י ע ל ה ר ו ן

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים
שירן לובניצקי - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים

תאריך: 14.1.2021
מס' מינוי : 1871-2019

שומה מכרעת - היטל השבחה

גוש 38248 חלקות 29-31

גוש 38249 חלקות 40-43

תכנית 610-0307058, רום הטיילת, ערד

המבקשת: חב' אשכול מגורים בע"מ

המשיבה: הועדה המקומית לתו"ב ערד

דוא"ל office@yharon.co.il

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי ביום 29.8.2019 כשמאית מכריעה לקביעת היטל השבחה בנכס הנדון עקב אישור בקשה להיתר מס' 20190017/1 לתוספת 12 יח"ד במגרש 1 (מס' קודם: מגרש A1003, חלקה 30) המהווה מימוש חלקי לתכנית מס' 610-0307058 שאושרה ביום 16.5.2019.
המשיבה ערכה ביום 10.7.2019 שומה למימוש החלקי המבוקש בבקשה להיתר ולבקשת המבקשת, ערכה המשיבה ביום 27.2.2020 שומה נוספת למימוש מלא של תכנית 610-0307058.

השומה המכרעת נערכה ב-2 חלופות: עבור מימוש מלא לתכנית 610-0307058 ועבור המימוש המבוקש בבקשה להיתר מס' 20190017/1.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשת: חב' אשכול מגורים בע"מ ע"י גלעד ניר שמאי מקרקעין.
המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה ערד, ע"י אוהד ורטש שמאי מקרקעין.

2. מועדים

2.1. המועד הקובע לשומה: 31.5.2019.

2.2. ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 25.12.2020.

2.3. התקיימו דיונים ביום 9.12.2019 וביום 12.8.2020[1]
הדיונים התקיימו בהשתתפות שמאי הצדדים ומר דרור אברהמי מנהל חב' אשכול מגורים בע"מ. לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

3. מסמכים שהוצגו בפני

<u>מטעם המשיבה:</u>
שומות מיום 10.7.2019 ומיום 27.2.2020, השומות נערכו ע"י אוהד ורטש שמאי מקרקעין,
פרוטו' דיון מיום 8.1.2020 במח' הנדסה ערד ומכתב מאת מהנדסת העיר מיום 12.11.2020.

<u>מטעם המבקשת:</u>
שומות מיום 31.10.2020 ומיום 1.5.2020, כולל נספחים, השומות נערכו ע"י ניר גלעד שמאי מקרקעין;
מכתב עמדת המבקשת בנושא הסדרת חניה מיום 15.11.2020, נערך ע"י ניר גלעד כולל צרופות (בין היתר, חוו"ד דעת הנדסית מיום 16.11.2020 שנערכה ע"י רענן בן סיני וחוו"ד בנושא תחבורה מיום 27.10.2020 שנערכה ע"י אילן מרכוס);
תכתובת בין המבקשת למשיבה בנושא היקף השומה, חוזה חכירה, קובץ תחשיב השומה, החלטה בהקלות גו"ח 38258/7, מסמכי רישוי (היתר מס' 20190017, תוכניות אדריכליות, החלטת ועדה);
עלויות: אישור רו"ח לעלות ישירה של בנין 1A, עלות אחור במסירה, נתונים ממחירון דקל, הסכם פיתוח חב' ערים, עלויות מנופים, לו"ז ביצוע עבודות הקמת חניה, דרישת דמי הקמה מעיינות הדרום;
דו"ח בדיקות קרקע מיום 21.12.2016;
נתוני מכירות בנינים 1B,2B, שומה מכרעת בגו"ח 6393/22 פ"ת.

[1] הדיון התקיים באמצעות התוועדות דיגיטלית (ZOOM).

דוא"ל office@yharon.co.il

4. פרטי המקרקעין

גוש	חלקה	מגרש מצב קודם	שטח מצב קודם במ"ר	מגרש מצב חדש	שטח מצב חדש במ"ר	תאור
38248	29	1002	4,687	4	4,600	33 יח"ד בנוי ומאוכלס
	30	1003	3,560	1	5,300	31 יח"ד בנוי ומאוכלס + זכויות בניה ל-54 יח"ד
	31	1004	2,288			
38249	40	1005	1,468	2	4,090	מגרש פנוי למגורים ל-80 יח"ד
	41	1006	1,322			
	42	1007	1,547	500[2]	540	מגרש למסחר ומשרדים
	43	1008	2,100	3	2,400	מגרש פנוי למגורים ל-33 יח"ד
סה"כ			16,972 מ"ר		16,930 מ"ר	
זכויות במקרקעין		חכירה מרשות מקרקעי ישראל				
כתובת		רחוב האירוסים, מבוא שקד, ערד.				

5. תמצית תאור הנכס והסביבה

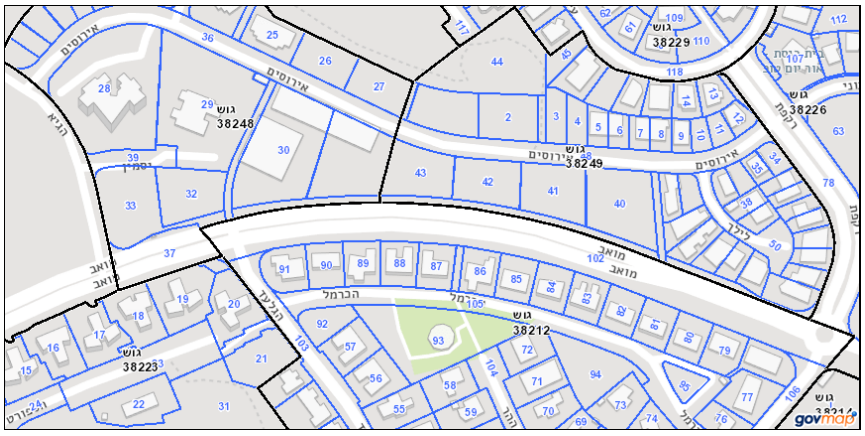
נשוא השומה מהווה את שטח תכנית 610-0307058 "רום הטיילת" ברחוב האירוסים, שכונת מבוא שקד בחלק הצפוני מזרחי של העיר ערד.

שכונת מבוא שקד מאופיינת בבניה מגוונת הכוללת בתים צמודי קרקע ובניה רוויה מדורגת המנצלת את הפרשי הגבהים והטופוגרפיה המדרונית [פני הקרקע יורדים מגובה 625+ (רח' מואב מדרום) לכ-612+ (רח' האיריסים מצפון)].
בסמוך לשכונת מבוא שקד ממוקמים בית ספר תיכון אורט ערד וקאנטרי קלאב גל ים.

בסביבה פיתוח עירוני מלא לרבות כבישים , מדרכות, תאורה, ביוב וכיו"ב.

במועד הביקור הבנין בתחום חלקה 30 מאוכלס.

זיהוי חלקות 29,30,31, 40, 41, 42, 43 (אתר המפות הממשלתי govmap)



[2] מיקום מגרש חדש מס' 500 בתחום חלקות 41,42.

דוא"ל office@yharon.co.il

6. מצב משפטי

הוצג אישור זכויות מיום 13/04/2016 לפיו הזכויות בנכס רשומות בספרי רמ"י על שם חברת אשכול מגורים בע"מ.

7. מצב תכנוני ורישוי

7.1 <u>תוכניות בנין עיר</u>

תכנית	עיקרי התכנית
197/במ/24 י.פ. 4378 1.2.1996	תכנית מפורטת להקמת אזורי מגורים ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה. מסווגת את המגרשים שבנדון ביעוד מגורים ב'.
16/105/03/24 י.פ. 4986 17.5.2001	תכנית ליצירת מסגרת תכנונית להסדרת אזורי מגורים ע"י שינויים בייעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה. בתחום המקרקעין הנדון, התכנית קובעת 7 מגרשים להקמת 103 יח"ד ותנאים למתן היתרי בניה. אפשרויות הניצול: <u>אזור מגורים מיוחד</u> (מגרשים 1002-1001): מותר לבנות 48 יח"ד בכל מגרש בבנינים בני 14 קומות. בשל הפרשי הגבהים יש לבנות קומות מגורים מתחת לכניסה העיקרית לבנין ולדרג אותן. כשטחי שירות יחושבו: ק"ע, מחסנים, מבואות, מרחבים מוגנים; חניות מקורות. <u>אזור מגורים ב</u> (מגרשים 1008-1003): על כל מגרש יותר לבנות בית מדורג עפ"י הטבלה, כשלכל יחידה תהיה חצר צמודה ומרפסת גג על היחידה שמתחתיה עם כניסה נפרדת משביל מרכזי משותף. החניות תהיינה מרוכזות בתחומי המגרש או על דרך מואב. כשטחי שירות יחושבו: מרחבים מוגנים; חצרות משק מקורות עד גובה 2.2 מ'; מרתפים; חניות בקומות מפולשות; מחסנים. <u>בס' 12 נקבע כי החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן 1.75 חניות ליח"ד למגורים ב' ומגורים מיוחד</u>. לא תותר כניסה לחניות מרח' מואב, למעט חניה מקבילה (חניה ציבורית)
610-0307058 י.פ.8240 16.5.2019 תכנית רום הטיילת	תכנית למקרקעין הנדון להסדרת בינוי חדש במתחם ע"י הגדלת מס' יח"ד, שינוי זכויות בניה, שינוי יעוד והוספת מסחר. בנוסף התכנית מסדירה הרחבת דרך, שינוי מדרך משולבת לדרך מוצעת והרחבתה לטובת כניסה למבנה ציבורי ושצ"פ, יצירת מגרש מסחרי וזיקת הנאה להולכי רגל שתפקידה לגשר על פערי הטופוגרפיה בין רחוב אירוסים ורחוב מואב. <u>אזור מגורים ג'</u>: 231 יח"ד בבנינים בני 14-11 קומות, מתוכן 23 יח"ד קטנות בשטח של עד 60 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) שישולבו בבנינים במגרש 2 ו-3. בשטחי השירות יכללו: מחסנים, ממ"דים, מעברים ומדרגות מעל ומתחת לכניסה הקובעת, קומות עמודים מקורות, מתקנים טכניים כולל על גגות הבניינים וחניות מקורות. מקומות החניה יהיו בתחום תאי השטח, <u>בהתאם לתקן החניה המחייב לעת מתן היתר בניה</u>. במגרש המסחרי יותרו מסחר קמעונאי, בית אוכל (מסעדה/ בית-קפה) שירותים אישיים ומשרדים, הכל בתנאי שלא תיווצר הפרעה לאזור המגורים. תותר בנית מבנה בן 2 קומות, שטח קומת הקרקע לא יעלה על 199 מ"ר.
610-0843037 **בהכנה** (התכנית חלה בחלקות 30,31 בגוש 38248)	תכנית לתוספת 300 מ"ר שטח עיקרי ותוספת 310 מ"ר שטחי שרות, על מנת לאפשר בניית מבנה נוסף על הקיים והתאמת חניה להיתר בתוקף. יותר ללא צורך בהקלה, ניוד שטחים ממעל לכניסה הקובעת למתחתיה ושטחים מתחת לכניסה הקובעת למעליה והגדלת התכסית במגרש. 10% מיח"ד בתכנית תהיינה בשטח עד 60 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד.

דוא"ל office@yharon.co.il

7.2 <u>רישוי</u>

תאריך	מהות
27.9.2016	תשריט מספר 16/105/03/24/ח' לאיחוד מגרשים 1003 ו - 1004 למגרש A1003 אושר בישיבת ועדה משנה לתכנון ולבניה מספר 2016209 מתאריך 27.09.2016.
9.11.2016	היתר לעבודות עפר עד מפלס 0.00 לבנייה במגרשים 1004-1003 התקבל ב-9.11.2016.
28.5.2017	היתר בניה מס' 20160422 לבניית בית מגורים חדש סה"כ 31 יח"ד עם הקלות לתוספת קומה ותוספת 5 יח"ד לפי הוראת שעה תשע"ב 2011
13.8.2019	היתר מס' 20190017 הכולל תוספת 3 קומות 12 יחידות דיור למבנה קיים בן 10 קומות ו-31 יחידות דיור + חניון + הגדלת מאגר מים + מחסנים + הגדלת מרפסות. שטח עיקרי : 1,389.47 מ"ר, שטח שירות : 234.41 מ"ר, חניון : 1,233.01 מ"ר

8. גורמים ושיקולים

בתחשיב השומה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט :

8.1 היטל ההשבחה הנדרש הינו עקב אישור תכנית 610-0307058 ומימוש זכויות חלקי בהיתר בניה.

