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

תאריך : **28.10.2021**
מס' בקשה/מינוי : **1311-2021**
מספרנו : **8224**

לכבוד

אזורים בנין (1965) בע"מ
דוא"ל: michal@bfks.co.il
באמצעות הגב' מיכל שימקביץ ומר איתי חן,
שמאי מקרקעין
(להלן: "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון
דוא"ל: EfiR@rishonlezion.muni.il
באמצעות מר אורי כהן, שמאי מקרקעין
דוא"ל: uric9@walla.com
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

מגרש מס' 509 לפי תכנית רצ/מק/2/150/1 (413–0441014)

גוש: 7326, חלקה: 22 [בשלמות][1]

שכונת הנרקיסים, ראשון לציון

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 1311-2021 מיום 20.07.2021, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

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

גורם ההשבחה: אישור הקלות.

גורם המימוש: בדרך של בקשה להיתר מס' 20191082.

[1] בהתאם לאתר המפות הממשלתי – Govmap ועיון בתצ"ר 1129/2016.
מעיון ב-GIS של עיריית ראשון לציון, ניכר כי מדובר בחלקים מחלקות ישנות מס' 6, 144, 9 בגוש 4241.

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. מועד קיום דיון מקצועי

לאור מצב החירום הבריאותי הלאומי בו מצוי כיום המשק בעקבות נגיף "הקורונה", התקיים הדיון ביום 12.10.2021, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת. פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 28.07.2020 ע"י החת"מ.
נערך ביקור חיצוני לנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	שכונת נרקיסים, ראשון לציון.
גו"ח[2]	:	גוש : 7326, חלקה : 22 [בשלמות]
שטח חלקה	:	3,847 מ"ר.
מגרש	:	מגרש מס' 509 לפי תכנית מס' רצ/מק/2/150/1 (413-0441014).
שטח מגרש[3]	:	3,851 מ"ר.
זכויות רשומות	:	חכירה מהוונת מרמ"י עד לתאריך 23.04.2115.
מהות הנכס	:	מגרש ריק ופנוי ביעוד מגורים ומסחר בשכונת מגורים חדשה בשלבי בניה ופיתוח (שכונת נרקיסים).

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר אורי כהן.
6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין הגב' מיכל שימקביץ ומר איתי חן.
6.3 מכתב תגובת שמאי המשיבה.
6.4 העתק נסחי רישום מקרקעין.
6.5 העתק אישור זכויות מרמ"י מיום 05.08.2019.
6.6 העתק חוזה החכירה וחוברת מכרז (מכרז מחיר למשתכן) שנערכו עם רמ"י.
6.7 אישור זכייה במכרז מס' מר/308/2016 מיום 24.07.2017.
6.8 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
6.9 בקשה להיתר בניה מס' 20191082.
6.10 העתק גיליון אקסל עם פירוט דירות מחיר למשתכן שנמכרו לזכאים.
6.11 החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון בישיבתה 2020016 מיום 23.08.2020.

[2] בהתאם לאתר המפות הממשלתי – Govmap ועיון בתצ"ר 1129/2016.
מעיון ב-GIS של עיריית ראשון לציון, ניכר כי מדובר בחלקים מחלקות ישנות מס' 6, 144, 9 בגוש 4241.

[3] בהתאם לתקנון התכניות החלות. בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שטח המגרש הינו 3,847 מ"ר ותואם לשטח חלקה רשום.

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

6.12 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים, קביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות ועדות ערר ובית משפט רלוונטיות נוספות.

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 ".*

המועד הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
הקלות	מועד אישור הקלות ע"י הוועדה	23.08.2020

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 סביבת הנכס

מיקום הנכס
הנכס נשוא חוות הדעת מצוי בשכונת נרקיסים, ראשון לציון.

תיאור השכונה
שכונת נרקיסים ממוקמת בחלק המזרחי ביותר של העיר ראשון לציון.
השכונה מהווה שכונה חדשה אשר נמצאת בשלבי בניה ופיתוח כאשר חלק ניכר מהדירות שייבנו בה ישווקו במסגרת תכנית "מחיר למשתכן".

גבולות השכונה
מצפון - שכונת נוריות המצויה בשלבי בניה ופיתוח.
ממזרח - המחנה הצבאי צריפין.
מדרום - שכונות צמרות ושיכוני המזרח.
ממערב - שכונת רביבים.

תיאור סביבת הנכס
המגרש נשוא ההחלטה נכלל במתחם קרקע נרחב בשלבי בניה ופיתוח המהווה את שכונת הנרקיסים.
בהתאם להוראות התכנית החלה, הסביבה הקרובה צפויה לכלול שימושים שכונתיים מעורבים, ביניהם מגרשי מגורים, מסחר, תעסוקה, שצ"פ, מבני ציבור, פארק, דרכים וכד'.
בנייני המגורים לפי התכנית עתידים לכלול בניה בהיקף של בין 23-12 קומות כאשר חלקם משלבים שימושי מסחר בקומת קרקע.

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

בנייני המסחר ותעסוקה כוללים בניה בהיקף של בין 22-27 קומות והינם ממוקמים לאורך ההמשך של רחוב ירושלים, אשר עתיד לחצות את השכונה ממערב למזרח.
המגרש נשוא ההחלטה ממוקם בחלק הצפון-מערבי של השכונה בסמוך לגבול עם שכונת נוריות.

<u>פיתוח</u>
נכון למועד הביקור בנכס קיים פיתוח סביבתי עירוני חלקי וניכר כי הינו מצוי בשלבי הקמה.
[לעניין זה פיתוח מהווה: כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

<u>נגישות לנכס</u>
מתאפשרת נגישות מוטורית למגרש דרך הרחובות הסמוכים.

8.2 <u>תיאור המגרש</u>

גו"ח[4]	:	גוש: 7326, חלקה: 22 [בשלמות]
מס' מגרש	:	509 לפי תכנית מס' רצ/מק/2/150/1.
שטח מגרש[5]	:	3,847 מ"ר.
צורת המגרש	:	צורת המגרש אי-רגולרית דמוית טרפז עם פינות מזרחיות מעוגלות כלפי הרחובות הסמוכים ומידותיו, כדלהלן: אורך חזית דרומית כ- 53 מ'. אורך חזית מזרחית כ- 82 מ'. אורך חזית מערבית כ- 83 מ'. אורך חזית צפונית כ- 35 מ'.
טופוגרפיה	:	מישורית.
בינוי מוצע	:	המגרש ריק ופנוי ועליו מתוכננת בניה של 2 בנייני מגורים + שטחי מסחר, סה"כ 99 יח"ד (96 יח"ד לפי תכנית+ 3 בהקלה). הבניינים המתוכננים בגובה של 10 ו- 16 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית ומעל 3 קומות מרתף, לפי תכנית הבקשה להיתר.

[4] בהתאם לאתר המפות הממשלתי – Govmap ועיון בתצ"ר 1129/2016.
מעיון ב-GIS של עיריית ראשון לציון, ניכר כי מדובר בחלקים מחלקות ישנות מס' 6, 144, 9 בגוש 4241.

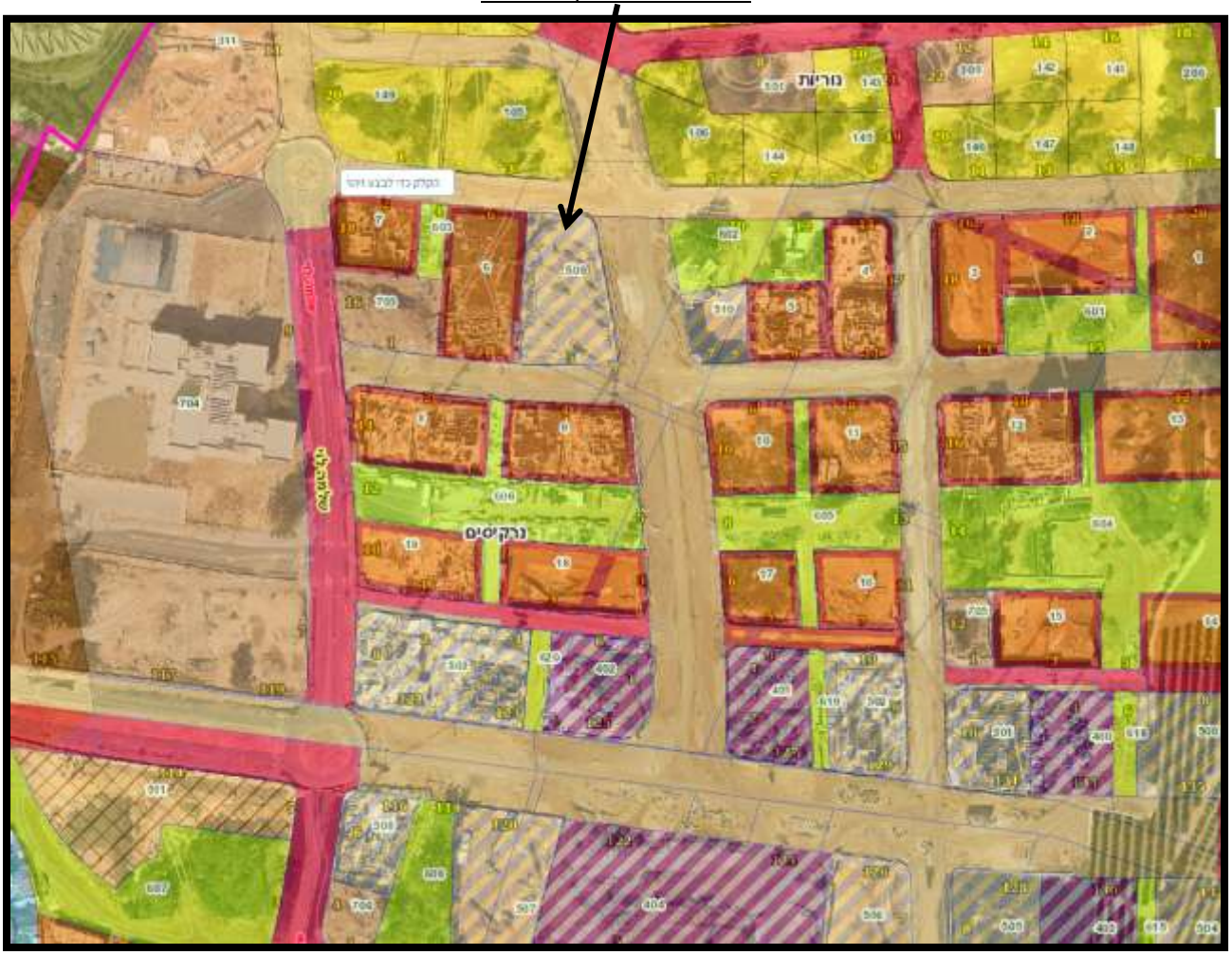
[5] בהתאם לתקנון התכנית שטח המגרש 3,851 מ"ר. בתכנית הבקשה להיתר מצוין כי שטח המגרש הינו 3,847 מ"ר. מדובר בהפרש זניח הנובע ככל הנראה מהפרצלציה שבוצעה במקרקעין.

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

תמונת חזית מזרחית של המגרש



מגרש על רקע תצא



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

9. מצב משפטי (בהתאם לשומות הצדדים)

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 198686 מיום 02.08.2021, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	7326
חלקה	:	22
שטח	:	3,847.00 מ"ר
בעלות	:	מדינת ישראל בשלמות.

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 207432 מיום 29.09.2020, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	4241
חלקה	:	6
שטח	:	15,440.00 מ"ר
בעלות	:	מדינת ישראל בשלמות.
הערות	:	רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 לטובת עיריית ראשון לציון (הערות: פורסם בי.פ 7525 מיום 15.06.2017). רשומה הערה על הפקעה סעיפים 5,7 לטובת הוועדה המקומית ראשון לציון (הערות: פורסם בי.פ 7581 מיום 06.09.2017). רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 לטובת עיריית ראשון לציון (הערות: פורסם בי.פ 8711 מיום 25.02.2020). רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 לטובת עיריית ראשון לציון (הערות: פורסם בי.פ 8718 מיום 03.03.2020).

9.2 אישור זכויות מרמ"י

בהתאם לאישור זכויות מאת רמ"י מיום 05.08.2019 שהועבר לידי, עולים הפרטים הבאים:

גו"ח	:	גוש: 4241, חלקות: 6, 9, 144 [חלקים המחלקות].
מס' מגרש	:	509 לפי תכנית 413-0441014 במתחם צריפין בראשון לציון.
שטח מגרש	:	3,851.0 מ"ר בערך.
בעל הזכויות	:	אזורים בניין (1965) בע"מ.
הזכות	:	הסכם חכירה מהוון לגבי הנכס עד ליום 23.04.2115.
משכנתאות	:	רשומה משכנתא ראשונה ב"לאומי לישראל 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

9.3 חוזה חכירה

בהתאם לחוזה חכירה מהוון מיום 24.01.2018 שהועבר לידי, שנערך בין רמ"י (להלן: המחכירה") לבין אזורים בניין (1965) בע"מ (להלן: "החוכר"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גו"ח	:	גוש: 4241, חלקות: 6, 9, 144 [חלקים המחלקות].
מס' מגרש	:	509 לפי תכנית 413-0441014
שטח מגרש	:	3,851.0 מ"ר בערך
תקופת החכירה	:	98 שנים החל מיום 24.04.2017 ועד ליום 23.04.2115
		קיימת תקופת חכירה נוספת (אופציה) בת 98 שנים מתום תקופת החכירה
מטרת החכירה	:	96 יח"ד
קיבולת בניה	:	על פי תכנית תקפה החלה על המוחכר.
		לא תידרש תמורה נוספת תמורת בניה מעבר לקיבולת הבניה.
הערות	:	חוברת המכרז על נספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה.
השלמת הבניה	:	לא יאוחר מתום 36 חודשים מיום אישור העסקה, קרי מיום 24.04.2017.

9.4 תוצאות מכרז מחיר למשתכן

בהתאם לתוצאות מכרז מחיר למשתכן מס' מר/308/2016 מיום 24.04.2017, עולים הפרטים הבאים:

מספר תכנית	:	413-0441014
מס' מגרש	:	509
מתחם	:	כא'
מחיר מקסימום	:	10,435 ₪ למ"ר ללא מע"מ.
מחיר זכיה	:	9,659 ₪ למ"ר ללא מע"מ.
הוצאות פיתוח	:	14,854,672 ₪ ללא מע"מ.
שם הזוכה	:	אזורים בניין (1965) בע"מ.

הועבר לידי אישור זכיה במכרז מס' מר/308/2016 לחכירת מתחם כא' מיום 24.04.2017.

מעיון בחוברת המכרז עולים עיקרי הפרטים הבאים:

התמורה המופחתת עבור הקרקע (ללא מע"מ) - 24,682,415 ₪.

סה"כ הוצאות פיתוח - 14,854,672 ₪.

הזוכה רשאי למכור 25% מסך יחידות הדיור בכל מתחם ומתחם שלא במסגרת מחיר למשתכן, בתנאי ומחירי שוק חופשי.

ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה והתקנות שהותקנו מכוחו ו/או כל החלטה אחרת במסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור, הזוכה רשאי למכור מספר יחידות דיור במתחם שלא במסגרת מחיר למשתכן, כמספר יחידות הדיור שיתווספו עקב הקלה.

התמורה המופחתת עבור הקרקע כולל חיוב מלא בגובה 91% בגין תוספת יח"ד וזכויות בניה.

הזוכה (או מי מטעמו) לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147, לחוק התכנון והבנייה.

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

בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק.
חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת הרשות.
המציע ימלא בטופס ההצעה את המחיר למ"ר דירתי (מחיר סופי למ"ר בנוי לא כולל מע"מ) בעבור דירות מחיר למשתכן במתחם נשוא המכרז.
מובהר לזוכה כי עליו לשלם את התמורה המופחתת על הקרקע כנקוב בטבלה בסעיף 1 בתוספת מע"מ.
בנוסף יישא הזוכה בתשלום הוצאות הפיתוח, הוצאות פיתוח נוספות, מיסים, אגרות, היטלים ודמי הקמה, הכול כמפורט לעיל בסעיף 5 לחוברת המכרז.

מחיר דירת מחיר למשתכן, לא יעלה על המחיר המתקבל ממכפלת המחיר למ"ר דירתי של ההצעה הזוכה, בתוצאת סכומם של כל אלה (להלן: "מחיר דירת מחיר למשתכן" או "המחיר המירבי לדירת מחיר למשתכן"), בתוספת מע"מ, כשיעורו במועד התשלום:

א. שטח הדירה, במטרים רבועים.
ב. שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה, המוצמדים לדירה, או צירוף שטחיהם במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב- 30%.
ג. שטח מחסן המוצמד לדירה, במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב- 40%.
ד. מספר חניות המוצמדות לדירה כשהוא מוכפל ב- 200%. יובהר כי לכל דירה תוצמד לפחות חנייה אחת.

מחיר דירת מחיר למשתכן יוצמד למדד תשומות הבנייה החל מהמדד שיהא ידוע במועד האחרון להגשת ההצעות במכרז ועד למדד שיהא ידוע, ביום החתימה על חוזה המכר או עד למדד שיהא ידוע במועד של 20 חודשים לאחר שלב הבנייה 05, לפי המוקדם מבניהם.

<u>הערות הח"מ למצב המשפטי</u>

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

10. מצב תכנוני ורישוי

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

תכנוני – מצב קודם

תכנית רצ/1/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1646 מיום 30.07.1970.

ייעוד הקרקע הנישומה בהתאם לתכנית הינו חקלאי.
באזור חקלאי תותר: חקלאות, משתלות, גננות, חממות רפתות ולולים ועוד.
במגרשים בשטח מעל 10 דונם תותר הקמת מבנים הקשורים בעיבוד הקרקע (ללא מגורים).

תכנית תמ"מ/3 – שינוי מס' 21 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5236 מיום 12.11.2003.

יעוד: אזור פיתוח עירוני – שטח המיועד לפיתוח עירוני על פי תכנית מתאר מקומית.
התכנית מנחה את מוסדות התכנון להכין תוכניות מתאר מקומיות לכל רשות מקומית, כאשר תכנית זו תכלול הוראות הדרושות לביצוע התכליות והשימושים בהתאם לייעודי הקרקע וכן: חלוקה אזורי תכנון, יעדי אוכלוסייה, פרוגרמה לייעודי קרקע ועוד.
במסגרת תכנית מקומית ניתן לייעד קרקע בין השאר למטרות מגורים, תעשייה, מלאכה, תעסוקה ומסחר, נופש, פנאי ותיירות ועוד.

תכנית 0180570–413 (רצ/1/150) פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7168 מיום 20.12.2015.

מטרת התכנית הינה הקמת שכונת מגורים בצפון-מזרח העיר ראשון לציון בשטח בו שוכן המחנה "צריפין".
התכנית מציעה הקמת שכונה עירונית המאופיינת בבניה רוויה בצפיפות גבוהה משולבת באזורים ירוקים פתוחים נרחבים המכילים בתוכם מבנים בעלי ערך היסטורי המיועדים לשימור, ואזורים נרחבים הכוללים עצים לשימור משולבים במרקם הבנוי והיוצרים שצ"פים מקומיים, שמירה וטיפוח המורשת הבנויה והנופית במתחם התכנון.
סה"כ 4,002 יח"ד מתוכם 250 יח"ד בדיור מיוחד וכ- 1,000 יח"ד קטנות.
בנוסף כ- 70,000 מ"ר מסחר ותעסוקה.
השכונה נשענת על תחבורה ציבורית באמצעות קווי אוטובוס וקווי מתע"ן.
יצירת שכונה המתאימה להולכי רגל ולרוכבי אופניים על מנת להפחית ככל הניתן את השימוש ברכב הפרטי.
עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד מקרקע חקלאית ליעוד מגורים, מגורים עם חזית מסחרית, תעסוקה עם חזית מסחרית, שטחי ציבור פתוחים ובנויים, דרכים ואתרים לשימור.
2. קביעת הנחיות והוראות לייעודי קרקע ולשימושים המוצעים בתכנית.
3. קביעת הנחיות להתווייית קווי תחבורה ציבורית וקו רק"ל, שבילי אופניים והולכי רגל ושלביות ביצוע ליישומם.

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

4. קביעת הוראות בינוי בשטחים המיועדים לבנייה, קביעת שמושים מותרים, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה. לרבות קווי בניין, מספר קומות, התפלגות שטחי הבניה בין הקומות, גובה בניה מרבי וכיו"ב.
5. התווית דרכים חדשות.
6. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
7. קביעת הנחיות סביבתיות.
8. קביעת הוראות לתשתיות ביוב, מים וחשמל.
9. קביעת הוראות לפיתוח פארק/גן ציבורי.
10. קביעת אתרים לשימור והנחיות שימור.

<u>הוראות ביחס למגרש נשוא ההחלטה:</u>

ייעוד	-	אזור מגורים ומסחר.
שימושים	-	מגורים ומסחר שאינו מהווה מטרד למגורים שמעליו.
מס' מגרש	-	509.
שטח מגרש	-	3,851 מ"ר.
היקף בינוי	-	**מעל הכניסה הקובעת:**
		מגורים - 10,560 מ"ר עיקרי+ 6,720 מ"ר שטחי שירות.
		מסחר - 700 מ"ר עיקרי+ 200 מ"ר שטחי שירות.
		מתחת לכניסה הקובעת:
		מגורים - 8,242 מ"ר שטחי שירות.
		מסחר - 1,000 מ"ר שטחי שירות.
מרפסות	-	1,152 מ"ר (12 מ"ר ליח"ד, בנוסף לשטח עיקרי).
תכסית	-	60%.
מס' יח"ד	-	96 יח"ד.
תמהיל יח"ד	-	25% מכלל יחידות הדיור יהיו בגודל של עד 75 מ"ר שטח מרבי (כולל את שטח הממ"ד).
גובה מבנה	-	מגורים - 42 מ' מעל הכניסה הקובעת.
		מסחר - 6 מ' מעל הכניסה הקובעת.
מס' קומות	-	12 קומות מגורים וקומה 1 מסחר מעל הכניסה הקובעת.
		3 קומות מרתף למגורים וקומת מרתף אחת למסחר מתחת לכניסה הקובעת.
מחסנים	-	מחסנים לדיירי הבניין בשטח של עד 6 מ"ר לכל יח"ד.
		המחסנים ימוקמו בקומת הקרקע או במרתפים.
קווי בניין	-	כמסומן בתשריט בקו נקודה אדום (צפוני ודרומי – 0 מ', מזרחי – 4 מ', מערבי – 7 מ').
הוראות נוספות-		קומת מסחר תמוקם בקומת הקרקע, מהקומה השנייה ואלך יותר בניית קומות למגורים.
		גובה קומת המסחר עד גובה פנימי של 6.5 מ'.
		שטח קומת הגלריה לא יעלה על 30% משטח קומת המסחר.
		עומק קומת הקרקע למסחר תהיה בעומק של 15 מ' לפחות.
		כל שימוש אחר בחזית המסחרית בקומת הקרקע שלא למטרת מסחר תהיה סטיה ניכרת מהתכנית למעט בתא שטח 511.

