תאריך : 22.07.2020
מס' בקשה/מינוי : 1007-2020
מספרנו : 8021

לכבוד

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

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

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

מגרש מס' 3 לפי תכנית רצ/מק/2/150/1 (413–0441014)

גוש : 4237, חלקה : 7 [בחלק], גוש : 4240, חלקות : 2,3 [בחלק]

שכונת הנרקיסים, ראשון לציון

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 1007-2020 מיום 12.05.2020, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

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

גורם ההשבחה: אישור הקלות.

גורם המימוש : בדרך של בקשה להיתר מס' 20191079.

3. מועד קיום דיון מקצועי

לאור מצב החירום הבריאותי הלאומי בו מצוי כיום המשק בעקבות נגיף "הקורונה", התקיים הדיון ביום 14.07.2020, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

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 08.06.2020 ע"י החת"מ.
נערך ביקור חיצוני לנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	שכונת נרקיסים, ראשון לציון.
גוש	:	4237 ו- 4240.
חלקות (חלק)	:	7 ו- 2-3 (בהתאמה).
מגרש	:	מגרש מס' 3 לפי תכנית מס' רצ/מק/2/150/1 (413-0441014)
שטח מגרש[1]	:	2,952 מ"ר.
זכויות רשומות	:	חכירה מהוונת מרמ"י עד לתאריך 23.04.2115.
מהות הנכס	:	מגרש ריק ופנוי ביעוד מגורים ד' בשכונת מגורים חדשה בשלבי פיתוח.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר אורי כהן.
6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין הגב' מיכל שימקביץ ומר איתי חן.
6.3 מכתב תגובת שמאי המשיבה.
6.4 אישור זכויות מרמ"י מיום 05.08.2019.
6.5 חוזה החכירה וחוזה מכרז (מכרז מחיר למשתכן) שנערכו עם רמ"י.
6.6 אישור זכייה במכרז מס' מר/308/2016 מיום 24.07.2017.
6.7 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
6.8 בקשה להיתר בניה מס' 20191079.
6.9 החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון בישיבתה 2019022 מיום 17.11.2019.
6.10 החלטת ועדת ערר בעניין הטירה א. לוי יזמות בע"מ נגד ועדה מקומית לתו"ב מורדות הכרמל.
6.11 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים, קביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות ועדות ערר רלוונטיות נוספות.

7. מועדים קובעים

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

[1] בהתאם לתקנון התכנית. בתכנית הבקשה להיתר מצוין כי שטח המגרש הינו 2,947 מ"ר. מדובר בהפרש זניח.

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>המועד הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן</u>:

<u>גורם השבחה</u>	<u>מועד פרסום אישור התוכנית</u>	<u>מועד קובע</u>
הקלות	מועד אישור הקלות ע"י הוועדה	17.11.2019

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 <u>סביבת הנכס</u>

<u>מיקום הנכס</u>

הנכס נשוא חוות הדעת מצוי בשכונת נרקיסים, ראשון לציון.

<u>תיאור השכונה</u>

שכונת נרקיסים מצויה בחלק המזרחי ביותר של העיר ראשון לציון.

השכונה מהווה שכונה חדשה אשר נמצאת בשלבי בניה ופיתוח כאשר חלק ניכר מהדירות שייבנו בה ישווקו במסגרת תכנית "מחיר למשתכן".

גבולות השכונה הינם, כדלהלן:

מצפון – שטחים פתוחים הנכללים בתחום שכונת נוריות.

ממזרח – מחנה הצבאי צריפין.

מדרום – שכונות צמרות ושיכוני המזרח.

ממערב – שכונת רביבים.

<u>תיאור סביבת הנכס</u>

המגרש הנישום נכלל במתחם קרקע פתוח ונרחב המהווה את שכונת הנרקיסים.

בהתאם להוראות התכנית החלה, הסביבה הקרובה צפויה לכלול שימושים שכונתיים מעורבים, ביניהם מגרשי מגורים, מסחר, תעסוקה, שצ"פ, מבני ציבור, דרכים וכדי.

בנייני המגורים כוללים בניה בהיקף של בין 23-12 קומות.

בנייני המסחר ותעסוקה כוללים בניה בהיקף של בין 27-22 קומות והינם ממוקמים לאורך ההמשך של רחוב ירושלים, אשר עתיד לחצות את השכונה ממערב למזרח.

המגרש הנישום ממוקם בחלק הצפוני-מערבי והפנימי של השכונה המתכוננת.

<u>פיתוח</u>

נכון למועד הביקור בנכס לא קיים פיתוח סביבתי עירוני והינו מצוי בשלבי הקמה.

[לעניין זה פיתוח מהווה: כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

<u>נגישות לנכס</u>

נכון למועד הביקור, לא מתאפשרת נגישות מוטורית למגרש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

8.2 תיאור המגרש

גו"ח	:	גוש: 4237 ו- 4240, חלקות (חלק): 7 ו- 2-3 (בהתאמה).
מס' מגרש	:	3 לפי תכנית מס' רצ/מק/2/150/1.
שטח מגרש[2]	:	2,952 מ"ר.
צורת המגרש	:	צורת המגרש דמוי מלבן רגולרי עם פינות דרום-מערבית וצפון-מערבית מעוגלות ומידותיו, כדלהלן:
		אורך חזית מזרחית כ – 77 מ'.
		עומק ממוצע כ – 39 מ'.
טופוגרפיה	:	מישורית.
בינוי מוצע	:	המגרש ריק ופנוי ועליו מתוכננת בניה של 2 בנייני מגורים בני 10 קומות כ"א, מעל 3 קומות מרתף, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר.

9. מצב משפטי (בהתאם לשומות העדדים)

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 15181 מיום 20.01.2020, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	4237
חלקה	:	7
שטח	:	351,141 מ"ר
בעלות	:	מדינת ישראל בשלמות.
הערות	:	רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 לטובת עיריית ראשון לציון (הערות: פורסם בי.פ 7476 מיום 29.03.2017).
		רשומה הערה על הפקעה, סעיפים 5 ו- 7 לטובת הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון (הערות: פורסם בי.פ 7581 מיום 06.09.2017)
		רשומה הערה על הפקעה, סעיפים 5 ו- 7 לטובת הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון (הערות: פורסם בי.פ 8532 מיום 19.11.2019).

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 15176 מיום 20.01.2020, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	4240
חלקה	:	2
שטח	:	9,907.00 מ"ר
בעלות	:	מדינת ישראל בשלמות.
הערות	:	רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 לטובת עיריית ראשון

[2] בהתאם לתקנון התכנית. בתכנית הבקשה להיתר מצוין כי שטח המגרש הינו 2,947 מ"ר. מדובר בהפרש זניח.

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

גוש	:	4240
		לציון (הערות: פורסם בי.פ 7476 מיום 29.03.2017).
		רשומה הערה על הפקעה, סעיפים 5 ו- 7 לטובת הועדה המקומית לתו"ב
		ראשון לציון (הערות: פורסם בי.פ 7581 מיום 06.09.2017)
		רשומה הערה על הפקעה, סעיפים 5 ו- 7 לטובת הועדה המקומית לתו"ב
		ראשון לציון (הערות: פורסם בי.פ 8532 מיום 19.11.2019).

9.2 אישור זכויות מרמ"י

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

גוש	:	4237 ו- 4240
חלקות (חלק)	:	7 ו- 2-3 (בהתאמה)
מס' מגרש	:	2 ו- 3 לפי תכנית 413-0441014 במתחם צריפין
שטח מגרש	:	6,239.0 מ"ר (מתייחס ל- 2 המגרשים יחד)
בעל הזכויות	:	אזורים בניין (1965) בע"מ
הזכות	:	הסכם חכירה מהוון לגבי הנכס עד ליום 23.04.2115
משכנתאות	:	רשומה משכנתא ראשונה ב"לאומי לישראל בע"מ"

9.3 חוזה חכירה

בהתאם לחוזה חכירה מהוון מיום 24.01.2018 שהועבר לידי, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	4237 ו- 4240
חלקות	:	7 (חלק) ו- 2-3 (חלק) בהתאמה
מס' מגרשים	:	2-3 לפי תכנית 413-0441014
שטח מגרש	:	6,239 מ"ר בערך
תקופת החכירה	:	98 שנים החל מיום 24.04.2017 ועד ליום 23.04.2115
		קיימת תקופת חכירה נוספת (אופציה) בת 98 שנים מתום תקופת החכירה
מטרת החכירה	:	144 יח"ד
קיבולת בניה	:	על פי תכנית תקפה החלה על המוחכר.
		לא תידרש תמורה נוספת תמורת בניה מעבר לקיבולת הבניה.
המועד להשלמת הבניה	:	לא יאוחר מתום 36 חודשים מיום אישור העסקה, קרי מיום 24.04.2017.

9.4 תוצאות מכרז מחיר למשתכן

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

מספר תכנית	:	413-0441014
מס' מגרשים	:	2-3
ייעוד	:	מגורים - בניה רוויה
מס' יח"ד	:	144
מחיר מקסימום	:	10,879 ₪ למ"ר ללא 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

מספר תכנית : 413-0441014
מחיר זכיה : 10,069 ₪ למ"ר ללא מע"מ
הוצאות פיתוח : 21,663,706 ₪ ללא מע"מ.
שם הזוכה : אזורים בניין (1965) בע"מ

<u>מעיון בחוברת המכרז עולים עיקרי הפרטים הבאים</u>:

הזוכה רשאי למכור 25% מסך יחידות הדיור בכל מתחם ומתחם שלא במסגרת מחיר למשתכן.
ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה והתקנות שהותקנו מכוחו ו/או כל החלטה אחרת במסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור, <u>הזוכה רשאי למכור מספר יחידות דיור במתחם שלא במסגרת מחיר למשתכן, כמספר יחידות הדיור שיתווספו עקב הקלה.</u>
הזוכה (או מי מטעמו) לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147, לחוק התכנון והבנייה.
בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק.
חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת הרשות.

<u>הערות הח"מ למצב המשפטי</u>

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

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

10. מצב תכנוני ורישוי

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

תכנוני – מצב קודם

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

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

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

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

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

מטרת התכנית הינה הקמת שכונת מגורים בצפון-מזרח העיר ראשון לציון בשטח בו שוכן המחנה "צריפין".

ייעוד	-	אזור מגורים ד'.
שימושים	-	מגורים, מרתפים, שטח לרווחת הדיירים, חניות תת קרקעיות.
מס' מגרש	-	3.
שטח מגרש	-	2,952 מ"ר.
היקף בינוי	-	**מעל הכניסה הקובעת:**
		7,920 מ"ר עיקרי+ 5,040 מ"ר שטחי שירות.
		מתחת לכניסה הקובעת:
		4,860 מ"ר שטחי שירות.
מרפסות	-	864 מ"ר (12 מ"ר ליח"ד).
תכסית	-	45% - עילי.
		85% - מרתף תת קרקעי.
מס' יח"ד	-	72 יח"ד.
תמהיל יח"ד	-	25% מכלל יחידות הדיור יהיו בגודל של עד 75 מ"ר שטח מרבי (כולל את שטח הממ"ד).
גובה מבנה	-	40 מ' מעל הכניסה הקובעת.
מס' קומות	-	12 קומות מעל הכניסה הקובעת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
מחסנים - מחסנים לדיירי הבניין בשטח של עד 6 מ"ר לכל יח"ד.
המחסנים ימוקמו בקומת הקרקע בקומת הקרקע או במרתפים.
קווי בניין - כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
הוראות נוספות- מרחק בין המגדלים לא יפחת מ- 10 מ'.
בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים פתוחים, קומת הקרקע והקומות שמעליה (א'-ג')
יהיו מדורגות. עומק הדירוג לא יעלה על 3 מ'.
שטח לרווחת הדיירים לא יעלה על 100 מ"ר (חדרי עגלות, מועדון דיירים וכד').
גובה מילוי תקרת החניונים יהא לפחות 1 מ' לצרכי גינון.
חניה - החניה תהיה תת קרקעית בתחום תאי השטח בהתאם לתקן החניה הארצי בתקף.
בנוסף תותר חניית אורחים עיליות בהיקף של עד 10% ממספר יחידות הדיור.

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

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

ייעוד - אזור מגורים ד'.
מס' מגרש - 3.
שטח מגרש - 2,952 מ"ר.
קווי בניין - 5 מ' לכל הכיוונים ו- 2 מ' לכיוון השצ"פ בכיוון מזרח[3].
כל יתר הוראות התכנית הראשית ממשיכים לחול ללא שינוי.

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

תכנית זו הינה תכנית מתאר אשר מכוחה ניתן יהיה להכין תכניות מפורטות שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.
תכנית זו תוחמת את גבולות שיקול הדעת של מוסד התכנון על ידי הקניית כלים כמותיים המנחים אותה בכל הנושאים הרלוונטיים לתכנון מרחב התכנון המקומי.
בהתאם לתכנית, הקרקע הנישומה, מסומנת בתחום מתחם מס' 145 והינה ביעוד מגורים 2 ו"מתחם בניה חדש".
בהתאם לנספח מס' 1 (תבנית הבניה) הקרקע בתחום "אזור חיפוש בניה לגובה".

שימושים - מגורים, מבני ציבור, שצ"פ, מסחר ומשרדים, מעונות סטודנטים, בתי אבות ודיור לקשישים.
מס' קומות - 12 קומות.
תכסית בניה - כפי שיקבע בתכנית מפורטת.
היקף בינוי - <u>מגורים</u> - עד 1,050,000 מ"ר
<u>מסחר ותעסוקה</u> – עד 70,000 מ"ר.

