עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

03.09.2018
מספר מינוי: 309-2018
מספרנו: 223 שומה מכרעת

לכבוד
המבקשת, עמותת מסורת רבותנו
באמצעות השמאית
גב' עדי נבון
בדוא"ל adi@sahar-navon.co.il

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית בית שמש
באמצעות השמאי
מר ישעיהו בלוי
בדוא"ל shaikeblau@gmail.com

א.ג.נ.,

הנדון: **שומה מכרעת להיטל השבחה**
גוש 34517 חלקה 6, מגרש 313,
רחוב אלישע הנביא 8, בית שמש

1. מטרת השומה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון.

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור תכנית 102-0396523 ובקשה להיתר בניה מס' 20170166.

2. פרטי הנכס:

2.1 גוש: 34517.

2.2 חלקה: 6.

2.3 מגרש: 313.

2.4 מיקום: רח' אלישע הנביא 8, שכונת רמת בית שמש ג'2.

2.5 שטח המגרש[1]: 1,735 מ"ר.

2.6 הנכס: מגרש לבניית בניין מגורים בבניה רוויה, הכולל 27 יח"ד.

2.7 זכויות מוערכות: בעלות.

[1] עפ"י תוכנית בקשה להיתר.

3. <u>מסמכים שהועברו לעיוני</u>:

3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה בית שמש, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ישעיהו בלוי מיום 13.05.2018[2].

3.2 חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, עמותת מסורת רבותנו, אשר נערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' עדי נבון מיום 15.04.2018.

3.3 מסמך מיום 13.05.2018 ובו תגובת שמאי המשיבה לחוות דעת שמאית המבקשת.

3.4 פרוטוקול ישיבת ועדת רישוי מקומית (מס' ישיבה 2017007) מיום 27.06.2017.

3.5 עותק רך של:

- הסכם שנערך ונחתם בתל אביב ביום 19.11.2017 בין מסורת רבותנו (ע"ר) עמותה מס' 580568137 לבין א.ש וקנין מהנדסים בע"מ.
- חוזה לעבודות עפר ופיתוח מפברואר 2016 בין מסורת רבותנו (ע"ר) עמותה מס' 580568137 לבין י.כ יעד תשתיות בע"מ.
- מסמך מיום 05.09.2017 מטעם א.ש וקנין מהנדסים בע"מ המופנה לעמותות "מסורת אבותינו", "שלום השבטים", "נופי רמת בית שמש" בנדון: "הצעה לביצוע כלונסאות במגרשים המפורטים בנספחים".

3.6 חלופת מיילים מיום 10.06.2018 בו שלחה שמאית המבקשת את פרוטוקולי ועדת המשנה באשר לכל אחת מהעמותות ופירוט ההסכמים (קבלן, עבודות עפר, כלונסאות) שנחתמו עם כל אחת מהעמותות, ומייל מיום 04.07.2018 ובו תגובת שמאי המשיבה למייל זה.

3.7 מייל מיום 29.04.2018 שנשלח ע"י מהנדס העיר ומהנדס הועדה המקומית מר דניאל צרפתי לשמאי המשיבה בנוגע לבניה התת קרקעית ואי הצורך לפרסם הקלה.

3.8 עותק רך של מסמך אשר נשלח ע"י מר דניאל צרפתי לשמאי המשיבה בנוגע להקלה שנדרשה בהיתרים הקודמים למגרשים 368, 366, 364 ו- 370.

3.9 עותק רך של מסמך מיום 11.06.2018 בחתימת שמאי המשיבה המופנה לח"מ בנדון: "התייחסות לטענות המבקשות בדבר כפילות חיוב בגין תוספת קומה במגרשים 368,366,364 ו- 370, לפיה חויב עבור תוספת קומה בהקלה בהליך קודם".

3.10 תכנית בקשה להיתר ללא חותמות הועדה המקומית לתכנון ובניה והמבקשת (חתומה על ידי עורך הבקשה ועל ידי מהנדס, מתכנן שלד הבניין).

3.11 אישור על רישום זכות בנכס ברשות מקרקעי ישראל מתאריך 18.01.2017.

[2] שומה מתוקנת לאור הבהרה ממהנדס העיר, כפי שיפורט בהמשך. השומה המקורית נערכה ביום 08.01.2018.

4. המועד הקובע בחוות הדעת:

4.1 המועד הקובע: 31.03.2017, יום כניסתה לתוקף של תכנית 102-0396523.

5. דיון וביקור בנכס:

5.1 נערך דיון במשרדי ביום 30.05.2018[3], בהשתתפות שמאי המקרקעין, מר ישעיהו בלוי, (מטעם המשיבה) ושמאית המקרקעין, גב' עדי נבון (מטעם המבקשת).
שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.2 פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 31.05.2018 וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.
במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי ערכתי ביקור בנכס ובסביבתו. שמאי הצדדים לא הביעו רצונם לכך שיערך ביקור נוסף בנוכחותם.

5.3 הביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי ביום 10.05.2018, ללא נוכחות מי מהצדדים.

6. תאור הסביבה והנכס:

6.1 הנכס שבנדון בניין בתהליך בניה הניצב על מגרש בשכונת רמת בית שמש ג'2 בדרום העיר בית שמש.

6.2 שכונת רמת בית שמש ג' מורכבת משני חלקים, 1 ו- 2, שכונת רמת בית שמש ג' 1 מאוכלסת כבר בכאלפיים דירות ושכונת רמת בית שמש ג' 2 נמצאת בשלבי פיתוח ובניה שונים. השכונה בעלת טופוגרפיה הררית.

6.3 המגרש בעל צורה דמוית טרפז, שטחו 1,735 מ"ר, מיועד להקמת בניין מגורים בבניה רוויה, הכולל 27 יח"ד. בעת הביקור בנכס החלה בניית שלד הבניין.

6.4 ביום הביקור בנכס הפיתוח הסביבתי היה מלא וכולל כבישים ומדרכות.

[3] הדיון היה מרוכז ואיחד מס' מינויים הנתונים להכרעתי (למגרשים 366-363 ו- 370-367). בסיכום הפרוטוקול הוסכם עם הצדדים כי ככל וימצאו לנכון שדיון זה מייתר את הצורך לערוך דיון נוסף בעניין עמותת "מסורת רבותנו" יודיעו על כך בכתב. הצדדים הודיעו כי טיעוניהם בחוות הדעת ובדיון במשרדי מספק לצורך הכרעה במינויים הנוגעים לעמותת "מסורת רבותנו" ללא צורך בעריכת דיון נוסף.

7. <u>המצב המשפטי</u>:

7.1 עפ"י העתק אישור על רישום זכות בנכס מאת רשות מקרקעי ישראל מתאריך 18.01.2017, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

- הזכויות רשומות על שם עמותת מסורת רבותנו ע"ר 580568137, בשלמות.
- לבעלי הזכויות הסכם פיתוח מהוון שתוקפו עד 01.10.2017.
- נתוני הגושים והחלקות אליהן מתייחס אישור זה:

  גוש 34517 חלקה 4 מגרש 311.

  גוש 34517 חלקה 5 מגרש 312.

  גוש 34517 חלקה 6 מגרש 313.

  גוש 34517 חלקה 7 מגרש 314.

  גוש 34517 חלקה 8 מגרש 315.

- שטח הנכס: 8,679 מ"ר.

8. <u>המצב התכנוני</u>:

8.1 <u>מצב קודם</u>:

תכנית בש/200 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4371 בתאריך 16.01.1996:

- מטרת התכנית, פיתוח העיר בית שמש הקיימת והשטח הנוסף המצורף אליה וחיזוק הקשר ביניהם.
- התכנית מייעדת את הנכס לאזור מגורים.

תכנית בש/160/א' אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. מס' 6468 בתאריך 04.09.2012:

- מטרת התכנית, תכנון שכונת מגורים חדשה בת כ- 1,800 יח"ד ברמת בית שמש.
- התכנית מסווגת את המגרש שבנדון כאזור מגורים ב'.
- זכויות הבניה במגרש 313 הינן:
  - גודל מגרש: 1,671 מ"ר.
  - שטח בניה עיקרי מעל לכניסה הקובעת: 2,090 מ"ר.
  - שטח בניה שירות מעל לכניסה הקובעת: 660 מ"ר.
  - חניה: 980 מ"ר (כל זכויות הבניה לחניה מיועדות לשימוש חניה בלבד ואין אפשרות לשימושם כשטחי שירות אחרים)
  - סה"כ שטחי בניה: 2,750 מ"ר.

- אחוזי בניה כוללים: 159%.
- תכסית (משטח תא השטח): 50%.
- מס' יח"ד: 22.
- צפיפות (יח"ד לדונם נטו): 13.
- מס' קומות: 6 מעל לכניסה הקובעת.
- קו בניין קדמי: 4 מ'. צידי ימני: 4 מ'. צידי שמאלי: 4 מ'. אחורי: 4 מ'.

– מפלסי ה- 0.00 יהיו כמצוין בתכנית בינוי ופיתוח. תותר סטייה של עד 1.0 מ' מהגובה הרשום ובלבד שלא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הרחוב בנקודת הכניסה למגרש. מפלס 0.0 מוגדר ככניסה הקובעת לבניין.

– מס' הקומות מתחת לפני הכביש אינו מחייב.

– גובה קומה לא יעלה על 3.20 מ' מרצפה לרצפה.

– לכל יחידת דיור בכל אחד מטיפוסי הבניינים תוצמד חצר או מרפסת ששטחה המינימלי יהיה 6 מ"ר.

– כל יחידת דיור תחויב בהקמת מחסן כחלק משטחי השירות בקומת החניה, בקומה תת קרקעית או באחת מהקומות המדורגות. הכניסות למחסנים יהיו מתוך השטחים המשותפים של המבנה ולא ישירות מתוך הדירות. שטח מינימלי למחסן באזור מגורים ב' הוא 6 מ"ר.

– דירוג במבנים מדורגים ייעשה בקומות התחתונות ע"י נסיגת החזית לאורך 60% לפחות מחזית יחידת הדיור.

– 20% משטח המגרש הנותר לאחר הפחתת תכסית הבניין המוצע יהיה שטח משותף ותירשם על כך זיקת הנאה לטובת כל דיירי הבניין.

– יותרו שימוש בגגות כמרפסות לדירות עליונות.

– תנאי למתן היתר בניה בייעודי קרקע מגורים ב': בבקשה להיתר בניה חובה להציג מיצוי של לפחות 90% מזכויות הבניה המותרות. יובהר בזאת, כי לצורך כך תותר הצגה של אופציות להרחבת דיור עתידיות בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד, כחלק מהשטח העיקרי. הרחבה זו תהווה חלק אינטגרלי מעיצוב הבניין ותבנה כמקשה אחת לכל הבניין ולא בשלבים אלא אם כן הועדה המקומית השתכנעה כי לא ניתן לנצל במגרש את כל זכויות הבניה. לכל תוספת בניה תידרש בעתיד בקשה נפרדת להיתר בניה.

– מס' יח"ד בתכנית זו מחייב, וכל שינוי שלו ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון התכנון והבניה.

