תאריך: 30/09/2021
מספר מינוי: 1511-2020
מספרנו: 45-1511-2020

לכבוד

המבקש: שמעון אליאסי
באמצעות: עמיר אהרוני, שמאי מקרקעין
בדוא"ל: amir215@zahav.net.il

המשיבה: הועדה לתו"ב מצפה אפק
באמצעות: אפרים שמואל מרגלית, שמאי מקרקעין
בדוא"ל: efraim@efmargalit.co.il

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע- היטל השבחה

הנדון: <u>גוש 4040 חלקה 437, יח"ד מס' 2, רח' דרך החיים 15, באר יעקב.</u>

1. <u>מבוא ומטרת ההחלטה:</u>

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאית מכריעה, על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר גובה ההשבחה אשר חלה במקרקעין.

1.1 גורם ההשבחה: אישור תכנית ממ/מק/6/1479.

1.2 גורם המימוש: מכר מיום 6/1/2020.

הצדדים למחלוקת: שומה מטעם המבקש להלן "**המבקש**", נערכה ע"י מר עמיר אהרוני, שמאי מקרקעין, ביום 30.07.2020, וכן, הוגשה תגובה לסיכום הדיון ביום 01.12.2020.

1.3 שומה מטעם הועדה המקומית מצפה אפק, להלן "**המשיבה**", נערכה ע"י מר אפרים שמואל מרגלית, שמאי מקרקעין ביום 06.05.2020, וכן, הוגשה תגובה לשומת המבקשת ביום 31.08.2020, ותגובה לדיון ביום 16.12.2020.

1.4 מסמכים נוספים שהוצגו בפניי:

1.4.1 <u>מטעם המבקש</u>:

- דרישת תשלום מתאריך 19.05.2020.
- העתק הסכם מכר מיום 06.0.1.2020.
- העתק רישום מפנקס הזכויות לגו"ח 4040/437, מיום 30.07.2020.
- הסכם שיתוף בחלקה 437 בגוש 4040.

- הסכם נאמנות מיום 30.04.2017.
- הסכם תיווך וניהול המקרקעין מיום 20.06.2017.
- תכנית בקשה להיתר מס' 75095, בגו"ח 4040/437, מגרש מס' 1 (יח"ד צפונית).
- תכנית בקשה להיתר מס' 75096, בגו"ח 4040/437, מגרש מס' 2 (יח"ד דרומית).
- שומת הוועדה לנכס בגו"ח 4040/581, מחצית מערבית של מגרש מס' 103.
- שומת הוועדה לנכס בגו"ח 4040/581, מחצית מזרחית של מגרש מס' 103.
- החלטת שמאי מכריע של השמאי גיל הרצברג, מיום 12.03.2020 בגו"ח 4040/580.

1.5 **דיון**: בתאריך 22/11/2020 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
הצדדים קיבלו את סיכום הדיון וקיבלו אפשרות להגיש הערות לסיכום הדיון.

2. <u>המועד הקובע לחישוב ההשבחה:</u>

בהתאם לס' 4(7) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, שומת ההשבחה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חופשי.

בהתאם לס' 119(א) לחוק התו"ב מועד תחילתה של תכנית הינו בתום 15 ימים מיום פרסום ההודעה בדבר אישורה ברשומות או בעיתון.

תכנית	פרסום ברשומות	י.פ.	מועד קובע
ממ/מק/6/1479 (455-0473116)	2/1/2019	8061	17/1/2019

3. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

ביקור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 19/08/2020 (ללא נוכחות הצדדים).

4. <u>פרטי המקרקעין:</u>

גוש : 4040 .
חלקה : 437.
שטח חלקה הרשום : 475 מ"ר.
שטח נשוא המחלוקת : החלק הדרומי של החלקה בשטח 262 מ"ר עפ"י הסכם מכר.[1]
מהות הנכס : מגרש בלתי מבונה, הכולל זכויות בניה להקמת יח"ד אחת במבנה דו משפחתי.
כתובת/ מיקום : רח' דרך חיים 15, באר יעקב.

[1] עפ"י הסכם מכר מיום 6/1/2020 ובהתאם להסכם השיתוף, הממכר מהווה את יח"ד 2 לה מיוחס מחצית מזכויות הבניה.

5. <u>תמצית תאור הסביבה והנכס:</u>

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים וזיהוי הנכס.

להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו (תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים).

הנכס הנדון הינו חלק ממגרש מגורים ללא בינוי המצוי ברח' דרך החיים בשכונת ליכטנשטיין, בחלק הדרומי של באר יעקב. סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע, לצד בנייה רוויה למגורים.

החלקה הנדונה, בעלת צורה אי רגולרית, וללא בינוי.

על החלקה מבוקש להקים מבנה מגורים צמוד קרקע דו משפחתי.

הפיתוח הסביבתי מלא.

<u>להלן תצ"א של החלקה מתוך אתר GIS של הוועדה המקומית</u>:



6. <u>זכויות בנכס:</u>

- הצדדים אינם חלוקים באשר למצב המשפטי והזכויות בנכס.
- בהתאם לקבוע בסעיף 2 (א) בתוספת השלישית לחוק התו"ב, החבות בהיטל ההשבחה חלה על הבעלים או החוכר לדורות במקרקעין, במועד בו חלה ההשבחה.
- החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית ואין בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה.

6.1 נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות מספר 159434 מיום 30/07/2020, שהופק באמצעות האינטרנט[2], והמתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, עולים הפרטים כדלקמן:

גוש: 4040, **חלקה:** 437, **שטח חלקה רשום:** 475 מ"ר.

בעלות: הבעלות רשומה ע"ש אליאסי שמעון, בשלמות.

הערות:

- בתאריך 07/01/2020 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת קדוש עודד ורוזה, על כל הבעלים.
- בתאריך 16/02/2020 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת בנק הפועלים בע"מ, הלווים קדוש עודד ורוזה, על כל הבעלים.
- בתאריך 05/04/2020 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת מלכה דקל לגבי חלק במקרקעין (1/2).

6.2 חוזה מכר:

הוצג בפניי עותק חוזה מכר שנחתם ביום 06/01/2020, לפיו נמכרו מחצית מהזכויות בחלקה מס' 437 בגוש 4040, התמורה 2,000,000 ₪.

הממכר הינו זכות לבניית יח"ד אחת הממוקמת בצד הדרומי של החלקה ומסומנת כיח"ד 2.

6.3 הסכם שיתוף:

בתאריך 06/01/2020 נחתם הסכם שיתוף (יחד עם הסכם המכר) בין שמעון אליאסי, להלן "צד א'" ובין קדוש עודד ורוזה, להלן "צד ב'" לגבי המקרקעין הידועים כחלקה 437 בגוש 4040 בשטח 475 מ"ר.

צד א' יהיה בעל הזכויות בחלק הצפוני של המגרש, המסומן 1 בתשריט בצבע אדום (להלן "יח"ד 1") **ששטחה 213 מ"ר** וכל הבנוי והנטוע עליה יהיה בחזקתו ובשימושו הבלעדי של צד א' ו/או חליפו.

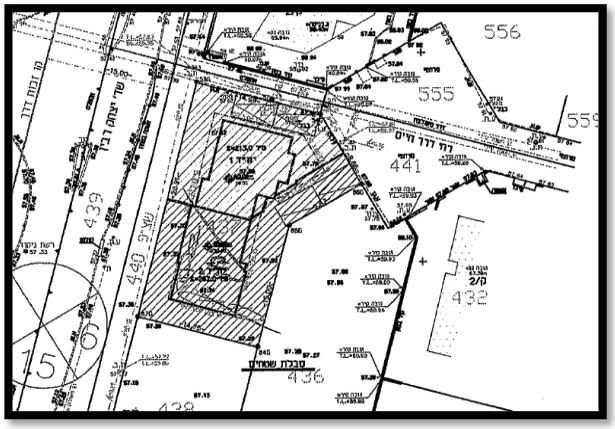
וצד ב' יהיה בעל הזכויות בחלק הדרומי של המגרש, המסומן 2 בתשריט בצבע ירוק (להלן "יח"ד 2") **ששטחה 262 מ"ר** וכל הבנוי והנטוע עליה יהיה בחזקתו ובשימושו הבלעדי של צד ב' ו/או חליפו.

כל צד יהיה זכאי למחצית מזכויות הבניה המגיעות וקיימות בחלקה.

---

[2] הפלט הנ"ל הופק למטרת צפייה בלבד ואיננו נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותו בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.

להלן התשריט המצורף לחוזה המכר:



7. המצב התכנוני[3]:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למצב התכנוני.

להלן התוכניות העיקריות הרלוונטיות[4] לנכס ולהשבחה שבמחלוקת.

7.1 מצב קודם:

7.1.1 **תכנית מס' ממ/1479 -** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4266 מיום 11/12/1994.

