תאריך : 23.05.2024
בקשות/מינויים : 666-2024, 667-2024, 668-2024, 669-2024.
תיקים מספרנו : 8744, 8745, 8746, 8747.

לכבוד

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

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

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש : 22868, חלקות : 165, 166, 167, 168[1]
מגרשים מס' : 312, 313, 314, 315, לפי תכנית מס' 203-0334888
מתחם מגורים בשכונת "יצחק שמיר"
בית שאן

1. כתב מינוי

בהתאם להודעות מינוי 666-2024, 667-2024, 668-2024, 669-2024, מיום 26.03.2024, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

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

גורם ההשבחה: אישור הקלות.

גורם המימוש: בדרך של בקשות להיתרי בניה מס' 20220066, 20220067, 20220068, 20220069.

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיימו דיונים ביום 19.05.2024 בנוכחות הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

[1] עודכן מספר חלקה.

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

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 14.04.2024 ע"י הח"מ.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	שכונת "יצחק שמיר" בחלק הדרום מזרחי של העיר בית שאן.
גוש	:	22868.
חלקות	:	165, 166, 167, 168.
מס' מגרשים[2]	:	312, 313, 314, 315.
שטח חלקות רשום[3]	:	2,686 מ"ר, 2,686 מ"ר, 2,875 מ"ר, 2,808 מ"ר [בהתאמה].
שטח המגרשים	:	2,686 מ"ר, 2,686 מ"ר, 2,875 מ"ר, 2,808 מ"ר [בהתאמה].
מהות הנכס	:	3 מגרשים ריקים שעליהם מתוכננת הקמת בניין מגורים בן 6 קומות הכולל 25 יח"ד כל אחד + 1 מגרש ריק שעליו מתכוננת הקמת בניין מגורים בן 9 קומות הכולל 34 יח"ד.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומות מטעם המשיבה, נערכו על ידי שמאי מקרקעין מר סאלח אבו ריא ביום 17.12.2023.

6.2 שומה נגדית מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר שלומי כהן ביום 27.03.2024.

6.3 תשובת המשיבה באמצעות מכתב התייחסות שנערך על ידי שמאי המשיבה ביום 07.05.2024.

6.4 העתקי נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים המעודכנים ליום 02.01.2022.

6.5 העתקי חוזי חכירה מרמ"י שנחתמו ביום 24.10.2021.

6.6 העתקי מסמכי החלטות הוועדה המקומית לאישור ההקלות מיום 11.12.2023.

6.7 העתקי מכתבי דרישות תשלום היטל השבחה מהוועדה המקומית בית שאן מיום 03.03.2024.

6.8 היתרי הבניה שנופקו במקרקעין.

6.9 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

[2] עפ"י תכנית 203-0334888.

[3] עפ"י העתק נסח רישום מקרקעין.

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

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

7. מועד קובע

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

המועד הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

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

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

9. תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכסים מושא ההחלטה מהווים מגרשים בייעוד למגורים בבניה רוויה המהווה חלק ממתחם מגורים חדש, המצוי בשכונת "יצחק שמיר", באזור הדרום מזרחי של העיר בית שאן.

גבולות השכונה

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

תיאור סביבת הנכס

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

פיתוח

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

נגישות לנכס

באמצעות שבילי עפר מכיוון כביש ארצי מס' 90 ממערב.

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

10. תיאור החלקות

גו"ח	:	גוש : 22868 חלקות : 165, 166, 167, 168.
שטח חלקות רשום[4]	:	2,686 מ"ר, 2,686 מ"ר, 2,875 מ"ר, 2,808 מ"ר [בהתאמה].
צורת החלקות	:	רגולריות דמויות מלבן [למעט חלקה 168 שהינה בעלת פינה קטומה].
טופוגרפיה	:	מישורית.
בינוי	:	נכון למועד הביקור בנכס, חלק מהמגרשים ריקים מבניה ובחלקם החלו בעבודות הבניה לרבות הקמת שלד המבנים.

11. תיאור הנכס

הנכס

הנכסים מושא ההחלטה מהווים מגרשים בייעוד מגורים בבניה רוויה המצויים בשכונת "יצחק שמיר" באזור הדרום – מזרחי של העיר בית שאן, וידועים כחלקות 168-165 בגוש 22868.

החלקות כלולות בתחומה של תכנית מס' 203-033488 המסווגת את החלקות כמגרשים מס' 314-312 בייעוד "מגורים ב" ומגרש מס' 315 בייעוד "מגורים ג".

הוראות התכנית דלעיל, מקנות לכל אחד מהמגרשים שבתחום חלותה, לרבות במושא ההחלטה, זכויות בניה באופן פרטני בהתאם למס' המגרש וסיווגו, וכן, מגדירות את היקף שטחי הבניה – עיקרי ושירות, שיעור התכסית המרבית, מס' יח"ד שניתן להקים, מס' המבנים, מס' הקומות וכיו"ב[5].

סוג בניה

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

מצב פיזי ותחזוקתי

לא רלוונטי.

[4] עפ"י העתק נסח רישום מקרקעין.

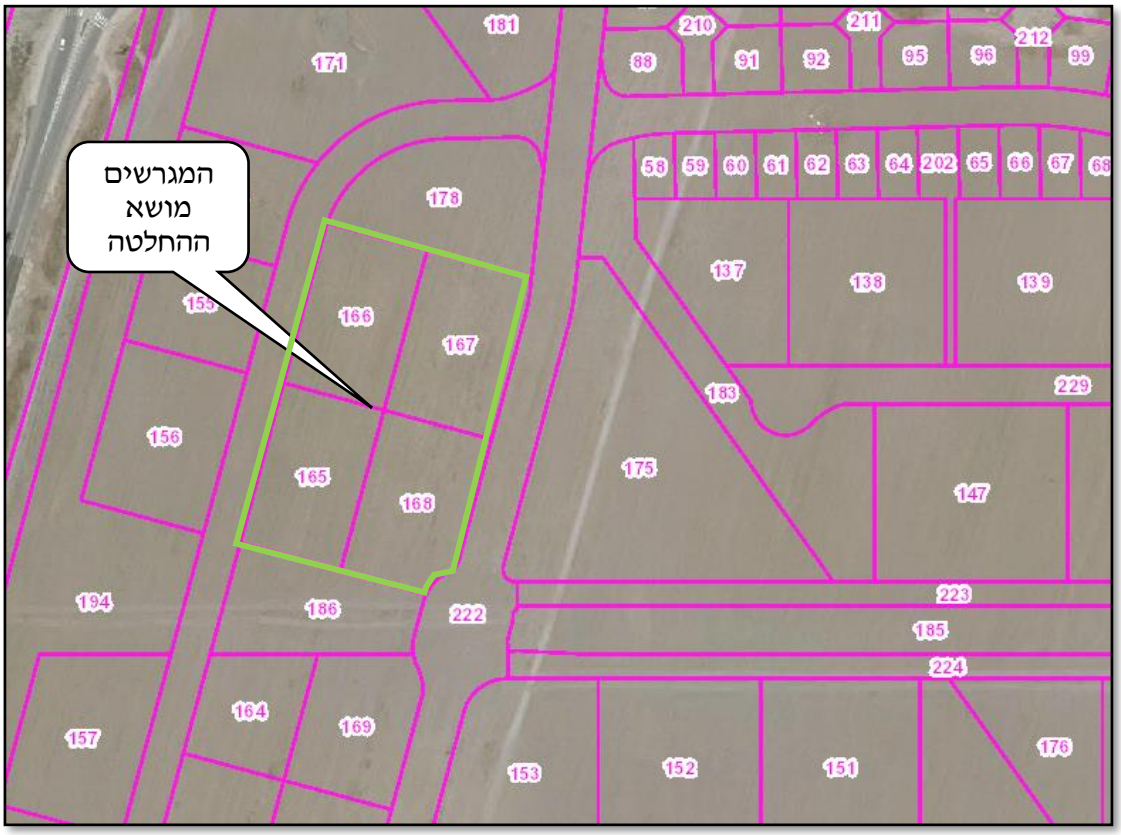
[5] כמפורט בהרחבה בפרק התכנוני.

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

תמונה מייצגת של חזית המגרשים [חלק מתוך המתחם]



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



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

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

12. מצב משפטי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

12.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 1666 מיום 02.01.2022 המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	22868.
חלקה	:	165.
שטח רשום	:	2,686 מ"ר.
בעלויות	:	קרן קיימת לישראל – בשלמות.
חכירות	:	רשומה חכירה מהוונת עד ליום 18.07.2119 על שם חלי בוחבוט יזמות בע"מ.
הערה	:	יחד עם גו"ח 22868/166.
הערה	:	רשומה הערת משכנתא מדרגה ראשונה לטובת יסודות נדל"ן ופיתוח – מאסטר ב+ ג, שותפות מוגבלת על שם הלווה חלי בוחבוט יזמות בע"מ ללא הגבלת סכום.

12.2. נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 1668 מיום 02.01.2022 המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	22868.
חלקה	:	166.
שטח רשום	:	2,686 מ"ר.
בעלויות	:	קרן קיימת לישראל – בשלמות.
חכירות	:	רשומה חכירה מהוונת עד ליום 18.07.2119 על שם חלי בוחבוט יזמות בע"מ.
הערה	:	יחד עם גו"ח 22868/165.
הערה	:	רשומה הערת משכנתא מדרגה ראשונה לטובת יסודות נדל"ן ופיתוח – מאסטר ב+ ג, שותפות מוגבלת על שם הלווה חלי בוחבוט יזמות בע"מ ללא הגבלת סכום.

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

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

12.3. נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 394912 מיום 29.12.2021 המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	22868.
חלקה	:	167.
שטח רשום	:	2,875 מ"ר.
בעלויות	:	קרן קיימת לישראל – בשלמות.
חכירות	:	רשומה חכירה מהוונת עד ליום 18.07.2119 על שם חלי בוחבוט יזמות בע"מ.
הערה	:	יחד עם גו"ח 22868/168.
הערה	:	רשומה הערת משכנתא מדרגה ראשונה לטובת יסודות נדל"ן ופיתוח – מאסטר ב+ ג, שותפות מוגבלת על שם הלווה חלי בוחבוט יזמות בע"מ ללא הגבלת סכום.

12.4. נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 394913 מיום 29.12.2021 המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	22868.
חלקה	:	168.
שטח רשום	:	2,808 מ"ר.
בעלויות	:	קרן קיימת לישראל – בשלמות.
חכירות	:	רשומה חכירה מהוונת עד ליום 18.07.2119 על שם חלי בוחבוט יזמות בע"מ.
הערה	:	יחד עם גו"ח 22868/167.
הערה	:	רשומה הערת משכנתא מדרגה ראשונה לטובת יסודות נדל"ן ופיתוח - מאסטר ב+ ג, שותפות מוגבלת על שם הלווה חלי בוחבוט יזמות בע"מ ללא הגבלת סכום.

12.5. חוזה חכירה

בהתאם לחוזה חכירה שהועבר לעיוני ונחתם ביום 24.10.2021, עולים הפרטים הבאים:

המחכיר	:	רשות מקרקעי ישראל.
החוכר	:	חלי בוחבוט יזמות בע"מ ח.פ. 516347200.
המקום	:	בית שאן.
השטח	:	5,372 מ"ר בערך.
גוש רשום	:	22868.
חלקות	:	165-166 [בשלמות].
מגרשים	:	מס' 312-313 לפי תכנית מפורטת מס' 203-0334888.
תקופת חכירה	:	98 שנים החל מיום 19.07.2021 עד ליום 18.07.2119.
מטרת החכירה	:	מתחם לבניה רוויה.

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

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

12.6. <u>חוזה חכירה</u>

בהתאם לחוזה חכירה שהועבר לעיוני ונחתם ביום 24.10.2021, עולים הפרטים הבאים:

המחכיר	:	רשות מקרקעי ישראל.
החוכר	:	חלי בוחבוט יזמות בע"מ ח.פ. 516347200.
המקום	:	בית שאן.
השטח	:	5,372 מ"ר בערך.
גוש רשום	:	22868.
חלקות	:	167-168 [בשלמות].
מגרשים	:	מס' 314-315 לפי תכנית מפורטת מס' 203-0334888.
תקופת חכירה	:	98 שנים החל מיום 19.07.2021 עד ליום 18.07.2119.
מטרת החכירה	:	מתחם לבניה רוויה.

<u>הערות הח"מ למצב המשפטי</u>

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

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

13. מצב תכנוני ורישוי

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

13.1. תכנוני – מצב קודם

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

מטרת התכנית

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

חלוקת שטח התכנית

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

הפקעות לצורכי ציבור ורישום

השטחים לצרכי ציבור. כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק יופקעו כדין ויירשמו ע"ש המועצה האזורית או ע"ש היישוב או שיוחכרו ליישוב ע"י בעלי הקרקע.

במגרשים 52, 53, 58 תרשם הערה: השטח מכיל עתיקות. מגרש 57 יירשם ע"ש "קרן החינוך".

ייעוד

התכנית מסווגת את החלקות שבנדון בייעוד "אזור חקלאי".

שטח

השטח המסווג באזור חקלאי הינו 5,796 דונם.

השימושים המותרים באזור חקלאי

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

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

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

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

מטרת התכנית

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

ייעוד

התכנית מסווגת את חלקות מס' 165-167 כמגרשים מס' 312-314 [בהתאמה] בייעוד "מגורים ב".
התכנית מסווגת את חלקה מס' 168 כמגרש מס' 315 בייעוד "מגורים ג".

עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד קרקע חקלאית וקרקע בייעוד שצ"פ לדרכים, שבילים, מוסדות ציבור, שצ"פ, שטחים פתוחים לסוגיהם, מגורים ומסחר.
ב. קביעת הוראות ומגבלות בניה לתכנון מבני מגורים, מוסדות ציבור, מסחר, הכוללות: שטחי בניה עיקרי ושירות, קווי בניין, מספר קומות, גובה בניין, תכסית.
ג. הוראות לעיצוב המבנים.
ד. הוראות לפיתוח.
ה. הוראות לפיתוח תשתיות.
ו. הוראות לפיתוח טיילת נופית.
ז. הוראות לתכנון חניה.

שימושים מותרים באזור "מגורים ב"

מגורים בבניה רוויה 3-6 קומות.

הוראות בינוי /או פיתוח

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

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

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

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

<u>חניה</u>

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

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

מגורים בנייה רוויה 9-5 קומות.

<u>הוראות בינוי /או פיתוח</u>

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

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

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

<u>חניה</u>

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

<u>הוראות נוספות וזכויות בניה במגרש מס' 312</u>

ייעוד	:	"מגורים ב".
גודל מגרש מזערי	:	2,675 מ"ר.
מס' יחידות דיור	:	60.
מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	:	6.
מס' מבנים	:	1.
שטח עיקרי	:	2,300 מ"ר.
שטח שירות	:	900 מ"ר.
גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	:	20 מ'.
תכסית מותרת	:	60% משטח המגרש.
קווי בניין	:	צידי ימני- 5 מ', צידי שמאלי – 5 מ', אחורי – 5 מ', קדמי – 5 מ'.

<u>הוראות נוספות וזכויות בניה במגרש מס' 313</u>

ייעוד	:	"מגורים ב".
גודל מגרש מזערי	:	2,675 מ"ר.
מס' יחידות דיור	:	60.
מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	:	6.
מס' מבנים	:	1.
שטח עיקרי	:	2,300 מ"ר.
שטח שירות	:	900 מ"ר.
גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	:	20 מ'.
תכסית מותרת	:	60% משטח המגרש.
קווי בניין	:	צידי ימני- 5 מ', צידי שמאלי – 5 מ', אחורי – 5 מ', קדמי – 5 מ'.

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

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

<u>הוראות נוספות וזכויות בניה במגרש מס' 314</u>

ייעוד	:	"מגורים ב".
גודל מגרש מזערי	:	2,865 מ"ר.
מס' יחידות דיור	:	60.
מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	:	6.
מס' מבנים	:	1.
שטח עיקרי	:	2,300 מ"ר.
שטח שירות	:	900 מ"ר.
גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	:	20 מ'.
תכסית מותרת	:	60% משטח המגרש.
קווי בניין	:	צידי ימני- 5 מ', צידי שמאלי – 5 מ', אחורי – 5 מ', קדמי – 5 מ'.

<u>הוראות נוספות וזכויות בניה במגרש מס' 315</u>

ייעוד	:	"מגורים ג".
גודל מגרש מזערי	:	2,800 מ"ר.
מס' יחידות דיור	:	32.
מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	:	9 מעל הכניסה הקובעת, 1 מתחת לכניסה הקובעת.
מס' מבנים	:	1.
שטח עיקרי	:	3,680 מ"ר.
שטח שירות	:	1,440 מ"ר.
שטח שירות תחת לכניסה הקובעת	:	480 מ"ר.
גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	:	30 מ'.
תכסית מותרת	:	40% משטח המגרש.
קווי בניין	:	צידי ימני- 5 מ', צידי שמאלי – 5 מ', אחורי – 10 מ', קדמי – 5 מ'.

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

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

13.2. <u>רישוי – מצב חדש</u>

<u>בקשה להיתר בניה מס' 20220066</u>

וועדת המשנה לתכנון ובניה בית שאן בישיבתה מס' 2022004 מיום 08.08.2022 החליטה לאשר את הבקשה להיתר בניה מס' 20220066 לרבות ההקלות, בחלקה 165 בגוש 22868, מגרש מס' 312.

<u>מהות הבקשה</u>:
הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות – 25 יח"ד הכולל פיתוח וגדרות.

<u>הקלות</u>:
1. הקלה בתוספת 5 יח"ד בקבוצת מגרשים – מותר 20 יח"ד ומבוקש 25 יח"ד המהווים 18% למגרשים 312-315.
2. הקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 40% או 2.00 מ'.
3. הקלה בקו בניין צדדי עד 10% כולל פתחים.

<u>בקשה להיתר בניה מס' 20220067</u>

וועדת המשנה לתכנון ובניה בית שאן בישיבתה מס' 2022004 מיום 08.08.2022 החליטה לאשר את הבקשה להיתר בניה מס' 20220067 לרבות ההקלות, בחלקה 166 בגוש 22868, מגרש מס' 313.

<u>מהות הבקשה</u>:
הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות – 25 יח"ד הכולל פיתוח וגדרות.

<u>הקלות</u>:
1. הקלה בתוספת 5 יח"ד בקבוצת מגרשים – מותר 20 יח"ד ומבוקש 25 יח"ד המהווים 18% למגרשים 312-315.
2. הקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 40% או 2.00 מ'.

<u>בקשה להיתר בניה מס' 20220068</u>

וועדת המשנה לתכנון ובניה בית שאן בישיבתה מס' 2022004 מיום 08.08.2022 החליטה לאשר את הבקשה להיתר בניה מס' 20220068 לרבות ההקלות, בחלקה 167 בגוש 22868, מגרש מס' 314.

<u>מהות הבקשה</u>:
הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות – 25 יח"ד הכולל פיתוח וגדרות.

<u>הקלות</u>:
1. הקלה בתוספת 5 יח"ד בקבוצת מגרשים – מותר 20 יח"ד ומבוקש 25 יח"ד המהווים 18% למגרשים 312-315.
2. הקלה מהוראות התכנית סעיף 4.2.2.(א)5 – מבקשים לבטל הדירוגים בהתאם להוראות המרחביות.
3. הקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 40% או 2.00 מ'.

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

<u>בקשה להיתר בניה מס' 20220069</u>

וועדת המשנה לתכנון ובניה בית שאן בישיבתה מס' 2022004 מיום 08.08.2022 החליטה לאשר את הבקשה להיתר בניה מס' 20220069 לרבות ההקלות, בחלקה 168 בגוש 22868, מגרש מס' 315.

<u>מהות הבקשה</u>:

הקמת בניין מגורים חדש בן 9 קומות – 34 יח"ד (A) הכולל פיתוח וגדרות.

<u>הקלות</u>:

1. הקלה בתוספת 2 יח"ד בקבוצת מגרשים – מותר 32 יח"ד ומבוקש 34 יח"ד המהווים 18% למגרשים 312-315.

<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 המבקשת.

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

14. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (14.2.2.1).

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

14.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

14.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

14.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

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

14.8. מאפייני סביבה.

14.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

14.10. המועד הקובע.

14.11. מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

14.12. מועדי רכישה הזכויות במקרקעין – אין זה מעניינה של החלטה זו, מדובר בבקשה להיתר בניה.

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

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

14.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

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

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

15. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה [שומת המשיבה]	השבחה [שומת המבקשת]
אישור הקלות	08.08.2022	₪ 478,252	₪ 247,715

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב התכנוני.

המצב הרישוי.

המצב המשפטי.

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

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

<u>העובדות השנויות במחלוקת</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומות המשיבה מיום 17.12.2023:</u>

<u>להלן העקרונות הגורמים והשיקולים:</u>

<u>עסקות השוואה</u> :

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

10.3. <u>שווי מ"ר מבונה:</u>

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

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

<u>הכרעה:</u>

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

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

<u>להלן ניתוח עסקאות של דירות 4 חדרים:</u>

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

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

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

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

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

להלן ניתוח עסקאות של דירות 5 חדרים:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

שווי 1 מ"ר מבונה לשנת 2019: 800 ₪.

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

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

<u>עסקאות השוואה לשנת 2023:</u>

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

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

<u>סיכום:</u>

שווי 1 מ"ר מבונה לשנת 2019: 800 ₪.

שווי 1 מ"ר מבונה לשנת 2020: 810 ₪.

שווי 1 מ"ר מבונה לשנת 2022: 820 ₪.