8.2 **<u>מצב חדש</u>:**

תכנית 102-0396523 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. מס' 7468 בתאריך 16.03.2017:

- תכנית מפורטת " מתחם מסורת רבותנו בבית שמש, שינוי לתכנית בש/160/א'".
- מטרת התכנית: תוספת שטח שירות ועיקרי למגורים בכל תא שטח, הגדלת מספר יחידות דיור ותוספת קומת מגורים בכל בניין.
- התכנית משנה את יעוד המגרשים 311-315 ממגורים ב' למגורים ג'.
- להלן עיקרי הוראות התכנית:

א. הגדלת השטחים עיקרי + שירות בשיעור של 1,736.2 מ"ר לכל התכנית, 20% לכל אחד מתאי השטח 311-315 עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 16.

ב. לשטחים העיקריים נוספו 895 מ"ר, לשטחי השירות נוספו 841.2 מ"ר במסגרת תכנית זו, עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 16.

ג. הגדלת מספר יחידות דיור מ- 110 יח"ד ל-135 יח"ד, עפ"י סעיף 62א(א)(8).

ד. תוספת של קומת מגורים בכל בניין הכלול בתכנית מ- 6 קומות ל- 7 קומות מעל הכניסה הקובעת ותוספת קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת עפ"י סעיף 62א(א)(4).

ה. קביעת גודל מחסן מינימלי לכל יחידת דיור 5 מ"ר ולא 6 מ"ר כאמור בתכנית המאושרת (סעיף 4.1.2.2.א (6)).

ו. תירשם זיקת הנאה להולכי רגל וכלי רכב, כמסומן בתשריט, בתחום מגרשים 314 ו-311 לצורך גישה לבניינים ולחניונים לפי סעיף 61א(א)19.

ז. קביעת בינוי לפי סעיף 62א(א)5. שינוי מפלס האפס, לפי סעיף 62א(א)5.

ח. קביעת שלביות ביצוע.

- להלן מטבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע למגרש 313:

- גודל מגרש: 1,735 מ"ר.
- שטח בניה עיקרי מעל לכניסה הקובעת: 2,111 מ"ר[4].
- שטח בניה שירות מעל לכניסה הקובעת: 653 מ"ר.
- שטח בניה עיקרי מתחת לכניסה הקובעת: 158 מ"ר[5].
- שטח בניה שירות מתחת לכניסה הקובעת: 267 מ"ר[6].
- סה"כ שטחי בניה: 4,049 מ"ר.

[4] תוספת 21 מ"ר במסגרת 20% תוספת שטחים המבוקשים בתכנית זו.

[5] תוספת של 158 מ"ר במסגרת 20% תוספת שטחים המבוקשים בתכנית זו.

[6] 120 מ"ר נוידו משטח למטרת חניה מקורה ותוספת 147 מ"ר במסגרת 20% תוספת שטחים המבוקשים בתכנית זו.

- אחוזי בניה כוללים: 235%.
- תכסית (% מתא שטח): 50%.
- מס' יח"ד: 27.
- מס' קומות: 7 מעל לכניסה הקובעת, 1 מתחת לכניסה הקובעת.
- קוי בניין: צידי ימני-4 מ', צידי שמאלי- 4 מ', אחורי- 4 מ'.
- חניה: 860 מ"ר, כלול בסך השטחים (%).

9. <u>רישוי:</u>

9.1 עפ"י פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה, ישיבה מס' 2015007 בתאריך 01.11.2015 בעניין מס' בקשה 20150428 נתבקש בניין מגורים חדש, 6 קומות, 22 יח"ד.
הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:
המרת שטחי חניה מקורה לשטחי מחסנים כ- 119.40 מ"ר.
הקלה מהוראות התכנית סעיף 6.2.12 לעניין ניצול 90% מזכויות הבנייה וסימון יתרת הזכויות בתכנון עתידי, ההקלה הינה לניצול 78% בשלב זה.
בליטת מרפסות מעבר לקו בניין 1.60 מ'.
הנמכת מפלס 0.00 ל-369.20 במקום 370.0.
שטח עיקרי מבוקש במ"ר: 1,631.78 מ"ר (עיקרי 1541.41 מ"ר, גזוזטראות 90.37 מ"ר).
שטח שירות מבוקש במ"ר: 779.40 מ"ר.
שטח אחר במ"ר: 132.98 מ"ר (גזוזטראות).
הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים.
בגין בקשה זו הופק היתר בניה מס' 20170028. תאריך קבלת ההיתר 12.01.2017.
הערת הח"מ: בגין בקשה זו נערכה על ידי שומה מכרעת ביום 23.01.2017 (מס' מינוי 1422-2016).

9.2 עפ"י פרוטוקול רשות רישוי מקומית, ישיבה מס' 2017007 בתאריך 27.06.2017 אשר דנה בבקשה מספר 20170166 נתבקשה תוספת 5 יח"ד הכוללת תוספת קומה, שטח עיקרי 330.30 מ"ר ושירות 137.73 מ"ר, סה"כ 27 יח"ד. עפ"י נספח תב"ע נקודתית 102-0396523.
עפ"י המלצת המהנדס, התכנית תואמת נספח בינוי תב"ע נקודתית 102-0396523, שנעשתה על ידי היזם, והבקשה מראה אופציה להרחבת דירות של 3 חד' לדירות 4 חד'. הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים לפיהם, בין היתר, השטחים המופיעים באופציה להרחבה יופיעו בטבלת השטחים המותרים, ולא בטבלה כמוצעים, ולהדגיש שיהיה ניתן להרחבה חדר נוסף בדירות של 3 חדרים ל- 4 חדרים, עפ"י נספח הבינוי הקיים של התב"ע הנקודתית 102-0396523.

10. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה:

באומדן הערכה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1 היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה מאישור תכנית 102-0396523 ובקשה להיתר בניה מס' 20170166.

10.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק.

10.3 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 התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

10.4 הובאו בחשבון מיקום הנכס בעיר בית שמש.

10.5 הובא בחשבון המצב התכנוני והמצב המשפטי.

10.6 הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

10.7 בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה חוות הדעת, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מחוות הדעת.

10.8 מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

10.9 ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217/04, **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם למועד הקובע.

10.10 חוות הדעת התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, לפס"ד ולהכרעות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק.

10.11 חוות הדעת אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא חוות דעת שמאית בלבד.

11. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת:

11.1 ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנקבעו ע"י שמאי הצדדים:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	עמדת שמאית המבקשת		עמדת שמאי המשיבה	
		ההשבחה ב- ₪	היטל ההשבחה ב- ₪	ההשבחה ב- ₪	היטל ההשבחה ב- ₪
תכנית 102-0396523 (מימוש בהתאם לבקשה להיתר 20170166)	31.03.2017	95,320	47,660	324,623	162,311

11.2 <u>טיעוני שמאית המבקשת</u>[7]:

- שמאית המבקשת התייחסה באופן כללי להשבחה שנקבעה על ידי שמאי המשיבה ובאופן פרטני לכל אחד מסעיפי ההשבחה שנקבעו בחוות דעתו, כדלקמן:

<u>חוסר סבירות בסכום ההשבחה</u>:

טוענת כי מטרתה העיקרית של התב"ע היא תוספת 25 יח"ד (135 יח"ד במקום 110 יח"ד), בחמש חלקות (4-8). התייחסה לחוות הדעת של שמאי המשיבה לפיה ההשבחה בכל חמש החלקות, הנובעת מתכנית 102-0396523 הינה כ- 4.3 מיליון ₪, ובהתאמה למימוש החלקי כ- 3.9 מיליון ₪, סכום המגלם השבחה ברוטו לכל תוספת יח"ד שבס של כ- 157,384 ₪. לטענתה, מדובר בסכום המשקף מעל למחצית משווי קרקע ממוצע ליח"ד באזור, ולכן אינו עומד בסבירות ביחס למהות ההשבחה.

<u>תוספת שטח עיקרי (וקומות) מתחת למפלס 0.00</u>:

טוענת כי תכנית 102-0396523 רק מסדירה רישום שטחים באופן התואם להיתרי הבניה, קרי מאמצת את ההיתרים כמצב קיים, לכן אין בשינוי זה בכדי לטעון לתוספת שטחים מאושרים בהיתרים ובודאי שלא לקביעת עליית שווי. בהקשר זה מפנה גם להכרעותיה של גב' דורית פריאל ביחס למספר חלקות בגוש 34518, בהן קבעה מפורשות ביחס לשטחי הבניה מתחת למפלס 0.00: *"אני סבורה כי לנוכח הוראות תכנית בש/160/א' ניתן היה לעשות זאת ולפיכך לדעתי אין השבחה בהתייחס לגורם זה"*.

לטענתה, שגה שמאי המשיבה עת ציין בחוות דעתו, כי: *"מבדיקה בהיתר בניה שהופק עולה כי הוא אינו תואם את הוראות תב"ע בש/160/א' המתירה שטחים עיקריים רק מעל הכניסה הקובעת"*. שמאית המבקשת מציינת כי ביחס לכל אחת מחמש החלקות התקבלו בעבר היתרי בניה, שהתבססו על הוראות תב"ע בש/160/א' והקלות שונות שאושרו, וכי שטחי בניה מתחת למפלס 0.00 אושרו בהיתרים קודמים. בנוסף, בתכנית בש/160/א', אין כל מגבלה לבניית שטחים עיקריים מתחת למפלס 0.00, ונקבע מפורשות כי *"ניתן לנייד שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום תא השטח ביחס למפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שסך השטחים מתחת ומעל הכניסה הקובעת לא ישתנה"*.

לטענתה, ביחס להיתרים הקודמים שהתקבלו לכל אחת מחמש החלקות, נערכה שומה מכרעת על ידי החי"מ ולא נכללה בקשה להקלה בגין מרכיב זה. לפיכך, טוענת כי לא יתכן שבעת אישור בקשות חדשות להיתרי בניה באותם המקרקעין, בהם אושרו בעבר היתרים חוקיים כדין הכוללים שטחים עיקריים מתחת למפלס 0.00,

[7] יודגש כי טיעוני שמאית המבקשת הינם ביחס לשומות המקוריות של שמאי הועדה,אשר תוקנו על ידו, כאמור לעיל, בשלב מאוחר יותר (טרם הדיון). שמאית המבקשת ערכה חוות דעת אחת לחמש החלקות שהזכויות בהן רשומות ע"ש עמותת מסורת רבותנו (חלקות 4-8) ולפיכך חלק מטיעוניה כפי שירשמו בפרק זה נוגעים לכלל החלקות הללו.

ידרש תשלום היטל השבחה על שטחים הקבועים בהיתר. שמאית המבקשת טוענת כי דבר זה מהווה מהלך דרישה "עוקף" לתשלום בגין שטחים שאושרו בהיתר בניה כדין, בגינם שולם היטל השבחה מלא ובגינם נקבע בעבר ע"י הח"מ, כי לא קמה חבות בהיטל השבחה.

לטענתה, גם מעיון בפרוטוקולי הועדה עולה שתוספת השטח העיקרי הינה 330.3 מ"ר. קרי, קיימת התייחסות ואישור מפורש רק לתוספת השטחים בקומות העליונות ואין כל התייחסות לתוספת שטח מתחת למפלס 0.00, אשר כאמור אושר כבר בהיתרים קודמים.

שמאית המבקשת מסכמת את טיעונה בכך שאין ספק שתכנית בש/160/א' התירה קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולא הגבילה אותן, שטחי הבניה לקומות הללו הם חלק משטח הבניה הכולל המותר, ובהתאמה התקבלו היתרי הבניה עם שטחים מאושרים מתחת למפלס 0.00.