התכנית מגדירה את החלקה כחלק ממגרש מס' 7, ומסווגת בייעוד "אזור מגורים א'".

מטרת התכנית:

1. שינוי יעוד מאזור חקלאי למגורים, לדרך, לדרכים משולבות, לשטחים ציבוריים פתוחים, לשטחים לבניני ציבור ולשטח פרטי פתוח.
2. שינוי יעוד מדרך לשטחים ציבוריים פתוחים ולשטחים לבניני ציבור.
3. קביעת שטחים לאחוד וחלוקה מחדש בהסכמה, או שלא בהסכמת הבעלים.
4. קביעת זכויות בניה באזורים השונים לפי לוח האזורים והוראות הבניה.
5. קביעת תנאים מיוחדים לבניה.

תנאים מיוחדים לבניה:

1. תותר בנית יח"ד נפרדות ללא חיבור ביניהם לפי תכנית בינוי באשור הועדה המקומית.
2. כל היתרי הבניה מותנים בהגשת מפה לצרכי רישום לכל חלקה, או למתחם הרה-פרצלציה.
3. היתרי הבניה יותנו בהתקנת מערכת ביוב עירונית או מקומית באשור משרד הבריאות.

---

[3] חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת אדריכל ו/או מתכנן. המידע התכנוני מובא כרקע אינפורמטיבי בלבד וכהנחה לצורך עריכת חוות הדעת. לצורך קבלת מידע תכנוני רשמי ועדכני לרבות מידע לצורכי תכנון ורישוי, יש לפנות לוועדה המקומית לתו"ב הרלוונטית ולקבל את המידע הדרוש בכתב.

[4] בנכס חלות גם תכניות מתאר מקומיות, מחוזיות וארציות שלא פורטו בשל העדר רלוונטיות למחלוקת.

4. לא יינתנו היתרי בניה למגרשים 6 ו -7, אלא לאחר פתיחת הדרך במערב התכנית והדרך בצפון התכנית, ובטול פיזי של הדרך הקיימת במגרשים אלה.
5. כניסות רכב למגרשי המגורים 2-18 מהדרכים המשולבות בלבד.
6. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר תכנון ואשור מערכות התשתית העירונית וביצועם בדרך שניתן לספק שרותים ודרך גישה למגרשים. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות כולל קווי חשמל.

<u>הוראות הבנייה באזור מגורים א:</u>
שטח מגרש מינימלי: 400 מ"ר.
מס' יח"ד לדונם נטו: 3 יח"ד.
אחוזי בנייה: 30% בקומה אחת, וסה"כ 55%.
נספחים: מוסך ביתי עד 18 מ"ר. מרתף עד 50 מ"ר ליח"ד.
מס' קומות: קוטג' על מרתף.
קווי בניין[5]: קדמי - עפ"י תשריט, צדדי - 4 מ', אחורי - 3 מ'.

7.1.2 **<u>תכנית מס' ממ/2/10004</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ.3654 מיום 4/5/1989.</u>

תכנית מתאר (תקנונית) למרתפים בבנייני מגורים.
התכנית קובעת בין היתר:
1. גובה חלל המרתף בין רצפתו לתחתית תקרתו לא יעלה על 2.20 מ'.
2. שטח חלונותיו של המרתף לא יפחת מ-2% משטח רצפתו. גובה החלונות יהיה 40 ס"מ נטו בלבד.
3. חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע. בכל מקרה גובה רצפת הכניסה 0.0 + לא תעלה על 1 מ' מעל פני הקרקע הטבעית שמסביב לקומת הכניסה.

[5] ק.ב חזיתי לדרך משולבת - 3 מ'. ק.ב לשצ"פ - 3 מ'. ק.ב לשפ"פ - 0 מ'. במגרשים פינתיים ק.ב לחזית ארוכה - 4 מ'. חניה מקורה - ק.ב צידי - 0 מ', חזית לדרך משולבת - 2 מ'.

7.2 מצב חדש:

7.2.1 **תכנית מס' ממ/מק/6/1479 (455-1473116) -** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8061 מיום 02/01/2019.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה בייעוד "**אזור מגורים א**".

מטרת התכנית:

שינוי בינוי, תוספת יחידת דיור בכל מגרש תוך שינוי בקווי בניין והגדלת שטח הבניה - שטח עיקרי, הגדלת תכסית הבניה.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי קווי בניין אחורי לחלקות 437,438 , בהתאם לסעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4.
- הגדלת מספר יח"ד ', ללא תוספת שטחי בניה, בהתאם לסעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 8.
- הגדלת שטחי בניה , בהתאם לסעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (2).
- הגדלת תכסית הבניה, בהתאם לסעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 9.

דברי הסבר לתכנית:

מטרת התוכנית הינה שינוי בקווי בניין אחורי לחלקות 437,438 ל - 3.0 מ' במקום 5.0 מ' וקו בניין צידי לחלקות ל - 3.5 מ' במקום 4.0 מ' (בהתאם לסעיף בחוק 62 א(א) סעיף קטן 4). לצורך הגדלת כמות יח"ד מ -2 ל - 4 יח"ד ללא תוספת שטחי בניה (בהתאם לסעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 8). מתן פתרון תכנוני למגרשים, הגדלת מרתף בקונטור הקומה שמעליו בהתאם לתוכנית ממ/ 2/10004.

והגדלת שטחי בניה ב 7%- בהתאם לסעיף בחוק 62 א (א)(16)(א)(2)

הגדלת תכסית הבניה ל 40% (בהתאם לסעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 9).

הנחיות בניה באזור מגורים א':

- בכל מגרש יבנו 2 יח"ד עם קיר משותף.
- יותר 2 קומות מעל הקרקע + מרתף.
- לכל יח"ד יוסדרו 2 חניות בהתאם לחוק.
- יותר לבנות גג בטון או רעפים לשיקולו של המתכנן, גובה גג לא יעלה על 9.50 מ'.
- מרתפים בהתאם לתוכנית ממ/2/10004.
- קו בניין אחורי לחלקות 438,437 - 3.00 מ', קו בניין צד - 3.5 מ'.

טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע:

תאי שטח	גודל מגרש כללי	גודל מגרש מזערי	ז.ב מעל הכניסה הקובעת[6]		תכסית	מס' יח"ד	גובה המבנה מעל הכ"ק	מס' קומות מעל הכ"ק	קווי בניין			
			עיקרי	שירות[7]					צידי ימני	צידי - שמאלי	אחורי	קדמי[8]
437	475	400	294.5	36	40%	2	9.5	2	3.5	3	3	3
438	467	400	289.54	36	40%	2	9.5	2	3.5	3	3	3

[6] מרתף בהתאם לתכנית ממ/2/10004.

[7] 18 מ"ר לכל יח"ד עבור סככת חניה לא כולל ממ"ד.

[8] קווי הבנייה לחזית הם 3.0 מ' לדרך משולבת. כניסות לרכבים יהיו מהדרך המשולבת בלבד.

הערות לטבלה:

1. לעניין שטח שרות מעל הכניסה הקובעת - 18 מ"ר לכל יח"ד עבור סככת חניה לא כולל ממ"ד.
2. לעניין בניה מתחת לכניסה הקובעת - מרתף בהתאם לתכנית ממ/2/10004.
3. לעניין קו בניין קדמי- קווי הבניה לחזית הם 3 מ' לדרך משולבת. כניסת רכבים יהיו מהדרך המשולבת בלבד.

הוראות בניה נוספות:

חניה - החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

תנאים למתן היתר בניה - תנאי להיתר בניה התקנת מערכת ביוב באשור המועצה המקומית באר-יעקב.

7.3 רישוי :

ביום 24/6/2020 נדונה ואושרה בתנאים בקשה 75096.

ניתן היתר בניה מס' - 75096 מיום 01/10/2020.

מטרת ההיתר הינה הקמת בית מגורים (חצי מדו משפחתי) + מרתף + גדרות + פרגולות + 2 משטחי חניה. בשטח של 88.45 מ"ר בק"ק + 71.04 מ"ר בקומה א' + 88.45 מ"ר בקומת מרתף, וסה"כ שטח של 247.94 מ"ר.

8. עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהם:

להלן טבלה המרכזת את גובה ההשבחה כפי שמופיעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שומת הועדה	שומת המבקש
ממ/מק/6/1479 (455-0473116)	17/01/2019	₪ 404,381	₪ 205,000

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד.

בשומה מכרעת זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

להלן פירוט הסוגיות שבמחלוקת בין הצדדים כפי העולה מהשומות, המסמכים שהועברו והדיון.

