דוד דדון – **שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)**

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תאריך : 26.05.2024

מס' בקשה/מינוי : 621-2024

מספרנו : 8739

לכבוד

חב' אפי קפיטל בע"מ

באמצעות מר שלמה מערבי שמאי מקרקעין

דוא"ל: maaravis@bezeqint.net

(להלן: "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה אופקים

דוא"ל: hezib@iula.org.il

באמצעות מר שמעון יניב בליה שמאי מקרקעין

דוא"ל: yaniv_bl@netvision.net.il

(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש : 70004, חלקה : 43

מס' מגרש: 1347 לפי תכנית תמל/1034

קרן הרחובות נחל אמציהו/נחל זיתון, שכונת אפיקי נחל

["אופקים החדשה בתכנון"], אופקים

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 621-2024 מיום 19.03.2024, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

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

גורם ההשבחה: אישור הקלות.

גורם המימוש: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20230150.

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 08.05.2024, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 29.04.2024 ע"י החת"מ.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	קרן הרחובות נחל אמציהו/נחל זיתון, שכונת אפיקי נחל ["אופקים החדשה בתכנון"], אופקים.
גוש	:	70004.
חלקות	:	43.
שטח חלקה רשום[1]	:	5,599.0 מ"ר.
מגרש	:	מגרש מס' 1347 לפי תכנית תמל/1034.
שטח מגרש[2]	:	5,591.0 מ"ר.
זכויות	:	חכירה מרמ"י.
מהות הנכס	:	מגרש לבניית בניין מגורים בן 9 קומות ו- 48 יח"ד.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר שמעון יניב בליה מיום 15.08.2023.

6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר שלמה מערבי מיום 22.04.2024.

6.3 מכתב תשובת שמאי המשיבה[3].

6.4 העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מיום 23.04.2024.

6.5 תוצאות מכרז רמ"י באתר רמ"י (מכרז 302/2020) לרבות חוברת מכרז במסלול דיור במחיר מטרה.

6.6 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

6.7 היתרי בניה שהופקו לנכס.

6.8 בקשה להיתר בניה מס' 20230150.

6.9 החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה אופקים בישיבתה 2023009 מיום 12.09.2023.

6.10 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים, קביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות ועדות ערר רלוונטיות נוספות.

---

[1] בהתאם למצוין בנסח רישום מקרקעין.

[2] בהתאם למפורט בתכנית בקשה להיתר הבניה (5,598 מ"ר לפי תכנית תמל/1034).

[3] במכתב התשובה צוין כי תאריך עריכתו הינו ביום 15.08.2023 (ככל הנראה מדובר בטעות סופר).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

7. מועד קובע

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

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

המועד הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע[4]
אישור הקלות	מועד אישור בוועדה	01.08.2023

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1. תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

קרן הרחובות נחל אמציהו/נחל זיתון, שכונת אפיקי נחל ["אופקים החדשה בתכנון"], אופקים.

תיאור העיר והשכונה

אופקים היא עיר במחוז הדרום בישראל השוכנת 24 ק"מ צפונית-מערבית לבאר שבע.
אופקים נוסדה ב־19 באפריל 1955 ותושביה הראשונים היו עולים ממרוקו ותוניסיה.
בשנות ה־90 הגיעו אל העיר עולים רבים מברית המועצות ומאתיופיה.
בשנת 1995 קיבל היישוב מעמד של עיר.
לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס) נכון לסוף פברואר 2024 (אומדן), מתגוררים באופקים 36,956 תושבים.
לפי פרוגרמה למבני ציבור לתכנית תמל/1034, ניכר שרובע המגורים המתוכנן באופקים עתיד להוות הרחבה משמעותית לעיר הקיימת.
רובע המגורים ימוקם ממזרח לנחל אופקים, המהווה כיום גבול טבעי של העיר.
הרובע עתיד להגדיל את תחום השיפוט העירוני בכ-50% : תוספת של כ-6,450 ד' על כ- 10,300 ד' הקיימים כיום.
ברובע עתידות לקום כ-7,400 יח"ד בתמהיל צפיפות שונה.
הרובע עתיד לספק מענה עירוני מלא עבור תושביו העתידיים : שטחים פתוחים, שירותי ציבור, מסחר ותעסוקה, וכן שטחי ציבור, תעסוקה ומסחר כלל-עירוניים, כפי שמתווה תכנית המתאר העירונית המקודמת בימים אלו.
ניכר כי המתחם בשלבי הקמה ופיתוח ראשוניים.

[4] ראה/י התייחסותי בגוף ההחלטה.

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

<u>גבולות השכונה</u>

מצפון - תוואי רכבת ישראל ומושב גילת.

ממזרח - שטחים פתוחים.

מדרום - שטחים פתוחים.

ממערב - השכונות המזרחיות של העיר אופקים.

<u>תיאור סביבת הנכס</u>

הנכס מושא ההחלטה ממוקם בחלק הדרומי-מערבי של השכונה המתוכננת.

<u>פיתוח</u>

ניכר שבסביבה במועד הקובע לא קיים פיתוח עירוני [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

<u>נגישות לנכס</u>

מרחוב נחל אמציהו ממערב ומרחוב נחל חתירה ממזרח - לפי אתר Govmap.

8.2. <u>תיאור החלקות</u>

גוש	:	70004.
חלקה	:	43
שטח חלקה רשום[5]	:	5,599.0 מ"ר.
מגרש	:	מגרש מס' 1347 לפי תכנית תמל/1034.
שטח מגרש[6]	:	5,591.0 מ"ר.
צורת המגרש	:	דמוי מלבן רגולרי עם פינה מערבית מעוגלת כלפי הרחוב הסמוך, ומידותיו, כדלהלן:
		אורך חזית צפונית כ– 57 מ'.
		אורך חזית דרום-מערבית כ- 95 מ'.
טופוגרפיה	:	ניכר שפני הקרקע הטבעיים מישוריים יחסית.
בינוי	:	מגרש לבניית בניין מגורים בן 9 קומות ו- 48 יח"ד.

[5] בהתאם למצוין בנסח רישום מקרקעין.

[6] בהתאם למפורט בתכנית בקשה להיתר הבניה (5,598 מ"ר לפי תכנית תמל/1034).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

8.3. תיאור הנכס

הנכס

כאמור, הנכס מושא ההחלטה מהווה מגרש בייעוד מגורים ג' לבניית בניין מגורים בן 9 קומות ו- 48 יח"ד.

הבקשה כוללת הקלות שונות.

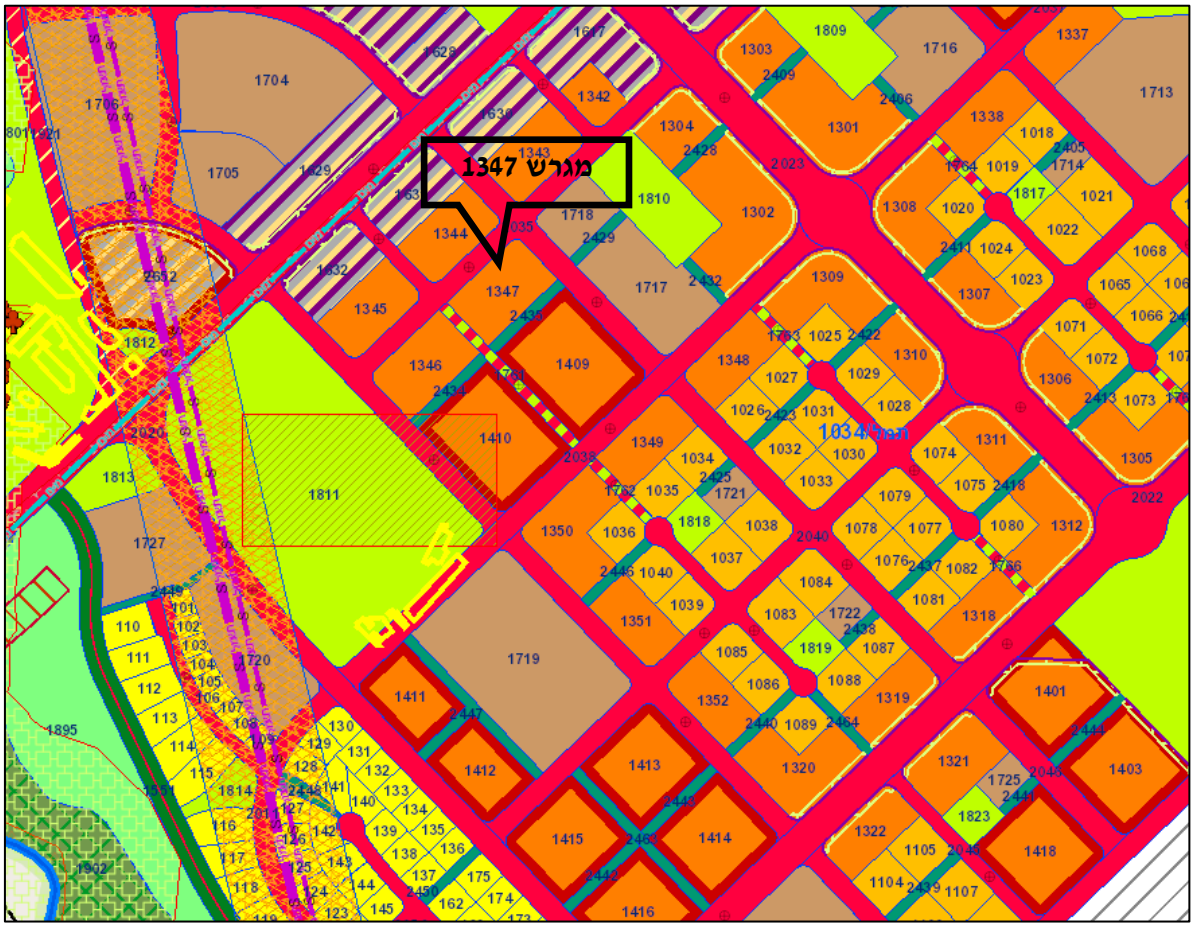
סוג בניה

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר צפויים להיבנות מבנים בבניה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי משלד בטון וקירות חוץ מבטון ובלוקים בחיפוי אבן טבעית וגג בטון שטוח.

מצב פיזי ותחזוקתי

לא רלוונטי, קרקע ריקה.

תצלום אוויר עם רקע גושים חלקות ומגרשים (מאתר Govmap)



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תמונת מייצגת של המגרש מושא ההחלטה

[המגרש מהווה את החלק החזיתי הסמוך לכביש מתוך המתחם המגודר באסכורית]



תצלום אוויר סביבת הנכס – מאתר גוב מאפ



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 73143 מיום 23.04.2024, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש : 70004.

חלקה : 43.

שטח רשום : 5,599 מ"ר.

בעלויות : מדינת ישראל בשלמות.

9.2. תוצאות מכרז רמ"י

מעיון באתר רמ"י ניכר כי תוצאות מכרז 302/2020 במסגרת "דיור במחיר מופחת", הינו כדלהלן:

שם הזוכה - רייסדור יזמות בע"מ.

מס' מתחם - 5.

מס' מגרשים - 1346-1347 ו – 1409-1410 לפי תכנית תמל/1034.

מחיר זכיה - מחיר למ"ר דירתי זוכה 5,000 ₪ + תוספת לתמורה מופחתת זוכה 20,222,000 ₪ + הוצ' פיתוח 29,566,937 ₪.

בהתאם לחוברת מכרז במסלול דיור במחיר מופחת 302/2020 ניכר שמתחם 5, מגרשים 1347- ו – 1409-1410 לפי תכנית תמל/1034, נקבעו בין היתר התנאים המפורטים להלן:

מס' יח"ד מחיר מופחת - 102.

מס' יח"ד שוק חופשי - 239.

סכום הצעה למ"ר דירתי ללא מע"מ - 5,000 ₪.

תוספת יחידות בהקלה:

ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, הזוכה ימכור מספר יחידות דיור במסגרת שוק חופשי, כמספר יחידות הדיור שיתווספו עקב ההקלה.

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

מכירת דירות מחיר מטרה:

מחיר דירת מחיר מטרה לא יעלה על המחיר המתקבל ממכפלת המחיר למ"ר ללא מע"מ בשטחה, ובשקלול מקדמים הבאים:

- שטח הדירה במטרים מרובעים כולל ממ"ד.
- שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה המוצמדים לדירה, או צירוף שטחיהם, במטרים מרובעים לפי הפירוט כדלקמן:

עד לשטח של 30 מ"ר	30%
בין השטח שבין 31 מ"ר ועד 60 מ"ר	20%
בין שטח של 61 מ"ר ועד 120 מ"ר	10%
מעל 121 מ"ר	לא תחול גביה.

- שטח מחסן המוצמד לדירה, במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב- 40%.
- מספר חניות המוצמדות לדירה, כשהוא מוכפל ב- 200% יובהר, יובהר כי לכל דירה תוצמד לפחות חניה אחת.

9.3. הסכם מכר

על פי דיווח באתר רשות המיסים עולה כי ביום 28.09.2022 בוצעה עסקת מכר שבמסגרתה נמכרו, בין היתר, מגרשים מס' 1302, 1304, 1346, 1347, 1409, 1410 ו – 1629 בהיקף של 58,149 מ"ר קרקע בתמורה למחיר של 167,500,000 ₪.

כפי העולה משומת המשיבה, במסגרת העסקה מיום 28.09.2022, המבקשת רכשה את הזכויות במגרשים מס' 1346-1347 ו – 1409-1410.

למרות בקשתי מהצדדים, לא הועבר לידי הסכם המכר במקרקעין.

הערות הח"מ למצב המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

יודגש כי לא הועברו לידי מסמכים משפטיים מעבר למפורט לעיל.

החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה והמבקשת בחוות דעתן, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

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

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.

בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

תכנית תמל/1034 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7734 מיום 20.03.2018.

מטרת התוכנית:

מטרת התכנית הינה תכנון מתחם בשטח של כ- 7,000 דונם המשלב כ- 7,400 יח"ד עבור מגורים, תעסוקה, פארק רובעי, מסחר ומבני ציבור.