<u>שטחי אחסנה</u>:

טוענת שתכנית בש/160/א' קבעה הנחיה ולפיה לכל יח"ד יוצמד מחסן בשטח מינימלי של 6 מ"ר *"כל יחידת דיור תחויב בהקמת מחסן כחלק משטחי השירות בקומת החניה, בקומה תת קרקעית או באחת מהקומות המדורגות..."*. תוספת שטחי השירות מתוקף תכנית 102-0396523 ובהתאם לה שטחי השירות למחסנים, נועדה לתת מענה לחובת הקמת שטחי המחסנים כמתחייב מהוראות תכנית בש/160/א', להקצאת מחסן לכל יח"ד בשטח מינימלי קצוב. בנוסף, לטענתה, במסגרת ההיתרים הקודמים אף אושרה הקלה לניוד שטחי חניה לטובת שטחי אחסנה, רק לצורך עמידה בדרישה זו, ובגינם אף שולם היטל השבחה בהתאם לפסיקת הח"מ. טוענת שבמקרה שלפנינו, חובת הצמדת המחסן לכל דירה חלה על כל מתחם התב"ע עוד במצב קודם ולכן שווי קרקע ליח"ד ו/או שווי למ"ר מבונה מגלם חובה זו, דהיינו מגלם גם את כלל שטחי השירות הנדרשים לטובת הקמת יח"ד. לכן לטענתה, משנקבעה על ידי שמאי המשיבה עליית שווי בגין תוספת 5 יח"ד לכל מגרש, אשר התבססה על שווי מ"ר מבונה, אזי שווי זה מגלם את כלל שטחי השירות המתחייבים מתוקף התב"ע לצורך הקמתה של יח"ד זו. מסכמת את טענתה בכך שחיוב בגין תוספת יח"ד וגם בגין תוספת שטחי השירות המשרתים את יח"ד זו, מהווה כפילות.

<u>תוספת יח"ד</u>:

שמאית המבקשת אינה חולקת על העובדה שבמסגרת הבקשה הנוכחית קיימת תוספת יח"ד, כמו כן אינה חולקת על גובה מקדם ההשבחה שנקבע על ידי שמאי המשיבה (20%), המחלוקת היא באשר לאופן תחשיב עליית השווי הנובע מתוספת יחידות הדיור. לטענתה, בהתאם לבקשות להיתרי בניה לכל אחד מהמגרשים, עולה שתוספת 5 יחידות הדיור הינה בשתי הקומות העליונות, 123 מ"ר בקומה השישית ו-

207 מ"ר בקומה העליונה, סה"כ שטח עיקרי של 330 מ"ר. לטענתה, כל השטחים הללו, משרתים את תוספת יחידות הדיור החדשות בלבד, ללא כל שינוי ביחס לשטחי הדירות הקודמות לפי היתרים קודמים. טוענת כי המשמעות היא שכלל תוספת השטח השולי שהומר לגרעיני הינו ב- 5 יחידות הדיור הללו.

<u>תוספת קומה</u>:

ציינה דרישות היטל השבחה קודמות למקרקעין סמוכים (מגרשים 363-370 של עמותת נופי רמת בית שמש ועמותת שלום השבטים) בחלקן נדרשה השבחה בין קומה נוספת בהקלה. הבהירה כי על אף עמדתה כי לא חלה השבחה למרכיב זה שכן מספר הקומות הותר בתב"ע בש/160/א' (שש מעל קומת כניסה קובעת) וכן כי ההקלה לתוספת קומה כלל לא פורסמה, שכן לא נדרשה כלל. מפנה להכרעת הח"מ באשר לחלקות הללו לפיהן קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה מהטעם המשפטי.

בחוות דעתה למגרשים של עמותת נופי רמת בית שמש ועמותת שלום השבטים מפנה לנספח הבינוי למגרשים 364, 366, 368 ו- 370 (מתב"ע 102-0396457) המורה לטענתה, כי מספר הקומות (7), הוא מעל לקומת הכניסה הקובעת. לכן, טוענת כי הדבר מוכיח שבתב"ע הקודמת אושרו מספר הקומות שאושרו בהיתרים ללא כל צורך בהקלה (שכאמור כלל לא פורסמה). בחוות דעתה הנ"ל טענה כי שגה הח"מ עת הכריע בשומתו המכרעת הקודמת במגרשים 364 ו- 366, כי יש לראות בתוספת הקומה בשתי החלקות הללו משום הקלה, על אף העובדה שלא פורסמה בגינן הקלה. לטעמה, יש לזכות את היטל ההשבחה ששולם, בעקבות הכרעות קודמות של הח"מ במגרשים 364 ו- 366, בגין השטח שחויב כתוספת קומה בהקלה, שכן חיוב ללא זיכוי משמעו חיוב כפול על שטחים בגינם שולם היטל השבחה. לטענתה, בחוות הדעת הללו, ביחס למגרשים 363 ו-365, אין כל ספק שבמצב הקודם היה ניתן לבנות מבנים הכוללים 6 קומות מעל לקומת הכניסה, בפועל נבנו בהתאם להיתרים 5 קומות מעל לקומת הכניסה. כעת, במסגרת הבקשות הנוכחיות להיתר מבוקשת תוספת קומה שמקורה כאמור לעיל, בהוראות תב"ע קודמת בש/160/א' ומשכך אין כל מקום לחייב בגינה בהיטל השבחה. על אותו משקל טענה בחוות דעתה למגרשים 311-315 כי במצב הקודם היה ניתן לבנות מבנים הכוללים 6 קומות מעל לקומת הכניסה, בפועל נבנו בהתאם להיתרים 5 קומות מעל לקומת הכניסה, וכעת במסגרת הבקשות הנוכחיות להיתר מבוקשת תוספת קומה שמקורה כאמור לעיל, בהוראות תב"ע קודמת בש/160/א' ומשכך אין כל מקום לחייב בגינה בהיטל השבחה

שמאית המבקשת הציגה טענה חליפית (ככל שטענתה הראשית לא תתקבל), בהתייחס למקדם ההשבחה שנקבע על ידי שמאי המשיבה בגין שיפור תכנון ופונקציונאליות (בשיעור 10%). מפנה לחוות הדעת הקודמות של שמאי המשיבה (בהיתרים הקודמים), אשר אומצו גם ע"י השמאי המכריע הח"מ, בהם הביא בחשבון

השבחה בשיעור 7% בגין ההקלה לתוספת קומה. בנוסף, טוענת כפי שטענה בחוות הדעת הקודמות שהגישה לח"מ, כי מדובר בדיור המיועד לאוכלוסייה החרדית ולכן בקומות הגבוהות יש ירידה בשווי הדירה ולא עליה. בנוסף, טוענת שיש להביא בחשבון, שמדובר בתוספת קומה שביעית לשתי דירות בקומה (בעוד שבמצב הקודם בקומה העליונה דירה יחידה), ולהפיכת קומה שישית לקומה הכוללת 4 דירות רגילות במקום קומה המיועדת לקומת פנטהאוז יחידה. לכן, טוענת כי המקדם בו נקט שמאי המשיבה (10%) שגוי, שכן היה עליו לנקוט במקדם נמוך מהמקדם שנקט בשומה הקודמת שערך, ולא גבוה ממנו.

<u>ערכי שווי בשומת הועדה</u>:

בהתייחס לטיעוני שמאי המשיבה באשר לעסקאות ההשוואה הישירה טענה כי החל משנת 2015 פורסמו בבית שמש עשרות מכרזי "מחיר למשתכן", בהיקפים גדולים ביחס לכל מקום אחר בארץ. לכן שוק המחירים בבית שמש מושפע ישירות מהמחירים בהצעות הזוכות שבמסגרת "מחיר למשתכן" ומחירים אלו משקפים את שווי השוק. משכך, לטענתה יש לראות בנתוני מכרזי "מחיר למשתכן", בסיס ראוי להשוואה ישירה, לצורך בחינת ערכי השווי. בנוסף, יש להביא בחשבון, לטענתה, כי במכרזי "מחיר למשתכן" בבית שמש בעיקר המכרזים האחרונים, עבור חלק לא מבוטל מהמגרשים לא הוגשו הצעות כלל, וכי במגרשים, שהוצעו למכירה במסגרת פרוייקט "מחיר למשתכן", ואשר בהם נרשמו זוכים במכרז, יצרו היקף היצע גדול מאוד של דירות המיועד לקהל יעד זכאי משרד הבינוי והשיכון, המאופיין רובו ככולו כקהל היעד במתחם נשוא השומה.

לטענתה, שמאי המשיבה ביסס את ערכי השווי על גישת החילוץ ממכירת דירות חדשות אך מיד שניה. לטענתה, בגישת החילוץ היקף ההתאמות והסטיה עולה עשרות מונים על התאמות זמן למועד של מכרז רמ"י או התאמות "מחיר למשתכן", ככל שנדרשות. בנוסף, טוענת כי שמאי המשיבה לא הציג כל תחשיב חילוץ ממנו הגיע לערכי שווי מ"ר מבונה של 3,800 ₪. אולם, לטענתה, על רקע הסכמי הביצוע שנחתמו בין העמותה לקבלני ביצוע[8], היקף עלויות ההקמה משתקף נכונה בתחשיב החילוץ שערכה (ראה בהמשך) ומותיר יתרת קרקע הנמוכה מהותית ביחס לזו שהובאה בחשבון ע"י שמאי המשיבה.

שמאית המבקשת מציינת כי ערכי השווי להם טוען שמאי המשיבה אינם סבירים כלל וזאת לאור הכרעת הח"מ הקודמת למועד הקובע לחודש נובמבר 2015. לטענתה, שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה נכון למרץ 2017 (3,800 ₪), בעוד

[8] ראה סעיפים 3.5 ו- 3.6 לעיל.

שהח"מ בהכרעתו הקודמת בחודש נובמבר 2015, קבע שווי של 2,432 ₪ למ"ר מבונה, מכאן כי מדובר בעליית שווי לא סבירה, של 56% בתקופה של שנה וחצי.