[3] רק החלק הדרומי של החזית המזרחית גובל בשצ"פ ובו קו בניין 2 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

רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר בניה מס' 20191079 – אושרה ע"י הוועדה המקומית בישיבה 2019022 מיום 17.11.2019

מבוקש בניית 2 בנייני מגורים, בני 38 יח"ד כ"א סה"כ 76 יח"ד, 3 קומות חניון+ צובר גז.
טבלת תמצית שטחי הבנייה מתוך תשריט הבקשה להיתר בנייה, כדלהלן[4]:

בניין מס' 3 - (שטחים במ"ר)

בניין 3								
מפלס	קומה	למטרות עיקריות				למטרות שירות	סה"כ שטח בניה	אחר
		מוצע			סה"כ עיקרי	סה"כ שירות		מוצע
		מגורים	פנאי ותרבות	עיקרי ממ"ד				סה"כ
-10.99	-3				0.00	1,604.82	1,604.82	
-8.54	-2	-	-	-	0.00	2,522.69	2,522.69	50.58
-4.69	-1	-	-	-	0.00	2,468.43	2,468.43	45.60
0.00	0	285.17	61.73	2.31	349.21	233.26	582.47	7.21
3.06	1	346.96	-	3.08	350.04	136.44	486.48	68.84
6.12	2	417.00	-	3.08	420.08	94.04	514.12	58.23
9.18	3	417.00	-	3.08	420.08	94.04	514.12	58.23
12.24	4	417.00	-	3.08	420.08	94.04	514.12	58.23
15.39	5	388.36	-	3.08	391.44	94.04	485.48	87.21
18.45	6	388.36	-	3.08	391.44	94.04	485.48	58.23
21.51	7	371.05	-	3.08	374.13	94.04	468.17	75.33
24.57	8	371.00	-	3.08	374.08	94.02	468.10	58.24
27.72	9	297.09	-	1.98	299.07	82.78	381.85	167.63
30.87	10	163.05	-	-	163.05	33.98	197.03	222.89
34.02	גג	-	-	-	0.00	12.54	12.54	45.02
	מעל הקרקע	**3,862.04**	**61.73**	**28.93**	**3,952.70**	**1,157.26**	**5,109.96**	**965.29**
	מתחת לקרקע	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**6,595.94**	**6,595.94**	**96.18**
	סה"כ המבנה	**3,862.04**	**61.73**	**28.93**	**3,952.70**	**7,753.20**	**11,705.90**	**1,061.47**

[4] בהתאם לתכנית חישוב השטחים בגרמושקה של הבקשה להיתר בניה, המופיעה בתיק הבניין מס' 91372001400, מיום 23.04.2020.

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>בניין מס' 4 - (שטחים במ"ר)</u>

מפלס	קומה	למטרות עיקריות				למטרות שירות	סה"כ שטח בניה	אחר	
		מוצע			סה"כ עיקרי	סה"כ שירות		מוצע	
		מגורים	פנאי ותרבות	עיקרי ממ"ד				סה"כ	
0.00	0	285.15	61.73	2.31	**349.19**	**233.28**	**582.47**	7.21	
3.06	1	346.96	-	3.08	**350.04**	**136.44**	**486.48**	68.84	
6.12	2	417.00	-	3.08	**420.08**	**94.04**	**514.12**	58.23	
9.18	3	417.00	-	3.08	**420.08**	**94.04**	**514.12**	58.23	
12.24	4	417.00	-	3.08	**420.08**	**94.04**	**514.12**	58.23	
15.39	5	388.37	-	3.08	**391.45**	**94.04**	**485.49**	87.21	
18.45	6	388.36	-	3.08	**391.44**	**94.04**	**485.48**	58.23	
21.51	7	371.00	-	3.08	**374.08**	**94.04**	**468.12**	75.33	
24.57	8	371.00	-	3.08	**374.08**	**94.04**	**468.12**	58.20	
27.72	9	297.09	-	1.98	**299.07**	**82.78**	**381.85**	167.60	
30.87	10	163.06	-	-	**163.06**	**33.98**	**197.04**	222.63	
34.02	גג	-	-	-	**0.00**	**12.54**	**12.54**	45.02	
	מעל הקרקע	**3,861.99**	**61.73**	**28.93**	**3,952.65**	**1,157.30**	**5,109.95**	**964.96**	
	מתחת לקרקע	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	
	סה"כ המבנה	**3,861.99**	**61.73**	**28.93**	**3,952.65**	**1,157.30**	**5,109.95**	**964.96**	

לצורך הבניה מוצעת, מבוקשות בנוסף ההקלות, כדלהלן:

1. הקלה לתוספת 4 יח"ד (כ-6%), מבוקש 76 יח"ד במקום 72 יח"ד על פי תב"ע.
2. הקלה בהקטנת מילוי תקרת החניונים, מבוקש 0.65 במקום 1 מ' לפחות על פי התב"ע.
3. הקלה מהוראות סעיף 4.2.2ב' – לבניית 3 דירות גן.
4. הקלה לתוספת מחסן משותף בקומה א' במקום קרקע או מרתף עפ"י תב"ע.
5. הקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי עד 1.5 מ', מבוקש 3.5 מ' במקום 5 מ'.
6. הקלה בשטח התכסית מבוקש 90% במקום 85% הנדרש עפ"י התב"ע.
7. הקלה לתוספת קומת מרתף שלישית במקום 2 קומות המותרים עפ"י התב"ע.
8. הקלה להעברת שטחי שירות על קרקעיים בסך 1,700 מ"ר לשטחי שירות בתת הקרקע עבור שטחי חניה ואחסנה.

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

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

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

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

4.9.1

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון-לציון

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

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

☒ הקלות ☒ שימוש חורג

בגוש: 4240 חלקות: 3 רחוב: תת1371 13 ראשון לציון בקשה: 20191079

☒ לפי תכנית מתאר רצ/מק/2/150/1, ☒ תכנית מפורטת, נמצאת החלקה הנ"ל באזור מגורים ד'
☒ ומותר לבנות עליה 72 יח"ד,

בקשות בעלי החלקה:

1. הקלה לתוספת 4 יח"ד (המהווים כ- 6%), מבוקש 76 יח"ד במקום 72 יח"ד המותר עפ"י התב"ע.
2. הקלה בהקטנת מילוי תקרת החניונים, מבוקש 0.65 מ' במקום 1 מ' לפחות עפ"י התב"ע.
3. הקלה מהוראת התכנית סעיף ב.4.2.2 – לבניית 3 דירות גן.
4. הקלה לתוספת מחסן משותף בקומה א' במקום קרקע או מרתף עפ"י התב"ע.
5. הקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קידמי עד 1.5 מ', מבוקש קו בניין 3.5 מ' במקום 5 מ'.
6. הקלה בשטח התכסית, מבוקש 90% במקום 85% הנדרש עפ"י התב"ע.
7. הקלה לתוספת קומת מרתף שלישית במקום 2 קומות המותרים עפ"י התב"ע.
8. העברת שטחי שירות על קרקעים בסך 1700 מ"ר לשטחי שירות בתת הקרקע עבור שטחי חניה ואחסנה.

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

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.4 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6 מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7 מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8 מאפייני סביבה.

11.9 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10 המועדים קובעים.

11.11 מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12 מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

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

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

11.15 החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

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

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	היטל השבחה [שומת משיבה]	היטל השבחה [שומת מבקשת]
אישור הקלות	17.11.2019	₪ 1,044,980	₪ 194,281

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

היעדר השבחה בגין אישור הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי.

היעדר השבחה בגין אישור הקלה בשטח התכסית מבוקש 90% במקום 85% הנדרש ע"פ התב"ע.

לאחר בחינת טענות הצדדים ביחס להקלות הנ"ל ובדיקה שערכתי, מצאתי לנכון לקבל את הסכמת הצדדים כי לא חלה השבחה מהותית בגין אישור ההקלות שמצוינות לעיל.

הקדמה לעובדות השנויות במחלוקת – פרוטוקול עיקרי דיון

להלן ציטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך.

גב' מיכל שימקביץ שמאית מקרקעין ומר איתי חן כלכלן ושמאי מקרקעין [מטעם המבקשת]

להלן התייחסות המבקשת למספר נקודות העולות מעיון בתגובת המשיבה:

1. פרשנות שמאי המשיבה לערר רל/8049/0918 (ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית ראשון לציון) - שמאי המשיבה בחר לציין את החלטת ועדת הערר בעניין הפוטנציאל לאישור הקלות לתוספת יח"ד הגלום במחיר הזכייה במכרז.

עמדה זו אינה עולה בקנה אחד עם טענות המבקשת ולפיכך אינה רלוונטית.

2. פרשנות שמאי המשיבה לערר 2009/1318 - שמאי המשיבה מפרש את החלטת ועדת הערר לפיה שטח הדירות המתווספות הינו שטח אשר ייגרע בלעדית מדירות המשווקות במסגרת תכנית מחיר למשתכן, ולפיכך גלום בהכרח רווח ניכר בהגדלת הצפיפות.

פרשנות זו אינה עולה בקנה אחד עם הוראות המכרז לפיו תמהיל יחידות הדיור הינו 75% מכלל יח"ד אשר יימכרו לזכאי תכנית מחיר למשתכן ויתרתן במסגרת שוק חופשי.

בהתאם לזאת, חלק מהשטחים במצב הקודם מהווים חלק מדירות המגורים בשוק החופשי (25%) ולא כפי שציין שמאי המשיבה.

3. ערר הטירה א. לוי יזמות - ההחלטה בעניין הטירה עברה מספר גלגולים, וההחלטה הסופית בערר שניתנה ביום 23.05.2019 שינתה באופן מהותי את פניה של ההחלטה הראשונה.

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

בהחלטתה הראשונה של ועדת הערר בעניין הטירה מיום 14.11.2017, קבעה ועדת הערר באופן גורף כי בעת חישוב היטל ההשבחה יש לקבוע את שווי המקרקעין בהתאם למחירי השוק האובייקטיביים, כלומר, בהתעלם מהעובדה שהמקרקעין שווקו בפרויקט מחיר למשתכן ומכך שההשבחה שממנה נהנה היזם הינה מוגבלת ומופחתת לאור מחירי המכירה.

ביום 24.5.2018 ניתנה החלטה משלימה בערר הטירה, הכוללת הסתייגות מעמדה גורפת זו:

ועדת הערר ראתה לנכון לציין כי תוספת משמעותית של יחידות דיור במסלול פרויקט מחיר למשתכן עשויה להשפיע על ערכי השוק האובייקטיביים.

בהמשך לכך, בהחלטתה הסופית בערר, שניתנה כאמור ביום 23.5.2019, אישרה ועדת הערר הסכם פשרה בתיק, שמשמעותו האמיתית היא הסתייגות מהחלטתה המקורית, ותוך שוועדת הערר מציינת בין נימוקיה את "נסיבותיו המיוחדות של המקרה" וכן את "היעדרן של הכרעות נוספות בסוגיה הסבוכה אשר התעוררה בתיק". יובהר, כי כפי שעולה מהחלטת ועדת הערר, השיבה הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל סכום של 78,500 ₪ המהווה הפחתה בשיעור של כ- 37% מאומדן שווי השוק.

הועדה המקומית בערר 8008/17 חזרה בה מערכי השווי הגבוהים בהם נקטה שנגזרו מנתוני שוק חופשי, וזאת כאשר הפשרה נערכה בהתבסס על ממוצע של ערכי השווי בשוק החופשי ומכרזי מחיר למשתכן.

בכך הסתיים ערר הטירה, וזאת, כאמור, באופן שונה מאוד מהאופן שבו התחיל.

עמדות שמאים מכריעים בעניין זה נחלקו לשתי קבוצות: קבוצה אחת קיבלה את עוולה של ההחלטה בעניין הטירה מיום 14.11.2017, וקבעה את ערכי המקרקעין בהתאם למחירי השוק, וכולן, ללא יוצא מן הכלל, מבוססות על ההחלטה בעניין הטירה.

קבוצה שנייה של שמאים מכריעים הסתייגה מגישת ועדת הערר בעניין הטירה, וקבעה כי אין מנוס מהתחשבות בעובדה שהמקרקעין שווקו בפרויקט מחיר למשתכן.

4. ערכי השווי - המשיבה מבקשת לקבוע את שווי המקרקעין על סמך שומתו המכרעת של כב' השמאי המכריע, מר שלומי יפה, בגו"ח 4246/175 בשכונת הרקפות.

במסגרת השומה המכרעת, שמאי המשיבה דכאן, בחר לבסס את תחשיביו על שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 4,000 ₪/מ"ר וזאת לאחר שביצע הפחתה בגין "שדרוג עלויות בניה לדירות בפרויקט מחיר למשתכן", בשונה מ- 5,000 ₪/מ"ר כפי שהביא בחשבון בתחשיביו דכאן.

בנוסף, הביא בחשבון שמאי המשיבה את ניכוי העלות העודפת להקמת החניות השניות לדירות החדשות שהתבקשו בהקלה. יצוין, כי כב' השמאי המכריע, מר יפה, בחר לנכות מן ההשבחה לתוספת יחידות הדיור כ- 49,000 ₪/לכל יח"ד שנוספה בהקלה.

כמו כן, השומה המכרעת נערכה לנכס הממוקם בשכונת הרקפות, שכונת מגורים מפותחת הנמצאת האומנם בסמיכות אך בשלבי בניה ופיתוח מתקדמים הרבה יותר משכונת הנרקיסים.

ככל ותבוצענה ההתאמות הנדרשות, למאפייני שכונת הנרקיסים, להיקף הבינוי והדחיה הנדרשת לביצוע עבודות הפיתוח והתשתיות, יתקבלו ערכי קרקע הדומים לאלו בהם זכתה המבקשת דכאן בזכייתה במכרז.

יובהר כי פסיקתו של מר יפה, פורסמה טרם החלטת הביניים מיום 23.05.2019 שהתקבלה ב- הטירה א. לוי יזמות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל.

המבקשת סבורה כי יש לקבוע את שווי המקרקעין בהתאם למחירי הזכייה במכרז הנדון המהווה פרויקט מחיר למשתכן, שהם המהווים את "שווי השוק" של המקרקעין במקרה הנדון, וזאת כעמדת השמאים ג'קי פז, אייל

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

יצחקי, אמנון ניזרי ובועז קוט, וכמפורט בשומה הנגדית מטעם המבקשת, יחד עם פסיקות שמאים מכריעים חדשות שניתנו לאחר מועד אישור ועדת הערר את הסכם הפשרה בעניין ערר 8008/17 הטירה א. לוי יזמות בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב מורדות הכרמל ביום 23.05.2019.

לפיכך, יש לקבוע ערכי השווי בהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת התואמים את מחירי הזכייה במכרז המגלמים את כלל מאפייני המכרז עליו התחרו יזמים בשוק החופשי.

5. בתשובה לטענות נוספות של המשיבה - שומתו המכרעת של כב' השמאי המכריע דכאן, עו"ד דוד דדון, בגו"ח 4240/32,34:

ראשית, יצוין כי הצדדים מושא ההליך לא היו חלוקים לעניין ערכי השווי.

לאור זאת, מצא לנכון כב' השמאי המכריע לקבל את הסכמות הצדדים לעניין זה.

בנוסף, התייחסותו של כב' השמאי המכריע כללה את הסוגייה "האם להביא בחשבון את העובדה כי מדובר בפרויקט מחיר למשתכן?", וזאת ביחס לטענתה הגורסת של המבקשת בהליך כי ביחס לדירות מחיר למשתכן לא קיימת שוליות ואין לכלול אותן בתחשיב ההשבחה.

להלן קטע רלוונטי מפסיקתו:

"במקרה זה אשר עמד להערכתה של ועדת הערר לא נטענו טענות ביחס לתוספת יח"ד אולם, ברוח עמדה זו ובהתאמה לקביעות שמאים מכריעים נוספים מצאתי לנכון לדחות את טענת המבקשת שגורסת כי לאור העובדה שמרבית השטחים משווקים במסגרת מחיר למשתכן לא קיימת שוליות/לא צריך לכלול את יחידות הדיור שנמכרו במסגרת מחיר למשתכן בתחשיב ההשבחה (כפי שנערך בתחשיב ההשבחה החלופי)".