שווי 1 מ"ר מבונה לשנת 2023: 830 ₪.

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

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

<u>עקרונות גורמים ושיקולים :</u>

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

2. רצף התוכניות החלות על החלקה.

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

4. המימוש המבוקש, קבלת היתר בנייה.

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

6. **חוזה חכירה מהוון** מיום 19.07.2021.

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

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

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

10. מקדם שווי לעניין חריגה מקווי בניין : 0.15.

11. הערכה / השבחה / היטל במגרש 312 :

11.1 **<u>תכנית 203-0334888 והתאריך הקובע יום 13.05.2017</u>** :

חל סעיף 21 לתוספת השלישית .

<u>היטל השבחה : 0 ₪ ליום 13.05.2017.</u>

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

תוכנית כוללנית אין חלות .

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

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

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

11.3 <u>יום אישור ההקלות 08.08.2022:</u>

שווי 1 מ"ר מבונה לשנת 2022: 820 ₪.

1. הקלה בתוספת 5 יח"ד - מותר 20 יח"ד ומבוקש 25 יח"ד המהווים 18% למגרשים 312-315:

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

20 יח"ד / (312.5 מ"ר + 2,296.11 מ"ר) = 130.43 מ"ר.

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

25 יח"ד / (312.5 מ"ר + 2,296.11 מ"ר) = 104.34 מ"ר.

ביטול שטח שולי/יח"ד : 104.34 מ"ר – 130.43 מ"ר = 26.09 מ"ר.

השבחה: 26.09 מ"ר * 20[6] * 820 ₪ * 0.3[7] = 128,362.8 ₪.

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

מס' מרפסות בבניין BC25 החורגות מקו בניין: 11.

השטח החורג מכל המרפסות: 88.61 מ"ר.

השבחה: 88.61 מ"ר * 820 ₪ * 0.15 = 10,899.04 ₪.

3. הקלה בקו בניין צדדי עד 10% כולל פתחים:

שטח החריגה בכל קומה: כ- 1.72 מ"ר.

מס' קומות: 6 קומות.

השבחה: 1.72 מ"ר * 820 ₪ * 6 קומות * 0.15 = 1,269.36 ₪.

סה"כ השבחה: 1,269.36 ₪ + 10,899.04 ₪ + 128,362.8 ₪ = 140,531.2 ₪.

<u>היטל השבחה: 70,265.6 ₪ ליום 08.08.2022.</u>

12. <u>סיכום:</u>

מס' תכנית	מועד קובע	השבחה ₪	היטל השבחה ₪	הצמדה סעיף 9
הקלות	08.08.2022	140,531.2	70,265.6	71,928

<u>סיכום: סכום היטל ההשבחה 71,928 ₪ ליום 17.12.2023.</u>

[6] מס' יח"ד מצב קודם.

[7] מקדם השבחה.

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

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

13. <u>הערכה / השבחה / היטל במגרש 313:</u>

13.1 <u>תכנית 203-0334888 והתאריך הקובע יום 13.05.2017</u>:

חל סעיף 21 לתוספת השלישית .

<u>היטל השבחה : 0 ₪ ליום 13.05.2017.</u>

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

תוכנית כוללנית אין חלות .

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

13.3 <u>יום אישור ההקלות 08.08.2022:</u>

שווי 1 מ"ר מבונה לשנת 2022 : 820 ₪.

1 . הקלה בתוספת 5 יח"ד - מותר 20 יח"ד ומבוקש 25 יח"ד המהווים 18% למגרשים 312-315:

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

20 יח"ד / (312.5 מ"ר + 2,296.11 מ"ר) = 130.43 מ"ר.

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

25 יח"ד / (312.5 מ"ר + 2,296.11 מ"ר) = 104.34 מ"ר.

ביטול שטח שולי/יח"ד : 104.34 מ"ר – 130.43 מ"ר = 26.09 מ"ר.

השבחה : 26.09 מ"ר * 20[8] * 820 ₪ * 0.3[9] = 128,362.8 ₪.

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

מס' מרפסות בבניין BCM25 החורגות מקו בניין : 11.

השטח החורג מכל המרפסות : 88.61 מ"ר.

השבחה : 88.61 מ"ר * 820 ₪ * 0.15 = 10,899.04 ₪.

סה"כ השבחה : 10,899.04 ₪ + 128,362.8 ₪ = 139,261.84 ₪.

<u>היטל השבחה: 69,630.92 ₪ ליום 08.08.2022.</u>

13.4 <u>סיכום :</u>

מס' תכנית	מועד קובע	השבחה ₪	היטל השבחה ₪	הצמדה סעיף 9
הקלות	08.08.2022	139,261.84	69,630.92	71,278

<u>סיכום : סכום היטל ההשבחה 71,278 ₪ ליום 17.12.2023.</u>

[8] מס' יח"ד מצב קודם.

[9] מקדם השבחה.

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

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

14. <u>הערכה / השבחה / היטל במגרש 314:</u>

14.1 <u>תכנית 203-0334888 והתאריך הקובע יום 13.05.2017</u>:

חל סעיף 21 לתוספת השלישית .

<u>היטל השבחה : 0 ₪ ליום 13.05.2017.</u>

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

תוכנית כוללנית אין חלות .

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

14.3 <u>יום אישור ההקלות 08.08.2022:</u>

שווי 1 מ"ר מבונה לשנת 2022 : 820 ₪.

1. הקלה בתוספת 5 יח"ד - מותר 20 יח"ד ומבוקש 25 יח"ד המהווים 18% למגרשים 312-315:

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

20 יח"ד / (312.5 מ"ר + 2,296.11 מ"ר) = 130.43 מ"ר.

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

25 יח"ד / (312.5 מ"ר + 2,296.11 מ"ר) = 104.34 מ"ר.

ביטול שטח שולי/יח"ד : 104.34 מ"ר – 130.43 מ"ר = 26.09 מ"ר.

השבחה: 26.09 מ"ר * 20[10] * 820 ₪ * 0.3[11] = 128,362.8 ₪.

2. הקלה מהוראות התכנית סעיף 4.2.2(א)5 – מבקשים לבטל הדירוגים בהתאם להוראות המרחביות:

[10] מס' יח"ד מצב קודם.

[11] מקדם השבחה.

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

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

4.2	מגורים ב'
	מגורים בניה רוויה מ-3 עד 6 קומות.
4.2.2	**הוראות**
א	**בינוי ו/או פיתוח** 1. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תוכנית בינוי לביצוע למקבץ מגרשים. מקבץ בינוי 1 - תכלול את כל המגרשים מזרחית לכביש 2, וצפונית לכביש 5 (תאי שטח מס' 200-203), תכנית הבינוי תכלול גם את השביל. מקבץ בינוי 2 - תכלול את כל המגרשים מזרחית לכביש 2, ודרומית לכביש 5 (תאי שטח מס' 204-209), תוכנית הבינוי תכלול גם את תאי השטח למגורים ג', את השצ"פ ואתרים למבני ציבור. מקבץ בינוי 3 - תכלול את המגרשים מערבית לכביש 2 כולל מגרשים למגורים ג' (תאי שטח מס' 300-303,309-317), את השצ"פ ואתרים ומבנה ציבור 410. 2. תוכנית הבינוי תפרט: מפלס ה- 000 לכל מגרש, מיקום הכניסה לחניה ופריסת החניה, תשתית ונקודת החיבור לכל מגרש, פרט גדר אחיד לכל תאי השטח הפונה לרחוב הציבורי. 3. גובה מבנים : גובה המבנים הכלולים בתוכניות הבינוי במקבצים 1,2,3 המפורטים לעיל הם הוראה אדריכלית שכל סטיה ממנה מהווה סטיה ניכרת. 4. מספר מבנים : בתאי שטח מזרחית לכביש 2 , מספר המבנים המרבי בכל תא שטח יהיה בהתאם לתכנית הבינוי. 5. דירוג המבנים : הבנינים בתאי שטח 314 ,317 והבנין הפונה לכביש 2 הכלול ב 309, ידורגו לכיוון כביש מס' 2. הבנינים בתאי שטח 302 ,303, ידורגו לכיוון מערב (כביש 90) - הכל בהתאם למסומן בתכנית הבינוי. הדירוג יהיה ב- 3 הקומות העליונות. הדירוג יבוצע לפחות ב 40% מאורך קו ממתווה החזית של הקומה מתחת. ורוחב הדירוג לא יפחת מ 2.0מ' בכל קומה.

הקלה שאינה משביחה.

3. **<u>הקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 40% או 2.00 מ':</u>**

מס' מרפסות בבניין BC25 החורגות מקו בניין : 11.

השטח החורג מכל המרפסות : 88.61 מ"ר.

השבחה : 88.61 מ"ר * 820 ₪ * 0.15 = 10,899.04 ₪.

סה"כ השבחה : 10,899.04 ₪ + 128,362.8 ₪ = 139,261.84 ₪.

<u>היטל השבחה : 69,630.92 ₪ ליום 08.08.2022.</u>

15. **<u>סיכום :</u>**

מס' תכנית	מועד קובע	השבחה ₪	היטל השבחה ₪	הצמדה סעיף 9
הקלות	08.08.2022	139,261.84	69,630.92	71,278

<u>סיכום : סכום היטל ההשבחה 71,278 ₪ ליום 17.12.2023.</u>

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

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

16. <u>הערכה / השבחה / היטל במגרש 315:</u>

16.1. תכנית 203-0334888 והתאריך הקובע יום 13.05.2017 :

חל סעיף 21 לתוספת השלישית .

<u>היטל השבחה : 0 ₪ ליום 13.05.2017.</u>

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

תוכנית כוללנית אין חלות .

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

1. הקלה בתוספת 5 יח"ד - מותר 20 יח"ד ומבוקש 25 יח"ד המהווים 18% למגרשים 312-315 .
2. הקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 40% או 2.00 מ'.

16.3. <u>יום אישור ההקלות 08.08.2022:</u>

שווי 1 מ"ר מבונה לשנת 2022 : 820 ₪.

1. הקלה בתוספת 2 יח"ד בקבוצת מגרשים. מותר 32 יח"ד ומבוקש 34 יח"ד המהווים 18% למגרשים 312-315:

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

32 יח"ד / (425 מ"ר + 3,664.61 מ"ר) = 127.80 מ"ר.

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

34 יח"ד / (425 מ"ר + 3,664.61 מ"ר) = 120.28 מ"ר.

ביטול שטח שולי/יח"ד : 120.28 מ"ר – 127.80 מ"ר = 7.52 מ"ר.

השבחה : 7.52 מ"ר * 32[12] * 820 ₪ * 0.3[13] = 59,197.44 ₪.

<u>היטל השבחה: 29,598.72 ₪ ליום 08.08.2022.</u>

16.4. <u>סיכום :</u>

מס' תכנית	מועד קובע	השבחה ₪	היטל השבחה ₪	הצמדה סעיף 9
הקלות	08.08.2022	59,197.44	29,598.72	30,299

<u>סיכום : סכום היטל ההשבחה 30,299 ₪ ליום 17.12.2023.</u>

[12] מס' יח"ד מצב קודם

[13] מקדם השבחה

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

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

<u>עמדת שמאי המבקשת בהתאם לשומות המבקשת מיום 27.03.2024:</u>

1. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>

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

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

1.2. המועד הקובע לשומה הינו כמפורט בסעיף 3 לעיל.

1.3. המצב התכנוני והרישוי המפורט בשומה, לרבות הערות הח"מ.

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

1.4. המצב המשפטי המפורט בשומה, לרבות הערות הח"מ.

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

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

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

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

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

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

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

2. התייחסות לשומת הוועדה ולתחשיב ההשבחה

2.1. שווי מ"ר מבונה

בהתאם לשומה מכרעת אשר נערכה ע"י כבוד השמאי המכריע מר דוד דדון לנכס המזוהה כגוש: 22868, חלקות: 140-137 ו- 149-147, במתחם המגורים בשכונת "יצחק שמיר", בית שאן **ובסמוך לנכס נשוא השומה**, עולה כי נכון למועד הקובע 08.08.2022, שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ הינו 820 מ"ר.

בשומתי אאמץ את השווי מ"ר מבונה שהובא בחשבון ע"י כבוד השמאי המכריע מר דוד דדון.

2.2. השפעת יח"ד הנמכרות בפרויקט במסגרת תכנית "מחיר למשתכן"

בהתאם לאמור בהחלטתו של כבוד השמאי המכריע מר דוד דדון, לנכס המזוהה כגוש: 22868, חלקות: 137-140 ו- 149-147, במתחם המגורים בשכונת "יצחק שמיר", בית שאן **ובסמוך לנכס נשוא השומה**, אשר עוסק בפרויקט המשלב דירות בשוק החופשי לבין דירות במסגרת "מחיר למשתכן", הובא בחשבון מקדם התאמה של 0.95 בהתחשב ביחס בין דירות "מחיר למשתכן" לבין סה"כ יח"ד במגרשים מושא החלטתו (71%-57%). בפרויקט בו אנו עסקינן, שיעור מס' יח"ד "במחיר למשתכן" ביחס לסך יח"ד נע בטווח של 67%-50%, כדלהלן:

גוש	חלקה	מגרש	מבנה	טיפוס בניין	סה"כ מס' יח"ד	מס' יח"ד במחיר למשתכן	מס' יח"ד בשוק החופשי	שיעור מס' יח"ד במחיר למשתכן ביחס לסך יח"ד
22868	165	312	B10	BC25	9	5	4	56%
	165		B12		16	9	7	56%
	166	313	B6	BCM25	16	8	8	50%
	166		B8		9	6	3	67%
	167	314	B7	BC25	16	9	7	56%
	167		B9		9	5	4	56%
	168	315	B11	AS	34	22	12	65%

לאור האמור לעיל, לצד זאת שבפרויקט הנדון שיעור מס' יח"ד "במחיר למשתכן" ביחס לסך יח"ד בפרויקט מצוי בטווח של הפרויקט המיוחס להחלטתו של כבוד השמאי המכריע מר דוד דדון, בעת עריכת התחשיב אאמץ את מקדם ההתאמה של 0.95 עבור הנכס נשוא השומה.

2.3. אופן עריכת תחשיב ההשבחה בגין הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין

מקדם אקוויוולנטי ראוי לשטח המרפסות

בהתאם להחלטתו של כבוד השמאי המכריע מר דוד דדון לנכס המזוהה כגוש: 22868, חלקות: 140-137 ו 149-147 במתחם המגורים בשכונת "יצחק שמיר", בית שאן **ובסמוך לנכס נשוא השומה**, בעת עריכת תחשיב ההשבחה יובא בחשבון מקדם אקוויוולנטי של 0.4 לשטח המרפסות הבולטות מעבר לקווי הבניין.

חישוב שטח המרפסות הבולט מעבר לקווי הבניין

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

מקדם שיפור תכנוני ראוי

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

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

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

2.4. <u>אופן עריכת תחשיב ההשבחה בגין הקלה לתוספת יח"ד</u>

בהתאם לשומה מכרעת אשר נערכה ע"י כבוד השמאי המכריע בתיק בנדון, מר דוד דדון, לנכס המזוהה כגוש: 22868, חלקות: 140-137 ו- 149-147 במתחם המגורים בשכונת "יצחק שמיר", בית שאן **ובסמוך לנכס נשוא השומה**, בעת עריכת תחשיב ההשבחה יובאו בחשבון מקדמי ההתאמה הבאים, כדלקמן:

<u>מקדם שיפור תכנוני</u>

מקדם שיפור תכנוני של 0.2.

<u>מקדם הפחתה בגין "הקלה מתכלה"</u>

מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" בסך של 0.946 (מגלם דחיה של 50 שנה בשיעור היוון של 6%).

3. <u>תחשיב ההשבחה</u>

3.1. <u>תחשיב ההשבחה עבור מגרש מס' 312 עפ"י תכנית מס' 203-0334888</u>

3.1.1. <u>הקלה בקו בניין קדמי לגזוזטרה בניין BC25 עד 40% או 2 מ'</u>

השבחה בגין הקלה בקו בנין קדמי לגזוזטרה בניין BC25 עד 40% או 2 מ'	
מהות	**תוצאה**
סך שטח המרפסות החורג מעבר לקווי הבנין **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	88.61 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי ראוי לשטח המרפסות	0.4
מקדם שיפור תכנוני **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	0.15
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן"	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" (דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 6%)	0.946
שווי מ"ר מבונה **לא כולל מע"מ**	820 ₪
השבחה	**3,918** ₪

3.1.2. <u>הקלה בקו בניין צדדי עד 10% כולל פתחים</u>

השבחה בגין הקלה בקו בנין צדדי עד 10% כולל פתחים	
מהות	**תוצאה**
סך שטח החורג מעבר לקו הבנין הצידי בקומה **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	1.72 מ"ר
מס' קומות	6
סך שטח החורג מעבר לקווי הבנין	10.32 מ"ר
מקדם שיפור תכנוני **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	0.15
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן"	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" (דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 6%)	0.946
שווי מ"ר מבונה **לא כולל מע"מ**	820 ₪
השבחה	**1,141** ₪

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

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

3.1.3. הקלה לתוספת יח"ד

השבחה בגין הקלה לתוספת יח"ד	
מצב קודם	
מהות	**תוצאה**
סך שטח עיקרי **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	2,296.11 מ"ר
מס' יח"ד "במצב הקודם" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	20
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד "במצב הקודם" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	114.81 מ"ר
מצב חדש	
מהות	**תוצאה**
סך שטח עיקרי **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	2,296.11 מ"ר
מס' יח"ד "במצב החדש" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	25
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד "במצב החדש" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	91.84 מ"ר
תחשיב	
מהות	**תוצאה**
הפרש השטחים בין "מצב קודם" ל- "מצב חדש"	22.96 מ"ר
מס' יח"ד ב"מצב קודם"	20
סה"כ שטח שולי שהפך לעיקרי	459.2 מ"ר
מקדם צפיפות / ביטול שוליות	0.2
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן"	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" (דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 6%)	0.946
שווי מ"ר מבונה **לא כולל מע"מ**	820 ₪
השבחה	**67,683** ₪

3.2. תחשיב ההשבחה עבור מגרש מס' 313 עפ"י תכנית מס' 203-0334888

3.2.1. הקלה בקו בניין קדמי לגזוזטרה בניין BCM25 עד 40% או 2 מ'

השבחה בגין הקלה בקו בנין קדמי לגזוזטרה בניין BCM25 עד 40% או 2 מ'	
מהות	**תוצאה**
סך שטח המרפסות החורג מעבר לקווי הבנין **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	88.61 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי ראוי לשטח המרפסות	0.4
מקדם שיפור תכנוני **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	0.15
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן"	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" (דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 6%)	0.946
שווי מ"ר מבונה **לא כולל מע"מ**	820 ₪
השבחה	**3,918** ₪

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

3.2.2. הקלה לתוספת יח"ד

השבחה בגין הקלה לתוספת יח"ד	
מצב קודם	
מהות	**תוצאה**
סך שטח עיקרי **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	2,296.11 מ"ר
מס' יח"ד "במצב הקודם" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	20
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד "במצב הקודם" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	114.81 מ"ר
מצב חדש	
מהות	**תוצאה**
סך שטח עיקרי **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	2,296.11 מ"ר
מס' יח"ד "במצב החדש" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	25
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד "במצב החדש" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	91.84 מ"ר
תחשיב	
מהות	**תוצאה**
הפרש השטחים בין "מצב קודם" ל- "מצב חדש"	22.96 מ"ר
מס' יח"ד ב"מצב קודם"	20
סה"כ שטח שולי שהפך לעיקרי	459.2 מ"ר
מקדם צפיפות / ביטול שוליות	0.2
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן"	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" (דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 6%)	0.946
שווי מ"ר מבונה **לא כולל מע"מ**	820 ₪
השבחה	**67,683** ₪

3.3. תחשיב ההשבחה עבור מגרש מס' 314 עפ"י תכנית מס' 203-0334888

3.3.1. הקלה בקו בניין קדמי לגזוזטרה בניין BC25 עד 40% או 2 מ'

השבחה בגין הקלה בקו בנין קדמי לגזוזטרה בניין BC25 עד 40% או 2 מ'	
מהות	**תוצאה**
סך שטח המרפסות החורג מעבר לקווי הבנין **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	88.61 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי ראוי לשטח המרפסות	0.4
מקדם שיפור תכנוני **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	0.15
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן"	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" (דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 6%)	0.946
שווי מ"ר מבונה **לא כולל מע"מ**	820 ₪
השבחה	**3,918** ₪

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

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

3.3.2. הקלה לתוספת יח"ד

השבחה בגין הקלה לתוספת יח"ד	
מצב קודם	
מהות	**תוצאה**
סך שטח עיקרי **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	2,296.11 מ"ר
מס' יח"ד "במצב הקודם" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	20
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד "במצב הקודם" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	114.81 מ"ר
מצב חדש	
מהות	**תוצאה**
סך שטח עיקרי **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	2,296.11 מ"ר
מס' יח"ד "במצב החדש" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	25
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד "במצב החדש" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	91.84 מ"ר
תחשיב	
מהות	**תוצאה**
הפרש השטחים בין "מצב קודם" ל- "מצב חדש"	22.96 מ"ר
מס' יח"ד ב"מצב קודם"	20
סה"כ שטח שולי שהפך לעיקרי	459.2 מ"ר
מקדם צפיפות / ביטול שוליות	0.2
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן"	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" (דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 6%)	0.946
שווי מ"ר מבונה **לא כולל מע"מ**	820 ₪
השבחה	**67,683** ₪

3.4. תחשיב ההשבחה עבור מגרש מס' 314 עפ"י תכנית מס' 203-0334888

3.4.1. הקלה לתוספת יח"ד

השבחה בגין הקלה לתוספת יח"ד	
מצב קודם	
מהות	**תוצאה**
סך שטח עיקרי **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	3,664.61 מ"ר
מס' יח"ד "במצב הקודם" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	32
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד "במצב הקודם" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	114.52 מ"ר
מצב חדש	
מהות	**תוצאה**
סך שטח עיקרי **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	3,664.61 מ"ר
מס' יח"ד "במצב החדש" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	34
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד "במצב החדש" **(עפ"י שומת הוועדה והסכמתי)**	107.78 מ"ר
תחשיב	
מהות	**תוצאה**
הפרש השטחים בין "מצב קודם" ל- "מצב חדש"	6.74 מ"ר
מס' יח"ד ב"מצב קודם"	32
סה"כ שטח שולי שהפך לעיקרי	215.6 מ"ר
מקדם צפיפות / ביטול שוליות	0.2
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן"	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" (דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 6%)	0.946
שווי מ"ר מבונה **לא כולל מע"מ**	820 ₪
השבחה	**31,771** ₪

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. <u>השומה</u>

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

גורם ההשבחה	המועד הקובע	מס' מגרש עפ"י תכנית מס' 203-0334888	גובה ההשבחה	גובה היטל ההשבחה
מתן הקלות	08.08.2022	312	₪ 72,742	₪ 36,371
		313	₪ 71,601	₪ 35,801
		314	₪ 71,601	₪ 35,801
		315	₪ 31,771	₪ 15,886
סה"כ			**₪ 247,716**	**₪ 123,858**

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

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

<u>תגובת המשיבה מיום 07.05.2024, כדלהלן:</u>

1. שומת מר שלומי כהן מאמצת את הכרעת השמאי המכריע דוד דדון מיום 18.10.2023 בגוש 22868 חלקות 137-140, 147-149, לאור זאת אתייחס לשומה המכרעת שערך מר דוד דדון.
2. אינני חולק על הערכים שקבע השמאי המכריע בשומתו אך אני סבור שהשמאי המכריע שגה בהערכת מקדמי ההשבחה **לעניין ההקלות.**
3. **לעניין הקלה במספר יח"ד - השמאי המכריע קבע את המקדמים הבאים:**
   - 3.1. **מקדם לעניין ביטול השוליות – 0.2:**
     - 3.1.1. קיימת הכרעת השמאי המכריע מר אלי כהן בבית שאן מיום 11.07.2019 (גוש 20986 חלקה 41) אשר קבעה מקדם השבחה לעניין ביטול שוליות 0.3, השמאי המכריע התעלם מהכרעה זו בעת קביעת מקדם 0.2, לשאלת מעמדה של שומה קודמת נדונה בהרחבה בערר (צפון) 8006/20 + 80003 **ביג מרכזים מסחריים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה כרמיאל** ובין היתר נקבע כך:

"30. מהפסיקה עולה כי שומה שנערכה מטעם הועדה המקומית אינה עוברת מן העולם לאחר ששולמה והפכה חלוטה, והקביעות השמאים בה הן חלק ממסד הנתונים הרלבנטי אף ביחס למימושים נוספים עתידיים באותה חלקה ואף בחלקות סמוכות בעלות מאפיינים דומים.

