תאריך : 19.04.2024
מס' בקשה/מינוי : 1985-2023
מספרנו : 8650

לכבוד

חב' רמתיים צופים בעמק בע"מ, ח.פ: 514955079
באמצעות מר מנחם פיירברגר שמאי מקרקעין
דוא"ל: fayermen1@gmail.com
(להלן: "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון בית שאן
דוא"ל: rina@bet-shean.org.il
באמצעות מר סאלח אבו ריא שמאי מקרקעין
דוא"ל: s_aboria@netvision.net.il
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה[1]

גוש: 22923, חלק מחלקות: 4, 5, 6, 9, 11, 12, 13, 15
חלק ממגרש מס': 603 – עפ"י תכנית ג/21186
רחוב הארבעה 2, בית שאן

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 1985-2023 מיום 10.09.2023, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

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

גורם ההשבחה: אישור תכנית ג/21186 ואישור הקלות.

גורם המימוש: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20220088.

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 29.10.2023, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 30.10.2023 ע"י הח"מ.

[1] עדכון להחלטה שניתנה ביום 06.11.2023 המוסיפה חלופה נוספת [בהתעלם מהמצב הקנייני בנכס - מדובר בבקשה להיתר].

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 הארבעה 2, מרכז העיר, בית שאן.
גוש	:	22923.
חלק מחלקות	:	4, 5, 6, 9, 11, 12, 13, 15.
שטח חלקה רשום[2]	:	1,455 מ"ר, 668 מ"ר, 734 מ"ר, 443 מ"ר, 76 מ"ר, 952 מ"ר, 1,916 מ"ר, 1,329 מ"ר [בהתאמה].
החלקות מושא ההחלטה	:	4, 5 [בשלמות], חלק מחלקה 6 [בתת חלקה 2].
מס' מגרש[3]	:	603.
שטח המגרש בשלמות[4]	:	4,880 מ"ר.
שטח המגרש מושא ההחלטה[5]	:	2,583 מ"ר.
מהות הנכס	:	מגרש בייעוד "מסחר ומגורים", עליו קיימים מבנים המיועדים להריסה ויוקם בניין חדש הכולל 52 יח"ד למגורים ושטחי מסחר בקומת הקרקע וחניון תת קרקעי.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר אבו ריא סאלח מיום 10.05.2023 [להלן: "שומת המשיבה"].

6.2 שומה נגדית מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר מנחם פיירברגר מיום 22.08.2023 [להלן: "שומת המבקשת"].

6.3 תשובת המשיבה התקבלה מאת שמאי המשיבה באמצעות דוא"ל מיום 15.10.2023 ומיום 25.10.2023 [להלן: "תגובת המשיבה"].

6.4 העתקי נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים המעודכנים ליום 13.09.2023 וליום 22.08.2023.

6.5 פרוטוקול ישיבת וועדת המשנה לתכנון ובניה בית שאן מיום 20.03.2023.

6.6 דרישת תשלום היטל השבחה מאת הוועדה המקומית בית שאן מיום 06.08.2023.

6.7 היתרי בניה שנופקו במקרקעין.

6.8 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

[2] עפ"י העתק נסח רישום מקרקעין.

[3] על פי תכנית ג/21186.

[4] על פי בקשה להיתר בניה לצד שומות הצדדים.

[5] בהתאם לחוזה רכישה מיום 05.03.2015.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', 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 הקובעים לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורמי השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
תכנית ג/21186	27.12.2017	12.01.2018
הקלה		03.11.2022

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

9. תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס
הנכס מושא ההחלטה ממוקם ברחוב הארבעה 2 במרכז העיר בית שאן.

גבולות השכונה
מצפון - שכונות נווה דקל, יפה נוף ונוף גנים.
ממזרח - כביש ארצי מס' 90 ומעברו שכונת נוף הגלעד.
מדרום - שכונת נוף הירדן.
ממערב - שכונות יפה נוף ונוף הגלבוע.

תיאור סביבת הנכס
המגרש מושא ההחלטה מצוי מדרום לרחוב הארבעה ומזרחית לרחוב ירושלים הבירה בשכונת מרכז העיר בית שאן. רחוב ירושלים הבירה מהווה את אחד מהרחובות הראשיים בעיר המתמזג במזרח עם כביש ארצי מס' 90. שכונת מרכז העיר מתאפיינת באזורי מסחר לצד מבנים ציבוריים כגון בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת, מתנ"ס ועוד.
מדרום למגרש מושא ההחלטה, קיימים מתחם מסחרי והשוק העירוני.
קיימת באזור תנועה ערה.

פיתוח
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות.

נגישות לנכס
דרך רחוב הארבעה מצפון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

10. <u>תיאור החלקה</u>

גו"ח	:	גוש : 22923, חלק מחלקות : 4, 5, 6, 9, 11, 12, 13, 15.
שטח חלקה רשום[6]	:	1,455 מ"ר, 668 מ"ר, 734 מ"ר, 443 מ"ר, 76 מ"ר, 952 מ"ר, 1,916 מ"ר, 1,329 מ"ר [בהתאמה].
צורת החלקה	:	חלקות 4, 5, 6, 9 בעלות צורה רגולרית. חלקות 11, 12, 13, 15 בעלות צורה אי רגולרית.
טופוגרפיה	:	מישורית.
בינוי	:	נכון למועד ביקורי בנכס, על המגרש בנויים מבנים וותיקים, חלקם מבניה קלה ובניהם מבנה מוסך פעיל. בניית המבנים החדשים טרם החלה.

11. <u>תיאור הנכס</u>

<u>הנכס</u>
הנכס מושא ההחלטה מהווה חלק ממגרש ששטחו בשלמות הינו 4,880 מ"ר המסווג כתא שטח מס' 603 על פי תכנית ג/21186, הממוקם בחלקות : 4, 5, 6, 9, 11, 12, 13, 15 בגוש 22923.
ייעוד המגרש הינו "מגורים ומסחר", על פי תכנית הבקשה להיתר הבניה מס' 20220088, על המגרש יוקם בניין חדש הכולל 52 יח"ד למגורים ושטחי מסחר בקומת הקרקע וחניון תת קרקעי.
בתחום המגרש בנויים כיום מבנים המסומנים להריסה על פי התשריט של תכנית ג/21186.
יוער כי המבקשת הינה בעלת הזכויות בחלקות 4 ו - 5 בשלמות ובחלק מחלקה 6 בתת חלקה 2, וסה"כ שטח המגרש המיוחס לה הינו 2,583 מ"ר [להלן : "מושא ההחלטה"].

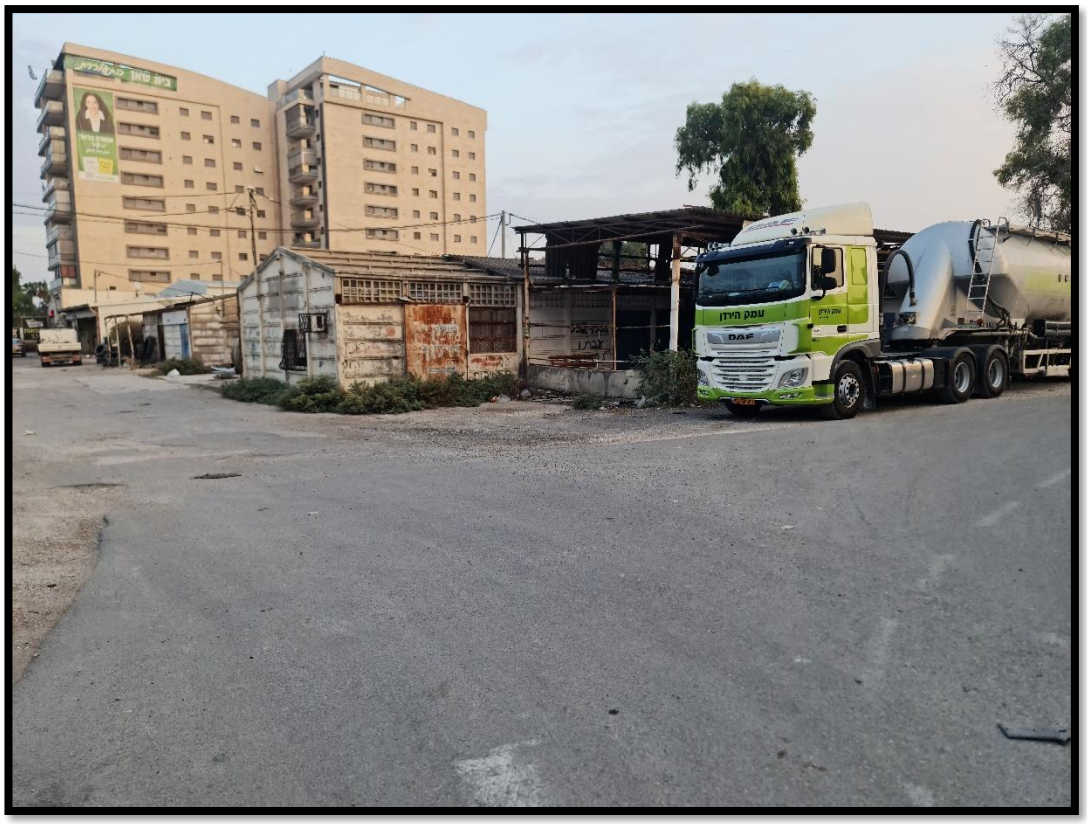
<u>סוג בניה</u>
לא רלוונטי.

<u>מצב פיזי ותחזוקתי</u>
לא רלוונטי.

[6] עפ"י העתק נסח רישום מקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה 2 C, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תמונות המגרש





רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

המשך תמונות המגרש



תצלום אוויר של הנכס וסביבתו [מתוך אתר מפות GIS של הוועדה המקומית]



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

12. מצב משפטי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

12.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 336192 מיום 13.09.2023, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	22923.
חלקה	:	4.
שטח רשום	:	1,455 מ"ר.
בעלויות	:	רמתיים צופים במשק בע"מ – בשלמות.

12.2. נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 336193 מיום 13.09.2023, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	22923.
חלקה	:	5.
שטח רשום	:	668 מ"ר.
בעלויות	:	רמתיים צופים במשק בע"מ – בשלמות.

12.3. נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 305543 מיום 22.08.2023, המהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	22923.
חלקה	:	6.
תת חלקה	:	2.
שטח רשום	:	308.15 מ"ר.
הצמדות	:	קרקע בסימון א' בשטח 141.85 מ"ר, קירות חיצוניים בסימון ד', גג בסימון ה' בשטח 314.15 מ"ר.
בעלויות	:	מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ – בשלמות.
הערות	:	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

12.4. <u>נסח רישום מקרקעין</u>

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 336197 מיום 13.09.2023, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	22923.
חלקה	:	9.
שטח רשום	:	443 מ"ר.
בעלויות	:	עיריית בית שאן – בשלמות.

12.5. <u>נסח רישום מקרקעין</u>

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 336200 מיום 13.09.2023, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	22923.
חלקה	:	11.
שטח רשום	:	76 מ"ר.
בעלויות	:	עיריית בית שאן – בשלמות.

12.6. <u>נסח רישום מקרקעין</u>

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 336203 מיום 13.09.2023, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	22923.
חלקה	:	12.
שטח רשום	:	952 מ"ר.
בעלויות	:	עיריית בית שאן – בשלמות.

12.7. <u>נסח רישום מקרקעין</u>

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 336205 מיום 13.09.2023, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	22923.
חלקה	:	13.
שטח רשום	:	1,916 מ"ר.
בעלויות	:	עיריית בית שאן – בשלמות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

12.1. <u>נסח רישום מקרקעין</u>

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 336207 מיום 13.09.2023, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	22923.
חלקה	:	15.
שטח רשום	:	1,329 מ"ר.
בעלויות	:	מדינת ישראל – בשלמות.

<u>הערות הח"מ למען המשפטי</u>

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.
החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.
נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

13. מצב תכנוני ורישוי

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

13.1. תכנוני – מצב קודם

תכנית 1/14/1 מיום 02.06.1965.

תכנית רישום שיכונים ציבוריים אשר אושרה בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים.

מטרת התכנית

קביעת תכנית בעלת תוקף לשכון ציבורי וביצוע פעולות רישום בהתאם לחוק. (כל שינוי בתכנית לאחר הרישום ייעשה על דעת ובאישור הוועדות המוסמכות).

תכנית 1/14/3 מיום 21.02.1968.

תכנית רישום שיכונים ציבוריים אשר אושרה בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים.

מטרת התכנית

קביעת תכנית בעלת תוקף לשכון ציבורי וביצוע פעולות רישום בהתאם לחוק. (כל שינוי בתכנית לאחר הרישום ייעשה על דעת ובאישור הוועדות המוסמכות).

תכנית 1/14/5 מיום 10.01.1980.

תכנית רישום שיכונים ציבוריים אשר אושרה בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים.

מטרת התכנית

קביעת תכנית בעלת תוקף לשכון ציבורי וביצוע פעולות רישום בהתאם לחוק. (כל שינוי בתכנית לאחר הרישום ייעשה על דעת ובאישור הוועדות המוסמכות).

תכנית 1/14/6 מיום 28.09.1982.

תכנית רישום שיכונים ציבוריים אשר אושרה בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים.

מטרת התכנית

קביעת תכנית בעלת תוקף לשכון ציבורי וביצוע פעולות רישום בהתאם לחוק. (כל שינוי בתכנית לאחר הרישום ייעשה על דעת ובאישור הוועדות המוסמכות).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תכנית ג/6995 פורסמה למתן תוקף ברשומות מיום 29.08.1996.

מטרת התכנית

א. הנחיית הפיתוח העירוני ליעד אוכלוסייה של כ – 23,000 נפש, כולל הקצאת שטחים מתאימים למגורים, מבני ציבור ותעשיה.
ב. פיתוח שירותי תיירות המיועדים לשרת את המבקרים.
ג. הסדרת הקשרים וזיקות הגומלים בין העיר בית שאן, הגן הלאומי ואתר בית שאן העתיקה הנמצא בתחומה.
ד. פיתוח העיר תוך התחשבנות באקלים המיוחד של האזור מתוך כוונה לשפר את נוחות התושבים והמבקרים, בתוך המבנים ומחוצה להם.
ה. שילוב בית שאן במערך הדרכים הארצי המתוכנן.
ו. הסדרת שטחי התעשיה לבית שאן.
ז. לשפר ולשקם את רקמת המגורים ביישוב, תוך התחשבות בשטחים ציבוריים פתוחים, נתוני אקלים, טבע, נוף והיסטוריה.
ח. שילוב במערך העירוני של בית שאן, את אתריה ההיסטוריים הכוללים: בניינים לשימור, אמות מים, חומת העיר העתיקה, נחל חרוד ואלמנטים ייחודיים נוספים.

עיקרי הוראות התכנית

ייעוד	:	"מרכז עירוני".
סה"כ אחוזי בניה	:	120%.
אחוזי בניה בק"ק	:	60%.
מס' קומות	:	1-3.
גובה מותר	:	5-10 מטר.
קווי בניין	:	קדמי, אחורי וצדדי – 0 מ', בין מ' – לפי תכנית מפורטת ונספח בינוי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תכנית ג/8016 פורסמה למתן תוקף ברשומות מיום 14.03.2000.

מטרת התכנית

א. שינוי תכנית מתאר ג/373 ו – ג/6995 ושינוי תכנית תרש"צ 1/14/6.
ב. ייעוד שטחים למרכז עירוני, לשטחים ציבוריים פתוחים ולחניה.
ג. התוויית דרכים ושבילים להולכי רגל.
ד. פיתוח השטח ובינויו, בהתאם לתשריט המצורף.
ה. הגדלת אחוזי בניה ושינוי בקווי הבניין.

עיקרי הוראות התכנית

ייעוד	:	"מרכז עירוני".
אחוזי בניה לשימוש עיקרי	:	60%.
אחוזי בניה לשטחי שירות	:	11%.
סה"כ אחוזי בניה	:	71%.
שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה	:	100%.
תכסית	:	78%.
מס' קומות	:	2.
גובה מותר	:	8.7 מ'.

תכליות ושימושים באזור "מרכז עירוני"

1. משרדים פרטיים.
2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
3. משרדים לניהול עסקים.
4. שירותים (מכבסה, ניקוי יבש, חלפים, שירותי תיקונים, מספרה, מכון כושר, סוכנויות וכו' או כל שימוש אחר שיאושר על ידי הוועדה המקומית).
5. בתי מלאכה עפ"י המפורט בסעיף 3.1.6 בתכנית המתאר ג/6995 כמפורט להלן: בתי מלאכה לתיקון מוצרי עור, חייטות, רפדות, שרברבות, זגגות, צורפות, מוסכים לצרכי מסחר ותיקונים. שירותים אלה יתרכזו בצידו האחורי של המבנה משולבים בחנויות למסחר בחזית.
6. אולמות ייצור, תצוגה ו/או הספקת כלים, מכשירים וציוד.
7. חניה פרטית ושטחים ציבוריים פתוחים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

13.2. תכנוני – מצב חדש

תכנית ג/21186 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7655 מיום 27.12.2017.

מטרת התכנית

הקמת שני מבני מגורים וקומה מסחרית בקומת הקרקע.

עיקרי התכנית

א. שינוי ייעוד ממרכז עירוני למגורים, חזית מסחרית וקומה מסחרית.
ב. שינוי מספר קומות מקסימאלי מותר מ – 2 ל – 10 (ק + 9).
ג. שינוי גובה בניה מקסימאלי מותר מ – 8.7 מ' ל – 37 מ'.
ד. קביעת קווי בניה.
ה. קביעת שימושים מותרים.
ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

הוראות התכנית וזכויות בניה

ייעוד	:	"מגורים ומסחר".
שטח בניה לשימוש עיקרי מגורים	:	7,328 מ"ר.
שטח בניה לשימוש שירות מגורים	:	1,773 מ"ר.
סה"כ שטחי בניה למגורים	:	9,101 מ"ר.
שטח בניה לשימוש עיקרי מסחר	:	1,537 מ"ר.
שטח בניה לשימוש עיקרי מסחר	:	414 מ"ר.
סה"כ שטחי בניה למסחר	:	1,951 מ"ר.
תכסית	:	40%.
מספר יח"ד	:	68.
גובה מותר	:	37 מ'.
מס' קומות	:	9 מעל הכניסה הקובעת, 1 מתחת לכניסה הקובעת.

הערות רלבנטיות

בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

מסחר בקומת הקרקע בלבד.

תכליות ושימושים באזור "מגורים ומסחר"

מגורים, מחסנים, משרדים ו/או קליניקות לבעלי מקצוע, קומת קרקע מסחרית לבתי עסק, חנויות, שירות מסחר קמעונאי, אזור טכני, אכסנה ותפעול לשימוש בתי העסק במתחם, שירותים עסקיים, שירותי הסעדה ובתי אוכל [לא תותר תחנת תדלוק ושימושים שיוצרים מפגעים סביבתיים].

חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, ואישור הסדרי התנועה ע"י רשות תמרור מקומית, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה – הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. החניות עבור המגורים יופרדו באופן פיסי מהחניות עבור המסחר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

13.3. רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר בניה מס' 20220088

הוועדה המקומית לתכנון ובניה בית שאן אישרה ביום 20.06.2023 בקשה מס' 20220088 הכוללת מבנה מגורים ומסחר – בני החדשה, הקמת 2 בנייני מגורים 52 יח"ד + קומה מסחרית + חניון תת קרקעי.

להלן השטחים המבוקשים מתוך תכנית הבקשה להיתר בניה מס' 20220088:

מפלס	שימושים עיקריים					חלקי שירות										סה"כ שטחי בניה
	מגורים	מסחרי	סה"כ שטח מסחרי	סה"כ שטח מגורים	סה"כ מגורים ומסחר	מסחרי ממ"ד	מגורים ממ"ד	מגורים טכני	מסחרי טכני	מגורים מבואות וחדרי מדרגות	מסחרי מעברי שירות ובטיחות	מגורים חדר אופניים	סה"כ מגורים	סה"כ מסחר	סה"כ מגורים ומסחר	
-3.00	1,805.00	94.00	94.00	1,805.00	1,899.00			340.00	28.76				340.00	28.76	368.76	2,267.8
+0.0		1,443.00	1,443.00	0.00	1,443.00	39.64		20.50	74.60	224.60	163.00	65.20	310.30	277.24	587.54	2,030.5
+2.7				0.00	0.00			63.00	108.00	23.50			86.50	108.00	194.50	194.5
+5.00	814.35			814.35	814.35		97.40			74.40			171.80		171.80	986.2
+8.00	837.87			837.87	837.87		97.40			58.76			156.16		156.16	994.0
+11.00	837.87			837.87	837.87		97.40			58.76			156.16		156.16	994.0
+14.00	837.87			837.87	837.87		97.40			58.76			156.16		156.16	994.0
+17.00	629.00			629.00	629.00		72.00			29.38			101.38		101.38	730.4
+20.00	418.93			418.93	418.93		48.70			29.38			78.08		78.08	497.0
+23.00	418.93			418.93	418.93		48.70			29.38			78.08		78.08	497.0
+26.00	418.93			418.93	418.93		48.70			29.38			78.08		78.08	497.0
+29.00	307.77			307.77	307.77		24.84			29.38			54.22		54.22	362.0
סה"כ	**7,326**		**1,537**		**8,863**	**39.64**	**631**	**423**	**210.7**	**607**	**163**	**65.2**	**1,760**	**414**	**2,174**	**11,044**

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 מושא החלטה.
האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

14. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (14.2.2.1).

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

14.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

14.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

14.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

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

14.8. מאפייני סביבה.

14.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

14.10. המועדים קובעים.

14.11. מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

14.12. מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

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

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

14.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

15. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה [שומת משיבה]	השבחה [שומת מבקשת]
תכנית ג/21186	12.01.2018	₪ 3,038,278	₪ 641,003
הקלה	03.11.2022	₪ 372,000	₪ 111,600

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב התכנוני.

המצב הרישוי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>העובדות השנויות במחלוקת</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 10.05.2023:</u>

1. בהערכת היטל ההשבחה לנכס הנדון הובאו בחשבון בין השאר הגורמים והשיקולים הבאים:

<u>עסקות השוואה לשנת 2017 :</u>

גוש חלקה	יום מכירה*	שווי מכירה ₪	מהות	שנת בניה	שטח מ"ר	חדרים	שווי 1 מ"ר ב-₪
022923-0046-048	08/11/2017	515,000	רב קומות	1970	61	3	8443
022923-0049-003	04/07/2017	450,000	רב קומות	1960	64	3	7031
022923-0047-047	27/02/2017	508,000	רב קומות	1960	62	3	8194
022923-0046-008	11/01/2017	590,000	רב קומות	1980	70	4	8429
022923-0048-003	23/10/2018	548,000	רב קומות	1980	73	3	7507
022923-0047-023	28/08/2018	375,000	רב קומות	1980	62	3	6048
022923-0046-053	31/07/2018	450,000	רב קומות	1960	61	3	7377
022923-0046-023	25/07/2018	385,000	רב קומות	1970	78	3	4936
022923-0047-003	15/06/2018	490,000	רב קומות	1980	73	3	6712
022923-0047-045	09/03/2018	615,000	רב קומות	1980	132	5	4659
022923-0046-041	06/03/2018	300,000	רב קומות	1980	73	3	4110
022923-0048-038	05/02/2018	550,000	רב קומות	1960	127	5	4331
022923-0049-011	25/01/2018	360,000	רב קומות	1960	62	3	5806
022923-0048-053	04/01/2018	310,000	רב קומות	1970	61	3	5082
שווי 1 מ"ר בנוי מגורים							88664
					ממוצע		6333
					מע"מ	17%	5413
					יזמות	15%	4707
					עלויות	4250	457
					מע"מ	17%	535
שווי 1 מ"ר מבונה מגורים					במעוגל		530

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

עסקות השוואה לשנת 2023 :

גוש חלקה	יום המכירה	שווי מכירה ₪	מהות	שנת בניה	שטח	חדרי ם	שווי 1 מ"ר ב-₪
023137-0041-002	24/04/2023	420,000	בית קומות	1970	39	2	10769
023010-0023-108	16/04/2023	1,400,000	בית קומות	2023	92	2	15217
020986-0015-000	03/04/2023	1,210,000	בית קומות	2019	101	4	11980
022923-0049-035	03/04/2023	610,000	בית קומות	1970	73	3	8356
022868-0140-001	03/04/2023	1,320,000	בית קומות	2023	104	4	12692
022868-0138-003	03/04/2023	1,330,000	בית קומות	2023	117	5	11368
022868-0140-007	03/04/2023	1,550,000	בית קומות	2023	163	6	9509
020986-0032-000	13/03/2023	1,140,000	בית קומות	2016	119	5	9580
023140-0027-001	07/03/2023	760,000	בית קומות	1970	62	4	12258
020986-0015-000	02/03/2023	1,240,000	בית קומות	2019	101	4	12277
022918-0017-010	27/02/2023	785,000	בית קומות	1960	88	4	8920
022868-0149-002	22/02/2023	1,300,000	בית קומות	2023	110	4	11818
022872-0143-000	16/02/2023	730,000	בית קומות	2003	76	3	9605
023009-0015-000	13/02/2023	1,830,000	בית קומות	2015	126	4	14524
022573-0071-004	08/02/2023	950,000	בית קומות	1995	99	5	9596
סה"כ							168471
ממוצע							11231
					מעמ	17%	9599.476
					רווח	17%	8204.681
					עלות	7500	704.6806
					מעמ	17%	824.4763

שווי 1 מ"ר מבונה : 824 ₪ . במעוגל = 800 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

2. <u>שיקולים ועקרונות :</u>

2.1 מיקום הנכס במרקם הכללי של היישוב , צורה , טופוגרפיה , גישה.
2.2 מכר / רכישה מיום 05.03.2015 עבור שטח כולל בגודל 2583 מ"ר.
2.3 שטח הממכר , חלקה 4, 5 בשלמות , חלק מחלקה 6 בגודל 0.460 ד'.
2.4 מימוש מלוא זכויות הבניה מכוח תוכנית ג/8016 מיום 29.03.2000.
2.5 שטח מגרש הבנייה בגודל 4,880 מ"ר.
2.6 מימוש זכויות בחלקות אשר אינן בבעלות מבקש ההיתר עבור שטח בגודל 2297 מ"ר אשר החיוב בהם הוא לפי מ"ר מבונה כאשר ייעודם הקודם היה מקרקעי יעוד.
2.7 ניצול חניות למטרת מסחר בשטחים מחוץ לגבולות המגרש 4,880 מ"ר.
2.8 המימוש המבוקש קבלת היתר בנייה.
2.9 רצף התוכניות החלות על החלקה.
2.10 יעוד הנכס וזכויות הבנייה במצב קודם וחדש לפי הגישה המדורגת.
2.11 עסקות מדווחות באתר מיסוי מקרקעין לתאריכים הקובעים.
2.12 מחירי המקרקעין לתאריך הקובע בגישה המדורגת ברוח פסק דין פמיני.
2.13 החלטות שמאיים מכריעים במרחב תכנוני בית שאן.
2.14 שווי מ"ר מבונה אופטימלי לשנת 2017/2023.
2.15 החלטת רשות רישוי בסוגיות הבקשה להיתר כולל הקלות.

3. <u>הערכה / השבחה / היטל :</u>

3.1 <u>תכנית ג/8016 והתאריך הקובע יום 29.03.2000.</u>
ההשבחה מומשה מכוח מכר קודם מיום 05.03.2015
<u>היטל השבחה : 0 ₪ ליום 29.03.2000</u>

3.2 <u>תכנית ג/21186 התאריך הקובע יום 12.01.2018 :</u>

(1) מצב קודם זכויות בניה אקוויוולנטיות בשטח מגרש בגודל 1 ד' :

מצב קודם			
מרכיב	זכויות	מקדם	כמות מ"ר מבונה
שטח מגרש	1000		
עיקרי	120%	1	1׳200
שירות מעל	11%	0.5	110
שירות מתחת	100%	0.1	200
סה"כ			1,510

זכויות הבניה העיקריות לשימוש תעשיה / מלאכה : 1,510 מ"ר מבונה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

(2) זכויות בניה אקוויוולנטיות במצב קודם בשטח הרכישה:

א. שטח הרכישה 2.583 ד' לפי הסכם רכישה מיום 05.03.2015.

ב. חלקה 4 בשטח 1.455 ד'.

ג. חלקה 5 בשטח 0.668 ד'.

ד. חלקה 6 חלק בשטח 0.460 ד'.

ה. זכויות בניה אקוויוולנטיות מכוח רכישה שלכאורה שולם בגינה היטל השבחה בעת מכר:
3'900=1'510*2.583 מ"ר מבונה אקוויוולנטי.

(3) מצב חדש:

הבנייה המבוקשת:

א. מגורים: 7,326 מ"ר עיקרי.

ב. מסחר: 1,537 מ"ר מסחר.

ג. שטחי שירות מגורים ומסחר: 2,174-631=1,543.

(4) בנייה מחויבת:

א. מצב קודם אקוויוולנטי: $3,900*1^{7}=3900$

ב. בניה מבוקשת אקוויוולנטית: $7,326+1,537*1.2^{8}+1,543*0.3=9,633.3$

ג. בנייה מחויבת: 5,732.6 מ"ר מבונה עיקרי אקוויוולנטי.

(5) שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי = 530 ₪.

(6) השבחה: 530*5,732.6=3,038,278

(7) היטל השבחה: 1,519,139 ₪ ליום 12.01.2018.

3.3. <u>לעניין החנייה מחוץ לגבולות המגרש:</u>

3.3.1. שימוש בחניה הציבורית למטרה המסחרית, מספר החניות המסחריות 63.

3.3.2. שטח המסחר בהיתר: 1537 מ"ר מבונה.

3.3.3. שטח חניה מסחרית ברוטו: 25 מ"ר.

3.3.4. סך החניות הנדרשות להפקת היתר בנייה: 62 חניות.

3.3.5. שטח הקרקע הנחוצה לחניה: 62*25=1550.

3.3.6. שווי 1 מ"ר מבונה: 800 ₪ / מגורים.

3.3.7. שווי 1 מ"ר חצר להקמת חניה מקדם 0.3 = 240 ₪.

3.3.8. השבחה: 240*1550=372,000.

3.3.9. **<u>היטל השבחה: 186,000 ₪ ליום עריכת הדוח 10.05.2023.</u>**

[7] מקדם שווי לפי השימוש הקודם.

[8] מקדם שווי למסחר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה 2 C, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

4. <u>סיכום :</u>

מס' תכנית	מועד קובע	השבחה ₪	היטל השבחה ₪	הצמדה סעיף 9
<u>ג/21186</u>	12.01.2018	3,038,278	1,519,139	1,676,851
הקלה	10.05.2023	372,000	186,000	186,000
סיכום				1,862,851

<u>סיכום : סכום היטל ההשבחה 1,862,851 ₪ ליום 10.05.2023.</u>

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>עמדת שמאי המבקשת בהתאם לשומת המבקשת מיום 22.08.2023:</u>

1. **<u>שיקולים וגורמים לשומה:</u>**

1.1. מיקום הנכס במרכז העיר בית שאן.

1.2. שטח המגרש, צורתו והטופוגרפיה שלו.

1.3. זכויות הקנין בחלקות.

1.4. הסכם הרכישה מיום 5/3/2015 עבור מגרש בשטח של 2,583 מ"ר.

1.5. שטח הממכר הכולל את חלקות 4,5 בשלמות וחלק מחלקה 6 בגודל של 460 מ"ר.

1.6. שטח מגרש הבניה בגודל 4,880 מ"ר.

1.7. מצבו התכנוני של המגרש והתכניות החלות עליו.

1.8. במצב הקודם חלה תכנית ג/8016.

1.9. במצב החדש חלה תכנית ג/21186.

1.10. מימוש ההשבחה באמצעות קבלת היתר בניה.

1.11. השטחים המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר עפ"י טבלת השטחים, והחלוקה לשטחי מגורים, מסחר וחנית תת קרקעיות.

1.12. עפ"י החלטת הועדה לאשר בניה, הופחתו השטחים העיקריים למגורים לטובת שטחי החניון במרתף.

1.13. אישור ההקלות לחניה בתחום החניה הציבורית אינה מקנה חזקה ו/או שימוש בלעדי ל"רמתיים צופים בעמק בע"מ" במקרקעין, החניות פתוחות לשימוש כלל הציבור.

1.14. על חלקה 6 בתחום המגרש קיים מוסך פעיל המסומן להריסה בתכנית ג/21186.

1.15. ניתנה התייחסות למחירי מקרקעין בסביבה וחילוץ שווי קרקע ממחירים אלה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה 2 C, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

2. <u>ערכי שווי ותחשיב</u>

2.1. השבחה בגין אישור תכנית ג/21186.

2.2. ערכי שווי.

2.3. אין מחלוקת לגבי שווי מ"ר מבונה שנקבע בשומת הועדה, דהיינו 530 ₪ למ"ר מבונה.

2.4. עסקות במסחר ומלאכה:

תאריך	כתובת	גוש	חלקה/ תת"ח	שנת בניה	שטח מ"ר ברוטו	שווי מועדף ₪	שווי ₪ למ"ר	הערות
31/12/2017	שאול המלך 85	22918	81/11	1960	460	2,640,000	5,739	קרוב למרכז
19/06/2017	עוזי נרקיס	20986	19	2000	24	208,820	8,701	שכונתי
18/01/2017	יעקב מכלוף 28	22913	28/3	1950	107	720,000	6,729	שכונתי
21/11/2016	שאול המלך 317	22871	317/9	1980	43	400,000	9,302	קרוב למרכז
30/09/2016	ירושלים הבירה	23137	38/6	1950	36	240,000	6,667	
17/07/2016	ירושלים הבירה	22918	66/3	1960	52	300,000	5,769	
17/02/2016		22893	81/91	1980	63	550,000	8,730	
05/01/2016	שאול המלך	22871	317/13	1980	485	2,800,000	5,773	קרוב למרכז
08/11/2017	ירושלים הבירה 23	23137	20	1970	160	1,000,000	6,250	מלאכה

סביר להעריך שווי למלאכה/מסחר בתחום המגרש נשוא חוות הדעת לפי 7,000 ₪ למ"ר בנוי.

היעוד במצב הקודם מאפשר גם מסחר.

חילוץ שווי קרקע:

שווי בניכוי רווח יזמי: 6,666 ₪ למ"ר = 8,000 / 1.2 ₪ למ"ר

שווי בניכוי עלות בניה: 1,166 ₪ למ"ר = 5,500 ₪ למ"ר

3. <u>השבחה בגין אישור הקלות לשימוש בחניה הציבורית למטרה המסחרית.</u>

3.1. ההקלה הינה לשימוש בחניה הציבורית למטרה המסחרית.

3.2. אין מחלוקת לגבי תחשיב שומת הועדה והצורך בשטח קרקע של 1,550 מ"ר לחניה.

3.3. אין מחלוקת לגבי שווי 1 מ"ר חצר לשימוש כחניה לפי 240 ₪ למ"ר.