מעבר לזאת וככל הנראה לאור העובדה כי השמאי המכריע עסק בסוגיה שונה מאשר במקרה הנדון, לא צוינה התייחסותו לעניין הסכם הפשרה אליו הגיעו הצדדים בעניין הטירה, ומכאן כי לא ניתן לקבוע בצורה גורסת, כפי שבחר שמאי המשיבה לבצע, כי השמאי המכריע דכאן, בהן "נקבע שווי שוק כשווי הראוי לחישוב ההשבחה להקלות".

יוער, כי מקדם השוליות בגין תוספת יח"ד אותו קבע כב' השמאי המכריע מר דדון הינו בשיעור של 20% בלבד ולא 30% כפי שטוען שמאי המשיבה דכאן.

"לפיכך, ובהתאמה לנכס הנישום ולמיקומו בשכונה בבניה חדשה אשר משווקת ברובה במחיר למשתכן ומיועדת לזוגות צעירים ולפיכך הביקוש בה לדירות קטנות, והעובדה כי במצב הקודם מדובר בשטח דירתי ממוצע גבוה מאוד (כ- 5.5 חדרים לדירה ממוצעת), מצאתי לנכון לאמוד את מקדם ההשבחה לשטח השולי ב- 0.2."

עם זאת, במסגרת הליך השומה המכרעת המוזכר ערך השמאי המכריע חילוץ ערכי הקרקע לצורך ביסוס הסכמות הצדדים. בבחינת חילוץ ערכי הקרקע משווי מ"ר בנוי מתואם בסך של 18,500 ₪/מ"ר, תוך ביצוע התאמות מתבקשות לעלות הישירה (דקל נוב'-19 לבניינים גבוהים ביחס למגרשים 507-506 ובני 10 קומות למגרשים 3-2) ולשטח תת"ק ממוצע למק' חניה תת"ק בנכס הנדון (הובא בחשבון 35 מ"ר על הצד הזהיר אף על פי שבבקשות להיתר נכללים כ- 62 מ"ר תת"ק/מק' חניה), עלות כוללת ממוצעת למ"ר ברוטו (כולל גילום חניה) בסך של כ- 8,700 ₪, מובילה לשווי מ"ר קרקע מבונה בסך של כ- 4,600 ₪/מ"ר קרקע מבונה (וזאת מבלי לשנות את שטח ברוטו ליח"ד ממוצעת).

יוער, כי הנכס הנדון ממוקם במזרח העיר ראשון לציון, באזור בלתי מפותח אשר אינו נחשב "אטרקטיבי" בעיני רבים ומאופיין בזוגות צעירים התרים אחרי מחירי דירה זולים ומתאפיין בפרויקטים רבים במסגרת תכנית

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

"מחיר למשתכן". על כן, ככל ומבוצעות ההתאמות הנדרשות על מחיר מכירה משכונת הרקפות או שכונה אחרת, יתקבלו ערכי קרקע הדומים לאלו בהם זכתה המבקשת במסגרת מכרזי הקרקע "בשוק החופשי".

הקלות לתוספת יח"ד - תחשיב ההשבחה אותו ערכנו בחוות דעתנו נערך בהתאם להוראות תכנית 413-0441014 וההנחיות המרחביות, 25% מיח"ד בכל מגרש ייועדו ליח"ד קטנות ששטחן לא יעלה על 75 מ"ר "פלדלת". הוראה זו חלה גם על הדירות אשר נוספו במסגרת ההקלות שהתבקשו לתוספת יח"ד.

בנוסף, כמות יח"ד הקטנות אשר הובאה בחשבון במצב החדש הינה בהתאם לתמהיל יחידות הדיור במסגרת הבקשות להיתר המאושרות בפועל. מכאן, כי ככל הנראה היקף יח"ד הקטנות חושב בהתאם לדרישת הועדה המקומית ולא על דעתו של היזם.

לעניין מקדם השוליות הראוי - שמאי המשיבה נקט במקדם השבחה בשיעור של 30% בגין שטח שולי שהפך לגרעיני. לאור מאפייני תכנית "מחיר למשתכן", שטח ממוצע ליח"ד במצב הקודם ביחס לשטח ממוצע ליח"ד במצב החדש, בהתחשב בכל תנאי והוראות המכרז דכאן, המבקשת סבורה כי ראוי להביא בחשבון מקדם ההשבחה בשיעור של 15% בלבד.

בנוסף, המקדם האקו' בו נקט שמאי המשיבה תואם פרויקטים במסגרת השוק החופשי שלא במתכונת מחיר למשתכן ואף ממוקם ברף הגבוה של המקדמים האקו' להקלות מסוג זה.

בנוסף לכך ובשונה משציין שמאי המשיבה, השוליות במגרשים הנדונים מסתכמת בטווח מינורי של 3.4 מ"ר-6.85 מ"ר בלבד.

בנוסף וכפי שצוין לעיל, כב' השמאי המכריע דכאן קבע את מקדם ההשבחה בגין ביטול שוליות לתוספת יח"ד בשיעור של 20% בלבד.

הקלות לתוספת דירות גן - במצב הקודם הובאו בחשבון הפסד שטח חצר משותפת לדיירי הבניין, בהתאם לשטחי החצרות המיוחסות לדירות הגן, בתוספת הפסד השטח עליו נבנו דירות הגן אשר שימש לרווחת דיירי הבניין, וזאת בהתאם לשטחן המתוכנן של דירות הגן. במצב החדש, הובאו בחשבון שטחי החצרות הפרטיות המיוחסות לדירות הגן.

הובאו בחשבון עקרונות ומקדמים בהתאם לפסיקת השמאי המכריע, בצלאל קציר בגו"ח 6540/119.

יוער, כי במצב הקודם ניתן היה להקים 10% מחניות האורחים במסגרת חצרות הבניינים בעוד שבמצב החדש המבקשת נאלצה למקם את מרבית חניות האורחים במגרשים 2 ו- 3 בקומת המרתף העליונה ובעלויות הגבוהות משמעותית מהקמת חניה עילית פתוחה במפלס קומת הקרקע.

תחשיב ההשבחה אותו ערך שמאי המשיבה להקלה להתרת הקמת דירות גן במגרשים מס' 2 ו- 3 נערך בהתבסס על פסיקת השמאית המכריעה נורית ג'רבי בגו"ח 6368/334.

יצוין, כי השמאית המכריעה אימצה את תחשיבו האקו' של שמאי המשיבה "בהיעדר מחלוקת" בין הצדדים, כאשר תחשיבו האקו' של שמאי המשיבה בשומה המכרעת הביא בחשבון מקדמים אקו' בשיעור של 10%-30% המגלמים את היקף שטחי החצרות שהוצמדו (שלא בדומה למקדם אותו הביא בחשבון שמאי המשיבה בתחשיבו).

<u>הקלה בהקטנת מילוי תקרת חניונים במגרש 3</u>:

לאור העובדה כי גובה המילוי מעל תקרת החניונים נדרש לצורך גינון בלבד, ומאחר ולמבקשת לא נוצר כל יתרון כלכלי מאישור ההקלה, ובהתחשב בהיקפה הזניח, מאפייני פרויקט "מחיר למשתכן", והעובדה כי שמאי המשיבה לא הציג כל תימוכין לדבריו, הובא בחשבון כי לא חלה השבחה עקב אישור ההקלות.

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

<u>הקלות לתוספת מחסן משותף בקומה א' במקום בקומת הקרקע במגרש מס' 3</u>:

בהתחשב בהוראות התכנית הראשית, <u>היקף שטחי המחסנים המבוקשים אינו חורג מהיקף שטחי האחסנה המותרים</u>, וטרם אישור ההקלה הקמתם הותרה בקומת הקרקע של הבניינים במגרשים הנדונים.

עם אישור ההקלות שהתבקשו לתוספת דירות גן במגרשים, **בגינן חל חיוב בהיטל השבחה**, מתבקשת הקמת חלק משטחי המחסנים בקומה א' של הבניינים, וזאת לאור צמצום השטחים המשותפים בקומת הקרקע לטובת הקמת דירות הגן.

בהתחשב במהות ההקלה שהתבקשה, הקלה לתוספת מחסן **<u>משותף</u> (ללא הצמדה לדירה ספציפית)** בקומה א', היקף ההקלה שהתבקשה, העובדה כי הקמתם הותרה בטרם אישור ההקלה בקומת הקרקע ותוספת דירות הגן בגינן חושבה השבחה, מאפייני פרויקט "מחיר למשתכן" והעובדה כי התמורה לשטחי המחסנים תיוותר ללא שינוי, הובא בחשבון כי לא חלה השבחה עקב אישור ההקלות.

בנוסף, מיקום המחסנים בקומות המגורים עלול להביא בפגיעה בשווי יחידות הדיור הממוקמות בסמוך.

<u>הקלה לתוספת קומת מרתף שלישית וניוד 1,700 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים אל תת הקרקע בעבור שטחי אחסנה וחניה במגרש מס' 3</u>:

בהתאם להוראות התכנית הראשית, היקף שטחי השירות המוקנה למגרש הינו סה"כ 9,900 מ"ר (5,040 מ"ר על קרקעי + 4,860 מ"ר תת"ק). כמו כן, בקומות המרתף הותרה הקמת שטחי שירות לשימושי חניה מקורה, אחסון, מקלט וחדרי מכונות. במסגרת הבקשה להיתר התבקשו סה"כ 8,910 מ"ר (2,314 מ"ר על קרקעי + 6,595 מ"ר תת"ק).

לצורך הקמת שטחי השירות הדרושים במגרש, בהתחשב בשטחים שנגרעו במסגרת ההקלה להקמת דירות הגן בגינה חושבה השבחה, עלויות ההקמה הגבוהות הכרוכות בהקמת קומת מרתף שלישית, העובדה כי בגין השטחים הנ"ל לא צפוי ליזם כל רווח כלכלי (ואף ההיפך הוא הנכון), אי ההיתכנות למימוש מלוא זכויות הבניה המוקנות למגרש במצב הקודם (כ- 9,900 מ"ר זכויות בלתי מנוצלות לש"ש עילי+ תת"ק), העובדה כי השימושים הותרו במצב הקודם, מאפייני הפרויקט במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" בו התמורה לא צפויה להשתנות עקב אישור ההקלה, ובהתבסס על ניתוח אקו' פשוט בשני המצבים, הובא בחשבון כי לא חלה השבחה עקב אישור ההקלות הנדונות.

תוספת ק. מרתף שלישית + ניוד שטחי שירות לתת הקרקע			
מצב קודם			
שטח שירות עילי מאושר עפ"י תב"ע	5,040	0.6	3024
שטח שירות תת"ק מאושר עפ"י תב"ע	4,860	0.4	1944
סה"כ	9,900		**4968**
מצב חדש			
שטח שירות עילי מבוקש	2,314.56	0.6	1388.736
שטח שירות תת"ק מבוקש	6,595.94	0.4	2638.376
סה"כ	8,910.50		**4027.112**
ש"ש שלא נוצלו	**989.5**		

<u>עוד הוסיפו שמאי המבקשת, כדלהלן</u>:

<u>ערכי השווי</u>

שימוש בערכי שווי בשוק החופשי, מביא לפגיעה כפולה במבקשת. לאור העובדה כי מחד גם הדירות בשוק החופשי לא נמכרות במחירים של דירות בשוק חופשי, עצם התמהיל בבניין של דיירים במחיר למשתכן מוהל

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

את השווי הנוסף ומאידך, בהקלות נוספות אשר מחושבות למשל לתוספת קומות על בסיס שווי של שוק חופשי יש עליהם בכדי להשפיע גם על דירות של מחיר למשתכן.
בכל קומה יש תמהיל של מחיר למשתכן עם שוק חופשי.
לעניין הקלות לתוספת דירות גן אומנם לא צוין בחוות דעתנו אך יש להביא בחשבון כי במצב קודם היו לי באותם שטחים של חצרות היו לי מקומות חנייה לאורחים ולא ניתן להתעלם מכך. אותם חניות נגרעו במצב חדש ויש להביא זאת בחשבון מפני שנדרשנו לבנות אותם בתת הקרקע כעלות עודפת.

<u>מחסנים</u>
פוגעים בדירות הממוקמות בסמיכות למחסנים באותה קומה.
ביחס למגרש 507 אותו דבר.
לא נקבל שום תמורה נוספת עבור המחסנים במיקומם בקומה א' ונהפוך הוא ישנה פגיעה.
<u>ערכי הקרקע</u>
נותחו באופן פרטני לכל מגרש ומגרש ראה פירוט תחשיבה בסעיף 13 לשומתנו, אנו סבורים שהם מגלמים בצורה הטהורה ביותר את כלל התחייבויות והוראות החלות על היזם בהינתן מאפייני מחיר למשתכן.
ערכי קרקע הללו משקפים בצורה מהימנה ביותר את כל המרכיבים הכוללים בין היתר את צורתו של המגרש, גודלו, זכויותיו והשימושים לדוגמה מגורים מעל קומת מסחר.
גם אם אני בוחן את הסבירות בגישת החילוץ [השווי שיורי] מעסקאות שוק החופשי בשכונת הרקפות תוך ביצוע התאמות נדרשות לפיתוח, מאפייני השכונה, פגיעה במגורים מעל קומת מסחר, שיווק עם היצע גבוהה וכל מגרש בעל כמות יחידות דיור מאוד גבוהה מגיע למרכיב קרקע כמעט זהה לניתוח המכרז.
שווי מ"ר קרקע מבונה המגלם את כל הפרמטרים והמרכיבים הספציפיים של המגרש הנתון הינו: 3,800 ₪.

<u>גב' מיכל שימקביץ שמאית מקרקעין [מטעם המבקשת]</u>

ברצוני להבהיר 2 נקודות, כדלהלן:
<u>הנקודה הראשונה</u>, לטענה שיזם מבקש הקלה סימן שזה כלכלי והוא מרוויח ממנה, עובדתית לעתים היזם נדרש לפרסם הקלה למרות שזה לא הכרחי מפני שהיזם רוצה לקדם את הפרויקט ולא בהכרח שזה כלכלי הנובע מאילוצים בלבד.
<u>הנקודה השנייה</u>, בהקשר זה עלתה טענה על ידי מר אורי לעניין הנחיות מרחביות. מר אורי טוען שבכל מצב אנו אמורים לבצע את אותן הנחיות מרחביות בין אם ביקשנו הקלות ובין אם לאו דהיינו בהתאם לבניה לפי ת.ב.ע. חלק מהתנאים מקורן מהנחיות המרחביות ואינן קשורות לת.ב.ע אלא, חוץ ת.ב.ע.
בנוסף, צריך גם לבחון האם אותן הקלות ככלל משביחות.
<u>מחיר מכירה של מחסן</u>
המחיר הינו קשיח אשר נקבע במכרז על ידי מקדם המוכפל בשווי דירתי תוצאת הניתוח מתקבל כ– 4,800 ₪/מ"ר.
ישנם הוצאות נוספות לדוגמה של חפירת קומה שלישית שיש להביא אותה בחשבון.
הקלות צריכות לבחון את השבחה נטו ולא את השבחה ברוטו היות וישנם הוצאות מנגד לאותה השבחה.