<u>חישוב יתרת הקרקע בחילוץ תואם הסכמי ביצוע</u>:

לטענת שמאית המבקשת, הסכמי הביצוע שנחתמו בין העמותה לקבלני הביצוע מעידים על עלות בניה ישירה ליח"ד של 520,000 ₪, בנוסף לעלויות עקיפות בגובה של 156,500 ₪. יתרת הקרקע המתקבלת ליח"ד 84,845 ₪ (מגלמת 1,069 ₪ למ"ר מבונה "פלדלת"), אינה מגלמת רכיב יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות הניתנות להרחבה עתידית, אם כי ניכר שיתרת הקרקע בגישה זו נמוכה ביחס לנתוני ההשוואה הישירה (לעניין זה טענה כי הפער משקף מחד את ההתייקרויות בעלויות הבניה ומאידך את העובדה כי קהל היעד לרכישת דירות קטנות הינו אותו קהל יעד לדירות "מחיר למשתכן", בהן מחירי המכירה נמוכים יותר, נתון שיש בו בכדי להשפיע מהותית על היקפי הביקוש לדירות שוק חופשי באזור). להלן תחשיב החילוץ שהציגה:

תחשיב חילוץ		
מהות	**ערך**	**מקדם**
שווי מ"ר דירתי	13,127 ₪	
שטח דירה ממוצע בהתאם להיתר	79 מ"ר	
שווי דירה ממוצעת	1,041,520 ₪	
בניכוי מע"מ	₪890,188	1.17
בניכוי רווח יזמי	760,845 ₪	1.17
עלות בניה ישירה בהתאם להסכמי קבלן ביצוע	520,000 ₪	
היקף כלליות - בהתאם לדיווח מנהל הפרויקט	156,000 ₪	
סה"כ עלויות הקמה	676,000 ₪	
יתרת קרקע ליח"ד	84,845 ₪	
מגלם למ"ר פלדלת	₪1,069	

נוכח הנתונים והתחשיב דלעיל, טוענת כי קביעת שווי השוק נכון שתעשה בראש וראשונה על רקע נתוני ההשוואה הישירים, הגם שבגישה זו מתקבלים ערכי שווי נמוכים יותר, שכן נתוני ההשוואה הללו הם שמאפיינים את השוק. יחד עם זאת, לכל היותר ניתן לקצוב למקרקעין שווי שוק של 300,000 ₪ קרקע ליח"ד, בהתאם להכרעת הח"מ נכון לחודש נובמבר 2015. לטענתה, כל קביעה לשווי מעבר לשווי זה אינה נתמכת בערכי שוק, ומובילה לחיוב יתר בפרויקט, שגם כך קיים ספק באשר לכדאיותו הכלכלית על רקע היקף עלויות הבניה בפועל + עלות הקרקע לעומת מצב היצע שוק הדירות הנוכחי באזור.

בחוות דעתה, הציגה טבלה ובה ריכוז נתונים וניתוח מכרזי רמ"י בפרוייקטים של "מחיר למשתכן" מהשנים 2016-2017, מהם קיבלה כי מחיר ממוצע לקרקע ליח"ד מפותחת 249,388 ₪ ושווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים למתחם המכרז 2,656 ₪. כמו כן, הציגה טבלה ובה ריכוז נתונים וניתוח מכרזי רמ"י בשיווק רגיל משנת 2014 מהם קיבלה כי מחיר ממוצע קרקע ליח"ד בשטח 95 מ"ר עיקרי, 286,061 ₪.

לאור תוצאות המכרזים, טוענת שנכון לקצוב שווי בסיסי למ"ר מבונה בגבולות 2,432 ₪ בדומה להכרעת הח"מ למועד הקובע בחודש נובמבר 2015.

<u>להלן תחשיב ההשבחה למגרש 313 כפי שהציגה בחוות דעתה</u>:

סעיף	ערך	
שטח עיקרי עפ"י תב"ע קודמת בש/160/א'	2,090	
שטח עיקרי ע"פ היתר קודם	1,632	
יתרת שטח תבע קודמת לא מנוצל בהיתר קודם	458	
שטח עיקרי עפ"י תב"ע חדשה 102-0396523	2,269	
שטח עיקרי עפ"י בקשה להיתר	1,962	
יתרת שטח עיקרי לא מנוצל	307	
- סה"כ תוספת שטח עיקרי בין היתר קיים לבקשה להיתר מתוך שטח יתרת זכויות תב"ע קודמת	330	
מזה שטח בקומה הששית	123	
מזה שטח בקומה השביעית	207	
מקדם בגין תוספת יח"ד - המרת שטח שולי לעיקרי קומה ששית	20%	
מקדם בגין תוספת יח"ד - המרת שטח שולי לעיקרי קומה ששית בהתחשב בביטול דירת פנטהאוז	15%	123.28
מקדם בגין תוספת יח"ד המרת שטח שולי לעיקרי	20%	
בהתחשב בקומה עליונה שביעית לקהל חרדי ומקדם צפיפות לשתי דירות בקומה	10%	207.02
השבחה מתקבל במ"ר אקו'	39.19	
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 2,432	
השבחה	₪ 95,320	
היטל השבחה	₪ 47,660	

- במעמד הדיון במשרדי, טענה כי הבקשות להיתר מנצלות זכויות שהיו בתב"ע הקודמת, וכי בהיתרי הבניה לא נוצלו כלל שטחי הבניה מכוח התכנית החדשה.

ביחס ליתרת זכויות עתידיות לא מנוצלות במימוש החלקי, ביקשה להסב תשומת הלב כי בחלק מהתב"עות החדשות התוספת היא זניחה ביותר, ויש כמובן לתת את הדעת למשמעות של דחייה ואם וכאשר ניתן יהיה לממש זה למימוש באגפים שלמים. טענה, כי מדובר אמנם במימוש חלקי אולם המימוש המלא אינו כלכלי ולכן אינו מוסיף לשווי מעבר למימוש החלקי.

באשר לערכי שווי קרקע למחסנים הפנתה לתחשיב החילוץ בחוות דעת שמאי המשיבה (הערת שוליים 4) בה רשום כי מדובר בשווי המגלם מחסנים.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי בקומות 7-5 אין הבדלי מחירים, ציינה שאינה מקבלת טענה זו, שכן באוכלוסייה החרדית בפרט, כשאין מעלית שבת יש בפירוש את הפרשי השווי וההפרשים הם כלפי מטה ולא מעלה. במגרשים אלו הוחלט שלא להתקין אפילו את המנגנון של "מעלית שבת". בנוסף, טענה כי בעסקאות ההשוואה אותן הציג שמאי המשיבה, לא צוינו הקומות של הדירות וברור, גם לפי טענת שמאי המשיבה, שצריך להיות הפרש שלילי בין דירות שבקומות מעל לקומה 4 ומתחת לקומה 4.

בהתייחס להשבחה בגין שיפור תכנון טענה כי אי אפשר לקחת מקדם שיפור תכנון וגם מקדם לשטח השולי הגרעיני.
באשר לבקשת שמאי המשיבה להתייחס בנפרד לנושא תוספת הקומה וכפילות החיוב טענה כי מדובר בטיעון ברור והיה יכול להגיב לו במסמך תגובתו. אולם, ככל שלא מצא לנכון להתייחס לנושא בתגובתו, ההתייחסות צריכה להיות במעמד הדיון לצורך הפרוטוקול כמקובל, ולא התייחסות נוספת לאחר הדיון.

11.3 <u>טיעוני שמאי המשיבה</u>[9]:

- מהות ההשבחה הנובעת מתכנית 102-0396523 הינה כדלהלן:

- <u>תוספת שטח</u>:

לטענתו, תוספת השטח היא 179 מ"ר שטח עיקרי (שטח זה אינו ממומש במסגרת הבקשה הנוכחית) ו- 38.14 מ"ר שטחי אחסנה במפלס 2.98- (הביא בחשבון מקדם אקו' 0.4 ביחס לשווי מ"ר מבונה).

- <u>תוספת 5 יח"ד</u>:

לטענתו, מהות ההשבחה בתוספת 5 יח"ד הינה עליית ערך הקרקע עקב הפיכת שטח שולי לשטח גרעיני. הביא בחשבון את השטח השולי שהפך לגרעיני ובניכוי השטחים העיקריים (שנוספו בתכנית המשביחה), הביא בחשבון מקדם שוליות 20% תוך שציין כי קיימות הכרעות שמאים מכריעים לפיהן ההשבחה בגין הפיכת שטח שולי לגרעיני הוערכה במקדמי שווי שבין 20%-25%.

- <u>תוספת קומה</u>:

לטענתו, מהות ההשבחה בתוספת הקומה העילית הינה שיפור התכנון והפונקציונאליות לשטחי הדירות בקומה שנוספה, וכן האפשרות לפרוס פחות יח"ד ביתר הקומות. בהקשר לכך, הביא בחשבון את השטח העיקרי של הקומה העילית שנוספה (בתחשיב למימוש מלא-בניכוי השטח העיקרי שנוסף בתכנית החדשה המחויב בנפרד). הביא בחשבון מקדם השבחה לשיפור התכנוני בשיעור 10% מהשטח העיקרי של הקומה שנוספה.

- <u>חלקיות המימוש</u>: לטענתו, מתקבל בתחשיב שהציג ואשר יפורט להלן כי, חלקיות המימוש היא 40.19% (השבחה לפי תב"ע/השבחה לפי בקשה).

[9] הטיעונים בהתאם לשומה המתוקנת.

- <u>ערכי שווי</u>:

<u>גישת ההשוואה</u>:

לטענתו, לא אותרו נתוני השוואה ישירים למחירי קרקע בשכונה ג' או בשכונות סמוכות, בתקופה סמוכה למועד הקובע בשומה. שכן, מכרזי רמ"י בבית שמש לשיווק מגרשים לבניה רוויה בשנים האחרונות היו לקרקעות, ששווקו במסגרת "מחיר למשתכן" ואינם משקפים שווי שוק. לטענתו, נתוני ההשוואה הישירים היחידים שאותרו על ידו, הם נתונים ישנים משנת 2013 (מכרז ים/166/2013, תאריך אחרון להגשת ההצעות 27.10.2013, החלטה מתאריך 09.03.2014). לכן, לאור העובדה שעברו 3 שנים ויותר נדרש ביצוע התאמות בשיעור של עשרות אחוזים (זמן, עליית מחירים כללית בשוק, עליית מחירים מואצת בשכונה עצמה, המהווה שכונה מתפתחת), בנוסף המע"מ השתנה בין שני המועדים ועלויות הבניה שונות. לטענתו, לאור הליכי הפיתוח המואץ שיש באזור, מועד המכרזים ועסקאות ההשוואה בקרקעות פנויות חשוב מאוד. בחלק מהמכרזים ועסקאות ההשוואה טרם החלו הליכי פיתוח בעוד שבמועד הקובע בעניינו, השכונה לקראת אכלוס. לאור האמור לעיל, טוען כי במקרה זה נכון יותר להשתמש בגישת החילוץ אשר אינה דורשת התאמות ושהסטיה העלולה לנבוע מהשימוש בה, קטנה יותר.

<u>הכרעת השמאית המכריעה גב' דורית פריאל בגוש 34515 חלקות 17-20 שכונה ג'-2</u>:

לטענתו, בהכרעה זו מיום 08.09.2016, קבעה השמאית המכריעה את ערכי השווי הבאים: דירות בשטח של עד 81 מ"ר – 4,130 ₪ למ"ר מבונה, דירות בשטח שבין 82 מ"ר ל- 106 מ"ר - 3,550 ₪ למ"ר מבונה, דירות בשטח שבין 107 מ"ר ל- 130 מ"ר - 3,090 ₪ למ"ר מבונה.

<u>גישת החילוץ</u>:

שמאי המשיבה הציג טבלה ובה 26 עסקאות מכר של דירות 4-6 חדרים בשטח שבין 92 מ"ר ל- 147 מ"ר בפרק הזמן שבין 05/2014 ל- 08/2016 בגוש 34517, מהן קיבל כי שווי ממוצע מ"ר בנוי 13,127 ₪. בחילוץ ע"ב מע"מ 17%, יזמות 18%, עלות בניה 5,500 ₪ למ"ר, קיבל שווי מ"ר מבונה אקו' (בגילום שטח מחסן) של 3,800 ₪.