עיקר הוראות התכנית:

א. שינוי יעודים משטח חקלאי, דרך, שטח ציבורי פתוח ונחל/תעלת ניקוז ליעודי קרקע עבור:

- מתחמי מגורים מסוגים שונים, סה"כ 7,368 יח"ד, מתוכן 5,468 דירות רגילות ו- 1,376 דירות קטנות (70 מ"ר עיקרי) ו- 524 דירות בדיור מיוחד.
- מתחמי תעסוקה ומסחר המשלבים בין תעשיה עתירת ידע (היי- טק), מרכז פיננסי, משרדים, עסקים, מסעדות, וכדומה.
- מוסדות ציבור שכונתיים וכלל עירוניים.
- מערכת תנועה וחנייה הכוללת חיבור למערך הדרכים הקיים, התחברות לכבישים בינעירוניים ולרחובות העירוניים ודרך גישה חדשה לעיר.
- שטחים פתוחים שכונתיים וכלל עירוניים, שמורות טבע ויער.
- רצועת תשתיות.
- הקמת מחלף על דרך 25.

ב. קביעת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע.

ג. התווית דרכים חדשות.

ד. הסדרת ניקוז.

ה. קביעת הנחיות בנושאים שונים:

- הנחיות בינוי - קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- הוראות לפיתוח.
- שלבים לפיתוח.
- הנחיות סביבתיות.
- תנאים למתן היתר בניה.

תשריט התוכנית:

בהתאם לתשריט התכנית, ניכר כי מושא ההחלטה מהווה את מגרש 1347 שסווגו ביעוד מגורים ג'.

לפי נספח פריסת מבני ציבור, ניכר שמבני הציבור במגרש הצמוד עתידים לשמש למרכז תרבות, בית כנסת, בי"ס על יסודי, ומכלול גנים, ובמגרש מבנה ציבור קרוב נוסף גם מעונות יום, בי"ס יסודי ועוד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הוראות בניה בייעוד מגורים ג':

שימושים:

מגורים, מסחר קימעוני, הסעדה, שירותים עסקיים שירותים אישיים ומשרדים.

הוראות בינוי:

1. בכל תא שטח ישולבו דירות קטנות בשטח 80 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד.
2. מחסנים יהיו בתוך תחומי המבנה.
3. חזיתות מסחריות עליהם יחולו ההוראות בתכנית.

זכויות הבניה במגרש 1347, כדלהלן:

שטח מגרש מינימאלי	-	5,000 מ"ר מינ' (שטח תא שטח 1347 - 5,598 מ"ר).
שטח עיקרי	-	5,190 מ"ר.
שטח שירות	-	1,070 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. 700 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.
סה"כ שטחי בניה	-	6,960 מ"ר.
מרפסות	-	675 מ"ר.
תכסית	-	45%.
מספר יחידות דיור	-	45 יח"ד (11 יח"ד קטנות).
גובה מבנה	-	20 מ' מעל הקרקע.
קומות	-	6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 1 קומות מתחת לכניסה הקובעת
קווי בניין	-	קדמי ואחורי – 5 מ', צדדיים - מ'.

חניה:

מס' מקומות חניה יהיה בהתאם לתקן הארצי החל לעת אישור הבקשה להיתר הבניה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מעב חדש

בקשה להיתר בניה מס' 20230150 – **אושרה ע"י הוועדה המקומית**

בניין מגורים בן 9 קומות ו – 48 יח"ד.

בהמשך לוועדת משנה מס' 2023007 מיום 01.08.2023 בה הוחלט לאשר את הבקשה וההקלות הבאות:

- הקלה בתוספת 3 קומות – מותר 6 קומות ומבוקשות 9 קומות.
- הקלה בתוספת גובה מבנה מעל הקרקע – מותר 20 מ' נדרש 31.80 מ'.
- הקלה לתוספת 3 יח"ד, מותר 45 יח"ד ומבוקשות 48 יח"ד אשר מהווים 6.66%.

בוועדת משנה מס' 2023009 מיום 12.09.2023 הוועדה החליטה פה אחד לאשר את ההקלה הבאה הנוספת:

- הקלה בניוד ש. שרות מתחת לקרקע בשיעור של כ – 400 מ"ר אל מעל הקרקע – בפועל נוצלו רק 285 מ"ר.

הערת הח"מ:

בשומות הצדדים, הובא בחשבון כי המועד הקובע הינו מועד החלטת וועדת המשנה הראשונה מיום 01.08.2023. לאור החלטת וועדת המשנה הנוספת שבה התקבלה ההקלה עבור ניוד שטחי השירות מיום 12.09.2023, ניכר כי זהו המועד הקובע עבור הקלה זו בלבד, בעוד שעבור שאר ההקלות המועד הקובע הינו ביום 01.08.2023.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – **שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)**

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

טבלת תמצית שטחי הבנייה מתוך תשריט הבקשה להיתר בנייה, כדלהלן:

			למטרות עיקריות						למטרות שירות										סה"כ שטח בניה		אחר	
			מוצע			סה"כ			מוצע							סה"כ					מוצע	
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוד משטח המגרש[%]	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ.שירות	חדרי שירות משותפים	בליטות גגונים קירוי	אחר	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוד משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	אחוד משטח המגרש[%]	שטח מרוצף	מרפסת זידית	הורדה
+0.00	לא	קומה 0	520.52	13.68	1.56	535.76	535.76	7.65	36.00	14.28	186.85	40.69	15.11	63.77	1.01	357.71	357.71	5.11	893.47	12.76			14.80
+3.15	לא	קומה 2	653.25	86.56	4.36	744.17	744.17	10.63	54.00	19.37	57.70					131.07	131.07	1.87	875.24	12.50			11.96
+6.30	לא	קומה 1	653.25	86.56	4.36	744.17	744.17	10.63	54.00	19.37	57.70					131.07	131.07	1.87	875.24	12.50			11.96
+9.45	לא	קומה 3	653.25	68.47	4.36	726.08	726.08	10.37	54.00	19.37	57.70					131.07	131.07	1.87	857.15	12.25		18.10	11.96
+12.60	לא	קומה 4	612.76	82.70	4.06	699.52	699.52	9.99	54.00	19.39	57.70					131.09	131.09	1.87	830.61	11.87	25.74		11.96
+15.75	לא	קומה 5	613.38	82.70	4.06	700.14	700.14	10.00	54.00	18.77	57.70					130.47	130.47	1.86	830.61	11.87			11.96
+18.90	לא	קומה 6	613.38	64.65	4.06	682.09	682.09	9.74	54.00	18.77	57.70					130.47	130.47	1.86	812.56	11.61		18.08	11.96
+22.05	לא	קומה 7	541.89	78.89	3.70	624.48	624.48	8.92	54.00	19.41	57.60					131.01	131.01	1.87	755.49	10.79	56.94		11.96
+25.35	לא	קומה 8	295.23		2.48	297.71	297.71	4.25	18.00	5.44	57.61					81.05	81.05	1.16	378.76	5.41	315.87	102.82	11.01
		מעל הקרקע	5156.91	564.21	33.00	5754.12	5754.12	82.18	432.00	154.17	648.26	40.69	15.11	63.77	1.01	1355.01	1355.01	19.34	7109.13	101.56	398.55	139.00	109.53
		מתחת הקרקע																					
		סה"כ המבנה	5156.91	564.21	33.00	5754.12	5754.12	82.18	432.00	154.17	648.26	40.69	15.11	63.77	1.01	1355.01	1355.01	19.34	7109.13	101.56	398.55	139.00	109.53

חישוב שטחים סה"כ

		מעל הקרקע	5156.91	564.21	33.00	5754.12	5754.12	82.18	432.00	154.17	648.26	40.69	15.11	63.77	1.01	1355.01	1355.01	19.34	7109.13	101.56	398.55	139.00	109.53
		מתחת הקרקע																					
		סה"כ המבנה	5156.91	564.21	33.00	5754.12	5754.12	82.18	432.00	154.17	648.26	40.69	15.11	63.77	1.01	1355.01	1355.01	19.34	7109.13	101.56	398.55	139.00	109.53

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

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

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

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

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

11. עקרונות גורמים ושיקולים

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7. מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8. מאפייני הסביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. המועד הקובע.

11.11. מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועד רכישת הזכויות במקרקעין – אין זה מעניינה של החלטה זו [מדובר בבקשה להיתר].

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

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

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע[7]	ההשבחה [שומת משיבה]	ההשבחה [שומת מבקשת]
אישור הקלות	01.08.2023	₪ 702,000	₪ 239,490

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

[7] ראה/י התייחסותי בגוף ההחלטה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – **שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)**

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 15.08.2023

1. מהות ההשבחה:

החלטת רשות הרישוי המקומית לאשר בישיבה מס' 2023007 בתאריך 01/08/2023 את ההקלות הבאות:

- הקלה בתוספת 3 קומות - מותר 6 קומות ומבוקשות 9 קומות;
- הקלה בניוד שטחי שרות ממתחת לקרקע בשיעור של כ-400 מ"ר אל מעל הקרקע - בפועל נוצלו רק 311 מ"ר ;
- הקלה בתוספת גובה מבנה מעל הקרקע - מותר 20 מ' נדרש 31.80 מ';
- הקלה לתוספת 3 יח"ד ,מותר 45 יח"ד ומבוקשות 48 יח"ד אשר מהווים 6.66% ;

המתודולוגיה לחישוב השבחה בגין הגדלת הצפיפות ע"י תוספת יחידות דיור בהקלה ללא תוספת זכויות בוצעה בהתאם לשומות מכריעות שניתנו בעניין.

השטח המחושב לחיוב הינו שטח יחידות הדיור הנוספות בהקלה כאשר מובא בחשבון שטח עיקרי בלבד ללא ממ"ד (בהתאם לערר חשדר והכרעות שהתקבלו בעניין).

על שטח זה יש לנקוט מקדם שוליות המבטא את תועלת הגדלת הצפיפות. מקדם זה משתנה בהתאם להפרשי השטחים בין המצב הקודם למצב החדש ולמצב השוק.

נתוני השוואה:

ניתוח עסקאות מכר לדירות מגורים בבנייה רוויה בשכונת אפיקי נחל																
מס' מכרז	תאריך	מס' מתחם	מחיר זכיה	הוצאות פיתוח	הס"כ עלות המגרש כולל פיתוח	תוכנית	מס' מגרש	מהות	ישוב	שטח המגרשים	מס' יח"ד	שטח עיקרי	שטחי ממ"ד	שטחי מחסן	שטח מבונה	שווי מ"ר מבונה
76/2022	19/09/2022	1	₪ 7,820,018	₪ 26,930,189	₪ 34,750,207	תמל/1034	1349-1351 1034-1040	קרקע למגורים	אופקים	30515	183	23130	2196	2196	26644	₪ 1,304
76/2022	19/09/2022	11	₪ 6,800,018	₪ 29,027,521	₪ 35,827,539	תמל/1034	1041-1049 1325-1326 1339	קרקע למגורים	אופקים	33431	194	24860	2328	2328	28585	₪ 1,253
76/2022	19/09/2022	18	₪ 7,888,888	₪ 17,259,142	₪ 25,148,030	תמל/1034	1090-1095 1327, 1341	קרקע למגורים	אופקים	17898	126	16380	1512	1512	18799	₪ 1,338
196/2021	25/10/2021	1	₪ 26,026,000	₪ 20,793,369	₪ 46,819,369	תמל/1027	51-58	קרקע למגורים	אופקים	18723	69					
76/2022	19/09/2022	5	₪ 3,623,120	₪ 11,719,780	₪ 15,342,900	תמל/1034	1004-1008 1012-1014	קרקע למגורים	אופקים	16047	65	9750	780	780	10998	₪ 1,395
₪ 1,323	**שווי ממוצע למ"ר מבונה**															

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תחשיב ההשבחה:

השבחה בגין תוספת 3 קומות	
שטח עיקרי בקומות הנוספות	1,604.27
מקדם השבחה - שיפור תכנוני	20%
שטח לחיוב	320.85
הקלה בגובה מבנה	**מגולם**
העברת שטחי שירות ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע	
שטח בהקלה	311.00
מקדם השבחה - שיפור תכנוני	10%
שטח לחיוב	31.10
השבחה בגין תוספת יחידת דיור	
מצב קודם	
עיקרי	5740.47
מס' יח"ד	45
עיקרי ליח"ד	127.57
מצב חדש	
עיקרי	5740.47
מס' יח"ד	48
עיקרי ליח"ד	119.59
תחשיב ההשבחה	
שטח לחיוב ליח"ד	119.59
מס' יחידות בהקלה	3
מקדם השבחה - שוליות	0.5
שטח לחיוב	179.39

סיכום			
מרכיב	**שטח לחיוב**	**שווי מ"ר אקווי'**	**השבחה**
השבחה בגין תוספת 3 קומות	320.85	₪ 1,323	₪ 424,363
הקלה בגובה מבנה		מגולם	
העברת שטחי שירות ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע	31.10	₪ 1,323	₪ 41,133
השבחה בגין תוספת יחידת דיור	179.39	₪ 1,323	₪ 237,261
השבחה			₪ 702,757
היטל השבחה			**₪ 351,378**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – **שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)**

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

<u>עקרונות גורמים ושיקולים לשומה:</u>

בבואי לשום ולקבוע את ההשבחה שנוצרה בנכס עקב בקשה להיתר מס' 20230150 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת וכן את הפרטים הבאים:

1. מטרת השומה לשום ולקבוע את היטל ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון זאת עקב בקשה להיתר מס' 20230150 שמהותה:

"בניין מגורים בן 9 קומות ו-48 יח"ד".