8.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8.3 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית שביצעה רשות תכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל השבחה לאותה רשות תכנון.

8.4 מיקום המגרשים בעיר ערד.

8.5 אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

8.6 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

9. שומות הצדדים

תאור	מועד קובע	השבחה שומת המשיבה	השבחה שומת המבקשת
610-0307058 (מימוש מלא)	31.5.2019	₪ 8,200,000	₪ 0
בקשה להיתר מס' 20190017		₪ 990,000	₪ 0

דוא"ל office@yharon.co.il

10. תאור המחלוקות

10.1 עמדות הצדדים

להלן עיקרי טענות שמאי הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בשומות ובדיונים:

סעיף	שמאי המבקשת	שמאי המשיבה
עריכת שומה למימוש מלא	יש לערוך שומה מלאה לכלל התכנית ולגזור ממנה את המימוש החלקי, מהטעמים: - חטיבת הקרקע רשומה בחוזה חכירה ראשי אחד הרשום על שם בעלים אחד (בכפוף להתחייבויות לרישום עבור הדירות שכבר נמכרו). - בתכנית יש השפעות רוחב בין מגרש למגרש כאשר יש ניוד זכויות בין מגרשים, מטלות סביבתיות וכו'.	נערכו 2 שומות: - שומה למימוש חלקי לתוספת 12 יח"ד בחלקה 30. - שומה למימוש מלא של תכנית 610-0307058
האם נוצרה השבחה?	מטרת תכנית "רום הטיילת" הסדרת בינוי חדש במתחם בשכונת השקד, ערד ע"י הגדלת מספר יח"ד מתוכן 23 יח"ד קטנות, שינוי זכויות בניה, שינוי יעוד והוספת מסחר. בעת עריכת התחשיב למלוא ההשבחה במגרש יש להביא בחשבון את חוסר הסחירות וחוסר הביקוש. התמריץ של בעל הקרקע לאשר תכנית במקרה בו שווי הקרקע הינו אפס נעוץ ברווח היזמי. לבעל הקרקע אפשרות להמשיך להחזיק בקרקע ולצפות לעליית ערך שאולי תגיע או לפתח את הפרויקט ולהרוויח את הרווח היזמי המינימלי (20%) אותו אין לייחס לשווי הקרקע. התכנית אישרה תוספת שטח ויח"ד שלא ניתן לבנות ולשווק באופן מידי בשל היעדר ביקוש. קצב המכירות האפשרי הוא של כ- 12 דירות בשנה. מסיבה זו גם לא הוגשו בקשות להיתרי בניה נוספים בשאר המגרשים	במצב חדש תכנית רום הטיילת מגדילה את זכויות הבניה, את מס' יח"ד המרבי המותר ויוצרת מגרש בייעוד מסחר ומשרדים ולפיכך אישורה מייצר השבחה במקרקעין.
גישת השומה	לא ניתן להשתמש בגישת ההשוואה. מכרזי רמ"י המוזכרים בשומת הוועדה אינם בסיס השוואה מהסיבות: א) טופוגרפיה שונה ועלויות בניה שונות. ב) במגרשי ההשוואה פתרון חניה עילי ואין צורך בהקמת חניון דו קומתי. ג) במגרשי ההשוואה יש פוטנציאל לתוספת זכויות בניה עיקריות ותוספת יח"ד. ד) הצפיפות במגרשי ההשוואה נמוכה יותר. ה) המכרזים פורסמו אחרי המועד הקובע לשומה, אינם רלוונטיים שכן לא היו ידועים במועד הקובע והיו בהם הצעות בודדות. ו) במגרשי ההשוואה אושר ביטול חלק מהחניות ע"י תשלום כופר חניה. יש לבחון את שווי הקרקע בגישת החילוץ באופן אובייקטיבי בעיניים של קונה מרצון ולהביא בחשבון עלויות בניה לפרוייקט לפי מחירון דקל כ- 754,000 ₪ ליח"ד.	נעשה שימוש בגישת ההשוואה ובגישת החילוץ כגישה משנית ובעלת תוקף נמוך יותר. הגישה העדיפה תמיד היא גישת ההשוואה. גישת ההשוואה: נותחו מכרזי רמ"י לבניה רוויה בעיר תוך מתן ביטוי להתאמות נדרשות, לצד עסקות מכר בשטחי מסחר ברי השוואה בעיר. גישת העלות: השווי השיורי לקרקע, על פיה שוויו של 1 מ"ר קרקע מבונה מהווה נגזרת משוויו של 1 מ"ר בנוי, בניכוי מע"מ, רווח יזמי ועלויות הבניה.

דוא"ל office@yharon.co.il

סעיף	שמאי המבקשת	שמאי המשיבה
פיתוח	עבור זכויות הבניה הנוספות יגבו היטלי פיתוח נוספים הן ע"י תאגיד המים והן ע"י חברת ערים. עפ"י החוזה עם החברה המפתחת חברת ערים תגבה תוספת תמורה והיטלים נוספים עבור תוספת זכויות בניה. זכויות הבניה שנוספו כתוצאה מאישור התכנית לא כוללות פיתוח שכן מעולם לא שולם פיתוח בגינן. עלויות פיתוח נורמטיביות בערד הינן על סך של כ- 350 ₪ למ"ר ומכאן יוצא ששווי מ"ר מבונה ללא פיתוח שואף לאפס. עבור המימוש החלקי נגבו ע"י מעיינות הדרום אגרות בניה בסך של 78 ₪ למ"ר ברוטו שהם כ- 175 ₪ למ"ר עיקרי ויש לקזז סכום זה משווי מ"ר מבונה. בצרוף אגרות בניה מדובר ביותר מ- 230 ₪ למ"ר.	במועד הקובע הקרקע מפותחת במלואה מזה שנים לכן יש להתייחס לעלות הקרקע כולל פיתוח. עמדתי שגם אם הקרקע לא מפותחת המוצר הסחיר הוא קרקע מפותחת. עלויות הפיתוח מהוות חלק מתנאי המכרז (פיתוח "עד ראש מגרש") ואין כל קשר ביניהן ובין אגרות והיטלי פיתוח המשולמים לוועדה המקומית כחלק מעלויות הבניה. עלויות הפיתוח אשר שולמו מראש במסגרת המכרז משקפות את כלל עלויות הפיתוח הנדרשות לייזום הפרויקט, בהתאם לזכויות המוקנות למגרש בהתאם לתב"ע בתוקף ובכפוף לתנאיו הטופוגרפיים של המגרש, ומהוות חלק משווי הזכויות ב"מקרקעין" כהגדרתם בהוראות החוק והתקנות.
עלויות בניה עודפות להקמת חניון	בניית החניון מאיינת את כל ההשבחה הנטענת. שטח החניון בתא שטח 1 עפ"י היתר הבניה 1,225.91 מ"ר אולם מדובר ב"שטח קבלני" גדול ב- 50% שכן אם לא היה נבנה חניון הייתה נבנית חניה עלית של אבנים משתלבות על מצע, בפועל נחפר ונבנה חניון והחניה העילית היא על גבי תקרת בטון. במגרש הפרשי גובה גדולים ויש צורך בדיפון המדרונות ותימוך בעוגנים וברמפות. עלות דיפון גבוהה מעלות החניונים. הבינוי הוצג לועדה ואושר על ידה . יש לבחון עלות בניית חניון כפי שהתבצע בפועל. החציבה יקרה מהחניה ונדרשו באלפי קוב של בטון וטונות של ברזל. עבודות הקמת החניון כללו חפירה שהייתה ברובה חציבה, פינוי עודפי העפר, איטום קומה 1 -, ביסוס, עבודות השלד שכללו 2 תקרות, איטום תקרת החניון, יציקת שכבת מגן מבטון ומעליה ריצוף באבנים משתלבות. נספחי התכנית מפרטים במדויק את מיקום החניה. היזם ביקש למקם חלק ממקומות החניה בשטחים פתוחים בבעלותו בתא שטח 4 אולם הוועדה התנגדה לכך ודרשה בניה של חניון. יש לדחות את טענת הוועדה המקומית כי אין צורך בבנית חניון. ברחוב מואב מתוכננת טיילת ונאסרה כל כניסה לחניה ממנו פרט לחניה למגרש 500 . הוועדה דרשה כי הכניסה תהיה מהמפלס התחתון ולא מהמפלס העליון המהווה טיילת. בהוראות התכנית נקבע במפורש כי שטח של 1,250 מ"ר בתא שטח 1 ושל 1,100 מ"ר בתא שטח 2 יוקצה עבור חניה תת קרקעית. לתמיכה בעמדת המבקשת הוצגו חוו"ד הנדסיות ואומדן עלויות בניה. אבקש לתקן את חוות דעתי שלעניין הסדרת עלויות החניה יופיעו הערכים שנקבעו בחוות דעתו ההנדסית של בן סיני.	עמדת הוועדה המקומית למימוש זכויות בניה במגרשים הנדונים הנה כדלקמן: יש לנצל את תנאיו הטופוגרפיים של המגרש ביצירת פתרונות חניה בשיפולי הקרקע (לא תת קרקעי) בתכניות בהן צוין "מתחת לקרקע לחניה" אין חובה לחפור חניון תת"ק וניתן למצוא פתרון חניה בהתאם לתנאיו הטופוגרפיים של המגרש. שטחי שירות המוגדרים בתכניות כ"מתחת לקרקע", הכוונה הינה ל"מתחת לכניסה הקובעת". בתכניות בהן ניתנות זכויות בניה נרחבות למטרות שירות סך השטח מהווה "סל זכויות" המשמש לחניה, אחסנה וממ"דים כאשר השטח הנותר מהווה "שטח עודף". תכנונית ופיזית לא ניתן לאשר את החניה בצמוד לטיילת. ניתן לדרג את המגרש ולקיים פתרונות חניה יעילים וזולים יותר. כל המגרשים נשוא עסקאות ההשוואה בשומתי דורשים את אותו פתרון חניה ואם היזם הגיע למסקנה שזה פתרון החניה המייטבי הרי שפתרון זה מגולם גם בעסקאות ההשוואה שנערכו במגרשים ששווקו במכרזים. מטעם המשיבה הוצגה חוו"ד מהנדסת העיר ערד כי חניון דו מפלסי בנוי המותאם לטופוגרפיה של המגרש ומשפר את התכנון והינו הפתרון המקובל עלינו בהיותו שיפור וניצול מיטבי של פני המגרש. חניון שנבנה עתיד לשרת בנין נוסף. ולפיכך מבקש להתייחס רק לאלמנטים הרלוונטים המימוש החלקי הנדון.
תקן חניה	כמות החניות לפי התקן העדכני בעיריה בכפוף לתקן הארצי עם שיקול דעת לוועדה בטווח הקבוע בתקן. בהיתר הראשון התקן תאם את נספח התנועה ומאזן חניה. ע"מ לעמוד בתקן היזם נאלץ לבנות חניות כפולות ולמקם חניות אורחים מחוץ למגרש. החניון נבנה לאחר אישור התכנית החדשה, כך גם עולה מהיתר הבניה שם מסומן חניון במצב החדש. במגרש 1 בוצע דיפון כדי למנוע את נפילת הכביש.	(לא נמצאה התייחסות)