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

בחזית המסחרית יוקצה שטח עבור זיקת הנאה למעבר רגלי (כמסומן בתשריט).
תתוכנן הפרדה פיזית ותפקודית בין התשתיות המשמשות את המגורים לבין התשתיות המשמשות את השימושים המסחריים (לובי, מעליות).
שטח לובי לא יפחת מ- 25 מ"ר וגובהו לא יפחת מ- 4.5 מ'.
לובי הכניסה לדירות המגורים לא יהיה מכיוון החזית המסחרית. פיתוח המגרשים יכלול גישה אחורית ליח"ד מהרחובות הפנימיים שתשמש את דיירי המגורים בלבד.
יותר המשך החניונים התת קרקעיים מתחת לשטח המעבר.
החניות המיועדות לשטחים המסחריים יופרדו מהחניות למגורים.
מיקום החזית המסחרית ועיצובה בהתאם לנספח הבינוי. כל סטייה מהוראות אלה תהא באישור מהנדס העיר. החזית המסחרית תלווה את מפלס הרחוב.

<u>תכנית 413–0441014 (רצ/2/150/1)</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7515 מיום 01.06.2017.

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית קודמת 413-0180570 (להלן "התכנית הראשית") שמטרתה הקמת שכונת מגורים בבניה רוויה בחלקה בצפון-מזרחי של ראשון לציון בתחום מחנה צריפין לשעבר.
התכנית משנה בין היתר את קווי הבניין וכן את צורתם הגיאומטרית של חלק מן המגרשים, אך ללא שינוי בגודלם או בזכויות הבניה.

<u>מטרת התכנית:</u>

1. הוספת שבילים ירוקים בייעוד "שטח ציבורי פתוח" ושינוי גיאומטרי במגרשים בייעודים אחרים, ללא שינוי בגודלם או בזכויות הבניה.
2. שינוי בדרכים קיימות.
3. הרחבת והארכת דרכים קיימות.
4. שינוי בקווי הבניין.

<u>הוראות ביחס למגרש נשוא ההחלטה:</u>

ייעוד	-	אזור מגורים ומסחר.
מס' מגרש	-	509.
שטח מגרש	-	3,851 מ"ר.
קווי בניין	-	כמסומן בתשריט בקו נקודה אדום (צפוני ודרומי – 0 מ', מזרחי – 4 מ', מערבי – 7 מ').

כל יתר הוראות התכנית הראשית ממשיכים לחול ללא שינוי.

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>תכנית רצ/2030</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 7531 מיום 26.06.2017.

תכנית זו הינה תכנית מתאר אשר מכוחה ניתן יהיה להכין תכניות מפורטות שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.

תכנית זו תוחמת את גבולות שיקול הדעת של מוסד התכנון על ידי הקניית כלים כמותיים המנחים אותה בכל הנושאים הרלוונטיים לתכנון מרחב התכנון המקומי.

בהתאם לתכנית, הקרקע הנישומה, מסומנת בתחום מתחם מס' 145 והינה ביעוד מגורים 2 ו"מתחם בניה חדש".

בהתאם לנספח מס' 1 (תבנית הבניה) הקרקע בתחום "אזור חיפוש בניה לגובה".

שימושים - מגורים, מבני ציבור, שצ"פ, מסחר ומשרדים, מעונות סטודנטים, בתי אבות ודיור לקשישים.

מס' קומות - 12 קומות.

תכסית בניה - כפי שיקבע בתכנית מפורטת.

היקף בינוי - <u>מגורים</u> - עד 1,050,000 מ"ר
<u>מסחר ותעסוקה</u> – עד 70,000 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

רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר בניה מס' 20191082 – אושרה ע"י הוועדה המקומית בישיבה 2020016 מיום 23.08.2020[6]

מהות הבקשה - במסגרת מחיר למשתכן מוצעים 2 בנייני מגורים (בניין 1 - 65 יח"ד, בניין 2 - 34 יח"ד), 3 קומות חניון, בניין בן 16 קומות ובניין בן 10 קומות מעל קומת מסחר, סה"כ 99 יח"ד כולל שטחי מסחר, חדר טרפו וצובר גז.

טבלת תמצית שטחי הבנייה מתוך תכנית הבקשה להיתר בנייה, כדלהלן[7]**:**

בניין מס' 1:

בניין 1																	
קומה	למטרות עיקריות					למטרות שירות											סה"כ שטח בניה
		מוצע					מוצע									סה"כ שירות	
	מגורים	מסחר והסעדה	פנאי ותרבות	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מבואות וחדרי מדרגות	קומות עמודים מפולשת	מערכות טכניות וכו.שירות	חדרי שירות משותפים	חניה שירות	עובי קירות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה שירות	אחר		
-3									124.10		5.03		2,765.55			145.17		3,039.85	3,039.85
-2									108.10		108.65		2,653.95			134.65	23.19	3,028.54	3,028.54
-1									201.11		257.45	19.44	1,363.33		44.44	30.68	284.09	2,200.54	2,200.54
0	189.22	695.26		0.20	**884.68**	27.00	8.50	46.66	220.19	418.96					20.24	19.29	159.22	920.06	1,804.74
1	189.22			0.20	**189.42**	27.00	8.50		167.86						12.66	88.94		304.96	494.38
2	336.39		121.90	0.44	**458.73**	36.00	11.44		106.32			37.46			36.28			227.50	686.23
3	483.53			0.40	**483.93**	45.00	14.68		98.66						17.56			175.90	659.83
4	494.12			0.40	**494.52**	36.00	12.36		96.70						12.69			157.75	652.27
5	487.30			0.40	**487.70**	36.00	12.35		96.70						12.69			157.74	645.44
6	487.33			0.40	**487.73**	36.00	12.33		96.69						12.69			157.71	645.44
7	487.33			0.40	**487.73**	36.00	12.33		96.69						12.69			157.71	645.44
8	488.27			0.40	**488.67**	36.00	12.35		81.65						12.69			142.69	631.36
9	394.05			0.40	**394.45**	36.00	12.33		82.39						39.48			170.20	564.65
10	394.05			0.40	**394.45**	36.00	12.33		82.38						15.56			146.27	540.72
11	394.05			0.40	**394.45**	36.00	12.33		82.39						15.56			146.28	540.73
12	394.05			0.40	**394.45**	36.00	12.33		82.39						15.56			146.28	540.73
13	394.05			0.40	**394.45**	36.00	12.33		82.39						15.56			146.28	540.73
14	394.05			0.40	**394.45**	36.00	12.33		82.39						15.56			146.28	540.73
15	446.64			0.40	**447.04**	36.00	12.36		81.66						15.56			145.58	592.62
16	337.84			0.20	**338.04**	18.00	6.18		92.01									116.19	454.23
יציאה לגג					**0.00**				11.94		57.29							69.23	69.23
מעל הקרקע	6,791.49	695.26	121.90	6.24	**7,614.89**	585.00	197.36	46.66	1,741.40	418.96	57.29	37.46	6,782.83		283.03	108.23	159.22	3,634.61	11,249.50
מתחת לקרקע									433.31		371.13	19.44	6,782.83		44.44	310.50	307.28	8,268.93	8,268.93
סה"כ המבנה	6,791.49	695.26	121.90	6.24	**7,614.89**	585.00	197.36	46.66	2,174.71	418.96	428.42	56.90	6,782.83		327.47	418.73	466.50	11,903.54	19,518.43

בניין מס' 2:

בניין 2																	
קומה	למטרות עיקריות					למטרות שירות											סה"כ שטח בניה
		מוצע					מוצע									סה"כ שירות	
	מגורים	מסחר והסעדה	פנאי ותרבות	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מבואות וחדרי מדרגות	קומות עמודים מפולשת	מערכות טכניות וכו.שירות	חדרי שירות משותפים	חניה שירות	עובי קירות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה שירות	אחר		
0	175.02			1.52	**176.54**	18.00	6.39		167.60					0.30	3.92	52.78		248.99	425.53
1	175.01			1.54	**176.55**	18.00	6.38		92.67			50.69			6.63	36.48		210.85	387.40
2	305.54		100.99	2.31	**408.84**	27.00	9.57		48.40			20.53			38.07			143.57	552.41
3	416.99			3.08	**420.07**	36.00	12.76		45.39						15.86			110.01	530.08
4	417.00			3.08	**420.08**	36.00	12.76		45.35						15.86			109.97	530.05
5	388.37			3.08	**391.45**	36.00	12.76		45.35						15.86			109.97	501.42
6	388.37			3.08	**391.45**	36.00	12.76		45.35						15.86			109.97	501.42
7	388.37			3.08	**391.45**	36.00	12.76		45.35						15.86			109.97	501.42
8	388.37			3.08	**391.45**	36.00	12.76		45.35						15.86			109.97	501.42
9	305.75			1.98	**307.73**	27.00	9.54		38.52									75.06	382.79
10	163.17				**163.17**				34.17									34.17	197.34
יציאה לגג					**0.00**				12.33									12.33	12.33
מעל הקרקע	3,511.96		100.99	25.83	**3,638.78**	306.00	108.44		665.83			71.22		0.30	143.78	89.26		1,384.83	5,023.61
מתחת לקרקע																			
סה"כ המבנה	3,511.96		100.99	25.83	**3,638.78**	306.00	108.44		665.83			71.22		0.30	143.78	89.26		1,384.83	5,023.61

[6] מהווה את היתר בניה מס' 202100160 שניתן ביום 09.06.2021.

[7] בהתאם לתכנית חישוב השטחים בגרמושקה של הבקשה להיתר בניה, שהועברה לידי נושאת תאריך 21.04.2021.

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>לצורך הבניה המוצעת, מבוקשות בנוסף ההקלות, כדלהלן:</u>

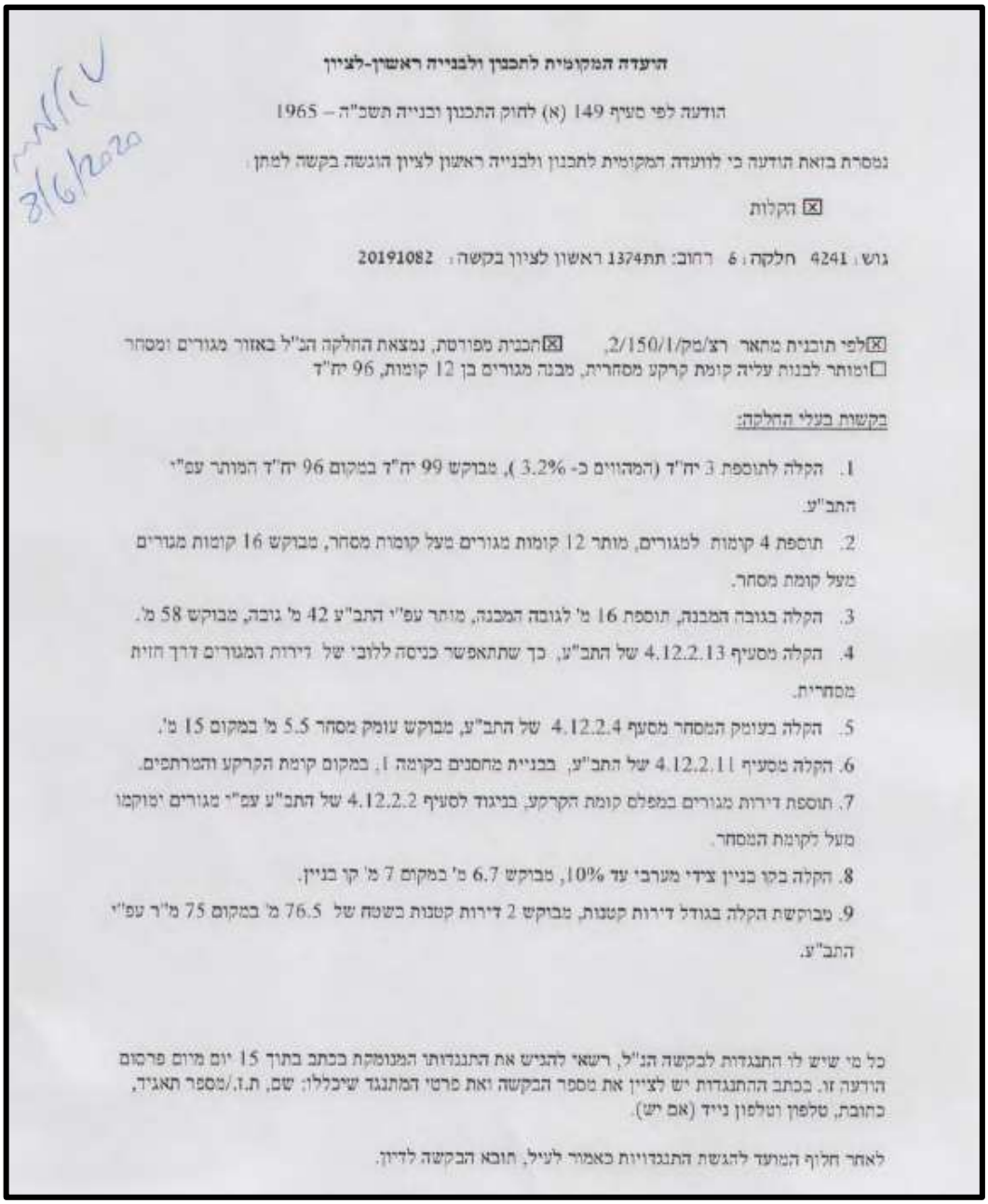
1. הקלה לתוספת 3 יח"ד, מבוקש 99 יח"ד במקום 96 יח"ד המותר עפ"י התב"ע.
2. תוספת 4 קומות למגורים, מותר 12 קומות מגורים מעל קומות מסחר, מבוקש 16 קומות מגורים מעל קומת מסחר.
3. הקלה בגובה מבנה, תוספת 16 מ' לגובה המבנה, מותר עפ"י תב"ע 42 מ' מבוקש 58 מ'.
4. הקלה מסעיף 4.12.2.13 של התב"ע, כך שתתאפשר כניסה ללובי של דירות המגורים דרך חזית מסחרית.
5. הקלה בעומק המסחר מסעיף 4.12.2.14 של התב"ע, מבוקש עומק מסחר 5.5 מ' במקום 15 מ'.
6. הקלה מסעיף 4.12.2.11 של התב"ע, בבניית מחסנים בקומה 1 במקום בקומת הקרקע והמרתפים.
7. תוספת דירות מגורים במפלס קומת הקרקע, בניגוד לסעיף 4.12.2.2 של התב"ע (מגורים ימוקמו מעל לקומת המסחר).
8. הקלה בקו בנין צידי מערבי עד 10%, מבוקש 6.7 מ' במקום 7.0 מ'.
9. הקלה בגודל דירות קטנות, מבוקש 2 דירות קטנות בשטח של 76.5 מ"ר במקום 75 מ"ר ע"פ התב"ע.

<u>בישיבת הוועדה הוחלט:</u>

לאשר את הבקשה לרבות ההקלות, בכפוף לתיקון חישובי שטחים והקטנת שטחי מרפסות עפ"י המותר בתב"ע בתיאום עם הצוות המקצועי.

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>הודעת פרסום הקלות – מאתר הוועדה המקומית ראשון לציון</u>



הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון-לציון

הודעה לפי סעיף 149 (א) לחוק התכנון ובנייה תשכ"ה – 1965

נמסרת בזאת הודעה כי לוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון הוגשה בקשה למתן:

☒ הקלות

גוש: 4241 חלקה: 6 רחוב: תת1374 ראשון לציון בקשה: 20191082

☒לפי תוכנית מיתאר רצ/מק/2/150/1, ☒הכנית מפורטת, נמצאת החלקה הנ"ל באזור מגורים ומסחר
☐ומותר לבנות עליה קומת קרקע מסחרית, מבנה מגורים בן 12 קומות, 96 יח"ד

<u>בקשות בעלי החלקה:</u>

1. הקלה לתוספת 3 יח"ד (המהווים כ- 3.2%), מבוקש 99 יח"ד במקום 96 יח"ד המותר עפ"י התב"ע.
2. תוספת 4 קומות למגורים, מותר 12 קומות מגורים מעל קומת מסחר, מבוקש 16 קומות מגורים מעל קומת מסחר.
3. הקלה בגובה המבנה, תוספת 16 מ' לגובה המבנה, מותר עפ"י התב"ע 42 מ' גובה, מבוקש 58 מ'.
4. הקלה מסעיף 4.12.2.13 של התב"ע, כך שתתאפשר כניסה ללובי של דירות המגורים דרך חזית מסחרית.
5. הקלה בעומק המסחר מסעף 4.12.2.4 של התב"ע, מבוקש עומק מסחר 5.5 מ' במקום 15 מ'.
6. הקלה מסעיף 4.12.2.11 של התב"ע, בבניית מחסנים בקומה 1, במקום קומת הקרקע והמרתפים.
7. תוספת דירות מגורים במפלס קומת הקרקע, בניגוד לסעיף 4.12.2.2 של התב"ע עפ"י מגורים ימוקמו מעל לקומת המסחר.
8. הקלה בקו בנין צידי מערבי עד 10%, מבוקש 6.7 מ' במקום 7 מ' קו בנין.
9. מבוקשת הקלה בגודל דירות קטנות, מבוקש 2 דירות קטנות בשטח של 76.5 מ' במקום 75 מ"ר עפ"י התב"ע.

כל מי שיש לו התנגדות לבקשה הנ"ל, רשאי להגיש את התנגדותו המנומקת בכתב בתוך 15 יום מיום פרסום הודעה זו. בכתב ההתנגדות יש לציין את מספר הבקשה ואת פרטי המתנגד שיכללו: שם, ת.ז./מספר תאגיד, כתובת, טלפון וטלפון נייד (אם יש).

לאחר חלוף המועד להגשת התנגדויות כאמור לעיל, תובא הבקשה לדיון.

<u>הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי</u>

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

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.4 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6 מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7 מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8 מאפייני סביבה.

11.9 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10 המועדים קובעים.

11.11 מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12 מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

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

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

11.15 החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

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

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	היטל השבחה [שומת משיבה]	היטל השבחה [שומת מבקשת]
אישור הקלות	23.08.2020	₪ 1,341,105	₪ 651,284[8]

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

היעדר השבחה בגין אישור ההקלות:

1. הקלה בגובה מבנה, תוספת 16 מ' לגובה המבנה, מותר עפ"י תב"ע 42 מ' מבוקש 58 מ'.
2. הקלה מסעיף 4.12.2.13 של התב"ע, כך שתתאפשר כניסה ללובי של דירות המגורים דרך חזית מסחרית.
3. הקלה בקו בנין צידי מערבי עד 10%, מבוקש 6.7 מ' במקום 7.0 מ'.
4. הקלה בגודל דירות קטנות, מבוקש 2 דירות קטנות בשטח של 76.5 מ"ר במקום 75 מ"ר ע"פ התב"ע.

לאחר בחינת טענות הצדדים ביחס להקלות הנ"ל, מצאתי לנכון לקבל את הסכמת הצדדים כי לא חלה השבחה בגין אישור ההקלות שלעיל וככל שחלה הינה מגולמת ביתר ההקלות.

הקדמה לעובדות השנויות במחלוקת – מכתב תגובת משיבה ופרוטוקול עיקרי דיון

מכתב תגובת המשיבה מיום 05.09.2021, כדלהלן:

1. לעניין הערכת השווי הראוי:

שווי זכויות הבניה במגרש הנדון לתאריך הקובע **23.8.2020** הוערך ע"פ שומה מכרעת של הח"מ במגרש 702 בתכנית רצ/מק/1/150/1 בשכונת הנוריות הצמודה, בגו"ח 4237/18 לתאריך הקובע **1.11.2020** והפחתה בשיעור של 10% למגורים מעל מסחר.

השומה המכרעת במגרש 702 הסתמכה על עסקאות השוואה של דירות שנמכרו **במחצית השנייה של שנת 2020** בניגוד לשומה למגרשים 506 ו-507 שהסתמכו על עסקאות השוואה **משנת 2019 ותחילת שנת 2020** ולפיכך אינן מייצגות את שווי מ"ר מבונה לתאריך הקובע אוגוסט 2020 בתקופה של עלית מחירים מואצת.

ראוי להזכיר כי העסקאות הינן בדירות של "מחיר למשתכן" ולפיכך משקפות מחירים של פרויקטים ב"מחיר למשתכן".

[8] בסכימת ההשבחה שמאי המבקשת מציינים כי היטל השבחה הינו 424,000 ₪, ברם בתיקון שגגה טכנית בסכימת ההשבחה, (נשמטה השבחה בגין הקלה בעומק מסחר המוערכת ב- 227,284 ₪) סה"כ היטל השבחה לפי מבקשת, 651,284 ₪.

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

לעניין השומה המכרעת של יעקב פז בהרצליה:
מדובר במכרז של "מחיר למשתכן" השונה מהמכרזים הנדונים לפנינו שבו קיימות התחייבויות מיוחדות ולפיהן על היזם לשווק 80% מהדירות שאושרו בהקלה במחיר מופחת לזכאים ולבני המקום.
השמאי המכריע מציין כי ביחס לדירות שהתקבלו בהקלה וימכרו במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" לא נוצרה השבחה ואולם חלה השבחה בגין תוספת הדירות אשר ישווקו במסגרת השוק החופשי ולגביהן "יש להביא בחשבון את ערכי השווי התואמים למחירי שוק חופשי לדירות דומות בסביבה".
השמאי המכריע אף מתייחס להחלטה משלימה מיום 23.05.2019 בעניין "הטירה א. לוי יזמות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל" ומציין כי "התקבלה ע"י ועדת הערר בקשה מוסכמת להסכם פשרה וזאת מבלי לגרוע מעמדת ועדת הערר כפי שהוצגה בהחלטותיה הקודמות".

2. **לעניין הקלות לתוספת יח"ד:**

לעניין מקדם השוליות הראוי - שיעור של 20% הינו נמוך, מדובר בדירות בשטח חריג בגודלן בשכונת של זוגות צעירים במזרח העיר באזור פחות מבוקש בעיר, אין ביקוש לדירות בגודל כה חריג ולפיכך הקטנת שטחי הדירות תרומתה רבה מאד.

בשומות מכריעות שנערכו ע"י השמאי גיא צדיק במגרשים מס' 4, 5, 6, 7, 8, 29 ו-30 הסמוכים נקבע מקדם ביטול שוליות בשיעור של 0.3.

- בשומה מכרעת של רינת וויס רביב למגרש 404 בחלקה 8 בגוש 4246 שכונת הרקפות ראשון לציון נקבע מקדם ביטול שוליות של 0.3.
- בשומה מכרעת של דנה שיחור למגרש 403 בחלקה 8 בגוש 4246 שכונת הרקפות ראשון לציון נקבע מקדם ביטול שוליות של 0.3.
- בשומה מכרעת של דנה שיחור למגרש 402 בחלקות 8 ו-10 בגוש 4246 שכונת הרקפות ראשון לציון נקבע מקדם ביטול שוליות של 0.3.
- בשומה מכרעת של שלומי יפה למגרש 303 בחלקה 175בגוש 4246 שכונת הרקפות ראשון לציון נקבע מקדם ביטול שוליות של 0.3.
- בשומה המכרעת של יעקב פז מיום 8.1.2020 לחלקות 17,19 ו-44 בגוש 6422 הרצליה נקבע מקדם ביטול שוליות של 0.3.
- בשומה מכרעת של תמיר שדה בחלקה 79 בגוש 7375 - קבע השמאי המכריע מקדם ביטול שוליות של 0.4 בגין הקטנת השטח השולי ב- 16 מ"ר.
- בשומה מכרעת של ניקי פרימו בחלקות 81 ו- 82 בגוש 7375, אימץ השמאי המכריע את מקדם ביטול שוליות של 0.3 בגין הקטנת השטח השולי ב- 16 מ"ר שקבע שמאי המשיבה וציין כי הוא סבור שאומדן ההשבחה ראוי שיביא תוצאה גבוהה יותר מאשר קבע שמאי המשיבה.