8.1 <u>עמדת שמאי המבקש:</u>

8.1.1 <u>שוליות לשטחים עיקריים במצב קודם:</u>

- סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע בשטחים עיקריים נרחבים המשקפים ניצול זכויות מרביות ככל הניתן עפ"י תב"ע קיימת, ובניגוד לשומת הוועדה יש להביא בחשבון מקדם 1 לשטחים העיקריים במצב הקודם למלוא ניצול זכויות הבניה.
- במצב קודם זכויות הבניה עפ"י התב"ע 55%, אינן גבוהות באופן יחסי בהשוואה לתב"עות דומות למגרשים חד משפחתיים וניתן אף לראות אחוזי ניצול בתבע"ת הכוללות 70% ומעלה במגורים א'.
- אין מקום להפחית שוליות במגרשים חד משפחתיים בשטח כחצי דונם ששטחי הבניה בהם נעים בגבולות 270 מ"ר.
- עפ"י שומות מכריעות והכרעה בהשגה ראשונה, ניתן מקדם 1 לשטחים עיקריים גדולים למגורים (אף בפריסה ל-2 קומות), לדוגמא החלטת השמאי המכריע אבישי זיו באשר למגרש בייעוד למגורים ברח' הירדן 27 בבאר יעקב, החלטת השמאי המכריע גיל הרצברג באשר למגרש בייעוד למגורים ברח' דן בבאר יעקב ובהחלטה בהשגה ראשונה למגרש בייעוד למגורים ברח' אליהו בבאר יעקב.
- שמאי המשיבה לא הביא בחשבון, את הגדלת הצפיפות והקטנת הפרטיות. במגרשים קטנים גריעת חצר הינה משמעותית יותר וקריטית ביחס לשטח העיקרי שמתווסף מבחינת עלות תועלת.
- בית מגורים חד משפחתי הינו מוצר איכותי יותר לעומת בית דו-משפחתי במצב החדש, לכן אין להפחית שוליות במצב קודם.
- קיימות דוגמאות לנכסים שנמכרו ונבנו סביב המועד הקובע ובהם נוצלו מלוא הזכויות.
- להלן עסקאות מכר לבתי מגורים בבניה דו משפחתית חדשה, המשקפות שטחי בניה גדולים ליח"ד כמקובל בסביבת הנכס, בסמיכות למועד הקובע מתוך מאגר מידע נדל"ן של מס שבח:

יום מכירה	גו"ח	כתובת	שטח בנוי במ"ר	שנת בניה	שטח מגרש מיוחס	מחיר מכירה בש"ח
07/03/2019	4040/287	הירקון 8	238	2012	241	₪ 3,350,000
06/11/2018	4040/360	דן 10	170	2018	240	₪ 2,850,000
19/06/2018	4040/312	אלות 7	223	2016	243	₪ 3,400,000
05/06/2018	4040/338	הירקון 32	221	2017	240	₪ 3,375,000
28/03/2018	4040/243	הקישון 3	166	2012	240	₪ 2,980,000
15/02/2018	4040/308	הירדן 10	242	2011	242	₪ 2,985,000

- בתחשיב החלופי בתגובת הועדה קיימת טעות חישובית, נלקח בחשבון מקדם שוליות 0.25 כאשר בשומה המקורית חושבה הפחתה לשוליות לפי 0.2.

8.1.2 <u>שוליות שטחים במרתף:</u>

נטען כי צריך לתת ביטוי לשוליות השטחים בקומת המרתף. אין ספק שקיים משקל אקוי' שונה למרתף של 50 מ"ר מול מרתף של כ-90 מ"ר, לכן נלקח בחשבון מקדם שוליות של 0.75 עבור השטח שהתווסף מעבר ל- 50 מ"ר ליח"ד.

8.1.3 <u>ממ"ד:</u>

בשומת הועדה חושבה השבחה גם עבור הממד"ים שאין לחייב בהיתר ולכן, יש לנכות מהשבחה.

8.1.4 **<u>ערכי שווי:</u>**

- הבעלות ב 4 המגרשים שבחלקות 437,438 הייתה בידי אותם הבעלים שהוא יזם וקבלן, לכן הוא "קונה מיוחד", שהיה מוכן לשלם מחיר גבוה עבור רכישתן מבעלים שונים ע"מ לאפשר לו בניית 4 יח"ד במהלך אחד. מדובר בעיקרון כלכלי מובהק למזעור עלויות של הפרויקט וההתייחסות צריכה להיות בהתאם.
- לא ניתן להביא כעסקת השווה את שווי התמורה החוזית במכר של הנכס הנישום ולהתבסס עליה לעניין קביעת היטל השבחה במיוחד, כאשר מדובר בקונה מיוחד שאינו אדם פרטי אלא קבלן יזם שרכש את כל המגרשים.
- התמורה בעסקת המכר במקרקעין שבנדון הינה גבוהה וחריגה באופן משמעותי ביחס לעסקאות מכר למגרשים דומים בסביבה, אשר נמכרו בגבולות של 1.5 עד 1.7 מיליון ₪ למגרש.
- התמורה בעסקה הספציפית בנשוא השומה (2 מיליון ₪) מושפעת הן מקיומו של קונה מיוחד והן ממרכיבים שאינם נכללים בשווי התמורה של מקרקעין כגון הכנת תכניות הבניה, הוצ' פיתוח ותשלום אגרות בניה ע"י המוכר, ולכן התמורה משקפת מחיר ולא שווי, ולפיכך אין להביא עסקה זו בחשבון בתחשיב שווי מ"ר מבונה.
- התמורה שהתקבלה במכר כללה בין היתר תשלום עבור אגרות פיתוח ובניה ולמעשה ניתן לומר שמדובר בתמורה הכוללת רווח יזמי מובהק, ולכן מדובר בעסקאות שלא ניתן להביאן בחשבון בניתוח העסקאות כעסקאות השוואה מתאימות בעלות תוקף גבוה.
- יש להביא עסקאות השוואה מהסביבה המיידית ככל ואפשר ולבצע התאמות בהתאם.
- הפחתה של 100,000 ₪ עבור אגרות והיטלים כפי שביצע שמאי הועדה בתגובתו, אינה הופכת את העסקה ממחיר לשווי. מדובר בהפחתה מלאכותית שאינה משקפת ואינה מכשירה את העסקה כברת השוואה.
- שמאי הועדה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בגבולות 7,000 ₪ מתוך חילוץ 2 העסקאות בנכס נשוא השומה ועסקה נוספת מהסביבה בחלקה 581 בגוש 4040 מגרש 103 הנמצא ברח' ורדית, מגרש בשטח 524 מ"ר נמכר תמורת 2.8 מיליון ל-2 יח"ד בה קיבל 5,820 ₪ למ"ר מבונה.

- למעשה, שמאי הועדה חישב ממוצע בין 2 עסקאות שאחת מהן לקוחה מהנכס הנישום והיא שונה באופן חריג ביחס לעסקה השנייה בפער משמעותי שהינו מעל 20% והממוצע יצר תוצאת שווי מעוותת ולא מידתית המנוגדת לעקרונות השמאיים. במידה והשווי היה נתמך גם ע"י עסקאות נוספות היה ניתן להתחשב.

- שמאי הועדה הפנה לשומתו המכרעת של גיל הרצברג בגוש 4040 חלקה 580 בה לקח השמאי המכריע את אותה העסקה כעסקה נוספת, כך שמדברים על מגרשים 103 ו-104 באותה תמורה חוזית ואף צוין שחוזה הרכישה נמצאים במשותף.

- הפחתה למיקום: הנכס שבנדון ממוקם בקצה רחוב חד סטרי, המאופיין בנגישות נמוכה וחניה מוגבלת, הוא גובל בציר תנועה ראשי וממוקם בסמיכות לתחנת דלק לפיכך, הובאה בחשבון בתחשיב שווי מ"ר מבונה הפחתה למיקום הנכס שבנדון בשיעור של 10% בהשוואה לנכסי ההשוואה המשקף את אותם החסרונות ושלהם לא ניתן כל ביטוי בשומת הועדה.