דוא"ל office@yharon.co.il

סעיף	שמאי המבקשת	שמאי המשיבה
צפיפות	החובה לבנות 23 יח״ד קטנות בשטח עיקרי של 48 מ״ר בתאי שטח 2,3 אינה כלכלית ולכן היה צורך לעגן אותה בתקנון. לא קיים ביקוש לדירות בשטח זה בערד. עלות הבניה למ״ר גבוהה מדירות גדולות בשל הצורך בבניית ממ״ד, מטבח ומקלחת כמו לדירה סטנדרטית. נוצר עיוות של דירות קטנות מאוד מחד ודירות גדולות מאוד מאידך. שמאי המשיבה היה צריך להביא בחשבון מקדם לשטחי הדירות הגדולות. הצפיפות בנכס במצב הקודם נמוכה לאין שיעור מאשר במגרשי ההשוואה ואילו במגרשי ההשוואה נמוכה מאוד יחסית לנכס הנשום. הצפיפות במגרשים 2015 ו-2019 לפי התב״ע היא כ- 8 יח״ד לדונם ואילו במתחמים 1 ו - 2 בנכס הנשום נעה בין 16 ל – 19 יח״ד לדונם.	היקף זכויות הבניה במצב הקודם כולל שטחים שוליים נרחבים ובמצב חדש בתאי שטח 3,2 יהיו 23 יח״ד קטנות בשטח כולל של 60 מ״ר (עיקרי + ממ״ד), בהתאם יש לקבוע התאמות לצפיפות ולהיקף זכויות בניה. מהכרות עם העיר יש ביקוש לדירות קטנות, יש אוכלוסיה מבוגרת ובודדים.
מחסור בשטחי שירות	קיים מחסור בשטחי שרות במגרשים 2,3. במגרש 2 ישנם רק 414 מ״ר שטחי שרות ללא ממ״ד וחניון ובמגרש 3 : 214 מ״ר. ולכן יתכן כי תתבקש הקלה או לחילופין ינוצלו שטחים עיקריים כשטחי שרות. שטחי השרות מהווים מעמסה על היזם ובשל האילוצים הטופוגרפיים נדרשים יותר שטחי שרות מבפרויקט רגיל. ב מגרש מספר 1 חלה טעות בתכנית מצב חדש חסרים בה שטחי שרות והופקדה תכנית חדשה המוסיפה שטחי שרות ושטחים עיקריים. התכנית היא אירוע מס חדש שלגביו תוצא שומה חדשה לטעמי נכון להתייחס גם לפגם בתכנית הקיימת המחייב הגשת תכנית חדשה לצורך ניצול מלוא הזכויות במגרש 1.	(לא נמצאה התייחסות)
ממ״דים	בניית ממ״דים פטורה מהיטל השבחה במימוש בהיתר. יש לערוך תחשיב נוסף המביא בחשבון מימוש בדרך של היתר בו יינתן פטור מלא לממ״דים	שומה למימוש בבקשה להיתר אינה כוללת שטחי ממ״ד.
הנחיות מרחביות	במועד הקובע לאישור התכנית יושמו הנחיות מרחביות מחייבות בעיר המיקרות את עלויות הבניה. בין השאר : גובה קומה לא יפחת מ 3.2 מ׳ (מרצפה לרצפה), גובה לובי לא יפחת מ- 4 מטר וחומרי גמר קשיחים לדוגמא אבן. מדובר בבניה יקרה יותר מבניה סטנדרטית עם זאת מטעמי שמרנות הבאתי בחשבון בניה סטנדרטית כאמור במחירון דקל.	(לא נמצאה התייחסות)
שווי מ״ר מבונה למגורים	תחשיב השומה נערך לפי 300 ₪/מ״ר מבונה בגישת החילוץ : יש לבחון את ההשבחה באופן אובייקטיבי בעיניים של קונה מרצון. לפי מחירון דקל עלויות בניה לפרויקט כ- 64מ׳ ₪ (כ- 754,000 ליח״ד). השמאית המכריעה תתבקש להסתמך על שווי מ״ר מבונה של 300 ש״ח למ״ר שנקבע בחוות דעתה באותו המתחם מיום 09/01/2019 .	ערכים בתחשיב שומה למימוש מלא : מצב חדש : 727 ₪ X 0.9 = 654 ₪ מצב קודם : 727 ₪ X 1.1 = 800 ₪ ערכים בתחשיב שומה למימוש חלקי (תוספת 3 קומות ו21 יח״ד בבנין קיים) : 820 ₪/מ״ר. בערד יש לא מעט מכרזים, מתוצאות 9 מכרזים יש תמונת מצב ברורה ואחידה לגבי שווי קרקע מפותחת ליח״ד. כל ערד עם מגרשים מדורגים. מכרזי רמ״י בשכ׳ יהושפט : ממוצע קרקע ליח״ד כולל פיתוח : 84,874 ₪ ממוצע מ״ר מבונה : 727 ₪ יתרה בגישת החילוץ : 820 ₪/ מ״ר מבונה

דוא"ל office@yharon.co.il

סעיף	שמאי המבקשת	שמאי המשיבה
מסחר ומשרדים	לא קיים כלל ביקוש לשטחי מסחר ומשרדים באזור זה של העיר. קיימים שטחים מסחרים רבים המוצעים להשכרה זמן רב ללא דורש כפי שיפורט בסקר המחירים. בנוסף קיימת טעות כמותית בתחשיב הוועדה שם הובא בחשבון שטח מסחרי של 297 מ״ר כאשר נקבע במפורט בטבלת הזכויות כי שטח מסחרי בקומת הקרקע לא יעלה על 199 מ״ר והיתר למשרדים.	הביקוש בהתאם לכמות האוכ׳ והפעילות העסקית. במסגרת תרומת הקרקע בשימושי מסחר ומשרדים במצב החדש, לשם שמרנות יתרה, הבאנו בחשבון משקל נמוך במיוחד לזכויות הבניה בק״א, לצד דחייה עד להבשלה מלאה של התנאים לקיום שימושים אלה.
ערכים למסחר ומשרדים	בהתאם לנתוני השוואה שווי מ״ר מבונה משרדים הינו אפס. מטעמי זהירות הבאתי בחשבון שווי של 625 ₪ למ״ר מבונה מסחר	בהתאם לעסקאות בשטחים בנויים, בגישת החילוץ ובדחיה, שווי למסחר 2,039 ₪/מ״ר מבונה. שטחי משרדים הוערכו במקדם של 0.25.
אופן חישוב המימוש החלקי	שומת הוועדה לא התייחסה לשיעור המימוש החלקי. יש לגזור את שיעור המימוש החלקי בהתאם לקביעה בעמ״נ 17069-03-15 זעירא נ׳ ירושלים. סה״כ שטח עיקרי ממומש מתכנית 0307058-610 : 1,244 מ״ר סה״כ שטח עיקרי נוסף בתכנית 610-0307058 לעומת המצב הקודם בכל המגרשים : 11,021 מ״ר. חלקיות המימוש : 11.28% = 1,244/11,021	ע״י המשיבה נערכו 2 שומות : שומה למימוש חלקי בהתאם לבקשה להיתר. שומה למימוש מלא. שומה למימוש חלקי נערכה בהתאם למימוש המבוקש בהתאם לזכויות הבניה הקיימות ב-2 מצבי התכנון.
בניית חדש על ישן ועיכוב הפרויקט	בתא שטח 1 במועד הקובע הפרויקט היה לקראת סיום אך בטרם אכלוס. מקדם מינימאלי עקב התייקרות הבניה : 0.5. עיכוב הפרויקט נגרם כתוצאה ישירה מאישור ומימוש התכנית החדשה. עלות שכ״ד לרוכשים נאמדת באופן שמרני ב- 470,000 ₪. יש לקזז סכום זה מההשבחה.	למרות שהבקשה כוללת תוספת יח״ד בקומות העליונות ולא נפגעת כל הצמדה של קרקע לדירות הגן בפרויקט, לשם השמרנות הבאתי בחשבון את תרומת זכויות הבניה החדשות מתכנית מס׳ 610 0307058 (1,228.0 מ״ר) במצב הקודם כחצר (רכוש משותף) לבניה רוויה.
מקדמים	שווי הקרקע ב- 2 מצבי התכנון שואף ל- 0 ולכן אין עליית שווי בין 2 מצבי התכנון, אין השבחה ואין משמעות למקדם שוליות גבוה או נמוך בניית השטח השולי זולה מבניה ממוצעת שכן מדובר בשטח עיקרי ללא חדרי רחצה ומטבחים לעומת תוספת יח״ד המחייבת בניית מטבח וחדרי רחצה נוספים. ככל שיקבע כי שווי הקרקע גבוה מאפס אזי מקדם השוליות הראוי לשטח במצב הקודם הוא 85% כמקובל וכפי שעולה מגישת החילוץ שבה נקט שמאי הועדה.	מקדם שוליות : שטח עיקרי העולה על 110 מ״ר ליח״ד הוערך במקדם 0.4 בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בדימונה. מקדם צפיפות : מצב קודם : 10% + מצב חדש : 10% -
שווי שלילי / אפס לקרקע	השמאי ירמיהו אלוני ז״ל קבע במאמר ״שווי שלילי לקרקע : יש דבר כזה ועוד איך״ שקיימים מצבים בהם שווי הקרקע עשוי להיות אפס או שלילי. אלוני מביא לדוגמא את המצב הנפוץ יחסית בו התועלת ממרתף חניה נמוכה מעלות הקמתו, כך יוצא כי רכיב תכנוני זה לא רק שאינו תורם לשווי הקרקע אלה גורע ממנו. באותו אופן ניתן להשליך לנכס הנשום. התועלת מהמקרקעין כבנוי בניכוי הרווח היזמי (ללא רווח יזמי אין כל תמריץ לממש את המקרקעין) ועלות הבניה שואפת לאפס	שווי הקרקע בערד אינו אפס או שלילי. היו מכרזים של רמ״י ויש ערכים ברורים בעיר ערד ויש להצמד אליהם ולא לאלמנטים נק׳ של הפרוייקט הספציפי. לאור הוראות התוספת השלישית יש להתייחס לשווי הכולל של הקרקע כמפותחת.

דוא"ל office@yharon.co.il

10.2 תחשיב שומת המבקשת (מימוש מלא)

מצב קודם

מגרש	יח"ד	ז.ב. עיקרי	ז.ב. עיקרי ממוצע ליח"ד	ז.ב. אקוו'	שווי מר"מ	שווי מצב קודם
1002	48	7,285.2	151.8	6,066.6	₪ 300	₪ 1,819,980
1003-1004	26	4,093.6	157.4	3,612.3	₪ 300	₪ 1,083,690
1005-1007	22	3,035.9	138.0	2,629.0	₪ 300	₪ 788,685
1008	7	1,470.0	210.0	1,088.5	₪ 300	₪ 326,550
סה"כ קודם	103	15,884.7	154.2			₪ 4,018,905

מצב חדש

מגרש	יח"ד	ז.ב. עיקרי	ז.ב. עיקרי ממוצע ליח"ד	ז.ב. אקוו'	שווי מר"מ	סה"כ	הפחתה לעיכוב הפרוייקט	מקדם חדש על ישן	שווי מצב חדש
1	85	9,893	116.4	9,239.0	₪ 300	₪ 2,771,700	₪ 470,000	0.97	₪ 2,232,649
2	80	9,530	119.1	7,986.0	₪ 300	₪ 2,395,800	₪ -	1.0	₪ 2,395,800
3	33	3,983	120.7	3,131.5	₪ 300	₪ 939,450	₪ -	1.0	₪ 939,450
4	33	3,333	101.0	3,333.0	₪ 300	₪ 999,900	₪ -	1.0	₪ 999,900
500	מסחרי	500		199.0	₪ 625	₪ 124,375	₪ -	1.0	₪ 124,375
סה"כ	231	27,239	115.8			₪ 7,231,225			₪ 6,692,174
הפחתה לגודל וסחירות									0.85
סה"כ									₪ 5,688,348
עלות חניון מגרש 1					1,250	X	₪ 2,250	=	₪ 2,812,500
עלות חניון בנין 2					1,100	X	₪ 2,250	=	₪ 2,475,000
שווי מצב חדש									₪ 400,848

השבחה : לא חלה השבחה באישור תכנית 610-0307058.