- במסמך תגובתו מיום 13.05.2018 התייחס כדלקמן:

<u>חיוב על שטחים עיקריים ותוספת קומה מתחת למפלס ה- 0.00</u>:

לטענתו, במכתב הבהרה ממהנדס העיר (אשר הובא גם לעיונו), לעניין תוספת השטחים והקומות מתחת למפלס 0.00, עולה ומובהר כי האמור בהוראות תכניות 102-0396523 ו-102-0396457 (לעניין תוספת השטחים העיקריים והקומות מתחת למפלס 0.00), וכן המופיע בטבלאות השטחים ובהערות לטבלה לפיהם השטחים שנוספו בתכנית הינם מתחת למפלס 0.00, שגוי. זאת, בין היתר לאור סעיף 4.1.2.1.א.2 וכן לאור הערה לטבלת ריכוז השטחים בתכנית בש/160/א' המאפשר לועדה לאשר העברת שטחים מתחת לגובה 0.00 ובלבד שסה"כ השטחים במגרש לא ישתנו.

בנוסף, טוען כי עפ"י מכתב ההבהרה הזכויות שנוספות בתכניות החדשות הינן במגרש בכלל, ולא תחת מפלס ה- 0.00 חרף ההוראות המפורשות ובהערות לטבלאות השטחים בסעיף 5 בתכניות המשביחות. לטענתו, כפועל יוצא ומאחר ועפ"י הבקשה להיתר נותרת יתרת זכויות המסומנת כשטחים עתידיים אשר אינה כלולה בבקשה הנוכחית, ככל הנראה הזכויות שנוספו, לא הגיעו לכדי מימוש. לפיכך, מבהיר כי שומתו המקורית תוקנה בהתאם ובשומה המתוקנת, הביא בחשבון שטרם נתבקש מימושם של השטחים העיקריים, שנוספו בתכניות החדשות ולפיכך שטחים אלו הובאו בחשבון רק בתחשיב המימוש המלא, ולא בתחשיב המימוש החלקי.

כמו כן, הבהיר כי כפועל יוצא מההבהרה/מהתיקון בוטל החיוב על תוספת הקומות התת קרקעיות. לטענתו, משמעות התיקון, בין היתר, היא בתחשיב ההשבחה במימוש מלא, תחשיבית, מאחר וחויבו שטחים עיקריים, הם קוזזו בחישוב ההשבחה לתוספת יח"ד ותוספת קומה. בתחשיב למימוש החלקי עפ"י הבקשה להיתר, לא ניתן לעשות זאת, מאחר ועל פי מכתב ההבהרה של מהנדס העיר טרם נתבקש ניצולם של השטחים העיקריים, שנוספו מכח התכנית המשביחה, חישוב ההשבחה בוצע לרכיבי ההשבחה שנתבקש מימושם, הלא הם תוספת יח"ד ותוספת קומה עילית, ולכן לא ניכה שטח עיקרי שאינו ממומש ולא מחויב.

<u>חיוב על שטחי האחסנה</u>:

לטענתו, תוספת שטחי האחסנה נובעת בצורה ישירה מתוספת יח"ד חדשות במגרשים, מכח תכניות 102-0396523 ו-102-0396457. טוען כי אלמלא אישור תוספת יחידות הדיור, לא היה ניתן להוסיף שטחי אחסנה עפ"י הוראות התב"ע בדבר תוספת 6 מ"ר מחסן לכל דירה, ולכן יש לחייב בגין תוספת השטחים.

בהתייחס לטענת שמאית המבקשת כי ערכי השווי מגלמים כבר את שטחי האחסנה ולכן קיים כפל חיוב ביקש להדגיש כי בקביעת שווי מ"ר מבונה בטרם החילוץ, ניטרל

את השטח האקו' המיוחס למחסן, משטח דירה ממוצעת בעסקאות. להלן הטבלה שצרף לצורך הבהרת טענתו:

שווי מ"ר בנוי עפ"י ממוצע עסקאות מגלם מחסן	13,127 ₪
שטח דירה ממוצע בעסקאות	108.08
שווי לדירה לפני נטרול המחסן	1,418,712 ₪
שטח דירה ממוצע בתוספת שטח אקו' למחסן	110.48
שווי מ"ר בנוי שאינו מגלם מחסן	12,842 ₪
בניכוי מע"מ 17%	10,976 ₪
בניכוי יזמות 18%	9,302 ₪
יתרת שווי מ"ר מבונה לאחר הפחתת עליות בניה 5,500 ₪	3,802 ₪

<u>נתוני השוואה</u>:

התייחס לטענת שמאית המבקשת באשר למכרזי "מחיר למשתכן" כבסיס השוואה ישירה ראוי וטען שאין להשוות בין מחירי שווי שוק למחירים מופחתים של מגרשי "מחיר למשתכן", אשר אינם משקפים שווי שוק. הסביר כי השוואת מגרשים בשכונה ג-2 המהווים מגרשים ודירות בשוק החופשי וללא מחירי מקסימום נמוכים למגרשים במכרזי "מחיר למשתכן" בשכונה ד' אשר שווקו במחירי קרקע מופחתים, שגויה ביסודה.

לעניין זה מפנה להחלטת ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז חיפה והצפון בערר 8008/17, **הטירה א. לוי יזמות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה מורדות כרמל** (פורסם בנבו), העורכת אבחנה חד משמעית בין שווי שוק למחירים מופחתים של "מחיר למשתכן" (מעבר לאבחנה לפי ההחלטה שגם בחיובים בגין הקלות במגרשים של "מחיר למשתכן" יש להתבסס על נתוני שווי שוק ולא על מחירי "מחיר למשתכן" הנמוכים, וכל שכן במגרשים שאינם מגרשי "מחיר למשתכן"). לטענתו, שכונה ד' מצויה בתחילת תקופת פיתוח והשוואתה לשכונה ג-2 בעייתית ודורשת התאמות לדחיה ארוכה ביחס למגרשים הנדונים, גם אלמלא הבעיה הבסיסית בהשוואה למחירים מופחתים של "מחיר למשתכן" בשכונה זו. לטענתו, שמאית המבקשת טוענת ללא כל ביסוס, כי קיים היצע גדול של דירות אשר נוצר בעקבות מכרזי "מחיר למשתכן", וכי היצע זה השפיע גם על מחירי שוק בשכונה ג'. לטענתו, גם הטענה באשר לאבחנה בעניין קהל היעד נטענה ללא ביסוס. בנוסף, טוען כי הנתונים הרבים הקיימים למכר דירות בשכונה החל משנת 2015 מוכיחים כי הייתה עליית מחירי דירות בשכונה עם התקדמות הפיתוח לקראת אכלוס, ובכלל. לטענתו, ניתוח מחירי מכר מהשכונה בסמוך למועד הקובע בגישת החילוץ, מלמד על השווי הנקוב בחוות דעתו. ביקש לחדד כי מפרסום החלטות רמ"י על הזוכים במגרשים במכרזי 2014 ועד המועד הקובע חלפו 3 שנים ולכן לאור השינויים הרבים ברמת המאקרו והמיקרו לא

ניתן להתבסס על מכרזים אלה או לחילופין, לטעמו לא ניתן להתעלם מתוצאות השווי שהתקבלו בגישת החילוץ.

<u>גישת החילוץ בשומת המבקשת</u>:

טוען כי, שמאית המבקשת התייחסה לעלויות בניה עפ"י הסכמי ביצוע כולל הוצאות נלוות בסך של 675,000 ₪ ליח"ד, אולם לא ניתן להתייחס לערכים שבחוזי הביצוע ללא הצגתם, לאחר שההסכמים הוצגו ע"י שמאית המבקשת (לאחר הדיון), שמאי המשיבה (במייל מיום 04.07.2018) טען כי ההסכמים חלקיים ולא ניתן לקבל מהם את התמונה המלאה. ציין שגם אם ינתח עפ"י הנתונים שהוצגו לא יגיע לעלויות הבניה אותן חילצה שמאית המבקשת. עוד הוסיף כי עסקאות ההשוואה לדירות שנמכרו בשכונה ג-2 לא מגלמות מחיר כה גבוה לעלות בניה וכי ככל שהעלויות הללו נכונות הרי שהדבר יבוא לידי ביטוי במחירי הדירות שימכרו במגרשים הללו, אשר יאלצו להיות גבוהים יותר, ממחירי המכר שהובאו בחשבון בעסקאות ההשוואה, המשקפות כאמור עלויות בניה סבירות יותר.

בהתייחס לחילוץ שבוצע על ידי שמאית המבקשת טוען כי עלות בניה בגובה של 675,000 ₪ לדירת 79 מ"ר משקפת עלות בניה של 8,500 ₪, שהינה עלות גבוהה ומוגזמת בכל קנה מידה, במיוחד שבהיתר לא מבוקשים מרתפי חניה המייקרים את עלות הבניה הממוצעת.

לטענתו, השווי למ"ר מבונה אליו הגיעה שמאית המבקשת בתחשיביה בגישת החילוץ (1,000 ₪) נמוך ביותר ממחצית אף ממה ששולם עבור הקרקעות הנדונות בשנת 2014 ואף ממחיר קרקע מופחת ב"מחיר למשתכן", ולפיכך טוען שהדבר מעלה סימני שאלה רבים באשר לאופן החישוב ההפחתות שביצעה.

- להלן תחשיב השבחה למימוש מלא ולמימוש החלקי כפי שהציג בחוות דעתו המתוקנת:

<u>השבחה במימוש מלא</u>:

<u>חישוב השבחה לתוספת שטח</u>:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
תוספת שטח עיקרי עפ"י תב"ע 102-0396523	179	1	179
תוספת שטח אחסנה מתחת מפלס 0.00 עפ"י תב"ע 102-0396523	41.22	0.4	16.488
סה"כ שטח לפי תכנית 102-0396523 במ"ר אקו'			**195.488**

חישוב השבחה לתוספת יח"ד :

סה"כ שטח עיקרי לפי תב"ע בש/160/א'	2,090
מספר יח"ד לפי תב"ע בש/160/א'	22
שטח ממוצע ליח"ד לפי תב"ע בש/160/א'	95
מספר יח"ד עפ"י תב"ע 102-0396523	27
שטח ממוצע ליח"ד עפ"י תב"ע 102-0396523	84.04
הפרש	10.96
שטח שולי שהפך לגרעיני בניכוי שטח עיקרי שנוסף עפ"י תב"ע 102-0396523 (מחויב בנפרד)	62.19
מקדם השבחה	0.20
סה"כ השבחה לתוספת יח"ד במ"ר אקו'	12.44

חישוב השבחה לתוספת קומה

שטח עיקרי במ"ר בקומה שנוספה בניכוי שטח עיקרי עפ"י תב"ע חדשה (מחויב בנפרד)	28.02
מקדם השבחה (שיפור תכנון ופונקציונאליות)	0.1
סה"כ השבחה לתוספת קומה במ"ר אקו'	2.802

סה"כ השבחה במ"ר אקו'	210.73
שווי מ"ר מבונה ב-₪	3,800
השבחה ב-₪	**800,763**
היטל השבחה ב-₪	**400,381**

<u>השבחה במימוש חלקי</u>:

חישוב השבחה לתוספת שטח :

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
תוספת שטח אחסנה בבקשה להיתר עפ"י תב"ע 102-0396523	41.22	0.4	16.488
סה "כ שטח אשר נתבקש בבקשה נוכחית לפי תכנית 102-0396523			16.488