מרבית הפסיקה עוסקת במצבים שבהם נטענה הטענה מפי בעלים נוספים בחלקה או בחלקות אחרות, כשהבסיס העיקרי לקבלת הטענה כי יש לחייבם בהתאם לשומה קודמת שנערכה לבעלים אחר הוא עקרון השוויון בין נישומים."

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

בשומתו מר דוד דדון קבע מקדם השבחה קטן **ב-1/3** מהמקדם שקבע מר אלי כהן ללא התייחסות ישירה לשומתו של אלי כהן בעת קביעת המקדם.

3.1.2. מר דוד דדון סקר בשומתו (עמ' 65) קביעות שמאים מכריעים אחרים לאותה הקלה:

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

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

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

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

משום מה שומתו המכריעה מר אלי כהן בבית שאן לא הוזכרה כאן.

כפי שניתן לראות שמאים מכריעים מיחסים מקדם השבחה גדול יותר ככל שהשטח השולי גדול יותר, לגבי ביטול שטח שולי של 6 מ"ר עד 8 מ"ר ניתן מקדם ביטול שוליות של 0.2.

להלן השטח השולי לפי קביעת מר דוד דדון בשומה המכרעת:

מגרש	שטח שולי במ"ר
200	16.26
201	16.42
202	16.42
203	14.01
250	5.27
251	5.21
252	5.29

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

כפי שניתן לראות רוב המגרשים הנם בעלי שטח שולי הגדול פי שתיים מ- 8 מ"ר ולגביהן יש לתת מקדם ביטול שוליות גדול מ-0.2.

3.1.3. מר דוד דדון בשומתו התייחס רק לשטח הבניה העיקרי בעת חישוב שטח שולי ממוצע, לקביעת מקדם מתאים יש לקחת בחשבון גם את שטחי הממ"דים, ממ"ד נספר כחדר ושטחו נכלל בשטח הדירה ועל כן **יש לקחת בחשבון שטח דירתי ממוצע ולא רק שטח עיקרי.**

3.1.4. לחיזוק קביעתו שיש לקחת מקדם ביטול שוליות של 0.2 מר דוד דדון הביא עסקאות השוואה מבית שאן (עמ' 66) וערך תחשיב:

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

להלן עסקאות מכר שבוצעו בדירות 5 חדרים ובדירות 4 חדרים:

עסקאות מכר בדירות 5 חדרים

תאריך	גו"ח	מס' חדרים	קומה	שנת בניה	שטח במ"ר	מחיר תמורה	שווי למ"ר בנוי
13/03/2023	20986/32	5	1/4	2016	119	₪ 1,140,000	₪ 9,580
25/10/2022	20986/41	5	1/2	2019	118	₪ 1,620,000	₪ 13,729
09/10/2022	20986/41	5	1/2	2019	118	₪ 1,620,000	₪ 13,729
29/03/2023	20984/40	5	1/2	2012	130	₪ 1,200,000	₪ 9,231
13/03/2023	20986/32	5	1/4	2016	119	₪ 1,140,000	₪ 9,580
25/02/2023	20986/15	5	1/2	2016	124	₪ 1,350,000	₪ 10,887
07/12/2022	20986/32	5	1/4	2017	129	₪ 1,670,000	₪ 12,946
09/10/2022	20986/41	5	1/2	2019	118	₪ 1,620,000	₪ 13,729
10/07/2022	20986/18	5	1/2	2017	127	₪ 1,400,000	₪ 11,024
ממוצע					**122**	**₪ 1,417,778**	**₪ 11,604**

עסקאות מכר בדירות 4 חדרים

תאריך	גו"ח	מס' חדרים	קומה	שנת בניה	שטח במ"ר	מחיר תמורה	שווי למ"ר בנוי
03/04/2023	20986/15	4	1/2	2019	101	₪ 1,210,000	₪ 11,980
02/03/2023	20986/15	4	1/2	2019	101	₪ 1,240,000	₪ 12,277
11/11/2022	20986/16	4	1/3	2015	101	₪ 1,500,000	₪ 14,851
17/05/2022	20986/10	4	1/3	2019	104	₪ 1,165,000	₪ 11,202
28/12/2021	20986/15	4	1/4	2017	107	₪ 1,330,000	₪ 12,430
28/11/2022	20985/83	4	1/3	2018	104	₪ 1,120,000	₪ 10,769
04/11/2022	20985/76	4	1/2	2013	105	₪ 1,250,000	₪ 11,905
06/09/2022	20985/83	4	2/3	2016	104	₪ 1,090,000	₪ 10,481
08/11/2021	20984/40	4	1/3	2014	110	₪ 1,200,000	₪ 10,909
ממוצע					**104**	**₪ 1,233,889**	**₪ 11,867**

הפרש בין דירת 4 חד' לדירת 5 חד'

מרכיב	תוצאה
שווי שטח שולי[2]	₪ 183,889
שטח שולי במ"ר[2]	18
שווי מ"ר שולי ממוצע בין דירת 4 חד' לדירת 5 חד'	₪ 10,030
שווי מ"ר שולי ביחס לשווי ממוצע דירת 5 חד'	86.4%
שווי מ"ר שולי ביחס לשווי ממוצע דירת 4 חד'	84.5%

מסקנה:

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

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 הערותיי לגבי עסקאות ההשוואה שרשם מר דוד דדון:

- בקשות ההיתר שנדונו בשומה המכרעת הנן לגבי בניה רוויה (בניינים בני 4, 5, 7 ו-9 קומות), **רוב רובן של עסקאות ההשוואה מתייחסות למבנים בני 2-3 קומות ואינן מתאימות כעסקאות השוואה לעניין תחשיב מקדם ביטול השוליות**.
- רוב רובן של העסקאות הנן לגבי **דירות מגורים בקומת קרקע**. מבדיקה באתר מידע נדלן **חלק מהדירות בקומת קרקע מוצמד להן חצר ואחרות ללא הצמדת חצר**, מר דוד דדון לא הביא בחשבון את תרומת החצר לשווי הדירות.
- כפי שציינתי בסעיף 3.1.1.3 בעת החישוב מר דוד דדון לא התייחס לממ"דים אולם **בעסקאות ההשוואה הדירות כוללות ממ"דים.**
- **עסקה בגוש 20986 חלקה 41 מיום 09.10.2022 מוזכרת פעמיים,** לא רק שהעסקה מוזכרת פעמיים אלא גם **מוצמדת חצר בשטח של 83 מ"ר לדירה** (לפי אתר מידע נדלן).
- **לחלק מהדירות נרשם שטח בהתאם לשטח הרישום ולחלק נרשם לפי שטח ארנונה,** למשל:

עסקה בגוש 20984 חלקה 40 מיום 29.03.2023 נרשם ששטח הדירה הוא **130 מ"ר (תואם שטח 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

עסקה בגוש 20986 חלקה 32 מיום 07.12.2022 נרשם ששטח הדירה הוא **129 מ"ר (תואם שטח ארנונה).**



אזור: 67 - מק'-טבריה	גו"ח: 020986-0032-000-03	תאריך העסקה: 07/12/2022
ישוב: בית שאן	רחוב: בית שאן - ללא רחוב	בית: 12 כניסה: -- דירה: 2

	שווי בש"ח	שווי בדולר
מחיר מוצהר	1,670,000	484,761
מחיר מוערך	1,670,000	484,761

שטח ארנונה:	129	מספר חדרים:	5.0	גג	0
שטח רשום:	120	קומה:	1.0	מחסן	0
שנת בניה:	2017	מספר קומות:	4	חצר	217
מחיר לחדר:	0	דירות בבנין:	16	מגרש	0
מחיר למט"ר:	0	חניה צמודה ל:	1 רכבים	גלריה	0
		מעלית:			

עסקה בגוש 20985 חלקה 83 מיום 28.11.2022 נרשם ששטח הדירה הוא **104 מ"ר (תואם שטח ארנונה).**



אזור: 67 - מק'-טבריה	גו"ח: 020985-0083-000-00	תאריך העסקה: 28/11/2022
ישוב: בית שאן	רחוב: בית שאן	בית: 17 כניסה: -- דירה: 10

	שווי בש"ח	שווי בדולר
מחיר מוצהר	1,120,000	325,771
מחיר מוערך	1,120,000	325,771

שטח ארנונה:	104	מספר חדרים:	4.0	גג	0
שטח רשום:	99	קומה:	2.0	מחסן	0
שנת בניה:	2018	מספר קומות:	3	חצר	0
מחיר לחדר:	0	דירות בבנין:	12	מגרש	0
מחיר למט"ר:	0	חניה צמודה ל:	1 רכבים	גלריה	0
		מעלית:			

- עסקה בגוש 20984 חלקה 40 מיום 29.03.2023 נרשם שמדבור בדירה בקומת קרקע במבנה המורכב משתי קומות, כאשר (לפי מידע נדלן) **מדובר במבנה מקומה אחת בלבד** (ראה הערה קודמת).
- בבקשות ההיתר יש מגוון דירות לא רק דירות 4 חדרים חלק מהדירות הנן דירות של 3 ו-5 חדרים, **היה צורך להביא בחשבון עסקאות לגבי דירות 3 חדרים ולבחון מקדמי ביטול שוליות בין דירת 4/5 חדרים לדירת 3 חדרים.**

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 חישוב מקדם ביטול שוליות היה צריך לקחת בחשבון את הנקודות הבאות**:
  - דירות שנבנו באותה שנה בלבד.
  - דירות באותו פרויקט בניה.
  - פרויקט בניה הכולל מבנה רב קומות (בין 9-4 קומות).
  - אין בבית שאן פרויקטים של רבי קומות בשל כך יש לבחון פרויקטים מערים דומות וקרובות גאוגרפיית למעט פרויקט אחד .
  - בניתוח עסקאות ההשוואה יש לנטרל את שווי החצר או לערוך את ההשוואה ללא התייחסות לדירות בקומת הקרקע עקב אי ודאות בעניין הצמדת החצר.

לצורך המחשה ביצעתי ניתוח[1] לגבי פרויקט מגורים בן 9 קומות בעיר הקרובה עפולה בגוש 16758 חלקה 13 (לא נלקחו בחשבון עסקאות בקומת קרקע):

עסקאות מכר דירות 5 חדרים							
תאריך	גוש-חלקה	מס' חדרים	קומה	שנת בניה	שווי מכירה ב-₪	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי ב-₪
15/12/2022	16758-13	5	9	2021	1,850,000	156	11,859
20/07/2022	16758-13	5	8	2021	1,530,000	135	11,333
30/05/2022	16758-13	5	7	2021	1,470,000	135	10,889
10/07/2022	16758-13	5	6	2021	1,100,000	135	8,148
15/08/2022	16758-13	5	5	2021	1,560,000	135	11,556
09/11/2022	16758-13	5	4	2021	1,570,000	135	11,630
29/07/2022	16758-13	5	4	2021	1,520,000	135	11,259
27/11/2022	16758-13	5	3	2021	1,560,000	135	11,556
30/11/2022	16758-13	5	2	2021	1,560,000	135	11,556
09/08/2022	16758-13	5	2	2021	1,520,000	135	11,259
ממוצע					**1,524,000**	**137**	**11,104**

עסקאות מכר דירות 4 חדרים							
תאריך	גוש-חלקה	מס' חדרים	קומה	שנת בניה	שווי מכירה ב-₪	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי ב-₪
02/11/2022	16758-13	4	9	2021	1,710,000	115	14,870
19/01/2022	16758-13	4	9	2021	1,500,000	115	13,043
11/09/2022	16758-13	4	8	2021	1,445,000	115	12,565
11/08/2022	16758-13	4	8	2021	1,250,000	112	11,161
20/03/2022	16758-13	4	8	2021	1,285,000	115	11,174
06/06/2022	16758-13	4	7	2021	1,258,000	112	11,232

[1] בהתאם לשיטתו של השמאי המכריע מר דוד דדון.

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

12/06/2022	16758-13	4	5	2021	1,260,000	112	11,250
06/02/2022	16758-13	4	5	2021	850,000	112	7,589
14/11/2022	16758-13	4	4	2021	1,408,000	115	12,243
27/05/2022	16758-13	4	3	2021	1,240,000	115	10,783
ממוצע					**1,320,600**	**114**	**11,591**

הפרש בין דירת 4 חד' לדירת 5 חד'

מרכיב	**תוצאה**
שווי שטח שולי – (1,320,600 ₪ - 1,524,000 ₪)	203,400 ₪
שטח שולי – (114 מ"ר - 137 מ"ר)	23 מ"ר
שווי מ"ר שולי ממוצע בין דירת 4 חד' לדירת 5 חד' – (23 מ"ר / 203,400 ₪)	8,843 ₪
שווי מ"ר שולי ביחס לשווי ממוצע דירת 5 חד' – (11,104 ₪ / 8,843 ₪)	79.6%
שווי מ"ר שולי ביחס לשווי ממוצע דירת 4 חד' – (11,591 ₪ / 8,843 ₪)	76.3%

בחינה מתמטית – לפי שיטתו של השמאי המכריע מר דוד דדון:

"**שווי מ"ר שולי ביחס לשווי ממוצע דירת 4 חד'**" * (**מקדם ביטול שוליות**+1) ≤ 100%

חילוץ שווי מקדם ביטול השוליות:

76.3% * (**מקדם ביטול שוליות**+1) ≤ 100%

מקדם ביטול שוליות + 1 ≤ 100% / 76.3%

מקדם ביטול שוליות ≤ 100% / 76.3% - 1

מקדם ביטול שוליות ≤ 31%

לאחר הבחינה המתמטית **מתקבל מקדם ביטול שוליות של 0.31 ולא 0.20** כפי שקבע מר דוד דדון בשומתו המכריעה.

3.2. מקדם לעניין השפעת תכנית "מחיר למשתכן" – 0.95:

3.2.1. לא הוצגה אף אסמכתא המעידה לגבי תכנית "מחיר למשתכן" במגרשי הבניה מושא ההכרעה ועל כן **אין מקום להוסיף מקדם זה**.

3.3. מקדם לעניין "הקלה מתכלה" – 0.946:

3.3.1. מדובר בבניה חדשה בסטנדרטים מודרניים **אורך חיים כלכלי סביר הנו בטווח של 70-80 שנה לפחות** ולא 50 שנה כפי שאימץ מר דוד דדון בחוות דעתו.

מצורפת קביעתו של השמאי המכריע מר ארז כהן בקריית אתא מיום 11.07.2019 (גוש 12801 חלקה 26) לגבי מבנה רב קומות (14 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

ארז כהן – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

8. <u>הכרעה</u>

בהתאם להחלטת ועדת המשנה מיום 27/072022 הוחלט לאשר את הבקשה להיתר הנדונה להקמת בניין מגורים בן 14 קומות, סה"כ 51 יח"ד. בבקשה להיתר הנדונה מבוקשות מספר הקלות. לאחר שבחנתי את ההקלות והבקשה להיתר, אני מקבל את עמדות הצדדים כי יש לבחון את ההשבחה בגין ההקלות לתוספת 4 קומות ובקווי בניין צידיים.

8.1 <u>התכללות הקלות</u>

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

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

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

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

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

כפי שניתן לראות מר ארז כהן קבע אורך חיים של 75 שנה ומקדם השבחה 0.99.

4. **לעניין הקלה להבלטת מרפסות - השמאי המכריע קבע את המקדמים הבאים:**

4.1. מקדם אקו' לשטח מרפסת – 0.4, מקדם השבחה – 0.15:

4.1.1. מקדם ההשבחה בניגוד לנרשם **לא נקבע בהתאם להסכמתי** בשומה שערכתי המקדם שקבעתי 0.15 מתייחס גם למקדם האקו' לשטח המרפסת ומקדם ההשבחה. מקדם ההשבחה בשומתי נקבע כלהלן:

(מקדם אקו' למרפסת: 0.3) * (מקדם הקלה לקו בניין למרפסות: 0.5) = מקדם ההשבחה.

מקדם ההשבחה: 0.3 * 0.5 = 0.15.

המקדם שקבע מר דוד דדון אינו סביר לעניין ההקלה המבוקשת.

4.2. מקדם לעניין השפעת תכנית "מחיר למשתכן" – 0.95:

4.2.1. ראה סעיף 3.2.1.

4.3. מקדם לעניין "הקלה מתכללה" – 0.946:

4.3.1. ראה סעיף 3.3.1.

5. **לאור כל המוזכר לעיל יש לבחון שוב את מקדמי ההשבחה ולעדכן אותם בהתאם להבהרות אלה.**

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

<u>להלן עיטוטי עיקרי טענות הצדדים בנוגע למגרש מס' 312 בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 19.05.2024:</u>

<u>הסכמות / אין מחלוקות</u>

<u>המבקשת</u>: חב' חלי בוחבוט יזמות בע"מ, ח.פ. 516347200.

<u>מצב פיזי</u>: אין מחלוקת. <u>מצב משפטי</u>: אין מחלוקת. <u>מצב תכנוני</u>: אין מחלוקת.

<u>גוש</u>: 22868 <u>חלקה</u>: 165 <u>שטח חלקה רשום</u>: 2,686 מ"ר.

<u>מגרש מס'</u>: 312 <u>שטח מגרש</u>: 2.686 דונם [לפי תכנית בקשה להיתר].

<u>גורם מימוש הזכויות</u>: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20220066, תיק בנין 1000015111.

גורם השבחה	מועד קובע	גובה השבחה	
		שמאי משיבה	שמאי מבקשת
הקלות	08.08.2022	140,531.2	₪ 72,742

<u>מהות הבקשה</u>:

הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו – 25 יח"ד (BC25) הכולל פיתוח וגדרות.

<u>הקלות</u>:

1. הקלה בתוספת 5 יח"ד בקבוצת מגרשים – מותר 20 יח"ד ומבוקש 25 יח"ד המהווים 18% למגרשים 312-315.
2. הקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 40% או 2.00 מ'.
3. הקלה בקו בניין צדדי עד 10% כולל פתחים.

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

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

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

הסוגיות השמאיות שאנו מדברי עליהם בשומה זו, כבר דנו בהכרעה קודמת למקרים דומים ולכן, אין לי יותר מידי מה להוסיף כאן.

אציין כי הטיעונים שהחת"מ ציין ונגע הינם שמאים בלבד, מבוססים וראיתי לנכון לאמצם גם בשומה זו.

כל הדברים הם מקדמים ושווי הם שמאים לכן, אין לי מה להוסיף מעבר לאמור.