8.1.5 <u>עסקאות השוואה למגרשי מגורים:</u>

להלן עסקאות מכר של מגרשים פנויים לבנית יח"ד צמודת קרקע בסביבת הנכס ובסמוך למועד הקובע:

מס'	יום מכירה	גו"ח	רחוב	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	תכנית	מס' יח"ד במגרש	מחיר מכירה בש"ח	שווי מ"ר מבונה
1	06/11/2018	4040/582	ורדית	524	104	455-0137844	2	₪ 2,800,000	₪ 5,800
2	06/11/2018	4040/581	ורדית	524	103	455-0137844	2	₪ 2,800,000	₪ 5,800
3	25/07/2018	4040/309	הירדן	248	804	ממ/במ/2/1410	1	₪ 1,640,000	₪ 6,160
4	19/01/2018	4040/259	הירמוך	456	304	ממ/במ/2/1410	1	₪ 1,700,000	₪ 6,210
5	04/01/2018	4040/247	הירמוך	245	138	ממ/במ/2/1410	1	₪ 1,490,000	₪ 5,660
שווי מ"ר מבונה בממוצע									₪ 5,926
מקדם הפחתה למיקום									0.9
שווי מ"ר מבונה מתואם לנשוא השומה (במעוגל)									**₪ 5,350**

ניתוח שווי מ"ר אקו' לעסקאות 2+1:			
זכויות בניה			455-0137844
שטח מגרש	מגרש 104/103		524
תכסית			30%
שווי מגרש			₪ 2,800,000
מהות	**זכויות**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
עיקרי	314.4	1	314.4
שירות	50	0.5	25
מרתף	100	0.5	50
חצר	366.8	0.25	91.7
סה"כ מ"ר אקו'			481.1
שווי למ"ר מבונה			₪ 5,820
שווי מ"ר מבונה במעוגל			**₪ 5,800**

ניתוח שווי מ"ר אקו' לעסקה 3:			
זכויות בניה			ממ/במ/2/1410
שטח מגרש		מגרש 814	248
תכסית			30%
שווי מגרש			₪ 1,640,000
מהות	**זכויות**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
עיקרי	148.8	1	148.8
ח. על הגג	23	0.7	16.1
מרפסת גג	51.4	0.1	5.14
מרתף	50	0.5	25
מרתף שולי	24.4	0.375	9.15
חניה	15	0.35	5.25
חצר + פרגולה	188.6	0.3	56.58
סה"כ מ"ר אקו'			266.02
שווי למ"ר מבונה			₪ 6,165
שווי מ"ר מבונה במעוגל			**₪ 6,160**

ניתוח שווי מ"ר אקו' לעסקה 4:			
זכויות בניה			ממ/במ/2/1410
שטח מגרש		מגרש 304	256
תכסית			30%
שווי מגרש			₪ 1,700,000
מהות	**זכויות**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
עיקרי	153.6	1	153.6
ח. על הגג	23	0.7	16.1
מרפסת גג	53.8	0.1	5.4
מרתף	50	0.5	25.0
מרתף שולי	26.8	0.375	10.1
חניה	15	0.35	5.3
חצר + פרגולה	194.2	0.3	58.3
סה"כ מ"ר אקו'			273.6
שווי למ"ר מבונה			₪ 6,213
שווי מ"ר מבונה במעוגל			**₪ 6,210**

ניתוח שווי מ"ר אקו' לעסקה 5:			
זכויות בניה			ממ/במ/2/1410
שטח מגרש		מגרש 138	245
תכסית			30%
שווי מגרש			₪ 1,490,000
מהות	**זכויות**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
עיקרי	147	1	147
ח. על הגג	23	0.7	16.1
מרפסת גג	50.5	0.1	5.1
מרתף	50	0.5	25.0
מרתף שולי	23.5	0.375	8.8
חניה	15	0.35	5.3
חצר + פרגולה	186.5	0.3	56.0
סה"כ מ"ר אקו'			263.2
שווי למ"ר מבונה			₪ 5,662
שווי מ"ר מבונה במעוגל			**₪ 5,660**

משקלול נתוני ההשוואה ובהתאמה למיקום, קבע שמאי המבקש שווי מ"ר מבונה בסך של 5,350 ₪, נכון למועד הקובע 17/1/2019 ובתוספת 6% התאמה (לפי 4% לשנה) למועד אישור ההקלות 24/6/2020 קבע 5,700 ₪ /למ"ר מבונה.

8.1.6 **<u>תחשיב ההשבחה בשומת המבקש:</u>**

<u>מצב קודם - תכנית ממ/1479</u>			
שטח חלקה			475
שטח נשוא השומה			237.5
תכסית			30%
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי ק"ק	142.5	1	142.5
עיקרי ק"א	118.8	1	118.8
מרתף	50	0.5	25
חניה	18	0.35	6.3
חצר	314.5	0.25	78.6
סה"כ שטח מ"ר אקו' במצב קודם			**371.2**
שווי מ"ר מבונה			5,350 ₪
שווי מקרקעין במצב קודם			**1,985,786 ₪**
<u>מצב חדש - תכנית ממ/מק/6/1479 (455-0473116)</u>			
שטח חלקה			475
שטח נשוא השומה			237.5
תכסית			40%
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי ל-2 יח"ד	294.5	1	294.5
מרתף עיקרי	100	0.5	50
מרתף שולי מעל 50 מ"ר ליח"ד	47.25	0.375	18
חניה	36	0.35	12.6
חצר	291.75	0.25	72.9
סה"כ שטח מ"ר אקו' במצב חדש			**447.8**
סה"כ שווי מ"ר מבונה עיקרי			5,350 ₪
שווי מקרקעין במצב חדש			**2,395,496 ₪**
סה"כ השבחה			409,710 ₪
השבחה ל1/2 חלקים			204,855 ₪
השבחה ל1/2 חלקים במעוגל			205,000 ₪
סה"כ אומדן היטל השבחה			**102,500 ₪**

8.2 **<u>עמדת שמאי המשיבה:</u>**

ההשבחה חושבה בין מצב קודם עפ"י תכנית ממ/1479 לבניית יח"ד 1, לבין "מצב חדש" עפ"י תכנית ממ/מק/6/1479 (455-0473116) לבניית 2 יח"ד. התכנית הגדילה את השטח עיקרי בהיקף של 33.25 מ"ר (294.5 מ"ר במצב מוצע לעומת 261.25 במצב קודם), הגדלת קומת המרתף לתכסית ק"ק (73 מ"ר במצב מוצע ליח"ד לעומת 50 מ"ר במצב קודם) וכן שינוי בינוי.

שטחים שוליים: במצב הקודם הותרה יח"ד אחת בהיקף שטחים עיקרים נרחב של 261 מ"ר. נלקח בחשבון שטח יח"ד אופיינית בסביבה בהיקף של 150 מ"ר כאשר יתרת השטח העיקרי יחושב ביחס לשווי מ"ר מבונה במקדם שווי של 0.8.

ממ"ד: מאחר ומדובר במימוש במכר, נלקח בחשבון שטחי הממ"ד בשני מצבי התכנון. מקדם אקוי' לממ"ד 0.9.

מרתף: במצב הקודם שטח המרתף 100 מ"ר (50 מ"ר ליח"ד), ובמצב החדש נלקח בחשבון שטח מרתף של 147.25 מ"ר (73.625 מ"ר ליח"ד). מקדם אקוי' לשטחים במרתף 0.5 בשני מצבי התכנון.

8.2.1 <u>תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי ל-2 יח"ד	294.5	1	294.5
ממ"ד ל-2 יח"ד	24	0.9	21.6
מרתף	147.25	0.5	73.63
חניה	36	0.35	12.6
חצר	291.75	0.25	72.94
סה"כ שטח מ"ר אקו' במצב חדש			**475.3**
סה"כ שווי מ"ר מבונה עיקרי			7,000 ₪
שווי מקרקעין במצב חדש			**3,326,838** ₪
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי גרעיני	150	1	150
עיקרי שולי	111.25	0.8	89
ממ"ד	12	0.9	10.8
מרתף	50	0.5	25
חניה	18	0.35	6.3
חצר	314.5	0.25	78.625
סה"כ שטח מ"ר אקוי במצב קודם			**359.73**
סה"כ שווי מ"ר מבונה עיקרי			7,000 ₪
שווי מקרקעין במצב קודם			**2,518,075** ₪
השבחה מלאה בגין אישור תב"ע ממ/מק/6/1479			808,763 ₪
השבחה בגין החלק הנמכר 2/1 חלקים			**404,382** ₪

8.2.2 **<u>ערכי שווי:</u>**

שווי מ"ר מבונה אקוי' לחישוב ההשבחה נקבע על הצד הזהיר 7,000 ₪ /למ"ר למועד קובע 17/1/2019 ולמועד אישור ההקלות 24/6/2020, וזאת בהתבסס על ניתוח עסקאות כדלקמן:

- בעסקת מכר מיום 6/1/2020 בנכס, נמכרו הזכויות במחצית חלקה 437, בשטח קרקע של 237.5 מ"ר ליח"ד אחת תמורת 2,000,000 ₪.

<u>ניתוח שווי מ"ר מבונה</u>			
שטח מגרש			475
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**מ"ר אקו'**
שטח עיקרי	294.5	1	294.5
ממ"ד	24	0.9	21.6
מרתף	147.5	0.5	73.75
חניה	36	0.35	12.6
חצר	291.5	0.25	72.875
סה"כ מ"ר אקו'			**475.3**
חלק נמכר 1/2 חלקים			**237.7**
שווי החלק הנמכר			**2,000,000 ₪**
שווי מ"ר מבונה			**8,415 ₪**

- בעסקת מכר נוספת מיום 19/3/2020 בנכס, נמכר הזכויות בחלקה 438 רח' צוקית נמכרו 56/100 חלקים מהזכויות בחלקה בשטח קרקע של 262 מ"ר תמורת 2,000,000 ₪.

