תאריך: 23 באפריל, 2020
מספר מינוי: 1866-2019
מספרנו: 482.שומה מכרעת

לכבוד:

המבקשת, מגדלי איתי חב' לבנין ולהשקעות בע"מ באמצעות השמאי
ירון ספקטור
בדוא"ל: yaron@yaron-spector.co.il

המשיבה, ועדה מקומית לתו"ב, אשדוד באמצעות השמאים
אברהם ויונתן לוי
h0545223728@gmail.com

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה - חלקה 6 בגוש 2438, חלק ממגרש 2002 בהתאם לתכנית 3/במ/10 רחוב שבט שמעון 9, אשדוד

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 29/12/2016 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה:

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

2. מהות ההשבחה:

מימוש חלקי לתכנית מס' 603-0392258 ואישור הקלה (לעניין אופן המימוש ראה בהרחבה להלן).

3. תאריכים קובעים לשומה:

תכנית	י.פ.	פרסום ברשומות	פרסום בעיתונות	מועד קובע[1]
603-0392258	7982	06/11/2018	16/11/2018	21/11/2018
הקלה				25/12/2018

4. ביקור בנכס:

ביקור בנכס וסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 11/10/2019.

[1] המועד הקובע לתכנית הינו בהתאם להוראות סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה, בו נקבע כי המועד הקובע הינו 15 ימים מיום פרסום הודעה ב"רשומות" או בעיתון על דבר אישורה של התוכנית, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות.

5. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש	2438
חלקה	6 (חלק ; המספרים הישנים 2438/4)
מס' מגרש	חלק ממגרש 2002 בהתאם לתכנית 3/במ/10
שטח החלקה בשלמות	3,876 מ"ר
זכויות קנייניות	בעלות במושע
מהות הנכס	קרקע לבנייה רוויה למגורים
כתובת הנכס	שבט שמעון 9, אשדוד

6. <u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>

6.1. החלקה נשוא חוות הדעת, ידועה כחלקה מס' 6 בגוש 2438, וכמגרש מס' 2002 בהתאם לתכנית בניין עיר 3/במ/10, ממוקמת ברחוב שבט שמעון 9, ברובע י"ב, בדרום העיר אשדוד.

6.2. הסביבה מאופיינת בבתי מגורים בבניה רוויה חדשה, לצד מבני ציבור ומסחר. הפיתוח הסביבתי מלא.

6.3. רחוב שבט שמעון הינו רחוב דו-סטרי. תחילתו בדרום-מערב ברחוב שבט לוי וסיומו (בהתעקלות לצפון-מזרח) ברחבת חניה בסמוך לשטח ציבורי פתוח הידוע כ-"פארק אדמונד ספרא".

6.4. החלקה, ממוקמת בצדו הצפוני של הרחוב. שטחה הרשום 3,876 מ"ר, צורתה רגולרית דמוית מלבן קטום בפינה הדרום-מערבית. רוחבה[2] 54.49 מ' ועומקה[3] 70.92 מ'. החלקה פונה בחזית צפונית לשטח שייעודו שב"צ ובו בתי ספר וגני ילדים. החזיתות המזרחית והמערבית פונות לחלקות בעלות מאפיינים דומים, אשר בכל אחת מהן שני בתי מגורים בבנייה רוויה (מבנים מאוכלסים). החזית הדרומית פונה לרחוב שבט שמעון.

6.5. בהתאם לבקשה להיתר, בחלק הצפוני של החלקה מתוכנן בניין מגורים בן 11 קומות ומרתף לחנייה, בשטח כולל של כ-12,525 מ"ר, אשר יכלול 56 יח"ד. בעת הביקור במקום טרם החלו בעבודות הבניה.

[2] בהתאם למידת החזית צפונית עפ"י מפה טופוגרפית המהווה חלק מהבקשה להיתר.
[3] חזית למידת החזית המזרחית עפ"י הנ"ל.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

<u>מצב קודם</u>

7.1. <u>תכנית מפורטת[4] מס' 3/במ/10 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4400 מיום 19/04/1996</u>

מטרת התכנית, יצירת מסגרת תכנונית להקמת רובע מגורים ע"י שינויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה. התכנית מסווגת את מגרש 2002 שבנדון אשר שטחו 3,876 מ"ר ל-"אזור מגורים מיוחד". להלן עיקרי הוראות התכנית לאזור זה:

היקפי הבניה המרביים במגרש, בהתאם לטבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה:

מס' יח"ד:		56
תכסית שטח מרבית:		1,120 מ"ר
מס' קומות מרבי:		מרתף לחניה תת"ק + 8 כדלקמן: 6 קומות מלאות + קומת קרקע חלקית למגורים + קומת דירות גג מעל חניון תת קרקעי
ש"ע עילי:	ק. מגורים –	6,680 מ"ר
	ק. קרקע חלקית -	336 מ"ר
ש"ש עילי:	ק. מגורים -	1,460 מ"ר
	ק. עמודים -	224 מ"ר
ש"ש תת"ק:	חניה -	<u>980 מ"ר</u>
סה"כ (ש"ע + ש"ש):		9,680 מ"ר
הנחיות בניה:		קומת קרקע – קומת קרקע מפולשת תתוכנן לפי הנחיות תכנית מתאר אשדוד, ושטחה התחום בקירות לא יעלה על 60% משטח הקומה הטיפוסית. דירות צמודות קרקע – בקומת עמודים חלקית או בניין על מסד שבו דירות צמודות קרקע תותר הצמדת חצרות פרטיות ובתחומן בניית פרגולה בשטח עד 15 מ"ר. דירות וחדרים בקומת הגג –תותר הצמדת מרפסות גג פתוחות ובנית פרגולה בשטח של עד 20 מ"ר לכל יח"ד. בבניינים בהם מותרים חדרים על הגג בשטח עיקרי של 30 מ"ר ליח"ד יוצמדו אליהם חלק משטחי הגג יתרת השטח יהיה רכוש משותף. תכסית מרבית – גזוזטראות, אלמנטים מחברים בין הגושים או אלמנטים עיצוביים אחרים לא יחשבו כהגדלת התכסית המרבית, בתנאי שאינם שטחים מקורים כהגדרתם בתקנות חישוב שטחים (התשנ"ב – 1992).
שימושים מותרים:		מגורים בלבד.

[4] תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר אשדוד 101/02/3 ותכנית מתאר 25/101/02/3, וכפופה לתכנית מתאר אשדוד על תיקוניה, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

שטחי דירות ממוצעים במגרש:	115 מ״ר ש״ע, 25 מ״ר ש״ש, ובסה״כ 140 מ״ר.
בין התנאים למתן היתרי בניה:	היתרי בניה יינתנו ע״י הועדה המקומית עפ״י תכנית זו ועפ״י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח מחייבת בקנ״מ 1:500. הבניה בשטח התכנית תותר בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח אשר תכלול את המגרש כולו בהינף אחד ובהתייחסות למגרשים הגובלים (כמפורט בתקנון התכנית).
חניה ופיתוח:	בשטח תכנית זו החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ״י תקן החניה למגורים לפי ממוצע של 1.5 מקומות חניה ליח״ד. במגרשים בהם מספר יחידות הדיור עולה על 24 יח׳ תבוצע חניה תת קרקעית בהתאם לזכויות המפורטות בטבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה. בתחום המגרשים למגורים יתוכננו שטחי ירק וגינות בשיעור של 20%-25% משטח המגרש לאחר הורדת תכסית הבניינים, החצרות הצמודות לדירות בק״ק ושטחי החניה לדיירים.

7.2. <u>תכנית מס׳ 62/101/02/3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 4591 מיום 25/11/1997</u>

בין הוראות התכנית:

- הקמת מרתפי חניה עד גבולות המגרש (קו בניין 0). שטח השירות למרתף חניה תת קרקעית יהיה עד 100% משטח המגרש (במקרה של חניה תת קרקעית בת קומה אחת), שטח זה יוכפל או ישולש בהתאם למניין קומות החניה התת קרקעיות.
- תקן החניה בבנייה רוויה למגורים - 1.5 מקומות ליח״ד אחת.
- פרגולות -בהתאם לתקנות שר הפנים בעניין מצללות.

7.3. <u>תכנית מס׳ 85/101/02/3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 5051 מיום 04/02/2002 ובעיתונים ביום 25/02/2002</u>

בין הוראות התכנית:

- שטחי שירות עבור המרתף: תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרש (קו בניין 0), בתנאי שלפחות 80% משטח המרתף ישמש לחניה תת קרקעית. ש״ש לכל קומת המרתף יהיה עד 100% משטח המגרש. מנין הקומות למרתפים תת קרקעיים יקבע בהתאם למאזני החניה.
- שטחי שירות לקומת הקרקע: כל ההיטל האופקי של קומת הקרקע, שאיננו מיועד לשטחים עיקריים, יחשב כשטח שירות עבור קומה מפולשת, חניה מקורה, לובי כניסה, מחסנים, חדרי מכונות, חדרי כושר לרווחת הדיירים וכד׳. שטח הקומה (עיקרי + שירות) לא יעלה מעל 45% משטח המגרש. השטח הבנוי והסגור (עיקרי+ שירות) לא יעלה מעל 70% משטח הקומה (במקום 60% המותרים עפ״י תכנית 20/101/02/3) והיתרה תשמש כקומה מפולשת או כחניה מקורה.

- שטחי שירות לקומה טיפוסית: 15 מ״ר לכל חדר מדרגות משותף ועוד 17 מ״ר לכל יח״ד שבקומה הטיפוסית, עבור לובי קומתי, ארונות תשתית, מרחבים מוגנים ומחסנים.
- מחסני חצר/גינה באזורי מגורים: במבנים שיבנו בעתיד, תחויב בניית מחסנים עם כניסה מהחצר כחלק בלתי נפרד מהמבנה ושטחם לא יעלה על 6 מ״ר.
- התקנת מרקיזות: בבנייני מגורים רוויים בהם יתוכננו מרפסות שמש שאינן מקורות יותקנו מרקיזות להצללה.
- בריכות שחייה: בשטחים המהווים רכוש משותף במבנן מגורים תותר בניית בריכת שחייה ללא קירוי ובין היתר, בתנאים הבאים: מותרות במבנן 100 יח״ד ומעלה; שטחה לא יעלה על 300 מ״ר.

7.4. <u>תכנית מס׳ 96/101/02/3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 5224 מיום 14/09/2003 ובעיתונים מיום 10/10/2003</u>

בהתאם להוראות התכנית, מספר מקומות חניה באזורי המגורים יחושב עפ״י תקן חניה של 1.5 מקומות ליח״ד בבנייה רוויה (למעט ברובעים ג׳ ו-ז׳ ובמקבצי דיור להשכרה).

<u>מצב חדש:</u>

7.5. <u>תכנית 603-0392258 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 7982 מיום 06/11/2018 ובעיתונים ביום 16/11/2018</u>

מטרת התכנית, תוספת של 46 יח״ד, 4 קומות, זכויות בניה ושינוי בקו בניין ב-2 בניינים בתא שטח 2002. בין עיקרי הוראות התכנית: הגדלת מס׳ יח״ד מ-56 ל-102 יח״ד; תוספת 4 קומות לכל בניין כך שיהיו קומות קרקע + 10 קומות + קומה טכנית חלקית; קביעת זכיות והוראות בניה; קביעת תנאים למתן היתרי בניה. התכנית משנה את יעוד המגרש שבנדון לאזור מגורים ד׳. להלן עיקרי הוראות התכנית ליעוד זה:

ש״ע עילי: 12,224 מ״ר (מתוכם 1,224 מ״ר למרפסות).

ש״ש עילי: 3,500 מ״ר (עבור ממ״דים, מחסנים, לובי קומתי וחדרים טכניים).

ש״ש תת״ק: 7,752 מ״ר (מרתף אחד או שניים בהתאם לצרכי החניה. לפחות 80% משטח המרתף במפלס 1- ישמש לחניה ועד 20% ממנו יוכל לשמש למחסנים ומתקנים טכניים בלבד. המרתף במפלס 2- ישמש לחניה בלבד).

סה״כ: 23,476 מ״ר (605.67%)

תכסית: 37% (1,434 מ״ר)

מס׳ יח״ד: 102

מספר הקומות: 11 קומות + קומה טכנית חלקית למתקנים טכניים; 2 קומות תת״ק.

הוראות בינוי: בתא השטח ייבנו 2 בנינים מעל קומה אחת או שתיים תת קרקעיות עבור מרתף לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים. כל אחד מהבניינים יבנה לפי הפרוט הבא: בניין אחד בן 11 קומות למגורים מעל המפלס הכניסה הקובעת ובנוסף קומה טכנית חלקית, בפינה הצפון-מזרחית במגרש שיכלול 56 יח״ד, ובניין אחד בן 11 קומות למגורים מעל המפלס הכניסה הקובעת ובנוסף קומה טכנית חלקית, בפינה הדרום-מערבית במגרש

	שיכלול 46 יח״ד. בסה״כ במגרש 102 יח״ד (מתוכן 46 יח״ד קטנות בשטח עד 75 מ״ר כולל ממ״ד ומרפסת). הדירות הקטנות יחולקו בין שני המבנים. בסמוך לכניסות הבניינים יפותחו שטחים מגוננים לרווחת הדיירים עם מדשאות ומשחקי ילדים בשטח כולל שלא יפחת מ-650 מ״ר. למרתף החניה יהיה מותר להשתרע עד גבולות המגרש וגבוהו ברוטו יהיה 4.30 מ׳.
חניה:	החניה תהיה בתחומי המגרש עפ״י תקן החניה הארצי התקף לעת הוצאת היתרי בניה למעט דירות קטנות (עד 75 מ״ר) שעבורן התקן יהיה 1:1. [בהתאם לנספח תנועה מנחה, הדרישה למקומות החניה עפ״י מאזן החניה הינו 102 חניות לרכב פרטי. (מתוכנן – 130, מתוכם 97 תת״ק)].
קווי בניין:	דרום – 4.5 מ׳; מזרח – 7 מ׳; צפון – 5 מ׳; מערב – 4.5 מ׳; קטע קטום – 4 מ׳. ק.ב. תת״ק -0 לכל הכיוונים.

8. <u>רישוי:</u>

הוצגו בפני/אותרו על ידי המסמכים הבאים:

8.1. החלטת ועדת משנה בישיבה מס׳ 201813 מיום 25/12/2018, בבקשה להיתר מס׳ 20181645, ממנה עולים עיקרי הפרטים הבאים:

מהות הבקשה: הקמת בנין מגורים שיכלול 56 יח״ד בן 11 קומות כולל ק. גג טכני ע״ג 2 קומות מרתף לחנייה.

פירוט ההקלה:

1. הקלה מהוראות תכנית מפורטת מס׳ 3/במ/10 ותכנית בינוי לצורך בניית בניין מגורים אחד במקום 2 בניינים תוך ניצול 56 יח״ד המותרות לבנייה במגרש בשני הבניינים.
2. הקלה לתוספת 3 קומות מעבר למותר: בניית בניין מגורים בן 11 קומות מעל מרתף חניה במקום בניית בניין בן 8 קומות מעל מרתף חניה.
3. הקלה לצורך ניוד של כ-150 מ״ר ש״ש מקומות מגורים לקומת קרקע חלקית במסגרת סה״כ שטחי שרות המותרים לבניה במגרש.
4. הקלה לצורך הקטנת שטחי דירות ממוצעים במגרש: מ-115 מ״ר ל-83 מ״ר ש״ע, מ-25 מ״ר ל-13 מ״ר ש״ש, סה״כ מ-140 מ״ר לסה״כ 96 מ״ר.
5. הקלה לצורך הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין צדדי ב-70 ס״מ (במסגרת 10% המותרים).

להלן עיקרי ההחלטה: יש לבחון התאמת הבקשה להיתר לתכנית המאושרת. לאחר בדיקה זו תוחזר הבקשה לדיון נוסף.

8.2. החלטת ועדת המשנה בישיבה מס׳ 201904 מיום 12/02/2019, בבקשה להיתר מס׳ 20181645, ממנה עולה כי המלצת מהנדס הוועדה – לאשר את הבקשה; החלטת הועדה – לקיים סיור בשטח.

8.3. תשריט בקשה להיתר מספר 20170491 להקמת בנין מגורים שיכלול 56 יח״ד בן 11 קומות ומרתף לחנייה. השטחים המבוקשים לבניה הינם כדלקמן:

ש״ע:	4,699.92 מ״ר
ש״ש:	7,824.67 מ״ר מתוכם: 1,570.86 מ״ר עילי (כולל בין היתר: ממ״ד – 692.77 מ״ר ו-88.07 מ״ר אחסנה) ו-6,253.81 מ״ר תת״ק (כולל בין היתר: אחסנה – 781.21 מ״ר ו-5,178.19 מ״ר חניה)
ובסה״כ:	12,524.59 מ״ר
מרפסות זיזיות:	540.92 מ״ר
מרפסות גג:	255.22 מ״ר

להלן ההקלות המבוקשות:

1. הקלה מהוראות תכנית מפורטת מס׳ 3/במ/10 ותכנית בינוי לצורך בניית בניין מגורים אחד במקום 2 בניינים תוך ניצול 56 יח״ד המותרות לבנייה במגרש בשני הבניינים – תכנון בהתאם לתב״ע מס׳ 306-8522930[5].
1. הקלה לתוספת 3 קומות מעבר למותר: בניית בניין מגורים בן 11 קומות מעל מרתף חניה במקום בניית בניין בן 8 קומות מעל מרתף חניה – תכנון בהתאם לתב״ע מס׳ 306-8522930[6].
2. הקלה לצורך ניוד של כ-150 מ״ר ש״ש מקומות מגורים לקומת קרקע חלקית במסגרת סה״כ שטחי שרות המותרים לבניה במגרש - חוסר שטחים לתכנון הנדרש.
3. הקלה לצורך הקטנת שטחי דירות ממוצעים במגרש: מ-115 מ״ר ל-83 מ״ר ש״ע, מ-25 מ״ר ל-13 מ״ר ש״ש, סה״כ מ-140 מ״ר לסה״כ 96 מ״ר – עדכון תמהיל דירות לפי המבוקש בשכונה.
4. הקלה לצורך הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין צדדי ב-70 ס״מ (במסגרת 10% המותרים) – לרווחת הדיירים.

מאזן החניה – 122 מקומות חניה; מתוכנן – 118 + 8 (16 טוריות) = 134

[5] כך במקור; צ״ל - 603-0392258.
[6] כך במקור; צ״ל - 603-0392258.

9. <u>המצב הקנייני:</u>

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק ביום 05/09/2019, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש: 2438

חלקה: 6

שטח החלקה: 3,876 מ"ר

בעלויות: מגדלי איתי חברה לבניה והשקעות בע"מ – 1/4 ;
עוז במישור בע"נ – 3/4

הערות: רשומות הערות בדבר אתר עתיקות (י.פ. 4816 מיום 01/11/1999) ; רשומה הערת אזהרה ס' 126 לטובת נאות מזרחי בע"מ, על כל הבעלים.

9.2. בהתאם להסכם מכר שנערך בתאריך 21/11/2016 בין מ.ד אבו התחדשות עירונית 2015 בע"מ (להלן: "המוכר"), לבין עוז במישור בע"מ ו-מגדלי איתי חברה לבניין והשקעות בע"מ (להלן ביחד ולחוד: "הקונה" או "הרוכש"), עולים הפרטים הבאים:

הנכס: מגרש פנוי ברח' שבט שמעון, רובע יב' אשדוד, הידוע כגוש 2438 חלקה 6 בשטח של 3,876 מ"ר.

התב"ע: תכנית מפורטת מס' 3/במ/10 החלה על הממכר לפיה ניתן לבנות על המקרקעין 56 יחידות דיור למגורים.

תב"ע החדשה: תכנית 0392258-603[7] לפיה מבוקש להוסיף 46 יחידות ואת השטחים הדרושים להם, כך שבסה"כ ניתן יהיה לבנות על המגרש 102 יח"ד בשני בניינים בני 11 קומות.

התמורה: 46,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.

ס' 3.12.5 סעיף זה דן בחובות וזכויות הצדדים (המוכר/הקונה) להשבת/קבלת כספים ככל ולא תאושר התכנית החדשה במתכונתה המבוקשת (ו/או ככל שתתווספנה יח"ד מעבר ל-46 (לרבות בדרך של הקלה[8]), לפי 200,000 ₪/ליח"ד שהופחתה/נוספה. ככל שלא תאושר ולו יחידה אחת – תשיב המוכרת לרוכשת סך של 6.2 מש"ח.

היטל השבחה: הוצאות היטל השבחה בגין התב"ע החדשה, בסכום של עד 108,695 ₪/ליח"ד יחול וישולם ע"י הרוכשת. ככל והסכום הכולל של היטל ההשבחה יעלה על האמור לעיל, תישא המוכרת בתשלום ההפרש בלבד. היה והסכום בגין היטל ההשבחה אשר יחול יהיה נמוך מ-108,695 ₪/ליח"ד אזי תשלם הרוכשת כתוספת תשלום לסכום התמורה בגין עסקת המכר את ההפרש בין הסך ששולם בגין תשלום היטל ההשבחה.

יתר המיסוי: כדין

[7] כך במקור; צ"ל - 603-0392258.
[8] ה"ה בגין הקלות יחול על הרוכשת

9.3. בהתאם להסכם שנערך בתאריך 04/12/2018 בין עוז במישור בע"מ ו-מגדלי איתי חברה לבניין והשקעות בע"מ (להלן: "המוכרת"), לבין נאות מזרחי בע"מ (להלן: "הרוכש" או "הקונה"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

תנאי מתלה:	קבלת החלטת וועדה חיובית לאישורה של הבקשה להיתר בניה ל-56 יח"ד לבניין הראשון לרבות כלל החניון.
המכר:	<u>מחצית</u> מהזכויות במקרקעין, הכוללים זכויות להקמה ומכירה של הבניין הראשון וחניות ומחסני הבניין הראשון בלבד [הבניין הראשון הוגדר כבניין המגורים המסומן בצהוב ע"ג נספח הבינוי הכולל 56 יחידות דיור בגינו הוגשה הבקשה להיתר].
התמורה:	33 מש"ח בתוספת מע"מ.
היטל השבחה:	כל חיוב בהיטל השבחה החל על הממכר בגין תכנית בניין עיר (לרבות תוספת שבס שתחול על המוכר) ו/או "השבחה" כמשמעה בתוספת לחוק התו"ב כולל היטל השבחה שיושת בגין התב"ע החדשה גם אם תקבל תוקף לאחר חתימתו של הסכם זה ואף לאחר מסירת החזקה לקונה, יחול על המוכרת וישולם על ידה. המוכרת תהיה זכאית לדרוש קיזוז עלותן של מטלות ציבוריות שבתב"ע החדשה – אם יהיו, מהיטל ההשבחה אותו תדרוש הוועדה המקומית, כמו כן, מתחייבת המוכרת לבצע את אותן מטלות ציבוריות על חשבונה.
יתר המיסוי:	כדין
בניית החניון והבניין הראשון:	הקונה מתחייב לבנות את החניון והמוכר מתחייב לשלם את התמורה בגין חניות הבניין השני והכל בהתאם להסכם[9] ולהסכם שירותי בניה. כמות החניות בפרויקט לרבות בקומת הכניסה, תתחלק בין הצדדים בהתאם לכמות יח"ד בכל בניין כפי שיאושר סופית לרבות במסגרת הקלה תוספת יח"ד, ובכל מקרה לא יותר מ-56 יח"ד לכל בניין. ההתחשבנות ביחס להיקף הבנייה תהיה אך ורק במסגרת לחלוקת החניות היחסית בקומת החניונים.

[9] ישולם לקונה סך של 2,500 ₪ + מע"מ צמוד מדד בגין כל מ"ר חניון שיבנה עבור הבניין השני; מוסכם כי ישולם סך של 3,000 ₪ + מע"מ צמוד בגין כל מ"ר המיועד למחסנים, שטחים משותפים ולוביים; מוסכם כי ביסוס המיוחס לבניין השני וכל בנייה שאיננה החניון וחורגת מתכניות, ישולמו לפי מחירון "דקל" קבלן ראשי בתוספת הפרשי הצמדה.

10. <u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני וההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

10.1. <u>שומות הצדדים</u>

תכנית	מועד קובע	שומת המשיבה		שומת המבקשת	
		ההשבחה	היטל ההשבחה	ההשבחה	היטל ההשבחה
603-0392258	12/11/2018 (*)	₪ 29,680,000 לחלקה בשלמות	₪ 14,840,000 לחלקה בשלמות	₪ 0 בגין יתרת זכויות בדרך של היתר/מכר	₪ 0 בגין יתרת זכויות בדרך של היתר/מכר
		₪ 15,909,091 למימוש המבוקש	₪ 7,954,545 למימוש המבוקש	₪ 3,360,000 למימוש מבוקש	₪ 1,680,000 למימוש המבוקש
הקלה	25/12/2018	₪ 12,960	₪ 6,480	₪ 10,800	₪ 5,400

<u>הערה:</u> (*) המועד הקובע הינו 21/11/2018 כמפורט בסעיף 3 לעיל.

10.2. <u>תכנית 603-0392258 למועד הקובע 21/11/2018:</u>

10.2.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>

ההשבחה בשומת המשיבה חושבה כהפרש השווי בין שני מצבי התכנון, כדלקמן: במצב הקודם, בהתאם להוראות תכנית 3/במ/10 ניתן לבנות 56 יח״ד בש״ע בהיקף כולל של 7,016 מ״ר[10]. בפועל, השטח העיקרי המקסימלי הניתן לבניה מסתכם ב-6,440 מ״ר עיקרי בלבד (7,112 מ״ר ״פלדלת״; בתוספת 1,549 מ״ר ש״ש). יתרת הזכויות (576 מ״ר) חושבה בכפוף למקדם בשיעור של 50% בשל הצורך בהקלה. החלק המיוחס לבניין 1 נקבע לפי קיבולת הבניה שאושרה בבניין (4,700 מ״ר לסך המ״ר העיקריים המותרים במצב החדש), ובסה״כ בשיעור של 42.73%.

במצב החדש, נוספו 46 יח״ד וקומות מגורים במתחם, כך שסה״כ הותרה בנייה עיקרית בשטח של 11,000 מ״ר לקיבולת בניה של 102 יח״ד, ביחס ל-46 יח״ד נקבעה מגבלת שטח מקסימלית של 75 מ״ר כולל ממ״ד ומרפסת (עד 63 מ״ר עיקרי). עפ״י תכנית הבקשה להיתר, הבניה המוצעת כוללת 18 דירות קטנות בנות 2-3 חדרים ו-36 יח״ד גדולות. בהתאם, לטענת שמאי המשיבה, בבניין השני נותרו למימוש 28 יח״ד קטנות (לפי 63 מ״ר עיקרי) ו-18 יח״ד גדולות אשר שטחן הכולל 4,536 מ״ר, דהיינו 252 מ״ר עיקרי ליח״ד, שהם 264 מ״ר ״פלדלת״, אשר חושבו בכפוף למקדמי שוליות מדורגים (כמפורט להלן).

[10] שטח יח״ד ממוצעת של 115 מ״ר עיקרי + 25 מ״ר שירות (127 מ״ר ״פלדלת״), ותכסית מקסימלית של 1,120 מ״ר.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

- **שווי מ"ר מבונה בדירות גדולות (בשטח ממוצע של כ-127 מ"ר):** שמאי המשיבה בחן 13 עסקאות מכר של דירות מגורים בנות 3-5 חדרים (בשטח בין 92 ל-135 מ"ר), אשר בוצעו בסביבה שבנדון (גוש 2438), בסמוך למועד הקובע (2017- 2018), בבנייני מגורים אשר הוקמו בין השנים 1990-2005. על בסיסן קבע שווי למ"ר בנוי "פלדלת" בסך של 18,000 ₪, ושווי למ"ר מבונה "פלדלת" בגישת החילוץ, בסך של 5,300 ₪ ליח"ד גדולות.
- **שווי קרקע ליח"ד גדולות בבניין 2 (264 מ"ר):** בשומתו, הובאו בחשבון מקדמי שוליות כדלקמן: מקדם 100% בגין שטח דירה סטנדרטי (עד 127 מ"ר "פלדלת"); מקדם בשיעור 80% בגין תוספת שטח של 53 מ"ר; מקדם בשיעור של 70% בגין תוספת נוספת של 40 מ"ר; ומקדם בשיעור של 60% בגין יתרת השטח 44 מ"ר. שווי קרקע ליח"ד גדולה (264 מ"ר), ובסה"כ שווי קרקע ליח"ד גדולה בשטח של 264 מ"ר נקבע בסך של 1,190,000 ₪.
- **שווי מ"ר מבונה בדירות קטנות (בשטח ממוצע של כ-75 מ"ר "פלדלת"):** שמאי המשיבה בחן, 15 עסקאות מכר של דירות בנות 3-4 חדרים (בשטח בין 64 ל-86 מ"ר), אשר בוצעו בסביבה שבנדון (גושים 2438-2440), בסמוך למועד הקובע (2017 - 2018), בבנייני מגורים אשר הוקמו בין השנים 1980-2004. על בסיסן קבע שווי למ"ר בנוי "פלדלת" בסך של 20,000 ₪, ושווי למ"ר מבונה "פלדלת" בגישת החילוץ בסך של 7,250 ₪ ליח"ד קטנות. שווי קרקע ליח"ד קטנה, בהתאם לאמור לעיל, נקבע בסך של 545,000 ₪.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

שווי מצב קודם								
תיאור	קומה	יח"ד	עיקרי	שירות	תכסית קומה	עיקרי + ממ"ד	מקדם קומה	שטח אקווי'
A	קרקע	3	372	224	596	408	120%	490
	1	7	801	175	976	885	94%	832
	2	7	801	175	976	885	96%	850
	3	7	801	175	976	885	98%	867
	4	8	916	200	1,116	1,012	100%	1,012
	5	8	916	200	1,116	1,012	102%	1,032
	6	8	916	200	1,116	1,012	104%	1,052
	גג	8	916	200	1,116	1,012	115%	1,164
	סה"כ	56	6,440	1,549	7,989	7,112		7,300
B	שטח מותר לבניה בתכנית		7016	1684	8700	יתרה	מקדם אי-זמינות	
	יתרה לניצול בכפוף להקלות		576	135	711	576	50%	288
סה"כ שטח מצב קודם (A+B)								7587.8
שווי מ"ר מבונה מתואם ליח"ד גדולות כ-127 מ"ר פלדלת בממוצע) ב-₪								5,300
סה"כ שווי החלקה שבנדון במצב הקודם (במעוגל) ב-₪; בשלמות								**40,000,000**
סה"כ שווי מצב קודם במימוש המבוקש (42.73%)								**17,090,909**

שווי מצב חדש									
שווי זכויות הבניה הרלוונטיות למבנה מס' 1									
קומה	יח"ד	עיקרי	שירות	תכסית קומה	עיקרי + ממ"ד	פלדלת ממוצע ליח"ד	מקדם קומה	מקדם שוליות	שטח אקווי'
קרקע	3	288	383	671	324.10	108.03	120%	105%	408.4
1	6	458	128	586	530.24	88.37	94%	115%	573.2
2	6	458	128	586	530.24	88.37	96%	115%	585.4
3	6	458	128	586	530.24	88.37	98%	115%	597.6
4	6	458	128	586	530.24	88.37	100%	115%	609.8
5	6	458	128	586	530.24	88.37	102%	115%	622.0
6	6	458	128	586	530.24	88.37	104%	115%	634.2
7	5	475	115	591	535.22	107.04	106%	105%	595.7
8	5	475	115	591	535.22	107.04	108%	105%	606.9
9	5	423	119	541	482.57	96.51	110%	115%	610.5
גג	2	289	66	355	313,37	156.69	150%	100%	360.4
סה"כ	56	4,700	1,565	6,265	5,372				6,204
שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם ב-₪									5,300
שווי הקרקע להקמת בניין מס' 1 (במעוגל) ב-₪									**33,000,000**

שווי זכויות הבניה הרלוונטיות למבנה מס׳ 2					
תיאור	שטח דירה (פלדלת)	כמות דירות	סה״כ קיבולת הבניה	שווי קרקע ליח״ד ב-₪	שווי ב-₪
דירות קטנות	75	28	2100	545,000	15,260,000
דירות גדולות	264	18	4752	1,190,000	21,420,000
סה״כ שווי מגרש מס׳ 2		**46**	**6852**		**36,680,000**

סה״כ שווי החלקה בשלמות במצב החדש	
שווי זכויות הבניה למגרש 1	33,000,000
שווי זכויות הבניה למגרש 2	36,680,000
סה״כ שווי החלקה בשלמות במצב החדש ב-₪	**69,680,000**
סה״כ ההשבחה לחלק המבוקש	**15,909,091**

<u>להלן עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לטיעוני שמאי המבקשת:</u>

- **שווי קרקע ליח״ד:**

בשנת 2016 בוצע מכר ראשון של כל המגרש. בחוזה זה נקבע מנגנון ובו שתי אופציות. הראשונה, 46 משׂ״ח + 5 משׂ״ח היטל השבחה, אם תאושר תב״ע ל-102 יח״ד. בחלופה זו מתקבל מחיר של 500,000 ₪ קרקע ליח״ד ממוצעת. האפשרות השנייה, היא באם לא תאושר התכנית אזי המוכרת תחזיר כסף לקונה, כך שהתמורה תהיה 39.8 משׂ״ח ל-56 יח״ד (בשטח ממוצע של 115 מ״ר עיקרי), המבטאים שווי של 710,000 ₪ קרקע ליח״ד בממוצע. בנובמבר 2018 אושרה התכנית אשר התירה 102 יח״ד ובדצמבר 2018 נמכרו זכויות ל-56 יח״ד בסכום של 33 משׂ״ח, דהיינו, 590,000 ₪ קרקע ליח״ד ממוצע. נטען ע״י שמאי המבקשת, כי כמות נתוני ההשוואה אינה עומדת בתקן וכי המשיבה נאחזת בעסקה אחת גבוהה, בהתייחס לטענה זו, שמאי המשיבה טען כי המחיר מגלם את מכלול תכונותיו של הנכס, ועל כן אין לקבל את טענת שמאי המבקשת לפיה אין להביא בחשבון את העסקה שבנדון לצורך קביעת שווי הקרקע, וזאת כפי שנפסק[11] כי עסקה ישירה מהנכס עצמו עדיפה. ובמקרה הנדון קיימות שתי עסקאות. קיים מספר מצומצם של עסקאות בקרקע. במהלך הדיון שהתקיים בפני צוינה עסקה בגו״ח 3174/14 בה נמכרו זכויות ל- 75 יח״ד במחיר של 570,000 ₪ קרקע ליח״ד (עסקה משנת 2013).

בשומת המשיבה נעשה גם שימוש בגישת החילוץ (נקבע שווי למ״ר מבונה מדירות מגורים בבנייה וותיקה יחסית[12]). השווי בגישה זו תואם לערכי השווי בחוזה המכר.

[11] מפנה לעמ״נ 37365-02-11 ״עזבון המנוח פרז׳ ז׳אנה נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב נתניה״.

[12] בהתייחס להתאמות שביצע שמאי המבקשת לשטחי ההיתר נטען כי לא הובאו בחשבון התאמה לבניה חדשה; בהתייחס לטענה זו שמאי המבקשת טען כי בשומתו הובא בחשבון אותו בסיס נתונים של שמאי המשיבה, מרבית הבניינים הם משנות ה-2000 למעט מס׳ מצומצם של עסקאות.

שווי המגרש הוערך בשומת המבקשת ב-19.72 מש"ח, המשקף שווי קרקע ליח"ד ממוצעת בסך של 350,000 ₪. שווי זה הינו כמחצית ממחיר רכישתו בסמוך למועד הקובע, וכמחצית ממחיר הרכישה בו נרכשו הזכויות ע"י המוכרת עוד בשנת 2016 בטרם אושרה התכנית.

נכון למועד הקובע, כל שנדרש הבעלים הינו הגשת בקשה להיתר התואמת תכנית שזה עתה אושרה. גם אם יש להביא בחשבון את אלמנט הזמינות, הרי שזה צריך לגלם תקופה של חצי שנה לכל היותר (ניתן להחל בעבודות חפירה במקביל להתקדמות הבקשה להיתר)[13].

עוד נטען כי עלויות התכנון שהובאו בחשבון בשומת המבקשת, בסך של 1.4 מש"ח, הינן גבוהות ואינן ניתנות לקיזוז.

לחיזוק עמדתו הפנה להכרעות שמאים מכריעים ברחבי העיר התומכים בשווי שנקבע בשומתו:

- דורית פריאל, בשומתה המכרעת לנכס בגו"ח 3174/1 קבעה שווי למ"ר מבונה בסך של 5,000 ₪, למועד הקובע 16/09/2018.
- יעל הרון, בשומתה המכרעת לנכס בגו"ח 3174/31 קבעה שווי למ"ר מבונה בסך של 5,000 ₪ למועד הקובע 27/03/2018.
- ארז כהן בשומתו המכרעת לנכס בגו"ח 3174/10 קבע שווי למ"ר מבונה בסך של 4,800 ₪ (שווי לבנוי 16,750 ₪), למועד הקובע 03/04/2017.

- **פטור לממ"דים:** הנכס נמכר בתאריך 04/12/2018 כ-30 יום לאחר המועד הקובע לתכנית. אין חולק בין הצדדים כי במועד המכירה הנ"ל טרם ניתן היתר בניה במקרקעין. בנסיבות אלו הונפקה שומת היטל השבחה למוכרת. בהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין "חשדר" תחשיב היטל ההשבחה לשלב א' הינו בגין מכר. אין לקבל את טענתו של הנישום לשנות את ההחלטה בעניין "חשדר" גם למקום בהם נמכר הנכס, ובוודאי כאשר טרם הושלמו ההליכים לקבלת היתר בניה. תהליכי הרישוי שקידם המוכר ו/או העובדה שהשלמת התמורה תתבצע לאחר קבלת ההיתר, אינם משנים את העובדה שהמוכר מכר את הנכס במועד הנ"ל. החלטת הוועדה המקומית אשר לא אושרה במועד הקובע, דינה אינו כדין היתר בניה. המוכר אינו בונה את הבניין הראשון ולכן הוא אינו זכאי לפטור ממ"דים.

לעניין אופן חישוב המימוש החלקי הפנה להחלטת ועדת ערר 289/11 (החלטה זו הוזכרה בשומת השמאית רינת וויס בגו"ח 9070/45,46 בחריש, בה נטען כי פס"ד "זעירא" דן במקרה ספציפי ואין להחילו).

ביחס לשלב ב', אין חולק כי באם יבחר המוכר לממש בהיתר את זכויותיו, תיבחן זכאותו לפטור עבור שטחי הממ"דים.

[13] לטענת שמאי המשיבה ממועד המכר הראשון ועד מועד מתן ההיתר בפועל, עברו כ-3 שנים, בהן הוגשה תב"ע, הוגשה בקשה להיתר, התקיים הליך התנגדויות ואושרה הבקשה להיתר, הכל במסגרת 3 שנים. מכאן שהחיסכון בזמן הוא כחצי שנה. כאן גם המקום לציין כי שמאי המבקשת כי הטענה אינה סבירה שכן בפועל משך זמן הוצאת היתר בניה הוא כ-3 שנים. הליך הבקשה החלק משנת 2016 לאחר הסכם המכר הראשון ומכאן שחלפו כ-4 שנים עד ההיתר.

- **דירות קטנות "כלואות":** אין לקבל, את ההפחתה בשל התכנון הנחות של הדירות הקטנות כדירות "כלואות" וזאת לאחר בחינת התכנון המבוקש של כ"א מהדירות הקטנות כפי שבא לידי ביטוי בהיתר המבוקש. הביקוש לדירות אלו גדולים והן צפויות להימכר ראשונות[14]. עוד נטען, כי עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה הן לדירות בשטח ממוצע של 75 מ"ר ויותר, באופן בו דירות בשטח קטן יותר עתיד להימכר לפי שווי למ"ר גבוה יותר.
- **דירות זכאים:** התחייבות החברה במסגרת הסכם הגג אינה רלוונטית לתחשיב היטל ההשבחה שכן מקורו אינו בהוראות התכנית. ההסכם אינו מטיל מגבלה כלשהי על התמורה שיוכל היזם לגבות, ודירות מגורים קטנות מטבעם מיועדות לאוכלוסייה צעירה ומשפחות קטנות. בסביבה קיים ביקוש גבוה[15] ביחס להיצע לדירות מסוג זה, לפיכך, דירות אלו תהיינה הראשונות להימכר בתמורה גבוהה למ"ר מהממוצע בפרויקט.
- **מקדם צפיפות:** מחיר המכירה מגלם כאמור, את כלל מאפייני הנכס ולא נדרש לבצע התאמות נוספות. ההקבלה משומת החי"מ לנכס בגו"ח 3700/62 לשם קביעת מקדם ההפחתה (7.5% בשומת המבקשת) במקרה הנדון אינה במקומה. בשומה מכרעת זו, סביבת הנכס מאופיינת בבנינים הכוללים 30-10 יח"ד, כך שהבניין נשוא השומה (שם) הינו חריג לגלל מבחינת הצפיפות. זאת ועוד, התכנית (שם) הקטינה את שטח המגרש והוסיפה יח"ד ללא תוספת קומות, וזאת בניגוד למקרקעין שבנדון.
- **יתרת זכויות בניה במצב קודם:** התכנית קובעת כי שטח דירה ממוצעת הינו 115 מ"ר. בהתאם שטח עיקרי למימוש הינו בסך של 6,440 מ"ר עיקרי. זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג אינן משנות את המגבלה לשטח דירה ממוצעת בבניין. הליך אישור הקלה[16] לתוספת יח"ד ו/או שינוי שטח יח"ד ממוצעת מחייב התאמות (מקדמי דחייה, סיכון, אי-וודאות ותשלום היטל השבחה). בנסיבות אלו המקדם הראוי הינו 50% כפי שנקבע בשומת המשיבה. עוד נטען, כי בהתאם לפס"ד "דייניש" אשר התקבל לאחר עריכת שומת המשיבה, אין לבטא שווי לזכויות הכפופות להליך תכנוני נוסף כלל.

[כאן המקום לציין כי בהתייחס לפס"ד דייניש, שמאי המבקשת טען כי במצב הקודם שולמה ההשבחה במסגרת התב"ע, שכן בשנת 2016 בוצע מכר לכל סל הזכויות. כמו כן אין מחלוקת לעניין היקף שטח המבונה העיקרי אותו ניתן היה לנצל בכפוף להקלה בצפיפות (תוספת 3 יח"ד בהקלת שבס במצב הקודם)].

[14] לחיזוק עמדתו הפנה לשומתה המכרעת של השמאית המכריעה רינת וויס לנכס בגו"ח 3698/455 ברחובות.

[15] הפנה לס' 2 בכתב ההתחייבות, בו הוצהר כי דרישת העירייה נובעת "לאור מחסור בדירות המתאימות לפלח אוכלוסייה זו באשדוד". ההקבלה למחיר למשתכן ואפשרות תיאורטית של זכאי אולי לזכות בהטבת רכישה במסגרת מחיר למשתכן, אינה במקומה, במיוחד לאור העובדה שלא ידוע על פרויקטים של מחיר למשתכן במועד הקובע וגם כיום אלה לא קיימים. גם אם שווקו 200 דירות במסגרת מחיר למשתכן, עדיין הדבר לא פתר את המחסור.

[16] כפי שעולה מהחלטת ועדה קודמת (מיום 27/12/2018 ; צורפה למסמכי המבקשת), נדרשה הקלה כדי לסטות משטח דירה ממוצעת של 115 מ"ר. גם שמאי המבקשת כותב בחוות דעתו כי נדרש הליך תכנוני נוסף כדי לממש את הזכויות ולהתגבר על מגבלת דירה ממוצעת של 115 מ"ר.

- **הפחתה בגין מרתף חניה:** במצב קודם בהתאם להוראות התכנית דרושות 84 חניות, ונקבע מפורשות כי הן תהינה תת-קרקעיות (מפנה לס' 21 ב' לתכנית 3/במ/10 הקובע כי במגרשים בהם מס' יח"ד עולה על 24 תבוצע החניה בתת הקרקע). בתכנון מודרני קיימת העדפה לתכנון חניות במרתפי חניה. התכנית שבנדון רק הטיבה עם הבעלים והקטינה את כמות החניות הנדרשות לכל יח"ד, ויש להביא זאת בחשבון בהשבחה[17].

  שטח מרתף החניה המתוכנן (בשטח 5,178 מ"ר) מגלם גם את שטחי המרתפים הנדרשים לצורך יתרת הדירות למימוש במגרש. ס' 4.6.2 להסכם המכר בין הצדדים (משנת 2018) קובע כי החלק המיוחס לחניות הבניין השני ישולם ע"י המוכר. חלק זה אינו מהווה עלות עודפת בלתי מכוסה. עלויות הבניה במ"ר שנקבעו בשומת הצדדים מבטאים את העלות הנדרשת לבניית מרתף.
- **הפחתה בגין שטחים מגוננים:** בכל הבניינים החדשים בסביבה, קיים פיתוח וגינון גם אם אין הוראה מפורשת בתב"ע. זהו חלק מסטנדרט הבניה ואינו בגדר מטלה. פיתוח הגינה הינו לשימוש רוכשי הדירות ועלותה תורמת לערכי השווי.
- **זכויות בניה כפופות להכנת תב"ע במצב חדש:** שמאי המבקשת מבטא שטח של כ-2,816 מ"ר במצב החדש ככזה שמימושו יותנה בהכנת תב"ע. מדובר בתב"ע חדשה שאושרה רק לאחרונה, והמימוש בצורה שנבחרה הינה עפ"י תכנונו הסובייקטיבי.
- **אי-סבירות שומת המבקשת:** בהתאם לשומת המבקשת תוספת 46 יח"ד במגרש שבנדון השביחה את המקרקעין בסך של 3,360,000 ₪ בלבד, שמשמעותם 73,000 ₪ ליח"ד. אין לקבל ערכים אלה, בוודאי לא באזורים בהם ערכי הקרקע הינם כמפורט בשומות הצדדים. להמחשה, שווי זכויות הבניה הרלוונטיות למגרש מס' 2, הכולל קיבולת בניה גבוהה מזו הקיימת במגרש מס' 1 וכמעט כפול יח"ד קטנות, עתיד להימכר (לדעת המבקשת) במחיר נמוך ב-30% מזה שנתקבל במגרש 1 רק לאחרונה.

[17] במצב החדש החניה העודפת במרתף רק שופרה שכן התקן שונה לתקן הארצי למעט הדירות הקטנות שבהם נקבע כי התקן יהיה 1:1. דהיינו קיים חיסכון בחניות עודפות במצב החדש.

10.2.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת:</u>

ההשבחה נובעת מאישור תכנית בנין עיר שמהותה הגדלת שטח עיקרי מ-7,016 מ״ר ל-11,000 מ״ר עיקרי וכן תוספת של 46 יח״ד. דהיינו, מדובר בתוספת של 4,394 מ״ר ל-46 יח״ד נוספות (שטח ממוצע לכל יח״ד נוספת 86.6 מ״ר). המימוש הוא בגין בקשה להיתר ל-56 יח״ד וכ-4,700 מ״ר עיקרי (מימוש חלקי של הזכויות), בד בבד עם העסקה שבוצעה בשנת 2018, באופן בו קיים מימוש בדרך של היתר בניה.

שומת המשיבה, נערכה ל-100% מהזכויות, כאשר חלקן טרם מומש, כשהמימוש החלקי חושב לפי היחס בשטח העיקרי הממומש לסך השטח עיקרי. לטענת שמאי המבקשת, את ההשבחה בגין המכר (שלב א׳, כהגדרתו) יש לחשב כמימוש בדרך של היתר בניה ללא ממ״דים בהתאם לפס״ד ״חשדר״[18], שכן המוכרים, לטענתו, מכרו זכויות עם בקשה פעילה להיתר לבנייה וגם התנו את קיומו של המכר בתנאי מתלה - החלטת ועדה חיובית לאישור הבקשה להיתר בנייה. זאת ועוד, בהתאם לפס״ד ״זעירא״, ולאור העובדה שגם במצב הקודם היו 56 יח״ד יש לחשב את ההשבחה רק על החלק הממומש העולה על המצב הקודם. בגישה זו מתאיינת שאלת הממ״דים ביחס לשלב הראשון (המימוש בהיתר). ביחס לשלב ב׳ של הפרוייקט (יתרת הזכויות), אשר טרם מומש, על שומת הח״מ להתייחס לשתי חלופות ביחס לממ״דים (עם פטור וללא פטור), בהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין ״חשדר״.

במצב הקודם, קיימת אי-בהירות באשר להוראות התב״ע. סך הזכויות בהתאם לתקנון התכנית הינו בהיקף של 7,016 מ״ר עיקרי. ואילו במקום אחר בתקנון צוין כי שטח ממוצע ליח״ד הינו 115 מ״ר (עיקרי). דהיינו, מכפלת שטח זה במספר יחה״ד מביא לשטח עיקרי של 6,440 מ״ר. לטענת שמאי המשיבה בגין אי-בהירות זו יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 50% (על ״הדלתא״; 576 מ״ר). לטענת שמאי המבקשת, אין להפחית כלל בגין אי-בהירות זו, או לכל היותר, להביא הפחתה מינורית (מקדם 0.9) לאור עמדת הוועדה הדורשת להסדיר פורמאלית את הנושא באמצעות הקלה. בשומת המבקשת, הובא בחשבון כי היקף זכויות הבניה המצריך הליך של הקלה מסתכם ב-336 מ״ר[19] עיקרי (בהתחשב בחדרי גג), באופן בו נדרשת תוספת של 3 יח״ד בשטח של כ-112 מ״ר עיקרי או תוספת של 6 מ״ר לכל דירה. מבחינה של היתרי הבניה מהסביבה[20] ניתן ללמוד כי הוועדה אפשרה בניית יחידות דיור בשטח ממוצע השונה מהוראות התב״ע ו/או תוספת יח״ד (חלקם במסגרת הקלה). בהתאם, נטען כי המקדם הראוי[21] לזכויות אלו הינו 0.9.

במצב חדש, במסגרת התכנית שאושרה, הוטלו מטלות שונות ושונו הוראות קיימות. כך למשל: גדל שטח מרתף החניה מ-980 מ״ר ל-7,752 מ״ר, בוטלה האפשרות לחניה

[18] ערר 11/417 ״חשדר מגדלי שליטה בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים״.

[19] במצב התכנוני הקודם, מותר לבנות 56 יח״ד בשטח של 115 מ״ר עיקרי בממוצע (ובסה״כ 6,440 מ״ר עיקרי), כמו כן מותר תוספת 30 מ״ר בחדרי יציאה לגג בדירות בקומות העליונות בשטח של 240 מ״ר עיקרי (30 מ״ר x 4 דירות בבניין x 2 בניינים) ובסה״כ 6,680 מ״ר עיקרי, כאשר בהתאם לטבלת זכויות הבניה הוקצו 7,016 מ״ר עיקרי.

[20] שבט שבמעון 11 , 2 , 4 , 28.

[21] לחיזוק עמדתו הפנה לשומה מכרעת של השמאית המכריעה יעל הרון לנכס בגו״ח 3174/35.

עילית, וגדלה הצפיפות מ-14.4 יח״ד לדונם ל-26.3 לדונם, באופן בו נוצר בינוי הכולל 5 ו-6 יח״ד לקומה. כמו כן 46 יחה״ד הנוספות, הוגבלו לזכאים תושבי אשדוד (3 שנים), דבר אשר יצר שוק מוגבל ביחס לשוק החופשי (זאת, גם בהתחשב באלטרנטיבה לרכישת דירה במסגרת ״מחיר למשתכן״). בנוסף, יחה״ד החדשות הינן קטנות ובשטח של 75 מ״ר כולל ממ״ד ומרפסת (51 מ״ר עיקרי). מגבלה היוצרת עודף שטחים בדירות האחרות בפרויקט המתוכנן. בהתאם לטענת שמאי המבקשת, במצב חדש, יש להביא בחשבון את הפרמטרים הבאים:

- **מגבלת מכירה לזכאים:** לאור הסכם הגג שנחתם בין מדינת ישראל לעיריית אשדוד, הסכימה הוועדה המקומית לתכנון ובניה, לאשר הגדלת הצפיפות בנכס נשוא חוות הדעת בהתאם להתחייבות בלתי חוזרת של בעל הקרקע לבניית דירות קטנות בפרויקט ומכירתן לזוגות צעירים תושבי העיר אשדוד (״התחייבות בלתי חוזרת״). להתחייבות החברה השפעה על שווי הדירות הקטנות (ניתנה הפחתה בשיעור של 5% מהבנוי)[22], באופן בו זוג צעיר לא ישלם יותר ממחיר דירה שיכול היה לקנות במסגרת דירה מוזלת בהסכם גג. עוד נטען כי משטח הדירות הקטנות (75 מ״ר) יש לקזז בתחשיב ההשבחה את שטחי הממ״ד והמרפסת (12.5 מ״ר ו-12 מ״ר בממוצע בהתאמה).
- **דירות כלואות:** הפחתה בגין 16 דירות ״כלואות״ עם כיוון אוויר אחד בשיעור[23] של 5% בממוצע (מהבנוי), ביחס לנתוני ההשוואה בהן מדובר בדירות עם 2-3 כיווני אוויר ליח״ד.
- **עלויות בניה:** הגדלת עלויות הבנייה כתוצאה מהגדלת הצפיפות, הכוללת דירות קטנות, לפיכך, באומדן השווי בגישת החילוץ הופחתו עלויות בניה בשיעור גבוה יותר ביחס למצב הקודם (ע. בניה: במצב קודם – 6,500 ₪/למ״ר; במצב חדש – 7,000 ₪/למ״ר).
- **צפיפות:** מקדם הפחתה למ״ר מבונה בשיעור[24] של 7.5% בשל הגדלת הצפיפות. יצוין כי בהתייחס לטענת שמאי המשיבה לנושא הצפיפות, נטען כי הצפיפות רלוונטית לבניין עצמו ולחילופין, הרי שבמצב הקודם הצפיפות נמוכה ביחס לסביבה ולכן יש לתת מקדם תוספת שווי.
- **ניכוי עלויות עודפות במרתף חניה בהיקף של 5.25 מש״ח[25]:**

[22] בפרויקטים של מחיר למשתכן ניתנת הנחה בשיעורים גבוהים בהרבה (300-200 אלף ₪). זכאים יכולים לקנות גם בערים סמוכות לאשדוד וקיימים מכרזים במסגרת מחיר למשתכן גם באשדוד.

[23] לחיזוק עמדתו הפנה לשומתו המכרעת של השמאי המכריע שמואל רוזנברג לנכס ברח׳ מנחם בגין 126 אשדוד, בהן נקבע מקדם הפחתה של 0.96 לדירות הפונות לכיוון מזרח ומקדם 0.9 לדירות הפונות למערב.

[24] לחיזוק עמדתו הפנה לשומת החי״מ לנכס בגוש 3700/62-64 ברחובות.

[25] להלן תחשיב – עלות עודפת בלתי מכוסה: 5,178 מ״ר (שטח מרתף חניה עפ״י הבקשה להיתר שאושרה) – 980 מ״ר (שטח מרתף חניה תת קרקעי בתב״ע קודמת 3/במ/10) = 4,198 מ״ר X 2,500 ₪ עלות למ״ר X 0.5 (מקדם עלות לא מכוסה) = 5,250,000 ₪ (עלות עודפת) (משקף עלות עודפת של כ- 50,000 ₪ ליח״ד – 102 יח״ד).

במצב קודם, ניתן להקים עד כ-24 מקומות חניה בק"ק[26], ונדרש מרתף חניה עבור 28 מקומות חניה. במצב חדש, מבוקש שתי קומות מרתף חניה בשטח של 5,178 מ"ר (הגדלת שטחי החניה במרתף, נובעת מהגדלת התכסית ומהדרישה לשטחי גינון). כמו כן, בהתאם להיתרי בניה בסביבת הנכס לכל דירה נדרש חצי מקום חניה במרתף בעוד שבנשוא השומה לכל דירה נדרש יותר ממקום חניה 1 במרתף החניה.

- **ניכוי עלויות פיתוח עודפות בהיקף של 260,000 ₪:** בהתאם להוראות התכנית החדשה קיימת דרישה להקמת "שטחים מגוננים" בשטח שלא יקטן מ-650 מ"ר. בנוסף, התכנית מחייבת לנטוע עצים בוגרים בחזית המגרש בסמוך למדרכה. העלות העודפת חושבה לפי 400 ₪/למ"ר בממוצע.

<u>ערכי שווי בשומת המבקשת:</u>

לטענת שמאי המבקשת שווי מ"ר מבונה בדירות גדולות הינו בסך של 5,300 ₪ והשווי למ"ר מבונה בדירות קטנות (בהתחשב בכלל מאפייני הפרויקט שבנדון) הינו בסך של 4,570 ₪. וזאת בהתבסס על האמור להלן:

- בהתאם להסכם מכר שנערך בחודש 12/2018 נמכרו מחצית מהזכויות במקרקעין בסך של 33 מש"ח, הכוללים זכויות להקמה של הבניין הראשון, אשר יכלול 56 יחידות דיור, בבניין בן 11 קומות מעל חניון משותף. בהסכם המכר תנאי מתלה להשלמת העסקה - קבלת החלטת ועדה המאשרת את הבקשה להיתר בניה. לטענת שמאי המבקשת, יש לנטרל ממחיר העסקה את הפרמטרים הבאים: פרמיית זמינות (15%), עלות תכנון (25,000 ₪/ליח"ד * 56 יח"ד), ודחיה עד להוצאת היתר בניה (0.89; ממוצע 2.5 שנים)[27]. שווי הקרקע בנטרול פרמטרים אלו, מסתכמת לגישתו ב-24,290,000 ₪.
- ניתוח[28] מחיר העסקה בהסכם מכר שנערך בחודש 11/2016, בניכוי תרומת יחידות הדיור הנוספות, מצביעה על שווי בסך של 5,150 ₪ למ"ר נטו (פלדלת) + שבס 20%. התמורה עבור כל יח"ד נוספת[29] עפ"י התכנית החדשה הינה כ-135,000 ₪. בהתייחס לניתוח שמאי המשיבה לעסקה, נטען כי מחיר העסקה היה 46 מש"ח + 5 מש"ח היטל השבחה, ובסה"כ 51 מש"ח, עבור 102 יח"ד (לשנת 2016). בשומת המשיבה נקבע שווי של 69 מש"ח בשלמות לשנת 2018.
- בהתייחס לנתוני ההשוואה של שמאי המשיבה:
  - נטען כי שטחי הדירות שפירט שמאי הועדה הינם שטחים מדווחים/רשומים ולא שטח בנוי עפ"י היתר בניה. עוד נטען כי בגישת החילוץ במצב החדש,

[26] בהוראות התכנית כתוב כי בבניה מעל 24 יח"ד יבנה מרתף חניה, פרשנות שמאי המבקשת הינה כי רק ליח"ד שמעל 24 יח"ד יש צורך במרתף חניה. לטענתו מבדיקת בניינים בשכונה נמצא כי לא נדרש לבנות מרתף בכל הבניינים, בחלק מהבניינים קיימת חניה עילית יחד עם תת קרקעי.

[27] קונה סביר היה מביא בחשבון את צמצום פערי הזמן בין קרקע לפני התחלת הליך היתר בניה לבין קרקע שהיא בהליך היתר מתקדם. במצב זה קיים חסכון עד לתחילת בניה של שנה וחצי עד שנתיים. על קיצור הזמן אין חבות בהיטל השבחה ולכן אין לקחת ערכי קרקע בהם מגולם גם קיצור הזמן עד היתר הבניה והוצאות תכנון.

[28] 46 מש"ח – 6.2 מש"ח = 39.8 מש"ח/ 7,715 מ"ר נטו = 5,150 ₪ למ"ר נטו (פלדלת) + 20% שבס.

[29] 6.2 מש"ח / 46 יח"ד = כ-135,000 ₪.

למרות שמדובר בפרויקט מורכב יותר הכולל, בין היתר, צפיפות גבוהה יותר, מרתפי חניה, ועלות עודפת עבור כל יח״ד נוספת (המצריכה תוספת של מרפסות, ארונות מטבח, חדרים רטובים וכלים סניטריים וכיו״ב), קבע שמאי המשיבה עלות בניה נמוכה יותר של כ- 7,000 ₪ למ״ר בדירות הקטנות, לעומת 7,500 ₪ למ״ר במצב הקודם הדירות גדולות.

- נתוני שווי במצב הקודם - הוצגה טבלה הכוללת 12 עסקאות מכר לפי שטח הדירות בהיתרי הבניה (הטבלה כוללת את מרבית העסקאות שהציג שמאי המשיבה וכן עסקאות נוספות), מהן עולה כי שווי בדירה בשטח ממוצע של 115 מ״ר עיקרי (כ-127.5 מ״ר פלדלת), הינו בסך של 16,500 ₪/למ״ר בנוי. בגישת החילוץ[30] שווי מ״ר מבונה הינו בסך של 5,300 ₪. עוד לטענתו, מניתוח עסקאות אלו עולה כי אין השפעה לשטח הדירה, ואין הבדל מובהק לפערי שווי בגין הקומות השונות, כמו גם להשפעת חניה תת קרקעית על שווי הדירה. בהתאם, לטענתו, השוק אדיש לפערי השטחים בדירות גדולות (אין שוליות).
- נתוני שווי במצב החדש – הוצגה טבלה הכוללת 7 עסקאות מכר לפי שטח הדירות בהיתרי הבניה (הוצגו ע״י שמאי המשיבה), מהן עולה כי שווי בדירות קטנות (3 חד׳) הינו בסך של 18,000 ₪/למ״ר בנוי. נתון זה מיוחס לדירות קטנות בשוק החופשי, ללא הגבלה למכירה לזכאים ועם שני כיווני אוויר ויותר. בהתחשב במאפייני הדירות בפרוייקט שבנדון, דירות ״כלואות״ עם כיוון אוויר אחד (5%) ועם מגבלת מכירה (5%), השווי המתואם הינו בסך של 16,245 ₪/למ״ר בנוי. בגישת החילוץ[31] שווי מ״ר מבונה הינו בסך של 4,570 ₪.
- קביעות של שמאים מכריעים בסביבה:

- דורית פריאל, בשומתה[32] המכרעת לנכס בגו״ח 3174/1 קבעה שווי למ״ר מבונה בסך של 5,000 ₪, למועד הקובע 21/10/2017.
- ארז כהן בשומתו המכרעת לנכס בגו״ח 3174/10 קבע שווי למ״ר מבונה בסך של 4,800 ₪, למועד הקובע 16/09/2018.
- שושי שרביט שפירא, בשומתה המכרעת לנכס בגו״ח 2071/223,300 קבעה שווי למ״ר מבונה בסך של 3,500 ₪ למועד הקובע 18/11/2017.

[30] בניכוי מע״מ 17%, יזמות 20%, ע. בניה למ״ר 6,500 ₪.

[31] בניכוי מע״מ 17%, יזמות 20%, ע. בניה למ״ר 7,000 ₪ (עלות גבוהה יותר לאור הצפיפות).

[32] בשומתה פורטו נתוני ההשוואה הבאים: ביום 14.4.2016, נמכר מגרש 26 (חלק) בתכנית 3/מק/2242, בשטח קרקע של 3,196 מ״ר למגורים ומסחר, תמורת 56.311 מיליון ₪. משקף שווי קרקע למ״ר מתואם של 4,704 ₪; ביום 20.5.2016, נמכר מחצית מגרש בתכנית 3/מק/2179, בשטח קרקע של כ- 3,257 מ״ר, לבניית 103 יח״ד ב- 26 קומות, תמורת 19.5 מיליון ₪. משקף שווי קרקע למ״ר מתואם של 3,792 ₪.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:</u>

שווי מצב קודם - כולל ממ"דים	שווי מצב קודם - ללא ממ"ד					
	שטח אקווי'	מקדם קומה	עיקרי	יח"ד	קומה	תיאור
	446	1.20	372	3	קרקע	A
	801	1.00	801	7	1	
	801	1.00	801	7	2	
	801	1.00	801	7	3	
	916	1.00	916	8	4	
	916	1.00	916	8	5	
	916	1.00	916	8	6	
	1,053	1.15	916	8	7 + חדרי גג	
	276	1.15	240			
	6,927		6,679	56	סה"כ	
		מקדם אי-זמינות	7016	שטח מותר לבניה בתכנית		B
	303	90%	337	יתרה לניצול בכפוף להקלות		
	7,230	סה"כ שטח מצב קודם (A+B)				
	5,300	שווי מ"ר מבונה מתואם ליח"ד גדולות כ-127 מ"ר פלדלת בממוצע) ב-₪				
כולל ממ"ד [33]	ללא ממ"ד	סה"כ				
42,000,000	**38,300,000**	**סה"כ שווי החלקה שבנדון במצב הקודם ב-₪**				
	16,365,000	**סה"כ שווי מצב קודם במימוש המבוקש (42.73%)**				
24,050,000	**21,935,000**	**סה"כ שווי מצב קודם יתרת זכויות בניה (57.27%); טרם מומש**				

[33] 56 יח"ד X 12.5 מ"ר לממ"ד X 5,300 ₪/למ"ר = 3,710,000 ₪ ובמעוגל 3,700,000 ₪.

שווי מצב חדש - ללא ממ"דים											
שווי זכויות הבניה הרלוונטיות למבנה מס' 1											
קומה	תיאור הדירות	מס' דירות בקומה	סה"כ דירות	שטח פלדלת ממוצע לדירה בהתאם להיתר	ש"ע	שווי למ"ר מבונה בסיסי ב-₪	מקדם לדירת גן/קומה /שוליות	מקדם צפיפות	סה"כ מקדם משוקלל	סה"כ שטח אקווי'	סה"כ שווי זכויות בניה לא כולל ממ"ד, לא כולל מע"מ
קרקע	גן רגילות	2	2	121.5	109	5300	1.20	0.925	1.11	242.0	1,282,000
	גן קטנה כלואה	1	1	74	61.5	4570	1.20	0.925	1.11	68.3	312,000
א' - ו'	רגילות	4	24	101.75	89.25	5300	1.00	0.925	0.925	1981.4	10,501,000
	קטנות כלואות	2	12	62.5	50	4570	1.00	0.925	0.925	555.0	2,536,000
ז' - ח'	רגילות	4	8	116.5	104	5300	1.00	0.925	0.925	769.6	4,079,000
	קטנות כלואות	1	2	70	57.5	4570	1.00	0.925	0.925	106.4	486,000
ט'	רגילות	2	2	131.5	119	5300	1.00	0.925	0.925	220.2	1,167,000
	קטנות	2	2	75	62.5	4570	1.00	0.925	0.925	115.6	528,000
	קטנות כלואות	1	1	70	57.5	4570	1.00	0.925	0.925	53.2	243,000
י	רגילות	2	2	145.5	133	5300	1.15	0.925	1.064	283.0	1,500,000
סה"כ שווי קרקע במצב חדש (שלב א') לפני הפחתות											22,630,000
בניכוי עלות עודפת ליח"ד (50,000 ₪/ליח"ד) בגין הקמת מרתף חניה											-2,800,000
בניכוי עלות עודפת חלקית (42.7%)[34] בגין הקמת שטחי גינון ומתקנים בשטח כולל של 650 מ"ר											-110,000
סה"כ שווי הקרקע במצב חדש (שלב א'; לא כולל ממ"ד), במעוגל ב-₪											**19,720,000**

[34] כבשומות המשיבה: 4,700 מ"ר ש"ע / 11,000 מ"ר ש"ע בתב"ע = 42.73%.

שווי זכויות הבניה הרלוונטיות למבנה מס׳ 2 (ללא ממ״דים, ככל והמימוש יהיה בהיתר)								
תיאור	שטח דירות ממוצעות קטנות וגדולות (לא כולל ממ״ד)	כמות דירות	סה״כ זכויות בניה	שווי למ״ר מבונה בסיסי	מקדם צפיפות	מקדם זכויות בניה שלא ניתנות למימוש[35]	סה״כ שטח אקווי׳ לחישוב	סה״כ שווי זכויות בניה (ללא ממ״ד) לא כולל מע״מ ב-ש״ח
דירות קטנות[36]	50.5	28	1,414	4,570	0.925	1	1,308	5,980,000
דירות גדולות[37]	115	18	2,070	5,300	0.925	1	1,915	10,150,000
סה״כ שווי מגרש מס׳ 2		46	3,484					16,130,000
יתרת זכויות בניה עיקרי כפוף להכנת תב״ע[38]			2,816	5,300	0.925	0.5	1,302	6,900,000
סה״כ זכויות הבניה במ״ר (לא כולל ממ״ד)			6,300					
סה״כ שווי הקרקע ״מצב חדש״ שלב ב׳ לפני הפחתות								23,030,000
בניכוי עלות עודפת ליח״ד בגין הקמת מרתף חניה (50,000 ₪/ליח״ד)								-2,300,000
בניכוי עלות עודפת חלקית (57.27%) בגין הקמת שטחי גינון ומתקנים בשטח כולל של 650 מ״ר								-150,000
סה״כ שווי יתרת הזכויות ״מצב חדש״ שלב ב׳ (לא כולל ממ״ד), במעוגל								20,580,000

שווי זכויות הבניה הרלוונטיות למבנה מס׳ 2 (כולל ממ״דים, ככל והמימוש יהיה במכר)								
תיאור	שטח דירות ממוצעות קטנות וגדולות (כולל ממ״ד)	כמות דירות	סה״כ זכויות בניה	שווי למ״ר מבונה בסיסי	מקדם צפיפות	מקדם זכויות בניה שלא ניתנות למימוש	סה״כ שטח אקווי׳ לחישוב	סה״כ שווי זכויות בניה (ללא ממ״ד) לא כולל מע״מ ב-ש״ח
דירות קטנות	63	28	1,764	4,570	0.925	1.00	1,631.7	7,460,000
דירות גדולות	127.5	18	2,295	5,300	0.925	1.00	2,122.9	11,250,000
סה״כ שווי מגרש מס׳ 2		46	4,059					18,710,000
יתרת זכויות בניה עיקרי כפוף להכנת תב״ע			2,816	5,300	0.925	0.5	1,302.4	6,900,000
סה״כ זכויות הבניה במ״ר (לא כולל ממ״ד)			6,875					
סה״כ שווי הקרקע ״מצב חדש״ שלב ב׳ לפני הפחתות								25,610,000
בניכוי עלות עודפת ליח״ד בגין הקמת מרתף חניה (50,000 ₪/ליח״ד)								-2,300,000
בניכוי עלות עודפת חלקית (57.27%) בגין הקמת שטחי גינון ומתקנים בשטח כולל של 650 מ״ר								-150,000
סה״כ שווי יתרת הזכויות ״מצב חדש״ (כולל ממ״ד), במעוגל								**23,160,000**

[35] מקדם 0.5 משקף את הנתון כי יתרת זכויות הבניה, מאפשרות תכנון דירות שלא ניתנו למימוש סביר, בשטח של 251.5 מ״ר עיקרי. לפיכך באומדן השווי נלקחו בחשבון זכויות לדירות ממוצעות של 115 מ״ר עיקרי כאשר ליתרת הזכויות, ניתן מקדם של 0.5 המשקף את השוליות ותכנון לא ישים ולצורך מימוש, נדרש להכין תב״ע להגדלת מספר יחידות הדיור בבניין לכל הפחות תוספת של כ-25 יח״ד. כמו כן להגדלת יח״ד תהיה השפעה שלילית על כלל הפרויקט (הגדלת צפיפות, פתרונות חניה תת קרקעיים וכו׳).

[36] בהתאם להוראות התב״ע במצב החדש, שטח דירה קטנה הינו 75 מ״ר כולל ממ״ד (12.5 מ״ר) מרפסת (כ-12 מ״ר), לפיכך תחשיב השווי במצב החדש, ליתרת זכויות הבנייה, לא כולל ממ״ד, יופחת משטח הדירה כאמור, שטח ממ״ד של 12.5 מ״ר ושטח מרפסת של 12 מ״ר דהיינו שטח דירה של 50.5 מ״ר.

[37] נלקח שטח דירה ממוצעת של 127.5 מ״ר נטו כולל ממ״ד (115 מ״ר עיקרי, לא כולל ממ״ד).

[38] 11,000 מ״ר עיקרי (מותר עפ״י תב״ע חדשה) – 4,700 מ״ר עיקרי (עפ״י בקשה להיתר בניין 1) – 3,484 מ״ר (קיבולת בנייה, ללא ממ״ד) = 2,816 מ״ר עיקרי, יתרת זכויות בניה.

סה"כ ההשבחה בשלב א'	ללא ממ"דים
שווי מצב קודם	16,365,000
שווי מצב חדש	19,720,000
סה"כ ההשבחה	**3,360,000**

סה"כ ההשבחה בשלב ב' (טרם מומש)	ללא ממ"דים	כולל ממ"דים
שווי מצב קודם	21,935,000	24,050,000
שווי מצב חדש	20,580,000	23,160,000
סה"כ ההשבחה	**לא חלה השבחה**	**לא חלה השבחה**

10.2.3. <u>הכרעה:</u>

מטרת תכנית 603-0392258, הינה הוספת 46 יח״ד ל-56 יח״ד המותרות, הוספת 4 קומות כך שניתן יהיה להקים מבנה בן 11 קומות[39], תוספת זכויות בניה באופן בו סה״כ ש״ע עילי הינו 12,224 מ״ר (מתוכם 1,224 מ״ר למרפסות), שינוי בקו בניין ב-2 בניינים בתא שטח 2002, וקביעת תמהיל של גודל דירות שיכלול 46 דירות קטנות (עד 75 מ״ר כולל ממ״ד ומרפסת) להן תאושר הקטנת תקן חניה מאושר (מ-1.5 ל-1 חניה לכל יח״ד).

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 7982 מיום 06/11/2018 ובעיתונים ביום 16/11/2018, ובהתאם להוראות ס׳ 119 לחוק התו״ב, המועד הקובע הינו 21/11/2018. בתאריך 21/11/2016 נמכרו המקרקעין בשלמות[40]. בתאריך 04/12/2018 נמכרו <u>מחצית</u> מהזכויות במקרקעין, כולל זכויות של הבניין הראשון וחניות ומחסני הבניין הראשון בלבד, הכולל 56 יח״ד (בגינו הוגשה הבקשה להיתר). תנאי מתלה להסכם הינו קבלת החלטת וועדה חיובית לאישורה של הבקשה להיתר ל-56 יח״ד לבניין הראשון לרבות כלל החניון. במקביל, הוגשה בקשה להקמת בניין המגורים (הבקשה נידונה בישיבות ועדת המשנה מיום 25/12/2018 ומיום 12/02/2019). המימוש המבוקש הינו מימוש חלקי של זכויות הבניה בהיקף של כ-4,700 מ״ר עיקרי.

להלן הכרעותיי בנקודות שבמחלוקת:

1. אופן מימוש שלב א׳ - האם בדרך מכר או בדרך של היתר?

כאמור, שומת המשיבה, נערכה ל-100% מהזכויות, וזאת בשעה שחלקן טרם מומש. המימוש החלקי (להלן: ״שלב א׳״) חושב לפי יחס השטחים העיקריים בין הממומש בהיתר למאושר בתכנית החדשה. לטענת שמאי המבקשת, יש להכיר במימוש במכר (שלב א׳) כמימוש בהיתר, בכל הנוגע לסוגיית הממ״דים (בהתאם לפס״ד ״חשדר״) וזאת, בין היתר, לאור התנאי המתלה של ההסכם. שמאי המשיבה סבור שאין לקבל עמדה זו, לטענתו, המוכר אינו זכאי לפטור שכן במועד הקובע טרם ניתן היתר בניה, וכי המוכר לא בונה את הבניין בעצמו. יחס השטחים בשומת המבקשת נקבע בהתאם ליחס שנקבע בשומת המשיבה.

בסוגיית הממ״דים, עמדתי כעמדת שמאי המשיבה. בערר (י-ם) 417/11 ״חשדר מגדלי שליטה בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 13/03/2012, נקבע כי הפרשנות הנכונה של הוראת הפטור, הן מבחינה לשונית והן מבחינת תכלית, הינה כי הפטור לא חל על מימוש בדרך של מכר, אלא רק כאשר נבנה בפועל מרחב מוגן. עם זאת, לאור העובדה כי היקף יחידות הדיור בין שני מצבי התכנון לא השתנה מתקבל כי היקף הזכויות לבניית הממ״דים זהה בשני מצבי התכנון.

בהתייחס ליתרת הזכויות (להלן: ״שלב ב׳״), מאחר ואלו טרם מומשו, שומה זו לא תתייחס למימוש העתידי.

[39] ובהתאם לדברי ההסבר לתכנית, עם השינוי המבוקש הבניינים ישתלבו מבחינת גובה לבנוי במגרשים הסמוכים והסביבה.

[40] יצוין כי בעת המכר טרם הוחל בהכנת התכנית; קבלת התכנית מתועד במנהל התכנון – תכנון זמין ביום 09/05/2017, ופרסום על הפקדתה ברשומות הינו ביום 05/06/2018

שיעור המימוש במצב הקודם הינו מחצית מהזכויות, בהתאם יובא בחשבון שיעור של 50% ביחס לזכויות הבניה במצב הקודם.

2. **היקף זכויות הבניה במצב הקודם ומקדם ההפחתה הראוי בגין שטחים שיתכן ותידרש בגינם הקלה:**

הצדדים חלוקים לעניין היקף זכויות הבניה במצב קודם, וביחס למקדם השווי הראוי בגין זכויות אשר יתכן ותידרש בגינם הקלה. וזאת לאור הוראות התכנית הדנות ביחס לשטח דירה ממוצעת וביחס לחדרי הגג. מחד, בהתאם לטבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה עולה כי היקף הבניה המירבי במגרש למטרות עיקריות מסתכם ב-7,016 מ״ר. מנגד, ס׳ 12 הדן בתכליות ושימושים קובע כי שטח דירה ממוצע יהיה 115 מ״ר ש״ע, ומכאן מתקבל כי סך השטחים העיקריים מסתכם רק ב-6,440 מ״ר.

בניגוד לעמדת שמאי המבקשת אני סבור כי אין להביא בחשבון תוספת זכויות בניה לחדרי יציאה לגג. ס׳ 12.4 א׳ 2 עוסק בהנחיות הבניה, ועל אף שדן בדירות וחדרים בקומת הגג, הוראות אלו אינן עוסקות בקביעת היקף זכויות בניה ו/או תוספת זכויות בגג, כי אם בהצמדת שטחי הגג.

בהתאם, אני מוצא כי קיימת אי-בהירות ביחס ל-576 מ״ר עיקרי. בהתחשב בעובדה כי זכויות בניה אלו הוקנו בתכנית, אך תיתכן דרישה להקלה לשם ניצולן, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי המקדם הראוי בגינם הינו 0.9.

3. **עסקאות מכר במקרקעין נשוא השומה:**

ככלל אני סבור כי ״דרך המלך״ לבחינת ההשבחה הינה בהתבסס על שתי עסקאות המכר אשר בוצעו בנכס נשוא השומה, בסמוך למועד הקובע. עסקאות אלו מגלמות את מכלול הנתונים הרלבנטיים לנשוא השומה. שימוש בגישת החילוץ תוך ביצוע התאמות שונות יכול להביא לעיוות בתוצאה, ולגביית מס שאינו מס אמת. ההתאמות הנדרשות ביחס לעסקאות המכר במקרקעין שבנדון, הינן מינוריות (בהשוואה לגישת החילוץ), וכוללות: התאמה לזמן ביחס לעסקה משנת 2016, והפחתה בגין תרומת הליכי הרישוי ביחס לעסקה משת 2018 (ראה תחשיב להלן).

לאור הכרעתי דלעיל לעניין עסקאות המכר, ולמעלה מן הצורך, אתייחס להלן ליתר הסוגיות שבמחלוקת:

א. **נתוני השוואה ושימוש בגישת החילוץ –**

בבחינת נתוני השוואה לקביעת השווי בגישת החילוץ, יש להביא בחשבון את הפרמטרים הבאים, ככל שאלה אינם מגולמים בשווי:

- **התחייבות החברה במסגרת הסכם הגג לבניית דירות קטנות** – בחנתי את מכלול טיעוני הצדדים ביחס להתחייבות החברה במסגרת הסכם הגג. התחייבות זו אינה באה ככתבה וכלשונה בהוראות התכנית, אולם זו מהווה בסיס לאישור התכנית מלכתחילה. ההתחייבות מטילה מגבלה על מהות הרוכשים תוך שמגבילה ומצמצת את שוק הרוכשים הפוטנציאל, ואף מטילה מגבלה אפשרית על התמורה שיוכל היזם לגבות בגינן וזאת בהתאם לסעיף 6.6 להסכם:

> *"ידוע לנו כי במידה ובעתיד תהיה לעירייה הסמכות להשפיע או לקבוע את מחירי הדירות הניתנות בהקלה לדיור לזוגות צעירים, אין באמור בכתב התחייבות זה כדי למנוע מהעירייה מלממש את סמכותה לקבוע את מחירי הדירות ואנו נפעל בהתאם לסמכות העירייה".*

בעניין זה ראוי גם להפנות להלכה שנפסקה בעניין "אברמוביץ"[41]:

> *"ודוקו: אין לגזור גזירה שווה מחיובים חיצוניים לתכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שככלל אין בהם כדי להשפיע על שוויים האובייקטיבי של המקרקעין, להוצאות או מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם או על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית. בקטגוריה אחרונה זו, הנגזרת מפורשות מהוראות התכנית, יכול שביצוע הפעולות האמורות נדרש לשם מימוש מלוא הפוטנציאל של המקרקעין בהתאם להוראות התכנית ומכאן שיש בהן כדי להשפיע על שווי השוק שלהם. לכך יכול שיינתן ביטוי גם בעת שומת ההשבחה. בניגוד לחיובים חיצוניים לתכנית כגון אלה הנובעים מכתב שיפוי, ערך המקרקעין "במצב החדש" עשוי להיות מושפע אפוא מהוצאות שנדרש בעל המקרקעין או היזם להוציא בהתאם להוראות התכנית כדי לממש את יעדיה ולהביא למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס. לחיובים "פנימיים" כגון אלה התייחס בית המשפט המחוזי בהכרעתו, אלא שלא ניתן לגזור גזירה שווה בינם לבין חיובים "חיצוניים" שאינם מהווים חלק מהתכנית המשביחה. סיכומה של נקודה זו: מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, <u>כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה</u>, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת".* (הדגשות של הח"מ)

[41] רעא 147/14 "הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' סוניה אברמוביץ".

לאור האמור לעיל, הנני סבור כי ניתן להביא בחשבון את השפעת מגבלת השיווק שנקבעה בהסכם הגג, יחד עם זאת אני סבור שיש להביא בחשבון הפחתה של כ-3% משווי הבנוי, לאור מגבלת השיווק והסיכון האפשרי בדבר קביעת המחיר ע"י העירייה כאמור בהסכם הגג. אציין כי אלמנט זה יש להביא בחשבון בגישת החילוץ בלבד, שכן עסקת המכר בקרקע הנדונה משנת 2018, מגלמת אלמנט זה.

- **דירות קטנות כלואות** – שמאי הצדדים חלוקים באם יש מקום להפחתה בשל התכנון המוצע, הכולל 16 יח"ד "כלואות". אני סבור כי יח"ד הכוללת כיוון אוויר אחד, נחותה מדירה הכוללת 2 כיווני אוויר או יותר. לפיכך אני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לדירות אלו, אולם אני סבור כי המקדם הראוי הינו בשיעור של 2% בלבד לדירות הכלואות (בהתייחס למ"ר בנוי). מקדם זה נקבע בהתחשב ברגישות שוק הרוכשים הפוטנציאלים לפרמטר זה, שוק הכפוף, כאמור להתחייבות בהסכם הגג דלעיל (אני סבור כי רגישות שוק זוגות צעירים לפרמטר זה הינה פחותה ביחס לרגישות בגין דירה כלואה בדירות שאינן מוגבלות לשוק מוגבל ו/או בדירות גדולות יותר).
- **מקדם קומה וצפיפות** – במצב קודם מותר להקים מבנה הכולל 8 קומות מעל קומת כניסה ובמצב חדש מותר להקים מבנה הכולל 11 קומות מעל ק"ק. התכנית מוסיפה 46 יח"ד מ-56 ל-102 במגרש הנדון. אני סבור כי שינוי במאפייני הבינוי דלעיל מתקזזים זה עם זה. במצב קודם הצפיפות נמוכה אך הבינוי נחות ביחס לסביבתו. במצב חדש, הצפיפות עולה אך יחד עם זאת חל שיפור בגובה. בהתאם לאמור, אני סבור כי אין להביא בחשבון פרמטרים אלו.
- **עלויות עודפות במרתפי חניה:** במצב קודם, תקן החניה הינו 1.5 מקומות ליח"ד. דהיינו נדרש עפ"י התקן 84 חניות[42]. בהתאם להוראות תכנית 3/במ/10 נקבע כי במגרשים בהם מספר יחידות הדיור עולה על 24 יח' תבוצע חניה תת קרקעית בהתאם לזכויות המפורטות בטבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה. בהתאם לטבלה זו, נדרש במגרש שבנדון שטח לחניה תת"ק בהיקף של 980 מ"ר, שטח זה עונה על הצורך של 28 חניות (לפי 35 מ"ר לחניה). דהיינו, יתרת החניות (56 חניות) יכולות להיות עיליות, לאור העובדה שיתר מגבלות התכנית מאפשרות[43] זאת. מהאמור לעיל עולה, כי העלות המועמסת על כל יח"ד, במצב הקודם, הינה של 0.5 מקומות חניה תת"ק[44].

[42] 56 יח"ד X 1.5 = 84 חניות.

[43] שטח המגרש 3,876 מ"ר בניכוי תכסית 1,120 מ"ר, בניכוי חצרות מוצמדות 150 מ"ר (לפי 50 מ"ר ליח"ד X 3) ובניכוי שטחי החניה לדיירים 56 חניות X 25 מ"ר = 1,400, מותיר יתרת שטח של 1,200 מ"ר העונה על הצורך של שטחי ירק וגינות בהתאם להוראות התכנית.

[44] 28 חניות תת"ק / 56 יח"ד.

במצב חדש, בהתאם לתשריט הבקשה להיתר, הדרישה למקומות החניה עפ״י מאזן החניה הינו ל-122 מקומות חניה. מעיון בתשריט ההיתר עולה כי 15 חניות מתוכננות כחניות עיליות. דהיינו, 107 חניות דרושות[45], הינן חניות תת קרקעיות. כלומר, במצב חדש העלות המועמסת על כל יח״ד הינה של 1.05 מקומות חניה תת״ק[46], לכל יח״ד/ממוצעת. בהתאם, תובא בחשבון עלות עודפת[47] של 0.55 חניה לכל יח״ד. בהתאם ליחידות הדיור הממומשות בכל שלב.

- **עלויות פיתוח להקמת שטחים מגוננים בשטח שלא יקטן מ-650 מ״ר:** בסוגיה זו, עמדתי כעמדת שמאי המשיבה, שכן בשני מצבי התכנון נדרשים שטחי גינון. שטחים אלו תורמים לרווחת הדיירים ועל אף העובדה כי הדרישה הוטמעה בהוראות התכנית, אני מוצא כי זו אינה מהווה עלות עודפת בגינה יש לבצע הפחתה כלשהי מהשווי.
- **הגדלת עלויות הבניה כתוצאה מהגדלת הצפיפות:** אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי באומדן השווי של הדירות הקטנות בגישת החילוץ יש להביא בחשבון עלויות בניה בשיעור גבוה יותר ביחס לעליות הבניה אותן יש להביא בחשבון ביחס לשווי הדירות הגדולות.

[45] בפועל ממומשות יותר חניות.
[46] 107 חניות תת״ק / 102 יח״ד.
[47] 1.05 במצב חדש בניכוי 0.5 במצב קודם.

הכרעה לעניין ערכי השווי במועד אישורה של התכנית

בחנתי את מכלול נתוני השווי אשר הוצגו בפני על ידי הצדדים, כמו גם את העסקאות אשר בוצעו במקרקעין שבנדון. להלן ניתוח עסקאות המכר, שבוצעו בקרקע שבנדון:

ניתוח עסקת מכר משנת 2016 - חלופה א' (הערכים ב-₪)	
התמורה	46,000,000
בקיזוז תרומת התכנית החדשה (ס' 3.12.5)	-6,200,000
סה"כ התמורה ביחס ליח"ד המאושרות	39,800,000
סה"כ יח"ד	56
סה"כ שווי קרקע ליח"ד ממוצעת	**710,714**
שטח יח"ד ממוצעת (115 מ"ר עיקרי + 12.5 מ"ר ממ"ד)	127.5
שטח לגביו קיימת אי-בהירות; ליח"ד (10.3 מ"ר *0.9)	9.3
סה"כ שטח אקווי' ליח"ד ממוצעת	136.8
שווי מ"ר מבונה	**5,197**

ניתוח עסקת מכר משנת 2016 - חלופה ב' (הערכים ב-₪)	
התמורה	46,000,000
היטל השבחה על הקונה (46 יח"ד * 108,695 ₪)	4,999,970
סה"כ התמורה	50,999,970
סה"כ תמורה ביחס ליח"ד המאושרות (כמפורט בחלופה א')	39,800,000
החלק המיוחס לתוספת הזכויות במצב חדש	11,199,970

ניתוח עסקת מכר משנת 2018 (הערכים ב-₪)	
התמורה	33,000,000
בניכוי תרומת הליכי הרישוי (חצי שנה; 6%)	0.97
תמורה מתואמת	**32,052,433**
סה"כ הזכויות במחצית החלקה במ"ר (ש"ע + ממ"דים)	6,138
שווי מ"ר מבונה ממוצע	**5,222**

בחנתי גם נתוני שווי לדירות מגורים בסביבה תוך חילוץ רכיב הקרקע והתאמה לנכס הנדון, לצורך בקרה. להלן בחינת שווי דירות קטנות בסביבה בהתאם למערכת שע"מ של רשות המיסים:

שווי מצב חדש - דירות קטנות												דירות כלואות	דירות לא כלואות
גוש חלקה	כתובת הנכס		תאריך	תמורה ב- ₪	שנת בניה	שטח	חד	קומה	מס' קומות	דירות בבנין	חניה	שווי מ"ר בנוי ב- ₪	
002438-0007-057-00	**שבט שמעון**	**5**	**08/11/2018**	**1,400,000**	**2008**	**75**	**3**	**6**	**7**	**30**	**9**	**18,667**	
002438-0007-029-00	**שבט שמעון**	**7**	**03/06/2018**	**1,330,000**	**2003**	**70**	**3**	**8**	**10**	**36**	**2**	**19,000**	
002439-0011-014-00	סיון	6	10/07/2017	1,530,000	2002	72	3	4	6	24	0	21,250	
002440-0016-018-00	חשון	9	12/07/2017	1,475,000	2001	71	3	4	6	0	0	20,775	
002439-0012-020-00	סיון	14	12/11/2017	1,400,000	2000	80	3	5	8	32	1	17,500	
002440-0016-017-00	חשון	9	11/03/2019	1,440,000	2001	80	3	4	6	24	1	18,000	
002439-0028-000-00	תמוז	14	08/04/2019	1,510,000	2004	80	3	7	15	60	1	18,875	
002439-0011-035-00	סיון	8	11/07/2019	1,500,000	2002	80	3	3	7	28	1	18,750	
ממוצע						76		5.13				19,102	
סטיית תקן												1,286	
רף עליון												20,388	
רף תחתון												17,817	
ממוצע בנטרול חריגים באדום						77		5.6		35.6		18,658	18,658
מגבלת שיווק לזוגות צעירים וסיכון האפשרי בקביעת מחיר, בהתאם להסכם הגג												0.97	0.97
דירות קטנות כלואות												0.98	1.00
שווי מ"ר בנוי מתואם												17,737	18,099
בניכוי מע"מ												1.17	1.17
בניכוי יזמות												1.2	1.2
בניכוי ע. בניה												7,500	7,500
סה"כ שווי מ"ר מבונה ב-₪												**5,133**	**5,391**

הצדדים אינם חלוקים באשר לשווי מ"ר מבונה במצב הקודם. לאחר שבחנתי את מכלול הנתונים שלעיל, כמו גם את נתוני השווי בשומות הצדדים, אני סבור כי השווי במצב קודם, מתואם למועד הקובע, בסך של 5,300 ₪ למ"ר מבונה בדירות הגדולות, מצוי במתחם הסבירות, ועל כן אאמצו.

השווי במצב החדש ייגזר משווי העסקה שבוצעה בנכס בשנת 2018, בסמוך למועד הקובע, בהינתן שזו כפופה לאישור התכנית המשביחה (כאמור בהסכם המכר), ובהתחשב בעובדה כי היטל ההשבחה בגין התכנית חל על המוכרת.

תחשיב ההכרעה:

מצב קודם	
סה"כ שטח אקווי' ליח"ד ממוצעת	136.8
סה"כ יח"ד המיוחסות לנשוא השומה	28
שווי מ"ר מבונה מתואם למועד הקובע ב-₪	5,300
סה"כ שווי מצב קודם ב-₪	20,294,760
מצב חדש	
סה"כ שווי מצב חדש מתואם לרישוי[48]	32,052,434
סה"כ ההשבחה	**11,757,674**

10.3. <u>הקלה למועד הקובע 25/12/2018</u>

10.3.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>

ההשבחה בשומת המשיבה חושבה בגין הקלה לצורך הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין צדדי ב-70 ס"מ. הקלה זו אפשרה לטענתו תוספת של כ-3 מ"ר מרפסת ב-9 דירות, ובסה"כ ההשבחה חושבה בגין 27 מ"ר בכפוף למקדם אקווי' 0.4 ובכפוף למקדם שיפור תכנוני 0.2.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 6,000 ₪ (בהתאם לערכי השווי שנקבעו במדרגה הקודמת).

<u>תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

27 מ"ר X 6,000 ₪ X 40% מ. מרפסת X 20% מ. שיפור תכנוני = 12,960 ₪

10.3.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים באשר למהות ההשבחה.

<u>ערכי שווי בשומת המבקשת:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 5,000 ₪/למ"ר (בהתאם לערכי השווי שנקבעו במדרגה הקודמת)

<u>תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:</u>

27 מ"ר X 5,000 ₪ X 40% מ. מרפסת X 20% מ. שיפור תכנוני = 10,800 ₪

10.3.3. <u>הכרעה:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים באשר למהות ההשבחה.

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי:</u>

השווי למ"ר מבונה הינו בסך של 5,300 ₪/למ"ר כמפורט בהכרעתי לעיל.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

27 מ"ר X 5,300 ₪ X 40% מ. מרפסת X 20% מ. שיפור תכנוני = 11,448 ₪

[48] ראה ניתוח עסקה בנכס משנת 2018 בעמ' 30.

11. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>:

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1 מיקומו של הנכס במרקם הכללי של העיר אשדוד.

11.2 רמת הפיתוח הסביבתי.

11.3 מאפייני החלקה נשוא חוות הדעת ומאפייני הבינוי המתוכנן בתחומה.

11.4 התוכניות החלות על הנכס נשוא חוות הדעת במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

11.5 עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, כפי שצוינו בפרק 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

11.6 המימוש המבוקש בנכס.

11.7 זכויות בעלות.

11.8 נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות המתאימות לנכס נשוא השומה ולתכונותיו הייחודיות.

11.9 המועדים הקובעים לאומדן ההשבחה הינם כמפורט בסעיף 3 לעיל.

12. <u>שומה:</u>

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי, במקרקעין שבנדון הידועים כחלקה 6 בגוש 2438, מגרש מס' 2002 עפ"י תכנית 3/במ/10, חלה השבחה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	הערות	ההשבחה ב-₪	היטל ההשבחה ב-₪
603-0392258	01/12/2018	מימוש מבוקש (שלב א')	11,757,674	5,787,837
הקלה	25/12/2018		11,448	5,724

הסכומים שלעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com