3.4. מאחר ומדובר בשטח חניה ציבורי בבעלות העיריה שפתוח באופן חפשי לכלל הציבור, ללא מתן הענקת חזקה ו/או שימוש בלעדי ל-"רמתיים צופים בעמק בע"מ", יש להתאים את שווי זכויות השימוש לפי מקדם של , דהיינו זכות שימוש לבניה תחושב לפי 72 ₪ למ"ר (0.3 * 240 ₪ למ"ר).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

4. <u>תחשיב</u>

4.1. <u>השבחה בגין אישור תכנית:</u>

<u>שווי במצב קודם לפי ג/8016:</u>

מרכיב	זכויות	מקדם	מ"ר מבונה אקו'
שטח מגרש	1,000		
שטח עיקרי מעל הקרקע	60%	1	600
שטח עיקרי מתחת לקרקע	100%	0.6	600
שטח שירות מעל הקרקע	11%	0.5	55
שטח שירות מתחת הקרקע	100%	0.6*0.5 = 0.3	300
סה"כ			1,555

זכויות הבניה האקו' במצב קודם: 1,555 מ"ר מבונה.

שטח מגרש במצב קודם, עפ"י הסכם רכישה: 2,583 מ"ר.

עפ"י הרישום בטאבו קיים על חלקה 6/2 מבנה בגודל של 314.15 מ"ר. במהלך הביקור שנערך במקום הבחנתי כי במבנה קיימת פעילות והוא משמש כמוסך, המבנה בנוי בקווי בנין 0.

שטח מגרש בניכוי השטח הבנוי: 2,268.85 מ"ר = 314.15 מ"ר – 2,583 מ"ר

שווי המגרש הפנוי: 2,645,479 ₪ = 1,166 ₪ למ"ר * 2,268.85 מ"ר אקו'

שווי המבנה: <u>1,962,500 ₪</u> = 6,250 ₪ למ"ר * 314.15 מ"ר

סה"כ שווי במצב קודם: 4,607,979 ₪

<u>שווי במצב חדש לפי ג/21186</u>

הבניה המבוקשת:

מגורים: 5,524.52 מ"ר

חניון ת"ק: 1,899 מ"ר = 1805מ"ר + 94 מ"ר

מסחר: 1443 מ"ר

שווי המגורים: 2,927,996 ₪ = 530 ₪ למ"ר * 5,524.52 מ"ר

שווי החניון התת"ק: 301,941 ₪ = 530 ₪ למ"ר * 0.3 * 1,899 מ"ר

שווי המסחר: <u>2,019,045 ₪</u> = 1,166 ₪ למ"ר * 1.2 * 1,443 מ"ר

סה"כ שווי במצב חדש: 5,248,982 ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

4.2. <u>סך כל ההשבחה בחלקה בשלמותה בגין אישור תכנית</u>
ההשבחה: 641,003 ₪ = 4,607,979 ₪ - 5,248,982 ₪

4.3. <u>השבחה בגין אישור הקלות לחניה בתחום חניה ציבורית בבקשה מס' 20220088</u>
שווי מ"ר: 72 ₪
שטח החניות: 1,550 מ"ר.
ההשבחה: 111,600 ₪ = 1,550 מ"ר * 72 ₪

5. <u>השומה</u>
לאור כל האמור לעיל, באתי לכלל דעה כדלקמן:

5.1 סה"כ ההשבחה לחלקה בגין אישור תכנית ג/21186: 641,003 ₪.
היטל השבחה בשיעור 50% מההשבחה: 320,502 ₪.
תאריך קובע: 12/1/2018.

5.1 סה"כ ההשבחה לחלקה בגין אישור הקלות לחניה בתחום חניה ציבורית בבקשה מס' 20220088: 111,600 ₪.
היטל השבחה בשיעור 50% מההשבחה: 55,800 ₪.
תאריך קובע לשומה: 10/5/2023.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה 2 C, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תגובת המשיבה מיום 15.10.2023 כדלהלן:</u>

<u>לעניין ההשבחה:</u>

בלתי אפשרי לקבוע שווי 1 מ"ר מלאכה לפי 1166 ₪ ומגורים לפי שווי 530 ₪.
ההשבחה אמורה להתייחס לתוספת הזכויות לעומת מצב קודם.
ההתנגדות לרכיב ההשבחה אינו ריאלי כאשר חלק עיקרי מהקרקע אינו בבעלות היזם וטרם נחתם חוזה חכירה בינו לבין העירייה או רשות מקרקעי ישראל.

<u>לעניין ההקלה:</u>

מדובר על הקלה בגין שימוש ב 62 חניות בשטח הזולת לצמיתות.
עירית בית שאן גובה כופר חניה מינימלי בסך 10,000 ₪ לכל חניה = 620,000 ₪.
חיוב ההיטל שנקבע על ידי לפי שווי חצר להשלמת הקרקע לפי 240 ₪ מ"ר/קרקע.
הפחתת החיוב עד כדי 72 ₪ / מ"ר קרקע אינו מתקבל על הדעת.
בוועדות אחרות גובות היטל השבחה בגין כופר חניה את הסך 50,000 ₪.

<u>בשיטת חישוב נוספת:</u>

דמי חניה ליום 10 ₪ (על הצד הנמוך)
10*62*30*12/0.07=3,188,571.
היטל השבחה בגין החניה בלבד: 1,594,285 ₪.
ההתנגדות לרכיב ההקלה אינו ריאלי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תגובת המשיבה מיום 25.10.2023 כדלהלן:</u>

בבדיקה עם הועדה המקומית נמסר כי לא הוצאו שומות אחרות עבור היטלי השבחה במגרש מושא הבקשה להיתר בנייה לרבות בגין מכר או בנייה קיימת בתחום מגרש הבנייה המבוקש.
שומתי היא הראשונה בתחום מתחם זה.
ולעניין זכויות הבנייה במצב קודם והשווי הקודם:
שימת לב כבוד השמאי המכריע כי גם אנוכי וגם מר מנחם פירשו זכויות הבניה המותרות בתוכנית ג/8016 באופן מוטעה לאור הניסוח המעורפל של התוכנית.
זכויות הבניה האקוויוולנטיים העיקריים הם אך ורק 60% בלבד, ראה טבלת האיזון המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
אי לכך, זכויות הבניה במצב קודם הם כנ"ל:
60% עיקרי.
11% שירות.
100% מתחת למפלס הכניסה (שאינם רלוונטיים לסוגיית היטל השבחה).

הפרשנות שלי ושל מר מנחם במצב קודם היא לא נכונה וטענת מר מנחם כי זכויות הבניה העיקריות מתחת למפלס הכניסה הם 100% לפי מקדם 0.6 גם היא לא נכונה.
זכויות הבניה האקוויוולנטיים ב 1 ד' הם: 910 מ"ר מבונה עיקרי אקוויוולנטי על הצד הגבוה ותו לא וניתן לקבוע כי זכויות הבניה העיקריות הן אך ורק 60% וכל הזכויות מתחת למפלס הכניסה לא רלוונטיות לאור הטופוגרפיה הישירה ולאור ההוצאות העודפות.
במגרש בשטח 2.123 ד' שנרכשו על ידי היזם ובגינם לא שולם היטל השבחה על אף הרישום הם: 1,931 מ"ר מבונה על הצד הגבוה והנכון הוא – 2.123*0.6=1,273.
החלק בחלקה 6 ולפי תשובת הועדה המקומית ולפי נסח הטאבו טרם הועבר על שם היזם, משמע בגין עסקת הרכישה לא שולם היטל השבחה והקרקע עדיין רשומה על שם מבנה נדל"ן בע"מ עם מספר ח.פ שאינו קשור למוכר או לקונה אלא אם היזם יוכיח אחרת.

לאור האמור כל החלק של היזם בגודל 0.460 ד' שבגינו ניתנה התייחסות כאל מצב קודם הן על ידי והן על ידי מר מנחם הם בשוגג ויש לחייב במלוא הזכויות במצב חדש וכל זאת לאחר הודעת הועדה כי המוכר ליזם לא חויב בהיטל השבחה בגין עסקה זו.
הבקשה להיתר והבנייה המבוקשת אינה נוגעת בבנייה הקיימת בחלקה 6 כך שסוגיית השווי הקודם הכולל מרכיב הבניה בחלקה 6 אינו רלוונטי מה גם שמדובר על פנצ'רייה מבניה קלה שאינה בבעלות רשומה על שם היזם או מי מטעמו.
היתר הבנייה הראשון בחלקה 6 אינו קשור ליזם.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן ציטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 29.10.2023:</u>

<u>הסכמות / אין מחלוקות</u>

<u>המבקשת</u>: חב' רמתיים צופים בעמק בע"מ, ח.פ.: 514955079.

<u>מצב פיזי</u>: אין מחלוקת.

<u>מצב משפטי</u>: אין מחלוקת.

<u>מצב תכנוני</u>: אין מחלוקת.

<u>שטח מגרש</u>: 4.880 דונם (לפי תכנית בקשה להיתר).

<u>גורם מימוש הזכויות</u>: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20220088 [תיק בניין: 18100020].

<u>חלקיות מימוש</u>: חלקי.

גורמי השבחה	מועד קובע	גובה השבחה		הארות
		שמאי משיבה	שמאי מבקשת	
תכנית ג/21186	12.01.2018	3,038,278 ₪	641,003 ₪	במצב קודם תכנית ג/8016
הקלה	03.11.2022	372,000 ₪	111,600 ₪	בשומות הצדדים צוין כי המועד הקובע הינו 10.05.2023

<u>מהות הבקשה</u>:

הקמת 2 בניני מגורים + קומה מסחרית, שטח הבניה הכולל המבוקש: 11,044 מ"ר, אחוזי הבניה המבוקשים: 220%.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מר מנחם פיירברגר [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

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

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

ברצוני דגש לעניין חוות דעתי, בעמוד 10 לחוות דעתי, בתחתית העמוד אני מפנה לחוות דעת המשיבה בסוגיית השטחים הנגרעים העיקריים לטובת שטחי חניה במרתף – כלומר, לא כל מה שחושב על ידי המשיבה כמגורים חלקו משמש כחניה מרתף ותחשיב מפורט בחוות דעתי.

לעניין התשובה של המשיבה, לעניין התשובה מיום 15.10.2023 [במייל] ובמייל הנוסף 25.10.2023 [במייל], טוען חברי לעניין הקלה מדובר על הקלה לשימוש 62 חניות..... למה הוועדה לא גבתה כופר חניה והלכה להיטל השבחה ? 62 חניות כפול 10 אלף ₪, מתקבל 620,000 ₪. גם התחשיב בשיטת חישוב נוסף נלקח 30 ימים בחודש, לפי 10 ₪ חניה ליום...ראשית, התחשיב צריך להביא בחשבון שלא מדובר בשימוש של 30 ימים בחודש, ישנם שבתות וחגים, מלבד זאת מדובר בשטח ציבורי ולא בחניות פרטיות על כל המשתמע מכך ראה חוות דעתי המפורטת.

לעניין התשובה מיום 25.10.2023 [במייל], לעניין טעות פירוש שטחי הבניה בתכנית ג' / 8016, מבחינת חוות דעתי אין משמעות לטעות היות וחישבתי לפי שווי מ"ר קרקע ולא מבנה [עשיתי ניתוח אולם לא השתמשתי בנתון זה].

<u>חלקה 6</u> – טוען חברי שחלקה 6 אין לכלול אותה בשומה, לא בורר לי מדוע ? ברצוני לציין שהיזם רכש את הקרקע בשנת 2015, התכנית אושרה בשנת 2018, כך שהיזם חייב בהיטל השבחה כבעל הזכויות, בין אם נרשם בטאבו כבעלים ובין אם טרם נרשם בטאבו.

העניין הזה מהותי ישנה חשיבות לכך במצב קודם מפני שעל חלקה 6 מבנה מלאכה בעל שווי כלכלי המגדיל את שווי מצב הקודם.

החלקה הזאת כלולה בתכנית המשביחה והתכנית המשביחה מייעדת את המבנה הזה להריסה [מצב חדש].

<u>מר סאלח אבו ריא שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

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

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

<u>חלקה 6</u> – חלקה 6 אין מחלוקת שהיזם רכש אותה, עד עצם היום הזה הקרקע לא רשומה על שם היזם, וגם בפנייתי לוועדה המקומית האם הופק שומה בעבר בגין ממכר זה והתשובה לא הופק. וגם לחלקה 4 וחלקה 5 לא הופק.

חלקה 6 מדובר בסוגיה משפטית. על חלקות 4 ו – 5 צריך לפטור כי פשוט נרשם בין שילם או לא שילם. בקשר לחלקה 6 לא שילם לא המבקש ולא המוכר בזמנו.

לבדוק את רשימת החברות המעורבות לפי ח.פ.

ישנו חוזה מכר מיום 05.03.2015 בין משה בנימין ובניו לבין חברת רמתיים.

הוא אינו בעלים אלא רק זכאי להירשם וזאת רק לאחר תשלום מיסים כדין.

חלקה 6 – אני לקחתי 460 מ"ר ברוטו. הדבר אינו נכון. הייתי אמור לקחת שטח של 406 מ"ר נטו [ההפרש מהווה שטח ציבורי, ראה בקשה להיתר באופן ברור] ולהוסיף אותם לגודל השטח במצב יוצא במימוש זכויות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

כפי שכתבתי גודל זכויות מצב קודם לא כפי שאני טענתי וחברי טען, אלא היינו צריכים לסכם שטח חלקות 4 ו – 5, ולכפול אותם ב – 60 אחוזים זכויות בניה עיקריות, ו – 11% שירות, ו – 100 אחוזים שירות מתחת לקומת הכניסה, זהו הפרשנות הנכונה של התכנית הזאת [התכנית מאוד מעורפלת]. שערכתי את השומה הלכתי לפי בית הלל ולא בית שמאי.

בעניין מבנה בחלקה 6 [בית המלאכה], המבנה אינו מיועד להריסה מכח הבקשה להיתר בניה, אלא מתרחקים מזה.

החלק המזרחי של המבנה אינו שייך לחברת המבקשת.

אני לא מוצא קשר בין החברה לבין בעל ההיתר ישנם 30 מ"ר שאין תשובה.

צריך ללכת לפי גישת שווי מ"ר מבונה ולא גישת שווי מ"ר קרקע.

שמוסיפים שווי עלויות בניה במצב קודם צריך לבצע שווי בנוי במצב חדש.

ואז ניתן להגיע לשווי מ"ר קרקע מבונה לפי גישה זו.

גם אם החת"מ מגיע למסקנה שיש שווי למבנה במצב קודם, מדובר על בניה קלה, ללא היתר בניה, על אף שלא מתכוונים להרוס אותו בפועל.

<u>בקשר לסוגיית החניה</u> – חניה על פי התקנות התכנון והבניה צריכים להיות בתחום המגרש ולא בתחום של מגרשים אחרים וגם אם זה ציבורי, כי אז צריך לחייב בכופר חניה.

לאחרונה הוועדה מחייבת לפי 10,000 ₪ למקום חניה וזה כפול על 62 חניות, זה 620,000 ₪. לא היה כתוב כופר חניה בהחלטה. אבל מתברר שבוועדה באופן פרקטי לא נוהגים לכתוב אלא מפנים לשלם זאת. זה נודע לי לאחרונה. אילו הוועדה המקומית הייתה קובעת כופר חניה הייתי מחייב לפי 40,000 ₪ למקום חניה. התשלום של 10,000 ₪ למקום חניה זה צ'ופר למבקשים.

שיטת החישוב שלי כאילו אני מוסיף לו קרקע נוסף שאיננו קיים [שטח וירטואלי] לפי מקדם 0.3 [שטח חצר].

<u>סוגיית החניה</u> – זהו מדיניות של הוועדה, עושים את העבודה ולא שואלים שאלות. כל שיטת החישוב של חברי לחלק את המרכיבים אינה נכונה לטעמי.

<u>שווי מ"ר תעשיה</u> – המחירים שחברי קבע אינם קיימים בהחלטות שמאים מכריעים בצד הצפוני של העיר בית שאן, בשנה אחרונה יש תנופת נדל"ן, השווי שנקבע על ידי שמאים מכריעים בצד הצפוני מאוד נמוכים.

גם 800 ₪ מ"ר מבונה מגורים הינו על הצד המקל. היה חשוב להראות שאני נוהג על הצד הזהיר והשמרני. אין מחירים כאלו בשום כפר. בקצרין אני מגיע לפי 1,800 ₪ מ"ר מבונה. איך עדיין בסכום של 800 ₪ מ"ר מבונה.

<u>מר מנחם פיירברגר [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

<u>היטל השבחה לחלקה 6</u> – חוות דעת חברי, יש שם גם חלקה 6, סעיף 12 לחוות דעתו כותב לגבי תכנית 8016 השבחה מומשה במימוש קודם, זה נבדק וקבע 0 ₪ בשנת 2015. החיוב הבא 2018 שזה חל היזם שאול ולכן צריך להביא זאת במצב הקודם.

לגבי היתר, שצרפתי בחלקה 6 של השכן, כתוב שהיעוד מסחרי, לכן במצב קודם היה גם מותר שימוש למסחר.

לגבי המבנה, בתבע רשום מבנה להריסה, מה שקובע תבע ולא היתר וכדומה.

אני לא יודיע אם יש היתר בניה, מדובר במבנה ישן מאוד יכול להיות שיש היתר בניה.....לך תדע.

<u>שווי למסחר</u> – כל העסקאות שהצגתי זה למסחר ולא תעשיה ואלו נתוני מדע נדל"ן והורדתי עלויות בניה חדש במקום ישן הלכתי כבית הלל ולא כבית שמאי. מדובר על עסקאות של שנת 2017 וגם פה הלכתי לקולא אם מביאים התאמה לזמן.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

16. <u>הכרעה</u>

בחנתי את עמדות הצדדים ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת.

<u>מהות ההשבחה, ככל שחלה, הנובעת מאישור תכנית ג/21186:</u>

תכנית ג/21186 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 27.12.2017 מסווגת את המקרקעין מושא ההחלטה בייעוד "מגורים ומסחר", [להלן: "התכנית המשביחה"].