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

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

<u>עו"ד ושמאי מקרקעין סאלח אבו ריא ומר מג'ד ח'לאילה [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

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

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

החת"מ הוציא מתחת ידו החלטה, בסוגיות דומות לאותו יזם, לא ציפנו מה יהיה פשר החלטה. כאשר יש שומה קודמת של מר אילי כהן שלקח 0.3 לשוליות.

ברגע שהחת"מ קבע מקדם 0.2 הכניס את המערכת "לסחרור", ואני אנמק.

שומה מכרעת במיוחד באותן סוגיות הינה שומה של מה בכך ולא נעלמת מהעולם ומחייבת את המשיבה שתאמץ אותה וגם לגישתי מחייבת שמאי מכריע אחר, שיאמץ אותה או יתקוף אותה.

בהחלטה הקודמת לא התייחס החת"מ להכרעתו של מר אלי כהן.

החלטתו של מר אלי כהן התבסס על ערכים כלשהם.

עכשיו יש מקום להתייחס אליה בעניין המקדם של 0.3 שקבע בהחלטתו.

החלטה של החת"מ ושל מר אלי כהן התקיפה שלי במישור המשפטי, אחד קובע X ואחד קובע Y, לכן נשאלת השומה איזה מקדם אני אמור לאמץ לעתיד בסוגיות דומות ? מדוע אני צריך לאמץ את הכרעת החת"מ ולא את של מר אלי כהן שקבע מקדם 0.3.

בהמשך לאמירת החת"מ מדוע לא העבירו את זה למר אלי כהן ? אולי שמאי מכריע אחר יקבע מקדם אחר ? האם זה לא פגיעה במוסד שמאי מכריע שאומר שזה המקדם שאני הולך לאמץ ?

לאור האמור בפסקה [שומה מכרעת מר אלי כהן] אבקש את התייחסות החת"מ אליה.

בנוסף, לאור הפסיקה בין מכרזים בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל אבקש את התייחסותך השמאית והמשפטית. הרי שם נכתב בפסיקה ששומה כגון זו של מר אלי כהן הפכה להיות חלוטה.

עובדה אף אחד לא הגיש ערר על השמאי המכריע.

החלטתך אמורה להתבסס על ממסד נתונים זה ולא על בסיס נתונים אחרים.

<u>עסקאות השוואה</u> – לעניין מקדם שוליות בין 4 חדרים לבין 5 חדרים, והגענו למסקנה 0.3 ועסקאות השוואה שלקחנו מהעיר עפולה, זה יכול להיות מקדם השוואה רלוונטי לבית שאן, היות ובעיר בית שאן אין רווי קומות למעט בודדים. ישנם מחסור בעסקאות. ולכן, גם בין היתר בדקנו את עסקאות השוואה בשומה הקודמת שבוצעה על ידי החת"מ. חלק גדול מהם אינו רלוונטי, בבדיקה מעמיקה לעסקאות השוואה התייחסת למבנים 2-3 קומות, בהיתר מבוקש מבנים בני 4, 5, 7 , 9 קומות. עסקאות השוואה של החת"מ מתייחסות למבנים 2-3 קומות, כאשר זה לא נחשב לבניין רב קומות. היות ואתה לא יודיע מה הוצמד לדירות המכר שהתבססת עליהם. בבדיקה מעמיקה מתברר שיש דירות שהוצמד להן חצר. הצמדה כזאת מבלי שתערוך לה חישוב ומה גודל השטח ומה משתמשים בהצמדה הזאת תפחית שווי מ"ר בנוי בשווי של החת"מ.

פעם התייחסת לפי ארנונה ופעם לפי רשום, ולכן זה עיוות את התוצאה [אמצת את הגבוה בניהם].

למשל, עסקאות השוואה בחלקה 41 גוש 20986 הזכרת אותה פעמיים בבדיקה לעומק מוצמד לה שטח חצר של 83 מ"ר, ברגע שמסד הנתונים לא מספיק נכון.

ובעסקת השוואה גוש 20984 חלקה 40, רשמת שהמבנה מורכב מ – 2 קומות, מדובר במבנה קומה אחת, זה אומר שיש לו קרקע וזכויות בניה.

ולכן זה גרם לעיוות.

לכן, השיטה הנכונה בנין רב קומות שאין הצמדה לא בקרקע ולא בשום דבר אחר. לכן רק בבניין רב קומות יכול לענות על מקדם השוליות.

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

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

לא ניתן לקחת דירה שנבנתה בשנת 2000 לדירה בשנת 2023, ישנו פחת פיזי, צריך לקחת פרויקט בבניה חדשה באותה שנה, כאשר בהם קיימות דירות של 4 חדרים ו 5 חדרים ואז ניתן לבחון את השוליות במדויק.
כאמור, התוצאות שהגענו בעיר עפולה הינו 31% ולא 20%.
מסד הנתונים שהתייחס החת"מ, מדובר על 5-6 מ"ר, אנו מדברים כאן על חדר שלם 20-25 מ"ר ולכן, צריך להיות גבוהה.
לכן, עסקאות השוואה של גב' לילך בן פורת מדובר על 6 מ"ר.
רובם של השומות המכריעות הם 30%.
אם יש שינוי של 5-6 מ"ר מקדם 0.2 סביר, אם מדובר בשטח של יותר מ 10 מ"ר המקדם הראוי הינו 0.3 סביר.
צריך לדעת מה היא השוליות בכל בקשה להיתר וגודל השטח, אחרת תהיה כאן תוצאה מעוותת.
גם בתיק הקודם היו יחידות של 3-4-5 חדרים, לא ניתן לומר נוסחה אחידה לכולם.
השטחים שלנו הם אחרת.
עסקאות השוואה שהובאו על ידי החת"מ רובם בקומות קרקע. חלקם עם חצר וחלקם לא. גם בפרויקטים האלו וגם בקודמים יש דירות של 3 חדרים. צריך לבדוק ביטול שוליות בין 4 ל – 3 ובין 5 ל – 3 גם.
בניתוח הפרויקט שעשנו לא התייחסנו לקומת קרקע עקב החצר.
<u>מחיר למשתכן</u> – הרי הקרקע הינה פרטית, הינה קרקע של היזם, אין תנאי בהעברת הקרקע ממדינת ישראל ליזם, שהוא ימכור לפי מחיר למשתכן מראש [זה אדמה שלו], לכן אין מקום למתן הפחתה למקדם כזה. אם יש תנאי כזה זה נכון. אף אחד לא יכול לכפות עליו למכור במחיר למשתכן.
<u>מקדם הקלה מתכלה</u> – ישנם שמאים שקבעו מקדם 1, אין התכלות. אם יהיה סוף חיים כלכלים למרפסת אזי יהיה סוף חיים כלכלים למבנה עצמו, לכן אין לו מקום למקדם הזאת. הרי גם אם יהרס המבנה וירצו לבנות מבנה חדש תחתיו, הרי לא יתעלמו מהיתר.
<u>הקלה להבלטת מרפסת</u> – קבעת, שקיימת הסכמה בעניין המקדמים שאמצת. לא העלתי הסכמה בעניין זה, ציינו מקדם אקוו' 0.15, זה מתייחס למרפסת ובקו בנין. פשוט מרפסת.
זה יצא כמעט 1/3 ממה שקבעתי.
הרי מרפסת לא ניתן לטעון מקדם של 0.06.
אנו מבקשים התייחסות משפטיות ושמאיות.
אודה להתייחסותך לסוגיות שהועלו.

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

לפי הגישה של המשיבה אין לחת"מ שא.
ישנם שומות של 20%, 25%. לגישתו אין הדעה האישית של שמאי המכריע.
ישנם בדיקות שהחת"מ ערך ולכן ראה לאמץ את המקדם הזה.
גם בשומות מכריעות שהביא חברי, רואים מנעד רחב של שולי.
החת"מ ראה שהמקדם הראוי הינו 0.2.
לא ברור מדוע חברי מבקש התייחסות משפטית, שמדובר בטענות שמאיות.

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

<u>להלן עיטוטי עיקרי טענות הצדדים בנוגע למגרש מס' 313 בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 19.05.2024:</u>

<u>הסכמות / אין מחלוקות</u>

<u>המבקשת</u>: חב' חלי בוחבוט יזמות בע"מ, ח.פ. 516347200.

<u>מצב פיזי</u>: אין מחלוקת. <u>מצב משפטי</u>: אין מחלוקת. <u>מצב תכנוני</u>: אין מחלוקת.

<u>גוש</u>: 22868 <u>חלקה</u>: 166 <u>שטח חלקה רשום</u>: 2,686 מ"ר.

<u>מגרש מס'</u>: 313 <u>שטח מגרש</u>: 2.686 דונם [לפי תכנית בקשה להיתר].

<u>גורם מימוש הזכויות</u>: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20220067, תיק בנין 999903130.

גורם השבחה	מועד קובע	גובה השבחה	
		שמאי משיבה	שמאי מבקשת
הקלות	08.08.2022	₪ 139,261.84	₪ 71,601

<u>מהות הבקשה</u>:

הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו – 25 יח"ד (BCM25) הכולל פיתוח וגדרות.

<u>הקלות</u>:

1.הקלה בתוספת 5 יח"ד בקבוצת מגרשים – מותר 20 יח"ד ומבוקש 25 יח"ד המהווים 18% למגרשים 312-315.

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

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

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

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

הסוגיות השמאיות שאנו מדברי עליהם בשומה זו, כבר דנו בהכרעה קודמת למקרים דומים ולכן, אין לי יותר מידי מה להוסיף כאן.

אציין כי הטיעונים שהחת"מ ציין ונגע הינם שמאים בלבד, מבוססים וראיתי לנכון לאמצם גם בשומה זו.

כל הדברים הם מקדמים ושווי הם שמאים לכן, אין לי מה להוסיף מעבר לאמור.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** 2C, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

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

<u>עו"ד ושמאי מקרקעין סאלח אבו ריא ומר מג'ד ח'לאילה [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

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

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

החת"מ הוציא מתחת ידו החלטה, בסוגיות דומות לאותו יזם, לא ציפנו מה יהיה פשר החלטה. כאשר יש שומה קודמת של מר אילי כהן שלקח 0.3 לשוליות.

ברגע שהחת"מ קבע מקדם 0.2 הכניס את המערכת "לסחרור", ואני אנמק.

שומה מכרעת במיוחד באותן סוגיות הינה שומה של מה בכך ולא נעלמת מהעולם ומחייבת את המשיבה שתאמץ אותה וגם לגישתי מחייבת שמאי מכריע אחר, שיאמץ אותה או יתקוף אותה.

בהחלטה הקודמת לא התייחס החת"מ להכרעתו של מר אלי כהן.

החלטתו של מר אלי כהן התבסס על ערכים כלשהם.

עכשיו יש מקום להתייחס אליה בעניין המקדם של 0.3 שקבע בהחלטתו.

החלטה של החת"מ ושל מר אלי כהן התקיפה שלי במישור המשפטי, אחד קובע X ואחד קובע Y, לכן נשאלת השומה איזה מקדם אני אמור לאמץ לעתיד בסוגיות דומות ? מדוע אני צריך לאמץ את הכרעת החת"מ ולא את של מר אלי כהן שקבע מקדם 0.3.

בהמשך לאמירת החת"מ מדוע לא העבירו את זה למר אלי כהן ? אולי שמאי מכריע אחר יקבע מקדם אחר ? האם זה לא פגיעה במוסד שמאי מכריע שאומר שזה המקדם שאני הולך לאמץ ?

לאור האמור בפסקה [שומה מכרעת מר אלי כהן] אבקש את התייחסות החת"מ אליה.

בנוסף, לאור הפסיקה בין מכרזים בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל אבקש את התייחסותך השמאית והמשפטית. הרי שם נכתב בפסיקה ששומה כגון זו של מר אלי כהן הפכה להיות חלוטה.

עובדה אף אחד לא הגיש ערר על השמאי המכריע.

החלטתך אמורה להתבסס על ממסד נתונים זה ולא על בסיס נתונים אחרים.

<u>עסקאות השוואה</u> – לעניין מקדם שוליות בין 4 חדרים לבין 5 חדרים, והגענו למסקנה 0.3 ועסקאות השוואה שלקחנו מהעיר עפולה, זה יכול להיות מקדם השוואה רלוונטי לבית שאן, היות ובעיר בית שאן אין רווי קומות למעט בודדים. ישנם מחסור בעסקאות. ולכן, גם בין היתר בדקנו את עסקאות השוואה בשומה הקודמת שבוצעה על ידי החת"מ. חלק גדול מהם אינו רלוונטי, בבדיקה מעמיקה לעסקאות השוואה התייחסת למבנים 2-3 קומות, בהיתר מבוקש מבנים בני 4, 5, 7 , 9 קומות. עסקאות השוואה של החת"מ מתייחסות למבנים 2-3 קומות, כאשר זה לא נחשב לבניין רב קומות. היות ואתה לא יודיע מה הוצמד לדירות המכר שהתבססת עליהם. בבדיקה מעמיקה מתברר שיש דירות שהוצמד להן חצר. הצמדה כזאת מבלי שתערוך לה חישוב ומה גודל השטח ומה משתמשים בהצמדה הזאת תפחית שווי מ"ר בנוי בשווי של החת"מ.

פעם התייחסת לפי ארנונה ופעם לפי רשום, ולכן זה עיוות את התוצאה [אמצת את הגבוה בניהם].

למשל, עסקאות השוואה בחלקה 41 גוש 20986 הזכרת אותה פעמיים בבדיקה לעומק מוצמד לה שטח חצר של 83 מ"ר, ברגע שמסד הנתונים לא מספיק נכון.

ובעסקת השוואה גוש 20984 חלקה 40, רשמת שהמבנה מורכב מ – 2 קומות, מדובר במבנה קומה אחת, זה אומר שיש לו קרקע וזכויות בניה.

ולכן זה גרם לעיוות.

לכן, השיטה הנכונה בנין רב קומות שאין הצמדה לא בקרקע ולא בשום דבר אחר. לכן רק בבניין רב קומות יכול לענות על מקדם השוליות.

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

לא ניתן לקחת דירה שנבנתה בשנת 2000 לדירה בשנת 2023, ישנו פחת פיזי, צריך לקחת פרויקט בבניה חדשה באותה שנה, כאשר בהם קיימות דירות של 4 חדרים ו 5 חדרים ואז ניתן לבחון את השוליות במדויק.
כאמור, התוצאות שהגענו בעיר עפולה הינו 31% ולא 20%.
מסד הנתונים שהתייחס החת"מ, מדובר על 5-6 מ"ר, אנו מדברים כאן על חדר שלם 20-25 מ"ר ולכן, צריך להיות גבוהה.
לכן, עסקאות השוואה של גב' לילך בן פורת מדובר על 6 מ"ר.
רובם של השומות המכריעות הם 30%.
אם יש שינוי של 5-6 מ"ר מקדם 0.2 סביר, אם מדובר בשטח של יותר מ 10 מ"ר המקדם הראוי הינו 0.3 סביר.
צריך לדעת מה היא השוליות בכל בקשה להיתר וגודל השטח, אחרת תהיה כאן תוצאה מעוותת.
גם בתיק הקודם היו יחידות של 3-4-5 חדרים, לא ניתן לומר נוסחה אחידה לכולם.
השטחים שלנו הם אחרת.
עסקאות השוואה שהובאו על ידי החת"מ רובם בקומות קרקע. חלקם עם חצר וחלקם לא. גם בפרויקטים האלו וגם בקודמים יש דירות של 3 חדרים. צריך לבדוק ביטול שוליות בין 4 ל – 3 ובין 5 ל – 3 גם.
בניתוח הפרויקט שעשנו לא התייחסנו לקומת קרקע עקב החצר.
<u>מחיר למשתכן</u> – הרי הקרקע הינה פרטית, הינה קרקע של היזם, אין תנאי בהעברת הקרקע ממדינת ישראל ליזם, שהוא ימכור לפי מחיר למשתכן מראש [זה אדמה שלו], לכן אין מקום למתן הפחתה למקדם כזה. אם יש תנאי כזה זה נכון. אף אחד לא יכול לכפות עליו למכור במחיר למשתכן.
<u>מקדם הקלה מתכלה</u> – ישנם שמאים שקבעו מקדם 1, אין התכלות. אם יהיה סוף חיים כלכלים למרפסת אזי יהיה סוף חיים כלכלים למבנה עצמו, לכן אין לו מקום למקדם הזאת. הרי גם אם יהרס המבנה וירצו לבנות מבנה חדש תחתיו, הרי לא יתעלמו מהיתר.
<u>הקלה להבלטת מרפסת</u> – קבעת, שקיימת הסכמה בעניין המקדמים שאמצת. לא העלתי הסכמה בעניין זה, ציינו מקדם אקוו' 0.15, זה מתייחס למרפסת ובקו בנין. פשוט מרפסת.
זה יצא כמעט 1/3 ממה שקבעתי.
הרי מרפסת לא ניתן לטעון מקדם של 0.06.
אנו מבקשים התייחסות משפטיות ושמאיות.
אודה להתייחסותך לסוגיות שהועלו.

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

לפי הגישה של המשיבה אין לחת"מ שא.
ישנם שומות של 20%, 25%. לגישתו אין הדעה האישית של שמאי המכריע.
ישנם בדיקות שהחת"מ ערך ולכן ראה לאמץ את המקדם הזה.
גם בשומות מכריעות שהביא חברי, רואים מנעד רחב של שולי.
החת"מ ראה שהמקדם הראוי הינו 0.2.
לא ברור מדוע חברי מבקש התייחסות משפטית, שמדובר בטענות שמאיות.

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

<u>להלן ציטוטי עיקרי טענות הצדדים בנוגע למגרש מס' 314 בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 19.05.2024:</u>

<u>הסכמות / אין מחלוקות</u>

<u>המבקשת</u>: חב' חלי בוחבוט יזמות בע"מ, ח.פ. 516347200.

<u>מצב פיזי</u>: אין מחלוקת. <u>מצב משפטי</u>: אין מחלוקת. <u>מצב תכנוני</u>: אין מחלוקת.

<u>גוש</u>: 22868 <u>חלקה</u>: 167 <u>שטח חלקה רשום</u>: 2,875 מ"ר.

<u>מגרש מס'</u>: 314 <u>שטח מגרש</u>: 2.875 דונם [לפי תכנית בקשה להיתר].

<u>גורם מימוש הזכויות</u>: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20220068, תיק בנין 999903140.

גורם השבחה	מועד קובע	גובה השבחה	
		שמאי משיבה	שמאי מבקשת
הקלות	08.08.2022	₪ 139,261.84	₪ 71,601

<u>מהות הבקשה</u>:

הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות – 25 יח"ד (BC25) הכולל פיתוח וגדרות.

<u>הקלות</u>:

1. הקלה בתוספת 5 יח"ד בקבוצת מגרשים – מותר 20 יח"ד ומבוקש 25 יח"ד המהווים 18% למגרשים 312- 315.
2. הקלה מהוראות התכנית סעיף 4.2.2(א)5 – מבקשים לבטל הדירוגים בהתאם להוראות המרחביות.
3. הקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 40% או 2.00 מ'.

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

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

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

הסוגיות השמאיות שאנו מדברי עליהם בשומה זו, כבר דנו בהכרעה קודמת למקרים דומים ולכן, אין לי יותר מידי מה להוסיף כאן.

אציין כי הטיעונים שהחת"מ ציין ונגע הינם שמאים בלבד, מבוססים וראיתי לנכון לאמצם גם בשומה זו.

כל הדברים הם מקדמים ושווי הם שמאים לכן, אין לי מה להוסיף מעבר לאמור.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** 2C, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

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

<u>עו"ד ושמאי מקרקעין סאלח אבו ריא ומר מג'ד ח'לאילה [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

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

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

החת"מ הוציא מתחת ידו החלטה, בסוגיות דומות לאותו יזם, לא ציפנו מה יהיה פשר החלטה. כאשר יש שומה קודמת של מר אילי כהן שלקח 0.3 לשוליות.

ברגע שהחת"מ קבע מקדם 0.2 הכניס את המערכת "לסחרור", ואני אנמק.

שומה מכרעת במיוחד באותן סוגיות הינה שומה של מה בכך ולא נעלמת מהעולם ומחייבת את המשיבה שתאמץ אותה וגם לגישתי מחייבת שמאי מכריע אחר, שיאמץ אותה או יתקוף אותה.

בהחלטה הקודמת לא התייחס החת"מ להכרעתו של מר אלי כהן.

החלטתו של מר אלי כהן התבסס על ערכים כלשהם.

עכשיו יש מקום להתייחס אליה בעניין המקדם של 0.3 שקבע בהחלטתו.

החלטה של החת"מ ושל מר אלי כהן התקיפה שלי במישור המשפטי, אחד קובע X ואחד קובע Y, לכן נשאלת השומה איזה מקדם אני אמור לאמץ לעתיד בסוגיות דומות ? מדוע אני צריך לאמץ את הכרעת החת"מ ולא את של מר אלי כהן שקבע מקדם 0.3.

בהמשך לאמירת החת"מ מדוע לא העבירו את זה למר אלי כהן ? אולי שמאי מכריע אחר יקבע מקדם אחר ? האם זה לא פגיעה במוסד שמאי מכריע שאומר שזה המקדם שאני הולך לאמץ ?

לאור האמור בפסקה [שומה מכרעת מר אלי כהן] אבקש את התייחסות החת"מ אליה.

בנוסף, לאור הפסיקה בין מכרזים בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל אבקש את התייחסותך השמאית והמשפטית. הרי שם נכתב בפסיקה ששומה כגון זו של מר אלי כהן הפכה להיות חלוטה.