<u>הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:</u>

- הקלה בתוספת 3 קומות - מותר 6 קומות ומבוקשות 9 קומות;
- הקלה בניוד שטחי שרות ממתחת לקרקע בשיעור של כ-400 מ"ר אל מעל הקרקע - בפועל נוצלו רק 311 מ"ר ;
- הקלה בתוספת גובה מבנה מעל הקרקע - מותר 20 מ' נדרש 31.80 מ';
- הקלה לתוספת 3 יח"ד ,מותר 45 יח"ד ומבוקשות 48 יח"ד אשר מהווים 6.66% ;

2. זאת בעקבות החלטת רשות הרישוי המקומית לאשר את הבקשה בישיבה מספר 2023007 מתאריך 01/08/2023.
3. היטל ההשבחה מהווה את המחצית של ההשבחה שנוצרה בנכס עקב הבקשה להיתר מספר 20230150, ביחס לנתוני תב"ע בתוקף.
4. המועד הקובע בגין אישור ההקלות הינו יום החלטת רשות הרישוי המקומית לאשר את הבקשה בישיבה מספר 2023007 מתאריך 01/08/2023.
5. הובא בחשבון בשומה המצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.
6. הובא בחשבון המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה.
7. אומדן שווי הקרקע שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על ניתוח מכרזי רמ"י וחילוץ מ"ר מבונה.
8. הובא בחשבון כי ההשבחה נעשתה על מרכיב הקרקע כולל פיתוח.
9. שומה זו הוכנה עבור המזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

<u>ההשבחה:</u>

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת ואת המטרה אשר לשמה הוכנה השומה אני אומד את ההשבחה שנוצרה בגין בקשה להיתר בסך של:

<u>תכנית בניין עיר</u>	**<u>מימוש באמצעות</u>**	**<u>מועד קובע</u>**	**<u>השבחה</u>**	**<u>היטל השבחה</u>**
<u>תמל/1034</u>	**<u>הקלות בבקשה להיתר 20230150</u>**	**<u>01/08/2023</u>**	**<u>₪ 702,000</u>**	**<u>₪ 351,000</u>**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>עמדת שמאי המבקשת בהתאם לשומת המבקשת מיום 22.04.2024</u>

1. <u>עקרונות השומה:</u>

1.1 בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה השבחה הינה "**<u>עליית שוויים</u>** של מקרקעין עקב אישור תוכנית, **<u>מתן הקלה</u>** או התרת שימוש חורג".
משמע, השבחה קמה בהתקיים התנאים הבאים במצטבר:
א. עילה המקימה חבות, ובמקרה דנן מתן היתר בניה
ב. עליית שווי עקב קיומה של עילה כאמור.

1.2 מטרת חוות דעת זו הינה לשום את ההשבחה שנוצרה בשווי המקרקעין (באם נוצרה) הנובעת מאישור הבקשה להיתר.

1.3 **<u>הוראות להכנת שומת ההשבחה.</u>**
לפי סעיף 4 (1) "ההשבחה תקבע בידי שמאי מקרקעין בסמוך לאחר אישור התוכנית התרת השימוש החורג או מתן ההקלה...".

1.4 שיעור היטל ההשבחה הינו 50% מההשבחה.

2. <u>גורמים ושיקולים</u>

בחוות הדעת, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

2.1 מיקומו של הנכס במרקם הכללי של אופקים, ובתמ"ל/1034 שהינו רובע מגורים חדש, שמצוי בהשלמת עבודות פיתוח והתחלת עבודות בניה.

2.2 רמת המחירים הנהוגה למגורים בסביבת הנכס במועד הקובע לחוות הדעת.

2.3 נשוא השומה - חלקות / מגרשים כמפורט בחוות הדעת לעיל.

2.4 המועד הקובע – כמפורט בחוות הדעת לעיל.

2.5 המצב התכנוני כמפורט בחוות הדעת לעיל.

2.6 מצב הזכויות כמפורט בחוותה דעת לעיל.

2.7 **<u>פטור לממ"ד</u>**- בהתאם לסעיף 19 (ב) (9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בה מצוין כי אין לחייב בהיטל השבחה "**בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון**...".

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

2.8 **<u>לעניין ההקלות – כללי</u>**

בהתחשב בנתוני החלקות / המגרשים, ובפרט שטח המגרשים, שהינם מגרשי בניה גדולים, והצפיפות שהינה נמוכה ביחס לבניה רוויה, הרי שההקלות לא נדרשו לשם ניצול זכויות הבניה, אלא מהוות שיפור תכנון בלבד.

כללי				זכויות מאושרות בתמ"ל/1034							ניתוח מאושר בתמ"ל/1034					
גוש	חלקה	מגרש	שטח במ"ר	שטח עיקרי מעל	שטח שירות מעל	שטח שירות מתחת	מס' יח"ד	גובה בניין	מס' קומות	שטח עיקרי ליח"ד	שטח פלדלת ליח"ד	שטח מגרש ליח"ד	צפיפות לדונם	תכסית מותרת ב- %	תכסית מותרת במ"ר
70004	42	1346	5,678	5,190	1,070	700	45	20	6	115.33	127.33	126.18	7.93	45%	2,555
70004	43	1347	5,599	5,190	1,070	700	45	20	6	115.33	127.33	124.42	8.04	45%	2,520
70004	51	1409	11,417	14,330	2,695	1,950	125	33	10	114.64	126.64	91.34	10.95	40%	4,567
70004	52	1410	11,502	14,460	2,990	1,963	126	33	10	114.76	126.76	91.29	10.95	40%	4,601

2.9 **<u>הקלות לחריגה מקו בניין למרפסות בחזית</u>**

בהתאם לתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר תנאיו ואגרות, תקנה 4.03, מותרת הבלטה של מרפסת לחזית ברוחב של 1.20 מטר, שאינה מהווה הקלה, כך שהחיוב בהיטל השבחה מחושב מעבר לבליטה מותרת זו.

הבלטת מרפסות הינה רק בחלק מהמגרשים ורק בחלק מהמבנים במגרשים, וגם זאת, לא בכל הקומות.

בהתחשב בכך שהבלטת המרפסות לחזית מהווה שיפור תכנון בלבד, שכן ניתן לנצל את מלוא שטח המרפסות המותר, ללא חריגה מבליטה מותרת של 1.20 מטר, הרי שמקדם השווי לשיפור תכנון להבלטת מרפסות לחזית נע בין 10% ל- 20%, ולהערכתי, במקרה הנדון לפי מקדם 0.15 X מקדם 0.40 של מרפסת = **מקדם השבחה כולל של 0.06.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 ׀ **פקס'** 02-5853464 ׀ **נייד** 052-5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן הכרעות למקדמי שיפור תכנון זמינות עבור הקלה בקו בניין עבור הבלטת מרפסות / גזוזטרא שנקבעו על ידי שמאים מכריעים:

תאריך	שם השמאי	חלקה/גוש	כתובת	שיעור מקדם ב-%
12/12/2017	נורית ג'רבי	7227/68	לפין 14 ת"א	10%
13/11/2017	עו"ד שלומי יפה	6663/273	האסיף 10 הרצליה	10%
10/01/2017	ארז כהן	6538/450	בן יהודה 17, הרצליה	20%
26/01/2015	שאול אושרת	6370/35	דובדבן 10 קרית אונו	10%
29/10/2014	ב.קציר	6906/71	שלום עליכם 44א', ת"א	15%
24/09/2012	מנחם מלוכנא	7460/12	נחלת בנימין 35 ת"א	10%
02/06/2012	גבע בלטר	7174/201	יל"ג 17-13 חולון	20%
12/05/2011	אמנון ניזרי	7227/2	קלישר 4, ת"א	10%

בשומת הוועדה המקומית חושבה השבחה בגין הקלה לקן בניין בחזית למרפסות לגבי מגרשים 1409 ו- 1410. להלן תחשיב שטח החריגה בהתאם לבדיקתי, מעבר לבליטה של 1.20 מטר בחזית,

חריגה מקו בניין לחזית					
מגרש	טיפוס בניין בהיתר	סך קומות חורגות	שטח חורג	סה"כ שטח חריגה	הערה
1409	C5	3	6	18	רוחב 14.8 מטר
	C8	1	6	6	רוחב 14.8 מטר
	C8	1	6	6	רוחב 14.8 מטר
	סה"כ			**30**	
1410	C8	1	6	6	רוחב 14.8 מטר
	10		0	0	אין כל חריגה
	C5	3	6	18	רוחב 14.8 מטר
	סה"כ			**24**	
סה"כ				**53**	

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



1.5 <u>הקלות לתוספת קומות במגרשים 1346 ו- 1347, מ- 6 קומות ל- 9 קומות,</u>

ההקלה לתוספת קומות אינה נדרשת כאמור לשם מימוש זכויות הבניה, ומהווה לפיכך שיפור תכנון. שטח עיקרי בטבלת חישוב השטחים כולל את השטח העיקרי, שטח מרפסות מותרות בנוסף לזכויות המותרות, הנחשבות בבקשה להיתר כשטח עיקרי, שכן הן בנויות בנסיגה שאינה מהווה בליטת זיז, וכן שטח עודף של חדרי ממ"ד מעבר למותר לפי התקנות.

בשומת הוועדה המקומית חושב בשטח העיקרי גם שטח המרפסות, למרות שניתן לראות בסיכום השטחים כי צירוף שטח המרפסות חורג מהשטח העיקרי המותר.

כך למשל במגרש 1346, שבו מותר שטח עיקרי של **5,190** מ"ר, נכלל שטח עיקרי של **5,157** מ"ר + ממ"ד כשטח עיקרי של **33** מ"ר = 5,190 מ"ר, אבל גם מרפסת כשטח עיקרי של **564** מ"ר.

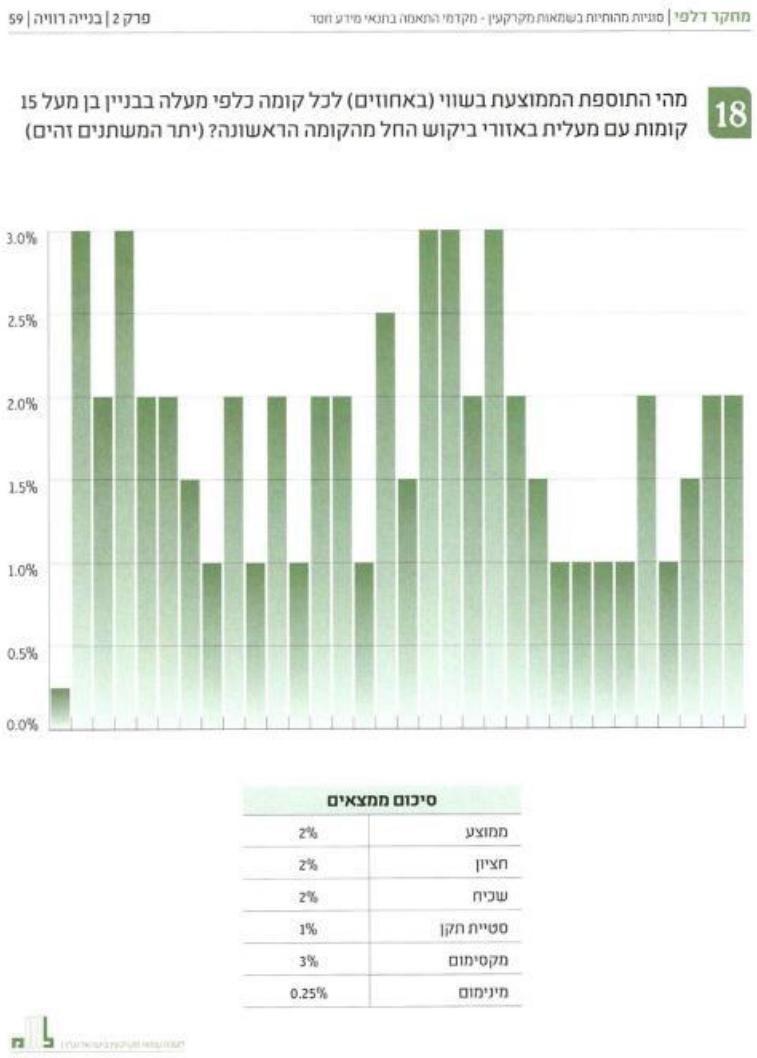
למטרות עיקריות						למטרות שירות									סה"כ שטח	אחר		
1346		מוצע			סה"כ	מוצע						סה"כ				מוצע		
מפלס	קומה	מגורים	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות מכניות וח.שירות	חדרי שירות משותפים	בליטות גגונים קירוי	סה"כ שרות מוצע	סה"כ שרות	סה"כ שטח בנוי	מרפסת זיזים	שטח מרוצף	הורדה
סה"כ המבנה		5156.91	564.22	33.00	5754.13	5754.13	432.00	154.17	648.26	40.69	15.11	63.77	1356.01	1365.01	7109.14	139.00	398.55	109.53

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לפיכך, השטח העיקרי לחישוב הינו ללא שטח המרפסות,

מקדם תוספת שווי מקובל לקומה הינו, כ- 2% לקומה, כאשר יש כאלו הנוקטים בשיעור של 1.5%, ומנגד כאלו הנוקטים בשיעור של 2.5% לקומה. להלן ממחקר דלפי משנת 2020,



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הערה: הקלות לתוספת קומות משולבת ומגולמת בהקלה לתוספת גובה למבנים.

שטח עיקרי ב- 3 הקומות העליונות הינו 1,460.74 מ"ר, בכל אחד מהמבנים, להלן,

1346		למטרות עיקריות					למטרות שירות							סה"כ שטח	אחר	
		מוצע			סה"כ		מוצע					סה"כ			מוצע	
מפלס	קומה	מגורים	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות וש.שירות	חדרי שירות משותפים	בליטות גגונים קירוי	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	סה"כ שטח בניה	מרפסת דירתית	שטח מרוצף	הורדה
+0.00	קומה 0	520.52	13.68	1.56	535.76	535.76	36.00	14.28	186.85	40.69	15.11	63.77	357.71	357.71	893.47			14.80
+3.15	קומה 2	653.25	86.56	4.36	744.17	744.17	54.00	19.37	57.70				131.07	131.07	875.24			11.96
+6.30	קומה 1	653.25	86.56	4.36	744.17	744.17	54.00	19.37	57.70				131.07	131.07	875.24			11.96
+9.45	קומה 3	653.25	68.45	4.36	726.07	726.07	54.00	19.37	57.70				131.07	131.07	857.14	18.10		11.96
+12.60	קומה 4	612.76	82.71	4.06	699.53	699.53	54.00	19.39	57.70				131.09	131.09	830.62		25.74	11.96
+15.75	קומה 5	613.38	82.71	4.06	700.15	700.15	54.00	18.77	57.70				130.47	130.47	830.62			11.96
+18.90	קומה 6	613.38	64.65	4.06	682.09	682.09	54.00	18.77	57.70				130.47	130.47	812.56	18.08		11.96
+22.05	קומה 7	541.89	78.89	3.70	624.48	624.48	54.00	19.41	57.60				131.01	131.01	755.49		56.94	11.96
+25.35	קומה 8	295.23		2.48	297.71	297.71	18.00	5.44	57.61				81.05	81.05	378.76	102.82	315.87	11.01
	מעל הקרקע	5156.91	564.22	33.00	5754.13	5754.13	432.00	154.17	848.26	40.69	15.11	63.77	1355.01	1355.01	7109.14	139.00	398.55	109.53