10.3 תחשיב שומת המשיבה (מימוש מלא)

מצב קודם

			מקדמים אקו'		1	0.4	0.9	0.4	0.25			
מגרש	שטח מגרש	כמות יח"ד	אחוזי בניה עיקרי	ז.ב. עיקרי במ"ר	עיקרי בסיסי 110 מ"ר ליח"ד	עיקרי שולי	ממ"דים	אחסנה	שטחי שירות	שטח מבונה אקו'	שווי מר"מ בהתאמה לצפיפות 727ש"ח * 1.1	סה"כ
1002	4,670	48	156%	7,285	5,280.0	2,005	576	203.35	1,089	6,954	₪ 799	₪ 5,558,069
1003	3,560	15	70%	2,492	1,650.0	842	180	63.55	112	2,202	₪ 799	₪ 1,760,133
1004	2,288	11	70%	1,602	1,210.0	392	132	46.6	50	1,517	₪ 799	₪ 1,212,261
1005	1,468	8	70%	1,028	880.0	148	96	33.89	17	1,043	₪ 799	₪ 833,947
1006	1,322	8	70%	925	880.0	45	96	33.89	2	998	₪ 799	₪ 798,020
1007	1,547	6	70%	1,083	660.0	423	72	25.42	57	918	₪ 799	₪ 734,049
1008	2,100	7	70%	1,470	770.0	700	84	29.66	96	1,161	₪ 799	₪ 928,305
סה"כ קודם	16,955	103		15,885								₪ 11,824,785

מצב חדש

				0.9		0.4		0.25				
מגרש	שטח מגרש	כמות יח"ד	זכויות בניה עיקרי	ממ"דים	ממדים אקוו' 0.9	אחסנה	אחסנה אקוו' 0.4	שטחי שירות	שרות אקו' 0.25	שטח מבונה אקו'	שווי מר"מ בהתאמה לצפיפות 727 ₪ * 0.9	סה"כ
1	5,300	85	9,893	1,020	918	360	144.04	492	123	11,078	₪ 654	₪ 7,244,303
2	4,090	80	9,530	756	680	339	135.57	279	70	10,416	₪ 654	₪ 6,811,188
3	2,400	33	3,983	324	292	140	55.92	146	37	4,367	₪ 654	₪ 2,855,741
4	4,600	33	3,000	396	356	140	55.92	784	196	3,608	₪ 654	₪ 2,359,602
500	540	מסחרי	540					-		357.8	₪ 2,039	₪ 729,552
סה"כ חדש	16,930	231	26,946							29,469	₪ 4,655	₪ 20,000,385
השבחה במימוש מלא			₪ 8,175,601									

דוא"ל office@yharon.co.il

11. הכרעה

11.1 <u>רקע תכנוני וניצול</u>

(א) במקרקעין אושרה תכנית מס׳ 610-0307058 (״רום הטיילת״) שעיקריה:
- שינוי ייעוד ממגורים ב׳ למגורים ג׳ ומסחר, משצ״פ לדרך, מדרך משולבת לדרך מוצעת, מאזור מגורים מיוחד למגורים ג׳, משטח למבני ציבור לדרך.
- הגדלת מס׳ יח״ד והגדלת שטחי בניה עיקריים.
- קביעת חלוקה חדשה של תאי השטח בתחום התוכנית.
- קביעת 10% יחד׳ קטנות מסה״כ יח״ד בתכנית.

התכנית הוכנה ביוזמת בעלת הזכויות בקרקע, חב׳ אשכול מגורים בע״מ.
בהתאם לדברי ההסבר בתקנון התכנית, שכונת מבוא השקד, היא שכונה דלילה באופן יחסי בכמות יח״ד ובפריסתה במרחב.
מטרת התוכנית להגדיל את כמות יח״ד ולשנות את הבינוי במתחם.
במתחם היו 6 מגרשים שיועדו למגורים ב׳ ובהם הותרה בניית 55 יח״ד במבנים בני 4 עד 9 קומות ומגרש שיועד למגורים מיוחד ובו הותרה הקמת 48 יח״ד במבנה אחד, סה״כ <u>103 יח״ד</u>[3].
בתוכנית מוצעת הגדלת כמות יח״ד ל-<u>231 יח״ד</u>, סה״כ יבנו במתחם, בנוסף לקיים, 5 מבני מגורים בני 11 עד 14 קומות, בדירוג קומות תחתונות.
בנוסף למתחם המגורים, תכנית ״רום הטיילת״ מסדירה הרחבת דרך, הרחבת כניסה למבנה ציבורי ושצ״פ, יצירת מגרש מסחרי וזיקת הנאה להולכי רגל שתפקידה לגשר על פערי הטופוגרפיה בין רחוב אירוסים ורחוב מואב.

[3] בנוסף אושרו בהקלה 5 יח״ד, סה״כ במצב קודם 108 יח״ד.

דוא"ל office@yharon.co.il

(ב) נתוני התכנון והניצול במועד הקובע לשומה 31.5.2019:

זיהוי גוש חלקה	מצב קודם תכנית 16/105/03/24 והקלות			מצב חדש תכנית 610-0307058		
	מספר מגרש	מס' יח"ד וקומות	מקומות חניה (3)	מספר מגרש	מס' יח"ד וקומות	מקומות חניה (4)
ג.38248 ח.29 (1)	1002	בניו מגורים מאוכלס, כולל 33 יח"ד, 2,902 מ"ר עיקרי. לא נוצלו זכויות ל-15 יח"ד 4,410 מ"ר עיקרי		4	33 יח"ד 8 ק' עילי 3 ק' מדרון	
ג.38248 ח.30-31 (2)	A1003 (1003 – 1004)	בנין מגורים מאוכלס, כולל 31 יח"ד + חניון מקורה	2 + 55	1	85 יח"ד 9 ק' עילי 4 ק' מדרון	דרושה: 97 מוצעת: 112 (כולל 15 חניות לאורחים)
ג.38249 ח.43	1005	8 יח"ד, 4 ק' + מרתף	1 + 14	2	80 יח"ד 9 ק' עילי 3 ק' מדרון	דרושה: 92 מוצעת: 95 (כולל 2 מקומות חניה לאורחים וחניה אחורית עודפת)
ג.38249 ח.42	1006	8 יח"ד, 4 ק' + מרתף	1 + 14			
ג.38249 ח.41	1007	6 יח"ד, 4 ק' + מרתף	1 + 11			
				500	2 ק' מסחר ומשרדים	9
ג.38249 ח.40	1008	7 יח"ד, 5 ק' + מרתף	1 + 13	3	33 יח"ד 8 ק' עילי,2 ק' מדרון	דרושה: 38 מוצעת: 38
סה"כ		108 יח"ד (5)	6 + 107		231 יח"ד	מגורים: 245 מסחר ומשרדים: 9

הערות:

(1) מצב קודם וחדש בגו"ח 38248/29: בנין מגורים קיים בהתאם להיתר בניה מס' 20150070 מיום 25.3.2015.

(2) מצב קודם בגו"ח 38248/30: בנין מגורים קיים בהתאם להיתר בניה מס' היתר 20160422/1 מיום 29.1.2017.

(3) חניה במצב קודם: חושב בהתאם לסעיף 12 בתכנית 16/105/03/24 הקובע תקן חניה של 1.75 מקומות חניה ליח"ד + מקומות חנייה נגישים (נכים) בהתאם לפרק ב' לתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה: נגישות בנייני מגורים.

(4) חניה במצב חדש: בהתאם לנספח תנועה לתכנית 610-0307058.

(5) במצב קודם 103 יח"ד מתכנית 16/105/03/24 + 5 יח"ד שאושרו בהיתר מס' 20160422 בהקלה, סה"כ 108 יח"ד.

11.2 שווי מצב קודם: זכויות בניה לא מנוצלות

שמאי הצדדים קבעו את שווי המצב התכנוני הקודם בהתאם למלא זכויות הבניה בתכנית 16/105/03/24 (103 יח"ד, כ-15,900 מ"ר עיקרי). איני מקבלת קביעה זו.
במועד הקובע 30.5.2019, קיים בתחום חלקה 29 בנין מגורים מאוכלס שהוקם בשנת 2016.
הבינוי מנצל רק חלק מזכויות הבניה שהוקנו לחלקה 29 בתכנית 16/105/03/24 (33 יח"ד מתוך 48 יח"ד, 2,900 מ"ר עיקרי מתוך 7,300 מ"ר).

להבנתי בהתחשב בבינוי הקיים, במועד הקובע לא ניתן לנצל בתחום חלקה 29 את יתרת זכויות הבניה (כ-4,400 מ"ר עיקרי). בהתאם לפס"ד בענין ב.דייניש[4] ובענין יצחק כהן[5], הקובעים שלצורך חישוב השבחה לא ניתן לייחס שווי לזכויות בניה שמימושן כפוף להליך תכנוני נוסף, עמדתי שלא ניתן לייחס שווי ליתרת זכויות הבניה שלא נוצלו בחלקה 29.

[4] פס"ד מינהלי עמ"ן 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א נ' ב.דייניש בע"מ ואח', 27.10.2019.

[5] פס"ד מנהלי עמ"ן 23304-06-14 יצחק כהן נגד ועדת הערר המקומית הרצליה, 2.12.2014.

דוא"ל office@yharon.co.il

11.3 <u>שיטת חישוב ההשבחה: לכל מגרש בנפרד או לתכנית בשלמות</u>

א) המשיבה ערכה ביום 10.7.2019 שומה I לאומדן ההשבחה בתכנית 610-0307058 עקב מימוש חלקי (תוספת 12 יח"ד) במגרשים 1003, 1004 בלבד.

ביום 27.2.2020 נערכה שומה II לאומדן ההשבחה עבור מלוא הזכויות בתכנית 610-0307058, בהתייחס לשווי המצרפי של המגרשים בתכנית.
תחשיב שומת המבקשת נערך אף הוא לשווי המגרשים המצרפי.

ב) במצב בו המתחם הנישום מצוי בבעלות אחת, בעריכת תחשיב השומה מתעוררת השאלה, האם יש לשום את ההשבחה לכל מגרש בנפרד או למתחם בשלמות.

ג) <u>שומות מכריעות והחלטות ועדת ערר בנושא שיטת החישוב</u>

- השמאי המכריע אייל יצחקי בחן הסוגיה בחוו"ד מיום 16.7.2019 (שומה מכרעת בגושים 80032,80033 רמת בית שמש ד2) וקבע:

> *במקרים שבהם קיים בעל זכויות אחד למתחם כולו, ניתן לשום את ההשבחה בשתי דרכים:*
> *א. שומת השבחה נפרדת לכל מגרש, ב. שומת השבחה לתא השטח בכללותו.*
> *על אף היעילות וההגיון הכלכלי בביצוע שומה לתא השטח בכללותו, ניתן להיווכח כי במציאות מבוצעות שומות השבחה משני הסוגים. יתכן והסיבה לביצוע שומות נפרדות לכל מגרש היא שחלק מהחלטות של ועדות ערר תומכות דוקא בחישוב השבחה פרטני כזה. על אף קיומן של מספר החלטות ועדת ערר, שתומכות בחישוב נפרד, אני סבור ששיטה תחשיבית זו עלולה להביא לעיוות של ההשבחה המחושבת בדרך של הטייה מעלה או מטה, ביחס להתעשרות הממשית שממנה נהנה הפרט. עיוות זה כאמור איננו מתיישב בקנה אחד עם תכלית החקיקה החותרת לגביית מס אמת.*

- בערר (ת"א) 85252/11 נציבים נכסים וציוד בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה, מיום 24.9.2015 נקבע כי עריכת תחשיב המתייחס לשווי מצרפי של מגרשים אפשרית רק במקרה של איחוד וחלוקה חדשה.