בשלוש השומות האחרונות מדובר **בשכונת נחלת יהודה** המבוקשת יותר ובה ביקוש גבוה לדירות גדולות בניגוד לשכונת הנרקיסים.

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

3. <u>לעניין הקלה לתוספת קומות:</u>

מקדם תוספת קומה של 1% הינו נמוך ואינו תואם את הנתונים.

<u>לעניין זה ראה את השומות מכריעות הבאות:</u>

- שומה מכרעת של החי"מ במגרש מס' 24 חלקות 32 ו-34 בגוש 4240 שכונת הנרקיסים ראשון לציון.
- שומה מכרעת של רינת וויס רביב למגרש 404 בחלקה 8 בגוש 4246 שכונת הרקפות ראשון לציון.
- שומה מכרעת של דנה שיחור למגרש 403 בחלקה 8 בגוש 4246 שכונת הרקפות ראשון לציון.
- שומה מכרעת של דנה שיחור למגרש 402 בחלקות 8 ו-10 בגוש 4246 שכונת הרקפות ראשון לציון.

4. <u>לעניין הקלות לעומק המסחר:</u>

בשומות המכריעות במגרשים הסמוכים מס' 506 ו-507 נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר לסך של **10,000** ₪.

<u>להלן ציטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך, כדלהלן:</u>

<u>גב' מיכל שימקביץ שמאית מקרקעין משרד יוסי ברק [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזרת על כל האמור בשומתי המפורטת המהווה חלק אינטגרלי מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי למכתב תשובת המשיבה, כדלהלן:</u>

להלן התייחסות המבקשת למספר נקודות העולות מעיון בתגובת המשיבה מיום 05.09.2021:

<u>ערכי השווי:</u>

לגישת שמאי המשיבה יש לאמץ את ערכי השווי למגורים בהתבסס על החלטתו של השמאי המכריע דכאן, מר דוד דדון, בגו"ח 4237/18 מגרש מס' 702 (בהתאם לתכנית רצ/מק/1/150/1 – בשכונת הנוריות).

בהינתן הכרעותיו של כב' השמאי המכריע דכאן, מר דוד דדון, למגרשים מס' 506-507 לפי תכנית רצ/מק/2/150/1 **החלה אף היא על המגרש הנדון בשכונת הנרקיסים בה ממוקם המגרש הנדון, למועדים קובעים סמוכים 02-03/2020**, מגרשים הכוללים מאפיינים דומים למגרש מושא שומה זו **(מגורים מעל מסחר)**, מתייתר אימוץ ערכי שווי משכונה הכוללת רמת מחירים שונה ומאפיינים שונים בבינוי שאינו כולל מסחר בקומת הקרקע.

יצוין, כי שומת המבקשת ביחס לשטחים המיוחסים לשוק החופשי, נערכה בהתבסס על ערכי השווי כפי שנקבעו ע"י כב' השמאי המכריע דכאן במגרשים 506-507 - שווי מ"ר מבונה למגורים לדירות הנמכרות בשוק החופשי בסך של 4,400 ₪/מ"ר, שווי המגלם מגורים מעל מסחר ומבוסס על עסקאות מכר לדירות מגורים שנמכרו **בשוק החופשי בלבד ולא דירות זכאים**, ממגרשים אשר שווקו במסגרת תכנית מחיר למשתכן.

כמו כן, בהכרעותיו דשם (במגרשים 506 ו- 507) הביא בחשבון השמאי המכריע עסקאות מכר משכונת הנרקיסים הנדונה, החל מחודש ספטמבר 2019 **ועד לחודש יוני 2020 כחודשיים בלבד לפני המועד הקובע לחוות דעת זו (23.08.2020).** הכרעתו של השמאי המכריע במגרש 702 כללה עסקאות מכר **החל מחודש מאי 2020 ועד לחודש ינואר 2021 כאשר רובן בוצעו לאחר המועד הקובע בענייננו.**

יצוין, כי **משומת המשיבה עולה, כי לגישתו חלה עליית מחירים בשיעור של כ- 33% בתקופה בת 5 חודשים בלבד**, וזאת החל מחודש מרץ 2020 ועד לחודש אוגוסט 2020 (4,400 ₪ למועד 11.03.2020 לעומת 5,850 ₪ למועד הקובע 23.08.2020). עם כל הכבוד לשמאי המשיבה, עליית המחירים לה טוען שמאי המשיבה אינה עולה בקנה אחד עם עסקאות המכר בשכונה הנדונה.

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

בהמשך דבריו, טוען שמאי המשיבה כי בקביעת השווי למגורים בשוק החופשי בשומותיו המכרעות למגרשים 506-507, התבסס כב' השמאי המכריע על עסקאות מכר בדירות של "מחיר למשתכן" הנמכרות לזכאים, ולפיכך משקפות מחירים של פרויקטים ב"מחיר למשתכן".

יובהר, כי טענת שמאי המשיבה לעניין זה שגויה.

בהחלטותיו מציין השמאי המכריע בצורה מפורשת כי עסקאות המכר אותן הביא בחשבון הינן **<u>עסקאות בשוק החופשי במגרש אשר שווק במסגרת תכנית מחיר למשתכן</u>**.

להלן קטע רלוונטי מתוך ההחלטה (מגרש 506 עמ' 26):

> יצוין כי גם דירות אלו מהוות דירות שנמכרו לשוק החופשי, במגרש אשר שווק במסגרת תכנית מחיר למשתכן וכלולות במגרש במיקום ומאפיינים דומים מאוד למגרש הנישום, בין היתר מגורים מעל מסחר, מס' קומות רב, בקרבה לציר ראשי מתוכנן בשכונה ומאפיינים ייחודיים נוספים.

כפי שצוין בחוות דעתנו בהרחבה בפרק ההתייחסות ל"מחיר למשתכן" ובהמשך להחלטות ועדת הערר אשר ניתנו במהלך התקופה האחרונה, יש להתחשב במגבלות החלות על המקרקעין בעת קביעת גובה ההשבחה ובערכי השווי במקרקעין הנכללים במסגרת תכנית מחיר למשתכן, וזאת כאשר תכלית החקיקה תומכת בפרשנות המכירה בתנאים ומגבלות המוטלים על מקרקעין, אשר אילו היו נמכרים בשוק משוכלל היו מחייבים כל קונה סביר, ועל כן ודאי והיו משפיעים על המחיר שהיה כל קונה פוטנציאלי מוכן לשלם.

יודגש, כי שימוש בערכי קרקע בשוק החופשי, אשר אינו מוגבל ע"י התחייבויות ומגבלות דומות, יביא לחיוב בהיטל השבחה הנוגד את חשיבות קיומו של יסוד "ההתעשרות" וגביית "מס אמת" כפי שנקבעו בפסיקה.

בנוסף לאמור לעיל, וכפי שהוצג בחוות הדעת לעניין שווי מ"ר מבונה לדירות במסלול המחיר למשתכן, ככל ונערוך את חילוץ ערכי הקרקע בדומה למקדמים והעקרונות בהכרעתו של יעקב פז בגו"ח 6423/18 ו - 6422/135 מגרשים מס' 128, 150-151 לפי תכנית הר/מק/ 1985 /ב' בגליל ים, תתקבל יתרה לקרקע בסך של 1,600 ₪/מ"ר קרקע מבונה לדירות הנמכרות לזכאים – 25% מכלל הדירות בפרויקט (מגלם תמהיל יח"ד קטנות).

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה ביחס לשומתו המכרעת של מר ג'קי פז יצוין, כי מר פז בחר לחייב את תוספת השטחים העיקריים במסגרת ההקלה הכמותית בחלוקה לשוק חופשי ולמחיר למשתכן אף על פי שפירט בחוות דעתו את החלטת ועדת הערר בעניין הטירה. עיננו הרואות, כי שומתו המכרעת של מר פז עולה בקנה אחד עם רוח הפסיקה העדכנית כיום הפועלת לחיוב פרטני בערכי השווי ביחס לשוק חופשי ו/או מחיר למשתכן.

בשומתו ציין מר פז כי לטעמו, בגין 78% מזכויות הבניה הנוספות יש לחייב לפי שווי מ"ר מבונה בתנאי פרויקט מחיר למשתכן, ובגין 22% מזכויות הבניה הנוספות יש לחייב לפי שווי מ"ר מבונה בתנאי שוק חופשי.

קטע רלוונטי מהכרעתו של מר פז (עמ' 31):

שווי מ"ר בנוי בתנאי המכרז ב-₪	13,622		
מס' מגרש	128	150	151
מועד קובע	01/08/18	12/09/18	06/03/19
שווי מתואם למועד הקובע (הצמדה למדד תשומות הבניה) ב-₪	14,071.90	1.036	1.046
בניכוי יזמות (15%)	12,236		
בניכוי ע. בניה לפי דקל (ישירה + עקיפה לפי 25%)	5,837.5		
שווי מ"ר מבונה דירתי בתנאי מחיר למשתכן ב-₪	**6,399**	**6,628**	**6,692**

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 השוליות לתוספת 3 יח"ד</u>

לגישת שמאי המשיבה, מקדם שוליות בשיעור של 20% הינו נמוך, וזאת לאור העובדה כי להקטנת שטחי הדירות תרומה רבה. בהתאם לכך, נקט במקדם שוליות בשיעור של 30%.

במסגרת המצב הקודם שטח עיקרי ממוצע לדירה טיפוסי הינו כ- 122.55 מ"ר ובמסגרת המצב החדש הינו כ- 117.65 מ"ר.

לפיכך, שטח שולי שהפך לגרעיני הינו **כ- 4.9 מ"ר/יח"ד וכ- 352.8 מ"ר עבור 72 יח"ד.**

יצוין, כי תוספת 3 יחידות דיור מהווה תוספת זניחה להיקף יח"ד המאושרות ומשכך הן היקף השטח השולי שהפך לגרעיני זניח אף הוא.

יודגש, כי טענה זו נטענה משכבר בפני כב' השמאי המכריע דכאן במס' הכרעות ביניהן ההכרעה במגרש מס' 506, במסגרתה נקט שמאי המשיבה במקדם בשיעור זהה לשיעור בו נקט בנכס הנדון. בהכרעה נדונה ההקלה **לתוספת 4 יח"ד** ושטח שולי שהפך לגרעיני בהיקף של כ- **6.36 מ"ר/יח"ד** הגבוה הן במס' יח"ד הנוספות והן בהיקף השטח מהנכס הנדון.

כב' השמאי המכריע **קבע כי מקדם השוליות הראוי הינו 20%** זאת בהתבסס על סקירה שכללה 6 שומות מכרעות שונות בראשון לציון ובהתחשב בהיקף השטח השולי בנכס מושא השומות המכרעות, תוך התאמה למאפייני הפרויקט.

בהתאם למוצג לעיל, ולאור קביעתו של כב' השמאי המכריע לעניין מקדם השוליות הראוי, **המבקשת סבורה כי יש לאמוד את תוספת השטח בהיקף של כ- 352.8 מ"ר במקדם שוליות ראוי מרבי בשיעור 20%, המהווה תוספת שטח אקו' בהיקף של 70.56 מ"ר אקו'.**

<u>הקלה לתוספת קומות</u>

לגישת שמאי המשיבה, מקדם אקו' לתוספת קומה בשיעור של 1% הינו נמוך ואינו תואם את הנתונים.

המבקשת סבורה כי יש להביא בחשבון את מאפייני הבינוי בפרויקט הנדון, בהתחשב בעובדה כי התבקשה הקלה לתוספת 4 קומות **מ- 12 קומות ל- 16 קומות** בבינוי הכולל קומת קרקע מסחרית, זאת בשונה מיתר ההחלטות בהן התבקשה תוספת הקומות לקומות גבוהות הרבה יותר ובחלקן ללא מסחר בקומת הקרקע ונהנות מנוף פתוח.

כך למשל, בהחלטותיו של כב' השמאי המכריע במגרש מס' 506 בו התבקשה הקלה לתוספת 4 קומות **מ- 22 קומות ל- 26**, במגרש 507 בו התבקשה הקלה לתוספת 5 קומות **מקומה 22 לקומה 27 קומות** ובדומה לכך במגרש מס' 24 בו התבקשה הקלה לתוספת **4 קומות מקומה 15 לקומה 19**, במגרש 404 בשומתה של הגב' רינת וייס התבקשה הקלה **לתוספת 4 קומות מ- 23 קומות ל- 27 קומות**, במגרש 403 בשומתה של הגב' דנה שיחור התבקשה הקלה **לתוספת 4 קומות מ- 23 קומות ל- 27 קומות.**

בהתחשב בעובדה כי מקדם בשיעור של 1.5%/לקומה תואם תוספת קומות הממוקמות בקומות הגבוהות הרבה יותר מאשר התבקשו בנכס הנדון, סבורה המבקשת כי מקדם בשיעור של 1%/לקומה הינו מקדם ראוי.

זאת ועוד, מקדם זה מגלם את מאפייני המגרש הנדון המשווק במסגרת תכנית מחיר למשתכן, על תנאיה והתחייבויותיה, ההנחיות המרחביות על פיהן מס' יח"ד לקומה לא יעלה על 4 יח"ד, העובדה כי תוספת הקומות התבקשה, בין היתר, לאור תוספת יח"ד אשר התבקשו בהקלה בגינה חלה חבות בהיטל השבחה.

נבקש לציין, כי לאור ההנחיות המרחביות מחודש אוקטובר 2017, לאחר מועד הזכייה במכרז, חלו על המבקשת דרישות בשונה מן המפורט בהוראות התכניות המאושרות.

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

"ההנחיות החדשות" כוללות, בין היתר, דירוג בניינים מעל קומה 9 לכיוון הרחוב החל מהקומה העשירית, מס' דירות מרבי לקומה – 4 יח"ד, הנחיות לעניין שטחי מבואות ושטחים משותפים, הנחיות לעניין כמות המעליות ועוד, אלו הביאו למצב בו בכדי לממש את זכויות הבניה, על היזם לבקש את ההקלה הנדונה וכפועל יוצא לתוספת עלויות משמעותיות שלא חלו טרם אישור ההנחיות.

<u>הקלה לעומק קומת המסחר</u>

לגישת שמאי המשיבה, שווי מ"ר מבונה למסחר הינו בסך של 10,000 ₪/מ"ר מבונה, זאת בהתבסס על ההכרעות במגרש 506 ו- 507.

שמאי המשיבה בוחר לאמץ בצורה סלקטיבית את שומתו המכרעת של כב' השמאי המכריע במגרשים 506 ו- 507. ככל ובוחר שמאי המשיבה לאמץ את ערכי השווי למסחר הרי שחזקה עליו לבצע את ההתאמות הנדרשות למיקום הנכס הנדון המשפיע רבות על ערכי השווי למסחר.

כפי שצוין בחוות הדעת, מגרשים 506 ו- 507 הפונים בחזיתם לרח' המרכזי הראשי בשכונה - שדרת ירושלים – העתיד להפוך לחזית מסחרית רציפה ענפה הכוללת שטחי מסחר, תעסוקה, מגורים ומבני ציבור, עם ציר מתע"ן. זאת בניגוד מוחלט למיקום המגרש הנדון בחזית לכביש פנימי וללא רצף מסחרי.

להלן תשריט התכנית הממחיש את מיקום המגרש הנדון ביחס לשדרה המסחרית:



בהתאם לכך, יש לבצע את ההפחתה הנדרשת למיקום המגרש הנדון בשיעור 20% ולקבוע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של 8,000 ₪/מ"ר מבונה.

<u>סיכום</u>: בהתחשב באמור לעיל, סבורה המבקשת כי יש לאמץ את שומתה על עקרונותיה וערכיה.

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

אני חוזר על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט המהווים חלק אינטגרלי מהתייחסותי זו.

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

נאמר שלקחתי שומה מכרעת של החתום מטה במגרש 702 בשכונה אחרת.

אם פותחים את התשריט רואים שהמרחק של המגרש אחר הוא יותר קרוב מהמגרשים אחרים שהובאו בחשבון בנתוני השוואה בשומה הראשונה.

שכונת נוריות היא המשך של הנרקיסים ואין שום הבדל והמרחק הפיזי זניח מאוד.

אנחנו רואים את המגרש שלנו מצוי בקצה צפוני וגובל בנוריות [מצפון הנוריות] לכן, לטעון שכונה אחרת אין מקום לכך.

במגרש 506 ו – 507 כפי שציינתי החתום מטה הסתמך על עסקאות משנת 2019 ביחס למועד הקובע המחירים עולים. לכן, אין להסתמך על החלטתך הראשונה אלא על השנייה.

ברצוני לציין אני אימצתי את השומה המכרעת אף שיש שם דברים שאני חלוק עליהם וזאת במסגרת אימוץ שומות מכריעות שהם אמורים להיות בסיס.

לדוגמא אני לא מסכים על הפחתה של 10 אחוזים לדירות מגורים מעל קומת מסחר בעיקר שמדובר במגדלי מגורים והשפעה של המסחר על הקומות היא אפסית [הקומות העליונות].

יש להבחין בין בנין של 4 קומות או 3 קומות מעל קומת קרקע מסחר לעומת בנין בין 16 קומות.

אין מקום להפחית באופן אוטומטי 10 אחוזים כשאין השפעה על קומות עליונות.

עסקאות השוואה שלקחנו בדירות בתוך בניינים שיש בהם דירות של מחיר למשתכן ולכן הדרישות של וועדת ערר מתקיימת לא לקחנו דירות בשוק החופשי שאין בהם מחיר למשתכן. וזה המהות של החלטת ועדת ערר טירה יזמות.

<u>שומתו של מר יעקב פז</u> – זה לא דומה למקרה שלנו, זה מקרה חריג ומיוחד.

<u>מקדם שוליות ראוי</u> – לטעמי מקדם שוליות של 0.3 הינו על הצד הזהיר, עובדה שקבלנים רוצים עוד דירות. יש בעיתיות כאשר באותה שכונה יש 7 מגרשים של מר גיא צדיק שמאי מכריע קבע מקדם 0.3 לעומת המגרשים שהחתום מטה קבע 506-507 קביעתך 0.2. אנחנו רואים בזאת בעיתיות בעיקר לאור פסק הדין פרדסי ברנדס של בית המשפט העליון דיבר על עקרון השוויון.

בשכונת רקפות עוד 5-6 מגרשים שקבעו 0.3 לכן אני טוען שיש בעיתיות ועקרון השווין נפגע.

<u>מיקום המגרש מסחרי</u> – אם אתה מסתכל בתשריט רואים את מיקום המגרש, רואים מגרש פניתי המצוי על שלושה רחובות שהציר שהולך צפון דרום הוא הכי רחב בשכונה לדעתי. ולכן לבוא לטעון שהמגרש הזה נחות ביחס למגרשים 506 ו – 507 ואפילו לא פינתי, לכן זה שגוי. אני אימצתי את 10,000 ₪ בהתאם להכרעות החתום מטה במגרשים 506-507. לכן, אין לסטות מזה.

<u>תוספת קומות</u> – אני לא מסכים שיש שונות בשינוי מ – 12 ל – 16 קומות לעומת 22 קומות ל – 26 קומות.

אני מכיר מחירונים של קבלנים הם צריכים בצורה אמפירית להציג את המחירונים או את העסקאות ולראות שיש פער כזה, מדובר בפער של 50 אחוזים.

<u>הנחיות מרחביות</u> – אני לא חושב שזה רלוונטי לחישוב הקלות ישנו פסק דין בעניין יוסף נקר שהוא מנחה שיש לבחון כל הקלה לגופה ואין רלוונטיות לטענות שחברתי מעלה.

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>גב' מיכל שימקביץ שמאית מקרקעין משרד יוסי ברק [מטעם המבקש] , עיקרי הטיעונים, כדלהלן</u>:

<u>לטענה מרחק הפיזי</u> – בין המגרש שלנו למגרש 702 בשכונת הנוריות אבקש לציין כי למרחק הגיאוגרפי אין כל קשר הדבר היחיד שצריך להנחות אותנו הוא מאפיינים של שכונת מגורים בה נמצא הנכס מושא השומה.
לדוגמא כשמאית של וועדות מקומיות לפעמים מספיק לעבור לצד השני של הרחוב ערכי הקרקע משתנים.
לדוגמא רחוב שרת בהוד השרון, צד אחד עבר לרמות השבים וזה יצר שווי עקב מיתוג, זכויות שונות ועוד.
מחירי המכירה בשכונות הם שונים [הנוריות והנרקיסים].
בניגוד לחברי עסקאות השוואה במגרש 506 לשומתך הם לא רק משנת 2019 יש עסקאות שמגיעות עד יוני 2020 ולכן לא נכון לפסול את ערכי שומתך.
<u>מגורים מעל מסחר</u> – ישנם עשרות שומות מכריעות שקובעות 10 אחוזים כפי שקבעת וכך אימצנו. הלכנו על ממוצע ברור שהקומות התחתנות יותר אקוטיות מאשר הקומות העליונות.
שאנחנו אימצנו את המקדם למרות שאנחנו בבניין נמוך יותר ולכן הפגיעה יותר קשה ביחס למגדל של 30 קומות, הרגישות יותר גבוה לקומות הנמוכות מבחינת רעשים, פריקה וכו'.
שיש שני מגרשים זהים, ברור שכל אדם סביר היה מעדיף ללא קומת מסחר עקב המטרדים, פריקה וטעינה ואילוצים שונים שאין בבניין רגיל. לכן המקדם שקבעת הינו על הצד הזהיר.
<u>ביחס לפסיקה יוסף נקר</u> – אני רוצה להפנות לפסק דין בורנשטיין שהוא פסק דין בא אחרי פסק דין אברמוביץ שם נקבע שצריך להביא בחשבון את כלל השיקולים, למשל חניה – צריך להביא את האילוצים. במקרה שלנו בנין מדורג צריך להביא בחשבון.
<u>פסק דין ברנדייס</u> – החתום מטה נתן החלטתו בטרם שומות המכריעות שנזכרו, הפער סביר וזה לא רלוונטי.
<u>מסחר</u> – ציר תנועה הכי רחב אבל רק לכלי רכב, הסיכוי שיבוא הולכי רגל למסחר מאוד נמוך אמור לשרת את הבניין עצמו, אנחנו רואים שבמגרשים 507-506 אזור מסחרי, מחירי הקצה טובים יותר.

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

<u>פסק דין בורנשטיין</u> – אינו רלוונטי ואינו עוסק בהקלות. מדבר על חניה שצריך להביא בחשבון במסגרת תבע.
<u>מסחר</u> – אני לא יודיע למה בקשו הקלות אם ערכו נמוך, שחברי יציגו מחירונים.

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

האם ניתן להביא בחשבון בהשבחה את העובדה כי מדובר בפרויקט מחיר למשתכן ?

עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה נוקט בערכי שווי שנקבעו בהחלטות קודמות בסביבה, בהן נקבע כי אין להביא בחשבון את העובדה שחלק מהדירות במקרקעין הינן במסגרת מחיר למשתכן ואשר תמורת המכירה הוגבלה, זאת בהתבסס על ערר 8008/17, הטירה א. לוי יזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית מורדות הכרמל.

עמדת שמאי המבקשת

הנכס הנדון מהווה מגרש למגורים אשר שווק במסגרת מכרז מר/308/2016 – במסגרת תכנית "מחיר למשתכן". הוראות המכרז והודעת העדכון כוללות תנאים והתחייבויות מיוחדות מצידו של היזם, וביניהם:

א. היקף יחידות הדיור במתחם המוגדרות בתכנית שלא במסגרת מסלול "מחיר למשתכן", אותן רשאי היזם למכור לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי.