בשטח תחום התכנית, מצויים כיום מוסכים ועסקים אשר אינם מתאימים למרקם העירוני בלב העיר, מאחר שהם יוצרים מפגע סביבתי הפוגע באיכות החיים ובפוטנציאל של מרכז העיר. מטרת תכנית זו, היא להרוס את המבנים הקיימים וליצור במקומם מרקם מגורים ומסחר משולב התואם את אופי הסביבה [מתוך דברי הסבר התכנית].

במצב התכנוני הקודם, חלה תכנית ג/8016 אשר מסווגת את המקרקעין בייעוד "מרכז עירוני", שבמסגרתה הותר להקים שטחים למלאכה, תעשיה ומשרדים בלבד, כאשר היקף זכויות הבניה הינו 60% לשטח עיקרי, 11% לשטח שירות בגובה מירבי של 2 קומות ותכסית של 78%, וכן, 100% לשטח שירות תת קרקעי.

תכנית ג/21186, למעשה, מהווה את המצב התכנוני החדש בכך שאפשרה להקים במקרקעין שטחים בייעוד מגורים ומסחר, וכן, הגדילה את היקף זכויות הבניה ואת מספר הקומות ביחס למצב התכנוני הקודם, ומשכך חלה השבחה.

מטרתה של תכנית זו הינה הקמת שני מבני מגורים וקומה מסחרית בקומת הקרקע.

השימושים המותרים למגורים ומסחר כפי שמוגדר בתקנון התכנית הם: מגורים, מחסנים, משרדים ו/או קליניקות לבעלי מקצוע, קומת קרקע מסחרית לבתי עסק, חנויות, שירות מסחר קמעונאי, אזור טכני, אכסנה ותפעול לשימוש בתי העסק במתחם, שירותים עסקיים, שירותי הסעדה ובתי אוכל [לא תותר תחנת תדלוק ושימושים שיוצרים מפגעים סביבתיים].

היקף שטחי הבניה המותרים מכוח התכנית במגרש מס' 603 בשלמות הם: מגורים - 7,328 מ"ר עיקרי, 1,773 מ"ר שירות [עד 68 יח"ד], מסחר - 1,537 מ"ר עיקרי, 414 מ"ר שירות, ובסה"כ 11,052 מ"ר, ועד 9 קומות מעל הכניסה הקובע.

עוד קובעות הוראות התכנית כי תותר בניה תת קרקעית מכוח האמור בהערת שוליים מס' 2 לטבלה שבתקנון התכנית, המגדירה כי ניתן לנייד זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות.

שמאי הצדדים תמימי דעים כי אישור התכנית יצר הלכה למעשה השבחה במקרקעין, אולם, חלוקים אודות גובה ההשבחה, כאשר, המחלוקת נובעת מאי הסכמות בנוגע לשווי הקרקע שיש להביא בחשבון בגין המצב הקודם, חישוב "סל זכויות הבניה" במקרקעין בשני מצבי התכנון, גודל המגרש, והתייחסות למבנה הבנוי בתחום חלקה 6.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מהו שווי הקרקע במצב הקודם ביום [12.01.2018] ?</u>

שמאי המשיבה סבור שבעת חישוב שווי המקרקעין במצב הקודם, יש להביא בחשבון את שווי הקרקע בייעוד למגורים, מאחר שההשבחה אמורה להתייחס לתוספת הזכויות שנוצרה מההפרש שבין המצב החדש לבין המצב הקודם.

היות שכך, לצורך אומדן שווי הקרקע נכון למועד הקובע, התבסס על עסקאות מכר שבוצעו עבור דירות מגורים בנויות בסביבה, כאשר על פי גישת השווי השיורי ["החילוץ"], מהשווי הבנוי המתקבל מממוצע העסקאות, נוכה מרכיב היזמות ועלויות הבניה, ומשכך, מתקבל אפוא כי מרכיב שווי הקרקע הינו בסך 530 ₪ למ"ר מבונה כולל מע"מ.

שמאי המבקשת סבור שבעת חישוב שווי המקרקעין במצב הקודם, יש להביא בחשבון את שווי הקרקע בהתאם לייעוד הקרקע כפי שקובעות הוראות התכנית החלה במצב הקודם, קרי, ייעוד מסחר ומלאכה, מאחר שלדעתו, התכנית החלה במצב הקודם מאפשרת גם שימושי מסחר.

את זאת מסיק מכך שבהיתר הבניה שהתקבל ביום 07.12.2014 עבור המבנה הקיים בחלקה, רשום בתיאור הבקשה: "<u>מסחר</u> ומשרדים – תוספת למבנה קיים בדיעבד" [ההדגשה הוספה].

בהתאם לכך, לצורך אומדן שווי הקרקע נכון למועד הקובע, התבסס על עסקאות מכר שבוצעו עבור נכסים מסחריים בסביבה, כאשר השווי הבנוי המתקבל מממוצע העסקאות הינו כ – 7,000 ₪ למ"ר בנוי.

על אף זו, בעת חילוץ מרכיב שווי הקרקע באמצעות גישת השווי השיורי ["החילוץ"], הובא בחשבון שווי בסך 8,000 ₪ למ"ר בנוי, תוך ניכוי מרכיב היזמות בשיעור 20% ועלויות בניה בסך 5,500 ₪ למ"ר, ובסיכומו של דבר מתקבל אפוא כי מרכיב שווי הקרקע הינו 1,166 ₪ למ"ר מבונה למסחר/מלאכה.

תחילה, בטרם בחינת אומדן שווי הקרקע, נשאלת השאלה העומדת במחלוקת הצדדים, והיא - מהו ייעוד הקרקע שעל פיו יש להעריך את שווי המקרקעין במצב הקודם ?

לצורך מענה על שאלה זו, נדרש לבחון מהו המצב התכנוני החל במקרקעין במצב הקודם, קרי, ערב מועד אישורה של התכנית המשביחה.

כאמור, במצב הקודם, חלה תכנית ג/8016 המסווגת את המקרקעין בייעוד "מרכז עירוני" ומתירה שימושי מלאכה, תעשיה ומשרדים בשילוב עם שירותים מסחריים מוגבלים.

על פי רשימת התכליות כמפורט בסעיף 9(ב) לתקנון תכנית ג/8016, עולה כי לא הותרה הקמת מבני מגורים, ולכן אינני מקבל את עמדת שמאי המשיבה.

הנני סבור שבעת תחשיב ההשבחה, יש להעריך את שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון בהתאם להוראות התכנית שחלה בגין כל מצב תכנוני.

במקרה דנן, ייעוד הקרקע בשני מצבי התכנון אינו זהה, וזאת בעקבות כך שבמצב החדש, התכנית המשביחה שינתה את הייעוד ואת השימושים המותרים שהיו במגרש במצב הקודם, ערב מועד אישורה.

לאור האמור, הנני מסכים עם עמדת שמאי המבקשת שבעת הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם, יש להביא בחשבון את שווי הקרקע בהתאם לייעוד הרלבנטי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

עם זאת, סעיף 9(ב) לתקנון תכנית ג/8016 מגדיר את רשימת התכליות המותרות במסגרת ייעוד "מרכז עירוני" והם: משרדים פרטיים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, משרדים לניהול עסקים, שירותים אישיים (מכבסה, ניקוי יבש, חלפים, שירותי תיקונים, מספרה, מכון כושר, סוכנויות וכו' או כל שימוש אחר שיאושר על ידי הוועדה המקומית), בתי מלאכה לתיקון מוצרי עור, חייטות, רפדות, שרברבות, זגגות, צורפות, מוסכים לצרכי מסחר ותיקונים, אולמות ייצור, תצוגה ו/או הספקת כלים, מכשירים וציוד, חניה פרטית ושטחים ציבוריים פתוחים.

יוער כי סעיף 5 לתקנון תכנית זו מפנה לסעיף 3.1.6 בתקנון תכנית ג/6995 אשר מגדיר בין היתר מהם השימושים והתכליות המותרים הנכללים בהגדרת "בתי מלאכה", אשר תואמים את התיאור שבסעיף דנן.

מהמפורט כאמור, עולה כי הוראות תכנית ג/8016 אינן מתירות שימושי מסחר מובהקים, אלא שהשימושים העיקריים המותרים הינם מלאכה, תעשיה ומשרדים, כאשר, בין היתר, מפורטים "שירותים אישיים" מותרים אשר קיים בהם אלמנט מסחרי, יחד עם זו, רשימת שירותים זו מגבילה את השירותים המותרים ואינה מאפשרת כל שימוש מסחרי אחר, כך למשל, מסעדות ובתי עסק קמעוניים אינם נכללים ברשימה זו.

עוד נכתב בין פירוט סוגי התכליות בתקנון התכנית, כי: *"יותר כל שימוש אחר שיאושר על ידי הוועדה המקומית"*, אולם, מהוראה כללית זו, לא ניתן לדעת באופן וודאי איזה שימוש יאושר על ידי הוועדה ביום בו תוגש בקשה להיתר בניה, וכפי הנראה, על פי הבנתי, שימוש "אחר" שיאושר על ידי הוועדה המקומית יהיה כזה שתואם לקטגוריית השימושים המפורטים בהוראות הסעיף ולא יחרוג ממנה באופן ניכר.

מתתי סעיפים 5 - 6 לסעיף ב' לתקנון התכנית המצוין לעיל, עולה כי רשימת השימושים מבטאת שימושים עיקריים בעלי אופי של מבני מלאכה ותעשיה.

ראיה לכך ניתן לראות בבקשות להיתרי בניה שהתקבלו בגין המגרש מושא ההחלטה [שחלקן אושרו אולם לא מומשו] שבמסגרתן מבוקשת בניה של מבני מלאכה, משרדים ותחנת דלק, ללא שטחי מסחר אופייניים.

שכן, ידוע לכל כי שווי של שטח בייעוד מסחר ברוב המקרים גבוה מזה של מלאכה ותעשיה, כך שככל שהייתה מותרת הקמת שטחי מסחר, ניתן להניח כי בעלי הזכויות היו מעדיפים לממש ייעוד מסחרי "נקי" על ייעוד מלאכה.

לאור כל האמור ולצד דברי הסבר התכנית המשביחה, נראה כי השימושים המובהקים מכוח הוראות תכנית ג/8016, הם לבתי מלאכה ותעשיה, וכן, למשרדים אשר ישמשו את מבנים אלו.

על כן, לטעמי, אין זה יהיה סביר להעריך את שווי המקרקעין בהתאם לשווי קרקע בייעוד למסחר, על אף כמה וכמה שנתוני ההשוואה המפורטים בשומת המבקשת, מהווים חנויות בתוך אזורי מסחר מובהקים ששווים גבוה ואינו משקף את השווי במקרקעין מושא ההחלטה.

לאור זאת, הנני סבור שבמקרה דנן, יש להעריך את שווי המקרקעין בהתבסס על שווי קרקע בייעוד למלאכה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>שווי בנוי בייעוד למלאכה:</u>

במקרה דנן, לאור מיקום הנכס מושא ההחלטה ומאפייניו, מתעורר קושי באיתור אחר נתוני השוואה מתאימים, וזאת מאחר שלא קיימים מבני מלאכה המצויים במרכזו של מרקם עירוני במרכז העיר בעלי מאפיינים דומים.
אציין כי ככל שיאותרו נתוני השוואה מנכסים המהווים מבני מלאכה מאזור התעשיה של העיר בית שאן, הרי שנקבל שווי נמוך, וזאת מהסיבה שנכסים אלו מצויים באזור תעשיה מובהק וכוללים אופי תעשייתי מסורתי בשונה מהמקרה הנתון.
בדיקת נתוני ההשוואה המפורטים בחוות דעת המבקשת על פי תכניות היתרי הבניה שאושרו בגינם, מעלה כי מדובר בנכסים מסחריים המצויים באזורי מסחר מובהקים[9], משכך, השווי המתקבל משקלול הנתונים הללו, משקף שווי למסחר, לאור זאת, הנני סבור שבמקרה דנן, יש להביא בחשבון התאמה בין שווי למסחר לבין שווי למלאכה/משרדים.
בהתאם לכך, מצאתי לנכון לעיין בהחלטות שמאים מכריעים אשר עסקו, בין השאר, בהערכת שווי קרקע בייעוד מלאכה, ומהן עולה, כדלהלן:

- בהחלטת השמאי המכריע מר משה נדם בגוש 6361, בחלקה 175, הובא בחשבון שווי למסחר בסך $420 למ"ר מבונה ושווי למלאכה בסך $100 למ"ר מבונה, קרי, יחס של 1.42 בין שווי למסחר לבין שווי למלאכה.
- בהחלטת השמאי המכריע מר בועז קוט בגוש 40029, בחלקה 5 , הובא בחשבון שווי למסחר בסך 3,850 ₪ למ"ר מבונה ושווי למלאכה בסך 2,760 ₪ למ"ר מבונה, קרי, יחס של כ - 1.4 בין שווי למסחר לבין שווי למלאכה, בנוסף, הובא בחשבון יחס של 1.33 בין שווי למ"ר בנוי למסחר לבין שווי למ"ר בנוי למלאכה.

לאור המפורט כאמור, בעת אומדן שווי הקרקע נכון למועד הקובע בייעוד מלאכה, אאמץ את בסיס נתוני ההשוואה כפי שפורט בחוות דעת המבקשת לצד לעסקאות נוספות שאותרו על ידי, ברם, אביא בחשבון מקדם התאמה משווי למסחר לשווי למלאכה בסך 1.4, התואם החלטות שמאים מכריעים.

<u>שווי קרקע בייעוד למלאכה:</u>

כאמור, בעת חילוץ מרכיב הקרקע מהשווי הבנוי המתקבל משקלול נתוני ההשוואה, סבור שמאי המבקשת שיש להביא בחשבון מרכיב יזמות בשיעור 20%.
היות שנתוני ההשוואה מהווים מבנים וותיקים ששנות הקמתם הינה 1950 - 2000, ניתן להניח כי הרווח היזמי נשחק, לפיכך, במקרה דנן, סביר להביא בחשבון רווח יזמי שחוק בשיעור 10%.
זאת ועוד, ראיתי לנכון לקבל את הערך שננקט בשומת המבקשת עבור עלויות הבניה בסך של 5,500 ₪ למ"ר, המצוי לטעמי בתחום הסבירות וזאת מעיון בספריית "דקל" – מחירים ועלויות בניה לחודש 11/2017, אותו אביא בחשבון בעת חילוץ מרכיב היתרה לקרקע.
לאור האמור, בעת אומדן שווי הקרקע בייעוד מלאכה, נכון למועד הקובע, אביא בחשבון את הנתונים והגורמים המפורטים לעיל.

[9] יוער כי העסקה מיום 08.11.2017 בשומת המבקשת מבטאת מבנה מסחרי ולא מבנה מלאכה כפי שצוין בהערות הטבלה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן עסקאות מכר שבוצעו עבור נכסים מסחריים בנויים בסביבה:</u>

תאריך	כתובת	גוש	חלקה	תת"ח	שנת בניה	שטח במ"ר	מחיר תמורה	התאמה למועד[10]	שווי למ"ר
31/12/2017	שאול המלך 85	22918	81	11	1960	460	₪ 2,640,000	1.00	₪ 5,749
08/11/2017	ירושלים הבירה 23	23137	20		1970	160	₪ 1,000,000	1.01	₪ 6,306
19/06/2017	עוזי נרקיס	20986	19		2000	24	₪ 208,820	1.03	₪ 8,948
18/01/2017	יעקב מכלוף 28	22913	28	3	1950	107	₪ 720,000	1.05	₪ 7,060
21/11/2016	יהושע אביטן	22918	78		1960	170	₪ 700,000	1.06	₪ 4,353
21/11/2016	שאול המלך 317	22871	317	9	1980	43	₪ 400,000	1.06	₪ 9,834
30/09/2016	ירושלים הבירה	23137	38	6	1950	53[11]	₪ 240,000	1.06	₪ 4,819
17/07/2016	ירושלים הבירה 3	22918	66	3	1960	52	₪ 300,000	1.07	₪ 6,199
12/07/2016	שאול המלך 85	22871	317	7	1970	45	₪ 350,000	1.08	₪ 8,363
27/03/2016	השחם	22923	17	4	2016	34	₪ 211,630	1.09	₪ 6,784
17/02/2016	יעקב מכלוף	22893	81	91	1980	63	₪ 550,000	1.10	₪ 9,561
05/01/2016	שאול המלך	22871	317	13	1980	485	₪ 2,800,000[12]	1.10	₪ 6,357
שווי מ"ר בנוי למסחר בממוצע									**₪ 7,028**

<u>להלן תחשיב שווי הקרקע בהתאם לגישת השווי השיורי ["החילוץ"]:</u>

מרכיב		תוצאה
שווי מ"ר בנוי		₪ 7,028
בניכוי רווח יזמי	1.1	₪ 6,389
עלויות בניה למ"ר		₪ 5,500
שווי מ"ר מבונה למסחר		**₪ 889**
שווי מ"ר מבונה למלאכה/משרדים	1.4	**₪ 630**

<u>מסקנה:</u>

בסיכומו של דבר ולאור מכלול האמור לעיל, בהתחשב במיקום המקרקעין מושא ההחלטה ברחוב הארבעה 2, בית שאן וסיווגם בתכנית ובהתאמה למועד הקובע, אביא בחשבון, על הצד הזהיר והשמרני, כי שווי הקרקע בייעוד מסחר הינו בסך 889 ₪ למ"ר מבונה ללא מע"מ ושווי הקרקע בייעוד מלאכה/משרדים הינו בסך 630 ₪ למ"ר מבונה ללא מע"מ.

[10] הובאה בחשבון התאמה למועד בשיעור של 5% לשנה.

[11] על פי היתר בניה מס' 20070074, על מבנה קיים בשטח של 34 מ"ר התווסף שטח של 18.83 מ"ר, ובסה"כ כ – 53 מ"ר.

[12] עסקת מכר של מחצית משטח הנכס.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מהו שווי הקרקע במצב החדש נכון למועד הקובע ביום [12.01.2018] ?</u>

בעת הערכת שווי המקרקעין במצב החדש, סבור שמאי המשיבה שיש להתבסס על שווי קרקע בייעוד למגורים. בהתאם לכך, ניתח עסקאות מכר שבוצעו בדירות מגורים בנויות מהסביבה, בסמוך למועד הקובע, שמהן מתקבל בממוצע שווי בסך של 6,333 ₪ למ"ר בנוי, כאשר בחילוץ מרכיב הקרקע מתקבל אפוא שווי בסך של 530 ₪ למ"ר מבונה למגורים.

בעת חישוב ההשבחה בחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון שווי המקרקעין במצב החדש בהתבסס על שטחי הבניה המותרים מכוח התכנית המשביחה במקדמי התאמה אקו', כאשר, בין היתר, הובא בחשבון כי לשווי למסחר יש לייחס מקדם בסך 1.2 ביחס למגורים.

כל זאת כאשר תחשיבו נערך על בסיס שווי למ"ר מבונה אקו' למגורים.

שמאי המבקשת אינו חולק על הערך שננקט בחוות דעת המשיבה עבור שווי למ"ר מבונה אקו' למגורים ואף מאמצו בעת עריכת תחשיבו כבסיס לתחשיב השווי למגורים במצב החדש.

בעת עריכת התחשיב בחוות דעת המבקשת עבור השווי במצב החדש, הובא בחשבון כי לשווי למסחר יש לייחס מקדם בסך 1.2 וזאת ביחס לשווי מ"ר מבונה למסחר כפי שנערך על ידו כמפורט לעיל.

<u>שווי קרקע בייעוד למגורים:</u>

כאמור, ייעוד המקרקעין מושא ההחלטה במצב החדש הוא מגורים ומסחר, היות שכך, נדרש להתבסס, בין היתר, על שווי קרקע בייעוד למגורים בבניה רוויה.

שמאי הצדדים תמימי דעים אודות ערכי שווי הקרקע בייעוד למגורים נכון למועד הקובע בסך של 530 ₪ למ"ר קרקע מבונה למגורים.

מעיון בנתוני ההשוואה כמפורט בשומת המשיבה, עולה כי עסקאות המכר מהוות דירות מגורים וותיקות בשטח ממוצע של כ - 70 מ"ר הכוללות 3 חדרים ושנות הקמתן הן 1960 - 1980.

לאור העובדה כי במקרקעין מושא ההחלטה יוקמו מבני מגורים בבניה חדשה ומודרנית, הנני סבור שהעסקאות הללו אינן משקפות את שווי השוק במקרה דנן, מאחר שמדובר בדירות וותיקות ששטחן קטן, לצד זאת שקיימות עסקאות מכר שבוצעו בסמוך למועד הקובע בחלקה 7 הסמוכה, שבתחומה הוקמו שני מבני מגורים בבניה חדישה בשנת 2017 הכוללים 54 יחידות דיור, אשר מהוות נתון השוואה הדומה במאפייניו לנכס מושא ההחלטה.

לאור האמור, ראיתי לנכון להתבסס על עסקאות המכר שאותרו על ידי מתוך חלקה 7 בגוש 22923.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן עסקאות מכר שבוצעו בדירות מגורים:</u>

תאריך	כתובת	גוש	חלקה	קומה	שנת בניה	שטח במ"ר	מחיר תמורה	התאמה למועד[13]	שווי למ"ר
02/10/2018	הארבעה 2	22923	7	3	2017	122	₪ 860,000	0.96	₪ 6,795
09/07/2017	הארבעה 2	22923	7	6	2017	134	₪ 750,000	1.03	₪ 5,740
04/05/2018	הארבעה 2	22923	7	7	2017	120	₪ 860,000	0.98	₪ 7,057
12/01/2018	הארבעה 2	22923	7	קרקע	2017	134	₪ 850,000	1.00	₪ 6,343
07/01/2018	הארבעה 2	22923	7	2	2017	122	₪ 560,000	1.00	₪ 4,593
17/12/2017	הארבעה 2	22923	7	קרקע	2017	122	₪ 860,000	1.00	₪ 7,074
12/12/2017	הארבעה 2	22923	7	4	2017	134	₪ 845,000	1.00	₪ 6,333
26/10/2016	הארבעה 2	22923	7	1	2017	134	₪ 835,000	1.06	₪ 6,609
26/09/2016	הארבעה 2	22923	7	1	2017	134	₪ 840,000	1.06	₪ 6,675
04/07/2016	הארבעה 2	22923	7	1	2017	134	₪ 840,000	1.08	₪ 6,747
03/05/2016	הארבעה 2	22923	7	4	2017	134	₪ 900,000	1.08	₪ 7,286
04/02/2016	הארבעה 2	22923	7	4	2017	131	₪ 750,000	1.10	₪ 6,280
ממוצע שווי מ"ר בנוי									**₪ 6,461**

לאור המפורט לעיל, בעת עריכת תחשיבי, אביא בחשבון כי השווי הבנוי למגורים במקרה דנן, בהתאמה למועד הקובע הינו בסך ₪ 6,461 למ"ר בנוי.

בעת חילוץ מרכיב הקרקע על פי גישת השווי השיורי ["החילוץ"], הביא בחשבון שמאי המשיבה ניכוי של מרכיב המע"מ ביעור 17%, רווח יזמי בשיעור 15% ועלויות בניה בסך ₪ 4,250 למ"ר, ולבסוף, הוסיף את מרכיב המע"מ.

<u>ראשית</u>, אציין כי הנני סבור שהערכים שננקטו בחוות דעת המשיבה עבור רווח יזמי וגובה עלויות הבניה, בהתאמה למיקום המקרקעין מושא ההחלטה ולמועד הקובע, מצויים בתחום הסבירות, על כן, אקבלם ואאמצם בעת עריכת תחשיבי.

<u>שנית</u>, אינני מקבל את עמדת המשיבה באשר להתייחסות למרכיב המע"מ ואבהיר:

במקרה בו עסקינן יש להביא בחשבון שווי קרקע ללא מע"מ, וזאת, בהתאם לתקן 11א' לתקינה השמאית ולפסיקה, שמהן עולה שכאשר מדובר בשוק של עוסקים, שווי הנכס ייערך ללא מע"מ.

היות שעסקאות המכר דלעיל, נערכו בין פרטיים, הם כוללים את מרכיב המע"מ, ולכן, השווי המתקבל מניתוח העסקאות מגלם את מרכיב המע"מ.

לפיכך, בעת חילוץ מרכיב שווי הקרקע, יש לנכות תחילה את מרכיב המע"מ ואין להוסיפו לערך הקרקע המתקבל.

[13] בשיעור של 5% לשנה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן תחשיב שווי מרכיב הקרקע:</u>

חילוץ מרכיב הקרקע על פי גישת השווי השיורי ["החילוץ"]		
ממוצע שווי מ"ר בנוי		₪ 6,461
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 5,522
בניכוי רווח יזמי	1.15	₪ 4,802
עלויות בניה למ"ר		₪ 4,250
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ		₪ 552

בסיכומו של דבר ולאור מכלול המפורט לעיל, בעת עריכת תחשיבי, אביא בחשבון כי שווי הקרקע במעוגל, נכון **למועד הקובע ביום 12.01.2018 הינו בסך 550 ₪ למ"ר קרקע מבונה למגורים ללא מע"מ.**

<u>שווי קרקע בייעוד למסחר:</u>

כאמור, שמאי הצדדים תמימי דעים אודות סך מקדם ההתאמה שיש להביא בחשבון ביחס לשווי קרקע למסחר בסך של 1.2, אולם, שמאי המבקשת, בניגוד לעמדתו של שמאי המשיבה, מפעיל את מקדם ההתאמה על שווי קרקע למסחר.

אינני מקבל את עמדת שמאי המבקשת שהפעיל את מקדם ההתאמה על שווי קרקע למסחר, מאחר שהפעלת מקדם התאמה, דרושה לשם התאמה בגין היחס שבין שווי קרקע למסחר לבין שווי קרקע למגורים, ולכן, הפעלת מקדם התאמה על שווי למסחר מובילה לתוצאה שגויה והגדלה מלאכותית של השווי.

באשר לעמדת שמאי המשיבה, ככלל, בעת אומדן שווי קרקע בייעוד מסוים, מקובל לייחס התאמה עבור שווי קרקע בייעוד אחר, וזאת ככל שקיימת אינדיקציה בגין היחס שבין הייעודים השונים. כך למשל, בין שווי קרקע למסחר לבין שווי קרקע למגורים נהוג בקרב החלטות שמאים מכריעים לייחס התאמה בשיעור של 20% - 40% ובמקומות אחרים בשיעורים גבוהים אף יותר בטווח של 70% - 100%, בהתאם למאפייני הנכס ולגורמים רבים אחרים.

יחד עם זאת, הנני סבור כי ככל שקיימים נתוני השוואה למסחר, אזי, ברוב המקרים נכון יותר להעדיף להתבסס על אלו, לעומת נקיטת מקדם התאמה ביחס לשווי קרקע למגורים, וזאת מכיוון שנקיטה במקדם התאמה נתונה לסטייה ולו קטנה, שכן, לא ניתן לדעת באופן וודאי וחד ערכי מהו מקדם ההתאמה הראוי שיש להביא בחשבון, שכן, קיימים משתנים רבים המשפיעים על רמת המחירים, ולשם כך, נדרש לערוך סקר מתוך מסד רחב של נתונים ולבחון את היחס בין הייעודים השונים.

במקרה דנן, נראה כי קיים מאגר נתונים מספק של עסקאות השוואה שבוצעו עבור נכסים מסחריים בסביבה בסמוך למועד הקובע, שעליהן ניתן להתבסס לצורך אומדן שווי קרקע למסחר.

כאמור בהרחבה לעיל, מצאתי לנכון להתבסס על נתוני ההשוואה כמפורט בחוות דעת המבקשת, בנוסף לעסקאות מכר שאותרו על ידי, אשר מהווים נכסים מסחריים ומצויים באזורי מסחר מובהקים.

בעת חילוץ מרכיב הקרקע, מתקבל אפוא שווי בסך 889 ₪ למ"ר מבונה מסחר [ר' בהרחבה בטבלה שבתחתית עמוד 40 להחלטה], אותו אביא בחשבון בעת עריכת תחשיבי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>המתודולוגיה לחישוב ההשבחה:</u>

שטח מגרש מס' 603 בשלמותו, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר הבניה לצד שומות הצדדים הינו 4,880 מ"ר.
מגרש מס' 603 ממוקם על מספר חלקות, כאשר, החלק שבבעלות המבקשת על פי חוזה הרכישה מיום 05.03.2015 הינו חלקות 4 ו - 5 בשלמות וחלק מחלקה 6, המסתכם לשטח כולל של 2,583 מ"ר, דהיינו, המבקשת הינה בעלת הזכויות בחלק ממגרש מס' 603, כאשר, יתרת שטח המגרש רשום בבעלות עיריית בית שאן [יוער כי במהלך התקדמות הטיפול בתיק, עלתה מחלוקת נוספת בין הצדדים אודות שטחה הקנייני של המבקשת כפי שיבואר בהמשך].
מכך עולה, כי המבקשת הינה בעלת זכויות חלקיות במגרש, לפיכך, בעת אומדן ההשבחה המיוחסת למבקשת, יש להביא בחשבון את חלקה היחסי במגרש.
שמאי הצדדים נקטו במתודולוגיה לחישוב ההשבחה אשר במסגרתה, חישוב "סל זכויות הבניה" במצב הקודם נגזר משטח הקרקע שבבעלות המבקשת, קרי, 2,583 מ"ר, בעוד שבמצב החדש, חישוב "סל זכויות הבניה" נגזר מכלל שטחי הבניה המבוקשים בתחום המגרש בשלמותו, קרי, 4,880 מ"ר, בהתאם להיקף כלל זכויות הבניה במגרש מס' 603 כפי שהוגדרו בטבלת זכויות הבניה בתקנון התכנית המשביחה.

ככלל, במקרה בו מדובר בחישוב לצורך תשלום היטל השבחה עבור החייב בגין חלקו היחסי במקרקעין, ישנן גישות שונות לחישוב ההשבחה.
אחת מהן, היא עריכת תחשיב "סל זכויות בניה" בשני מצבי התכנון, אשר נגזר משטח המגרש שבבעלות המבקשת הן במצב הקודם והן במצב החדש בהתאמה.
גישה נוספת היא חישוב ההשבחה הנובעת מההפרש שבין שווי המגרש בשלמותו בשני מצבי התכנון ולאחר מכן, חישוב ההשבחה היחסית בהתאם לחלק היחסי של המבקשת במגרש.
ניתן לומר כי מבחינה מתמטית שתי גישות אלו, מהוות למעשה את "אותה הגברת בשינוי אדרת", שכן כאשר מביאים בחשבון שיקולים רלוונטיים זהים בשתי הגישות, תתקבל תוצאת השבחה זהה.
יחד עם זו, במתודולוגיה שננקטה בחוות דעת הצדדים, מחד, במצב הקודם, הובא בחשבון שטח המגרש המיוחס לבעלות המבקשת, מאידך, במצב החדש, הובא בחשבון שטח המגרש בשלמותו, אשר רשום בבעלות המבקשת ועיריית בית שאן.
ככלל, הנני סבור כי הגישה הנכונה לחישוב ההשבחה הינה אומדן ההפרש שבין שני מצבי התכנון תוך שמירת היחסיות במקרקעין, כלומר, ככל שבמצב הקודם מובא בחשבון רק שטחן של החלקות שבבעלות המבקשת, נדרש להביא בחשבון גם במצב החדש את אותו השטח ולא את כל שטח המגרש בשלמותו.
יחד עם זאת, היות שהצדדים אינם חלוקים באשר לאופן חישוב ההשבחה ולעניין היחסיות במקרקעין, אינני מוצא מקום לקבוע מהו אופן החלוקה מסך ההשבחה המלאה במקרקעין, מאחר שהוא יקבע בהתאם למצב הקנייני של המבקשת.
התחשבנות על החלק היחסי בהשבחה נופלת להגדרה "עצם החיוב" שאינה בתחום סמכותי.
בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התו"ב, במקרה שלפנינו ובנסיבותיו, ההכרעה הינה לגובה אומדן ההשבחה החל על הנישומים בהתאם לדרישת המשיבה.
יובהר כי אין בהחלטה זו לחסום את דרכם של מי מהצדדים לערור על עצם החיוב על חלק מהשטח הנישום ואין בהחלטה זו לקבוע את החלק היחסי בהיטל ההשבחה שיושת של המבקשת, היות שמדובר בהתחשבנות פנימית בין הצדדים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

לאור האמור, במקרה דנן, ראיתי לנכון לחשב את ההשבחה בחלופה נוספת, במסגרתה אחשב את ההשבחה בהתאם לחלק היחסי של המבקשת על פי מצבה הקנייני במקרקעין, לפיכך, אביא בחשבון את שטח המגרש המיועד לבניה בשלמותו, בשני מצבי התכנון, וכפועל יוצא מכך, תתקבל ההשבחה המלאה, וממנה תיגזר ההשבחה המיוחסת למבקשת בהתאם לחלקה היחסי במגרש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה 2 C, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מהו "סל זכויות הבניה" במצב הקודם ?</u>

במסגרת חוות דעתו של שמאי המשיבה המבטאת את עמדתו הראשונית, סבור שבעת חישוב "סל זכויות הבניה" במצב הקודם, יש להביא בחשבון כי זכויות הבניה הן 120% לשטח עיקרי עילי, 11% לשטח שירות עילי ו – 100% לשטח שירות תת קרקעי, כאשר חישוב שטחי הבניה מבוסס על שטח המגרש שבבעלות המבקשת, קרי, 2,583 מ"ר.

לאור זאת, הגיע לכלל דעה כי "סל זכויות הבניה" הינו 3,900 מ"ר אקו'.

מנגד, שמאי המבקשת סבור שבעת חישוב "סל זכויות הבניה" במצב הקודם, יש להביא בחשבון כי זכויות הבניה הן 60% לשטח עיקרי עילי, 100% לשטח עיקרי תת קרקעי, 11% לשטח שירות עילי ו - 100% לשטח שירות תת קרקעי.

חישוב שטחי הבניה בחוות דעת המבקשת מבוסס על שטח המגרש שבבעלות המבקשת, קרי, 2,583 מ"ר, בניכוי שטח המבנה הקיים בתחום המגרש המשמש בפועל כפנצ'רייה ששטחו הרשום הינו 314.15 מ"ר, ובסה"כ שטח המגרש הפנוי המהווה כבסיס לחישוב זכויות הבניה הוא 2,268 מ"ר.

לעמדת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון את השווי של מבנה הפנצ'רייה בהתאם לשוויו כבנוי בסך של 6,250 ₪ למ"ר בנוי[14].

כאמור, בעת חישוב "סל זכויות הבניה" בחלופה הנוספת, אביא בחשבון את שטח המגרש בשלמותו, שממנו ייגזר "סל זכויות הבניה", לפיכך, תחילה, אבחן את היקף זכויות הבניה כפי שמוגדרות בהוראות התכנית התקפה.

במצב התכנוני הקודם, ערב מועד אישורה של תכנית ג/21186, חלה תכנית ג/8016 אשר מסווגת את המקרקעין מושא ההחלטה בייעוד "מרכז עירוני", כאשר היקף זכויות הבניה הינו 60% לשטח עיקרי, 11% לשטח שירות בגובה מירבי של 2 קומות ותכסית של 78%, וכן, 100% לשטח שירות תת קרקעי.

נראה כי שמאי הצדדים לא יישמו את מתווה זכויות הבניה כראוי.

שמאי המשיבה הביא בחשבון זכויות בניה לשטח עיקרי עילי בשיעור של 120%, בעוד שהוראות התכנית מקנות בסה"כ זכויות בניה בשיעור של 60%.

בשולי הדברים יוער כי זכויות בניה לשטח עיקרי בשיעור של 120% היו מוקנות מכוח תכניות ג/6995 ו – ג/5873, ברם, סעיף 5 לתקנון תכנית ג/8016 [המאוחרת יותר] קובע כי תכנית זו משנה את תכניות המתאר האמורות לעיל ובאה במקומן, הוראות התכניות הללו יחולו על תכנית זו רק כדי אי סתירה בניהן לבין הוראות תכנית זו.

שמאי המבקשת הביא בחשבון זכויות בניה לשטח שירות תת קרקעי בשיעור 100%, ובנוסף, שטח עיקרי תת קרקעי בשיעור 100%, ובסה"כ 200% לשטח תת קרקעי, בעוד שהוראות התכנית מקנות זכויות בניה תת קרקעיות עבור שטח שירות בלבד בשיעור של 100% ולא מעבר.

כאן המקום לציין כי במסגרת תגובת המשיבה, מציין שמאי המשיבה כי נפלה שגגה בחוות דעת הצדדים בנוגע לאופן חישוב הזכויות מכוח התכנית הקודמת.

בהתאם לאמור, אביא בחשבון את היקף זכויות הבניה כפי שהוגדרו בהוראות התכנית, דהיינו, 60% לשטח עיקרי, 11% לשטח שירות, וכן, 100% לשטח שירות תת קרקעי.

[14] שככל הנראה מבוסס על עסקת המכר מיום 08.11.2017 בטבלה שבסעיף 9.1.1.2 בחוות דעת המבקשת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

מקדמים אקווויוולנטיים:

שטח עיקרי עילי:

בעת עריכת תחשיבי, אביא בחשבון מקדם אקו' לשטח עיקרי בשיעור 100%.

שטח שירות עילי:

בהתאם להחלטות שערכתי, לצד החלטות של שמאים מכריעים, ראיתי לנכון לקבל את הסכמת הצדדים עבור מקדם אקו' לשטח שירות בשיעור 50%, אותו אביא בחשבון בעת עריכת תחשיבי.

שטח שירות תת קרקעי:

שמאי הצדדים חלוקים אודות סך המקדם האקו' שיש להביא בחשבון בגין שטח שירות תת קרקעי.
שמאי המשיבה סבור שיש להביא בחשבון מקדם אקו' בשיעור 10% בעוד ששמאי המבקשת סבור שיש להביא בחשבון מקדם אקו' בשיעור 30%, הנובע מהכפלה של מקדם אקו' לשטח עיקרי תת קרקעי בשיעור 60% במקדם אקו' לשטח שירות בשיעור 50%.
במסגרת תגובת המשיבה, טוען שמאי המשיבה, בניגוד לעמדתו בחוות הדעת, שבעת חישוב "סל זכויות הבניה" אין להביא בחשבון את זכויות הבניה התת קרקעיות, מאחר שלא קיימת כדאיות כלכלית בבנייתן לאור הטופוגרפיה של המגרש וההוצאות העודפות הכרוכות בכך.

הנני סבור כי במקרה דנן, לאור מיקום הנכס מושא ההחלטה באזור מרכז העיר, המתאפיין בצפיפות גבוהה ובביקוש גבוה לקרקע, ובהתחשב בדרישה לפתרון חניה והביקוש למיצוי זכויות הבניה התואם לשימוש המיטבי, בעלי הזכויות יעדיפו למצות את זכויות הבניה גם בבניה תת קרקעית.
מהתרשמותי בעת ביקורי בנכס, עולה כי הטופוגרפיה הינה מישורית, לפיכך, בהתחשב בגובה עלויות הבניה נכון למועד הקובע, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון כי הקמת קומת המרתף כרוכה בעלויות בניה גבוהות באופן חריג מן הרגיל.
ראיה לכך שקיימת כדאיות כלכלית בניצול זכויות הבניה התת קרקעיות, ניתן למצוא בבקשה להיתר הבניה בנכס מושא ההחלטה שבמסגרתה מבוקשים שטחי בניה בקומת המרתף.
לאור האמור, בהתאם להחלטות שערכתי, לצד החלטות של שמאים מכריעים, הנני סבור כי הערך שננקט בחוות דעת המבקשת מצוי בתחום הסבירות ומשקף את התרומה הכלכלית של קומת המרתף.
לאור זאת, בעת עריכת תחשיבי עבור שני מצבי התכנון, אביא בחשבון מקדם אקו' לשטח תת קרקעי בשיעור של 30%.

להלן ניתוח זכויות בניה במגרש ששטחו דונם, עפ"י הוראות תכנית ג/8016:

שטח מגרש במ"ר				1,000
מרכיב	**אחוזי בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר מבונה אקו'**
עיקרי	60%	600	1	600
שירות עילי	11%	110	0.5	55
שירות תת"ק	100%	1,000	0.3	300
סה"כ שטח במ"ר מבונה אקו'				**955**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מהו שטח המגרש לעורך תחשיב ההשבחה ?</u>

לאור מחלוקת הצדדים, עולה השאלה - הכיצד יש לחשב את שווי המקרקעין במצב הקודם ?
במסגרת חוות הדעת הראשונית של המשיבה, סבור שמאי המשיבה שיש לנתח את זכויות הבניה בהינתן כי מדובר במגרש ריק ופנוי, כאשר, בחישוב שטח המגרש הביא בחשבון את השטח המסתכם משלושת החלקות שבבעלות המבקשת כדלהלן:
<u>חלקה 4</u> - בשטח של 1,455 מ"ר, חלקה 5 - בשטח של 668 מ"ר וחלק מחלקה 6 - בשטח של 460 מ"ר, ובסה"כ שטח קרקע של 2,583 מ"ר, וזאת בהתאם לחוזה הרכישה מיום 05.03.2015 במסגרתו רכשה המבקשת את שטח הקרקע דלעיל.
שמאי המבקשת אינו חולק על היקף שטח הקרקע שבבעלות המבקשת כפי שננקט בחוות הדעת הראשונית של המשיבה, אולם, הוא סבור שיש להתחשב בתרומתו של המבנה הבנוי בתחום המגרש בחלקה 6, אשר משמש בפועל כפנצ'רייה שתורמת לשווי, ולכן, השימוש המיטבי במצב הקודם יהיה השארת המבנה תוך ניצול זכויות בניה ביתרת המגרש הפנוי.
במסגרת תגובת המשיבה, טוען שמאי המשיבה כי עמדתו בחוות דעתו הראשונית הייתה שגגה וכי הבעלות בזכויות של חלק מחלקה 6 טרם הועברה על שם המבקשת בנסח רישום המקרקעין, ומשכך, עולה כי טרם שולם היטל השבחה בגין שטח זה, ולכן, אין להביא בחשבון את חלק מחלקה 6 בחישוב "סל זכויות הבניה" במצב הקודם.
לאור זאת, הוא סבור כי שטח הקרקע שיש להביא בתחשיב המצב הקודם שממנו ייגזרו זכויות הבניה, הינו השטח של חלקות 4 ו - 5 בלבד, קרי, 2,123 מ"ר.
כחילופין לעמדתו, הוא סבור כי ככל שהזכויות בחלקה 6 תכללנה בתחשיב המצב הקודם, אין להביא בחשבון את מרכיב המבנה הקיים, מאחר שהבניה המבוקשת אינה נוגעת למיקום המבנה, כמו כן, המבנה אינו מסומן להריסה במסגרת תכנית הבקשה להיתר הבניה, זאת ועוד, מדובר במבנה הבנוי בבניה קלה ללא היתר בניה.

תחילה, בטרם אבחן את גופה של מחלוקת הצדדים לשאלת מעמדו הכלכלי של המבנה הקיים בתחום המגרש, אתייחס לטענה שהעלה שמאי המשיבה בנוגע לשאלה הקניינית והיא - מהו שטח הקרקע שבבעלות המבקשת, אותו יש להביא בחשבון ?

<u>ראשית</u>, אציין כי טענת שמאי המשיבה איננה מתיישבת עם ההיגיון השמאי, שכן, ככל שבחישוב ההשבחה, הייתה ננקטת עמדת שמאי המשיבה כי אין להכיר בשטח של חלק מחלקה 6 במכלול הזכויות שבבעלות המבקשת במצב הקודם, הרי שאין להביא בחשבון את שטח זה גם במצב החדש בהתאמה.

<u>שנית</u>, הנני סבור שאין לקבוע מהו מעמדה הקנייני של המבקשת בזכויות הבעלות של חלקה 6 רק על סמך נסח רישום המקרקעין, מאחר שייתכן כי הזכויות נרכשו בפועל על ידי המבקשת, אולם ייתכן כי מדובר בזכות חוזית שרישומה במסמכים הקנייניים טרם הושלם, ובכל מקרה מדובר בסוגיה משפטית – ראייתית שאינה בסמכותו של השמאי המכריע הדן בתיק.
התשתית הקניינית שעליה נדרשתי להתבסס בהחלטה זו כמו גם בחוות הדעת הראשונית שנערכה על ידי שמאי המשיבה התואמת את חוות הדעת הנגדית של שמאי המבקשת, הינה כפי שמפורט בחוזה הרכישה שהועבר לעיוני שנחתם ביום 05.03.2015.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

בין הצדדים ישנה הסכמה אודות מעמדה הקנייני של המבקשת בחלקות 4 ו – 5, אולם, קיימת מחלוקת אודות מעמדה הקנייני בחלק מחלקה 6.
כפי העולה מחוזה הרכישה שהועבר לעיוני, במקרקעין מושא ההחלטה התקיימה בעבר פרשה משפטית בנוגע למחלוקת על המעמד הקנייני של חלק מחלקה 6, בעוד שנחתם הסכם פשרה במסגרתו סוכם על אופן השימוש בחלקה 6.
עוד נמסר לי כי טרם יושבה המחלוקת המשפטית הנוגעת למקרקעין מושא ההחלטה.
היות שמדובר במחלוקת משפטית שאינה בסמכותו של שמאי מכריע, אציין כי 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.
אציין כי החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו, הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה הראשונית ועל פי הבנתי, כפי שעולה מחוזה הרכישה שהועבר לעיוני, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהצדדים חלוקים על כך עומדת בפניהם האפשרות לדון בסוגיה זו בהערכה המשפטית המתאימה לכך.
יחד עם זאת, משהופיעו הצדדים בפניי, לשם קידום וייעול הטיפול בתיק, אערוך את תחשיבי בהתאם למספר חלופות שווי, כדלהלן:

- <u>חלופה ראשונה</u>: תערך בהתאם לשטח שננקט על ידי שמאי המבקשת [והוסכם על שני הצדדים בהתחלה], קרי, 2,583 מ"ר הכולל את חלק מחלקה 6 ואת תרומת המבנים שבתחומה, ככל שקיימת להם תרומה לשווי.
- <u>חלופה שניה</u>: תערך בהתאם לשטח שננקט על ידי שמאי המשיבה, קרי, 2,123 מ"ר שאינו כולל את חלק מחלקה 6.
- <u>חלופה שלישית</u>: תערך בהתאם להסכמת הצדדים באשר לאופן תחשיב ההשבחה כאמור בעמוד 39 להחלטה, קרי, חישוב ההשבחה כאשר במצב הקודם חישוב זכויות הבניה ייגזר משטח מגרש של 2,583 מ"ר, בעוד שמצב החדש חישוב זכויות הבניה ייגזר משטח המגרש בשלמותו כמבוקש בבקשה להיתר הבניה.
- <u>חלופה רביעית</u>: תערך בהתאם להסכמת הצדדים באשר לאופן תחשיב ההשבחה כאמור בעמוד 39 להחלטה, קרי, חישוב ההשבחה כאשר במצב הקודם חישוב זכויות הבניה ייגזר משטח מגרש של 2,123 מ"ר, בעוד שמצב החדש חישוב זכויות הבניה ייגזר משטח המגרש בשלמותו כמבוקש בבקשה להיתר הבניה.

יובהר כי אין בהחלטה זו לחסום את דרכם של הצדדים לערור על עצם החיוב ועל עצם הגדרת החלק היחסי לחיוב, ובכל מקרה, לאור העובדה שאין בסמכותי להכריע בנושאים הללו, במקרה דנן, נבחנו מספר החלופות דלעיל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מהו השימוש המיטבי במקרקעין במצב הקודם בהתחשב בכך שבנוי בתחום המגרש מבנה המשמש כפנצ'רייה פעילה ?</u>

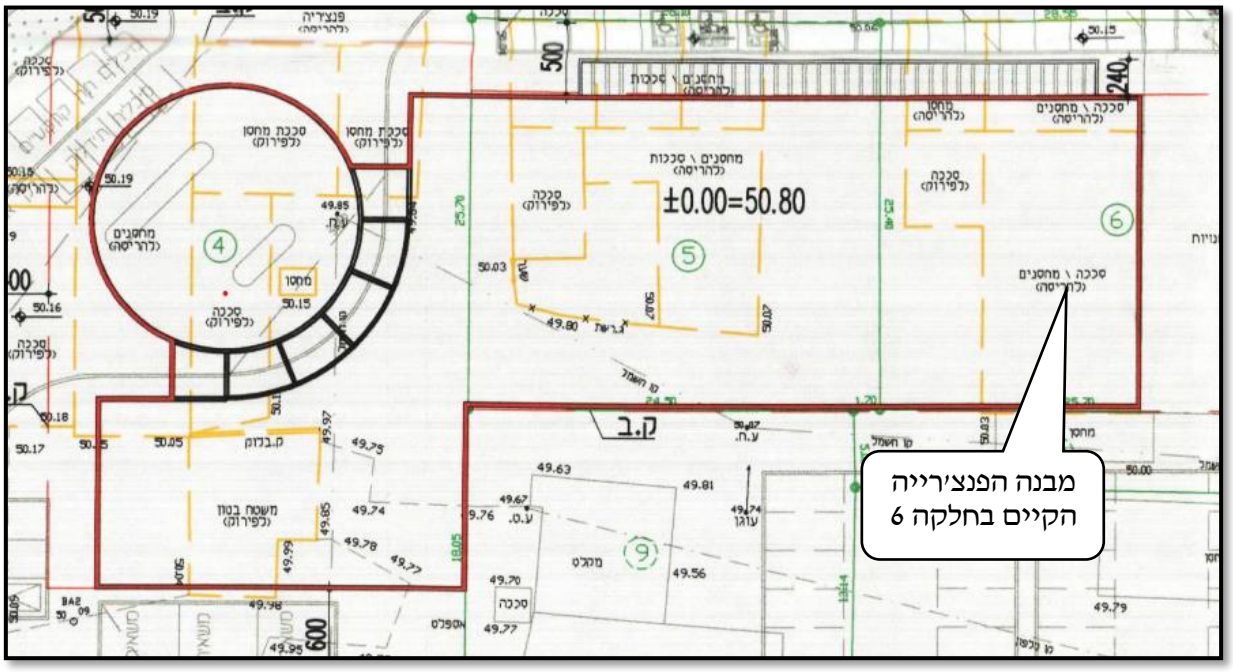
כאמור, שמאי המבקשת סבור שיש להתחשב בתרומתו של המבנה הבנוי בתחום המגרש בחלקה 6, אשר משמש בפועל כפנצ'רייה שתורמת לשווי, ולכן, השימוש המיטבי במצב הקודם יהיה השארת המבנה תוך ניצול זכויות בניה ביתרת המגרש הפנוי.

ככלל, בעת אומדן שווי המקרקעין במצב הקודם, עומד לפנינו עקרון "השימוש הטוב והיעיל", שלפיו יש להעריך את שווי המגרש בהתאם לניצול האופטימלי בקרקע, המביא לשווי הגבוה ביותר, וזאת בכפוף לזכויות הבניה המאושרות במצב התכנוני הרלבנטי.
כאמור, על חלקה 6 קיים מבנה אשר לגביו עומדת השאלה האם הוא תורם לשווי המגרש במועד הקובע, וככל שכן, האם יש להביאו בחשבון בעת תחשיב שווי המגרש במצב הקודם.
על פי העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, לצד חוזה הרכישה, בבעלות המבקשת, קיים מבנה ששטחו הרשום 314.15 מ"ר המסומן בסימון ה' בתשריט הבית המשותף.
בעת ביקורי בנכס, התרשמתי באופן חלקי כי המבנה האמור מאוכלס על ידי בעליו המקוריים[15] ומתפקד כפנצ'רייה פעילה, לפיכך, ייתכן כי המבנה אכן תורם לשווי המקרקעין במועד הקובע, בהתחשב בכך שיתר המבנים האחרים הבנויים בתחום המגרש אינם בשימוש וריקים ממחזיקים וככל הנראה, לאור מצבם הפיזי הם אינם תורמים לשווי.
יחד עם זאת, נראה כי גיל מבנה הפנצ'רייה אשר בנוי מבניה קלה וקיים ספק האם השווי המיטבי במועד הקובע הינו הריסת המבנה והקמת מבנה אחיד גדול על כל המגרש או לחילופין השארת המבנה תוך ניצול זכויות הבניה ביתרת המגרש.

[15] כפי שנמסר לי בתשאולי בעת הביקור ויובהר כי זכות החזקה בפועל וזיהוי המחזיק לא אומתה על ידי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

מאתר ההנדסה של הוועדה המקומית בית שאן, עולה כי ביום 12.08.2002, טרם מועד אישורה של תכנית ג/21186, אושרה בתחום המגרש מושא ההחלטה בקשה להיתר בניה מס' 20010043 עבור מבנה מלאכה (נקיה ועדינה) ומשרדים + תחנת תדלוק.
למרות אישורה של בקשה זו, מימוש היתר הבניה לא בוצע בפועל ותוקפו פג, אולם, ניתן לראות בתשריט המגרש המפורט בבקשה זו כי כל המבנים והסככות הבנויים בתחום המגרש, לרבות מבנה הפנצ'רייה, מסומנים להריסה, כדלהלן:



מחד, בבקשות להיתר בניה קודמות שהתקבלו במקרקעין, לרבות בבקשה לעיל, מבנה הפנצ'רייה מסומן להריסה ונראה כאילו אינו משקף את השימוש המיטבי במקרקעין, מאידך, מבנה זה תואם את ייעוד המקרקעין נכון למצב התכנוני הקודם ומשמש כפנצ'רייה פעילה הצמודה למוסך ומהווה נכס מניב, ברם, הנני סבור כי ככל ששווי המבנה יובא בחשבון, יהיה זאת בכפוף לכך שהוא בנוי בהיתר כדין.
בהמשך לבקשתי מאת הצדדים להעברת היתר בניה מאושר אודות המבנה האמור, נמסר לי על ידם כי לא אותר היתר הבניה המקורי עבור הקמת המבנה, אולם, הועבר לעיוני מאת שמאי המבקשת היתר בניה מאושר אודות שינוי חזית קדמית והחלפת גג קל לבטון עבור שטח של 61.36 מ"ר מתוך המבנה.
היות שכך, אין בידי לדעת האם המבנה בנוי בבניה חוקית על פי היתר בניה והאם ניתן להביאו בחשבון בעת חישוב היטל השבחה.

במסגרת עמנ ת"א 52035/12/16 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' בלורי בע"מ**, נדונה הסוגייה האם וכיצד יש להתייחס לבניה בלתי חוקית בעת חישוב היטל השבחה.
לטענת הוועדה המקומית, השמאית המכריעה התעלמה מחריגות הבנייה שבוצעו בבניין, ולפיהן בוצע פיצול של הקומה הראשונה לשתי קומות. לטענת הוועדה יש לכלול את שווי הבנייה הלא חוקית ש"הוכשרה", במסגרת הערכת השווי של המקרקעין לאחר אישור התוכנית [במצב החדש].

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

כלומר, לשיטת הוועדה, יש להתעלם מחריגות הבנייה בהערכת שווי המקרקעין טרם אישור התוכנית החדשה, מאחר שאלה בוצעו בניגוד לתוכניות שחלו דאז – אולם יש לכלול רכיב זה בהערכת שווי המקרקעין שלאחר אישור התוכנית.
זאת מאחר שזו "הכשירה" את פיצול קומות הבניין [הרשאה לבניית ארבע קומות במצב החדש, חלף שתי קומות שהותרו במצב הקודם], עוד ציינה הוועדה המקומית, כי קבלת עמדת החברה תביא למצב אבסורדי, לפיו "החוטא יוצא נשכר", ולמעשה תתמרץ עברייני בנייה בעתיד.
מנגד, טענה החברה כי צדקה השמאית המכריעה כאשר ערכה "קיזוז" של שווי הבנייה הבלתי חוקית משווי המקרקעין טרם אישור התוכנית ולאחריה. לשיטתה, הבנייה הבלתי חוקית הייתה קיימת טרם אישור התוכנית החדשה [במצב הקודם], וקיימת גם לאחר אישורה [במצב החדש], ומשכך, אי-הכללת רכיב זה בהערכת השווי נעשתה כדין.
בית המשפט המחוזי דחה את הערעור, וקבע כי **אין מקום להתחשב בשימוש בלתי חוקי שנעשה בקרקע לצורך קביעת היטל השבחה.**
נקבע כי הכללת הבנייה הבלתי חוקית בהערכת שווי המקרקעין לאחר אישור התוכנית במצב החדש, תהווה למעשה קנס עקיף על החברה, שכן לא מדובר בעליית ערך שנבעה מאישורה של פעולה תכנונית כלשהי, אלא בהשבחה שנבעה מבנייה בלתי חוקית – וזו אינה מוכרת על פי דין כהשבחה החייבת בתשלום היטל.
בהקשר זה, הזכיר בית המשפט, כי על פי הוראות החוק, אין לקבל את טענת הוועדה המקומית לפיה ככל שיש התעשרות ביחס למקרקעין, יש לגבות בגינה היטל השבחה – אלא רק בגין התעשרות שנבעה מהפעולה התכנונית.

כפי העולה מפסק הדין של בית המשפט המחוזי, בעת חישוב היטל השבחה, אין להתייחס לשווי המבנים הבנויים ללא היתר.
במקרה דנן, היות שלא אותרו היתרי בניה אודות המבנה, מלבד היתר לשינוי חזית קדמית, לא ניתן לדעת באופן וודאי וחד משמעי האם המבנה בנוי בהיתר.
יתרה מכך, הגם אם היו קיימות אסמכתאות לכך שהמבנה בנוי בהיתר, הרי שלצורך הערכת שווי המבנה, יש להסתמך על שטחו הבנוי בהיתר, ולא ניתן להסתמך על השטח הרשום בפנקס הבתים המשותפים ו/או במסמכי הבית המשותף, מאחר שאלה מעידים על שטחו הקנייני ולא על שטחו לצורכי רישוי.
לאור האמור לעיל, אנקוט בצד הזהיר והשמרני ובעת עריכת תחשיבי, לא אביא בחשבון את שווי תרומת המבנה, ככל שישנו, דהיינו, אתייחס לשטח מושא ההחלטה כאל מגרש ריק ופנוי.

<u>להלן תחשיב שווי מגרש מס' 603 במצב הקודם [בהתאם לחלופות השונות]:</u>

<u>שווי המגרש במצב הקודם</u>	
מרכיב	**תוצאה**
שטח הקרקע שבנדון [בדונם]	4.88
שטח במ"ר מבונה אקו' לדונם [כמפורט בהרחבה לעיל]	955
שטח במ"ר מבונה אקו' במגרש שבנדון	4,660
שווי מ"ר מבונה למלאכה/משרדים	₪ 630
שווי המגרש במצב הקודם	**₪ 2,936,052**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

שווי המגרש במצב הקודם	
מרכיב	**תוצאה**
שטח הקרקע שבנדון [בדונם]	2.583
שטח במ"ר מבונה אקו' לדונם [כמפורט בהרחבה לעיל]	955
שטח במ"ר מבונה אקו' בקרקע שבנדון	2,467
שווי מ"ר מבונה למלאכה/משרדים	₪ 630
שווי מצב קודם	**₪ 1,554,062**

שווי המגרש במצב הקודם	
מרכיב	**תוצאה**
שטח הקרקע שבנדון [בדונם]	2.123
שטח במ"ר מבונה אקו' לדונם [כמפורט בהרחבה לעיל]	955
שטח במ"ר מבונה אקו' בקרקע שבנדון	2,027
שווי מ"ר מבונה למלאכה/משרדים	₪ 630
שווי מצב קודם	**₪ 1,277,303**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מהו "סל זכויות הבניה" במצב החדש ?</u>

שמאי הצדדים חלוקים אודות חישוב "סל זכויות הבניה" במצב החדש, אותו יש לערוך בהתאם להוראות התכנית החלה במצב החדש ולזכויות הבניה שמומשו במסגרת הבקשה להיתר בניה.
שמאי המשיבה סבור שבעת חישוב "סל זכויות הבניה" יש להביא בחשבון את היקף שטחי הבניה מתוך תכנית הבקשה להיתר הבניה עבור מגורים ומסחר, כאשר בגין שטחי המסחר, יש לייחס מקדם אקו' בסך 1.2 ובגין שטחי השירות בניכוי ממ"דים, יש לייחס מקדם אקו' בסך 0.3, ובסה"כ הגיע לכלל דעה כי השטח המבונה הינו 9,633.3 מ"ר אקו'.
כל זאת, כאשר בסיס התחשיב נערך על פי שווי למ"ר מבונה אקו' למגורים.
מנגד, שמאי המבקשת סבור שבעת חישוב "סל זכויות הבניה" יש להביא בחשבון את היקף שטחי הבניה מתוך תכנית הבקשה להיתר הבניה עבור מגורים ומסחר, כאשר, יש לבצע אבחנה בין השטחים העיליים לבין השטחים התת קרקעיים.
על כן, בחוות דעת המבקשת הובאו בחשבון שטחי המגורים העיליים בלבד בסך של 5,524.52 מ"ר [1,899 מ"ר – 7,326 מ"ר], והשטח התת קרקעי בהיקף של 1,899 מ"ר במקדם אקו' בסך 0.3, ושטחי המסחר עיליים בהיקף של 1,443 מ"ר במקדם אקו' בסך 1.2.

בהתאם למפורט בהרחבה לעיל, בנוסף לחלופת תחשיב ההשבחה המוסכמת על הצדדים, מתודולוגיית חישוב ההשבחה שבה אנקוט במסגרת החלופה הנוספת, הינה חישוב ההשבחה המלאה הנובעת מההפרש של "סל זכויות הבניה" ושווין עבור שטח המגרש בשלמותו בשני מצבי התכנון, וממנה תיגזר ההשבחה באופן יחסי בהתאם לחלק של המבקשת במגרש.

היות שבמקרה דנן, מימוש הזכויות בוצע בדרך של היתר בניה, חישוב "סל זכויות הבניה" במצב החדש ייערך בהתאם למימוש המבוסס על השטחים המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר הבניה עבור מגרש בשטח 4,880 מ"ר.
בעת עריכת תחשיבי, שטחי הבניה יחושבו בהתאם ליחידת תועלת אקו', לפיכך, אקבל את עמדת שמאי המבקשת כי יש לבצע אבחנה בין השטחים העיליים לבין השטחים התת קרקעיים.
בתכנית הבקשה להיתר הבניה, שהתקבלה בגין הנכס מושא ההחלטה, מבוקשים, בין היתר, שטחי שירות הכוללים מערכות טכניות, מחסנים, מבואות וחדרי מדרגות, חדרי אופניים, לובי, חדרי דיירים וכיו"ב.
שטחי שירות בבניה רוויה למגורים[16] אינם סחירים לכשעצמם, אלא, משרתים את השימוש העיקרי למגורים, דהיינו, את השטחים הדירתיים כאמצעי להגדלת הרווחה ואיכות הדיור.
זאת ועוד, נתוני ההשוואה בהחלטתי שעליהם מבוססים ערכי השווי, משקפים שווי לשטח דירתי בלבד, שכן, שטח העסקה המדווח בפרטי העסקה הינו שטח הדירה הסחיר, ללא העמסת שטחי השירות, הווה אומר, שערכי השווי מגלמים את שטחי השירות שכאמור אינם סחירים לכשעצמם.
בהתאם לכך, למען הזהירות והשמרנות, אין אני מוצא לנכון להביא בחשבון את שטחי השירות.
לאור האמור, אנטרל את שטחי השרות בעת עריכת תחשיב השווי במצב החדש.
באשר לשווי השטח המבונה למסחר, ראה/י פירוט בהרחבה לעיל.

[16] למעט ממ"דים [כאשר במקרה דנן חל בגינם פטור מהיטל השבחה בהתאם להלכת **חשדר**].

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן תחשיב שווי המקרקעין במצב החדש בהתאם לניתוח זכויות בניה במגרש עפ"י בקשה להיתר בניה מכוח תכנית ג/21186:</u>

<u>שווי מצב חדש בהתאם לשטחי הבניה במגרש [בשלמותו] עפ"י בקשה להיתר בניה מכוח תכנית ג/21186</u>			
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר מבונה אקו'**
שטח עיקרי עילי למגורים	5,521	1	5,521
שטח חניון תת"ק	1,805	0.3	541.5
שטח ממ"דים	631	0	0
יתרת שטחי שירות למגורים	1,129	מגולם	
<u>סה"כ שטח במ"ר אקו' למגורים</u>			<u>6,063</u>
שווי מ"ר מבונה למגורים ללא מע"מ			550 ₪
<u>סה"כ שווי זכויות בניה למגורים</u>			<u>3,334,375 ₪</u>
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר מבונה אקו'**
שטח עיקרי עילי למסחר	1,443	1	1,443
שטח עיקרי תת"ק למסחר	94	0.3	28
שטח ממ"מ	39.64	0	0
יתרת שטח שירות עילי למסחר	346	0.5	173
שטח שירות תת"ק למסחר	28.76	0.3	9
<u>סה"כ שטח במ"ר אקו' למסחר</u>			<u>1,653</u>
שווי מ"ר מבונה למסחר ללא מע"מ			889 ₪
<u>סה"כ שווי זכויות בניה למסחר</u>			<u>1,468,740 ₪</u>
<u>סיכום מצב חדש</u>			
סה"כ שווי המגרש במצב חדש			**4,803,115**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן סיכום תחשיב ההשבחה עפ"י חלופה 1:</u>

<u>תחשיב החלק היחסי מושא ההחלטה עפ"י חלופה 1</u>	
שטח המגרש מושא ההחלטה במ"ר	2,583
שטח מגרש מס' 603 בשלמותו במ"ר	4,880
החלק היחסי מושא ההחלטה באחוזים	53%
<u>סיכום תחשיב ההשבחה</u>	
מרכיב	**תוצאה**
שווי מצב חדש [ר' תחשיב בעמ' 49]	₪ 4,803,115
שווי מצב קודם	₪ 2,936,052
השבחה בגין שטח המגרש בשלמותו	₪ **1,867,063**
החלק היחסי מושא ההחלטה באחוזים	53%
השבחה יחסית לחלק מושא ההחלטה	₪ **988,243**
היטל השבחה	₪ **494,121**

<u>להלן סיכום תחשיב ההשבחה עפ"י חלופה 2:</u>

<u>תחשיב החלק היחסי מושא ההחלטה עפ"י חלופה 2</u>	
שטח המגרש מושא ההחלטה במ"ר	2,123
שטח מגרש מס' 603 בשלמותו במ"ר	4,880
החלק היחסי מושא ההחלטה באחוזים	44%
<u>סיכום תחשיב ההשבחה</u>	
מרכיב	**תוצאה**
שווי מצב חדש [ר' תחשיב בעמ' 49]	₪ 4,803,115
שווי מצב קודם	₪ 2,936,052
השבחה בגין שטח המגרש בשלמותו	₪ **1,867,063**
החלק היחסי מושא ההחלטה באחוזים	44%
השבחה יחסית לחלק מושא ההחלטה	₪ **812,249**
היטל השבחה	₪ **406,125**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

להלן סיכום תחשיב ההשבחה עפ"י חלופה 3:

תחשיב ההשבחה עפ"י חלופה 3	
שווי המגרש במצב הקודם	
מרכיב	**תוצאה**
שטח הקרקע שבנדון [בדונם]	2.583
שטח במ"ר מבונה אקו' לדונם [כמפורט בהרחבה לעיל]	955
שטח במ"ר מבונה אקו' בקרקע שבנדון	2,467
שווי מ"ר מבונה למלאכה/משרדים	630 ₪
שווי מצב קודם	**1,554,062** ₪
סיכום תחשיב ההשבחה	
מרכיב	**תוצאה**
שווי מצב חדש [ר' תחשיב בעמ' 49]	4,803,115 ₪
שווי מצב קודם	1,554,062 ₪
השבחה	**3,249,053** ₪
היטל השבחה	**1,624,527** ₪

להלן סיכום תחשיב ההשבחה עפ"י חלופה 4:

תחשיב ההשבחה עפ"י חלופה 4	
שווי המגרש במצב הקודם	
מרכיב	**תוצאה**
שטח הקרקע שבנדון [בדונם]	2.123
שטח במ"ר מבונה אקו' לדונם [כמפורט בהרחבה לעיל]	955
שטח במ"ר מבונה אקו' בקרקע שבנדון	2,027
שווי מ"ר מבונה למלאכה/משרדים	630 ₪
שווי מצב קודם	**1,277,303** ₪
סיכום תחשיב ההשבחה	
מרכיב	**תוצאה**
שווי מצב חדש [ר' תחשיב בעמ' 49]	4,803,115 ₪
שווי מצב קודם	1,277,303 ₪
השבחה	**3,525,812** ₪
היטל השבחה	**1,762,906** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מהות ההשבחה, ככל שחלה, הנובעת מאישור ההקלה:</u>

ביום 20.06.2023 החליטה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בית שאן לאשר בקשה להיתר בניה מס' 20220088.
בישיבת וועדת המשנה מס' 2022005 מיום 03.11.2022, אושרה, בין היתר, ההקלה דלהלן:
"חניות למסחר בייעוד מגורים ומסחר בבעלות העירייה בחלקות: 9,11,12,13".

בהתאם לתקן החניה, נדרש להתקין 62 מקומות חניה למסחר.
עקב אישור ההקלה, מתאפשר להתקין את מקומות החניה למסחר בשטח הרשום בבעלות עיריית בית שאן בחלקות 9, 11, 12, 13 ולא בתחום החלקות מושא ההחלטה, היות שכך, נוצר לבעלי הזכויות חסכון בשטח החצר שבו היו אמורים להתקין את מקומות החניה למסחר, ומשכך, חלה השבחה.
שמאי הצדדים מסכימים כי חלה השבחה במקרה דנן, אולם, חלוקים אודות גובה ההשבחה, כאשר המחלוקת נובעת מנקיטה במתודולוגיות שונות לחישוב ההשבחה תוך מקדמי ההתאמה שונים.

<u>מהו המועד הקובע לאישור ההקלה ?</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי המועד הקובע לאישור ההקלה הינו ביום 10.05.2023.
שמאי המבקשת מאמץ בחוות דעתו את הערך שננקט בשומת המשיבה עבור המועד הקובע.
מעיון בחוות דעת הצדדים לצד המסמכים שהועברו לעיוני, עולה כי וועדת המשנה לתכנון ובניה אישרה את ההקלה שבנדון בישיבתה מס' 2022005 ביום 03.11.2022 והבקשה להיתר בניה מס' 20220088 התקבלה ביום 20.06.2023.
על כן, לא ברור מדוע בחר שמאי המשיבה לנקוט בערך דלעיל בתור המועד הקובע.
על פי הבנתי, נראה כי המועד הקובע שננקט על ידי שמאי המשיבה מבוסס על מועד עריכת חוות דעת המשיבה ביום 10.05.2023.
על פי חוק התכנון והבניה וכפי שהובהר במסגרת עמנ ת"א 52532/09/12 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' עדית לרר**, המועד הקובע לחישוב ההשבחה בגין הקלה הינו מועד אישור ההקלה.
במקרה דנן, ההקלה שבנדון אושרה על ידי וועדת המשנה לתכנון ובניה בית שאן ביום 03.11.2022, לפיכך, בעת עריכת החלטתי, אביא בחשבון כי המועד הקובע הינו ביום 03.11.2022.

<u>מהו שווי הקרקע נכון למועד הקובע [ביום 03.11.2022] ?</u>

שמאי הצדדים תמימי דעים אודות ערכי שווי הקרקע למגורים נכון למועד הקובע לאישור ההקלה שבנדון.
בעת אומדן שווי הקרקע, התבסס שמאי המשיבה על עסקאות מכר שבוצעו בדירות בנויות בסביבה בסמוך למועד הקובע, שמהן מתקבל בממוצע שווי בסך 11,231 ₪ למ"ר בנוי, כאשר בחילוץ מרכיב הקרקע מתקבל אפוא שווי במעוגל בסך 800 ₪ למ"ר קרקע מבונה למגורים.
שמאי המבקשת אינו חולק על הערך שננקט בשומת המשיבה ואף מאמצו בעת עריכת תחשיבו.
עסקאות המכר המפורטות בשומת המשיבה בוצעו, בין השאר, בדירות וותיקות משנות ה - 60-70, ועל כן, משקפים שווי נמוך שראוי להתאמות הנדרשות, ונוסף על כך, לא ניתן לייחס לדירות הללו שיעור רווח יזמי גבוה, אשר נהוג לייחס לדירות חדישות שנבנו בשנים האחרונות, שכן, במבנים וותיקים, שיעור הרווח היזמי נשחק ואף לעתים אפסי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

בעניין זה, אני סבור שככל שקיים מסד רחב של נתונים עבור דירות חדישות בסביבה בה עסקינן, אשר בוצעו בשנים הסמוכות למועד הקובע, אזי, אין להביא בחשבון את העסקאות שבוצעו בדירות וותיקות, מאחר שהן אינן מייצגות את שווי השוק של הדירות החדישות.
לאור זאת, ראיתי לנכון להתבסס על עסקאות מכר שבוצעו בסמוך למועד הקובע עבור דירות בבניה חדישה ומודרנית מחלקה 7 הסמוכה למגרש מושא ההחלטה וכן משכונות מגורים חדשות בעיר בית שאן.

<u>להלן עסקאות מכר שבוצעו בדירות מגורים:</u>

תאריך	כתובת	גוש	חלקה	קומה	שנת בניה	שטח במ"ר	מחיר תמורה	התאמה למועד[17]	שווי למ"ר
15/03/2023	הארבעה 2	22923	7	1	2017	120	₪ 1,230,000	1.01	₪ 10,386
07/12/2022	יצחק רבין	20986	32	0.25	2017	129	₪ 1,670,000	1.03	₪ 13,292
28/11/2022	יצחק רבין	20985	83	0.33	2018	104	₪ 1,120,000	1.03	₪ 11,070
11/11/2022	חטיבת קרייתי	20986	16	0.33	2015	101	₪ 1,500,000	1.03	₪ 15,301
01/11/2022	הארבעה 2	22923	7	1	2017	127	₪ 1,290,000	1.03	₪ 10,479
25/10/2022	יצחק רבין	20986	41	0.5	2019	118	₪ 1,620,000	1.03	₪ 14,176
09/10/2022	יצחק רבין	20986	41	0.5	2019	118	₪ 1,620,000	1.03	₪ 14,207
06/09/2022	יצחק רבין	20985	83	0.67	2016	104	₪ 1,090,000	1.04	₪ 10,893
10/07/2022	חטיבת קרייתי	20986	18	0.5	2017	127	₪ 1,400,000	1.05	₪ 11,545
24/05/2022	יצחק רבין	20985	83	0.33	2020	128	₪ 1,150,000	1.05	₪ 9,467
17/05/2022	כינרת	20986	10	0.33	2019	104	₪ 1,165,000	1.05	₪ 11,814
02/05/2022	הארבעה 2	22923	7	3	2017	122	₪ 1,000,000	1.06	₪ 8,662
10/02/2022	יצחק רבין	20985	83	0.33	2016	90	₪ 1,075,000	1.07	₪ 12,754
31/01/2022	הארבעה 2	22923	7	7	2017	140	₪ 700,000	1.07	₪ 5,346
27/01/2022	לוי אשכול	20984	40	0.33	2012	113	₪ 1,320,000	1.07	₪ 12,496
25/01/2022	הארבעה 2	22923	7	2	2017	122	₪ 700,000	1.07	₪ 6,139
20/01/2022	חטיבת קרייתי	20986	18	0.25	2016	120	₪ 1,115,000	1.07	₪ 9,948
08/11/2021	לוי אשכול	20984	40	0.33	2014	110	₪ 1,200,000	1.08	₪ 11,789
13/10/2021	אח"י דקר	20986	12	0.5	2018	117	₪ 1,330,000	1.08	₪ 12,325
30/04/2021	יצחק רבין	20986	32	0.25	2017	119	₪ 1,135,000	1.11	₪ 10,558
25/02/2021	הארבעה 2	22923	7	5	2017	125	₪ 700,000	1.12	₪ 6,248
25/02/2021	הארבעה 2	22923	7	1	2017	125	₪ 900,000	1.12	₪ 8,033
25/02/2021	הארבעה 2	22923	7	7	2017	125	₪ 700,000	1.12	₪ 6,248
16/02/2021	הארבעה 2	22923	7	8	2017	120	₪ 880,000	1.12	₪ 8,191
ממוצע שווי מ"ר בנוי כולל מע"מ [בנטרול עסקאות חריגות המסומנות באדום]									**₪ 11,369**

לאור המפורט לעיל, בעת עריכת תחשיבי, אביא בחשבון כי השווי הבנוי למגורים במקרה דנן, בהתאמה למועד הקובע הינו 11,369 ₪ למ"ר בנוי כולל מע"מ.

[17] הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור 5% לשנה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

בעת חילוץ מרכיב הקרקע על פי גישת השווי השיורי ["החילוץ"], הביא בחשבון שמאי המשיבה ניכוי של מרכיב המע"מ ביעור 17%, רווח יזמי בשיעור 17% ועלויות בניה בסך 7,500 ₪ למ"ר, ולבסוף, הוסיף את מרכיב המע"מ.

<u>ראשית</u>, אציין כי הנני סבור שהערכים שננקטו בשומת המשיבה עבור רווח יזמי וגובה עלויות הבניה, בהתאמה למיקום המקרקעין מושא ההחלטה ולמועד הקובע, מצויים בתחום הסבירות, על כן, אקבלם ואאמצם בעת עריכת תחשיבי.

<u>שנית</u>, באשר למרכיב המע"מ, ראי/ה פירוט בהרחבה לעיל.

<u>להלן תחשיב שווי מרכיב הקרקע:</u>

<u>חילוץ מרכיב הקרקע על פי גישת השווי השיורי ["החילוץ"]</u>		
ממוצע שווי מ"ר בנוי		11,369 ₪
בניכוי מע"מ	1.17	9,717 ₪
בניכוי רווח יזמי	1.17	8,305 ₪
עלויות בניה למ"ר		7,500 ₪
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ		805 ₪

בהתאם לאמור ולמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי הערך שננקט בחוות דעת הצדדים תואם בקירוב את הערך המתקבל על ידי, אשר מצוי בתחום הסבירות ואף תואם החלטות שמאים מכריעים בסביבה, על כן, בעת עריכת תחשיבי, אביא בחשבון כי שווי הקרקע נכון למועד הקובע ביום 03.11.2022 הינו בסך 800 ₪ למ"ר קרקע מבונה למגורים ללא מע"מ.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>המתודולוגיה לחישוב ההשבחה:</u>

שמאי המשיבה סבור שבעת תחשיב אומדן ההשבחה, יש להביא בחשבון את שווי שטח החצר אשר נחסך ליזם עקב אישור ההקלה להתקנת מקומות חניה בשטח ציבורי, ולכן, הביא בחשבון את שווי שטח החצר בהתאם למקדם אקו' לחצר בסך של 0.3 ביחס לשווי מ"ר מבונה בסך של 800 ₪ למ"ר מבונה ובסה"כ 240 ₪ למ"ר קרקע עבור כל שטחי החניה המסתכמים להיקף של 1,550 מ"ר = 25 מ"ר למקום חניה x 62 מקומות חניה.
מנגד, שמאי המבקשת סבור שמאחר שמדובר בשטח חניה ציבורי בבעלות העירייה אשר פתוח באופן חופשי לכלל הציבור, ללא זכות חזקה ו/או שימוש בלעדי לבעלי הזכויות, יש להתאים את שווי זכויות השימוש לפי מקדם בסך 0.3 מהשווי שננקט בשומת המשיבה, דהיינו, 72 ₪ למ"ר = 0.3 x 240 ₪ למ"ר קרקע.
במענה לכך, מציין שמאי המשיבה שהפחתה לסך של 72 ₪ למ"ר קרקע אינה משקפת את השווי במקרה דנן. יתרה מכך, לדעתו, קיימת אף השבחה גבוהה יותר לאור העובדה שעיריית בית שאן גובה כופר חניה בסך של 10,000 ₪ למקום חניה, כאשר וועדות אחרות גובות כופר חניה אף גבוה יותר בסך של 50,000 ₪ למקום חניה.

באשר לטענת שמאי המבקשת, אין חולק על התשתית העובדתית כי שטח החניה הציבורית הינו שטח המצוי בבעלותה של עיריית בית שאן, בעוד שלבעלי הזכויות במקרקעין מושא ההחלטה לא קיימת כל זכות קניינית בשטח זה, אולם, שמאי המבקשת מביא בחשבון כי השווי של שטח החניות יחושב בהתאם למעמדו הקנייני של שטח זה, בעוד שתחשיב ההשבחה בחוות דעת המשיבה נערך על בסיס התועלת הנלווית שצומחת לבעלי הזכויות, עקב האפשרות להתקנת מקומות חניה למסחר בשטח הציבורי, כאשר, בטרם מועד אישור ההקלה, נדרשו בעלי הזכויות לתכנן את התקנת מקומות החניה בתחום המגרש מושא ההחלטה.

בסעיף 6.3 לתקנון תכנית ג/21186, הוגדר כדלהלן:
"<u>החניה תהיה בתחום המגרשים</u> בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, ואישור הסדרי התנועה ע"י רשות תמרור מקומית, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה – הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. <u>החניות עבור המגורים יופרדו באופן פיסי מהחניות עבור המסחר</u>" [ההדגשות הוספו].

מהאמור בתקנון התכנית, עולה, כי ללא אישור ההקלה היה נדרש להתקין את מקומות החניה בתחום החלקות מושא ההחלטה, כאשר יש להפריד בין מקומות החניה עבור המגורים לבין אלו של המסחר.
לפיכך, יוצא אפוא, כי ההקלה שבנדון שיפרה את המצב התכנוני במקרקעין בכך שבמצב החדש ניתן להשתמש בשטח הנותר בתחום המגרש לצרכים אחרים.
היות שכך, ראיתי לנכון לקבל את המתודולוגיה שננקטה בחוות דעת המשיבה, אשר במסגרתה, מחושב שטח החניות מושא ההקלה על פי שווי של חצר, מאחר שהיא מבטאת לטעמי את ההשבחה במקרה דנן.
יודגש כי גם במקרה דנן, ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה לשטחי החניה תחושב עבור המגרש בשלמותו, כאשר ההשבחה היחסית תחושב בהתאם לחלק היחסי של המבקשת מתוך המגרש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מהו שווי שטח החניות הציבוריות ?</u>

כאמור, בסיס ערכי שווי הקרקע ששימש את שמאי הצדדים בסך של 800 ₪ למ"ר מבונה ללא מע"מ, תואם את שווי הקרקע שננקט על ידי.
זאת ועוד, שמאי הצדדים מסכימים על סך המקדם האקו' לשטח חצר, קרי, 0.3, ובסה"כ שווי לשטח חצר בסך של 240 ₪ למ"ר, ברם, שמאי המבקשת סבור שיש להביא בחשבון מקדם התאמה בסך 0.3 על הערך שננקט לעיל ובסה"כ 72 ₪ למ"ר.
נקיטה בערך זה, מבוסס על מתודולוגיית שמאי המבקשת שיש להעריך את שווי שטח החניות מושא ההקלה בהתאם לשווי אשר רשום תחת בעלות של העירייה, קרי, שטח ציבורי.
כאמור לעיל, במקרה דנן, אנקוט במתודולוגיה שננקטה בחוות דעת המשיבה, דהיינו, שווי שטח החניות מושא ההחלטה יחושב בהתאם לשווי של שטח חצר למגורים, לפיכך, אקבל את הערך שננקט בשומת המשיבה בסך 240 ₪ למ"ר, המשקף את השווי למ"ר חצר.

<u>מהו שטח החניות שיש להביא בחשבון ?</u>

שמאי הצדדים תמימי דעים אודות היקף שטח החניות שיש להביא בחשבון בעת עריכת תחשיב ההשבחה.
חישוב היקף שטח החניות מבוסס על מספר החניות למסחר כפי שנדרש להתקין בהתאם לתקן החניה, בסך 62 חניות, כאשר שטח של חניה פתוחה הינו 25 מ"ר, ובסה"כ 1,550 מ"ר.
לאור האמור, אקבל את הסכמת הצדדים ואאמצה בעת עריכת תחשיבי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>לחלן תחשיב ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה עפ"י חלופה 1:</u>

<u>תחשיב ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה</u>	
מרכיב	**תוצאה**
מספר חניות לפי תקן חניה	62
שטח חניה מ"ר	25
סה"כ שטח חניות למסחר	1,550
שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים	₪ 800
מקדם אקו' לחצר	0.3
שווי מ"ר מתואם לחצר	₪ 240
סה"כ ההשבחה במגרש בשלמותו	₪ 372,000
החלק היחסי מושא ההחלטה באחוזים	53%
השבחה יחסית לחלק מושא ההחלטה	₪ **196,901**
היטל השבחה	₪ **98,450**

<u>לחלן תחשיב ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה עפ"י חלופה 2:</u>

<u>תחשיב ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה</u>	
מרכיב	**תוצאה**
מספר חניות לפי תקן חניה	62
שטח חניה מ"ר	25
סה"כ שטח חניות למסחר	1,550
שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים	₪ 800
מקדם אקו' לחצר	0.3
שווי מ"ר מתואם לחצר	₪ 240
סה"כ ההשבחה במגרש בשלמותו	₪ 372,000
החלק היחסי מושא ההחלטה באחוזים	44%
השבחה יחסית לחלק מושא ההחלטה	₪ **161,835**
היטל השבחה	₪ **80,918**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן תחשיב ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה עפ"י חלופה 3:</u>

<u>תחשיב ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה עפ"י חלופה 3</u>	
מרכיב	**תוצאה**
מספר חניות לפי תקן חניה	62
שטח חניה מ"ר	25
סה"כ שטח חניות למסחר	1,550
שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים	₪ 800
מקדם אקו' לחצר	0.3
שווי מ"ר מתואם לחצר	₪ 240
השבחה	₪ **372,000**
היטל השבחה	₪ **186,000**

<u>הערת הח"מ לחישוב השווי היחסי של מושא ההחלטה בעת אומדן ההשבחה</u>

הגדרת החלק היחסי של מושא 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.

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, ולשם קידום וייעול הטיפול בתיק, השווי היחסי של מושא ההחלטה ביחס לשטח כל המגרש חושב בשתי חלופות בהתאם לעמדות הצדדים.

במידה וישנה מחלוקת, באפשרות הצדדים להגיש ערר על עצם החיוב.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

17. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כחלק מחלקות: 4, 5, 6, 9, 11, 12, 13, 15 בגוש 22923 בחלק ממגרש מס' 603 עפ"י תכנית ג/21186, ברחוב הארבעה 2, בית שאן, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר מס' 20220088 הכוללת הקלות, כדלהלן:

להלן תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה עפ"י חלופות 1 ו – 2 [בהתאם לחלקו היחסי של המבקש]:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה עפ"י חלופה 1	היטל השבחה עפ"י חלופה 1	השבחה עפ"י חלופה 2	היטל השבחה עפ"י חלופה 2
תכנית ג/21186	12.01.2018	₪ 988,243	₪ 494,121	₪ 812,249	₪ 406,125
הקלה	03.11.2022	₪ 196,901	₪ 98,450	₪ 161,835	₪ 80,918

להלן תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה עפ"י חלופות 3 ו – 4 [בהתאם להסכמת הצדדים]:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה עפ"י חלופה 3	היטל השבחה עפ"י חלופה 3	השבחה עפ"י חלופה 4	היטל השבחה עפ"י חלופה 4
תכנית ג/21186	12.01.2018	₪ 3,249,053	₪ 1,624,527	₪ 3,525,812	₪ 1,762,906
הקלה	03.11.2022	₪ 372,000	₪ 186,000	-	-

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 קבלת היתר בניה] 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.

18. תצהיר

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

ולראיה באתי על החתום ביום 19.04.2024.

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 C 2, משרד 201 א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net