחיר למשתכן", אני סבור כי יש לחשב את ההשבחה בגין תוספת השטחים העיקריים שהתווספו עקב אישור ההקלה על בסיס שווי מ"ר מבונה משוקלל לדירות "שוק חופשי" ודירות "מחיר למשתכן".

[25] מספרי המגרשים שבנדון: 200, 201, 202, 203, 250, 251, 252.

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

כמו כן, מקדמי ההתאמה יינקטו בכפוף ובשים לב לנתוני ההשוואה שמהם נגזר השווי.
מעיון בהחלטת השמאי המכריע מר אלי כהן, עולה כי ההחלטה נערכה עבור מגרש מס' 2025 לפי תכנית בש/מק/47/1 הכולל 22 יח"ד, אשר שווק במסגרת מכרז מס' 367/2018.
על פי חוברת מכרז מס' 367/2018, מיועדות 15 יח"ד לתכנית "מחיר למשתכן" ו - 7 יח"ד לשיווק בשוק החופשי, ובסה"כ 22 יח"ד, כלומר, היחס בין מספר יח"ד המיועדות לתכנית "מחיר למשתכן" לבין סה"כ מספר יח"ד במגרש, הינו 68% [22 יח"ד / 15 יח"ד], ולכן, נראה כי נפלה טעות בשומת המבקשת.
על אף זו, מצאתי לנכון לבחון האם במקרה דנן אכן קיים הצורך להביא בחשבון הפחתה, בהתחשב בכך ששווי הקרקע שעליו התבססתי בהחלטתי נגזר מעסקאות מכר שבוצעו בדירות בנויות בסביבה, שאותרו על ידי.
מעיון בחוברות המכרזים אשר במסגרתם שווקו המגרשים שבהם מצויות הדירות מושא עסקאות ההשוואה, עולה כי במגרשים ניתן להקים יח"ד המיועדות כולן למכירה בשוק החופשי ללא יח"ד במסגרת תכנית "מחיר למשתכן"[26], לפיכך, אני סבור שככל שישנה הפחתה, נראה כי היא <u>אינה</u> מגולמת מבעוד מועד בנתוני ההשוואה, ועל כן, יש להביאה בחשבון.

הדירות המיוחסות לתכנית "מחיר למשתכן", משווקות במחיר מכירה נמוך ביחס למכיר המכירה של הדירות המיוחסות לשוק החופשי.
מנגד, בדירות המיוחסות לתכנית "מחיר למשתכן" קיימת רמת מפרט בסיסית ורמת גמר נמוכה, המתבטאות בעלויות בניה נמוכות ביחס לדירות בשוק החופשי, יחד עם זאת, מעיון בחוברת המכרז, עולה כי מדובר בשינוי שאינו משמעותי אשר בא לידי ביטוי בהפחתת עלויות הבניה בשיעור של כ - 5% - 10%.
לאור האמור, מרכיב היתרה לקרקע המתקבל ממכירת דירות בתכנית "מחיר למשתכן", הינו נמוך יותר ביחס לדירות בשוק החופשי, כך שבשקלול שווי מרכיב הקרקע לשני סוגי הדירות [מחיר למשתכן ושוק חופשי], בהתחשב ביחס בין דירות "מחיר למשתכן" לבין סה"כ יח"ד במגרשים מושא ההחלטה [71% - 57%], מצאתי לנכון לקבל את הערך שננקט בשומת המבקשת, שהינו סביר בהחלט ואף תואם את החלטת השמאית המכריעה הגב' אוולין דודזון שמאמה מיום 18.07.2023 בגו"ח 17009/18-21 במגדל העמק, אשר עסקה, בין השאר בסוגיה דנן.
על כן, בעת עריכת תחשיבי, אביא בחשבון הפחתה בשיעור 5% עבור המגרשים מושא ההחלטה.

[26] למעט 2 העסקאות [מס' 4 – 5 בטבלת העסקאות דלעיל] בגו"ח 20986/41 במגרש 2025 לפי תכנית בש/מק/47/1.

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>מהות ההשבחה, ככל שחלה, בגין אישור ההקלה לתוספת כמות יח"ד:</u>

ביום 26.05.2022, החליטה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בית שאן לאשר את הבקשות להיתרי הבניה במגרשים מושא ההחלטה.
במסגרת הבקשות להיתרי הבניה, אושרו הקלות, ובניהן: הקלה בתוספת יח"ד.
במקרה דנן, אנו עסקינן בהשבחה בדרך של מתן הקלה עבור הגדלת מרכיב הצפיפות [תוספת בנייה של 2 יח"ד עד 5 יח"ד בכל מגרש (כמפורט בהרחבה לעיל), ובסה"כ 24 יח"ד בכל המגרשים - ללא תוספת שטחים] הנובעת כתוצאה מבקשה להיתר בניה.
שמאי הצדדים תמימי דעים כי חלה השבחה עקב ההקלה שבנדון, שנובעת הלכה למעשה, מביטול השוליות, כתוצאה מכך שהשטח העיקרי המוקנה מכוח זכויות הבניה בהוראות התכנית מתחלק במספר יח"ד, כאשר במצב החדש, גדל מרכיב הצפיפות בכמות יח"ד, ומשכך, שטחה של כל דירה קטן.
אולם, שמאי הצדדים חלוקים אודות המתודולוגיה לחישוב ההשבחה, וכפועל יוצא מכך, מגיעים למסקנת שווי שונה.

<u>מתודולוגיית חישוב ההשבחה:</u>

שמאי המשיבה סבור שבעת חישוב ההשבחה הנובעת מההקלה שבנדון, יש להביא בחשבון את השטח העיקרי הממוצע שמעל שטח ממוצע במצב החדש לכל יח"ד כשטח שולי במצב הקודם שהופך לעיקרי ובמקדם השבחה בסך של 0.3 [מס' יח"ד במצב קודם * שטח שולי לכל יח"ד * 0.3 מקדם ביטול שוליות].
גישתו נתמכת בהחלטה שנערכה על ידי השמאי המכריע מר אלי כהן, שבמסגרתה חושבה השבחה בגין הקלה לתוספת יח"ד, כאשר במצב הקודם הותרו 22 יח"ד ובמצב החדש הותרו 28 יח"ד, בעוד שהשטח השולי שהפך לעיקרי חושב עבור 22 יח"ד.

שמאי המבקשת סבור שבעת חישוב ההשבחה הנובעת מההקלה שבנדון, יש להביא בחשבון את השטח העיקרי הממוצע שמעל שטח ממוצע במצב החדש ליח"ד שהתווספו במסגרת ההקלה בלבד [ההפרש בכמות יח"ד בין שני מצבי התכנון] כשטח שולי במצב הקודם שהופך לעיקרי ובמקדם השבחה בסך של 0.2 [מס' יח"ד במצב שהתווספו במסגרת ההקלה * שטח שולי לכל יח"ד * 0.2 מקדם ביטול שוליות].
אופן תחשיבו נתמך בהחלטה שנערכה על ידי הח"מ עבור נכס בגו"ח 19592/148 אשר עסקה, בין השאר בסוגיה דנן.