ב. הזוכה מחויב לבנות את מספר יח"ד במתחם בהתאם למספר יח"ד הנזכרות בתכנית. ככל שתאושר תוספת יח"ד עקב הקלה, הזוכה מחויב לבנות את מספר יח"ד שיתקבלו עקב ההקלה ורשאי למכור את היחידות שנוספו בשוק החופשי.

ג. מחיר דירת מחיר למשתכן, לא יעלה על המחיר המתקבל ממכפלת המחיר למ"ר דירתי של ההצעה הזוכה, בתוצאת סכומם של מהות השטח (שטח פלדלת/מרפסת/חצר/מחסן) במכפלת מקדם אקו' הנקוב בחוברת המכרז.

ד. הקצאה לבני מקום, תהיה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1501 (או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה).

ה. התחייבות למכירת דירות מחיר למשתכן במחיר מופחת וסופי למ"ר דירתי בנוי.

ו. התחייבויות החלות על רוכשי הדירות הזכאים שלא למכור את דירותיהם למס' שנים.

ז. הזוכה במכרז הינו היזם/קבלן המציע את המחיר למ"ר דירתי הנמוך ביותר במתחם, לא כולל מע"מ, לאחר שהביא בחשבון את כלל התנאים במכרז, לרבות התנאים החלים על בניית ומכירת הדירות, זאת בהינתן כי מחיר הקרקע שנקבע לצורך המכרז הינו מופחת.

השמאים מבקשים להפנות למס' החלטות שניתנו ע"י ועדת הערר במהלך התקופה האחרונה אשר דנו בהרחבה בסוגיית ההתחשבות במגבלות החלות על המקרקעין בעת קביעת גובה ההשבחה ובערכי השווי במקרקעין הנכללים במסגרת תכנית מחיר למשתכן בפרט, בהן נקבע כי יש להתחשב בהשפעת התחייבויות היזם בעת חישוב ההשבחה.

עוד צוין, כי תכלית החקיקה תומכת בפרשנות המכירה בתנאים ומגבלות המוטלים על מקרקעין, אשר אילו היו נמכרים בשוק משוכלל היו מחייבים כל קונה סביר, ועל כן ודאי כי היו משפיעים על המחיר שהיה כל קונה פוטנציאלי מוכן לשלם.

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

יצוין, כי המבקשת ערה להכרעת הח"מ במגרש מס' 702 בשכונת הנוריות בכל הקשור לסוגיית ערכי השווי אותם יש להביא בחשבון בבחינת ההשבחה לפרויקט מחיר למשתכן.
הכרעת הח"מ שם התבססה על החלטת ועדת הערר בעניין הטירה א. לוי יזמות בע"מ (ערר 8007/17 על גלגוליה), אולם החלטות ועדות הערר שניתנו במהלך התקופה האחרונה הופכות את הקערה על פיה.

בערר (צפון) 8034/20 **א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה יוקנעם** אשר עסק בהיטל ההשבחה בגין הקלות לתוספת יחידות דיור והקלות נלוות נוספות במקרקעין הנכללים במסגרת תכנית "מחיר למשתכן".
המחלוקת העיקרית בתיק נגעה לאופן ההתייחסות למחירי דירות בפרויקט "מחיר למשתכן" בקרקע בבעלות המדינה לצורך קביעת השבחה.
השאלה המהותית אשר עמדה בפני ועדת הערר היא האם בהערכת שווי המקרקעין לצורך קביעת היטל השבחה, יש לקחת בחשבון את מחירי דירות מסוג זה בפועל, שבשל תנאי החכירה הייחודיים בפרויקט מסוג זה הינם נמוכים ממחירן של דירות אחרות בשוק, או שיש לקבוע את שווים בהתאם לשווי מקרקעין אחרים בשוק הרחב.
יובאו דברים מהכרעתה של ועדת הערר (חלק מן ההדגשות לא במקור):
לב העניין הוא בכך שהערכת השווי צריכה להיות מבוססת על "שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת זמן נתונה", ובעניינו, במועד אישורה של ההקלה.
ובהמשך:
*מבחינת לשונית, התיבה "**כאילו נמכרו בשוק חופשי**" שבסעיף 4(7) לתוספת השלישית, מבקשת לדמות את מכירתם של המקרקעין הנישומים בשוק חפשי. המונח "כאילו" מלמדנו כי אין הכרח שהמקרקעין הנישומים נסחרו בפועל בשוק חפשי, אלא נדרש להניח מה היה שווים אילו נמכרו בשוק חפשי, זאת במועד הרלבנטי להערכה שהוא בענייננו מועד אישורה של ההקלה.*
*אין חולק כי הדרישה "כאילו נמכרו בשוק חפשי" מייצרת אבחנה – המקובלת בעולם השמאות - **בין שווי השוק של המקרקעין לבין מחירם באותם מקרים בהם שיקולים סובייקטיביים של קונה/מוכר מיוחד משפיעים על מחיר העסקה, שאינו משקף בהכרח את התמונה בשוק הרחב**...*
מכאן שהתנאים והמגמות המשפיעים על שווים של מקרקעין בשוק חופשי הם דינמיים, ומשתנים בתגובה לשינויים בשוק.** השאלה אם יש לקחת בחשבון מגבלות החלות על מקרקעין ששווקו במסלול "דיור למשתכן" כמגבלות המשפיעות על שווים בשוק חופשי, אילו נסחרו בו, או שעסקינן בסיטואציה של מוכר/קונה מיוחד, אינה מקבלת מענה מפורש בלשונו של סעיף 4(7) הנ"ל, המחייב אותנו לדמות שוק חפשי ותו לא. **על כן, פרשנות הדין אינה יכולה להיעצר בלשונו.
יש לשאוף אפוא לפרשנות מהותית היוצרת הלימה בין המס לבין ההתעשרות של הנישום. גביית מס בעודף בגין התעשרות תיאורטית פוגמת בתכליתו של היטל השבחה לגבות מס אמת בהתאם להתעשרות הנישום, ואף פוגעת באמון הציבור במערכת מיסוי שאינה מקיימת את ההצדק המהותי לקיומה.
*הנה כי כן, קרקעות המשווקות במסלול "מחיר למשתכן" כפופות לתנאים ייחודיים, הנקבעים בכללי הגופים המוסדיים המוסמכים ומתפרסמים במכרז פומבי. **מעת מכירת המקרקעין ליזם הזוכה במכרז, כפופים המקרקעין לתנאי הזכייה במכרז, ובפרט מחיר היעד של הדירות שעתידות להיבנות על ידו.***
בנקודת זמן זו ובתנאים האמורים, אליהם כבולים המקרקעין, יש לדמות את שווים של המקרקעין בשוק החופשי. בנקודת זמן זו, מימוש הזכויות במקרקעין כפוף להתחייבויות היזם למחיר יעד נתון של הדירות

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

*ולכללים המחייבים במסגרת הרלבנטית של "דיור למשתכן". **מגבלות אלה בוודאי ישפיעו על המחיר המירבי שיהיה כל קונה סביר – מודע ורציונלי - בשוק חופשי מוכן לשלם.***

*בהתקיים תנאי שוק משוכלל שבו מתקיימים שקיפות ופעילות כלכלית רציונלית של הקונה הסביר, הפער בין מחירי מקרקעין עם וללא מגבלות כאמור, נובע מאותן מגבלות ייחודיות הכרוכות בעסקה של מקרקעין הכפופים לתנאי "דיור למשתכן". **מגבלות אלה הן תוצר של מערכת כללים והתחייבויות שנקבעו בידי גופי המדינה המוסמכים עפ"י חוק לקבוע מדיניות קרקעית של קרקעות המדינה, והם מחייבים לצורך מימוש הזכויות במקרקעין. <u>ברי כי קונה סביר בשוק משוכלל ייתן למגבלות כאלה ביטוי בהערכת שווים של המקרקעין, שכן המדובר בנטל כלכלי המוטל על מימוש הזכויות במקרקעין.</u>***

*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**.*

*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**...*

*87. מכל האמור עולה לדעתנו כי לא נפל בשומה המכרעת נושא הערר פגם בהערכת שווי המקרקעין **<u>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.</u>"***

סוגיה דומה שעניינה דיור להשכרה נידונה בערר (ת"א) 8623/06/19 **משהב חברה לשכון בניין ופתוח בע"מ נ' הועדה המקומית תו"ב קרית אונו**, שניתנה בנסיבות דומות, ובה קבעה ועדת הערר כי בבחינת השבחה, בקביעת שווי המקרקעין בהם חיוב היזם למכור חלק מהדירות בפרויקט בהנחה של 20% לבני מקום, **<u>יש להתחשב בהשפעת ההנחות אותם התחייב היזם לתת</u>**. באותו מקרה, נדון פרויקט פינוי בקרית אונו, במתחם "יהושוע". השאלה הנידונה באותו מקרה, הייתה שאלה דומה לענייננו, ונשאל <u>האם יש להתחשב בשומת היטל השבחה בהנחות שהיזם התחייב לתת לזכאים תושבי העיר.</u>

ועדת הערר קבעה, כי בהתאם לפס"ד אברמוביץ, יש לראות כי לצד המרכיב המשביח שהוא תוספת יח"ד בהקלה, ישנו מרכיב **<u>המפחית</u>** את ההשבחה וזו התחייבות שהיא חלק מהאקט התכנוני והיא חלק מהנטל המוטל על מי שמבקש לממש את ההקלה. **בהתאם לאמור, קבעה ועדת הערר כי קונה סביר בשוק משוכלל ייתן לכך ביטוי בשווי המקרקעין, ואם אין התעשרות מלאה, אין הצדקה שמיסוי היטלי ההשבחה יהיה מלא.**

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

לעניין זה, ראה בעמ' 12 להחלטה בעניין משהב:

"נתחיל ונאמר, כי בשונה מהלכת אברמוביץ האירוע המשביח במקרה שבפנינו הוא "ההקלה" ולא "אישורה של התכנית", אך אמת המידה זהה. עלינו לבחון את עליית שווי המקרקעין הקשורה קשר סיבתי להקלה, בהתחשב בשימוש היעיל והטוב בנכס ועל פי מבחן אובייקטיבי המניח שוק משוכלל וקונה סביר. ***לאחר ששקלנו את כלל הנסיבות אנו סבורים כי ההקלה בה עסקינן אינה הקלה שעניינה רק באישורן של 8 יח"ד נוספות, אלא יש בה כדי להטיל מגבלה על שיווק 6 יח"ד מהן לזכאים תושבי העיר, תוך מתן הנחה בהתאם להתחייבות העוררת.***

ובהמשך:

"לאחר ששקלנו את כלל הנסיבות אנו סבורים כי ההקלה בה עסקינן אינה הקלה שעניינה רק באישורן של 8 יח"ד נוספות, ***אלא יש בה כדי להטיל מגבלה על שיווק 6 יח"ד מהן לזכאים תושבי העיר, תוך מתן הנחה בהתאם להתחייבות העוררת****..."*

"צא ולמד כי מטרת מתן ההקלה היא בין היתר להבטיח את שיווק 6 יח"ד לזכאים, בהנחה, בהתאם להתחייבות שניתנה. אין המדובר במקרקעין, אשר ניתנים לשיווק לכל דורש אלא כאלו שמוטלת עליהם מגבלה.

אכן, תנאים אלו לא נקבעו באופן מפורש כאחד מן התנאים לאישור ההקלה, ואולם אנו סבורים כי מבחינה מהותית זהו מצב הדברים.

לא הרי מקרקעין אשר ביחס אליהם אושרה הקלה המאפשרת תוספת 8 יח"ד כהרי מקרקעין שבהם לא אושרה תוספת כאמור. אלא שההקלה שבפנינו אין עניינה אך בתוספת 8 יח"ד אלא היא תולדה של התחייבות שבה התחייבה העוררת כי 6 יח"ד (בנות 3 חדרים) מתוך 8 היח"ד שבהקלה ישווקו לזכאים תושבי העיר בהנחה של 20%. ***<u>המרכיב המשביח של תוספת יחידות הדיור אינו עומד לבדו, שכן לצידו מרכיב המפחית את ההשבחה שהוא תולדה של ההתחייבות האמורה.</u>***

<u>אין המדובר בהתחייבות שרק הביאה לאישור האקט התכנוני, כגון עלויות תכנון או עלויות כתב השיפוי, אלא בהתחייבות שהיא חלק מאישור האקט התכנוני והינה חלק מהנטל המוטל על מי שמבקש לממש את האקט המשביח.</u>

<u>בהתאמה, ברי כי קונה סביר בשוק משוכלל ייתן לכך ביטוי בשווי המקרקעין, שכן המדובר בנטל המוטל על מימוש ההקלה. אין זו הוצאת עבר אלא נטל עתידי הכרוך במימוש ההקלה.</u>

תוצאה זו עולה בקנה אחד עם עקרון ההתעשרות, שהינו עקרון יסוד בדיני השבחה*..."* (ההדגשות אינן במקור).

סוגיה דומה נידונה במסגרת ערר (ת"א) 85085/17 **חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב יפו בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א** אשר דנה בחיוב בהיטל השבחה במקרקעין להשכרה ארוכת טווח ובו צוטטה, בין היתר, הכרעותיהן של ועדות הערר בעניין א.י אמריקה ישראל ו- משהב המפורטות לעיל.

להלן קטע מתוך הכרעתה של ועדת הערר:

"על המקרקעין נושא הערר קיימת מגבלת שכירות לתקופה של 20 שנה. מגבלה זאת, שמקורה בהחלטת הממשלה, מצאה ביטוי מפורש בהחלטת הועדה המקומית להפקיד את התכנית, בהחלטת ועדת הפטור של רשות מקרקעי ישראל, ***ואין חולק כי מחיר העסקה גילם מגבלה זאת.*** *אף הוראת התכנית בדבר השכרת יחידות לטובת מימון האחזקה מלמדת על מגבלה זאת.*

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

אכן, כטענת הועדה המקומית, סעיפים כגון אלה עשויים להמצא גם בתכניות שאינן מייעדות את המקרקעין להשכרה, ואולם יש לזכור כי סעיף זה איננו סעיף שגרתי בתכניות ואף אותו יש לקרוא יחד עם החלטת הממשלה, החלטת הועדה המקומית, ונוכח הקביעה כי המקרקעין ייועדו להשכרה. ***מגבלה זאת שזורה, אפוא, כחוט השני הן בהליכי התכנון ומסמכי התכנית והן במהלכים נוספים שהתקיימו במקביל להם.***
<u>יש לקחת, אפוא, בחשבון מגבלה זאת, לעת הערכת ערכם של המקרקעין במצב התכנוני שמכח התכנית. ... בתוך כך אנו דוחים את טענת הועדה המקומית לפיה התכנית מאפשרת השכרה אך אינה מחייבת זאת. הרקע לקידום התכנית תואר בהחלטת הועדה המקומית והוא ברור – פרויקט השכרה לעשרים שנה.</u>
<u>מדובר, אפוא, במגבלה מובהקת על המקרקעין, המהווה חלק בלתי נפרד מערכם האובייקטיבי שלפיה".</u>

יודגש, כי סוגיה זו נדונה ואומצה במספר רב של שומות מכריעות.
לאחרונה, ועדת הערר בראשותה של כב' היו"ר, הגב' רונית אלפר, פעלה ברוח הפסיקה הרווחת וקבעה בהחלטת ביניים מיום 01.06.2021 בעררים שהם 8064,8066/1220 ו- שהם 8047/0820 כי יש לקבוע את ההשבחה בחלוקה לשוק חופשי ולמחיר למשתכן כאשר ערכי השווי הינם בהתאמה לכל אחד מן הרכיבים (אחת מן השומות מושא החלטת הביניים היא שומתו המכרעת של כב' השמאי המכריע, מר מרדכי דדון (בגו"ח 7331/25 מגרש מס' 60 בשהם).

קיימות שומות מכריעות רבות ברוח הפסיקה, כדוג': הכרעתו של מר יעקב פז (בהליך שהתנהל בגו"ח 6422/17 19,44), קבע כי **קיים קשר חד-ערכי בין התמורות אשר עתיד לקבל הקבלן בגין הדירות שישווקו לזכאי מחיר למשתכן, לבין המחיר ששולם עבור הקרקע במכרז.** יצוין, כי השמאי המכריע, מר יעקב פז, התייחס להחלטת ועדת הערר 8008/17 מיום 07.11.2017 הטירה א. לוי יזמות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל, ופסק **כי אין ליישמה במקרה דומה זה.**

השמאי המכריע, מר אייל יצחקי, בפסיקתו ביחס להקלות שהתבקשו בנכס הנכלל במסגרת מחיר למשתכן (גו"ח 80051/32, בגדרה), נתן את התייחסותו לעניין ערכי השווי אותם יש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה.
בפסיקתו ציין מר יצחקי את "הלכת בית הכרם"[9], "הלכת פמיני"[10] והתייחס לערר 8008/17 מיום 07.11.2017 הטירה א. לוי יזמות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל.
להלן קטעים רלוונטיים מפסיקתו של מר יצחקי: *"קשיים כבדי משקל אלה יחד ובעיקר "מבחן ההתעשרות", שנקבע בפסקי דין אחדים כמבחן מוביל בשומות היטל השבחה, מביאים אותי להכריע שיש לשום את שווי זכויות הבניה בכפוף למגבלות שנקבעו במסלול מחיר למשתכן. ..."*

השמאי המכריע, מר אמנון נזרי, בפסיקותיו במסגרת שומות מכרעות שנערכו לחלקות 19-16, 29-22 ו- 41 בגוש 34583 - מגרשים 18-15, 28-21 ו- 40 לפי תכנית 102-0074732 בבית שמש ובשומה מכרעת נוספת שנערכה לנכס בגו"ח 80050/28 בגדרה, אשר שווקו במסגרת תכנית "מחיר למשתכן". במסגרת הליכים אלה נבחנה ההשבחה שחלה עקב אישור הקלות לתוספת יח"ד, תוספת שטחי בניה וניוד שטחים.

[9] דנ"א 3768/98 קרית בית הכרם נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.

[10] רע"א 4217/04 פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.

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 קטע רלוונטי מהכרעתו של מר נזרי: *"תנאי המכרז במקרה הנדון **צמודים לקרקע** ולא לבעליה. התנאים הנ"ל **אינם ניתנים להפרדה מהקרקע**... ולא ניתן להתעלם מהשפעתם על שווי השוק של הקרקע. הנני סבור כי במקרה הנדון תנאי מכרז מחיר למשתכן מהווים חלק מהגורמים המשפיעים על שוויה של הקרקע, והשווי הנגזר מתוצאות המכרז הוא זה שמהווה למעשה את **שווי השוק** של הקרקע. בהתאם, חישוב ההשבחה והיטל ההשבחה יחושבו לפי שווי זה". (הדגשות במקור)*

לאור האמור לעיל, ומאחר וערכי השווי ב"שוק חופשי" אינם מאגדים בתוכם את כלל ההתחייבויות, המגבלות והתנאים המיוחדים במכרז, בעת קביעת ההשבחה ביחס לרכיבי השבחה המשויכים לדירות הנמכרות במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" ומשווקות לזכאים, יש להביא בחשבון את ערכי הקרקע הנגזרים ממחיר המכירה לזכאים. יודגש, כי שימוש בערכי קרקע המשקפים שווי בשוק החופשי, אשר אינו מוגבל ע"י התחייבויות ומגבלות דומות, יביא לחיוב בהיטל השבחה הנוגד את חשיבות קיומו של יסוד "ההתעשרות" וגביית "מס אמת" כפי שנקבעו בפסיקה.

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>הכרעה</u>

בחנתי את עמדות הצדדים למחלוקת ובטיעוניהם בעניין זה והכרעתי כדלהלן.
מעיון בערר 8008/17, הטירה א. לוי יזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית מורדות הכרמל, ופסיקתה הסופית אשר התפרסמה בנבו מיום 16.04.2019 (תואם לתאריך הפסיקה באתר מנהל התכנון), אשר עסק בעוררת אשר הגישה ערר על שומת היטל השבחה, בגין אישור הקלות במקרקעין אותם חכרה העוררת, במסגרת פרויקט מחיר למשתכן.
בערר זה נקבע כי את ההשבחה יש לחשב בהתאם למחיר שבו היו נמכרים המקרקעין בשוק החופשי, ממוכר לקונה מרצון, כפי שמחיר זה משתקף בתאריך הקובע, שהוא יום אירוע המס.
המחירים במכרז במסגרת מחיר למשתכן אינם מבטאים את ערכם של המקרקעין בשוק החופשי אלא מחיר סובייקטיבי בלבד, <u>בו אין להתחשב לצורך עריכת שומת היטל ההשבחה.</u>
בהתאם לכתוב בהחלטת ועדת הערר:

"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).

להבנתי גם בהחלטה שניתנה כהסכם פשרה בין הצדדים, נקבע:
"החלטה זו ניתנת מבלי לגרוע מעמדת ועדת הערר כפי שהוצגה עד כה בגדר החלטותיה."

במקרה זה אשר עמד להערכתה של ועדת הערר לא נטענו טענות ביחס להקלות נשוא החלטה זו אולם, בהתאם להחלטה בפרשנות המשפטית המובהקת של ועדת הערר, ברוח עמדה זו ובהתאמה לקביעות שמאים מכריעים נוספים[11], מצאתי לנכון לקבל את טענת שמאי המשיבה בהחלטות רבות שניתנו על ידי בסביבה הקרובה למגרשים דומים, כי אין להביא בחשבון את העובדה שחלק מהדירות משווקות במסגרת מחיר למשתכן במחיר מופחת, נמוך משווי שוק של דירה זהה.

עמדה זו של ועדת הערר בעניין הטירה א. לוי, צוטטה גם בפסק דין של בית המשפט המחוזי[12].

ברם, שמאי המבקשת ציינו בעמדת את ההחלטה שניתנה בערר (צפון) 8034/20 א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה יוקנעם.
מדובר בהחלטה עדכנית מיום 30.05.2021, אשר נוקטת בעמדה שונה לפרשנות הדין ביחס להשבחה שחלה בקרקעות ששווקו במסגרת תכנית מחיר למשתכן.

[11] בין היתר קביעת השמאי מר גיל הרצברג לנכס בגו"ח 3629/322, ראשון לציון.

[12] 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

עיקרי הנתונים העולים מעיון בערר, כדלהלן:

"הערר עוסק בשומה מכרעת של השמאי המכריע בועז קוט לקביעת היטל השבחה המוטל על העוררות בגין הקלות לתוספת יחידות דיור והקלות נלוות נוספות במקרקעין שהוחכרו להן במתווה של "מחיר למשתכן" בגוש 11834 חלקות 45-31, 24, במגרשים 122-115, בשכונת שער הגיא מערב ביוקנעם עלית."

במסגרת טענות העוררת נטען:

*"במסגרת השומה המכרעת חושב בשיטת החילוץ הרווח היזמי של הפרויקט במצב הקודם אל מול הרווח היזמי במצב החדש. לשם כך חישב השמאי המכריע את התמורות במצב החדש אל מול ההכנסות במצב הישן, ומהכנסות אלה הפחית השמאי המכריע את עלויות הפרויקט במצב החדש ובמצב הישן **בהתאמה כך שההבדל בין המצב הקודם למצב החדש נובע בעיקרו מהסבה של שטחים שנמכרו במצב הקודם במסגרת מחירי "מחיר למשתכן" לשטחים הנמכרים במסגרת ה"שוק החופשי"**." (ההדגשה אינה במקור).*

"בכך פעל השמאי המכריע בניגוד להוראות הדין, לפסיקה קודמת של ועדה זו ולהלכה אשר נקבעה על ידי בית המשפט העליון לפיה יש לקבוע 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.