עובדה אף אחד לא הגיש ערר על השמאי המכריע.

החלטתך אמורה להתבסס על ממסד נתונים זה ולא על בסיס נתונים אחרים.

<u>עסקאות השוואה</u> – לעניין מקדם שוליות בין 4 חדרים לבין 5 חדרים, והגענו למסקנה 0.3 ועסקאות השוואה שלקחנו מהעיר עפולה, זה יכול להיות מקדם השוואה רלוונטי לבית שאן, היות ובעיר בית שאן אין רווי קומות למעט בודדים. ישנם מחסור בעסקאות. ולכן, גם בין היתר בדקנו את עסקאות השוואה בשומה הקודמת שבוצעה על ידי החת"מ. חלק גדול מהם אינו רלוונטי, בבדיקה מעמיקה לעסקאות השוואה התייחסת למבנים 2-3 קומות, בהיתר מבוקש מבנים בני 4, 5, 7 , 9 קומות. עסקאות השוואה של החת"מ מתייחסות למבנים 2-3 קומות, כאשר זה לא נחשב לבניין רב קומות. היות ואתה לא יודיע מה הוצמד לדירות המכר שהתבססת עליהם. בבדיקה מעמיקה מתברר שיש דירות שהוצמד להן חצר. הצמדה כזאת מבלי שתערוך לה חישוב ומה גודל השטח ומה משתמשים בהצמדה הזאת תפחית שווי מ"ר בנוי בשווי של החת"מ.

פעם התייחסת לפי ארנונה ופעם לפי רשום, ולכן זה עיוות את התוצאה [אמצת את הגבוה בניהם].

למשל, עסקאות השוואה בחלקה 41 גוש 20986 הזכרת אותה פעמיים בבדיקה לעומק מוצמד לה שטח חצר של 83 מ"ר, ברגע שמסד הנתונים לא מספיק נכון.

ובעסקת השוואה גוש 20984 חלקה 40, רשמת שהמבנה מורכב מ – 2 קומות, מדובר במבנה קומה אחת, זה אומר שיש לו קרקע וזכויות בניה.

ולכן זה גרם לעיוות.

לכן, השיטה הנכונה בנין רב קומות שאין הצמדה לא בקרקע ולא בשום דבר אחר. לכן רק בבניין רב קומות יכול לענות על מקדם השוליות.

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

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

לא ניתן לקחת דירה שנבנתה בשנת 2000 לדירה בשנת 2023, ישנו פחת פיזי, צריך לקחת פרויקט בבניה חדשה באותה שנה, כאשר בהם קיימות דירות של 4 חדרים ו 5 חדרים ואז ניתן לבחון את השוליות במדויק.
כאמור, התוצאות שהגענו בעיר עפולה הינו 31% ולא 20%.
מסד הנתונים שהתייחס החת"מ, מדובר על 5-6 מ"ר, אנו מדברים כאן על חדר שלם 20-25 מ"ר ולכן, צריך להיות גבוהה.
לכן, עסקאות השוואה של גב' לילך בן פורת מדובר על 6 מ"ר.
רובם של השומות המכריעות הם 30%.
אם יש שינוי של 5-6 מ"ר מקדם 0.2 סביר, אם מדובר בשטח של יותר מ 10 מ"ר המקדם הראוי הינו 0.3 סביר.
צריך לדעת מה היא השוליות בכל בקשה להיתר וגודל השטח, אחרת תהיה כאן תוצאה מעוותת.
גם בתיק הקודם היו יחידות של 3-4-5 חדרים, לא ניתן לומר נוסחה אחידה לכולם.
השטחים שלנו הם אחרת.
עסקאות השוואה שהובאו על ידי החת"מ רובם בקומות קרקע. חלקם עם חצר וחלקם לא. גם בפרויקטים האלו וגם בקודמים יש דירות של 3 חדרים. צריך לבדוק ביטול שוליות בין 4 ל – 3 ובין 5 ל – 3 גם.
בניתוח הפרויקט שעשנו לא התייחסנו לקומת קרקע עקב החצר.
<u>מחיר למשתכן</u> – הרי הקרקע הינה פרטית, הינה קרקע של היזם, אין תנאי בהעברת הקרקע ממדינת ישראל ליזם, שהוא ימכור לפי מחיר למשתכן מראש [זה אדמה שלו], לכן אין מקום למתן הפחתה למקדם כזה. אם יש תנאי כזה זה נכון. אף אחד לא יכול לכפות עליו למכור במחיר למשתכן.
<u>מקדם הקלה מתכלה</u> – ישנם שמאים שקבעו מקדם 1, אין התכלות. אם יהיה סוף חיים כלכלים למרפסת אזי יהיה סוף חיים כלכלים למבנה עצמו, לכן אין לו מקום למקדם הזאת. הרי גם אם יהרס המבנה וירצו לבנות מבנה חדש תחתיו, הרי לא יתעלמו מהיתר.
<u>הקלה להבלטת מרפסת</u> – קבעת, שקיימת הסכמה בעניין המקדמים שאמצת. לא העלתי הסכמה בעניין זה, ציינו מקדם אקוו' 0.15, זה מתייחס למרפסת ובקו בנין. פשוט מרפסת.
זה יצא כמעט 1/3 ממה שקבעתי.
הרי מרפסת לא ניתן לטעון מקדם של 0.06.
אנו מבקשים התייחסות משפטיות ושמאיות.
אודה להתייחסותך לסוגיות שהועלו.

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

לפי הגישה של המשיבה אין לחת"מ שא.
ישנם שומות של 20%, 25%. לגישתו אין הדעה האישית של שמאי המכריע.
ישנם בדיקות שהחת"מ ערך ולכן ראה לאמץ את המקדם הזה.
גם בשומות מכריעות שהביא חברי, רואים מנעד רחב של שולי.
החת"מ ראה שהמקדם הראוי הינו 0.2.
לא ברור מדוע חברי מבקש התייחסות משפטית, שמדובר בטענות שמאיות.

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

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

<u>להלן עיטוטי עיקרי טענות הצדדים בנוגע למגרש מס' 315 בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 19.05.2024:</u>

<u>הסכמות / אין מחלוקות</u>

<u>המבקשת</u>: חב' חלי בוחבוט יזמות בע"מ, ח.פ. 516347200.

<u>מצב פיזי</u>: אין מחלוקת. <u>מצב משפטי</u>: אין מחלוקת. <u>מצב תכנוני</u>: אין מחלוקת.

<u>גוש</u>: 22868 <u>חלקה</u>: 165 <u>שטח חלקה רשום</u>: 2,808 מ"ר.

<u>מגרש מס'</u>: 315 <u>שטח מגרש</u>: 2.808 דונם [לפי תכנית בקשה להיתר].

<u>גורם מימוש הזכויות</u>: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20220069, תיק בנין 999903150.

גורם השבחה	מועד קובע	גובה השבחה	
		שמאי משיבה	שמאי מבקשת
הקלות	08.08.2022	₪ 59,197.44	₪ 31,771

<u>מהות הבקשה</u>:

הקמת בניין מגורים חדש בן 9 קומות ו – 34 יח"ד (A) הכולל פיתוח וגדרות.

<u>הקלות</u>:

1. הקלה בתוספת 2 יח"ד בקבוצת מגרשים. מותר 32 יח"ד, מבוקש 34 יח"ד המהווים 18% למגרשים 312- 315.

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

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

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

הסוגיות השמאיות שאנו מדברי עליהם בשומה זו, כבר דנו בהכרעה קודמת למקרים דומים ולכן, אין לי יותר מידי מה להוסיף כאן.

אציין כי הטיעונים שהחת"מ ציין ונגע הינם שמאים בלבד, מבוססים וראיתי לנכון לאמצם גם בשומה זו.

כל הדברים הם מקדמים ושווי הם שמאים לכן, אין לי מה להוסיף מעבר לאמור.

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

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

<u>עו"ד ושמאי מקרקעין סאלח אבו ריא ומר מג'ד ח'לאילה [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

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

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

החת"מ הוציא מתחת ידו החלטה, בסוגיות דומות לאותו יזם, לא ציפנו מה יהיה פשר החלטה. כאשר יש שומה קודמת של מר אילי כהן שלקח 0.3 לשוליות.

ברגע שהחת"מ קבע מקדם 0.2 הכניס את המערכת "לסחרור", ואני אנמק.

שומה מכרעת במיוחד באותן סוגיות הינה שומה של מה בכך ולא נעלמת מהעולם ומחייבת את המשיבה שתאמץ אותה וגם לגישתי מחייבת שמאי מכריע אחר, שיאמץ אותה או יתקוף אותה.

בהחלטה הקודמת לא התייחס החת"מ להכרעתו של מר אלי כהן.

החלטתו של מר אלי כהן התבסס על ערכים כלשהם.

עכשיו יש מקום להתייחס אליה בעניין המקדם של 0.3 שקבע בהחלטתו.

החלטה של החת"מ ושל מר אלי כהן התקיפה שלי במישור המשפטי, אחד קובע X ואחד קובע Y, לכן נשאלת השומה איזה מקדם אני אמור לאמץ לעתיד בסוגיות דומות ? מדוע אני צריך לאמץ את הכרעת החת"מ ולא את של מר אלי כהן שקבע מקדם 0.3.

בהמשך לאמירת החת"מ מדוע לא העבירו את זה למר אלי כהן ? אולי שמאי מכריע אחר יקבע מקדם אחר ? האם זה לא פגיעה במוסד שמאי מכריע שאומר שזה המקדם שאני הולך לאמץ ?

לאור האמור בפסקה [שומה מכרעת מר אלי כהן] אבקש את התייחסות החת"מ אליה.

בנוסף, לאור הפסיקה בין מכרזים בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל אבקש את התייחסותך השמאית והמשפטית. הרי שם נכתב בפסיקה ששומה כגון זו של מר אלי כהן הפכה להיות חלוטה.

עובדה אף אחד לא הגיש ערר על השמאי המכריע.

החלטתך אמורה להתבסס על ממסד נתונים זה ולא על בסיס נתונים אחרים.

<u>עסקאות השוואה</u> – לעניין מקדם שוליות בין 4 חדרים לבין 5 חדרים, והגענו למסקנה 0.3 ועסקאות השוואה שלקחנו מהעיר עפולה, זה יכול להיות מקדם השוואה רלוונטי לבית שאן, היות ובעיר בית שאן אין רווי קומות למעט בודדים. ישנם מחסור בעסקאות. ולכן, גם בין היתר בדקנו את עסקאות השוואה בשומה הקודמת שבוצעה על ידי החת"מ. חלק גדול מהם אינו רלוונטי, בבדיקה מעמיקה לעסקאות השוואה התייחסת למבנים 2-3 קומות, בהיתר מבוקש מבנים בני 4, 5, 7 , 9 קומות. עסקאות השוואה של החת"מ מתייחסות למבנים 2-3 קומות, כאשר זה לא נחשב לבניין רב קומות. היות ואתה לא יודיע מה הוצמד לדירות המכר שהתבססת עליהם. בבדיקה מעמיקה מתברר שיש דירות שהוצמד להן חצר. הצמדה כזאת מבלי שתערוך לה חישוב ומה גודל השטח ומה משתמשים בהצמדה הזאת תפחית שווי מ"ר בנוי בשווי של החת"מ.

פעם התייחסת לפי ארנונה ופעם לפי רשום, ולכן זה עיוות את התוצאה [אמצת את הגבוה בניהם].

למשל, עסקאות השוואה בחלקה 41 גוש 20986 הזכרת אותה פעמיים בבדיקה לעומק מוצמד לה שטח חצר של 83 מ"ר, ברגע שמסד הנתונים לא מספיק נכון.

ובעסקת השוואה גוש 20984 חלקה 40, רשמת שהמבנה מורכב מ – 2 קומות, מדובר במבנה קומה אחת, זה אומר שיש לו קרקע וזכויות בניה.

ולכן זה גרם לעיוות.

לכן, השיטה הנכונה בנין רב קומות שאין הצמדה לא בקרקע ולא בשום דבר אחר. לכן רק בבניין רב קומות יכול לענות על מקדם השוליות.

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

לא ניתן לקחת דירה שנבנתה בשנת 2000 לדירה בשנת 2023, ישנו פחת פיזי, צריך לקחת פרויקט בבניה חדשה באותה שנה, כאשר בהם קיימות דירות של 4 חדרים ו 5 חדרים ואז ניתן לבחון את השוליות במדויק.
כאמור, התוצאות שהגענו בעיר עפולה הינו 31% ולא 20%.
מסד הנתונים שהתייחס החת"מ, מדובר על 5-6 מ"ר, אנו מדברים כאן על חדר שלם 20-25 מ"ר ולכן, צריך להיות גבוהה. לכן, עסקאות השוואה של גב' לילך בן פורת מדובר על 6 מ"ר.
רובם של השומות המכריעות הם 30%.
אם יש שינוי של 5-6 מ"ר מקדם 0.2 סביר, אם מדובר בשטח של יותר מ 10 מ"ר המקדם הראוי הינו 0.3 סביר.
צריך לדעת מה היא השוליות בכל בקשה להיתר וגודל השטח, אחרת תהיה כאן תוצאה מעוותת.
גם בתיק הקודם היו יחידות של 3-4-5 חדרים, לא ניתן לומר נוסחה אחידה לכולם.
השטחים שלנו הם אחרת.
עסקאות השוואה שהובאו על ידי החת"מ רובם בקומות קרקע. חלקם עם חצר וחלקם לא. גם בפרויקטים האלו וגם בקודמים יש דירות של 3 חדרים. צריך לבדוק ביטול שוליות בין 4 ל – 3 ובין 5 ל – 3 גם.
בניתוח הפרויקט שעשנו לא התייחסנו לקומת קרקע עקב החצר.
<u>מחיר למשתכן</u> – הרי הקרקע הינה פרטית, הינה קרקע של היזם, אין תנאי בהעברת הקרקע ממדינת ישראל ליזם, שהוא ימכור לפי מחיר למשתכן מראש [זה אדמה שלו], לכן אין מקום למתן הפחתה למקדם כזה. אם יש תנאי כזה זה נכון. אף אחד לא יכול לכפות עליו למכור במחיר למשתכן.
<u>מקדם הקלה מתכלה</u> – ישנם שמאים שקבעו מקדם 1, אין התכלות. אם יהיה סוף חיים כלכלים למרפסת אזי יהיה סוף חיים כלכלים למבנה עצמו, לכן אין לו מקום למקדם הזאת. הרי גם אם יהרס המבנה וירצו לבנות מבנה חדש תחתיו, הרי לא יתעלמו מהיתר.

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

לפי הגישה של המשיבה אין לחת"מ שא.
ישנם שומות של 20%, 25%. לגישתו אין הדעה האישית של שמאי המכריע.
ישנם בדיקות שהחת"מ ערך ולכן ראה לאמץ את המקדם הזה.
גם בשומות מכריעות שהביא חברי, רואים מנעד רחב של שולי.
החת"מ ראה שהמקדם הראוי הינו 0.2.
לא ברור מדוע חברי מבקש התייחסות משפטית, שמדובר בטענות שמאיות.

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

17. <u>הכרעה</u>

בחנתי את עמדות הצדדים ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת.

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

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים בנוגע לערכי הבסיס עבור שווי הקרקע נכון למועד הקובע.
שמאי המשיבה התבסס בין היתר, על הערך שננקט בהחלטת השמאי המכריע מר אלי כהן בגו"ח 20986/14, להלן – "החלטת השמאי המכריע מר אלי כהן", שבמסגרתה נקבע שווי קרקע למועד קובע ביום 28.05.2019 בסך 800 ₪ למ"ר מבונה [לא כולל מע"מ].
ההחלטה דלעיל מבוססת על עסקאות מכר שבוצעו בדירות בנויות בסביבה, שמהן מתקבל שווי למ"ר בנוי, וממנו חולץ מרכיב הקרקע על ידי ניכוי מע"מ, רווח יזמי ועלויות בניה.
יתר על כן, שמאי המשיבה איתר עסקאות מכר עדכניות שבוצעו בשנת 2023 שחלקן בדירות בנויות/עתידות להיבנות מהשנים 2015-2023 וחלקן בדירות וותיקות שנבנו בשנים 1960-2003.
לצורך אומדן שווי מרכיב הקרקע, נוכה מרכיב המע"מ בשיעור 17%, רווח יזמי בשיעור 17% ועלויות בניה בסך 7,500 ₪/מ"ר מהממוצע המתקבל לשווי מ"ר בנוי, כאשר הובאה בחשבון תוספת של מרכיב המע"מ לשווי הקרקע, ומשכך, התקבל אפוא ערך של 824 ₪ למ"ר קרקע מבונה [כולל מע"מ].
בהתאמה למועד הקובע החל בשנת 2022, הגיע שמאי המשיבה לכלל דעה כי שווי הקרקע אותו יש להביא בחשבון בעת תחשיב ההשבחה, הינו 820 ₪ למ"ר מבונה [כולל מע"מ].
שמאי המבקשת אימץ את הערך שנקבע בהחלטת הח"מ אשר נערכה עבור המגרשים הסמוכים למושא ההחלטה [להלן – "ההחלטה הקודמת"], בין היתר, עבור מועד קובע ביום 08.08.2022 לשווי קרקע בסך 820 ₪ למ"ר מבונה [לא כולל מע"מ].

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

<u>ראשית</u>, נתוני ההשוואה כוללים בין השאר עסקאות שבוצעו בדירות וותיקות משנות ה - 60-70, ועל כן, הם משקפים שווי נמוך שראוי להתאמות הנדרשות, ונוסף על כך, לא ניתן לייחס לדירות הללו שיעור רווח יזמי גבוה, אשר נהוג לייחס לדירות חדישות שנבנו בשנים האחרונות, שכן, במבנים וותיקים, שיעור הרווח היזמי נשחק ואף לעתים אפסי.
בעניין זה, הנני סבור שככל שקיים מסד רחב של נתונים עבור דירות חדישות בסביבה בה עסקינן, אשר בוצעו בשנים הסמוכות למועד הקובע, אזי, אין להביא בחשבון את העסקאות שבוצעו בדירות וותיקות, מאחר שהן אינן מייצגות את שווי השוק של הדירות החדישות.

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

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

לאור המפורט כאמור, מצאתי לנכון לבחון מהו שווי הקרקע נכון למועד הקובע, באופן דומה לגישת שמאי הצדדים, קרי, ניתוח עסקאות השוואה שבוצעו בדירות בנויות, וזאת לצורך מציאת השווי הבנוי, שממנו יחולץ מרכיב הקרקע בהתאם לגישת השווי השיורי ["החילוץ"], בהינתן כי לא קיימות בסביבה עסקאות השוואה ישירות לקרקע, שעליהן ניתן להתבסס.
באיתור אחר עסקאות השוואה, הנני סבור כי במקרה דנן, קיימת העדפה להתבסס על עסקאות המכר שבוצעו במגרשים המצויים בגושים 20983 - 20986, שבהם מרכיב הצפיפות דומה לזה של המגרש מושא ההחלטה ואופי הבינוי בהם הינו בניה רוויה, ומשכך - נדרש שימוש מועט בביצוע התאמות, זאת בשים לב לאופי הבינוי במגרשים הללו, כך שהעסקאות במגרשים בעלי בינוי דו קומתי בגו"ח 20986/15 לא הובאו בחשבון.
אציין כי הגם שקיימות עסקאות נוספות שבוצעו במגרשים בגושים 23009 - 23010, נמצא כי עסקאות אלו מהוות מגרשים שחלקם מיועדים לבינוי דו משפחתי וחלקם בבינוי רב משפחתי בצפיפות של כ - 4 יח"ד לדונם, וכן, אופי הבניה בהם יוקרתי יותר ושונה ביחס למגרשים מושא ההחלטה, לפיכך הן לא יובאו בחשבון.
מעבר לכך, מצאתי לנכון לאמץ את עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה שבוצעו בעבור דירות מגורים במתחם שבנדון.
אשר על כן, בעת אומדן שווי הקרקע, אתבסס על עסקאות המכר שבוצעו בשנים 2022 - 2023 בדירות חדישות הכוללות 4 - 5 חדרים בשכונת "קריית רבין" הסמוכה ובשכונה שבה הנכס מושא ההחלטה.

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

<u>רכיבי החילוץ:</u>

<u>מע"מ:</u>

מפירוט התחשיב בשומת המשיבה עבור אומדן מרכיב הקרקע באמצעות גישת השווי השיורי ["החילוץ"], עולה כי בוצע ניכוי מע"מ, רווח יזמי ועלויות בניה, אולם, לא ברור לי מדוע בחר שמאי המשיבה להוסיף את מרכיב המע"מ על שווי הקרקע, בשל העובדה שמדובר בשוק של עוסקים שבו אין להביא בחשבון את מרכיב המע"מ. כל זאת בעוד שבתחילה, התבסס שמאי המשיבה על הערך שנקבע בהחלטת השמאי המכריע מר אלי כהן, שאיננו כולל מע"מ.

היות שהמחיר למ"ר בנוי המתקבל מניתוח עסקאות המכר של דירות מגורים כפי שדווחו לשלטונות, מגלם את מרכיב המע"מ, יש להפחית את מרכיב המע"מ בשיעור 17% בעת חילוץ מרכיב הקרקע.

<u>רווח יזמי:</u>

בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין, שיעור הרווח היזמי בבניה למגורים הוא בטווח 15%-18%, כאשר בסביבת מגורים מתהווה שצביונה טרם עוצב יכול להידרש גם שיעור רווח גבוה יותר.

בסביבה וותיקה ויציבה, מרכיב הסיכון של השתנות בשווי הנכס הוא נמוך ביחס לסביבה חדשה או שמצויה בשלבי שינוי.