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

<u>מר איתי חן כלכלן ושמאי מקרקעין [מטעם המבקשת]</u>

כל הנושא של שומות מכריעות שטוען מר אורי ברצוני לציין שגם אנו ציינו שומות מכריעות שהלכו לגישתנו מבחינת ערכי השווי שבחרו שלא להביא בחשבון ערכי שווי בשוק החופשי אלא בהתאם לנתוני הזכייה במכרז.
שמאים מכריעים לדוגמה – מר אייל יצחקי ומר אמנון נזרי.
כלל השמאים המכריעים שבחרו שווי בגישת השוק החופשי התבססו על החלטת וועדת ערר בעניין הטירה וחלקם עוד בטרם התקבלה הסכמת הצדדים לפשרה ולהפחתת בשיעור של 37 אחוזים מהשווי המקורי בה נקטה הוועדה לגבי אותה החלטה.
ברצוני לציין שכל נושא של מחיר למשתכן יש פה לקונה שהמחוקק לא הסדיר אותה וכנראה שלא יסדיר אותה לאור הפסקת התכנית של מחיר למשתכן.
אולם, אל לנו להתעלם מעקרון גביית מס אמת, מאותם היזמים שבסופו של יום הם משרתים את אותה מדיניות והחלטת הממשלה להגדלת היצע הדיור במדינת ישראל.
הקלות הם שלובות אחת בשנייה באופן אינטגרלי ואי אפשר להתעלם מזה.
צריך להסתכל באופן שלם ולא להפריד את הקלות באופן שאינן מקזזות את החסרונות הגלומות בהשבחות.
ברגע שאתה מחייב אותי על כל הקומות ללא הבחנה בין מחיר למשתכן למחיר השוק אני משלם היטל השבחה על משהו שאני לא מתעשר / השבחתי.
לעניין יחידות הדיור הקטנות, במצב קודם אף אחד לא אומר שאני לא יכול לייצר יחידות דירות קטנות.
בנוסף, הכמות של יחידות הדיור הינה זניחה.
ביחס לדירות הגן מקדם של 15 אחוז הינו נכון לגמרי ומשקף את השבחה שחלה.
חלק מדירות גן ימכרו במחיר למשתכן.
מחיר למשתכן זה המחיר ואין לי את המחירון.
אנסה לבקש את מחיר המחירון מהחברה בכדי לראות היכן נמצאות דירות מחיר למשתכן ביחס לטענה של הקומות העליונות שהם בתמהיל משותף.
לעניין מחסנים, אני טוען שיכולתי לבנות על פי תב"ע גם בקומת קרקע ובקומת המרתף מחסנים.

<u>מר אורי כהן שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה]</u>

ברצוני לציין שומתי שערכתי למגרשים הספציפיים איננה שומת וועדה קלאסית ראשונית, אלא זו שומה שנערכה לאחר שנערכו המון שומות מכריעות במתחם.
ציינתי פה בשומות שערכתי שומות מכריעות בשכונת רקפות בסמוך למתחם.
השומה הראשונית שלי הייתה יותר גבוה ולאור שומות מכריעות התיישרנו כל שמאי הוועדה עם שומות המכריעות.
שומות מכריעות הינן בעלות משקל לכן בין היתר הם מפורסמות ברבים.
הקלות המבוקשות הללו כמעט כל החברות ביקשו אותן וקיבלו אותן.
פה נאמר שכל הקלות הללו אינן תורמות כלום לשווי אלא הם הכל שיקולים תכנוניים בלבד.
צריך להבין שהקלה איננה ת.ב.ע כלומר, אתה לא חייב לבקש הקלה.
הקלה הינה מלשון להקל מעבר לאמור בת.ב.ע.
השיקולים לבקש הקלות הם נטו רווח כלכלי.

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

אם הקלות לא תורמות כלכלית לא מבקשים מפני שתהליך ארוך ומפרך.
כל הקלות נובעות מרווחים כלכליים בלבד.
בכל השומות המכריעות נפסקו שיש רווח כלכלי לא קטן מבקשת הקלות.

<u>פסק דין יוסף נקר</u>

נדונה טענה כנגד שמאי מכריע שבחר לבודד את רכיבי הקלה, אין שווי קודם לעומת שווי חדש בהקלה.
הנחיות מרחביות שחברתי מציינת אינן קשורות להקלה מפני שאינן חלק אינטגרלי מהן.

<u>ערכי השווי</u>

ישנה רשימה ארוכה של ערכי שווי בשומות מכריעות, ציטטתי 2 החלטות של מר יריב בין חיים יושב ראש וועדת מרכז בראשון לציון, שמקדש את שווי שוק בעניין הקלות לא משנה אם זה שווי שוק או מחיר למשתכן. הקביעה הינה רק שווי שוק.
בעמוד 1 לתגובתי, החלטה בערר לוזון נכסים, הלכה פסוקה שווי שוק בלבד "מוכר מרצון לקונה מרצון" וגם שמאים מכריעים אימצו זאת.
לעניין שומתו של השמאי המכריע מר יעקב פז בעמוד 3 לתגובתי, התקבלה פשרה ולבסוף הוא לא משנה את דעתו לעניין שווי שוק.
את הדירות שלא משווקים במחיר למשתכן נקבע לפי שווי שוק בלבד.
לעניין השווי הבסיסי, בנוגע לדירות שמתקבלות בהקלה, שאנו אמורים לעבוד עם שווי שוק ולא להיכנס לכלכליות של היזם.
אם נכנס לכלליות של היזם נגלה רווחים גדולים שאנו לא נכנסים ומבאים אותם בחשבון בשומה.
השטחים המנוידים משווקים במחיר שוק.
כתוצאה מהקלה בפועל ישנה השבחה עצומה של 10,000 ₪/ מ"ר אולם, לא בחנתי בגישה של המוצר המוגמר.
בהקלות צריך להביא בחשבון שמחיר למשתכן – במבנה יש דירות של מחיר למשתכן, אולם אם נבדוק את הדירות שנמכרות בשוק החופשי מבדיקתי כולן בקומות עליונות.
אבקש להציג את המחירונים בפרויקט, בכדי ללמוד כמה משווקות דירות בקומות עליונות ביחסים בין שוק חופשי למחיר משתכן.
לדעתי, מחיר מינימום של 19,500 ₪ לכן, מבקש לראות מחירונים לבסס זאת לבדיקת שווי היתרה לקרקע.
עסקאות שמשווקים דירות בשכונת הנרקיסים חלקן בדירות מחיר למשתכן וחלקן בדירות בשוק החופשי.
שכונת הנרקיסים משתרעת בתחום מחנה הצבאי צריפין שיותר טוב משכונת הרקפות המשתרעת בשיכון המזרח.
שכונת הנרקיסים בעלת נגישות טובה יותר משכונת הרקפות.
הקלות עצמן, נושא של תוספת יחידות דיור צוטטתי רשימה של שומות מכריעות המאמצות מקדם של 0.3 ובפרט בשכונה הזאת שהדירות המבוקשות הינן דירות קטנות.
בפרויקטים מותר 25 אחוז דירות של 75 מ"ר ולכן, יותר כלכלי בניית דירות קטנות עקב הביקשו של זוגות צעירים.
לעניין דירות הגן, השבחה נקבעה בהתאם לשומת גב' נורית ג'רבי, השבחה נקבעה בסך 25 אחוז מפני שקווז חמישה אחוז מתוך שלושים אחוזים. הפערים במציאות יותר גדולות, צוטטתי שומות מכריעות.
מסכים להפסד בשטח קומות עמודים שאינו שקול לדירות גן.

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

שוב מבקש שהמבקשים ימציאו את המחירונים של חברת אזורים.

<u>הקלה בהקטנת תקרת החניונים</u>

יש דרישה בת.ב.ע שבין החניונים למפלס הקרקע צריך לשמור גובה של 1 מטר.

החסכון בה לידי ביטוי בחסכון עלויות החפירה ועל זאת חייבתי בהשבחה, יש נפח ומחיר חפירה ולכן זוהי השבחה.

<u>הקלה לתוספת מחסן</u>

ברגע שיש מחסן משותף שצריך לבנות בקומות מרתף עם המגבלות שנחסכו העלויות העודפות בחפירה זאת הקלה שטומנת רווח בצידה.

<u>שטחי הקלה של שירות על קרקעיים</u>

יש לו עודף בשטחי שירות על קרקעיים, לעומת בתת הקרקע יש מחסור בשטחי שירות לכן, בוצע הניוד של זכויות הבניה מלמעלה [מעל פני הקרקע] ללמטה [לתת הקרקע].

<u>ישנה מגבלה של מספר קומות תת קרקעיים למגרש 3</u>

לא חייבתי על החניות רק על המחסנים למרות שבשומות הקודמות כן חייבנו.

מחסנים זה נטו רווח.

<u>העובדות השנויות במחלוקת</u>

<u>האם ניתן להביא בחשבון בהשבחה את העובדה כי מדובר בפרויקט מחיר למשתכן ?</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>בערר 8008/17 הטירה א. לוי יזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מורדות הכרמל</u> נקבע כי בעת קביעת היטל ההשבחה אין להביא בחשבון את השווי המופחת המשולם בעסקה במסלול של מחיר למשתכן.

"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."

"החכרתם המוזלת של מקרקעין על ידי רשות מקרקעי ישראל במסגרת מסלול מחיר למשתכן, והתחייבות היזם מנגד למכירת הזכות בהם, לאחר הקמת יחידות הדיור, במחיר נמוך שנקבע מראש, אינה חלק מהנתונים האובייקטיביים של הנכס, לצורך אומדן שווי השוק של המקרקעין לצורך עריכת שומת היטל השבחה."

<u>בערר מס' רל/8049/0918 ע.לוזון נכסים והשקעות בע"מ ודנה סיבוס בע"מ נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון</u> נדחה ערר על שמאי מכריע לפיו יש להתחשב בציפיות להקלות.

"ההלכה הפסוקה קבעה, כי הנוסחה שאימץ המחוקק להערכת שווים של מקרקעין לצורך שומת היטל ההשבחה היא 'שווי השוק', לאמור המחיר שהיה מתקבל כתוצאה מעסקה המתבצעת בשוק החופשי בין מוכר מרצון לקונה מרצון."

"הדין מחייב לנטרל משווי המצב הקודם את הציפייה לאישור הפעולה המשביחה הקונקרטית שאושרה לבסוף. זאת גם אם ניתן להניח, כי בשני המקרים התמורה המשולמת בעד המקרקעין ושווי השוק האובייקטיבי בעיני כל קונה מרצון למוכר מרצון לאותם מקרקעין הושפעו מהציפיות לשינוי הנורמה התכנונית."

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

הערר הוגש כנגד הכרעות השמאי גיל הרצברג המוזכרת שדחה את טענת "הזמינות" בהתבסס על החלטת ועדת ערר 8008/17 הטירה א. לוי יזמות נ' ועדה מקומית לתו"ב מורדות הכרמל.
בערר מס' 2019/1318 י.א. אלון בניה בע"מ נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון ועדת ערר מרכז חזרה על החלטתה זו.
בסעיף 2.1.6 למכרז נשוא חוות הדעת, נקבע כדלקמן: "ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, הזוכה יהיה רשאי למכור מספר יחידות דיור במתחם שלא במסגרת מחיר למשתכן, כמספר יחידות הדיור שיתווספו עקב הקלה."
דהיינו, בהתחשב ששטח הבניה המותר המגרש הינו ללא שינוי תוספת יח"ד שאושרו מתוקף ההקלות – המבוקשות שטחן יבוא על חשבון שטח הדירות שאמורות היו להיות משווקות במסגרת מחיר למשתכן – לו לא הייתה מבוקשת הקלה.
כלומר במחיר שיווק של כ - 9,500 ש"ח למ"ר בנוי ללא קשר לשטח הדירה (לעומת שווי של 19,500 ש"ח למ"ר כולל מע"מ לשיווק בשוק החופשי ע"פ נתוני השווי), מדובר ברווח ניכר ליזמים שאינו מובא בחשבון בשומת ההשבחה להקלות.
השמאי מציין מס' שומות מכריעות בראשון לציון בהן נקבע שווי שוק כשווי הראוי לחישוב ההשבחה להקלות, כדלהלן:

- שומה מכרעת (של הח"מ) במגרש מס' 24 חלקות 32 ו- 34 בגוש 4240 שכונת הנרקיסים ראשון לציון.
- שומה מכרעת של רינת וויס רביב למגרש 404 בחלקה 8 בגוש 4246 שכונת הרקפות ראשון לציון.
- שומה מכרעת של דנה שיחור למגרש 403 בחלקה 8 בגוש 4246 שכונת הרקפות ראשון לציון.
- שומה מכרעת של דנה שיחור למגרש 402 בחלקות 8 ו- 10 בגוש 4246 שכונת הרקפות ראשון לציון.
- שומה מכרעת של שלומי יפה למגרש 303 בחלקה 175 בגוש 4246 שכונת הרקפות ראשון לציון.
- שומה מכרעת של גיל הרצברג לחלקה 324 בגוש 3629 שכונת נחלת יהודה ראשון לציון.
- שומה מכרעת של גיל הרצברג לחלקה 322 בגוש 3629 שכונת נחלת יהודה ראשון לציון.

לעניין השומה המכרעת של יעקב פז מיום 8.1.2020 לחלקות 17,19 ו- 44 בגוש 6422 הרצליה שמאי הבעלים בחרו לצטט רק חלק מהשומה המכרעת. קיימים פרטים מהותיים ביותר הסותרים את טענותיהם.
מדובר במכרז של "מחיר למשתכן" השונה מהמכרזים הנדונים לפנינו שבו קיימות התחייבויות מיוחדות ולפיהן על היזם לשווק 80% מהדירות שאושרו בהקלה במחיר מופחת לזכאים ולבני המקום.
השמאי המכריע קבע כי ביחס לדירות שהתקבלו בהקלה וימכרו במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" לא נוצרה השבחה ואולם חלה השבחה בגין תוספת הדירות אשר ישווקו במסגרת השוק החופשי ולגביהן "יש להביא בחשבון את ערכי השווי התואמים למחירי שוק חופשי לדירות דומות בסביבה".
ואכן השמאי המכריע מפרט נתוני עסקאות של דירות בשוק החופשי בסביבה מחלץ שווי מ"ר קרקע מבונה בגישת החילוץ ומעריך את מקדם השוליות הראוי בגין תוספת יח"ד ללא תוספת שטח ביטול שוליות לפי 30%.
השמאי המכריע אף מתייחס להחלטה משלימה מיום 2019/05/23 בעניין "הטירה א. לוי יזמות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל" ומציין כי "התקבלה ע"י ועדת הערר בקשה מוסכמת להסכם פשרה וזאת מבלי לגרוע מעמדת ועדת הערר כפי שהוצגה בהחלטותיה הקודמות".

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

<u>עמדת שמאית המבקשת</u>

הנכס הנדון מהווה מגרש למגורים אשר שווק במסגרת מכרז מר/308/2016, במסגרת תכנית "מחיר למשתכן". המגרשים הנדונים שווקו ע"י רשות מקרקעי ישראל ליזמים על בסיס הצעות למחיר הסופי הנמוך ביותר למ"ר בנוי.

הוראות המכרז כוללות תנאים והתחייבויות מיוחדות מצדו של היזם, וביניהם:

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

ב. הזוכה מחויב לבנות את מספר יח"ד במתחם בהתאם למספר יח"ד הנזכרות בתכנית. ככל שתאושר תוספת יח"ד עקב הקלה, הזוכה מחויב לבנות את מספר יח"ד שיתקבלו עקב ההקלה.

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

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

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

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

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

לאור האמור לעיל, ובהתאם לפרשנות השמאי המכריע, מר יעקב פז (פסיקותיו לנכס בגו"ח 6422/17,19,44 מגרש מס' 113 – מיום 08.01.2018 ופסיקה נוספת לנכס בגו"ח 6422/17,19,44, מגרשים מס' 114-118 מיום 08.01.2020), **מחיר זכיית היזם במכרז משקף את שווי השוק של הנכס הנדון.**

יצוין, כי השמאי המכריע, מר יעקב פז, התייחס להחלטת ועדת הערר 8008/17 מיום 07.11.2017 הטירה א. לוי יזמות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל, וההחלטה המשלימה מיום 23.05.2019 ופסק כי אין ליישמה במקרה דוגמת זה.

שמאית המבקשת מציינת פסיקות נוספות שעניינן בשווי הקרקע לנכסים במסגרת "מחיר למשתכן", כדלהלן:

השמאי המכריע, מר אייל יצחקי, בפסיקתו ביחס להקלות שהתבקשו בנכס הנכלל במסגרת מחיר למשתכן (גו"ח 80051/32 בגדרה), נתן את התייחסותו לעניין ערכי השווי אותם יש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה.

בפסיקתו ציין מר יצחקי את "הלכת בית הכרם", "הלכת פמיני" והתייחס לערר 8008/17 מיום 07.11.2017 הטירה א. לוי יזמות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל.

בנוסף, השמאי המכריע, מר אמנון נזרי, התייחס בפסיקותיו במסגרת שומות מכריעות שנערכו לחלקות 16-19, 22-29 ו- 41 בגוש 34583 מגרשים- 15-18, 21-28 ו- 40 לפי תכנית 102-0074732 בבית שמש ובשומה מכרעת נוספת שנערכה לנכס בגו"ח 80050/28 בגדרה, אשר שווקו במסגרת תכנית "מחיר למשתכן".

במסגרת הליכים אלה נבחנה ההשבחה שחלה עקב אישור הקלות לתוספת יח"ד, תוספת שטחי בניה וניוד שטחים.

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

לאור האמור לעיל, ומאחר וערכי השווי ב"שוק חופשי" אינם מאגדים בתוכם את כלל ההתחייבויות, המגבלות והתנאים המיוחדים במכרז החלים על הנכס הנדון, בעת הערכת שווי הזכויות לצורך תשלום היטל השבחה בנכס הנדון, יש להביא בחשבון את שווי הזכויות המופחת, כפי ששולם בגין הקרקע במכרז הנדון המשקפים את שווי השוק של המקרקעין הנדונים.
מעבר לכך, מאחר וידוע לנו שווי הקרקע בנכס עצמו המשקף את כלל התנאים והמגבלות, מתייתר שימוש בערכי קרקע בשוק החופשי שאינם בעלי מאפיינים דומים.
יודגש, כי שימוש בערכי קרקע המשקפים שווי בשוק החופשי, אשר אינו מוגבל ע"י התחייבויות ומגבלות דומות, יביא לחיוב בהיטל השבחה הנוגד את חשיבות קיומו של יסוד "ההתעשרות" וגביית "מס אמת" כפי שנקבעו בפסיקה.

<u>הכרעה</u>

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

"בהתאם להוראות הדין המצוי, אנו סבורים כי התנאים והמגבלות אשר נקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל במכרז שפרסמה במסלול מחיר למשתכן והמחיר הסופי לו התחייבה העוררת אינם מבטאים את ערכם של המקרקעין בשוק החופשי אלא מחיר סובייקטיבי בלבד, בו אין להתחשב לצורך עריכת שומת היטל השבחה."

במסמך ההחלטה מיום 16.04.2019 מדגישה ועדת הערר בשנית (ביחס להחלטה המקורית מיום 07.11.2017) כי:

"לא נחזור פעם נוספת על הדיון כולו אלא על מסקנתו הסופית לפיה בהתאם להוראות הדין המצוי, אנו סבורים ..." (המשך הציטוט כפי שהובא לעיל).

במקרה זה אשר עמד להערכתה של ועדת הערר לא נטענו טענות ביחס להקלות נשוא החלטה זו אולם, בהתאם להחלטה בפרשנות המשפטית המובהקת של ועדת הערר, ברוח עמדה זו ובהתאמה לקביעות שמאים מכריעים נוספים[5], מצאתי לנכון לקבל את טענת שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון את העובדה שחלק מהדירות משווקות במסגרת מחיר למשתכן במחיר מופחת, נמוך משווי שוק של דירה זהה.
לחיזוק עמדתי אפנה לשומה מכרעת של מר ארז כהן לנכס בגו"ח 6996/120, רחוב התאנה 12, תל גיבורים, חולון, מיום 03.03.2020, אשר עסק פרויקט השכרה לטווח ארוך, אשר מוגבל בחוזה החכירה עם רמ"י בשכ"ד מפוקח ולפיכך שווי מ"ר קרקע מבונה נמוך יותר משווי שוק.

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

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

במקרה זה ניתח השמאי בין היתר את החלטת ועדת ערר בעניין הטירה א. לוי ואת הסכם הפשרה בתיק, וציין:

"בין השאר, נסמכה ועדת הערר בהחלטתה על פסיקת בית המשפט העליון ברע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ".

מוסיף השמאי:

"בהתאם לפסיקה זו (ולפסקי דין נוספים) אין להביא בחשבון בתחשיב היטל ההשבחה מרכיבים שאינם נובעים מהתכנית, אולם בית המשפט סייג גורמים אלה בכך שאינם משפיעים על שווי השוק של המקרקעין.
אכן, ישנם גורמים רבים אשר אינם נובעים ישירות מהתכנית (או ההקלה) אולם הם משפיעים על השווי ולכן מובאים בחשבון בתחשיב היטל ההשבחה. כך למשל, מובא בחשבון כי נכס מוחזק על ידי דייר מוגן או פולש, כך מובאת בחשבון הפחתה בגין מושע בנכס כאשר גם נתונים אלה אינם נובעים מהתכנית.
עוד, מובאים בחשבון בתחשיב היטל השבחה הצמדות של חלקים בבית משותף וכן גורמים ספציפיים לחלקה כגון מבנים, עצים, עתיקות ועוד גורמים אשר אינם נובעים דווקא מהתכנית."
"אין עוררין כי שווי הקרקע לפרויקט הנדון, המוגבל בתנאים המחייבים השכרת הדירות למשך 20 שנה נמוך משווי הקרקע ללא מגבלות אלה."
"בהתאם להוראת חוק זו, החוכר לדורות חייב בתשלום היטל השבחה, כאילו הוא הבעלים ובהתעלם מהמגבלות שהוטלו עליו במסגרת חוזה החכירה. החוק מפנה את החוכר אל המחכיר כדי שזה ישפה אותו על הפער בין ההיטל החל על זכות החכירה, להיטל החל על הבעלות המלאה. סעיף 259 (ד) לחוק התכנון והבניה פטר המחוקק את רשות מקרקעי ישראל מהצורך להתחשבן עם החוכרים ובפועל הותיר התחשבנות זו רק למחכירים שאינם רמ"י".
"חוכר, כאשר הוא רוכש זכויות חכירה מרמ"י אמור להביא בחשבון כי בגין זכויות נוספות, ככל שיאושרו, יידרש לשלם לרמ"י (במקרה זה רמ"י קבע בחוזה שלא יידרש תשלום נוסף) וכן היטל השבחה מלא.
חזקה על המבקשת כי כאשר רכשה את זכויות החכירה, הביאה בחשבון כי יתכן שתחויב בהיטל השבחה בגין זכויות נוספות שתקבל בהקלה".

במקרה זה קבע השמאי גם לאחר בחינת הסכם הפשרה מיום 23.05.2019, בערר הטירה א. לוי:

"בהתאם להכרעתי שלעיל כי יש להביא בחשבון את שווי השוק ללא מגבלות חוזה החכירה יערך התחשיב לפי שווי של 6,500 ₪ למ"ר מבונה".

אציין כי גם בהחלטה המאוחרת (במסגרת הסכם הפשרה) בערר הטירה א. לוי יזמות בע"מ, ניתן תוקף של החלטה להסכם פשרה בין הצדדים בה הבהירה הוועדה באופן ברור וחד משמעי כי:

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

עמדה זו של ועדת הערר בעניין הטירה א. לוי, צוטטה וקיבלה גושפנקה גם בפסק דין של בית המשפט המחוזי[6]. לאור כל האמור ומפורט לעיל, הגעתי למסקנה כי אין להביא בחשבון את המגבלות שבחוזה החכירה באומדן ההשבחה בגין אישור ההקלות נשוא חוות הדעת.

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

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

בהערת אגב ולאינדיקציה בלבד, אציין כי במקרה הנתון, אי ההתחשבות בעובדה כי מדובר בפרויקט אשר ברובו משווק במסגרת מחיר למשתכן, ביחס לחלק מההקלות שאושרו, אין כדי לגרום לפגיעה ביזם באופן שיגרום לו לתשלום היטל השבחה גבוה יותר שאינו במסגרת "התעשרותו האמיתי", ולטעמי אפילו להפך, כפי שיפורט בהמשך ההחלטה ביחס להשבחה כתוצאה מאישור הקלה לתוספת 4 יחידות דיור.

מהו שווי מ"ר קרקע מבונה ?

עמדת שמאי המשיבה

מחירי שוק המקרקעין בסביבה בתאריך הקובע (ע"פ שומה מכרעת של שלומי יפה במגרש 303 בשכונת הרקפות הסמוכה בגו"ח 4246/175.

במכתב התגובה מוסיף שמאי המשיבה, כדלהלן:

במכתב התגובה מפרט השמאי 26 עסקאות השוואה לדירות מגורים בנויות בגו"ח 4246/8, לדירות 5 חדרים בשטח ממוצע של 144 מ"ר שבוצעו בשכונת הרקפות הסמוכה.

בניתוח העסקאות מתקבל כי שווי מ"ר בנוי הינו כ- 19,513 ₪ בממוצע.

ע"פ נתוני רשות המיסים שווי מ"ר בנוי בשכונת הרקפות הסמוכה הבנויה אף היא כפרויקט - "מחיר למשתכן" בדירות גדולות בנות 5 חדרים הוא 19,500 ש"ח ואם ננקוט בגישת החילוץ המקובלת (ניכוי מע"מ. 17%, רווח יזמי ומימון 25% ועלות בניה 7,000 ₪) נקבל שווי של 6,333 ש"ח למ"ר קרקע מבונה, העולה על השווי שהוערך בשומת המשיבה.

עמדת שמאית המבקשת

להלן ניתוח נתוני זכיית המבקשת במסגרת מכרז מס' מר/308/2016, בכל אחד מן המתחמים השונים:

מתחם א' – מגרשים מס' 3-2:

מתחם	מגרש	מס' יח"ד	מגורים (מ"ר)	
			עיקרי	ממ"ד
א'	2	72	7,920	900
	3	72	7,920	900
סה"כ מ"ר		**144**	**15,840**	**1,800**
סה"כ מ"ר אקו' למגורים, בתוספת שטחי ממ"ד				17,640
סה"כ מ"ר אקו' למתחם א' (בשלמות)				**17,640**
ערך הקרקע כולל פיתוח, בהתאם להוראות מכרז מר/308/2016				66,895,483 ₪
שווי מ"ר מבונה (במעוגל)				**3,800** ₪

*השווי מגלם חניות תת"ק, מרפסות ומחסנים.

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

מתחם יח' – מגרש מס' 506:

מתחם	מגרש	מס' יח"ד	מגורים (מ"ר)		מסחר (מ"ר)	
			עיקרי	ממ"ד	עיקרי	ממ"ק
יח'	506	98	10,780	1,225	1,000	36.32
סה"כ מ"ר		**98**	**10,780**	**1,225**	**1,000**	**36.32**
סה"כ מ"ר אקו' למגורים, בתוספת שטחי ממ"ד					100%	12,005
סה"כ מ"ר אקו' למסחר, בתוספת מרחב מוגן מבוקש					250%	2,591
סה"כ מ"ר אקו' למתחם יח' (בשלמות)						**14,596**
ערך הקרקע כולל פיתוח, בהתאם להוראות מכרז מר/308/2016						₪ 44,695,092
שווי מ"ר מבונה (במעוגל)						**3,100** ₪

*השווי מגלם חניות תת"ק, מרפסות ומחסנים.

מתחם יט' – מגרש מס' 507:

מתחם	מגרש	מס' יח"ד	מגורים (מ"ר)		מסחר (מ"ר)	
			עיקרי	ממ"ד	עיקרי	ממ"ק
יט'	507	200	22,000	2500	500	30.61
סה"כ מ"ר		**200**	**22,000**	**2,500**	**500**	**30.61**
סה"כ מ"ר אקו' למגורים, בתוספת שטחי ממ"ד					100%	24,500
סה"כ מ"ר אקו' למסחר, בתוספת מרחב מוגן מבוקש					250%	1,327
סה"כ מ"ר אקו' למתחם יט' (בשלמות)						**25,827**
ערך הקרקע כולל פיתוח, בהתאם להוראות מכרז מר/308/2016						₪ 83,353,207
שווי מ"ר מבונה (במעוגל)						**3,200** ₪

*השווי מגלם חניות תת"ק, מרפסות ומחסנים.

לפיכך נוקטת השמאית בערכי שווי של 3,800 ₪ למ"ר קרקע מבונה במגרש הנתון.

<u>הכרעה</u>

בהתאם לעסקאות השוואה המפורטות בתגובת שמאי המשיבה בהתייחס לדירות בבניה רוויה חדשה בגו"ח 4246/8 בשכונת רקפות, עולה כי שווי מ"ר בנוי הינו בגבולות של 19,500 ₪ למ"ר בנוי ובהתייחס לדירות בשטח ממוצע של 144 מ"ר.

בחנתי את עסקאות אלה ומצאתי לנכון לקבל אותם.

בהתאם לנתוני אתר המפות הממשלתי - Govmap (תחת שכבת מידע "מגרשים – מחיר מפוקח"), עולה כי המגרשים בתחום שכונת הרקפות שווקו במסגרת מחיר למשתכן.

לפיכך, עסקאות ההשוואה שהביא בחשבון השמאי הינן להערכתי בהתייחס לדירות ששווקו בשוק החופשי בבניינים שנבנים במסגרת פרויקט מחיר למשתכן ומבטאים את מאפייני דירות שוק חופשי בתוך בניין המהול בדירות "מחיר למשתכן".

בחנתי בנוסף עסקאות למכר דירות מגורים בשכונת הנרקיסים (שבה ממוקם המגרש נשוא חוות הדעת) בגו"ח 4240/9, מגרש מס' 401 (ייעוד מסחר ותעסוקה) הממוקם בסמוך להמשך המתוכנן של רחוב ירושלים, במרכז השכונה, בסמוך למועד הקובע, כדלהלן:

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

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

יצוין כי גם דירות אלו מהוות דירות שנמכרו לשוק החופשי, במגרש אשר שווק במסגרת תכנית מחיר למשתכן. בהתאמה למיקום המגרש נשוא חוות הדעת, להיקף הבינוי בו ומאפיינים ייחודיים נוספים, מצאתי לנכון לקבוע שווי מ"ר בנוי במגרש בסך 18,500 ₪.

להלן תחשיב חילוץ שווי מ"ר קרקע מבונה משווי מ"ר בנוי:

תחשיב חילוץ שווי מ"ר קרקע מבונה	
מרכיב	**תוצאה**
שווי מ"ר בנוי	18,500 ₪
בניכוי מע"מ - 17%	15,812 ₪
בניכוי רווח יזמי - 18%	13,400 ₪
עלויות בניה למ"ר דירתי ברוטו	8,752 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה במעוגל	**4,650 ₪**

הערה 1: עלות בניה למ"ר ברוטו כוללת עלות בניה ישירה לפי מחירון דקל נובמבר 2019 בגובה 4,930 ₪ למ"ר, בהעמסת עלויות עקיפות (30%), שטחי שירות עילי בהתאם לתכנית הבקשה להיתר (15%) והעמסת חניה למ"ר דירתי בגובה של 1,382 ₪ למ"ר[7]

הנ"ל מתייחס לדירות מגורים בהיקף שטחים נרחב בלבד.

תוך מתן תשומת לב לעובדה כי קיימות דירות מגורים קטנות בשטח של עד 75 מ"ר אשר בהתאם לעיקרון השוליות ערכי השווי בהם גבוהה יותר, ראוי לאמוד שווי מ"ר בנוי ממוצע במגרש בגבולות של 5,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

[7] עלות חניה למ"ר דירתי הינה לפי חישוב של עלות 2 מ.ח תת קרקעית בסך של כ- 175,500 ₪ (2,925 ₪ למ"ר * 60 מ"ר) בהתאם למחירון דקל בחילוק לשטח דירת 5 חדרים של 127 מ"ר: 175,500/127 מ"ר = 1,382 ₪ למ"ר דירתי.

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

לסיכום, לבדיקתי את ערכי השווי בסביבה הקרובה בגישת השווי השיורי "החילוץ", משווי כבנוי וכן בחינה של קביעות שמאים מכריעים מהסביבה הקרובה ובהתאמה לנכס הנישום, לזמן ולמיקום, מצאתי לנכון לקבל את קביעת השווי של שמאי המשיבה לשווי מ"ר קרקע מבונה בגובה 5,000 ₪.
לעניין זה אציין כי להערכתי, ערכי השווי שנוקטת בו שמאית המבקשת המנתח את שווי מ"ר קרקע מבונה בנכס נשוא חוות הדעת, מהווה ממוצע של שווי מ"ר קרקע מבונה ביחס לדירות לשיווק בשוק החופשי (שהינו גבוה יותר מהממוצע שהתקבל 3,800 ₪) ושווי מ"ר קרקע מבונה בדירות ששווקו לזכאי "מחיר למשתכן" (שהינו נמוך יותר מהממוצע).
הנ"ל נלמד בין היתר מהשוואה של ערכי השווי בדירות בשוק החופשי בקרקע נשוא חוות הדעת, שהינם צפויים לעמוד על כ- 18,500 ₪, לעומת שווי מ"ר בנוי במסגרת מחיר למשתכן שהינו לכל היותר כ- 11,780 ₪ למ"ר (בהתאם למחיר הזכייה במכרז בתוספת מע"מ).

ההשבחה כתוצאה מאישור הקלה לתוספת 4 יחידות דיור

עפ"י תכניות בניין עיר מאושרות מותרת בניה של 72 יח"ד.
בהתאם לתכנית הבקשה להיתר מבוקשת הקלה לבניית 76 יח"ד.

עמדת שמאי המשיבה

המגרש ע"פ התב"ע מיועד לאזור מגורים ד' - 72 יח"ד ב- 12 קומות מעל 2 קומות מרתף.
שטח עיקרי מבוקש – (ללא מועדון דיירים) הינו 7,781.89 מ"ר
25% מהדירות יהיו בשטח מרבי של 75 מ"ר (כולל שטח ממ"ד).
מתקבל מס' יח"ד בשטחים כדלהלן:

18 יח"ד בשטח עיקרי של 63 מ"ר (לאחר ניכוי 12 מ"ר) - 1,134.00 מ"ר עיקרי
54 יח"ד בשטח עיקרי של 123.1 מ"ר וסה"כ - 6,647.89 מ"ר עיקרי
סה"כ **7,781.89 מ"ר עיקרי**

חישוב ההשבחה בגין תוספת 4 יח"ד מוערכת, בקיזוז הדירות "הקטנות", כדלקמן:
במצב תכנוני קודם השטח העיקרי הממוצע ליח"ד (6,647.89 מ"ר: 54 יח"ד) - 123.11 מ"ר.
במצב תכנוני החדש השטח העיקרי הממוצע ליח"ד (6,647.89 מ"ר: 58 יח"ד) - 114.62 מ"ר.
הפרש השטח שמהווה שטח שולי בין שני המצבים הוא 8.49 מ"ר[8] X 54 יח"ד = 458.46 מ"ר.
שטח זה מהווה במצב התכנוני הקודם שטח שולי יחסית ובמצב החדש אינו מהווה שטח שולי.
סה"כ ההשבחה הנובעת מביטול השוליות הגבוהה (ומאידך הגדלת הצפיפות בבניין ותוספת מקומות חניה) מוערכת לפי מקדם 0.3 לסך של 137.53 מ"ר אקו' מבונה.
שווי מ"ר מבונה למועד הקובע מוערך ב- 5,000 ₪ למ"ר.

השבחה: 137.53 מ"ר אקו' * 5,000 ₪ = **687,650** ₪ **השבחה.**
היטל השבחה: 687,650 ₪ * 50% (שיעור ההיטל) = **343,825** ₪ **היטל ההשבחה.**

[8] 123.1 מ"ר – 114.61 מ"ר.

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

במכתב התגובה מוסיף שמאי המשיבה, כדלהלן:

החרגת יח"ד הקטנות החדשות מחישוב ההשבחה בשומת הבעלים אינה ראויה - במגרשים 2 ו- 3 חושבה השבחה בשומת המשיבה לאחר הפחתת יח"ד הקטנות המתחייבות במצב הקודם ונותרו 54 יח"ד בשטח ממוצע של 123.1 מ"ר. הוספת 4 יח"ד (מתוכן יח"ד אחת בשטח עיקרי של 63 מ"ר) מקטינה את ממוצע שטח יח"ד ל- 114.61 מ"ר. ביטול השוליות מגולם גם ביח"ד הקטנה החדשה ואין מקום להחריג אותה ובוודאי לא להחריג 2 יח"ד קטנות שאינן נדרשות.

76 יח"ד X 75% = 57 יח"ד ולא 56 יח"ד.

<u>לעניין מקדם השוליות הראוי</u> - מקדם הקטנת השוליות שמייחסים שמאי הבעלים נמוך במיוחד.

במצב התכנוני הקודם במגרש מס' 3 מדובר בדירות בשטח חריג בגודלן בסביבה הנדונה – 123.1 מ"ר + ממ"ד 12.5 מ"ר = 135.6 מ"ר בהתחשב שמדובר בשכונת של זוגות צעירים במזרח העיר באזור פחות מבוקש בעיר, אין ביקוש לדירות בגודל כה חריג ולפיכך הקטנת שטחי הדירות בממוצע ב - 8.5 מ"ר תרומתה רבה מאד.

השמאי מציין מקדמי ביטול שוליות שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה, כדלהלן:

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

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

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

<u>עמדת שמאית המבקשת</u>

ההקלות שהתבקשו אינן כוללות תוספת שטחים עיקריים, אלא אך ורק תוספת יח"ד.
תחשיב ההשבחה נערך בהתבסס על היקף השטחים העיקריים המבוקש במגרש (בניכוי שטחים עיקריים לשימוש דיירי הבניין תרבות ופנאי) ונטרול השטח העיקרי המוקצה ליחה"ד הקטנות - 25% מכלל יחה"ד, אשר שטחן המרבי הינו 75 מ"ר "פלדלת" (63 מ"ר עיקרי/יח"ד).
במסגרת המצב החדש, הובא בחשבון היקף יחה"ד הקטנות בהתאם להתפלגות הדירות בבקשות להיתר.
הובא בחשבון מקדם אקו' ראוי המגלם את מאפייני המגרשים הנדונים המשווקים במסגרת תכנית מחיר למשתכן, על תנאיה והתחייבויותיה, הגדלת הצפיפות הממוצעת בבניין והעלות הבלתי מכוסה לפתרון החניה ביחס ליחה"ד שנוספו במסגרת ההקלה.
ערכי הקרקע הינם בהתאם לנתוני הזכייה במכרז המגלמים את כלל מאפייני ותנאי המכרז.
יצוין, כי במועד הזכייה במכרז היזם לא הביא בחשבון כי לצורך הוצאת היתרי בניה תעכב הועדה המקומית בכ- 3 שנים את אישור הבקשות להיתר בעיקר בשל הנחיות מרחביות והדרישות להקלות כתוצאה מהן.
שמאי המשיבה חישב את ההשבחה שחלה במגרשים השונים עקב אישור ההקלות לתוספת יח"ד, ללא תוספת שטח עיקרי, בהתבסס על הפער בשטחי הדירות בין שני מצבי התכנון, במכפלת כמות יח"ד שנוספו בהקלה ומקדם שוליות בשיעור של 30%.
השמאית מציינת מס' נקודות הנוגעות לתחשיב ההשבחה אותו ערך שמאי המשיבה:

1. הנכס הנדון מהווה מגרש בתכנית מחיר למשתכן, על פיו התמורה למ"ר בנוי בגין דירות לזכאים אינה משתנה ומחושבת בהתאם למחיר למ"ר בנוי שנקבע בזכייה במכרז והמקדמים האקו' שנקבעו בחוברת המכרז.
2. בהתאם להוראות תכנית 413 0441014 וההנחיות המרחביות, 25% מיח"ד בכל מגרש ייועדו ליח"ד קטנות ששטחן לא יעלה על 75 מ"ר "פלדלת".
   הוראה זו חלה גם על הדירות אשר נוספו במסגרת ההקלות שהתבקשו לתוספת יח"ד.
3. מקדם אקו' שמאי המשיבה נקט במקדם השבחה בשיעור של – 30% בגין שטח שולי שהפך לגרעיני.
   לאור מאפייני תכנית "מחיר למשתכן", שטח ממוצע ליח"ד במצב הקודם ביחס לשטח ממוצע ליח"ד במצב החדש, בהתחשב בכל תנאי והוראות המכרז דכאן, המבקשת סבורה כי ראוי להביא בחשבון מקדם ההשבחה בשיעור של 15% בלבד.
   בנוסף, המקדם האקו' בו נקט שמאי המשיבה תואם פרויקטים במסגרת השוק החופשי שלא במתכונת מחיר למשתכן ואף ממוקם ברף הגבוה של המקדמים האקו' להקלות מסוג זה.
   בנוסף לכך ובשונה משציין שמאי המשיבה, השוליות אינה "גבוהה" כפי שטוען שמאי המשיבה ומסתכמת בטווח מינורי של 3.4 מ"ר- 6.85 מ"ר בלבד.

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

תחשיב ההשבחה בהתאם לשומת המבקשת הינו, כדלהלן:

מהות	מגרש מס' 3
כמות יח"ד אשר התבקשו בהקלה	4
סה"כ יח"ד במגרש במצב הקודם	72.00
סה"כ מ"ר עיקרי מבוקש בבקשה להיתר (ללא פנאי ותרבות)	7,781.89
שיעור יח"ד קטנות בהתאם להוראות תב"ע עד 75 מ"ר פלדלת (כולל ממ"ד)	25%
כמות יח"ד קטנות	18.00
שטח מרבי יח"ד קטנה "פלדלת"	75.00
שטח עיקרי יח"ד קטנה בניכוי ממ"ד (12 מ"ר)	63.00
סה"כ שטח עיקרי יח"ד קטנות	1,134.00
כמות יח"ד רגילות	54.00
יתרת שטח עיקרי ליח"ד רגילות	6,647.89
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד רגילה	123.11

סה"כ יח"ד מבוקשות במצב החדש	76.00
שיעור יח"ד קטנות בהתאם להוראות תב"ע עד 75 מ"ר פלדלת (כולל ממ"ד)	25%
כמות יח"ד קטנות בהתאם להתפלגות דירות (ר' בקשה להיתר)	20.00
שטח מרבי יח"ד קטנה "פלדלת"	75.00
שטח עיקרי יח"ד קטנה בניכוי ממ"ד (12 מ"ר)	63.00
סה"כ שטח עיקרי יח"ד קטנות	1,260.00
כמות יח"ד רגילות	56.00
יתרת שטח עיקרי ליח"ד רגילות	6,521.89
השטח העיקרי הממוצע ליח"ד רגילה	116.46

שטח שולי שהפך לגרעיני / יח"ד	6.65
כמות יח"ד רגילות במצב הקודם	54.00
סה"כ שטח שולי שהפך לגרעיני	358.92
שווי מ"ר מבונה בהתאם לניתוח נתוני הזכייה במכרז בכל מתחם	₪ 3,800
מקדם השבחה אקו'	15%
סה"כ ההשבחה, במעוגל	**₪205,000**
היטל ההשבחה	**₪ 102,500**

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

<u>הכרעה</u>

מהו המקדם ההשבחה בגין הפחתת שוליות ?