- בערר 113/16/48 צרפתי צבי ושות' נ' ועדה מקומית לתו"ב נתניה מיום 17.7.2018 נקבע שההסתכלות על כלל המגרשים אינה עולה בקנה אחד עם לשון החוק והדרך הנכונה היא לאמוד את השבחה ע"י בחינת שווי כל אחד מהמגרשים בנפרד:

> *ס' 38: "כמו כן, איננו חולקים על עמדת העוררת, לפיה הסתכלות כוללת על כלל המגרשים המצויים בבעלות אחת והכלולים בתכנית משביחה אחת, תביא לתוצאה נכונה וצודקת יותר, הן מבחינת הוועדה המקומית והן מבחינת הנישום, אלא שלטעמנו, הדרך היחידה לעשות כן היא בדרך של תיקון חקיקה ולא בדרך של מתן פרשנות סובייקטיבית למונח "מקרקעין", אשר אינה עולה בקנה אחד עם המשמעות הלשונית שהוקנתה למונח זה בחוק התכנון והבניה וכפי שפורש בפסיקה".*

- בערר (מרכז) 8054-09-19 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה נתניה, קבעה ועדת ערר כי חישוב היטל השבחה לגבי תכנית משביחה שעניינה בניוד שטחי בניה בין מגרשים בתחום התכנית שנמצאים בבעלות העוררת לא יעשה עבור כל מגרש בנפרד.
מדובר במקרה ספציפי בו התעלמות מהנסיבות בשלמותן ומכלול שינויי השווי אשר נגרמו גם למגרש שהושבח, אך במקביל גם למגרשים המעבירים מהם נוידו הזכויות, תוביל לתוצאה לא הוגנת ולא סבירה של חיוב בהיטל השבחה חרף היעדר התעשרות מעשית.

דוא"ל office@yharon.co.il

ד) <u>הכרעה בשאלת שיטת החישוב</u>

לאור קביעתי בסעיף 11.2 שלא לייחס שווי במצב קודם לזכויות בניה לא מנוצלות בחלקה 29, ניתן לערוך את תחשיב ההשבחה לתכנית 0307058 בכל אחת מהחלופות ותתקבל תוצאה דומה[6]. בחישוב השבחה למימוש חלקי: בהנתן שהיחידה הבסיסית לצורך גביית היטל ההשבחה היא היחידה הרישומית או התכנונית[7] ובהנתן שבחישוב ההשבחה המלאה מתקבלת תוצאה דומה ב-2 החלופות, עמדתי שיש לחשב את המימוש החלקי עבור כל מגרש/ חלקה בנפרד.

11.4 <u>גישת השומה</u>

א) עמדת שמאי המבקשת שלא ניתן לקבוע שווי בגישת ההשוואה על בסיס מכרזי רמ"י, מהסיבות:

- נתוני ההשוואה נלקחו ממגרשים עם פתרון חניה עילי בהם אין צורך בהקמת חניון דו קומתי.
- מכרזי רמ"י אינם רלוונטיים שכן לא היו ידועים במועד הקובע והיו בהם הצעות בודדות.
- במגרשי ההשוואה יש פוטנציאל לתוספת זכויות בניה עיקריות ותוספת יח"ד.
- הצפיפות במגרשי ההשוואה נמוכה יותר.
- טופוגרפיה שונה ועלויות בניה שונות.
- במגרשי ההשוואה אושר ביטול חלק מהחניות תחת תשלום כופר חניה.

ב) בחינת טענות שמאי המבקשת:

<u>טענה כי במגרשי ההשוואה אין עלויות עודפות להסדרת חניה</u>

- הטענה נמצאה נכונה ב-15 מתוך 16 המגרשים שנסקרו.
- מאפייני מגרש מס' 2018 בשכונת יהושפט (שווק במכרז בש/76/2019, שטח מגרש 1,773 מ"ר, 34 יח"ד, צפיפות 19 יח"ד לדונם), מובילים למסקנה שידרש פתרון חניה בתת הקרקע[8]. אציין כי התמורה שהתקבלה במכרז עבור הזכויות במגרש 2018 מצוייה בטווח ההצעות שהתקבלו במגרשים המאופיינים בצפיפות נמוכה של 6-9 יח"ד לדונם.
- ניתן לבסס תחשיבי השומה בגישת ההשוואה ולהביא בחשבון בתחשיב השומה עלויות בניה עודפות במגרשים בהם נדרש פתרון חניה בחניון דו קומתי (בדומה לתחשיב שומת המבקשת).

<u>טענה שהמכרזים לא רלוונטים כי פורסמו אחרי המועד הקובע לשומה והתקבלו הצעות בודדות</u>

איני מקבלת טענה זו. השינויים בשוק הנדל"ן איטיים וממושכים. מחירי קרקע המתקבלים במועד מסויים משקפים מגמות ותמורות של התקופות שקדמו למועד העיסקה. בהתאם, התקינה השמאית הגדירה[9] שגישת ההשוואה להערכת שווי זכויות בקרקע תתבסס על נתונים ממועד סמוך ככל האפשר למועד הקובע לשומה ולא נקבע כי יש להתבסס על נתונים ממועד קודם למועד הקובע.

---

[6] היות ובמצב חדש לא נוצרה פגיעה בשווי של מגרש או חלקה בתחום התכנית, התוצאה של חישוב השבחה עבור כל מגרש בנפרד זהה לתוצאה של חישוב עבור כל המגרשים יחד.

[7] החלטת ועדת הערר (ירושלים) 194/10-8 עובד לוי תיעוש האבן והבניה בע"מ נ' הו. המקומית לתו"ב ירושלים, 26.10.2010.

[8] עפ"י מידע פומבי באתר הועדה המקומית לתו"ב ערד, ב-11.12.2019 הוגשה בקשה להיתר בניה להקמת 34 יח"ד בבנין בן 10 קומות (+2 בהקלה) במגרש 2018 (גו"ח 38258/6). במועד עריכת השומה המכרעת הבקשה טרם נדונה בועדה המקומית.

[9] תקן מספר 3, סעיף 5.1.

דוא"ל office@yharon.co.il

שומה זו נערכה למועד קובע 31.5.2019 ומבוססת על תוצאות ממכרזי רמ"י בערד בשנים 2018, 2019, 2020. הטענה כי במכרזים התקבלו הצעות בודדות או שלא התקבלו הצעות כלל, נכונה. על מנת לשקף את העובדה שלחלק מהמכרזים לא הוגשו הצעות כלל, בקביעת שווי מ"ר מבונה הבאתי בחשבון הפחתה לסחירות/ היצע של קרקע למגורים בערד והפחתה נוספת משווי זכויות הבניה למגורים במצב חדש.

<u>טענה כי במגרשי ההשוואה יש פוטנציאל לתוספת זכויות בניה והצפיפות נמוכה יותר</u>

הטענה נכונה ובהתאם קבעתי הפחתה להעדר פוטנציאל ולצפיפות.

<u>טענה לביטול חניות באמצעות כופר חניה</u>

הוצגה ע"י שמאי המבקשת החלטת ועדה מקומית לתו"ב ערד (ישיבה מס' 2019212 מיום 4.12.2019) בגו"ח 38258/7 (מגרש 2019, רח' אסא המלך 35-31 שכ' יהושפט) המאשרת בקשה לתשלום כופר חניה עבור החניות החסרות לפי תקן בתחום המגרש.

בהתאם לפרוטוקול הדיון[10], נמצא כי במגרש 2019 ניתנה אפשרות לתשלום כופר חניה עבור 4 מקומות חניה תחת תשלום כופר חניה במסגרת אישור הקלות לתוספת יח"ד ושטחי בניה ואין בכך כדי לפסול את נתוני המכרז כבסיס להשוואה.

ג) <u>מקדמי התאמה שיובאו בחשבון בתחשיב השומה</u>

בחנתי את מאפייני המגרשים ששווקו ותוצאות מכרזי רמ"י ומצאתי כי ניתן לבסס את ערכי הקרקע לשומה בגישת ההשוואה העקיפה ע"י קביעת מקדמי התאמה:

- מיקום וזמינות.
- צפיפות לפי תב"ע ופוטנציאל להגדלת צפיפות במגרשי השוואה.
- ביקוש והיצע לקרקע למגורים בעיר ערד.

11.5 <u>שווי מ"ר מבונה</u>

א) שמאי המשיבה ערך את תחשיבי שומתו על בסיס התמורה הממוצעת שהתקבלה במכרזי רמ"י מחודש דצמבר 2018 ו-אוגוסט 2019, בהם שווקו 5 מגרשים ל-148 יח"ד בשכונת יהושפט בערד. תחשיב שומת המשיבה נערך על בסיס שווי מ"ר מבונה של <u>727 ₪</u> כולל פיתוח, בהתאמות:

מצב קודם : 727 ₪ X 1.1 (צפיפות) = 800 ₪

מצב חדש : 727 ₪ X 0.9 (צפיפות) = 654 ₪

ב) עמדת שמאי המבקשת, כי בהתאם למחירי המכירה ועלויות הבניה שווי הקרקע הינו <u>0 ₪</u> בשני המצבים התכנוניים וכל שיפור ברווחיות הפרוייקט מיוחס לרווח היזמי ולפיכך לא חלה השבחה. עם זאת, תחשיב שומת המבקשת נערך לפי שווי מ"ר מבונה של <u>300 ₪</u>, בהתאם להכרעתי מיום 9.1.2019 במגרש A1003 למועד קובע 29.1.2017[11].

[10] מתוך פרוטו' הדיון: מהנדסת הוועדה הבהירה לעניין החניות כי ע"פ התקן נדרש לתכנן בתחום המגרש 43 מקומות חניה רגילות ועוד 2 חניות נכים. התכנון משקף 39 מקומות חניה רגילים ועוד 2 חניות נכים ונדרשים עוד 4 מקומות חניה כדי לעמוד בתקן. עוד הוסיפה מהנדסת הוועדה שהפתרון לחוסר החניה בתחום המגרש הינו רכישה של מקומות חניה בדרך של כופר חניה. יו"ר הוועדה הבהיר כי פתרון זה אינו פתרון גורף בכל מצב של חוסר חניות בתחום המגרש והוא נתון לשיקול דעת הוועדה. עוד הוסיף יו"ר הוועדה כי יתכן שמסיבות תכנוניות, לא בכל מצב ניתן יהיה לאשר השלמת חניות חסרות בדרך של כופר חניה.

[11] בחוות דעתי למגרש A1003, נגזר ערך שיורי לקרקע בסך 300 ₪/מ"ר בגישת החילוץ מנתונים ספציפיים בפרוייקט ולא נקבע כי ערך זה מייצג שווי שוק.

דוא"ל office@yharon.co.il

ג) גישת השומה: שמאי המשיבה נקט בגישת ההשוואה ושמאי המבקשת בגישת החילוץ.
בהתאם לתקן מס' 3 של הועדה לתקינה שמאית, בנכס שבו מרכיב הקרקע קטן מ-20% מהשווי הבנוי, גישת החילוץ בעלת תוקף נמוך.
במקרה הנדון קיים קושי ליישם הן את גישת ההשוואה והן את גישת החילוץ. בהתאם למקובלות המקצועיות קיימת עדיפות לשיטת ההשוואה.

ד) רשות מקרקעי ישראל פרסמה בשנים 2018-2020 בעיר ערד, 9 מכרזים לשיווק כ-1,400 יח"ד[12] במגרשים לבניה רוויה (מעל 4 יח"ד לדונם), מתוכם התקבלו הצעות תקינות ל-14 מגרשים בלבד, ובסה"כ שווקו זכויות ל- 416 יח"ד.