1347		למטרות עיקריות					למטרות שירות							סה"כ שטח	אחר	
		מוצע			סה"כ		מוצע					סה"כ			מוצע	
מפלס	קומה	מגורים	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות וש.שירות	חדרי שירות משותפים	בליטות גגונים קירוי	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	סה"כ שטח בניה	מרפסת דירתית	שטח מרוצף	הורדה
+0.00	קומה 0	520.52	13.68	1.56	535.76	535.76	36.00	14.28	186.85	40.69	15.11	63.77	357.71	357.71	893.47			14.80
+3.15	קומה 2	653.25	86.56	4.36	744.17	744.17	54.00	19.37	57.70				131.07	131.07	875.24			11.96
+6.30	קומה 1	653.25	86.56	4.36	744.17	744.17	54.00	19.37	57.70				131.07	131.07	875.24			11.96
+9.45	קומה 3	653.25	68.47	4.36	726.08	726.08	54.00	19.37	57.70				131.07	131.07	857.15	18.10		11.96
+12.60	קומה 4	612.76	82.70	4.06	699.52	699.52	54.00	19.39	57.70				131.09	131.09	830.61		25.74	11.96
+15.75	קומה 5	613.38	82.70	4.06	700.14	700.14	54.00	18.77	57.70				130.47	130.47	830.61			11.96
+18.90	קומה 6	613.38	64.65	4.06	682.09	682.09	54.00	18.77	57.70				130.47	130.47	812.56	18.08		11.96
+22.05	קומה 7	541.89	78.89	3.70	624.48	624.48	54.00	19.41	57.60				131.01	131.01	755.49		56.94	11.96
+25.35	קומה 8	295.23		2.48	297.71	297.71	18.00	5.44	57.61				81.05	81.05	378.76	102.82	315.87	11.01
	מעל הקרקע	5156.91	564.21	33.00	5754.12	5754.12	432.00	154.17	848.26	40.69	15.11	63.77	1355.01	1355.01	7109.13	139.00	398.55	109.53

1.6 <u>ניוד שטח שירות מתחת הקרקע לשטח מעל הקרקע,</u>

בשומת הוועדה המקומית הובאו בחשבון שטח של 311 מ"ר במגרשים 1346 ו- 1347, כאשר בהחלטת הוועדה המקומית מצוין כי מדובר בשטח של 285 מ"ר, וכאמור בתחשיב להלן, ואילו לגבי מגרשים 1409 ו- 1410 הובא בחשבון שטח של 967 ושטח של 937 מ"ר, בהתאם להחלטות, כאשר התחשיב להלן, מציג שטח קטן יותר במגרש 1409 של 956 מ"ר, להלן,

כללי		זכויות מאושרות בתמ"ל/1034			ניתוח מאושר בתמ"ל/1034			הקלות			ניתוח הקלות		
מגרש	שטח במ"ר	שטח עיקרי מעל	שטח שירות מעל	שטח שירות מתחת	שטח עיקרי ליח"ד	שטח שירות ליח"ד	שטח פלדלת ליח"ד	תוספת קומות	שטח שירות בבקשה להיתר	ניוד שטח שירות מעל לקרקע	שטח עיקרי ליח"ד	שטח שירות ליח"ד	שטח פלדלת ליח"ד
1346	5,678	5,190	1,070	700	115.33	23.78	127.33	3	1,355	285	108.13	28.23	120.13
1347	5,599	5,190	1,070	700	115.33	23.78	127.33	3	1,355	285	108.13	28.23	120.13
1409	11,417	14,330	2,965	1,950	114.64	23.72	126.64		3,921	956	105.37	28.83	117.37
1410	11,502	14,460	2,990	1,963	114.76	23.73	126.76		3,926	936	107.11	29.08	119.11

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

1.7 <u>תוספת יח"ד / צפיפות</u>

1.8 בבקשה להיתר אושרו הקלות לתוספת צפיפות בשיעור של כ- 6.6% במגרשים 1346 ו- 1347, כ- 8.8% במגרש 1409 ו- כ- 7.1% במגרש 1410.

תוספת הצפיפות, הביאה לשינוי של כ- 7 מ"ר בממוצע ליח"ד, שאינו מהווה שינוי מהותי ביחס לשטח הדירות, כאשר הביקוש בסביבת הנכס הינו לדירות מגורים גדולות, לשם מגורי משפחות.

כללי			זכויות מאושרות בתמ"ל/1034		ניתוח מאושר בתמ"ל/1034			הקלה	ניתוח הקלות			
גוש	חלקה	מגרש	שטח עיקרי מעל	מס' יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד	שטח פלדלת ליח"ד	צפיפות לדונם	תוספת יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד	שטח פלדלת ליח"ד	צפיפות לדונם	סך שטח לחישוב הקלה בצפיפות
70004	42	1346	5,190	45	115.33	127.33	7.93	3	108.13	120.13	8.45	324.38
70004	43	1347	5,190	45	115.33	127.33	8.04	3	108.13	120.13	8.57	324.38
70004	51	1409	14,330	125	114.64	126.64	10.95	11	105.37	117.37	11.91	1,159.04
70004	52	1410	14,460	126	114.76	126.76	10.95	9	107.11	119.11	11.74	964.00

בהתאם לשומות מכריעות מקדם השבחה להגדלת צפיפות, משווי הקרקע של תוספת הדירות, הינה כדלהלן,

יעקב פז - בגוש 6123 חלקה 144 - מקדם 0.20,

אריה אריאל - בגוש 5611 בחלקה 23 - מקדם 0.15,

לילך בן פורת - בגוש 19592 חלקה 151 - מקדם 0.20.

לפיכך, מאחר ושיעור ההקלה בצפיפות נופל מ- 10% תוספת יח"ד, לאור השטח העיקרי של הדירות במצב קודם להקלה ולאחריה, אשר כאמור אינו משנה את מהותית את אופי הדירות, הובא בחשבון מקדם של 0.20.

המקדם להגדלת הצפיפות מגלם מחד את השוליות, שבמקרה הנדון אינה מהותית, ומאידך את תוספת העלויות למטבחים, חדרי ורחצה ושירותים וכו'.

בנוסף, התחשיב נערך לפי השטח העיקרי של דירות המגורים, ולא לפי השטח העיקרי הכולל את המרפסות שבשטח העיקרי בהיתר הבניה, כמבואר לעיל, ביחס לשטח בתוספת הקומות, כך ששטח עיקרי ליח"ד לצורך תחשיב ההשבחה הינו כמפורט לעיל.

1.9 אומדני השווי בחוות הדעת נקובים בשקלים חדשים, כמקובל בשוק הנדל"ן.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

2 אומדן ההשבחה

בהתאם למפורט בחוות הדעת לעיל, תחשיב ההשבחה לחלקות / מגרשים, הינו כדלהלן,

מרכיב	1346			1347			1409			1410		
	שטח במ"ר	מקדם השבחה	שטח אקוו'	שטח במ"ר	מקדם השבחה	שטח אקוו'	שטח במ"ר	מקדם השבחה	שטח אקוו'	שטח במ"ר	מקדם השבחה	שטח אקוו'
חריגה מקו בניין מרפסות לחזית			**0.00**			**0.00**	30	0.06	**1.80**	24	0.06	**1.44**
תוספת קומות	1,460.74	0.06	**87.64**	1,460.74	0.06	**87.64**			**0.00**			**0.00**
ניוד שטחי שירות מעל לקרקע	285	0.10	**28.50**	285	0.10	**28.50**	956	0.10	**95.61**	936	0.10	**93.63**
תוספת צפיפות / יח"ד	324.38	0.20	**64.88**	324.38	0.20	**64.88**	1,159.04	0.20	**231.81**	964.00	0.20	**192.80**
סה"כ מ"ר אקוו'			**181.02**			**181.02**			**329.22**			**287.87**
שווי מ"ר מבונה			**1,323**			**1,323**			**1,323**			**1,323**
השבחה			**239,490**			**239,490**			**435,560**			**380,850**
היטל השבחה			**119,745**			**119,745**			**217,780**			**190,425**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מכתב תשובת המשיבה כדלהלן:

קראתי בעיון רב את שומת חברי מר שלומי מערבי ולהלן תגובתי לשומה אחרת.

1. **<u>הקלה למרפסות זיזיות חריגה בקו בנין בחזית</u>**

מבדיקה שערכתי בשנית עולה כי שטח המרפסות הזיזיות החורגות מקו בניין בשיעור של 40% לפי הבקשה היתר הינו כ - 191.07 מ"ר לכל בניין כאשר שיעור החריגה הינו 40% דהיינו 76 מ"ר לכל בניין וסה"כ חריגה של 229.28 מ"ר.

אני הבאתי בחוות הדעת חרגיה בסך של 19.34 מ"ר שטח לחיוב לאחר מקדמים והתאמה לאור זאת איני חושב שיש מקום לשנות את המקדמים ואת ההתאמה כי יוצא היזם נזכר מטעות הוועדה לעניין השטחים לחיוב לתשומת לב המשיג.

2. **<u>הקלות תוספת קומות</u>**

10.10. <u>הקלות לתוספת קומות במגרשים 1346 ו- 1347, מ- 6 קומות ל- 9 קומות,</u>

ההקלה לתוספת קומות אינה נדרשת כאמור לשם מימוש זכויות הבניה, ומהווה לפיכך שיפור תכנון.

שטח עיקרי בטבלת חישוב השטחים כולל את השטח העיקרי, שטח מרפסות מותרות בנוסף לזכויות המותרות, הנחשבות בבקשה להיתר כשטח עיקרי, שכן הן בנויות בנסיגה שאינה מהווה בליטת זיז, וכן שטח עודף של חדרי ממ"ד מעבר למותר לפי התקנות.

בשומת הוועדה המקומית חושב בשטח העיקרי גם שטח המרפסות, למרות שניתן לראות בסיכום השטחים כי צירוף שטח המרפסות חורג מהשטח העיקרי המותר.

כך למשל במגרש 1346, שבו מותר שטח עיקרי של **5,190** מ"ר, נכלל שטח עיקרי של **5,157** מ"ר + ממ"ד כשטח עיקרי של **33** מ"ר = 5,190 מ"ר, אבל גם מרפסת כשטח עיקרי של **564** מ"ר.

<u>תגובתי:</u>

השטח המובא בתחשיב הינו השטח העיקרי בהתאם לבקשה להיתר הבניה הכולל את שטחי הממ"דים ואת שטח המרפסות, לא אני בחרתי לעשות כך ויתכן כי לא היה ניתן לממש את הבניה הנוספת בדרך אחרת ולכן זה התבקש.

ואינו כולל את שטח המרפסות ושטח שטחי השירות לאור זאת איני

לעניין שיעור תוספת בגין תוספת קומה, הבדיקה אשר הציג חברי השמאי הינה לבניין בנוי ומגדירה מה תוספת השווי בין הקומות, נכון להיום ביחס לניתוח מחקר דלפי קיים ביקוש גבוה יותר לקומות העליונות אפילו בעדיפות וביחס לדירות גן, כמו כן ההשפעה על מרכיב הקרקע (זכויות מסתכם בשיעור גובה יותר עם נבצע חילוץ מהשווי הבנוי) לכם השבחה של 6% - 7% לקומה הינה סבירה וסה"כ 20% תוספת הינם סבירים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

3. **<u>ניוד שטחים מתחת לקרקע</u>**

10.11. <u>ניוד שטח שירות מתחת הקרקע לשטח מעל הקרקע,</u>

בשומת הוועדה המקומית הובאו בחשבון שטח של 311 מ"ר במגרשים 1346 ו- 1347, כאשר בהחלטת הוועדה המקומית מצוין כי מדובר בשטח של 285 מ"ר, וכאמור בתחשיב להלן, ואילו לגבי מגרשים 1409 ו- 1410 הובא בחשבון שטח של 967 ושטח של 937 מ"ר, בהתאם להחלטות, כאשר התחשיב להלן, מציג שטח קטן יותר במגרש 1409 של 956 מ"ר, להלן,

התחשיב נעשה על פי החלטת הועדה שאושרה במידה וקיימות סטיות בין החלטת הועדה לביצוע בפועל יש לתקן את החלטת הועדה ולהגיש תיקון לבקשה להיתר במידה וקיימים טעיות בשומה לעניין השטחים ביחס להחלטת הועדה יבוצע תיקון.

4. **<u>תוספת יח"ד/צפיפות</u>**

עיקר המחלוקת היא מקדם השבחה לתוספת צפיפות והגדלת מספר יח"ד במגרש בהליך של הקלה.

חברי לקח 20% מקדם השבחה ואילו הח"מ לקח 50% מקדם השבחה ביחס לשטח.

קיימות טענות לעניין תוספת מטבחים ואלמנטים נוספים באשר לקמת היחידות הנוספות.

נכון אין להתעלם בתוספות אלו אבל הינן בטל בשישים ביחס להבדל בין מכירות הדירות הגדולות בעלות שולית גבוהה לבין מכירת עוד יחידות דיור נוספות אומנם קטנות בשטח של כ –7 מ"ר -9 מ"ר אבל ערכן משתווה לשווי הדירות הגדולות. בכך מרוויח באופן משמעותי היזם בזה שהוא מקבל תמורה זהה וגדולה יותר על הדירות הנוספות.

לאור הנתונים לעיל החלטתי כי אני מותיר את השומות שערכתי כפי שהן.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן עיטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 08.05.2024, כדלהלן:

הסכמות / אין מחלוקות

המבקשת: חב' אפי קפיטל בינוי בע"מ, ח.פ. 516125085.

מצב פיזי: אין מחלוקת. מצב משפטי: אין מחלוקת. מצב תכנוני: אין מחלוקת.

מהות הנכס: מגרש לבניית בניין מגורים בן 9 קומות ו – 48 יח"ד.

גוש: 70004 חלקה: 43 שטח חלקה רשום: 5,599 מ"ר.

מגרש מס': 1347 לפי תכנית תמל/1034 שטח מגרש: 7,000 מ"ר.

גורם השבחה	מועד קובע	גובה השבחה	
		שמאי משיבה	שמאי מבקשת
הקלות	01.08.2023	₪ 702,000	₪ 239,490

גורם מימוש הזכויות: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20230150.

החלטת וועדה:

החלטת רשות הרישוי המקומית לאשר בישיבה מס' 2023007 בתאריך 01.08.2023 את ההקלות הבאות:

- הקלה בתוספת 3 קומות – במקום 6 קומות ל - 9 קומות.
- ניוד ש. שרות בשיעור של 400 מ"ר ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע – בפועל נוצלו רק 311 מ"ר.
- הקלה בתוספת גובה מבנה מעל הקרקע – מותר 20 מ', נדרש 31.80 מ'.
- הקלה לתוספת 3 יח"ד, מותר 45 יח"ד ומבוקשות 48 יח"ד אשר מהווים6.66%.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>עו"ד ושמאי מקרקעין שלמה מערבי [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי למכתב תשובת המשיבה, כדלהלן:</u>

<u>הקלה לתוספת קומות</u> – זה עניין שמאי גרידא. אין להוסיף שטח מרפסות.