שמאי המשיבה נוקט במקדם אקו' של 0.3 לעומת מקדם של 0.15 בשומת המבקשת.
בבחינתי את עמדות שמאי הצדדים ואת חישוביהם, מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיבה לעניין השטח השולי שהופך לעיקרי המהווה כ- 8.49 מ"ר ליח"ד, שכן נוספו 4 יחידות דיור, הגורמות להקטנת השוליות (ולא 2 כפי שמציגה שמאית המבקשת).
נכון שבהתאם למצוין בתכנית הבקשה להיתר ייבנו בפועל 20 יח"ד קטנות (בשטח של עד 75 מ"ר), אולם גם היחידות דיור הקטנות שנוספות מכוח ההקלה מקטינות במידה רבה את השוליות, ובהן גורם השוליות גדול אף יותר מיתר יחידות הדיור שהתווספו בהקלה.
בחנתי, בין היתר, את השומות שנוקטים בהם הצדדים וכן את השומות המכריעות הבאות המתייחסות לביטול שוליות ע"י הוספת יח"ד, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	שטח שולי מבוטל		מקדם השבחה אקו'
גבע בלטר	30962/72	10	מ"ר	10%
גיל הרצברג	3629/322	23	מ"ר	25%
רינת וויס	4246/8	29.6	מ"ר	30%
דנה שיחור	4246/8,10	30	מ"ר	30%
תמיר שדה	7375/21	18	מ"ר	40%
שלומי יפה	4246/175	25.6	מ"ר	30%

מהנתונים שלעיל מתקבל כי מקדם אקו' בטווח שבין 0.25-0.4 ננקט ביחס לביטול שטח שולי בטווח שבין 18-30 מ"ר.
שטח זה גדול ביחס שטח השולי שהופך לעיקרי בחוות דעת זו, עקב ההקלה במספר יחידות דיור.
לבחינתי את שומת השמאית המכריעה גבע בלטר בעיר ירושלים, עולה כי מקדם השבחה אקו' של 10% שננקט על ידה הינו בהתייחס לביטול שטח שולי של 10 מ"ר[9].
ואולם שטח דירה ממוצע (ללא יח"ד קטנות) במצב הקודם הינו גבוה מאוד ועומד על כ- 135 מ"ר (123+12 מ"ר ממ"ד).
לפיכך, ובהתאמה לנכס הנישום ולמיקומו בשכונה בבניה חדשה אשר משווקת ברובה במחיר למשתכן ומיועדת לזוגות צעירים ולפיכך הביקוש בה לדירות קטנות, והעובדה כי במצב הקודם מדובר בשטח דירתי ממוצע גבוה מאוד (כ- 5.5 חדרים לדירה ממוצעת), מצאתי לנכון לאמוד את מקדם ההשבחה לשטח השולי ב- 0.2 (20%).

[9] הקטנת גודל דירה מ- 110 מ"ר ל- 100 מ"ר.

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

להלן תחשיב ההשבחה הסופי בגין ההקלה במספר יחידות דיור:

	שטח עיקרי	מס' יח"ד	שטח ממוצע ליח"ד	שטח שולי לדירה	סה"כ שטח שולי במ"ר
מצב קודם	6647.89	54	123.11	8.49	458.4
מצב חדש	6647.89	58	114.62		
שווי מ"ר קרקע מבונה					₪ 5,000
סה"כ שווי					₪ 2,292,376
מקדם השבחה - 20%					20%
סה"כ השבחה ברוטו (מקדם השבחה 20%)					₪ 458,475
היטל השבחה					**₪ 229,238**

בהערת אגב ולאינדיקציה בלבד, אתייחס לטיעוני שמאית המבקשת כפי שפורט קודם, כי יש להביא בחשבון את העובדה כי חלק מהדירות משווקות במסגרת מחיר למשתכן לכן יש להביא בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה כפי שנקבע במרכז לרכישת המגרש, זאת על מנת לשקף מס אמת על בסיס קיומו של יסוד "ההתעשרות".
בהתאם תנאי המכרז שבו נרכשה הקרקע, היזם יכול למכור בשוק החופשי (לא במחיר מופחת במסגרת מחיר למשתכן) מס' יח"ד שנוספו בהקלה.
כפועל יוצא של אישור ההקלה, התאפשרה בין היתר העברת שטחים אשר היו נבנים בדירות מחיר למשתכן במחיר נמוך לדירות חדשות בהקלה שישווקו לשוק החופשי.
אם נבחן את ההשבחה בבחינת התעשרותו האמיתית של היזם, להערכתי ההשבחה אף עולה על המחושב לעיל.
בחישוב גס, כ- 75% משטחים שבוטלה לגביהם השוליות היו צריכים להיכלל ביח"ד "מחיר למשתכן" (שכן היזם יכול למכור 25% מהיחידות בשוק חופשי), בהם שווי מ"ר קרקע נמוך משווי מ"ר קרקע מבונה בדירות לשוק חופשי.
ערכי השווי שנוקטת בהם המבקשת (כ- 3,800 ₪) מהווים ממוצע של מ"ר קרקע מבונה בשוק חופשי (שהינו גבוה יותר מהממוצע) ושווי מ"ר קרקע מבונה במסגרת מחיר למשתכן (שהינו נמוך יותר מהממוצע).
תחת ההנחה השמרנית בחישוב גס, כי הפרש השווי בין מ"ר קרקע מבונה בשוק חופשי למחיר למשתכן הינו כ- 1,500 ₪ (זאת לאור ההפרשים בערכי שווי מ"ר בנוי של כ- 18,500 ₪ למ"ר לבין כ- 12,000 ₪ למ"ר), עולה כי ההשבחה הכלכלית של היזם הינה, כדלהלן:
458.4 מ"ר שולי שהתבטל * 75% דירות מחיר למשתכן מצב קודם * 1,500 ₪ הפרש למ"ר = 515,700 ₪.
השבחה זו שכלל אינה מתייחס לביטול השוליות ובנובעת מעצם העברת השטחים בין הדירות השונות כתוצאה מאישור יח"ד בהקלה, גבוהה יותר מההשבחה שחושבה לעיל.

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

השבחה כתוצאה מאישור הקלה להקטנת מילוי תקרת החניונים

מבוקש 0.65 מ' במקום 1 מ' על פי התב"ע.

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה מתייחסת לחיסכון בחפירת מרתף לעומק של 0.35 מ' נוסף באומדן של כ - 17.5 ₪ למ"ר (50 ₪ למ"ק).
סה"כ שטח מושבח הינו 1,303.49 מ"ר (2,468.43 מ"ר – 582.47 מ"ר + 582.47).

במכתב התגובה מוסיף שמאי המשיבה, כדלהלן:
מדובר בהקלות שהתבקשו ע"י הבעלים בשלושה מגרשים היוצרות להם רווח כלכלי של חסכון בעלויות חפירה בקרקע לעומק של 35 ס"מ ו- 40 ס"מ מעל החניונים. טענת שמאי הבעלים כי "שמאי המשיבה לא הציג תימוכין לדבריו" בלתי ברורה וכך גם הטענה כי אין כל השבחה בגין הקלה זו.

השבחה: 1,303.49 מ"ר * 17.5 ₪ = **22,811** ₪ **השבחה.**
היטל השבחה: 22,811 ₪ * 50% (שיעור ההיטל) = **11,405** ₪ **היטל ההשבחה.**

עמדת שמאית המבקשת

לאור העובדה כי גובה המילוי מעל תקרת החניונים נדרש לצורך גינון בלבד, ומאחר ולמבקשת לא נוצר כל יתרון כלכלי מאישור ההקלה, ובהתחשב בהיקפה הזניח, מאפייני פרויקט "מחיר למשתכן", והעובדה כי שמאי המשיבה לא הציג כל תימוכין לדבריו, הובא בחשבון כי לא חלה השבחה עקב אישור ההקלות.

הכרעה

בחנתי את מאפייני ההשבחה בהתאם להוראות התכנית ואת טיעוני הצדדים ומצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיבה.
שמאי המשיבה מביא בחשבון כי ההקלה אשר מאשרת שמירת מרווח של 0.65 מ' בין קומות המרתף לבין מפלס קומת הקרקע (לעומת 1 מ' במצב הקודם) משביחה את המקרקעין בכך שגורמת לחיסכון בחפירה של 0.35 מ' בעומק המרתף.
בהתאם לבדיקה שערכתי, עלויות חפירה של 50 ₪ למ"ק שנוקט בהם שמאי המשיבה, הינן בגבולות הסביר.
לפיכך מתקבל כי החיסכון לכל מ"ר בקרקע נשוא חוות הדעת הינו 0.35 * 50 ₪ למ"ק = 17.5 ₪.
לבדיקתי, השטח שמביא בחשבון השמאי (1,303.49 מ"ר) הינו שטח תכסית קומת מרתף בניכוי תכסית שני בנייני המגורים (השטח הבנוי בקומת הקרקע).
הנ"ל סביר ולכן אאמץ ואקבל את תחשיב המשיבה.

השבחה: 1,303.49 מ"ר * 17.5 ₪ = **22,811** ₪ **השבחה.**
היטל השבחה: 22,811 ₪ * 50% (שיעור ההיטל) = **11,405** ₪ **היטל ההשבחה.**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

השבחה כתוצאה מאישור הקלה להתרת בניית 3 דירות גן בכל בניין

במצב הקודם התב"ע אסרה הקמת דירות גן.
במצב החדש מבוקשת בניית 3 דירות גן בכל בניין.

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה בגין ההקלה לתוספת 3 דירות גן בכל בניין וסה"כ 6 דירות גן מוערכת כדלקמן:
ס"ה שטחי הגינות נע בין 130-30 מ"ר ליח"ד וסה"כ כ- 545 מ"ר.
ההשבחה מוערכת בערכים אקו' לפי מקדם ממוצע 0.25[10] לסך של 136 מ"ר אקו'.
שווי זכויות הבניה בתאריך הקובע מוערך לפי 5,000 ש"ח למ"ר.

השבחה: 136 מ"ר אקו' * 5,000 ₪ = **680,000** ₪ **השבחה.**
היטל השבחה: 680,000 ₪ * 50% (שיעור ההיטל) = **340,000** ₪ **היטל ההשבחה.**

במכתב התגובה מוסיף שמאי המשיבה, כדלהלן:
בניגוד לטענת שמאי הבעלים השמאי טוען כי אימץ את מקדמי השומה המכרעת של נורית ג'רבי המוזכרת לעיל, שקבעה מקדמי השבחה לחצר ששטחה עד 60 מ"ר מקדם השבחה – 0.3 ולחצר ששטחה מ- 60 מ"ר עד 100 מ"ר מקדם השבחה- 0.25.
החצרות במגרש הינן חצרות קטנות ולפיכך מתקבל ממוצע של מקדם השבחה 0.25. מקדם השבחה של 0.2 למ"ר חצר בדירת גן עם חצר קטנה הינו נמוך במיוחד ולא משקף.
בשומה מכרעת של תמיר שדה בחלקה 79 בגוש 7375, רחוב סיטרמן בראשון לציון קבע השמאי המכריע מקדם השבחה 0.25 לחצר בדירות גן.
בשומה מכרעת של מר ניקי פרימו בחלקות 82-81 בגוש 7375, אימץ שמאי המכריע את מקדמי ההשבחה לחצרות שנקבעו ע"פ שומת נורית ג'רבי אך ציין כי מדובר ב"שומה לקולה וראוי מקדם גבוה יותר".

עמדת שמאית המבקשת

במצב הקודם הובאו בחשבון הפסד שטח חצר משותפת לדיירי הבניין, בהתאם לשטחי החצרות המיוחסות לדירות הגן, בתוספת הפסד השטח עליו נבנו דירות הגן אשר שימש לרווחת דיירי הבניין, וזאת בהתאם לשטחן המתוכנן של דירות הגן.
במצב החדש, הובאו בחשבון שטחי החצרות הפרטיות המיוחסות לדירות הגן.
הובאו בחשבון עקרונות ומקדמים בהתאם לפסיקת השמאי המכריע, בצלאל קציר בגו"ח 6540/119.
יוער, כי במצב הקודם ניתן היה להקים 10% מחניות האורחים במסגרת חצרות הבניינים בעוד שבמצב החדש המבקשת נאלצה למקם את מרבית חניות האורחים במגרשים 2 ו- 3 בקומת המרתף העליונה ובעלויות הגבוהות משמעותית מהקמת חניה עילית פתוחה במפלס קומת הקרקע.

[10] ע"פ שומה מכרעת של נורית ג'רבי בחלקה 334 בגוש 6368 גבעת שמואל מיום 1.12.2014 הפגיעה בפרטיות והפסד חצר משותפת מגולמת במקדם ההשבחה.

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

תחשיב ההשבחה אותו ערך שמאי המשיבה להקלה להתרת הקמת דירות גן במגרשים מס' 2 ו- 3 נערך בהתבסס על פסיקת השמאית המכריעה נורית ג'רבי בגו"ח 6368/334.

יצוין, כי השמאית המכריעה אימצה את תחשיבו האקו' של שמאי המשיבה "בהיעדר מחלוקת" בין הצדדים, כאשר תחשיבו האקו' של שמאי המשיבה בשומה המכרעת הביא בחשבון מקדמים אקו' בשיעור של 30% המגלמים את היקף שטחי החצרות שהוצמדו (שלא בדומה למקדם אותו הביא בחשבון שמאי המשיבה בתחשיבו דכאן).

תחשיב ההשבחה בהתאם לשומת המבקשת, כדלהלן:

מצב קודם	
מהות	**מגרש מס' 3**
הפסד שטח חצר משותפת	545.00
מקדם אקו'	5%
סה"כ	27.25
הפסד שטח מתחת לדירות הגן (לרווחת דיירי הבניין)	668.88
מקדם אקו'	5%
סה"כ	33.44
סה"כ מ"ר אקו' במצב הקודם	**60.69**
מצב חדש	
סה"כ שטח חצר פרטית	545.00
מקדם אקו' תוספת שווי חצר פרטית	20%
סה"כ מ"ר אקו' במצב החדש	**109.00**
תחשיב ההשבחה	
סה"כ ההשבחה במונחי מ"ר אקו'	48.306
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,800
סה"כ ההשבחה ב- ₪	₪ 183,563
היטל ההשבחה	**₪ 91,781**

הכרעה

בחנתי את עמדות הצדדים ואת מאפייני ההשבחה אשר נוצרה כתוצאה מההקלה ומצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאית המבקשת, למעט לעניין שווי מ"ר קרקע מבונה.