<u>ניתוח שווי מ"ר מבונה</u>			
שטח מגרש			467
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**מ"ר אקו'**
שטח עיקרי	289.54	1	289.5
ממ"ד	24	0.9	21.6
מרתף	144.7	0.5	72.35
חניה	36	0.35	12.6
חצר	286.23	0.25	71.6
סה"כ מ"ר אקו'			**467.6**
חלק נמכר 56/100 חלקים			**261.9**
שווי החלק הנמכר			**2,000,000 ₪**
שווי מ"ר מבונה			**7,637 ₪**

- עפ"י עסקת מכר מיום 6/11/2018 בחלקה - 581 בגוש 4040 (מגרש 103) רח' ורדית, נמכר מגרש בשטח של 524 מ"ר ל- 2 יח"ד תמורת 2,800,000 ₪.

ניתוח שווי מ"ר מבונה			
שטח מגרש			524
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**מ"ר אקו'**
שטח עיקרי	314.4	1	314.4
שטחי שירות	50	0.5	25
מרתף	100	0.5	50
חצר	366.8	0.25	91.7
סה"כ מ"ר אקו'			**481.1**
שווי מגרש			**2,800,000 ₪**
שווי מ"ר מבונה			**5,820 ₪**

8.2.3 **<u>תגובת המשיבה לשומה מטעם המבקש:</u>**

השומה שבנדון מתייחסת לבקשה להעברת 1/2 חלקים (יח"ד דרומית מס' 2) מחלקה 437 בשטח רשום של 475 מ"ר (שטח מיוחס של 237.5 מ"ר) שביחס אליה אושרה תוכנית ממ/מק/6/1479 (שיזם הבעלים) לתאריך הקובע 17.01.2019, שעיקרה התרת 2 יח"ד לעומת 1 יח"ד במצב הקודם ושמשמעותה בין היתר הפיכת שטח שולי לשטח עיקרי (261 מ"ר עיקרי ליח"ד אחת ל- 2 יח"ד שכ"א מהן שטח עיקרי בהיקף מבוקש) כאשר, עפ"י התוכנית המוצעת מעבר לתוספת שטח עיקרי של 33.25 מ"ר הותרה הרחבה ניכרת בשטחי המרתף מהיקף כולל של 50 מ"ר במצב קודם להיקף של 147 מ"ר במצב מוצע ל- 2 יח"ד .

8.2.4 <u>לעניין חוזה המכר בנכס:</u>

מעיון חוזר בתנאי חוזה המכר, יש מקום להפחית מהיקף התמורה עבור אגרות והיטלים ששולמו ע"י המוכר סך מירבי של כ - 100,000 ₪ [9] ובהתאמה יתקבלו ערכי שווי למ"ר מבונה ב- 2 העסקאות האמורות בגובה של 7,993 ₪ ו 7,255 ₪, עדיין גבוה מהשווי שנקבע בשומת הועדה על הצד הזהיר לפי 7,000 ₪ /למ"ר. מיותר לציין כי יתרונם של עסקאות השוואה הישירה בחלקה שבנדון ובחלקה הצמודה נעוצה בעובדה כי בעסקאות אלו באות לידי ביטוי כל מרכיבי השווי הייחודיים של החלקה נשוא השומה.

8.2.5 <u>לעניין ערכי שווי:</u>

עפ"י ניתוח העסקאות המפורט בגוף השומת הועדה מתקבל שווי מ"ר מבונה בנכס נשוא השומה בסך של 8,415 ₪ ובסך של 7,637 ₪ בהתאמה, בשומת הועדה נקבע שווי על הצד הזהיר לפי 7,000 ₪ /למ"ר לשני המועדים הרלוונטיים.

[9] לפי בסיס של 400 ₪/מ"ר X 247 מ"ר עיקרי + שירות המבוקשים כיום לניצול.

8.2.6 <u>לעניין שוליות השטחים ב"מצב קודם" והיקפי הניצול המקובלים בסביבה.</u>

בשונה מהנטען בשומת הבעלים, במימושים אופייניים בסביבה, התואמים גם את היקפי הניצול האופטימליים מבחינה כלכלית, מסתכמים שטחי הבניה העיקריים בהיקף של כ- 150 מ"ר.

עובדה זאת מקבלת ביטוי במסד היתרי בנייה שהוצאו בתקופה האחרונה בחלקות בסביבה הרצ"ב (וזאת בנוסף ל- 4 יח"ד בחלקות 437 , 438 שצוינו לעיל) להלן פירוט ההיתרים להמחשה.

מסד	גוש	חלקה	שטח מגרש	כתובת	תאריך ההיתר	שטח עיקרי במ"ר	שטח מרתף במ"ר
1	4040	316	242	הירדן	24.06.2020	168	87
2	4040	195	249	דן	26.04.2020	171	96
3	4040	581	262	ורדית	26.04.2020	157	41
4	4040	581	262	ורדית	26.04.2020	157	41
5	4040	80	275	צופית	29.01.2020	148	50
6	4040	497	200	חרמון	20.11.2019	131	45
7	4040	76	310	צוקית	19.06.2019	170	49
8	4040	260	240	הירמוך	24.07.2019	167	54
9	4040	260	240	הירמוך	24.07.2019	164	94
10	4040	510	300	חרמון	20.03.2019	168	83
11	4040	438	261	צוקית	24.06.2020	144	88
12	4040	438	205	צוקית	24.06.2020	144	89
13	4040	437	237	דרך החיים	24.06.2020	147	88
14	4040	437	237	דרך החיים	24.06.2020	147	89
שטח ממוצע						**156**	**71**

8.2.7 <u>בהתייחס לנתוני ההשוואה שהציג שמאי המבקש באשר לשטחים בנויים לנכסים בסביבה:</u>

נבחנו היתרי הבניה של נתוני ההשוואה שהציג שמאי המבקש כדלהלן:

יום המכירה	גו"ח	כתובת	היקף שטחים עפ"י היתרי הבנייה	שנת בניה	שטח מגרש מיוחס	מחיר מכירה
07/03/2019	4040/287	הירקון 8	140 מ"ר עיקרי 23 מ"ר חדר על הגג 72 מ"ר מרתף	2012	241	₪ 3,350,000
06/11/2018	4040/360	דן 10	150 מ"ר עיקרי	2018	240	₪ 2,850,000
16/06/2018	4040/312	אלות 7	170 מ"ר עיקרי 90 מ"ר מרתף	2016	243	₪ 3,400,000
05/06/2018	4040/338	הירקון 32	167 מ"ר עיקרי 52 מ"ר מרתף	2017	240	₪ 3,375,000
28/03/2018	4040/243	הקישון 3	140 מ"ר עיקרי 23 מ"ר חדר על הגג 75 מ"ר מרתף	2012	240	₪ 2,980,000
15/02/2018	4040/308	הירדן 10	167 מ"ר עיקרי 52 מ"ר מרתף	2011	242	₪ 2,985,000

מהניתוח עולה כי, השטח המבונה העיקרי אקוי' מסתכם בממוצע בכ-151 מ"ר ושטח מרתף מסתכם בממוצע בכ-57 מ"ר, עובדות התואמות לחלוטין לנטען בשומתנו ביחס להיקפי הניצול האופייניים בישוב בגבולות האמורים, ובהתאמה יש להביא בחשבון ביחס להיקפי ניצול הגבוהים כדוגמת היקף של כ-260 מ"ר מבונים כפי שקיים במצב קודם בחלקות נשוא השומה מקדם שוליות בשיעור של כ- 25% כפי שצוין בתגובתנו.

יצוין כי היקפי הניצול האופייניים האמורים מתקבלים גם עפ"י מסד נרחב של היתרי בנייה שצורף לתגובתנו לפיו עולה בברור כי היקפי הניצול האופייניים ביישוב הינם בניצול עיקרי של כ-150 מ"ר +כ-70 מ"ר מרתף .

8.2.8 <u>לעניין ההפניה להחלטות שמאים מכריעים בהם לא נלקחה בחשבון שוליות :</u>

טענה זו של שמאי הבעלים טעות יסודה ולהלן ההסבר:

- באשר להחלטת השמאי המכריע מר אבישי זיו בחלקה 161 בגוש 4040 סך היקף הניצול במצב הקודם הסתכם ב- 150 מ"ר עיקרי + 23 מ"ר חדר על הגג. כאשר במצב המוצע (שכלל אישור הקלות לניוד שטח חדר יציאה לגג לקומות קרקע ו א') התאפשר ניצול כולל של 173 מ"ר, דהיינו היקף הניצול לא חרג. בהתאמה לאמור לעיל ובשים לב להיקפי הניצול האופייניים ולעובדה כי השטח העיקרי לא חרג, לא היה מקום להביא בחשבון גורם שוליות.

- באשר להחלטת השמאי המכריע מר גיל הרצברג בחלקה 580 בגוש 4040 אפשרויות הניצול בחלקה לא השתנו, כאשר מטרת התוכנית ממ/מק/ 1/1522 הינה חלוקת חלקת מקור 455 ל-4 מגרשי תמורה שביחס לחלקה 580 בשטח של 524 מ"ר הותר 314.4 מ"ר עיקרי ל-2 יח"ד (157 מ"ר עיקרי ליח"ד). לפיכך גם במקרה האמור ובשים לב להיקפי הניצול האופייניים ולעובדה כי אפשרויות הניצול נותרו ללא שינוי לא היה מקום להביא בחשבון גורם שוליות.

8.2.9 <u>חלופה נוספת לבחינת ההשבחה עבור כל אחד ממרכיבי השבחה בנפרד (הוצגה בתגובה):</u>

- **בהתייחס להפיכת שטח קודם שולי לעיקרי:** היקף השטח השולי העיקרי במצב קודם: 261 מ״ר עיקרי ליח״ד אחת - 150 מ״ר עיקרי אופייני = 111 מ״ר. הפרש השווי המקובל במקרה של הפיכת שולי לעיקרי בהיקפים האמורים הינו בגבולות של 25%[10]. ולפיכך עליית השווי כתוצאה מביטול השטח השולי מסתכמת ב - 111 מ״ר x 7,000 ₪ x 0.25 (הפיכת שולי לעיקרי) = **194,250** ₪

- **בהתייחס לתוספת שטח עיקרי בהיקף של 33.25 מ״ר:** בתחשיב ההשבחה ביחס לשטח זה יובא בחשבון בנוסף גריעת שטח חצר בהיקף מחצית מהשטח שנוסף, ועפ״י הנ״ל מתקבלת עליית שווי בסעיף האמור כדלהלן:

33.25 מ״ר x 7,000 ₪ (מ״ר מבונה) - 17 מ״ר x 7,000 ₪ (מ״ר מבונה) x 0.25 (שווי חצר)= **203,000** ₪

- **בהתייחס להגדלת שטח מרתפים בהיקף כולל של 97 מ״ר:** עפ״י הוראות התוכנית המוצעת שטח המרתף הינו בתכסית קומת הקרקע (לעומת 50 מ״ר במצב קודם). בשים לב לעובדה שעולה מתוכנית ההגשה (שלא הייתה ידועה בעת עריכת שומת הוועדה) סך שטחי המרתף המבוקשים מסתכמים ב-2 היח״ד בכ-177 מ״ר (כ- 88 מ״ר ליח״ד) ומכאן, שתוספת שטח המרתף מסתכמת ב-127 מ״ר[11]. להלן תחשיב ההשבחה בגין תוספת שטחי המרתף הנ״ל:

127 מ״ר x 7,000 ₪ x 0.50 (מקדם שווי) = **444,500** ₪.

- **בהתייחס לתוספת ממ״ד:** 12 מ״ר x 7,000 x 0.65 (מקדם שווי בניכוי חצר) = **54,600** ₪.

- סך עליית השווי המתקבלת עפ״י התחשיב האמור מסתכם בסך של - **896,350** ₪. שהינה גבוה מסך ההשבחה שנקבעה בשומת הוועדה (בגובה של 808,763 ₪).

[10] הערה שלי (ח.ר): בשומת הועדה השטחים השוליים חושבו במקדם 20%.
[11] הערה שלי (ח.ר.): טעות חישובית, סה״כ ההפרש צריך להיות 77 מ״ר = (2*50 מ״ר ליח״ד) – 177 מ״ר ובהתאמה ההשבחה 269,500 ₪.

8.3 דיון והכרעה בסוגיות שבמחלוקת:

8.3.1 רקע כללי:

1. ביום 30/4/2017 נרכשו הזכויות בחלקות 437+438, השטח הכולל 942 מ"ר, התמורה כ- 5,000,000 ₪[12] בהמשך, במהלך שנת 2020 (לאחר אישור התב"ע והגשת בקשות להיתר) נמכרו שתי החלקות ל-4 רוכשים בסך כולל של 7,590,000 ₪.
2. ביום **2/1/2019** פורסם למתן תוקף דבר אישורה של תכנית 455-0473116, תכנית נקודתית שיזם המבקש לחלקות 437+438 אשר הגדילה את מס' יח"ד מ-2 ל-4, הוסיפה 7% זכויות בניה (מ-55% ל-62%) והגדילה את שטח המרתף המותר מ-50 מ"ר לשטח התכסית.
3. ביום 15/12/2019 הגיש המבקש לועדה המקומית 4 בקשות להיתר למימוש הבניה בחלקות 437,438. הבקשות כללו בין היתר הקלות להגבהת המרתף מ-2.20 מ' ל-2.40 מ' והגבהת חלונות המרתף מ-40 ס"מ ל-60 ס"מ.
4. ביום **24/6/2020** בישיבת ועדת המשנה מס' 2020006 הבקשות נדונו ואושרו בתנאים.

להלן השטחים שאושרו בכל 4 ההיתרים:

חלקה	שטח החלקה הרשום	מיקום	מס' בקשה להיתר	שטח עיקרי	מרתף	ממ"ד	סה"כ
437	475 מ"ר	צפוני	75095	147.09	88.93	12.5	248.52
		דרומי	75096	146.99	88.45	12.5	247.94
438	467 מ"ר	צפוני	75099	144.75	88.93	12.5	246.18
		דרומי	75098	144.65	88.93	12.5	246.08

5. בגין ההשבחה שנוצרה מאישור התכנית ואישור ההקלות ערכה הועדה המקומית 6 שומות עבור המימושים השונים (מכר/ היתר). בגין אישור תכנית 455-0473116 מסתכמת ההשבחה בכ-1.6 מיליון ₪, ובגין אישור ההקלות במרתף בכ- 149,000 ₪ (עבור 4 יח"ד), מנגד בשומת המבקש הוערכה ההשבחה הכוללת בגין אישור התכנית בכ- 830,000 ₪ ובגין ההקלות סה"כ כ- 44,000 ₪.
6. להלן סיכום עמדות הצדדים באשר לרכיבי ההשבחה:

רכיב	שמאי הועדה	שמאי מבקש
השבחה בגין תוספת שטחי ממ"דים (למימוש במכר)	V	---
שווי מ"ר מבונה לחישוב ההשבחה	7,000 ₪	5,300 ₪
"במצב קודם" -מקדם לשטח עיקרי שולי מעל 150 מ"ר ליח"ד	0.8	---
"במצב חדש" -מקדם לשטח מרתף שולי מעבר ל-50 מ"ר ליח"ד	---	0.75
מקדם ההשבחה בגין הגבהת המרתף ל-2.4 מ' והגבהת החלונות ל-60 ס"מ	0.12	0.05

[12] בהתאם לדיווח ברשות המיסים השווי המוצהר 4,500,000 ₪, לא הוצג בפניי חוזה הרכישה, מדובר ביזם שרכש את הנכס מיורשים, השווי המוערך ע"י רשות המיסים 5,000,000 ₪ לרוב כולל תשלומים נוספים שלקח על עצמו הרוכש.

8.3.2 **מהות ההשבחה שבמחלוקת -** השומה נשוא המחלוקת נערכה עבור ההשבחה שנוצרה מאישור תכנית 455-0473116 למימוש במסגרת מכר זכויות מיום 6/1/2020 המתייחסת למחצית הדרומית בחלקה 437, בשטח 262 מ"ר מתוך שטח החלקה 475 מ"ר.

להלן ההכרעה בסוגיות שבמחלוקת:

8.3.3 <u>לעניין ההשבחה בגין תוספת שטחי הממ"ד:</u>

נטען ע"י שמאי המבקש כי בחישוב ההשבחה אין להביא בחשבון את שטחי הממ"דים שנוספו מנגד, נטען ע"י המשיבה כי יש להביא בחשבון את ההשבחה שנוצרה מתוספת שטחי הממ"ד וזאת בהתאם להחלטה בערר (ירושלים) 417-11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, שם נקבע שיש לתת פטור מהחיוב בהיטל השבחה עבור שטחי הממ"דים רק בבקשה להיתר, ומכיוון שהמימוש המבוקש הינו במכר, אין פטור.

הכרעה:

"השבחה" מוגדרת בסעיף 1 לתוספת השלישית כעליית שווים של מקרקעין עקב **<u>אישור תכנית</u>**, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

בעמ' 6 להחלטת ועדת הערר בעניין חשדר, אליה הפנה שמאי המשיבה, נקבע כי "**אין לחייב בהיטל השבחה שטחי שירות שנוספו למקרקעין <u>שלא מכוח התכנית</u>**" לפיכך, בענייננו יש לערוך תחילה הבחנה למקור הזכות לבניית הממד"ים, האם כחלק משטחי השירות שכלולים בתכנית המשביחה או האם כשטחים שנוספו מכוח תיקון 79 לחוק התכנון והבניה.