בנכס הממוקם במיקום פריפריאלי, רמת הסיכון לקשיי שיווק גבוהה יותר ממיקום מרכזי, כמו כן, ככל שמשך ההקמה הצפוי ממושך יותר, כך יגדל משך החשיפה לסיכוני השוק.

במקרה דנן, מאחר שמדובר בנכס הממוקם באזור פריפריאלי בשכונה המצויה בהליך הקמתה, רמת הסיכון בו גבוהה ביחס לנכסים הממוקמים באזורים מרכזיים וותיקים יותר.

היות שכך, אני סבור שבמקרה דנן, יש להביא בחשבון שיעור יזמות של 18%, המצוי לטעמי בתחום הסבירות.

<u>עלויות בניה:</u>

שמאי המשיבה סבור שבעת חילוץ מרכיב הקרקע יש להביא בחשבון עלויות בניה בסך 7,500 ₪/מ"ר, אולם, לא פירט כיצד חישב את הערך הנ"ל, לפיכך, מצאתי לנכון לבחון מהו אומדן עלויות הבניה הראויות אותן יש להביא בחשבון.

בעת חישוב אומדן עלויות הבניה, התבססתי, בין השאר, על הערכים המופיעים ב"ספריית דקל – נספחים ועלויות לבניה ופיתוח", מחודש יולי לשנת 2022 לבתים בני 3-8 קומות, שממנה עולה, כי עלות בניה ישירה הינה 5,200 ₪/למ"ר ברוטו[14], וכן, 1,530 ש"ח למ"ר מרפסת לא מקורה [הערכים ללא מע"מ].

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

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

<u>להלן חישוב אומדן עלויות בניה למ"ר דירתי[15]:</u>

מרכיב	שטח עפ"י תכנית הבקשה להיתר בניה	עלות בניה למ"ר עפ"י מחירון דקל	סה"כ עלות בניה מתואמת למרכיב באופן קונקרטי
שטח עילי [עיקרי+ ממ"ד+ חדר מדרגות + מחסן]	13,808.18	₪ 5,200	₪ 71,802,536
מרפסת לא מקורה	255.69	₪ 1,530	₪ 391,206
סה"כ עלות ישירה [לא כולל מע"מ]			**72,193,742** ₪
העמסת עלויות עקיפות ובצ"מ [תוספת שיעור 23%][16]			1.23
סה"כ עלות ישירה + עקיפה [לא כולל מע"מ]			₪ 88,798,302
סה"כ שטח פלדלת [עיקרי + ממ"ד] עפ"י תכנית הבקשה להיתר בניה			11,915.44
סה"כ עלות בניה ישירה + עקיפה [לא כולל מע"מ] המיוחס למ"ר דירתי			₪ 7,452

מהמפורט לעיל, מתקבל אומדן עלויות בניה בסך של 7,452 ₪/מ"ר.

לאור זאת, הנני סבור כי הערך המעוגל לעלויות הבניה כפי שננקט בשומת המשיבה בסך של 7,500 ₪/מ"ר, מצוי בתחום הסבירות, ולפיכך, ראיתי לנכון לאמצו בעת עריכת תחשיבי.

<u>צפיפות מס' יח"ד:</u>

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

<u>שנת בניה:</u>

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

[15] עפ"י שטחי הבניה המוצעים בתכניות הבקשות להיתרי הבניה.

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

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

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

להלן עסקאות מכר בדירות בנויות בסביבה:

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

להלן תחשיב שווי הקרקע בהתאם לגישת השווי השיורי:

מרכיב	שיעור	תוצאה
שווי מ"ר בנוי		₪ 11,496
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 9,826
בניכוי רווח יזמי	1.18	₪ 8,327
בניכוי עלויות בניה לפי מחירון "דקל" 07/2022 [ללא מע"מ] כולל העמסת עלויות עקיפות		₪ 7,500
שווי מ"ר מבונה		**₪ 827**

ממכלול האמור והמפורט לעיל, מתקבל כי שווי הקרקע נכון למועד הקובע הינו כ - 824 ₪ למ"ר מבונה [לא כולל מע"מ].

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

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

<u>האם העובדה כי חלק מיח"ד במגרש מושא ההחלטה יימכר במסגרת תכנית "מחיר למשתכן/דיור מופחת" משפיעה על שווי המקרקעין ?</u>

כאמור, ערכי שווי הקרקע נכון למועד הקובע כפי שננקטו בשומת המשיבה, מבוססים, בין היתר, על הערכים שננקטו בהחלטת השמאי המכריע מר אלי כהן בגו"ח 20986/41, שבמסגרתה, התבסס השמאי המכריע על עסקאות מכר שבוצעו עבור דירות בנויות בגושים 20986 - 20985 בשכונת "קריית רבין", כאשר מהממוצע לשווי מ"ר בנוי המתקבל, חילץ את מרכיב היתרה לקרקע.
שמאי המבקשת סבור שהיות שהפרויקט הנדון משולב בדירות המשווקות במסגרת שוק חופשי ובדירות המשווקות במסגרת תכנית "מחיר למשתכן", יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 5% כפי שנקבע בהחלטה הקודמת, שבמסגרתה נבחנה ההפחתה בפרויקט שבו היחס בין דירות "מחיר למשתכן" לבין סה"כ יח"ד במגרשים הינו 57%-71%, בעוד שבפרויקט שבנדון מדובר על יחס הנע בטווח 50%-67%.
במסגרת תשובת המשיבה, מציין שמאי המשיבה כי אין מקום להוסיף מקדם הפחתה מאחר שלא הוצגו אסמכתאות המעידות לגבי תכנית מחיר למשתכן במגרשים מושא ההחלטה.

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

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

להבנתי, גם בהחלטה שניתנה כהסכם פשרה בין הצדדים, נקבע:
"החלטה זו ניתנת מבלי לגרוע מעמדת ועדת הערר כפי שהוצגה עד כה בגדר החלטותיה."
עמדה זו של ועדת הערר בעניין **הטירה א. לוי**, צוטטה גם בפסק דין של בית המשפט המחוזי[17].
ברם, ניתנה החלטה בערר (צפון) 8034/20 **א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה יוקנעם**.
מדובר בהחלטה מיום 30.05.2021, אשר נוקטת בעמדה שונה להבנתי לפרשנות הדין ביחס להשבחה שחלה בקרקעות ששווקו במסגרת תכנית "מחיר למשתכן".

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

במסגרת דיון והכרעה, 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."

"גביית מס אמת בשלב השני – ובענייננו 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 למחירם, בשיטת החילוץ, כשההכנסות הצפויות להתקבל בפרויקט נקבעו תוך הבחנה בין מחירן של דירות הכפופות למגבלות המוסדיות של מסלול "דיור למשתכן" לבין מחירן של דירות אחרות הנמכרות בשוק ללא מגבלה כזו."

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."

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

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

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

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

כפי שצוין במפורש בפסד הדין:

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

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

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

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

לאור כל האמור והמפורט לעיל, ובהתאם לפסיקות העדכניות של ועדת הערר ובית המשפט, אשר תואמות בפועל את ההיגיון הכלכלי-שמאי הטהור, הבוחן וממסה במס אמת את "ההתעשרות" הכלכלית האמיתית של בעלי הזכויות בקרקע בגין האקט התכנוני, הנני סבור כי יש להתחשב בעובדה כי המקרקעין עצמם שווקו במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" עם כל ההשלכות על המקרה דנן.

בענייננו, מדובר, בין השאר, בהקלות לתוספת יח"ד במגרשים.

מאחר שעל פי הוראות חוברת המרכז שבמסגרתו שווקו המגרשים, חלקן של הדירות בתנאי שוק חופשי וחלקן בתנאי מחיר מופחת, הנני סבור כי יש לחשב את ההשבחה בגין תוספת השטחים העיקריים שהתווספו עקב אישור ההקלה על בסיס שווי מ"ר מבונה משוקלל לדירות "שוק חופשי" ודירות "מחיר למשתכן", כאשר, מקדמי ההתאמה יינקטו בכפוף ובשים לב לנתוני ההשוואה שמהם נגזר השווי.

על כן, מצאתי לנכון לבחון האם במקרה דנן אכן קיים הצורך להביא בחשבון הפחתה, בהתחשב בכך ששווי הקרקע שעליו התבססתי בהחלטתי נגזר מעסקאות מכר שבוצעו בדירות בנויות בסביבה, שאותרו על ידי.

מעיון בחוברות המכרזים אשר במסגרתם שווקו המגרשים שבהם מצויות הדירות מושא עסקאות ההשוואה, עולה כי במגרשים ניתן להקים יח"ד המיועדות כולן למכירה בשוק החופשי ללא יח"ד במסגרת תכנית "מחיר למשתכן"[18], לפיכך, הנני סבור שככל שישנה הפחתה, נראה כי היא אינה מגולמת בנתוני ההשוואה, ועל כן, יש להביאה בחשבון.

הדירות המיוחסות לתכנית "מחיר למשתכן", משווקות במחיר מכירה נמוך ביחס למכיר המכירה של הדירות המיוחסות לשוק החופשי.

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

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

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

מנגד, בדירות המיוחסות לתכנית "מחיר למשתכן" קיימת רמת מפרט בסיסית ורמת גמר נמוכה, המתבטאות בעלויות בניה נמוכות ביחס לדירות בשוק החופשי.
יחד עם זאת, מעיון בחוברת המכרז, עולה כי מדובר בשינוי שאינו משמעותי אשר בא לידי ביטוי בהפחתת עלויות הבניה בשיעור של כ - 5% - 10%.
לאור האמור, מרכיב היתרה לקרקע המתקבל ממכירת דירות בתכנית "מחיר למשתכן", הינו נמוך יותר ביחס לדירות בשוק החופשי.
על פי החוברת של מכרז מס' 322/2020 שבמסגרתו שווקו המגרשים מושא ההחלטה, עולה כי היחס בין מס' יח"ד המשווקות במסגרת "מחיר למשתכן" לבין סה"כ יח"ד במגרשים הינו כ – 70%[19].
בשקלול שווי מרכיב הקרקע לשני סוגי הדירות [מחיר למשתכן ושוק חופשי], בהתחשב ביחס בין דירות "מחיר למשתכן" לבין סה"כ יח"ד במגרשים מושא ההחלטה, מצאתי לנכון לקבל את הערך שננקט בשומת המבקשת, התואם את גישתי בהחלטה הקודמת ואת החלטת השמאית המכריעה הגב' אוולין דודזון שמאמה מיום 18.07.2023 בגו"ח 17009/18-21 במגדל העמק.
לאור כל האמור, בעת עריכת תחשיבי, אביא בחשבון הפחתה בשיעור 5% עבור המגרשים מושא ההחלטה.

[19] עפ"י סעיף 1 לעמוד 7 לחוברת המכרז: במגרשים מס' 313-312: 28 יח"ד במחיר מופחת ו – 12 בשוק חופשי, במגרשים מס' 314-315: 36 יח"ד במחיר מופחת ו – 16 יח"ד בשוק חופשי.

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>אופן עריכת תחשיב ההשבחה בגין הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין:</u>

במסגרת אישור ההקלות, התאפשרה בניית המרפסות בחריגה מקווי הבניין, כך שהוסר החסם התכנוני שנבע ממגבלת קווי הבניין כפי שהוגדרו בהוראות התכנית ונוצר שיפור תכנוני בבניית המרפסות, ומשכך, חלה השבחה.

שמאי הצדדים אינם חלוקים בנוגע למהות השבחה זו, אולם, חלוקים הם על גובה מקדמי ההתאמה שיש להביא בחשבון.

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

שמאי המבקשת אינו חולק על הערכים שננקטו בשומת המשיבה עבור היקף השטח המושבח, וכן, על סך מקדם ההשבחה, ואף אימץ אותם בתחשיבו, אולם, הוא סבור שבחישוב אומדן ההשבחה, יש לייחס לשטח המרפסות בנוסף מקדם אקו' בסך של 0.4 המבטא את התרומה של שטח המרפסת ביחס לשטח העיקרי.

גישתו נתמכת בהחלטה הקודמת שבמסגרתה הובא בחשבון מקדם אקו' לשטח המרפסות המושבח כתוצאה מהקלה כבמקרה דנן, בסך של 0.4.

במסגרת תשובת המשיבה, טוען שמאי המשיבה כי לא קיימת הסכמה עם קביעתו של שמאי המבקשת וכי המקדם האקו' בסך 0.15 שהובא בחשבון מתייחס למקדם משוקלל המגלם מקדם אקו' לשטח מרפסת בסך 0.5 ומקדם השבחה בסך 0.3 [0.3 x 0.5].

זאת בעוד שבשומת המשיבה הראשונה, **לא קיים פירוט אודות קביעת מקדם זה**, אלא שהוצג תחשיב המבטא הכפלה של מקדם בסך 0.15 בשטח המרפסות החורג בשווי מ"ר מבונה.

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

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

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

לאור האמור, ראיתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המבקשת שלפיה יש להביא בחשבון מקדם אקו' לשטח המרפסות בנוסף למקדם השיפור התכנוני.

בהתאם להחלטתי הקודמת, אקבל את עמדתו של שמאי המבקשת ובעת עריכת תחשיבי, אביא בחשבון מקדם אקו' לשטח המרפסות בסך של 0.4 התואם לקביעות שמאים מכריעים שחלקן מבוססות על מחקר דלפי.

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

בהתאם להחלטות שמאים מכריעים שדנו בסוגיה דומה, הנני סבור כי יש להביא בחשבון במקרה דנן מקדם השבחה בשיעור 15% [בנוסף למקדם אקו' לשטח המרפסת] המצוי לטעמי בתחום הסבירות.
כהערת אגב, אפנה את תשומת ליבו של שמאי המשיבה להחלטתו של השמאי המכריע מר אלי כהן בגו"ח 20986/41 שעליה הוא מבסס את גובה ההשבחה בשומתו, ובמסגרתה קבע השמאי המכריע מקדם אקו' לשטח מרפסת בסך 0.5 ומקדם שיפור תכנוני בשיעור 20% [שונה מקביעתו של שמאי המשיבה] ובסה"כ מתקבל מקדם משוקלל בסך 0.1.

<u>להלן קביעות שמאים מכריעים עבור מקדם השבחה הנובעת מהקלה להבלטת מרפסות, בנוסף למקדם אקו' למרפסת:</u>

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם שיפור תכנוני	מקדם אקו'	מקדם משוקלל
אורית גלן	6213/1140	15%	0.4	0.06
אייל יצחקי	8033/10	20%	0.35	0.07
עומר סרחאן	34574/16	15%	0.25	0.04
ארז כהן	6106/145	20%	0.5	0.1
אלי כהן	20986/41	20%	0.5	0.1
אמנון נזרי	80050/28	10%	0.5	0.05
רינת וויס רביב	6933/25	20%	0.5	0.1
יעקב פז	6001-6008/92-98	20%	0.4	0.08
גיל הרצברג	8260/516,301	20%	0.3	0.06
מוטי דיאמנט	10259/30	20%	0.2	0.04

לאור כל המפורט לעיל, ניכר כי מקדם ההשבחה המשוקלל שנקבע בהחלטתי בסך 0.06, המגלם מקדם אקו' למרפסת בסך 0.4 ומקדם שיפור תכנוני בשיעור 15%, מצוי בתחום הסבירות.

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>מהי המתודולוגיה לחישוב ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה לתוספת יח"ד ?</u>

בין יתר ההקלות כאמור, אושרו הקלות לתוספת 5 יח"ד במגרשים מס' 312-314 ולתוספת 2 יח"ד במגרש מס' 315.

במקרה דנן, עסקינן בהשבחה בדרך של מתן הקלה להגדלת מרכיב הצפיפות באמצעות הגדלת מספר יח"ד ללא תוספת שטחי בניה.

שמאי הצדדים תמימי דעים כי חלה השבחה עקב ההקלה שבנדון, הנובעת הלכה למעשה מביטול השוליות כתוצאה מכך שהשטח העיקרי המוקנה מכוח זכויות הבניה בהוראות התכנית מתחלק במספר יח"ד, בעוד שבמצב החדש, גדל מרכיב הצפיפות בכמות יח"ד, ומשכך, שטחה של כל דירה קטן.

שמאי המשיבה סבור שבעת חישוב ההשבחה הנובעת מההקלה שבנדון, יש להביא בחשבון את השטח העיקרי + שטח הממ"ד שמעל שטח ממוצע במצב החדש לכל יח"ד כשטח שולי במצב הקודם שהופך לגרעיני, ובמקדם השבחה בסך של 0.3 [מס' יח"ד במצב קודם x שטח שולי (במ"ר פלדלת) לכל יח"ד x 0.3 מקדם ביטול שוליות].

העקרון לחישוב ההשבחה בשומתו מבוסס על החלטה שנערכה על ידי השמאי המכריע מר אלי כהן, שבמסגרתה חושבה השבחה בגין הקלה לתוספת יח"ד, כאשר במצב הקודם הותרו 22 יח"ד ובמצב החדש הותרו 28 יח"ד, בעוד שהשטח השולי שהפך לעיקרי חושב עבור 22 יח"ד.

שמאי המבקשת אימץ את המתודולוגיה לחישוב ההשבחה שננקטה בהחלטה הקודמת, הדומה לזו שננקטה בשומת המשיבה, אולם, הוא חולק על סך מקדמי ההתאמה שיש להביא בחשבון.

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

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

בתכניות הבקשות להיתרי הבניה שהועברו לעיוני, מפורט היקף השטח העיקרי המוצע למגורים במגרשים מושא ההחלטה, כאשר בסיכום כל השטחים, מתקבל אפוא כי מוצע שטח עיקרי למגורים בהיקף של 10,552.94 מ"ר.

בהינתן כי במצב הקודם, עובר למועד אישורן של ההקלות, התאפשר להקים בכל אחד ממגרשים מס' 312-314 בסה"כ 20 יח"ד, ובמגרש מס' 315 בסה"כ 32 יח"ד, מתקבל אפוא שטח דירה עיקרי ממוצע בסך של כ- 114 מ"ר עיקרי, בעוד שבמצב החדש מתאפשר להקים בכל אחד מהמגרשים 25 יח"ד ו – 34 יח"ד [בהתאמה], כך שמתקבל אפוא שטח דירה עיקרי ממוצע במגרשים בסך של 91 מ"ר ו – 107 מ"ר [בהתאמה].

רוצה לומר, תרומתה של ההקלה בגין תוספת יח"ד מאפשרת ניצול אופטימלי של המקרקעין, זאת ע"י הפיכת שטחים שוליים בדירות גדולות לשטחים בעלי שימוש עיקרי בדירות קטנות, ובכך מהווה שיפור תכנוני אשר תורם ויוצר שיווק טוב יותר [מחיר למ"ר גבוה יותר], זאת לצד הענקת גמישות רחבה יותר לתמהיל הדירות בפרויקט, ויתרה מזו, כפועל יוצא מכך שנוספו יח"ד חדשות, נוספים בהתאמה שטחי שירות סחירים [כגון ממ"ד] הנוצרים יש מאין [מכוח תקנות התכנון והבניה והג"א], ולכן, הנני סבור כי מתן ההקלה במקרה דנן מהווה גורם משביח.

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

בהמשך לתחשיב לעיל עבור חלוקת השטחים בין הדירות יוצא אפוא כי ההפרש בין השטח העיקרי המוצע במצב החדש לבין השטח העיקרי במצב הקודם הינו 22.96 מ"ר במגרשים מס' 312-314 ו - 6.74 מ"ר במגרש מס' 315.
במצב הקודם, שטח זה היווה חלק מהשטח השולי של דירה מסוימת, בעוד שבמצב החדש, שטח זה הפך לשטח גרעיני של דירה אחרת.
דהיינו, עקב אישור ההקלה, נוצר אקט תכנוני חדש, שבמסגרתו מתקבל כי השטח הממוצע של יח"ד במצב החדש, קטן יותר ביחס לזה שהיה במצב הקודם, אקט תכנוני זה מיוחס לכל יח"ד במגרש.
לפיכך, המתודולוגיה לבחינת השטח השולי הנכונה להערכתי, הינה כזאת שמביאה בחשבון את שטח יח"ד הממוצע במצב הקודם, לעומת שטח יח"ד ממוצע במצב החדש, בתוספת יח"ד שנוספו במסגרת ההקלה אשר בכולן "מוקצים" שטחי הבניה מהדירות הגדולות במצב הקודם.

במענה לגישתו של שמאי המשיבה שלפיה, גם שטחי הממ"דים נכללו בחישוב השטחים המושבחים, אציין כי אינני מסכים עם גישה זו ואפרט.
בהתאם לס' 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, לא תחול חובת תשלום היטל השבחה הנובעת מהשבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שנקבע לפי חוק הג"א.
תחת סעיף זה, המעניק פטור בשל בניית ממ"ד, נדונה הסוגיה באשר לאפשרות המימוש של פטור זה במסגרת ערר (י-ם) 417/11 **חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, שבו נקבע כי הפטור יחול רק בעת מימוש בדרך של היתר בניה ולא במכר.
אם כן, נראה כי במקרה שלפנינו, שבו קם החיוב בהיטל השבחה עקב מימוש הזכויות בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות, יש להחיל את הוראות הפטור עבור שטחי הממ"דים המבוקשים.
במצב החדש, אושרו הקלות לתוספת יח"ד כאשר היקף השטח העיקרי המותר לבניה נותר בעינו, וכפועל יוצא מכך, קטן השטח העיקרי לכל יח"ד במגרשים.
כתוצאה מהגדלת מס' יח"ד המותרות לבניה, נוצרו יש מאין שטחים לבניית ממ"דים ביח"ד החדשות וזאת מכוח תקנות התכנון והבניה וחוק הג"א.
ברי כי בשל מימוש זכויות הבניה של שטחי הממ"דים בדרך של היתר בניה, חלות הוראות הפטור האמור ומשכך אין לחייב בהיטל השבחה בגין שטחים אלה.
ואולם, גם אם ניתן היה לטעון כי מדובר בניוד של שטחי ממ"דים שבגינם נוצר שיפור תכנוני, הרי שבפס"ד של בית המשפט העליון בברם 6874/21 **הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' פז קבלנים יזמות ובניה בע"מ**, נקבע כי במקרה שבו נוצר שיפור תכנוני לשטח הממ"ד [שבמקרה שם נבע מהקלה לניוד ושינוי במיקומו, בצורתו ובגישה אליו], עדיין יש להחיל את הוראות הפטור האמור ואין לחייב בהיטל השבחה בשעה שמדובר במימוש בדרך של היתר בניה.
לאור האמור, הנני סבור שבמקרה דנן, אין לחייב בהיטל השבחה בגין השיפור התכנוני הנוצר עקב ביטול השוליות בשטחי הממ"דים.
על כן, בעת חישוב השטח המושבח, אביא בחשבון את השטח העיקרי בלבד ללא שטח הממ"ד.