חישוב השבחה לתוספת יח"ד

סה"כ שטח עיקרי לפי תב"ע בש/160/א'	2,090
מספר יח"ד לפי תב"ע בש/160/א'	22
שטח ממוצע ליח"ד לפי תב"ע בש/160/א'	95
מספר יח"ד עפ"י תב"ע 102-0396523	27
שטח ממוצע ליח"ד עפ"י תב"ע 102-0396523	84.04
הפרש	10.96
שטח שולי שהפך לגרעיני	241.19
מקדם השבחה	0.20
סה"כ השבחה לתוספת יח"ד במ"ר אקו'	48.24

חישוב השבחה לתוספת קומה:

שטח עיקרי בקומה העילית שנוספה	207.02
מקדם השבחה (שיפור תכנון ופונקציונאליות)	0.1
סה"כ השבחה לתוספת קומה במ"ר אקו'	20.702

סה"כ השבחה במ"ר אקו'	85.43
שווי מ"ר מבונה ב-₪	3,800
השבחה ב-₪	**324,623**
היטל השבחה ב-₪	**162,311**
חלקיות מימוש	**40.54%**

- במעמד הדיון במשרדי, הבהיר כי המשיבה מבקשת שההשבחה תחושב לתב"ע בכללותה ולמימוש החלקי.
- ערכי שווי: טוען כי כל השוואה וניסיון ההשוואה ל"מחיר למשתכן" אינה נכונה. לטענתו, מחירי הדירות הבנויות בשכונת ג'2 עלו משנת 2015 עד שנת 2017 ב- 15% ומשנת 2015 עד 2018 ב- 20%. מציין שמדובר בעליה חד משמעית בשווי ובהקשר לכך טוען שטיעוני שמאית המבקשת הן "תיאוריות שאין להן אחיזה במציאות". לצורך ביסוס טענתו, מפנה לערכים אותם קבעה השמאית המכריעה גב' דורית פריאל, למועד הקובע הדומה למועד שבשומה המכרעת של החי"מ. הבהיר כי אינו מתבסס על הכרעתה של גב' דורית פריאל אלא מביא אותה כחיזוק לדרך בה חישב את השווי הקודם בגישת החילוץ ולתוצאה המתקבלת. לטענתו, מדובר בשכונה שממועד המכרזים ועד היום יש בה עליית מחירים מאוד גבוהה, בין היתר בגלל התפתחות השכונה, משכונה לא מפותחת לשכונה בנויה. הפרשי השווי והמחירים יכולים להיות גבוהים בעשרות אחוזים. בהתאם לנתונים שהציג בין השנים, טוען כי ניתן לראות עליה של כ- 15% כאמור לעיל, אשר בערכים בירידה לקרקע יכולים להיות גם פי 2. לפיכך, טוען כי אך סביר שיהיה פער של עשרות אחוזים בין שני המועדים.
טוען כי בהכרעת החי"מ הקודמת, החליט החי"מ להתעלם מגישת החילוץ ומהמשמעויות העולות ממנה ומבחינה עובדתית לא הוצגו הדברים כפי שהציג. כסיכום לעניין השווי טוען כי, התייחסות היום למכרזים שנעשו בשנת 2014 היא בעייתית, יש לבצע התאמות גבוהות מאוד ולכן יש לחשב באמצעות גישת החילוץ. טוען שמדובר בגישה לגיטימית ואין להתעלם ממנה.
לטענתו, בתחשיב שווי מ"ר אקו' בתחשיב ההשבחה לשטחי האחסנה מתחת למפלס 0.00, אכן המחסן גולם בשווי בגישת החילוץ, אולם לפני שחילץ את המע"מ ורווח יזמי הפחית את שטח המחסן.
- תוספת קומה: טוען כי בקומות 5 עד 7 יכול להיות שיש מחיר מסוים לדירות וביניהם אין הבדל. לטענתו, מדובר באוכלוסייה שמשתמשת במעלית שבת ומבחינתם אין

הבדל בקומות העליונות. שיעור השבחה אותו חישב (10%), הוא בגין תוספת הקומה המאפשרת שיפור תכנוני והחיוב הוא רק בגין מרכיב זה. לטענתו, השיפור התכנוני מתבטא ביכולת לנצל את יח"ד הנוספות בצורה סבירה מבלי לפגוע בדירות האחרות וגם לנצל טוב יותר את התכנון. בגין המרפסות לא חייב כי זה מתקזז עם מרפסת הפנטהאוז.

- כפילות חיוב: הבהיר כי לא התייחס במסמך תגובתו לנושא זה מפני שהסתמך על כך שההכרעה התייחסה לתוספת הקומה כהקלה ולפיכך מציין שברור כי 6 קומות נספרות ככוללות את קומת הכניסה.

לבקשת שמאי המשיבה ולאחר שניתנה הסכמתי, הציג שמאי המשיבה התייחסות ספציפית לעניין זה בהתייחס גם למגרשים 364, 366, 368, 370. בהתייחסותו הציג את ההליכים התכנוניים לעניין מספר הקומות החל מתוכנית בש/160/א' המקורית, הבקשה להיתר אשר כללה הקלה במס' קומות וכלה בתכנית החדשה 102-0396523 והבקשה להיתר החדשה. לטענתו, בהתאם לתכנית בש/160/א' הותרו בכל אחד מהמגרשים מהטיפוס הנ"ל מבנה בן 6 קומות. הבקשה להיתר בה דן הח"מ בעבר, כללה הקלה במס' קומות כך שתותר בניה ב- 7 קומות בהקלה במקום 6 קומות עפ"י תכנית בש/160/א'. מכאן, לטענתו, מלוא 7 הקומות מעל למפלס הכניסה הקובעת נוצלו כבר בבקשה להיתר הקודמת. בתכנית 102-0396523 הותרו במגרשים מהטיפוס הנ"ל מבנים בני 7 קומות (לא כולל המפלס שנוסף בהקלה), כך שבפועל אושרו 8 קומות. טוען כי ניתן להבחין הן בנספח הבינוי והן בבקשה להיתר כי אושרה בניית מבנה מגורים בן 8 קומות (כולל ההקלה שאושרה בעבר). מסקנתו מניתוח הליכי התכנון היא כי התכנית המשביחה הוסיפה מפלס מעבר להקלה שאושרה בבקשה הקודמת ולא כטענת שמאית המבקשת.

להלן תחשיב הפרשי הקומות בין שני מצבי התכנון כפי שהציג בחוות דעתו:

מצב חדש: 8 קומות (7 מכח התכנית ואחת בהקלה שאושרה בעבר)

מצב קודם: 7 קומות (6 מכח תכנית בש/160/א' + אחת בהקלה שאושרה)

הפרש/השבחה: 1 קומה.

12. <u>הכרעה</u>:

<u>כללי</u>:

בפרק טיעוני הצדדים פורטו טיעוני שמאית המבקשת ביחס לשומתו המקורית של שמאי המשיבה, אשר כללה חיוב בהיטל השבחה גם בגין שטחים/קומות מתחת למפלס 0.00. כאמור, שמאי המשיבה ערך שומות מתוקנות, לאור הבהרות שקיבל ממהנדס העיר ומהנדס הועדה המקומית, בהן לא הכליל במסגרת חיוב ההשבחה את השטחים הללו, בהיותם ניתנים לבניה במסגרת תכנית בש/160/א' אשר לא הגבילה בניה תת קרקעית, ובלבד שסך השטח המוקנה כזכויות בניה ישמר.

לאור האמור לעיל, מתייתר הצורך לדון בנושא זה ולפיכך אתייחס בהכרעתי לסוגיות שבמחלוקת בהתאם למרכיבי ההשבחה המצויינים בחוות הדעת המתוקנת של שמאי המשיבה בלבד.

<u>מספר הקומות בשני מצבי התכנון</u>:

שמאית המבקשת הפנתה להכרעותי הקודמות במגרשים 364, 366, 368, 370 בהן נדונה סוגיית תוספת קומה שהתבקשה בבקשה להיתר הקודמת ולסוגיה, האם יש לראותה כהקלה אם לאו. בשומות המכרעות אליהן מפנה שמאית המבקשת, הכרעתי כי מדובר בהקלה, מהטעם המשפטי שהנושא נדון כהקלה בועדה כפי שבא לידי ביטוי בפרוטוקול הועדה וכי ככל שסברה מבקשת ההיתר כי שגתה המשיבה, היה עליה לפעול בהליך מסודר לתקיפת ההחלטה בדרך של הגשת ערר.

שמאית המבקשת טוענת כי מעיון בנספח הבינוי של התכנית החדשה 102-0396457 למגרשים 364, 366, 368 ו- 370 (ממנה היא משליכה גם על נספח הבינוי שבתוכנית 102-0396523 שבעניינו ש.י.) ניתן להיווכח שמניין הקומות שנקבע בתכנית הוא <u>מעל קומת</u> הכניסה הקובעת ולכן מספר הקומות המבוקש בהיתר הנוכחי תואם את התב"ע הקודמת (6 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת). לטענתה, לאור האמור לעיל אין מקום לחייב במקרה זה בהיטל השבחה. (ויש לזכות במגרשים הנ"ל בגין השטח שחויב כתוספת קומה בהקלה במסגרת הכרעותי הקודמות).

דעתי אינה כדעתה של שמאית המבקשת, הוראות תכנית בש/160/א' אפשרו בניית 6 קומות מעל לכניסה הקובעת ואילו הוראות תכניות 102-0396457 ו- 102-0396523 מאפשרות בניית 7 קומות מעל לכניסה הקובעת. הוראות שתי התוכניות מציינות במפורש כי מדרג המסמכים הוא כזה שהוראות התכנית גוברות על הנספחים. בנוסף, בתכנית בש/160/א' מצוין כי מפלסי ה-0.00 יהיו בהתאם למצוין בתכנית הבינוי והפיתוח, בו מצוין כי מפלס 0.00 הינו 402. לפיכך, ככל שנבחן את חתך א-א בנספח הבינוי של תכנית 102-0396457, אליו הפנתה שמאית המבקשת, נמצא כי במגרש הנדון קיימות 6 קומות מעל מפלס זה, ומעבר לקומות הללו מדובר בתוספת קומה שהתאפשרה בתכנית החדשה (קומה 7 מעל מפלס 0.00 בקו 402). לעומת זאת,

במגרשים 364, 366, 368 ו- 370 התבקשה גם תוספת קומה וגם שינוי במפלס 0.00 (במקום 402, 399).

אני סבור שקומה מס' 7 (מעל מפלס 0.00, דהיינו קומה 6 מעל קומת הכניסה הקובעת 0) הינה קומה שנוספה בתב"ע 102-0396523 ולא התאפשרה מכח תב"ע קודמת בש/160/א'. בהתייחס למגרשים 311-315, תשריט נספח הבינוי מציג 8 קומות מעל מפלס 0.00, אשר נוצרו כאמור לעיל, מתוספת הקומה ומשינוי מפלס 0.00.

<u>שטחים בשני מצבי התכנון ובהיתר הנוכחי + מקדמי השבחה</u>:

שמאי המשיבה הבהיר בעת הדיון כי בקשת הועדה הינה שאערוך תחשיב השבחה הן למימוש החלקי והן למימוש המלא. בחוות דעתו ערך תחשיב בהתאם לבקשה זו. שמאית המבקשת, מאידך, טוענת כי המימוש החלקי הוא המימוש הטוב והיעיל בנכס וכי המימוש המלא אינו כלכלי ולכן אינו מוסיף לשווי מעבר למימוש החלקי. בהכרעתי אערוך תחשיב הן למימוש החלקי על פי הבקשה להיתר, והן למימוש המלא על פי התב"ע.

