תאריך : 13 בדצמבר 2021
מס' בקשה / מינוי : 2049-2021
מספרנו : 8259

לכבוד

י.ס.א יזמות ובניה בע"מ
באמצעות מר יהודה דדשוב שמאי מקרקעין
דוא"ל : yuda77@gmail.com
[להלן "המבקשת"]

הוועדה המקומית לתכנון ובניה אילת
באמצעות הגב' נועה לביא שמאית מקרקעין
דוא"ל : noalavi@gmail.com
[להלן "המשיבה"]

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב – היטל השבחה

נכס המחווה – מגרשים ריקים ופנויים

המזוהים – גוש : 40084 חלקות : 129, 130, 131, 132, 133 ו– 134

מגרשים מס' 7C, 7D, 7E, 7F, 7G, ו– 7H בהתאם לתכנית 602–0418822

רחוב משעול האגס, שכונת רובע 4 – שחמון

אילת

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 2049-2021 מיום 13.09.2021, 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 602-0418822.

גורם המימוש : שומה אינפורמטיבית לפני מימוש [pre-ruling].

3. מועד קיום דיון מקצועי

בהתאם להסכמת הצדדים, ביום 08.11.2021, קיימתי דיון מקצועי באמצעות שיחת וועידה בווידאו [באפליקציית Zoom] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

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

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 12.11.2021 ע"י החת"מ. נערך סיקור באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב משעול האגס, שכונת רובע 4 - שחמון, אילת.					
גוש	:	40084.					
חלקות	:	129	130	131	132	133	134
שטח חלקה רשום [1]	:	424 מ"ר	396 מ"ר	425 מ"ר	472 מ"ר	425 מ"ר	397 מ"ר
מגרש	:	7C	7D	7E	7F	7G	7H
זכויות רשומות	:	בעלות פרטית [ראה/י בהרחבה סעיף 9.1 בהחלטתי - "נסח רישום מקרקעין"]					
מהות הנכס	:	מגרשים ריקים ופנויים [המסווגים בייעוד אזור מגורים ב' בהתאם להוראות תכנית 602-0418822].					

6. עיקרי המסמכים

6.1 מינוי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 13.09.2021.

6.2 פרוטוקול עיקרי דיון מיום 08.11.2021.

6.3 החלטות וועדה, היתרי בניה [כולל מסמכים נלווים, כגון: טופס 4, תעודת גמר, וכיו"ב] ותיקי מידע להיתרים אשר הופקו לנכסים בסביבה באמצעות אתר האינטרנט של עיריית אילת ו/או אשר הוצגו בפניי על-ידי הצדדים.

6.4 תצ"אות שונות - 3D, וכיו"ב.

6.5 תכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

6.6 עסקאות השוואה, שומות מכריעות, הכרעות בהשגה ראשונה, החלטות ועדת השגות וכיו"ב, אשר אותרו על-ידי ו/או אשר הוצגו בפניי על-ידי הצדדים.

6.7 <u>מטעם המשיבה</u>

- שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאית מקרקעין הגב' נועה לביא.
- תגובה מטעם המשיבה מיום 26.10.2021.
- העתק שובר תשלום מיום 20.07.2021.

6.8 <u>מטעם המבקשת</u>

- שומה מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר יהודה דדשוב.
- העתק חוזה רכישה – נכרת ביום 17.01.2018.
- העתק רישום מפנקס הזכויות לגוש: 40084, חלקה: 129, מיום 27.09.2021.
- העתק רישום מפנקס הזכויות לגוש: 40084, חלקה: 130, מיום 27.09.2021.
- העתק רישום מפנקס הזכויות לגוש: 40084, חלקה: 131, מיום 27.09.2021.
- העתק רישום מפנקס הזכויות לגוש: 40084, חלקה: 132, מיום 27.09.2021.
- העתק רישום מפנקס הזכויות לגוש: 40084, חלקה: 133, מיום 27.09.2021.
- העתק רישום מפנקס הזכויות לגוש: 40084, חלקה: 134, מיום 27.09.2021.

[1] בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם, ולצד העתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 27.09.2021.

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 ".*

המועד הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	מועד פרסום אחרון לאישור התכנית
תכנית 602-0418822	15.03.2019	פרסום לתוקף ברשומות, 14.02.2019, י.פ. 8113 פרסום לתוקף בעיתונים, 28.02.2019

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס נשוא ההחלטה מצוי ברחוב משעול האגס, שכונת רובע 4 - שחמון, אילת.

תיאור השכונה

שכונת רובע 4 – שחמון מצויה בצדה הדרום-מערבי של העיר אילת.

השכונה תחומה מצדה הצפון-מזרחי ברחוב דרך הגיא ומעברו שכונת "גנים א", מצדה הדרום-מזרחי ברחוב חטיבת הנגב ומעברו שכונת "רובע 2", מצדה הדרום-מערבי בשכונות "רובע 5" ו- "רובע 6" ומצדה הצפון-מערבי בשכונת "רובע 5" ושדרות ששת הימים.

תיאור סביבת הנכס

הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה חדישה של בנייני מגורים שנבנו במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש", או במסגרת מסלול של "חיזוק ותוספת בנייה על הקיים", לצד מבני מגורים צמודי קרקע פרטיים ותיקים.

רחוב משעול האגס משתרע מרחוב חטיבת הנגב בכיוון דרום-מזרח ועד לשדרות ששת הימים בכיוון צפון-מערב. רחוב משעול האגס מהווה רחוב פנימי, דו סטרי, הכולל מפרצי חניה בצדדים.

הנכס מצוי בצדה הדרום-מערבי של שכונת "רובע 4", מערבית לרחוב משעול האגס.

פיתוח

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

נגישות

הגישה המוטורית לרבות הגישה הרגלית אל מגרשים מס' 7D, 7F ו- 7H מתאפשרת דרך רחוב משעול האגס, בעוד שעבור מגרשים מס' 7C, 7E ו- 7G הגישה המוטורית לרבות הגישה הרגלית מתאפשרת דרך כביש פנימי סלול אספלט המסתעף מרחוב עין נטפים.

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 החלקה

גוש	:	40084.					
חלקות	:	129	130	131	132	133	134
שטח חלקה רשום	:	424 מ"ר	396 מ"ר	425 מ"ר	472 מ"ר	425 מ"ר	397 מ"ר
צורת החלקה	:	דמוי מרובע רגולרי [בהתאם לאתר מפות GIS של עיריית אילת].					
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים מישוריים למדי.					
בינוי קיים	:	נכון למועד הביקור, עבודות הבניה טרם החלו בתחום הנכס 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

מגרשים ריקים ופנויים [המסווגים בייעוד אזור מגורים ב' בהתאם להוראות תכנית 602-0418822].

סוג בניה, מצב פיזי ותחזוקתי

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

תצלום אווירי של המתחם בו מצויים המגרשים נשוא ההחלטה
[מתוך אתר מפות GIS של עיריית אילת]



[יוטעם כי שטח המתחם בו מצוי הנכס נשוא ההחלטה מסומן בקו ורוד לצורך המחשה 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

תמונת הרחוב וחזית חלקות 130,132,134



תמונת פנים המגרשים [מתוחמים באיסכורית]



תמונת פנים המגרשים [מתוחמים באיסכורית]



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 נסח רישום מקרקעין [עיקרי תמציתו]

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי, מס' 180507, מיום 27.09.2021, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, עולים, בין היתר, עיקרי הפרטים הרלוונטיים הבאים, כדלהלן:

גוש : 40084.
חלקה : 129 [מס' ישן של החלקה – 127].
סוג שטר : פרצלציה רצונית [הנכס נוצר ע"י שטר 259/2020 לשכת הפרצלציה, מיום 09.06.2020].

<u>תיאור הנכס</u>
רשויות : עיריית אילת.
שטח במ"ר : 424.

<u>בעלויות</u>
קלאסיק סילבר גלרי בע"מ, חברה 514179084, בשלמות.

<u>הערות</u>
על הנכס רשומות מס' הערות.

<u>זיקות הנאה</u>
על הנכס רשומה זיקת הנאה.

9.2 נסח רישום מקרקעין [עיקרי תמציתו]

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי, מס' 180508, מיום 27.09.2021, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, עולים, בין היתר, עיקרי הפרטים הרלוונטיים הבאים, כדלהלן:

גוש : 40084.
חלקה : 130 [מס' ישן של החלקה – 127].
סוג שטר : פרצלציה רצונית [הנכס נוצר ע"י שטר 259/2020 לשכת הפרצלציה, מיום 09.06.2020].

<u>תיאור הנכס</u>
רשויות : עיריית אילת.
שטח במ"ר : 396.

<u>בעלויות</u>
קלאסיק סילבר גלרי בע"מ, חברה 514179084, בשלמות.

<u>הערות</u>
על הנכס רשומות מס' הערות.

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

9.3. נסח רישום מקרקעין [עיקרי תמציתו]

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי, מס' 180509, מיום 27.09.2021, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, עולים, בין היתר, עיקרי הפרטים הרלוונטיים הבאים, כדלהלן:

גוש : 40084.
חלקה : 131 [מס' ישן של החלקה – 127].
סוג שטר : פרצלציה רצונית [הנכס נוצר ע"י שטר 259/2020 לשכת הפרצלציה, מיום 09.06.2020].

תיאור הנכס

רשויות : עיריית אילת.
שטח במ"ר : 425.

בעלויות

קלאסיק סילבר גלרי בע"מ, חברה 514179084, בשלמות.

הערות

על הנכס רשומות מס' הערות.

זיקות הנאה

על הנכס רשומה זיקת הנאה.

9.4. נסח רישום מקרקעין [עיקרי תמציתו]

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי, מס' 180510, מיום 27.09.2021, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, עולים, בין היתר, עיקרי הפרטים הרלוונטיים הבאים, כדלהלן:

גוש : 40084.
חלקה : 132 [מס' ישן של החלקה – 127].
סוג שטר : פרצלציה רצונית [הנכס נוצר ע"י שטר 259/2020 לשכת הפרצלציה, מיום 09.06.2020].

תיאור הנכס

רשויות : עיריית אילת.
שטח במ"ר : 472.

בעלויות

קלאסיק סילבר גלרי בע"מ, חברה 514179084, בשלמות.

הערות

על הנכס רשומות מס' הערות.

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

9.5. נסח רישום מקרקעין [עיקרי תמציתו]

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי, מס' 180511, מיום 27.09.2021, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, עולים, בין היתר, עיקרי הפרטים הרלוונטיים הבאים, כדלהלן:

גוש : 40084.
חלקה : 133 [מס' ישן של החלקה – 127].
סוג שטר : פרצלציה רצונית [הנכס נוצר ע"י שטר 259/2020 לשכת הפרצלציה, מיום 09.06.2020].

תיאור הנכס

רשויות : עיריית אילת.
שטח במ"ר : 425.

בעלויות

קלאסיק סילבר גלרי בע"מ, חברה 514179084, בשלמות.

הערות

על הנכס רשומות מס' הערות.

זיקות הנאה

על הנכס רשומה זיקת הנאה.

9.6. נסח רישום מקרקעין [עיקרי תמציתו]

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי, מס' 180514, מיום 27.09.2021, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, עולים, בין היתר, עיקרי הפרטים הרלוונטיים הבאים, כדלהלן:

גוש : 40084.
חלקה : 134 [מס' ישן של החלקה – 127].
סוג שטר : פרצלציה רצונית [הנכס נוצר ע"י שטר 259/2020 לשכת הפרצלציה, מיום 09.06.2020].

תיאור הנכס

רשויות : עיריית אילת.
שטח במ"ר : 397.

בעלויות

קלאסיק סילבר גלרי בע"מ, חברה 514179084, בשלמות.

הערות

על הנכס רשומות מס' הערות.

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

9.7. העתק חוזה [עיקרי תמציתו]

מועד כריתת החוזה	:	17.01.2018.
בין	:	קלאסיק סילבר גלרי בע"מ, ח.פ. 51-4179084, [להלן: "המוכר" מצד אחד].
לבין	:	י.ס.א יזמות ובניה בע"מ, ח.פ. 515756195; [להלן: "הקונה" מצד שני].
התמורה	:	5,040,000 ₪ [חמישה מיליון וארבעים אלף ₪].

" הואיל: והמוכר הינו המחזיק הבלעדי ובעל מלוא הזכויות בגוש 40084 חלקה 127 [מספרים ישנים: 81 ו-94] מגרש מס' 7 המצוי ברח' האגס בשכונת שחמון 4 באילת, וזאת בהתאם לשטר מכר במקרקעי ישראל מתאריך 27.01.14 [להלן: "המגרש"]... "

הערות הח"מ למעצב המשפטי

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 וחישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.
להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב התכנוני, כדלהלן:

מצב קודם

תכנית 2/במ/151

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4257 מיום 30.10.1994.

בהתאם להוראות התכנית, הנכס נשוא ההחלטה מהווה חלק ממגרש מס' 7 המסווג בייעוד של "אזור מגורים ג".

מטרות התכנית
יצירת מסגרת תכנונית להקמת איזור מגורים, על ידי שינויים ביעודי הקרקע וקביעת מגבלות בניה.

טבלת מגרשים ייעודי קרקע והנחיות בניה [סעיף 14]

יעוד	:	"אזור מגורים ג".
שטח מינימלי [בדונמים]	:	4.8 דונם.
שטח עיקרי	:	2,160 מ"ר.
שטח שרות	:	960 מ"ר [למעט חניה מקורה]. חניה מקורה – 600 מ"ר.
יחידות למגרש	:	24.
מס' קומות	:	4.
תכסית מירבית	:	50%.
קווי בניין	:	על-פי המצוין בתשריט [ראה/י בהרחבה הערות לעניין קווי בנין בגוף הוראות התכנית].

מצב חדש [2]

תכנית 602–0418822

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8113 מיום 14.02.2019.

בהתאם להוראות התכנית, הנכס נשוא ההחלטה מהווה את מגרשים מס' 7C, 7D, 7E, 7F, 7G ו- 7H המסווגים בייעוד של "מגורים ב".
מערבית לנכס נשוא ההחלטה, ובצמוד אליו, מצוי מגרש מס' A7 המסווג בייעוד של "מגורים א".

מטרת התכנית
תוכנית זו מהווה מסגרת תכנונית ליצירת 7 תאי שטח למגורים, אחד מהם לבניה רוויה קיימת, תוספת 10 יח"ד ב- 6 תאי שטח נפרדים ושביל [מעבר לציבור] המקשר בין רחוב עין נטפים למשעול האגס.

[2] שמאי הצדדים אינם חלוקים אודות התכניות המשביחות [להלן: "מצב חדש"].

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>עיקרי הוראות התכנית</u>

1. תוספת זכויות בניה ל- 10 יחידות דיור ב- 6 תאי שטח נפרדים.
2. שינוי בקווי בניין ויצירת קווי בניין חדשים.
3. שינוי יעוד ממגורים ג' לשביל. יצירת שביל המשמש מעבר לציבור בין רחוב עין נטפים למשעול האגס.
4. הוספת זיקת הנאה.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

<u>יעודי קרקע ושימושים</u>

<u>שימושים</u>

תותר הקמת מבנה חד/ דו משפחתי על כל תא שטח [7C - 7H], אשר לא תעלה על 2 קומות + יציאה לגג + מרתף.

<u>הוראות בינוי</u>

1. לכל יח"ד יותר חדר יציאה לגג שלא יעלה על 15 מ"ר ברוטו. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.4 מ' נטו ולא ניתן יהיה להוסיף על גג החדר מתקנים כלשהם. גובה כל מבנה לא יעלה על 9.6 מ' מה- 0.0, כולל מעקה גג.
2. למסתור של המתקנים ההנדסיים תותר תוספת נקודתית של 1.8 מ' מפני גג קומה א'. המסתור יוצמד למבנה חדר היציאה לגג.
3. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.
4. המצללות יהיו מעץ וגובהן לא יעלה על 3 מ'.
5. לכל יח"ד תותר הקמת בריכת שחיה ומתקנים נלווים (חדר מכונות) בקו בנין של 1.0 מ' מגבול המגרש.
6. שינוי מפלס ה- 0.0 המופיע בנספח הבינוי בהיקף של 0.5 מ' -/+ לא יחשב כסטיה מהתכנית.
7. המחסנים יהיו בתחום קווי הבנין או בקו בנין 0 [אפס] אחורי בלבד.

<u>טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע</u>

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
			גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ב'		7C	415	(1) 410	(2) 96		(3) 200	706	50	2	(4) 9.6	(5) 2	1	3	2	(6) 3	3
מגורים ב'		7D	390	(7) 345	(2) 48		(3) 150	543	50	1	(4) 9.6	(5) 2	1	2	4.5	(8) 3	5
מגורים ב'		7E	415	(1) 410	(2) 96		(3) 200	706	50	2	(4) 9.6	(5) 2	1	3	3	(9) 3	3
מגורים ב'		7F	415	(1) 410	(2) 96		(3) 200	706	50	2	(4) 9.6	(5) 2	1	4.5	4.5	(8) 3	5
מגורים ב'		7G	415	(1) 410	(2) 96		(3) 200	706	50	2	(4) 9.6	(5) 2	1	2	3	(6) 3	3
מגורים ב'		7H	390	(7) 345	(2) 48		(3) 150	543	50	1	(4) 9.6	(5) 2	1	4.5	2	(8) 3	5
מגורים ב'	<סך הכל>			2330	480		1100	3910		10							
מגורים א'		7A	3689	2160	(10) 1560					24	(11)	4		5	5	6.5	5

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית 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

הערה ברמת הטבלה

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: כולל חדר יציאה לגג בשטח של 15 מ"ר לכל יח"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

(1) השטח העיקרי כולל תוספת של 29 מ"ר לכל יח"ד לטובת חצר מקורה בהיקף הבלטת קומה א' ביחס לקומת הקרקע. סגירת השטח המקורה תהווה סטיה ניכרת מהוראות התוכנית.

(2) שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת: לכל יח"ד - 30 מ"ר חניה, 12 מ"ר ממ"ד, 6 מ"ר מחסן.

(3) בתחום גבולות קווי הבניין - 100 מ"ר לכל יח"ד בדו משפחתי ו- 150 מ"ר בחד משפחתי.

(4) גובה המבנה כולל מעקות.

(5) + קומת יציאה לגג.

(6) ניתן להבליט מרפסות בקומה א מעבר לקו בנין אחורי ב 1.0- מ'. התוספת הנ"ל במידה ואכן תתוכנן הבלטה.

(7) 45 מ"ר מתוך שטח זה יהיה למטרת שטח עקרי עבור חצר מקורה בהיקף הבלטת קומה א' ביחס לקומת הקרקע. סגירת השטח המקורה תהווה סטיה ניכרת מהוראות התוכנית.

(8) קו הבנין האחורי בקומת הקרקע יהיה עד 0 [לאור הפרשי גבהים קומת הקרקע נמצאת מתחת למפלס הקרקע של המבנה שמאחור - ראה חתך בנספח הבינוי].

(9) ניתן להבליט מרפסות בקומה א מעבר לקו בנין אחורי ב 1.0- מ'.

(10) מתוך סה"כ שטח השירות - 600 מ"ר לחניה.

(11) לפי הקיים.

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.

רישוי – מצב קיים

בהתאם לשומות הצדדים ובהתאם לעיון אשר ערכתי בארכיון ההנדסי האינטרנטי של הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו, לא אותר על-ידי ו/או הוצג בפניי הליך רישוי [רישיון/היתר בניה, תכנית בקשה להיתר, וכיו"ב] מאושר וחתום בידי הועדה המקומית אודות הנכס נשוא ההחלטה [להלן: "מקרקעין המזוהים כחלקות: 129, 130, 131, 132, 133 ו- 134, בגוש: 40084, מגרשים מס' 7C, 7D, 7E, 7F, 7G, ו- 7H בהתאם לתכנית 602-0418822"].

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. (11.2.2.2).

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 הקניינית 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 602-0418822	15.03.2019	₪ 9,710,000	₪ 4,783,628

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

- המבקשת: י.ס.א יזמות ובניה בע"מ.
- מצב פיזי: אין מחלוקת.
- מצב משפטי: אין מחלוקת.
- מצב תכנוני: אין מחלוקת.
- הנכס: חלקות ריקות ביעוד לאזור מגורים ב' לבניית 10 יח"ד.
- גורם השבחה: תכנית 602-0418822.
- מועד קובע: 13.03.2019.
- גורם מימוש הזכויות: בקשה למידע למימוש זכויות לתכנית מס' 602-0418822 [פרי רולניג].
- חלקיות מימוש: מימוש מלא [100%].
- שווי מצב קודם: שמאי המבקשת אינו חולק על שווי מצב קודם.

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

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאית המשיבה

עקרונות, גורמים ושיקולים

בבואי לבחון את ההשבחה שנוצרה במקרקעין שבנדון, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- הנכס נשוא השומה ממוקם ברח' משעול האגס ברובע 4, שכונת שחמון, בעיר אילת.
- שטח המגרשים נשוא השומה וצורתם.
- אפשרויות הניצול במצב התכנוני הקודם לעומת המצב התכנוני החדש.
- מהות ההשבחה: - תוספת 10 יח"ד חד/דו משפחתיות ושינוי יעוד למגורים ב' המהווה מימוש
- מלא לתכנית 602-0418822.
- המועד הקובע להערכת ההשבחה במקרקעין שבנדון בגין אישור תכנית מס' 602-0418822, הינו מועד אישור התכנית + 15 יום, קרי ה- 13.03.2019.
- מחירי המקרקעין בסביבה הנכס לתאריך הקובע, כמפורט בסעיף 8.

מימוש מלא לתכנית 602-0418822

- השמאית המכריעה גבע בלטר הביאה בחשבון בשומתה בגוש 11020, חלקות 45,47 בקרית אתא, מקדם של 0.2 לשצ"פ במיקום לצד תעלת ניקוז, משווי קרקע למגורים בסביבה.
- השמאית המכריעה דנה שיחור הביאה בחשבון בשומתה בגוש 16538, חלקות 52,70 בנצרת, מקדם של 0.4 לשפ"פ משווי קרקע זמינה למגורים.
- השמאי המכריע אלדד חיימי הביא בחשבון בשומתו בגוש 7224, חלקה 32 בתל אביב, מקדם של 0.35 לשפ"פ משווי קרקע ביעוד מסחר, בידור ונופש.
- ועדת השגות הביאה בחשבון בשומתה בגוש 17479, חלקה 53, מקדם של 0.4 לשפ"פ משווי קרקע ביעוד תעשיה.
- השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא הביאה בחשבון בשומתה בגוש 31238, מגרש 1 בירשולים, מקדם של 0.1 לשפ"פ, משווי קרקע למגורים בסביבה.

- קיימים פסקי דין שונים שדנו בשווי קרקע לשצ"פ והשווי בהם נקבע בין 10%-40% משווי קרקע בסביבה:
  - ה"פ (ירושלים) 556/95 מגזימוף נ' הועדה המקומית ירושלים - 30%.
  - פס"ד בעליון ע"א 556/73 חב' אשראי נ' הועדה המקומית קרית מוצקין - 10%.
  - ה"פ 9849/73 הצלחת משה ואח' נ' הועדה המקומית ת"א - 40%.
  - פס"ד מחוזי ת"א בת.א. 748/68 מנשה אסחייק נ' חברת החשמל לישראל בע"מ - 40%.
  - פס"ד מחוזי ת"א 1393/82 עזרא חממי ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ראשל"צ - 10%.

- במחקר שנערך בין שמאי מקרקעין בשיטת דלפי ע"י השמאי אלי כהן - שפורסם בספר "מדדים להערכת מקרקעין" נקבע כי שווי קרקע לשצ"פ בסביבה שייעודה צמודי קרקע נע בין 17%-25% ובסביבה שיעודה בניה רוויה למגורים נע בין 16%-26%.

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

- לאור האמור לעיל ולאור העובדה כי ייעוד הקרקע אינו שפ"פ עפ"י תב"ע, המאפשר שימושים שונים בהתאם לתכנית תקפה, כי אם יתרת חצר פרטית בעלת מגבלות שימושים שלגביה אושרה התכנית לעיל, הובא בחשבון מקדם 0.3.

<u>השומה</u>

בהתאם לכל האמור וכמפורט לעיל, הריני מעריכה כי גובה ההשבחה שנוצרה בחלקות 129-134 שבנדון עם אישור תכנית 602-0418822 נכון לתאריך הקובע ה- 13.03.2019.

השבחה	היטל השבחה 50%
₪ 9,710,000	₪ 4,855,000

<u>במכתב תגובת השמאית מטעם המשיבה מיום 26.10.2021, נטען, כדלהלן:</u>

בהמשך לשומת הח"מ מיום 18 ליולי 2021 שנערכה למקרקעין שבנדון (מצ"ב כנספח א') ולפי תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ) תשס"ט - 2008, הנני מתכבדת להעביר לך את התייחסותי ל"שומה אחרת" שנערכה ע"י שמאי המבקשת מר יהודה דדשוב והמסמכים שצורפו לה עפ"י סדרי דין אלו.

1. **<u>לעניין עסקאות ההשוואה</u>**

רובע 4 עולה על רובע 6.

המועד הקובע הינו 03.2019. עסקאות ההשוואה אותן הבאתי בחשבון הינן מגוונת וכוללות מגרשים מרובע 4 [3], מרובע 6 - תוך מתן מקדם התאמה לרובע 4, עסקאות לבתי מגורים בגישת החילוץ וקביעות שמאים מכריעים.

להלן ניתוח עסקאות ההשוואה למגרשים מרובע 4:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	מהות	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח
040084-0024-000-00	01/10/2017	₪ 1,112,500	₪ 1,112,500	מגורים	1	אילת	0	599
040084-0023-000-00	01/10/2017	₪ 1,112,500	₪ 1,112,500	מגורים	1	אילת	0	597

שטח עיקרי	ממ"ד	ש"ש	חניה מקורה	תכסית	חצר	שטח אקוו'	שווי למ"ר מבונה
200	12	18	30	150	449	347.35	₪ 3,203
200	12	18	30	150	447	346.85	₪ 3,207
							₪ 3,205
							1.07
							₪ 3,437

2. **<u>מקדם עורפיות וצפיפות</u>**

מקדם בגין עורפיות מגלם, בין היתר, שטח חצר פחות אפקטיבי בגין שביל הגישה המשויך למגרש העורפי (כפי שהביאה בחשבון השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא בשומתה המכרעת בגוש 6411, חלקה 295, סימוכין 342). לאור העובדה כי שביל הגישה אינו על חשבון שטח החצר, כפי שציין שמאי המבקשת, אין מקום להביא בחשבון מקדם הפחתה לעורפיות.

אשר למקדם הצפיפות - הבינוי המתוכנן תואם את הבניה צמודת הקרקע, דו משפחתית בסביבה הקרובה.

[3] המגרשים הובאו בחשבון בממוצע המשוקלל אולם בתום לב לא הוצגו בשומה.

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

3. **<u>לעניין מקדם מיקום</u>**

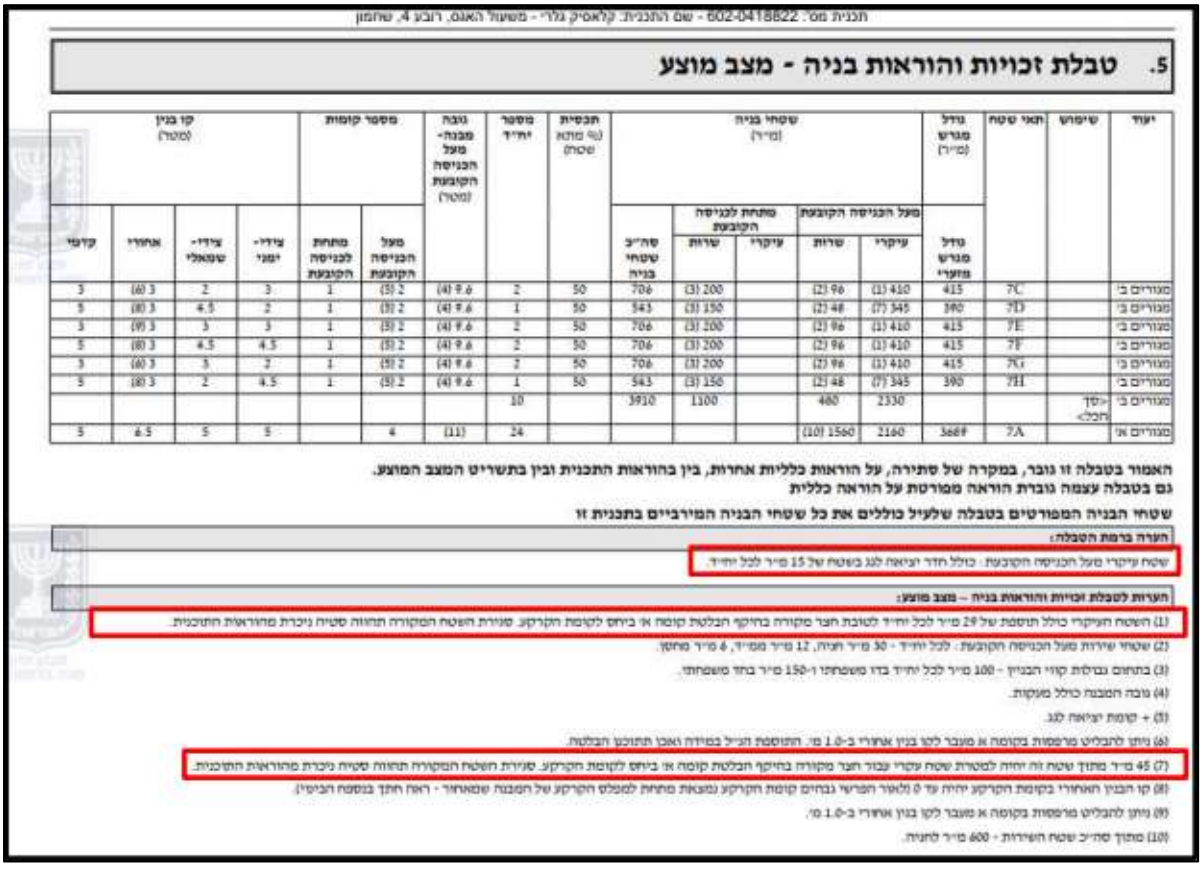
סביבת הבינוי ברובע 6 הינה מעורבת וכוללת בניה צמוד קרקע לצד בניה רוויה.
חלק ממגרשי ההשוואה אף צמודים לבניה רוויה, בדיוק כמו חלק מהמגרשים נשוא השומה.
אי לכך, אין מקום להביא בחשבון מקדם התאמה למיקום.

4. **<u>לעניין מרתף</u>**

הטופוגרפיה ברובע 6 יוצרת מגרשי מגורים כך שלמעשה חלק ממפלס הכניסה הינו מתחת למפלס הכביש ונוצרים מעין חצאי מרתפים.

5. **<u>לעניין ניצול כלל השטחים</u>**

סך השטחים העיליים מסתכמים ב- 2,810 מ"ר = 2,330 מ"ר + 480 מ"ר.
שטח התכסית הינו 1,269.50 מ"ר = 0.5 * 2,539 מ"ר.
מכאן יתרת השטחים העיליים הינה 1,540.50 מ"ר.
בניכוי שטח התכסית מתקבלת יתרת שטחים של 271 מ"ר.
בהתחשב בעובדה שעפ"י תקנון התכנית שטח של 322 מ"ר הינו בהיקף הבלטת קומה א' ביחס לקומת הקרקע ושטח של 150 מ"ר הינו לטובת חדרי יציאה לגג ע"ח שטחים עיקריים, אין כל מניעה לניצול כלל השטחים.



תכנית מס': 602-0418822 - שם התכנית: קלאסיק גלי - משעול האגס, רובע 4, שחמון

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שיפוע	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מותרת)	מספר יחיד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
			גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	עיקרי	שה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ב'		7C	415	(1) 410	(2) 96		706	50	2	(4) 9.6	(5) 2	1	3	2	(6) 3	3
מגורים ב'		7D	390	(7) 345	(2) 48		543	50	1	(4) 9.6	(5) 2	1	2	4.5	(8) 3	5
מגורים ב'		7E	415	(1) 410	(2) 96		706	50	2	(4) 9.6	(5) 2	1	3	3	(9) 3	3
מגורים ב'		7F	415	(1) 410	(2) 96		706	50	2	(4) 9.6	(5) 2	1	4.5	4.5	(8) 3	5
מגורים ב'		7G	415	(1) 410	(2) 96		706	50	2	(4) 9.6	(5) 2	1	2	3	(6) 3	5
מגורים ב'		7H	390	(7) 345	(2) 48		543	50	1	(4) 9.6	(5) 2	1	4.5	2	(8) 3	5
מגורים ב'	<לפי תכלי>			2330	480	1100	3910		10							
מגורים א'		7A	368#	2160	(10) 1560				24	(11)	4		5	5	6.5	5

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה בראש הטבלה:

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: כולל חדר יציאה לגג בשטח של 15 מ"ר לכל יחיד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח העיקרי כולל תוספת של 20 מ"ר לכל יחיד לטובת חצר מקורה בהיקף הבלטת קומה א' ביחס לקומת הקרקע. שונות השטח המקורה תהווה סטיה ניכרת מהוראות התוכנית.

(2) שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת: לכל יחיד - 30 מ"ר חניה, 12 מ"ר ממ"ד, 6 מ"ר מחסן.

(3) בתחום גבולות קווי הבנין - 100 מ"ר לכל יחיד בדו משפחתי ו-150 מ"ר בחד משפחתי.

(4) גובה המבנה כולל מעקות.

(5) + קומת יציאה לגג.

(6) ניתן להתבליט מרפסות בקומה א מעבר לקו בנין אחורי ב-1.0 מ'. התוספת תיכלל במידה ואכן תתוכנן תבלטה.

(7) 45 מ"ר מתוך שטח זה יהיה למטרת שטח עקרי עבור חצר מקורה בהיקף הבלטת קומה א' ביחס לקומת הקרקע. שונות השטח המקורה תהווה סטיה ניכרת מהוראות התוכנית.

(8) קו הבנין האחורי בקומת הקרקע יהיה עד 0 ולאחר הפרשי גבהים קומת הקרקע נמצאת מתחת למפלס הקרקע של המבנה שמאחור - ראה חתך בנספח הבינוי.

(9) ניתן להתבליט מרפסות בקומה א מעבר לקו בנין אחורי ב-1.0 מ'.

(10) מתוך סה"כ שטח השירות - 600 מ"ר לחניה.

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

6. **<u>לעניין חלקה 92 ביעוד מתקנים הנדסיים</u>**

המדובר במתקן תקשורת של חברת "בזק" ללא אנטנות ו/או מפגעים.

אין המדובר בחדר טרנספורמציה של חברת חשמל ו/או חדר שנאים כפי שצוין בהערת שוליים מס' 3.

7. **<u>לעניין שוליות</u>**

מציין שמאי המבקשת כי שטח הבניה במגרש חד משפחתי הינו נרחב וכולל 300 מ"ר עיקרי.

שטח הבניה במגרש חד משפחתי עומד על 285 מ"ר (בניכוי 45 מ"ר ו- 15 מ"ר חדר יציאה לגג).

סקירה של מגרשים ברובע 4 מעלה כי במספר לא מבוטל מהם, מבוקשת תוספת שטחים מעל התב"ע המאפשרת 200 מ"ר עיקרי בלבד, דבר המלמד על ביקושים לשטחי בנייה נרחבים.

להלן מס' תכניות לדוגמא ברובע 4:

גו"ח - מגרש	מס' תכנית	שטח עיקרי מאושר	**<u>תוספת</u>** שטח עיקרי
40082-6-330	10/235/03/2	200 מ"ר	116 מ"ר
40082-48-288	15/235/03/2	200 מ"ר	148 מ"ר מעל מפלס הכניסה ו- 288 מ"ר מתחת למפלס הכניסה (כולל תוספת יח' אירוח)
40082-84-254	602-0759845	200 מ"ר	180 מ"ר מעל מפלס הכניסה (כולל יח' דיור <u>עד</u> 30 מ"ר)
40082-61-275	253/03/2	200 מ"ר	187 מ"ר מעל מפלס הכניסה ו- 125 מ"ר מתחת למפלס הכניסה
40082-8-332	8/235/03/2	200 מ"ר	100 מ"ר מעל מפלס הכניסה ו- 155 מ"ר מתחת למפלס הכניסה
40082-15-322	302-0374587	200 מ"ר	230 מ"ר מעל מפלס הכניסה (כולל יח' דיור <u>עד</u> 30 מ"ר)
40082-111-326	11/235/03/2	200 מ"ר	86 מ"ר מעל מפלס הכניסה ו- 62 מ"ר מתחת למפלס הכניסה
40082-98-241	602-0750802	200 מ"ר	72 מ"ר

ככל שיימצא השמאי המכריע להביא בחשבון מקדם שוליות, להלן מס' שומות מכריעות שנערכו ברובע 6 בהן הובא בחשבון מקדם שוליות 0.7:

- שומת השמאי המכריע מר גד נתן בגו"ח 40129/124 מיום 11.6.2018.
- שומת השמאי המכריע מר משה נדם בשומותיו בגו"ח 40129/73 וגו"ח 40130/69 מיום 18.02.2016 ובגו"ח 40130/104 מיום 20.09.2018.
- שומת השמאית המכריעה גב' אוולין דודזון שמאמה בשומתה בגו"ח 40127/7 מיום 03.06.2021.

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>בנוסף, בעת קיום "פרוטוקול עיקרי הדיון", טענה שמאית המשיבה, כדלהלן:</u>

גב' נועה לביא שמאית מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:

אני חוזרת על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט המהווים חלק אינטגרלי מהתייחסותי זו.

התייחסותי לטיעוני שמאי המבקשת, כדלהלן:

עסקאות השוואה – בשומתי הבאתי מגוון עסקאות השוואה, בנוסף להכרעות שמאים מכריעים.

אציין לעניין עסקאות השוואה ברובע 4 המדובר בשני מגרשים צמודים שנמכרו באותו היום ובאותה התמורה אי לכך ולאור העובדה כי גישת השוואה הינה גישה מועדפת הובאו בחשבון עסקאות השוואה מרובע 6.

כמי שהתגוררה בסמוך לאילת ומכירה את העיר היטב אין רובע 4 דומה לרובע 6 [רובע 4 נחשב לרובע יוקרתי יותר מרובע 6].

לעניין עלויות הבניה, הובאו בחשבון לשנת בניית הנכסים. שמאי המבקשת ציין את שומתה המכרעת של גב' אוולין דוידזון ומועד הקובע ינואר 2018 ברובע 6.

לעניין מקדם עורפיות – במקרה זה אין מדובר במגרש עורפי טיפוסי. הגישה למגרשים אינה על חשבון או דרך מגרשים חזיתיים, הגישה הינה מעורף החלקה.

מקדם מיקום – כפי שצוין בתגובתי חלק ממגרשי השואה ברובע 6 צמודים לבניה רוויה, אציין כי הטופגרפיה באילת הינה הררית כך שלעיתים קרובות נוצר מצב בו נכס אחד ממוקם טופגרפית מעל נכס אחר.

בהקשר לטופוגרפיה אציין לעניין המרתפים כי לא ניתן לבנות מרתפים ברובע 6 המגרשים ממוקמים בצורה כזאת שחלק מהמגרשים אינם מתחת למפלס הכניסה וחלקם מעל למפלס הכניסה ואין אפשרות לבניית מרתפים, למעשי נוצרים חצי מרתף שהנוף פתוח לכיוון הים.

מקדם מרתף 0.5 שהובא בשומתי הינו מקדם נהוג ומקובל.

לעניין ניצול כלל השטחים – אין לי מה לחזור על כך שנית, התחשיב שהצגתי בתגובתי מוכיח כי ניתן לנצל את כל השטחים.

לעניין חלקה 92 – ציין שמאי המבקשת בתגובתו כי המתקן בתוך שטח חצר המגרש, אני טוענת שזה בצמוד ולא בשטח חצר המגרש. כפי שצוין מדובר בחדר בזק אין מדובר בחדר טרנספורמציה של חברת חשמל אי לכך ההיתכנות לקרינה אינה רלוונטית.

לעניין שוליות – בתגובתי הצגתי 8 תכניות נקודתיות, לדוגמא – בהם בוקשה תוספת שטחים נרחבת ואציין עוד מספר תכניות לדוגמא מרובע 6: תכנית 602-0301416 הכוללת תוספת של 180 מ"ר עיקרי.

תכנית 31/214/032 הכוללת תוספת של 180 מ"ר עיקרי מעל מפלס הכניסה ו – 100 מ"ר עיקרי מתחת למפלס הכניסה.

תכנית 602-0247361 הכוללת תוספת של 140 מ"ר עיקרי.

תכנית 602-0648709 הכוללת תוספת של 120 מ"ר עיקרי.

תכנית 602-0750802 הכוללת תוספת של 92 מ"ר עיקרי.

ואציין עוד נקודה אחת שמניסיוני ככל ששטח המגרש קטן יותר זכויות הבניה גדולות יותר.

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>בהערכת ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס שבנדון, התחשבתי בין היתר בגורמים ובשיקולים הבאים</u>

- מיקום המתחם הנדון ברחוב משעול האגס, שכונת שחמון רובע 4 - אילת.
- מצבו התכנוני של הנכס כמפורט בפרק 6 לעיל.
- מיקום המתחם בסביבה המאופיינת בבניה רוויה לצד בניה צמודת קרקע.
- מימוש זכויות קודם במכר מיום 17/1/2018.
- נלקח בחשבון התאריך הקובע לשומה - 13/3/2019.
- בחישוב שווי המגרשים בהתאם לתכנית 602-0418822, נלקח בחשבון מיקום המגרשים ושטחי הבניה הנרחבים.
- נלקח בחשבון כי בהתאם לתכנית 602-0418822 תכסית הבניה הינה 50% ובהתאם לא ניתן לנצל את מלוא השטחים המקורים (הכוללים חצר מקורה), בהתחשב בשטח המגרשים וזכויות הבניה.
- בקביעת שווי קרקע למר"מ במצב החדש נלקחו בחשבון עסקאות מכר של מגרשים לבניה צמודת קרקע בשכונת שחמון רובע 4 ושומות מכריעות בסביבה לבניה צמודת קרקע, בסמוך למועד הקובע לשומה.

<u>נתוני השוואה ותחשיבים</u>

מועד קובע - 13/3/2019

<u>שווי "מצב קודם"</u>

כמפורט בחוות הדעת, המגרש הנישום נרכש ע"י המבקשת בתאריך 17/1/2018 בסך של 5,040,000 ₪.
שמאית המשיבה העריכה את שווי המגרש הנדון ב"מצב הקודם" בסך של 2,643,099 ₪ למועד הקובע 13/3/2019, זאת בהתחשב בכך שהמגרש משמש כיתרת חצר פרטית לבניה/שפ"פ.
הנ"ל משקף הפחתה של כ - 48% ממחיר העסקה.
בשומת הוועדה שבנדון קבעה שמאית המשיבה בשווי מצב קודם מקדם 0.3 ביחס לשווי מגורים.
בחוות דעתה סוקרת שמאית המשיבה פסיקות של שמאים מכריעים מהם עולה כי טווח שיעור המקדמים לשפ"פ 0.35 - 0.4.
יוער כי קיימות גם שומות מכריעות רבות בהן אף נפסק מקדם גבוה יותר לשפ"פ [4].
טווח המקדמים שסקרה שמאית המשיבה בחוות דעתה בהתאם לפסיקות בתי המשפט והכרעות שמאים מכריעים לשצ"פ נקבע בין 10%-40%.

לסיכום, בהתחשב בכך שקביעת שווי ה"מצב הקודם" כרוכה בשימוש במקדמי התאמה, ולאור העובדה כי בהתאם לפסיקות שמאים מכריעים ובתי המשפט ובהתאם לטווח המקדמים בדוגמאות שצוינו בשומת המשיבה, המקדם שהובא בשומת המשיבה מצוי בטווח הסביר, אימצתי בחוות דעתי את שווי ה"מצב הקודם", כפי שהוערך בשומת המשיבה.

[4] לדוגמא - שומה מכרעת של מר אייל יצחקי בגוש 38097 חלקה 2 שכונת א-שייח' ירושלים, בה נקבע במצב קודם מקדם שפ"פ 0.6 ביחס לשווי המגורים במצב החדש.

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

<u>שווי "מצב חדש"</u>

<u>ערכי שווי במצב החדש לבניה צמודת קרקע</u>

שמאית הוועדה קבעה שווי קרקע למר"מ לבניה צמודת קרקע למועד הקובע בסך 3,870 ₪, בהתבסס על חילוץ משווי בתים בנויים בסביבה, עסקאות למגרשים בשכונת שחמון רובע 6 ושומות מכריעות.

<u>להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה בסמוך למועד הקובע לשומה</u>

- שומה מכרעת בגוש 40084 חלקה 6 - השמאי המכריע מר ארז כהן קבע שווי קרקע למר"מ למגרש לבניה צמודת קרקע חד משפחתית, בשכונה שבנדון שחמון רובע 4, בסך 3,370 ₪ למועד קובע 7/6/2019.

- שמאית הוועדה ציינה שומה מכרעת של גב' יעל הרון בשכנות שחמון רובע 4 בגוש 40084 חלקה 87 בה נקבע שווי קרקע למר"מ בסך 4,000 ₪ למועד קובע 8/3/2018.
  יוער כי בשומה המכרעת של גב' הרון נקבעו ערכי שווי למר"מ מגולם חצר, ללא מתן אקו' לחצר בנתוני ההשוואה שנעשו ע"ס חילוץ מבתים בנויים בלבד.
  השמאית המכריעה ציינה כי בהתאם לנתוני ההשוואה של בתים בנויים (שנבנו בין השנים 1995-2005), שווי למ"ר בנוי עיקרי הינו כ 11,579 ₪ ולאחר הפחתה של עלות בניה בסך 7,500 ₪ מגלם יזמות ופיתוח חצר, מתקבל במעוגל 4,000 ₪ למר"מ מגלם חצר.

- שומה מכרעת בגוש 40130 חלקה 38 - השמאי המכריע מר מרכי דדון קבע שווי קרקע למר"מ למגרש לבניה צמודת קרקע חד משפחתית, ברחוב אח"י אילת 84, שכונת שחמון רובע 6, בסך 3,000 ₪ למועד קובע 11/12/2018.

<u>עסקאות מכר של מגרשים ריקים בשכונת שחמון רובע 4 בגוש 40084 שבנדון</u>

- גוש 40084 חלקה 24 - בתאריך 1/10/2017 נמכר מגרש מס' 207 בשטח של 599 מ"ר ברחוב משעול עינב לבניה חד משפחתית בהתאם לתב"ע 2/במ/151 שחמון רובע 4, תמורת 1,125,000 ₪.
  מתקבל שווי קרקע למר"מ במעוגל סך 3,230 ₪ [5].

- גוש 40084 חלקה 23 - בתאריך 1/10/2017 נמכר מגרש מס' 204 בשטח של 597 מ"ר ברחוב משעול האגס לבניה חד משפחתית בהתאם לתב"ע 2/במ/151 שחמון רובע 4, תמורת 1,125,000 ₪.
  מתקבל שווי קרקע למר"מ במעוגל סך 3,240 ₪.

לאור האמור לעיל, עסקאות השוואה בשכונה שבנדון למגרשים ריקים לבניה צמודת קרקע, שומות מכריעות לבניה צמודת קרקע בשכונה שבנדון ושומה מכרעת של מר מרדכי דדון לבניה צמודת קרקע ברובע 6 בסמוך למועד הקובע לשומה, מוערך שווי קרקע למר"מ למועד הקובע 13/3/2019 בסך 3,300 ₪ לבניה חד משפחתית ולפני התאמות.

[5] בהתחשב בשטח אקו' של כ 348 מ"ר, כדלקמן: 200 מ"ר עיקרי במקדם 1, 30 מ"ר שירות כולל ממ"ד במקדם 0.8, 30 מ"ר חניה במקדם 0.35 וחצר 454 מ"ר (בהתחשב בבניה ב 2 קומות) במקדם 0.25

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>תחשיב מצב חדש</u>

במצב החדש סה"כ 6 מגרשים ל 10 יח"ד, 4 מגרשים לבניה דו משפחתית (מגרשים 7C, 7E, 7G, 7F) ו 2 מגרשים לבניה חד משפחתית (מגרשים 7D ו 7H).

<u>מגרשים לבניה דו משפחתית 7C, 7E, 7G, 7F</u>

מקדם בגין צפיפות ועורפיות מגרשים מס' 7C, 7E, 7G:

מגרשים 7C, 7E, 7G מהווים מגרשים עורפיים וכלואים, ללא חזית לרחוב עם גישה ממערב דרך רחוב עין נטפים, דרך מגרש החניה של הבניה הרוויה הצמודה ממערב.

כמו"כ, נלקח בחשבון ביחס לנתוני ההשוואה מבניה חד משפחתית בשכונה, כי המגרשים שבנדון הינם לבניה דו משפחתית ומהווים מגרשים קטנים וצפופים.

נלקח בחשבון מקדם התאמה לעורפיות למגרשים כלואים ללא חזית וצפיפות בבינוי דו משפחתי לפי מקדם 0.9.

מקדם מיקום למגרשים 7C, 7E, 7G:

מגרשים 7C, 7E, 7G העורפיים גובלים בבנייה רוויה בבניינים בני 5 קומות (4 קומות מעל קומת דירות גן וקומה נוספת תת קרקעית) וחניה עילית של הבנייה הרוויה, כאשר כל הבניינים הצמודים בבנייה הרוויה כוללים מרפסות הפונות למגרשים שבנדון.

בגין צמידות המגרשים לבנייה רוויה בעורף ולחניה העילית נלקח בחשבון מקדם 0.9, ביחס לנתוני ההשוואה מסביבה הכוללת בניה צמודת קרקע.

מצרף תמונה.

למגרש 7F לבניה דו משפחתית בחזית לרחוב משעול האגס נלקח בחשבון מקדם 0.95 בגין צפיפות בבניה דו משפחתית במגרש קטן ביחס לנתוני ההשוואה שלעיל לבניה צמודת קרקע חד משפחתית.

מקדם מרתף - נלקח בחשבון כי סביבת הנכס בבניה צמודת קרקע אינה כוללת בניית מרתפים. בהתאם לתכנית הראשית של השכונה 2/במ/151 זכויות הבניה אינן כוללות זכויות למרתפים ובהתאם מרבית הבתים בשכונה נבנו ללא מרתף.

גם מרבית המגרשים בשכונת שחמון רובע 6 אינם כוללים זכויות למרתפים.

בהתחשב בשטחי הבניה במגרשים שבנדון ומגרשי ההשוואה וסביבת הנכס, נלקח בחשבון מקדם מרתף בשטח של 100 מ"ר ליח"ד כולל ממ"ד בבניה דו משפחתית המגלם שוליות לפי מקדם 0.3.

בהתחשב במגבלת תכסית הבניה ושטח המגרשים הקטן לבניה צמודת קרקע (425 מ"ר שטח מגרש ל 2 יח"ד) הכוללים 2 מקומות חניה לכל יח"ד, מחסן ושטח עיקרי, המותירים יתרת חצר קטנה מאוד, נלקח בחשבון בניית הממ"ד במרתף.

נלקח בחשבון כי במסגרת תכסית 50% לא ניתן במגרשים לבניה דו משפחתית לנצל את מלוא השטחים כולל חצר מקורה וממ"ד, ובהתאם חושב שטח חצר לא מקורה בלבד וממ"ד במרתף.

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>תחשיב מגרשים 7C, 7E, 7F, 7G, (חלקות 129, 131, 132, 133) לבניה דו משפחתית</u>

- שטח עיקרי ל 2 יח"ד - 410 מ"ר כולל חדר גג וכולל חצר מקורה כעיקרי (15 מ"ר חדר גג ליח"ד ו 29 מ"ר חצר מקורה כעיקרי ליח"ד). יתרת השטח העיקרי לבניה בקומות קרקע + א' - 322 מ"ר ל 2 יח"ד.
כמצוין לעיל, במסגרת מגבלת התכסית לא ניתן לנצל 58 מ"ר כחצר מקורה במגרשים לבניה דו משפחתית.
- שטח מרתף 200 מ"ר (100 מ"ר ליח"ד).
- שטחי שירות עיליים למחסן וחניה

שטח חלקות 131, 133 (מגרשים 7E + 7G) - 425 מ"ר כ"א.

שטח חלקה 129 (מגרש 7C) - 424 מ"ר.

שטח חלקה 132 (מגרש 7F) - 472 מ"ר

מגרשים 7C, 7E, 7G - מגרשים עורפיים	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח מגרש ממוצע	424.6		
שטח עיקרי עילי	322	1	322.0
חניה	60	0.35	21.0
מחסן	12	0.6	7.2
שטח שירות תת קרקעי כולל ממ"ד	200	0.3	60.0
חדר גג	30	0.7	21.0
חצר	152.30	0.25	38.1
סה"כ מ"ר אקו' למגרש			469.3
סה"כ מ"ר אקו' ל 3 המגרשים העורפיים לבניה דו משפחתית			1,407.8
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,300
סה"כ שווי			₪ 4,645,823
מקדם למגרשים עורפיים כלואים ללא חזית לרחוב וצפיפות בבנייה דו משפחתית		0.9	₪ 4,181,240
מקדם למגרשים צמודים לבניה רוויה ולמגרש החניה העילי		0.9	**₪ 3,763,116**

מגרש 7F	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח המגרש	472		
שטח עיקרי עילי	322	1	322.0
חניה	60	0.35	21.0
מחסן	12	0.6	7.2
שטח שירות תת קרקעי כולל ממ"ד	200	0.3	60.0
חדר גג	30	0.7	21.0
חצר	176.00	0.25	44.0
סה"כ מ"ר אקו'			475.2
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,300
סה"כ שווי			₪ 1,568,160
מקדם לצפיפות בביני דו משפחתי		0.95	**₪ 1,489,752**

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>מגרשים לבנייה חד משפחתית - 7D ו 7H</u>

מקדם מיקום מגרש 7D (חלקה 130) בצמוד לחלקה 92 ביעוד למתקנים הנדסיים - מצרף תמונה.

מגרש 7D בחלקה 130 ביעוד לבניה חד משפחתית ממוקם בפינה הצפון מזרחית של חטיבת הקרקע שבנדון, בצמוד לחלקה 92 ביעוד למתקנים הנדסיים בהתאם לתב"ע 2/במ/151, הכוללת מבנה מתקן תקשורת של חברת בזק.
נלקח בחשבון מקדם מיקום 0.8 בהתחשב במיקום המגרש בצמוד למבנה ביעוד למתקנים הנדסיים הכולל מתקן תקשורת, היוצר מטרד פסיכולוגי בעיני קונה סביר [6].

<u>שוליות</u> - שטחי הבניה במגרשים החד משפחתיים נרחבים במיוחד וכוללים סה"כ 300 מ"ר עיקרי עילי (לא כולל חצר מקורה 45 מ"ר כעיקרי) +שטחי שירות עיליים + 150 מ"ר שטח מרתף.
יש לקחת בחשבון כי שטחי הבניה במגרשים החד משפחתיים כולל המרתף הינם מעל פי 2 משטחי הבניה בסביבה לבניה חד משפחתית (מגרשי הבניה בשכונה לבניה חד משפחתית כוללים כ 200 מ"ר עיקרי + 30 מ"ר שטחי שירות בהתאם לתכנית 2/במ/151).
נלקח בחשבון בחישוב ההשבחה לבניה החד משפחתית שטח עיקרי עילי מעל 200 מ"ר לפי מקדם 0.6 וסה"כ מקדם משוקלל של 0.88 לשטח עיקרי, כפי שקבע גם השמאי המכריע מר ארז כהן בשומה מכרעת בשכונה בגוש 40084 חלקה 6.
יוער כי גם בשומה המכרעת של מר מרדכי דדון בגוש 40130 חלקה 38 רובע 6 - אילת, חושבה שוליות ושטחי הבניה מעל 180 מ"ר חושבו לפי מקדם 0.6.
בהתחשב בשטחי הבניה העיליים הנרחבים בבניה החד משפחתית, נלקח בחשבון מקדם מרתף עד 100 מ"ר בסביבה המאופיינת בבניה עילית בלבד, לפי מקדם 0.25, ושטח מרתף מעל 100 מ"ר לפי מקדם 0.2, בהתחשב בשוליות הגדולה ושטחי הבניה החריגים בהיקפם ביחס לשכונה והסביבה.

[6] בשומה מכרעת בגוש 6956 חלקה 102 רחוב זנגביל 12-14 תל אביב, קבעה השמאית המכריעה גב' שושי שרביט מקדם 0.6 לשווי קרקע למר"מ לדירת גן הצמודה לחדר שנאים בקומת קרקע (בהתחשב בהפחתת 20% לדירה בנויה).

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>תחשיב מגרשים 7D (חלקה 130) + 7H (חלקה 134), לבניה חד משפחתית</u>

מגרש 7D	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח המגרש	396		
שטח עיקרי עילי	285	0.88	250.8
חניה	30	0.35	10.5
מחסן	6	0.6	3.6
שטח שירות תת קרקעי כולל ממ"ד עד 100 מ"ר בהתחשב בשוליות	100	0.25	25
שטח שירות תת קרקעי מעל 100 מ"ר בהתחשב בשוליות	50	0.2	10
חדר גג	15	0.7	10.5
חצר מקורה	45	0.3	13.5
חצר	168.00	0.25	42
סה"כ מ"ר אקו'			365.900
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,300
סה"כ שווי			₪ 1,207,470
מקדם מיקום מגרש צמוד לחלקה 92 ביעוד למתקנים הנדסיים כולל מבנה תקשורת של חברת בזק		0.8	**₪ 965,976**

מגרש 7H	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח המגרש	397		
שטח עיקרי עילי	285	0.88	250.8
חניה	30	0.35	10.5
מחסן	6	0.6	3.6
שטח שירות תת קרקעי כולל ממ"ד עד 100 מ"ר בהתחשב בשוליות	100	0.25	25
שטח שירות תת קרקעי מעל 100 מ"ר בהתחשב בשוליות	50	0.2	10
חדר גג	15	0.7	10.5
חצר מקורה	45	0.3	13.5
חצר	168.50	0.25	42.125
סה"כ מ"ר אקו'			366.025
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,300
סה"כ שווי			**₪ 1,207,883**

סה"כ שווי המגרשים במצב החדש = ₪ 7,426,727

<u>ההשבחה</u>

שווי מצב קודם	₪ 2,643,099
שווי מצב חדש במעוגל	<u>₪ 7,426,727</u>
	₪ 4,783,628

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 המבקשת, כדלהלן:</u>

מר יהודה דדשוב שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת המהווה חלק אינטגרלי מהתייחסותי זו.

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

<u>סעיף 1 לתשובת המשיבה</u> – לעניין עסקאות השוואה – השווי בחוות דעתי מבוסס על ערכי שווי בשכונה עצמה רובע 4 עצמה לעסקאות של מגרשים רקים לבניה חד משפחתית ושומות מכריעות בסמוך למועד הקובע.

שומה מכרעת של מר ארז כהן ברובע 4 למועד קובע 07.06.2019 שלושה חודשים לאחר מועד קובע ביחס לנכס הנדון, נקבע 3,370 ₪ / מ"ר קרקע מבונה לבניה חד משפחתית. לעניין התאמה שערכה שמאית המשיבה ביחס לרובע 6 קבעה תוספת של 10 אחוזים לרובע 4, אציין כי רמת המחירים ברובע 4 אינה גבוהה יותר מרובע 6. רובע 6 הינו רובע חדש בבניה חדשה יוקרתית וממרבית המגרשים ברובע 6 נשקף נוף פתוח למפרץ.

עסקאות השוואה בשומת המשיבה בגישת החילוץ הינה בעייתית, ישנה שונות קיצונית בערכי השווי, עסקאות שהגיעו ל – 2,000 ₪ מ"ר קרקע מבונה לעומת עסקאות 6,000 ₪ מ"ר קרקע מבונה ואף יותר.

גישת החילוץ אינה מתאימה לאזורים בהם קיימות עסקאות למגרשים רקים.

ועלויות הבניה שנלקחו בשומת המשיבה 5,800 ₪ מ"ר הינו נמוך לבנייה צמודת קרקע יוקרתית. אציין לשומה מכרעת לבניה חד משפחתי למועד קובע 11.12.2018 שלושה חודשים לפני המועד הקובע בנכס הנדון מר מרדכי דדון נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בשווי 3,000 ₪. וישנה גם שומה מכרעת של גב' אוולין דודזון קבעה 3,100 ₪ מ"ר קרקע מבונה ברובע 6. לא יתכן שווי מ"ר קרקע מבונה במיקום הנכס הנדון הינו נחות כמצוין בחוות דעתי היה גבוה משומת הוועדה בשלושים אחוז מעל השווי שנקבע בשומות מכריעות באותו מועד קובע ברובע 6 וגבוה משמעותית ממה שקבע השמאי המכריע מר ארז כהן בשכונה ברובע 4 ומעסקאות המגרשים בשכונה.

<u>סעיף 2 לתשובת המשיבה</u> – מקדם עורפיות וצפיפות – יחידות הדיור במגרשים העורפיים בבניה דו משפחתית מהוות יחידות דיור כלאות ללא חזית לרחוב, המקדם מגלם גם בניה ללא כיווני אויר חשופים, תאורה, העדר אור, ובנוסף הצפיפות גבוה מאוד במגרשים קטנים.

שמאית המשיבה הפנתה בתגובתה לשומה מכרעת לגב' שושי שרביט שפירא אציין כי בשומה המכרעת של גב' שושי שרביט שפירא ניתן מקדם בנוסף לעורפיות של 0.9 ליחידות דיור הדו משפחתיות לעומת יחידות דיור חד משפחתיות במתחם, כפי שחושב בחוות דעתי לא נלקח בחשבון בשומת המשיבה.

כל נתוני השוואה בחוות דעתי ובשומת המשיבה כולל השומות המכריעות מתייחסים למגרשים בבינוי חד משפחתי. אני כשמאי וועדה מחשב הפחתה של כ – 5 אחוזים ליחידות דיור עורפיות בהתחשב בטיעונים שהועלו גם שביל המעבר מיוחס ליחידת הדיור החזיתית בלבד.

<u>סעיף 3 לתשובת המשיבה</u> – לעניין מקדם מיקום – מגרשי השוואה והשומות המכריעות שצוינו מתייחסים כולם למגרשים באזור עם בניה נמוכה בלבד ואינן גובלים בבניה רוויה.

אין ספק במגרש לבניה צמודת קרקע שגובל בעורפו במספר בנינים בבניה רוויה כאשר כל מרפסות השמש בבניה רוויה פונות ישירות למגרש והעדר פרטיות שווה פחות ממגרש שאינו גובל בבניה רוויה, רואים בברור בתמונה בעמוד 2 לחוות דעתי וניתן היה להתרשם בפועל בעת ביקורך בנכס את הבניינים הצמודים הכוללים מרפסות לעבר המגרשים.

<u>סעיף 4 לתשובת המשיבה</u> – לעניין המרתף – כפי שציינתי בחוות דעתי סביבת הנכס בבניה צמודת קרקע אינה כוללת בניית מרתפים, התכנית הראשית של השכונה אינה כוללת זכויות בניה למרתפים. גם ברובע 6 החדש יותר התבע של השכונה לא כוללת מרתפים. באזורים בארץ בהם בניית מרתפים אינה נפוצה, מקדמי השווי שניתנים למרתף נמוכים באופן משמעותי משומת הוועדה, ואף נמוכים מהמקדם שאני קבעתי.

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

ברצוני להפנות לשומה מכרעת של החתום מטה בגוש 39505 חלקה 27-25 שכונת הערבה דימונה, בה נקבע מקדם מרתף בבנית צמודת קרקע 0.2 ובהתחשב במימוש היקף בינוי למרתפים מוגבל. אציין כי השמאי המכריע מר ארז כהן בשומתו ברובע 4 חישב מקדם מרתף 0.3. בחוות דעתי לקחתי בחשבון בבניה הדו משפחתית מקדם מרתף 0.3 ל – 100 מ"ר מרתף.
ובבניה חד משפחתית בהתחשב בשטחי הבניה החריגים [450 מ"ר עיקרי כולל מרתף ליחידת דיור], מקדם מרתף עד 100 מ"ר ניתן 0.25 ומעל 100 מ"ר קבעתי 0.2.
<u>סעיף 5 לתשובת המשיבה</u> – לעניין ניצול כלל השטחים בבניה הדו משפחתית – המגרשים לבנייה הדו משפחתי הם קטנים מאוד כ – 420 מ"ר לשתי יחידות דיור, אם ניקח לדוגמא את מגרש מספר G7 בתשריט שמידותיו בערך 25.5 מ"ר על 16.7 מ"ר, קווי בנין לכל הכיוונים 3 מטר במגרש הנדון, כך שנותר שטח בתוך קווי הבנין של 208 מ"ר בלבד, לשתי יחידות דיור [המידות 10.7 כפול 19.5]. שטחי הבניה לאחר הורדת חדר גג וחצר מקורה כשטח עיקרי, 322 מ"ר עיקרי. כ – 161 מ"ר בכל קומה + 12 מ"ר מחסנים + 24 מ"ר ממדים בקומת קרקע בשומת הוועדה + 58 מ"ר חצר מקורה מתקבלת תכסית 255 מ"ר, כך שלא ניתן לנצל את מלוא השטח של החצר המקורה. בהתחשב בשטח המגרשים הקטן הכוללים מחסנים, 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתחום המגרש, כמעט ולא נותר שטח חצר, בחוות דעתי לקחתי בחשבון כי השימוש היעיל והטוב לבנית ממ"ד כחלק מהמרתף.
<u>סעיף 6 לשומת המשיבה</u> – לעניין חלקה 92 ביעוד מתקנים הנדסיים – יש פה מטרד משמעותי בצמוד למגרש D7 מטרד פסיכולוגי בעני כל קונה סביר. מבנה המתקנים של בזק בחלקה ביעוד למתקנים הנדסיים בנוי בקו בנין אפס עם מגרש D7 ממש בתוך שטח חצר המגרש. כל קונה סביר של מגרש או בית צמוד קרקע יעדיף מיקום ללא מטרד שכזה ובפרט שלא ידוע מעבר למתקנים הקיימים כיום מה יותקן שם בעתיד ורמות הקרינה הצפויות.
<u>סעיף 7 לתשובת המשיבה</u> – לעניין השוליות – במגרשים D7 ו – H7 לבניה חד משפחתית יש שוליות גדולה מאוד בשטחי הבניה, שטחי הבניה חריגים ביחס לשכונה ולתבע לשכונה ברובע 4 וחריגה גם ביחס לשטחי הבניה ברובע 6 החדש, שטחי הבניה לא כולל חצר מקורה כעיקרי מהווים 450 מ"ר ליחידת דיור, 300 מ"ר עילי + 150 מ"ר מרתף, שטח חריג לעומת 200 מ"ר בתבע בשכונה וללא מרתפים, וביחס לתבע ברובע 6 שקבעה 180 מ"ר וללא מרתפים. מספר הבתים הבודדים שהוסיפו תכניות נקודתיות ושטחי בניה מעל 200 מ"ר עיקרי כפי שציינה שמאית המשיבה אינם מעידים על הכלל, וגם בתים אלו שהוספו להם שטחי בניה מעל 200 מ"ר חויבו בהתאם במקדמי שוליות גבוהים, גם על ידי שמאי הוועדה באילת וגם על ידי השמאים המכריעים ובוודאי לא מקדם 1 כפי שנקבע בשומת המשיבה. אציין כי בשומה המכרעת ברובע 6 של מר מרדכי דדון שמאי מכריע, גם שמאי הוועדה המקומית אילת וגם השמאי המכריע חישבו מקדם שוליות 0.6 לשטחי הבניה מעל 180 מ"ר ולמגרש ללא מרתף. אני חישבתי מקדם שוליות 0.6 לשטחי בניה מעל 200 מ"ר התואם את הכרעת השמאי המכריע מר ארז כהן בשכונה ברובע 4.

<u>בהמשך "פרוטוקול עיקרי הדיון", טען שמאי המבקשת, כדלהלן:</u>
מר יהודה דדשוב שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת] , עיקרי הטיעונים, כדלהלן:

<u>לעניין חלקה 92</u> – כפי שציינתי המבנה של חברת בזק בנוי בקו בנין אפס עם המגרש שלנו.
<u>לעניין הטופוגרפיה ברובע 6</u> – המגרשים שבנדון ברובע 4 ובשכונת רובע 4 לא הייתה מניעה מבחינה טופוגרפית לבנות מרתף וזכויות הבניה בתבע ראשית לא כללו זכויות בניה למרתפים.
לעניין התכניות הנקודתיות שציינה גם ברובע 6 – חוזר מדובר על מקרים נקודתיים וכפי שציינתי גם במקרים אלו שמאי הוועדה והשמאים המכריעים חישבו את תוספת הבניה מעל 180 מ"ר ברובע 6 במקדמי שוליות גבוהים.

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

החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס נשוא ההחלטה

- בהתאם להחלטה שנערכה ביום 08.03.2021, ע"י כבוד השמאי המכריע מר ארז כהן, למקרקעין המזוהים כחלקה 6, בגוש 40084, בכתובת רחוב משעול אלון 4, שכונת "רובע 4" - שחמון, אילת, הובא בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה לבתי מגורים צמודי קרקע, חד משפחתיים, בסך של 3,370 ₪, נכון למועד הקובע 07.06.2019 של תכנית 602-0534123.

- בהתאם להחלטה שנערכה ביום 08.03.2021, ע"י כבוד השמאית המכריעה הגב' יעל הרון, למקרקעין המזוהים כתת חלקה 10, חלקה 87, בגוש 40084, בכתובת רחוב חבושים 4א' דירה מס' 1, שכונת "רובע 4" - שחמון, אילת, הובא בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה לבתי מגורים צמודי קרקע, בסך של 4,000 ₪, נכון למועד הקובע 08.03.2018 של תכנית 602-0226266.

בהינתן מקדם התאמה לזמן בשיעור של 3% לשנה ביחס למועד הקובע בו אנו עסקינן, מתקבל אפוא שווי מ"ר קרקע מבונה לבתי מגורים צמודי קרקע, בסך של 4,120 ₪.

ניתוח עסקאות השוואה מתוך אתר רשום המיסים

ראשית, 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.

שנית, 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".

מהכלל אל הפרט, לצורך עריכת מדגם עסקאות כנדרש בסעיף 2.0 לתקינה השמאית [3 מחירי השוואה תקפים לפחות], אתבסס על עסקאות השוואה רלוונטיות שנכרתו עד כשנתיים טרם המועד הקובע בו אנו עסקינן, הן למגרשים ריקים והן לדירות מגורים צמודות קרקע, המסווגים בייעוד "מגורים א' בודדים" עפ"י הוראות תכנית 2/במ/151, בשכונת "רובע 4 – שחמון" [להלן: "גושים 80042, 80043 ו- 80042"], תוך מתן התאמות נדרשות.

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>להלן, ניתוח עסקאות ההשוואה מתוך אתר רשום המיסים עפ"י גישת השווי השיורי [גישת החילוץ]</u>

עסקה מס' 1				
שטח המגרש בהתאם לתשריט תכנית 2/במ/151 [מיוחס לעסקת ההשוואה - ראה"י הסבר בהרחבה בהמשך החלטתי]				720 מ"ר
תמורה מוצהרת לא כולל מע"מ				3,500,000 מ"ר
תמורה מוצהרת לא כולל מע"מ - לאחר התאמה למועד הקוב			1.01	3,535,000 ₪
רווח יזמי בבנייה עצמית, צמודת קרקע [בהתאם לקו מנחה יח']				3%
שווי מחוברים	320 מ"ר	5,239 ₪		1,676,480 ₪
יתרה לקרקע				1,755,559 ₪
מהות	שטח	מקדם אקוויוולמטי		סה"כ שטח אקוויוולנטי
שטח עיקרי - קומת קרקע	138 מ"ר	1		138 מ"ר
שטח שירות [ממ"ד] - קומת קרקע	12 מ"ר	1		12 מ"ר
שטח עיקרי - קומה א'	62 מ"ר	1		62 מ"ר
שטח שירות - קומה א'	18 מ"ר	0.6		11 מ"ר
חניה מקורה	30 מ"ר	0.35		11 מ"ר
שטח חצר גרעיני [מעגל ראשון] - עד 500 מ"ר	320 מ"ר	0.25		80 מ"ר
שטח חצר שולי [מעגל שני] - מעל 500 מ"ר	220 מ"ר	0.15		33 מ"ר
סה"כ שטח מבונה אקוויוולנטי				346 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה אקוויוולנטי, במעוגל				5,069 ₪

עסקה מס' 2				
שטח המגרש בהתאם לתשריט תכנית 2/במ/151 [מיוחס לעסקת ההשוואה - ראה"י הסבר בהרחבה בהמשך החלטתי]				600 מ"ר
תמורה מוצהרת לא כולל מע"מ				3,830,002 ₪
תמורה מוצהרת לא כולל מע"מ - לאחר התאמה למועד הקוב			1.03	3,935,327 ₪
רווח יזמי בבנייה עצמית, צמודת קרקע [בהתאם לקו מנחה יח']				3%
שווי מחוברים	280 מ"ר	5,239 ₪		1,466,920 ₪
יתרה לקרקע				2,353,786 ₪
מהות	שטח	מקדם אקוויוולמטי		סה"כ שטח אקוויוולנטי
שטח עיקרי - קומת קרקע	138 מ"ר	1		138 מ"ר
שטח שירות [ממ"ד] - קומת קרקע	12 מ"ר	1		12 מ"ר
שטח עיקרי - קומה א'	62 מ"ר	1		62 מ"ר
שטח שירות - קומה א'	18 מ"ר	0.6		11 מ"ר
חניה מקורה	30 מ"ר	0.35		11 מ"ר
שטח חצר גרעיני [מעגל ראשון] - עד 500 מ"ר	320 מ"ר	0.25		80 מ"ר
שטח חצר שולי [מעגל שני] - מעל 500 מ"ר	100 מ"ר	0.15		15 מ"ר
סה"כ שטח מבונה אקוויוולנטי				328 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה אקוויוולנטי, במעוגל				7,170 ₪

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

עסקה מס' 3			
שטח המגרש בהתאם לתשריט תכנית 2/במ/151 [מיוחס לעסקת ההשוואה - ראה"י הסבר בהרחבה בהמשך החלטתי]			600 מ"ר
תמורה מוצהרת לא כולל מע"מ			₪ 2,720,000
תמורה מוצהרת לא כולל מע"מ - לאחר התאמה למועד הקוב		1.03	₪ 2,801,600
רווח יזמי בבנייה עצמית, צמודת קרקע [בהתאם לקו מנחה יח']			1%
שווי מחוברים	240 מ"ר	₪ 4,732	₪ 1,135,680
יתרה לקרקע			₪ 1,638,181
מהות	שטח	מקדם אקוויוולמטי	סה"כ שטח אקוויוולנטי
שטח עיקרי - קומת קרקע	138 מ"ר	1	138 מ"ר
שטח שירות [ממ"ד] - קומת קרקע	12 מ"ר	1	12 מ"ר
שטח עיקרי - קומה א'	62 מ"ר	1	62 מ"ר
שטח שירות - קומה א'	18 מ"ר	0.6	11 מ"ר
חניה מקורה	30 מ"ר	0.35	11 מ"ר
שטח חצר גרעיני [מעגל ראשון] - עד 500 מ"ר	320 מ"ר	0.25	80 מ"ר
שטח חצר שולי [מעגל שני] - מעל 500 מ"ר	100 מ"ר	0.15	15 מ"ר
סה"כ שטח מבונה אקוויוולנטי			328 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה אקוויוולנטי, במעוגל			₪ 4,990

עסקה מס' 4			
שטח המגרש בהתאם לתשריט תכנית 2/במ/151 [מיוחס לעסקת ההשוואה - ראה"י הסבר בהרחבה בהמשך החלטתי]			600 מ"ר
תמורה מוצהרת לא כולל מע"מ			₪ 4,250,000
תמורה מוצהרת לא כולל מע"מ - לאחר התאמה למועד הקוב		1.04	₪ 4,409,375
רווח יזמי בבנייה עצמית, צמודת קרקע [בהתאם לקו מנחה יח']			1%
שווי מחוברים	280 מ"ר	₪ 4,732	₪ 1,324,960
יתרה לקרקע			₪ 3,040,758
מהות	שטח	מקדם אקוויוולמטי	סה"כ שטח אקוויוולנטי
שטח עיקרי - קומת קרקע	138 מ"ר	1	138 מ"ר
שטח שירות [ממ"ד] - קומת קרקע	12 מ"ר	1	12 מ"ר
שטח עיקרי - קומה א'	62 מ"ר	1	62 מ"ר
שטח שירות - קומה א'	18 מ"ר	0.6	11 מ"ר
חניה מקורה	30 מ"ר	0.35	11 מ"ר
שטח חצר גרעיני [מעגל ראשון] - עד 500 מ"ר	320 מ"ר	0.25	80 מ"ר
שטח חצר שולי [מעגל שני] - מעל 500 מ"ר	100 מ"ר	0.15	15 מ"ר
סה"כ שטח מבונה אקוויוולנטי			328 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה אקוויוולנטי, במעוגל			₪ 9,262

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

עסקה מס' 5				
שטח המגרש בהתאם לתשריט תכנית 2/במ/151 [מיוחס לעסקת ההשוואה - ראה/י הסבר בהרחבה בהמשך החלטתי]				600 מ"ר
תמורה מוצהרת לא כולל מע"מ				₪ 3,400,000
תמורה מוצהרת לא כולל מע"מ - לאחר התאמה למועד הקוב			1.04	₪ 3,536,000
רווח יזמי בבנייה עצמית, צמודת קרקע [בהתאם לקו מנחה יח']				3%
שווי מחוברים	260 מ"ר	₪ 5,645		₪ 1,467,596
יתרה לקרקע				₪ 1,965,414
מהות	שטח	מקדם אקוויוולמטי		סה"כ שטח אקוויוולנטי
שטח עיקרי - קומת קרקע	138 מ"ר	1		138 מ"ר
שטח שירות [ממ"ד] - קומת קרקע	12 מ"ר	1		12 מ"ר
שטח עיקרי - קומה א'	62 מ"ר	1		62 מ"ר
שטח שירות - קומה א'	18 מ"ר	0.6		11 מ"ר
חניה מקורה	30 מ"ר	0.35		11 מ"ר
שטח חצר גרעיני [מעגל ראשון] - עד 500 מ"ר	320 מ"ר	0.25		80 מ"ר
שטח חצר שולי [מעגל שני] - מעל 500 מ"ר	100 מ"ר	0.15		15 מ"ר
סה"כ שטח מבונה אקוויוולנטי				328 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה אקוויוולנטי, במעוגל				₪ 5,987

עסקה מס' 6				
שטח המגרש בהתאם לתשריט תכנית 2/במ/151 [מיוחס לעסקת ההשוואה - ראה/י הסבר בהרחבה בהמשך החלטתי]				659 מ"ר
תמורה מוצהרת כולל מע"מ				₪ 1,850,000
תמורה מוצהרת לא כולל מע"מ - לאחר התאמה למועד הקוב			1.1	₪ 1,956,375
רווח יזמי בבנייה עצמית, צמודת קרקע [בהתאם לקו מנחה יח']				5%
שווי מחוברים	133 מ"ר	₪ 6,557		₪ 872,108
יתרה לקרקע				₪ 991,107
מהות	שטח	מקדם אקוויוולמטי		סה"כ שטח אקוויוולנטי
שטח עיקרי - קומת קרקע	138 מ"ר	1		138 מ"ר
שטח שירות [ממ"ד] - קומת קרקע	12 מ"ר	1		12 מ"ר
שטח עיקרי - קומה א'	62 מ"ר	1		62 מ"ר
שטח שירות - קומה א'	18 מ"ר	0.6		11 מ"ר
חניה מקורה	30 מ"ר	0.35		11 מ"ר
שטח חצר גרעיני [מעגל ראשון] - עד 500 מ"ר	320 מ"ר	0.25		80 מ"ר
שטח חצר שולי [מעגל שני] - מעל 500 מ"ר	159 מ"ר	0.15		24 מ"ר
סה"כ שטח מבונה אקוויוולנטי				337 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה אקוויוולנטי, במעוגל				₪ 2,940

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

עסקה מס' 7			
שטח המגרש בהתאם לתשריט תכנית 2/במ/151 [מיוחס לעסקת ההשוואה - ראה"י הסבר בהרחבה בהמשך החלטתי]			630 מ"ר
תמורה מוצהרת כולל מע"מ			₪ 2,750,000
תמורה מוצהרת לא כולל מע"מ - לאחר התאמה למועד הקוב	1.1		₪ 2,915,000
רווח יזמי בבנייה עצמית, צמודת קרקע [בהתאם לקו מנחה יח']			3%
שווי מחוברים	179 מ"ר	₪ 5,645	₪ 1,010,383
יתרה לקרקע			₪ 1,819,714
מהות	שטח	מקדם אקוויוולמטי	סה"כ שטח אקוויוולנטי
שטח עיקרי - קומת קרקע	138 מ"ר	1	138 מ"ר
שטח שירות [ממ"ד] - קומת קרקע	12 מ"ר	1	12 מ"ר
שטח עיקרי - קומה א'	62 מ"ר	1	62 מ"ר
שטח שירות - קומה א'	18 מ"ר	0.6	11 מ"ר
חניה מקורה	30 מ"ר	0.35	11 מ"ר
שטח חצר גרעיני [מעגל ראשון] - עד 500 מ"ר	320 מ"ר	0.25	80 מ"ר
שטח חצר שולי [מעגל שני] - מעל 500 מ"ר	220 מ"ר	0.15	33 מ"ר
סה"כ שטח מבונה אקוויוולנטי			346 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה אקוויוולנטי, במעוגל			₪ 5,255

<u>להלן, ניתוח עסקאות ההשוואה מתוך אתר רשום המיסים עפ"י גישת ההשוואה הישירה</u>

עסקה מס' 1			
שטח המגרש בהתאם לתשריט תכנית 2/במ/151 [מיוחס לעסקת ההשוואה - ראה"י הסבר בהרחבה בהמשך החלטתי]			597 מ"ר
תמורה מוצהרת לא כולל מע"מ			₪ 1,112,500
תמורה מוצהרת לא כולל מע"מ - לאחר התאמה למועד הקובע	1.04		₪ 1,159,781
מהות	שטח	מקדם אקוויוולמטי	סה"כ שטח אקוויוולנטי
שטח עיקרי - קומת קרקע	138 מ"ר	1	138 מ"ר
שטח שירות [ממ"ד] - קומת קרקע	12 מ"ר	1	12 מ"ר
שטח עיקרי - קומה א'	62 מ"ר	1	62 מ"ר
שטח שירות - קומה א'	18 מ"ר	0.6	11 מ"ר
חניה מקורה	30 מ"ר	0.35	11 מ"ר
שטח חצר גרעיני [מעגל ראשון] - עד 500 מ"ר	320 מ"ר	0.25	80 מ"ר
שטח חצר שולי [מעגל שני] - מעל 500 מ"ר	97 מ"ר	0.15	15 מ"ר
סה"כ שטח מבונה אקוויוולנטי			328 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה אקוויוולנטי, במעוגל			₪ 3,538

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

עסקה מס' 2			
שטח המגרש בהתאם לתשריט תכנית 2/במ/151 [מיוחס לעסקת ההשוואה - ראה/י הסבר בהרחבה בהמשך החלטתי]			599 מ"ר
תמורה מוצהרת לא כולל מע"מ			₪ 1,112,500
תמורה מוצהרת לא כולל מע"מ - לאחר התאמה למועד הקובע		1.04	₪ 1,159,781
מהות	שטח	מקדם אקוויוולמטי	סה"כ שטח אקוויוולנטי
שטח עיקרי - קומת קרקע	138 מ"ר	1	138 מ"ר
שטח שירות [ממ"ד] - קומת קרקע	12 מ"ר	1	12 מ"ר
שטח עיקרי - קומה א'	62 מ"ר	1	62 מ"ר
שטח שירות - קומה א'	18 מ"ר	0.6	11 מ"ר
חניה מקורה	30 מ"ר	0.35	11 מ"ר
שטח חצר גרעיני [מעגל ראשון] - עד 500 מ"ר	320 מ"ר	0.25	80 מ"ר
שטח חצר שולי [מעגל שני] - מעל 500 מ"ר	99 מ"ר	0.15	15 מ"ר
סה"כ שטח מבונה אקוויוולנטי			328 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה אקוויוולנטי, במעוגל			₪ 3,534

<u>ביאורים</u>

- <u>מרכיב המע"מ</u>: לעניין המע"מ, מאחר ואנו עסקינן בעיר אילת, אין לכלול את מרכיב המע"מ.

- <u>אומדן עלויות בנייה</u>: בהתאם לספריית דקל – נספחים ועלויות בניה ופיתוח, מחודש מרץ לשנת 2019, לבתים צמודי קרקע, 2-1 קומות, עולה, בין היתר, כי מחיר בנייה עילית [כולל: שטח עיקרי + ממ"ד + חדר מדרגות + מחסן] הינו כ- 5,200 ₪/מ"ר.
יוער כי אומדן העלויות דלעיל מתייחסים לעלויות בניה בתנאי טופוגרפיה נוחים ומפרט גימור ממוצע, כולל הכנה למיזוג אויר, ואיננו כולל עלויות קרקע, תכנון, פיקוח, מיסים והיטלים, מע"מ, שיווק, תוספות עבור מבנים מסובכים או תנאי עבודה וגישה קשים, תנאים טופוגרפיים מיוחדים וקירות תומכים, לפיכך, אביא בחשבון תוספת בשיעור של 30% בגין עלויות עקיפות, כך שמתקבל אפוא מחיר בנייה עילי [ישיר + עקיף] בסך של כ- 6,760 ₪/מ"ר [לא כולל מע"מ].

יתר על כן, עסקאות ההשוואה המפורטות לעיל מכילות מחוברים אשר נבנו בין השנים 1999 ל- 2017, לפיכך, אביא בחשבון על הצד הזהיר ואף השמרני מקדם הפחתה בגין מרכיב הפחת בשיעור של 1.5% לכל שנה באופן לינארי.

- <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

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

שמאים ויזמים, בבניה עצמית, צמודת קרקע [מגלם בעיקר "ביטול זמן" אישי ומרכיב סיכון נמוך] נע בטווח של 0% [7] - 5%.

לפיכך, היות ומועד הקובע בו אנו עסקינן הינו 15.03.2019, בעוד שעסקאות ההשוואה המדווחות דלעיל נכרתו עבור בתי מגורים שנבנו בין השנים 1999-2017, אביא בחשבון, הן על הצד הזהיר והן על הצד השמרני, מרכיב רווח יזמי בשיעור של 5% עבור מחוברים שהוקמו בשנת 2017 [להלן: "עסקה מס' 6"], מרכיב רווח יזמי שחוק בשיעור של 3% עבור מחוברים שהוקמו בין השנים 2004-2008 [להלן: "עסקאות מס' 1, 2, 5 ו-7"], מרכיב רווח יזמי שחוק בשיעור של 1% עבור מחוברים שהוקמו בשנת 1999 [להלן: "עסקאות מס' 3 ו-4"].

יוער כי מרכיב הרווח היזמי בו נקטתי מביא בחשבון את אופי הסביבה, מצב השוק הכללי, המורכבות המשפטית, גודל ומשך הקמת המיזם, מיקומו בעיר אילת, קרי, מאחר וקיים פטור ממע"מ מתקבל הלכה למעשה שמרכיב זה מגולם בחלקו ברווח היזמי וכיו"ב.

- <u>מקדם התאמה לזמן</u>: היות ועסקאות ההשוואה המפורטות לעיל נכרתו עד כשנתיים טרם המועד הקובע בו אנו עסקינן, הבאתי בחשבון, הן על הצד הזהיר והן על הצד השמרני, מקדם התאמה לזמן בשיעור של 3% לשנה.

<u>מסקנה כללית</u>

להלן, ציטוט מתוך החלטת כבוד בית המשפט העליון, ע"א 7225/03, עלי דואד אלפתיאני נ' מדינת ישראל, מיום 21.08.2005:

" חוות דעתו של השמאי מטעם המדינה נסמכה על "השיטה ההשוואתית". שיטה זו מתבססת על השוואת עסקאות קרובות במקום ובזמן, תוך התאמות המתחייבות מהשוני בנתונים של נושאי ההשוואה. "השיטה ההשוואתית" הוכרה בפסיקה כשיטה המדויקת יותר מכלל השיטות האפשריות להערכת שוויים של מקרקעין (ראו: <u>ע"א 45/79 חברת קדישא גחש"א נ' חברת חלקה 4 בגוש 3974 בע"מ, פ"ד לו</u>(3) 233, 236-237; פרשת בני פ.י., בע' 156; א' קמר דיני הפקעת מקרקעין (מהדורה שישית), 428 (להלן: קמר)). הטעם לכך הוא ש"העובדה המוכחת שפלוני שילם עבור נכס דומה סכום ידוע מהווה את הבסיס הטוב והבטוח ביותר לקביעת הפיצוי בהתאם" (דברי השופטת בן-פורת בע"א 161/79 שר האוצר נ' זילברשטיין, פ"ד לד(3) 225, 227 (להלן: פרשת זילברשטיין)).

"השיטה השיורית", לפיה נעשתה ההערכה בפרשות אסלן וויסמן, היא שיטה פחות מדויקת להערכת שווי מקרקעין. לפי שיטה זו מחשבים את ערכה של הקרקע באמצעות ניכוי מערכו של בניין שהוקם על שטח דומה של ההוצאות וההפחתות השונות הדרושות לשם הכנתה של הקרקע לשימוש למטרתה, כגון הוצאות הבנייה, רווח הקבלן והוצאות הפיתוח (ראו: פרשת זילברשטיין, בע' 228; <u>ע"א 323/85 מדינת ישראל נ' מזרחי, פ"ד לי"ט</u>(4) 185, 187 (להלן: פרשת מזרחי)). חסרונה של השיטה השיורית הוא שבהעדר ידיעה מספקת לגבי נתון אחד או יותר, מסוכן בדרך כלל להישען על הערכה גרידא לגביו, כיוון שהפרש קטן יחסית בהערכתו, לכאן או לכאן, עלול לשנות את התוצאה מן הקצה אל הקצה (ראו: פרשת זילברשטיין, בע' 228)..."

[7] השוק מלמד שבמקרים מסויימים שיעור היזמות הינו 0%, מאחר שקונה מרצון של בית מגורים צמוד קרקע, שנבנה בבניה אישית, לפעמים מכמת בחסר את תרומת רכיב הבניה שלא נעשתה על פי טעמו האישי.

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

ראשית, לא אותרו על-ידי ו/או הוצגו בפניי העתק חוזה מכר שנכרתו למקרקעין בעלי מאפיינים דומים ככל האפשר לנכס נשוא ההחלטה.

שנית, ניתן לראות כי קיים "פער" בין השווי מ"ר קרקע מבונה המתקבל עפ"י ניתוח עסקאות ההשוואה בגישת "השווי השיורי", בהשוואה לשווי מ"ר קרקע מבונה המתקבל עפ"י ניתוח עסקאות ההשוואה בגישת ההשוואה הישירה, לצד השווי מ"ר קרקע מבונה אותו הביאו בחשבון כבוד השמאים המכריעים, מר ארז כהן והגב' יעל הרון .

היות וכך, בהסתמך על האמור בפס"ד של כבוד בית המשפט העליון ע"א 7225/03, עלי דואד אלפתיאני נ' מדינת ישראל, מיום 21.08.2005, המהווה הלכה למעשה, לצורך קביעת שווי מ"ר קרקע מבונה בבתי מגורים צמודי קרקע חד משפחתיים, אביא בחשבון מקדמי עצימות, כדלהלן:

בסיס נתון השוואה	שווי מ"ר קרקע מבונה	מקדם שקלול / עצימות	שווי מ"ר קרקע מבונה
גישת השווי השיורי [גישת החילוץ]	₪ 5,810	20%	₪ 1,162
גישת ההשוואה הישירה	₪ 3,480	60%	₪ 2,124
החלטת שמאי מכריע - מר ארז כהן	₪ 3,370	10%	₪ 337
החלטת שמאית מכריעה - הגב' יעל הרון	₪ 4,120	10%	₪ 412
שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם למבנה מגורים צמוד קרקע חד משפחתי, במעוגל			**₪ 4,040**

<u>בעניין קשיי נגישות ואילוצי בנייה</u>

הנני סבור כי כל קשיי הנגישות ו/או אילוצי הבנייה [כגון: חסימת דרכי גישה, הקצאת מקום התארגנות לפריקת ציוד כבד לרבות חומרי בנייה, וכיו"ב] אשר עלולים להתעורר הן בשלבים הראשוניים של הכנת תכנית ו/או הוצאת היתר בניה, והן בעת ביצוע הפרויקט בפועל ועד לסיומו, מגולמים במשולב בשווי מ"ר קרקע מבונה בו נקטתי לעיל.

היות וכך, בעת עריכת תחשיבי לא אביא הפחתה קונקרטית נוספת בגין המרכיבים הללו.

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

מהו מקדם ההתאמה הראוי בין שווי בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי ביחס לשווי בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי ?

בהתאם למחקר דלפי לשנת 2020 [סוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין, מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר] עולה, כי בהנחה ששווי בית צמוד קרקע על מגרש בודד הוא 100%, השווי האחוזים של בית צמוד קרקע דו-משפחתי זהה לו מבחינת שטח בנוי ושטח חצר באותו מיקום הינו כדלהלן:

סיכום ממצאים

ממוצע	:	87%.
חציון	:	85%.
שכיח	:	85%.
סטיית תקן	:	4%.
מקסימום	:	95%.
מינימום	:	80%.

מסקנה

לאור האמור לעיל, אביא בחשבון, הן על הצד הזהיר והן על הצד השמרני כי מקדם ההתאמה הראוי בין שווי בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי ביחס לשווי בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי הינו בשיעור של 87%, אזיי, בהינתן כי שווי מ"ר קרקע מבונה של מבנה מגורים צמוד קרקע חד משפחתי הינו כ- 4,040 ₪, מתקבל אפוא כי שווי מ"ר קרקע מבונה של מבנה מגורים צמוד קרקע דו משפחתי הינו כ- 3,510 ₪ [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

<u>מקדם התאמה בגין מרכיב צפיפות הבינוי, לרבות מרכיב הפרטיות, של בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי ביחס לבית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי ?</u>

עסקאות ההשוואה המוצגות לעיל הינן לבתי מגורים צמודי קרקע חד משפחתיים, אשר נהנים הן מצפיפות בינוי נמוכה והן מפרטיות רבה ביחס לבתי מגורים צמודי קרקע דו משפחתיים.

אולם, כפי שמפורט בהחלטתי לעיל, הבאתי בחשבון מקדם התאמה בשיעור של 87% בין שווי בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי ביחס לשווי בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי.

היות וכך, אצא מנקודת הנחה כי ככל ויש להביא בחשבון הפחתה בגין מרכיב צפיפות הבינוי לצד מרכיב הפרטיות המיוחסים לבתי מגורים צמודי קרקע דו משפחתיים בהשוואה לבתי מגורים צמודי קרקע חד משפחתיים, הרי שהפחתה זו מגולמת מבעוד מועד במקדם ההתאמה אשר הבאתי בחשבון בין שווי בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי ביחס לשווי בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי.

לאור זאת, לצד החשש מכפל הפחתות לא אביא בחשבון הפחתה קונקרטית נוספת בגין מרכיב צפיפות הבינוי לרבות מרכיב הפרטיות.

<u>מקדם התאמה בגין מרכיב המיקום</u>

<u>לעניין מקדם ההתאמה בגין מיקום המגרשים החזיתיים לרחוב משעול האגס ביחס למיקום המגרשים העורפיים "הכלואים"</u>:

הן מעיון בתשריט תכנית 602-041882 ונספח הבינוי המיוחס אליה, הן מעיון בתצ"אות שונות והן בהתאם לביקור אשר ערכתי בסביבת הנכס נשוא ההחלטה, ניתן להבחין כי הגישה המוטורית אל מגרשים 7C, 7E ו- 7G נעשית באמצעות כביש פנימי סלול אספלט המסתעף מרחוב עין נטפים.

כפועל יוצא מכך, להבנתי, אין מדובר במגרשים "כלואים" בהתאם לגישתו של שמאי המבקשת, אלא במגרשים בעלי נגישות מוטורית לגיטימית ונוחה.

למעלה מהצורך אציין כי להבנתי, קטלוג מיקומם של מגרשים חזיתיים לרחוב כחסרון או יתרון מהווה עניין סובייקטיבי אשר תלוי בעיני המתבונן ואפרט.

סביר להניח כי ישנם בעלי עניין במקרקעין אשר יראו במיקומו של מגרש חזיתי לרחוב כיתרון, בעוד שבאותה "נשימה", ישנם אשר יראו זאת כחיסרון.

בנוסף, האפשרות לכמת את שיעור ההשפעה של מיקום המגרש על שוויו הכלכלי מהווה עניין דינמי ולא פשוט, אשר איננו בעל תוצאה חד ערכית.

היות וכך, מאחר ולא קיימת הסכמה "מלאה" אשר מתאימה לכלל המצבים האפשריים ובעלת תפיסה חד צדדית אודות קטלוג מיקומם של מגרשים חזיתיים לרחוב כחסרון או יתרון, לצד זאת כי לטעמי היתרונות והחסרונות במקרה דנן בעלי משקל זהה, בעת עריכת תחשיבי לא אבצע הפחתה קונקרטית אודות מיקומם של כלל המגרשים מעבר למקדמי ההתאמה בהם נקטתי בהחלטתי דלעיל.

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>לעניין מקדם ההתאמה בגין מיקום מגרשים 7C, 7E ו- 7G בסמוך למגרש 7A שבתחומו ישנה בנייה רוויה לצד רחבת החניה העילית</u>:

הן מעיון בתשריט תכנית 602-041882 ונספח הבינוי המיוחס אליה, הן מעיון בתצ"אות שונות והן בהתאם לביקור אשר ערכתי בסביבת הנכס נשוא ההחלטה, ניתן להבחין כי החזית המזרחית של בנייני המגורים המצויים בתחום מגרש 7A משקיפה אל החזית המערבית של מגרשים 7C, 7E ו- 7G.

היות וכך, בהתחשב בעובדה כי גובה הגדר שבין השביל לבין מגרש 7A לא תעלה על 1.0 מ' [סעיף 4.3.2(א) להוראות התכנית], בהתחשב בעובדה כי גובה הגדר במגרשים 7C, 7E ו- 7G לא יעלה על 1.5 מ' בתוספת גידור עץ עד לגובה של 2.2 מ' [סעיף 4.2.2(ב) להוראות התכנית], בהתחשב במרחק האווירי הקיים בין מגרשים 7C, 7E ו- 7G לבין מגרש 7A, בהתחשב במיקומם של מגרשים 7C, 7E ו- 7G בסמוך לרחבת החניה העילית וכיו"ב, בעת עריכת תחשיבי אביא בחשבון מקדם הפחתה בסך של 0.97 [המגלם הפחתה בשיעור של 3%] עבור מיקומם של מגרשים 7C, 7E ו- 7G בסמוך למגרש 7A שבתחומו ישנה בנייה רוויה.

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

מקדם הפחתה בגין סמיכות למתקנים הנדסיים

בהתאם לתשריט תכנית 2/במ/151, מגרש מס' 914 מסווג בייעוד של "אזור מתקנים הנדסיים".
מעיון בהוראות התכנית [סעיף 12.9] עולה כי התכליות והשימושים שניתן לעשות באזור למתקנים ההנדסיים הינם, כדלהלן: מבנים לטרנספורמטור וחדרי בזק.

כמו כן, מעיון בתשריט תכנית 602-0418822 ונספח הבינוי המיוחס אליה, לצד הביקור אשר ערכתי בסביבת הנכס נשוא ההחלטה, ניתן להבחין כי מגרש מס' 914 המסווג בייעוד של "אזור מתקנים הנדסיים" עפ"י תכנית 2/במ/151 מצוי בסמוך לצלע הצפונית של מגרש 7D עפ"י תכנית 602-0418822.

היות וכך, בעת עריכת תחשיבי אכמת את ההשפעה של מרכיב זה [להלן: "סמיכות למתקנים הנדסיים"] על שוויו הכלכלי של מגרש 7D עפ"י מקדם הפחתה בסך של 0.85 [מגלם הפחתה בשיעור של 15%], זאת בהסתמך על האמור במחקר דלפי.

בהתאם למחקר דלפי לשנת 2020 [סוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין, מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר] עולה, כי בהנחה ששווי בית צמוד קרקע שאינו סמוך לשנאי חשמל הוא 100%, המקדם באחוזים לשווי של אותו בית כאשר הוא נמצא במרחק של 15 מ' משנאי חשמל הינו כדלהלן:

סיכום ממצאים		
ממוצע	:	85%.
חציון	:	85%.
שכיח	:	85%.
סטיית תקן	:	7%.
מקסימום	:	95%.
מינימום	:	70%.

בהתאם למחקר דלפי לשנת 2020 [סוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין, מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר] עולה, כי בהנחה ששווי בית צמוד קרקע שאינו סמוך לחדר טרנספורמציה הוא 100%, המקדם באחוזים לשווי של אותו בית כאשר הוא סמוך לחדר טרנספורמציה הינו כדלהלן:

סיכום ממצאים		
ממוצע	:	85%.
חציון	:	85%.
שכיח	:	85%.
סטיית תקן	:	9%.
מקסימום	:	98%.
מינימום	:	60%.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

שווי הנכס נשוא ההחלטה "במצב החדש" [להלן: "תכנית 0418822–602"]

שווי מגרשים 7E ,7G ו - 7C [עפ"י ניתוח לבית מגורים דו משפחתי המצוי בתחום מגרש בודד]				
מהות	שטח	מקדם אקוויוולמטי	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקוויוולנטי
שטח עיקרי - קומת קרקע	184 מ"ר	1	1	184 מ"ר
שטח שירות [ממ"ד] - קומת קרקע	24 מ"ר	1	1	24 מ"ר
שטח עיקרי - קומה א'	139 מ"ר	1	0.8	111 מ"ר
שטח חדר יציאה לגג	30 מ"ר	0.7	1	21 מ"ר
שטח מרתף	200 מ"ר	0.4	0.8	64 מ"ר
שטח מחסנים - קומת קרקע	12 מ"ר	0.6	1	7 מ"ר
שטח חניה מקורה	60 מ"ר	0.35	1	21 מ"ר
שטח חצר מקורה	58 מ"ר	0.3	1	17 מ"ר
שטח חצר גרעיני [מעגל ראשון] - עד 500 מ"ר	78 מ"ר	0.25	1	19 מ"ר
סה"כ שטח מבונה אקוויוולנטי המיוחס למגרש בודד				468 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם למבנה מגורים צמוד קרקע דו משפחתי, במעוגל				3,510 ₪
מקדם הפחתה בגין מרכיב המיקום				0.97
סך שווי מגרש בודד המכיל מבנה מגורים דו משפחתי				1,594,336 ₪
סך שווי מגרשים 7E ,7G ו - 7C, במעוגל			**3**	**4,783,010 ₪**

שווי מגרש 7F				
מהות	שטח	מקדם אקוויוולמטי	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקוויוולנטי
שטח עיקרי - קומת קרקע	184 מ"ר	1	1	184 מ"ר
שטח שירות [ממ"ד] - קומת קרקע	24 מ"ר	1	1	24 מ"ר
שטח עיקרי - קומה א'	139 מ"ר	1	0.8	111 מ"ר
שטח חדר יציאה לגג	30 מ"ר	0.7	1	21 מ"ר
שטח מרתף	200 מ"ר	0.4	0.8	64 מ"ר
שטח מחסנים - קומת קרקע	12 מ"ר	0.6	1	7 מ"ר
שטח חניה מקורה	60 מ"ר	0.35	1	21 מ"ר
שטח חצר מקורה	58 מ"ר	0.3	1	17 מ"ר
שטח חצר גרעיני [מעגל ראשון] - עד 500 מ"ר	78 מ"ר	0.25	1	19 מ"ר
סה"כ שטח מבונה אקוויוולנטי				468 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם למבנה מגורים צמוד קרקע דו משפחתי, במעוגל				3,510 ₪
סך שווי מגרש 7F, במעוגל				**1,643,650 ₪**

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 מגרש 7D				
מהות	שטח	מקדם אקוויוולמטי	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקוויוולנטי
שטח עיקרי - קומת קרקע	183 מ"ר	1	1	183 מ"ר
שטח שירות [ממ"ד] - קומת קרקע	12 מ"ר	1	1	12 מ"ר
שטח עיקרי - קומה א'	102 מ"ר	1	0.8	82 מ"ר
שטח חדר יציאה לגג	15 מ"ר	0.7	1	11 מ"ר
שטח מרתף	150 מ"ר	0.4	0.8	48 מ"ר
שטח מחסנים - קומת קרקע	6 מ"ר	0.6	1	4 מ"ר
שטח חניה מקורה	30 מ"ר	0.35	1	11 מ"ר
שטח חצר מקורה	45 מ"ר	0.3	1	14 מ"ר
שטח חצר גרעיני [מעגל ראשון] - עד 500 מ"ר	114 מ"ר	0.25	1	29 מ"ר
סה"כ שטח מבונה אקוויוולנטי				391 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם למבנה מגורים צמוד קרקע חד משפחתי, במעוגל				₪ 4,040
מקדם הפחתה בגין סמיכות למתקנים הנדסיים				0.85
סך שווי מגרש 7D, במעוגל				**₪ 1,343,380**

שווי מגרש 7H				
מהות	שטח	מקדם אקוויוולמטי	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקוויוולנטי
שטח עיקרי - קומת קרקע	183 מ"ר	1	1	183 מ"ר
שטח שירות [ממ"ד] - קומת קרקע	12 מ"ר	1	1	12 מ"ר
שטח עיקרי - קומה א'	102 מ"ר	1	0.8	82 מ"ר
שטח חדר יציאה לגג	15 מ"ר	0.7	1	11 מ"ר
שטח מרתף	150 מ"ר	0.4	0.8	48 מ"ר
שטח מחסנים - קומת קרקע	6 מ"ר	0.6	1	4 מ"ר
שטח חניה מקורה	30 מ"ר	0.35	1	11 מ"ר
שטח חצר מקורה	45 מ"ר	0.3	1	14 מ"ר
שטח חצר גרעיני [מעגל ראשון] - עד 500 מ"ר	114 מ"ר	0.25	1	29 מ"ר
סה"כ שטח מבונה אקוויוולנטי				391 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם למבנה מגורים צמוד קרקע דו משפחתי, במעוגל				₪ 4,040
סך שווי מגרש 7H, במעוגל				**₪ 1,580,448**

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 סיכום שווי הנכס [המגרשים] נשוא ההחלטה "במצב החדש" [להלן: "תכנית 602-0418822"]

מס' מגרש/ים	שווי כלכלי
7C	₪ 4,783,010
7E	
7G	
7F	₪ 1,643,650
7D	₪ 1,343,380
7H	₪ 1,580,448
סך שווי הנכס נשוא ההחלטה "במצב החדש"	**₪ 9,350,488**

חישוב אומדן ההשבחה בגין תכנית 602–0418822

מרכיב	תוצאה
סך שווי הנכס נשוא ההחלטה "במצב החדש"	₪ 9,350,488
סך שווי הנכס נשוא ההחלטה "במצב הקודם" [בהתאם לחוות דעת הצדדים והסכמתם]	₪ 2,643,099
חישוב אומדן ההשבחה בגין תכנית 602-0418822, במעוגל	**₪ 6,707,390**

הערת הח"מ לחישוב השווי היחסי של הנכס נשוא ההחלטה בעת אומדן ההשבחה, ככל וחלה

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 לו 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.

עוד 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 לעיל, השווי היחסי של מושא ההחלטה ביחס לרכוש המשותף 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 כחלקות: 129, 130, 131, 132, 133 ו- 134, בגוש: 40084, מגרשים מס' 7C, 7D, 7E, 7F, 7G ו- 7H בהתאם לתכנית 602-0418822, רחוב משעול האגס, שכונת "רובע 4" - שחמון, אילת [המקרקעין, כמוגדר על ידי שמאי הצדדים], בגין מימוש בדרך של בקשת שומה אינפורמטיבית לפני מימוש [pre-ruling], כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תכנית 602-0418822	15.03.2019	₪ 6,707,390	₪ 3,353,695

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 13.12.2021.

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