להערכתי שמאי המשיבה מביא בחשבון בתחשיביו את ההשבחה ברוטו ולא מבוטא בתחשיבו המצב הקודם בו לולא אישור ההקלה, רווחת הדיירים הייתה גדלה משטח קומת הקרקע, בין היתר כתוצאה מחצר משותפת מגוננת, לובי רחב יותר וכדי'.

כמו כן, במצב הקודם ניתן היה אף לתת פתרון חניה ל- 7-8 מקומות חניה (10% מיח"ד) אשר היו נחסכים ממרתף החניה.

לבדיקתי בתכנית הבקשה להיתר, עולה כי במצב המבוקש כל פתרונות החניה הינם תת"ק ולא ניתן פתרון חניה עילי כלל זאת לאור דירות הגן שנבנו בקומה.

מעיון בתכנית הבקשה להיתר, בחנתי בין היתר את צורת החצרות, את הפונקציונליות שלהם ואת מאפייניהם הספציפיים שאינם אופטימליים ומצאתי לנכון לקבל את מקדם 0.2 שנוקטת בו שמאית המבקשת.

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

לפיכך, תחשיב ההשבחה הסופי הינו, כדלהלן:

מצב קודם	
<u>מרכיב</u>	**<u>תוצאה</u>**
הפסד שטח חצר משותפת	545.00
מקדם אקו'	5%
סה"כ	**27.25**
הפסד שטח מתחת לדירות הגן (לרווחת דיירי הבניין)	668.88
מקדם אקו'	5%
סה"כ	**33.44**
סה"כ מ"ר אקו' במצב הקודם	**60.69**
מצב חדש	
סה"כ שטח חצר פרטית	545.00
מקדם אקו' תוספת שווי חצר פרטית	20%
סה"כ מ"ר אקו' במצב החדש	**109.00**
תחשיב ההשבחה	
סה"כ ההשבחה במ"ר אקו'	48.3
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 5,000
ההשבחה	**₪ 241,530**
היטל ההשבחה (50%)	**₪ 120,765**

הערה 1: היקף השטח שטח של דירות הגן, תואם לשטח הדירות בהתאם למסמך תמהיל הדירות שהועבר מהמבקשת.

הערת הח"מ:

שווי המצב הקודם בהתאם לטבלה לעיל הינו:

60.69 מ"ר אקו' * 5,000 ₪ = 303,450 ₪.

לחילופין ולאינדיקציה בלבד, אם בשטח קומת הקרקע היו ניתנים 7 פתרונות החניה בחניה עילית, העלות הנחסכת הינה:

שווי מקום חניה תת קרקעי הינו בסביבות 50,000 ₪ בהתבסס על 2 עסקאות למ.ח בגו"ח 6286/317-318 בשכונת מרום ראשון הסמוכה מתאריכים 15.10.2019 ו- 05.02.2019.

7 מ.ח * 40,000 ₪ עלות עודפת למ.ח תת"ק (ההפרש בין עלות בניית חניה תת"ק של 90 א' ₪ למחיר מכירה של חניה בסביבה כ- 50 א' ₪) = 280,000 ₪.

לפיכך, הנ"ל סביר ובגבולות שווי מצב קודם כפי שחושב לעיל.

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

השבחה כתוצאה מאישור הקלה לתוספת מחסן בקומה א' במקום בקומת קרקע או מרתף

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה מתייחסת למחסנים בקומה 1 בשטח של 43.22 מ"ר.
שווי הזכויות למחסן משותף מוערך לפי מקדם 0.6 וההשבחה בגין ביטול הפסד חצר בקומת קרקע וחסכון בעלויות בניה גבוהות במרתף מוערכת לפי מקדם 0.3 לסך של 13.0 מ"ר אקו'.
שווי זכויות הבניה בתאריך הקובע מוערך לפי 5,000 ₪ למ"ר.

השבחה: 13.0 מ"ר אקו' * 5,000 ₪ = **65,000 ₪ השבחה.**
היטל השבחה: 65,000 ₪ * 50% (שיעור ההיטל) = **32,500 ₪ היטל ההשבחה.**

במכתב התגובה מוסיף שמאי המשיבה, כדלהלן:
מדובר בהקלות שהתבקשו ע"י הבעלים בשלושה מגרשים.
בניגוד לטענת שמאי הבעלים היזמים יכלו לבנות את המחסן המשותף בקומת המרתף ללא צורך בבקשת הקלה ואולם מאחר ועלויות הבניה של מרתף הינן גבוהות וקיימת מגבלה של תכסית מרתף בחרו היזמים להקים את המחסן המשותף בקומה א' ומכאן ההשבחה.

עמדת שמאית המבקשת

בהתחשב בהוראות התכנית הראשית, היקף שטחי המחסנים המבוקשים אינו חורג מהיקף שטחי האחסנה המותרים, וטרם אישור ההקלה הקמתם הותרה בקומת הקרקע של הבניינים במגרשים הנדונים.
עם אישור ההקלות שהתבקשו לתוספת דירות גן במגרשים, בגינן חל חיוב בהיטל השבחה, מתבקשת הקמת חלק משטחי המחסנים בקומה א' של הבניינים, וזאת לאור צמצום השטחים המשותפים בקומת הקרקע לטובת הקמת דירות הגן.
בהתחשב במהות ההקלה שהתבקשה, הקלה לתוספת מחסן משותף (ללא הצמדה לדירה ספציפית) בקומה א', היקף ההקלה שהתבקשה, העובדה כי הקמתם הותרה בטרם אישור ההקלה בקומת הקרקע ותוספת דירות הגן בגינן חושבה השבחה, מאפייני פרויקט "מחיר למשתכן" והעובדה כי התמורה לשטחי המחסנים תיוותר ללא שינוי, הובא בחשבון כי לא חלה השבחה עקב אישור ההקלות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>הכרעה</u>

בחנתי את מאפייני ההשבחה ואת הוראות התכנית החלה במצב הקודם.
התרשמתי כי שטח זה הותר במצב הקודם ומהות ההשבחה הינה הקמת המחסן בקומה א' במקום בקומת קרקע או מרתף.
מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי מדובר בשטח של 43.22 מ"ר בשני הבניינים אשר עתיד לשמש למחסן אופניים לדיירי כל בניין.
ביחס לטענת המשיבה אציין כי לידיעתי עלות בניית מ"ר עילי אינו נמוך מעלות בניית מ"ר במרתף לכן אין להערכתי חיסכון בעלויות בניה, מאישור ההקלה.
בהתחשב במהות השטח ובעובדה כי הובאה בחשבון בסעיפים קודמים ההשבחה בגין תוספת דירות הגן בקומת הקרקע, להערכתי תרומת ההקלה לשווי הנכס זניחה ונובעת משיקולים תכנוניים, זאת לאור העובדה כי יוקמו בקומת הקרקע דירות גן כך שלא ניתן לנצל שטח זה בקומת הקרקע וכן מחסן אופניים בקומת מרתף הינו שימושי פחות ממחסן בקומה א'.
לפיכך, אקבל את עמדת המבקשת שגורסת כי לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה (וככל שחלה הינה זניחה).

<u>השבחה כתוצאה מאישור הקלה לתוספת קומת מרתף שלישית במקום 2 קומות המותרות והקלה להעברת שטחי שירות על קרקעיים בסך 1,700 מ"ר לשטחי שירות בתת הקרקע עבור שטחי חניה ואחסנה</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

שתי ההקלות שלובות זו בזו.
שטח השירות התת קרקעי המבוקש עפ"י תכנית ההגשה הינו 6,595.94 מ"ר לעומת זכויות ל- 4,860 מ"ר המותרים, דהיינו חריגה של 1,735.94 מ"ר.
שטח זה כולל שטחי חניה עפ"י התקן הנדרש, מבואות וחדרי מדרגות, קירות ממ"ד ומערכות טכניות וכן מחסנים בשטח כולל של 423.02 מ"ר.
ניתן היה לנצל בחצר את מקומות החניה הנדרשים לחניית אורחים של עד 10% ממספר יח"ד ואולם שטח זה נוצל לדירות גן (ובגינו נדרשה השבחה).
בהתאם לכך ההשבחה מחושבת בגין תוספת מחסנים בקומות המרתף בשטח של 423.02 מ"ר המוערכים לפי מקדם 0.3 לסך של 126.9 מ"ר אקו'.
שווי זכויות הבניה בתאריך הקובע מוערך לפי 5,000 ₪ למ"ר.

<u>השבחה</u>: 126.9 מ"ר אקו' * 5,000 ₪ = **634,500** ₪ **השבחה.**
<u>היטל השבחה</u>: 634,500 ₪ * 50% (שיעור ההיטל) = **317,250** ₪ **היטל ההשבחה.**
<u>במכתב התגובה מוסיף שמאי המשיבה, כדלהלן</u>:
הקלה זו התבקשה במגרש מס' 3 בלבד בשל שטחו הקטן יחסית.

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

מדובר בהמרה של שטחי שירות על קרקעיים שאינם נדרשים, לתוספת מחסנים בקומות מרתף שלישית המהווה הקלה.
ללא אישור ההקלה לא ניתן היה להוסיף את המחסנים לדיירים בשטח נכבד של 423.02 מ"ר – מחסנים המבוקשים מאד בדירות מגורים ומכאן ההשבחה.
ראוי לציין כי לא חושבה השבחה בגין החניות בקומת המרתף השלישית הנוספת.
לעניין זה מפנה השמאי לשומות מכריעות הבאות:
- שומה מכרעת של מר גיל הרצברג לחלקה 324 בגוש 3629 שכונת נחלת יהודה ראשון לציון.
- שומה מכרעת של מר גיל הרצברג לחלקה 322 בגוש 3629 שכונת נחלת יהודה ראשון לציון.

עמדת שמאית המבקשת

בהתאם להוראות התכנית הראשית, היקף שטחי השירות המוקנה למגרש הינו סה"כ 9,900 מ"ר (5,040 מ"ר על קרקעי + 4,860 מ"ר תת"ק).
כמו כן, בקומות המרתף הותרה הקמת שטחי שירות לשימושי חניה מקורה, אחסון, מקלט וחדרי מכונות.
במסגרת הבקשה להיתר התבקשו סה"כ 8,910 מ"ר (2,314 מ"ר על קרקעי + 6,595 מ"ר תת"ק).
לצורך הקמת שטחי השירות הדרושים במגרש, בהתחשב בשטחים שנגרעו במסגרת ההקלה להקמת דירות הגן בגינה חושבה השבחה, עלויות ההקמה הגבוהות הכרוכות בהקמת קומת מרתף שלישית, העובדה כי בגין השטחים הנ"ל לא צפוי ליזם כל רווח כלכלי (ואף ההיפך הוא הנכון), אי ההיתכנות למימוש מלוא זכויות הבניה המוקנות למגרש במצב הקודם (כ- 990 מ"ר זכויות בלתי מנוצלות לש"ש עילי+ תת"ק), העובדה כי השימושים הותרו במצב הקודם, מאפייני הפרויקט במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" בו התמורה לא צפויה להשתנות עקב אישור ההקלה, ובהתבסס על ניתוח אקו' פשוט בשני המצבים, הובא בחשבון כי לא חלה השבחה עקב אישור ההקלות הנדונות.

תוספת ק. מרתף שלישית + ניוד שטחי שירות לתת הקרקע			
מצב קודם			
שטח שירות עילי מאושר עפ"י תב"ע	5,040	0.6	3024
שטח שירות תת"ק מאושר עפ"י תב"ע	4,860	0.4	1944
סה"כ	9,900		**4968**
מצב חדש			
שטח שירות עילי מבוקש	2,314.56	0.6	1388.736
שטח שירות תת"ק מבוקש	6,595.94	0.4	2638.376
סה"כ	8,910.50		**4027.112**
ש"ש שלא נוצלו	**989.5**		

הכרעה

בחנתי את עמדות הצדדים ואת מאפייני ההשבחה שנוצרה מאישור ההקלה.
מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיבה שגורסת כי בשל שטח המגרש הקטן יחסית, מספר יחידות הדיור הניתנות לבניה וכן לאור העובדה כי נדרש לתת פתרונות חניה מספקים בקומות המרתף, לולא אישור ההקלה לא היה מתאפשר לנצל את שטחי הבניה לאחסנה בקומת המרתף.
<u>בתכנון הנוכחי</u> (ולאחר אישור הקלה לדירות גן) לפי תכנית הבקשה להיתר, ללא אישור ההקלה להערכתי לא ניתן היה להוסיף את המחסנים לדיירים בשטח של 423.02 מ"ר.

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

אולם, לולא אושרה ההקלה לתוספת דירות גן בקומת הקרקע, שטחי האחסנה היו מתאפשרים לבניה בקומה זו (והשטח העיקרי של דירות הגן היה נבנה בקומות גבוהות).
לפיכך, ההשבחה שנוצרה אינה בגין מלוא שווי שטחי המחסנים, שכן בתכנון שונה ניתן היה לנצלם.
בנוסף, בגין ההקלה הקודמת לבניית דירות גן, ההשבחה כפי שחושבה על ידי הצדדים, לא מביאה לידי ביטוי כי לולא הקמת דירות הגן היו ניתנים לבניה בקומה זו שטחי האחסנה.
לפיכך, מצאתי לנכון לאמוד את ההשבחה בגין אישור שתי ההקלות הנ"ל, להעברת שטחי שירות לתת הקרקע ותוספת קומת מרתף שלישית, במקדם השבחה של 15% משטח המחסנים במרתף, אשר מבטא את השיפור בגמישות התכנונית.

<u>השבחה</u>: 423.02 מ"ר אחסנה * 15% מקדם השבחה * 5,000 ₪ = **317,265** ₪ **השבחה.**
<u>היטל השבחה</u>: 317,265 ₪ * 50% (שיעור ההיטל) = **158,632** ₪ **היטל ההשבחה.**

להלן טבלה אשר מסכמת את ההשבחה וההיטל בגין אישור ההקלות:

סיכום ההשבחה בגין אישור ההקלות		
<u>מרכיב</u>	**<u>ההשבחה</u>**	**<u>היטל ההשבחה</u>**
תוספת 4 יח"ד	458,475 ₪	229,238 ₪
הקטנת מילוי תקרת חניונים	22,811 ₪	11,406 ₪
התרת הקמת דירות גן	241,530 ₪	120,765 ₪
מחסן בקומה א' במקום מרתף או קרקע	- ₪	- ₪
תוספת קומת מרתף וניוד שטחי שירות	317,265 ₪	158,633 ₪
סה"כ	**1,040,081** ₪	**520,041** ₪

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

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש : 4237, חלקה : 7 [בחלק], גוש : 4240, חלקות : 2,3 [בחלק], מגרש מס' 3 לפי תכנית מס' 413-0441014, שכונת נרקיסים, ראשון לציון, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 20191079, כדלהלן :

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
אישור הקלות	17.11.2019	₪ 1,040,081	₪ 520,041

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

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

14. תצהיר

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

ולראיה באתי על החתום ביום 22.07.2020.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע 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