*העוררות מפנות להלכה שנקבעה ב<u>רע"א 147/14</u> **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו** נ' **אברמוביץ** וכן להחלטה בערר 8008/17 **הטירה א.לוי בע"מ** נ' **הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל**. כן הפנו לפסק הדין ב<u>עמ"נ 47963-01-18</u> **יפת ואח'** נ' **ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשון לציון)** ולהחלטת ועדת הערר בערר (צפון) 829/15 **קיבוץ מחניים נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל העליון** (פורסמו בנבו)."*

"<u>ההשבחה שנקבעה משקפת פער בין חישוב התמורות שהעוררות אמורות לקבל במצב קודם לפי מחירי "מחיר למשתכן", להבדיל משווי שוק, לבין חישוב תמורות המיזם שהעוררות עתידות לקבל בגין מיזם הכולל יחידות דיור שנוספו בהקלה ותימכרנה במחירי שוק חופשי. אין בין פער זה לבין עליה אובייקטיבית של שווי המקרקעין, שהיא על פי ההלכה הנוהגת עליית הערך היחידה הרלוונטית לצורך חישוב היטל השבחה, ולא כלום.</u>" (ההדגשה אינה במקור).

במסגרת דיון והערכה, נקבע בין היתר, כדלהלן:

"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 סוטה 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."

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

"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."

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

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

ועדת ערר ציינה כי:

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

לאור כל האמור ומפורט לעיל ברוח השינויים בפסיקה ובהתאם להחלטת ועדת הערר העדכנית, אשר תואמת בפועל את ההיגיון הכלכלי-שמאי הטהור, אשר בוחן וממסה במס אמת את התעשרות הכלכלית האמיתית של בעלי הזכויות בקרקע בגין אישור ההקלות, מצאתי לנכון לשנות את הגישה שננקטה בהחלטות קודמות על בסיס ההחלטה בערר הטירה א. לוי בע"מ ולהביא בחשבון כי בפרויקט מסוג מחיר למשתכן כמו במקרה דנן, ניתן להביא בחשבון בבחינת ההשבחה את העובדה כי חלק מיח"ד במקרקעין נשוא ההחלטה מוגבלים בתקרת מחיר במסגרת מסלול מחיר למשתכן.

משבאה עובדה זו בחשבון, תיבחן ההשבחה האמיתית של המבקשת בגין אישור ההקלות.

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

מהו שווי מ"ר קרקע מבונה ?

עמדת שמאי המשיבה

השמאי מציין כי מחירי שוק המקרקעין בסביבה בתאריך הקובע הינן עפ"י החלטת הח"מ במגרש 702 בתכנית רצ/מק/1/150/1 בשכונת הנוריות הצמודה בגו"ח 4237/18 והפחתה בשיעור של 10% למגורים מעל מסחר.
השמאי מציין כי שווי מ"ר קרקע מבונה מסחרי מוערך לפי 10,000 ₪ למ"ר עפ"י החלטת הח"מ במגרש 507 הסמוך– חלקות 32 ו-43 בגוש 4240 וחלקה 140 בגוש 4241.

עמדת שמאית המבקשת

שמאי המשיבה בחר לאמץ את ערכי השווי למגורים בהתבסס על החלטתו של הח"מ, בגו"ח 4237/18 מגרש מס' 702 (בהתאם לתכנית רצ/מק/1/150/1 – בשכונת הנוריות) בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 6,500 ₪/מ"ר, למועד הקובע 01.11.2020, תוך מתן הפחתה בשיעור של 10% למגורים מעל מסחר, קרי, שווי מ"ר מבונה מתואם בסך של 5,850 ₪/מ"ר פלדלת.
שווי מ"ר מבונה לשטחי מסחר אותו הביא בחשבון שמאי המשיבה הינו בסך של 10,000 ₪/מ"ר מבונה, וזאת בהתבסס על החלטתו של הח"מ, במגרש 507 לפי תכנית רצ/מק/2/150/1.

יצוין, כי שמאי המשיבה בחר לאמץ בצורה סלקטיבית את החלטת הח"מ בשכונת הנוריות התואמת מאפייני שכונה וערכי שווי שונים.
בהינתן הכרעותיו של הח"מ, למגרשים מס' 507-506 לפי תכנית רצ/מק/2/150/1 בשכונת הנרקיסים, למועד הקובע 11.03.2020 (במגרש מס' 506, למועד קובע סמוך), מגרשים הכוללים מאפיינים דומים למגרש מושא שומה זו, מתייתר אימוץ ערכי שווי שאינם מגלמים את אותם המאפיינים וערכי שווי שונים, אלו עלולים להביא לתוצאה שגויה אשר אינה עולה בקנה אחד עם מאפייני, השכונה, והפרויקט הנדון.

מעבר לאמור לעיל, אף על פי העובדה כי שמאי המשיבה דכאן בקיא ברוח הפסיקה לעניין היטל ההשבחה ביחס לדירות הנמכרות במסגרת תכנית "מחיר למשתכן", שותקת חוות דעתו לעניין זה.
כפי שצוין בהרחבה בשומת המבקשת, ובהמשך להחלטות ועדת הערר אשר ניתנו במהלך התקופה האחרונה, יש להתחשב במגבלות החלות על המקרקעין בעת קביעת גובה ההשבחה ובערכי השווי במקרקעין הנכללים במסגרת תכנית מחיר למשתכן, וזאת כאשר תכלית החקיקה תומכת בפרשנות המכירה בתנאים ומגבלות המוטלים על מקרקעין, אשר אילו היו נמכרים בשוק משוכלל היו מחייבים כל קונה סביר, ועל כן ודאי והיו משפיעים על המחיר שהיה כל קונה פוטנציאלי מוכן לשלם.
יודגש, כי שימוש בערכי קרקע בשוק החופשי, אשר אינו מוגבל ע"י התחייבויות ומגבלות דומות, יביא לחיוב בהיטל השבחה הנוגד את חשיבות קיומו של יסוד "ההתעשרות" וגביית "מס אמת" כפי שנקבעו בפסיקה.
הח"מ בהכרעתו במגרש 506, קבע כי שווי מ"ר קרקע מבונה בשוק החופשי למגורים מעל מסחר הינו בסך של **4,000 ₪/מ"ר קרקע** מבונה ובהתאמה למאפייני הנכס מושא ההליך (היקף יח"ד קטנות בשיעור של 25%), בסך של **4,400 ₪/מ"ר קרקע מבונה.**

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 נתוני ההשוואה וחילוץ ערכי הקרקע בשומה המכרעת:

ניתוח עסקאות השוואה, דירות בבניה רוויה בשכונת נרקיסים, בסמוך למועד הקובע							
מס"ד	יום מכירה	גוש חלקה	שטח במ"ר	חדרים	שנת בניה	שווי מכירה	שווי מ"ר בנוי
1	14/06/2020	4240/9	130	5	2019	₪ 2,500,000	₪ 19,231
2	12/06/2020	4240/9	129	5	2019	₪ 2,470,000	₪ 19,147
3	05/06/2020	4240/9	130	5	2019	₪ 2,400,000	₪ 18,462
4	16/04/2020	4240/9	129	5	2019	₪ 2,258,000	₪ 17,504
5	24/03/2020	4240/9	131	5	2019	₪ 2,595,000	₪ 19,809
6	19/02/2020	4240/9	130	5	2019	₪ 2,470,000	₪ 19,000
7	11/02/2020	4240/9	130	5	2019	₪ 2,368,000	₪ 18,215
8	05/02/2020	4240/9	130	5	2019	₪ 2,330,000	₪ 17,923
9	05/01/2020	4240/9	130	5	2019	₪ 2,350,000	₪ 18,077
10	17/12/2019	4240/9	130	5	2019	₪ 2,280,000	₪ 17,538
11	12/12/2019	4240/9	129	5	2019	₪ 2,240,000	₪ 17,364
12	12/12/2019	4240/9	129	5	2019	₪ 2,239,000	₪ 17,357
13	12/12/2019	4240/9	129	5	2019	₪ 2,409,000	₪ 18,674
14	11/12/2019	4240/9	130	5	2019	₪ 2,320,000	₪ 17,846
15	19/11/2019	4240/9	130	5	2019	₪ 2,218,000	₪ 17,062
16	17/11/2019	4240/9	130	5	2019	₪ 2,388,500	₪ 18,373
17	30/10/2019	4240/9	131	5	2019	₪ 2,430,000	₪ 18,550
18	22/10/2019	4240/9	130	5	2019	₪ 2,240,000	₪ 17,231
19	18/09/2019	4240/9	129	5	2019	₪ 2,410,000	₪ 18,682
ממוצע			**130**	**5**	**2019**	**₪ 2,363,974**	**₪ 18,213**

תחשיב חילוץ שווי מ"ר קרקע מבונה	
שווי מ"ר בנוי	₪ 18,000
בניכוי מע"מ - 17%	₪ 15,385
בניכוי רווח יזמי - 20%	₪ 12,821
עלויות בניה למ"ר דירתי ברוטו	₪ 8,795
שווי מ"ר קרקע מבונה	**₪ 4,000**

יודגש, כי שווי מ"ר בנוי בהתאם לנתוני הזכייה במכרז הנדון הינו בסך של 9,659 ₪/מ"ר בנוי לזכאים, ובתוספת מע"מ **11,301** ₪/**מ"ר בנוי** (טרם ביצוע הצמדות למדד).

כפי שנמסר לשמאים מהחברה[13], התמורה הממוצעת למ"ר שהתקבלה ממכירת מלוא יחידות הדיור שנמכרו לזכאי תכנית "מחיר למשתכן" משקפת מחיר ממוצע בסך של **12,960** ₪/**מ"ר בנוי** (יודגש, כי הנ"ל משקלל את מנגנון תמחיר הדירה כנקוב בחוברת המכרז).

ככל ונערוך את חילוץ ערכי הקרקע בדומה למקדמים והעקרונות בהכרעתו של יעקב פז בגו"ח 6423/18 ו- 6422/135 מגרשים מס' 128, 151-150 לפי תכנית הר/מק/1985/ב' בגליל ים, תתקבל יתרה לקרקע בסך של **1,600** ₪/**מ"ר קרקע מבונה לדירות הנמכרות לזכאים – 25% מכלל הדירות בפרויקט (מגלם תמהיל יח"ד קטנות).**

[13] דו"ח מכירות דירות מחיר למשתכן – כנספח לשומת המבקשת.

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

מהות	מחיר למשתכן
שווי מ"ר בנוי	₪ 12,960
בניכוי מע"מ - 17%	₪ 11,077
בניכוי יזמות - 15%	₪ 9,632
עלות בניה ישירה למ"ר דירתי, בהעמסת ש"ש - 15%	₪ 5,727
עלות בניה כוללת למ"ר דירתי, בהעמסת עקיפות - 25%	₪ 7,159
עלות הקמה כוללת למ"ר דירתי ברוטו, לאחר העמסת עלות תת"ק	₪ 8,061
שווי מ"ר קרקע מבונה מחיר למשתכן	**₪ 1,600**

(*) הובאה בחשבון העמסת עלות הקמת חניה תת"ק לפי מק' חניה בודד לדירת משתכן ממוצעת (116.8 מ"ר בממוצע) במכפלת כ- 36 מ"ר למק' חניה תת"ק בהתאם לתכנית הבקשה להיתר.

ביחס לשווי מ"ר מבונה לשטחי המסחר בו נקט שמאי המשיבה, המבקשת סבורה אף היא כי יש לאמץ את הכרעתו של הח"מ, תוך ביצוע ההתאמה למיקום בחזית לכביש פנימי בשונה ממגרשים 506-507 הפונים בחזיתם לרח' המרכזי הראשי בשכונה – שד' ירושלים, העתיד להפוך לחזית מסחרית רציפה ענפה הכוללת שטחי מסחר, תעסוקה, מגורים ומבני ציבור, עם ציר מתע"ן.

להלן תשריט התכנית הממחיש את מיקום המגרש הנדון ביחס לשדרה המסחרית:



בהתאם לכך, ובהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים, יש לבצע התאמה לשווי מ"ר מסחר כפי שננקט בשומות המכריעות בסביבה הנדונה.

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

לסיכום ערכי השווי, בהתאם למקובץ לעיל, ובהתחשב במאפייני המגרש הנדון הכולל, בין היתר, התחייבויות למכירת 25% מהשירות לזכאי תכנית "מחיר למשתכן", שימושים מעורבים למגורים ומסחר, יש להביא בחשבון את ערכי השווי הבאים:

מגורים בשוק החופשי - 4,400 ₪/מ"ר קרקע מבונה.

מגורים לזכאי "מחיר למשתכן" – 1,600 ₪/מ"ר קרקע מבונה.

מסחר בסך של 8,000 ₪/מ"ר קרקע מבונה (לאחר הפחתה בשיעור של 20% למיקום).

ערכי השווי הינם בהתאם להכרעתו של החי"מ, בהכרעתו במגרש 506 לפי תכנית רצ/מק/2/150/1 (גו"ח 4240/14) בשכונת הנרקיסים, למועד הקבוע 11.03.2020, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למאפייני הפרויקט.

- שווי מ"ר קרקע מבונה בשוק החופשי למגורים מעל מסחר, בסך של 4,400 ₪/מ"ר.
- ערכי השווי לשטחי הבניה הנמכרים לזכאי תכנית "מחיר למשתכן" מתבססים על נתוני מכירת הדירות לזכאים, תוך חילוץ היתרה לקרקע, כפי שבוצע ע"י כב' השמאי המכריע, מר ג'קי פז (בגו"ח 6423/18 ו- 6422/135 מגרשים מס' 128, 150-151 לפי תכנית הר/מק/1985/ב' בגליל ים), ועלויות הקמה בהתאם למחירון דקל (מרץ 2020).

מהות	מחיר למשתכן
שווי מ"ר בנוי	12,960 ₪
בניכוי מע"מ - 17%	11,077 ₪
בניכוי יזמות - 15%	9,632 ₪
עלות בניה ישירה למ"ר דירתי, בהעמסת ש"ש - 15%	5,727 ₪
עלות בניה כוללת למ"ר דירתי, בהעמסת עקיפות - 25%	7,159 ₪
עלות הקמה כוללת למ"ר דירתי ברוטו, לאחר העמסת עלות תת"ק	8,061 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה מחיר למשתכן	**1,600 ₪**

מן המפורט לעיל מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה לשטחים הנמכרים לזכאי תכנית "מחיר למשתכן" בסך של 1,600 ₪/מ"ר.

- שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר נקבע בהתבסס על ההחלטה של החי"מ המוזכרת לעיל בסך של 10,000 ₪/מ"ר, תוך ביצוע ההתאמה המתבקשת למיקום – 8,000 ₪/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

<u>הכרעה</u>

לאור הנקבע בסעיפים קודמים ובהתאם להחלטת ועדת הערר העדכנית, עולה כי יש להביא בחשבון את ההשבחה עם התחשבות בהיות הפרויקט משווק במסגרת מסלול מחיר למשתכן.
כפועל יוצא, להערכתי נדרשת תשומת לב למהות ההשבחה שנוצרה במקרקעין בגין אישור ההקלות וקביעת שווי מ"ר קרקע מבונה התואם למהות הדירות השונות.

רוצה לומר כי במקרקעין נשוא ההחלטה קיימות 2 סוגי דירות אשר שווי מרכיב הקרקע שלהן שונה ומרכיב ביחד את שווי המקרקעין בכללותו:

1. דירת המשווקת לשוק החופשי – דירות במחיר שוק חופשי ללא מגבלה.
2. דירת מחיר למשתכן – דירות הכפופות למגבלת מחיר - תקרה מקסימלית לפי הסכמים עם רמ"י.

מחיר התמורה ששולם בגין רכישת הקרקע במסגרת המכרזים בשכונה, מגלם ומורכב מרכיבי הקרקעות של הדירות מסוגים אלו.

<u>דירות המשווקות לשוק החופשי ללא מגבלת מחיר:</u>

בחנתי עסקאות למכר דירות מגורים בשכונת הנרקיסים (שבה ממוקם המגרש נשוא חוות הדעת) בגו"ח 4240/9, מגרש מס' 502 (ייעוד מגורים ומסחר) הממוקם בסמוך להמשך המתוכנן של רחוב ירושלים (מיקום מעט נחות למגורים), במרכז השכונה, בסמוך למועד הקובע, כדלהלן.
אני סבור כי עסקאות ההשוואה שיפורטו להלן, הינן בהתייחס לדירות ששווקו בשוק החופשי בבניינים שנבנים במסגרת פרויקט מחיר למשתכן ומבטאים את מאפייני דירות שוק חופשי בתוך בניין המהול בדירות "מחיר למשתכן":

<u>ניתוח עסקאות השוואה, דירות בבניה רוויה בשכונת נרקיסים, בסמוך למועד הקובע</u>							
מס"ד	**יום מכירה**	**גוש חלקה**	**שטח במ"ר**	**חדרים**	**שנת בניה**	**שווי מכירה**	**שווי מ"ר בנוי**
1	14/06/2020	4240/9	130	5	2019	₪ 2,500,000	₪ 19,231
2	12/06/2020	4240/9	129	5	2019	₪ 2,470,000	₪ 19,147
3	05/06/2020	4240/9	130	5	2019	₪ 2,400,000	₪ 18,462
4	16/04/2020	4240/9	129	5	2019	₪ 2,258,000	₪ 17,504
5	24/03/2020	4240/9	131	5	2019	₪ 2,595,000	₪ 19,809
6	19/02/2020	4240/9	130	5	2019	₪ 2,470,000	₪ 19,000
7	11/02/2020	4240/9	130	5	2019	₪ 2,368,000	₪ 18,215
8	05/02/2020	4240/9	130	5	2019	₪ 2,330,000	₪ 17,923
9	05/01/2020	4240/9	130	5	2019	₪ 2,350,000	₪ 18,077
10	17/12/2019	4240/9	130	5	2019	₪ 2,280,000	₪ 17,538
11	12/12/2019	4240/9	129	5	2019	₪ 2,240,000	₪ 17,364
12	12/12/2019	4240/9	129	5	2019	₪ 2,239,000	₪ 17,357
13	12/12/2019	4240/9	129	5	2019	₪ 2,409,000	₪ 18,674
14	11/12/2019	4240/9	130	5	2019	₪ 2,320,000	₪ 17,846
15	19/11/2019	4240/9	130	5	2019	₪ 2,218,000	₪ 17,062
16	17/11/2019	4240/9	130	5	2019	₪ 2,388,500	₪ 18,373
17	30/10/2019	4240/9	131	5	2019	₪ 2,430,000	₪ 18,550
18	22/10/2019	4240/9	130	5	2019	₪ 2,240,000	₪ 17,231
19	18/09/2019	4240/9	129	5	2019	₪ 2,410,000	₪ 18,682
	ממוצע		**130**	**5**	**2019**	**₪ 2,363,974**	**₪ 18,213**

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, דירות אלו מהוות דירות שנמכרו לשוק החופשי, במגרש אשר שווק במסגרת תכנית מחיר למשתכן וכלולות במגרש במיקום ומאפיינים יחסית דומים ומעט נחותים ביחס למגרש הנישום, בין היתר מגורים מעל מסחר, מס' קומות רב, מיקום בציר תנועה ראשי בסמוך למגדלי תעסוקה ומסחר.

בהחלטות נוספות בסביבה, צוינו ע"י גם עסקאות נוספות משכונת הנרקיסים שבוצעו במועדים קובעים מאוחרים יותר (ואף אחרי המועד הקובע בעניינו), כדלהלן:

עסקאות השוואה בשכונת הנרקיסים						
גוש חלקה	**יום מכירה**	**מחיר עסקה**	**שנת בניה**	**שטח**	**חדרים**	**מחיר למ"ר בנוי**
004241-0009-059-00	27/01/2021	2,750,896 ₪	2019	135	5	20,377 ₪
004241-0009-000-00	21/01/2021	2,657,896 ₪	2019	129	5	20,604 ₪
004241-0140-000-00	07/01/2021	2,679,896 ₪	2024	129	5	20,774 ₪
004241-0140-016-00	24/12/2020	3,025,895 ₪	2020	133	5	22,751 ₪
004241-0005-050-00	17/12/2020	2,625,000 ₪	2021	126	5	20,833 ₪
004241-0009-000-00	09/12/2020	2,642,896 ₪	2019	129	5	20,488 ₪
004241-0005-028-00	09/12/2020	2,628,000 ₪	2020	124	5	21,194 ₪
004241-0009-000-00	08/12/2020	2,752,896 ₪	2021	133	5	20,698 ₪
004241-0140-000-00	06/12/2020	3,605,895 ₪	2020	157	5	22,967 ₪
004241-0140-016-00	01/12/2020	2,920,000 ₪	2020	144	5	20,278 ₪
004241-0009-000-00	23/11/2020	2,597,896 ₪	2019	128	5	20,296 ₪
004241-0009-052-00	18/11/2020	2,687,896 ₪	2019	135	5	19,910 ₪
004241-0009-000-00	16/11/2020	2,029,000 ₪	2020	75	3	27,053 ₪
004241-0140-098-00	12/11/2020	2,628,016 ₪	2023	129	5	20,372 ₪
004241-0005-000-00	05/11/2020	2,625,000 ₪	2022	124	5	21,169 ₪
004241-0136-000-00	26/10/2020	2,736,001 ₪	2020	124	5	22,065 ₪
004241-0005-074-00	05/10/2020	3,078,277 ₪	2023	133	5	23,145 ₪
004241-0005-000-00	17/09/2020	2,675,999 ₪	2020	124	5	21,581 ₪
004241-0009-000-00	15/09/2020	2,712,896 ₪	2019	135	5	20,096 ₪
004241-0009-000-00	13/09/2020	2,825,000 ₪	2022	124	5	22,782 ₪
004241-0009-000-00	04/09/2020	2,550,896 ₪	2019	135	5	18,896 ₪
004241-0005-000-00	19/08/2020	2,664,000 ₪	2020	140	5	19,029 ₪
004241-0005-000-00	10/08/2020	3,420,000 ₪	2022	138	5	24,783 ₪
004241-0005-000-00	05/08/2020	2,109,622 ₪	2023	75	3	28,128 ₪
004241-0136-000-00	13/07/2020	2,525,000 ₪	2020	123	5	20,528 ₪
004241-0140-000-00	08/07/2020	3,605,895 ₪	2020	150	5	24,039 ₪
004241-0009-000-00	19/06/2020	2,605,896 ₪	2019	133	5	19,593 ₪
004241-0009-000-00	19/06/2020	2,577,896 ₪	2019	133	5	19,383 ₪
004241-0009-000-00	04/06/2020	2,570,896 ₪	2019	133	5	19,330 ₪
004241-0009-075-00	31/05/2020	2,605,896 ₪	2019	133	5	19,593 ₪
004241-0009-000-00	01/05/2020	4,033,896 ₪	2019	184	6	21,923 ₪

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

בהתאמה למיקום המגרש נשוא חוות הדעת, להיקף וגובה הבינוי, מיקום ומועד קובע בעניינו אשר ניכר כי בסמוך אליו החלו להתפתח ציפיות לעליות מחירי הדירות ומאפיינים נוספים, מצאתי לנכון לקבוע שווי מ"ר בנוי במגרש בסך 19,000 ₪ למועד הקובע.

<u>להלן תחשיב חילוץ שווי מ"ר קרקע מבונה משווי מ"ר בנוי:</u>

תחשיב חילוץ שווי מ"ר קרקע מבונה		
שווי מ"ר בנוי	19,000	₪
בניכוי מע"מ - 17%	16,239	₪
בניכוי רוח יזמי - 18%	13,762	₪
עלויות בניה למ"ר דירתי ברוטו	8,795	₪
שווי מ"ר קרקע מבונה	**4,967**	₪

הערה 1: עלות בניה למ"ר ברוטו כוללת עלות בניה ישירה לפי מחירון דקל יולי 2020 בגובה 4,980 ₪ למ"ר, בהעמסת עלויות עקיפות (30%), שטחי שירות עילי (15%) והעמסת חניה למ"ר דירתי בגובה של 1,350 ₪ למ"ר[14]

הנ"ל מתייחס לדירות מגורים בהיקף שטחים נרחב בלבד.
תוך מתן תשומת לב לעובדה כי 25% מהדירות הינן קטנות בשטח של עד 75 מ"ר אשר בהתאם לעיקרון השוליות ערכי השווי בהם גבוהים יותר, אני סבור כי ראוי לאמוד שווי מ"ר בנוי ממוצע במגרש בגבולות של 5,500 ₪ למ"ר קרקע מבונה למועד הקובע.

הנ"ל תואם בקירוב להכרעותיי במגרשים דומים בסביבה, תוך התאמות למועד הקובע, מיקום ומאפיינים נוספים.

מעיון ב- 4 החלטות מר גיא צדיק במגרשים 4,6,8,29 עולה כי נקבעו ערכי שווי של 5,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה במועד קובע 13.01.2019, ברם למגרשים שאינם כוללים שטחי מסחר בקומת הקרקע.

לסיכום, לבדיקתי את עסקאות ההשוואה וערכי השווי בסביבה הקרובה בגישת השווי השיורי "החילוץ", משווי כבנוי וכן בחינה של קביעות שמאים מכריעים מהסביבה הקרובה ובהתאמה לנכס הנישום, לזמן ולמיקום, מצאתי לנכון לקבוע שווי מ"ר קרקע מבונה בגובה 5,500 ₪.

<u>דירות המשווקות לזכאי מחיר למשתכן – מחיר מוגבלת בתקרה מקסימלית:</u>
מחיר מ"ר בנוי בהתאם לנתוני הזכייה במכרז הנדון ובכפוף למגבלות החלות על הדירות, המשווקות לזכאי מחיר למשתכן, הינו בסך של 9,659 ₪ למ"ר בנוי ללא מע"מ.
בתוספת מע"מ מחיר למ"ר הינו כ- 11,300 ₪ למ"ר בנוי.
בהתאם לגיליון אקסל שהועבר לידי וניתוחו, עולה כי מחיר למ"ר בנוי ממוצע (תוך נטרול תרומת שטח חצרות ומרפסות) הינו כ- 12,400 ₪ למ"ר אקו' ותוך נטרול מחסן בשטח של כ- 5 מ"ר ליח"ד בממוצע לפי תכנית בקשה להיתר, מתקבל שווי של 12,200 ₪ למ"ר בנוי כולל מע"מ.

[14] עלות חניה למ"ר דירתי הינה לפי חישוב של עלות 2 מ.ח תת קרקעית בסך של כ- 175,500 ₪ (2,925 ₪ למ"ר * 60 מ"ר) בהתאם למחירון דקל בחילוק לשטח ממוצע של דירת 5 חדרים - 130 מ"ר: 175,500/130 מ"ר = 1,350 ₪ למ"ר דירתי.

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

<u>תחשיב חילוץ שווי מ"ר קרקע מבונה לדירת מחיר למשתכן:</u>

תחשיב חילוץ שווי מ"ר קרקע מבונה	
שווי מ"ר בנוי - מחיר למשתכן	₪ 12,200
בניכוי מע"מ - 17%	₪ 10,427
בניכוי יזמות - 13%	₪ 9,228
עלות בניה ישירה למ"ר דירתי (דקל - 1,000 ₪ בגין רמת גמר ירודה)	₪ 3,980
בתוספת העמסת שטחי שירות - 15%	₪ 4,577
בהעמסת עקיפות - 25%	₪ 5,721
בתוספת הקמת מרתף חניה תת"ק	₪ 7,071
שווי מ"ר קרקע מבונה מחיר למשתכן	**₪ 2,200**

<u>הערה:</u>

בהתאם לכתבה שפורסמה בגלובס ביום 16.07.2017 "איסתא החליטה ששווה להסתכן", עולה כי החברה זכתה במכרז "מחיר למשתכן" בשכונת קריית חינוך ברמת גן, כאשר הכנסות צפויות להסתכם בכ- 456 מ' ₪ והוצאות בכ- 400 מ' ₪, קרי רווח יזמי של 56 מ' ₪, המהווה כ- 14% לכלל הפרויקט (456 מ' / 400 מ' = 14%).

לעומת פרויקטים אחרים שאינם במסגרת תכנית מחיר למשתכן, בפרויקטים האלו לא קיימות הוצאות שיווק ומכירה שכן הדירות לזכאים משווקות מראש, באמצעות הגרלה.

תהליך המכירה גם הוא בעלויות נמוכות, וזאת לעומת פרויקט רגיל שאמנם לרוב הרווחיות בו גבוהה יותר מאשר בפרויקטים של מחיר למשתכן, אבל הוצאות השיווק והמכירה בו גבוהות בצורה משמעותית מאוד ביחס לפרויקטים של מחיר למשתכן לאור המחיר האטרקטיבי לזכאי התכנית. לפיכך, הובא בחשבון רווח יזמי של 13% בלבד לדירות אלו.

כמו כן יצוין כי רמת הגמר של הדירה נמוכה מדירה זהה בשוק החופשי.

לפיכך, הופחת כ- 1,000 ₪ למ"ר בגין רמת גמר נמוכה.

<u>סיכום ערכי השווי ובחינה אל מול תוצאות המכרז:</u>

המקרקעין נשוא ההחלטה שווקו במכרז, כפי שפורט בהחלטה, מיום 24.04.2017.

ניתוח המכרז, כדלהלן:

מתחם	**מגרש**	**מס' יח"ד**	**מגורים (מ"ר)**		**מסחר (מ"ר)**	
			עיקרי	**ממ"ד**	**עיקרי**	**שירות**
כא'	509	96	10,560	1152	700	200.00
סה"כ מ"ר אקו'		**96**	**10,560**	**1,152**	**700**	**100.00**
סה"כ מ"ר אקו' למגורים, בתוספת שטחי ממ"ד						11,712
סה"כ מ"ר אקו' למסחר						800
סה"כ מ"ר אקו' למגורים למתחם כא' (בשלמות)						**12,512**
מחיר הקרקע כולל פיתוח - בהתאם להוראות המכרז						₪ 39,537,087
בניכוי 8,000 ₪ למ"ר מסחר אקו'						₪ 33,137,087
שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים (במעוגל)						₪ **2,830**

אציין כי ניתוח זה תואם לניתוח דומה שביצעו שמאי המבקשת בהחלטה ביחס למגרשים 506-507 על בסיס מכרזי 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

בהנחה סבירה כי 75% מהשטחים למגורים ינוצלו לדירות מחיר למשתכן ו- 25% מהשטחים לדירות לשוק החופשי, מתקבל כי שווי מ"ר קרקע מבונה ממוצע תואם בקירוב לערכי השווי שננקטו לעיל, **תוך התאמה למועד קובע,** ביחס לכל אחד מסוגי הדירות, כדלהלן:

מרכיב	היקף שטחים	שווי מ"ר קרקע מבונה	סה"כ
שוק חופשי	25%	₪ 4,800	₪ 1,200.00
מחיר למשתכן	75%	₪ 2,200	₪ 1,650.00
שווי מ"ר קרקע מבונה ממוצע למגורים במקרקעין			₪ **2,850**

לסיכום, לבדיקתי את ערכי השווי בסביבה הקרובה בגישת השווי השיורי "החילוץ", משווי כבנוי וכן בחינה של קביעות שמאים מכריעים מהסביבה הקרובה ובהתאמה לנכס הנישום, לזמן ולמיקום, מצאתי לנכון לקבוע את ערכי השווי למגורים כדלהלן:

שווי מ"ר קרקע מבונה לשוק החופשי - 5,500 ₪.

שווי מ"ר קרקע מבונה למחיר למשתכן - 2,200 ₪.

<u>ערכי שווי למסחר:</u>

שמאי הצדדים מסכימים לשווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי של 10,000 ₪ למ"ר כפי שנקבע בהחלטות קודמות במגרשים 506-507.

שמאי המבקשת מציינים כי נדרשת התאמה למיקום מגרש מס' 509 נשוא ההחלטה, הפחתה בגובה 20% ולכן שווי מ"ר קרקע מבונה הינו 8,000 ₪ למ"ר.

אכן המקרקעין נשוא ההחלטה אינם ממוקמים בציר המסחר הראשי המתוכנן בשכונה בהמשך של רחוב ירושלים וממוקמים במיקום פנימי יותר בשכונה.

ברם, הינם פונים לציר תנועה רחב בשכונה, אשר בהתאם להנחיות המרחביות הינו ציר ראשי בשכונה ולא משני, אשר חוצה את השכונה מדרום לצפון ועתיד להוביל תנועה לשכונת נוריות.

לפיכך, אני סבור כי מדובר במיקום מסחרי מעט נחות ביחס להחלטות במגרשים 506-507, שם נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בגובה 10,000 ₪ למ"ר.

לכן, מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המבקשת כי הפחתה של 20% הינה בתחום הסביר ושווי מ"ר קרקע מבונה למסחר יוערך בסך של 8,000 ₪, על הצד הזהיר.

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

השבחה בגין אישור הקלה לתוספת 3 יחידות דיור

עפ"י תכניות בניין עיר מאושרות מותרת בניה של 96 יח"ד.
בהתאם לתכנית הבקשה להיתר מבוקשת הקלה לבניית 99 יח"ד.

עמדת שמאי המשיבה

המגרש ע"פ התב"ע מיועד לאזור מגורים ומסחר - 96 יח"ד ב- 12 קומות מעל 3 קומות מרתף.
שטח עיקרי מבוקש – (ללא מועדוני פנאי ומסחר) הינו 10,335.52 מ"ר.
25% מהדירות יהיו בשטח מרבי של 75 מ"ר (כולל שטח ממ"ד).
מתקבל מס' יח"ד בשטחים כדלהלן:

24 יח"ד בשטח עיקרי של 63 מ"ר (לאחר ניכוי 12 מ"ר) - 1,512.00 מ"ר עיקרי
72 יח"ד בשטח עיקרי של 122.55 מ"ר וסה"כ - 8,823.52 מ"ר עיקרי
סה"כ **10,335.52 מ"ר עיקרי**

חישוב ההשבחה בגין תוספת 3 יח"ד מוערכת, בקיזוז הדירות "הקטנות", כדלקמן:
במצב תכנוני קודם השטח העיקרי הממוצע ליח"ד (8,823.52 מ"ר: 72 יח"ד) - 122.55 מ"ר.
במצב תכנוני החדש השטח העיקרי הממוצע ליח"ד (8,823.52 מ"ר: 75 יח"ד) - 117.65 מ"ר.

דהיינו שטח של 352.8 מ"ר מבונה [(122.55- 117.85 מ"ר) X 72 יח"ד] שהיווה במצב התכנוני הקודם שטח שולי יחסית ובמצב החדש אינו מהווה שטח שולי.
סה"כ ההשבחה הנובעת מביטול השוליות הגבוהה (ומאידך הגדלת הצפיפות בבניין ותוספת מקומות חניה) מוערכת לפי מקדם 0.3 לסך של 105.84 מ"ר אקו' מבונה.
שווי מ"ר מבונה למועד הקובע מוערך ב- 5,850 ₪ למ"ר עיקרי.

<u>השבחה</u>: 105.84 מ"ר אקו' * 5,850 ₪ = **619,164** ₪ **השבחה.**
<u>היטל השבחה</u>: 619,164 ₪ * 50% (שיעור ההיטל) = **309,582** ₪ **היטל ההשבחה.**

עמדת שמאי המבקשת

שמאי המשיבה ערך את תחשיבו בהתאם להפרדה בין שטח עיקרי לדירות קטנות (כ- 25% מסך יח"ד) ושטח עיקרי לדירות הטיפוסיות, תוך קיזוז השטח עבור הדירות הקטנות.
בהתאם לזאת קבע כי שטח עיקרי ממוצע לדירות טיפוסיות במצב הקודם הינו כ- 122.55 מ"ר ושטח עיקרי ממוצע לדירות טיפוסיות במצב החדש הינו כ- 117.65 מ"ר.
סה"כ שטח שולי בהתאם ל- 72 יח"ד טיפוסיות במצב הקודם בגבולות של כ- 352.8 מ"ר ובמקדם שיפור תכנוני בשיעור של 30% קבע שטח לחיוב של כ- 105.84 מ"ר אקו' מבונה.
במסגרת החלטת הח"מ במגרש מס' 506 בתכנית הנדונה, התבקשה הקלה דומה לתוספת 4 יח"ד.
הח"מ בהכרעתו אימץ את מתודת תחשיב שמאי המשיבה, אולם קבע את מקדם ההשבחה בשיעור של 20% (בשונה מ- 30% בהם נקט שמאי המשיבה בתחשיבו), ובהתבסס על שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 4,400 ₪ למ"ר בשוק החופשי.

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

תוספת יחידות הדיור מהווה תוספת זניחה להיקף יח"ד המאושרות ומשכך הן היקף השטח השולי שהפך לגרעיני זניח אף הוא.
מאחר וכלל יחידות הדיור שנוספו בהקלה הנדונה יימכרו בשוק החופשי, יש לערוך את תחשיב ההשבחה באופן זהה לזה אותו ערך השמאי המכריע במגרש מס' 506.
מקדם ההשבחה בו נקט הח"מ נקבע בהתבסס על סקירה של מקדמי השבחה שנקבעו בשומות מכרעות בראשון לציון ובהתחשב בהיקף השטח השולי בנכס מושא השומות המכרעות, תוך התאמה למאפייני הפרויקט.

<u>תחשיבים:</u>

הקלה לתוספת יח"ד ללא תוספת שטח עיקרי:

השבחה בגין הקלות לתוספת יח"ד ללא תוספת שטח עיקרי	
מהות	**מגרש מס' 509**
כמות יח"ד אשר התבקשו בהקלה	3
סה"כ יח"ד במגרש במצב הקודם	96.00
סה"כ מ"ר עיקרי מבוקש בבקשה להיתר (ללא פנאי ותרבות)	10,335.52
שיעור יח"ד קטנות בהתאם להוראות תב"ע עד 75 מ"ר פלדלת (כולל ממ"ד)	25%
כמות יח"ד קטנות	24.00
כמות יח"ד טיפוסיות	**72.00**
שטח מרבי יח"ד קטנה "פלדלת"	75.00
שטח עיקרי יח"ד קטנה בניכוי ממ"ד (12 מ"ר)	63.00
סה"כ שטח עיקרי יח"ד קטנות	1,512.00
יתרת שטח עיקרי ליח"ד טיפוסיות	**8,823.52**
שטח עיקרי ליח"ד טיפוסית במצב הקודם	**122.55**
סה"כ יח"ד טיפוסית במצב החדש	**75.00**
שטח עיקרי ליח"ד טיפוסית במצב החדש	**117.65**
שטח שולי שהפך לגרעיני / יח"ד	4.90
סה"כ שטח שולי שהפך לגרעיני	352.94
שווי מ"ר מבונה בשוק החופשי	₪ 4,400
מקדם השבחה אקו'	20%
סה"כ ההשבחה, במעוגל	**₪ 311,000**
היטל ההשבחה	**₪ 155,500**

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>הכרעה</u>

מהי ההשבחה שחלה במקרקעין נשוא ההחלטה בגין אישור ההקלה ?

שמאי המשיבה נוקט במקדם השבחה אקו' בגבוה 0.3 בגין שטחים שוליים שנהפכו לגרעיניים, לעומת מקדם השבחה של 0.2 בשומת המבקשת אשר דומה לתחשיב ההשבחה שננקט ע"י בהחלטות קודמות שביצעתי בסביבה הקרובה.

ברם, החלטות קודמות נערכו על בסיס החלטת ועדת הערר בערר הטירה א. לוי בע"מ, ולכן שם ההשבחה נבחנה ללא התחשבות בעובדה כי מדובר בפרויקט מחיר למשתכן המוגבל בהסכמים עם רמ"י.

בהתאם לאמור בהחלטת ועדת הערר העדכנית בערר (צפון) 8034/20 א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה יוקנעם, ניכר כי יש להביא בחשבון את השפעת המגרש משווק במסגרת פרויקט מחיר למשתכן ואת ההסכמים שנערכו בעניין זה בין רמ"י לחברות הזוכות במכרזים להקמת הפרויקטים.

לפיכך, עולה כי ההשבחה בגין ביטול שוליות שטחים אינה רלוונטית ביחס לדירות המגורים המשווקות במסגרת פרויקט מחיר למשתכן במצב הקודם, שכן להבנתי המחיר למ"ר דירתי בדירות אלו הינו קבוע ואינו משתנה או מופחת בדירות בהיקפי שטחים נרחבים יותר.
לפיכך, ביחס לשטחים אלו לא חלה השבחה שכן אינם מהווים שטחים שוליים בעלי תרומה שולית פוחתת לשווי הנכס במצב הקודם.

לפיכך, ניכר כי ההשבחה בגין ביטול שוליות נובעת רק ביחס לביטול שוליות בדירות ששווקו לשוק החופשי במצב הקודם.
יובא בחשבון כי ביטול השוליות מתייחס ל- 25% מהדירות במצב הקודם (ובהן 25% מהשטחים במצב הקודם) המהוות דירות לשיווק לשוק החופשי.

בנוסף ומרגע שיש להתחשב בהוראות ומגבלות המכרז של רמ"י, שלהם מחויבת המבקשת בבחינת ההשבחה, ניכר כי יש להביא בחשבון שבהתאם להוראות המכרז, חלה ההוראה הבאה:
"ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 והתקנות שעודכנו מכוחו (ו/או כל החלטה אחרת במסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור), הזוכה יהיה רשאי למכור מספר יחידות דיור במתחם שלא במסגרת מחיר למשתכן, כמספר יחידות הדיור שיתווספו עקב הקלה."
"כאמור לעיל, הרשות לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להגדלת מספר יחידות הדיור".

אישור ההקלה התיר תוספת 3 יח"ד, ברם ללא שינוי בשטחי הבניה.
לפיכך, שטח דירות אלו שנוספו בהקלה, אשר מותרות לשיווק לשוק החופשי ללא הגבלת מחיר מקיסמלי, באו על חשבון גריעת שטח מדירות קיימות.
הובא בחשבון כי שטח הדירות בהקלה מורכב לפי יחס הדירות לבניה במקרקעין במצב הקודם, קרי 25% על חשבון שטח דירות לשוק החופשי ו- 75% על חשבון שטח דירות מחיר למשתכן (בהן שווי מ"ר קרקע מבונה הינו נמוך 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

יוצא אפוא כי ההשבחה שחלה נובעת מ"ניוד" 75% משטח הדירות החדשות שנוספו בהקלה משטח דירות מחיר למשתכן במצב הקודם לדירות לשוק החופשי בהקלה במצב החדש.
לפיכך, תיבחן ההשבחה בנוסף, כתוספת השווי למ"ר קרקע מבונה כתוצאה מניוד השטחים בין דירות אלו.

מהו המקדם ההשבחה בגין הפחתת שוליות ?

שמאי המשיבה נוקט במקדם אקו' של 0.3 לעומת מקדם של 0.2 בשומת המבקשת.
השבחה בגין הפחתת שוליות נקבע ע"י שמאים מכריעים רבים בסביבה הקרובה.
בחנתי, בין היתר, את ההחלטות הבאות המתייחסות לביטול שוליות ע"י הוספת יח"ד מהסביבה הקרובה בשכונות דומות בראשון לציון, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	שטח שולי מבוטל		מקדם השבחה אקו'
גיל הרצברג	3629/322	23	מ"ר	25%
רינת וויס	4246/8	29.6	מ"ר	30%
דנה שיחור	4246/8,10	30	מ"ר	30%
תמיר שדה	7375/21	18	מ"ר	40%
שלומי יפה	4246/175	25.6	מ"ר	30%
גיא צדיק	4240/14,24[15]	5.7	מ"ר[16]	30%
גיא צדיק	4240/14,24[17]	5.66	מ"ר[18]	30%
יעקב פז[19]	6422/44,17,19	-	-	30%

מהנתונים שלעיל מתקבל כי מקדם אקו' נטו בטווח שבין 0.25-0.4 ננקט ביחס לביטול שטח שולי בטווח שבין 18-30 מ"ר (למעט שיטת חישוב מר גיא צדיק).
כמו כן בחלק מההחלטות השטח השולי גבוה יותר מהמקרה דנן, קרי מעל לכ- 135 מ"ר (עיקרי וממ"ד) ליח"ד גדולות במצב הקודם.
בהכרעת הגב' רינת וויס בשכונת הרקפות, מגרש 404 – מדובר על הקטנת דירה מ- 152 מ"ר ל- 122 מ"ר.
בהכרעת הגב' דנה שיחור מגרש 403, מדובר על הקטנת דירה מ- 150 מ"ר ל- 120 מ"ר.
שטח זה גדול ביחס לשטח השולי שהופך לעיקרי בחוות דעת זו, עקב ההקלה במספר יחידות דיור.
ואולם שטח דירה ממוצע (ללא יח"ד קטנות) במצב הקודם הינו גבוה מאוד ועומד על כ- 135 מ"ר.

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

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

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

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

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

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

לפיכך, ובהתאמה לנכס הנישום ולמיקומו בשכונה בבניה חדשה אשר משווקת ברובה במחיר למשתכן ומיועדת לזוגות צעירים ולפיכך הביקוש בה לדירות קטנות בשטח סביר, והעובדה כי במצב הקודם מדובר בשטח דירתי ממוצע גבוה מאוד (כ-5.5 חדרים לדירה ממוצעת) לכן תרומת הקטנת שטח דירה ממוצעת רבה להערכתי, מצאתי לנכון לאמוד את מקדם ההשבחה לשטח השולי ב- 0.2 (20%) תוך התאמה בקירוב להחלטות שמאים מכריעים נוספים.

להלן תחשיב ההשבחה בגין ביטול השוליות ביח"ד גדולות במצב הקודם לשוק החופשי (25%):

תיאור	שטח עיקרי ליח"ד גדולות	מס' יח"ד גדולות	שטח ממוצע ליח"ד	שטח שולי לדירה	סה"כ שטח שולי במ"ר
מצב קודם	8823.52	72	122.55	4.90	352.9
מצב חדש	8823.52	75	117.65		
שווי מ"ר קרקע מבונה					₪ 5,500
סה"כ שווי					₪ 1,941,174
מקדם השבחה - 20%					20%
השבחה למ"ר ביח"ד שוק חופשי במצב הקודם בלבד					25%
סה"כ השבחה במעוגל					₪ 97,000
היטל השבחה (50%)					**₪ 48,500**

הערה: שטח ליח"ד גדולות בנטרול יח"ד קטנות בהן לא בוטל מרכיב השוליות הינו תואם לעמדות הצדדים.

להלן תחשיב ההשבחה בגין ניוד שטחי דירות מחיר למשתכן במצב הקודם לדירות לשוק החופשי שנוספו בהקלה:

תיאור	שטח עיקרי ליח"ד גדולות	מס' יח"ד גדולות	שטח ממוצע ליח"ד	שטח שולי לדירה	סה"כ שטח עיקרי שהועבר ליח"ד חדשות בהקלה (בממוצע)
מצב קודם	8823.52	72	122.55	4.90	352.9
מצב חדש	8823.52	75	117.65		
שווי מ"ר קרקע מבונה שוק חופשי					₪ 5,500
שווי מ"ר קרקע מבונה מחיר למשתכן					₪ 2,200
תוספת שווי למ"ר בגין ניוד שטחים לדירות חדשות לשוק חופשי					₪ 3,300
חלק יחסי בשטח של דירות מחיר למתשכן במצב הקודם (75%)					75%
סה"כ השבחה בגין ניוד שטחים לדירות שוק חופשי בהקלה					₪ 874,000
היטל השבחה (50%)					**₪ 437,000**

בהערת אגב אציין כי תחשיב זה אשר מביא בחשבון את ההשבחה שחלה כפועל יוצא של העברת שטחים אשר היו נבנים בדירות מחיר למשתכן להם שווי נמוך לדירות חדשות בהקלה שישווקו לשוק החופשי, תואם להבנתי להחלטה בערר (צפון) 8034/20 א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה יוקנעם, שם צוין ביחס לתחשיב ההשבחה של השמאי המכריע כי:

"שההבדל בין המצב הקודם למצב החדש נובע בעיקרו מהסבה של שטחים שנמכרו במצב הקודם במסגרת מחירי "מחיר למשתכן" לשטחים הנמכרים במסגרת ה"שוק החופשי".

ועדת הערר קיבלה להבנתי את עמדת שמאי המכריע *"אנו מעמידים את ההיטל על הסכום שנקבע בהבהרה מטעם השמאי המכריע מיום 13.1.21".*

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

<u>השבחה בגין אישור הקלה לתוספת 4 קומות – 16 קומות במקום 12 קומות והקלה בתוספת גובה של 16 מ' למבנה (מותר 42 מ' מבוקש 58 מ')</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>ההשבחה בגין תוספת קומה 13</u> מתייחסת לשטח עיקרי של 394.45 מ"ר וגזוזטראות מקורות 44.62 מ"ר המוערכות לפי מקדם 0.6 לסה"כ <u>421.22 מ"ר אקו'</u>, שהועלה מקומות 1-12 לקומה 13.
ההשבחה הנובעת <u>מתוספת קומות ומהקטנת מספר הדירות</u> הממוצע לקומה, מוערכת לשיעור של כ- 1.5% לקומה עם העלייה בגובה ומתקבל תוספת לשווי מ"ר מבונה בקומה 13 לעומת הקומות הממוצעות בבניין 1-12 (קומה ממוצעת 6.5) בשיעור <u>כ- **9.75%**</u>.
ולזכויות של <u>421.22 מ"ר אקו'</u> = **<u>41.07 מ"ר אקו'.</u>**

ההשבחה בגין **<u>תוספת קומה 14</u>** מתייחסת לשטח עיקרי של 394.45 מ"ר וגזוזטראות מקורות 44.62 מ"ר המוערכות לפי מקדם 0.6 לסה"כ <u>421.22 מ"ר אקו'</u>, שהועלה מקומות 1-12 לקומה 14.
ההשבחה הנובעת <u>מתוספת קומות ומהקטנת מספר הדירות</u> הממוצע לקומה, מוערכת לשיעור של כ- 1.5% לקומה עם העלייה בגובה ומתקבל תוספת לשווי מ"ר מבונה בקומה 14 לעומת הקומות הממוצעות בבניין 1-12 (קומה ממוצעת 6.5) בשיעור <u>כ- **11.25%**</u>.
ולזכויות של <u>421.22 מ"ר אקו'</u> = **<u>47.39 מ"ר אקו'.</u>**

ההשבחה בגין **<u>תוספת קומה 15</u>** מתייחסת לשטח עיקרי של 447.04 מ"ר וגזוזטראות מקורות 44.62 מ"ר המוערכות לפי מקדם 0.6 לסה"כ <u>473.81 מ"ר אקו'</u>, שהועלה מקומות 1-12 לקומה 15.
ההשבחה הנובעת <u>מתוספת קומות ומהקטנת מספר הדירות</u> הממוצע לקומה, מוערכת לשיעור של כ- 1.5% לקומה עם העלייה בגובה ומתקבל תוספת לשווי מ"ר מבונה בקומה 15 לעומת הקומות הממוצעות בבניין 1-12 (קומה ממוצעת 6.5) בשיעור <u>כ- **12.75%**</u>.
ולזכויות של <u>473.81 מ"ר אקו'</u> = **<u>60.41 מ"ר אקו'.</u>**

ההשבחה בגין **<u>תוספת קומה 16</u>** מתייחסת לשטח עיקרי של 338.04 מ"ר ומרפסת גג 172.32 מ"ר המוערכת לפי מקדם 0.15 לסך של <u>25.85 מ"ר אקו'</u> לסה"כ <u>363.89 מ"ר אקו'</u>, שהועלה מקומות 1-12 לקומה 16.
ההשבחה הנובעת <u>מתוספת קומות ומהקטנת מספר הדירות</u> הממוצע לקומה, מוערכת לשיעור של כ- 1.5% לקומה עם העלייה בגובה ומתקבל תוספת לשווי מ"ר מבונה בקומה 16 לעומת הקומות הממוצעות בבניין 1-12 (קומה ממוצעת 6.5) בשיעור <u>כ- **14.25%**</u>.
ולזכויות של <u>363.89 מ"ר אקו'</u> = **<u>51.85 מ"ר אקו'.</u>**

<u>השבחה</u>: 200.72 מ"ר אקו' * 5,850 ₪ = **1,174,212** ₪ **השבחה.**
<u>היטל השבחה</u>: 1,174,212 ₪ * 50% (שיעור ההיטל) = **587,106** ₪ **היטל ההשבחה.**

השמאי מציין כי ההקלה לתוספת גובה מגולמת בהקלה לתוספת קומות.

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

עמדת שמאי המבקשת

שמאי המשיבה ערך את תחשיבו בהתאם לעקרונות התחשיב כפי שהובאו בחשבון בשומתו המכרעת של הח"מ במגרש 506 בתכנית הנדונה, לפי קומה ממוצעת בבניין 1-12 קומות (קומה ממוצעת 6.5) ומקדם תוספת עליה בגובה הקומות בשיעור של 1.5%/קומה.

המבקשת תומכת באימוץ המתודה כפי שנקבעה ע"י הח"מ במגרש 506, אולם יש להביא בחשבון את מאפייני הבינוי בפרויקט הנדון, בהתחשב בעובדה כי המדובר על בניין בו התבקשה הקלה לתוספת 4 קומות מ- 12 קומות ל- 16 קומות, להבדיל ממגרש 506 בו התבקשה הקלה לתוספת 4 קומות מ- 22 קומות ל- 26 קומות.

בהתאם לזאת, יש להביא בחשבון מקדם תוספת מרבי בשיעור של 1% לקומה.

מאחר ו- 75% מכלל יחידות הדיור נמכרו לזכאי תכנית "מחיר למשתכן", יש לערוך את התחשיב בהתאמה.

יצוין, כי הנ"ל עולה בקנה אחד עם הוראות המכרז בו זכתה המבקשת, לפיהן בבניינים העולים על 7 קומות, תותר תוספת בשיעור של 1% בלבד, החל מהקומה ה- 8 ומעלה.

תחשיבים:

הקלה לתוספת 4 קומות:

הקלה לתוספת קומות (מגלם הקלה לגובה)			
השבחה בגין תוספת קומה 13			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**סה"כ שטח אקו'**
שטח עיקרי	394.45	1	394.45
שטח מרפסות	44.62	0.6	26.772
סה"כ שטח אקו'			421.222
קומה ממוצעת במצב הקודם			6.5
מקדם קומה			1.00%
סה"כ מקדם השבחה			6.50%
סה"כ מ"ר אקו' בהתאמה לקומה			**27.38**
השבחה בגין תוספת קומה 14			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**סה"כ שטח אקו'**
שטח עיקרי	394.45	1	394.45
שטח מרפסות	44.62	0.6	26.772
סה"כ שטח אקו'			421.2
קומה ממוצעת במצב הקודם			6.5
מקדם קומה			1.00%
סה"כ מקדם השבחה			7.50%
סה"כ מ"ר אקו' בהתאמה לקומה			**31.59**
השבחה בגין תוספת קומה 15			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**סה"כ שטח אקו'**
שטח עיקרי	447.04	1	447.04
שטח מרפסות	44.62	0.6	26.772
סה"כ שטח אקו'			473.812
קומה ממוצעת במצב הקודם			6.5
מקדם קומה			1.00%
סה"כ מקדם השבחה			8.50%
סה"כ מ"ר אקו' בהתאמה לקומה			**40.27**
השבחה בגין תוספת קומה 16			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**סה"כ שטח אקו'**
שטח עיקרי	338.04	1	338.04
שטח מרוצף	172.32	0.2	34.464
סה"כ שטח אקו'			372.50
קומה ממוצעת במצב הקודם			6.5
מקדם קומה			1.00%
סה"כ מקדם השבחה			9.50%
סה"כ מ"ר אקו' בהתאמה לקומה			**35.39**

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

<u>תחשיב:</u>

תחשיב		
סה"כ ההשבחה במונחי מ"ר אקו' מתוספת קומות 13-16	134.63	
החלוקה בהתאם להתחיבויות היזם	"מחיר למשתכן"	"שוק חופשי"
	25%	75%
מ"ר אקו' משויך לרכיב יח"ד	33.66	100.97
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,600	₪ 4,400
השבחה יחסית ב- ₪	₪ 53,853	₪ 444,289
סה"כ ההשבחה ב- ₪	₪ 498,142	
היטל ההשבחה ב- ₪	₪ **249,071**	

<u>הכרעה</u>

בחנתי את עמדות הצדדים למחלוקת.
שמאי המשיבה, מביא בחשבון את ההשבחה כתוספת של 1.5% לכל קומה נוספת ביחס לקומה ממוצעת במצב הקודם.
שמאי המבקשת עורכים את תחשיביהם באופן דומה למעט נקיטת מקדם תוספת מרבי בשיעור של 1% לקומה ופיצול ההשבחה במ"ר אקו' לכל סוג דירה (מחיר למשתכן/שוק חופשי).

אני סבור כי נפלה שגגה טכנית בשומת המבקשת שכן הובא בחשבון 25% דירות מחיר למשתכן ו- 75% דירות שוק חופשי כאשר בפועל היחסים הפוכים (75% דירות מחיר למשתכן ו- 25% דירות שוק חופשי).

כפי שנקבע בסעיפי ההכרעה הקודמים, לאור החלטת ועדת הערר העדכנית יש להביא בחשבון את ההשבחה וההתעשרות האמיתית שחלה אצל היזם/בעל הזכויות במקרקעין.

בשונה מעמדת שמאי המבקשת, אשר מציינים כי בהתאם להוראות המכרז תותר תוספת של 1% לשווי לקומה החל מהקומה השמינית, לא אותרה על ידי הוראה זו ואני סבור כי הוראה זו חלה רק במכרזי מחיר למשתכן חדשים יותר בהם נקבעה הוראה זו בהוראות המכרז.
לא אותרה על ידי הוראה כזו כאמור במקרה דנן.
גם בבחינת עסקאות מחיר למשתכן שנחתמו בפועל במקרקעין ושהועברו לידי בקובץ אקסל, ניכר כי לא קיים שינוי במחיר למ"ר בסיסי בנטרול תרומת מחסנים, חצר ומרפסות, בין הדירות בקומות השונות.[20]

לפיכך, תובא בחשבון ההשבחה ביחס לדירות המשווקות בשוק החופשי בלבד, בגינן חלה השבחה ליזם.
מקדם השבחה של 1.5% לקומה שנוקט שמאי המשיבה תואם לקביעות שמאים מכריעים בסביבה[21] ולהחלטותיי הקודמות, לכן אאמץ אותו.

[20] "הנ"ל תואם גם למידע העולה מכתבה בגלובס: "מחיר למשתכן: סוף למחיר זהה למ"ר בין פנטהאוז לקומה ראשונה מיום 27.07.2017."

[21] השמאית המכריעה הגב' רינת וויס רביב לנכס בגו"ח 4246/8, ראשון לציון, הגב' דנה שיחור לנכס בגו"ח 4246/8.

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

את מקדם תוספת קומה בגובה 1.5% יש להכפיל להערכתי בקומה המבוקשת בהקלה פחות קומה ממוצעת במצב הקודם, כפי שחישב שמאי המשיבה, קרי מקדמים של 9.75%, 11.25%, 12.75%, ו- 14.25%.

מקדמים אלה תחת ההנחה הסבירה ששטחים שהועברו לקומה שנוספה בהקלה, הועברו במידה שווה מכל קומות הבניין במצב הקודם, קרי גובה קומה ממוצעת 6.5 (ממוצע 12-1 קומות : 2).

כאמור, יובא בחשבון כי 25% משטח זה משויך לדירות השוק החופשי (לפי יחס דירות שוק/חופשי מחיר למשתכן טרם אישור ההקלות).

שמאי המבקשת מציינים כי קיימים אילוצים תכנוניים לאור ההנחיות המרחביות אשר חייבו דירוגי קומות ועוד.
האילוצים התכנוניים אותן מציינת המבקשת בהתאם להנחיות המרחביות אינם נובעים באופן ישיר כתוצאה מההקלה שאושרה, לכן להערכתי כלולים הן במצב הקודם והן במצב החדש ולכן מתקזזים.
כמו כן, ככל שישנן אילוצים תכנוניים כפי שטוענת המבקשת עוד במצב הקודם, הרי שההקלות שאושרו גרמו ל"הקלה" על אילוצים אלו ואפשרה גמישות ושיפור תכנוני ולהשבחה אף גבוהה יותר.

<u>תחשיב ההשבחה, כדלהלן:</u>

קומה	שטח עיקרי במ"ר	מרפסת זיז (0.6)	מרפסת גג (0.15)	מקדם קומה	שטח אקו' במ"ר
קומה 13	394.45	44.62		9.75%	41.07
קומה 14	394.45	44.62		11.25%	47.39
קומה 15	447.04	44.62		12.75%	60.41
קומה 16	338.04		172.32	14.25%	51.85
סה"כ שטח אקו' מושבח					**200.72**
חלק יחסי דירות שוק חופשי					25%
שווי מ"ר קרקע מבונה					₪ 5,500
סה"כ השבחה					₪ **276,000**
סה"כ היטל השבחה (50%)					₪ **138,000**

<u>השבחה בגין אישור הקלה לאפשר כניסה ללובי של דירות המגורים דרך חזית מסחרית</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

בהתחשב בצמידות הכניסה ללובי לחנויות ולרחוב ראשי לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה.

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת לא מציינים את ההקלה כמשביחה.

<u>הכרעה</u>

בחנתי את עמדות הצדדים ומצאתי לנכון לקבל את הסכמתם כי לא חלה השבחה בגין אישור 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

<u>השבחה בגין אישור הקלה לעומק המסחר, עומק מבוקש של 5.5 מ' במקום 15 מ'</u>

התכנית קובעת כי עומק קומת הקרקע למסחר תהיה 15 מ' לפחות.

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

ההקלה מתייחסת לחנות מס' 509-1 ולחנות 509-2.

ההשבחה מתייחסת ליצירת חזית ארוכה ע"ח שטח פנימי ומחושבת כדלהלן:

בחנות מס' 509-1 – ששטחה 99.5 מ"ר - עומק נדרש של 15 מ' יוצר חזית באורך ממוצע של 6.6 מ' לעומת חזית מזרחית מתוכננת של כ - 13.5 מ' (עומק ממוצע 7.3 מ').

מתקבלת השבחה לשטח עורפי של **כ- 48 מ"ר (6.6 מ' X 7.3 מ"ר) שהוסב לחזיתי.**

בחנות מס' 509-2 – ששטחה 382 מ"ר - עומק נדרש של 15 מ' יוצר חזית באורך של 25.6 מ' לעומת חזית מתוכננת של כ- 40 מ' (עומק ממוצע 9.5 מ').

מתקבלת השבחה לשטח עורפי של **כ- 166 מ"ר (6.5 מ' X 25.6 מ"ר) שהוסב לחזיתי.**

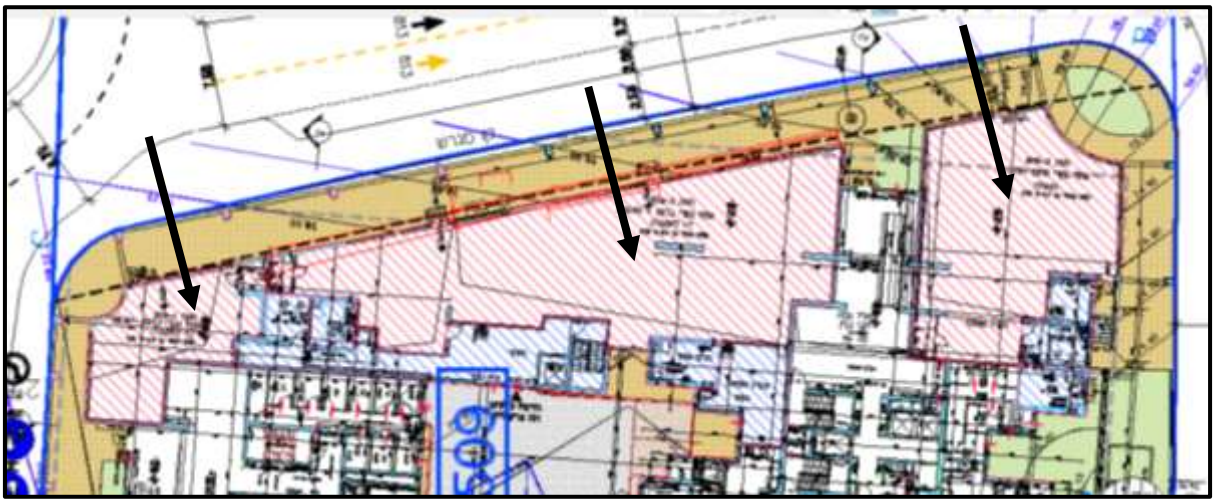
סה"כ ההשבחה מתייחסת לשטח של **כ- 214 מ"ר** שהוסב **משטח עורפי לשטח חזיתי** ומוערכת לפי מקדם 0.3 לסך של 64.2 מ"ר אקו'.

שווי מ"ר מבונה מסחרי מוערך לפי **10,000 ש"ח למ"ר**[22].

<u>השבחה</u>: 64.2 מ"ר אקו' * 10,000 ₪ = **642,000 ₪ השבחה.**

<u>היטל השבחה</u>: 642,000 ₪ * 50% (שיעור ההיטל) = **321,000 ₪ היטל ההשבחה.**

<u>השמאי מצרף את תשריט קומת הקרקע מתכנית ההיתר:</u>



[22] החלטה של הח"מ במגרש 507 הסמוך– חלקות 32 ו-43 בגוש 4240 וחלקה 140 בגוש 4241.

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</u>

שמאי המשיבה ערך את תחשיבו בהתחשב בעומק חנות מינימלית של 15 מ' בהתאם להוראות התכנית וחישב את היקף השטח העורפי אשר הוסב לחזיתי כתוצאה מאישור ההקלה ביחס לחנויות מס' 1 ו- 2 בלבד.
יצוין כי תחשיבו של שמאי המשיבה נערך בדומה לתחשיב שנערך על ידי הח"מ במגרש מס' 506.
יחד עם זאת, המבקשת סבורה כי בחישוב השטחים העורפיים אשר הוסבו לחזיתיים נפלה שגגה טכנית מינורית כאשר היקף השטח שהוסב מסתכם ב- 189.4 מ"ר ולא 214 מ"ר כפי שחושב על ידי שמאי המשיבה.

בנוסף וכפי שנטען דלעיל, ביחס לשווי מ"ר מבונה לשטחי המסחר בו נקט שמאי המשיבה, המבקשת סבורה אף היא כי יש לאמץ את הכרעת הח"מ, תוך ביצוע ההתאמה למיקום בחזית לכביש פנימי בשונה ממגרשים 506-507 הפונים בחזיתם לרח' המרכזי הראשי בשכונה – שד' ירושלים העתיד להפוך לחזית מסחרית רציפה ענפה הכוללת שטחי מסחר, תעסוקה, מגורים ומבני ציבור, עם ציר מתע"ן.

<u>תחשיבים:</u>

הקלה לעומק מסחר:

הקלה לעומק מסחר	
חנות מס' 1	
מהות	**שטח/אורך**
שטח החנות במ"ר	99.50
עומק החנות הנדרש במ'	15.00
אורך חזית החנות במ' בהתאם לתב"ע	6.63
אורך חזית בהתאם לבקשה להיתר	13.50
עומק ממוצע בהתאם לבקשה להיתר	7.37
שטח לחיוב בגין ביטול עורפיות ((15 מ'-7.3 מ')*6.63)	**50.61**
חנות מס' 2	
מהות	**שטח/אורך**
שטח החנות במ"ר	382.00
עומק החנות הנדרש במ'	15.00
אורך חזית במטרים	25.47
אורך חזית במטרים בהתאם לבקשה להיתר	40.00
עומק ממוצע בהתאם לבקשה להיתר	9.55
שטח לחיוב בגין ביטול עורפיות ((15 מ'-9.5 מ')*25.47)	**138.79**
סה"כ שטח לחיוב חנויות 2+1 בגין ביטול עורפיות	**189.40**
מקדם השבחה אקו'	30%
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,000
סה"כ ההשבחה ב-	₪ 454,568
היטל ההשבחה	₪ **227,284**

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>הכרעה</u>

התכנית קובעת כי עומק קומת הקרקע המיועדת למסחר תהיה 15 מ' לפחות.
בין הגורמים המשפיעים על שווי שטחי מסחר הינם בין היתר אורך החזית והמיקום אליה היא פונה וכן יחס חזית/עומק אופטימלי.
בנוסף אין חולק כי באופן עקרוני, ניתן היה בתכנון שונה לבנות את שטחי המסחר בעומק של 15 מ' ובכך היו מתייתרות ההקלות הנדונות, אולם ככל שהתבקשו הקלות אלו בעקבות התכנון הנידון, נוצר שיפור תכנוני ופונקציונלי ביחס חזית-עומק, אשר ממנו להערכתי הושבחו המקרקעין.
במקרה הנתון קיימת בתכנית הוראה מגבילה אשר ההקלה ביטלה אותה ואפשרה בפועל העברת שטחים עורפיים לחזיתיים.
ככל שלא הייתה מאושרת הקלה זו, להערכתי היה נדרש לבנות חנויות בהיקף שטחים נרחב יותר (המגדילות את גורם השוליות), או ביחס חזית/עומק נחות לעומת למצב המוצע.
בחנתי את עמדות הצדדים ואת מאפייני ההשבחה אשר נוצרה כתוצאה מההקלה ומצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המבקשת בשלמות.
להערכתי אכן כפי שמציינים שמאי המבקשת, חלה שגגה טכנית מינורית בשומת המשיבה ביחס לחנויות 1-2.
ההשבחה לשטח חנות מס' 2 צריכה להיות מחושבת לפי 25.466 מ'[23] אורך חזית מצב קודם X 5.45 מ' בעומק שהפך לחזיתי (15 מ' – 9.55 מ'[24]) = 138.8 מ"ר.

<u>לסיכום, תחשיב ההשבחה, כדלהלן:</u>

הקלה לעומק מסחר	
חנות מס' 1	
מהות	**שטח/אורך**
שטח החנות במ"ר	99.50
עומק החנות הנדרש במ'	15.00
אורך חזית החנות במ' בהתאם לתב"ע	6.63
אורך חזית בהתאם לבקשה להיתר	13.50
עומק ממוצע בהתאם לבקשה להיתר	7.37
שטח לחיוב בגין ביטול עורפיות ((15 מ'-7.3 מ')*6.63)	**50.61**
חנות מס' 2	
מהות	**שטח/אורך**
שטח החנות במ"ר	382.00
עומק החנות הנדרש במ'	15.00
אורך חזית במטרים	25.47
אורך חזית במטרים בהתאם לבקשה להיתר	40.00
עומק ממוצע בהתאם לבקשה להיתר	9.55
שטח לחיוב בגין ביטול עורפיות ((15 מ'-9.5 מ')*25.47)	**138.79**
ההשבחה	
סה"כ שטח לחיוב חנויות 2+1 בגין ביטול עורפיות	**189.40**
מקדם השבחה אקו'	30%
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 8,000
סה"כ ההשבחה במעוגל	₪ 455,000
היטל ההשבחה	**₪ 227,500**

[23] 382 מ"ר / 15 מ' עומק נדרש = 25.466 מ' אורך חזית.
[24] 382 מ"ר / 40 מ' אורך חזית מצב חדש = 9.55 מ' עומק ממוצע.

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

השבחה בגין אישור הקלה לבניית מחסנים בקומה א' במקום בקומת קרקע או במרתף

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה מתייחסת למחסנים בקומה 1 בשטח של 88.94 מ"ר ומוערכת (בהתאם להחלטה במגרש 507 הסמוך המוזכרת לעיל) לפי מקדם 0.1, לסך של 8.894 מ"ר אקו'.
שווי זכויות הבניה בתאריך הקובע מוערך לפי 5,850 ₪ למ"ר.

השבחה: 8.894 מ"ר אקו' * 5,850 ₪ = **52,030** ₪ **השבחה.**
היטל השבחה: 52,030 ₪ * 50% (שיעור ההיטל) = **26,015** ₪ **היטל ההשבחה.**

עמדת שמאי המבקשת

שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו כי הקמת שטחי האחסנה בקומה 1 במקום הקמתם בקומת הקרקע והמרתף משביחה את הנכס הנדון, לפי מקדם אקו' בשיעור של 10% לשטח אחסנה של 88.94 מ"ר.
יצוין כי תחשיבו של שמאי המשיבה נערך בדומה לתחשיב שנערך על ידי הח"מ, במגרש מס' 507.
יחד עם זאת, מאחר ו- 75% מכלל יחידות הדיור נמכרו לזכאי תכנית "מחיר למשתכן", המבקשת סבורה כי יש לערוך את התחשיב בהתאמה.

תחשיבים:
הקלה לבניית מחסנים בקומה א':

הקלה לבניית מחסנים בקומה 1		
סה"כ שטח לאחסנה בקומה א'		88.94
מקדם אקו'		0.1
סה"כ השבחה במונחי מ"ר אקו'		8.89
החלוקה בהתאם להתחיבויות היזם	"מחיר למשתכן"	"שוק חופשי"
	25%	75%
מ"ר אקו' משויך לרכיב יח"ד	2.22	6.67
שווי מ"ר מבונה	1,600 ₪	4,400 ₪
השבחה יחסית ב- ₪	3,558 ₪	29,350 ₪
סה"כ ההשבחה ב- ₪	32,908 ₪	
היטל השבחה ב- ₪	**16,454** ₪	

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>הכרעה</u>

בחנתי את מאפייני ההשבחה ואת הוראות התכנית החלה במצב הקודם.
הצדדים מציינים כי שטח המחסנים הינו 88.94 מ"ר, קרי בבניין מס' 1 בלבד.
ברם לבדיקתי את טבלת השטחים בתכנית ההיתר ותשריט התכנית, עולה כי גם בתחום בניין מס' 2 בנויים מחסנים בקומה א' בהיקף שטח של 36.48 מ"ר.
לפיכך, מהות ההשבחה הינה בגין התרת הקמת מחסנים בקומה א' (קומה 1), בבניינים מס' 1- ו- 2, במקום בקומת קרקע או מרתף בהתאם להוראות התכנית.

מעיון בתכנית הבקשה להיתר ניכר כי מדובר בשטח אשר עתיד לשמש למחסנים פרטיים לדירות המגורים.
לאור העובדה כי במצב הקודם ניתן לבנות את שטחי המחסנים בקומת המרתף והקרקע, יובא בחשבון מקדם השבחה בגובה 0.1 בגין שטחי האחסנה בקומה א' במצב החדש לעומת בקומת מרתף/קרקע במצב הקודם בגין השיפור בגמישות התכנונית בהתאמה לעמדות הצדדים.

לאור היות הפרויקט משווק במסגרת פרויקט מחיר למשתכן ובהתאם להחלטת ועדת הערר, מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המבקשת כי ראוי לאמוד 75% מההשבחה ביחס לדירות מחיר למשתכן ו- 25% מההשבחה ביחס לדירות השוק החופשי.

<u>תחשיב ההשבחה, כדלהלן:</u>

הקלה לבניית מחסנים בקומה 1		
סה"כ שטח לאחסנה בקומה א' במ"ר - בניין 1		88.94
סה"כ שטח לאחסנה בקומה א' במ"ר - בניין 2		36.48
סה"כ שטח מחסנים בקומה א'		125.42
מקדם השבחה אקו'		0.1
סה"כ השבחה במונחי מ"ר אקו'		12.54
החלוקה בהתאם להתחיבויות היזם	**"מחיר למשתכן"**	**"שוק חופשי"**
	75%	25%
מ"ר אקו' משויך לסוג יח"ד	9.41	3.14
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,200	₪ 5,500
השבחה יחסית לכל סוג דירה	₪ 20,694	₪ 17,245
סה"כ ההשבחה במעוגל	₪ 37,940	
היטל השבחה (50%)	**₪ 18,970**	

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

השבחה בגין אישור הקלה להתרת הקמת 2 דירות גן

במצב הקודם התב"ע קבעה כי קומת מסחר תמוקם בקומת הקרקע ומהקומה השנייה ואלך יותר בניית קומות למגורים.
במצב החדש מבוקשת בניית 3 דירות בקומת הקרקע בבניין מס' 1 ו- 2 דירות בקומת הקרקע בבניין מס' 2.

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה מתייחסת ליצירת 2 דירות גן בבניין מס' 2 עם שטח חצר כולל של כ- 74 מ"ר ומוערכת בערכים אקו' לתוספת מקדם ממוצע 0.45[25] לסך של 33.3 מ"ר אקו'.
שווי זכויות הבניה בתאריך הקובע מוערך לפי **5,850 ש"ח למ"ר.**

השבחה: 33.3 מ"ר אקו' * 5,850 ₪ = **194,805** ₪ **השבחה.**
היטל השבחה: 194,805 ₪ * 50% (שיעור ההיטל) = **97,402.5** ₪ **היטל ההשבחה.**

נתוני השוואה לדירות גן:
בשומה מכרעת של הח"מ במגרש מס' 2 בתכנית רצ/מק/2/150/1 – חלקות 3 ו-7 בגושים 4237/4240, הוצגו נתוני השוואה של דירות בנות 5 חדרים במגרש מס' 9 (גו"ח 4240/9) שנמכרו בשוק החופשי ומתקבל כי שווי דירת 5 חדרים בשטח של 129-130 מ"ר הוא בממוצע 2,363,974 ₪ ושווי מ"ר בנוי בממוצע 18,213 ₪.

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

ניתוח עסקאות השוואה, דירות בבניה רוויה בשכונת נרקיסים, בסמוך למועד הקובע							
מס"ד	יום מכירה	גוש חלקה	שטח במ"ר	חדרים	שנת בניה	שווי מכירה	שווי מ"ר בנוי
1	14/06/2020	4240/9	130	5	2019	₪ 2,500,000	₪ 19,231
2	12/06/2020	4240/9	129	5	2019	₪ 2,470,000	₪ 19,147
3	05/06/2020	4240/9	130	5	2019	₪ 2,400,000	₪ 18,462
4	16/04/2020	4240/9	129	5	2019	₪ 2,258,000	₪ 17,504
5	24/03/2020	4240/9	131	5	2019	₪ 2,595,000	₪ 19,809
6	19/02/2020	4240/9	130	5	2019	₪ 2,470,000	₪ 19,000
7	11/02/2020	4240/9	130	5	2019	₪ 2,368,000	₪ 18,215
8	05/02/2020	4240/9	130	5	2019	₪ 2,330,000	₪ 17,923
9	05/01/2020	4240/9	130	5	2019	₪ 2,350,000	₪ 18,077
10	17/12/2019	4240/9	130	5	2019	₪ 2,280,000	₪ 17,538
11	12/12/2019	4240/9	129	5	2019	₪ 2,240,000	₪ 17,364
12	12/12/2019	4240/9	129	5	2019	₪ 2,239,000	₪ 17,357
13	12/12/2019	4240/9	129	5	2019	₪ 2,409,000	₪ 18,674
14	11/12/2019	4240/9	130	5	2019	₪ 2,320,000	₪ 17,846
15	19/11/2019	4240/9	130	5	2019	₪ 2,218,000	₪ 17,062
16	17/11/2019	4240/9	130	5	2019	₪ 2,388,500	₪ 18,373
17	30/10/2019	4240/9	131	5	2019	₪ 2,430,000	₪ 18,550
18	22/10/2019	4240/9	130	5	2019	₪ 2,240,000	₪ 17,231
19	18/09/2019	4240/9	129	5	2019	₪ 2,410,000	₪ 18,682
ממוצע			130	5	2019	₪ 2,363,974	₪ 18,213

[25] מקדם חצר 0.64 (-) הפסד חצר משותפת לפי מקדם 0.165 (מקדם 0.05 לשטח של 74 מ"ר+ 175 מ"ר = 249 /74 = 3.3).

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

בחלקה סמוכה (גו"ח 4241/9) נמכרה דירת גן בשוק החופשי ביום 30.6.2020 בשטח בנוי 124 מ"ר, ושטח גינה 116 מ"ר בתמורה של 2,870,000 ₪ דהיינו תוספת של **611,588** ₪ **רק עבור הגינה!**
מתקבל שהגינה בשטח של 116 מ"ר מוסיפה לשווי סך של **5,273 ש"ח למ"ר.**

בחלקה סמוכה (גו"ח 4241/140) נמכרה דירת גן בשוק החופשי ביום 30.6.2020 בשטח בנוי 134 מ"ר, ושטח גינה 161 מ"ר בתמורה של 3,185,895 ₪ דהיינו תוספת של **745,353** ₪ **רק עבור הגינה!**
מתקבל שהגינה בשטח של 161 מ"ר מוסיפה לשווי סך של **4,629** ₪ **למ"ר.**

בחלקה סמוכה (גו"ח 4241/140) נמכרה דירת גן בשוק החופשי ביום 14.5.2020 בשטח בנוי 157 מ"ר, ושטח גינה 158 מ"ר בתמורה של 3,585,859 ₪ דהיינו תוספת של **726,418** ₪ **רק עבור הגינה!**
מתקבל שהגינה בשטח של 161 מ"ר מוסיפה לשווי סך של **4,512** ₪ **למ"ר.**

מתקבל שווי חצר לאחר ניכוי מ.ע.מ. (17% ויזמות (10%) = בגבולות 3,750 ₪ דהיינו מקדם 0.64 למגורים

עמדת שמאי המבקשת

שמאי המשיבה ערך את תחשיבו בהתאם להקמת 2 דירות גן בבניין מס' 2 הכוללות שטח חצר של 74 מ"ר במכפלת מקדם אקו' בשיעור של 45%.
יצוין, כי שמאי המשיבה בחר **שלא לאמץ** את תחשיב ההשבחה כפי שנערך ע"י החי"מ בהכרעה במגרש מס' 2 בתכנית הנדונה בו נקט שמאי המשיבה בתחשיב דומה אשר נדחה ע"י השמאי המכריע דכאן (בשימוש במקדם השבחה בשיעור של 25% הנמוך מזה אשר נקט בו בתחשיבו דכאן 45%).
"להערכתי שמאי המשיבה מביא בחשבון בתחשיביו את ההשבחה ברוטו ולא מבוטא בתחשיבו המצב הקודם בו לולא אישור ההקלה, רווחת הדיירים הייתה גדלה משטח קומת הקרקע, בין היתר כתוצאה מחצר משותפת מגוננת, לובי רחב יותר וכד'."
כמו כן, במצב הקודם ניתן היה אף לתת פתרון חניה עילי למספר מקומות חניה אשר היו נחסכים ממרתף החניה.
במסגרת המצב הקודם יש להביא בחשבון הפסד שטח חצר משותפת לדיירי הבניין, בהתאם לשטחי החצרות המיוחסות לדירות הגן, בתוספת הפסד השטח עליו נבנו דירות הגן אשר שימש לרווחת דיירי הבניין, וזאת בהתאם לשטחן המתוכנן של דירות הגן.
במצב החדש, יש להביא בחשבון את שטחי החצרות הפרטיות המיוחסות לדירות הגן.
העקרונות והמקדמים תואמים את הכרעת השמאי המכריע, בצלאל קציר בגו"ח 6540/119.

מעבר לאמור לעיל, וכפי שניתן להיווכח מדוח המכירות, דירות הגן אשר התבקשו נמכרו לזכאי תכנית מחיר למשתכן, קרי ביחס לשטח הדירתי לא ניתן כלל לדרוש כל תוספת למחיר למ"ר בנוי, פרט לחיוב במקדם אקו' לשטח החצר (30%) במכפלת מחיר למ"ר בנוי לזכאי מחיר למשתכן.
להלן פרטי 2 דירות הגן היחידות והתמורה אשר התקבלה בגינן:

תאריך חוזה	שם בניין	קומה	מספר דירה	מספר חדרים	שטח מכר	שטח מרפסת	כיוון	סוג טיפוס	שטח גינה	מחיר עסקה בפועל כולל מע"מ	תמורה למ"ר בנוי
02/03/2021	בנין 2	0	1	3	79.6		צפ-מע	**דירת גן משתכן**	**47.51**	1,162,391 ₪	14,603 ₪
02/03/2021	בנין 2	0	2	5	128.37	11.28	דר-מע	**דירת גן משתכן**	**35.75**	1,766,942 ₪	13,764 ₪

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

שמאי המבקשת מעירים כי היקף שטח החצרות אותו הביא בחשבון שמאי המשיבה שגוי, ובנוסף יש להביא בחשבון את שטח המרפסת הצמודה לאחת מן הדירות (כפי שמפורט לעיל).
יחד עם זאת, מאחר ושתי היחידות הנכללות בהקלה שאושרה שווקו לזכאי מחיר למשתכן, יש להביא בחשבון ערכי שווי בהתאמה.

<u>תחשיבים:</u>

הקלה להתרת בניית דירות גן:

הקלה להתרת בניית דירות גן בבניין מס' 2	
מצב קודם	
מהות	**בניין מס' 2**
הפסד שטח חצר משותפת	94.54
מקדם אקו'	5%
סה"כ	4.727
הפסד שטח מתחת לדירות הגן (לרווחת דיירי הבניין)	219.25
מקדם אקו'	5%
סה"כ	10.96
סה"כ מ"ר אקו' במצב הקודם	**15.69**
מצב חדש	
סה"כ שטח חצר פרטית	94.54
מקדם אקו' תוספת שווי חצר פרטית	20%
סה"כ מ"ר אקו' במצב החדש	**18.91**
תחשיב ההשבחה	
סה"כ ההשבחה במונחי מ"ר אקו'	3.22
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,600
סה"כ ההשבחה ב- ₪	₪ 5,150
היטל ההשבחה	₪ **2,575**

<u>הכרעה</u>

בחנתי את עמדות הצדדים ביחס להשבחה שנוצרה בגין אישור ההקלה להתרת הקמת דירות מגורים במפלס קומת הקרקע, בניגוד להוראות התב"ע, על פיהן מגורים ימוקמו מעל לקומת המסחר.
שמאי המשיבה הביא בחשבון את ההשבחה ביחס לתוספת שטח חצרות בשתי דירות גן בבניין מס' 2.

שמאי המבקשת מאידך, מביאים בחשבון את ההשבחה כתוספת שטח חצר פרטית במקדם אקו' 0.2 ובהתאם לשווי מ"ר מבונה בדירות מחיר למשתכן, בקיזוז הפסד שטח חצר משותפת ושטח מתחת לדירות הגן במקדם אקו' בגובה 5%.

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים.
אני סבור כי ראוי לקבל את תחשיב המצב הקודם בו נוקטים שמאי המבקשת תוך תיקון שטח הפסד החצר הפרטית והפסד שטח מתחת לדירות שלא יכלול את שטח הגזוזטרה (שכן הגזוזטרה בכל מקרה הייתה קיימת במצב הקודם).

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

מאידך, ביחס לתחשיב המצב החדש, אני סבור כי זה אינו מבטא נכונה את התרומה של אישור ההקלה ותוספת שטחי החצר לדירות.
שטח החצרות של דירות הגן בבניין מס' 2 מסתכם ב- 83.26 מ"ר לפי טבלת אקסל שהועברה לידי.
כמו כן עולה כי 2 דירות הגן נמכרו לזכאי מחיר למשתכן.
בהתאם להוראות המכרז, התמורה ליזם בגין שטח גינה נקבעה כדלהלן:
"מחיר דירת מחיר למשתכן, לא יעלה על המחיר המתקבל ממכפלת המחיר למ"ר דירתי של ההצעה הזוכה, בתוצאת סכומם של כל אלה:
שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה, המוצמדים לדירה, או צירוף שטחיהם במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב- 30%."

כפי שפורט בסעיפי ההכרעה הקודמים, מחיר למ"ר בנוי כולל מע"מ בסיסי הינו כ- 12,200 ₪.
בניכוי מע"מ (17%), מתקבל כ- 10,430 ₪ למ"ר.

<u>לפיכך, תחשיב ההשבחה, כדלהלן:</u>

הקלה להתרת בניית דירות גן בבניין מס' 2	
מצב קודם	
מהות	**בניין מס' 2**
הפסד שטח חצר משותפת	83.26
מקדם אקו'	5%
סה"כ	4.163
הפסד שטח מתחת לדירות הגן (לרווחת דיירי הבניין)	207.97
מקדם אקו'	5%
סה"כ	10.40
סה"כ מ"ר אקו' במצב הקודם	**14.56**
שווי מ"ר קרקע מבונה ממוצע (75% מחיר למשתכן 25% שוק חופשי)	**3,025** ₪
הפסד שטחים קיימים במצב הקודם במעוגל	**44,000** ₪
מצב חדש	
שווי מ"ר בנוי מחיר למשתכן כולל מע"מ	12,200 ₪
שווי מ"ר בנוי מחיר למשתכן בניכוי מע"מ (17%)	10,427 ₪
מקדם אקו' לשטח חצר לפי מכרז מחיר למשתכן	30%
סה"כ שטח חצר פרטית	83.26
סה"כ תוספת לשווי במצב החדש	**260,454** ₪
בניכוי יזמות - 10%	**236,777** ₪
בניכוי עלויות הקמת חצר (350 ₪ למ"ר)	**207,636** ₪
סה"כ תוספת שווי מצב חדש במעוגל	**208,000** ₪
תחשיב ההשבחה	
סה"כ ההשבחה	**164,000** ₪
היטל ההשבחה	**82,000** ₪

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

<u>השבחה בגין אישור הקלה בקו בנין צדדי מערבי עד 10%, מבוקש 6.7 מ' במקום 7.0 מ'</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

ההקלה מתייחסת לקירות חדרי הממ"ד בדירות המערביות בבניין מס' 2 והינה זניחה.

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת לא מציינים את ההקלה כמשביחה.

<u>הכרעה</u>

בחנתי את עמדות הצדדים ומצאתי לנכון לקבל את הסכמתם כי לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה והינה זניחה.

<u>השבחה בגין אישור הקלה בגודל דירות קטנות, מבוקש 2 דירות קטנות בשטח של 76.5 מ"ר במקום 75 מ"ר</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

ההקלה בגין ביטול שוליות מתייחסת לשטח של 1.5 מ"ר בשתי דירות וס"ה 3 מ"ר והינה זניחה.

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת לא מציינים את ההקלה כמשביחה.

<u>הכרעה</u>

בחנתי את עמדות הצדדים ומצאתי לנכון לקבל את הסכמתם כי לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה והינה זניחה.

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

סיכום ההשבחה שחלה בגין אישור ההקלות

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה במגרש הנדון הנובעת מאישור הקלות בניה המבוקשות בבקשה מס' 20191082, לתאריך הקובע 23.8.2020 לסך של 2,682,211 ₪

(619,164 ₪+ 1,174,212 ₪+ 642,000 ₪+ 52,030 ₪+ 194,805 ₪).

היטל השבחה בשיעור של 50%, בסך של 1,341,105 ₪.

עמדת שמאי המבקשת

לאור האמור לעיל, השמאים מעריכים את ההשבחה שחלה בנכס – מגרש מס' 509 לפי תכנית 413-0441014 (רצ/מק/2/150/1), כדלהלן:

סיכום ההשבחה		
הקלה	**מהות**	**מגרש מס' 509**
הקלות לתוספת יח"ד (ללא תוספת שטח עיקרי)	השבחה	311,000 ₪
	היטל ההשבחה	**155,500 ₪**
הקלה לתוספת קומות	השבחה	498,142 ₪
	היטל ההשבחה	**249,071 ₪**
הקלה מחסנים בקומה 1	השבחה	32,908 ₪
	היטל ההשבחה	**16,454 ₪**
הקלות להתרת בניית דירות גן	השבחה	5,150 ₪
	היטל ההשבחה	**2,575 ₪**
סה"כ היטל ההשבחה		**424,000 ₪**

הערת הח"מ:

שגגה טכנית בסכימת ההשבחה הינה במקור (נשמטה השבחה בגין הקלה בעומק מסחר).

בפועל השמאים מעריכים את היטל ההשבחה בגין הקלה בעומק מסחר ב- 227,284 ₪.

סה"כ היטל השבחה לפי מבקשת - 651,284 ₪.

הכרעה

לאור כל המפורט לעיל, להלן טבלה אשר מסכמת את ההשבחה וההיטל בגין אישור ההקלות:

סיכום ההשבחה בגין אישור ההקלות				
מרכיב	**ההשבחה**		**היטל השבחה**	
הקלה לתוספת 3 יח"ד	971,000	₪	485,500	₪
הקלה לתוספת 4 קומות למגורים	276,000	₪	138,000	₪
הקלה בגובה מבנה - תוספת 16 מ' לגובה המבנה	-	₪	-	₪
הקלה לכניסה ללובי של דירות המגורים דרך חזית מסחרית	-	₪	-	₪
הקלה בעומק המסחר עד 5.5 מ' במקום 15 מ'	455,000	₪	227,500	₪
הקלה בבניית מחסנים בקומה 1 במקום בקומת הקרקע והמרתפים	37,940	₪	18,970	₪
הקלה לתוספת דירות מגורים במפלס קומת הקרקע	164,000	₪	82,000	₪
הקלה בקו בנין צידי מערבי עד 10%	-	₪	-	₪
הקלה בגודל דירות קטנות	-	₪	-	₪
סה"כ	**1,903,940**	₪	**951,970**	₪

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

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כמגרש מס' 509 לפי תכנית רצ/מק/2/150/1 (413-0441014), גוש: 7326, חלקה: 22 [בשלמות][26], שכונת הנרקיסים, ראשון לציון, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 20191082, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
אישור הקלות	23.08.2020	₪ 1,903,940	₪ 951,970

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

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

14. תצהיר

הנני מצהיר כי 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 28.10.2020.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

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



[26] בהתאם לאתר המפות הממשלתי – Govmap ועיון בתצ"ר 1129/2016.
מעיון ב-GIS של עיריית ראשון לציון, ניכר כי מדובר בחלקים מחלקות ישנות מס' 6, 144, 9 בגוש 4241.

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