בטבלת השטחים בסעיף 5 שבתכנית (המשביחה) ממ/מק/6/1479 נקבע כי, במניין שטחי השרות כלולים 18 מ"ר לכל יח"ד עבור סככת חניה **לא כולל ממ"ד.**

לאור האמור להבנתי, שטחי הממ"ד אינם חלק מהתכנית המשביחה ומשכך, למרות תרומתם לשווי, לא ניתן לחייב בהשבחה בגין זכויות אלו לפי התוספת השלישית.

יוער כי, גם בתקנון התכנית הקודמת ממ/1479 שאושרה בשנת 1994, אין התייחסות לשטחי שרות/ ממ"דים. השטח שהותר לבניה בתכנית ממ/1479 (בייעוד "מגורים א'") הינו-55% (כולל מרפסות ומדרגות פנימיות) ובנוסף "נספחים", ובהם מוסך ביתי עד 18 מ"ר ומרתף עד 50 מ"ר ליח"ד.

8.3.4 <u>לעניין שוליות השטחים העיקריים "במצב הקודם":</u>

ב"מצב הקודם" בהתאם לתכנית ממ/1479, הותר לבניה בכל אחד מהחלקות בית חד משפחתי בשטח עיקרי של כ-260 מ"ר + 12.5 מ"ר ממ"ד + 50 מ"ר מרתף שרות.

המשיבה טוענת כי ב"מצב הקודם" קיימת שוליות לשטחים עיקריים שמעבר ל-150 מ"ר ליח"ד מנגד, טוען שמאי המבקש כי במגרשים של כחצי דונם לבניית חד משפחתיים אין שוליות גם לשטח של כ-270

מ״ר, ולצורך חיזוק עמדתו הפנה לפירוט השטחים הבנויים בסביבה (עמ׳ 10 מעלה) מתוך נתוני השוואה כמפורט במערכת מידע נדלן של רשות המיסים.

בתגובה לטענת המבקש שלח שמאי המשיבה את פירוט שטחי הבניה מתוך ההיתרים של אותם נתוני השוואה שהוצגו ע״י המבקש (כמפורט לעיל עמ׳ 18) מהם עולה כי, השטח העיקרי בדירות בהתאם להיתרי הבניה נעים בין כ-140 מ״ר ל-170 מ״ר, ויתר השטחים המפורטים במידע נדל״ן מיוחסים למעשה לשטחי ממ״ד/ מרתף/ עליית גג.
בנוסף, הציגה המשיבה פירוט נרחב של בקשות להיתר בסביבה מהם עולה כי השטח העיקרי המבוקש נע סביב כ- 150 מ״ר ליח״ד.

<u>הכרעה:</u>
שני הצדדים התבססו למעשה על אותם הנתונים (מהיתרים/ נתוני השוואה) במגרשים המיועדים **למבנה דו-משפחתי** בסביבה, מחד נטען ע״י שמאי הועדה כי, הנתונים מעידים על השטח השכיח המבוקש (בהיתר) הנע סביב כ-156 מ״ר, ומנגד טען המבקש כי הנתונים מעידים על ניצול מלוא הקיבולת המותרת, ולכן אין שוליות גם כאשר מדובר בשטח עיקרי של כ 270 מ״ר ליח״ד אחת.

אני מסכימה עם המבקש שמנתוני ההשוואה בסביבה ניתן ללמוד, שהשטח הבנוי השכיח הוא למעלה מ-200 מ״ר ליח״ד וכולל מרתף/ ממ״ד /ע. גג, אך זאת בהתייחס למבנה **דו-משפחתי.**
באשר לטענת המשיבה לשוליות במבנה חד-משפחתי, הוצגו למעשה שטחים מתוך בקשות להיתר במגרשים בהם מותרת בניה של **דו-משפחתי** בשטח כ 250-300 מ״ר, ולכן התקבל כי השטח השכיח <u>למלוא הקיבולת</u> המבוקשת נע סביב כ- 150 מ״ר.

נכון היה לבחון את השוליות במקרה הנדון ביחס לשטחים הבנויים במגרשים לבנית **חד- משפחתי** אך, בהעדר נתונים לבניה של חד-משפחתי בסביבה, ולאחר שנבחנו ההיתרים שהוצגו ע״י המשיבה והיתרים נוספים אני סבורה כי, במקרה זה, בהתאם לאופי הסביבה את השוליות בחד- משפחתי יש לקבוע לגבי שטח דירתי שמעבר ל-200 מ״ר (עיקרי 187.5 מ״ר+ ממ״ד) ומקדם השוליות לשטחים שמעבר לכך לפי 0.80 בהתאם לקביעת שמאי הועדה.

8.3.5 <u>לעניין שוליות שטחי המרתף ב״מצב חדש״:</u>
התכנית החדשה אפשרה בכל מגרש כ-150 מ״ר עיקרי ליח״ד + כ-90 מ״ר מרתף.
כפי המפורט לעיל, מבדיקת היתרי בנייה בסביבה עולה כי, בבתים **דו-משפחתיים** מנוצלים מלוא שטחי הבניה בתב״ע כולל כל שטח המרתף המותר (50 מ״ר) לפיכך, אני מסכימה עם שמאי המשיבה שבבניה של דו-משפחתי אין מקום להביא בחשבון מקדם שוליות בגין שטח המרתף.

8.3.6 <u>לעניין התאמה למיקום:</u>

נטען ע"י שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון הפחתה של 10% בשווי בגין מיקום הנכס בקרבת תחנת דלק ובקצה של רחוב ללא מוצא. לא קיבלתי טענתו של המבקש, אני סבורה כי הנכס אינו "נחות" ביחס לנתוני ההשוואה ולראיה, עסקאות המכר של המגרשים בנכס הנדון ביחס לעסקאות ההשוואה כפי שיפורט בהמשך.

8.3.7 <u>לעניין עסקאות ההשוואה בנכס הנדון:</u>

נטען ע"י שמאי המבקש כי אין להביא בחשבון את עסקאות המכר בנכס הנדון, מכיוון שמדובר ביזם שלקח על עצמו הוצאת היתרי בניה ותשלום אגרות והיטלים.

מנגד, טען שמאי הועדה כי קיים ייתרון לשימוש בגישת ההשוואה הישירה מעסקאות בנכס הנדון והפנה להחלטת ועדת הערר מיום 16.05.2011 בתיק (חי) 8061/10 בעניין רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ נגד הועדה לתו"ב שומרון בה נקבע:

"44. אין עוררין כי בקביעת ערך מקרקעין הבכורה ניתנה לשיטת ההשוואה (על בכירותה של שיטת ההשוואה ר' פרופ' נמדר, 'פגיעה במקרקעין ופיצויים בגין נזקי תוכנית', עמ' 342 והאסמכתאות שם).

45. וכשידוע כי שיטת ההשוואה הינה השיטה הבכירה, מה לנו טוב יותר מעסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה עצמו?

46. לטעמנו, כאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון.

47. כמובן, כי ייתכן כי העסקה שנעשתה מוטה מבחינה זו או אחרת, ויש לבחון כי אכן מדובר במוכר מרצון לקונה מרצון, אולם כאשר אין ראיות מיוחדות לעניין המוכר או הרוכש בהחלט ראוי להסתמך על העסקה שנעשתה בנכס נשוא השומה."

מעיון בחוזה המכר מיום 6/1/2020 עולה:

1. עפ"י סעיף מס' 8 (ב) מתחייב המוכר לשלם את כל המיסים, ההיטלים ותשלומי החובה החלים על המגרש לרבות היטלי פיתוח, אגרות בניה והיטלי תיעול.
2. עפ"י סעיף 9 (ב) הקונה מתחייב לשלם את התשלומים לפי סעיף 8(ב) מיום קבלת החזקה במגרש ואילך.
3. בהתאם לסעיף 5(ג) מועד מסירת החזקה נקבע ליום 26/2/2020.

כאמור, ההיתר בנכס ניתן ביום 24/6/2020, לפיכך להבנתי את אגרות בניה ישלם הרוכש. כך או כך, אני מסכימה שקיימים מקרים בהם "הקונה הסביר" ישלם יותר עבור מגרש בו קיים היתר בניה מאושר וניתן להתחיל בבניה מידית לעומת מגרש ריק ללא היתר, ולכן אבחן את נתוני המכר בנכס ביחס לכלל הנתונים הרלוונטיים בסביבה כפי שיפורט בהמשך.

8.3.8 **<u>ערכי שווי:</u>**

<u>"מצב קודם":</u>

הצדדים קבעו שווי זהה בשני מצבי התכנון, המשיבה לפי 7,000 ₪ /למ"ר והמבקש לפי 5,350 ₪ /למ"ר.