תחילה, אציין כי על ההחלטה שנערכה על ידי בגו"ח 19592/148 ברחוב הדולב, שכונת יצחק שמיר, נהריה, הוגש ערר בנוגע למתודולוגית חישוב ההשבחה, ובמסגרתו הושג הסכם פשרה בין הצדדים, שממנו אני למד כי יש לאמץ את הגישה הרווחת בשוק, אשר ננקטה בהחלטות שמאים מכריעים, וזאת בהתאם לפס"ד של בית המשפט העליון בר"מ 2045/15 בעניין **פרדסי כפר ברנדייס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב חדרה**.
על כן, בהתאם להחלטות רבות אחרות שערכתי, לצד החלטות של שמאים מכריעים שנערכו עבור מגרשים בסביבה, אשר עסקו, בין השאר, בסוגיה דנן, אבחן את המקרה בו עסקינן על פי ניסיוני המקצועי ובהתאם לגישה הרווחת לחישוב אומדן ההשבחה.

חישוב אומדן ההשבחה עבור ההקלה בגין מרכיב הצפיפות/ביטול שוליות, יכול להתבצע עפ"י מתודולוגיות שונות, אשר מובילות למסקנת שווי זהה, בכפוף לכך שמתיישבות עם ההיגיון השמאי - כלכלי.

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

קיימות מספר דרכים לחישוב אומדן ההשבחה, אולם אני סבור שבמקרה דנן, הדרך העדיפה תהיה עפ"י חישוב כמותי של הפרש השטחים הנוצר בין המצב התכנוני הקודם לבין המצב התכנוני החדש, היות שהיא מדגימה בצורה מובהקת את השוני בין שני מצבי התכנון ומסירה את אי ההבהרות והספקות העולות בעת חישוב אומדן ההשבחה.

בתכניות הבקשה להיתרי הבניה שהועברו לעיוני, מפורט היקף השטח העיקרי המוצע למגורים בכל אחד מהמגרשים מושא ההחלטה, כאשר בסיכום כל השטחים, מתקבל אפוא כי במגרשים מס' 200-203 מוצע שטח עיקרי למגורים בהיקף של 11,671.22 מ"ר ובמגרשים מס' 250-202 מוצע שטח עיקרי למגורים בהיקף של 19,009.85 מ"ר.

בהינתן כי במצב הקודם, ערב מועד אישורן של ההקלות במגרשים מס' 200-203, התאפשר להקים בסה"כ 102 יח"ד, מתקבל אפוא שטח דירה עיקרי ממוצע בסך של כ- 114 מ"ר [102 יח"ד / 11,671.22 מ"ר] בעוד שבמצב החדש מתאפשר להקים בסה"כ 118 יח"ד, כך שמתקבל אפוא שטח דירה עיקרי ממוצע בסך של כ- 98 מ"ר [118 יח"ד / 11,671.22 מ"ר].

כמו כן, בהינתן כי במצב הקודם, טרם מתן ההקלה במגרשים מס' 250-252 התאפשר להקים בסה"כ 166 יח"ד, מתקבל אפוא שטח דירה עיקרי ממוצע בסך של כ - 114 מ"ר [166 יח"ד / 19,009.85 מ"ר], בעוד שבמצב החדש מתאפשר להקים בסה"כ 174 יח"ד, כך שמתקבל אפוא שטח דירה עיקרי ממוצע בסך של כ- 109 מ"ר [174 יח"ד / 19,009.85 מ"ר].

רוצה לומר, תרומת ההקלה בגין תוספת יח"ד מאפשרת ניצול אופטימלי של המקרקעין, זאת ע"י הפיכת שטחים שוליים בדירות גדולות לשטחים בעלי שימוש עיקרי בדירות קטנות ובכך מהווה שיפור תכנוני אשר תורם ויוצר שיווק טוב יותר [מחיר למ"ר גבוה יותר], זאת לצד הענקת גמישות רחבה יותר לתמהיל הדירות בפרויקט, ולכן, הנני סבור כי מתן ההקלה במקרה דנן מהווה גורם משביח.

למען נוחות התחשיב, אבחן באופן מדגמי את מרכיב ההשבחה עבור מגרש מס' 200, אשר בטרם מתן ההקלה, התאפשר להקים בו 18 יח"ד, בעוד שבמצב החדש, מתאפשר להקים בו 21 יח"ד, ומשכך, מתאפשרת תוספת של 3 יח"ד.

עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה שהתקבלה במגרש האמור, מוצע שטח עיקרי למגורים בהיקף של 2,049.17 מ"ר.

בהינתן כי במצב הקודם, טרם מתן ההקלה התאפשר להקים 18 יח"ד, מתקבל אפוא שטח דירה עיקרי ממוצע בסך של 113.84 מ"ר [18 יח"ד / 2,049.17 מ"ר] בעוד שבמצב החדש מתאפשר להקים 21 יח"ד, כך שמתקבל אפוא שטח דירה עיקרי ממוצע בסך של 97.58 מ"ר [21 יח"ד / 2,049.17 מ"ר].

יוצא אפוא, כי ההפרש בין השטח הדירתי המוצע במצב החדש לבין השטח הדירתי במצב הקודם הינו 16.26 מ"ר [97.58 מ"ר – 113.84 מ"ר].

במצב הקודם, שטח זה היווה חלק מהשטח השולי דירה אחת, בעוד שבמצב החדש, שטח זה הפך לשטח עיקרי של דירה אחרת.

כלומר, עקב אישור ההקלה, נוצר אקט תכנוני חדש, שבמסגרתו מתקבל אפוא כי השטח הממוצע של יח"ד במצב החדש, קטן יותר ביחס לזה שהיה במצב הקודם.

אקט תכנוני זה, מיוחס <u>לכל יח"ד במגרש</u> ולא רק ליח"ד שהתווספו במסגרת ההקלה.

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

לכן, המתודולוגיה של בחינת השטח השולי הנכונה להערכתי, הינה כזאת שמביאה בחשבון את שטח יח"ד הממוצע במצב הקודם, לעומת שטח יח"ד ממוצע במצב החדש, בתוספת יח"ד שנוספו במסגרת ההקלה אשר בכולן "מוקצים" שטחי הבניה מהדירות הגדולות במצב הקודם.

<u>חישוב שטח לגביו בוטל מרכיב השוליות במגרש מס' 200, כדלהלן:</u>

סה"כ שטח עיקרי מנוצל - 2,049.17 מ"ר עיקרי.

<u>במצב החדש, נוספו 3 יח"ד בהקלה, כדלהלן:</u>

<u>במצב התכנוני החדש</u> השטח העיקרי הממוצע ליח"ד [18 יח"ד / 2,049.17 מ"ר] = 113.84 מ"ר.

<u>במצב התכנוני הקודם</u> השטח העיקרי הממוצע ליח"ד [21 יח"ד / 2,049.17 מ"ר] = <u>97.58 מ"ר.</u>

הפרש ליח"ד ממוצעת, שטח שולי שהפך לעיקרי = 16.26 מ"ר.