מימוש מלא: שמאי המשיבה התייחס לתוספת זכויות הבניה העיקריות שהוקנו בתכנית 102-0396523 (בסך 179 מ"ר עיקרי), כזכויות שטרם נתבקש מימושם בבקשה הנוכחית להיתר, וערך את תחשיב ההשבחה בהתאם. בתחשיבו, תוספת הזכויות הללו מהוות חלק מזכויות הבניה העתידיות, המופיעות בבקשה להיתר כ"תוספת בניה עתידית", דהיינו יחויבו בעת המימוש המלא. בבואי לחשב את השטח לחיוב במימוש המלא עלי להביא בחשבון את זכויות הבניה המוקנות בשני מצבי התכנון וכן את התכנון המוצע והקיים בבקשות להיתר שהוגשו ע"י המבקשת.

בתכנית בש/160/א' הוקנו 2,090 מ"ר עיקרי ל- 22 יח"ד ב- 6 קומות מעל מפלס 0.00. בתכנית 102-0396523 נוספו 179 מ"ר עיקרי (סה"כ 2,269 מ"ר) לבניית 27 יח"ד ב- 7 קומות מעל מפלס 0.00. בבקשה הקודמת כלל השטח העיקרי 1,631.78 מ"ר עיקרי בלבד, דהיינו 458.22 מ"ר היוו זכויות בלתי מנוצלות הניתנות לניצול עתידי, בין היתר, לטובת הרחבת יחידות הדיור בקומות (בהתאם למספר הקומות המאושר בתכנית בש/160/א'). ע"ב ההנחה כי זכויות תב"ע בש/160/א' "שולמו", יש לבחון אלו זכויות נוספו מכח תכנית 102-0396523 ביחס לתכנית בש/160/א' וביחס לבקשה להיתר הקודמת, ובאיזה אופן מבוקש המימוש במסגרת הבקשה להיתר הנוכחית, מבחינת מימוש חלקי.

בבקשה להיתר הנוכחית מבוקש ניצול של 1,962.08 מ"ר עיקרי לבניית 27 יח"ד ב- 7 קומות מעל מפלס 0.00, כאשר כל השינוי בין שתי הבקשות להיתר בא לידי ביטוי, בקומות 6 ו- 7 (מעל מפלס 0.00) בלבד. השינוי בקומה 6 בא לידי ביטוי בכך שבמצב הקודם תוכננה דירה יחידה (ומרפסת גג) וכעת, במצב החדש, מבוקשת בניה של 4 דירות רגילות. השינוי בקומה 7 בא לידי ביטוי בכך שמבוקשת בניית 2 דירות עם מרפסות גג. סך הכל הבקשה מתייחסת לתוספת 5 דירות ביחס למצב קודם. בנוסף למימוש זה, מצוין בבקשה להיתר כי מוקצים 294.66 מ"ר לתוספת בניה עתידית (אפשרות להרחבת הדירות כמתאפשר מהוראות התב"ע).

כאמור לעיל, בבקשה להיתר הקודמת ביקשו לנצל שטח של 1,631.78 מ"ר עיקרי ו- 458.22 מ"ר עיקרי היוו שטחים לא מנוצלים, לצורך בניה עתידית (סה"כ 2,090 מ"ר עיקרי, כפי שתכנית בש/160/א' מאפשרת). התכנית החדשה (102-0396523) הוסיפה שטח של 179 מ"ר עיקרי. עפ"י הבקשה להיתר הנוכחית מבוקש לנצל שטח של 1,962.08 מ"ר עיקרי לבניית יחידות הדיור החדשות ו- 294.66 מ"ר עיקרי הוקצו לטובת בניה עתידית להרחבת הדירות (סה"כ שטח לניצול + שטח לניצול עתידי בהתאם לבקשה להיתר הנוכחית 2,256.74 מ"ר). יתרת השטחים שבין הבקשה להיתר הנוכחית (ניצול בפועל + ניצול בעתיד) לבין השטחים הכלולים בתכנית בש/160/א' (שטח של 2,090 מ"ר), היא שטח של 166.74 מ"ר. כאמור לעיל, תכנית 102-0396523 הקנתה תוספת זכויות של 179 מ"ר, מכאן כי שטח של 12.26 מ"ר שיועדו להרחבה בתכנית 102-0396523, לא מבוקש למימוש בבקשה הנוכחית בשום צורה שהיא (לא לבניה בפועל ולא כהרחבה עתידית) ולכן סה"כ החיוב במימוש המלא יהיה לשטח של 179 מ"ר, מתוך שטח זה אחשב שטח של 166.74 מ"ר לניצול עתידי להרחבת הדירות במקדם שוליות של 0.8 ואילו לשטח הנוסף 12.26 מ"ר, שאינו מנוצל במימוש זה ו/או במימוש "בהרחבה עתידית" עפ"י הבקשה הנוכחית, אייחס מקדם שוליות של 0.5 (השיקולים לשיעורי השוליות יפורטו להלן).

מימוש חלקי, עפ"י הבקשה להיתר הנוכחית: במימוש החלקי מבקשים לממש שטחים עיקריים (בנוסף לשטחים שמומשו בהיתר הקודם) בסך של 330.3 מ"ר, שהיוו שטח שלא נוצל בבקשה להיתר בניה הקודמת. שטח זה מבוקש למימוש הלכה למעשה לתוספת 5 יחידות הדיור בבקשה הנוכחית באופן הבא: 123.28 מ"ר בקומה 6 מעל מפלס 0.00 (במצב קודם דירה אחת 125.37 מ"ר עיקרי ובמצב חדש 248.65 מ"ר ב- 4 דירות) ו- 207.02 מ"ר בקומה 7 מעל מפלס 0.00 ל- 2 דירות עם מרפסות גג (123.28 מ"ר + 207.02 מ"ר = 330.3 מ"ר). כאמור שטח זה לא התבקש למימוש בבקשה הקודמת כך שהוא מהווה שטח שולי להרחבת הדירות במצב הקודם ואילו במצב החדש, בבקשה להיתר הנוכחית, השטח ישמש לבניית חמש הדירות החדשות. שמאי המשיבה יחס מקדמי השבחה בשיעור 20% בגין השטח השולי שהפך לעיקרי וכן 10% בגין שיפור התכנון והפונקציונאליות שבתוספת הקומה. שמאית המשיבה קיבלה עקרונית את מקדם השוליות אותו ייחס שמאי המשיבה, אולם סבורה כי בגין השטח שבקומה 6 (123.28 מ"ר), יש להביא בחשבון מקדם 15% בלבד נוכח ביטול דירת הפנטהאוז. לטענתה, בגין השטח שבקומה 7 (207.02 מ"ר), יש להביא בחשבון מקדם 10% בלבד נוכח העובדה שמדובר בקומה עליונה גבוהה ובקהל חרדי וכי מדובר בצפיפות של 2 דירות בקומה (לעומת דירת פנטהאוז יחידה במצב הקודם).

לצורך בחינת שוליות השטחים, בחנתי את עסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי המשיבה בעמוד 12 בחוות דעתו, בהתייחס למכר דירות מגורים בשכונה ג2. מניתוח עסקאות ההשוואה עולה כי שווי מ"ר בנוי ממוצע בדירת 4 חדרים 13,570 ₪ ובדירת 5 חדרים 12,645 ₪. בחילוץ לערכי קרקע ע"ב הפחתת מע"מ בשיעור 17%, רווח יזמי בשיעור 18% ועלות בניה של 6,200 ₪

למ"ר מתקבל כי שווי מ"ר קרקע מבונה ממוצע לדירת 4 חדרים כ- 3,630 ₪ ולדירת 5 חדרים כ- 2,960 ₪ ומכאן עולה כי בתוספת חדר מדובר בשוליות בשיעור של כ- 20%, בערכי הקרקע.
מאחר ונתוני ההשוואה מתייחסים לדירות טיפוסיות בקומה טיפוסית בבניה רוויה בשכונת ג' 2, הרי שיש לבצע התאמות לנכס הנדון שכן הדירות הנוספות (שנוצרו מהמרת שטח שולי במצב קודם לגרעיני במצב חדש) הינן בקומות 6 ו- 7.
אשר לקומה 6, מדובר בקומה זהה (טיפוסית) לקומות שנכללו בנתוני ההשוואה ולפיכך אין צורך בביצוע התאמה נוספת. אשר לקומה 7, מדובר בדירות פנטהאוז שערכי שווי למ"ר מבונה בהן, גבוה יותר לאור הצורך לגלם את שווי מרפסות הגג. מאחר והשטח שיועד להרחבת הדירות הינו לדירות בקומות הטיפוסיות, ולא בדירת הגג, הרי שבהתייחס לשטח דירות הגג בקומה העליונה, יש להביא בחשבון את מקדם ההשבחה עפ"י שיעור השוליות שציינתי לעיל (שישקף את השוליות בהתייחס לשטחי הדירות בקומה טיפוסית כפי שבוצע ביחס לקומה 6), ובנוסף לבצע הכפלה במקדם התאמה לדירת גג (יובא בחשבון מקדם 1.2 המשקף את העובדה שבקומה העליונה מבוקשות 2 דירות פנטהאוז עם גג מרוצף בשטח של כ- 48 מ"ר לכל דירה במקום דירת פנטהאוז יחידה עם גג מרוצף גדול הרבה יותר וכי מדובר בקומה העליונה המיועדת לקהל יעד חרדי).
ההשבחה הנובעת ממרכיב הפיכת שטח שולי לגרעיני נכונה גם במקרים של תוספת יח"ד ללא שינוי במספר הקומות. במקרה הנדון תוספת הקומה אפשרה ניצול יעיל יותר של שטח הדירות, ומשכך אני מקבל את טיעונו של שמאי המשיבה לפיו מדובר בהשבחה הנובעת משיפור התכנון והפונקציונאליות שהתאפשר כתוצאה מתוספת הקומה. הבאתי בחשבון כי ההשבחה בגין שיפור התכנון וההשבחה בגין תוספת יחה"ד מבלי להוסיף שטחים עיקריים, אינה יכולה להעשות כהשבחה מצרפית. יש להביא בחשבון כי מדובר בהשבחה אשר בחלקה מתקזזת עם הגדלת הצפיפות בבניין. לכן, מקדם ההשבחה הסביר בגין תוספת הקומה הוא מקדם 0.05, הבא כתוספת למקדם השוליות. יש להביא בחשבון כי מקדם השבחה לתוספת הקומה יופעל על השטח שנוסף בקומה העליונה בלבד (207.02 מ"ר עיקרי ו- 95.55 מ"ר גג מרוצף).
שטחי אחסנה: שמאית המבקשת טוענת כי שווי מ"ר מבונה מגלם את שטחי האחסנה מכאן כי החיוב שבוצע עבור תוספת יחידות הדיור מגלם את תוספת השטח לאחסנה. חיוב בנפרד עבור תוספת יחידות הדיור ועבור שטחי האחסנה המשרתים יחידות אלו מהווה, לטענתה, חיוב כפול. שמאי המשיבה טוען כי בקביעת שווי מ"ר מבונה בו השתמש לחישוב ההשבחה, ניטרל את מרכיב האחסנה ולפיכך לא מדובר בכפל חיוב. לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים מצאתי כי במקרה הנדון אין ספק שמהות תוספת השטח שהתבקשה בתכנית וכפי שבאה לידי ביטוי בתכנית הבקשה להיתר הינה לתוספת 5 יחידות הדיור בקומות העליונות ללא שינוי בקומות האחרות. מעיון בתשריט קומה 1- בגרמושקה עולה כי תוספת שטח האחסנה בסך 41.22 מ"ר בקומה הינו שטח הכולל הן אחסנה והן מעברים. לפיכך סביר כי מדובר בתוספת שטח למחסנים הדירתיים בהתאם להוראות התכנית, ובשטח המעברים ליחידות האחסנה הללו.

אין ספק שצודקת שמאית המבקשת כי בעת החיוב, עלינו להימנע מחיוב כפול ומשכך אני סבור שהדרך הפשוטה ביותר היא לקבוע את ההשבחה ע"י הכפלת השטח העיקרי שנוסף (בהתאם למקדמים הנזכרים לעיל) בשווי מ"ר מבונה "פלדלת" (**עיקרי + ממ"ד**). שווי מ"ר מבונה "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד) מגלם את שטחי השירות הדירתיים דוגמת מרפסת, חניה, מחסן ולכן בהכפלה בשווי מ"ר מבונה פלדלת, תגולם גם תוספת שטחי האחסנה של הדירות החדשות. כמו כן, בהכפלת שווי מ"ר מבונה פלדלת במ"ר עיקרי בלבד, יקוזזו באופן מובנה שטחי הממ"דים הפטורים מהיטל השבחה.

<u>שווי מ"ר מבונה למועד הקובע</u>:

בהכרעתי הקודמת למגרש קבעתי כי שווי קרקע ליח"ד עפ"י תב"ע בש/160/א' נכון למועד הקובע 01.11.2015 הינו 300,000 ₪ וכי שווי מ"ר מבונה הנגזר מכך הינו 2,432 ₪. ערכי השווי הללו התבססו על ניתוח מכרזי רמ"י לשיווק רגיל משנת 2014 תוך ביצוע התאמות. שמאי המשיבה טוען כי השמאית המכריעה גב' דורית פריאל בהכרעתה בגוש 34515 חלקות 17-20 שכונה ג'-2, למועד קובע 25.09.2015, הכריעה כי שווי מ"ר מבונה בדירות בשטח של עד 81 מ"ר – 4,130 ₪ למ"ר מבונה, דירות בשטח שבין 82 מ"ר ל- 106 מ"ר - 3,550 ₪ למ"ר מבונה, דירות בשטח שבין 107 מ"ר ל- 130 מ"ר - 3,090 ₪ למ"ר מבונה. קראתי בעיון רב את הכרעתה של עמיתתי, גב' פריאל, בחנתי את עסקאות ההשוואה עליהן ביססה את השוויים. אני סבור כי אין בהכרעתה של גב' פריאל, כדי לשנות מהכרעתי הקודמת. הכרעתי הקודמת מפורטת דיה ומבוססת על עסקאות השוואה רבות, הביאה לידי ביטוי את טיעוני הצדדים ואני לא מוצא מקום לשנותה ו/או סיבה ראויה, מדוע לא להתבסס על ערכי שווי שנקבעו בה.

להלן התחשיב מהכרעתי הקודמת:

שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו' במ"ר
שטח עיקרי במ"ר	2,090.0	1	2,090.0
שטחי שירות, ללא מחסנים במפלס תחתון	660.0	0.5	330.0
מקומות חניה מתחת לכניסה הקובעת	980.0	0.3	294.0
סה"כ מ"ר אקו' (במעוגל)			2,714
מ"ר אקו' ליח"ד (22 יח"ד)			123.4
שווי קרקע ליח"ד ב- ₪			300,000
שווי מ"ר אקו' ב- ₪ (במעוגל)			**2,432**

מתחשיב זה עולה כי שווי מ"ר מבונה "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד) המגלם את שטחי השירות הנוספים הינו כ- 2,790 ₪ [300,000 ₪ לחלק ל- 107.5 מ"ר (95 מ"ר עיקרי + 12.5 מ"ר ממ"ד)]. שווי זה משקף כ- 15% בהפרשי השווי שבין מ"ר מבונה דירתי (מגלם ש"ש) ובין מ"ר מבונה דירתי אקו'. לנתון זה משמעות רבה לחישוב ההשבחה, אשר אותה ארחיב בהמשך. יחד עם זאת המועד הקובע בשומה המכרעת שבעניינו הינו 31.03.2017. דהיינו, יש לבצע התאמת זמן. שמאי המשיבה טוען כי בין המכרזים ובין המועד הקובע חלף פרק זמן של 3 שנים ולפיכך נדרש ביצוע של התאמות רבות. לפיכך, סבר ששימוש בגישת החילוץ נכונה יותר למקרה זה, וכי הסטיה העלולה לנבוע משימוש בגישה זו, קטנה יותר. אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה באופן חלקי. איני סבור שיש לזנוח את ניתוח תוצאות מכרזי רמ"י אלא שנכון במקרה זה לנתח

את ערכי השווי גם בהתאם לגישת החילוץ. ניתחתי את עסקאות ההשוואה, שהוצגו על ידי שמאי המשיבה (בעמוד 12 בחוות דעתו) ומצאתי כי שווי מ"ר בנוי ממוצע לשנת 2016 (מחצית שניה) הינו 12,992 ₪ ואילו שווי מ"ר בנוי ממוצע ברבעון ראשון 2017 הינו 13,576 ₪ (גבוה בכ- 4.5%). נוכח הצורך להתאמת זמן של כ- 17 חודשים, בין המועד הקובע בהכרעתי הקודמת למועד הקובע בשומה מכרעת זו, ומאחר וערכי השווי הם לקרקע, אני סבור כי ניתן לייחס מקדם התאמת זמן של כ- 20% ביחס לערכי השווי שקבעתי בהכרעתי הקודמת. בהתאמה זו, מתקבל כי שווי מ"ר מבונה "פלדלת" במועד הקובע הינו כ- 3,350 ₪ (1.2 X 2,790 ₪).

בבחינת תחשיב בגישת החילוץ שערך שמאי המשיבה, מצאתי שאכן התייחס לשווי מ"ר מבונה דירתי אקו', כולל שטח המחסן (108.08 מ"ר דירתי + שטח אקו' מחסן = 110.48 מ"ר). יחד עם זאת, לצורך תאימות לשווי מ"ר מבונה "פלדלת" מגלם שטח מחסן ושטחי שירות נוספים (כפי שקבעתי לעיל), אתייחס לשווי מ"ר בנוי ממוצע 13,127 ₪ כפי שהציג שמאי המשיבה בתחשיבו, וממנו אבצע את החילוץ. אני מקבל את שיעור ההפחתות המיוחסות למע"מ וליזמות אולם איני מקבל את ההפחתה שביצע לעלות בניה בסך 5,500 ₪ למ"ר המשקפת העמסת עלויות עקיפות בשיעור כ- 15% בלבד על העלות הבסיסית למ"ר. עפ"י מחירון "דקל" מרץ 2017 עלויות הבניה הבסיסיות לבניינים בני 5-8 קומות הינם: 4,480 ₪ למ"ר, 1,250 ₪ למ"ר מרפסת מקורה, 1,600 ₪ למ"ר מחסן, 330 ₪ למ"ר פיתוח חצר. בסיכום עלויות הבניה הבסיסיות והישירות לבניית דירה בשטח 108.08 מ"ר מתקבל כי עלות בניית כל מ"ר כ- 4,706 ₪. אני סבור ששיעור העמסת העלויות העקיפות המינימליות צריך לעמוד על כ- 25%. כמו כן, יש להעמיס עלויות בניית שטחים שמעבר לשטחי הדירות עצמן, פיתוח חצר וכדומה. לפיכך, אביא בחשבון כי עלות בניה סבירה וראויה למ"ר דירתי הינה כ- 6,200 ₪. באימוץ נתוני ההשוואה של שמאי המשיבה וההפחתות למע"מ ויזמות, כפי שנקבעו על ידו, מתקבל כי שווי מ"ר מבונה דירתי הינו כ- 3,300 ₪.

שווי מ"ר בנוי עפ"י ממוצע עסקאות	13,127 ₪
בניכוי מע"מ 17%	11,219 ₪
בניכוי יזמות 18%	9,508 ₪
בניכוי עלות בניה 6,200 ₪ למ"ר	3,300 (במעוגל)

משקלול ערכי השווי למ"ר מבונה מגישת החילוץ ומגישת ההשוואה הישירה בהתאמת זמן (במשקל זהה) עולה כי שווי מ"ר מבונה "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד) מגלם שטחי השירות הינו בגבולות 3,325 ₪ במועד קובע 31.03.2017.

כפי שציינתי לעיל הפרשי השווי בין מ"ר מבונה "פלדלת" מגלם ש"ש למ"ר מבונה אקו' עומד על כ- 15%. לפיכך יובא בחשבון כי שווי מ"ר מבונה אקו' הינו כ- 2,890 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה: מימוש מלא וחלקי (לפי הבקשה להיתר):</u>

<u>מימוש חלקי:</u>

מרכיב ההשבחה	שטח במ"ר	מקדם שוליות/השבחה	מקדם דירת גג/מרפסת גג	שווי מ"ר מבונה/פלדלת ב- ₪	סה"כ השבחה ב- ₪
שטח שולי שהפך גרעיני בקומה 6 מעל מפלס 0.00	123.28	0.2		3,325	81,981
שטח שולי שהפך גרעיני בקומה 7 מעל מפלס 0.00	207.02	0.2	1.2	3,325	165,202
שיפור תכנון תוספת קומה (עיקרי)	207.02	0.05		2,890	29,914
שיפור תכנון תוספת קומה (מרפסת גג)	95.55	0.05	0.2	2,890	2,761
השבחה ב-₪					**279,859**
היטל השבחה ב-₪ (במעוגל)					**139,929**

<u>השלמה במימוש מלא:</u>

מרכיב ההשבחה	שטח במ"ר	מקדם שוליות	סה"כ במ"ר
תוספת שטח עיקרי במ"ר להרחבה עתידית עפ"י תכנית הבקשה להיתר	166.74	0.8	133.39
תוספת שטח עיקרי במ"ר כהשלמה למלוא זכויות התב"ע, לא מוצג בתכנית הבקשה להיתר	12.26	0.5	6.13
סה"כ תוספת שטח אקו' למימוש מלא			139.52
שווי מ"ר מבונה אקו' ב-₪			2,890
השבחה ב-₪ (במעוגל)			**403,220**
היטל השבחה ב-₪			**201,610**

13. <u>השומה:</u>

בהתבסס על העקרונות והשיקולים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה במקרקעין שבנדון, הנובעת מאישור תכנית 102-0396523 ובקשה להיתר בניה מס' 20170166, הינה כדלקמן:

התוכנית	המועד הקובע	היקף המימוש	ההשבחה ב- ₪	היטל ההשבחה ב- ₪
תכנית 102-0396523	31.03.2017	חלקי עפ"י תכנית בקשה להיתר	279,859	139,929
		השלמה למלא זכויות התב"ע	403,220	201,610

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סע' 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.

אני מצהיר בזה כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב