תאריך : 04/08/2022
מספר מינוי : 2422-2021
מספרנו : 195

לכבוד

חב' תאופיק דראושה בע"מ
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר ענאן סלאמה
בדוא"ל anan@pcipha.co.il
(להלן, "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב "מגדל העמק"
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר אליאס פרח ומר ראמי ח'ורי
בדוא"ל farah.alony@gmail.com
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ

<u>החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה</u>

מגרש 600[1], חלקות 20, 23 ו- 24 בגוש 17009
שכונת "קריית בגין", מגדל העמק

1. <u>מטרת ההחלטה</u>

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "החוק"), מוניתי בתאריך 02/11/2021 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק, עקב אישור בקשה להיתר מס' 20210186 הכוללת הקלות.

2. <u>מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 25/08/2021 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אליאס פרח, ומר ראמי ח'ורי ובתגובתם מיום 23/12/2021 לחוות דעת שמאי המבקשת.

2.2. עמדת שמאי המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 23/09/2021 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ענאן סלאמה, על צרופותיה.

[1] עפ"י תכנית בקשה להיתר מס' 20210186 נשוא ההשבחה.

3. <u>מועדים</u>

3.1. המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו- **15/07/2021, יום אישור בקשה להיתר מס' 20210186 בוועדת המשנה לתכנון ולבנייה, מגדל העמק.**

3.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ, ביום 17/04/2022, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 24/01/2022 נערך דיון[2] בהשתתפות שמאי הצדדים, החת"מ וגב' ורדית רובלקו טרום מתמחה במשרדי.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	**17009**		
חלקות	**20**	**23**	**24**
שטח החלקה הרשום במ"ר	**1,130**	**1,138**	**1,286**
מס' מגרש	**600**[3]		
מהות הנכס	**מגרש ריק ופנוי בייעוד מגורים א' עפ"י תכנית ג/21243, עליו מתוכננים שלושה מבני מגורים בבנייה רוויה.**		
כתובת	**שכונת קריית בגין, מגדל העמק.**		

[2] הדיון נערך בהסכמת הצדדים באופן מקוון.
[3] בהתאם לבקשה להיתר מס' 20210186 מתאריך 15/07/2021. מגרש 600 מהווה את מגרשים 415-417 עפ"י תוכנית ג/21243.

5. תיאור הסביבה והנכס[4]

5.1. תיאור הסביבה

הנכס נשוא ההחלטה ממוקם בשכונת קריית בגין, בחלקה הצפון-מערבי של העיר מגדל העמק.

השכונה ממוקמת בסמוך לצומת נהלל (הסתעפות כבישים מס׳ 73 ו 75) וגובלת בבית עלמין מדרום, בכביש 7555 ומעברו שטחים פתוחים ממזרח ובכביש 75 מצפון.

הנכס הנדון ממוקם בסמוך לשדרות הבנים, אשר מהווה כביש מרכזי בעיר מגדל העמק, ונמשך מדרום לצפון לכל אורכה.

בסביבת הנכס נערכות עבודות פיתוח והנחת תשתיות עירוניות.

5.2. תיאור הנכס

הנכס הנישום מהווה את חלקות 20,23 ו- 24 בגוש 17009 ששטחן הכולל הינו 3,554 מ״ר.

בהתאם לתשריט הבקשה להיתר, החלקות הנדונות מהוות את מגרש מס׳ 600.

המגרש הנדון בעל צורה מצולע רגולרי אשר פינותיו המזרחיות קטומות.

פני השטח מישוריים וגבוהים ממפלס הרחוב ב- 1 מ׳ לערך.

בהתאם ליום הביקור בנכס המגרש הנדון ריק ופנוי.

[4] לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי . תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.

6. המצב הקנייני

6.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתקי רישום מפנקס הזכויות מיום 23/09/2021 רשומות זכויות הבעלות בחלקות 20, 23 ו- 24 בגו"ח 17009, ע"ש רשות הפיתוח בשלמות.

להלן שטח החלקות הרשום:

חלקה	שטח רשום במ"ר
20	1,130
23	1,138
24	1,286

על החלקות רשומה זכות חכירה ע"ש חברת תאופיק דראושה בע"מ, בשלמות.

תקופת החכירה- 98 שנים, המסתיימת בתאריך 22/09/2117.

קיימת הגבלה בהעברה והגבלה בירושה.

6.2. חוזה חכירה

בהתאם לחוזה חכירה מהוון שנערך ונחתם ביום 22/01/2020 בין רשות מקרקעי ישראל לחברת תאופיק דראושה בע"מ, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גו"ח- חלקות 11,14,18,19,**20**,21,22,**23**,**24** בשלמות בגוש 17009.

מגרשים- 406 , 412-419 עפ"י תכנית מפורטת מס' 221-0201715.

תקופת החכירה- 98 שנים (23/09/2019-22/09/2117).

מטרת החכירה- רוויה + צמודי קרקע.

ייעוד- מגורים א'.

מועד השלמת הבנייה- 23/02/2023.

<u>הוראות חכירה (חלקים רלוונטיים)</u>

- בנייה מעבר לקיבולת הבנייה בחוזה תהיה כפופה לתכנית מאושרת וטעונה הסכמת המחכירה.
- לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכירה לבנייה מעבר לקיבולת הבנייה.

<u>תנאים מיוחדים (חלקים רלוונטיים)</u>

קיימת סתירה בהוראות תכנית ג/21243 בין מס' יח"ד במגרש לבין צפיפות יח"ד לדונם, יחד עם זאת בהוראות התכנית קיימת מגבלה לעניין סך יח"ד בייעודים אלו. לאור סתירה זו נערכה פנייה למהנדס הוועדה המקומית לתו"ב מגדל העמק מר אריאל טויטו, ולפי הנחיתו מס' יח"ד במגרשים יקבע עפ"י נספח טבלת המגרשים המהווה חלק ממסמכי התכנית.

7. מצב תכנוני ורישוי

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

מצב קודם

7.1. תכנית ג/21243

א. דבר אישור התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7394 מיום 07/12/2016.

ב. מטרות התכנית- הקמת שכונת מערבית במגדל העמק ופיתוח כביש 75.

ג. החלקות הנדונות מסומנות ע"ג תשריט התכנית, כדלקמן[5]:

מס' חלקה	מס' מגרש	ייעוד
20	415	מגורים א'
23	417	
24	416	

ד. הוראות התכנית- מגורים א' (חלקים רלוונטיים)

- במגרשים 402-432 יותרו בתי מגורים משותפים, בצפיפות של עד 7.2 יח"ד לדונם.
- יותרו בתי מגורים משותפים בני שתיים עד שלוש קומות הכוללים 4-8 יח"ד במבנה אחד, בעלי גגות שטוחים/ בשילוב רעפים.
- צורת הבינוי כוללת דירות גן להן צמודה חצר, ודירות עליונות להן יוצמדו שטחי המרפסות/ הגג.
- הבינוי ואופן העמדת המבנים בשטח יהיו ברוח נספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית.

ה. להלן זכויות הבנייה (חלקים רלוונטיים)

מס' מגרשים- 415,416,417

שטח מגרש מינימלי: 1,120 מ"ר.

זכויות בנייה: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי- 1,080 מ"ר, שירות- 280 מ"ר, סה"כ שטחי בנייה- 1,360 מ"ר.

תכסית קרקע: 60%.

מס' יח"ד למגרש: 8.

גובה מבנה: 12 מ', 2.5-3 קומות.

[5] בהתאם לנספח "טבלת מגרשים", המצורף לתקנון התוכנית תיאור המגרשים/ החלקות הנדונות הינו לדירות גן גג.

הערות לזכויות הבנייה

קווי בניין- בהתאם לנספח קווי בניין.

הוועדה המקומית רשאית להעביר זכויות ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.

מצב חדש

7.2. תכנית בקשה להיתר מס׳ 20210186

בתאריך 15/07/2021 בישיבה מס׳ 2021005 דנה וועדת המשנה לתכנון ובנייה של הוועדה המקומית בבקשה להיתר הנדונה הכוללת בקשה להקמת בניין מגורים דגם D הכולל 6 יח״ד והקמת שני בתי מגורים דגם E הכוללים 9 יח״ד בכל בניין- סה״כ 24 יח״ד, בשטח כולל של כ- 3,393 מ״ר.

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. הקלה בהקמת קיר תומך במרווחים מעל גובה 3 מ׳ ללא דירוג.
2. שינוי בחלוקת יח״ד במבנים ובכניסות לדירות בשינוי מהוראות התב״ע.

בהתאם לתשריט הבקשה חלקות 20,23,24 מסומנות כמגרש מס׳ 600.

