תאריך : 07 במרץ 2021
מס' בקשה / מינוי : 3083-2020
מספרנו : 8127

לכבוד

נבות את לוין ייזום והשקעות בע"מ
באמצעות מר אריאל אזולאי שמאי מקרקעין
דוא"ל : ariel.shamaut@gmail.com
[להלן "המבקשת"]

הוועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע
באמצעות מר דני כודדי שמאי מקרקעין
דוא"ל : dannyk@kodady.co.il
[להלן "המשיבה"]

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב – היטל השבחה

נכס המחווה – מגרש ריק ופנוי

המזוהה – גוש שומה : 38003, חלקה : 170 [בחלק]

מגרש מס' 23 בהתאם לתכנית 605–0612853

רחוב הדסה 30, שכונת "העיר העתיקה"

באר שבע

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 3083-2020 מיום 03.01.2021, 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 : תכנית 605-0612853

גורם המימוש : בדרך של בקשה להיתר בניה [פרה רולינג, שומה אינפורמטיבית לפני מימוש].

3. מועד קיום דיון מקצועי

בהתאם להסכמת הצדדים, ביום 25.02.2021, קיימתי דיון מקצועי באמצעות שיחת וועידה בווידאו [באפליקציית Zoom לאור מצב חירום בריאותי לאומי "הקורונה"] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת. פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 07.01.2021 ע"י החת"מ.
נערך סיקור באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].

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

5. פרטי המקרקעין

כתובת : רחוב הדסה 30, שכונת "העיר העתיקה", באר שבע.
גוש שומה : 38003.
חלקה : 170 [בחלק]
שטח הקרקע [1] : 453.97 מ"ר [בהתאם לתכנית 605-0612853].
זכויות רשומות [2] : נבון את לוין ייזום והשקעות, 514812718 – בשלמות.
[לטענת הצדדים, לא קיימת מחלוקת בזכויות הרשומות של המקרקעין נשוא החלטה].
מהות הנכס [3] : מגרש ריק ופנוי, בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה [בהתאם לתכנית 605-0612853].

6. עיקרי המסמכים

6.1 מינוי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 03.01.2021.
6.2 החלטות ועדה, היתרי בניה [כולל מסמכים נלווים] ותיקי מידע להיתרים אשר הופקו לנכס נשוא ההחלטה ונכסים בסביבה באמצעות אתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון בניה באר שבע.
6.3 תצ"אות שונות, וכיו"ב.
6.4 פרוטוקול עיקרי דיון מיום 25.02.2021.
6.5 תכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
6.6 עסקאות השוואה ושומות מכריעות שאותרו על-ידי ו/או הוצגו על-ידי הצדדים.
6.7 **<u>מטעם המשיבה</u>**
- שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר דני כודדי, שמאי מקרקעין.
- תגובה מטעם המשיבה מיום 26.01.2021.

6.8 **<u>מטעם המבקש</u>**
- שומה מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר אריאל אזולאי, שמאי מקרקעין.
- העתק אישור על רישום זכות בנכס, מיום 16.09.2018.
- העתק אישור על רישום זכות בנכס, מיום 29.05.2017.
- העתק הסכם מכר – נכרת ביום 29.05.2017.
- נספח רשימת שטחים.
- נספח בינוי ליועצים.

[1] יוער כי בהתאם לאישור על רישום זכות בנכס [להלן: "אישור זכויות"], מיום 16.09.2018, שטח המקרקעין נשוא ההחלטה הינו 451 מ"ר.

[2] בהתאם לאישור על רישום זכות בנכס [להלן: "אישור זכויות"], מיום 16.09.2018.

[3] מהות הנכס הינה בהתאם לתקנון תכנית 605-0612853, לצד תיאור הבקשה המופיעה בתשריט היתר הבניה, מס' בקשה 20180157, מס' תיק 23601010.

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. מועדים קובעים

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 ".*

המועדים הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	מועד פרסום אחרון לאישור התכנית
תכנית 605-0612853	07.03.2020	פרסום לתוקף ברשומות, 03.02.2020, י.פ. 8674 פרסום אחרון לתוקף בעיתונים, 20.02.2020

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 תיאור סביבת המקרקעין

מיקום המקרקעין

המקרקעין נשוא ההחלטה המזוהה כגוש שומה: 38003, חלקה: 170 [בחלק], מגרש: 23 [בהתאם לתכנית 605-0612853], מצוי ברחוב הדסה 30, שכונת "העיר העתיקה", בעיר באר שבע.

תיאור סביבת המקרקעין

שכונת "העיר העתיקה" נחשבת לאזור ותיק בעיר באר שבע, המהווה מוקד עירוני פעיל בעל תנועה ערה ברוב שעות היום.

הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה מעורבת [מגורים, מבנה ציבור, מסחר ותעסוקה, משרדים וכיו"ב] של בניינים וותיקים, לצד מבנים מהתקופה העות'מאנית והמנדטורית המיועדים לשימור.

רחוב הדסה תחילתו בצפון-מערב ברחוב אסף שמחוני, והמשכו בדרום-מזרח עד לרחוב בית אשל.

רחוב הדסה מהוה רחוב חד סטרי, הכולל נתיב נסיעה אחד ומפרצי חנייה בצדדים.

המקרקעין נשוא ההחלטה מצוי בצדה המזרחי של שכונת "העיר העתיקה", וצפונית-מזרחית לרחוב הדסה.

פיתוח

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

נגישות

הגישה המוטורית והן הגישה הרגלית, מתאפשרת מחזית רחוב הדסה, דרך כביש סלול אספלט.

פתרונות החניה מתאפשרים במפרצי החניה המצויים בצידי הכביש.

כללי

קיימת מצוקת חניה בסביבת המקרקעין נשוא 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

8.2 תיאור המגרש

מס' מגרש : 23 [בהתאם לתכנית 605-0612853].

שטח המגרש [4] : 453.97 מ"ר [בהתאם לתכנית 605-0612853].

צורת המגרש : מצולע אי-רגולרי [בהתאם לאתר המפות GIS של הועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע].

טופוגרפיה : פני הקרקע הטבעיים מישוריים למדי.

בינוי : נכון למועד הביקור, עבודות הבניה והפיתוח טרם החלו בתחום המגרש נשוא ההחלטה.

8.3 תיאור הנכס

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.

להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו [תיאור נרחב מופיע בשומות הצדדים]:

הנכס

המקרקעין נשוא ההחלטה מהווה מגרש ריק ופנוי, אשר בהתאם לתכנית 605-0612853 מסומן כמגרש מס' 23, בייעוד ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה.

סוג בניה, מצב פיזי ותחזוקתי

נכון למועד הביקור, עבודות הבניה והפיתוח טרם החלו בתחום המקרקעין נשוא ההחלטה.

תמונות נבחרת של המקרקעין נשוא ההחלטה





-

[4] יוער כי בהתאם לאישור על רישום זכות בנכס [להלן: "אישור זכויות"], מיום 16.09.2018, שטח המקרקעין נשוא ההחלטה הינו 451 מ"ר.

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 – [בהתאם לשומות הצדדים]

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.
להלן תמצות של עיקרי המסמכים אשר הוצגו בפניי ו/או אותרו על-ידי, הרלוונטיים למצב המשפטי, כדלהלן:

9.1. העתק אישור על רישום זכות בנכס – מיום 16.09.2018 [עיקרי תמציתו]

הובא לעיוני העתק אישור על רישום זכות בנכס, מיום 16.09.2018, אשר ממנו עולה, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלהלן:

גוש	:	138003.
חלקה	:	170.
כתובת הנכס	:	הדסה, באר שבע.
שטח	:	451 מ"ר.

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם – נבון את לוין ייזום והשקעות, ת"ז 514812718, חלקיות הזכויות – 1/1.
2. לבעלי הזכויות הסכם מכר ללא הסכם פיתוח.
לגבי הנכס הנדון שתוקפו מ- 29.05.2017, פרטי השטח/ים המבונהים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגינו/ם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות.
על בקשה להיתר בנייה בנכס [תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול] יחולו נהלי הרשות.
3. קיימת משכנתא ראשונה בבנק מזרחי טפחות ללא הגבלת סכום מיום 14.06.2018.
4. נכון למועד אישור זה [16.09.2018 12:49] לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.
5. אין במסמך זה לשנות חובות או זכויות משפטיות.
6. המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות.
7. הרישום בלשכת המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים – הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.

9.2. העתק הסכם מכר – מיום 29.05.2017 [עיקרי תמציתו]

מועד כריתת החוזה	:	29.05.2017.
בין	:	גדליהו דרור, ת.ז. 02305903, גדליהו יצחק, ת.ז. 056768195, גדליהו יעקב, ת.ז. 057525859, כולם יחד ולחוד [להלן "המוכר"].
לבין	:	נבון את לוין ייזום והשקעות בע"מ, ח.פ. 514812718, [להלן "הקונה"]
התמורה	:	1,500,000 ₪ [מליון וחמש מאות אלף ש"ח] בתוספת מע"מ.

הואיל: " והמוכר מצהיר כי הוא המחזיק ובעל הזכויות להירשם כבעלים לגבי מגרש בגדול של כ- 451 מ"ר ברח' הדסה 32 באר שבע גוש 38003 חלקה 170 [חלק]... "

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

והואיל: " והצדדים הסכינו ביניהם על מתווה אשר יהווה תנאי מתלה ביחס להסכם זה ובקשר להיטל השבחה הקיים על המגרש והכל כפורט להלן:

הקונה יישא בתשלום היטל השבחה בגין שובר אשר הונפק ע"י עירית באר שבע בסך 15,900 ₪.

המוכר יבדוק בתוך 14 ימים האם ישנו חיוב נוסף בגין היטל השבחה ויעדכן את הקונה בדבר חיוב נוסף ככל וקיים.

במידה וקיים חיוב נוסף אזי כל סך שהינו עד ל- 15,000 ₪ ישולם ע"י הצדדים באופן שווה [50% לכל צד].

ככל וקיים חיוב שהינו עולה על סך 15,000 ₪ אזי לכל צד שמורה הזכות להודיע על ביטול ההסכם ואולם, מובהר ומוסכם בין הצדדים כי ככל והקונה יחליט לשאת בחיוב הנוסף אזי המוכר יהא מחויב בקיום ההסכם ולא תהא לו כל טענה בדבר ביטול ההסכם או אחרת. "

<u>הערות הח"מ למצב המשפטי</u>

יובהר כי החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה ובכפוף להסכמת המבקשת.

הגדרת זכויות הנישום הינה עניין משפטי וככל שהמבקשת חולקת על כך עומדת בפניה 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 201א', 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.
להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב התכנוני, כדלהלן:

מצב קודם

תכנית 177/03/5 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3230 מיום 25.07.1985.

ייעוד	:	"אזור מסחרי ב"; "חזית מסחרית מיוחדת [קולונדה]".
שטח מזערי לבניה	:	100 מ"ר.
אחוזי בניה מרביים	:	120% [במגרשים בשטח שנע בטווח 1,799.9 מ"ר - 100 מ"ר].
אחוזי בניה מרביים [עם קולונדה]	:	150% [במגרשים בשטח שנע בטווח 1,799.9 מ"ר - 100 מ"ר].
אחוז בנייה מרבי בכל קומה	:	80% [במגרשים בשטח שנע בטווח 1,799.9 מ"ר - 100 מ"ר].
מס' קומות מרבי	:	3 [ק"ק + 2] [במגרשים בשטח שנע בטווח 1,799.9 מ"ר - 100 מ"ר].
קווי בניין	:	חזיתי – 0.0 מ' או קולונדה; צידי – 0.0 מ' או 3 מ'; אחורי – 0.0 מ' או 3 מ'.

סטיוים [קולנדות – מעברים מקורים]
- הקולונדות תהיינה ברוחב מזערי של 3.00 מ' [כולל עמודים] ובגובה מזערי של 3.20 מ'.
- מידות מרביות לעמודים לאורך הסטווים [הקולונדות] תהיינה 5-/50 ס"מ.
- עמודי הסטיוים יהיו עם פינות מעוגלות ויבוצעו עם גמר עמיד כגון בטון חשוף, ציפוי קרמיקה וכד'.
- לא יהיה עמוד בקצה הסטיו [הקולונדה] בפינת מבנה קרוב להצטלבות דרכים.
- בעלי הקרקע הגובלים בסטווים יהיו אחראים לאחזקתו.
- לא תהיינה כל מדרגות בשטח הסטווים [קולונדות] אלא במקרה של שפועי קרקע המחייבים זאת.

חניית רכב
חניית רכב מוטורי גבולות התכנית תוסדר עפ"י תקן החניה של תכנית המתאר באר-שבע.

תכנית 20/177/03/5 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4185 מיום 20.01.1994.

מטרת התוכנית
קביעת הוראות בנוגע לחיזוק ושימור מצבם הפיזי הקיים של הקירות.

הנחיות בניה
א. תותר בליטה של קירות חיצוניים מעבר לקווי הבניין.
רוחב הבליטה עד 20 ס"מ.
ב. העיצוב הארכיטקטוני יעשה לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

יחס לתכניות אחרות
על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מס' 177/03/5 על שינוייה, במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית המפורטת 177/03/5 תקבענה הוראות תכנית זו.

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

תכנית 4/08/12 אושרה בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים מיום 29.01.2012.

מטרת התוכנית

קביעת הוראות בנוגע לחיזוק ושימור מצבם הפיזי הקיים של הקירות.

בהתאם לתשריט התכנית, המקרקעין נשוא ההחלטה מסווג כמגרש מס' 23.

מצב חדש [5]

תכנית 605–0612853 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8674 מיום 03.02.2020.

ייעוד : "מגורים, מסחר ותעסוקה"; "אתר עתיקות / אתר הסטורי".

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

שימוש	שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת [במ"ר]		תכסית	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת ב- מ' [6]	מספר קומות [מעל הכניסה הקובעת]	קווי בניין
	עיקרי	שרות					
מגורים	810	228	70% [מתא השטח]	14	17	3.5	כמפורט בתשריט
מסחר	122	13					

הערה ברמת הטבלה

א. תתאפשר המרה של שטחי מגורים לשטחי תעסוקה.

ב. סה"כ 260% כולל שטח עיקרי שטח שירות; גלריות מרחבים מוגנים ומרפסות.

רישוי – מצב קיים

הן בהתאם לשומות הצדדים, והן בהתאם לעיון בארכיון ההנדסי האינטרנטי של הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע, לא אותר על-ידי ו/או הוצג בפניי הליך רישוי [רישיון/היתר בניה, תכנית בקשה להיתר, וכיו"ב] מאושר וחתום בידי הועדה המקומית אודות המקרקעין נשוא ההחלטה.

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.

[5] הצדדים אינם חלוקים לגבי התכניות המשביחות.

[6] קומה רביעית תהיה בנסיגה של לפחות 3 מ' לכיוון הרחוב או החצר האחורית.

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. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

באומדן השבחה למקרקעין נשוא ההחלטה, 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 שוויים 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 לתיתו 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 הנתון 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 סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. המועדים קובעים.

11.11. מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

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 201א', 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	השבחה [שומת משיבה]	השבחה [שומת מבקשת]
תכנית 605-0612853	07.03.2020	₪ 984,800	אין השבחה

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

- תיאור הנכס והסביבה.
- מצבו הפיזי של המקרקעין נשוא ההחלטה – מגרש ריק ופנוי.
- המצב התכנוני – תכנית 605-0612853 נשוא המחלוקת.
- המצב המשפטי.
- אופן מימוש הזכויות – בדרך של בקשה להיתר בניה [פרה רולינג, שומה אינפורמטיבית לפני מימוש].
- ערכי השווי למסחר.
- אופן עריכת התחשיב "במצב הקודם".

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה

במכתב תגובת השמאי מטעם המשיבה מיום 26.01.2021, נטען, כדלהלן:

לעניין ערכי שווי למגורים

סעיף 11.2.1 סיכום שומות מכריעות בעיר- שמאי היזם מפנה למספר שומות מכריעות שנערכו ע"י השמאית המכריעה רוינת וויס רביב , מצ"ב טבלה:

סיכום שומות מכריעות בעיר			
מיקום	מועד קובע	שמאי מכריע	שווי מ"ר מבונה
מגרש 651 שכונת הפארק	16/05/2018	רינת וויס רביב	₪ 1,300
מגרש 422 שכונת הפארק	16/05/2018	רינת וויס רביב	₪ 1,300
מגרש 423 שכונת הפארק	16/05/2018	רינת וויס רביב	₪ 1,300
מגרש 111 שכונת הפארק	13/06/2018	רינת וויס רביב	₪ 1,300
מגרש 112 שכונת הפארק	16/05/2018	רינת וויס רביב	₪ 1,300

הבאת נתונים משכונת הפארק שהינה שכונה חדשה בעיר באר שבע אשר ברובה נמכרה במסגרת מחיר למשתכן הינה טעות יסודית מכמה טעמים.

- מיקום הנכס בשכונה חדשה במיקום מרוחק יחסית ממרכז העיר, בה נדרש פיתרון חנייה מלא לכלל הדירות בלא אפשרות לקבל הקלות / תשלום כופר חנייה.
- שטחם של המגרשים.
- זכויות הבניה הרבות במגרשים.
- מיקומם של המגרשים.

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

- תמהיל הדירות.
- שטח הדירות שהינו בממוצע גבוה באופן משמעותי מהדירות בנכס הנישום.
- העובדה כי המגרשים נמכרו במסגרת מכרז רמ"י "מחיר למשתכן".

להלן דוגמא של זכויות הבניה מאחד המגרשים שהינו מושא ההשוואה ב"שומה האחרת".

מגרש 651 - מגרש בשטח כולל של 6,092 מ"ר , 115 יח"ד ב 3 בניינים הכולל זכויות כמפורט להלן:

עיקרי - 11,440 מ"ר.

מרפסות - 1,456 מ"ר.

שירות עילי - 4,160 מ"ר.

שירות תחתי - 10,358 מ"ר.

מסחר עיקרי - 720 מ"ר.

מסחר שירות - 540 מ"ר.

תעסוקה עיקרי - 360 מ"ר.

תעסוקה שירות- 270 מ"ר.

מרות הערכים הנמוכים של שווי זכויות הבניה ע"פ השמאית המכריעה, בוחר מר אריאל אזולאי עוד להפחית משמעותית את שווי הזכויות דבר המביא לתוצאה לא הגיונית.

טענה נוספת שעולה על ידו הינה שבעיר העתיקה בבאר שבע משולמים אגרות והיטלי בניה גבוהים בסך של 500-600 למ"ר, מבדיקה שערכתי אל מול מחלקת תכנון וגביה עולה כי אגרות הבניה וההיטלים בעיר העתיקה הינם ע"פ תעריפי האגרות הרגילות של העיר באר שבע.

סעיף 11.2.2 "חילוץ שווי מ"ר מבונה"- שמאי היזם מפנה למספר עסקאות ככל הנראה מאתר רשות המיסים אשר לא נבדק מהימנותם של הנתונים, מצ"ב טבלה:

שיכון דרום:

חילוץ מעסקאות ברחוב חטיבת הנגב 28								
גוש חלקה	תאריך	כתובת	מחיר מכירה	מהות	ישוב	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
038034-0050-010	10/01/2019	חטיבת הנגב 28/10	970,000 ₪	דירה בבית קומות	באר שבע	108	3.5	8,981 ₪
038277-0050-003	06/05/2019	חטיבת הנגב 28/3	985,000 ₪	דירה בבית קומות	באר שבע	101	4	9,752 ₪
038034-0050-007	03/08/2020	חטיבת הנגב 28/7	975,000 ₪	דירה בבית קומות	באר שבע	108	4	9,028 ₪
שווי ממוצע למ"ר בנוי								9,254 ₪
התאמה לגודל								1.1
התאמה למיקום								0.8
שווי ממוצע למ"ר בנוי								8,143 ₪
יזמות שחוקה								18%
עלויות בנייה שחוקות								5,300 ₪
שווי מ"ר מבונה								1,601 ₪

מבדיקה לעומק של תכניות הבניה של הנכסים המוזכרים לעיל עולה כי שטחי הבניה של הדירות מסתכמים ב 86 מ"ר בלבד + מרפסת שמש.

לכן אם נתקנן רק את השטח הבנוי ללא התייחסות למקדמים שאינני מסכים איתם נגיע לתוצאה של 3,169 ₪ 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

נווה זאב:

חילוץ מעסקאות בחלק הדרומי מערבי של העיר העתיקה וקצה של' נווה זאב											
יום המכירה	כתובת הנכס	גוש חלקה	סוג הנכס	מס' חדרים	קומה	שטח הנכס	מחיר העסקה	שווי מ"ר בנוי	התאמה לגודל	התאמה למיקום	התאמה לתשתיות (חדש / ישן)	שווי מתואם למ"ר בנוי
21/07/2020	דינה 9	38389-24-7	דירה	4	ראשונה	112	₪ 1,240,000	₪ 11,071	1.05	0.85	0.9	₪ 8,893
21/07/2020	דינה 9	38389-24-10	דירה	4	שניה	112	₪ 1,215,000	₪ 10,848	1.05	0.85	0.9	₪ 8,714
13/10/2019	הגודדים 44/3	38389-10-3	דירה	4	ראשונה	129	₪ 1,180,000	₪ 9,147	1.15	0.85	0.9	₪ 8,047
20/03/2019	הרב טנא שלמה 16	38389-46-15	דירה	4	שביעית	127	₪ 1,100,000	₪ 8,661	1.15	0.85	0.9	₪ 7,620
19/08/2020	הרב טנא שלמה 18	38389-19-101	דירה	4	עשירית	129	₪ 1,110,000	₪ 8,605	1.15	0.85	0.9	₪ 7,570
שווי ממוצע למ"ר בנוי												₪ 8,169
מרכיב יזמי שחוק												18%
עלויות בנייה למ"ר שחקות												₪ 5,300
שווי מ"ר מבונה למגורים												₪ 1,623

מבדיקה לעומק של תכניות הבניה ותשריט בית משותף של הנכסים המוזכרים לעיל עולה כי שטחי הבניה של הדירות שונים לגמרי ואם נתקנן רק את השטח הבנוי ללא התייחסות לעלויות הבניה ולמקדמים שאינני מסכים איתם נגיע לתוצאה של 3,049 ₪ למ״ר מבונה.

יש לציין כי בשנים האחרונות היזמים המבקשים לבנות פרויקטים העיר העתיקה מבקשים לבנות שטחי מגורים בקומות עליונות במקום שטחי משרדים ותעסוקה להם קיים ביקוש נמוך יותר.

תחשיב חוות דעתי נערך על בסיס מחירי מכירה בפועל של מגרשים בעיר העתיקה במקומות סמוכים יחסית לנכס הנישום, המסקנות מחוות הדעה מקפלות וכוללת את כלל הפרמטרים בעיר העתיקה.

בחירתו של שמאי היזם לברוח מערכי השווי בעיר העתיקה למקומות שמרבית לא רלוונטיים (שכונת הפארק ושכונת נווה זאב) ובחלקם האחר משתמש בגישת החילוץ ללא בדיקה נאותה של הפרמטרים מביאה אותו למסקנה מוטעית שניתן לראותה בתוצאה המתקבלת בשומתו בדבר ירידת ערך, חרף הגדלה משמעותית מאוד בזכויות הבנייה שבוצעה על ידי היזם עצמו.

לסיכום:
אם מביאים בחשבון ממוצע של שווי למ״ר מבונה בהתאם לעסקאות ההשוואה שהובאו בחוו״ד של השמאי אריאל אזולאי (ללא נתוני ההשוואה משכונת הפארק שאינן רלוונטים) יוצא שווי למ״ר מבונה בסך של 3,109 ₪ בממוצע.

יש לציין כי בחוו״ד של הוועדה ניתן שווי למ״ר אקווי׳ בסך של 4,094 ₪ עם מקדם התאמה למגורים עיקרי של 0.7 ומגורים שירות 0.4.
לכן בחוו״ד הובא בחשבון שווי למ״ר מבונה עיקרי למגורים בסך של 2,865 ₪ בלבד! ו 1,637 ₪ למ״ר שירות למגורים.

סוף דבר:
בהתאם לתחשיב שמאי המבקש שווי זכויותיו פחתו בסדר גודל של 250 אלף ₪ עקב אישורה של התכנית, מדוע לא המליץ לו לתבוע תחת סעיף 197 לחוק התכנון והבניה– ירידת ערך עקב תכנית פוגעת?

מדובר ביזם נדל״ן שמחזיק במספר נכסים בעיר העתיקה ועוסק ביזמות נדל״ן מזה שנים רבות, קשה להאמין שיזם שכזה אשר מכיר את שוק הנדל״ן בבאר שבע יזום תכנית בניין עיר אשר פוגעת בו, ככל שחש פגיעה, לעניות דעתי יש לפעול לביטול התכנית או לחילופין לתבוע את היועצים אשר ליוו את יזום התכנית.

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>בעת קיום "פרוטוקול עיקרי הדיון", טען שמאי המשיבה, כדלהלן</u>:

אני חוזר על כל האמור בחוות דעתי ותגובתי המפורטת.

ניתוח של גב' רינת וויס שמאי מכרעת אינה רלוונטית, לקח שומה רנדומלית לא קשורה לכלום וממנה מנסים להקיש משהו ביחס למגרש הנישום.

אין שום רלוונטיות ביחס למגרש הנישום.

אני הסתמכתי על עסקאות השוואה מתוך אזור העיר העתיקה המגלמים את כל המאפיינים הייחודים של הסביבה, אני לא מצליח להבין כל עוד שלא הוצגו עסקאות נוספות מתוך העיר העתיקה.

ראשית, עסקאות השוואה צריך לקחת מהסביבה הקרובה וראיה לכך שהתוצאה הסופית אינה מתיישבת.

<u>גישת השווי השיורי</u> – בחטיבת הנגב, הגישה הזאת הכי פחות מדויקת, המינימום לפתוח גרמושקה של הפרויקט ולנתח את המטרים כפי שהם. אני פתחתי גרמושקה והשטח 86 מ"ר פלדלת.

אני רוצה לומר שאסוף הנתונים צריך להיות מדויק בכדי לנתח בצורה מדויקת על אותם בסיסי השוואה.

לא הבנתי למה מקום של חטיבת הנגב טוב יותר מהמקום שלנו ?

<u>לעניין עלויות הבניה שחברי מגדיר אותם כשחוקות</u> – היום הגיסים שלי בונים 215 יחידות דיור בשכונת הפארק הם הגיעו לעלויות בניה ישירה ועקיפה עם מרתף חניה של 38 מ"ר, גודל יחידה של 110 מ"ר ברוטו פלדלת, ומרפסת 12 מ"ר, ומחסן כלול בתוך שטח הדירה, עלות בניה ליחידה 450,000 ₪, חיפוי אבן סטנדרט טוב.

ברצוני לומר אם המטרים לא מדויקים, עלויות לא מדויקות המסקנה הסופית כמובן תהיה שגויה.

<u>אין פרויקטים בעיר העתיקה הדומים לפרויקט הנישום, כדלהלן :</u>

יש ברחוב הרצל 124 נבנה לא מזמן מסחר קומת קרקע ומגורים בקומות עליונות.

יש ברחוב הרצל 83 בונים כרגע 6 יחידות דיור ללא מסחר מדובר במגרש פנימי.

יש ברחוב סלימנסקי הסתיים לפני שנה, מסחר קומת קרקע, מגורים קומות עליונות.

יש עוד הרבה מגרשים בעיר העתיקה טובים שעושים, כולם עם אותם פרקטיקה שמכירים את המלאכה לבצע מסחר קומת קרקע ומעל מגורים כמובן שזה רווחי וטוב.

יזם נדל"ן שעושה תבע חדשה מעצמו ולטעון שנפגע, קשה מאוד לקבלה.

יש עסקאות השוואה שאשלח לך.

הנכס עצמו יכול להוות נתון השוואתי שאין להתעלם ממנו.

<u>בהמשך "פרוטוקול עיקרי הדיון", טען שמאי המשיבה, כדלהלן</u>:

בעסקאות השוואה שהבאתי מדובר ביעוד מסחרי א' או ב', שהשימושים המותרים שם מסחר בקומת קרקע ומגורים משרדים או שימושים מעורבים בקומות עליונות וזאת בתבע 177-03-05 [תבע של עיר העתיקה ותכנית מתאר של העיר העתיקה], כלומר אותם זכויות כפי שנתחנו, וזה מה שמתקבל בסופו של דבר.

הפרויקטים שאני תיארתי אותם היזמים באמת משכירים אותם ולא למכירה, אין כוונה שבנכס שלנו משפחה תתגורר שם. הכוונה היא בהחלט דירות להשכרה עבור צעירים או סטודנטים שלא צריכים מתנ"ס בית ספר אלה את מרכז העיר. לכן זה לא פרמטר לפרויקטים הללו.

ישנה תבע בהכנה לעיר העתיקה לחידושה לשימורה ולתוספת זכויות מ – 120 אחוז ל – 240 עד 280 אחוז.

בשכונת הפארק מחודש שעבר המגרשים לפרויקטים שלא במחיר למשתכן, כלומר שוק חופשי רמת מחירים בין 270-330 אלפי ₪ קרקע ליחידת דיור.

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</u>

<u>בעת קיום "פרוטוקול עיקרי הדיון", טען שמאי המבקשת, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בחוות דעתי המפורטת.

להלן התייחסותי לתגובת המשיבה.

<u>ערכי שווי למגורים – שומות מכריעות בשכונת הפארק</u>, לגבי שכונת הפארק חברי חולק על עצם השוואה, תגובתי בעניין ביחס לנקודות המחלוקת שמציג חברי, כדלהלן:

לגבי מחיר למשתכן, חלק ניכר ממנה מחיר למשתכן, וחלק שזה שוק חופשי, בכל השומות המכריעות של גב' רינת וויס העסקאות שנותחו על ידיה משוק חופשי בגישת השווי השיורי. כך שאין רלוונטיות לעניין מחיר למשתכן.

זכויות בניה ושטח מגרשים – בוצע פה תחשיב על פי גישת שווי שיורי לכן אין רלוונטיות לגודל המגרש ולזכויות הבניה שבו.

לגבי שטח הדירות – הבאתי בחשבון מקדם התאמה לגודל.

בנוגע למיקום הנכס של עסקאות השוואה – מדובר במקום טוב משמעותית ביחס למגרש הנישום בכל הנוגע לנכסי מגורים, מדובר בשכונה קהילתית הכוללת שירותים של מתנ"ס, שטחי ציבור וכו' מה שלא קיים בסביבת הנכס הנישום. שמהווה סביבה מסחרית מובהקת בלב העיר העתיקה.

<u>עסקאות השוואה שנותחו בשומה</u> – חברי החליט שלא ניתחנו את הנתונים כמו שצריך, בעצם אנו מתייחסים לשטח ברוטו כפי שמדווח ברשות המיסים. יש לציין שהבנו בחשבון זאת בעלויות הבניה.

<u>מדובר ביזם נדל"ן</u> – כיום לא קיימים פרויקטים דומים בסביבה בעיר העתיקה. כפי שנאמר מדובר ביזם שלוקח את הסיכונים הקיימים בשוק בהתאם לשיקוליו. יזמים מונעים לא רק מניתוח השוק הקיים אלה גם מתחושות בטן וספקולציות שונות, הרווח היזמי שיגולם מפרויקט כזה של הקמת מגורים בלב העיר העתיקה יהיה גבוה מאוד ביחס למקובל.

<u>בתחשיב של היטל השבחה</u> – תפקיד של השמאי לנתח את השוק הקיים ולא את חשיבת היזם ואת ניתוח העתידי שהיזם צופה.

<u>בהמשך "פרוטוקול עיקרי הדיון", טען שמאי המבקשת, כדלהלן:</u>

ראשית חברי הוא הביא בחשבון עסקאות שטוען שהכל מגולם בתוכם אבל זה מבעד לעסקאות של מסחר ומשרדים ולא מגורים.

פרויקט בחטיבת הנגב שהבאתי קרוב יחסית בנתונים עם מעט התאמות ניתן להשוות לנכס נשוא חוות הדעת.

<u>עלויות בניה</u> – ראשית, הפרויקט של האחים אוזן להשוות פרויקט גדול הכולל מעל 200 יחידות דיור שחלק ניכר מהם במחיר למשתכן ורמת החיסכון של הקבלן הפרויקט כזה גבוהה יותר משוק חופשי.

שנית, אם חוזרים לשומות המכריעות של גב' וויס הביאה עלויות גבוהות יותר ממה שקבעתי והיא קבעה 6,500 ₪ מ"ר בניה.

<u>מיקום חטיבת הנגב</u> – התאמה למיקום שהבאתי בחשבון היא בשל מיקום המבנה בשכונת מגורים מובהקת ובא כל השירותים הנדרשים לרבות מתנ"ס ומבני ציבור, כל מה שנדרש באזור מגורים יש שם.

<u>שאר המבנים שצוינו על ידי חברי, כדלהלן</u>:

<u>סמילנסקי 53</u> – מדובר בפרויקט של חברת היוצקים, שגם הוא ממקום בקצה של שכונת מגורים [שכונת דרום], ובאזור קיימים כל השירותים הנדרשים לסביבת מגורים.

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

כנ"ל לגבי 2 המיקומים הנוספים - שציין ברחוב הרצל 124 ורחוב הרצל 83 [מצויים אחד מול השני] וגם הם בקצה הצפוני מערבי של העיר העתיקה, באזור של שכונת רמב"ם בסביבת מגורים מובהקת.
לטענת חברי יש כל כך הרבה נתונים למגורים או פרויקטים למגורים אז מדוע החליט להשוות נתונים מפרויקטים של מסחר ולא להביא נתוני מגורים שישקפו את המצב באופן מטבי ?.
בפרויקטים הללו הם ליזמים בונים ולא מוכרים עקב כך שאין שוק למגורים באזור, בדרך כלל משכירים ומיצרים מזה תועלת כלכלית, ובעצם השוק הזה בתוך העיר העתיקה מאוד ספקולטיבי קל וחומר שמדובר בלב ליבה של העיר העתיקה ולא בפאתים שלה עם השקה לשכונות מגורים.
לעלויות בניה בעיר העתיקה – עלויות הבניה בעיר העתיקה גבוהות מאוד ביחס למקובל וזאת עקב שמדובר במקרה הנדון במגרש קטן ברחוב חד סטרי מה שדורש לוגיסטיקה מורכבת לסגירת הרחוב וכו'.
בנוסף, יש לבנות בעיר העתיקה כמקובל בחיפוי אבן המייקר את העלויות.

בהמשך "פרוטוקול עיקרי הדיון", טען שמאי המבקשת, כדלהלן:
בשבועיים אחרונים מפרסם ראש העיר רצון של מועצת העיר לתת הקלות בפיתוח מגורים בעיר העתיקה ואף מציע פטור מלא מהיטל השבחה בבקשה להיתר ולא במכר.
המהלך של ראש העיר נועד לעודד את פיתוח מגורים בתוך תחום אזור העיר העתיקה וגם ראש העיר מבין שאם לא יינתנו תמריצים מאוד רחבים והקלות גם בהיטל השבחה וגם בהיטלים יזמים לא יגיעו לבנות פרויקטים בלב העיר העתיקה ולא בפאתי עיר העתיקה. יזמים לא יגיעו ולא יפתחו את העיר העתיקה, היזם מר אורן והשותף שלו הם חלוצים בעניין ומנסים להקדים את השוק בעניין, כלומר מדובר בספקולציה שנכון להיום אין לה שום ביטוי בערכי השווי הקיימים בתוך העיר העתיקה.

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

המחלוקות העולות מטיעוני הצדדים, כדלהלן:

שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר [נכון למועד הקובע 07.03.2020]

עמדת שמאי המשיבה

נתונים לאומדן השווי

רצ"ב פירוט מחירי מכירה/ שווי של נכסים שנמכרו לאחרונה בעיר העתיקה בבאר שבע בהם ביקרו שמאים ממשרדי לצורך הערכות שווי שונות:

הדסה 30								
תאריך עסקה:	**29.05.17**							
תיאור:	**שטח מגרש:**		**זכויות בנייה**		**מקדם אקוי'**		**סה"כ:**	
זכויות בנייה קומת קרקע	454	X	80%	X	100%	=	363	
זכויות בניה קומה עליונה	454	X	40%	X	70%	=	127	
יתרת חצר	454	X	20%	X	25%	=	23	
סה"כ שטח אקוי':							513	
מחיר רכישה							1,500,000 ₪	
שווי מ"ר אקוי' לשנת 2017							**2,924** ₪	
מקדם התאמה לזמן							**110%**	
מקדם התאמה למיקום ושימושים							**100%**	
סה"כ שווי מ"ר אקוי מתואם לנכס הנישום							**3,216** ₪	

מכרז רמ"י 23.07.17 (רחוב גרשון)								
תיאור:	**שטח מגרש:**		**זכויות בנייה**		**מקדם אקוי'**		**סה"כ:**	
זכויות בנייה קומת קרקע	249	X	80%	X	100%	=	199.2	
זכויות בניה קומה עליונה	249	X	40%	X	70%	=	69.72	
יתרת חצר	249	X	20%	X	25%	=	12.45	
סה"כ שטח אקוי':							281.37	
מחיר רכישה							1,764,000 ₪	
שווי מ"ר אקוי' לשנת 2017:							**6,269** ₪	
מקדם התאמה לזמן							**110%**	
מקדם התאמה למיקום							**80%**	
סה"כ שווי מ"ר אקוי מתואם לנכס הנישום							**5,517** ₪	

עסקת שלושת בני עין חרוד 93 נכון ליום 27.01.2019								
תיאור:	**שטח מגרש:**		**זכויות בנייה**		**מקדם אקוי'**		**סה"כ:**	
זכויות בנייה קומת קרקע	843	X	80%	X	100%	=	674.4	
זכויות בניה קומה עליונה	843	X	40%	X	70%	=	236.04	
יתרת חצר	843	X	20%	X	25%	=	42.15	
סה"כ שטח אקוי':							952.59	
מחיר רכישה							3,220,000 ₪	
שווי מ"ר אקוי' לשנת 2019:							**3,380** ₪	
מקדם התאמה לזמן							**105%**	
מקדם התאמה למיקום							**100%**	
סה"כ שווי מ"ר אקוי מתואם לנכס הנישום							**3,549** ₪	

בתאריך 20.01.2019 נמכר 1/3 מזכויות הבניה במגרש בשטח של כ 230 מ"ר הממוקם ברחוב הרצל 83 (מגרש פנימי) בעיר העתיקה הכולל זכויות של 8 יח"ד ב 3 קומות (260%) ללא זכויות לשטחי מסחר בתמורה ל 800,000 ₪ , מחיר המשקף שווי של כ 400,000 ₪ ליח"ד.

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

מיקום:	**שווי למ"ר אקווי':**
שלושת בני עין חרוד 93	**3,549** ₪
מכרז רמ"י 23.07.17 (רחוב גרשון)	**5,517** ₪
הדסה 30	**3,216** ₪
ממוצע למ"ר אקווי:	**4,094** ₪

ראה/י בהרחבה דלעיל - טיעוני שמאי המשיבה.

עוד נטען במכתב התגובה, כדלהלן

ראה/י בהרחבה דלעיל - טיעוני שמאי המשיבה.

בעת קיום פרוטוקול עיקרי הדיון, שמאי המשיבה טען, כדלהלן:

ראה/י בהרחבה דלעיל - טיעוני שמאי המשיבה.

עמדת שמאי המבקשת

ערכי שווי למסחר

בבחינת הנתונים הקיימים בסביבת הנכס הגעתי למסקנה כי ערכי השווי שנקבעו בשומת הוועדה סבירים ומשקפים את הערכים באזור. לפיכך, אין מחלוקת בכל הנוגע לערכי השווי למסחר ולתחשיב המצב הקודם.

בעת קיום פרוטוקול עיקרי הדיון, שמאי המבקשת טען, כדלהלן:

ראה/י בהרחבה דלעיל - טיעוני שמאי המשיבה.

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

הכרעה

בראשיתן של דברים אציין כי שמאי הצדדים תמימי דעים שנכון למועד הקובע בו אנו עסקינן, קרי, 07.03.2020, שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר הינו בסך של 4,094 ₪.

להלן, ניתוח הפרמטרים והממצאים עליהם התבססתי בעת עריכת החלטתי לצורך קביעת שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר

ניתוח עסקה מס' 1 - עסקת השוואה המדווחת במידע נדל"ן, אתר רשות המיסים						
מס"ד	תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת מוצהרת	שטח חלקה רשום בהתאם לדף מידע תכנוני [במ"ר]	תמורה מוצהרת
1	27.01.2019	38003	97	שלושת בני עין חרוד 93	843	₪ 3,220,000

שטח החלקה בהתאם לדף מידע תכנוני, במ"ר	843
תכסית מקסימלית [בהתאם לשיעור של 80% משטח החלקה]	674.4

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	סה"כ שטח אקוויוולנטי במ"ר
סה"כ זכויות בנייה בקומת הקרקע	674.4	1	674.4
ה"כ זכויות בנייה בקומות העליונות	337.2	0.7	236.04
שטח חצר גרעיני	168.6	0.25	42.15
סה"כ שטח אקוויוולנטי בהתאם להוראות תכנית 177/03/5, במעוגל			**952.59**

מרכיב	תוצאה
סה"כ התמורה המוצרהת	₪ 3,220,000
"סל" זכויות בנייה אקוויוולנטי, במעוגל	952.59
שווי מ"ר קרקע מבונה, במעוגל	₪ 3,380
מקדם התאמה לזמן	1.05
שווי מ"ר מבונה מתואם, במעוגל	**₪ 3,563**

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

ניתוח עסקה מס' 2 - עסקת השוואה המדווחת במידע נדל"ן, אתר רשות המיסים						
מס"ד	תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת מוצהרת	שטח חלקה רשום בהתאם לדף מידע תכנוני [במ"ר]	תמורה מוצהרת
2	09.09.2019	38003	310	טרומפלדור	281	₪ 1,231,001

שטח החלקה בהתאם לדף מידע תכנוני, במ"ר	281
תכסית מקסימלית [בהתאם לשיעור של 80% משטח החלקה]	224.8

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	סה"כ שטח אקוויוולנטי במ"ר
סה"כ זכויות בנייה בקומת הקרקע	224.8	1	224.8
ה"כ זכויות בנייה בקומות העליונות	112.4	0.7	78.68
שטח חצר גרעיני	56.2	0.25	14.05
סה"כ שטח אקוויוולנטי בהתאם להוראות תכנית 177/03/5, במעוגל			**317.53**

מרכיב	תוצאה
סה"כ התמורה המוצהרת	₪ 1,231,001
"סל" זכויות בנייה אקוויוולנטי, במעוגל	317.53
שווי מ"ר קרקע מבונה, במעוגל	₪ 3,877
מקדם התאמה לזמן	1.03
שווי מ"ר מבונה מתואם, במעוגל	**₪ 3,974**

ניתוח עסקה מס' 3 - עסקת השוואה המדווחת במידע נדל"ן, אתר רשות המיסים						
מס"ד	תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת מוצהרת	שטח חלקה רשום בהתאם לדף מידע תכנוני [במ"ר]	תמורה מוצהרת
3	09.09.2019	38003	312	גרשון	665	₪ 1,269,000

שטח החלקה בהתאם לדף מידע תכנוני, במ"ר	665
תכסית מקסימלית [בהתאם לשיעור של 80% משטח החלקה]	532.0

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	סה"כ שטח אקוויוולנטי במ"ר
סה"כ זכויות בנייה בקומת הקרקע	532.0	1	532.0
ה"כ זכויות בנייה בקומות העליונות	266	0.7	186.20
שטח חצר גרעיני	133.0	0.25	33.25
סה"כ שטח אקוויוולנטי בהתאם להוראות תכנית 177/03/5, במעוגל			**751.45**

מרכיב	תוצאה
סה"כ התמורה המוצהרת	₪ 1,269,000
"סל" זכויות בנייה אקוויוולנטי, במעוגל	751.45
שווי מ"ר קרקע מבונה, במעוגל	₪ 1,689
מקדם התאמה לזמן	1.03
שווי מ"ר מבונה מתואם, במעוגל	**₪ 1,731**

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

ניתוח עסקה מס' 4 - עסקת השוואה המדווחת במידע נדל"ן, אתר רשות המיסים						
מס"ד	תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת מוצהרת	שטח חלקה רשום בהתאם לדף מידע תכנוני [במ"ר]	תמורה מוצהרת
4	26.06.2018	38002	90	גרשון	460	₪ 2,340,009

שטח החלקה בהתאם לדף מידע תכנוני, במ"ר	460
תכסית מקסימלית [בהתאם לשיעור של 80% משטח החלקה]	368.0

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	סה"כ שטח אקוויוולנטי במ"ר
סה"כ זכויות בנייה בקומת הקרקע	368.0	1	368.0
ה"כ זכויות בנייה בקומות העליונות	184	0.7	128.80
שטח חצר גרעיני	92.0	0.25	23.00
סה"כ שטח אקוויוולנטי בהתאם להוראות תכנית 177/03/5, במעוגל			**519.80**

מרכיב	תוצאה
סה"כ התמורה המוצרהת	₪ 2,340,009
"סל" זכויות בנייה אקוויוולנטי, במעוגל	519.80
שווי מ"ר קרקע מבונה, במעוגל	₪ 4,502
מקדם התאמה לזמן	1.08
שווי מ"ר מבונה מתואם, במעוגל	**₪ 4,877**

ניתוח עסקה מס' 5 - מכרז רמ"י [עמ/625/2017]						
מס"ד	תאריך המכרז	גוש	חלקה	כתובת מוצהרת	שטח חלקה רשום בהתאם לדף מידע תכנוני [במ"ר]	תמורה מוצהרת
5	23.07.2017	38002	136	גרשון 22	249	₪ 1,764,000

שטח החלקה בהתאם לדף מידע תכנוני, במ"ר	249
תכסית מקסימלית [בהתאם לשיעור של 80% משטח החלקה]	199.2

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	סה"כ שטח אקוויוולנטי במ"ר
סה"כ זכויות בנייה בקומת הקרקע	199.2	1	199.2
ה"כ זכויות בנייה בקומות העליונות	99.6	0.7	69.72
שטח חצר גרעיני	49.8	0.25	12.45
סה"כ שטח אקוויוולנטי בהתאם להוראות תכנית 177/03/5, במעוגל			**281.37**

מרכיב	תוצאה
סה"כ התמורה המוצרהת	₪ 1,764,000
"סל" זכויות בנייה אקוויוולנטי, במעוגל	281.37
שווי מ"ר קרקע מבונה, במעוגל	₪ 6,269
מקדם התאמה לזמן	1.13
מקדם התאמה למיקום [בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם]	0.8
שווי מ"ר מבונה מתואם, במעוגל	**₪ 5,663**

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

ניתוח עסקה מס' 6 - הסכם המכר שנכרת עבור המקרקעין נשוא ההחלטה						
מס"ד	מועד כריתת הסכם המכר	גוש	חלקה	כתובת מוצהרת	שטח חלקה רשום בהתאם לדף מידע תכנוני [במ"ר]	תמורה מוצהרת
6	29.05.2017	38003	170	הדסה 30	454	₪ 1,500,000

שטח החלקה בהתאם לדף מידע תכנוני, במ"ר	454
תכסית מקסימלית [בהתאם לשיעור של 80% משטח החלקה]	363.2

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	סה"כ שטח אקוויוולנטי במ"ר
סה"כ זכויות בנייה בקומת הקרקע	363.2	1	363.2
ה"כ זכויות בנייה בקומות העליונות	181.6	0.7	127.12
שטח חצר גרעיני	90.8	0.25	22.70
סה"כ שטח אקוויוולנטי בהתאם להוראות תכנית 177/03/5, במעוגל			**513.02**

מרכיב	תוצאה
סה"כ התמורה המוצהרת	₪ 1,500,000
"סל" זכויות בנייה אקוויוולנטי, במעוגל	513.02
שווי מ"ר קרקע מבונה, במעוגל	₪ 2,924
מקדם התאמה לזמן	1.14
שווי מ"ר מבונה מתואם, במעוגל	**₪ 3,326**

סיכום שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר, נכון למועד הקובע 07.03.2020	
בסיס נתון ההשוואה	**שווי מ"ר קרקע מבונה**
עסקה מס' 1	₪ 3,563
עסקה מס' 2	₪ 3,974
עסקה מס' 3 - [לא הובאה בחשבון היות ומתקבל שווי למ"ר קרקע מבונה חריג]	₪ 1,731
עסקה מס' 4	₪ 4,877
עסקה מס' 5	₪ 5,663
עסקה מס' 6	₪ 3,326
שווי מ"ר קרקע מבונה בממוצע, נכון למועד הקובע 03.07.2020	₪ 4,281
שווי מ"ר קרקע מבונה בממוצע, נכון למועד הקובע 03.07.2020, במעוגל	**₪ 4,280**

ביאורים

- **ניתוח "סל" זכויות הבנייה הנובע מכוח תכנית 177/03/5:** הובא בחשבון כי בהתאם להוראות תכנית 177/03/5, השימוש הטוב והיעיל הינו הייעוד/תכלית/שימוש למסחר, סך זכויות הבנייה בקומת הקרקע הינם בשיעור 80%, סך זכויות הבנייה בקומות העליונות הינם בשיעור של 40%, תכסית מקסימלית הינה בשיעור של 80% משטח החלקה.
- **מקדם התאמה למועד הקובע:** בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם, הובא בחשבון מקדם התאמה למועד הקובע בשיעור של 5% לשנה.

מסקנה כללית - לאחר בחינת מכלול הנתונים המוצגים דלעיל, לצד מיקום המקרקעין נשוא ההחלטה, הנני סבור כי השווי למ"ר קרקע מבונה למסחר אותו הביאו בחשבון שמאי הצדדים בסך של כ- 4,094 ₪, נכון למועד הקובע 07.03.2020, חושב על הצד הזהיר ואף השמרני, לפיכך, אאמצו בעת עריכת תחשיבי.

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

שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים [נכון למועד הקובע 07.03.2020]

עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה מביא בחשבון כי שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים לשטח עיקרי הינו בשיעור של 70% ביחס לשווי מ"ר קרקע מבונה למסחר, בעוד השווי למ"ר קרקע מבונה למגורים לשטח שרות הינו בשיעור של 40% ביחס לשווי מ"ר קרקע מבונה למסחר.

ראה/י בהרחבה דלעיל - טיעוני שמאי המשיבה.

עוד נטען במכתב התגובה, כדלהלן

לעניין ערכי שווי למגורים

סעיף 11.2.1 סיכום שומות מכריעות בעיר- שמאי היזם מפנה למספר שומות מכריעות שנערכו ע"י השמאית המכריעה רוינת וויס רביב , מצ"ב טבלה:

סיכום שומות מכריעות בעיר			
מיקום	מועד קובע	שמאי מכריע	שווי מ"ר מבונה
מגרש 651 שכונת הפארק	16/05/2018	רינת וויס רביב	₪ 1,300
מגרש 422 שכונת הפארק	16/05/2018	רינת וויס רביב	₪ 1,300
מגרש 423 שכונת הפארק	16/05/2018	רינת וויס רביב	₪ 1,300
מגרש 111 שכונת הפארק	13/06/2018	רינת וויס רביב	₪ 1,300
מגרש 112 שכונת הפארק	16/05/2018	רינת וויס רביב	₪ 1,300

הבאת נתונים משכונת הפארק שהינה שכונה חדשה בעיר באר שבע אשר ברובה נמכרה במסגרת מחיר למשתכן הינה טעות יסודית מכמה טעמים.

- מיקום הנכס בשכונה חדשה במיקום מרוחק יחסית ממרכז העיר, בה נדרש פיתרון חנייה מלא לכלל הדירות בלא אפשרות לקבל הקלות / תשלום כופר חנייה.
- שטחם של המגרשים.
- זכויות הבניה הרבות במגרשים.
- מיקומם של המגרשים.
- תמהיל הדירות.
- שטח הדירות שהינו בממוצע גבוה באופן משמעותי מהדירות בנכס הנישום.
- העובדה כי המגרשים נמכרו במסגרת מכרז רמ"י "מחיר למשתכן".

להלן דוגמא של זכויות הבניה מאחד המגרשים שהינו מושא ההשוואה ב"שומה האחרת".

מגרש 651 - מגרש בשטח כולל של 6,092 מ"ר , 115 יח"ד ב 3 בניינים הכולל זכויות כמפורט להלן:

עיקרי - 11,440 מ"ר.

מרפסות - 1,456 מ"ר.

שירות עילי - 4,160 מ"ר.

שירות תחתי - 10,358 מ"ר.

מסחר עיקרי - 720 מ"ר.

מסחר שירות - 540 מ"ר.

תעסוקה עיקרי - 360 מ"ר.

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

תעסוקה שירות- 270 מ"ר.

מרות הערכים הנמוכים של שווי זכויות הבניה ע"פ השמאית המכריעה, בוחר מר אריאל אזולאי עוד להפחית משמעותית את שווי הזכויות דבר המביא לתוצאה לא הגיונית.

טענה נוספת שעולה על ידו הינה שבעיר העתיקה בבאר שבע משולמים אגרות והיטלי בניה גבוהים בסך של 500-600 למ"ר, מבדיקה שערכתי אל מול מחלקת תכנון וגביה עולה כי אגרות הבניה וההיטלים בעיר העתיקה הינם ע"פ תעריפי האגרות הרגילות של העיר באר שבע.

סעיף 11.2.2 "חילוץ שווי מ"ר מבונה"- שמאי היזם מפנה למספר עסקאות ככל הנראה מאתר רשות המיסים אשר לא נבדק מהימנותם של הנתונים, מצ"ב טבלה:

שיכון דרום:

חילוץ מעסקאות ברחוב חטיבת הנגב 28								
גוש חלקה	תאריך	כתובת	מחיר מכירה	מהות	ישוב	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
038034-0050-010	10/01/2019	חטיבת הנגב 28/10	₪ 970,000	דירה בבית קומות	באר שבע	108	3.5	₪ 8,981
038277-0050-003	06/05/2019	חטיבת הנגב 28/3	₪ 985,000	דירה בבית קומות	באר שבע	101	4	₪ 9,752
038034-0050-007	03/08/2020	חטיבת הנגב 28/7	₪ 975,000	דירה בבית קומות	באר שבע	108	4	₪ 9,028
שווי ממוצע למ"ר בנוי								₪ 9,254
התאמה לגודל								1.1
התאמה למיקום								0.8
שווי ממוצע למ"ר בנוי								₪ 8,143
יזמות שחוקה								18%
עלויות בנייה שחוקות								₪ 5,300
שווי מ"ר מבונה								₪ 1,601

מבדיקה לעומק של תכניות הבניה של הנכסים המוזכרים לעיל עולה כי שטחי הבניה של הדירות מסתכמים ב 86 מ"ר בלבד + מרפסת שמש.

לכן אם נתקנן רק את השטח הבנוי ללא התייחסות למקדמים שאינני מסכים איתם נגיע לתוצאה של ₪ 3,169 למ"ר מבונה.

נווה זאב:

חילוץ מעסקאות בחלק הדרומי מערבי של העיר העתיקה וקצה של נווה זאב												
יום המכירה	כתובת הנכס	גוש חלקה	סוג הנכס	מס' חדרים	קומה	שטח הנכס	מחיר העסקה	שווי מ"ר בנוי	התאמה לגודל	התאמה למיקום	התאמה לתשתיות (חדש / ישן)	שווי מתואם למ"ר בנוי
21/07/2020	דינה 9	38389-24-7	דירה	4	ראשונה	112	₪ 1,240,000	₪ 11,071	1.05	0.85	0.9	₪ 8,893
21/07/2020	דינה 9	38389-24-10	דירה	4	שניה	112	₪ 1,215,000	₪ 10,848	1.05	0.85	0.9	₪ 8,714
13/10/2019	הגודדים 44/3	38389-10-3	דירה	4	ראשונה	129	₪ 1,180,000	₪ 9,147	1.15	0.85	0.9	₪ 8,047
20/03/2019	הרב טנא שלמה 16	38389-46-15	דירה	4	שביעית	127	₪ 1,100,000	₪ 8,661	1.15	0.85	0.9	₪ 7,620
19/08/2020	הרב טנא שלמה 18	38389-19-101	דירה	4	עשירית	129	₪ 1,110,000	₪ 8,605	1.15	0.85	0.9	₪ 7,570
שווי ממוצע למ"ר בנוי												₪ 8,169
מרכיב יזמי שחוק												18%
עלויות בנייה למ"ר שחקות												₪ 5,300
שווי מ"ר מבונה למגורים												₪ 1,623

מבדיקה לעומק של תכניות הבניה ותשריט בית משותף של הנכסים המוזכרים לעיל עולה כי שטחי הבניה של הדירות שונים לגמרי ואם נתקנן רק את השטח הבנוי ללא התייחסות לעלויות הבניה ולמקדמים שאינני מסכים איתם נגיע לתוצאה של ₪ 3,049 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

יש לציין כי בשנים האחרונות היזמים המבקשים לבנות פרויקטים העיר העתיקה מבקשים לבנות שטחי מגורים בקומות עליונות במקום שטחי משרדים ותעסוקה להם קיים ביקוש נמוך יותר.

תחשיב חוות דעתי נערך על בסיס מחירי מכירה בפועל של מגרשים בעיר העתיקה במקומות סמוכים יחסית לנכס הנישום, המסקנות מחוות הדעה מקפלות וכוללת את כלל הפרמטרים בעיר העתיקה.

בחירתו של שמאי היזם לברוח מערכי השווי בעיר העתיקה למקומות שמרבית לא רלוונטיים (שכונת הפארק ושכונת נווה זאב) ובחלקם האחר משתמש בגישת החילוץ ללא בדיקה נאותה של הפרמטרים מביאה אותו למסקנה מוטעית שניתן לראותה בתוצאה המתקבלת בשומתו בדבר ירידת ערך, חרף הגדלה משמעותית מאוד בזכויות הבנייה שבוצעה על ידי היזם עצמו.

לסיכום:
אם מביאים בחשבון ממוצע של שווי למ"ר מבונה בהתאם לעסקאות ההשוואה שהובאו בחוו"ד של השמאי אריאל אזולאי (ללא נתוני ההשוואה משכונת הפארק שאינן רלוונטים) יוצא שווי למ"ר מבונה בסך של 3,109 ₪ בממוצע.

יש לציין כי בחוו"ד של הוועדה ניתן שווי למ"ר אקווי' בסך של 4,094 ₪ עם מקדם התאמה למגורים עיקרי של 0.7 ומגורים שירות 0.4.
לכן בחוו"ד הובא בחשבון שווי למ"ר מבונה עיקרי למגורים בסך של 2,865 ₪ בלבד! ו 1,637 ₪ למ"ר שירות למגורים.

<u>בעת קיום פרוטוקול עיקרי הדיון, שמאי המשיבה טען, כדלהלן:</u>
אני חוזר על כל האמור בחוות דעתי ותגובתי המפורטת.
ניתוח של גב' רינת וויס שמאי מכרעת אינה רלוונטית, לקח שומה רנדומלית לא קשורה לכלום וממנה מנסים להקיש משהו ביחס למגרש הנישום.
אין שום רלוונטיות ביחס למגרש הנישום.
אני הסתמכתי על עסקאות השוואה מתוך אזור העיר העתיקה המגלמים את כל המאפיינים הייחודים של הסביבה, אני לא מצליח להבין כל עוד שלא הוצגו עסקאות נוספות מתוך העיר העתיקה.
ראשית, עסקאות השוואה צריך לקחת מהסביבה הקרובה וראיה לכך שהתוצאה הסופית אינה מתיישבת.
<u>גישת השווי השיורי</u> – בחטיבת הנגב, הגישה הזאת הכי פחות מדויקת, המינימום לפתוח גרמושקה של הפרויקט ולנתח את המטרים כפי שהם. אני פתחתי גרמושקה והשטח 86 מ"ר פלדלת.
אני רוצה לומר שאסוף הנתונים צריך להיות מדויק בכדי לנתח בצורה מדויקת על אותם בסיסי השוואה.
לא הבנתי למה מקום של חטיבת הנגב טוב יותר מהמקום שלנו ?
<u>לעניין עלויות הבניה שחברי מגדיר אותם כשחוקות</u> – היום הגיסים שלי בונים 215 יחידות דיור בשכונת הפארק הם הגיעו לעלויות בניה ישירה ועקיפה עם מרתף חניה של 38 מ"ר, גודל יחידה של 110 מ"ר ברוטו פלדלת, ומרפסת 12 מ"ר, ומחסן כלול בתוך שטח הדירה, עלות בניה ליחידה 450,000 ₪, חיפוי אבן סטנדרט טוב.
ברצוני לומר אם המטרים לא מדויקים, עלויות לא מדויקות המסקנה הסופית כמובן תהיה שגויה.
<u>אין פרויקטים בעיר העתיקה הדומים לפרויקט הנישום, כדלהלן:</u>
יש ברחוב הרצל 124 נבנה לא מזמן מסחר קומת קרקע ומגורים בקומות עליונות.
יש ברחוב הרצל 83 בונים כרגע 6 יחידות דיור ללא מסחר מדובר במגרש פנימי.
יש ברחוב סלימנסקי הסתיים לפני שנה, מסחר קומת קרקע, מגורים קומות עליונות.

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

יש עוד הרבה מגרשים בעיר העתיקה טובים שעושים, כולם עם אותם פרקטיקה שמכירים את המלאכה לבצע מסחר קומת קרקע ומעל מגורים כמובן שזה רווחי וטוב.
יזם נדל"ן שעושה תבע חדשה מעצמו ולטעון שנפגע, קשה מאוד לקבלה.
יש עסקאות השוואה שאשלח לך.
הנכס עצמו יכול להוות נתון השוואתי שאין להתעלם ממנו.

בעסקאות השוואה שהבאתי מדובר ביעוד מסחרי א' או ב', שהשימושים המותרים שם מסחר בקומת קרקע ומגורים משרדים או שימושים מעורבים בקומות עליונות וזאת בתבע 177-03-05 [תבע של עיר העתיקה ותכנית מתאר של העיר העתיקה], כלומר אותם זכויות כפי שנתחנו, וזה מה שמתקבל בסופו של דבר.
הפרויקטים שאני תיארתי אותם היזמים באמת משכירים אותם ולא למכירה, אין כוונה שבנכס שלנו משפחה תתגורר שם. הכוונה היא בהחלט דירות להשכרה עבור צעירים או סטודנטים שלא צריכים מתנ"ס בית ספר אלה את מרכז העיר. לכן זה לא פרמטר לפרויקטים הללו.
ישנה תבע בהכנה לעיר העתיקה לחידושה לשימורה ולתוספת זכויות מ – 120 אחוז ל – 240 עד 280 אחוז.
בשכונת הפארק מחודש שעבר המגרשים לפרויקטים שלא במחיר למשתכן, כלומר שוק חופשי רמת מחירים בין 270-330 אלפי ₪ קרקע ליחידת דיור.

עמדת שמאי המבקש

<u>סיכום שומות מכריעות בעיר</u>

להלן טבלה המסכמת ערכים שנקבעו בשומות מכריעות בעיר באר שבע. כלל השומות מתייחסות למגרשים ריקים לצורך בנייה רוויה חדשה למגורים.

סיכום שומות מכריעות בעיר			
מיקום	מועד קובע	שמאי מכריע	שווי מ"ר מבונה
מגרש 651 שכונת הפארק	16/05/2018	רינת וויס רביב	1,300 ₪
מגרש 422 שכונת הפארק	16/05/2018	רינת וויס רביב	1,300 ₪
מגרש 423 שכונת הפארק	16/05/2018	רינת וויס רביב	1,300 ₪
מגרש 111 שכונת הפארק	13/06/2018	רינת וויס רביב	1,300 ₪
מגרש 112 שכונת הפארק	16/05/2018	רינת וויס רביב	1,300 ₪

יש להביא בחשבון התאמה ביחס לנתוני שכונת הפארק (שכונה חדשה בשלבי הקמה) – התאמות למיקום, גודל יחידות הדיור, מועד השומה ותשתיות (חדש מול ישן).

לאחר התאמה לגודל (110%), התאמה למיקום (85%), למועד השומה (100%) ולתשתיות חדש מול ישן (85%), (כיום משולמים אגרות והיטלי בניה גבוהים בעיר העתיקה בסך של כ- 500-600 ₪ למ"ר בעת הוצאת היתר הבניה).
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי מתואם נאמד בכ-1,033 ₪ למ"ר.

<u>חילוץ שווי מ"ר מבונה מעסקאות רלוונטיות:</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

חילוץ מעסקאות ברחוב חטיבת הנגב 28								
גוש חלקה	תאריך	כתובת	מחיר מכירה	מהות	ישוב	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
038034-0050-010	10/01/2019	חטיבת הנגב 28/10	₪ 970,000	דירה בבית קומות	באר שבע	108	3.5	₪ 8,981
038277-0050-003	06/05/2019	חטיבת הנגב 28/3	₪ 985,000	דירה בבית קומות	באר שבע	101	4	₪ 9,752
038034-0050-007	03/08/2020	חטיבת הנגב 28/7	₪ 975,000	דירה בבית קומות	באר שבע	108	4	₪ 9,028
שווי ממוצע למ"ר בנוי								₪ 9,254
התאמה לגודל								1.1
התאמה למיקום								0.8
שווי ממוצע למ"ר בנוי								₪ 8,143
יזמות שחוקה								18%
עלויות בנייה שחוקות								₪ 5,300
שווי מ"ר מבונה								₪ 1,601

חילוץ מעסקאות בחלק הדרומי מערבי של העיר העתיקה וקצה שכ' נווה זאב												
יום המכירה	כתובת הנכס	גוש חלקה	סוג הנכס	מס' חדרים	קומה	שטח הנכס	מחיר העסקה	שווי מ"ר בנוי	התאמה לגודל	התאמה למיקום	התאמה לתשתיות (חדש / ישן)	שווי מתואם למ"ר בנוי
21/07/2020	דינה 9	38389-24-7	דירה	4	ראשונה	112	₪ 1,240,000	₪ 11,071	1.05	0.85	0.9	₪ 8,893
21/07/2020	דינה 9	38389-24-10	דירה	4	שניה	112	₪ 1,215,000	₪ 10,848	1.05	0.85	0.9	₪ 8,714
13/10/2019	הגודדים 44/3	38389-10-3	דירה	4	ראשונה	129	₪ 1,180,000	₪ 9,147	1.15	0.85	0.9	₪ 8,047
20/03/2019	הרב טנא שלמה 16	38389-46-15	דירה	4	שביעית	127	₪ 1,100,000	₪ 8,661	1.15	0.85	0.9	₪ 7,620
19/08/2020	הרב טנא שלמה 18	38389-19-101	דירה	4	עשירית	129	₪ 1,110,000	₪ 8,605	1.15	0.85	0.9	₪ 7,570
שווי ממוצע למ"ר בנוי												₪ 8,169
מרכיב יזמי שחוק												18%
עלויות בנייה למ"ר שחקות												₪ 5,300
שווי מ"ר מבונה למגורים												₪ 1,623

בשקלול הנתונים הגעתי למסקנה כי שווי מ"ר מבונה למגורים נאמד בגובה כ-1,500 ₪ למ"ר.

<u>בעת קיום פרוטוקול עיקרי הדיון, שמאי המבקשת טען, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בחוות דעתי המפורטת.

להלן התייחסותי לתגובת המשיבה.

<u>ערכי שווי למגורים – שומות מכריעות בשכונת הפארק,</u> לגבי שכונת הפארק חברי חולק על עצם השוואה, תגובתי בעניין ביחס לנקודות המחלוקת שמציג חברי, כדלהלן:

לגבי מחיר למשתכן, חלק ניכר ממנה מחיר למשתכן, וחלק שזה שוק חופשי, בכל השומות המכריעות של גב' רינת וויס העסקאות שנותחו על ידיה משוק חופשי בגישת השווי השיורי. כך שאין רלוונטיות לעניין מחיר למשתכן.

זכויות בניה ושטח מגרשים – בוצע פה תחשיב על פי גישת שווי שיורי לכן אין רלוונטיות לגודל המגרש ולזכויות הבניה שבו.

לגבי שטח הדירות – הבאתי בחשבון מקדם התאמה לגודל.

בנוגע למיקום הנכס של עסקאות השוואה – מדובר במקום טוב משמעותית ביחס למגרש הנישום בכל הנוגע לנכסי מגורים, מדובר בשכונה קהילתית הכוללת שירותים של מתנ"ס, שטחי ציבור וכו' מה שלא קיים בסביבת הנכס הנישום. שמהווה סביבה מסחרית מובהקת בלב העיר העתיקה.

<u>עסקאות השוואה שנותחו בשומה</u> – חברי החליט שלא ניתחנו את הנתונים כמו שצריך, בעצם אנו מתייחסים לשטח ברוטו כפי שמדווח ברשות המיסים. יש לציין שהבנו בחשבון זאת בעלויות הבניה.

<u>מדובר ביזם נדל"ן</u> – כיום לא קיימים פרויקטים דומים בסביבה בעיר העתיקה. כפי שנאמר מדובר ביזם שלוקח את הסיכונים הקיימים בשוק בהתאם לשיקוליו. יזמים מונעים לא רק מניתוח השוק הקיים אלה גם מתחושות

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

בטן וספקולציות שונות, הרווח היזמי שיגולם מפרויקט כזה של הקמת מגורים בלב העיר העתיקה יהיה גבוה מאוד ביחס למקובל.
<u>בתחשיב של היטל השבחה</u> – תפקיד של השמאי לנתח את השוק הקיים ולא את חשיבת היזם ואת ניתוח העתידי שהיזם צופה.

ראשית חברי הוא הביא בחשבון עסקאות שטוען שהכל מגולם בתוכם אבל זה מבעד לעסקאות של מסחר ומשרדים ולא מגורים.
פרויקט בחטיבת הנגב שהבאתי קרוב יחסית בנתונים עם מעט התאמות ניתן להשוות לנכס נשוא חוות הדעת.
<u>עלויות בניה</u> – ראשית, הפרויקט של האחים אוזן להשוות פרויקט גדול הכולל מעל 200 יחידות דיור שחלק ניכר מהם במחיר למשתכן ורמת החיסכון של הקבלן הפרויקט כזה גבוהה יותר משוק חופשי.
שנית, אם חוזרים לשומות המכריעות של גב' וויס הביאה עלויות גבוהות יותר ממה שקבעתי והיא קבעה 6,500 ₪ מ"ר בניה.
<u>מיקום חטיבת הנגב</u> – התאמה למיקום שהבאתי בחשבון היא בשל מיקום המבנה בשכונת מגורים מובהקת ובא כל השירותים הנדרשים לרבות מתנ"ס ומבני ציבור, כל מה שנדרש באזור מגורים יש שם.
<u>שאר המבנים שצוינו על ידי חברי, כדלהלן</u>:
<u>סמילנסקי 53</u> – מדובר בפרויקט של חברת היוצקים, שגם הוא ממקום בקצה של שכונת מגורים [שכונת דרום], ובאזור קיימים כל השירותים הנדרשים לסביבת מגורים.
<u>כנ"ל לגבי 2 המיקומים הנוספים</u> - שציין ברחוב הרצל 124 ורחוב הרצל 83 [מצויים אחד מול השני] וגם הם בקצה הצפוני מערבי של העיר העתיקה, באזור של שכונת רמב"ם בסביבת מגורים מובהקת.
לטענת חברי יש כל כך הרבה נתונים למגורים או פרויקטים למגורים אז מדוע החליט להשוות נתונים מפרויקטים של מסחר ולא להביא נתוני מגורים שישקפו את המצב באופן מטבי ?.
בפרויקטים הללו הם ליזמים בונים ולא מוכרים עקב כך שאין שוק למגורים באזור, בדרך כלל משכירים ומיצרים מזה תועלת כלכלית, ובעצם השוק הזה בתוך העיר העתיקה מאוד ספקולטיבי קל וחומר שמדובר בלב ליבה של העיר העתיקה ולא בפאתים שלה עם השקה לשכונות מגורים.
<u>לעלויות בניה בעיר העתיקה</u> – עלויות הבניה בעיר העתיקה גבוהות מאוד ביחס למקובל וזאת עקב שמדובר במקרה הנדון במגרש קטן ברחוב חד סטרי מה שדורש לוגיסטיקה מורכבת לסגירת הרחוב וכו'.
בנוסף, יש לבנות בעיר העתיקה כמקובל בחיפוי אבן המייקר את העלויות.

בשבועיים אחרונים מפרסם ראש העיר רצון של מועצת העיר לתת הקלות בפיתוח מגורים בעיר העתיקה ואף מציע פטור מלא מהיטל השבחה בבקשה להיתר ולא במכר.
המהלך של ראש העיר נועד לעודד את פיתוח מגורים בתוך תחום אזור העיר העתיקה וגם ראש העיר מבין שאם לא יינתנו תמריצים מאוד רחבים והקלות גם בהיטל השבחה וגם בהיטלים יזמים לא יגיעו לבנות פרויקטים בלב העיר העתיקה ולא בפאתי עיר העתיקה. יזמים לא יגיעו ולא יפתחו את העיר העתיקה, היזם מר אורן והשותף שלו הם חלוצים בעניין ומנסים להקדים את השוק בעניין, כלומר מדובר בספקולציה שנכון להיום אין לה שום ביטוי בערכי השווי הקיימים בתוך העיר העתיקה.

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

הכרעה

מחד, שמאי המשיבה סבור כי את השווי למ"ר קרקע מבונה למגורים יש לגזור עפ"י מקדם התאמה בשיעור של 70% ביחס לשווי מ"ר קרקע מבונה למסחר, בעוד מאידך, שמאי המבקשת סבור כי את השווי למ"ר קרקע מבונה למגורים יש לגזור עפ"י נתוני השוואה לדירות מגורים, ולא כנגזרת מהשווי למ"ר קרקע מבונה למסחר.

במקרה דנן נתבקשה הכרעה עבור מרכיב חלק המגורים בלבד, בעוד שבהתאם לתכנית 605-0612853 [להלן: "המצב החדש"] המקרקעין נשוא ההחלטה בכללותו מורכב מ- "סל" תכליות ושימושים בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה.
היות וכך, בבואנו לנתח עסקת השוואה אשר נערכה למקרקעין הכולל "סל" תכליות ושימושים רחב, קרוב לוודאי כי בעת ניתוחה יתעורר קושי רב לבדל את השווי המיוחס למרכיב המגורים בלבד ואף עניין זה עלול ליצור עיוותים בערכי השווי, ולכן, על מנת להגיע לאומדן החלק המיוחס למרכיב המגורים בלבד בצורה הפחותה במורכבותה, נכון יהיה להתבסס על עסקאות השוואה למגרשים ריקים ופנויים בייעוד למגורים בלבד, שאינם כוללים תכליות ושימושים אחרים ו/או נוספים כגון מסחר ותעסוקה במקרה דנן.

מהפרט אל הכלל, מהאמור בסעיף 4 – "שימוש בגישת ההשוואה", לתקן מספר 2.0, עולה, בין היתר, כי הגישה מבוססת על ניתוח מדגם מחירי השוואה תקפים, בעוד המדגם יכלול 3 מחירי השוואה תקפים לפחות.
ברם, מעיון ובדיקה שערכתי, לצד המופיע בחוות דעתם של שמאי הצדדים, עולה, בין היתר, כי בתחום שכונת "העיר העתיקה", לא אותרו על-ידי ו/או הוצגו בפניי עסקאות השוואה ברות תוקף אשר נערכו במרוצת השנים למגרשים ריקים ופנויים בייעוד למגורים בלבד, בעלות מאפיינים דומים למקרקעין נשוא ההחלטה.

יתר על כן, מהאמור בסעיף 4.2 – "דרישות מינימליות מנתוני השוואה תקפים", לתקן מספר 2.0, עולה, בין היתר, כי עסקאות ההשוואה ומחירי ההיצע יהיו ככל האפשר בנכסים מסביבת הנכס, הדומים לנכס הנישום ברמות המחירים, ובמאפייני הביקוש".

היות וכך, לצד המחסור בעסקאות השוואה ברות תוקף למגרשים ריקים ופנויים בייעוד למגורים בלבד בשכונת "העיר העתיקה", לצורך עריכת מדגם עסקאות כנדרש בסעיף 2.0 לתקינה השמאית [3 מחירי השוואה תקפים לפחות], אתבסס על עסקאות השוואה רלוונטיות שנערכו למועד הקובע בו אנו עסקינן לדירות מגורים בנות 3-4 חדרים, המצויות בבנייני מגורים בני 3-4, בשטח דירתי הנע בטווח של 97 מ"ר – 67 מ"ר, אשר מוחזקות בבעלות, בסמוך למקרקעין נשוא ההחלטה, תוך מתן התאמות נדרשות.

להלן עסקאות השוואה מתוך אתר רשום המיסים, שנכרתו בסביבת המקרקעין נשוא ההחלטה

מס"ד	תאריך עסקה	כתובת מוצהרת	גוש	חלקה	תת חלקה	מס' חדרים מוצהרים	מס' קומה מוצהר	שטח בנוי מוצהר [ארנונה] במ"ר	תמורה מוצהרת	שווי מ"ר בנוי מוצהר	שנת בנייה
1	17.10.2019	רמב"ם 38	38035	33	13	3	2/4	67	₪ 700,000	₪ 10,448	1960
2	05.09.2019	רמב"ם 46	38035	55	16	3	1/3	97	₪ 835,000	₪ 8,608	1970
3	22.08.2018	רמב"ם 34	38035	32	13	4	3/4	85	₪ 650,000	₪ 7,647	1970
4	05.06.2018	רמב"ם 64	38035	39	38	3	3/4	95	₪ 870,000	₪ 9,158	1970
5	13.03.2018	רמב"ם 60	38035	39	86	3	2/3	88	₪ 920,000	₪ 10,455	1970

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 ניתוח שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם למקרקעין נשוא ההחלטה

מהות	תוצאה
שווי מ"ר בנוי מוצהר בממוצע, במעוגל	₪ 9,263
מקדם התאמה בגין מיקום ופרטיות	0.9
מקדם התאמה בגין אפיון סביבתי	0.95
מקדם התאמה בגין מרכיב הפוטנציאל	0.95
שווי מ"ר בנוי מתואם, במעוגל	₪ 7,524
מרכיב המע"מ - בשיעור של 17%	1.17
מרכיב הרווח היזמי [שחוק] - בשיעור של 10%	1.1
עלות בנייה [שחוקה] למ"ר	₪ 3,635
שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם, במעוגל	**₪ 2,200**

<u>ביאורים</u>

- **<u>מרכיב הרווח היזמי</u>:** מאמור בסעיף 3.3.1 לקו המנחה פרק יח' – שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי", עולה, בין היתר, כי שיעור מרכיב הרווח היזמי, מתוך סך ההשקעה, על פי הדעה הרווחת בקרב שמאים ויזמים, בבניה יזמית למגורים [צמודת קרקע או רוויה] נע בטווח של 18% - 15%.
עוד נאמר כי בסביבת מכורים מתהווה, שצביונה טרם עוצב, יכול להידרש שיעור רווח יזמי גבוה יותר מ-18%.
לפיכך, היות ועסקאות ההשוואה המדווחות דלעיל מצויות בבניינים שנבנו בשנות ה- 60 וה- 70 של המאה הקודמת, הובא בחשבון מרכיב רווי יזמי "שחוק" בשיעור של 10%.

- **<u>אומדן עלויות בנייה</u>:** בהתאם לספריית דקל – נספחים ועלויות לבניה ופיתוח, מחודש מרץ לשנת 2020, לבתים בני, 3-8 קומות, עולה, בין היתר, כי מחיר בנייה עילתי כולל [שטח עיקרי + ממ"ד + חדר מדרגות + מחסן] הינו כ- 4,780 ₪/מ"ר.
יוער כי אומדן העלויות דלעיל איננו כולל עלויות קרקע, עבודות פיתוח, תכנון, פיקוח, מיסים, אגרות והיטלים, שיווק ומע"מ, לפיכך, אביא בחשבון תוספת בשיעור של 30% בגין עלויות עקיפות, לצד תוספת בשיעור של 17% בגין מרכיב המע"מ כך שמתקבל אפוא מחיר בנייה עילי [ישיר + עקיף] בסך של כ- 7,270 ₪/מ"ר [כולל מע"מ].

  יתר על כן, עסקאות ההשוואה המדווחות דלעיל מצויות בבניינים שנבנו בשנות ה- 60 וה- 70 של המאה הקודמת, לפיכך, אביא בחשבון על הצד הזהיר ואף השמרני מקדם פחת לשווי המחוברים הקיימים בשיעור של 50%, כך שמתקבל אפוא מחיר בנייה עילי [ישיר + עקיף] בסך של כ- 3,635 ₪/מ"ר [כולל מע"מ].

- **<u>מקדם מיקום ופרטיות</u>:** עסקאות ההשוואה המדווחות דלעיל ממוקמות בקצהו הצפון-מערבי של רחוב הרמב"ם המאופיין בסביבה מובהקת של מבנים בייעוד למגורים, זאת בניגוד למיקומו של המקרקעין נשוא ההחלטה בקצהו הדרום-מערבי של רחוב הדסה המאופיין בסביבת מבנים בעלי שימושים מעורבים של מגורים, מסחר ותעסוקה, משרדים, תעשייה ומלאכה, וכיו"ב.
יתר על כן, סביר להניח כי סביבה בעלת אופי מובהק של שימוש למגורים תהנה מפרטיות רבה יותר ביחס לסביבה בעלת אופי של שימושים מעורבים.

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

היות וכך, השוואת דירת מגורים המצויה ברחוב בעל אופי מובהק למגורים לעומת דירת מגורים המצויה ברחוב בעל אופי של שימושים מעורבים מחייבת הפחתה בגין מרכיב המיקום והפרטיות, הכל בכפוף ובשים לב לנתוני ההשוואה מהם נגזר השווי.
לפיכך, הובא בחשבון מקדם מיקום ופרטיות של 0.9 לעסקאות ההשוואה.

- **<u>מקדם אפיון סביבתי</u>:** כאשר רוכש/קונה סביר יבחן רכישה אופציונאלית של דירת מגורים, קרוב לוודאי כי עיניו הבוחנות יכמתו בחסר את מיקומה של דירת המגורים המצויה בסביבה בעלת אופי של שימושים מעורבים [מגורים, מסחר ותעסוקה, משרדים, תעשייה ומלאכה, וכיו"ב] בהשוואה לסביבה בעלת אופי מובהק של שימוש למגורים.
היות וכך, השוואת דירת מגורים המצויה ברחוב בעל אופי מובהק למגורים לעומת דירת מגורים המצויה ברחוב בעל אופי של שימושים מעורבים מחייבת הפחתה בגין אי סחירות, הכל בכפוף ובשים לב לנתוני ההשוואה מהם נגזר השווי.
לפיכך, הובא בחשבון מקדם אי סחירות של 0.95 לעסקאות ההשוואה.

- **<u>מקדם פוטנציאל</u>:** עסקאות ההשוואה המדווחות דלעיל מצויות בבניינים שנבנו בשנות ה- 60 וה- 70 של המאה הקודמת, בסביבה בעלת אופי מובהק של שימוש למגורים.
היות וכך, סביר להניח כי התמורה המוצהרת בגין העסקאות הללו מגלמת בתוכה, בין השאר, את מרכיב השווי של זכויות בנייה נוספות בלתי מנוצלות מכוח תכניות בניין עיר תקפות ומאושרות.
יתר על כן, לא מין הנמנע כי רוכש/קונה סביר ייחס ציפייה כלשהי שבבניינים הללו עלול להתפתח במרוצת השנים הליך של התחדשות עירונית / פינוי בינוי, ולכן, קרוב לוודאי כי עסקאות ההשוואה המדווחות מגלמות בתוכן פוטנציאל מסוים הנובע ממכלול האמור דלעיל.
לפיכך, הובא בחשבון מקדם בגין מרכיב הפוטנציאל של 0.95 לעסקאות ההשוואה.

- **<u>מרכיב המע"מ</u>:** לעניין המע"מ, בהתאם לפס"ד בר"מ 18/1621 אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שרונים, נקבע כי בשוק של פרטיים יש לכלול את רכיב המע"מ.

<u>מסקנה כללית</u>

לאחר בחינת מכלול הנתונים המוצגים דלעיל, לצד מיקום המקרקעין נשוא ההחלטה, אביא בחשבון על הצד הזהיר ואף השמרני, כי במקרה דנן שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים נכון למועד הקובע 07.03.2020, הינו בסך של כ- 2,210 ₪, במעוגל.

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 תכנית 0612853–605 [מועד קובע 07.03.2020]

עמדת שמאי המשיבה

מצב קיים:				
שטח מגרש	454			
תיאור:	**אחוזי בנייה:**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי':**	**סה"כ שטח אקוי':**
קומת קרקע	80%	363.2	1	363.2
קומות עליונות	40%	181.6	0.7	127.12
יתרת חצר	20%	90.8	0.25	22.7
סה"כ שטח אקוי' במצב קודם:				**513.02**

מצב מוצע:				
תיאור:	**שטח:**	**מקדם אקוי':**	**סה"כ שטח אקוי':**	
מסחר עיקרי	122	1	122	
מסחר שרות	13	0.5	6.5	
מגורים עיקרי	810	0.7	567	
מגורים ממ"דים (12 מ"ר * 14)	168	פטור		
מגורים יתרת שרות	60	0.4	24	
יתרת חצר	136.2	0.25	34.05	
שטח אקוי' מצב חדש			**753.55**	

תוספת שטח אקוי'	240.53
שווי מ"ר אקוי':	₪ 4,094
השבחה	**₪ 984,800**
היטל השבחה	**₪ 492,400**

השבחה:	**₪ 984,800**
היטל השבחה:	**₪ 492,400**
מועד קובע לשומה:	**03.03.2020**

ראה/י בהרחבה דלעיל - טיעוני שמאי המשיבה.

עוד נטען במכתב התגובה, כדלהלן

סוף דבר:

בהתאם לתחשיב שמאי המבקש שווי זכויותיו פחתו בסדר גודל של 250 אלף ₪ עקב אישורה של התכנית, מדוע לא המליץ לו לתבוע תחת סעיף 197 לחוק התכנון והבניה– ירידת ערך עקב תכנית פוגעת?

מדובר ביזם נדל"ן שמחזיק במספר נכסים בעיר העתיקה ועוסק ביזמות נדל"ן מזה שנים רבות, קשה להאמין שיזם שכזה אשר מכיר את שוק הנדל"ן בבאר שבע יזום תכנית בניין עיר אשר פוגעת בו, ככל שחש פגיעה, לעניות דעתי יש לפעול לביטול התכנית או לחילופין לתבוע את היועצים אשר ליוו את יזום התכנית.

בעת קיום פרוטוקול עיקרי הדיון, שמאי המשיבה טען, כדלהלן:

ראה/י בהרחבה דלעיל - טיעוני שמאי המשיבה.

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 המבקש</u>

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם - מסחר לפי תכנית 177/03/5				
שטח המגרש			454	
תיאור	אחוזי בנייה	שטח	מקדם תועלת	שטח אקוויוולנטי
קומת קרקע	80%	363.2	1	363.2
קומות עליונות	40%	181.6	0.7	127.12
חצר	20%	90.8	0.25	22.7
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב קודם				513.02
שווי מ"ר מבונה למסחר				₪ 4,094
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 2,100,304

מצב חדש - מסחר ומגורים לפי תכנית 605-0612853					
		שטח המגרש		454	
תיאור	שטח	מקדם תועלת	שטח אקוויוולנטי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
עיקרי מסחר	122	1	122	₪ 4,094	₪ 499,468
שירות מסחר	13	0.5	6.5	₪ 4,094	₪ 26,611
עיקרי מגורים	810	1	810	₪ 1,500	₪ 1,215,000
ממ"דים מגורים	168	פטור			
שירות מגורים	60	0.7	42	₪ 1,500	₪ 63,000
יתרת חצר	136.2	0.25	34.1	₪ 1,500	₪ 51,075
סה"כ שווי מצב חדש					₪ 1,855,154

<u>בעת קיום פרוטוקול עיקרי הדיון, שמאי המבקשת טען, כדלהלן:</u>

ראה/י בהרחבה דלעיל - טיעוני שמאי 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

הכרעה

תחשיב

תחשיב סך שטח אקוויוולנטי של המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב הקודם"

תחשיב סך שטח אקוויוולנטי של המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב הקודם" [בהתאם לתכנית 177/03/5]			
שטח המגרש במ"ר, במעוגל			454
מהות	**שיעור זכויות הבניה**	**מקדם אקוויוולנטי**	**זכויות בניה אקוויוולנטיות במ"ר**
קומת הקרקע	80%	1	363.2
קומות עליונות	40%	0.7	127.12
שטח חצר	20%	0.25	22.7
סה"כ זכויות בנייה אקוויוולנטיות במ"ר			513.02
שווי מ"ר מבונה למסחר, נכון למועד הקובע, במעוגל			₪ 4,094
סה"כ שווי המקרקעין "במצב הקודם", במעוגל			**₪ 2,100,304**

תחשיב סך שטח אקוויוולנטי של המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב החדש"

תחשיב סך שטח אקוויוולנטי של המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב החדש" [בהתאם לתכנית 0612853-605]				
שטח המגרש במ"ר, במעוגל				454
שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים נכון למועד הקובע 07.03.2020				₪ 2,210
שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר נכון למועד הקובע 07.03.2020				₪ 4,094
מהות	**זכויות הבניה במ"ר**	**מקדם אקוויוולנטי**	**זכויות בניה אקוויוולנטיות במ"ר**	**שווי זכויות הבנייה האקוויוולטיות**
שטח עיקרי למסחר	122	1	122	₪ 499,468
שטח שרות למסחר [בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם]	13	0.5	6.5	₪ 26,611
שטח עיקרי למגורים	810	1	810	₪ 1,790,100
שטח ממ"דים למגורים [12 מ"ר * 14 יח"ד]	168	פטור		
שטח שרות למגורים [בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם]	60	0.7	42	₪ 92,820
שטח חצר	136.2	0.25	34.05	₪ 75,251
סה"כ שווי המקרקעין "במצב החדש", במעוגל				**₪ 2,484,250**

אומדן ההשבחה המיוחס למקרקעין נשוא ההחלטה	
מהות	**תוצאה**
סה"כ שווי המקרקעין "במצב החדש", במעוגל	₪ 2,484,250
סה"כ שווי המקרקעין "במצב הקודם", במעוגל	₪ 2,100,304
סה"כ השבחה המיוחסת למקרקעין נשוט ההחלטה, במעוגל	**₪ 383,946**

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>הערת הח"מ לחישוב השווי היחסי של נשוא ההחלטה בעת אומדן ההשבחה, ככל וחלה</u>

השווי היחסי של המקרקעין נשוא ההחלטה [לרבות שטחו] אשר הובא בחשבון הינו בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם.

הגדרת החלק היחסי של נשוא ההחלטה מהווה עניין משפטי, ומשכך אין בסמכותי לקבוע את החלק היחסי במקרה דנן.

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

ככל שהמבקשת חולקת על "עצם החיוב" בזכויות הללו לרבות הגדרת החלק היחסי לחיוב הנישום, הרי שעומדת לה הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה אשר עמדה בפני המבקשת טרם פנייתה לערר בפני שמאי מכריע, זאת בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית.

משנקטה המבקשת באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14 [ב][1] לתוספת השלישית, *"אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו"*, הרי שעצם בחירתה באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה זו בפני השמאי המכריע ומשכך בעניין זה אין בסמכותי להכריע בטענתה.

יובהר כי החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו, הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה.

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

לאור העובדות דלעיל, השווי היחסי של המקרקעין נשוא ההחלטה חושב בהתאם להסכמת הצדדים.

במידה וישנה מחלוקת באפשרות הצדדים להגיש ערר על עצם החיוב.

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

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כחלקה: 170 [בחלק] , גוש: 38003 [בחלק], מגרש מס' 23 בהתאם לתכנית 605-0612853, רחוב הדסה 30 באר שבע, [המקרקעין, כמוגדרת על ידי שמאי הצדדים], בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה [פרה רולינג, שומה אינפורמטיבית לפני מימוש], כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תכנית 605-0612853	07.03.2020	₪ 383,946	₪ 191,973

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.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין נשוא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 07.03.2021.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

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



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