ברק שוורצברד – שמאי מקרקעין, כלכלן (B.Sc.Agr),
מוסמך בלימודי משפט (M.A)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

בס"ד **כ"ח כסלו תשפ"ה**

תאריך : 29/12/2024
מס' מינוי : 433-2024
מספרנו : 1125

לכבוד

אליניב ברדה
ע"י ירון אליהו, שמאי מקרקעין
yaron.eliyahu@gmail.com
(להלן: "**המבקש**")

הוועדה המקומית לתו"ב באר שבע
ע"י אשר פרוספר בן ישי, שמאי מקרקעין
asher_by@zahav.net.it
(להלן: "**המשיבה**")

א.ג.נ

הנדון: <u>החלטת שמאי מכריע – גוש 38399 חלקה 1, רחוב חיים רביב 5, באר שבע</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "**התוספת השלישית**") מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה החל על המקרקעין שבנדון עקב אישור תוכנית ומימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

- מטעם המשיבה הוגשה שומתם של שמאי המקרקעין מר אשר פרוספר בן ישי ומר צבי וקשטוק שנערכה ביום 11/02/2024 (להלן: "**שומת המשיבה**" ו"**שמאי המשיבה**" בהתאמה).
- מטעם המבקש הוגשה שומתם של שמאי המקרקעין מר אבי נחום ומר ירון אליהו שנערכה ביום 17/03/2024 ונספחיה (להלן: "**שומת המבקש**" ו"**שמאי המבקש**" בהתאמה).
- בתאריך 16/04/2024 הוגשה תגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקש.
- בתאריך 29/05/2024 נערך בפני דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

1. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תוכנית ומימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע*	הערות
605-1091909	03/12/2022	מועד אישור התוכנית + 15 יום בהתאם להוראות סעיף 119(א) לחוק התו"ב

*בהתאם למידע מאתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל, דבר אישורה של התכנית פורסם בעיתונות בתאריך 18/11/2022

2.2 ביקור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 04/12/2024.

3. פרטי הנכס

תיאור הנכס: מגרש לבניית בית מגורים חד משפחתי.

מיקום הנכס: רחוב חיים רביב 5, שכונת "נאות לון", באר שבע.

פרטי רישום: גוש: 38399.

חלק מחלקה: 1.

מגרש[1]: 121.

החכירה רשומה ע"ש[2]: ברדה אליניב פליקס, ת.ז: 046254165, החלק בזכות: 1/2.

ברדה אדוה, ת.ז: 039195292, החלק בזכות: 1/2.

4. תיאור הנכס והסביבה

הנכס נשוא החלטה זו ממוקם ברחוב חיים רביב, בשכונת "נאות לון", בחלק המערבי של העיר באר שבע. רחוב חיים רביב מהווה מתחם מגורים חדש במרכזה של השכונה, צורתו דמוית הספרה "9", אשר מסביבו מגרשים לבניה של בבתי מגורים צמודי קרקע. סביבת הנכס כוללת פיתוח חלקי לרבות כבישים, תאורה, קווי מים, ביוב ותשתית.

מגרש 121 שבנדון ממוקם בצידה המזרחי של חלקה 1 והינו בשטח של 767 מ"ר. המגרש בצורה שאינה רגולרית וגובל בתוואי רחוב חיים רביב בכיוונים צפון, דרום ומזרח (תוואי מעגלי). המגרש מיועד לבניית בית מגורים חד משפחתי, ונכון למועד הביקר החלו בו עבודות חפירה ראשונות.

[1] בהתאם לתכניות 217/102/02/5 ו 605-1091909.
[2] בהתאם להסכם חכירה מיום 28/03/2019.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

5.1 <u>מצב קודם</u>

- <u>תכנית 217/102/02/5</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 6870 מיום 04/09/2014. מטרת התכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח יער לון כפארק ציבורי, הקמת אזור ספורט, מגרש למבנה ציבור ופיתוח אזור מגורים ל-51 יח"ד המתחלקות ל-31 מגרשי מגורים חד משפחתיים ו-20 מגרשים חד משפחתיים עם קיר משותף.

התוכנית משנה את יעוד חלקה מס' 1 ממגרש למבני ציבור למגרשי מגורים, בניהם מגרש 121 שבנדון שנקבע ביועד מגורים א'. השימוש המותר ביעוד מגורים א' הינו למבני מגורים חד משפחתיים (תותר הקמת יחידת סטודיו ביתית אשר תשמש למשרד ביתי שלא יהווה מטרד לסביבת המגורים, בגודל שלא יעלה על 30 מ"ר ויהוו חלק אינטגראלי מהמבנה הראשי). בנוסף, תותר בניית בריכת שחייה.

<u>זכויות הבניה ביעוד מגורים א' כוללות בין היתר</u>:

שטח מגרש מינימלי:	424 מ"ר.
שטחי בניה:	מעל מפלס לכניסה הקובעת – עיקרי: 250 מ"ר, שירות: 51 מ"ר (מרחב מוגן לפי תקן פיקוד העורף, חנייה מקורה בגודל של עד 30 מ"ר, מחסן בגודל של עד 8 מ"ר). מתחת לכניסה הקובעת – שירות: 100 מ"ר.
סה"כ שטחי בניה:	401 מ"ר (אחוזי בניה מקסימליים 94%).
מס' יח"ד:	1.
תכסית:	45%.
גובה מבנה:	עד 9 מ' לגג רעפים ועד 8 מ' לגג שטוח.
מס' קומות:	מעל לכניסה הקובעת: 2 + עליית גג. מתחת לכניסה הקובעת: 1.
קווי בניין:	על קרקעי כמסומן בתשריט, תת קרקעי מתחת למבנה בלבד.
חנייה:	לכל יחידת דיור תהינה 2 חניות טוריות בתחום המגרש עד 30 מ' בקו בניין צדדי 0; החנייה הקדמית תהיה בקו בניין קדמי וקרויה יהיה מחומרי הגמר של המבנה; החניה האחורית תהיה ממסגרת בנויה בקו בניין קדמי 0, הקירוי יהיה קירוי קל ע"פ פרט סטנדרטי.

- <u>תכנית 605-0671024</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 9097 מיום 14/09/2020. התכנית מבטלת את מגרשים 101-114 שנקבעו בתכנית 217/102/02/5 ואינה משנה את הוראות התכנון למגרש שבנדון.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

5.2 <u>מצב חדש</u>

- <u>תכנית 605-1091909</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס׳ 10910 מיום 16/11/2022. מטרת התכנית הינה שינויים במגרש מגורים ברח׳ חיים רביב, נאות לון, באר שבע.

בדברי ההסבר לתכנית נכתב כי המגרש נמצא בקצה הצפון מערבי של שכונת נאות לון במגרשים חדשים שמשווקים בהתאם לתכנית מאושרת המציעה כ-50 מגרשים חדשים לבניה צמודת קרקע 217/102/02/5 בצמוד ליער לון. מגרש 121 הינו חלק ממגרשים בניה פרטית במרכז התכנית, בפינת רחוב חיים רביב. התכנית מציעה שינוי נקודתי לתכנית 217/102/02/5 במגרש 121 על ידי הגדלת זכויות ותכסית הבניה, קביעת קווי בניין והגדלת שטחי שירות תת קרקעיים.

<u>זכויות הבניה שנקבעו למגרש שבנדון כוללות בין היתר</u>:

ייעוד:	מגורים א׳.
גודל המגרש:	767 מ״ר.
שטחי בניה:	מעל הכניסה הקובעת – עיקרי: 350 מ״ר; שירות: 45 מ״ר (מוסך ביתי או סככת רכב 37 מ״ר, מחסן 8 מ״ר). מתחת לכניסה הקובעת – שירות: 112 מ״ר (ממ״ד 12 מ״ר, מרתף 100 מ״ר); המרתף מותר לצורך אחסנה בלבד ובגובה של 2.2 מ׳.
סה״כ שטח בניה:	507 מ״ר.
תכסית מותרת:	52%.
מס׳ יח״ד:	1.
גובה:	9 מ׳.
קומות:	מעל הכניסה הקובעת: 2 + עליית גג. מתחת לכניסה הקובעת: 1.
קווי בניין:	לאורך החזיתות לרח׳ – 3 מ׳, לאורך מגרשים שכנים – 3.6 מ׳.

בנוסף התכנית מתירה הקמת בריכת שחיה וג׳קוזי (לפי קווי בניין מסומנים) ומצללה בשטח של 125 מ״ר.

6. <u>רישוי</u>

בהתאם לחומר ולמידע שהועבר מהצדדים, ומבדיקה באתר ההנדסי של הועדה המקומית באר שבע, המימוש שבנדון הינו בדרך של קבלת <u>היתר בניה מס׳ 20231218</u> שהופק בתאריך 23/06/2024. הבקשה להיתר זה אושרה ע״י ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מס׳ 20230015 שנערכה בתאריך 10/09/2023. בהתאם להיתר זה אושרה הקמת בית מגורים חד משפחתי הכולל מרתף, בריכת שחייה ג׳קוזי וחנייה בנויה.

<u>החלטת הועדה כללה את אישור ההקלות, כדלקמן</u>:

- הקלה בגובה גדר קידמית 2.20 מ׳, (בנויה וקלה) במקום 1.80 מ׳.
- הקלה בגובה מדרגות ירידה למרתף 2.62 מ׳ במקום 1.50.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

להלן עיקרי טבלת השטחים המפורטת בתכנית המצורפת להיתר הבניה שבנדון:

קומה	עיקרי			חלקי שירות						סה"כ שטח בניה	אחר	
	מגורים מוצע	עיקרי ממ"ד	סה"כ	ממ"ד רצפה	ממ"ד קירות	מערכות טכניות ומ. שירות	מרתף	חניה שירות	סה"כ		מצללה	בריכת שחייה
מרתף		7.08	7.08	9.00	4.02		90.78		103.80	110.88		
קרקע	298.69		298.69			9.29		20.96	30.25	328.94		39.98
עליונה			0.00						0.00	0.00	108.06	
סה"כ	**298.69**	**7.08**	**305.77**	**9.00**	**4.02**	**9.29**	**90.78**	**20.96**	**134.05**	**439.82**	**108.06**	**39.98**

7. המצב הקנייני

הוצג בפני חוזה חכירה מהוון שנערך בין מינהל מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן: "**המחכיר**") לבין ברדה אליניב פליקס ואדוה (להלן: "**החוכר**") בתאריך 28/03/2019. בהתאם לחוזה זה הנכס המוחכר הינו מגרש מס' 121 שנקבע בתכנית 217/102/02/5, חלק מגוש 38399 חלקות 1 ו 3.שטח המגרש הינו 768 ממ"ר ותקופת החכירה הינה ל 98 שנים (החל מיום 22/11/2018 ועד 21/11/2116). קיבולת הבניה על פי תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת החוזה.

8. טענות הצדדים

8.1 שומות הצדדים

להלן ההשבחה כמפורט בשומות הצדדים:

מקור החיוב	חלקיות המימוש	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש
605-1091909	מימוש מלא	₪355,226	₪54,000
	מימוש חלקי	₪236,528	₪33,700

8.2 עיקרי עמדת שמאי המשיבה

כללי

שמאי המשיבה מציין כי מיקום הנכס הוא באזור אורבני של העיר באר שבע, בשכונת נאות לון, וכי בחן את המצב התכנוני הקודם ע"פ תכנית 217/102/02/5, ואת המצב התכנוני החדש ע"פ תכנית 605-1091909.

שמאי המשיבה מציין כי בחוות דעתו הביא בחשבון את המימוש החלקי בדרך של בקשה להיתר בניה, ואת ערכי השווי למ"ר מבונה בגישת ההשוואה לעסקאות מכר שבוצעו במגרשי מגורים בתחום תכנית 217/102/02/5, הכוללים את רכיב המע"מ.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

ערכי שווי

לצורך קביעת השווי למ״ר מבונה, מנתח שמאי המשיבה בשומתו עסקאות מכר שבוצעו במגרשי מגורים בתחום תכנית 217/102/02/5 (בסיס הנתונים מאתר האינטרנט של רשות המיסים):

מס׳ מגרש	יום מכירה	שווי מכירה	מקדם זמן	שטח מגרש במ״ר	שטח עיקרי במ״ר	ממ״ד במ״ר	חניה מקורה במ״ר	מחסן במ״ר	ש״ש תת״ק במ״ר	חצר במ״ר	מר״מ אקו׳	תמורה למר״מ אקו׳
210	29/11/2021	₪1,420,000	1.07	301	200	12	20	8	70	166	300.67	₪5,053
117	27/06/2021	₪1,700,000	1.10	457	250	12	30	8	70	251	379.91	₪4,922
209	24/03/2021	₪1,320,000	1.12	300	200	12	20	8	70	165	300.5	₪4,920
213	02/08/2020	₪1,228,000	1.15	298	200	12	20	8	70	164	300.17	₪4,705
ממוצע												**₪4,900**

תחשיב

מ״ר מבונה מצב קודם			
תכנית 217/102/02/5			
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**מ״ר אקו׳**
עיקרי	250	1	250
ממ״ד	12	0	0
חניה מקורה	30	0.35	10.5
מחסן	8	0.5	4
ש״ש תת״ק	100	0.4	40
חצר	421.85	0.3	126.555
סה״כ			**431.055**
מ״ר מבונה מצב חדש			
תכנית 605-1091909			
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**מ״ר אקו׳**
עיקרי גרעיני	250	1	250
עיקרי עד 300 מ״ר	50	0.9	45
עיקרי מעל 300 מ״ר	50	0.8	40
חניה מקורה	37	0.35	12.95
מחסן	8	0.5	4
ממ״ד	12	0	0
ש״ש תת״ק	100	0.4	40
חצר	372	0.3	111.6
סה״כ			**503.55**
השבחה במר״מ אקו׳ למימוש מלא בהיתר			**72.495**
שווי מר״מ אקו׳			₪4,900
השבחה בש״ח למימוש מלא בהיתר			**355,226**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

מימוש מבוקש בהיתר			
השבחה	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מ"ר אקו'**
עיקרי גרעיני	250	1	250
עיקרי עד 300 מ"ר	50	0.9	45
עיקרי מעל 300 מ"ר	5.77	0.8	4.616
ש"ש עיליים	9.29	0.5	4.645
חניה מקורה	20.98	0.35	7.343
ממ"ד	13.02	0	0
ש"ש תת"ק	90.76	0.4	36.304
חצר	438.06	0.3	131.418
סה"כ			**479.3**
השבחה במר"מ אקו' למימוש מלא בהיתר			**48.3**
חלקיות המימוש			0.67
השבחה למימוש מבוקש			**₪236,528**

<u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>

שמאי המשיבה מגיב לשומתו של שמאי המבקש ומציין כי מעיון בה עולה כי הטיעון העיקרי מתמקד בסוגיית ההפחתה לשוליות שטחים. שמאי המשיבה מציין כי מדובר במגרש ששטחו 768 מ"ר כאשר במצב הקודם קיבולת הבניה העילית (כולל שטחי שירות) פחותה מ40% ביחס לשטח המגרש.

בהתאם לכך סבור שמאי המשיבה כי המימוש במצב הקודם אינו מיטבי ואינו תואם לגודל המגרש, ומציין כי במצב החדש קיבולת הבניה עולה במעט על 50% משטח המגרש, ומהווה מימוש מיטבי למגרש.

שמאי המשיבה סבור כי קשה מאוד להלום את מקדם השוליות בה נקט שמאי המבקש לפיו שווי זכויות בניה עיקריות נמוך משווי חצר. מחישוב שווי הנכס בשני מצבי התכנון, ע"פ מקדם השוליות בה נקט שמאי המבקש, מתקבל כי תכנית שקודמה ע"י המבקש לתוספת זכויות בניה עיקריות בשיעור של 100 מ"ר אינה משביחה את הנכס. שמאי המשיבה סבור כי מדובר במסקנה שאינה סבירה, והיא בעצמה מהווה הוכחה שהמקדמים בהם נקט שמאי המבקש אינם יכולים לעמוד במבחן הסבירות.

שמאי המשיבה מציין כי ניתוח מכרז רמ"י מס' 286/2023 למגרשים בשכונה, מעלה כי התמורה ששולמה עבור מגרש 115 הכוללת זכויות בניה עיקריות של 250 מ"ר, גבוהה בשיעור של למעלה מ-30% ביחס לתמורה הממוצעת ששולמה עבור המגרשים הקטנים הכוללים זכויות בניה עיקריות של 200 מ"ר. שמאי המשיבה סבור כי הדבר מצביע על הביקוש לנכסים עתירי שטח, ולהיעדר מובהקות לשוליות שטחים.

שמאי המשיבה מציין כי ניתן להגיע למסקנה דומה מניתוח מכרז רמ"י מס' 133/2022 (סמוך למועד הקובע) למגרש בלתי מסוים בשכונה, וגם מניתוח עסקאות מכר למגרשים ביעוד מגורים צמודי קרקע בשכונת כלניות. שמאי המשיבה מציין כי הדבר עולה בקנה אחד עם מגמת הביקושים הכללית לנכסי מגורים צמודי קרקעי עתירי שטח.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בנוגע לטענת שמאי המבקש על מקדם אקווי לחניה מקורה, שמאי המשיבה סבור כי מדובר בסוגיה זניחה. שמאי המשיבה מציין כי המקדם בו נקט מגלם באופן מינימלי את ההפרש בין חצר פתוחה לחניה מקורה. שמאי המשיבה מציין כי ע"פ מחקר דלפי שערכה לשכת השמאים בשנת 2020, שווי חניה פתוחה ביחס לחניה מקורה נמוך מגבולות של 25%.

שמאי המשיבה סבור כי בניתוח העסקה למגרש 117, יש להביא בחשבון מרתף בשטח של 100 מ"ר. שמאי המשיבה סבור כי מדובר בהבדל זניח אשר אינו משפיע על התחשיב (שמאי המבקש טוען לשווי גבוה מהשווי שננקט בשומת המשיבה).

שמאי המשיבה מציין כי עסקאות השוואה בשומת המבקש מהווה חלק ממכרז רמ"י מס' 133/2022 למגרש בלתי מסוים בשכונה. שמאי המשיבה מציין כי מניתוח תוצאות המכרז מתקבל שווי למ"ר מבונה אקווי בגבולות של 5,725 למגרשים קטנים, ושווי מ"ר מבונה אקווי בגבולות של 6,570 ₪ למגרש גדול. שמאי המשיבה מציין כי המכרז לא נלקח בחשבון בשומתו מטעמי שמרנות.

שמאי המשיבה סבור כי הגדלת התכסית חופפת לזכויות שנוספו, ככל ששמאי המבקש מבודד את מרכיבי ההשבחה, יש להביא בחשבון הגדלת תכסית בשיעור של 107 מ"ר.

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לעמדת שמאי המבקש</u>

בדיון שנערך בפני ציין שמאי המשיבה כי השאלה העיקרית היא בנושא השוליות. שמאי המשיבה מציין כי יש כאן סוגיה מהותית, אך לא הוצגה הדרך הנכונה ביותר לפתור אותה. שמאי המשיבה מציין כי בשומת המבקש בניתוח מצב קודם מול מצב חדש קיימת תוספת של 100 מ"ר עיקרי (המהווים תוספת שטח של 25%), והשטח שנוסף בין המצבים בא לידי ביטוי בשטח אקווי קטן (מטרים מרובעים בודדים בלבד). שמאי המשיבה סבור כי הנ"ל אינו הגיוני.

שמאי המשיבה מציין כי בעלי המגרש יכולים בעתיד לבקש תוספת יחידת דיור בחלקה, ובשלב הזה לא תתכן קביעה של השבחה בשיעור של 80% מהשווי המלא כביטול שוליות (לכל היותר 30%). שמאי המשיבה סבור כי תוספת של 100 מ"ר עיקרי לא שווה לתוספת שטח חד ספרתי אקווי.

שמאי המשיבה מציין כי אין מגרשים דומים למגרש שבנדון לצורך השוואה, לא בשטח ולא בגודל השטח העיקרי, בהתאם לכך קיים קושי לקבוע מה המקדם הראוי. שמאי המשיבה מציין כי השמאי המכריע אלי כהן קבע אבני בוחן לנושא המקדמים, אך גם אם יש דרך לבחון את זאת בצורה ראויה, נדרש להביא עסקאות רבות, שאינן בנמצא במקרה זה.

שמאי המשיבה מציין כי בהחלטה של יו"ר ועדת ערר עו"ד איל תאודור שרון נקבע כי עסקה היא מקור הבחינה הטוב ביותר לקביעת שווי ועל בסיס זה ניתן גם לקבוע כי על קרקע שבעליהם מקדם תכנית נקודתית, יש לראות זאת כמימוש מיטבי.

שמאי המשיבה מציין כי השומה שבנדון תוקנה לאחר בקשת הנישום (לא הובאה בחשבון שוליות) אך על גובה השוליות קיימת עדיין מחלוקת.

שמאי המשיבה מציין לעניין יתרת זכויות הבניה כי השומה המקורית נערכה רק למימוש המבוקש מכיוון שיש העדפה לבחון את ההשבחה המלאה ביחס למבוקש.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בתיקון הוצגה שומה מלאה לבקשת הנישומים ונערך חישוב חלקי לפי פס"ד זעירא. שמאי המשיבה סבור כי אין שאלה של ניצול הזכויות בעתיד שכן מדובר במקרה זה במגרש ריק במועד הקובע.

בעניין ניתוח המכרזים מציין שמאי המשיבה כי מדובר בדרך לבחון מה הפער בין מגרש גדול למגרש קטן. המכרז שהוזכר ע"י שמאי המבקש הינו לעשרה מגרשים (אחרונים בשכונה) והרוכש של המגרש הגדול הגיש הצעה יותר גבוה ביחס אקוו' למגרשים רגילים. שמאי המשיבה מפנה כדוגמה לעסקאות בשכונת הכלניות וטוען כי גם שם ניכר כי המגרשים הגדולים שווים יותר.

בהתייחס לניתוח מכרז למגרש בלתי מסוים מציין שמאי המשיבה כי לא נכון לבחון את העסקה שיצאה לפועל. במידה שמציע במכרז חזר בו עדיין מחולטת הערבות (55,400 ₪) וגם אם לא מומש, עדין מדובר בנתון לבחינת ערך שכן ההצעה מבטאת חלק מתנאי השוק החופשי (המכרז לא נותח בשומת המשיבה שכן קיים קושי לבחינת השווי לפי חלק שאינו מסוים).

שמאי המשיבה מציין כי לא ברורה לו ההפרדה שערך שמאי המבקש בתחשיב ההשבחה של שני מצבי התכנון לעניין רכיב התכסית. שמאי המשיבה סבור כי נדרש לערוך חישוב מלא בתחשיב אחד.

8.3 <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

<u>כללי</u>

שמאי המבקש מציין כי ההשבחה בנכס הנדון נובעת מאישור תכנית מפורטת נקודתית ובקשה להיתר בניה, וכי לצורך חישוב ההשבחה הביא בחשבון את הגורמים והשיקולים הבאים, כדלקמן:

- במצב הקודם הנכס שבנדון מהווה מגרש לבית מגורים יחידת סטודיו/משרד הכולל זכויות בניה בהתאם לתכנית 217/102/02/5.
- במצב החדש הנכס שבנדון מהווה מגרש לבית מגורים וזכויות הבניה הינם בהתאם לתכנית 605-1091909.
- שמאי המבקש מציין כי שווי המצב החדש, נאמד במימוש חלקי במסגרת בקשה להיתר בניה, ובשווי מלא אשר לא ממומש נכון להיום. שמאי המבקש מציין כי בחישוב ההשבחה במקרה של שיפור קווי בניה ושינוי תכסית מותרת – בודד את הרכיבים שהושבחו וחישב את ההשבחה בנפרד, שכן מדובר בגמישות תכנונית.
- שמאי המבקש מציין כי לצורך אומדן ההשבחה משיפור הגמישות בתכסית מותרת, (אשר למעשה נובעת מניידת זכויות בניה מקומה א' לקומת הקרקע), הביא בחשבון בין היתר את קביעותיו של השמאי המכריע אמנון ניזרי לפיהן: *"ההקלה לניוד שטחים מקומה א' לקומת הקרקע מאפשרת להותיר את שטח הגג ללא שינוי (ואף להגדילו) באמצעות יצירת חלל עובר בקומת הקרקע. לחילופין, ניתן לקבל מרפסת גג פתוחה בקומה א' בשטח כפול מהשטח שנוייד לקומת הקרקע (השטח שנגרע מקומה א'+השטח שהתווסף לקומת הקרקע). לאחר שקלול אפשרויות שיפור הבינוי הנוצרות עקב אישור ההקלה לניוד הזכויות בניכוי הפסד החצר הנגרם בצידן, הגעתי לידי דעה כי מקדם ההשבחה הראוי הינו בשיעור משוקלל של 0.1"*.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- שמאי המבקש מציין כי ערך ניתוח עסקאות השוואה בקרקע למגורים, וביצוע התאמות נדרשות לנכס הנדון. שמאי המבקש מסכים עם גישתו של שמאי המשיבה כי מדובר במתחם חדש בשכונה ותיקה, ולכן העסקאות במתחם הינן העסקאות הראויות ביותר לצורך אומדן השווי.
- לצורך ניתוח נתוני ההשוואה, מציין שמאי המבקש את הנתונים הבאים, כדלקמן:
  - מקדם התאמה שנקבע ע"י השמאית המכריעה יעל הרון ביום 28/09/2023 בגוש 38266 חלקה 44 – מקדם שטח עיקרי שולי מעל 200 מ"ר – 0.67.
  - מקדם התאמה שנקבע ע"י השמאית המכריעה יעל הרון ביום 16/11/2021 בגוש 39666 חלקות שונות – מקדם שטח עיקרי בין 180 מ"ר ל-220 מ"ר – 0.75. מקדם לשטח עיקרי מעל 220 מ"ר – 0.5.
  - שמאי המבקש מציין כי הביא בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה כי במגרשים 201-220 המהווים חלק ממגרשי ההשוואה, אין זכויות בניה לבריכה. שמאי המבקש סבור, בדומה לשמאי המשיבה, כי אין לתת מקדם שוליות לשטח החצר (מתקזז).
  - שמאי המבקש מציין כי בדק את כל הרישוי במתחם על מנת לאמוד האם וכמה שטחים עיקריים נוצלו בבקשות להיתר בניה לעומת המותר, דבר שלדעתו יש בו כדי להצביע על הביקוש לשטחים העיקריים השוליים.

שמאי המבקש מציג את ממצאי בדיקה זו:

מס'	כתובת	מס' מגרש	מספר בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ
1	חיים רביב 1	123	20231087	242.39	136.33	378.72
2	חיים רביב 3	122	20210427	232.83	61.76	294.59
3	חיים רביב 9	131	20221132	178.71	38.78	217.49
4	חיים רביב 11	130	20220960	209.13	17.08	226.21
5	חיים רביב 13	129	20220959	243.9	19.84	263.74
6	חיים רביב 17	127	20220591	183.28	52.44	235.72
7	חיים רביב 18	213	20210289	170.62	12	182.62
8	חיים רביב 20	212	20210261	176.43	19.45	195.88
9	חיים רביב 21	125	20201617	184.97	142.53	327.5
10	חיים רביב 22	211	20231025	199.09	19.92	219.01
11	חיים רביב 24	210	20221954	135.04	19.87	154.91
12	חיים רביב 26	209	20220800	180.18	20	200.18
13	חיים רביב 42	201	20210373	187.37	19.69	207.06
14	חיים רביב 46	116	20210659	221.71	68.44	290.15
15	חיים רביב 48	117	20220837	249.9	118.32	368.22
16	חיים רביב 54	119	20231086	235.12	159.78	394.9
17	חיים רביב 56	120	20230080	160.22	149.65	309.87
	ממוצעים			**199.5**	**63.3**	**262.8**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- שמאי המבקש מתייחס לטבלה ומציין כי שטח ממוצע עיקרי ליח"ד במתחם עומד על 199.5 מ"ר, וכי רק 7 מתוך 17 בתים מנצלים זכויות בניה מעבר ל 200 מ"ר עיקרי. שמאי המבקש מציין כי אף לא בית אחד במתחם בנוי יותר מ 250 מ"ר עיקרי, וסבור כי נתון זה יש בו כדי להצביע על הביקוש לשטחים העיקריים השוליים.
- שמאי המבקש מציין בנוסף כי גם בנכס הנדון בו אושרה התוכנית המשביחה בכדי להגדיל את הגמישות התכנונית, לא נוצלו כל הזכויות העיקריות. שמאי המבקש מציין כי השימוש המותר למשרד/סטודיו לשטח השולי לא אפשרי בתכנית המשביחה לעומת כל שאר נכסי ההשוואה.
- שמאי המבקש מציין כי לצורך בחינת מקדם התאמה למועד הקובע, נעשה שימוש בבדיקת סטיית תקן לשינוי המחירים. על פי תוצאות הבדיקה, נמצא כי שיעור סטיית התקן הנמוך ביותר מתקבל בקביעת שינוי מחירים שנתי של 10%. שמאי המבקש סבור כי שיעור זה, משקף את קצב הפיתוח במתחם.

<u>התייחסות לשומת המשיבה</u>

שמאי המבקש מתייחס לשומת המשיבה בנושאים הבאים, כדלקמן:

- <u>שוליות לשטח עיקרי</u> - שמאי המבקש סבור כי בחישוב ההשבחה נדרש להתייחס לשומה מכרעת לאותה עיר, סביב אותו מועד קובע, אשר בה נדונה סוגייה דומה. שמאי המבקש מציין כי הדבר נכון ומקבל משנה תוקף עם הובאה הפסיקה בפני הוועדה המקומית, ומפנה בעניין זה לדבריה של כבוד השופטת ד' ברק ארז בפס"ד <u>בר"ם 15-2049 פרדסי כפר ברנדייס בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה</u>:

"הלקח הברור שעולה מהבקשה דנן הוא כי במקרים שבהם קיימים כמה חייבים בתשלום של היטל השבחה בגין אותה חלקת מקרקעין, ככלל, נודעת עדיפות למינויו של שמאי מכריע אחד באופן שימנע מראש מצב של שומות סותרות כמו בעניינו. קיומן של שומות סותרות ביחס לאותם מקרקעין, לאותו מועד קובע ואף לאותם בעלי זכויות, במסגרת הליכים של שומה מכרעת, חותר תחת התכלית של שוויון בגבייתם של תשלומי חובה, וממילא גם באמון הציבור בהליכים אלה".

- <u>מקדם אקווי למקום חניה</u> - שמאי המבקש סבור כי המקדם האקווי שנקבע למקום חניה בשומת המשיבה הינו ללא בסיס, אינו מנומק ואינו נכון. שמאי המבקש מציין כי חובת ההוכחה הפוכה, וכי בעיר באר שבע נכון להיום, שווי מ"ר מבונה לקירוי חניה שווה לחצר, וכך הובא גם בשומות מכריעות קודמות. שמאי המבקש מציין כי ככל ושמאי המשיבה סבור אחרת, יתכבד ויוכיח את הנטען.

בנוגע לשוליות ולמקדם אקווי חניה, שמאי המבקש מפנה לדבריה של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה לשעבר הגב' שרית דנה מיום 26/05/2011: *"חשיבות יתרה נועדת לפירוט זה עת מדובר בשומה של ועדה מקומית שבגינה נגבה היטל מנישום. כלי בסיסי הוא שלא ניתן לחייב בהיטל, אלא אם כן קיים פירוט ראוי של בסיס הנתונים שהביאו לקביעת גובהו של ההיטל.."*. *"כתיבת שומה מפורטת נדרשת לטעמנו הן לאור הוראות הדין והן לאור התכליות העומדות בבסיסו"*.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- נושאים נוספים - שמאי המבקש מפנה לטעויות נוספות שנפלו להערכתו בשומת המשיבה:
  - שמאי המבקש מציין כי קיימת טעות בניתוח 3 עסקאות השוואה בשומת המשיבה (שטח מרתף מותר 100 מ"ר).
  - שמאי המבקש מציין כי שטח חדר מכונות של בריכת השחייה 9.29 מ"ר הובא במקדם אקוו' – 0.5, כאילו מדובר בשטח מחסן. שמאי המבקש סבור כי לא נכון להביא שטח זה בחשבון בכלל, וכי שטח זה מגולם בשווי הבריכה, וכפי שלא מובאת בחשבון הבריכה כחלק מזכויות הבניה, אין להביא בחשבון חדר מכונות.
  - שמאי המבקש סבור כי קיימת טעות ביתרת שטח חצר, ולא ברור איך נקבע שטח של 372 מ"ר חצר נותרת.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקש מציג עסקאות השוואה במתחם הקרקע בשכונת נאות לון, כדלקמן:

נתונים				
מס'	תאריך	מס' מגרש	שטח מגרש	מחיר
1	11/09/2022	218	269	₪1,467,982
2	11/09/2022	208	270	₪1,476,247
3	29/11/2021	210	301	₪1,420,000
4	27/06/2021	117	457	₪1,700,000
5	24/03/2021	209	300	₪1,320,000
6	02/08/2020	213	298	₪1,228,000

שמאי המבקש מציג את ניתוח נתוני ההשוואה המפרטים לעיל, כדלקמן:

	נתונים	**התאמה למועד**		**ניתוח נתונים**							**מחיר למ"ר אקוו'**
מס'	**מס' מגרש**	**התאמה למועד**	**מחיר מתואם זמן**	**שטח עיקרי**	**ממ"ד**	**חניה**	**מחסן**	**מרתף**	**חצר**	**שטח אקו'**	
1	218	102.19%	₪1,500,145	200	12	20	8	70	147.95	293.385	₪5,113
2	208	102.19%	₪1,508,591	200	12	20	8	70	148.5	293.55	₪5,139
3	210	110.11%	₪1,563,632	200	12	20	8	70	165.55	298.665	₪5,235
4	117	114.66%	₪1,949,274	250	12	30	8	100	251.35	372.405	₪5,234
5	209	117.54%	₪1,551,570	200	12	20	8	70	165	298.5	₪5,198
6	213	124.95%	₪1,534,379	200	12	20	8	70	163.9	298.17	₪5,146
	ממוצע										**₪5,178**
	סטיית תקן										₪47.59
	סטיית תקן ב-%										0.9%

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין כי ניתוח הנתונים בוצע באופן הבא:

(1) מקדמים אקוו' לניתוח הנתונים:

	שטח	מקדם
עיקרי	200	1
עיקרי מעל 200 עד 250	50	0.67
ממ"ד מעל הקרקע		1
חניה מקורה		0.3
מחסן		0.5
שירות מתחת לקרקע		0.4
חצר		0.3

(2) שמאי המבקש מציין כי לצורך קביעת התאמה למועד, ניתוח העסקאות בוצע בנוסחה ובאמצעות שימוש בבחינת סטיית תקן. נמצא כי שיעור שנתי לינארי של 10% מוביל לסטייה הנמוכה ביותר.

(3) שמאי המבקש מציין כי בניתוח האקוו' הובא בחשבון שטח שולי עיקרי בעסקה מס' 4 – שטח שולי של 50 מ"ר מעל 200 מ"ר הובא במקדם 0.67.

שמאי המבקש מציין כי בניתוח הנתונים לא הובא בחשבון השווי מקדם לשטח חצר, שכן הזכויות לבנות בריכת שחייה אפשרית רק במגרשי הקידומת 1 בהם החצר גדולה יותר.

(4) שמאי המבקש מציין כי עסקאות 1 ו-2 הן עסקות במרכז רמ"י – במתחם הנדון בוצעו מספר מכרזים בהם הזוכים לבסוף לא בחרו מגרשים. למחיר הזכייה הוסף מע"מ ופיתוח לפי חוברת המכרז (הכולל מע"מ).

<u>תחשיב</u>

מצד קודם			
	שטח	מקדם	אקוו'
עיקרי	200	1	200
עיקרי מעל 200 עד 250	50	0.67	33.5
ממ"ד	12	1	12
חניה מקורה	30	0.3	9
מחסן	8	0.5	4
שירות מתחת לקרקע	100	0.4	40
חצר	421.85	0.3	126.555
סה"כ			**425.055**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

מצב חדש			
	שטח	מקדם	אקו'
עיקרי	200	1	200
עיקרי מ200 מ"ר עד 250 מ"ר	50	0.67	33.5
עיקרי מ250 מ"ר עד 300 מ"ר - מקדם 0.5 ממקדם 0.67 - מודגש ומובהר אין בית אחד גדול מ-250 מ"ר עיקרי בכל המתחם	50	0.335	16.75
עיקרי מעל 300 מ"ר מקדם 0.5 על המקדם השולי	50	0.1675	8.375
ממ"ד בקומת מרתף בלבד	12	0.4	4.8
חניה מקורה	37	0.3	11.1
מחסן	8	0.5	4
שירות מתחת לקרקע	100	0.4	40
חצר	368.16	0.3	110.448
סה"כ			**428.973**

השבחה בגין גמישות בקו בנין			
	שטח	מקדם	אקו'
הקטנת מרווח בקומת קרקע	6.92	1	6.92
הקטנת מרווח בקומת מרתף	6.92	0.4	2.768
הקטנת מרווח בריכה (ללא חדר מכונות)	34.7	0.05	1.735
מקדם שיפור תכנוני			0.10
סה"כ שטח אקו'			1.1423

השבחה בגין הקלה בתכסית	
שטח תכסית נוסף	53.69
מקדם שיפור תכנוני	0.10
שטח אקוו'	5.37

סה"כ ההשבחה באקו'	10.4293
שווי מ"ר אקו'	₪5,178
סה"כ ההשבחה בנכס	₪53,999

שמאי המבקש מציין כי ההשבחה למימוש חלקי הינה 33,700 ₪ (6.5113 מ"ר * 5,178 ₪ במעוגל), בגין הגמישות התכנונית בתוכנית בלבד. שמאי המבקש מציין כי בגין הרכיב הכמותי שמנוצל חלקית ובשל העובדה שהממ"ד במצב החדש חייב להיבנות בקומת המרתף, במימוש חלקי הרכיב הכמותי לא משביח את הנכס בפני עצמו.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש בהתייחס לתגובת ועמדת שמאי המשיבה</u>

שמאי המבקש מגיב להתייחסותו של שמאי המשיבה, בנושאים הבאים, כדלקמן:

שמאי המבקש מציין כי הנכס נשוא החלטה זו מהווה מגרש גודל, גם ביחס למתחם וגם באופן כללי (כ 770 מ״ר), אך הזכויות המוקנות בו קבועות ולכן לגודל המגרש אין השפעה משמעותית מלבד גודל החצר. שמאי המבקש מציין כי בעלי הזכויות בקשו לאחר הזכייה להתחיל את תהליך התכנון ובמסגרת הליך זה ביקשו ליצור מסגרת תכנונית מקסימלית שבסמכות הוועדה המקומית, טרם תכנון מפורט של בית המגורים.

שמאי המבקש סבור כי הראיה לאמור לעיל היא העובדה שבית המגורים המבוקש מנצל זכויות מועטות באופן יחסי מהמקסימום האפשרי. בשומת המבקש מוצגת רשימת בתי מגורים (ואת גודלם) אשר ממנה ניתן ללמוד כי קיימת שוליות משמעותי לשטח העולה על 250 מ״ר עיקרי והנ״ל גם מגובה בשומות מכריעות שהובאו כדוגמה. שמאי המבקש מציין לגבי הזכויות שאינן מנוצלות כי נדרש להביא בחשבון שאין היתכנות להוספתם בהמשך בהתחשב בבינוי המבוקש.

שמאי המבקש מציין כי קיימת שומה מכרעת לבית בגודל של כ 300 מ״ר עיקרי (הנ״ל מהווה נתון חריג בעיר באר שבע), וכי אין בעיר וילות בשטח 300 מ״ר עיקרי. בהתאם לכך, ומבחינת הנושא והכרתו את השוק, סבור שמאי המבקש כי זכויות בגודל שכזה נותרות ללא ביקוש משמעותי. בשומה מכרעת קודמת נקבעה שוליות לשטח העולה על 250 מ״ר עיקרי ובהתאם לכך סבור שמאי המבקש כי על השטח העולה על 300 מ״ר נדרש להביא בחשבון שוליות נוספת.

בהתייחס לנתוני מכרז שהתפרסם לאחר המועד הקובע, הקביעות שהציג שמאי המשיבה לא מוסכמות על ידי שמאי המבקש שכן הנכס שבנדון מהווה מגרש פינתי גדול ביחס לנכס חד משפחתי. שמאי המבקש מציין כי קיים מגרש נוסף בתחום התכנית באותם סדרי גודל אך הוא מגרש בבינוי דו משפחתי.

שמאי המבקש מציין כי שוחח עם הזוכה במגרש החד משפחתי והנ״ל ציין כי הציע מחיר גבוה במכרז מכיוון שדובר במגרש האחרון והוא הביא בחשבון כי יקבל הנחה על היותו משרת מילואים פעיל.

בעניין מכרז מס׳ 133/2022 מציין שמאי המבקש כי מדובר במכרז למגרש בלתי מסוים והשיטה בו היא שכל אחד יכול לתת הצעה ללא ערבות ו/או התחייבות ולראייה ניתן לבחון את ההצעות שהוגשו ולא מומשו (מתוך המכרז יצאו לפועל 2 עסקאות בלבד). שמאי המבקש מפנה לניתוח תוצאות מכרז זה בשומתו ומציין שמגרשים רבים באזור שווקו פעם אחרי פעם בצל העובדה שהזוכים במכרזים לא מימשו את זכייתם.

בהתאם לאמור לעיל סבור שמאי המבקש כי לא ניתן להתייחס להצעות זוכות אלו בדומה לעסקאות השוואה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בהתייחס לניתוח הנתונים ציין שמאי המבקש כי בשומתו הנ"ל נערך בהתאם לתנאי השוק בעיר באר שבע ולאור היכרותו את העיר. שמאי המבקש מציין כי נדרש לבחון את ההכרעות שהתקבלו באזור ויש להביא בחשבון את המקדמים שנקבעו בהן. שומת המבקש נערכה בהתאם, למרות שלא לגבי הכל יש הסכמה מלאה של שמאי המבקש.

שמאי המבקש מציין לעניין מימוש יתרת זכויות הבניה שלא מנוצלות במסגרת ההיתר, כי סביר שזכויות אלו לא ינוצלו בעתיד או שלחילופין לא תהיה לכך הצדקה כלכלית, שכן ההתאמה הנדרשת למבוקש היא משמעותית (לאחר הקמת בית המגורים המתוכנן). שמאי המבקש מציין כי מגרש גדול נותן אפשרות גדולה יותר לבינוי בקומת הקרקע, המהווה בינוי מבוקש יותר, והנ"ל בא לידי ביטוי בהצעות למגרשים גדולים.

שמאי המבקש מציין כי קיימות שכונות חדשות בלהבים ובמיתר שגם בהן לא מבקשים בתי מגורים פרטיים בשטח העולה על 300 מ"ר עיקרי. השאלה היא האם מישהו היה משלם תוספת שווי על מגרש הכולל שטח עיקרי של 350 מ"ר (אין נכסים דומים להשוואה).

שמאי המבקש מסכם ומציין כי כאשר בונים נכס גדול בצורה מיוחדת גם זמן המכירה שלו הוא ארוך והנ"ל בא לידי ביטוי בשווי שכן נכס בהיקף כזה יידרש ליותר זמן שיווק מנכס סטנדרטי, זמן שיש לבטא בדחייה וכתוצאה מכך בשווי נמוך יותר.

בהתייחס לעמדתו של שמאי המשיבה כפי שהוצגה בדיון, מציין שמאי המבקש כי הפוטנציאל שנוצר לפיצול המגרש אינו רלוונטי לחישוב ההשבחה בגין התכנית שבנדון. שמאי המבקש מציין כי זכויות הבניה לא נגזרות משטח המגרש, ובהתאם לכך גודל המגרש משפיע בעיקר על תרומת החצר.

בעניין מקדם השוליות מציין שמאי המבקש כי נדרש להביא בחשבון שוליות בדומה לשומות מכריעות קודמות אך המקרה שבנדון הוא חריג ולכן יש הפניה לפסיקה קודמת בנושא. שמאי המבקש סבור כי מקדם 0.9 בו נקט שמאי המשיבה הינו גבוה משמעותית ממקדמים שנקבע בהחלטות בעבר.

שמאי המבקש מציין כי המגורים הם בשטח הבנוי ולכן יש להתייחס לשטח זה כאשר בוחנים את התועלת מאישור השטח הנוסף ולא בכמה אחוזים עלה השטח וכמה אחוזים זה משטח המגרש. בשומת המבקש בוסס מקדם השוליות ככול וניתן בנסיבות העניין.

שמאי המבקש מציין כי אי השימוש בכלל השטח דומה לכתוב בקווים מנחים פרק י"א – עריכת שומות לנכסים המיועדים לאירוח כפרי ("צימרים"), סעיף 6 – "*מיעוטם של צימרים ביישוב כפרי שבו מוקנות זכויות לצימרים בתב"ע תעיד לכאורה על חוסר כלכליות בהקמתם. ריבוי של צימרים ביישוב, אירוח ברמה גבוהה ורמות תפוסה גבוהות יעידו על כלכליותם*". שמאי המבקש מציין כי באינטרפרטציה לנכס הנדון – כפי שניתן לראות בכל הרישוי ברחוב בו ממוקם הנכס הנדון, אין שטח בנוי גדול מ 250 מ"ר עיקרי, ולכן אי מימוש זה מעיד על כלכליות וליתר דיוק אי כלכליות. שמאי המבקש סבור כי מקדם השוליות שיקבע צריך לבטא אי כלכליות זו.

בהתייחס לעמדת ועדת השגות ו/או שמאים שקבעו שווי לפי הצעות שהתקבלו במסגרת מכרז, מפנה שמאי המבקש לנכסים בישוב כרמית אשר במידה ומודדים שווי בישוב זה לפי הצעת שלא מומשו, מתקבלים שווים גבוהים מאוד ביחס לעסקאות שנערכות שם בפועל (מכרז מכוון ללא התחייבות).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

9. הכרעה

כללי

הנכס נשוא החלטה זו מהווה את מגרש מס' 121, שנקבע בהתאם להוראות תכנית 217/102/02/5 כחלק ממתחם רחוב חיים רביב הממוקם במרכז שכונת "נאות לון" בעיר באר שבע. המגרש בשטח של 767 מ"ר הינו ביעוד מגורים א' לבניית בית מגורים חד משפחתי.

ההשבחה נשוא המחלוקת בין הצדדים נובעת מאישור תכנית נקודתית לפיה למגרש שבנדון הוקנתה תוספת משמעותית של זכויות בניה. המחלוקת בין הצדדים בעניין גובה ההשבחה שיש לחייב בהיטל נובעת בעיקרה מקביעת מקדם השוליות לשטח עיקרי כאשר שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם זה בגבולות של 0.8 – 0.9 (ביחס לשטח עיקרי גרעיני של 250 מ"ר) ומנגד שמאי המבקש מביא בחשבון מקדם זה בגבולות 0.67 – 0.1675 (ביחס לשטח עיקרי גרעיני של 200 מ"ר).

כמפורט לעיל, שמאי הצדדים הפנו לנתוני שווי שונים ולשומות מכריעות בכדי לחזק את עמדתם בנוגע למקדם השוליות אותו יש להביא בחשבון ולגבי גובה ההשבחה שיש לקבוע לתכנית שבנדון. לאחר שבחנתי את כלל הנתונים שהוצגו בפני, להלן החלטתי בנושאים נשוא המחלוקת בין הצדדים.

מקדם שוליות

כללי

כאמור לעיל, המחלוקת העיקרית לגבי ההשבחה החלה על הנכס נשוא החלטה זו נסובה על מקדמי השוליות שיש להביא בחשבון לשטח העיקרי המוקנה בשני מצבי התכנון.

המגרש שבנדון הינו חלק ממתחם רחוב חיים רביב המהווה מתחם חדש לבניה שנקבע בהתאם להוראות תכנית 217/102/02/5 שאושרה בשנת 2014. תכנית זו אפשרה פיתוח של אזור מגורים חדש בו נקבעו 31 מגרשי מגורים חד משפחתיים (יעוד מגורים א') ו 20 מגרשי מגורים חד משפחתיים הנדרשים לבניה בקיר משותף (יעוד מגורים ב').

המגרשים בתחום התכנית נקבעו בגדלים שונים, אך השטח המותר לבניה נקבע בהם באופן זהה ולא כאחוז משטח המגרש, כנהוג בתכניות רבות ברחבי הארץ (השטח העיקרי המותר למגרשים ביעוד מגורים א' נקבע על 250 מ"ר והשטח העיקרי המותר למגרשים ביעוד אזור מגורים ב' נקבע על 200 מ"ר).

לאחר אישור התכנית שווקו המגרשים ע"י רמ"י בשני מכרזים עיקריים, האחד בשנת 2018 והשני בשנת 2023. מעיון במסמכי המכרזים, בפרוט ההצעות שהוגשו בהם ומניתוח נתונים אלו (כפי שיפורט להלן), עולה כי קיים פער משמעותי בשווי למ"ר מבונה ממוצע בשני היעודים כאשר עבור המגרשים הפרטיים המאופיינים בשטח עיקרי גדול יותר ובשטח מגרש גדול יותר התקבלו הצעות המביאות לשווי מ"ר מבונה גבוה יותר.

במצב הדברים הנ"ל ניכר כי הפרטיות המאפיינת את המגרשים ביעוד מגורים א' מביאה בתנאי השוק החופשי (כמפורט בחוברות המכרז) לתמורה העולה על שוליות השטח לבינוי המותר (שטח יח"ד עיקרי ביעוד מגורים ב' הינו 200 מ"ר מול שטח גדול יותר של 250 מ"ר ביעוד מגורים א').

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בהתייחס באופן פרטני למגרש שבנדון, מדובר במגרש הגדול ביותר במתחם ביעוד מגורים א', אשר שטחו קרוב יותר בגודלו לשני מגרשים ביעוד מגורים ב' (לדוגמא מגרשים מס' 219 ו 220 הממוקמים מול המגרש שבנדון, מעבר לתוואי רח' חיים רביב, הינם בגודל מצרפי של 646 מ"ר מול המגרש שבנדון שגודלו 767 מ"ר).

בהתאם לאמור, תוספת שטח בניה למגרש שבנדון במסגרת תכנית 605-1091909, מוסיפה לייחודיות המגרש ביחס לנכסים הסובבים אותו, ומשכך אני מקבל את עמדת הצדדים כי קיים קושי לקבוע מה הוא מקדם השוליות שיש לנקוט בו בחישוב ההשבחה בגין התכנית שבנדון.

אני סבור כי בהתחשב בכך שלמגרש שבנדון קיימת אפשרות פיזית לתכנון התואם בניה דו משפחתית בסביבה, ובכך שהשווי למ"ר מבונה בבינוי זה נמוך מהשווי למ"ר מבונה בבניה פרטית, לא יתכן מצב כי ההפחתה לשוליות השטח שנוסף במסגרת התכנית תהיה נמוכה מהפער בין שווים אלו, בניכוי אפשרות בינוי שטח זה בשתי יח"ד (ולא ביח"ד אחת).

בהתחשב בנתונים מובהקים מהמתחם עצמו, בתקופות שונות, המצביעים על כך שהבינוי בקיר משותף מביא לערכי שווי נמוכים יותר ליח"ד בשטח קטן יותר ביחס ליח"ד סטנדרטית בבינוי הפרטי, ניתן להגיע לכלל מסקנה כי תוספת שטח בניה פרטית בנכס שבנדון יאופיין בשוליות, אך הנ"ל לא יפחת משווי מ"ר מבונה ביעוד מגורים ב' (בניכוי תרומת אפשרות הבינוי לשתי יחידות).

בהתחשב בכל האמור לעיל, ובנתונים שיוצגו להלן, אני סבור כי שגה שמאי המבקש עת קבע מקדם שוליות לשטח הגרעיני ביעוד מגורים א', לשטח העולה על 200 מ"ר. מניתוח נתוני השווי עולה כי לא ניתן לייחס שוליות מובהקת לשטחים אלו, בדגש על כך שביעוד מגורים א' בתחום התכנית מתקבלים ערכי קרקע גבוהים משמעותית, ביחס למגרשים קטנים יותר הכוללים פחות זכויות בניה.

בנוסף, ערכי השווי למ"ר מבונה שיקבעו לצורך חישוב ההשבחה, יובאו בחשבון ביחס לבינוי הפרטי בלבד, לאור הבדלי השווי המהותיים בין שני היעודים. בהמשך לכך אציין כי ניתוח השווי למ"ר מבונה בשני היעודים בהחלטה זו יערך במקדמים זהים כך שניתן יהיה לבחון את הפער בין השווים למ"ר מבונה בכל יעוד.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

ניתוח מכרזים

בניתוח המכרזים הבאתי בחשבון כי ניתן לבחון את כלל ההצעות שהוגשו למגרשים[3] שכן הנ"ל יכול להצביע על שווי השוק המדויק בהתחשב בכך שהמציעים הינם שחקנים רציונליים הפועלים בתנאי השוק החופשי (כולל האפשרות שמיצע בודד מגיש הצעות למס' מגרשים במטרה לזכות רק באחד מהם).

להלן ניתוח שווי למ"ר מבונה בהתאם לתוצאות המכרזים הרוונטיים:

מס' מכרז	תאריך ועדת מכרזים	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	יעוד	שטח עיקרי במ"ר +ממ"ד (אקוו' 1)	שטח שירות (מקדם אקוו'0.3)	שטח מרתף במ"ר (מקדם אקוו' 0.4)	שטח חצר במ"ר (אקוו' 0.25)	סה"כ שטח אקוו'	הצעות	הצעות כולל מע"מ	הצעה זוכה	הוצאות פיתוח כולל מע"מ	סה"כ תשלום עבור מגרש כולל מע"מ	שווי למ"ר מבונה אקוו'
210/2018	22/11/2018	116	464	מגורים א'	263	38	100	255.2	378	₪70,600	₪82,602	V	₪1,358,471	₪1,441,073	₪3,810
		117	457	מגורים א'	263	38	100	251.35	377	₪139,000	₪162,630	V	₪1,351,173	₪1,513,803	₪4,013
		118	540	מגורים א'	263	38	100	297	389	₪252,399	₪295,307	V	₪1,470,865	₪1,766,172	₪4,544
		119	603	מגורים א'	263	38	100	331.65	397	₪226,000	₪264,420	V	₪1,564,283	₪1,828,703	₪4,603
		120	465	מגורים א'	263	38	100	255.75	378	₪127,127	₪148,739	V	₪1,361,391	₪1,510,130	₪3,991
		121	768	מגורים א'	263	38	100	422.4	420	₪677,777	₪792,999	V	₪1,803,667	₪2,596,666	₪6,183
		122	467	מגורים א'	263	38	100	256.85	379	₪100,000	₪117,000	V	₪1,364,310	₪1,481,310	₪3,912
		123	613	מגורים א'	263	38	100	337.15	399	₪101,000	₪118,170	V	₪1,583,258	₪1,701,428	₪4,268
		124	469	מגורים א'	263	38	100	257.95	379	₪186,326	₪218,001	V	₪1,367,229	₪1,585,230	₪4,184
		125	451	מגורים א'	263	38	100	248.05	376	₪137,777	₪161,199	V	₪1,340,955	₪1,502,154	₪3,991
		126	450	מגורים א'	263	38	100	247.5	376	₪136,072	₪159,204	V	₪1,339,496	₪1,498,700	₪3,983
		127	489	מגורים א'	263	38	100	268.95	382	₪118,555	₪138,709	V	₪1,396,422	₪1,535,131	₪4,022
		128	629	מגורים א'	263	38	100	345.95	401	₪275,291	₪322,090	V	₪1,602,234	₪1,924,324	₪4,800
		129	450	מגורים א'	263	38	100	247.5	376	₪134,999	₪157,949	V	₪1,340,811	₪1,498,760	₪3,983
		130	450	מגורים א'	263	38	100	247.5	376	₪130,199	₪152,333	V	₪1,339,496	₪1,491,829	₪3,965
		131	500	מגורים א'	263	38	100	275	383	₪126,000	₪147,420	V	₪1,412,479	₪1,559,899	₪4,071
		209	300	מגורים ב'	213	27	70	165	290	₪46,755	₪54,703	V	₪971,852	₪1,026,555	₪3,536
		210	301	מגורים ב'	213	27	70	165.55	290	₪47,480	₪55,552	V	₪973,312	₪1,028,864	₪3,542
		211	390	מגורים ב'	213	27	70	214.5	303	₪45,755	₪53,533	V	₪1,103,221	₪1,156,754	₪3,821
		212	408	מגורים ב'	213	27	70	224.4	305	₪126,000	₪147,420	V	₪1,129,495	₪1,276,915	₪4,184
		213	298	מגורים ב'	213	27	70	163.9	290	₪108,179	₪126,569	V	₪968,933	₪1,095,502	₪3,777

[3] לעניין זה ראה גם את הנחיית השמאי הממשלתי לשמאי מאגר השמאי הממשלתי ולשמאי אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים מיום 27/10/2021.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

מס' מכרז	תאריך ועדת מכרזים	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	יעוד	שטח עיקרי במ"ר +ממ"ד (אקוו' 1)	שטח שירות (מקדם אקוו'0.3)	שטח מרתף במ"ר (מקדם אקוו' 0.4)	שטח חצר במ"ר (אקוו' 0.25)	סה"כ שטח אקוו'	הצעות	הצעות כולל מע"מ	הצעה זוכה	הוצאות פיתוח כולל מע"מ	סה"כ תשלום עבור מגרש כולל מע"מ	שווי למ"ר מבונה אקוו'
286/2023	07/02/2024	115	429	מגורים א'	263	38	100	235.95	373	₪555,556	₪650,001	V		₪2,169,395	₪5,810
					263	38	100	235.95	373	₪475,556	₪556,401	X		₪2,075,795	₪5,559
					263	38	100	235.95	373	₪364,126	₪426,027	X	₪1,519,394	₪1,945,421	₪5,210
		202	273	מגורים ב'	213	27	70	150.15	287	₪172,505	₪201,831	X		₪1,270,615	₪4,433
					213	27	70	150.15	287	₪147,265	₪172,300	X		₪1,241,084	₪4,330
					213	27	70	150.15	287	₪70,000	₪81,900	V	₪1,068,784	₪1,150,684	₪4,014
		203	269	מגורים ב'	213	27	70	147.95	286	₪172,505	₪201,831	X		₪1,263,133	₪4,415
					213	27	70	147.95	286	₪142,014	₪166,156	X		₪1,227,458	₪4,290
					213	27	70	147.95	286	₪69,484	₪81,296	V	₪1,061,302	₪1,142,598	₪3,994
		204	269	מגורים ב'	213	27	70	147.95	286	₪172,505	₪201,831	X		₪1,263,133	₪4,415
					213	27	70	147.95	286	₪152,868	₪178,856	V		₪1,240,158	₪4,335
					213	27	70	147.95	286	₪76,888	₪89,959	X	₪1,061,302	₪1,151,261	₪4,024
		205	270	מגורים ב'	213	27	70	148.5	286	₪172,505	₪201,831	V		₪1,265,004	₪4,420
					213	27	70	148.5	286	₪139,621	₪163,357	X		₪1,226,530	₪4,285
					213	27	70	148.5	286	₪76,888	₪89,959	X	₪1,063,173	₪1,153,132	₪4,029
		206	269	מגורים ב'	213	27	70	147.95	286	₪244,000	₪285,480	X		₪1,346,782	₪4,708
					213	27	70	147.95	286	₪172,505	₪201,831	X		₪1,263,133	₪4,415
					213	27	70	147.95	286	₪142,014	₪166,156	X		₪1,227,458	₪4,290
					213	27	70	147.95	286	₪76,888	₪89,959	V	₪1,061,302	₪1,151,261	₪4,024
		207	270	מגורים ב'	213	27	70	148.5	286	₪323,000	₪377,910	V		₪1,441,083	₪5,035
					213	27	70	148.5	286	₪172,505	₪201,831	X		₪1,265,004	₪4,420
					213	27	70	148.5	286	₪135,619	₪158,674	X	₪1,063,173	₪1,221,847	₪4,269
		219	278	מגורים ב'	213	27	70	152.9	287	₪254,000	₪297,180	X		₪1,375,316	₪4,787
					213	27	70	152.9	287	₪172,505	₪201,831	X		₪1,279,967	₪4,455
					213	27	70	152.9	287	₪67,225	₪78,653	V	₪1,078,136	₪1,156,789	₪4,026
		220	368	מגורים ב'	213	27	70	202.4	300	₪278,333	₪325,650	X		₪1,572,126	₪5,246
					213	27	70	202.4	300	₪255,556	₪299,001	V		₪1,545,477	₪5,157
					213	27	70	202.4	300	₪111,112	₪130,001	X	₪1,246,476	₪1,376,477	₪4,593

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>סיכום נתונים וקביעת מקדם שוליות</u>

כאמור לעיל, מקדם השוליות יקבע, על הצד הזהיר, בהתבסס על היחס בין השווי הנמוך במתחם ביעוד מגורים ב׳ לשווי הגבוה ביעוד מגורים א׳. מהפער ינוכה ערכה של אפשרות הבינוי בשתי יח״ד המאפיינת את המגרשים ביעוד מגורים ב׳, ביחס לשטח דומה בנכס שבנדון בייעודו למגורים א׳ (לרבות תוספת הזכויות שבנדון). הבאתי בחשבון אפשרות בינוי זו בניכוי של 0.05 מפער השווים התקבל, בהתחשב כך שמדובר במאפיין שולי יחסית בהתחשב בערכי השווי בסביבה ובהתחשב במאפייניו הספציפיים של הנכס שבנדון.

להלן חישוב מקדם השוליות לשטח העיקרי השולי בנכס שבנדון למועד הקובע:

מס׳ מכרז	תאריך ועדת מכרזים	שווי ממוצע למ״ר מבונה		מקדם הפחתה לפרטיות מגולם רכיב בינוי	אחוז שקלול ביחס למועד קובע	חישוב מקדם
		מגורים א׳	מגורים ב׳			
210/2018	22/11/2018	₪4,270	₪3,772	0.883	23%	0.20
286/2023	07/02/2024	₪5,527	₪4,416	0.799	77%	0.62
סה״כ הפחתה לפרטיות מגולם רכיב בינוי						0.82
בניכוי אפשרות לבינוי השטח בשתי יח״ד (רכיב בינוי)						0.05
מקדם שוליות מקסימלי לשטח העולה על 263 מ״ר עיקרי						**0.77**

<u>ערכי שווי</u>

לא קיימת מחלוקת מהותית בין הצדדים בעניין ערכי השווי למ״ר מבונה. בהתאם לסקירת תוצאות המכרזים לעיל, ובהתחשב בגובה ההצעות הכוללות רכיב מרכזי המבוסס על עלויות פיתוח קבועות, אני מקבל (על הצד הזהיר) את השווי למ״ר מבונה אותו קבע שמאי המשיבה לפי 4,900 ₪.

שווי זה מתאים לערכי הקרקע שנקבעו למגורים א׳ במכרז הראשון בתוספת עליית מדד תשומות הבניה לפיתוח עד למועד הקובע (כ 13%) כך ששווי זה מתקבל כממוצע הצעות צפוי במועד הקובע.

<u>מימוש חלקי</u>

כאמור לעיל, בנכס שבנדון נערך מימוש במסגרת של קבלת היתר בניה. קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לחישוב היטל ההשבחה החלקי בהתבסס על היתר הבניה שהתקבל ובהתאם לקביעת בית המשפט המחוזי <u>בעמנ (י-ם) 17069-03-15 דוד זעירא נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים</u>.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>תחשיב ההשבחה</u>

תכנית 217/102/02/5			
סעיף	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מ"ר אקוו'**
עיקרי +ממ"ד	263	1	263
שטחי שירות	38	0.3	11.4
שטח מרתף	100	0.4	40
חצר	422.4	0.25	105.6
סה"כ שטח במ"ר אקוו' מצב קודם			**420**
תכנית 605-1091909			
סעיף	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מ"ר אקוו'**
עיקרי	263	1	263
עיקרי שולי	87	0.77	66.83
שטחי שירות	45	0.3	13.5
שטח מרתף + ממ"ד	112	0.4	44.8
חצר	368.6	0.25	92.16
סה"כ שטח במ"ר אקוו' מצב קודם			**480**
תוספת מ"ר אקוו' לחישוב ההשבחה			**60.29**
שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪4,900
סה"כ השבחה מלאה			**₪295,427**
מימוש מבוקש בהיתר			
סעיף	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מ"ר אקוו'**
עיקרי	263.0	1	263
עיקרי שולי	35.7	0.77	27.4
שטחי שירות	30.3	0.3	9.1
שטח מרתף + ממ"ד	110.9	0.4	44.4
חצר	439.1	0.25	109.8
סה"כ שטח במ"ר אקוו' מצב קודם			**454**
תוספת מ"ר אקוו' לפי היתר ביחס למצב קודם			**33.61**
חלקיות המימוש			55.74%
השבחה למימוש מבוקש			**₪164,680**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

10. <u>החלטה</u>

בהתאם לכל הנתונים המפורטים לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל החלטה כי ההשבחה והיטל הנדרש בגינה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע	חלקיות המימוש	ההשבחה	היטל השבחה
605-1091909	03/12/2022	מימוש מלא	₪295,427	₪147,713
		מימוש חלקי	₪164,680	₪82,340

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

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

ולראיה באתי על החתום,

ברק שוורצברד

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com