מס' יח"ד מצב קודם = <u>18 יח"ד.</u>

סה"כ שטח שולי שהפך לעיקרי במ"ר = 292.68 מ"ר.

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

יתרה מכל האמור, לצורך המחשה, ניתן להציג תחשיב כמותי להפרש השטח הדירתי בין שני מצבי התכנון במגרש מס' 200.

להלן התחשיב:

מצב קודם - טרם ההקלה			**מצב חדש - לאחר אישור ההקלה**		
שטח עיקרי מוצע במ"ר	2,049.17		שטח עיקרי מוצע במ"ר	2,049.17	
מס' יח"ד	18		מס' יח"ד	21	
שטח עיקרי ליח"ד במ"ר	113.84		שטח עיקרי ליח"ד במ"ר	97.58	
מס' יח"ד	**שטח עיקרי במ"ר ליח"ד**	**השטח השולי במ"ר**	**מס' יח"ד**	**שטח עיקרי במ"ר ליח"ד**	**שטח עיקרי במ"ר ליח"ד שהתווסף**
1	113.84	16.26	1	97.58	
2	113.84	16.26	2	97.58	
3	113.84	16.26	3	97.58	
4	113.84	16.26	4	97.58	
5	113.84	16.26	5	97.58	
6	113.84	16.26	6	97.58	
7	113.84	16.26	7	97.58	
8	113.84	16.26	8	97.58	
9	113.84	16.26	9	97.58	-
10	113.84	16.26	10	97.58	
11	113.84	16.26	11	97.58	
12	113.84	16.26	12	97.58	
13	113.84	16.26	13	97.58	
14	113.84	16.26	14	97.58	
15	113.84	16.26	15	97.58	
16	113.84	16.26	16	97.58	
17	113.84	16.26	17	97.58	
18	113.84	16.26	18	97.58	
			19	97.58	97.58
		-	20	97.58	97.58
			21	97.58	97.58
סה"כ	**2,049.17**	**292.68**	**סה"כ**	**2,049.17**	**292.68**

מסקנה:

ממכלול המפורט לעיל, נראה כי השטח שהפך משולי לעיקרי, עקב האקט התכנוני במצב החדש, מסתכם להיקף של 292.68 מ"ר, אותו יש להביא בחשבון כשטח שהושבח במגרש מס' 200.

בסיכומו של דבר, אומדן ההשבחה יחושב על פי העקרונות שפורטו לעיל, התואם לגישה הרווחת בשוק, לרבות בהחלטות שמאים מכריעים ובהחלטות וועדת הערר, קרי, חישוב השטח הממוצע שמעל שטח ממוצע במצב החדש לכל יח"ד, כשטח שולי במצב הקודם שהופך לעיקרי, עבור כל יח"ד שהיו במצב הקודם, בהתאם לשומת המשיבה.

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>מקדם ההשבחה בגין ביטול השוליות:</u>

כאמור, שמאי המשיבה סבור שיש להביא בחשבון מקדם השבחה הנובעת מביטול השוליות בסך של 0.3.
מנגד, שמאי המבקשת סבור שבעת עריכת תחשיב ההשבחה, יש להביא בחשבון מקדם השבחה בסך של 0.2, וזאת בהתחשב בהפרש השטח העיקרי הממוצע של יח"ד בין שני מצבי התכנון.
גישתו של שמאי המבקשת נתמכת בהחלטה שנערכה על ידי הח"מ המוזכרת לעיל, שבמסגרתה הובא בחשבון מקדם שיפור תכנוני בסך של 0.2 כאשר הפרש השטח העיקרי הממוצע של יח"ד בין שני מצבי התכנון הינו כ - 16.7 מ"ר בדומה למקרה דנן.

כאמור, תרומת ההקלה בגין תוספת יח"ד מאפשרת ניצול אופטימלי של המקרקעין, זאת ע"י הפיכת שטחים שוליים בדירות גדולות לשטחים בעלי שימוש עיקרי בדירות קטנות ובכך מהווה שיפור תכנוני אשר תורם ויוצר שיווק טוב יותר [מחיר למ"ר גבוה יותר], זאת לצד הענקת גמישות רחבה יותר לתמהיל הדירות בפרויקט ולכן, הנני סבור כי מתן ההקלה במקרה דנן מהווה גורם משביח.
יתרה מכך, ישנם מס' מרכיבים המשפיעים על מקדם הצפיפות/ביטול השוליות, אולם, להבנתי, שני המרכיבים בעלי ההשפעה הניכרת ביותר הינם "פונקציית השוליות בין השטח הדירתי המתקבל בשני מצבי התכנון", לצד "פונקציית אזורי הביקוש", ואפרט.
ידוע שככל ששטח הדירה גדול יותר כך מקדם השוליות גבוה יותר, לפיכך, ניתן להבין כי ישנו קשר סיבתי ישיר בין שטח הדירה טרם מתן ההקלה ולאחריה לבין מקדם השוליות, קרי, ככל ששטח הדירה לאחר מתן ההקלה יהיה קטן יותר, כך מקדם ההשבחה בגין מרכיב הצפיפות/ביטול השוליות יהיה גבוה יותר ולהיפך.
זאת ועוד, ידוע שלכל מיקום בארץ יש פונקציית ביקוש שונה, אזי, ייתכן שבעיר מסוימת בדרום הארץ קיים ביקוש רב לדירות בנות 4 חדרים, בעוד שבעיר מסוימת בצפון הארץ קיים ביקוש רב לדירות בנות 6 חדרים ואף יותר [למשל באזור בעל אופי דתי / חרדי וכיו"ב].
בהחלטות שערכתי שבמסגרתן נדרשתי להכריע בקביעת מקדם השבחה, הסתמכתי, בין השאר, על החלטות שמאים מכריעים, אותם אביא בחשבון גם במקרה דנן, בכפוף ובשים לב למיקומו של הנכס, רמת הביקוש, מאפייני האוכלוסייה וכיו"ב.

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

לצורך בחינת מקדם ההשבחה הראוי, בחנתי, בין היתר, החלטות שמאים מכריעים אשר עסקו במתן הקלה לתוספת יח"ד בהתאם למקרה דנן, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	שטח שולי מבוטל במ"ר	מקדם השבחה אקו'
מוטי דיאמנט	1959/26	24.3	25%
עומר סרחאן	19593/28	33	50%
לילך בן פורת	19592/145	8	20%
לילך בן פורת	19592/151	6	20%
לילך בן פורת	19592/152	8	20%
גיל הרצברג	3629/322	23	25%
רינת וויס	4246/8	29.6	30%
דנה שיחור	4246/8,10	30	30%
שלומי יפה	4246/175	25.6	30%
יעקב פז	6422/44,17,19	-	30%

מהנתונים דלעיל מתקבל כי מקדם ההשבחה בטווח שבין 25% - 50% ננקט ביחס לביטול שטח שולי בטווח שבין 6 מ"ר - 33 מ"ר.

בהחלטות רבות שערכתי, אשר עסקו, בין השאר, בסוגיה דנן, נקטתי במקדם השבחה בשיעור של 20%.

בהתחשב במיקום הנכסים מושא ההחלטה ולמיקומם בשכונה המתאפיינת בבניה חדשה אשר משווקת ברובה במסגרת "מחיר למשתכן"/"דיור מופחת" ומיועדת לזוגות צעירים, שהביקוש בה לדירות קטנות בשטח הינו סביר, הנני סבור כי תרומת הקטנת שטח דירה ממוצעת הינה משמעותית להערכתי, אולם, לא גבוהה באופן ניכר מהשכיח בשוק. לפיכך, בהתחשב בהיקפו של השטח השולי ליח"ד שבוטל, במקרה דנן, מצאתי לנכון לאמוד את מקדם ההשבחה לשטח השולי בשיעור של 20%, תוך התאמה להחלטות שמאים מכריעים נוספים שנערכו עבור נכסים בדמות הנכסים מושא ההחלטה.

לצורך המחשה של השפעת מרכיב השוליות, מצאתי לנכון לבחון עסקאות השוואה שבוצעו בסמוך למועד הקובע בגושים 20984, 20985, 20986[27], בשכונת "קריית רבין", שם בנויים מבנים בני 2 - 4 קומות בבניה חדישה.

יוער כי לצורך חישוב מרכיב השוליות בלבד הובאו בחשבון עסקאות שבוצעו משנת 2021 ועד לשנת 2023, ומשכך מרכיב הזמן מתקזז בניהן.

[27] יוער כי העסקאות בגוש 23010 בוצעו במבנים בעלי אופי בינוי שונה הכוללים דירות 5 חדרים גדולות יותר [כ - 150 מ"ר], ומשכך, משתקף פער גבוה באופן משמעותי בין שטח דירת 5 חדרים לבין שטח דירת 4 חדרים, ולכן אלו לא הובאו בחשבון.

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 עסקאות מכר שבוצעו בדירות 5 חדרים ובדירות 4 חדרים:

עסקאות מכר בדירות 5 חדרים							
תאריך	**גו"ח**	**מס' חדרים**	**קומה**	**שנת בניה**	**שטח במ"ר**	**מחיר תמורה**	**שווי למ"ר בנוי**
13/03/2023	20986/32	5	1/4	2016	119	₪ 1,140,000	₪ 9,580
25/10/2022	20986/41	5	1/2	2019	118	₪ 1,620,000	₪ 13,729
09/10/2022	20986/41	5	1/2	2019	118	₪ 1,620,000	₪ 13,729
29/03/2023	20984/40	5	1/2	2012	130	₪ 1,200,000	₪ 9,231
13/03/2023	20986/32	5	1/4	2016	119	₪ 1,140,000	₪ 9,580
25/02/2023	20986/15	5	1/2	2016	124	₪ 1,350,000	₪ 10,887
07/12/2022	20986/32	5	1/4	2017	129	₪ 1,670,000	₪ 12,946
09/10/2022	20986/41	5	1/2	2019	118	₪ 1,620,000	₪ 13,729
10/07/2022	20986/18	5	1/2	2017	127	₪ 1,400,000	₪ 11,024
ממוצע					**122**	**₪ 1,417,778**	**₪ 11,604**
עסקאות מכר בדירות 4 חדרים							
תאריך	**גו"ח**	**מס' חדרים**	**קומה**	**שנת בניה**	**שטח במ"ר**	**מחיר תמורה**	**שווי למ"ר בנוי**
03/04/2023	20986/15	4	1/2	2019	101	₪ 1,210,000	₪ 11,980
02/03/2023	20986/15	4	1/2	2019	101	₪ 1,240,000	₪ 12,277
11/11/2022	20986/16	4	1/3	2015	101	₪ 1,500,000	₪ 14,851
17/05/2022	20986/10	4	1/3	2019	104	₪ 1,165,000	₪ 11,202
28/12/2021	20986/15	4	1/4	2017	107	₪ 1,330,000	₪ 12,430
28/11/2022	20985/83	4	1/3	2018	104	₪ 1,120,000	₪ 10,769
04/11/2022	20985/76	4	1/2	2013	105	₪ 1,250,000	₪ 11,905
06/09/2022	20985/83	4	2/3	2016	104	₪ 1,090,000	₪ 10,481
08/11/2021	20984/40	4	1/3	2014	110	₪ 1,200,000	₪ 10,909
ממוצע					**104**	**₪ 1,233,889**	**₪ 11,867**
הפרש בין דירת 4 חד' לדירת 5 חד'							
מרכיב							**תוצאה**
שווי שטח שולי[28]							₪ 183,889
שטח שולי במ"ר[29]							18
שווי מ"ר שולי ממוצע בין דירת 4 חד' לדירת 5 חד'							₪ 10,030
שווי מ"ר שולי ביחס לשווי ממוצע דירת 5 חד'							86.4%
שווי מ"ר שולי ביחס לשווי ממוצע דירת 4 חד'							84.5%

מסקנה:

בסיכומו של דבר, לאור מיקום המקרקעין מושא ההחלטה בשכונת "יצחק שמיר" בעיר בית שאן, לצד מכלול האמור דלעיל, בעת עריכת תחשיבי, אביא בחשבון על הצד הזהיר והשמרני מקדם השבחה בגין מרכיב הצפיפות/ביטול השוליות בשיעור של 20% [בחינה מתמטית – 84.5% x מקדם 1.2 (תוספת 20 אחוזים), 101.4%].

[28] ההפרש שבין שווי ממוצע של דירת 5 חד' לבין שווי ממוצע של דירת 4 חד'.

[29] ההפרש שבין שטח ממוצע של דירת 5 חד' לבין שטח דירת 4 חד'.

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>מקדם התכללות להקלה:</u>

הקלה במהותה הינה סטיה מהוראות התכנית החלה על המקרקעין, ועל כן, אישורה על ידי הועדה המקומית יעשה רק במקרים בהם קיימת הצדקה תכנונית לעשות כן.

בין היתר מטעם זה, ניתן להבין כי ההקלה אינה מהווה זכות תכנונית מוקנית במקרקעין לצמיתות, אלא, רק לתקופה שההיתר שניתן לה עומד בתוקפו. עם סיום תוקפו של ההיתר, פג גם תוקפה של ההקלה.

זכויות שניתנו בדרך של הקלה, כבעניננו, הינן למעשה זכויות שניתנו בסטייה מהוראות התכנית התקפה ומכאן שאינן מצויות באותה רמה נורמטיבית בהן מצויות זכויות שהוקנו במסגרת תכנית אלא ברמה פחותה להן.

כך, בעוד שזכויות שהוקנו מכוח התכנית קשורות בקשר הדוק למקרקעין ותוקפן יפה למשך כל תקופת חייה של התכנית, לעומת זכויות שניתנו בדרך של הקלה, אינן תקפות לצמיתות אלא למשך תקופת חייו של ההיתר שניתן להן.

לאור זאת, הנני רואה לנכון לצטט קטעים רלוונטיים מתוך החלטת כבוד ועדת הערר מס' 45/16/48 **אברהם ולטיסיה גבאי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון**, מיום 22.06.2017, כדלהלן:

" ההקלה אינה מהווה זכות מוקנית במקרקעין לצמיתות אלא רק כל זמן שההיתר שניתן לה עומד בתוקפו. עם סיום תוקפו של ההיתר, פג גם תוקפה של ההקלה. גם העובדה שבעבר שולם היטל השבחה בגין זכויות שאושרו בהקלה אינה גורמת לכך שזכויות אלו יהפכו לזכויות מוקנות המהוות חלק בלתי נפרד מן המקרקעין. כל זמן שמבנה, שהוקם על פי היתר כדין, עומד על תילו, הרי שהוא יונק את חיותו מאותו היתר שעל בסיסו הוא נבנה. עם הריסת המבנה, לא ניתן עוד לחדש את ההיתר ועל מנת להקים מבנה אחר תחת זה שנהרס, יידרש בעל המקרקעין להוציא היתר בניה חדש אשר יינתן על בסיס המשטר התכנוני והחוקי שיהיה תקף באותה עת.

כאשר באים לחשב הקלה יש לחשב את כלל הזכויות המוקנות על פי התכניות במצב התכנוני הקודם ולהשוותם אל מול כלל הזכויות במצב התכנוני החדש וההקלות גם יחד.

[...] בית המשפט מבחין בין זכויות שניתנו מכוח תכנית בנין עיר, שהינן בעלת תוקף מחייב כלפי כל מי שמחזיק במקרקעין, לבין זכויות שניתנו בדרך של הקלה, שהן בעלות מעמד ארעי ותקפות למשך תקופת תוקפו של ההיתר, כך שעם תפוגתו של היתר הבניה, פג גם תוקפה של ההקלה"

לאור האמור, הנני רואה לנכון לקבל את עמדת שמאי המבקשת שיש להביא בחשבון מקדם התאמה בגין "זכויות מתכללות".

לעניין אורך חייהם הכלכליים של הנכסים מושא ההחלטה - שמאי המבקשת סבור שיש להביא בחשבון כי אורך חייהם הכלכליים של מבנים בדמות הנכסים מושא ההחלטה מוערך בכ- 50 שנה.

היות שמדובר בהנחת עבודה סבירה, אשר הובאה בחשבון על הצד הזהיר, אאמצה בעת עריכת תחשיבי.

לעניין שיעור ההיוון – בהתאם לסעיף 5 לפרק טו' לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין, נשתרש הנוהג השמאי לייחס לקרקע שיעור תשואה או היוון שבין 5% לבין 6%.

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

שיעור ההיוון יינקט בהתאמה לרמת הסיכון הדרושה בהתאם לאופי השימוש וזהות השוכרים, כאשר הסיכון הקיים בהשכרת הקרקע עשוי להיות נמוך או גבוה ביחס לנכס מניב בנוי, אך בדרך כלל יהיה נמוך יותר מאחר שלא קיימים לגבי שכירות לקרקע קבוצת סיכונים הקשורים למבנה.
רמת הסיכון מושפעת, בין השאר, ממיקום הנכס. כך למשל, בנכס המצוי במרכז הארץ יהיה סיכון נמוך ביחס לנכס המצוי בפריפריה ובהתאם לכך יגדל או יקטן שיעור ההיוון בהתאם למיקומו ולרמת הסיכון בו.
במקרה דנן, לאור מיקום המקרקעין מושא ההחלטה בעיר בית שאן בשכונה חדשה המצויה בשלבי בניה וצביונה טרם עוצב, אני סבור שראוי לייחס שיעור היוון גבוה יותר מהערך שננקט בשומת המבקשת, התואם גם החלטות של שמאים מכריעים בסביבה, לאור זאת, אנקוט על הצד הזהיר והשמרני בשיעור היוון של 6%.
על כן, בעת עריכת תחשיבי אביא בחשבון מקדם הפחתה בגין "זכויות מתכלות" בסך של 0.946 [מגלם דחיה של 50 שנה בשיעור היוון של 6%].

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>מהות ההשבחה, ככל שחלה, בגין אישור ההקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין:</u>

ביום 26.05.2022 וביום 08.08.2022 החליטה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בית שאן לאשר את הבקשות להיתר הבניה במגרשים מושא ההחלטה.

במסגרת הבקשות להיתרי הבניה, אושרו הקלות, ובניהן: "הקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקוו בניין קדמי ואחורי בשיעור 40% או 2.00 מ'".

עם אישור ההקלה שבנדון הוסר החסם התכנוני עקב מגבלת קווי הבניין כפי שהוגדרו בהוראות התכנית ונוצר שיפור תכנוני לבניית המרפסות, ומשכך, חלה השבחה.

שמאי הצדדים אינם חלוקים אודות מהות ההשבחה, אולם חלוקים אודות מקדמי ההתאמה שיש להביא בחשבון.

שמאי המשיבה סבור שבעת חישוב אומדן ההשבחה, יש להביא בחשבון את שטח המרפסות הבולט מעבר לקווי הבניין, קרי, השטח שמעל לשטח שהיה מותר לבנות טרם אישור ההקלה, להלן - "השטח המושבח", במקדם בסך של 0.15 על בסיס שווי מ"ר מבונה אקו' שעליו התבסס בשומתו.

שמאי המבקשת אינו חולק על הערכים שננקטו בשומת המשיבה עבור היקף השטח המושבח, וכן, על סך מקדם השבחה, ואף מאמצם בעת עריכת תחשיבו, אולם, סבור שבעת חישוב אומדן ההשבחה, יש לייחס לשטח המרפסות מקדם אקו' בסך של 0.4 המבטא את התרומה של שטח המרפסת ביחס לשטח העיקרי.

גישתו נתמכת בהחלטה שנערכה על ידי הח"מ בגו"ח 19592/148, שבמסגרתה הובא בחשבון מקדם אקו' לשטח המרפסות המושבח כתוצאה מהקלה כבמקרה דנן, בסך של 0.4.

<u>היקף השטח המושבח:</u>

מעיון בתכניות היתרי הבניה שהתקבלו עבור המגרשים מושא ההחלטה שהועברו לעיוני, תוך מדידה גראפית שביצעתי על גבי התשריט [הערה – הח"מ אינו מודד מוסמך], מצאתי לנכון לאמץ את היקף השטח שננקט בשומות הצדדים עבור היקף שטח המרפסות המושבח שהינו בתחום הסבירות.

<u>מקדם ההשבחה:</u>

הנני סבור כי הערך שננקט בשומות הצדדים עבור מקדם ההשבחה הינו בתחום הסבירות ואף תואם החלטות שמאים מכריעים, לאור זאת, אקבלו ואאמצו בעת עריכת תחשיבי.

<u>מקדם אקו' לשטח המרפסת:</u>

כמפורט בהרחבה לעיל, ערך הבסיס לחישוב אומדן ההשבחה שעליו מבוססת החלטתי, הינו שווי למ"ר קרקע מבונה אקו', וזאת בהתאם לכך שנתוני ההשוואה שמהם נגזר השווי נותחו על פי השטח העיקרי של הדירות.

היות שכך, הנני סבור שבעת אומדן שווי מרכיב הקרקע המיוחס לזכויות הבניה עבור שטחי המרפסות, יש להביא בחשבון מקדם אקו' לשטח המרפסת, מאחר שתועלת 1 מ"ר במרפסת אינה שוות ערך לתועלת 1 מ"ר עיקרי בדירה, על אף כמה וכמה שנתוני ההשוואה נערכו לפי השטחים המדווחים ברשות המסים, שהינם על פי הבנתי, השטחים העיקריים ללא שטחי המרפסות, ומשכך, מתקבל אפוא, שווי למ"ר מבונה המגלם את שטח המרפסות.

חישוב המבוסס על שווי למ"ר מבונה עיקרי ללא נקיטת מקדם התאמה ראוי כפי שננקט בשומת המשיבה, מוביל למסקנת שווי גבוהה מהסביר שאיננה מותאמת לתרומת השטח מושא ההקלה.

לאור האמור, ראיתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המבקשת שיש להביא בחשבון מקדם אקו' לשטח המרפסות.

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

בהתאם להחלטות שערכתי, לצד החלטות של שמאים מכריעים, הנני סבור כי הערך שננקט בשומת המבקשת עבור מקדם אקו' לשטח מרפסת הינו בתחום הסבירות, לפיכך, מצאתי לנכון לקבלו.
על כן, בעת עריכת תחשיבי, אביא בחשבון מקדם אקו' לשטח המרפסות בסך של 0.4.

<u>מהות ההשבחה, ככל שחלה, בגין אישור ההקלה בקוו הבניין האחורי:</u>

ביום 26.05.2022 וביום 08.08.2022, החליטה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בית שאן לאשר את הבקשות להיתרי הבניה במגרשים מושא ההחלטה.
במסגרת הבקשות להיתרי הבניה, אושרו הקלות, ובניהן: "הקלה בקו בניין אחורי עד 10% כולל פתחים ועד 30% ללא פתחים".
עם אישור ההקלה שבנדון, הוסר החסם התכנוני שנבע ממגבלת קווי הבניין כפי שהוגדרו בהוראות התכנית ונוצר שיפור תכנוני, ומשכך, חלה השבחה.
שמאי הצדדים אינם חלוקים אודות מהות ההשבחה.
שמאי המשיבה סבור שבעת חישוב אומדן ההשבחה, יש להביא בחשבון את היקף השטח החורג מעבר לקווי הבניין, שבגינו התבקשה ההקלה, להלן - "השטח המושבח", במקדם השבחה בסך 0.15.
שמאי המבקשת אינו חולק על הערכים שננקטו בשומת המשיבה עבור היקף השטח המושבח, וכן, על סך מקדם השבחה ואף מאמצם בעת עריכת תחשיבו.

<u>היקף השטח המושבח:</u>

מעיון בתכניות היתרי הבניה שהתקבלו עבור המגרשים מושא ההחלטה שהועברו לעיוני תוך מדידה גראפית שביצעתי על גבי התשריט [הערה – הח"מ אינו מודד מוסמך], מצאתי לנכון לאמץ את השטח שננקט בשומות הצדדים עבור היקף השטח החורג מעבר לקווי הבניין האחוריים שהינו בתחום הסביר.

<u>מקדם ההשבחה:</u>

הנני סבור כי הערך שננקט בשומות הצדדים עבור מקדם ההשבחה הינו בתחום הסבירות ואף תואם החלטות שמאים מכריעים, לאור זאת, אקבלו ואאמצו בעת עריכת תחשיבי.

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

להלן תחשיב ההשבחה עבור מגרש מס' 200:

תחשיב ההשבחה בגין הקלה להגדלת מרכיב הצפיפות/ביטול השוליות	
מצב קודם	
מרכיב	**תוצאה**
היקף השטח העיקרי במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה ושומות הצדדים]	2,049.17
מס' יח"ד במצב הקודם	18
שטח במ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד במצב קודם	113.84
מצב חדש	
מרכיב	**תוצאה**
היקף השטח העיקרי במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה]	2,049.17
מס' יח"ד במצב חדש	21
	97.58
תחשיב	
מרכיב	**תוצאה**
הפרש השטח במ"ר עיקרי הממוצע ליח"ד בין שני מצבי התכנון	16.26
מס' יח"ד במצב הקודם	18
סה"כ שטח שולי שהפך לעיקרי במ"ר	292.74
מקדם השבחה בגין הגדלת מרכיב הצפיפות/ביטול השוליות	0.2
שטח מושבח במ"ר אקו' [סיכום ביניים]	**58.55**
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן" [בהתאם לשומת המבקשת]	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכללה" [דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 6%]	0.946
שטח מושבח במ"ר אקו' לאחר התאמות	**52.60**
שווי מ"ר מבונה	820 ₪
סה"כ אומדן ההשבחה	**43,133** ₪

תחשיב ההשבחה בגין הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין	
מרכיב	**תוצאה**
היקף שטח המרפסות במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה ושומות הצדדים]	35.84
מקדם אקו' לשטח המרפסות [בהתאם לשומת המבקשת]	0.4
מקדם השבחה [בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם]	0.15
שטח מושבח במ"ר אקו' [סיכום ביניים]	**2.15**
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן" [בהתאם לשומת המבקשת]	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכללה" [דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 6%]	0.946
שטח מושבח במ"ר אקו' לאחר התאמות	**1.93**
שווי מ"ר מבונה	820 ₪
סה"כ אומדן ההשבחה	**1,584** ₪

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

תחשיב ההשבחה בגין הקלה בקוו בניין אחורי	
מרכיב	**תוצאה**
היקף השטח החורג מעבר לקוו הבניין האחורי במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה ושומות הצדדים]	18.44
מקדם השבחה [בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם]	0.15
שטח מושבח במ"ר אקו' [סיכום ביניים]	**2.77**
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן" [בהתאם לשומת המבקשת]	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" [דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 6%]	0.946
שטח מושבח במ"ר אקו' לאחר התאמות	**2.49**
שווי מ"ר מבונה	820 ₪
סה"כ אומדן ההשבחה	**2,038** ₪

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 תחשיב ההשבחה עבור מגרש מס' 201:

תחשיב ההשבחה בגין הקלה להגדלת מרכיב הצפיפות/ביטול השוליות	
מצב קודם	
מרכיב	**תוצאה**
היקף השטח העיקרי במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה ושומות הצדדים]	2,758.57
מס' יח"ד במצב הקודם	24
שטח במ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד במצב קודם	114.94
מצב חדש	
מרכיב	**תוצאה**
היקף השטח העיקרי במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה]	2,758.57
מס' יח"ד במצב חדש	28
	98.52
תחשיב	
מרכיב	**תוצאה**
הפרש השטח במ"ר עיקרי הממוצע ליח"ד בין שני מצבי התכנון	16.42
מס' יח"ד במצב הקודם	24
סה"כ שטח שולי שהפך לעיקרי במ"ר	394.08
מקדם השבחה בגין הגדלת מרכיב הצפיפות/ביטול השוליות	0.2
שטח מושבח במ"ר אקו' [סיכום ביניים]	**78.82**
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן" [בהתאם לשומת המבקשת]	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכללה" [דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 6%]	0.946
שטח מושבח במ"ר אקו' לאחר התאמות	**70.81**
שווי מ"ר מבונה	820 ₪
סה"כ אומדן ההשבחה	**58,065** ₪

תחשיב ההשבחה בגין הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין	
מרכיב	**תוצאה**
היקף שטח המרפסות במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה ושומות הצדדים]	72.60
מקדם אקו' לשטח המרפסות [בהתאם לשומת המבקשת]	0.4
מקדם השבחה [בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם]	0.15
שטח מושבח במ"ר אקו' [סיכום ביניים]	**4.36**
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן" [בהתאם לשומת המבקשת]	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכללה" [דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 6%]	0.946
שטח מושבח במ"ר אקו' לאחר התאמות	**3.91**
שווי מ"ר מבונה	820 ₪
סה"כ אומדן ההשבחה	**3,209** ₪

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 תחשיב ההשבחה עבור מגרש מס' 202:

תחשיב ההשבחה בגין הקלה להגדלת מרכיב הצפיפות/ביטול השוליות	
מצב קודם	
מרכיב	**תוצאה**
היקף השטח העיקרי במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה ושומות הצדדים]	2,758.57
מס' יח"ד במצב הקודם	24
שטח במ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד במצב קודם	114.94
מצב חדש	
מרכיב	**תוצאה**
היקף השטח העיקרי במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה]	2,758.57
מס' יח"ד במצב חדש	28
	98.52
תחשיב	
מרכיב	**תוצאה**
הפרש השטח במ"ר עיקרי הממוצע ליח"ד בין שני מצבי התכנון	16.42
מס' יח"ד במצב הקודם	24
סה"כ שטח שולי שהפך לעיקרי במ"ר	394.08
מקדם השבחה בגין הגדלת מרכיב הצפיפות/ביטול השוליות	0.2
שטח מושבח במ"ר אקו' [סיכום ביניים]	**78.82**
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן" [בהתאם לשומת המבקשת]	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" [דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 6%]	0.946
שטח מושבח במ"ר אקו' לאחר התאמות	**70.81**
שווי מ"ר מבונה	820 ₪
סה"כ אומדן ההשבחה	**58,065** ₪

תחשיב ההשבחה בגין הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין	
מרכיב	**תוצאה**
היקף שטח המרפסות במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה ושומות הצדדים]	72.60
מקדם אקו' לשטח המרפסות [בהתאם לשומת המבקשת]	0.4
מקדם השבחה [בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם]	0.15
שטח מושבח במ"ר אקו' [סיכום ביניים]	**4.36**
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן" [בהתאם לשומת המבקשת]	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" [דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 6%]	0.946
שטח מושבח במ"ר אקו' לאחר התאמות	**3.91**
שווי מ"ר מבונה	820 ₪
סה"כ אומדן ההשבחה	**3,209** ₪

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

תחשיב ההשבחה בגין הקלה בקוו בניין אחורי	
מרכיב	**תוצאה**
היקף השטח החורג מעבר לקוו הבניין האחורי במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה ושומות הצדדים]	12.15
מקדם השבחה [בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם]	0.15
שטח מושבח במ"ר אקו' [סיכום ביניים]	**1.82**
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן" [בהתאם לשומת המבקשת]	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" [דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 6%]	0.946
שטח מושבח במ"ר אקו' לאחר התאמות	**1.64**
שווי מ"ר מבונה	820 ₪
סה"כ אומדן ההשבחה	**1,343** ₪

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>להלן תחשיב ההשבחה עבור מגרש מס' 203:</u>

<u>תחשיב ההשבחה בגין הקלה להגדלת מרכיב הצפיפות/ביטול השוליות</u>	
<u>מצב קודם</u>	
מרכיב	**תוצאה**
היקף השטח העיקרי במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה ושומות הצדדים]	4,134.91
מס' יח"ד במצב הקודם	36
שטח במ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד במצב קודם	114.86
<u>מצב חדש</u>	
מרכיב	**תוצאה**
היקף השטח העיקרי במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה]	4,134.91
מס' יח"ד במצב חדש	41
	100.85
תחשיב	
מרכיב	**תוצאה**
הפרש השטח במ"ר עיקרי הממוצע ליח"ד בין שני מצבי התכנון	14.01
מס' יח"ד במצב הקודם	36
סה"כ שטח שולי שהפך לעיקרי במ"ר	504.26
מקדם השבחה בגין הגדלת מרכיב הצפיפות/ביטול השוליות	0.2
שטח מושבח במ"ר אקו' [סיכום ביניים]	**100.85**
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן" [בהתאם לשומת המבקשת]	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" [דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 6%]	0.946
שטח מושבח במ"ר אקו' לאחר התאמות	**90.61**
שווי מ"ר מבונה	820 ₪
סה"כ אומדן ההשבחה	**74,298** ₪

<u>תחשיב ההשבחה בגין הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין</u>	
מרכיב	**תוצאה**
היקף שטח המרפסות במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה ושומות הצדדים]	148.62
מקדם אקו' לשטח המרפסות [בהתאם לשומת המבקשת]	0.4
מקדם השבחה [בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם]	0.15
שטח מושבח במ"ר אקו' [סיכום ביניים]	**8.92**
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן" [בהתאם לשומת המבקשת]	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" [דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 6%]	0.946
שטח מושבח במ"ר אקו' לאחר התאמות	**8.01**
שווי מ"ר מבונה	820 ₪
סה"כ אומדן ההשבחה	**6,569** ₪

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>להלן תחשיב ההשבחה עבור מגרש מס' 250:</u>

<u>תחשיב ההשבחה בגין הקלה להגדלת מרכיב הצפיפות/ביטול השוליות</u>	
<u>מצב קודם</u>	
מרכיב	**תוצאה**
היקף השטח העיקרי במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה ושומות הצדדים]	7,083.18
מס' יח"ד במצב הקודם	62
שטח במ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד במצב קודם	114.24
<u>מצב חדש</u>	
מרכיב	**תוצאה**
היקף השטח העיקרי במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה]	7,083.18
מס' יח"ד במצב חדש	65
	108.97
תחשיב	
מרכיב	**תוצאה**
הפרש השטח במ"ר עיקרי הממוצע ליח"ד בין שני מצבי התכנון	5.27
מס' יח"ד במצב הקודם	62
סה"כ שטח שולי שהפך לעיקרי במ"ר	326.92
מקדם השבחה בגין הגדלת מרכיב הצפיפות/ביטול השוליות	0.2
שטח מושבח במ"ר אקו' [סיכום ביניים]	**65.38**
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן" [בהתאם לשומת המבקשת]	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" [דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 6%]	0.946
שטח מושבח במ"ר אקו' לאחר התאמות	**58.74**
שווי מ"ר מבונה	820 ₪
סה"כ אומדן ההשבחה	**48,168** ₪

<u>תחשיב ההשבחה בגין הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין</u>	
מרכיב	**תוצאה**
היקף שטח המרפסות במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה ושומות הצדדים]	331.74
מקדם אקו' לשטח המרפסות [בהתאם לשומת המבקשת]	0.4
מקדם השבחה [בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם]	0.15
שטח מושבח במ"ר אקו' [סיכום ביניים]	**19.90**
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן" [בהתאם לשומת המבקשת]	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" [דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 6%]	0.946
שטח מושבח במ"ר אקו' לאחר התאמות	**17.88**
שווי מ"ר מבונה	820 ₪
סה"כ אומדן ההשבחה	**14,664** ₪

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 תחשיב ההשבחה עבור מגרש מס' 251:

תחשיב ההשבחה בגין הקלה להגדלת מרכיב הצפיפות/ביטול השוליות	
מצב קודם	
מרכיב	**תוצאה**
היקף השטח העיקרי במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה ושומות הצדדים]	4,813.82
מס' יח"ד במצב הקודם	42
שטח במ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד במצב קודם	114.61
מצב חדש	
מרכיב	**תוצאה**
היקף השטח העיקרי במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה]	4,813.82
מס' יח"ד במצב חדש	44
	109.41
תחשיב	
מרכיב	**תוצאה**
הפרש השטח במ"ר עיקרי הממוצע ליח"ד בין שני מצבי התכנון	5.21
מס' יח"ד במצב הקודם	42
סה"כ שטח שולי שהפך לעיקרי במ"ר	218.81
מקדם השבחה בגין הגדלת מרכיב הצפיפות/ביטול השוליות	0.2
שטח מושבח במ"ר אקו' [סיכום ביניים]	**43.76**
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן" [בהתאם לשומת המבקשת]	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" [דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 6%]	0.946
שטח מושבח במ"ר אקו' לאחר התאמות	**39.32**
שווי מ"ר מבונה	820 ₪
סה"כ אומדן ההשבחה	**32,240** ₪

תחשיב ההשבחה בגין הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין	
מרכיב	**תוצאה**
היקף שטח המרפסות במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה ושומות הצדדים]	205.36
מקדם אקו' לשטח המרפסות [בהתאם לשומת המבקשת]	0.4
מקדם השבחה [בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם]	0.15
שטח מושבח במ"ר אקו' [סיכום ביניים]	**12.32**
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן" [בהתאם לשומת המבקשת]	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" [דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 6%]	0.946
שטח מושבח במ"ר אקו' לאחר התאמות	**11.07**
שווי מ"ר מבונה	820 ₪
סה"כ אומדן ההשבחה	**9,077** ₪

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 תחשיב ההשבחה עבור מגרש מס' 252:

תחשיב ההשבחה בגין הקלה להגדלת מרכיב הצפיפות/ביטול השוליות	
מצב קודם	
מרכיב	**תוצאה**
היקף השטח העיקרי במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה ושומות הצדדים]	7,112.85
מס' יח"ד במצב הקודם	62
שטח במ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד במצב קודם	114.72
מצב חדש	
מרכיב	**תוצאה**
היקף השטח העיקרי במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה]	7,112.85
מס' יח"ד במצב חדש	65
	109.43
תחשיב	
מרכיב	**תוצאה**
הפרש השטח במ"ר עיקרי הממוצע ליח"ד בין שני מצבי התכנון	5.29
מס' יח"ד במצב הקודם	62
סה"כ שטח שולי שהפך לעיקרי במ"ר	328.29
מקדם השבחה בגין הגדלת מרכיב הצפיפות/ביטול השוליות	0.2
שטח מושבח במ"ר אקו' [סיכום ביניים]	**65.66**
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן" [בהתאם לשומת המבקשת]	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" [דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 6%]	0.946
שטח מושבח במ"ר אקו' לאחר התאמות	**58.99**
שווי מ"ר מבונה	820 ₪
סה"כ אומדן ההשבחה	**48,370** ₪

תחשיב ההשבחה בגין הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין	
מרכיב	**תוצאה**
היקף שטח המרפסות במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה ושומות הצדדים]	333.56
מקדם אקו' לשטח המרפסות [בהתאם לשומת המבקשת]	0.4
מקדם השבחה [בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם]	0.15
שטח מושבח במ"ר אקו' [סיכום ביניים]	**20.01**
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן" [בהתאם לשומת המבקשת]	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" [דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 6%]	0.946
שטח מושבח במ"ר אקו' לאחר התאמות	**17.98**
שווי מ"ר מבונה	820 ₪
סה"כ אומדן ההשבחה	**14,744** ₪

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>להלן סיכום ההשבחה בכל המגרשים מושא ההחלטה:</u>

סיכום ההשבחה במגרשים			
מס' מגרש	**מועד קובע**	**גורם ההשבחה**	**השבחה**
200	26.05.2022	הקלה בתוספת 3 יח"ד	43,133 ₪
		הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין	1,584 ₪
		הקלה להגדלת קוו בניין אחורי	2,038 ₪
201		הקלה בתוספת 4 יח"ד	58,065 ₪
		הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין	3,209 ₪
202		הקלה לתוספת 4 יח"ד	58,065 ₪
		הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין	3,209 ₪
		הגדלת קוו בניין אחורי	1,343 ₪
203		הקלה בתוספת 5 יח"ד	74,298 ₪
		הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין	6,569 ₪
סה"כ			**251,512** ₪
250	08.08.2022	הקלה בתוספת 3 יח"ד	48,168 ₪
		הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין	14,664 ₪
251		הקלה בתוספת 2 יח"ד	32,240 ₪
		הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין	9,077 ₪
252		הקלה בתוספת 3 יח"ד	48,370 ₪
		הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין	14,744 ₪
סה"כ			**167,264** ₪
סיכום			
סה"כ השבחה			**418,776** ₪
היטל השבחה			**209,388** ₪

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

17. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כחלקות מס' 137, 138, 139, 140, 147, 148, 149 בגוש 22868, המסווגים כמגרשים מס' : 200, 201, 202, 203, 250, 251, 252, בהתאמה [לפי תכנית 203-0334888], שכונת "יצחק שמיר", בית שאן, בגין מימוש בדרך של בקשות להיתרי בניה הכוללות הקלות, כדלהלן :

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
אישור הקלות	26.05.2022	₪ 251,512	₪ 125,756
אישור הקלות	08.08.2022	₪ 167,264	₪ 83,632

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 קבלת היתר בניה] 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.

18. תצהיר

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

ולראיה באתי על החתום ביום 18.10.2023.

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 C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

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