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

למעלה מן הצורך, אציין שעל פי הבנתי מעיון בשומת המשיבה, שטחי הממ"דים במצב הקודם חושבו על בסיס שטחי הממ"דים במצב החדש, ומשכך נוצר הפרש גדול יותר בין שני מצבי התכנון[20].

<u>חישוב שטח לגביו בוטל מרכיב השוליות בכל אחד ממגרשים מס' 312-314, כדלהלן:</u>

סה"כ שטח עיקרי מנוצל בכל מגרש - 2,296.11 מ"ר עיקרי.

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

<u>במצב התכנוני הקודם</u> השטח העיקרי הממוצע ליח"ד [20 יח"ד / 2,296.11 מ"ר] = 114.81 מ"ר.

<u>במצב התכנוני החדש</u> השטח העיקרי הממוצע ליח"ד [25 יח"ד / 2,296.11 מ"ר] = <u>91.84 מ"ר.</u>

הפרש ליח"ד ממוצעת, שטח שולי שהפך לעיקרי = 22.96 מ"ר.

מס' יח"ד מצב קודם = <u>20 יח"ד.</u>

סה"כ שטח שולי שהפך לעיקרי במ"ר = 459.22 מ"ר.

<u>חישוב שטח לגביו בוטל מרכיב השוליות במגרש מס' 315, כדלהלן:</u>

סה"כ שטח עיקרי מנוצל במגרש - 3,664.61 מ"ר עיקרי.

<u>במצב החדש, נוספו 2 יח"ד בהקלה, כדלהלן:</u>

<u>במצב התכנוני הקודם</u> השטח העיקרי הממוצע ליח"ד [32 יח"ד / 3,664.61 מ"ר] = 114.52 מ"ר.

<u>במצב התכנוני החדש</u> השטח העיקרי הממוצע ליח"ד [34 יח"ד / 3,664.61 מ"ר] = <u>107.78 מ"ר.</u>

הפרש ליח"ד ממוצעת, שטח שולי שהפך לעיקרי = 6.74 מ"ר.

מס' יח"ד מצב קודם = <u>32 יח"ד.</u>

סה"כ שטח שולי שהפך לעיקרי במ"ר = 215.57 מ"ר.

<u>מסקנה:</u>

על בסיס מכלול המפורט לעיל, נראה כי השטח שהפך משולי לעיקרי, עקב האקט התכנוני במצב החדש, מסתכם להיקף של 459.22 מ"ר בכל אחד ממגרשים מס' 312-314 ו- 215.57 מ"ר במגרש מס' 315, אותו יש להביא בחשבון כשטח שהושבח עקב אישור ההקלות.

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

[20] למשל, עבור מגרש מס' 312 הובא בחשבון כי במצב החדש, שטחי הממ"דים הינם 312.5 מ"ר [12.5 מ"ר x 25 יח"ד] בעוד שהיקף שטחים זה יוחס גם למצב הקודם, שבו היו קיימות 20 יח"ד בלבד, כאשר שטח הדירה במצב הקודם היה 126 מ"ר פלדלת.

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

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

<u>מהו מקדם ההשבחה בגין ביטול השוליות ?</u>

שמאי המשיבה סבור שיש להביא בחשבון מקדם השבחה הנובעת מביטול השוליות בשיעור 30%.
מנגד, שמאי המבקשת אימץ את הערך שנקבע בהחלטה הקודמת למקדם ביטול השוליות בשיעור 20%.

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

שמאי מכריע	גו"ח	שטח שולי מבוטל במ"ר	מקדם השבחה אקו'
מוטי דיאמנט	1959/26	24.3	25%
עומר סרחאן	19593/28	33	50%
לילך בן פורת	19592/145	8	20%
לילך בן פורת	19592/151	6	20%
לילך בן פורת	19592/152	8	20%
גיל הרצברג	3629/322	23	25%
רינת וויס	4246/8	29.6	30%
דנה שיחור	4246/8,10	30	30%
שלומי יפה	4246/175	25.6	30%
יעקב פז	6422/44,17,19	-	30%
אלי כהן	20986/41	28.61	30%

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

מהנתונים דלעיל מתקבל כי מקדם ההשבחה בטווח שבין 20% - 50% ננקט ביחס לביטול שטח שולי בטווח שבין 6 מ"ר - 33 מ"ר.
בהחלטות קודמות שערכתי, אשר עסקו, בין השאר, בסוגיה דנן עבור נכסים בעלי מאפיינים דומים, קבעתי מקדם השבחה בשיעור של 20%.
בהתחשב במיקום הנכסים מושא ההחלטה ולמיקומם בשכונה המתאפיינת בבניה חדשה אשר משווקת ברובה במסגרת "מחיר למשתכן"/"דיור במחיר מופחת" ומיועדת לזוגות צעירים, שהביקוש בה לדירות קטנות הינו סביר, הנני סבור כי תרומת הקטנת שטח דירה ממוצעת הינה משמעותית להערכתי, אולם, לא גבוהה באופן ניכר מהשכיח בשוק.
לפיכך, בהתחשב בהיקפו של השטח השולי ליח"ד שבוטל, במקרה דנן, מצאתי לנכון לקבוע את מקדם ההשבחה לשטח השולי בשיעור של 20%, תוך התאמה להחלטות שמאים מכריעים נוספות שנערכו עבור נכסים בדמות הנכסים מושא ההחלטה, ובהתאם להחלטתי הקודמת.
קביעה זו מבוססת על החלטה שערכתי בגו"ח 22868/137-140,147-149 שבמסגרתה הכרעתי במחלוקת בין אותם הצדדים בהליך דנן, והובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 20%, **כשלצורך <u>המחשה</u> של השפעת מרכיב השוליות**, בחנתי עסקאות השוואה שבוצעו בסמוך למועד הקובע בגושים 20984, 20985, 20986[21], בשכונת "קריית רבין", שם בנויים מבנים בני 2 - 4 קומות בבניה חדישה.

במסגרת תשובת המשיבה, טוען שמאי המשיבה כי החלטתי הקודמת מתעלמת מהחלטת השמאי המכריע מר אלי כהן בגו"ח 20986/41 המוצגת בשומתו ואשר עליה הסתמך בעת אומדן ההשבחה.
בעניין זה, הוא מפנה לערר (צפון) 8006/20 **ביג מרכזים מסחריים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב כרמיאל**, שדנה בשאלת מעמדה של שומה קודמת.
תחילה, אציין כי הערר בעניין **ביג מרכזים** שצוין בתשובת המשיבה דן בשאלת מעמדה של שומה קודמת שניתנה לגבי אותה החלקה.
ככלל, החלטת שמאי מכריע מחייבת רק את הצדדים לשומה, אולם במקרים מסוימים היא מחייבת גם צדדים שלא היו צד להליך.
בעמ"נ 48410-01-14 **אוברקוביץ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה ואח'**, נקבע כי השמאי המכריע שמונה בהתאם לחוק התכנון והבניה, מוסמך לקבוע שומת היטל השבחה בסכום גבוה יותר מזה שדרשה הוועדה המקומית לתכנון ובניה, והועדה המקומית מוסמכת, מצידה, לגבות את היטל ההשבחה, בהתאם לשומה שקבע השמאי המכריע.
בבר"מ 2049/15 **פרדסי כפר ברנדייס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב חדרה**, קבע בית המשפט כי במקרים שבהם קיימים כמה חייבים בגין אותה חלקת קרקע, יש עדיפות למנות שמאי מכריע אחד אשר ידון בתיקים באופן שימנע מראש מצב של החלטות סותרות.
למען היעילות והצורך בהליך הוגן, גם לעניין השבחות עתידיות ישנה עדיפות למנות שמאי מכריע אשר דן בהשבחות קודמות.

[21] יוער כי מדובר במבני מגורים בעלי אופי בינוי שונה הכוללים דירות 5 חדרים גדולות יותר [כ - 150 מ"ר], ומשכך, משתקף פער גבוה באופן משמעותי בין שטח דירת 5 חדרים לבין שטח דירת 4 חדרים, ולכן אלו לא הובאו בחשבון.

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

יחד עם זאת, החלטת השמאי המכריע הינה עצמאית ואין היא כבולה להחלטות או שומות אחרות שניתנו בסביבה לצדדים בהליך אחר, והיא אינה חייבת להיות בגבולות הצדדים.

עמדה על כך וועדה הערר בערר (מרכז) 41/16 **מינה כהן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום השרון**:

"אין חולק כי שמאי מקרקעין הינו בעל מקצוע אשר מעצם טיבו ואופיו מחויב לערוך שומה בהתאם להבנתו וניסיונו המקצועי ולהפעיל שיקול דעת עצמאי בקביעת שווי מקרקעין. דברים אלו נכונים הן ביחס לשמאי מקרקעין הנותן חוות דעת 'מטעם' ועל אחת כמה וכמה ביחס לשמאי מכריע שמונה על פי החוק, המוחזק כאמור כגורם ניטראלי ואובייקטיבי, אשר מתוקף תפקידו וסמכויותיו פועל כגוף בעל מאפיינים מעין שיפוטיים (בר"מ 6744/14).

"אין גם חולק, כפי שטוענת המשיבה, כי קיימת חשיבות לכך ששמאי המקרקעין ייתן שומה עצמאית ולא יסתמך באופן אוטומטי ועיוור על שומות אחרות, וזאת אף אם מדובר בשומות מכריעות. אמירות ברוח זו ניתן למצוא באותם פסקי דין שהובאו לעיל, אליהם הפנתה המשיבה וכן בפסיקות נוספות כדוגמת ע"א 8453/09 קרן נ' בנק דיסקונט [פורסם בנבו] (מיום 2.1.12).

נראה איפוא, כי שמירה על עצמאות מחשבתו ושיקוליו של שמאי המקרקעין מהווה אבן יסוד בעבודתו המקצועית וכי כאשר נדרש שמאי מקרקעין ליתן את חוות דעתו בעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין מסוימים עליו לבססה על כללי שמאות מקובלים, הוראות הדין והפסיקה הרלוונטיים וכן לתתה על פי מיטב הבנתו ושיקול דעתו המקצועיים, מבלי להיות מחויב לאמץ באופן אוטומטי שומה אחרת.

כל זאת אמרנו כעניין עקרוני, שכן על אף שממצאיה של שומה מסוימת שנעשתה לצורך הליך אחד אינם מחייבים בהליך אחר, הרי שכאשר מדובר באותה החלקה ממש, שיקולי יעילות, שוויון והגינות מחייבים מתן הנמקה להעדר עקביות ביחס לשומה קודמת, והדברים אמורים במיוחד כאשר מדובר בשומה מכרעת שניתנה לאחר תיקון 84 לחוק".

על כן, אינני מקבל את טענתו של שמאי המשיבה שלפיה יש חיוב לאמץ את החלטתו של השמאי המכריע מר אלי כהן.

ברם, אני סבור כי החלטת שמאי מכריע שניתנה לגבי נכס בסביבה הקרובה, יכולה לשמש כאינדיקציה לסבירות השווי, ובהתאם לגישתי הקבועה התואמת לגישתה של וועדות הערר, יש להביאה בין יתר השיקולים הנשקלים בעת אומדן ההשבחה.

ואכן, בעת עריכת החלטתי הקודמת, עיינתי לעומק בהחלטת מר אלי כהן היות שעליה ביסס שמאי המשיבה את עיקר נתוניו בשומת הוועדה המקומית, ובכלל זה את ערכי שווי הקרקע, בדומה לשומת המשיבה בהליך דנן.

שמאי המשיבה בחר באופן תמוה להציג את אי הסכמותיו על ההחלטות הקודמות שערכתי במסגרת הליכים קודמים באמצעות הגשת תשובה בהליך דנן, כאשר תשובתו כוללת התייחסות להחלטות הקודמות, בעוד שעל החלטות אלו לא ניתנה בעבר התייחסות מטעמו.

על כן, לאור טענתו של שמאי המשיבה כי לא ניתנה על ידי התייחסות להחלטת השמאי המכריע מר אלי כהן בעת קביעתי למקדם ההשבחה, ברצוני לעמוד על סוגיה זו בשנית, לצורך הבהרת הנושא ומענה לטענות שמאי המשיבה המשליכות על ההחלטה בענייננו.

בהחלטת השמאי המכריע מר אלי כהן צוין כי ההפרש בשווי מ"ר בנוי בין דירות 4 חד' לבין דירות 5 חד' הינו 6%, כפי שמתקבל מניתוח עסקאות מכר בגושים 20985-20986 במבני מגורים בני 4-2 קומות.

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

כמו כן, צוין כי מהות ההשבחה הינה המרת שטחים שוליים ב – 22 יח"ד שבמצב הקודם הפכו לשטחים עיקריים.

בהמשך, ציין השמאי המכריע כי הוא סבור שיש להעריך את גובה ההשבחה **במקדם הנע בין 0.2 לבין 0.4**, המבטא את המרת השטחים משוליים לעיקריים, וכחיזוק לכך, הפנה להחלטות שמאים מכריעים, כדלהלן:

שמאי מכריע	תאריך שומה	גוש	חלקה	ישוב	כתובת	מקדם ביטול שוליות
ארז כהן	24/01/2019	6404	63	פתח תקוה	זפרן מדרכי 3	0.30
רינת וויס רביב	20/06/2018	4246	8	ראשון לציון	שכונת רקפות	0.30
רינת וויס רביב	27/05/2018	9250	71+72	חריש	שכונת הפרחים	0.20
גיל הרצברג	06/06/2017	2909	132-134	קרית גת	שכונת כרמי גת	0.30

לבסוף, קבע השמאי המכריע כי מקדם ההשבחה הינו בסך 0.3.

יש לציין כי קביעתו של השמאי המכריע מבוססת, בין השאר, על קביעות אחרות של שמאים מכריעים במיקומים שונים, כאשר הערך שננקב בהחלטתו, נקבע על פי שיקול דעתו בשל כך שהוא מצוי בטווח המקובל שצוין על ידו.

במסגרת השיקולים שהבאתי בחשבון, לאחר עיון בהחלטת השמאי המכריע מר אלי כהן, לצד החלטות נוספות של שמאים מכריעים, לרבות החלטות שערכתי, וכן, מניתוח עסקאות מכר, מצאתי לנכון לפעול על הצד הזהיר והשמרני ולהביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 20%.

כבר בנקודה זו, בהתאם לעמדתו של שמאי המשיבה שלפיה יש להסתמך על החלטה זו, הרי שהמפורט לעיל מהווה חיזוק לכך שמקדם ההשבחה בגין ביטול השוליות שנקבע בהחלטתי הקודמת, **מצוי בטווח המקובל והסביר**.

היות שלא מדובר במחלוקת הנוגעת לטעות מהותית או עובדתית, אינני מקבל את טענת שמאי המשיבה.

יתרה מכך, במסגרת החלטות אחרות שערכתי שדנו בסוגיה דומה [לדוגמא בגו"ח 4240/14, שכונת הנרקיסים, ראשון לציון], נקבע על ידי מקדם השבחה בשיעור 20%.

על כן, בהתאם להלכת **ברנדייס**, בחנתי את המקרה על פי ניסיוני המקצועי ובהתאם לגישה הרווחת לחישוב אומדן ההשבחה, ומשכך, מצאתי לנכון לנקוט גישה שוויונית ואחידה ולאמץ את עמדתי גם במקרה דנן.

במענה לטענת המשיבה כי סקר החלטות של שמאים מכריעים שהוצג בהחלטתי הקודמת מבטא מקדם השבחה גדול ככל שהשטח השולי גדול יותר, אציין כי החלטות אלו הוצגו כסקירה כללית לקביעות של שמאים מכריעים לצורך קבלת רקע ואינדיקציה באשר למקדם ההשבחה בטווח המקובל.

<u>לצד אלו, קיימות החלטות אחרות שבמסגרתן נקבע מקדם השבחה נמוך יותר, כדלהלן:</u>

- בהחלטת השמאי המכריע מר ברזילי בועז בגו"ח 7936/34,37 נקבע מקדם השבחה בגין ביטול שוליות בשיעור 15% עבור שטח שולי של 14 מ"ר שהפך לעיקרי ובהחלטתו של אותו שמאי מכריע בגו"ח 6712/150 נקבע מקדם השבחה **בשיעור 10%** לשטח של 31.97 מ"ר.
- בהחלטת השמאית המכריעה גב' רמה מאור בגו"ח 3930/102, נקבע מקדם השבחה בגין ביטול שוליות **בשיעור 10%** עבור שטח שולי של 12 מ"ר שהפך לעיקרי.
- בהחלטת השמאית המכריעה גב' דנה שיחור בגו"ח 3937/69, נקבע מקדם השבחה בגין ביטול שוליות **בשיעור 15%** עבור שטח שולי של 29.05 מ"ר שהפך לעיקרי.

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

- בהחלטת השמאי המכריע מר אמנון ניזרי בגו"ח 3930/320 נקבע מקדם השבחה בגין ביטול שוליות **בשיעור 20%** עבור שטח שולי של 19 מ"ר שהפך לעיקרי.
- בהחלטת השמאי המכריע מר יצחק ברמן בגו"ח 6885/49 נקבע מקדם השבחה בגין ביטול שוליות **בשיעור 10%** עבור שטח שולי של 14 מ"ר שהפך לעיקרי.
- בהחלטת השמאית המכריעה גב' גבע בלטר בגו"ח 30962/72 נקבע מקדם השבחה בגין ביטול שוליות **בשיעור 10%** עבור שטח שולי של 10 מ"ר שהפך לעיקרי.
- בהחלטת השמאי המכריע מר אבישי זיו בגו"ח 6885/12 נקבע מקדם השבחה בגין ביטול שוליות **בשיעור 15%** עבור שטח שולי של 29 מ"ר שהפך לעיקרי.

לאור קביעות אלו של השמאים המכריעים, ולאור הקביעות הנוספות שהוצגו בתחילת פרק זה, ובהתחשב במיקומו של הנכס הנדון בשכונה בבניה חדשה אשר משווקת ברובה ב"מחיר למשתכן"/"דיור במחיר מופחת" ומיועדת לזוגות צעירים שהביקוש בה לדירות קטנות בשטח הינו סביר, מצאתי לנכון לקבוע את מקדם השבחה בשיעור 20% המצוי לטעמי בתחום הסבירות ומשקף את הצד הזהיר והשמרני.

באשר לטענתו של שמאי המשיבה כי בהחלטתי הקודמת הוצג בחלק מהעסקאות שטח רשום ובחלקן שטח ארנונה, אציין כי שטח הדירות שהובא בחשבון והוצג בפירוט העסקאות, מבוסס על שטח הדירות המפורט בהיתרי הבניה במ"ר ברוטו שאינו תמיד תואם לשטח המדווח בתיאור שטח רשום או שטח ארנונה.
שטחה הרשום של יחידה מס' 12 בגו"ח 20984/40 השייכת לעסקה מיום 29.03.2023, הינו 129.8 מ"ר.

<u>להלן תיאור הדירה הנ"ל מתוך תשריט הבית המשותף:</u>

מבנה	קומה	תאור	מס' חלקה משנה		היחידה	צמידויות			צבע בתשריט
						תאור	סמון בתשריט	שטח במ"ר	
III	קרקע	דירה	40/ 9	9	127.40	תניה	בא	12.00	כחול
						מרפסת	בב	5.90	
						מרפסת	בג	78.00	
	קרקע	דירה	40/ 10	10	127.40	תניה	בד	12.00	אדום
						מרפסת	בה	5.90	
						מרפסת	בו	78.00	
	ראשונה	דירה	40/11	11	129.80	תניה	בז	13.50	אדום
						מרפסת לא מקורה	בח	13.90	
	ראשונה	דירה	40/12	12	129.80	תניה	בט	13.50	ירוק
						מרפסת לא מקורה	ל	13.90	

על פי היתר הבניה, שטח הדירה ברוטו הינו כ – 130 מ"ר ולא 147 מ"ר כפי שצוין בתשובת המשיבה.

באשר לטענה כי יש להביא בחשבון גם עסקאות מכר שבוצעו בדירות 3 חדרים, אציין כי אינני מסכים עם גישה זו, מאחר שבמקרה דנן, מדובר במצב קודם שבו השטח העיקרי [ללא ממ"ד] של הדירות הינו כ- 114 מ"ר לעומת מצב חדש שבו השטח העיקרי [ללא ממ"ד] של הדירות הינו כ – 91 מ"ר /107 מ"ר המשקף גודל של דירות 4 חדרים.
שמאי המשיבה הציג במכתב תשובתו השוואה בין עסקאות מכר שבוצעו בדירות 5 חד' לבין דירות 4 חד' בפרויקט הכולל מבנה מגורים נמוכים אינם מתאימים וכי מאחר שלא קיימים בעיר בית שאן נתוני השוואה במבני מגורים רבי קומות, ניתן לבחון את מרכיב השוליות בערים דומות וקרובות.

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

מניתוח השוואתי שערך שמאי המשיבה [המאמץ את הגישה שננקטה בהחלטתי הקודמת], התקבל בהתאם לגישתו מקדם ביטול שוליות בשיעור 31%.
תחילה, אציין כי אינני סבור שנכון לערוך השוואה לעסקאות שבוצעו ביישוב אחר, שכן, ידוע שלכל מיקום בארץ יש פונקציית ביקוש שונה, וייתכן שבעיר מסוימת קיים ביקוש רב לדירות בנות 4 חדרים, בעוד שבעיר אחרת קיים ביקוש שונה בהתאם לאופי האוכלוסייה וכיו"ב.
בעניין זה, אציין גם כי קיימת סתירה בטענות שמאי המשיבה, אשר מחד סבור שאין להסתמך על השוואה לעסקאות מכר בדירות מגורים בשכונה הסמוכה המאופיינת במבני מגורים נמוכים, ומאידך, בהתאם לגישתו יש לאמץ את החלטת השמאי המכריע מר אלי כהן שקביעתו מבוססת, בין השאר, על עסקאות מכר בגושים 20985-20986 בדירות המצויות במבנים בני 2-4 קומות [סעיף 10.3 להחלטתו].
ויתרה מכך, עסקאות המכר באותו המיקום היוו גם את הבסיס לאומדן שווי הקרקע בשומת המשיבה.
בנוסף, יש להתייחס לכך שעסקאות המכר שהוצגו במכתב תשובת המשיבה, מבטאות דירות 5 חד' בשטח של 135 מ"ר פלדלת בעוד שבענייננו, במצב הקודם מדובר בדירות 5 חד' בשטח של 126 מ"ר פלדלת, שכידוע, ככל שהשטח הדירתי גדול יותר כך ההשפעה הנובעת מביטול השטח השולי תהיה גבוהה יותר.
עוד אציין כי הובאו בחשבון, בין היתר, דירות המצויות בקומה האחרונה במבנה המגורים וניכר כי מדובר בדירות "פנטהאוז" [עסקאות מתאריכים 15.12.2022 ו – 02.11.2022].

מעבר לכל האמור, ברצוני להבהיר כי בכל מקרה, עסקאות המכר שהוצגו בהחלטתי הקודמת, הובאו בחשבון **לצורך קבלת אינדיקציה לסבירות** קביעת מקדם ההשבחה שאותו קבעתי כמקדם המצוי בטווח המקובל בגין השבחה הנובעת מביטול השוליות.
אין בעסקאות אלו משום נתון בלעדי שעל בסיסו נקבעה החלטתי, כי אם בדיקה לצורך חיזוק עמדתי שלפיה, אני סבור שמקדם ההשבחה שיש להביא בחשבון הינו בגבולות 20% - 30% [בשים לב לכך שקיימות החלטות רבות שבהן נקבע מקדם נמוך יותר בשיעור 10%-15%, כמפורט מעלה].

בעניין זה אפנה לדבריו של השמאי המכריע מר אייל יצחקי בהחלטתו בגו"ח 6636/254, קהילת ורשה 65, תל אביב, עבור נכס במיקום המאופיין בביקוש גבוה ויוקרתי באופן ניכר ביחס למושא ההחלטה.
להלן ציטוט עיקרי הדברים שמציין השמאי המכריע במקרה זה:
"הדעת נותנת והניסיון מלמד, שהערך האופטימלי הזה (שממנו מתחילה השוליות הפוחתת) שונה מאזור לאזור. באזורים שבהם אוכלוסייה ממעמד סוציואקונומי נמוך ורמות ביקוש נמוכות השטח הדירתי "המיטבי" נמוך ובאזורים יוקרתיים ומבוקשים השטח הדירתי המבוקש הוא גבוה. נמצאה שוליות לרכיב הקרקע של בין 20% לבין 30% לחדר החמישי בדירה באזורים שבהם רמת הביקוש והמחירים נמוכים משמעותית מהסביבה שבנדון.
שוליות זו נקבעה לאחר קיזוז עלות הבנייה הממוצעת למ"ר שהיא גבוהה יותר בדירות קטנות מהעלות למ"ר בדירות גדולות [ההדגשה אינה במקור].
ההבדל בעלויות הבניה נובע מריבוי חלקם היחסי של החדרים הרטובים בדירות קטנות, בגידול בשטח המשותף בבניין, גידול בשטחי חניה תת קרקעית הפסדית, גידול באורך קירות חוץ של הדירות, גידול בשטח היחסי שמהווה הממ"ד (שבנייתו יקרה יותר), גידול במספר חיבורי החשמל, דלתות כניסה ועוד [...].
[...] תוצאות ניתוח מחירי עסקאות רבות אלה, שבהן נמצאה שוליות נמוכה לחדר הרביעי בדירה, מביאות אותי להעריך כי בסביבה שבנדון, שהיא סביבה מבוקשת הרבה יותר מאזורי הייחוס שפורטו בהערת שוליים לעיל, קיימת שוליות נמוכה (אם בכלל) לחדר הרביעי, שמתקזזת על ידי עלויות הבניה הגבוהות יותר.

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

לפיכך, מלבד תוספת התועלת שנובעת מתוספת שטחי המרפסות איני מוצא מקום לייחס תוספת תועלת בגין הפחתת השוליות לדירות קטנות ששטחן בין 88 מ"ר לבין 102 מ"ר".

בענייננו, אף הניתוח ההשוואתי שנערך על ידי שמאי המשיבה שבו התקבל מקדם השבחה בשיעור כ- 31% מהווה כחיזוק לכך שאכן מקדם ההשבחה הסביר הינו קרוב לטווח האמור לעיל, כך שאין מדובר בסתירה לנאמר בהחלטתי.

ועוד אדגיש כי אין מדובר בנתון אמפירי מדויק הבוחן באופן חד ערכי את מקדם ההשבחה בגין ביטול השוליות. שכן, נטרול עסקאות חריגות[22] מתוך מסד העסקאות שהוצגו במכתב תשובת המשיבה, מוביל לתוצאה שונה, כלומר, להפרש בשיעור 2.6% בין שווי של דירות 5 חד' לבין שווי של דירות 4 חד' ולמקדם השבחה בשיעור כ - 20%[23].

הנני סבור כי תוספת יחידות דיור גורמת להעברת שטחים מדירות קיימות לדירות חדשות שהתווספו, אשר יוצרות עלויות נוספות כגון מטבח, חדרים רטובים, חיבור חשמל ועלויות נלוות, בנוסף לעלויות בניית שטחים נוספים כגון שטחי שירות וחניות כך שעלויות אלו מקזזות חלק מההשבחה הנובעת מביטול השוליות.

יתרה מכך, יש להתחשב בכך שההשבחה חלה על הדירות המשווקות בשוק החופשי, בעוד שבמקרה דנן, חלק מהדירות משווקות במחיר מופחת.

בסיכומו של דבר, מעיון בהחלטות רבות של שמאים מכריעים והחלטות קודמות שערכתי, וכן, מניתוח עסקאות מכר שבוצעו בסביבה, לצד עסקאות המכר שהוצגו במכתב תשובה המשיבה, הגעתי לכלל מסקנה כי מקדם ההשבחה המקובל והסביר בגין ביטול שוליות הינו בטווח של 20% - 30%.

בהתאם להחלטתי הקודמת, ובהתחשב במיקום הנכסים מושא ההחלטה ולמיקומם בשכונה המתאפיינת בבניה חדשה אשר משווקת ברובה במסגרת "מחיר למשתכן"/"דיור במחיר מופחת" ומיועדת לזוגות צעירים, הנני מוצא לנכון לפעול על הצד הזהיר והשמרני ולהביא בחשבון במקרה דנן מקדם השבחה בשיעור 20%.

[22] עסקה מתאריך 15.12.2022 [דירת "פנטהאוז"], עסקה מתאריך 10.07.2022 [המשקפת מחיר של 8,148 ₪ למ"ר], עסקה מתאריך 02.11.2022 [דירת "פנטהאוז"] ועסקה מתאריך 06.02.2022 [המשקפת מחיר של 7,589 ₪ למ"ר].

[23] בהתאם לבחינה המתמטית שהוצגה במכתב תשובת המשיבה המאמצת את הגישה שננקטה בהחלטתי הקודמת.

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

<u>מקדם התכללות להקלה:</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

אינני מסכים עם טענתו של שמאי המשיבה שסבור שאין מקום להפחתה בגין התכלות ההקלה, כאשר במהלך הדיון המקצועי נימק: *"הרי גם אם ייהרס המבנה וירצו לבנות מבנה חדש תחתיו, הרי לא יתעלמו מהיתר".*

טענה זו אינה נכונה, כפי שהוסבר לעיל, ההקלה עומדת בתוקפה עבור ההיתר הנדון כל עוד הוקם המבנה. בשעה שייהרס המבנה, יפוג תוקפה של ההקלה, כך שמבקש הבקשה להקמת המבנה מחדש יצטרך לבקש מהוועדה המקומית את אישורה מחדש עבור ההקלה, ברם, אין לתת להקלה מעמד של זכויות קבועות בדומה לאלו הניתנות מכוח תכנית מאושרת [תב"ע] בשל ההנחה שהוועדה לא תתעלם מההיתר הקודם שבגינו ניתנה הקלה.

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

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

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

היות שמדובר בהנחת עבודה סבירה, אשר הובאה בחשבון על הצד הזהיר, אאמצה בעת עריכת תחשיבי.
לעניין שיעור ההיוון – בהתאם לסעיף 5 לפרק טו' לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין, נשתרש הנוהג השמאי לייחס לקרקע שיעור תשואה או היוון שבין 5% לבין 6%.
שיעור ההיוון יקבע בהתאמה לרמת הסיכון הדרושה בהתאם לאופי השימוש וזהות השוכרים, כאשר הסיכון הקיים בהשכרת הקרקע עשוי להיות נמוך או גבוה ביחס לנכס מניב בנוי, אך בדרך כלל יהיה נמוך יותר מאחר שלא קיימים לגבי שכירות לקרקע קבוצת סיכונים הקשורים למבנה.
רמת הסיכון מושפעת, בין השאר, ממיקום הנכס. כך למשל, בנכס המצוי במרכז הארץ יהיה סיכון נמוך ביחס לנכס המצוי בפריפריה ובהתאם לכך יגדל או יקטן שיעור ההיוון בהתאם למיקומו ולרמת הסיכון בו.
במקרה דנן, לאור מיקום המקרקעין מושא ההחלטה בעיר בית שאן בשכונה חדשה המצויה בשלבי בניה וצביונה טרם עוצב, אני סבור שראוי לייחס שיעור היוון גבוה יותר מהערך שננקט בשומת המבקשת, התואם גם החלטות של שמאים מכריעים בסביבה, לאור זאת, אנקוט על הצד הזהיר והשמרני בשיעור היוון של 6%.
על כן, בעת עריכת תחשיבי אביא בחשבון מקדם הפחתה בגין "זכויות מתכלות" בסך של 0.946 [מגלם דחיה של 50 שנה בשיעור היוון של 6%].
במענה לטענתו של שמאי המשיבה, אשר מפנה להחלטה של השמאי המכריע מר ארז כהן בגו"ח 12801/26, קריית אתא, אציין כי כפי שפורט בהרחבה בנושא זה, אין החלטתי כבולה להחלטות אחרות של שמאים מכריעים, וקביעתי ניתנה בהתאם לנימוקים המפורטים לעיל, ובהתאם להחלטות קודמות שערכתי שדנו בסוגיה זו, תוך אינדיקציה לגובה מקדם הפחתה בגין "זכויות מתכלות" המקובל בקרב החלטות רבות של שמאים מכריעים.

<u>הערה:</u>

לאור כל הנימוקים המפורטים לעיל, תוך התייחסות לטיעוני שמאי המשיבה שהועלו במסגרת מכתב תשובת המשיבה, לא מצאתי מקום לנקוט בגישה שונה מזו שננקטה בהחלטתי הקודמת.
אציין, שמאי המשיבה בחר לאמץ את הערכים התואמים לגישתו מתוך החלטת השמאי המכריע מר אלי כהן, ומנגד, בנושאים אחרים, בחר שמאי המשיבה לקבוע ערכים שונים המנוגדים להחלטה שעליה הסתמך, דהיינו מאמץ באופן חלקי את החלטה שעליה נסמך.

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 תחשיבי ההשבחה שחלה במגרש מס' 312:

תחשיב ההשבחה בגין אישור ההקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי בשיעור 40% או 2 מ':

מרכיב	תוצאה
היקף שטח המרפסות החורג במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה ושומות הצדדים]	88.61
מקדם אקו' לשטח המרפסות	0.4
מקדם השבחה	0.15
שטח מושבח במ"ר אקו' [סיכום ביניים]	**5.32**
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן"	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" [דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 6%]	0.946
שטח מושבח במ"ר אקו' לאחר התאמות	**4.78**
שווי מ"ר מבונה	820 ₪
סה"כ אומדן ההשבחה	**3,918** ₪

תחשיב ההשבחה בגין אישור הקלה בקו בניין צדדי עד 10% כולל פתחים:

מרכיב	תוצאה
היקף שטח המרפסות החורג במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה ושומות הצדדים]	1.72
מס' קומות	6
שטח במ"ר החורג מקווי הבניין [סיכום ביניים]	**10.32**
מקדם השבחה	0.15
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן"	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" [דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 6%]	0.946
שטח מושבח במ"ר אקו' לאחר התאמות	**1.39**
שווי מ"ר מבונה	820 ₪
סה"כ אומדן ההשבחה	**1,141** ₪

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 ההשבחה בגין הקלה להגדלת מרכיב הצפיפות/ביטול השוליות [תוספת יח"ד]:</u>

<u>מצב קודם</u>	
מרכיב	**תוצאה**
היקף השטח העיקרי במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה]	2,296.11
מס' יח"ד במצב הקודם	20
שטח במ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד במצב קודם	114.81
<u>מצב חדש</u>	
מרכיב	**תוצאה**
היקף השטח העיקרי במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה]	2,296.11
מס' יח"ד במצב חדש	25
שטח במ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד במצב חדש	91.84
תחשיב השבחה	
מרכיב	**תוצאה**
הפרש השטח במ"ר עיקרי הממוצע ליח"ד בין שני מצבי התכנון	22.96
מס' יח"ד במצב הקודם	20
סה"כ שטח שולי שהפך לעיקרי במ"ר	459.22
מקדם השבחה בגין הגדלת מרכיב הצפיפות/ביטול השוליות	0.2
שטח מושבח במ"ר אקו' [סיכום ביניים]	**91.84**
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן"	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" [דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 6%]	0.946
שטח מושבח במ"ר אקו' לאחר התאמות	**82.54**
שווי מ"ר מבונה	820 ₪
סה"כ אומדן ההשבחה	**67,683** ₪

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

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

<u>להלן תחשיבי ההשבחה שחלה במגרש מס' 313:</u>

<u>תחשיב ההשבחה בגין אישור ההקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי בשיעור 40% או 2 מ':</u>

מרכיב	תוצאה
היקף שטח המרפסות החורג במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה ושומות הצדדים]	88.61
מקדם אקו' לשטח המרפסות	0.4
מקדם השבחה	0.15
שטח מושבח במ"ר אקו' [סיכום ביניים]	**5.32**
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן"	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" [דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 6%]	0.946
שטח מושבח במ"ר אקו' לאחר התאמות	**4.78**
שווי מ"ר מבונה	820 ₪
סה"כ אומדן ההשבחה	**3,918** ₪

<u>תחשיב ההשבחה בגין הקלה להגדלת מרכיב הצפיפות/ביטול השוליות [תוספת יח"ד]:</u>

<u>מצב קודם</u>	
מרכיב	**תוצאה**
היקף השטח העיקרי במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה]	2,296.11
מס' יח"ד במצב הקודם	20
שטח במ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד במצב קודם	114.81
<u>מצב חדש</u>	
מרכיב	**תוצאה**
היקף השטח העיקרי במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה]	2,296.11
מס' יח"ד במצב חדש	25
שטח במ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד במצב חדש	91.84
תחשיב השבחה	
מרכיב	**תוצאה**
הפרש השטח במ"ר עיקרי הממוצע ליח"ד בין שני מצבי התכנון	22.96
מס' יח"ד במצב הקודם	20
סה"כ שטח שולי שהפך לעיקרי במ"ר	459.22
מקדם השבחה בגין הגדלת מרכיב הצפיפות/ביטול השוליות	0.2
שטח מושבח במ"ר אקו' [סיכום ביניים]	**91.84**
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן"	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" [דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 6%]	0.946
שטח מושבח במ"ר אקו' לאחר התאמות	**82.54**
שווי מ"ר מבונה	820 ₪
סה"כ אומדן ההשבחה	**67,683** ₪

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

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

<u>להלן תחשיבי ההשבחה שחלה במגרש מס' 314:</u>

<u>תחשיב ההשבחה בגין אישור ההקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי בשיעור 40% או 2 מ':</u>

מרכיב	תוצאה
היקף שטח המרפסות החורג במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה ושומות הצדדים]	88.61
מקדם אקו' לשטח המרפסות	0.4
מקדם השבחה	0.15
שטח מושבח במ"ר אקו' [סיכום ביניים]	**5.32**
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן"	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" [דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 6%]	0.946
שטח מושבח במ"ר אקו' לאחר התאמות	**4.78**
שווי מ"ר מבונה	820 ₪
סה"כ אומדן ההשבחה	**3,918** ₪

<u>תחשיב ההשבחה בגין הקלה להגדלת מרכיב הצפיפות/ביטול השוליות [תוספת יח"ד]:</u>

<u>מצב קודם</u>	
מרכיב	**תוצאה**
היקף השטח העיקרי במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה]	2,296.11
מס' יח"ד במצב הקודם	20
שטח במ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד במצב קודם	114.81
<u>מצב חדש</u>	
מרכיב	**תוצאה**
היקף השטח העיקרי במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה]	2,296.11
מס' יח"ד במצב חדש	25
שטח במ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד במצב חדש	91.84
תחשיב השבחה	
מרכיב	**תוצאה**
הפרש השטח במ"ר עיקרי הממוצע ליח"ד בין שני מצבי התכנון	22.96
מס' יח"ד במצב הקודם	20
סה"כ שטח שולי שהפך לעיקרי במ"ר	459.22
מקדם השבחה בגין הגדלת מרכיב הצפיפות/ביטול השוליות	0.2
שטח מושבח במ"ר אקו' [סיכום ביניים]	**91.84**
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן"	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" [דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 6%]	0.946
שטח מושבח במ"ר אקו' לאחר התאמות	**82.54**
שווי מ"ר מבונה	820 ₪
סה"כ אומדן ההשבחה	**67,683** ₪

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

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

<u>להלן תחשיב ההשבחה שחלה במגרש מס' 315:</u>

<u>תחשיב ההשבחה בגין הקלה להגדלת מרכיב הצפיפות/ביטול השוליות [תוספת יח"ד]:</u>

<u>מצב קודם</u>	
מרכיב	**תוצאה**
היקף השטח העיקרי במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה]	3,664.61
מס' יח"ד במצב הקודם	32
שטח במ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד במצב קודם	114.52
<u>מצב חדש</u>	
מרכיב	**תוצאה**
היקף השטח העיקרי במ"ר [עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה]	3,664.61
מס' יח"ד במצב חדש	34
שטח במ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד במצב חדש	107.78
תחשיב השבחה	
מרכיב	**תוצאה**
הפרש השטח במ"ר עיקרי הממוצע ליח"ד בין שני מצבי התכנון	6.74
מס' יח"ד במצב הקודם	32
סה"כ שטח שולי שהפך לעיקרי במ"ר	215.57
מקדם השבחה בגין הגדלת מרכיב הצפיפות/ביטול השוליות	0.2
שטח מושבח במ"ר אקו' [סיכום ביניים]	**43.11**
מקדם התאמה בגין השפעת תכנית "מחיר למשתכן"	0.95
מקדם התאמה בגין "הקלה מתכלה" [דחיה של 50 שנים, בשיעור ריבית של 6%]	0.946
שטח מושבח במ"ר אקו' לאחר התאמות	**38.75**
שווי מ"ר מבונה	820 ₪
סה"כ אומדן ההשבחה	**31,771** ₪

<u>תחשיב סיכום ההשבחות</u>

<u>סיכום השבחות כתוצאה מאישור הקלות</u>	
מרכיב	**השבחה**
הקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי בשיעור 40% או 2.00 מ'	11,754 ₪
הקלה להגדלת מרכיב הצפיפות/ביטול השוליות	234,821 ₪
הקלה בקו בניין צדדי 10%	1,141 ₪
סה"כ השבחה	**247,716** ₪
היטל השבחה [50%]	**123,858** ₪

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

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

18. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כחלקות 165, 166, 167, 168 בגוש 22868, המסווגת כמגרשים מס': 312, 313, 314, 315 [לפי תכנית 203-0334888], שכונת "יצחק שמיר", בית שאן, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
אישור הקלות	08.08.2022	₪ 247,716	₪ 123,858

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

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

19. 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 מושא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 23.05.2024.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

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



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

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