<u>תוצאות מכרזים לבניה רוויה למגורים בעיר ערד מיום 1.1.2018 ועד 31.12.2020:</u>

סד'	מתחם	מיקום	מספר מכרז	תאריך החלטה	שטח מגרש	יח"ד	ז.ב. עיקרי	צפיפות יח"ד / 1 דונם	תמורה כולל פיתוח	תמורה ליח"ד (כולל פיתוח)	תאור
1	1	ערד, רובע 12	264/2020/בש	29/12/2020	5,193	24	2,960	4.6	₪ 2,928,090	₪ 122,004	שכונת מגורים חדשה במערב העיר ערד, תכלול צמודי קרקע ובניה רוויה. במועד המכרז טרם בוצע פיתוח
2	1	ערד, רובע 12	427/2019/בש	22/09/2020	5,008	24	2,960	4.8	₪ 2,792,420	₪ 116,351	
3	2	ערד, רובע 12	427/2019/בש	22/09/2020	4,992	24	2,960	4.8	₪ 2,758,517	₪ 114,938	
4	61726	ערד, רננים	289/2019/בש	14/06/2020	3,991	24	4,191	6.0	₪ 2,599,576	₪ 108,316	בשולי שכונת רננים בחלק הדרומי-מזרחי של העיר ערד
5	61725	ערד, רננים	289/2019/בש	14/06/2020	2,310	16	2,426	6.9	₪ 1,788,364	₪ 111,773	
	סה"כ לדירות גדולות בבינוי גן/ גג מדורגים				21,494	112	15,496	5.2	₪ 12,866,967	₪ 114,884	
6	61555	ערד, יהושפט	51/2020/בש	07/06/2020	4,969	38	3,800	7.6	₪ 3,765,007	₪ 99,079	שכונת מגורים חדשה בצפון העיר ערד, במועד השיווק פיתוח חלקי
7	55938	ערד, יהושפט	290/2019/בש	29/12/2019	5,653	50	5,000	8.8	₪ 3,983,788	₪ 79,676	
8	61553	ערד, יהושפט	290/2019/בש	29/12/2019	3,206	20	2,000	6.2	₪ 2,144,996	₪ 107,250	
9	61556	ערד, יהושפט	290/2019/בש	29/12/2019	6,224	48	4,800	7.7	₪ 4,318,648	₪ 89,972	
10	48807	ערד, יהושפט	76/2019/בש	07/08/2019	3,194	28	3,200	8.8	₪ 2,343,136	₪ 83,683	
11	48808	ערד, יהושפט	76/2019/בש	07/08/2019	4,555	40	4,000	8.8	₪ 3,344,351	₪ 83,609	
12	48809	ערד, יהושפט	76/2019/בש	07/08/2019	1,773	34	3,400	19.2	₪ 2,931,106	₪ 86,209	
13	8174	ערד, יהושפט	330/2018/בש	24/12/2018	2,949	20	2,000	6.8	₪ 1,720,283	₪ 86,014	
14	8520	ערד, יהושפט	330/2018/בש	24/12/2018	3,075	26	2,600	8.5	₪ 2,583,135	₪ 99,351	
	סה"כ דירות רגילות				35,598	304	30,800	8.5	₪ 27,134,450	₪ 89,258	

[12] חלק מהמגרשים נכללו ביותר ממכרז אחד, ולכן בסה"כ הוצעו לשיווק (בערכים מוחלטים) 934 יח"ד.

דוא"ל office@yharon.co.il

ה) ניתוח תוצאות מכרזי רמ"י בערד

במכרזים בערד שווקו מגרשים לבניה מדורגת (גן/ גג) שנמצאו רלוונטים לקביעת שווי מצב קודם ומגרשים לבניה בקומות שנמצאו רלוונטים לקביעת שווי מצב חדש, כמפורט:

סד'	מתחם	מיקום	תאריך החלטה	סך תמורה כולל פיתוח	שטח מגרש	יח"ד	צפיפות יח"ד/ דונם1	תמורה כולל פיתוח ליח"ד	ז.ב. עיקרי	שטח דירתי (עיקרי + ממד)	תמורה למ"ר דירתי
1	1	ערד, רובע 12	22/09/2020	₪ 2,928,090	5,193	24	4.6	₪ 122,004	2,960	135	₪ 902
2	1	ערד, רובע 12	22/09/2020	₪ 2,792,420	5,008	24	4.8	₪ 116,351	2,960	135	₪ 860
3	2	ערד, רובע 12	22/09/2020	₪ 2,758,517	4,992	24	4.8	₪ 114,938	2,960	135	₪ 849
	סה"כ וממוצע			₪ 8,479,027	₪ 15,193	72	4.7	₪ 117,764	8,880	135	₪ 870
4	61726	ערד, רננים	14/06/2020	₪ 2,599,576	3,991	24	6.0	₪ 108,316	4,191	187	₪ 580
5	61725	ערד, רננים	14/06/2020	₪ 1,788,364	2,310	16	6.9	₪ 111,773	2,426	164	₪ 683
	סה"כ וממוצע			₪ 4,387,940	6,301	40	6.3	₪ 109,699	6,616	177	₪ 618
10	61553	ערד, יהושפט	29/12/2019	₪ 2,144,996	3,206	20	6.2	₪ 107,250	2,000	112	₪ 958
15	8174	ערד, יהושפט	24/12/2018	₪ 1,720,283	2,949	20	6.8	₪ 86,014	2,000	112	₪ 768
8	61555	ערד, יהושפט	07/06/2020	₪ 3,765,007	4,969	38	7.6	₪ 99,079	3,800	112	₪ 885
11	61556	ערד, יהושפט	29/12/2019	₪ 4,318,648	6,224	48	7.7	₪ 89,972	4,800	112	₪ 803
16	8520	ערד, יהושפט	24/12/2018	₪ 2,583,135	3,075	26	8.5	₪ 99,351	2,600	112	₪ 887
12	48807	ערד, יהושפט	07/08/2019	₪ 2,343,136	3,194	28	8.8	₪ 83,683	3,200	126	₪ 663
13	48808	ערד, יהושפט	07/08/2019	₪ 3,344,351	4,555	40	8.8	₪ 83,609	4,000	112	₪ 747
9	55938	ערד, יהושפט	29/12/2019	₪ 3,983,788	5,653	50	8.8	₪ 79,676	5,000	112	₪ 711
14	48809	ערד, יהושפט	07/08/2019	₪ 2,931,106	1,773	34	19.2	₪ 86,209	3,400	112	₪ 770
	סה"כ וממוצע			₪ 27,134,450	35,598	304	8.5	₪ 89,300	30,800	113	₪ 790

ו) פיתוח:

שמאי הצדדים חלוקים בשאלה האם יש לערוך את תחשיבי השומה בערכי שווי הכוללים פיתוח.

בהחלטת ועדת ערר מס' 7194/17/48 (ו. מקומית לתו"ב מודיעין מכבים רעות נ' אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2001 בע"מ) נעשתה הבחנה בין 2 מצבים:
- במצב ראשון, שולמו כל הוצאות הפיתוח, ולא ידרש להוסיף עליהן בעתיד עלות פיתוח נוספת בשל אישור הקלות ותכנית, שווי השוק החופשי של כל מ"ר מבונה משקף גם את רכיב עלויות הפיתוח כפי שעולה מעסקאות ההשוואה, ולא נדרש לנטרל ממנו חלק כלשהו מעלות הפיתוח.
- במצב שני, בעל הקרקע נדרש לשלם בשל הפעולה התכנונית גם תשלום נוסף נפרד עבור הוצאות פיתוח. במקרה כזה עליית שווי השוק של המקרקעין עקב הפעולה התכנונית ("ההשבחה" כהגדרתה בתוספת השלישית) לא תגלם שווי הוצאה צפויה נוספת זו שתשולם בנפרד.

בהתאם להסכם פיתוח מיום 21.8.2002, פיתוח המתחם יבוצע ע"י חב' ערים בתמורה לתשלום הוצאות פיתוח.
בקביעת שווי מצב חדש הבאתי בחשבון שעבור בניה בהיקף העולה על זכויות הבניה בתכנית 16/105/103/24 ידרש תשלום היטלי פיתוח.

דוא"ל office@yharon.co.il

11.6 שווי קרקע למסחר ומשרדים

א) עמדת שמאי המבקשת כי לא קיים ביקוש לשטח מסחר ומשרדים באזור זה של העיר. בתחשיב השומה הביא בחשבון שווי זכויות בניה למסחר בסך 625 ₪ למ״ר מבונה ולא נקבע שווי לשטחי משרדים. שמאי המשיבה העריך בגישת החילוץ שווי זכויות בניה למסחר בסך 2,039 ₪ למ״ר מבונה ושווי זכויות בניה למשרדים במקדם 0.25 ממסחר.

ב) מכרז בש/91/2020 : ביום 9.8.2020 נמכרו זכויות חכירה במגרש למסחר בשכ׳ יהושפט.
נתוני המגרש : גו״ח 38258/17 בשטח 743 מ״ר (מגרש מס׳ 2025 בתכנית במ/24/2016).
זכויות הבניה : עיקרי 180 מ״ר + שרות 60 מ״ר, סה״כ 240 מ״ר בקומה אחת לשימושי מסחר קמעונאי כגון : מכולת, מכשירי כתיבה, בתי קפה, צילום וכו׳.

ניתוח תוצאות מכרז בש/91/2020
בהעדר נתוני השוואה מיידים ובהתחשב בפערים בהצעות שהתקבלו, בחנתי את ההצעה הזוכה ואת 2 ההצעות הבאות (סה״כ 3 נתוני השוואה), כמפורט :

סעיף	הצעה זוכה	הצעה II	הצעה III	ממוצע
תמורה	418,018 ₪	252,252 ₪	225,001 ₪	
פיתוח	468,690 ₪	468,690 ₪	468,690 ₪	
סה״כ תמורה	886,708 ₪	720,942 ₪	693,691 ₪	767,114 ₪
שטח אקוו׳	מסחר עיקרי	180	1	180
	שירות	60	0.5	30
	חצר	503	0.2	100.6
סה״כ שטח אקוו׳				310.6
תמורה ממוצעת למ״ר מבונה מסחר				2,470 ₪
התאמות : מיקום, פוטנציאל ומועד קובע				0.9
תמורה ממוצעת למ״ר מבונה				2,200 ₪

ג) עפ״י נספח בינוי של תכנית 0307058 קומת המסחר תבנה במפלס רח׳ מואב (627.5 +) מעל קומת המשרדים.

בהעדר נתונים לקביעת שווי מ״ר מבונה למשרדים, אימצתי את קביעת שמאי המשיבה להעריך זכויות בניה למשרדים במקדם 0.25 משווי זכויות בניה למסחר. מקדם זה שמרני ונמוך מהמקובל.

דוא"ל office@yharon.co.il

11.7 <u>חניה: עלות בניה עודפת להקמת חניון</u>

א) <u>עמדת המבקשת</u>

עמדת שמאי המבקשת שתנאי המגרשים והתכנון מחייבים הקמת חניונים שעלותם גבוהה ומאיינת את כל ההשבחה הנטענת ע"י המשיבה.

לתמיכה בעמדתה, הציגה המבקשת 2 חוות דעת[13] הבוחנות את המצב התכנוני החדש ותומכות בפתרון חניה של חניון דו מפלסי במגרשים 1,2 וחניה חד מפלסית (על קומת עמודים מפולשת) במגרש מס' 3.

בנוסף נקבע[14] לאחר שנבחנו המאפיינים הגאומטריים, הטופוגרפים והתכנוניים של המגרשים מהם נגזרו נתוני ההשוואה בשומת המשיבה, שמגרשים אלו אינם מהווים בסיס להשוואה.

ב) <u>עמדת המשיבה</u>

עמדת שמאי המשיבה שניתן היה לבצע פיתרון חניה יעיל וזול יותר.

כחיזוק לעמדת המשיבה כי עלויות הקמת חנינים מגולמות בנתוני ההשוואה, הוצג מכתב מאת מהנדסת העיר ערד אדר' מרים אלחדד מיום 12.11.2020 בנושא פתרונות חניה בשכונת יהושפט ערד (תכנית 24/במ/2016) לפיו כחלק מהפתרונות המוצעים מופיע פתרון לחניון בנוי דו מפלסי, המותאם לטופוגרפיה של המגרש ומשפר את התכנון בכך שמותאם לקפל הקרקע. מהנדסת העיר ציינה כי חניון בנוי דו מפלסי בתוך תחומי המגרש, הינו הפתרון המקובל על המשיבה בהיותו שיפור וניצול מיטבי של פני המגרש וכך גם מוגשות תכניות במגרשים אלו.

ג) <u>עלות הקמת חניונים עפ"י חוו"ד רענן בן סיני</u>

עמדת המבקשת שיש להפחית משווי זכויות הבניה במצב החדש את עלות עלות הסדרת חניה בסך של כ-8.4 מ' ₪[15] בהתאם לחוו"ד של רענן בן סיני מהנדס אזרחי מיום 16.11.2020.

מגרש	עלות הקמה[16]	תאור החניון ושטחו	זכויות בניה לחניון	כמות מקומות חניה בהתאם לנספח תנועה	עלות הקמה של מקום חניה
1	3.6 מ' ₪	דו מפלסי בשטח 2,723 מ"ר 1,351 מ"ר בק"ק + 1,372 מ"ר במפלס עליון	1,250 מ"ר	109 + 3 אחוריות	32,200 ₪
2	3.1 מ' ₪	דו מפלסי בשטח 2,364 מ"ר 1,202 מ"ר בק"ק + 1,162 מ"ר במפלס עליון	1,100 מ"ר	93 + 2 אחוריות	32,600 ₪
3	1.7 מ' ₪	חניון במפלס אחד בשטח של כ 920 מ"ר	---	34 + 4 אחוריות	44,700 ₪
סה"כ	8.4 מ' ₪		2,350 מ"ר	245	34,300 ₪

(*) שטח ממוצע למקום חניה בכל אחד מהחניונים, כ-25 מ"ר.

[13] חוו"ד בנושאי תחבורה וחניה במתחם רום הטיילת בערד, נערכה ע"י אילן מרכוס, חב' אופק הנדסה ביום 27.10.2020.
חוו"ד הנדסית לענין היתכנות תכנון וביצוע חניונים, נערכה ע"י רענן בן סיני מהנדס אזרחי ביום 16.11.2020.

[14] בחוו"ד שנערכה ע"י המהנדס רענן בן סיני.

[15] בשומת המבקשת הופחתה עלות הקמת חניונים במגרשים 1,2 לפי עלות של 2,250 ₪/מ"ר ובסה"כ כ-5.3 מ' ₪ ולא הופחתה עלות הקמת חניון במגרש 3.

[16] כולל רווח קבלני ובצ"מ, לא כולל מע"מ

דוא"ל office@yharon.co.il

ד) <u>הכרעה בשאלת קיזוז עלויות עודפות לחניה</u>

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים, חוות הדעת שהוגשו, ביקרתי באתר נשוא השומה וביקרתי במגרשי ההשוואה. מסקנותי כמפורט:

- מאפייני המגרשים ששימשו להשוואה בשומת המשיבה, שונים מהמגרשים בתחום תכנית 0307058 ולא ניתן להסיק כי הבניה בהם תחייב פתרון חניה דומה. בהתאם מצאתי כי ניתן להתבסס על התמורה שהתקבלה בשיווק המגרשים כנתון השוואה שאינו מגלם עלויות עודפות להסדרת חניה.
- קבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי פתרון החניה המיושם על ידה הוא הפיתרון הטוב, היעיל והתואם את המצב התכנוני החדש.
- איני מקבלת את קביעת שמאי המבקשת שיש להפחית את מלוא עלויות הסדרת החניה משווי מצב חדש בלבד, היות ובתחשיב השומה יש לבחון את המצב החדש ביחס למצב הקודם.
עפ"י ס' 12 לתקנון תכנית 16/105/03/24 גם במצב הקודם נאסרה כניסה לחניות מרח' מואב (למעט חניה מקבילה המיועדת עפ"י התשריט לחניה ציבורית). בהתחשב בעובדה שהטופוגרפיה במגרשים זהה ב-2 מצבי התכנון, מסקנתי שגם במצב התכנוני הקודם הסדרת החניה מלווה בעלויות עודפות.
- בהתאם לנספח תנועה של תכנית 0307058 וחוו"ד שהוצגו ע"י המבקשת, במגרשים 1,2 נדרשת במצב חדש הקמת חניון דו מפלסי בכל מגרש והוקצו לכך זכויות בניה בהיקף של 2,350 מ"ר.
במגרש 3 אין זכויות בניה לחניון ותוסדר חניה במגרש חד מפלסי. בהתחשב בשיפוע הקרקע בחזית מגרש 3 לרח' איריסים והפרשי הגובה בין המגרש לדרך, נדרשת ב-2 מצבי התכנון בניית החניה על עמודים.
- מהנתונים שהוצגו ע"י המבקשת וכפי שצויין במכתב מיום 15.11.2020 (ס' 15): עלות הסדרת חניה בקומה אחת יקרה יותר מעלות חניון בשל עלויות דיפון ועוגנים, כמפורט:
עלות הקמת מקום חניה במגרש 3 (חניון חד מפלסי), כ-45א' ₪
עלות הקמת מקום חניה בחניון דו מפלסי במגרשים 1,2 כ-32א' ₪.
- <u>עלויות עודפות הקמת חניון</u>
הוצג ע"י המבקשת אומדן עלויות מפורט לחניון דו קומתי הכולל 112 מקומות חניה במתחם 1, בסך של כ-3.6 מ' ₪. העלויות כוללות עלויות בניה ישירות, גמר והעמסות כמפורט:

עבודות הקמה חניון מגרש 1	עלות כוללת	עלות מקום חניה כולל העמסות
עפר, חפירה, חציבה ובטון	₪ 1,688,540	₪ 18,000
גמר: נגרות, צביעה, תברואה , חשמל, תאורה	₪ 701,460	₪ 7,000
פיתוח נופי	₪ 660,000	₪ 7,000
סה"כ	₪ 3,050,000	₪ 32,000
העמסות	1.18	
סה"כ	₪ 3,600,000	

להבנתי עלויות גמר לא מהוות עלויות עודפות ועלויות פיתוח נופי קיימות ב-2 מצבי התכנון ובהתאם לא יופחתו בתחשיב השומה.

דוא"ל office@yharon.co.il

ה) <u>חניה במצב תכנוני קודם</u>

סעיף 12 בתכנית 16/105/03/24 קובע תקן חניה של 1.75 מקומות חניה ליח״ד.
מקומות חניה נגישים (נכים) מחושבים בהתאם לפרק ב׳ לתוספת השניה לתקנות התו״ב.

<u>כמות מקומות החניה שנדרשו במצב תכנוני קודם בהתאם להוראות תכנית 16/105/03/24</u>

מס׳ מגרש	כמות חניות בתכנית 16/105/03/24 (תקן 1.75 :1)
1 (מס׳ קודם : 1003-1004 חלקות 30,31)	31 יח״ד X 1.75 = 55 + 2 חניות נכים
2 (מס׳ קודם : 1005,1006,1007 חלקות 41,42,43)	22 יח״ד X 1.75 = 39 +3 חניות נכים
3 (מס׳ קודם : 1008 חלקה 40)	7 יח״ד X 1.75 = 13 + 1 חניות נכים
סה״כ מקומות חניה דרושים במצב קודם	107 מקומות חניה + 6 חניות נכים

בהתחשב בטופוגרפיה של המגרשים ובהוראות התוכניות, ב-2 מצבי התכנון מיקום החניות בחזית המגרשים לרחוב האירוסים (החלק הנמוך של המגרשים) וב-2 מצבי התכנון קיימות עלויות עודפות להקמת חניות כגון : עבודות עפר, חפירה, חציבה, מילוי וכיו״ב.

ו) בתחשיב השומה יופחתו עלויות עודפות להקמת חניות ב-2 מצבי התכנון, בהתאם לעלות ממוצעת לחניה עפ״י חוו״ד הנדסית מטעם המבקשת, ללא עבודות גמר ועבודות פיתוח נופי.

11.8 <u>צפיפות ויח״ד קטנות</u>

תחשיב השומה מבוסס על נתוני עסקאות שנערכו במגרשים עם מאפיינים תכנוניים (כגון צפיפות ושטח יח״ד) דומים ככל האפשר לנשוא השומה, בכפוף לביצוע התאמות.
נתוני ההשוואה לבניה רוויה נגזרו מעסקאות ביח״ד בשטח עיקרי ממוצע של 100 מ״ר בעוד שבמגרשים נשוא השומה שטח עיקרי ממוצע ליח״ד במצב חדש כ-116 מ״ר, בהתאם חושבה שוליות לזכויות בניה מעל 100 מ״ר עיקרי ליח״ד.

עפ״י הוראות תכנית 610-0307058 בתחום מגרשים 2,3 יבנו 23 יח׳ קטנות בשטח של 60 מ״ר כולל ממ״ד. צמצום שוליות בחלק מהדירות מתקזז בהגדלת שוליות בדירות אחרות ומגולם בעסקאות השוואה.
טענת המבקשת שאין בעיר ערד ביקוש ליח״ד קטנות לא גובתה בנתונים.
מסקירת נתוני מכר דירות המפורסמים ע״י רשות המיסים נמצא כי בחודשים מאי – יוני 2019 נמכרו בעיר ערד 74 יח״ד מתוכן 9 יח״ד (12%) בשטח של עד 60 מ״ר, שיעור דומה לשיעור יח״ד קטנות שקובעת תכנית 610-0307058 (10%).

11.9 <u>עלויות התאמה ואחור במסירת דירות</u>

שמאי המבקשת קבע הפחתה לבניית חדש על ישן של כ-70א׳ ₪ והפחתה נוספת של 470א׳ ₪ עבור עיכוב במסירה.

עמדתי שעקב עלויות עודפות לתוספת על בנין קיים, בהתחשב בתוספת השווי לקומות גבוהות ונוף, יש לקבוע הפחתה של 15% בשווי מ״ר מבונה.
ניתן לבצע תוספת בניה על בנין מאוכלס ולכן אין מקום לפצות את המבקשת על עיכוב במסירת הדירות.

דוא"ל office@yharon.co.il

11.10 הנחיות מרחביות

טענת שמאי המבקשת שאישור הנחיות מרחביות מייקרת את הבניה, לא הוכחה
ההנחיות מרחביות של העיר ערד קבלו תוקף ביום 25.11.2019, לאחר המועד הקובע לשומה,
והשפעתן מגולמת לכל הפחות בנתוני ההשוואה משנת 2020.

12. תחשיב השומה

12.1 ערכי שווי מ״ר מבונה:

חושבו בהתאם לממוצע תקבולים במכרזי רמ״י כמפורט בס׳ 11.5ה לשומה זו:
בניה בצפיפות נמוכה: 870 ₪/מ״ר מבונה (דירות בשטח עיקרי 123 מ״ר).
בניה בצפיפות גבוהה: 790 ₪/מ״ר מבונה (דירות בשטח עיקרי 100 מ״ר).

מצב קודם:
870 ₪ X 1.1 (מיקום וזמינות) X 0.95 (היצע) = 900 ₪/מר״מ

יתרת זכויות הבניה במצב קודם:
- 39 מ״ר עיקרי במגרש A1003, נקבע מקדם הפחתה למימוש.
- 4,507 מ״ר עיקרי במגרשים 1005-1008 להקמת 29 יח״ד בשטח דירתי ממוצע של 167 מ״ר ליח״ד, בצפיפות של 4.5 יח״ד לדונם בממוצע.
בתחשיב השומה הובאה בחשבון שוליות לשטח עיקרי מעל 123 מ״ר ליח״ד במקדם 0.5.