להלן טבלת השטחים

בניינים 1 ו- 2- דגם E

מפלס	מטרות עיקריות				מטרות שירות					סה״כ שטח בנייה (עיקרי + שירות)
	מגורים	מרפסת	עיקרי ממ״ד	סה״כ עיקרי מוצע	ממ״ד	ממ״ד קירות	מבואות וחדרי מדרגות	אחסנה שירות	סה״כ שירות מוצע	
קומת כניסה	294.87	17.04	5.65	317.56	27	10.58	50.01	12.15	99.74	417.3
1	295.27	24.83	5.82	325.92	27	10.6	37.67	12.25	87.52	413.44
2	295.27	24.83	5.82	301.09	27	10.6	28.94	12.25	78.79	404.71
סה״כ	**885.41**	**66.7**	**17.29**	**969.4**	**81**	**31.78**	**116.62**	**36.65**	**266.05**	**1,235.45**

אחר			
מפלס	מרפסת זיזית	שטח מרוצף	הורדה
קומת כניסה	17.8		
1			3.79
2		24.83	12.52
סה״כ	**17.8**	**24.83**	**16.31**

בניין 3- דגם D

מפלס	מטרות עיקריות				מטרות שירות					סה"כ שטח בנייה (עיקרי + שירות)
	מגורים	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי מוצע	ממ"ד	ממ"ד קירות	מבואות וחדרי מדרגות	אחסנה שירות	סה"כ שירות מוצע	
קומת כניסה	210.08	22.2	4.02	236.3	18	7.75	49.68	6.17	81.6	317.9
1	210.09	22.2	4.02	236.31	18	7.75	38.22	6.17	70.14	306.45
2	210.09	22.2	4.02	236.31	18	7.75	28.97	6.17	60.89	297.2
סה"כ	**630.26**	**66.6**	**12.06**	**708.92**	**54**	**23.25**	**116.87**	**18.51**	**212.63**	**921.55**

אחר			
מפלס	מרפסת זיזית	שטח מרוצף	הורדה
קומת כניסה			
1			3.06
2			12.31
סה"כ			**15.37**

8. טענות הצדדים

8.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה לפי שומת שמאי המשיבה	השבחה לפי שומת שמאי המבקשת
הקלות	15/07/2021	535,224 ₪	אין השבחה

8.2. תמצית עמדות הצדדים

עמדת שמאי משיבה

מהות ההשבחה

קיר תומך

בהתאם לעמדת שמאי המשיבה, הקמת קיר תומך בגובה העולה על 3 מ' ללא דירוג, יוצרת עלייה בשווי שטח החצר (ביחס למצב הקודם), זאת כתוצאה מהגדלת החצרות של דירות הגן. במצב הקודם, שטח החצר הנדון מיועד לגינון/ דירוג (שטח משותף).

בהתאם לבדיקה שערך שמאי המשיבה, עלות הקמת קירות תומכים בגובה של 3.5 מ' יוצרת עלות עודפת, המאיינת את ההשבחה שנוצרה מהקמת הקיר התומך.

לאור האמור לעיל, טוען שמאי המשיבה כי בנוגע להקלה זו, לא נוצרה השבחה.

שינוי בחלוקת יח"ד במבנים ובכניסות לדירות- שינוי הוראות התב"ע

במצב הקודם, בהתאם להוראות תכנית ג/21243, יש לתכנן כניסה ו/או גישה נפרדת ללא יותר משתי דירות.

במצב החדש, בהתאם לבקשה להיתר הנדונה בבניינים 1 ו- 2 תוכננו 3 יח"ד בכל קומה, דהיינו כל כניסה משמשת 3 יח"ד.

בהתאם לאמור, טוען שמאי המשיבה כי ההשבחה שנוצרה הינה שוות ערך לגובה החיסכון של היזם בעלות הבנייה כגון: בניית מבואות, חדר מדרגות ומעלית, זאת בהשוואה לעלויות הבנייה בהתאם לסך שטחי השירות עפ"י תכנית ג/21243.

כנגד החיסכון בעלויות הבנייה מביא בחשבון שמאי המשיבה הפחתה בשיעור של 5% בגין עליה בצפיפות ופגיעה בכיווני האוויר לדירות אמצעיות.

ערכי שווי

שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי למ"ר מבונה דירתי בגבולות של 1,675 ₪[6].

[6] לא הוצג סקר מחירים, אך נטען כי שווי מ"ר בנוי לדירות חדשות בבנייה רוויה, נע בגבולות של 10,000-12,000 ₪. בהתאם לכך מחילוץ לפי שיעור יזמות של 15% ומחיר בנייה למ"ר בסך של 6,500 ₪, מתקבל 1,675 ₪ למ"ר.

תחשיב

הקלה בגין שינוי חלוקת יח״ד במבנים ובכניסות לדירות

סה״כ שטחי שירות מותרים עפ״י תב״ע	840 מ״ר
שטחי שירות ממ״דים ואחסנה	444 מ״ר
יתרת שטחי שירות ומבואות	396 מ״ר
שטחי מבואות וחדרי מדרגות למבנה ובו שתי יח״ד בקומה	99 מ״ר
עלויות בנייה ישירות למ״ר עילי עפ״י מחירון דקל	₪ 4,670
סה״כ עלויות בנייה שנחסכו לשטחי המבואות וחדרי המדרגות	₪ 462,330
עלות התקנת מעלית	₪ 250,000
סה״כ חיסכון בעלויות הבנייה	₪ **712,330**

תחשיב ההפחתה לצפיפות

שטח דירתי לכלל המבנים עם ההקלה (עיקרי + ממ״ד)	2,114.7 מ״ר
שווי מ״ר מבונה דירתי	₪ 1,675
שיעור ההפחתה	5%
סה״כ ההפחתה	177,106

הערות לטבלה

- שטח השירות מחושב לפי 12.5 מ״ר ממ״ד + 6 מ״ר מחסן= 18.5 מ״ר ×24 יח״ד=444 מ״ר.
- במצב הקודם 4 בניינים, יתרת שטחי שירות למבואות וחדרי מדרגות (396/4)= 99 מ״ר.
- עלות הבנייה למ״ר עילי בסך של 4,670 ₪ הינה בניכוי תרומת המעלית.

תחשיב ההשבחה

חיסכון בעלויות הבנייה	712,330 ₪
הפחתה לתוספת צפיפות ופגיעה בכיווני אוויר	(177,106 ₪)
סה״כ השבחה	**535,224 ש״ח**

עמדת שמאי המבקשת

קיר תומך

שמאי המבקשת הביא בחשבון כי הקמת קיר תומך בגובה העולה על 3 מ׳ ללא דירוג, אינה משביחה לאור העובדה כי תוספת החצר המתקבלת הינה מקצוות המגרש ומחוץ לקווי הבניין, על כן בגין הקלה זו לא חלה השבחה .

שינוי בחלוקת יח״ד במבנים ובכניסות לדירות- שינוי הוראות התב״ע

שמאי המבקש מציג באופן סכמתי רעיוני את שני מצבי התכנון, ומבטא את ערכיהם בנקודות, כדלקמן:

מקדמי שווי/ ניקוד

עפ״י תחשיב הניקוד שהציג שמאי המבקש הובא בחשבון הניקוד הבא:

דירת גן- 100 נק׳ (3 כיווני אויר).

דירת גן כלואה- (2 כיווני אוויר) הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 5%.

דירה קומה עליונה (3 כיווני אויר)- הובא בחשבון מקדם ביחס לדירות גן (100 נק׳) בשיעור 80%.

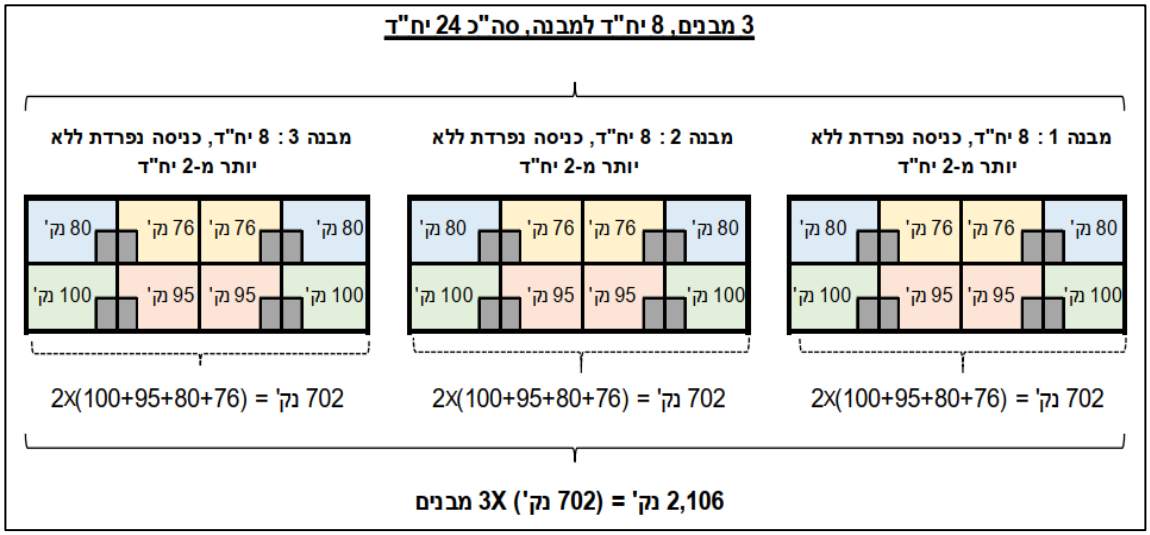
דירה עליונה כלואה (2 כיווני אויר) - הובא בחשבון הפחתה בשיעור של 5% ביחס לדירה בקומה עליונה.

במהלך הדיון הציג שמאי המבקשת כתימוכין, החלטות שמאים מכריעים בהן הוצגו מקדמי התאמה **לדירות כלואות**, התומכות בעמדתו כדלקמן:

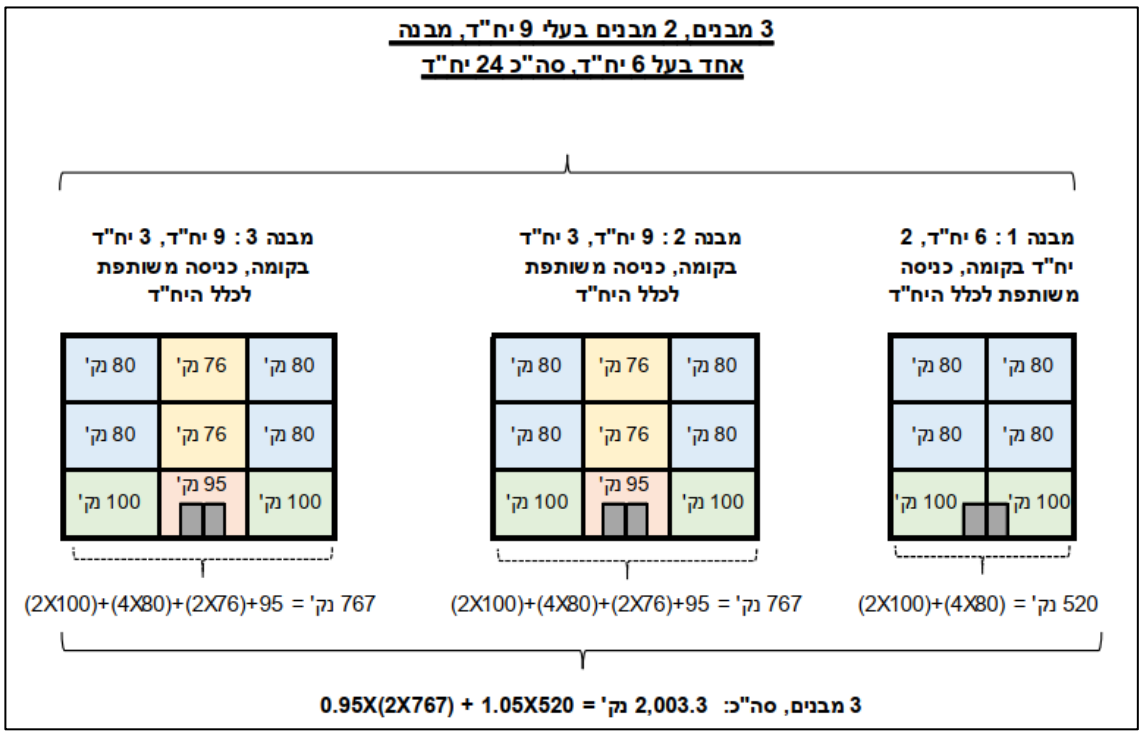
- בהתאם לשומה מכרעת של השמאי מר אבישי זיו מיום 10/03/2020, לעניין גו״ח 9140/116 בעיר נתניה, הביא בחשבון השמאי המכריע מקדם הפחתה למבנה טורי (צורת בינוי) בשיעור של 0.8.
- בהתאם לשומה מייעצת של השמאי מר משה נדם מיום 12/03/2020, לעניין גו״ח 30150/60 בעיר ירושלים, הביא בחשבון השמאי המכריע מקדם הפחתה לדירה כלואה בשיעור של 0.9.
- בהתאם לשומה מכרעת של השמאי מר אלי כהן מיום 28/03/2019, לעניין גו״ח 10/160/10 בעיר קריית ביאליק, הביא בחשבון השמאי המכריע מקדם השבחה מבתי מגורים דו משפחתיים, לבתי מגורים חד משפחתיים (ללא קיר משותף) בשיעור של 5%-10%.

<u>תחשיב השבחה בשיטת הניקוד</u>

<u>מצב קודם</u>- מהות הבינוי : 3 מבנים הכוללים 8 יח״ד כל אחד, סה״כ 24 יח״ד.



<u>מצב חדש</u>- מהות הבינוי- 2 מבנים הכוללים 9 יח״ד כל אחד, מבנה נוסף הכולל 6 יח״ד, סה״כ 24 יח״ד.



מפתח

סימול	הסבר/פירוט	מתודת חישוב שווי יח"ד לפי טיפוס - בנק'
	דירת גן, קיר משותף מצד אחד	100 נק' = דירת גן (בסיס)
	דירת גן, קיר משותף מ-2 צדדים (כלואה)	95 נק' = 100 נק' (בסיס) * 95%
	דירה עליונה, קיר משותף מצד אחד	80 נק' = 100 נק' (בסיס) * 80%
	דירה עליונה, קיר משותף מ-2 צדדים	76 נק' = 80 נק' * 95%

בהתאם לאמור לעיל, מתקבל הניקוד לשני מצבי התכנון, כדלקמן:

- מצב חדש- 2,003.3.
- מצב קודם- 2,106.

לפיכך, טוען שמאי המבקשת כי אין השבחה בגין שינוי בחלוקת יח״ד במבנים ובכניסות לדירות.

<u>תגובת שמאי המשיבה מיום 23/12/2021</u>

<u>מתודולוגיה של בחינת ההשבחה</u>

שמאי המשיבה דוחה את שיטת חישוב ההשבחה שהציג שמאי המבקשת (שיטת הניקוד, כמפורט לעיל), וזאת מאחר ובבחינת ההשבחה יש להביא בחשבון את מכלול היתרונות והחסרונות החלים בנכס, ולא כפי שהציג שמאי המבקשת תוך בחינת צד החסרונות בלבד.

בעניין זה ציין כי מקדם ההפחתה הראוי לדירה כלואה, הינו בשיעור של 20%, ולא 5% כפי שציין שאי המבקשת.

<u>בינוי מיטבי מצב קודם</u>

שמאי המשיבה הציג חלופה תכנונית, המהווה לעמדתו את השימוש המיטבי בנכס הנדון, הכוללת בניית 8 מבנים בני 4 יחידות כל אחד (מבנים דו- קומתיים המכילים 32 יח״ד).

בהתאם לכך ולפי שיטת הניקוד שהוצגה ע״י שמאי המבקשת , מתקיימת השבחה.

<u>התקנת מעלית</u>

לעניין טענת שמאי המבקשת, כי אין כל חובת התקנת מעלית בהתייחס לבינוי המבוקש, הגיב שמאי המשיבה, כי אומנם אין הוראות החוק מחייבות התקנת מעלית, אך עם זאת יש חובה להכנת פיר מעלית לצורך הנגשת כלל יח״ד במבנה בעתיד.

כמו כן ,התקנת המעלית נובעת מהצורך להשתלב במאפייני הבינוי בסביבה והכרחית לניצול מיטבי של הזכויות בנכס ומחויבת עפ״י תנאי המכרז מול רמ״י למבנים הכוללים 3 קומות ויותר.

9. דיון והכרעה

9.1. כללי

עסקינן במגרש מס׳ 600 עפ״י בקשה להיתר מס׳ 20210186, המהווה את חלקות 20,23,24 בשלמות. שטח המגרש הינו 3,554 מ״ר.

ההשבחה שבנדון נובעת מאישור בקשה להיתר מס׳ 20210186 הכוללת את ההקלות הבאות:

- הקלה בהקמת קיר תומך במרווחים מעל גובה 3 מ׳ ללא דירוג.
- שינוי בחלוקת יח״ד במבנים ובכניסות לדירות בשינוי מהוראות התב״ע.

שני הצדדים , כל אחד עפ״י דרכו , טען כי לא קיימת השבחה בגין הקלת הקיר התומך. לאחר שבחנתי את עמדותיהם , קיבלתי את הסכמתם כי ההקלה אינה משביחה.

9.2. דיון והכרעה בסוגיות מחלוקות הצדדים

מתודולוגית חישוב ההשבחה

שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה ע״י חישוב החיסכון בעלויות הבנייה בין שני מצבי התכנון, בניכוי הפחתה בגין הגדלת הצפיפות.

שמאי המבקשת מחשב/ בוחן את ההשבחה בעזרת שיטת ניקוד דירות והשוואה בין שני מצבי התכנון.

איני מקבלת את גישתו של שמאי המשיבה כי גובה החיסכון בעלויות הבנייה, מהווה את ההשבחה במקרה הנדון, מהסיבות כדלקמן:

- שינוי אופי הבינוי: כאשר אנו מחשבים רק את החיסכון בעלות הבנייה, אין התייחסות לשינוי באופי הבינוי ו/או סוגי הדירות בין שני מצבי התכנון (דירות טיפוסיות, דירות גג/גן).
- שטח שירות- שמאי המשיבה בתחשיבו, עורך השוואה בין סך שטחי השירות המותרים עפ״י תב״ע (ניצול מלוא שטחי השירות מכוח התכנית), לבין אלו המבוקשים בבקשה להיתר נשוא ההשבחה. המימוש נשוא ההשבחה הינו בדרך של בקשה להיתר ולא מכר – לפיכך יש לבחון את גובה החיסכון ביחס לשטחי השירות המבוקשים בבקשה להיתר נשוא ההשבחה אל מול שטחי השירות הנדרשים באופן תאורטי לאותן היקף זכויות בנייה מבוקש ובהתאם לבינוי המנחה בתב״ע. לו זו אף זו, מבדיקה שערכתי מתכנית הבקשה להיתר עולה כי, שיעור שטחי השירות ביחס לשטחים העיקריים המבוקשים בהיתר גבוה מזה המותר בתב״ע ,דבר המצביע על כך כי שטחי השירות בבינוי המבוקש הינם בהיקף גבוה יותר, בניגוד להנחת העבודה של שמאי המשיבה[7].

[7] בהתאם לזכויות הבנייה עפ״י תוכנית ג/21243, שיעור שטחי השירות ביחס לשטחים העיקריים הינו כ- 26%, בעוד שעפ״י הבינוי המבוקש הינו בשיעור של כ- 28%.

- שינוי בינוי: לאור שינויים בהיקף המבנים וצורתם, יש להביא בחשבון כי במצב הקודם הבינוי הינו של 2 קומות, לעומת הבינוי החדש הכולל 3 קומות, בו נדרש בין היתר, הרחבת / הגבהת פיר המעלית מ- 2 קומות ל- 3. בצד זה, יש להביא בחשבון כי שינוי הבינוי על המגרש הנדון מצמצם את החיסכון אותו פירט שמאי המשיבה, זאת עקב שינוי קונסטרוקציות, הוספת כלונסאות, שינוי עמודי תווך ועוד.

קיבלתי את גישת שמאי המבקשת לבחינת ההשבחה בשיטת הניקוד, אולם לא קיבלתי חלק ממקדמי ההתאמה שהובאו על ידו בתחשיב, כפי שיפורט בהמשך.

יוער כי בהתאם לגישת שמאי המשיבה בתגובתו, השימוש המיטבי במצב הקודם כולל בניית 8 מבנים בני 4 יחידות כל אחד (מבנים דו- קומתיים), ובסה"כ 32 יח"ד.

לא קיבלתי טענה זו, מאחר והשימוש המיטבי שהציג אינו עומד בתקן הצפיפות שהכתיבה התכנית לחלקות הנדונות, ובנוסף, אינו מגלם את רוח נספח הבינוי כפי שנדרש בהוראות התכנית.

מקדמי ניקוד והתאמה

מקדם התאמה- דירות גן/גג- דירות טיפוסיות

בהתאם להוראות התכנית ובין היתר מגבלת הקומות (2.5-3 קומות), הובא בחשבון כי במצב הקודם הדירות העליונות מהווה דירות גג והדירות בקומת הקרקע דירות גן (כמפורט בנספח טבלת המגרשים המצורף לתקנון התכנית וברוח נספח הבינוי).

להלן דוגמאות למקדמי שווי שהוצגו שומות מכריעות:

- בהתאם להחלטת השמאי המכריע מר גיל הרצברג מתאריך 16/06/2022, לעניין גו"ח 6955/49 בעיר תל אביב, נקבע מקדם התאמה לדירת גג בשיעור של 1.2.
- בהתאם להחלטת השמאי המכריע מר בועז קוט מתאריך 31/05/2022, לעניין גו"ח 3929/210 בעיר ראשון לציון, נקבע מקדם התאמה לדירת גג (דירה בקומה עליונה) בשיעור של 1.2.

נתוני מחקר (שיטת דלפי):

שיטת דלפי נועדה לבצע הערכת נתונים קשים למדידה, ע"י חוות דעתם של מומחים בתחום הנמדד. איסוף חוות הדעת המקצועיות מתרחש בדרך כלל במס' סבבי הערכה עד להגעה לקונצנזוס בין המומחים השונים ברמת סטייה מקובלת.

במחקר דלפי משנת 2017 שערכה לשכת שמאי המקרקעין, הועלתה השאלה הבאה:

"בהנחה כי שווי מרכיב הקרקע למ"ר עיקרי בדירה טיפוסית, בקומה אמצעית בבניין הוא 100%, מה המקדם באחוזים עבור שווי מ"ר עיקרי בדירת פנטהאוז בקומה האחרונה (דירת פנטהאוז בנטרול מרכיב מרפסת הגג)?"

בהתאם לסיכום הממצאים, התקבל ממוצע בשיעור של 121%, חציון בשיעור של 120% ושכיח בשיעור של 120%. יוער כי סטיית התקן בשיעור של 13%.

לאחר שבחנתי את עמדות והערכים המפורטים לעיל, ובהתחשב באופי הבינוי בנכס הנדון המהווה בנייה נמוכה (2-3 קומות), אני קובעת כי מקדמי ההתאמה בין דירות טיפוסיות לדירות מיוחדות (גג/גן) הינו, כדלקמן:

מקדם התאמה בין דירה טיפוסית לדירת גן- 1.2.

מקדם התאמה בין דירה טיפוסית לדירת גג- 1.15

<u>מקדם התאמה- דירה כלואה</u>

להלן החלטות שמאים מכריעים הדנים במקדם הפחתה לדירה כלואה:

- בהתאם להחלטת השמאית המכריעה גב' רמה מאור מתאריך 03/12/2020, לעניין גו"ח 6615/298, בעיר תל אביב. נקבע מקדם הפחתה לדירה כלואה בשיעור של 0.1.
- בהתאם להחלטת השמאי המכריע מר אבישי זיו מתאריך 13/06/2019,לעניין גו"ח 6525/169 בעיר הרצליה, נקבע מקדם הפחתה לדירה כלואה בשיעור של 0.15.
- בהתאם להחלטת השמאי המכריע מר אבישי זיו מתאריך 21/11/2019, לעניין גו"ח 30139/376 בעיר ירושלים, נקבע מקדם התאמה לדירה כלואה בשיעור של 0.9.
- בהתאם להחלטת השמאי המכריע מר שלומי יפה מתאריך 24/08/2021, לעניין גו"ח 30043/53 בעיר ירושלים, נקבע מקדם התאמה בגין כיוון אויר בשיעור של 0.93.
- בהתאם להחלטת השמאי המכריע בדימוס מר משה נדם מתאריך 12/03/2020, לעניין גו"ח 30150/60 בעיר ירושלים[8], נקבע מקדם התאמה בגין דירות כלואות בשיעור של 0.925.
- בהתאם להחלטת השמאי המכריע בדימוס מר אבישי זיו מתאריך 10/03/2020, לעניין גו"ח 9140/116 בעיר נתניה[9], נקבע מקדם התאמה בגין דירות כלואות בשיעור של 0.92.

בהתאם למפורט קבעתי מקדם התאמה לדירות כלואות בשיעור של 0.9 ביחס לדירה טיפוסית.

<u>מקדם צפיפות</u>

בהתאם לעמדות הצדדים יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לצפיפות במצב החדש בשיעור של 5%.

איני מקבלת את עמדתם מאחר ובתחום המגרש נשוא ההשבחה כמכלול, אין שינוי בצפיפות יח"ד, על כן לא הובא על ידי בחשבון הפחתה לצפיפות במצב החדש.

[8] שומה מכרעת זו הוצגה ע"י שמאי המבקשת.
[9] שומה מכרעת זו הוצגה ע"י שמאי המבקשת.

10.<u>תחשיב</u>

התחשיב נערך לפי שטח עיקרי ממוצע ליח״ד של כ- 110 מ״ר[10].

מצב קודם					
סוג דירה	מס׳ דירות	מקדם דירת גג/גן	מקדם דירה כלואה (2 כיווני אויר)	ניקוד משוקלל ליח״ד	ניקוד כולל
דירות גן- 3 כיווני אויר	6	1.2	1	132.40	794.40
דירות גן- 2 כיווני אויר	6	1.2	0.9	119.16	714.96
דירות גג- 3 כיווני אויר	6	1.15	1	126.88	761.30
דירות גג- 2 כיווני אויר	6	1.15	0.9	114.19	685.17
סה״כ ניקוד משוקלל- מצב קודם					**2,956**

מצב חדש					
סוג דירה	מס׳ דירות	מקדם דירת גג/גן	מקדם דירה כלואה (2 כיווני אויר)	ניקוד משוקלל ליח״ד	ניקוד כולל
דירות גן- 3 כיווני אויר	6	1.2	1	132.40	794.40
דירות גן- 2 כיווני אויר	2	1.2	0.9	119.16	238.32
דירות טיפוסיות- 3 כיווני אויר	12	1	1	110.33	1,324.00
דירות טיפוסיות- 2 כיווני אויר	4	1	0.9	99.30	397.20
סה״כ ניקוד משוקלל- מצב חדש					**2,754**

לאור האמור לעיל מצאתי כי לא חלה השבחה בגין אישור בקשה להיתר הנדונה.

[10] שטח עיקרי ממוצע ליח״ד 110.33 מ״ר = 24 יח״ד/2,648 מ״ר שטח עיקרי.

11.<u>החלטה</u>

לאור הנתונים המפורטים לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון המזוהים **כחלקות 20,23,24 בגוש 17009, שכונת קריית בגין, מגדל העמק**, לא חלה השבחה עקב אישור בקשה להיתר מס׳ 20210186 הכוללת הקלות.

12.<u>תצהיר</u>

הנני מצהירה כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ״י חוק התכנון והבנייה