מקדם שווי לקומות – 2% שלקחתי זה עניין שמאי.

<u>מרפסות</u> – אין מה לחייב על מרפסות, זה שטח שמותר, זה לא חלק שאמורים לשלם עליו השבחה בקשר למרפסות.

<u>ניוד שטחים</u> – עניין של החלטה, וגם מה שראיתי בבקשה להיתר. עניין עובדתי של השטחים. זה מה שמופיע בהחלטות וועדה.

<u>תוספת יח"ד / צפיפות</u> – ההבדלים בשטח עיקרי לא משמעותיים, כמות הקלה קטנה 6.66%. לא מקבלים עוד חדר, לכן לא משמעותי לפיכך צריך לקחת מקדם יותר נמוך של 0.2.

<u>מר שמעון יניב בליה שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי לטיעוני שמאי המבקשת, כדלהלן:</u>

<u>גובה קומות</u> – זה עניין שמאי, בחישוב שלנו 7-6 אחוז לקרקע, המקדם שלנו 20 אחוזים. אם לוקחים 2 אחוזים של דלפי, הוא על מוצר מוגמר ולא על מרכיב הקרקע. אם בוחנים לפי בנוי זה יוצא כפי שהבאנו בקרקע.

<u>ניוד שטחים</u> – פה נקבע שטחים, לטענת חברי שלא נוצלו כל השטחים. אני לא בודק תכניות אלא בודק מה רשום בהחלטה. כפי שלא מודדים דירה למשכנתא. היות ואנו לא מודדים מוסמכים.

<u>תוספת צפיפות ויחידות דיור</u> – כפי שציינתי, הנושא הזה נדון בשמאות קודמת אצל החת"מ, אין מה להוסיף מעבר לזה. מדובר אותם שטחים שנלקחו זה רק המקדם. ההפרש למכור דירות של 100 מ"ר לעומת דירות של 107 מ"ר היזם מקבל תוספת לשווי מאוד קטנה במחיר המכירה. לכן, המקדם שנלקח על ידי הינו 0.5. משאיר לשמאי המכריע.

<u>עו"ד ושמאי מקרקעין שלמה מערבי [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

בהקשר של הקלות נקבע בפסיקה, הקלות הולכות לפי הבקשה להיתר בפועל וצריך לבדוק אותם לגופן. ואם מתברר שבפועל הקלה לא מומשה בבקשה או שהוגשה באופן חלקי, אזיי אין לחייב על שטחים שאינם חלק מהיתר הבניה בפועל.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

13. הכרעה

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים למחלוקת ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת.

הקדמה – הערה לעניין המועד הקובע:

שמאי הצדדים הביאו בחשבון כי המועד הקובע הינו מועד אישור החלטת וועדת המשנה המקומית לאשר את ההקלות הנדונות ביום 01.08.2023.
במסגרת המחלוקת בין שמאי הצדדים באשר להיקף שטחי השירות שאושרו לניוד, הנובעת מהפער בין השטחים שאושרו במועדים השונים, נדרשתי לבחון את מהות ההקלות ובתוך כך התרשמתי כי ביום 12.09.2023 התקבלה החלטה נוספת על ידי וועדת המשנה, בהמשך להחלטות שהתקבלו בישיבה הקודמת.

בהמשך לוועדת משנה מס' 2023007 מיום 01.08.2023 בה הוחלט לאשר את הבקשה וההקלות הבאות:

- הקלה בתוספת 3 קומות – מותר 6 קומות ומבוקשות 9 קומות.
- הקלה בתוספת גובה מבנה מעל הקרקע – מותר 20 מ' נדרש 31.80 מ'.
- הקלה לתוספת 3 יח"ד, מותר 45 יח"ד ומבוקשות 48 יח"ד אשר מהווים 6.66%.

בוועדת משנה מס' 2023009 מיום 12.09.2023 הוועדה החליטה פה אחד לאשר את ההקלה הבאה הנוספת:

- הקלה בניוד ש. שרות מתחת לקרקע בשיעור של כ – 400 מ"ר אל מעל הקרקע – בפועל נוצלו רק 285 מ"ר.

בשומות הצדדים, הובא בחשבון כי המועד הקובע הינו מועד החלטת וועדת המשנה הראשונה מיום 01.08.2023.
לאור החלטת וועדת המשנה הנוספת שבה התקבלה ההקלה עבור ניוד שטחי השירות מיום 12.09.202, יש להביא בחשבון כי זהו המועד הקובע עבור הקלה זו בלבד.
עם זאת, למען הנוחות ולאור הפרש הזמן הקטן בין מועד החלטות וועדת המשנה, מצאתי לנכון לאמץ את הסכמת הצדדים ולערוך את שווי הקרקע בגין כל ההקלות למועד הקובע ליום 01.08.2023.
יוער כי מהות ההקלות נבחנה בהתאם להחלטת הוועדה העדכנית כמפורט בהרחבה בנושא זה.

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

<u>ערכי שווי קרקע למועד הקובע ביום 01.08.2023:</u>

בחנתי את נתוני ההשוואה בהם נוקטים שמאי הצדדים בעניינו.

ככלל, עפ"י הספרות המקצועית, התקינה השמאית (תקן 3) ופסיקת בית המשפט העליון, גישת השוואה היא בעלת התוקף הגבוה ביותר לצורך קביעת שווים של מקרקעין.

בהתאם לגישה זו, אומדן השווי מתבסס על עסקאות שנערכו סמוך למועד הקובע, בנכסי השוואה הדומים, ככל האפשר, במאפייניהם למושא השומה תוך שימוש במקדמי התאמה במידת הצורך (כגון: מיקום, זמן, שטח, זכויות וכיו"ב).

המינוח "השוואה ישירה" מתייחס לעסקאות שבהן כמות ההתאמות ושיעורן מינימליים, ומשמעותו היא תוקף ורמת מובהקות גבוהה ביחס למסקנת השווי.

לעומת גישת השוואה, קביעת שווי הקרקע בהתאם לגישת העלות (הידועה גם כגישת השווי הפיזי או גישת החילוץ) מצריכה תחילה בסיס נתוני השוואה לנכסים בנויים ולאחרי כן חילוץ מרכיב הקרקע עפ"י שיטת הערך השיורי. גישה זו כשלעצמה בעלת תוקף בינוני-נמוך (עפ"י הפסיקה והתקינה השמאית) שכן היא נתונה למניפולציה, באשר סטייה, ולו קטנה, ברכיבי החילוץ (רווח יזמי ועלויות בניה).

עם זאת, לאור כך שבמקרה הנדון, ניכר כי חלק מהעסקאות למכר קרקעות במכרזי רמ"י בשכונה הינם למגרשים המוגבלים בשיווק בפרויקט מחיר מטרה/דיור במחיר מופחת, כך שערכי השווי המגולמים במכרזים אלו מהווים את הרף התחתון להבנתי עבור שווי מ"ר קרקע מבונה.

שכן, מכרזים אלו כוללים ממוצע משוקלל של מרכיב קרקע לדירה שוק חופשי ומרכיב הקרקע לדירת מחיר מטרה שהינו נמוך יותר לאור כך שמגלם מגבלת מחיר מקסימום.

היות שכך, אני סבור שבמקרה הנדון ונסיבותיו, נכון יותר לפעול על פי גישת השווי השיורי באמצעות השוואה לעסקאות מכר שנערכו בדירות מגורים בנויות, המשקפות מחיר תמורה בתנאי שוק חופשי, כאשר מהשווי הבנוי המתקבל, בוצע חילוץ למרכיב הקרקע.

לצד זאת, נבחנו גם מכרזי רמ"י בתנאי שוק חופשי בסביבה הרחוקה יותר בנתיבות ועסקת המכר במגרשים מושא ההחלטה לצורך אינדיקציה לסבירות השווי.

אציין כי בעניינו, ניתוח המכרזים שנערך במסגרת שומת המשיבה, משקף שווי מ"ר קרקע מבונה המגלם הן את דירות מחיר מטרה והן את הדירות לשוק החופשי.

ניכר כי שווי מ"ר בנוי עיקרי בש"ח ללא מע"מ לדירות מחיר מטרה הינו כ - 8500 ₪[8].

על כן, סביר מאוד כי שווי מ"ר קרקע מבונה לשוק חופשי גדול מערך ממוצע שהתקבל מניתוח המכרזים, ושווי מ"ר קרקע מבונה למחיר מטרה קטן מערך ממוצע זה.

עסקאות במכרז 76/2022:

בחנתי את מכרז מס' 76/2022 שעליו התבסס שמאי המשיבה שאת השווי המתקבל בו מאמץ שמאי המבקשת מתאריך אחרון להגשת מכרז 19.09/2022.

ניכר כי מדובר <u>במכרז מחיר מטרה</u>, אשר תוצאותיו מגלמות את המגבלה למכירת אחוז מכלל יח"ד במגרש במחיר מקסימלי מוגבל בתקרה.

[8] על פי חוברת מכרז מס' 76/2022, שעליו התבסס שמאי המשיבה, מחיר יחידת דיור ייקבע בהתאם למכפלת שטחה בשווי מ"ר בנוי עיקרי, ובשקלול המקדמים הרלבנטים ולאחר הנחה בשיעור 20% ובלבד שסכום ההנחה עבור כל יחידת דיור כולל מע"מ, לא יעלה על 300,000 שקלים חדשים ולא יעלה על מגבלת ההנחה בסך 500,000 ₪ בהשוואה למחיר הדירה המעודכן ובהתאם להוראות המכרז.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – **שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)**

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ח – 1965

ניתוח עסקאות נוספות במכרז 76/2022, במחיר מטרה, כדלהלן:

ניתוח עסקאות מכר לקרקע למגורים בבנייה רוויה בשכונת אפיקי נחל												
מס' מתחם	מחיר זכיה	הוצאות פיתוח	סה"כ עלות המגרש כולל פיתוח	תוכנית	מס' מגרש	יעוד	שטח המגרשים	מס' יח"ד	שטח עיקרי	שטחי ממ"ד	שטח פלדלת במ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה	דירות מחיר מטרה	דירות שוק חופשי
1	₪ 7,820,018	₪ 26,930,189	₪ 34,750,207	תמל/1034	1349-1351 1034-1040	מגורים ב'+ג'	30,515	183	23,130	2,196	25,326	₪ 1,372	119	64
10	₪ 4,234,000	₪ 21,091,012	₪ 25,325,012	תמל/1034	1050-1055 1323-1324	מגורים ב'+ג'	23257	136	17320	1632	18952	₪ 1,336	88	48
11	₪ 6,800,018	₪ 29,027,521	₪ 35,827,539	תמל/1034	1041-1049 1325-1326 1339	מגורים ב'+ג'	33,431	194	24,860	2,328	27,188	₪ 1,318	126	68
12	₪ 2,397,820	₪ 18,051,439	₪ 20,449,259	תמל/1034	1104-1109, 1322	מגורים ב'+ג'+חזית מסחרית	17,898	89	12,110	1,068	13,178	₪ 1,458	58	31
13	₪ 9,079,426	₪ 16,295,672	₪ 25,375,098	תמל/1034	1321, 1418	מגורים ג'+ד'+חזית מסחרית	14,697	145	16,630	1,740	18,370	₪ 1,302	94	51
14	₪ 18,008,008	₪ 30,130,774	₪ 48,138,782	תמל/1034	1401, 1403	מגורים ד'+חזית מסחרית	18,232	262	30,040	3,144	33,184	₪ 1,310	170	92
15	₪ 18,072,072	₪ 30,447,482	₪ 48,519,554	תמל/1034	1402, 1404	מגורים ד'+חזית מסחרית	18,514	265	30,430	3,180	33,610	₪ 1,304	172	93
17	₪ 3,125,000	₪ 14,598,080	₪ 17,723,080	תמל/1034	1096-1097, 1100-1103, 1316	מגורים ב'+ג'+חזית מסחרית	17,706	88	11,980	1,056	13,036	₪ 1,278	57	31
8	₪ 14,123,000	₪ 33,631,588	₪ 47,754,588	תמל/1034	1065-1073, 1305-1306, 1313	מגורים ב'+ג'+חזית מסחרית	33,324	224	28,280	2,688	30,968	₪ 1,409	146	78
18	₪ 7,888,888	₪ 17,259,142	₪ 25,148,030	תמל/1034	1090-1095 1327, 1341	מגורים ב'+ג'	22,416	126	16,380	1,512	17,892	₪ 1,406	82	44
5	₪ 3,623,120	₪ 11,719,780	₪ 15,342,900	תמל/1034	1004-1008 1012-1014	מגורים ב'	16,047	65	9,750	780	10,530	₪ 1,457	42	23
							שווי ממוצע למ"ר מבונה					₪ 1,359	1154	623

במגרשים הכוללים זכויות בניה למסחר, כלל שטחי המסחר (עיקרי+ שירות) הופחתו במקדם אקו' 1.5 ביחס לשווי בסיסי למגורים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

אחוז דירות מחיר מטרה 65% ושוק חופשי 35% בלבד.
מחיר למ"ר בנוי אקו' ללא מע"מ בדירת מחיר מטרה מוגבל בין 7,760 ₪ ל- 8,180 ₪.

חלק מהמגרשים במיקומים טובים יותר בייעודים בבניה צפופה פחות כגון מגורים ב'/ג', ברם, חלקם בקרבה למבני ציבור, במבנים בהם קומת קרקע מסחרית, דירות בשטח פלדלת גדול יותר, ומאפיינים נחותים אחרים.
כמו כן מדובר בעסקאות בהיקפי בניה נרחבים מאוד.
אני סבור שלאור העובדה כי 65% מהדירות נמכרו במגבלת מחיר מטרה המשקף הנחה בשווי מ"ר בנוי והגורר הפחתה גדולה יותר למרכיב הקרקע, שווי מ"ר קרקע מבונה בפרויקט בעניינו בשוק החופשי יהיה גדול יותר מהשווי הממוצע שלעיל.
כחיזוק לכך, מצאתי לנכון לנתח את עסקת המכר שבוצעה במגרשים מושא ההחלטה בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים לצד שומת המשיבה מיום 28.09.2022 (סמוך למועד של מכרז מס' 76/2022), שבמסגרתה נמכרו מגרשים מס' 1302, 1304, 1346, 1347, 1409, 1410 ו - 1629.
כאמור בפרק המשפטי, למרות בקשתי מהצדדים, לא הועבר לידי הסכם המכר, אולם, בניסיון להתחקות אחר פרטי העסקה בהתאם למועד המצוין בשומת המשיבה ומעיון באתר רשות המיסים ובאתר המכרזים של רמ"י, בהצלבה לשטח הנמכר המדווח, ניכר כי ביום 28.09.2022, בעלת הזכויות (חברת רייסדור יזמות בע"מ – הזוכה במכרז) מכרה את המגרשים הנ"ל המהווים את מתחמים 4-5 במכרז מס' 302/2020 ואת מגרש מס' 1629 בהיקף כולל של 58,149 מ"ר בתמורה למחיר של 167,500,000 ₪ לחברת אפי קפיטל בע"מ (המבקשת).
על כן, מצאתי לנכון לערוך ניתוח לפרטי העסקה לצורך חילוץ שווי מ"ר קרקע מבונה.
אציין כי השוואה לעסקה שנערכה בנכס עצמו מקבלת עדיפות כבדת משקל וזאת בהתאם לערר 8061/10 **רמי לוי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון**, היות שהיא משקפת בצורה המובהקת ביותר את שווי השוק בנכס על כל מאפייניו.
לפיכך, ניתחתי את עסקת המכר הנ"ל בהתאם לעקרונות שפורטו בניתוח המכרזים דלעיל.

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

<u>ניתוח המגרשים הכלולים בעסקת המכר מיום 28.09.2022, כדלהלן:</u>

מס' מגרש	תוכנית	מס' מכרז	מס' מתחם	יעוד	שטח המגרשים במ"ר	מס' יח"ד	שטח עיקרי מגורים במ"ר	שטחי ממ"ד במ"ר	שטח פלדלת במ"ר	שטח עיקרי למסחר/ תעסוקה במ"ר	שטח מסחרי במ"ר אקו'	סה"כ שטח במ"ר אקו'	דירות מחיר מופחת	דירות שוק חופשי	אחוז דירות במחיר מופחת מתוך סה"כ הדירות
1302+1304	תמל/1034	302/2020	4	מגורים ג'	14,691	162	18,600	1,944	20,544	1907	2,861	23,405	49	113	30%
1346-1347 1409-1410		302/2020	5	מגורים ג'+ד'	34190	341	39,170	4092	43,262	0	0	43,262	102	239	30%
1629				מגורים מסחר	9,268	56	6,440	672	7,112	3,610	4,693	11,805			
סה"כ שטח במ"ר מבונה אקו' בכל המגרשים												**78,472**			
מחיר תמורה בחוזה												₪ 167,500,000			
שווי למ"ר מבונה												**₪ 2,135**			

במגרשים הכוללים זכויות בניה למסחר/תעסוקה, כלל שטחי המסחר (עיקרי+ שירות) הופחתו במקדם אקו' 1.5 וכלל שטחי התעסוקה (עיקרי + שירות) הופחתו במקדם אקו' 1.2 ביחס לשווי בסיסי למגורים.

לסיכום כל האמור לעיל, אני סבור כי שווי מ"ר קרקע מבונה במגרשים מושא ההחלטה (אשר שווקו בתנאים של פרויקט דיור במחיר מופחת הכולל הקצאה לשיווק של 30% בלבד מהדירות בפרויקט במחיר מוגבל ושאר הדירות במחיר שוק חופשי), גבוה יותר משווי מ"ר קרקע במגרשים ששווקו במסגרת פרויקט מחיר מטרה שבו הוקצו 65% מהדירות במחיר מוגבל (מחיר מטרה), כפי שמשתקף מנתוני עסקת המכר לעיל.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>ניתוח שווי מ"ר קרקע מבונה בגישת השווי השיורי:</u>

כאמור, במקרה הנדון מצאתי לנכון לבחון את שווי הקרקע גם בהתאם לגישת השווי השיורי המבוססת על עסקאות מכר בדירות מגורים בנויות שנמכרו בתנאי שוק חופשי.

בהתאם לכך, בחנתי עסקאות השוואה למכר דירות מגורים בנויות בגוש ישן 100212, מיום 01.09.2022 ועד ליום 01.04.2023, תוך סינון דירות שנמכרו במחירים חריגים נמוכים אשר ניכר שמשקפים מכר דירות מחיר מטרה, כדלהלן:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר בנוי
דירות בקומות						
100212-0001-022-00	26/03/2023	₪ 1,460,000	2023	131	5	₪ 11,145
100212-0001-007-00	15/03/2023	₪ 1,480,000	2023	131	5	₪ 11,298
100212-0001-015-00	08/03/2023	₪ 1,480,000	2023	131	5	₪ 11,298
100212-0001-011-00	23/02/2023	₪ 1,480,000	2023	131	5	₪ 11,298
100212-0001-007-00	05/02/2023	₪ 1,820,000	2022	129	5	₪ 14,109
100212-0002-028-00	30/01/2023	₪ 1,550,000	2022	130	4	₪ 11,923
100212-0146-003-00	23/01/2023	₪ 1,650,000	2022	133	6	₪ 12,406
100212-0002-009-00	18/01/2023	₪ 1,410,000	2022	133	4	₪ 10,602
100212-0002-010-00	17/01/2023	₪ 1,423,805	2022	127	4	₪ 11,211
100212-0002-011-00	17/01/2023	₪ 1,423,805	2022	127	4	₪ 11,211
100212-0001-022-00	16/01/2023	₪ 1,530,000	2023	131	5	₪ 11,679
100212-0001-017-00	12/01/2023	₪ 1,400,000	2022	116	4	₪ 12,069
100212-0001-010-00	09/01/2023	₪ 1,510,000	2021	122	5	₪ 12,377
100212-0001-008-00	05/01/2023	₪ 1,720,000	2022	129	5	₪ 13,333
100212-0002-010-00	29/12/2022	₪ 1,447,240	2022	127	4	₪ 11,396
100212-0002-011-00	29/12/2022	₪ 1,423,960	2022	127	4	₪ 11,212
100212-0002-011-00	29/12/2022	₪ 1,459,850	2022	133	4	₪ 10,976
100212-0002-016-00	29/12/2022	₪ 1,471,490	2022	133	4	₪ 11,064
100212-0002-022-00	29/12/2022	₪ 1,443,360	2022	133	4	₪ 10,852
100212-0002-018-00	19/12/2022	₪ 1,400,000	2022	130	4	₪ 10,769
100212-0002-015-00	16/12/2022	₪ 1,381,000	2022	130	4	₪ 10,623
100212-0001-038-00	11/12/2022	₪ 1,530,000	2022	129	5	₪ 11,860
100212-0002-003-00	08/12/2022	₪ 1,650,000	2022	127	4	₪ 12,992

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

המשך						
100212-0002-002-00	06/12/2022	1,650,000	2022	127	4	₪ 12,992
100212-0153-106-00	06/12/2022	1,635,983	2022	124	5	₪ 13,193
100212-0153-302-00	22/11/2022	1,835,983	2022	124	5	₪ 14,806
100212-0001-002-00	07/11/2022	1,750,000	2022	123	5	₪ 14,228
100212-0001-003-00	07/11/2022	1,650,000	2022	140	6	₪ 11,786
100212-0001-003-00	07/11/2022	1,645,000	2022	140	6	₪ 11,750
100212-0143-001-00	06/11/2022	1,790,000	2022	122	5	₪ 14,672
100212-0001-028-00	26/10/2022	1,540,000	2022	129	5	₪ 11,938
100212-0001-011-00	26/10/2022	1,550,000	2022	127	5	₪ 12,205
100212-0153-114-00	23/10/2022	1,555,983	2022	124	5	₪ 12,548
100212-0001-001-00	20/10/2022	1,835,000	2022	126	5	₪ 14,563
100212-0001-009-00	19/10/2022	1,550,000	2022	127	5	₪ 12,205
100212-0143-003-00	19/10/2022	1,670,000	2022	122	5	₪ 13,689
100212-0001-017-00	02/10/2022	1,550,000	2022	129	5	₪ 12,016
100212-0001-004-00	16/09/2022	1,620,000	2022	127	5	₪ 12,756
100212-0001-007-00	16/09/2022	2,100,000	2022	138	5	₪ 15,217
100212-0153-306-00	13/09/2022	1,655,983	2022	124	5	₪ 13,355
100212-0001-007-00	12/09/2022	1,830,000	2022	120	5	₪ 15,250
100212-0001-004-00	11/09/2022	1,630,000	2022	127	5	₪ 12,835
100212-0001-003-00	01/09/2022	1,620,000	2022	138	6	₪ 11,739
ממוצע						**₪ 12,359**
דירות גן						
100212-0146-002-00	06/03/2023	1,800,000	2022	122	5	₪ 14,754
100212-0001-001-00	23/01/2023	1,820,000	2022	132	5	₪ 13,788
100212-0145-002-00	02/01/2023	1,830,000	2022	122	5	₪ 15,000
100212-0001-002-00	05/12/2022	1,770,000	2022	126	5	₪ 14,048
100212-0001-002-00	04/09/2022	1,790,000	2022	125	5	₪ 14,320
100212-0153-202-00	04/09/2022	1,865,983	2022	124	5	₪ 15,048
100212-0153-102-00	04/09/2022	1,865,983	2022	124	5	₪ 15,048

יצוין כי קיים קושי לאתר את מיקום המקרקעין ואת מאפייני העסקה והפרויקט הספציפיים לאור דיווח בגוש 100212 ישן ולא בחלוקה לגו"ח עדכני.

בהתאם למכלול מאפייני מושא ההחלטה לרבות מיקום, אופי הפרויקט, ומאפיינים נוספים, אני סבור כי ראוי לקבוע שווי מ"ר בנוי פלדלת ממוצע של 12,500 ₪ למ"ר התואם בקירוב גם לדיווח עסקאות במועדים מאוחרים יותר בגוש 70004 החדש.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>חילוץ היתרה לקרקע משווי כבנוי בגישת השווי השיורי, כדלהלן:</u>

תיאור		תוצאה
שווי מ"ר בנוי בסיסי		₪ 12,500
בניכוי מע"מ	17%	₪ 10,684
בניכוי רווח יזמי	17%	₪ 9,131
עלויות הקמה למ"ר בצד הגבוה והזהיר		₪ 7,540
סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה (מעוגל)		₪ 1,600

הובא בחשבון רווח יזמי בצד הגבוה והזהיר לאור המועד הקובע והריבית במשק.

עלות בניה ישירה לפי מחשבון דקל למ"ר תוך שקלול כלל נתוני הנכס, מיקום בדרום בעיר אופקים, היקף המבנה, היקף שטחים לבניה ועוד, תוך התאמה/הפחתה למועד הקובע לעומת המועד במחירון דקל למ"ר, ולעליית המחירים שחלה במרכיב הבניה עד למועד במחירון דקל למ"ר שהינו ביחס למועד כתיבת החלטה זו.

לפי חישוב זה של מחירון דקל למ"ר ובהתאמה למועד של 5% (לפי השתנות עלויות הקמה למ"ר עילי בין המועדים המגולם במחירוני דקל הרגילים), מתקבלת עלות בניה ישירה של כ- 5,800 ₪ למ"ר המגלם את כלל העלות לרבות מרפסות, פיתוח ועוד.

בתוספת עלויות עקיפות של 30% לאור מיקום המקרקעין ומאפייני פרויקט בהתאמה לקו מנחה פרק יח' של השמאי הממשלתי הראשי, מתקבלת עלות כוללת של כ- 7,540 ₪ למ"ר.

אני סבור כי עלות זאת בצד הגבוה מאוד לאור אופי הפרויקט וסביבת הנכס.

יודגש כי מדובר בגישת שווי בעל תוקף בינוני-נמוך, זאת לאור העובדה כי היא מצריכה התאמות והנחות רבות והיתרה לקרקע הינה יחסית נמוכה, על כן יתכנו שינויים בטווח רחב.

<u>מכרזים בעיר נתיבות:</u>

לאינדיקציה נוספת, אציין כי בהחלטתי בגו"ח 1083/280,281,286, מגרש מס' 1500 לפי תכנית 611-0877126 שכונת הבוסתנים, שדרות, סקרתי מכרזי רמ"י בעיר נתיבות מימים 17/08/2022 ו- 29/06/2022, לשוק החופשי, אשר הצביעו על ערכי שווי ממוצעים של כ- 3,300 ₪ למ"ר קרקע מבונה המגלם גם חניה תת"ק בחלקה שהינה יקרה יותר להקמה.

אציין כי על פי בדיקתי, עולה כי במכרז 71/2023 ממאי 2023 זכתה חברת יורו-ישראל במחיר של כ- 331,000 ₪ קרקע ליח"ד לפני פיתוח + עלות פיתוח 176,000 ₪, סה"כ קרקע ליחידת דיור 506,000 ₪ כולל פיתוח, מכרז ל- 84 יח"ד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>לסיכום</u>

בבחינת כלל הנתונים לעיל, תוך מתן דגש על מיקום המקרקעין, מהות הפרויקט הכולל גם דירות לשיווק בתכנית מחיר מטרה, היקף השטחים שבו, היקף שטח היח"ד ומאפייניהם וגורמים ייחודיים נוספים שפורטו, ובהתאם להחלטות שערכתי בגו"ח 70004/53+54, מצאתי לנכון לאמוד שווי מ"ר <u>בסך של כ- 1,600 ₪ למ"ר קרקע מבונה</u>, שלדעתי בצד הזהיר והנמוך לאור אי-הוודאות המלאה, ביחס להשפעות השווי במועד הקובע בו הריבית גבוהה ועלייתה בקצב מהיר בסמוך למועד הקובע, כנדרש בגביית היטל השבחה ולאור ערכי השווי הנמוכים והזהירים גם בשומות הצדדים שלא הוכיחו בפני שווי נדרש גבוה מכך.

יצוין כי שווי זה גבוה מהשווי בו נקטו שמאי הצדדים, זאת לאור העובדה כי שווי זה מבוסס על נתוני השוואה למכר קרקעות במכרז 76/2022 הכוללים דירות שוק חופשי לצד דירות מחיר מטרה ועל כן, אינן מגלמות ערכי שווי בשוק החופשי בלבד, כאשר לא ניתנה התחשבות לכך שהפרויקט במגבלות מחיר מטרה.

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

<u>השבחה בגין אישור הקלה בתוספת 3 קומות – מותר 6 קומות ומבוקשות 9 קומות:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון השבחה במקדם 20% בגין שיפור תכנוני לשטחים המנוצלים בקומות שנוספו, בהתאם לגישתו, מקדם זה משקף השבחה בשיעור של 6%-7% לקומה עבור מרכיב הקרקע, אותו ייחס לשטח בשלוש קומות נוספות בהיקף 1,604.27 מ"ר בהתאם לשטח העיקרי המבוקש.

שמאי המבקשת מנגד הביא בחשבון השבחה במקדם 6% בגין שיפור תכנוני לשטחים המנוצלים בקומות שנוספו, התואם למקדם תוספת שווי מקובל בקומות בשיעור של 2% לקומה המבוסס על מחקר דלפי.

עוד הוא סבור כי שטח עיקרי בטבלת חישוב השטחים כולל את השטח העיקרי, שטח מרפסות מותרות בנוסף לזכויות המותרות, הנחשבות בבקשה להיתר כשטח עיקרי, שכן הן בנויות בנסיגה שאינה מהווה בליטת זיז, וכן שטח עודף של חדרי ממ"ד מעבר למותר לפי התקנות.

לדעתו, ניתן לראות בסיכום השטחים כי צירוף שטח המרפסות חורג מהשטח העיקרי המותר בהוראות התכנית, כך שאין להכליל את שטחי המרפסות אלא להתייחס לשטח העיקרי בלבד.

שמאי המשיבה טוען כי השטח שנלקח בתחשיב הינו השטח העיקרי בהתאם לבקשה להיתר הבניה הכולל את שטחי הממ"דים ואת שטח המרפסות, יתכן כי לא היה ניתן לממש את הבניה הנוספת בדרך אחרת ולכן שטח זה התבקש כך שיש להביא בחשבון את כלל השטחים.

הוראות תכנית תמל/1034 קובעות כי השטח העיקרי במגרש מס' 1347 הינו 5,190 מ"ר.

מעבר לכך, במגרשים מס' 1323-1354 באזור מגורים ג' נקבעו שטחי מרפסות בנוסף לשטח העיקרי בהיקף של 18,420 מ"ר, ובאופן פרטני במגרש מס' 1347 הנדון מותרים 675 מ"ר שטחי מרפסות (על פי טבלת זכויות הבניה).

על פי הבנתי, בהתאם להוראות התכנית, שטחי המרפסות מסווגים כשטח עיקרי בבקשה להיתר הבניה, כך שמתקבל כי סך השטח העיקרי המבוקש אינו עולה על השטח העיקרי הכולל מרפסות המותר מכוח התכנית.

באומדן גובה ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה לתוספת קומות, אני סבור כי יש להביא בחשבון את השטח העיקרי המבוקש ובכלל זה את שטחי המרפסות המסווגים כשטח עיקרי כשטחים שהושבחו בעקבות כך שניתן לנצלם בקומות החדשות, שכן, מדובר בשטחים סחירים שבגינם נוצר שיפור תכנוני.

על כן, אני סבור שיש לאמץ את עמדתו של שמאי המשיבה ולהביא בחשבון את השטח העיקרי המבוקש בבקשה להיתר הבניה כשטח מושבח שניתן לנצלו בקומות החדשות.

אין חולק כי ההקלה שבנדון השביחה את המקרקעין עקב כך שאפשרה במצב החדש לנצל את שטחי הבניה המותרים במבנה בן 9 קומות בעוד שבמצב הקודם, התירה התכנית הקמת מבנה עד 6 קומות.

אציין כי ההקלה בגין הגבהת הקומות חופפת להקלה בגין תוספת הקומות ולכן אין לחשב השבחה נוספת.

אני סבור כי תוספת קומות וניוד שטחים אליה מעלה את שווי מרכיב הקרקע ואת שווי הדירות.

שמאי המבקשת מפנה למחקר דלפי שממנו עולה כי מקדם שיפור תכנוני לקומה בממוצע הינו כ – 2%.

שמאי המשיבה טוען כי מקדם זה מיוחס למבנה בנוי בעוד שלמרכיב הקרקע יש לייחס מקדם גבוה יותר.

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

במקרה דנן, מצאתי לנכון לעיין בהחלטות שמאים מכריעים שקבעו מקדם תוספת לקומה שנוספה עקב אישור הקלה, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם תוספת לקומה
ארז כהן	4271/111	2%
בצלאל קציר	5611/74	3%
נאוה סירקיס	5480/9+11	3%
שאול אושרת	5508/9	2.5%
אייל יצחקי	5611/56	2.5%

אני סבור כי תרומה סבירה ממוצעת לעליה לכל קומה למרכיב הקרקע כפי שנהוג להביא בחשבון במבנים להקלה בגובה בלבד (ללא תוספת קומה) הינו כ- 2.0%-2.5%.

לאור האמור, אני סבור שיש לקבוע על הצד הזהיר והשמרני עם המבקשת מקדם השבחה המיוחס למרכיב הקרקע בשיעור 4% לקומה ובסה"כ 12% עבור תוספת 3 קומות.

ניתן לומר כי מקדם זה מגלם במשוקלל ניוד זכויות מקומה ממוצעת במצב הקודם של כ- 4.5 מעל מפלס הקרקע לקומות העליונות מעל מפלס הקרקע (קומות 6-8 בבקשה להיתר).

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

מרכיב	תוצאה
תוספת שטח עיקרי בגין תוספת קומות	1,604.27
שווי מ"ר קרקע מבונה	1,600 ₪
מקדם השבחה	12%
השבחה במעגל	**308,020** ₪
היטל השבחה (50%)	**154,010** ₪

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

השבחה בגין אישור הקלה להעברת זכויות בנייה שרות מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת:

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי שטח השירות שנויד עקב אישור ההקלה הינו 331 מ"ר, זאת על פי החלטת הוועדה המקומית לאישור ההקלה, ולו ייחס מקדם השבחה בשיעור 10%.
מאידך, סבור שמאי המבקשת שיש להביא בחשבון את השטח שנויד בפועל בסך 285 מ"ר כמפורט בהחלטת הוועדה המקומית, ולו ייחס מקדם השבחה בשיעור 10%.
ביום 01.08.2023 החליטה וועדת המשנה המקומית בישיבתה מס' 2023007 לאשר את ההקלות שבנדון ובניהן, ניוד שטחי שירות מתחת לקרקע בשיעור של 400 מ"ר אל מעל הקרקע כאשר בפועל ינוצלו רק 311 מ"ר.
ביום 12.09.2023 החליטה וועדה המשנה המקומית בהמשך לישיבתה מס' 2023007 מיום 01.08.2023 בה הוחלט לאשר את ההקלות, לאשר ניוד שטחי שירות מתחת לקרקע בשיעור של 400 מ"ר אל מעל הקרקע כאשר בפועל הועברו רק 285 מ"ר.
יתרה מכך, מעיון בבקשה להיתר בניה, ניכר כי בפועל הועברו שטחי שירות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע בהיקף של 285 מ"ר[9].
לאור זאת, מצאתי לנכון לקבל את עמדתו של שמאי המבקשת ולהביא בחשבון את שטח השירות שאושר לניוד במסגרת החלטת וועדת המשנה האחרונה התואם לשטח המבוקש לניוד בפועל בבקשה להיתר הבניה.
מעבר לכך, בפועל אושרה הקלה לתוספת 3 יח"ד, וניכר כי ניצולם הצריך תוספת שטח שירות עילי לשטחי מבואות וחדרי מדרגות, מחסנים, ממ"ד, וכד'.
על כן, ניתן לומר כי קיימת חפיפה מסוימת גם אם חלקית באישור הקלה לתוספת יח"ד ובצורך בשטחי שירות עבורם.
בצד הזהיר מאוד, ולאור כך שיובא בחשבון בתחשיב, ההשבחה שנובעת בגין תוספת יח"ד ושטחי השירות הנדרשים בגינם שיגולמו במקדם, ולמנוע מצב של כפל השבחה, יופחתו שטחי שירות נדרשים עבור תוספת יח"ד.
שטח שירות קומתי ל- 6 דירות בקומה טיפוסית הינו 131.07 מ"ר ובחלוקה ליח"ד אחת, 21.8 מ"ר x 3 יח"ד נוספות, כ- 65.5 מ"ר.
לפיכך, שטח לחיוב הינו 219 מ"ר (65.5 מ"ר – 285 מ"ר).
כפי שניתן לראות בטבלת השטחים, סביר כי היקף שטח השירות זה מנוצל הן לממ"דים, מבואות וחדרי מדרגות וכן שטחי אחסנה, ושטחים מקורים.

[9] ביחס לשטחי השירות העליים המותרים בהוראות התכנית בהיקף של 1,070 מ"ר, מבוקשים בסה"כ שטחי שירות בהיקף של 1,355 מ"ר (285 מ"ר = 1,070 מ"ר – 1,355 מ"ר).

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

<u>כתימוכין להשבחה בגין הקלה, ניתן לציין החלטות שמאים מכריעים רבים ביניהם:</u>

- החלטת ד"ר בועז ברזילי בגו"ח 7936/34,37, באבן יהודה, שם אימץ את קביעת המשיבה למקדם השבחה של 10% בגין ניוד שטח שירות תת"ק אל מעל הקרקע.
- החלטת הגב' דנה שיחור בגו"ח 30038/37, רמב"ן 20 ירושלים, שם קבעה השבחה במקדם השבחה של 15% בגין ניוד שטח שירות תת"ק אל מעל הקרקע.
- החלטת הגב' יעל הרון קבעה בגו"ח 2950/6,28,42, שכונת עיר ימים, מתחם הבלוט באשקלון, בהכרעתה מיום 16.01.2020, מקדם השבחה בגובה של 0.15 (15%) לשטחי השירות המנוידים.

בבחינת כל האמור לעיל ומאפייני הבניה והשטחים במושא ההחלטה, התרשמתי כי ראוי לאמוד את ההשבחה במקדם השבחה בגובה של 10% בדומה להסכמת שמאי הצדדים, כפי שנקטתי בעבר.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

מרכיב	תוצאה
שטח שירות מניוד מתת"ק למעל הקרקע במ"ר	219
מקדם השבחה	10%
שווי מ"ר קרקע מבונה	1,600 ₪
השבחה במעגל	**35,100** ₪
היטל השבחה (50%)	**17,550** ₪

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>השבחה בגין אישור הקלה במספר יח"ד 48 במקום 45 יח"ד (מועד קובע 01.08.2023):</u>

1. **<u>מתודולוגיית חישוב ההשבחה וחלק יחסי לחיוב בגין דירות שוק חופשי:</u>**

שמאי המשיבה קבע את ההשבחה כאשר הוא מביא בחשבון כי מהותה הינה הוספת 3 יח"ד בנות כ- 119.59 מ"ר וניוד שטחים אלה מיח"ד קיימות באופן היוצר ביטול שוליות.

גודל יח"ד שהובא על ידו בחשבון התקבל מחלוקת השטח העיקרי המבוקש בבקשה להיתר לרבות שטחי המרפסות, במספר יח"ד המותרות.

מאידך, שמאי המבקשת סבור שיש להתייחס לשטח העיקרי ללא שטחי המרפסות, קרי, 5,190 מ"ר וזאת בהתאם לשטח העיקרי המותר מכוח התב"ע, כאשר שטח המרפסות המבוקש חורג מהשטח העיקרי המותר.

בהתאם לגישתו מתקבל כי מהותה של ההשבחה הינה הוספת 3 יח"ד בנות כ - 108.13 מ"ר וניוד שטחים אלה מיח"ד קיימות באופן היוצר ביטול שוליות.

במכרז דיור במחיר מופחת מס' 302/2020, נקבע כי במתחם מס' 5 הכולל את מגרשים מס' 1346-1347, 1409-1410, מותרים 102 יח"ד במחיר מופחת ו- 239 יח"ד לשוק חופשי.

עוד נקבע לגבי תוספת יחידות בהקלה כי ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה, הזוכה ימכור <u>מספר</u> יחידות דיור במסגרת שוק חופשי, <u>כמספר</u> יחידות הדיור שיתווספו עקב ההקלה.

במצב החדש, במגרש מס' 1347 הנדון נוספו 3 יח"ד, ועל כן להבנתי, במצב החדש נדרשים 35 יח"ד לשוק חופשי ו- 13 יח"ד במחיר מופחת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

2. <u>שטחים שוליים ומקדמי שוליות בשני מצבי התכנון:</u>

להערכתי, אין חולק כי השפעת מרכיב השוליות על ערכי השווי בדירות המגורים הינה השפעה ניכרת.
אני סבור כי הדרך בה יש לנקוט במקרה דנן הינה הדרך בה נקטתי בהחלטות דומות להקלה של תוספת יח"ד ללא תוספת שטח, וכפי שנוקטים גם יתר שמאים מכריעים, השבחה ביחס לשטח שולי ממוצע שהופך לעיקרי.
קיים קושי להצביע במדויק על השטחים שנוידו מהיחידות השונות במצב הקודם ליחידות שאושרו בהקלה ומהו בדיוק היקף שטח זה.
לכן אני סבור כי יש לחשב את השוליות לפי השוואת שטחי הדירות הממוצעים בשני מצבי התכנון.

הוראות תכנית תמל/1034 קובעות כי השטח העיקרי במגרש מס' 1347 הינו 5,190 מ"ר.
מעבר לכך, במגרשים מס' 1354-1323 באזור מגורים ג' נקבעו שטחי מרפסות בנוסף לשטח העיקרי בהיקף של 18,420 מ"ר, ובאופן פרטני במגרש מס' 1347 הנדון מותרים 675 מ"ר שטחי מרפסות (על פי טבלת זכויות הבניה).
על פי הבנתי, בהתאם להוראות התכנית, שטחי המרפסות מסווגים כשטח עיקרי בבקשה להיתר הבניה, כך שמתקבל כי סך השטח העיקרי המבוקש אינו עולה על השטח העיקרי הכולל מרפסות המותר מכוח התכנית.
עם זאת, אני סבור כי ההשבחה ברובה מיוחסת לשטחי העיקרי בדירות, שכן, השטח השולי בדירה נויד לשטח עיקרי של דירות אחרות, בעוד ששטח המרפסת ככל הנראה לא השתנה באופן מהותי בשני מצבי התכנון.
על כן, בתחשיבי אביא בחשבון על הצד הזהיר והשמרני את השטח העיקרי + עיקרי ממ"ד כמופיע בטבלת השטחים בבקשה להיתר הבניה, התואם את השטח העיקרי המותר מכוח התכנית בסך 5,190 מ"ר ללא שטחי המרפסות.
יתר על כן, במצב הקודם, קיימת חובה שמתוך 45 הדירות במגרש, ישולבו 11 דירות קטנות בשטח 80 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד.
ביחס לדירות אלו אין כל ביטול של מרכיב השוליות ושטחי דירות אלו קבועים למעשה ואינם מושפעים משוליות.
לכן, המתודולוגיה של בחינת השטח השולי הנכונה להערכתי, הינה כזאת שמביאה בחשבון את שטח יח"ד ממוצעת במצב הקודם (בנטרול יח"ד קטנות), לעומת שטח יח"ד ממוצעת במצב החדש בתוספת היח"ד שנוספו בהקלה (בנטרול יח"ד קטנות), אשר בפועל בכל היח"ד החדשות "מוקצים" שטחי הבניה מהדירות הגדולות במצב הקודם.

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

<u>חישוב שטח לגביו בוטל מרכיב השוליות, כדלהלן:</u>

סה"כ שטח עיקרי מנוצל	-	5,190 מ"ר עיקרי.
11 יח"ד בשטח עיקרי של 68 מ"ר	-	748 מ"ר עיקרי.
יתרת שטח ב- 34 יח"ד הנותרות	-	<u>4,442 מ"ר עיקרי</u>.
שטח יח"ד ממוצע עיקרי (34 יח"ד)	-	כ- 130.6 מ"ר עיקרי ממוצע.

<u>במצב החדש, נוספו 3 יח"ד בהקלה, כדלהלן:</u>

<u>במצב התכנוני הקודם</u> השטח העיקרי הממוצע ליח"ד (4,442 מ"ר : 34 יח"ד)	= **130.64 מ"ר.**
<u>במצב התכנוני החדש</u> השטח העיקרי הממוצע ליח"ד (4,442 מ"ר : 37 יח"ד)	= **120.05 מ"ר.**
הפרש ליח"ד ממוצעת, שטח שולי שהפך לעיקרי	= **<u>כ- 10.59 מ"ר.</u>**
מס' יח"ד רגילות במצב הקודם (ללא יח"ד קטנות)	= **<u>34 יח"ד.</u>**
סה"כ שטח שולי שהפך לעיקרי במ"ר	= **כ- 360.15 מ"ר.**
בחלוקה ל- 3 יח"ד שנוספו בהקלה (תואם לשטח ממוצע במצב חדש)	= **כ- 120.05 מ"ר.**

שטח <u>פלדלת</u> ליח"ד ממוצעת ללא יח"ד קטנות, במצב הקודם הינו כ- 142.64 מ"ר.
שטח <u>פלדלת</u> ליח"ד ממוצעת ללא יח"ד קטנות, במצב החדש הינו כ- 132.05 מ"ר.
מדובר בפער ניכר מאוד בין שני מצבי התכנון, שכן בפועל אישור ההקלה, אפשר העברת שטח שולי מכל יח"ד גדולה, מ"ר שולי שלו תרומה נמוכה משמעותית לשווי, לשטח גרעיני ביח"ד חדשה שנוספה.

<u>מהו מקדם ההשבחה בגין הפחתת שוליות ?</u>

בעוד שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 50%, סבור שמאי המבקשת שיש להביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 20%, וזאת בהסתמך על החלטות שמאים מכריעים כמוצג בשומתו, לצד זאת ששיעור ההקלה בצפיפות נמוך מ – 10% תוספת יח"ד וכי השטח השולי שהפך לעיקרי אינו משנה מהותית את אופי הדירות.
מקדם זה מגלם לדעתו את ביטול השוליות מחד ואת התוספת בעלויות הבניה עבור מטבחים וחדרים רטובים מאידך.
במענה לכך, טוען שמאי המשיבה כי תוספת עלויות אלו זניחות ביחס להשבחה הנוצרת מביטול השוליות שהייתה קיימת בדירות גדולות.
השבחה בגין הפחתת שוליות נקבעת ע"י שמאים מכריעים רבים במקרים דומים ובהיקף ניכר.
הוכחה אמפירית להשבחה בגין ביטול שוליות ניתן לראות בין היתר בהחלטות קודמות שערכתי וביניהן החלטה בגו"ח 6584/98, שכונת המאה, רעננה, שם נבחן מרכיב השוליות בהשוואת סוגי הדירות השונות בפרויקטים בבניה חדשה ברעננה ובראשון לציון, וניכר שהשפעת השוליות הינה משמעותית מאוד.
במרכיב השוליות ניתן להבחין גם כאשר בוחנים ערכי שווי למ"ר בדירות שנמכרו בסביבה בגדלים בין 80- 90 מ"ר שלפי בדיקתי נמכרות סביב כ- 15,000 ₪ למ"ר, בהשוואה לערכי שווי למ"ר בדירות גדולות שהוצגו קודם בערכי השווי.
בחינת תוספת מ"ר שולי ותרומתו לשווי ובחילוץ היתרה לקרקע, מצביע על שוליות ניכרת מאוד ובאחוזים גבוהים לאור ערכי שווי נמוכים של מרכיב הקרקע.

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

<u>קביעות שמאים מכריעים:</u>

במסגרת החלטותיי הקודמות, בחנתי, בין היתר, את ההחלטות הבאות המתייחסות לביטול שוליות ע"י הוספת יח"ד בשכונות חדשות אשר בחלקם דירות במסגרת פרויקט ממשלתי לצעירים חסרי דיור, לדוגמא בעיר ראשון לציון, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	שטח שולי מבוטל	מקדם השבחה אקו'
רינת וויס	4246/8	29.6 מ"ר	30%
דנה שיחור	4246/8,10	30 מ"ר	30%
תמיר שדה	7375/21	18 מ"ר	40%
שלומי יפה	4246/175	25.6 מ"ר	30%
גיא צדיק	[10]4240/14,24	5.7 מ"ר[11]	30%
גיא צדיק	[12]4240/14,24	5.66 מ"ר[13]	30%
יעקב פז[14]	6422/44,17,19	- -	30%

מהנתונים שלעיל מתקבל כי מקדם אקו' נטו בטווח שבין 0.3-0.4 נקט ביחס לביטול שטח שולי.

הכרעת הגב' רינת וויס בשכונת הרקפות, מגרש 404 – מדובר על הקטנת דירה מ- 152 מ"ר ל- 122 מ"ר ובהכרעת הגב' דנה שיחור מגרש 403, הקטנת דירה מ- 150 מ"ר ל- 120 מ"ר.

<u>קביעות שמאים מכריעים נוספים, כדלהלן:</u>

- בהחלטת מר תמיר שדה בחלקה 79 בגוש 7375 קבע השמאי המכריע **מקדם ביטול שוליות של 0.4** בגין הקטנת השטח השולי ב- 16 מ"ר.
- הכרעת מר אייל יצחקי בהערכה לנכס בגו"ח 6636/254, קהילת ורשה 65, תל אביב.

להלן ציטוט עיקרי הדברים שמציין השמאי המכריע במקרה זה:

"הדעת נותנת והניסיון מלמד, שהערך האופטימלי הזה (שממנו מתחילה השוליות הפוחתת) שונה מאזור לאזור. באזורים שבהם אוכלוסייה ממעמד סוציואקונומי נמוך ורמות ביקוש נמוכות השטח הדירתי "המיטבי" נמוך ובאזורים יוקרתיים ומבוקשים השטח הדירתי המבוקש הוא גבוה. נמצאה שוליות לרכיב הקרקע של בין 20% לבין 30% לחדר החמישי בדירה באזורים שבהם רמת הביקוש והמחירים נמוכים משמעותית מהסביבה שבנדון.

<u>שוליות זו נקבעה לאחר קיזוז עלות הבנייה הממוצעת למ"ר שהיא גבוהה יותר בדירות קטנות מהעלות למ"ר בדירות גדולות.</u>

תוצאות ניתוח מחירי עסקאות רבות אלה, שבהן נמצאה שוליות נמוכה לחדר הרביעי בדירה, מביאות אותי להעריך כי בסביבה שבנדון, שהיא סביבה מבוקשת הרבה יותר מאזורי הייחוס שפורטו בהערת

---

[10] מגרש מס' 29 לפי תכנית רצ/מק/2/150/1.

[11] שיטת חישוב השטח השולי שנקט השמאי, שונה מעט מהשיטה שננקטת ע"י בהחלטה זאת. השמאי חילק את מלוא השטח העיקרי בשטח כל יח"ד ללא נטרול יח"ד קטנות אשר להן לא השתנה מרכיב השוליות.

[12] מגרש מס' 4 לפי תכנית רצ/מק/2/150/1.

[13] שיטת חישוב השטח השולי שנקט השמאי, שונה מעט מהשיטה שננקטת ע"י בהחלטה זאת. השמאי חילק את מלוא השטח העיקרי בשטח כל יח"ד ללא נטרול יח"ד קטנות אשר להן לא השתנה מרכיב השוליות.

[14] בתחשיב ניתוח עסקאות השוואה מהסביבה, השמאי מגיע לתוצאה כי מקדם שוליות ביחס למרכיב הבנוי 0.31 בגין ביטול שוליות של 20.5 מ"ר (עמוד 33 להחלטה).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שוליים לעיל, קיימת שוליות נמוכה (אם בכלל) לחדר הרביעי, שמתקזזת על ידי עלויות הבניה הגבוהות יותר.

לפיכך, מלבד תוספת התועלת שנובעת מתוספת שטחי המרפסות איני מוצא מקום לייחס תוספת תועלת בגין הפחתת השוליות לדירות קטנות ששטחן בין 88 מ"ר לבין 102 מ"ר.

מדובר בדירה בשטח מצומצם הרבה יותר מהמקרה הנדון וכן במיקום עדיף ויוקרתי יותר שבו ביקוש לדירות גדולות, שבה ביטול השוליות התייחס לחדר הרביעי.

במקרה הנדון השוליות הינה ביחס לשטח אף מעבר ל- 5 חדרים, לכן סביר להניח שמרכיב השוליות אף גבוהה מ- 20%-30% שמציין השמאי לעיל.

<u>החלטות שמאים מכריעים הינם במיקומים בהם ערכי הקרקע גבוהים יותר ועל כן ההשפעה באחוזים הינה נמוכה יותר של השוליות.</u>

- בהחלטת מר יעקב פז בגו"ח 39868/4, 39867/12,14 בשכונת השחר בדימונה, נקבע מקדם ביטול שוליות של 40% לשטח שולי, תוך ציון החלטות שמאים מכריעים, בחינת עסקאות ועוד.
- בהחלטת הגב' יעל הרון בגו"ח 39857/86-88 ועוד במערב נתיבות, נקבע מקדם ביטול שוליות של 30% לשטח שולי.
- בהחלטת מר אייל יצחקי בגו"ח 39513/2-9 בדימונה, נקבע מקדם ביטול שוליות של 75% לשטח שולי (מקדם לשטח שולי של 25% בלבד).
- בהחלטת מר גיל הרצברג בגו"ח 39867/15 בדימונה, נקבע מקדם ביטול שוליות של 40% לשטח שולי (מקדם לשטח שולי של 0.6 בלבד לשטח מעל 120-125 מ"ר).

אין חולק כי תוספת יחידות דיור גורמת להעברת שטחים מדירות קיימות לדירות חדשות שהתווספו אשר יוצרות עלויות נוספות כגון מטבח, חדרים רטובים, חיבור חשמל ועלויות נוספות, כמו גם עלויות בניית שטחי שירות שמגולמים בשווי מ"ר קרקע מבונה.

<u>לסיכום:</u>

בבחינת כלל מאפייני הנכס ומהות ההקלה, אני סבור כי ראוי לאמוד את מקדם ההשבחה בצורה שמרנית וזהירה עם המבקשת, תוך התאמה יחסית להחלטות שמאים מכריעים וליתר הנתונים שפורטו, בגובה של 35% לשטח השולי שהומר לשטח גרעיני לאור כלל מאפייני הנכס לרבות מיקומו וההשפעה על ערכי הקרקע לאור ערכי השווי בסביבה ומאפייני הפרויקט לרבות שיווק הדירות (לרבות סעיף 3.3.4 בחוברת המכרז, הקובע את חלוקת יח"ד לשיווק במחיר מופחת ושוק חופשי).

אני סבור כי מקדם זה מצוי בצד הסביר והזהיר עם המבקשת לאור אי הוודאות המוחלטת, ומגלם את כלל מאפייני הגדלת הצפיפות לרבות הגדלת צפיפות אפשרית בקומות בהן מתווספות הדירות והגדלת מגבלות תכנון אפשריות.

מקדם זה תואם בקירוב להבנתי גם להחלטות שמאים מכריעים אחרים במקרים דומים, בהתאמות נדרשות.

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

3. **<u>להלן תחשיב ההשבחה הסופי בגין ההקלה במספר יחידות דיור:</u>**

תיאור	שטח עיקרי	מס' יח"ד לשוליות	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	שטח שולי לדירה	סה"כ שטח שולי במ"ר
מצב קודם	4,442	34	130.64	10.59	360.15
מצב חדש	4,442	37	120.05		
שווי מ"ר קרקע מבונה					₪ 1,600
סה"כ שווי					₪ 576,248
מקדם השבחה בגין ביטול שוליות - 35%					35%
סה"כ השבחה					**₪ 201,687**
היטל השבחה					**₪ 100,843**

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד הינו בנטרול יח"ד קטנות שלא מושפעות מביטול שוליות.

<u>סיכום ההשבחה בגין הקלות:</u>

מרכיב	תוצאה
הקלה לתוספת יח"ד	₪ 201,687
הקלה לניוד שטחי שירות	₪ 35,100
הקלה לתוספת קומות	₪ 308,020
ההשבחה	**₪ 544,807**
היטל השבחה (50%)	**₪ 272,403**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

14. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 70004, חלקה: 42, מגרש מס' 1347 לפי תכנית תמל/1034, קרן הרחובות נחל אמציהו/נחל זיתן, שכונת אפיקי נחל ["אופקים החדשה בתכנון"], אופקים, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20230150, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע[15]	השבחה	היטל השבחה לתשלום
אישור הקלות	01.08.2023	₪ 544,807	₪ 272,403

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

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

15. תצהיר

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

ולראיה באתי על החתום ביום 26.05.2024.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע ומייעץ לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



[15] ראה/י התייחסותי בגוף ההחלטה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net