מצב חדש:
790 ₪ X 1.1 (מיקום וזמינות) X 0.8 (סחירות) X 0.9 (פוט׳) X 0.97 (צפיפות) = 600 ₪/מר״מ

זכויות הבניה במצב חדש מאפשרות הקמת 155 יח״ד (בנוסף ל-76 יח״ד קיימות) בשטח עיקרי ממוצע של 116 מ״ר ליח״ד.
בתחשיב השומה הובאה בחשבון שוליות לשטח עיקרי מעל 100 מ״ר ליח״ד במקדם 0.5.

דוא"ל office@yharon.co.il

12.2 נתונים לחישוב שווי מצב קודם

מס' חלקה ומגרש	שטח רשום	ז.ב. עיקרי	ז.ב. שטחי שירות	יח"ד תב"ע	תכסית	תאור	ז.ב. עיקרי בחלקה	יח"ד (כולל הקלות)	ז.ב. עיקרי ממוצע ליח"ד	ז.ב. ממ"ד	מקומות חניה
29 (1002)	4,687	7,312	2,344	48	14%	בנוי	2,902	33	88		
						יתרת ז.ב.	4,410	15	294	180	
30-31 (1003A)	5,848	4,094	877	26	50%	בנוי	4,055	31	131		57
						יתרת ז.ב.	39				
43 (1005)	1,468	1,028	220	8	50%	פנוי	1,028	8	128	96	15
42 (1006)	1,322	925	198	8	50%	פנוי	925	8	116	96	15
41 (1007)	1,548	1,084	232	6	50%	פנוי	1,084	6	181	72	12
40 (1008)	2,100	1,470	315	7	50%	פנוי	1,470	7	210	84	14
סה"כ קודם	16,973	15,912	4,186	103			15,912	108	147	528	113
יתרת זכויות בניה לניצול במצב קודם							4,545	29	157	348	56

12.3 נתונים לחישוב שווי מצב חדש

מגרש	שטח מגרש	ז.ב. עיקרי	ז.ב. שטחי שירות	יח"ד תב"ע	תכסית	תאור	ז.ב. עיקרי במגרש	יח"ד	ז.ב. עיקרי ממוצע ליח"ד	ז.ב. ממ"ד	מקומות חניה
4	4,600	3,000	1,320	33	35%	בנוי (חלקה 29)	3,000	33	91		
1	5,300	9,893	1,872	85	35%	בנוי (חלקה 30)	4,055	31	131		57
						תוספת על קיים	1,389	12	116	144	12
						פנוי (חלקה 31)	4,449	42	106	504	43
2	4,090	9,530	1,374	80	35%	פנוי (ח' 41,42,43)	9,530	80	119	960	95
3	2,400	3,983	610	33	35%	פנוי (חלקה 40)	3,980	33	121	396	38
סה"כ	16,390	26,406	5,176	231			26,403	231	114	2,004	245
500	540	500	40			מסחר ומשרדים	500				9
זכויות בניה לניצול במצב חדש למגורים							19,348	167	115.9		188
זכויות בניה למסחר ומשרדים במגרש 500							500				9

דוא"ל office@yharon.co.il

12.4 נתונים לחישוב היטלי פיתוח עבור תוספת זכויות בניה

סוג		סעיף	תאור	יחידה	מחיר בסיס	תעריף 1/2021
היטלי פיתוח	היטל ביוב	3.2	ביוב,לפי שטח הבנין (מאסף)	מ"ר	₪ 6.4	₪ 9.7
היטלי פיתוח	היטל ביוב	3.2.1	ביוב ציבורי לפי שטח הבנין	מ"ר	₪ 8.0	₪ 12.2
היטלי פיתוח	היטל ביוב	3.2.2	מיתקנים מיוחדים לכל מ"ר בניה	מ"ר	₪ 8.5	₪ 12.9
היטלי פיתוח	היטל ביוב	3.2.3	מיתקני טיפול בביוב, לכל מ"ר בניה	מ"ר	₪ 28.9	₪ 43.9
היטלי פיתוח	היטל ביוב	3.2.4	ביוב ,לפי שטח בנין (מאסף)	מ"ר	₪ 11.4	₪ 16.7
סה"כ						₪ 95.3
התאמה לשינוי במדד למועד קובע 31.5.2019					1.008	₪ 96.1

אומדן עלות פיתוח עבור תוספת זכויות בניה במצב חדש :

מגרש	תוספת יח"ד	תוספת ז.ב. עיקרי	תוספת ז.ב. שירות	סה"כ תוספת ז.ב.	תעריף	סה"כ תוספת תשלומי פיתוח
1	12	1,351	103	1,454	₪ 96.1	₪ 140,000
	42	4,449	892	5,340	₪ 96.1	₪ 513,000
2	58	6,493	723	7,217	₪ 96.1	₪ 694,000
3	26	2,513	295	2,808	₪ 96.1	₪ 270,000
סה"כ מגורים	138	14,806	2,013	16,819		₪ 1,617,000
500	מסחר ומשרדים	500	40	540	₪ 96.1	₪ 52,000

12.5 עלות עודפת לחניה

מגרש	עלות הקמת חניון כולל גמר ופיתוח	מקומות חניה במצב חדש	עלות למקום חניה	עלות גמר ופיתוח נופי למקום חניה	**עלות בניה עודפת למקום חניה**	מקומות חניה במצב קודם
1	₪ 3,600,000	112	₪ 32,100	₪ 14,400	**₪ 18,000**	57
2	₪ 3,100,000	95	₪ 32,600	₪ 14,400	**₪ 18,000**	42
3	₪ 1,700,000	38	₪ 44,700	₪ 14,400	**₪ 30,000**	14
	₪ 8,400,000	245	₪ 34,300			113

דוא"ל office@yharon.co.il

12.6 השבחה מגרש מס׳ 1 – מימוש חלקי בקשה 20190017/1 תוספת 12 יח״ד

מגרש 1	תאור	יח״ד	ז.ב. עיקרי	ממ״ד	שטח ממוצע ליח״ד	שווי מר״מ	מקדם שוליות	סה״כ
מצב חדש תוספת על קיים	שטח בניה למגורים	12	1,389	לא חוייב	128	₪ 600	93.2%	₪ 776,841
	תוספת בניה על בנין קיים - מקדם התאמה						85.0%	₪ 660,315
	פיתוח (ללא ממ״דים)							₪ -140,000
	עלות עודפת ל-12 מקומות חניה בעלות 18׳ ₪ למקום							₪ -216,000
	שווי מצב חדש							₪ 304,000

מצב קודם	39			₪ 600	0.333	₪	8,000

השבחה מגרש 1 - בקשה להיתר מס׳ 20190017/1	₪ 296,000

12.7 השבחה מגרש מס׳ 1 – מימוש מלא בנין 2 (מזרחי)

מגרש 1	תאור	יח״ד	ז.ב. עיקרי	ממ״ד	שטח ממוצע ליח״ד	שווי מר״מ	מקדם שוליות	סה״כ
מצב חדש בנין 2 (מזרחי)	שטח בניה למגורים	42	4,449	504	117.9	₪ 600	97.2%	₪ 2,888,573
	פיתוח							₪ -513,000
	עלות עודפת ל-43 מקומות חניה (112 חנ׳ פחות 57 חנ׳ קיים פחות 12 חנ׳ מימוש חלקי) בעלות 18א׳ ₪ למקום							₪ -774,000
	שווי מצב חדש לאחר הפחתה לגודל					₪ 1,601,573	0.9	₪ 1,441,000

מצב קודם	מגרשים 1003-1004	₪ -

השבחה מגרש 1 - בנין מס׳ 2	₪ 1,441,000

12.8 השבחה מגרש מס׳ 2 - מימוש מלא

מגרש 2	תאור	יח״ד	ז.ב. עיקרי	ממ״ד	שטח ממוצע ליח״ד	שווי מר״מ	מקדם שוליות	סה״כ
מצב חדש	שטח בניה למגורים	80	9,530	960	131	₪ 600	91.3%	₪ 5,744,666
	פיתוח							₪ -694,000
	עלות עודפת ל-95 מקומות חניה בעלות 18א׳₪ למקום							₪ -1,710,000
	שווי מצב חדש לאחר הפחתה לגודל					₪ 3,340,666	0.9	₪ 3,007,000

מצב קודם מגרשים 1005-1007	שטח בניה למגורים	22	3,037	264	150	₪ 900	94.6%	₪ 2,809,000
	עלות עודפת ל-42 מקומות חניה בעלות 18אש״ח למקום							₪ -756,000
	שווי קודם מגרשים 1005,1006,1007 בשלמות							₪ 2,053,000
	חלק יחסי במגרשים 1005,1006,1007 מיוחס למגרש חדש 2						87.55%	₪ 1,797,000

השבחה למגרש 2	₪ 1,210,000

דוא"ל office@yharon.co.il

12.9 השבחה מגרש מס׳ 3 – מימוש מלא

מגרש 3	תאור	יח״ד	ז.ב. עיקרי	ממ״ד	שטח ממוצע ליח״ד	שווי מר״מ	מקדם	סה״כ
מצב חדש	שטח לבניה	33	3,980	396	133	₪ 600	91.5%	₪ 2,401,303
	פיתוח							₪ -270,000
	עלות עודפת ל-38 מקומות חניה בעלות 30אש״ח למקום							₪ -1,140,000
	שווי מצב חדש לאחר הפחתה לגודל					₪ 991,303	0.9	₪ 892,000

מצב קודם מגרש 1008	שטח לבניה	7	1,470	84	1,554	₪ 900	79.3%	₪ 1,109,000
	עלות עודפת ל-14 מקומות חניה בעלות 30אש״ח למקום							₪ -420,000
	שווי קודם							₪ 689,000

השבחה למגרש 3	₪ 203,000

12.10 השבחה מגרש 500 – מימוש מלא

מגרש 500	תאור	ז.ב. עיקרי	שטחי שירות	שטח אקוו	שווי מר״מ	מקדם אקוו׳	סה״כ
מצב חדש	מסחר - מפלס רחוב	179	20	189	₪ 2,200	1	₪ 416,000
	משרדים - מפלס תחתון	321	20	331	₪ 2,200	0.25	₪ 182,000
	חצר			300	₪ 2,200	0.2	₪ 132,000
	פיתוח						₪ -52,000
	שווי מצב חדש						₪ 678,000

חלק יחסי במגרשים 1005,1006,1007 מיוחס למגרש חדש 500	12.45%	₪ 256,000

השבחה למגרש 500	₪ 422,000

12.11 סיכום

מגרש	תאור	תוספת יח״ד	תוספת ש. עיקרי	שווי קודם	שווי חדש	**השבחה**
1	בנין 1 מימוש חלקי	12	1,351	₪ 8,000	₪ 304,000	**₪ 296,000**
1	בנין 2 מימוש מלא	42	4,449	₪ 0	₪ 1,441,000	**₪ 1,441,000**
2	מימוש מלא	58	6,493	₪ 1,797,000	₪ 3,007,000	**₪ 1,210,000**
3	מימוש מלא	26	2,510	₪ 689,000	₪ 892,000	**₪ 203,000**
500	מימוש מלא		500	₪ 256,000	₪ 678,000	**₪ 422,000**
סה״כ		138	15,303	₪ 2,750,000	₪ 6,322,000	**₪ 3,572,000**

דוא"ל office@yharon.co.il

13. השומה

בהתאם לאמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין הנדון עם אישור תכנית 610-0307058, למועד קובע 31.5.2019, כמפורט:

13.1 <u>השבחה למימוש חלקי - היתר בניה מס' 20190017/1:</u>

השבחה	:	₪ 296,000
היטל השבחה (50% מההשבחה)	:	₪ 148,000

13.2 <u>השבחה למימוש מלא - תכנית 610-0307058 (לא כולל מימוש בבקשה 20190017/1):</u>

השבחה	:	₪ 3,276,000
היטל השבחה (50% מההשבחה)	:	₪ 1,638,000

בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד ולא יישא תשלומי פיגורים.

באתי על החתום,

_____

יעל הרון, שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

דוא"ל office@yharon.co.il