אני מסכימה עם שמאי המבקש באשר לטענת הצפיפות בין חד משפחתי לדו-משפחתי (למרות שזאת לא באה לידי ביטוי בשומתו) אך, לא נמצאו עסקאות השווה לקרקע לבניית מבנה <u>חד משפחתי</u> במגרשים של כ- 400-500 מ"ר פרט לעסקה בנכס הנדון לפיכך, בהעדר נתוני השוואה רלוונטיים אני סבורה שניתן להתבסס על העסקה בנכס הנדון בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון וזאת בהתאם לשווי המוערך ע"י רשות המיסים.

להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה אקוי' :

ניתוח שווי "מצב קודם"				
		סה"כ במ"ר	מקדם אקוי'	
מס' יח"ד	2			
שטח המגרש		942		
תכסית	30%	282.6		
ז.ב עיקרי	55%	518.1		
ז.ב עיקרי		375	1	375
ז.ב. עיקרי שולי		143.1	0.8	114.48
ממ"ד		25	1	25
מרתף		100	0.5	50
חניה מקורה		36	0.35	12.6
חצר		623.4	0.25	155.85
סה"כ אקוי' במגרש				732.93
השווי המוערך				₪ 5,000,000
שווי למ"ר מבונה אקוי'		**30/04/2017**		₪ **6,822**
התאמה למועד (לפי 3% לשנה)		**17/01/2019**		₪ **7,173**

<u>"מצב חדש":</u>

גם במצב החדש הצדדים קבעו שווי זהה למצב הקודם, שמאי המשיבה קבע 7,000 ₪ /למ"ר ושמאי המבקש 5,300 ₪ למ"ר מבונה.

שמאי המשיבה בחן העסקאות משנת 2020 בנכס (חלקות 438-437) וחוזה רכישה מ 2018 של חלקות 582-581 ברח' ורדית. שמאי המבקש בחר שלא להשתמש בנתוני המכר בנכס והציג נתונים נוספים.

כאמור, הנכס הנדון (חלקות 438-437) נרכש מיורשים ב-2017 ונמכר בשנת 2020 ל-4 רוכשים שונים, מעיון בנתוני ההשוואה בחלקות 582-581 עולה כי, גם שם הנכס נרכש מיורשים בשנת 2018 ונמכר ל-4 רוכשים לאחר מכן, וככל הנראה[13] גם שם היה מעורב המבקש/היזם.

[13] בהתאם למפורט בבקשה להיתר.

לאור האמור, אני מסכימה עם המבקש שיש לבחון השווי ביחס לנתוני השוואה בסביבה ולא להסתמך רק על הנתונים בנכס.

להלן סיכום כלל העסקאות הרלוונטיות (חלקם הוצגו ע"י הצדדים) למגרשים לבניה של דו- משפחתי ובהתאמה למועד 17/1/2019:

חלקה	תאריך	התמורה	שטח הממכר במ"ר	התאמה למועד הקובע לפי 3% לשנה
247	29/10/2017	₪ 1,550,000	245	₪ 1,606,692
257	28/04/2017	₪ 2,200,000	250	₪ 2,313,737
334	15/03/2017	₪ 1,600,000	240	₪ 1,688,504
310	04/04/2017	₪ 1,510,000	243	₪ 1,591,044
240	11/07/2017	₪ 1,420,000	240	₪ 1,484,775
309	25/07/2018	₪ 1,640,000	248	₪ 1,663,724
259	19/01/2018	₪ 1,700,000	256	₪ 1,750,721
247	04/01/2018	₪ 1,490,000	245	₪ 1,536,292
244	20/08/2019	₪ 1,870,000	244	₪ 1,836,955
ממוצע לפי תב"ע ממ/במ/2/1410			**245.7**	₪ **1,719,160**
581-2	06/11/2018	₪ 1,400,000	264.5	₪ 1,408,285
581	12/09/2019	₪ 1,700,000	271	₪ 1,666,745
582	30/08/2020	₪ 1,950,000	262	₪ 1,855,278
582	30/08/2020	₪ 1,950,000	262	₪ 1,855,278
581	06/07/2020	₪ 1,770,000	263	₪ 1,692,023
ממוצע לפי תב"ע 455-0137844			**264.5**	₪ **1,695,522**
437	06/01/2020	₪ 2,000,000	262	₪ 1,941,808
438	19/03/2020	₪ 2,000,000	262	₪ 1,929,808
438	22/10/2020	₪ 1,800,000	205	₪ 1,704,723
437	28/10/2020	₪ 1,790,000	213	₪ 1,694,370
ממוצע בנכס לפי תב"ע 455-0473116			**235.5**	₪ **1,817,677**

מהנתונים עולה כי, הממוצע בנכס בהתאמה למועד הקובע גבוה מעט ביחס לשאר הנתונים, ולפיכך מקובל עליי הסך של 100,000 ₪ שייחס שמאי המשיבה להוצאת ההיתר בנכס. להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה.

ניתוח השווי למ"ר מבונה בנכס (חלקות 437-438) לפי 455-0473116 :

	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ
שטח ממוצע ליח"ד	236		
ז.ב. עיקרי 60%	146.01	1	146.0
ממ"ד	12.50	1	12.5
מרתף	94.20	0.5	47.1
חניה מקורה	18	0.35	6.3
חצר	123	0.3	37.0
סה"כ אקוי'			248.9
שווי ממוצע ליח"ד			₪ 1,817,677
הפחתה בגין הוצאת היתר			₪ 100,000
שווי למ"ר אקוי' ממוצע			₪ **6,901**

ניתוח שווי בחלקות 581-582 לפי 455-0137844:

	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ
שטח ממוצע ליח"ד	264.5		
ז.ב. עיקרי 60%	158.70	1	158.7
ממ"ד	12.50	1	12.5
מוסך/מחסן/ח. כביסה	50.00	0.5	25.0
מרתף	50.00	0.5	25.0
חניה מקורה	18	0.35	6.3
חצר	167	0.3	50.1
סה"כ אקוי'			277.6
שווי ממוצע ליח"ד			₪ 1,767,331
שווי למ"ר אקוי' ממוצע			₪ **6,365**

ניתוח לפי ממ/במ/2/1410 :

	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ
שטח ממוצע ליח"ד	246		
ז.ב. עיקרי 60%	147.40	1	147.4
ממ"ד	12.50	1	12.5
ע. גג	23.00	0.7	16.1
מרתף	73.70	0.5	36.9
חניה מקורה	18	0.35	6.3
חצר	154	0.3	46.2
סה"כ אקוי'			265.3
שווי ממוצע ליח"ד			₪ 1,719,160
שווי למ"ר אקוי' ממוצע			₪ **6,479**

נחשב ממוצע משוקלל כאשר לעסקאות בנכס יינתן משקל גבוה יותר.

בנכס (חלקות 437-438)	₪ 6,901	0.5	₪ 3,451
ברח' ורדית (חלקות 581-582)	₪ 6,107	0.25	₪ 1,527
שאר הנתונים	₪ 6,479	0.25	₪ 1,620
למועד הקובע לתכנית	17/01/2019		₪ **6,597**
למועד ההקלות	24/06/2020		₪ 6,881

8.3.9 תחשיב ההשבחה :

שווי "מצב קודם" ממ/1479				
		סה"כ במ"ר	מקדם אקוי'	
שטח המגרש	475			
מס' יח"ד	1			
תכסית	30%	142.5		
ז.ב עיקרי	55%	261.25		
ז.ב עיקרי		187.5	1	187.5
ז.ב. עיקרי שולי		73.75	0.8	59
מרתף		50	0.5	25
חניה מקורה		18	0.35	6.3
חצר		314.5	0.25	78.625
סה"כ אקוי' במגרש				356.425
שווי למ"ר				₪ 7,173
סה"כ				₪ 2,556,637
מצב חדש - ממ/מק/6/1479				
שטח המגרש	475			
מס' יח"ד	2			
תכסית	40%	190		
ז.ב עיקרי	62%	294.5	1	294.5
מרתף		190	0.5	95
חניה מקורה	18	36	0.35	12.6
חצר		249	0.3	74.7
סה"כ אקוי' במגרש				476.8
שווי למ"ר				₪ 6,597
סה"כ				₪ 3,145,453
ההשבחה לחלקה 437				**₪ 588,817**
השבחה יחסית לממכר	475	262	55.2%	₪ 324,779

9. ההחלטה:

לאור האמור והמפורט לעיל ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה כי, אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין נשוא ההחלטה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש זכויות בדרך של מכר, בגו"ח 4040/437 (יח"ד מס' 2 (דרומית)), הינה כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית ממ/מק/6/1479 (455-0473116)	17/01/2019	₪ 324,779	₪ 162,389

על סכומי היטל ההשבחה שבטבלה לעיל, יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה ולא יישא תשלומי פיגורים.

הנני מצהירה כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפניי וכי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס נשוא ההחלטה.

באתי על חתום

חגית רבינסון

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה.