דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תאריך : **10.08.2023**
מס' בקשה/מינוי : **627-2023**
מספרנו : **8592**

לכבוד
חב' אסום חברה קבלנית לבנין בע"מ
דוא"ל : moshe@gilad.biz
באמצעות מר אביב גלעד שמאי מקרקעין
דוא"ל : aviv@gilad.biz
(להלן : "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה שדרות
דוא"ל : yoavl@iula.org.il
באמצעות מר יוסף תורג'מן שמאי מקרקעין
דוא"ל : yossitor1@gmail.com
(להלן : "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש: 1083, חלקה: 280, 281, 286 [בשלמות]

מגרש מס' 1500 לפי תכנית 611–0877126

שכונת הבוסתנים, שדרות

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 627-2023 מיום 25.04.2023, 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 : תכנית 611-0877126, אישור הקלות.

גורם המימוש : בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 2022272.

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 21.06.2023, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

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

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 12.05.2023 ע"י החת"מ.
נערך ביקור חיצוני לנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	שכונת הבוסתנים, שדרות.		
גוש	:	1083.		
חלקות	:	280 [בשלמות]	281 [בשלמות]	286 [בשלמות]
שטח חלקה רשום[1]	:	1,769.0 מ"ר.	1,952.0 מ"ר.	10,529.0 מ"ר.
מגרש	:	מגרש מס' 1500 לפי תכנית 611-0877126.		
שטח מגרש[2]	:	14,243 מ"ר.		
זכויות רשומות	:	חכירה מהוונת רשומה ברמ"י.		
מהות הנכס	:	מגרש בייעוד מגורים ב' עליו מתוכננת בניה של 4 מבני מגורים בגובה של 8-9 קומות, לפי היתר בניה שהופק.		

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר יוסי תורג'מן מיום 25.12.2022.
6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר אביב גלעד ומשה חדד מיום 16.05.2023.
6.3 מכתב תשובת שמאי המשיבה מיום 15.06.2023.
6.4 העתק אישור זכויות מרמ"י המעודכן ליום 06.12.2022.
6.5 העתק חוזה חכירה עם רמ"י מיום 03.06.2020.
6.6 העתק חוזה בניה בשדרות שכונת הבוסתנים שנערך בין משרד הבינוי והשיכון.
6.7 העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 48642, 48645, 48650 מיום 27.02.2023.
6.8 העתק מסמך הצהרה על דירות לפי מכרז מחיר למשתכן – נספח ג'4.
6.9 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
6.10 היתרי בניה שהופקו לנכס.
6.11 בקשה להיתר בניה מס' 2022272.
6.12 החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה שדרות בישיבתה 2022007 מיום 24.11.2022.
6.13 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים, קביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות ועדות ערר רלוונטיות נוספות.

[1] בהתאם למצוין בנסח רישום מקרקעין אינטרנטי שהועבר לידי ובפורטל גיאוגרפי לאומי - Govmap.
[2] בהתאם למפורט בתקנון תכנית 611-0877126 ולפי היתר הבניה.

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

7. מועדים קובעים

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

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

המועדים הקובעים לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
תכנית 611-0877126	16.05.2022	31.05.2022
אישור הקלות	מועד אישור בוועדה	24.11.2022

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1. תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס
שכונת הבוסתנים, שדרות.

תיאור העיר והשכונה
שדרות היא עיר במחוז הדרום ובצפון הנגב המערבי בישראל, בקצה הצפון-מזרחי של עוטף עזה.
היא הוקמה בשנת 1951 והוכרזה כעיר בשנת 1996.
במחצית הראשונה של 1951 הוקמה מעברה בין ניר עם, גבים ודורות ובדצמבר 1951 היו במעברה 70 אוהלים.
תחילה התגוררו במעברה עולים מכורדיסטן ואיראן.
במשך שנות ה-50 קלטה שדרות עולים רבים ממרוקו ומרומניה, ובשנת 1958 הוכר היישוב כמועצה מקומית.
בראשית שנות ה-60 צמחה האוכלוסייה בשדרות במידה ניכרת.
בשנות ה-90 קלט היישוב עולים מאתיופיה ומחבר המדינות, ממדינות ברית המועצות לשעבר, והגיעו לעיר למעלה מ-10,000 עולים, שהכפילו למעשה את אוכלוסיית העיר.
העיר שדרות שוכנת במרחק של מעט יותר מקילומטר מרצועת עזה - עובדה אשר השפיעה על מצבה הביטחוני והעובדה כי ממשיכה לסבול מירי רקטות בתקופות של מתיחות ביטחונית.
ירי הרקטות מהרצועה הוביל את צה"ל לבצע מבצעים צבאיים לאורך השנים.
ניכר כי בעיר 12 שכונות וכן 3 שכונות בבניה: שדרות בפארק, הבוסתנים והצמרות.
שכונת הבוסתנים הינה שכונה אקולוגית בצפון-מערב העיר שדרות. את תכנית הקמת השכונה יזם משרד הבינוי והשיכון ומי שמתכננת אותה היא חברת "לייטרסדורף בן-דיין אדריכלים".
השכונה ממוקמת על הגבעות הצפוניות של העיר ותכניתה משולבת בפארק שקמה בצפון העיר ובמרקם של רכסי כורכר, ערוצי ניקוז בוואדיות, מקבצי עצים ועוד.

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

הבינוי המתוכנן חובק את הערוצים הקיימים בשטח שיישארו פתוחים כשרשרת פארקים ויפותחו כגני בוסתן.
לאורכם ייפרס מערך שבילים ומסלולי אופניים אשר יתחברו לשטח הפתוח מצפון.
בשכונה יהיו גם בתים בשיטת "בנה ביתך" וכן בניה צמודת קרקע.
במרכז השכונה, לאורך הוואדי, יהיו פארק, מרכז מסחרי, קאנטרי קלאב ומבנה מתנ"ס ובית כנסת וגני ילדים.
מדובר כאמור בשכונת מגורים חדשה בעיר אשר תכלול בניה צמודת קרקע לצד בנייה רוויה.
השכונה בשלבי בניה ופיתוח.

<u>גבולות השכונה</u>
מצפון - הדרך האזורית המתוכננת מס' 333, שטחים פתוחים וקיבוץ אור הנר.
ממזרח - שטחים לא מבונים ואינם מפותחים בתחום המועצה האזורית שער הנגב וכן שכונת הפארק.
מדרום - שכונת נאות שקמה.
ממערב - כביש מס' 34.

<u>תיאור סביבת הנכס</u>
הנכס נשוא ההחלטה ממוקם בחלק הדרומי ביותר של השכונה בסמוך לשכונת האחוזה.

<u>פיתוח</u>
ניכר שבסביבה קיים פיתוח עירוני [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

<u>נגישות לנכס</u>
מרחוב מס' זמני 9 לפי אתר GIS של הוועדה, מצפון.

8.2. <u>תיאור החלקות</u>

גוש	:	1083.	
חלקות	:	280 [בשלמות]	281 [בשלמות] 286 [בשלמות]
שטח חלקה רשום[3]	:	1,769.0 מ"ר.	1,952.0 מ"ר. 10,529.0 מ"ר.
מגרש	:	מגרש מס' 1500 לפי תכנית 611-0877126.	
שטח מגרש	:	14,243 מ"ר.	
צורת המגרש	:	דמוי משושה אי רגולרי עם חזית צפונית מעוגלת כלפי הרחוב הסמוך, ומידותיו, כדלהלן: אורך חזית צפונית לרחוב כ– 230 מ'. עומק מרבי (מצפון לדרום) כ- 75 מ'.	
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים בעלי שיפוע היורד מדרום לצפון ולצפון מזרח.	
בינוי	:	נכון למועד הביקור בנכס, על החלקה מצויים בשלבי הקמה 4 מבני מגורים בני 9-8 קומות בהם סה"כ 112 יח"ד.	

[3] בהתאם למצוין בנסח רישום מקרקעין אינטרנטי שהועבר לידי ובפורטל גיאוגרפי לאומי - Govmap.

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

8.3. תיאור הנכס

הנכס

כאמור, הנכס נשוא ההחלטה מהווה מגרש בייעוד מגורים ב' בשטח של 14,243 מ"ר עליו נמצאים בשלבי הקמה 2 בנינים מדגם A9 עם 7 קומות מעל קומת הקרקע עם 26 יח"ד בכל בניין וכן 2 בנינים מדגם A10 עם 8 קומות מעל קומת הקרקע עם 30 יח"ד בכל בניין.

סה"כ 112 יח"ד חניות שפ"פ רחבת כיבוי אש, צוברי גז ומערכות תכניות וסה"כ שטח של 14,797.04 מ"ר.

כמו כן בבקשה להיתר התבקשה ואושרה הקלה לתוספת 19 יח"ד - שבס.

סוג בניה

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

מצב פיזי ותחזוקתי

מבנים בשלבי הקמה בבניה חדשה וסטנדרטית.

תצלום אוויר עם רקע גושים חלקות ומגרשים [מגרש 1500]



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

תמונת חזית המבנים מהרחוב בצפון



תמונת חזית המבנים מהרחוב בצפון



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

9. מצב משפטי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 48642, 48645, 48650 מיום 27.02.2023 המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	1083.	
חלקות	:	280 [בשלמות]	281 [בשלמות]	286 [בשלמות]
שטח רשום	:	1,769.0 מ"ר.	1,952.0 מ"ר.	10,529.0 מ"ר.
בעלויות	:	רשות הפיתוח בשלמות.		

9.2 אישור זכויות מרמ"י

בהתאם לאישור על רישום זכות בנכס, מיום 06.12.2022 למגרש, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

מהות הנכס - מגרשים 150-151,170 עפ"י תב"ע 611-0469262, המהווה את חלקות מס' 280,286-281 בגוש 1083, בשטח של כ- 14,250 מ"ר, שדרות.

בעלי זכויות - אסום חברה קבלנית לבנין בע"מ בשלמות.
לבעלי הזכויות הסכם מסוג חכירה מהוון, שתוקפו עד - 29.12.2117.
נכון למועד אישור זה אין רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכוני זכויות) לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

העברת זכויות נכון למועד אישור זה לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

יתר הפרטים (תנאי החכירה, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כמפורט בחוזה החכירה, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.

9.3 הסכם חכירה

הוצג בפני העתק חוזה חכירה מהוון שנערך ביום 03.06.2020, בין רמ"י לבין אסום חברה קבלנית לבנין בע"מ, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

פרטי המוחכר: גוש רשום 1083 חלקות (חלק) 75-76 מגרשים מס' 150-151,170 עפ"י תוכנית מפורטת 611-0469262 בשטח של 14,250, מ"ר, שדרות.

מטרת החכירה הבוסתנים מתחם 50667 מגרש 170,151,150.

יעוד מגורים א'.

קיבולת הבניה עפ"י תוכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה.
לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכירה לבניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל.

תק' החכירה 98 שנים החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 30.12.2019 ועד 29.12.2117
תקופת החכירה נוספת 98 שנים, החל מתום תקופת החכירה.

השלמת בניה 30.12.2023.

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

תנאים מיוחדים:

א. ידוע ליזם כי זכויות הבנייה לרבות שיעור הניצול, שטח הבניה הצפיפות וכל הוראות הבנייה והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בנייה הינם בהתאם לתקנון תב"ע 611-0469262 לרבות סעיף 6.1 ו- 6.2 שבתקנון התוכנית.
בין היתר לפי סעיף 6.2 (17), שטח התכנית מצוי באזור החשוד בפוטנציאל תאוצת קרקע בעת רעידת אדמה, והצורך בהתאמת תכנון המבנים בנושא זה לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו, שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ובהתאם להנחיות מנהל התכנון והועדות הרלבנטיים.

ב. הזוכה (או מי מטעמו) לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 (להלן "חוק התכנון והבניה").
רמ"י לא תגבה תמורה נוספת בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, ככל והתוכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחר שאינו הזוכה או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התכנית הנוכחית (לרבות תוספת ו/או הקלות מכוח התכנית החדשה).
הזוכה לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י בכתב ועל פי שיקול דעתה בלבד ובתנאים שיקבעו על ידם.

ג. בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול ככל שתחול לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת הרשות.

ד. היזם מצהיר ומתחייב כי היה והשטח נשוא מכרז זה הוכרז ו/או יוכרז כאתר עתיקות ע"י רשות העתיקות יישא בעלות הביצוע של הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין. היקפי הפיקוח, חפירות בדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שיידרש עפ"י קביעת רשות העתיקות. היזם מצהיר ומתחייב כי אין ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא, כספיות ו/או אחרות, לרבות לביטול העסקה כלפי רמ"י ו/או מי מטעמו בגין התנאים המפורטים לעיל.

ה. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע ליזם כי מגרשים 170,150, הוכרזו כאתר עתיקות ע"י רשות העתיקות בהתאם למכתב מרשות העתיקות מיום 22/8/19 המצורף כנספח י' לחוברת המכרז. כן ידוע ליזם כי חלים עליו הכללים והתנאים המפורטים במכתב האמור וכי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעה ו/או טענות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא, כספיות ו/או אחרות, לרבות לביטול העסקה כלפי רמ"י ו/או מי מטעמו בגין תנאים אלו.

ו. ידוע ליזם כי בשטח נשוא המכרז קיים קו קולחין, באחריות אגודת המים "קולחי שדרות" להעתיק את הקו. התחייבות להעתקת קו הקולחין מצורפת כנספח יא' לחוברת המכרז.

ז. ידוע ליזם כי בשטח נשוא המכרז קיימת צמחייה נמוכה, פינויה ככל שיידרש יהיה באחריותו של הזוכה ועל חשבונו.

ח. הזוכה יהיה אחראי לטיפול בכל עודפי החפירה לרבות חול, אדמה, אבן פסולת וכיוצ"ב לפי ההוראות המפורטות בחוזה.

ט. ידוע ליזם כי עליו להשלים את הבנייה בתוך התקופה הנקובה בנספח לחוזה החכירה תנאים מיוחדים וחוזה הבנייה וזאת מבלי לגרוע מהאמור בחוברת המכרז.

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

י. ידוע לזוכה כי הינו מתחייב ליידע את המשתכן וכן לכלול בחוזה בינו לבין המשתכן/הזכאי שרכש יחידת דיור במסגרת מחיר למשתכן, כי לא יהיה רשאי למכור את יחידת הדיור לצד שלישי במשך 5 שנים מיום קבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מבניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.

יא. ידוע לזוכה כי במתחמים בהם תנאי המכרז מאפשרים מכירה של יח"ד מחיר משתכן לצד יח"ד בשוק החופשי, על הזוכה במכרז לבנות (ו/או למכור) בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה, תמהיל מעורב של יח"ד מחיר למשתכן ושוק חופשי, בהתאם ליחס יח"ד מחיר למשתכן אל מול שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז. שיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסוים לא יעלה על 1.25 משיעור הדירות הממוצע בשוק החופשי בכלל המתחם. במקרים בהם היחס בבניין מסוים יעלה על 1.25 משיעור הדירות בשוק החופשי בכלל המתחם, יידרש אישור של המשרד לשינוי המבוקש. במקרים בהם ישנה הצדקה לסטייה יצוין כי בכל מקרה לא תאושר סטייה העולה על 50% מיחס התמהיל שנקבע בתנאי המכרז. בנוסף, במתחמים בהם מתאפשרת מכירת יח"ד בשוק החופשי, הן מכוח התכנית והן מכוח הקלה, תידרש קבלת אישור מראש של משרד הבינוי והשיכון, הן ליחידות הדיור אותן מבקש הזוכה לשווק כיחידות דיור במחיר למשתכן והן ליחידות הדיור הנמכרות בשוק החופשי ללא אישור משרד הבינוי והשיכון, כמפורט לעיל.

יב. הזוכה יוכל להעביר את זכויותיו לאחר, אך ורק לאחר שימלא אחרי תנאי המכרז, ובכלל זה דרישות התשלום במלואן וחתימה על חוזה חכירה כמתחייב מתנאי המכרז. העברת הזכויות לאחר עמידה בתנאי התשלום וחתימה על חוזה חכירה, תהיה בהתאם להוראות חוברת המכרז על נספחיה (לרבות חוזה הבנייה) ונהלי הרשות והמשרד. ידוע ליזם כי העברת זכויות במתחם בו זכה תתאפשר כמקשה אחת בלבד. למען הסר ספק יובהר כי לא תתאפשר העברת זכויות של חלק מהמתחם ו/או המגרש ו/או יחידות הדיור בהם זכה היזם וזאת עד לקבלת טופס 4.

יג. ידוע ליזם כי רמ"י לא תקנה זכות בעלות במקרקעין נשוא העסקה.

יד. הזוכה מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא, כספיות ו/או אחרות, לרבות לביטול העסקה כלפי רמ"י ו/או מי מטעמו בגין התנאים המפורטים לעייל.

טו. חוברת המכרז מס' בש/ 2019 / 408 על כל מסמכיה ונספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, החוכר מתחייב להימנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות דיור, והוא מצהיר בזאת כי הוא יודע, שאם יפר התחייבות זו, המחכיר יהא רשאי, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותו על פי דין, לבטל חוזה זה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש בצירוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המחכיר במקרה כזה.

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

9.4. <u>הסכם בניה</u>

עפ"י חוזה בניה בשדרות שכונת הבוסתנים שנערך בין משרד הבינוי והשיכון (להלן- "המשרד") לבין אסום חברה קבלנית לבנייה בע"מ (להלן- "החברה") נקבעו התנאים הבאים:

היזם זכה במכרז מס' בש/408/2018 לבניית 88 יח"ד במתחם 50667 בשדרות שכונת הבוסתנים.

עפ"י תנאי המכרז, חייב היזם לבנות 62 מיחידות הדיור בהן זכה כדירות מחיר למשתכן ולמוכרן לתושבי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירת מחיר למשתכן ו/או למשפרי דיור.

ובנוסף חייב היזם לבנות 26 יחידות דיור נוספות שלא במחיר למשתכן (מחיר שוק).

ככל שתאושר ע"י גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יוגדל מספר יחידות הדיור, רשאי היזם למכור מספר יחידות דיור במתחם שלא במחיר למשתכן, כמספר יחידות הדיור שיתווספו עקב הקלה.

<u>הצהרת היזם:</u>

היזם מצהיר כי ידוע לו ששטחי המגרשים וגבולותיהם אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים, כתוצאה משינויים בתכנית כהגדרתה במכרז ו\או בהסדר קרקעות ו\או בתוכניות חלוקה ו\או בביצוע העבודות לפי הסכם זה, ואין ולא תהיה ליזם טענה ו\או דרישה ו\או תביעה כנגד המשרד בקשר לכל שינויים בשטחים ו\או בגבולות, עקב כל האמור לעיל.

היזם מתחייב כי עובר לגמר שלב בניה 06 יסיים, בין היתר, ביצוע של קירות היקפיים של המגרש, לרבות מעקות בראש הקירות ולרבות החיפוי של הקיר, בהתאם לתוכניות הבינוי ולמפלסי הפיתוח הן של המגרש עצמו והן של המגרשים הגובלים, לרבות שצ"פים ומוסדות ציבור, בין אם מגרש היזם תומך את עצמו ובין אם המגרש השכן גבוה ממגרש היזם, ולהמציא למחוז המשרד אישור מודד האתר מטעם המשרד, על התאמת גבולות המגרש בהתאם לפרצלציה האנליטית המקורית, כפי שנמסרה במסמכי המכרז ובמועד מסירת המגרש.

ידוע ליזם כי התנאים למתן היתר בניה הינם לפי סעיף 6 שבתקנות התוכנית בין היתר לפי סעיף 6.2 (17) – שטח התוכנית מצוי באזור החשוד בפוטנציאל תאוצת קרקע בעת רעידת אדמה והצורך בהתאמת תכנון המבנים בנושא זה לפי תקן ישראלי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו, שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה בהתאם להנחיות מנהל התכנון והוועדות הרלוונטיים.

בתחום השטח נשוא המכרז קיים קו קולחין באחריות אגודת המים "קולחי שדרות" להעתיק את הקו, התחייבות להעתקת קו קולחין מצ"ב בנספח יא לחוברת המכרז.

ידוע ליזם כי בשטח נשוא החוזה קיימת צמחייה נמוכה, פנויה ככל שיידרש יהיה באחריותו של היזם ועל חשבונו.

<u>מכירת דירות מחיר למשתכן:</u>

מחיר מטר מרובע דירתי, אשר ישמש לחישוב המחיר המירבי לדירת מחיר למשתכן בסך 5,800 ₪, לא כולל מע"מ.

מחיר דירת מחיר למשתכן בתוספת מע"מ לא יעלה על המחיר המתקבל ממכפלת המחיר למ"ר של הצעה הזוכה בתוצאת הסכומים הבאים:

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

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

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

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

בנוסף קיימת הצמדה לפי הקומה.

מחיר הדירה צמוד למדד תשומות הבניה החל מהמדד שיהא ידוע במועד קבלת היתר הבניה המלא ועד למדד שיהיה ידוע ביום החתימה על חוזה המכר.

המשרד רשאי לאשר מראש סטייה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים.

בגין סטייה כאמור, תחול הפחתה של 15% ממחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה.

כלומר, על כל מ"ר שולי הסוטה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים - יוכל היזם לגבות רק 85% ממחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה.

<u>שינוי תוכנית תקפה:</u>

היזם לא יורשה לבצע כל שינוי בתוכנית התקפה או לקדם תוכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה.

ככל והתוכנית התקפה תשונה ע"י גורם אחר שאינו היזם/חוכר או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות עפ"י תוכנית תקפה, היזם לא יכול לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י בכתב ועפ"י שיקול דעתה בלבד.

היזם מתחייב כי ככל שתאושר ע"י גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין במסגרת הקלה או כל החלטה אחרת שבמסגרתה יגדלו מספר הדירות, היזם יהיה רשאי למכור דירות אלו שלא במסגרת מחיר למשתכן.

רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להגדלת מספרי יחידות הדיור או כהסכמה להקלה, יחד עם זאת יובהר כי היזם מתחייב לשאת בתשלום תוספת הוצאות פיתוח למשרד.

מוסכם כי בגין שינוי בתכנון שיוזם היזם הגורם לשינוי כלשהו בעבודות הפיתוח, או בתכנונן של עבודות הפיתוח, יישא היזם בתשלום נוסף של הוצאות הפיתוח, הכל לפי קביעת המשרד.

<u>הערות הח"מ למצב המשפטי</u>

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

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

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

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

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

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.
בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

תכנית 611–0469262 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 27.12.2017.

הגדרות בתכנית:

יחידת דיור קטנה: כקבוע בתקנות התכנון והבנייה (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף (147ב)) (הוראת שעה), תשע"ג-2013: דירה אשר שטחה, שנועד למטרות עיקריות, כמשמען בתקנה 9 לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב- 1992, לרבות שטח מרחב מוגן דירתי כהגדרתו בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן- 1990, אם הוא מהווה חלק בלתי נפרד מהדירה: 30 מ"ר לפחות ו- 80 מ"ר לכל היותר.

מטרת התוכנית:

הקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת מבני מגורים, קאנטרי קלאב, מסחר, מבני ציבור, דרכים, שטחים פתוחים ויעודים נוספים כנדרש למתן איכות חיים גבוהה לתושבי השכונה.

תשריט התכנית: מעיון בתשריט התכנית ניכר כי מגרשים מס' 150, 151 ו- 170 הינם בייעוד מגורים א'.

הוראות בניה לייעוד מגורים א':

שימושים	מגורים בבנייה מדורגת ו/או מרקמית בבניה רוויה. חניה מתקנים טכניים, מחסנים. לובי, מעליות, מדרגות, פיתוח, גדרות, שתילה ונטיעות. קווי תשתיות.
בינוי	בתאי שטח מס' 140-147, 150 ו- 151 תותר בניה של עד מבנה אחד בכל תא שטח. בתא שטח מס' 170 תותר בניה של עד 5 מבנים. הבניה תדורג לכיוון גבול תא השטח הקדמי בנסיגה של לפחות 2.5 מ' כל שתי קומות בתאי שטח מס' 140-147, 150, 151 ו- 160-163 וכל קומה בתא שטח מס' 170 מותאם לטופוגרפיה. שיעור יח"ד הקטנות בתא שטח ביחס לכלל יח"ד יהיה כקבוע בטבלה מס' 5. הקומה במפלס הכניסה הקובעת תכלול חדר עגלות וחדר לאחסנת אופניים. הגגות יהיו שטוחים. לא יותרו מתקנים לתליית כביסה במקום נצפה מן הרחוב. המצללות יהיו חלק מהמבנה העיקרי לרבות מעל יציאות למרפסות ולגינות. הגדר בחזית הבינוי הפונה לכביש תהיה מחומרים קשיחים שיאושרו בהנחיות מרחביות עד לגובה של 1.1 מ' מעל גובה הכביש. על גדר זו תורשה הקמת גדר מחומרים קלים כדוגמת גדר מתכת.
חניה	החניה תהיה בתחום המגרש בלבד ובהתאם ליחס 1.5 חניות ליח"ד. תותר חניה תת קרקעית בקו בנין צידי וקדמי "0". אחסנה וחניית אופניים ואופנועים בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר.
עיצוב אדריכלי	במסמכי הבקשה להיתר תופיע רשימת חומרי הגמר עם הפרטים הרלוונטיים.

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

זכויות הבניה לפי התכנית כדלהלן:

מס' תא שטח	יעוד	גודל מגרש מזערי	עיקרי מעל הכניסה	שירות מעל הקרקע	מרפסות בנוסף לשטח העיקרי	תכסית	מס' יח"ד	קומות מעל הכניסה	קומות מתחת לכניסה
			זכויות בנייה מעל הכניסה הקובעת						
150	מגורים א'	1760	1,140	420	140	30%	11	5	1
151	מגורים א'	1760	1,140	420	140	30%	11	5	1
170	מגורים א'	10520	6,930	2,510	800	30%	66	7	1
סה"כ			**9,210**	**3,350**	**1,080**	**-**	**88**	**-**	**-**

תאי שטח מס' 151-150 יהיה בבניה מרקמית.

תא שטח מס' 170 יהיה בבניה מדורגת.

יותרו 40 מ"ר עבור כל חניה מקורה או בתת קרקע בנוסף לשטחי השירות.

במגרשים 151-150 יבנו 3 יח"ד קטנות כהגדרתן בתכנית בסעיף 1.9.

במגרש 170 יבנו 14 יח"ד קטנות כהגדרתן בתכנית בסעיף 1.9.

קווי בניין – יהיו כמסומן בתשריט.

בין התנאים למתן היתר בניה:

1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לשטחים הציבוריים.
2. תנאי למתן היתר בניה למסחר ולמגורים, יהיה הגשת בקשה להיתר על לפחות 90% מזכויות הבנייה המוקנות לתא השטח והתאמתו לתוכנית בינוי ופיתוח.
3. תנאי למתן היתר בניה לתחנת טרפו יהיה אישור תשריט חלוקה על ידי הועדה המקומית. בין המגרש שנוצר קווי הבניין יהיו 1 מ' מגבולות המגרש שנוצרו.
4. תנאי להיתר בניה/לביצוע עבודות הפיתוח בשטחים פתוחים יהיה אישור תכנית פיתוח סביבתי על ידי הועדה המקומית.
5. תנאי להיתר בניה/לביצוע עבודות הפיתוח שטח ציבורי פתוח יהיה אישור תכנית פיתוח נופי וניקוז על ידי הועדה המקומית.
6. תנאי להיתר בניה/לביצוע עבודות הפיתוח הפארק/גן ציבורי יהיה אישור תכנית פיתוח נופי וניקוז על ידי הועדה המקומית.
7. תנאי להיתר בניה/לביצוע עבודות הפיתוח שביל יהיה אישור תכנית פיתוח סביבתי על ידי הועדה המקומית.
8. תנאי להיתר בניה במבנים ומוסדות ציבור יהיה מיקום וסימון אזורי נטיעות, שתילה והצללה לרווחת המשתמשים בתוכניות הבקשה להיתר.
9. תנאי להיתר בניה בתא שטח 1500 מתקן הנדסי יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לתכנון תחנת השאיבה.
10. תנאי למתן היתר בנייה בשטחי יער תיאום עם קק"ל.
11. היתרי בנייה יינתנו לאחר הגשת תכנית אב למים וביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון המים והביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. ביצוע פתרון המים והביוב יהיה בד בבד עם עבודות הפיתוח באופן שיובטח כי יושלמו עם השלמת עבודות הפיתוח.
12. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תוכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
13. תנאי למתן היתר בנייה לתחנת שאיבה הינו קבלת אישור משרד הבריאות.

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

14. ביצוע תחנות שאיבה לשפכים וקו הסניקה למט"ש יהיו בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה בהתאם לנספח הביוב.
15. תשומת לב להימצאות האתר באזור החשוד בפוטנציאל להגברת תאוצות קרקע בעת רעידת אדמה עפ"י מפת המכון הגיאולוגי והצורך בהתאמת תכנון המבנים בנושא זה לדרישות המפורטות בת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו כפי שיהיו בתוקף במועד מתן היתר הבניה.
16. תנאי לקבלת היתר בניה למגרשים ולתשתיות הנמצאים בתחום רדיוס המגן, המסומן בתשריט כתחום השפעה, של תשתית מקורות (קידוח ניר עם 11) הינו תיאום עם חברת מקורות.
17. היתרי בניה לכל העבודות הנדרשות בתחום קווי חלוקת הגז הטבעי יינתנו לאחר תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון וביצוע העבודות.

<u>בין ההוראות בזמן הבניה:</u>

הוראות אלו כוללות בין היתר קביעה כי תאי השטח למגורים ולמסחר יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות מוסדות הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים והשטחים הפתוחים עם סימון טיפול נופי הנדרשים.

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

תכנוני – מצב חדש

תכנית 611–0877126 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10523 מיום 16.05.2022.

מטרת התוכנית:

1. הוספת יח"ד.
2. הוספת זכויות בנייה.
3. איחוד מגרשים.
4. שינויי קווי בנייה.
5. תוספת קומות.
6. שינוי בצפיפות המגרשים.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. שינויי קווי בנייה למגרשים בהתאם לסעיף 62 א(א)4.
2. שינוי בגובה ומספר הקומות לגובה של 28.9 מ' ו-9 קומות בהתאם לסעיף 62א(א)4א.
3. שינוי בהוראות הבינוי בנושא דירוג המבנה ע"פ תשריט בינוי מצורף בהתאם לסעיף 62א(א)5.
4. הגדלת מספר יח"ד ב-6% מבוקש 1,318 יח"ד במקום 1,243 יח"ד בהתאם לסעיף 62א(א)8.
5. המרה של שטחים מתחת לקרקע ולמעל הקרקע במגרשים 180,181,182,190,2000,2040,2080,2140 מבוקש המרה של 4,280 מ"ר משרות תת קרקעי לשרות מעל הקרקע בהתאם לסעיף 62א(א)9.
6. איחוד בין המגרשים בהתאם לסעיף 62א(א)1.
7. תוספת לזכויות בנייה של 20% לכל המגרשים כולל המגרש הציבורי עד תקרה של 500 מ"ר בהתאם לסעיף 62א(א)16.

תשריט התכנית:

מעיון בתשריט התכנית ניכר כי מגרשים מס' 150, 151 ו- 170 אוחו למגרש 1500 בייעוד מגורים ב'.

הוראות בניה לייעוד מגורים ב':

שימושים	מגורים בבניה רוויה, חניה, מתקנים טכניים, מחסנים, לובי מעליות, מדרגות, פיתוח, גדרות, חדר כביסה, שתילה ונטיעות, קווי תשתיות.
הוראות	לא תותר חנייה או מעבר רכבים על גג יחידות הדיור. שיעור יחידות הדיור הקטנות בתא שטח, יהיה כקבוע בהערות לטבלה מס' 5. הקומה במפלס הכניסה הקובעת תכלול חדר עגלות וחדר לאחסנת אופניים. הגגות יהיו שטוחים. יש לשים דגש לתכנון אדריכלי נאות להסתרת המתקנים ההנדסיים על הגג. לא יותרו מתקנים לתליית הכביסה במקום הנצפה מן הרחוב. מזגנים יונחו במקום נסתר המיועד לכך בהיתר הבניה. המצללות יהיו חלק מהמבנה העיקרי לרבות מעל יציאות למרפסות ולגינות. הגדר בחזית הבינוי הפונה לכביש תהיה מחומרים קשיחים שיאושרו בהנחיות מרחביות לכל השכונה עד לגובה של 1.80 מ' מקסימום. גג המבנה מהווה חזית חמישית, יש לשים דגש לתכנון אדריכלי נאות להסתרת המתקנים ההנדסיים על הגג. מתקני מיזוג אוויר יותקנו כך שלא יגרמו הפרעה ויזואלית ו/או אקוסטית למבני המגורים השכנים. תותר הקמת תאים פוטו-וולטאים להפקת חשמל בגגות המבנה.

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

חניה	תותר הקמת קירוי זהה לחניות בתא השטח ובחומרים קלים המשתלבים עם חומרי הגמר בחזיתות ובגדרות על פי הנחיות מרחביות. תותר חניה תת קרקעית בקו בניין צידי וקדמי "0'. אחסנה וחניית אופניים ואופנועים בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר. מספר מקומות החנייה יהיו ע"פ התקן התקף והנחיות המרחביות התקפות בזמן מתן היתר.
עיצוב אדריכלי	גובה המבנים לא יהיה אחיד, נדרשת רבגוניות בגובה המבנים לאישור הועדה המקומית. נדרשת רבגוניות בדגמי המבנים, יאושרו מול הועדה המקומית. גובה הגדרות כלפי הרחוב/שצ"פ/מגרשים ציבוריים לא יעלו על 1.8 מ' ולכן במגרשים בהם ישנם הפרשי גבהים יידרש טיפול לטובת הסדרת הנ"ל. גאומטרית הבינוי תעקוב אחרי גאומטריית הרחוב/הכיכר. שטחים פתוחים לרווחת הדיירים- יבוצע בכל מגרש "שטח ירוק" לטובת הדיירים שיכלול הצללה ופינות ישיבה. שטחו לא יפחת מ- 150 מ"ר, שינוי מהנ"ל יותנה באישור הועדה המקומית. חדר עגלות – יתוכנן חדר עגלות בכל מבנה ששטחו 10 מ"ר מינימום. לובי המבנה – למבנה עד 20 יח"ד הלובי לא יפחת מ-30 מ"ר, למבנה מעל 21 יח"ד הלובי לא יפחת מ- 50 מ"ר. תוגש תכנית הלובי לאישור הועדה המקומית. בכל בניין תידרש נסיגה בקומה עליונה. הקומה העליונה תיבנה בתכסית מכסימלית של 70% משטח הקומה שמתחתיה, כך שייווצרו מרפסות גג. גינון – יבוצע גינון משותף מלווה רחוב ברוחב מינימלי של 1.2 מ' ולא יותרו גינות דירות גן בקו המגרש. יבוצע גינון בשטחי החנייה שיכלול שטחים ירוקים, גינון מלווה רחוב ועצים כל 5 חניות בהתאמה. הכניסה הראשית להולכי הרגל תהיה מהרחוב ותלווה בגינון, נדרשת כניסה נוספת מכיוון החנייה, חריגה מהנ"ל תאושר מול הוועדה המקומית. חיפויי המבנה יהיה מחומרים: אבן, זכוכית אלומיניום או שילוב ביניהם. כל חומר אחר יאושר ע"י הוועדה המקומית. כניסות רכבים למגרש יתואמו מול יועץ תנועה של הוועדה. כל כניסה תחויב בשער חשמלי בעל זרוע מתרוממת. חניות – מס' החניות יקבע בהתאם לתקן והנחיות המרחביות במועד קבלת ההיתר. בשלב ההיתר יידרש להגיש נספח תנועה לאישור, אשר יכלול את כל הפרטים הנדרשים כגון: מאזן חנייה, תמרור וכו'.

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

זכויות הבניה לפי התכנית כדלהלן:

תא שטח	מס' 1500.	
שטח מגרש	14,243 מ"ר.	
יעוד	מגורים ב'.	
תכסית	30%.	
זכויות בניה	עיקרי מעל הכניסה הקובעת	10,454 מ"ר.
	מרפסות בנוסף לשטח העיקרי	1,080 מ"ר.
	שירות מעל הכניסה הקובעת	3,350 מ"ר.
	סה"כ שטחי הבניה	14,884 מ"ר.
מס' יח"ד	93 (מתוכם 20 יח"ד קטנות).	
מספר קומות	9 מעל הכניסה הקובעת.	
גובה	28.9 מ'.	
קווי בניין	כמצוין בתשריט התכנית.	

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

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

רישוי – מעב חדש

בקשה להיתר בניה מס' 2022272 – אושרה ע"י הוועדה המקומית בישיבה 2022007 מיום 24.11.2022[4]

מבוקש הקמת 2 בנינים עם 7 קומות מעל הקרקע עם 26 יח"ד בכל בניין, 2 בנינים עם 8 קומות מעל הקרקע עם 30 יח"ד בכל בניין, סה"כ 112 יח"ד חניות שפ"פ רחבת כיבוי אש, צוברי גז ומערכות תכניות סה"כ : 14,797.04 מ"ר.

כמו כן התבקשה ואושרה הקלה לתוספת 19 יח"ד - שבס.

הפרויקט מתוכנן לכלול 4 בנייני מגורים חדשים:

2 בנייני מגורים מדגם 9A בני 7 קומות מעל קומת קרקע הכוללים ועם 26 יח"ד בכל בניין.

2 בנייני מגורים מדגם 10A בני 8 קומות מעל קומת קרקע הכוללים ועם 30 יח"ד בכל בניין.

טבלת תמצית שטחי הבנייה מתוך תשריט הבקשה להיתר בנייה, כדלהלן[5]**:**

מגרש	מבנה	עיקרי		שירות					סה"כ	אחר
		שטח עיקרי	מרפסות	ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות	חדרי שירות משותפים	אחסנה שירות	סה"כ שטחי שרות	מגורים	משטח מרוצף
1500	1 - A10	2,776.48	319.82	450.00	306.11	11.17	87.17	854.45	3,950.75	252.29
	2 - A10	2,776.48	319.82	450.00	306.11	11.17	87.17	854.45	3,950.75	252.29
	3 - A9	2,402.86	267.59	390.00	286.57	11.17	89.58	777.32	3,447.77	252.21
	4 - A9	2,402.86	267.59	390.00	286.57	11.17	89.58	777.32	3,447.77	252.21
סה"כ בפרויקט		**10,358.68**	**1,174.82**	**1,680.00**	**1,185.36**	**44.68**	**353.50**	**3,263.54**	**14,797.04**	**1,009.00**

בניינים מס' 2-1 – בכל בניין:

מפלס	שטח עיקרי	שטחי שירות						סה"כ בנוי	מרפסות	
		ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות	חדרי שירות משותפים	אחסנה	סה"כ שטחי שרות			מרפסת עיקרי	משטח מרוצף
קרקע	183.38	30.00	83.49	11.17	14.30	138.96		322.34		22.50
1	185.60	30.00	23.16		17.32	70.48		256.08	31.84	14.66
2	371.20	60.00	30.11			90.11		461.31	26.08	41.28
3	371.20	60.00	19.82			79.82		451.02	52.23	
4	371.20	60.00	19.82			79.82		451.02	52.23	
5	371.20	60.00	19.82			79.82		451.02	52.23	
6	321.54	60.00	30.09		9.18	99.27		420.81	57.38	38.73
7	318.48	60.00	30.07		12.24	102.31		420.79	47.83	
8	282.68	30.00	49.73		34.13	113.86		396.54		135.12
סה"כ	**2,776.48**	**450.00**	**306.11**	**11.17**	**87.17**	**854.45**		**3,630.93**	**319.82**	**252.29**

[4] מהווה את היתר בניה מס' 2022272 מיום 19.01.2023.

[5] מתוך תכנית ההיתר המצויה בתיק בניין מס' 1500 באתר הוועדה המקומית.

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

בניינים מס' 4-3 – בכל בניין:

מפלס	שטח עיקרי	שטחי שירות					סה"כ בנוי	מרפסות	
		ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות	חדרי שירות משותפים	אחסנה	סה"כ שטחי שרות		מרפסת ע"ח עיקרי	משטח מרוצף
קרקע	183.38	30.00	83.49	11.17	14.30	138.96	322.34		22.50
1	185.60	30.00	23.18		17.31	70.49	256.09	31.84	14.66
2	371.20	60.00	30.11			90.11	461.31	26.08	41.20
3	371.20	60.00	19.93			79.93	451.13	52.23	
4	371.20	60.00	19.93			79.93	451.13	52.23	
5	318.48	60.00	30.09		12.24	102.33	420.81	57.38	38.73
6	318.48	60.00	30.07		12.24	102.31	420.79	47.83	
7	283.32	30.00	49.77		33.49	113.26	396.58		135.12
סה"כ	**2,402.86**	**390.00**	**286.57**	**11.17**	**89.58**	**777.32**	**3,180.18**	**267.59**	**252.21**

מאזן חניה:

לפי טבלת מאזן חניה, ניכר כי נדרש ל- 104 יח"ד עד 120 מ"ר עיקרי 104 מ.ח לפי תקן 1:1 ול- 8 יח"ד מעל 120 מ"ר עיקרי 16 מ.ח לפי תקן 1.5:1.

סה"כ מוצע 120 מ.ח פרטיים לפי התקן מתוכן 4 כפולות+ 3 נכים.

לצורך הבניה המוצעת, מבוקשת בנוסף ההקלה, כדלהלן[6]:

1. תוספת 19 יח"ד – שבס.

<u>הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי</u>

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

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

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

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

[6] פירוט ההקלות הינו בהתאם לפרוטוקול החלטת ועדת המשנה מס' 2022007 מיום 24.11.2022 ולמפורט בהיתר הבניה.

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

11. עקרונות גורמים ושיקולים

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

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

11.8. מאפייני הסביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. המועדים הקובעים.

11.11. מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועדי רכישה הזכויות במקרקעין.

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

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

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

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

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	ההשבחה [שומת משיבה]	ההשבחה [שומת מבקשת]
תכנית 611-0877126	31.05.2022	מימוש חלקי בבקשה – 3,103,462 ₪ יתרת מימוש מלא – 42,894 ₪	1,302,000 ₪
אישור הקלות	24.11.2022	1,673,871 ₪	808,000 ₪

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

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

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 25.12.2022

1. עקרונות גורמים ושיקולים:

1.1 נשוא חוות הדעת מהווה את מגרש מס' 1500 לפי תכנית מס' 611-0877126 הידוע בתחום חלקות 280, 281, 286 בגוש 1083, שכונת הבוסתנים שדרות.

1.2 מטרת חוות הדעת הנה אומדן ההשבחה החלה בנכס שבנדון עקב מימוש חלקי בדרך של הוצאת היתר ואישור הקלות, כמפורט מעלה.

1.3 המועדים הקובעים לחוות הדעת הינם 31.05.2022 - 15 יום לאחר אישור תב"ע 611-0877126, ו- 24.11.2022 יום אישור הבקשה להקלות ע"י הוועדה המקומית לתו"ב "שדרות".

1.4 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ההשבחה מוגדרת כ: "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".
לאור האמור, יש לבחון את שווי המקרקעין בשני מצבים: שווי המקרקעין לאחר אישור התכנית/ההקלה, לעומת שווים הקודם ערב אישורן.

1.5 הסביבה מהווה את חלקה הצפוני של העיר שדרות, המאופיין בבנייה מודרנית של בנייני מגורים בבנייה רוויה, בתי מגורים דו וחד משפחתיים, לצד מגרשי מגורים בלתי מבונים, ומגרשים בייעוד למבני ציבור כדוגמת גני ילדים, ובתי ספר.
הפיתוח הסביבתי חלקי, כמאופיין בסביבה בהתהוות.

1.6 בהתאם ליום הביקור הנכס מגודר בלוחות פח גלי, בתחומו החלו עבודות התארגנות.

1.7 נשוא חוות הדעת מהווה כאמור את מגרש מס' 1500 לפי תב"ע 611-0877126, בשטח קרקע כולל של כ- 2,839 מ"ר.

1.8 הנכס הנדון גובל בחלקו הדרומי עם מגרש מגורים המצוי בשלבי הקמה ומעברו חזית אל רחוב "נחל שקמה", בחלקיו הצפוני והמערבי גובל עם דרך ומעברה מגרשי מגורים בשלבי הקמה, בחלקו המזרחי גובל עם שטח ציבורי (המשמש בפועל כשטח התארגנות בחלקו).

1.9 בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, על המגרש מבוקשת 4 בניינים חדשים, בתחומו כ- 111 יח"ד בסה"כ, בשטח עיקרי של 11,533.50 מ"ר+ 3,349.58 מ"ר שירות, 2 בניינים בני 7 קומות מעל קומת קרקע ו- 2 בניינים בני 8 קומות מעל קומת קרקע (מוצע).

1.10 טופוגרפית פני הקרקע משופעת.

1.11 לעניין המצב הקודם, תכנית 611-0469262 פורסמה למתן תוקף 09.01.2018 בי.פ. 7668.

1.12 התכנית מייעדת את המגרש ל"מגורים ב" וקובעת זכויות והנחיות בניה כמפורט בסעיף 7.1 לחוות דעת השמאי.

1.13 לעניין המצב החדש (מימוש חלקי), תכנית 611-0877126 פורסמה למתן תוקף 16.05.2022 בי.פ. 10523, וביום (הקלות) 24.11.2022 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שדרות" בקשה להיתר בניה הכוללת בין היתר את בקשה להקלה תוספת - 19 יח"ד שב"ס.

1.14 אישורן של התכנית וההקלות כאמור לעיל מהווה השבחה במקרקעין נשוא חוות הדעת עקב שיפור תכנון המקנה למגרש הנדון אפשרויות נוספות מעבר למותר בתב"ע, ובהתאמה, בתועלת הכלכלית הנובעת ממנו.

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

1.15 במסגרת אומדן שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש נעזרתי בגישת ההשוואה, על פיה נאספו נתוני שוק הנוגעים למחירי נכסים ברי השוואה ביישובים שדרות ונתיבות, נכון למועד הקובע לחוות הדעת, ונערכו התאמות לאופי זכויות הבניה והשימוש בהן.

2. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

לאור העובדה כי לא נמצאו מכרזי רמ"י עבור מגרשים ברי השוואה לנכס הנדון בעיר שדרות, הובאו בחשבון מכרזי רמ"י עבור מגרשים ברי השוואה בנתיבות.

לעניין זה יש לציין כי רמת המחירים הנהוגה עבור דירות בעלים בפרויקטים חדשים בשדרות גבוהה מאשר זו הממוצעת בנתיבות, למרות האמור, וביתר שמרנות, הובאו בחשבון תוצאות מכרזי רמ"י בעיר נתיבות:

<u>להלן ניתוח מכרז רמ"י מס' 62/2022 שתוצאותיו פורסמו במועד 17.08.2022, עבור מגרשים מס' 234,235, לפי תמל/1040, בשכונת רמות יורם בנתיבות:</u>

מגרש	גוש	חלקה	ייעוד	מס' היח"ד	שטח קרקע	שטח עיקרי	שטח ממ"ד משויך	סה"כ שטח סחיר	שווי הזכיה	סה"כ שווי מ"ר אקווי' מתקבל	עלות יח"ד ממוצעת
234	39890	45	מגורים ג'	120	5,593	13,200	1,560	14,760	₪ 48,001,345	**3,252** ₪	**400,011** ₪
235	39890	46		120	5,991	13,200	1,560	14,760	₪ 54,599,198	**3,699** ₪	**454,993** ₪
סה"כ מתקבל בממוצע				**120**	**5,792**	**13,200**	**1,560**	**14,760**	**₪ 51,300,272**	**3,476** ₪	**427,502** ₪

<u>להלן ניתוח מכרז רמ"י מס' 371/2021 שתוצאותיו פורסמו במועד 29.06.2022, עבור מגרשים מס' 210,211,214 ו-220, לפי תמל/1090, בשכונת רמות מאיר בנתיבות:</u>

מגרש	גוש	חלקה	ייעוד	מס' היח"ד	שטח קרקע	שטח עיקרי	שטח ממ"ד משויך	סה"כ שטח סחיר	שווי הזכיה	סה"כ שווי מ"ר אקווי' מתקבל	עלות יח"ד ממוצעת
210	39875	43	מגורים ג'	96	6,488	11,360	1,248	12,608	₪ 35,465,510	**2,813** ₪	**369,432** ₪
220	39875	45									
סה"כ מתקבל				**96**	**6,488**	**11,360**	**1,248**	**12,608**	**35,465,510**		

מגרש	גוש	חלקה	ייעוד	מס' היח"ד	שטח קרקע	שטח עיקרי	שטח ממ"ד משויך	סה"כ שטח סחיר	שווי הזכיה	סה"כ שווי מ"ר אקווי' מתקבל	עלות יח"ד ממוצעת
211	3876	65	מגורים ג'	168	14,911	19,880	2,184	22,064	₪ 68,591,846	**3,109** ₪	**408,285** ₪
214		71									
סה"כ מתקבל				**168**	**14,911**	**19,880**	**2,184**	**22,064**	**68,591,846**		

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

<u>להלן ניתוח מכרז רמ"י מס' 69/2021 שתוצאותיו פורסמו במועד 29.06.2022, עבור מגרש מס' 209, לפי תמל/1090,</u>

<u>בשכונת רמות מאיר בנתיבות:</u>

מגרש	גוש	חלקה	ייעוד	מס' היח"ד	שטח קרקע	שטח עיקרי	שטח ממ"ד משויך	סה"כ שטח סחיר	שווי הזכיה	סה"כ שווי מ"ר אקווי' מתקבל	עלות יח"ד ממוצעת
209	39877	17	מגורים ג'	120	8,790	14,200	1,560	15,760	₪ 59,671,763	**3,786** ₪	**497,265** ₪

לצורך אימות העובדה כי ערכי השווי בעיר נתיבות נמוכים ביחס לעיר שדרות, בוצע ניתוח השוואת שווי מ"ר בנוי עבור דירות מגורים בנכסים ברי השוואה בין שני הערים (שכונות מודרניות הנמצאות בהליך אכלוס/הקמה).

<u>להלן ניתוח עסקאות ברות השוואה מתוך מערכת מידע נדלן של רשות המיסים בשכונת "רמות יורם" ו"נווה שרון"</u>

<u>בעיר נתיבות (פרויקטים בהליך הקמה/שיווק):</u>

פרויקט	גוש	חלקה	דירה מס'	יום המכירה	קומה	מתוך	שווי המכירה	שטח בנוי	שווי מ"ר בנוי
פרויקט גלעד מאי "MY **נתיבות**"	39948	137	21	12/07/2022	5	9	₪ 1,300,000	104	₪ 12,500
	39948	137	105	30/03/2022	3	9	₪ 1,350,000	110	₪ 12,273
	39948	137	18	16/02/2022	4	9	₪ 1,220,000	110	₪ 11,091
פרויקט דמרי **"רמות יורם"**	39983	4		02/05/2022	3	10	₪ 1,240,000	105	₪ 11,810
	39983	4		02/05/2022	6	10	₪ 1,270,000	105	₪ 12,095
	39983	4	18	11/05/2022	4	10	₪ 1,300,000	105	₪ 12,381
	39983	4	18	11/05/2022	4	10	₪ 1,300,000	105	₪ 12,381
	39983	4	27	12/05/2022	6	10	₪ 1,290,000	105	₪ 12,286
	39983	4	35	16/05/2022	8	10	₪ 1,320,000	105	₪ 12,571
	39983	4	8	24/08/2022	3	5	₪ 1,570,000	122	₪ 12,869
	39983	4	9	07/09/2022	2	10	₪ 1,480,000	122	₪ 12,131
	39983	8	26	23/05/2022	6	10	₪ 1,380,000	105	₪ 13,143
	39983	8	7	08/08/2022	1	10	₪ 1,400,000	105	₪ 13,333
	39983	8	29	31/08/2022	7	10	₪ 1,530,000	122	₪ 12,541
	39983	8	11	31/08/2022	2	10	₪ 1,380,000	105	₪ 13,143
	39983	14	13	02/05/2022	3	10	₪ 1,400,000	122	₪ 11,475
	39984	14	18	02/05/2022	4	10	₪ 1,250,000	105	₪ 11,905
	39984	14	23	02/05/2022	5	10	₪ 1,250,000	105	₪ 11,905
	39984	14	27	02/05/2022	6	10	₪ 1,270,000	105	₪ 12,095
	39984	14	8	24/08/2022	3	5	₪ 1,570,000	122	₪ 12,869
	39984	14	9	07/09/2022	2	10	₪ 1,480,000	122	₪ 12,131
פרויקט י.דביר **"מתחם D"**	39983	5	1	27/07/2022	2	8	₪ 1,203,000	123	₪ 9,780
	39983	5	5	06/07/2022	8	8	₪ 1,260,000	100	₪ 12,600
סה"כ שווי מ"ר בנוי בממוצע לדירות בעלים בשדרות (ללא תוצאות קיצוניות)									**12,295** ₪

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

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

להלן ניתוח עסקאות ברות השוואה מתוך מערכת מידע נדלן של רשות המיסים בשדרות (פרויקטים בהליך הקמה/שיווק):

פרויקט	גוש	חלקה	דירה מס'	יום המכירה	קומה	מתוך	שווי המכירה	שטח בנוי	שווי מ"ר בנוי
פרויקט "חי רפאל על הפארק"	2828	281	11	04/05/2022	3	9	₪ 1,320,000	108	₪ 12,222
	2828	281	26	03/05/2022	7	9	₪ 1,400,000	125	₪ 11,200
	2828	281		11/04/2022	3	8	₪ 1,330,000	110	₪ 12,091
	2828	281	15	29/05/2022	4	9	₪ 1,460,000	125	₪ 11,680
	2828	281	10	14/01/2022	2	8	₪ 1,280,000	110	₪ 11,636
	2828	281	3	09/08/2022	1	8	₪ 1,530,000	125	₪ 12,240
	2828	281	13	22/05/2022	3	9	₪ 1,240,000	80	₪ 15,500
	2828	281	26	16/05/2022	7	9	₪ 1,400,000	125	₪ 11,200
	2828	281	23	08/07/2022	6	9	₪ 1,500,000	108	₪ 13,889
	2828	281	14	23/06/2022	4	8	₪ 1,470,000	125	₪ 11,760
	2828	281	11	08/06/2022	3	9	₪ 1,300,000	108	₪ 12,037
	2828	281		31/05/2022	5	8	₪ 1,400,000	125	₪ 11,200
	2828	281	4	30/05/2022	1	9	₪ 1,400,000	125	₪ 11,200
גני רותם 2 "MESIKA"	2828	223		15/06/2022	3	9	₪ 1,345,000	104	₪ 12,933
	2828	223	5	06/07/2022	1	9	₪ 1,350,000	104	₪ 12,981
	2828	223		13/06/2022	1	9	₪ 1,300,000	104	₪ 12,500
	2828	223		13/05/2022	8	9	₪ 1,306,000	104	₪ 12,558
	2828	223	24	24/05/2022	7	9	₪ 1,340,000	104	₪ 12,885
	2828	223	4	25/05/2022	1	9	₪ 1,485,000	129	₪ 11,512
	2828	223	8	06/06/2022	2	9	₪ 1,270,000	104	₪ 12,212
BE - יוניק א.ג בוסקילה	3210	21	7	13/07/2022	3	5	₪ 1,440,000	99	₪ 14,545
	3210	21	8	28/07/2022	2	5	₪ 1,450,000	102	₪ 14,216
	3210	21	8	13/07/2022	3	5	₪ 1,440,000	99	₪ 14,545
אסום 160	3210	26	17	13/07/2022	8	9	₪ 1,360,000	105	₪ 12,952
	3210	25	14	20/09/2022	5	9	₪ 1,380,000	105	₪ 13,143
	3210	25	15	20/09/2022	7	9	₪ 1,400,000	105	₪ 13,333
	3210	25	16	20/09/2022	7	9	₪ 1,400,000	105	₪ 13,333
	3210	25	13	20/09/2022	6	9	₪ 1,380,000	105	₪ 13,143
	3210	24	16	28/08/2022	7	9	₪ 1,430,000	105	₪ 13,619
	3210	26	10	28/09/2022	4	9	₪ 1,405,000	105	₪ 13,381
	3210	26	5	12/07/2022	2	9	₪ 1,385,000	105	₪ 13,190
סה"כ שווי מ"ר בנוי בממוצע לדירות בעלים בשדרות (ללא תוצאות קיצוניות)									**₪ 12,446**

כמפורט לעיל, ניכר כי שווי מ"ר בנוי בשכונות החדשות בשדרות גבוה במעט ביחס לממוצע בעיר נתיבות.
לאור האמור, ולשם השמרנות, הובא בחשבון שימוש בגישת ההשוואה **המהווה את הגישה בעלת התוקף הגבוה והאמין ביותר**, מתוך תוצאות מכרזי רמ"י בעיר נתיבות.

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

<u>להלן שקלול השווי העולה מניתוח מכרזי רמ"י עבור דירות בשוק החופשי בנתיבות, ובהתאמה (וביתר שמרנות) בנשוא חוו"ד:</u>

מכרז רמ"י מספר	שווי מ"ר סחיר	משקל	סה"כ
62/2022	₪ 3,476	40%	₪ 1,390
371/2021	₪ 2,961	40%	₪ 1,184
69/2021	₪ 3,786	20%	₪ 757
סה"כ שווי מ"ר סחיר מתקבל בממוצע			₪ 3,332
ולאחר מתן מקדם התאמה עבור היקף שיווק,			10%
סה"כ שווי מ"ר סחיר מותאם מתקבל בממוצע			₪ 2,999
ובמעוגל			**₪ 3,000**

<u>להלן אומדן ההשבחה בגין המימוש מכוח תב"ע 611-0877126:</u>

<u>אומדן שטח ממוצע ליח"ד:</u>

מהות	מצב קודם - 611-0469262			מצב חדש- תכנית בקשה להיתר מס' 2022272, מכח תב"ע 611-0877126			תוספת שטח
	שטח	מס' דירות	סה"כ	שטח	מס' דירות	סה"כ	
שטח עיקרי	9,210.0	88		10,358.7	93		
בניכוי דירות קטנות	1,353.1	20		1,353.1	20		
סה"כ שטח עיקרי נותר	7,856.9			9,005.6			
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	**115.5**	68.0	7,856.9	**123.4**	73.0	9,005.6	
סה"כ		88.0	7,856.9		93.0	9,005.6	**1,148.7**

<u>אומדן ההשבחה:</u>

טווח השטח	שטח	מקדם	מס' דירות	סה"כ השטח
115.5	115.5	1	68	7,856.9
סה"כ שטח אקווי' במצב קודם				**7,856.9**

מצב חדש				
טווח השטח	**שטח**	**מקדם**	**מס' דירות**	**סה"כ השטח**
115.5	115.5	1	73	8,434.7
115.5-123.4	7.8	0.8	73	456.8
סה"כ שטח אקווי במצב חדש				**8,891.4**
שטח אוקווי מושבח בגין אישור תב"ע 462-0701607				1,034.5
שווי מ"ר מבונה אקווי'				₪ 3,000
שווי ההשבחה המתקבלת				**₪ 3,103,462**

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

<u>אומדן ההשבחה עבור יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות:</u>

תאור	סה"כ
יתרת שטח עיקרי מכוח תב"ע 611-0877126	95
מקדם אקווי עבור זכויות לא מנוצלות	15%
סה"כ שטח עיקרי נוסף	14.30
שווי מ"ר מבונה אקווי'	₪ 3,000
יתרת השבחה מתקבלת עבור מימוש מלא	₪ **42,894**

<u>להלן אומדן ההשבחה בגין אישור ההקלות:</u>

<u>אומדן ההשבחה בגין תוספת היח"ד:</u>

מצב חדש	**כמות יח"ד**	**שטח עיקרי**	**סה"כ עיקרי**	**מקדם**	**סה"כ אקווי'**
דירות קטנות	20	67.7	1,353.1	110%	1,488.4
דירות גדולות	92	97.9	9,005.6	100%	9,005.6
סה"כ שטח אקווי' במצב קודם					10,494.0
מצב קודם	**כמות יח"ד**	**שטח עיקרי**	**סה"כ עיקרי**	**מקדם**	**סה"כ אקווי'**
דירות קטנות	20	67.7	1,353.1	110%	1,488.4
דירות גדולות	73	97.9	7,145.8	100%	7,145.8
		25.5	1,859.9	70%	1,301.9
סה"כ שטח אקווי במצב קודם					9,936.0
סה"כ ההשבחה המתקבלת בגין אישור ההקלות					558.0
שווי מ"ר מבונה אקווי'					₪ 3,000
שווי ההשבחה המתקבלת					₪ **1,673,871**

3. <u>השומה:</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני אומד את ההשבחה שחלה בנכס הנדון, המהווה את מגרש מס' 1500 לפי תכנית מס' 611-0877126, גוש 1083 חלקות 280, 281, 286, כדלקמן:

2. עקב מימוש חלקי מכוח תב"ע 611-0877126 בסך של 3,103,462 ₪ ואת היטל ההשבחה בשיעור 50% בסך: 1,551,731 ₪ (מיליון, חמש מאות חמישים ואחד אלף, שבע מאות שלושים ואחד שקלים חדשים), נכון למועד הקובע של 31.05.2022.

3. עקב יתרת מימוש מלוא הזכויות מכוח תב"ע 611-0877126 בסך של 42,894 ₪ ואת היטל ההשבחה בשיעור 50% בסך: 21,447 ₪ (עשרים ואחד אלף, ארבע מאות ארבעים ושבעה שקלים חדשים), נכון למועד הקובע של 31.05.2022.

4. עקב אישור ההקלות בסך של 1,673,871 ₪ ואת היטל ההשבחה בשיעור 50% בסך: 836,935 ₪ (שמונה מאות שלושים ושש אלף, תשע מאות שלושים וחמישה שקלים חדשים), נכון למועד הקובע של 24.11.2022.

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

עמדת שמאי המבקשת בהתאם לשומת המבקשת מיום 16.05.2023

1. מהות ההשבחה

1.1 ההודעה על חבות

חברת אסום חברה קבלנית לבנין בע"מ קיבלה את הודעת יחידת היטל השבחה של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שדרות על חבות בהיטל השבחה בגין אישור תוכנית בנין עיר מספר 611-0877126 והקלות לתוספת יח"ד לפי הפירוט כדלקמן:

מס' מגרש	תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה עפ"י שומת הוועדה	היטל השבחה עפ"י שוברי תשלום (כולל הצמדה)
1500	תוכנית בנין עיר	31/05/2022	₪ 3,146,356	₪ 1,573,178	₪ 1,603,720
	הקלות	24/11/2022	₪ 1,673,871	₪ 836,936	₪ 839,800
סה"כ מגרש 1500			**₪ 4,820,227**	**₪ 2,410,114**	**₪ 2,443,520**

1.2 מהות ההשבחה:

על פי סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, ההשבחה הינה עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או שימוש חורג.

על בסיס פרקים 9-10 בשומת ההשבחה של שמאי הוועדה ("עקרונות, גורמים ושיקולים" ו"תחשיב"), ניתן לסכם את עקרונות ההשבחה שהנחו אותו על פי הפירוט כדלקמן:

1.2.1 ערכי שווי:

שמאי הוועדה קבע שווי מ"ר מבונה קרקע סחיר לתחשיב על בסיס ניתוח מכרזים פומביים רגילים של רמ"י בעיר נתיבות (בהם 100% מהדירות מיועדות לשיווק ב"שוק החופשי") משני מועדים שונים כדלקמן:

מכרז פומבי רגיל מס' 62/2022 בשכונת רמות יורם מיום 17.08.2022.

מכרז פומבי רגיל מס' 371/2021 מיום 29.06.2022 בשכונת רמות מאיר בנתיבות.

מכרז פומבי רגיל מס' 69/2021 מיום 29.06.2022 בשכונת רמות מאיר בנתיבות.

מניתוח תוצאות המכרזים הנ"ל ולאחר הפחתה להיקף שיווק וצפיפות של 10% שמאי הוועדה קבע ערך של 3,000 ₪ למ"ר סחיר מבונה קרקע, כבסיס לתחשיב ההשבחה.

בכדי לנסות ולחזק את העובדה כי השמאי בחר לנתח מכרזים מנתיבות לקביעת שווי בשדרות, שמאי הוועדה הציג מסד נתונים לדירות בנויות מנתיבות ומשדרות שלכאורה מראה כי שווי מ"ר בנוי הינו זהה.

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

1.2.2 <u>מתודולוגית החישוב</u>

שמאי הוועדה קבע השבחה בגין מימוש אישור תוכנית בנין עיר מספר 611-0877126 לתוספת זכויות בניה ותוספת יח"ד ובגין הקלות לתוספת יח"ד.

<u>מימוש תב"ע 611-0877126</u>

<u>מצב קודם</u>

מסך הזכויות לשטח עיקרי במצב הקודם נוכה השטח העיקרי המיועד לדירות קטנות.

השטח העיקרי הנותר הוערך לפי מקדם אקוו' 1 תוך שנבדק השטח הממוצע ליח"ד של יתרת הדירות רגילות (שאינן קטנות).

<u>מצב חדש</u>

במצב החדש נדרשת אותה כמות של דירות קטנות.

מסך הזכויות לשטח עיקרי לפי תכניות הבקשה להיתר נוכה השטח העיקרי המיועד לדירות קטנות.

לגבי השטח הנותר לדירות שאינן קטנות, נבדק השטח הממוצע ליח"ד.

תחשיב השטח האקוו' לסך השטחים לדירות שאינן קטנות בוצע כדלקמן:

שטח זהה לשטח ממוצע ליח"ד שאינן קטנות במצב קודם – מקדם 1.

שטח העולה על שטח ממוצע ליח"ד שאינן קטנות במצב קודם – מקדם 0.8.

<u>יתרת זכויות בניה</u>

מאחר שתוכניות הבקשה להיתר אינן מצליחות לנצל את מלוא הזכויות לשטחים עיקריים, שמאי הוועדה קבע כי בגין יתרת שטח עיקרי שלא נוצל במצבי התכנון המקדם האקוו' הינו 15% ואת שטח זה הכפיל בשווי מ"ר מבונה אקוו' שקבע בשומתו.

<u>יודגש כי שמאי הוועדה לא הביא בחשבון כי חלק מהשטחים שעליהם הפעיל את תחשיביו הינם שטחים שנמכרים במסגרת מחיר למשתכן הכוללים שווי יותר נמוך לפי מחיר למ"ר אחיד אשר אינו מושפע משטח הדירה. הדבר נכון גם לגבי תחשיביו לגבי ההקלות.</u>

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

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

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

להלן סיכום מתודולוגית החישוב של שמאי הוועדה למגרשים מושאי חוות הדעת בגין מימוש תב"ע ויתרת זכויות הבניה:

מס' מגרש	מהות	מצב קודם 611-0469262								מצב חדש 611-0877126 שטחים בהתאם להיתר בניה								השבחה בשטח אקוו'
		סה"כ שטח עקרי	סה"כ מס' יח"ד	מס' יח"ד רגילות	מס' יח"ד קטנות	שטח מיוחס למס' יח"ד קטנות 67.5=80-12.5	סה"כ שטח עיקרי בניכוי דירות קטנות	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	סה"כ שטח עקרי	סה"כ מס' יח"ד עפ"י תב"ע	מס' יח"ד קטנות עפ"י תב"ע	מס' יח"ד רגילות	שטח מיוחס למס' יח"ד קטנות 67.5=80-12.5	סה"כ שטח עיקרי בניכוי דירות קטנות	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	מקדם שוליות בן שטח עיקרי מצב קודם לשטח עיקרי מצב חדש	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד לאחר מקדם שוליות	סה"כ שטח עיקרי אקוו' בניכוי דירות קטנות ולאחר שוליות	
1500	שטח עיקרי	9,210	88	20	68	1,353	7,857.0	115.5	10,358.7	93.0	20.0	73	1,353.0	9,005.6	123.4	0.8	121.8	8,891.4	1,034.5
	זכויות בלתי מנוצלות														95.3	0.15		14.3	14.3

השבחה בגין אישור ההקלות

שמאי הוועדה התבסס על שטח עיקרי ממוצע ליח"ד בכל אחד מהמצבים (בניכוי שטח לדירות קטנות), כאשר במצב הקודם השטח השולי של הדירות שאינן דירות קטנות קיבל מקדם אקוו' 0.7.

להלן סיכום מתודולוגית החישוב של שמאי הוועדה למגרשים מושאי חוות הדעת בגין אישור ההקלות:

מס' מגרש		מצב קודם 611-0877126										מצב חדש עפ"י תוכנית הגשה									השבחה בשטח אקוו'
		סה"כ שטח עקרי	סה"כ מס' יח"ד עפ"י תב"ע	מס' יח"ד קטנות עפ"י תב"ע	מס' יח"ד רגילות	שטח מיוחס למס' יח"ד קטנות 67.5=80-12.5	סה"כ שטח עיקרי בניכוי דירות קטנות	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	מקדם שוליות בן שטח עיקרי מצב קודם לשטח עיקרי מצב חדש	סה"כ שטח עיקרי ממוצע ליח"ד לאחר מקדם שוליות	סה"כ שטח עקרי אקוו' מצב קודם בניכוי דירות קטנות ובשקלול שוליות	סה"כ שטח עקרי	מס' יח"ד קטנות עפ"י תוכנית הגשה	מס' יח"ד רגילות	שטח מיוחס למס' יח"ד קטנות 67.5=80-12.5	סה"כ שטח עיקרי בניכוי דירות קטנות	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	מקדם שוליות בן שטח עיקרי מצב קודם לשטח עיקרי מצב חדש	סה"כ שטח עיקרי ממוצע ליח"ד לאחר מקדם שוליות	שטח עיקרי אקוו' מצב חדש בניכוי דירות קטנות	
1500		10,358.7	93.0	20.0	73.0	1,353.0	9,005.6	123.4				10,358.7	112	92.0	1,353.0	9,005.6	97.9	1	98		
								97.9	1.0	97.9											
	שוליות							25.5	0.7	17.8											
								סה"כ		115.7	8,447.7									9,005.6	558.0

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

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

<u>להלן התייחסותנו להשבחה, ביחס לקביעות, התחשיבים והטיעונים של שמאי הוועדה:</u>

1. <u>שיטת שיווק</u>

תנאי המכרז מאפשרים מכירה של יחידות דיור במחיר למשתכן לצד יח"ד בשוק חופשי ביח"ד תב"עיות ביחס של 30% לשוק החופשי ו- 70% מחיר למשתכן.

להלן יחס יח"ד שוק חופשי ומחיר למשתכן בהתאם לחוברת המכרז.

מספר מתחם	מספרי מגרשים	שטח במ"ר בערך	מספר יח"ד מחיר למשתכן	מספר יח"ד שלא במחיר למשתכן עפ"י התכנית הקיימת *	התמורה המופחתת עבור הקרקע בש"ח (ללא מע"מ)	תשלום הוצאות פיתוח למשרד בש"ח			עמודות 1-3 סה"כ תשלום למשרד בש"ח	מחיר מקסימום למ"ר דירתי בש"ח (ללא מע"מ)	גובה ערבות לקיום ההצעה בש"ח
						עמודה 1 בגין הוצאות פיתוח כללי	עמודה 2 בגין השתתפות בהקמת מבני ציבור	עמודה 3 בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות			
50667	150,151, 170	14,250	62	26	377,614	3,384,481	2,894,118	1,500,998	7,779,597	6,200	777,000

על הזוכה במכרז לבנות ולמכור בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה, תמהיל מעורב של יח"ד מחיר מופחת ושוק חופשי, בהתאם ליחס יח"ד במחיר למשתכן אל מול שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז.

כלומר, בכל בניין ובניין החלוקה בין מספר יחידות הדיור בשוק החופשי לבין יחידות הדיור במחיר למשתכן יהיה בהתאם לשיעורם היחסי במתחם הכולל.

יחד עם זאת, תתאפשר סטייה של עד 25% משיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסוים או משיעור הדירות במחיר מופחת, לפי השיעור הנמוך מבניהם.

<u>ככל שתאושר על-ידי גורמי התכנון המוסכמים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין</u>, במסגרת <u>הקלה</u> בהתאם לחוק התכנון והבניה והתקנות שהותקנו מכוחו במסגרתה יגדל מספר הדירות, יהיה זכאי היזם לבנות ולמכור את דירות המגורים הנוספות במחיר המקובל בשוק ללא התחייבות ל"מחיר למשתכן", <u>בכל מקרה יהיה על הזוכה לקבל את אישור המשרד אילו דירות מכלל הדירות שיבנה יחשבו כ"דירות הנוספות" אותן יוכל למכור ללא הגבלה במחיר שוק</u>.

במקרה זה על היזם לשפות את המשרד ו/או רמ"י בגין כל טענה, ו/או דרישה ו/או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא בשל סעיף זה.

רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להגדלת מספר יחידות הדיור.

יחד עם זאת, יובהר כי היזם מתחייב לשאת בתשלום תוספת אגרות ו/או היטלים ו/או הוצאות פיתוח ו/או כל תשלום אחר למשרד, על פי קביעת המשרד, בגין האמור לעיל.

שמאי הוועדה לא הביא בחשבון כי תוספת הזכויות והיחידות עפ"י תוכנית בנין עיר ואישור הקלות כוללת זכויות שיימכרו בחלקם במחיר למשתכן ובחלקם בשוק החופשי.

בתחשיבי השווי הבאנו בחשבון את הזכויות שימכרו במסגרת מחיר למשתכן ובמסגרת שוק חופשי ע"ב הוראות המכרז וע"ב חוברת המכרז וחוזה הבניה ובהתאם לוועדת ערר (צפון) 8034/20 א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה יוקנעם מיום 30.05.2021.

להלן יחס יח"ד והמטרים שימכרו בשיטת שיווק שוק חופשי ומחיר למשתכן וקביעת שווי שטח ממוצע עיקרי במתחם לדירות בשוק החופשי ובמחיר מופחת.

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

תיאור	תב"ע 611-0469262	תב"ע 611-0877126	תוכנית הגשה
שיעור הדירות המיועדות לשיווק בשיטת "מחיר למשתכן" ביחס לכלל הדירות בפרויקט	70%	70%	58.0%
שיעור הדירות המיועדות לשיווק בשיטת "שוק חופשי " ביחס לכלל הדירות בפרויקט	30%	30%	42.0%
שיעור השטח העיקרי הדירתי המיוחס לדירות "מחיר למשתכן" מסך הדירות בפרויקט	60%	53%	53%
שיעור השטח העיקרי הדירתי המיוחס לדירות "שוק חופשי" מסך הדירות בפרויקט	40%	47%	47%
שטח הממוצע העיקרי במ"ר לדירה הנמכרת במחיר למשתכן	89	85	85 מ"ר
שטח הממוצע העיקרי במ"ר לדירה הנמכרת בשוק חופשי	141	173	103 מ"ר

הערה לעניין שיעור השטח העיקרי לדירות מחיר למשתכן/שוק חופשי בכל חלופה:

תב"ע 611-0877126 ותכנית בקשה להיתר כולל הקלות - בהתאם לנספח ג'4 מאושר.

לגבי המצב הקודם, תכנית 611-0469262, הבאנו בחשבון כי אם תכנית זו הייתה ממומשת, סך השטחים העיקריים שהיה מאושר לדירות מחיר למשתכן היה זהה לסך השטחים שאושר בסופו של דבר בנספח ג'4 (מ"ר).

מאחר שסך זכויות הבניה הכולל לשטחים העיקריים במצב הקודם נמוך יותר, אזי שיעור השטח העיקרי לדירות מחיר מופחת גבוה יותר לעומת המצב החדש.

2. <u>ערכי שווי</u>

אנו חלוקים באופן מהותי, לאופן חישוב וערך שווי מ"ר מבונה שהציג שמאי הוועדה בתחשיביו בשל מספר סיבות כדלקמן:

2.1 שמאי הוועדה לא התייחס בתחשיביו ולא נתן ביטוי לעובדה שבחטיבת הקרקע מושא חוות הדעת ימכרו דירות במסגרת מחיר למשתכן ודירות שימכרו בשוק החופשי.

2.2 שמאי הוועדה לא הביא בחשבון כי יעוד המגורים בשני המצבים השתנה וקבע בתחשיביו שווי קרקע ליח"ד זהה בשני מצבי התכנון.

במצב הקודם המקרקעין נשוא חוות הדעת הינם ביעוד מגורים א' הכוללת בניה מדורגת ליצירת דירות מיוחדות (מרפסות גג) בנייני בוטיק בני 5 קומות וצפיפות נמוכה יותר.

2.3 שווי מ"ר מבונה שקבע שמאי הוועדה בשוק החופשי גבוה מהמקובל בסביבה כפי שיעיד סקר המחירים שמסתמך בין היתר על מכרזי מקרקעין שהציג שמאי הוועדה בשומה אחרת.

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

<u>להלן התייחסותנו למרכיב השווי לשווי מ"ר מבונה לכל שיטת שיווק.</u>

<u>שווי מ"ר מבונה בשיטת מחיר למשתכן/מחיר מופחת</u>

בשל משבר הדיור בישראל ובמטרה לייצר פתרונות דיור מוזלים למחוסרי דיור, אישרו ממשלת ישראל ומועצת מקרקעי ישראל מסלולי שיווק ייחודיים לקרקעות המדינה, במתווה "מחיר למשתכן".

במסגרת מכרזים אלו, משווקת רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"), קרקעות מדינה במחיר מופחת, כנגד התחייבות היזם הזוכה לבנות דירות מגורים למשתכנים.

בשונה ממכרזים "רגילים", בהם בעל ההצעה הגבוהה ביותר מוכרז על פי רוב כזוכה – במכרזי "מחיר למשתכן" מוכרז כזוכה במכרז בעל ההצעה שהתחייב למכור את דירות הפרויקט למשתכנים, במחיר הנמוך ביותר למטר רבוע ("מחיר יעד").

בנוסף לכך, מכרזים אלו כוללים הגבלות ותנאים נוספים, כגון: איסור מכירת דירת "מחיר למשתכן" במשך תקופת זמן מוגדרת (שבע שנים ממועד זכייה או חמש שנים ממועד קבלת הדירה לידי המשתכן).

ערר **8008/17,** הטירה א. לוי יזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית מורדות הכרמל, מיום 16.04.2019 אשר עסק בערר על שומת היטל השבחה, בגין אישור הקלות במקרקעין אותם חכרה העוררת, במסגרת פרויקט מחיר למשתכן.

בערר זה נקבע כי את ההשבחה יש לחשב בהתאם למחיר שבו היו נמכרים המקרקעין בשוק החופשי, ממוכר לקונה מרצון, כפי שמחיר זה משתקף בתאריך הקובע, שהוא יום אירוע המס.

על פי הערר המחירים במכרז במסגרת מחיר למשתכן אינם מבטאים את ערכם של המקרקעין בשוק החופשי אלא מחיר סובייקטיבי בלבד, בו אין להתחשב לצורך עריכת שומת היטל ההשבחה.

ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה של מחוז הצפון מיום 30.05.2021 בהחלטתה בערר (צפון) **8034/20** א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה יוקנעם, נקטה <u>בעמדה שונה</u> לפרשנות הדין ביחס להשבחה שחלה בקרקעות ששווקו במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן".

במסגרת דיון והערכה, נקבע בין היתר, כדלהלן:

"המחלוקת העיקרית בתיק זה נוגעת לאופן ההתייחסות למחירי דירות בפרויקט "מחיר למשתכן" בקרקע בבעלות המדינה לצורך קביעת השבחה. השאלה היא אם בהערכת שווי המקרקעין לצורך קביעת היטל השבחה, יש לקחת בחשבון את מחירי דירות מסוג זה בפועל, שבשל תנאי החכירה הייחודיים בפרויקט מסוג זה הנם נמוכים ממחירן של דירות אחרות בשוק, או שיש לקבוע את שווים בהתאם לשווי מקרקעין אחרים בשוק הרחב".

<u>"אם כך, דימויו של שוק חופשי ביחס למקרקעין נושא הערר מוביל לדעתנו למסקנה כי יש לקחת בחשבון את התנאים החלים על מקרקעין ששווקו במסלול "דיור למשתכן." הדבר אינו סוטה להבנתנו מתורת השמאות המאפשרת כאמור מתן ביטוי למגבלות מוסדיות החלות על מקרקעין מסוימים, והוא תואם את תכלית החקיקה.</u>

מצב שבו מיוחסים למקרקעין ערכים תאורטיים של מקרקעין במנותק מהתנאים הייחודיים הנובעים משיווקם במסלול "מחיר למשתכן" ובהתעלם מעלות ההנחה המחויבת במחיר מכירת הקרקע, חוטא למטרתו של היטל השבחה כאשר הדבר מוביל למיסוי מעבר להתעשרות הנישום".

"גביית מס אמת בשלב השני – ובעניינו במועד אישורן של הקלות במסגרת מקרקעין ששווקו לבניה בפרויקט "מחיר למשתכן" - מחייבת זיקוקה של ההתעשרות הנובעת מן ההקלות, במועד אישורן, ובהתייחס לנישום הרלבנטי. פרשנות התיבה "כאילו נמכרו בשוק חופשי" בהתעלם ממגבלות המוטלות על המקרקעין, אשר אילו

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

נסחרו בשוק החופשי בשלב הזה היו נלקחות בחשבון ע"י כל קונה סביר שהיה בא בנעלי היזם, עלולה להוביל לעיוות הן מבחינת חלקו של החייב בהיטל, שימצא מחויב בהיטל שאינו תואם את שיעורה המדויק של ההתעשרות ממנה הוא יכול להנות, והן מבחינת ניתוק הקשר בין חלק מההתעשרות לבין אירוע המס בגינו ניתן לחייב את אותו החייב, שהוא אך ורק אירוע המס הנוסף שאירע בשלב השני.

מכל האמור עולה לדעתנו כי לא נפל בשומה המכרעת נושא הערר פגם בהערכת שווי המקרקעין בהתאם למחירים, בשיטת החילוץ, כשההכנסות הצפויות להתקבל בפרויקט נקבעו תוך הבחנה בין מחירן של דירות הכפופות למגבלות המוסדיות של מסלול "דיור למשתכן" לבין מחירן של דירות אחרות הנמכרות בשוק ללא מגבלה כזו".

*<u>"שיטת החילוץ בה נקט השמאי המכריע במקרה דנן מאפשרת לבודד את חלק ההתעשרות ממנו נהנה היזם בלבד, וככזו היא תואמת את המטרה של גביית מס אמת. שיטה זו אף המתאימה ביותר לשם בחינת טענת העוררות כי חיובן להגיש בקשה להקלה להגדלת מספר יחידות הדיור בפרויקט נועד לעודד את היזם להגיש הצעה נמוכה ככל האפשר למחיר מכירה למ"ר על בסיס האפשרות להגדיל את הרווחיות הכוללת של הפרויקט. ואם כך, הרי שהגדלת הרווחיות במסגרת השלב השני היא תוצר של אירוע המס, קרי ההקלה שנתבקשה ע"י היזם. ההשוואה בין הרווח היזמי של הפרויקט במצב החדש אל מול הרווח היזמי במצב הקודם מזקקת את תועלתן הכלכלית של ההקלות עבור מי שהנו החייב בתשלום ההיטל- היזם החוכר ותואמת את עקרון התרומה (**contribution**) לפיו שווי הזכות שנוספה בהקלה הינו תרומתה לשווי הכולל של הנכס".*</u>*

בהמשך ועדת הערר מתייחסת להחלטה בערר הטירה א. לוי בע"מ ומציינת כי לאור שינויים פסיקתיים (בין היתר על בסיס החלטה בבר"ם **7255/17** ועדה מקומית לתו"ב ת"א נ' בורשטיין (פורסם בנבו, 22.03.2021)), <u>נדרשת בחינה מחודשת</u> של המסקנה אשר התקבלה בערר.

ועדת ערר ציינה כי:

"בהתאם למגמה הפסיקתית הנ"ל, ולאור הדינמיות הנדרשת בעולם השמאות ומתחייבת לדעתנו עם התמסדותו והתרחבותו של מסלול "דיור למשתכן," אנו סבורים כי יפה השעה להכיר בהשפעת מגבלותיו על שווים של מקרקעין המשווקים במסלול זה (מחיר יעד והגבלת סחירות המקרקעין למשך מספר שנים) אילו היו נמכרים בשוק חופשי. תוצאה זו הולמת את עקרון ההתעשרות שביסוד תכלית החקיקה המחייבת בתשלום היטל השבחה".

<u>לאור כל האמור ומפורט לעיל ברוח השינויים בפסיקה ובהתאם להחלטת ועדת הערר העדכנית, אשר תואמת בפועל את ההיגיון הכלכלי-שמאי הטהור, אשר בוחן וממסה במס אמת את התעשרות הכלכלית האמיתית של בעלי הזכויות בקרקע בגין אישור ההקלות, אנו סבורים כי יש להתחשב בעובדה כי המקרקעין מושא חוות הדעת שווקו במסגרת פרויקט מחיר למשתכן.</u>

<u>להלן תחשיב שווי מ"ר מבונה עיקרי שנמכר בשיטת מחיר מופחת (ראו בנוסף תחשיב החילוץ למחיר מופחת בהמשך)</u>

סה"כ שווי קרקע ליח"ד במחיר מופחת עפ"י גישת החילוץ				**20,000** ₪
סה"כ שטח פלדלת לדירות במחיר למשתכן			6,830	
סה"כ שטח עיקרי דירתי דירות מחיר למשתכן			5,501	
סה"כ שטח ממוצע עיקרי לדירה בשוק החופשי	**מס' יח"ד**	**65**	**85**	**236** ₪

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

שווי למ"ר מבונה בשוק החופשי

שמאי הוועדה, קבע שווי מ"ר מבונה על בסיס מכרזים פומביים שפורסמו בין התאריכים 05/2022-08/2022 למגרשים המיועדים לבנייה רוויה לשיווק בשוק החופשי בלבד בעיר נתיבות ומהם הסיק את שווי מ"ר מבונה שקבע בתחשיביו.

כפי שציינו לעיל, אנו חלוקים על קביעה זו, הן משום שמגבלות השיווק של "מחיר למשתכן/מופחת" לא מקבלות ביטוי בניתוח כזה והן בשל העובדה כי המכרזים שנסקרו בעיר נתיבות משקפים מחיר גבוה המגלם ציפייה לעליית מחירים ולא את שווי השוק.

לראיה לאחר שלושה חודשים פורסם מכרז בעיר נתיבות בשכונת מעלות הנחל שממנו עולה כי שווי מ"ר מבונה עיקרי נמוך משמעותית מהמכרזים שנסקרו בשומת הוועדה.

יש להביא בחשבון גם את המכרז זה על מנת לנתח את ערכי השוק.

לאור האמור לעיל להלן ניתוח המכרזים בעיר נתיבות כולל המכרז האחרון שפורסם.

למכרזים אשר פורסמו בין התאריכים 05/2022-08/2022 הובא בחשבון מקדם זמינות לאור העובדה שמדובר בשכונה מפותחת בשונה מנשוא חוות הדעת.

בנוסף הובא בחשבון מקדם זמן לנטרול צפי לעליית מחירים.

שכונת רמות יורם ורמות מאיר

שכונה	מספר מכרז	מס' מגרש	תב"ע	זכויות בנייה עיקריות + ממ"ד	מס' יח"ד	שטח עיקרי + ממ"ד ממוצע	בינוי	הוצאות פיתוח	קרקע	סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח	סה"כ שווי למ"ר מבונה עיקרי	מקדם התאמה משוקלל (מיקום, מועד עסקה, בינוי וכו')	מ"ר עיקרי שוק חופשי לאחר שיקלול	תאריך מכרז
רמות יורם	62/2022	234	תמל/1040	14,700	120	123	10 קומות	₪ 14,706,061	₪ 33,295,284	₪ 48,001,345	₪ 3,265	0.86	₪ 2,792	17/08/2022
		235	תמל/1040	14,700	120	123	10 קומות	₪ 14,810,000	₪ 39,789,198	₪ 54,599,198	₪ 3,714	0.86	₪ 3,176	17/08/2022
רמות מאיר	371/2021	211,214	תמל/1090	21,980	168	131	7 קומות	₪ 24,591,846	₪ 44,000,000	₪ 68,591,846	₪ 3,121	0.86	₪ 2,668	29/06/2022
		210,220	תמל/1090	12,560	96	131	7 קומות	₪ 13,121,456	₪ 22,344,054	₪ 35,465,510	₪ 2,824	0.86	₪ 2,414	29/06/2022
רמות מאיר	69/2022	209	תמל/1090	15,700	120	131	7 קומות	₪ 16,711,763	₪ 42,960,000	₪ 59,671,763	₪ 3,801	0.86	₪ 3,250	12/05/2022
ממוצעים													**₪ 2,800**	
ממוצע ללא קיצוניים													**₪ 2,700**	

שכונת מעלות הנחל

שכונה	מספר מכרז	מס' מגרש	תב"ע	זכויות בניה		מס' יח"ד	שטח עיקרי + ממ"ד ממוצע ליח"ד	בינוי	הוצאות פיתוח	קרקע	סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח בניטרול מסחר (לפי מ"ר מבונה 4,000 ₪)	סה"כ שווי למ"ר מבונה עיקרי	מקדם התאמה משוקלל (מיקום, מועד עסקה,	מ"ר עיקרי שוק חופשי לאחר	תאריך מכרז
				מגורים + ממ"ד	מסחר										
מעלות הנחל	462/2022	1,2,8,9	תמל/1051	42,188	3,150	375	113	9 קומות	₪ 64,968,243	₪ 18,260,000	₪ 70,628,243	₪ 1,674	1.00	₪ 1,674	20/12/2022
		3,5,6	תמל/1051	39,375	600	350	113	9 קומות	₪ 58,542,376	₪ 20,222,026	₪ 76,364,402	₪ 1,939	1.00	₪ 1,939	
		16,17,18,19	תמל/1051	51,300	0	456	113	9 קומות	₪ 71,804,965	₪ 46,826,018	₪ 118,630,983	₪ 2,312	1.00	₪ 2,312	
		15,24	תמל/1051	17,325	0	154	113	5 ו-7 קומות	₪ 25,457,840	₪ 16,112,777	₪ 41,570,617	₪ 2,399	1.00	₪ 2,399	
ממוצעים														**₪ 2,080**	
ממוצע ללא קיצוניים														**₪ 1,900**	

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

להלן סיכום ערכי השווי עפ"י המכרזים המפורטים לעיל

סוג מכרז	שווי למ"ר מבונה עיקרי	מקדם	סה"כ שווי קרקע ליח"ד
מכרזים בשכונת רמות יורם ורמות מאיר	₪ 2,700	50%	₪ 1,350
מכרז בשכונת מעלות הנחל	₪ 1,900	50%	₪ 950
שווי מ"ר מבונה עיקרי כולל פיתוח			**₪ 2,300**

שומות מכריעות

עפ"י שומה מכרעת של השמאית יעל הרון למועד קובע 30.11.2021 נקבע כי שווי מ"ר מבונה למ"ר של 2,290 ₪ כולל פיתוח בשוק החופשי ברחוב נחל צאלים בשכונת נאות שקמה.

ערכי שווי מ"ר מבונה מצב קודם

שמאי הוועדה התעלם מהעובדה כי במצב הקודם המקרקעין מושאי חוות הדעת הינם ביעוד מגורים א' הכוללים בנייני "בוטיק" (5 קומות), מדורגים היוצרים דירות מיוחדות עם מרפסות גדולות ובצפיפות נמוכה יותר (2 דירות בקומה טיפוסית).

בתחשיבי השווי שהציג שמאי הוועדה בשומתו לשקלול השווי בין המכרזים השונים שהציג (עמוד 22 לשומת הוועדה) לאחר שקבע את שווי מ"ר המבונה ביצע הפחתה של 10% בגין היקף שיווק ותוספת צפיפות.

מן הראוי לכל הפחות ששמאי הוועדה היה קובע במצב הקודם את שווי מ"ר המבונה לפני הפחתת הצפיפות כי הרי במצב הקודם מדובר על מגרשי מגורים ביעוד א' בעלי צפיפות נמוכה כמפורט לעיל.

בתחשיבי השווי במצב הקודם הבאנו בחשבון מקדם נוסף של 15% לשווי מ"ר מבונה בשל בינוי בוטיק, צפיפות נמוכה ו-2 דירות בקומה.

לאור העובדה שבשנים האחרונות לא שווקו בעיר שדרות מכרזים לשוק החופשי ומאחר וקיים קושי להקיש בין שני ערים שונות התבססנו בנוסף על שווי מ"ר מבונה עפ"י גישת החילוץ.

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

גישת החילוץ

אומדן הכנסות בפרויקט

סוג יח"ד	מס' יח"ד		תקבול ממוצע לסוג דירה כולל מע"מ	תקבול ממוצע לסוג דירה לא כולל מע"מ
דירת גן 4 חד'	0	"מחיר למשתכן"	0 ₪	0 ₪
	16	שוק חופשי	1,520,000 ₪	1,299,000 ₪
מרפ' 3 חד'	20	"מחיר למשתכן"	662,203 ₪	565,986 ₪
	0	שוק חופשי	0 ₪	0 ₪
מרפ' 4 חד'	41	"מחיר למשתכן"	777,634 ₪	664,645 ₪
	23	שוק חופשי	1,255,217 ₪	1,073,000 ₪
מרפ' 5 חד'	4	"מחיר למשתכן"	841,213 ₪	718,985 ₪
	0	שוק חופשי	0 ₪	0 ₪
פנט' 5 חד'	0	"מחיר למשתכן"	0 ₪	0 ₪
	8	שוק חופשי	1,860,000 ₪	1,590,000 ₪
פנט' 6 חד'	0	"מחיר למשתכן"	0 ₪	0 ₪
	0	שוק חופשי	0 ₪	0 ₪
סה"כ	65	"מחיר למשתכן"	746,029 ₪	637,632 ₪
	47	שוק חופשי	1,448,000 ₪	1,238,000 ₪
סה"כ	**112**			
סה"כ תקבולים מחיר למשתכן			**48,491,912** ₪	**41,446,079** ₪
סה"כ תקבולים שוק חופשי			**68,070,000** ₪	**58,179,487** ₪

אומדן עלויות השקעה בפרויקט

מס' יחידות דיור															
							65	יח"ד	47	יח"ד	112	יח"ד
הוצאות עקיפות							**מחיר מופחת**		**שוק חופשי**		**סה"כ**	
אגרות היתר						על בסיס תעריפי אגרות עריית שדרות	280,000	₪	250,000	₪	530,000	₪
תכנון, יועצים וליווי שמאי	15,000	₪				לכל יח"ד	1,000,000	₪	700,000	₪	1,700,000	₪
אומדן חיבור חשמל	2,200	₪				לכל יח"ד	100,000	₪	100,000	₪	200,000	₪
תקורה וכלליות	2.0%					מעלות הבנייה הישירה כולל פיתוח	600,000	₪	600,000	₪	1,200,000	₪
משפטיות	1.00%					בניכוי 5,000 ₪ המשולמים ע"י הרוכש	160,000	₪	440,000	₪	600,000	₪
פרסום שיווק ומכירות	1,250	₪				לכל דירה המיועדת לשיווק במחיר מופחת	100,000	₪		₪	100,000	₪
	2.0%					ממחזור מכירת הדירות בשוק החופשי		₪	1,160,000	₪	1,160,000	₪
מימון וליווי פרויקט	60,000	₪					3,900,000	₪	2,820,000	₪	6,720,000	₪
סה"כ הוצאות עקיפות							**6,140,000**	₪	**6,070,000**	₪	**12,210,000**	₪
בנייה ופיתוח												
		דירות		מרפסות		מרפסות גג						
יחס מטרים מחיר מופחת		53%		51%		0%						
יחס מטרים שוק חופשי		47%		49%		100%						
דירות (מחיר מופחת)	7,234	מ"ר	X	4,150	₪\למ"ר	=	30,000,000	₪		₪	30,000,000	₪
דירות (שוק חופשי)	6,388	מ"ר	X	4,400	₪\למ"ר	=		₪	28,100,000	₪	28,100,000	₪
מרפסות	1,175	מ"ר	X	2,000	₪\למ"ר	=	1,200,000	₪	1,100,000	₪	2,300,000	₪
מרפסות גג	919	מ"ר	X	1,200	₪\למ"ר	=	0	₪	1,100,000	₪	1,100,000	₪
סה"כ מגורים רווי (במעוגל)							31,200,000	₪	30,300,000	₪	61,500,000	₪
סה"כ עלויות בנייה ישירה (במעוגל)							**31,200,000**	₪	**30,300,000**	₪	**61,500,000**	₪
בלתי צפוי מראש ללא פיתוח				5%			**1,600,000**	₪	**1,500,000**	₪	**3,100,000**	₪

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

<u>חילוץ שווי הקרקע</u>

<u>מחיר למשתכן</u>

מחיר למשתכן				
סה"כ תקבולים צפויים בפרויקט בש"ח ללא מע"מ (במעוגל)			:	41,446,079 ₪
בניכוי יזמות	3%		:	-1,210,000 ₪
סה"כ בניכוי יזמות			:	40,236,079 ₪
<u>בניכוי עלויות בנייה כוללות להשלמת הפרויקט:</u>				
הוצאות בקשר לקרקע	-	₪		
תכנון אגרות ותקורה	6,140,000	₪		
עלות הקמה ישירה	31,200,000	₪		
בלתי צפוי מראש	1,600,000	₪		
סה"כ הוצאות הקמה ישירות ועקיפות:			:	-38,940,000 ₪
שווי הקרקע כולל פיתוח במצבה הנוכחי (במעוגל)				**1,300,000** ₪
שווי קרקע ליח"ד "מחיר מופחת" במתחם הניידון (ללא מע"מ במעוגל)				**20,000** ₪

<u>שווי מ"ר מבונה מחיר מופחת</u>

סה"כ שווי קרקע ליח"ד במחיר מופחת עפ"י גישת החילוץ				**20,000** ₪
סה"כ שטח פלדלת לדירות במחיר למשתכן			6,830	
סה"כ שטח עיקרי דירתי דירות מחיר למשתכן			5,501	
סה"כ שטח ממוצע עיקרי לדירה בשוק החופשי	**מס' יח"ד**	**65**	**85**	**236** ₪

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

שוק חופשי:

שוק חופשי			
סה"כ תקבולים צפויים בפרויקט בש"ח ללא מע"מ (במעוגל)	:		₪ 58,179,487
בניכוי יזמות	15%	:	₪ -7,600,000
סה"כ בניכוי יזמות		:	₪ 50,579,487
בניכוי עלויות בנייה כוללות להשלמת הפרויקט:			
הוצאות בקשר לקרקע	-	₪	
תכנון אגרות ותקורה	6,070,000	₪	
עלות הקמה ישירה	30,300,000	₪	
בלתי צפוי מראש	1,500,000	₪	
סה"כ הוצאות הקמה ישירות ועקיפות:		:	₪ -37,870,000
שווי הקרקע כולל פיתוח במצבה הנוכחי (במעוגל)			₪ **12,710,000**
שווי קרקע ליח"ד "שוק חופשי" במתחם הנידון (במעוגל)			₪ **270,000**

שווי מ"ר מבונה שוק חופשי

סוג גישה	**שווי קרקע ליח"ד**	**מקדם**	**סה"כ שווי קרקע ליח"ד**
גישת החילוץ	270,000	100%	₪ 270,000
סה"כ שווי קרקע ליח"ד בשוק חופשי ממוצע משוקלל בין הגישות			₪ **270,000**
סה"כ שטח פלדלת המיוחס לדירה בשוק החופשי		5,588	
סה"כ שטח עיקרי לדירות בשוק החופשי		4,858	
סה"כ שטח ממוצע עיקרי לדירה בשוק החופשי	**מס' יח"ד** **47**	**103**	₪ **2,600**

סיכום ערכי שווי

סוג גישה	**שווי למ"ר מבונה עיקרי**	**מקדם**	**סה"כ שווי קרקע ליח"ד**
גישת השוואה	₪ 2,300	40%	₪ 920
גישת החילוץ	₪ 2,600	40%	₪ 1,040
שומה מכרעת יעל הרון	₪ 2,290	20%	₪ 460
שווי מ"ר מבונה עיקרי שוק חופשי כולל פיתוח			₪ **2,400**
שווי מ"ר מבונה עיקרי מחיר למשתכן כולל פיתוח			₪ **236**

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

<u>מקדמים אקוויוולנטיים לשוליות</u>

<u>הערכים הנ"ל מתייחסים לדירות בשטח עיקרי ממוצע כדלקמן:</u>

מחיר מופחת – 85 מ"ר, אם כי לעניין מחיר מופחת המחיר למ"ר אינו משתנה בהתאם לגודל הדירה.

שוק חופשי – 103 מ"ר. שטח עיקרי ממוצע זה יהווה את הבסיס לתחשיב, כאשר לגבי שטחי דירות גדולים יותר תיקבע שוליות.

בקביעת מקדמי שוליות ביחס לשטחים אלו יש להביא בחשבון המאפיינים הבאים:

1. המחיר למ"ר בדירות מחיר למשתכן משתנה בהתאם לגודל הדירה.

לפיכך יש לנכות את שטחי דירות מחיר מופחת מכלל השטחים ולבדוק את השטח הממוצע של דירות השוק החופשי בלבד, משום שרק לגבי שטחי דירות השוק החופשי תיתכן שונות במחיר למ"ר לפי שטח הדירה.

2. להלן מקדמי השוליות ביחס לדירות שוק חופשי:

שטח עיקרי בין 103 מ"ר ל-125 מ"ר – מקדם 0.30 המביא בחשבון שוליות בין דירת 4 חד' ממוצעת לדירת 5 חד'.

שטח עיקרי בין 125 מ"ר ל-135 מ"ר – מקדם 0.20 המביא בחשבון שוליות בין דירת 5 חד' ממוצעת לדירת 5 חד' גדולה.

שטח עיקרי גדול מ- 135 מ"ר – מקדם 0.10 המביא בחשבון כי בחלופות שבהן דירות שוק חופשי מעטות יחסית ובשטח ממוצע גדול הן ייועדו לדירות מיוחדות (פנטהאוז או גן), דירות שבהן מקדם השוליות למ"ר נמוך יותר בשל יוקרתיותן.

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

3. <u>גורמים ושיקולים לבחינת ההשבחה</u>

באומדן ההשבחה הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

3.1 השבחה עקב אישור תוכנית בנין עיר מס' 611-0877126 למועד קובע 31.05.2022 ואישור הקלות לתוספת יח"ד עפ"י היתרי בניה והחלטות וועדה של עריית שדרות למועד קובע 21.09.2022.

3.2 הבאנו בחשבון את זכויות הבנייה במצב הקודם על פי תוכניות בניין עיר 611-0469262, ובמצב החדש עפ"י תוכנית בנין עיר 611-0877126.

3.3 הבאנו בחשבון את זכויות הבנייה במצב חדש ואפשרויות ניצולו עפ"י היתרי בניה שניתנו לפרויקט.

3.4 הבאנו בחשבון שהפרויקט מושא חוות הדעת משווק בחלקו בשיטת מחיר למשתכן ובחלקו בשוק החופשי בהתאם ליחס יחידות הדיור לכל שיטת שיווק כפי שפורסם בחוברת המכרז ובחוזה הבניה.

3.5 החלטות וועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה של מחוז הצפון מיום 30.05.2021 בהחלטתה בערר (צפון) **8034/20** א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה יוקנעם, והשומה המכריע של השמאית יעל הרון.

3.6 חוות הדעת מתבססת על נספח ג'4 לניתוח הזכויות שאושרו במסגרת מחיר למשתכן, המהווה את נספח א' לשומה אחרת זו, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

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

4 <u>תחשיבים לאומדן ההשבחה</u>

בהתאם לעקרונות, הגורמים והשיקולים שפירטנו בדו"ח, ההשבחה בגין התב"ע ההקלות שאושרו לפרויקט לתוספת שטחים ויח"ד תחושב כדלקמן:

<u>השבחה בגין אישור תוכנית בנין עיר</u>

<u>תוכנית בנין עיר 611-0469262- מצב קודם</u>

סה"כ שטח עיקרי בשיטת מחיר למשתכן עפ"י נספח ג' 4 המהווה את הניצול היעיל והטוב				5,501 מ"ר
בניכוי שטח לדירות קטנות	67.5	20		1,350 מ"ר
סה"כ יתרת שטחים בשיטת מחיר למשתכן				4,151 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי ממוצע לדירה במחיר למשתכן ללא מגבלה לדירה קטנה		42		100 מ"ר
סה"כ שטח ממוצע כולל מרכיב דירות קטנות לדירות במחיר למשתכן				89 מ"ר
סה"כ שטח ממוצע לדירות הנמכרות בשוק החופשי				141 מ"ר

תוכנית בנין עיר 611-0469262- מצב קודם		**מס' יח"ד שימכרו במסגרת מחיר מופחת**	**מס' יח"ד שימכרו במסגרת שוק חופשי**	**סה"כ**
סה"כ שטח עיקרי של כלל המגרשים בתב"ע 611-0877126	9,210			
מס' יח"ד עפ"י תב"ע 611-0877126	88			
יחס מחיר למשתכן עפ"י תנאי המכרז		70%	30%	
מס' יח"ד למכירה לפי כל שיטת שיווק		62	26	
שטח ממוצע עיקרי ליח"ד		89	141	
סה"כ שטח עיקרי המיוחס לכל שיטת שיווק		**5,501**	**3,709**	**9,210**
הפרש בין שטח עיקרי 103 מ"ר ל- 125 מ"ר	-571	**0.30**	**-171**	
הפרש בין שטח עיקרי 125 מ"ר ל- 135 מ"ר	-264	**0.20**	**-53**	
הפרש בין שטח עיקרי 135 מ"ר ל- 141 מ"ר	-145	**0.10**	**-15**	
סה"כ שוליות			**-239**	
סה"כ שטח עיקרי אקוו'		**5,501**	**3,471**	
שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח המיוחס לכל שיטת שיווק		236	2,400	
בתוספת מקדם צפיפות ובינוי (מצב קודם מגורים א', מצב חדש מגורים ב')		100%	115%	
סה"כ שווי מ"ר מבונה לאחר מקדם צפיפות ובינוי		236	2,750	
סה"כ שווי ללא יתרת זכויות בלתי מנוצלות (במעוגל)		**1,300,000** ₪	**9,550,000** ₪	**10,850,000** ₪
סה"כ שווי זכויות תב"ע 611-0877127				**10,850,000** ₪

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

תוכנית בנין עיר -611-0877126- מצב חדש:

סה"כ שטח עיקרי בשיטת מחיר למשתכן עפ"י נספח ג' 4 המהווה את הניצול היעיל והטוב למטרים המנוצלים למחיר למשתכן			5,501 מ"ר
בניכוי שטח לדירות קטנות	67.5	20.00	1,350 מ"ר
סה"כ יתרת שטחים בשיטת מחיר למשתכן			4,151 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי ממוצע לדירה במחיר למשתכן ללא מגבלה לדירה קטנה		45	92 מ"ר
סה"כ שטח ממוצע כולל מרכיב דירות קטנות לדירות במחיר למשתכן			85 מ"ר
סה"כ שטח ממוצע לדירות הנמכרות בשוק החופשי			173 מ"ר

תוכנית בנין עיר 611-0877126- מצב חדש		**מס' יח"ד שימכרו במסגרת מחיר מופחת**	**מס' יח"ד שימכרו במסגרת שוק חופשי**	**סה"כ**
סה"כ שטח עיקרי של כלל המגרשים בתב"ע 611-0877126	10,454			
סה"כ שטח עיקרי עפ"י תוכניות הגשה	10,359			
מס' יח"ד עפ"י תב"ע 611-0877126	93			
יחס מחיר למשתכן עפ"י תנאי המכרז		70%	30%	
מס' יח"ד למכירה לפי כל שיטת שיווק		65	28	
שטח ממוצע עיקרי ליח"ד עפ"י נספח ג' מאושר		85	173	
סה"כ שטח עיקרי המיוחס לכל שיטת שיווק		**5,501**	**4,858**	**10,359**
הפרש בין שטח עיקרי 103 מ"ר ל- 125 מ"ר	-606	0.3	-182	
הפרש בין שטח עיקרי 125 מ"ר ל- 135 מ"ר	-280	0.2	-56	
הפרש בין שטח עיקרי 135 מ"ר ל- 173 מ"ר	-1,064	0.1	-106	
סה"כ שוליות			**-344**	
סה"כ שטח עיקרי אקוו'		**5,501**	**4,514**	
שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח המיוחס לכל שיטת שיווק		236	2,400	
סה"כ שווי ללא יתרת זכויות בלתי מנוצלות (במעוגל)		**1,300,000** ₪	**10,830,000** ₪	**12,130,000** ₪
יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות				
בתוספת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות	95			
מקדם אקוו' עבור יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות	0.15			
סה"כ שטח אקוו' הבניה הלתי מנוצלות	14			
יחס המטרים המיועדים לכל שיטת שיווק		53%	47%	
סה"כ זכויות בניה בלתי מנוצלות לכל שיטת שיווק		8	7	
שווי למ"ר מבונה לא כולל פיתוח המיוחס לכל שיטת שיווק		236	2,400	
סה"כ שווי יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות		**2,000** ₪	**20,000** ₪	**22,000** ₪
סה"כ שווי זכויות תב"ע 611-0877127				**12,152,000** ₪

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

הקלות לתוספת יח"ד

תוכנית בנין עיר - 611-0877126 - מצב קודם

סה"כ שטח עיקרי בשיטת מחיר למשתכן עפ"י נספח ג' 4 המהווה את הניצול היעיל והטוב למטרים המנוצלים למחיר למשתכן			5,501 מ"ר
בניכוי שטח לדירות קטנות	67.5	20.00	1,350 מ"ר
סה"כ יתרת שטחים בשיטת מחיר למשתכן			4,151 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי ממוצע לדירה במחיר למשתכן ללא מגבלה לדירה קטנה		45	92 מ"ר
סה"כ שטח ממוצע כולל מרכיב דירות קטנות לדירות במחיר למשתכן			85 מ"ר
סה"כ שטח ממוצע לדירות הנמכרות בשוק החופשי			173 מ"ר

תוכנית בנין עיר 611-0877126- מצב חדש		**מס' יח"ד שימכרו במסגרת מחיר מופחת**	**מס' יח"ד שימכרו במסגרת שוק חופשי**	**סה"כ**
סה"כ שטח עיקרי של כלל המגרשים בתב"ע 611-0877126	10,454			
סה"כ שטח עיקרי עפ"י תוכניות הגשה	10,359			
מס' יח"ד עפ"י תב"ע 611-0877126	93			
יחס מחיר למשתכן עפ"י תנאי המכרז		70%	30%	
מס' יח"ד למכירה לפי כל שיטת שיווק		65	28	
שטח ממוצע עיקרי ליח"ד עפ"י נספח ג' מאושר		85	173	
סה"כ שטח עיקרי המיוחס לכל שיטת שיווק		**5,501**	**4,858**	**10,359**
הפרש בין שטח עיקרי 103 מ"ר ל- 125 מ"ר	-606	0.3	-182	
הפרש בין שטח עיקרי 125 מ"ר ל- 135 מ"ר	-280	0.2	-56	
הפרש בין שטח עיקרי 135 מ"ר ל- 173 מ"ר	-1,064	0.1	-106	
סה"כ שוליות			**-344**	
סה"כ שטח עיקרי אקוו'		**5,501**	**4,514**	
שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח המיוחס לכל שיטת שיווק		236	2,400	
סה"כ שווי ללא יתרת זכויות בלתי מנוצלות (במעוגל)		**1,300,000** ₪	**10,830,000** ₪	**12,130,000** ₪
יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות				
בתוספת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות	95			
מקדם אקוו' עבור יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות	0.15			
סה"כ שטח אקוו' הבניה הלתי מנוצלות	14			
יחס המטרים המיועדים לכל שיטת שיווק		53%	47%	
סה"כ זכויות בניה בלתי מנוצלות לכל שיטת שיווק		8	7	
שווי למ"ר מבונה לא כולל פיתוח המיוחס לכל שיטת שיווק		236	2,400	
סה"כ שווי יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות		**2,000** ₪	**20,000** ₪	**22,000** ₪
סה"כ שווי זכויות תב"ע 611-0877127				**12,152,000** ₪

הקלה - מצב חדש

תוכניות הגשה- מצב חדש	**מס' יח"ד שימכרו במסגרת מחיר מופחת**	**מס' יח"ד שימכרו במסגרת שוק חופשי**	**סה"כ**
סה"כ שטח עיקרי של כלל המגרשים בתב"ע 611-0877126			10,454
סה"כ שטח עיקרי עפ"י תוכניות הגשה			10,359
מס' יח"ד עפ"י תוכניות הגשה הקלה לתוספת יח"ד			112
יחס מחיר למשתכן עפ"י תנאי המכרז	58%	42%	
מס' יח"ד למכירה לפי כל שיטת שיווק	65	47	
שטח ממוצע עיקרי ליח"ד עפ"י נספח ג' מאושר	85	103	
סה"כ שטח עיקרי המיוחס לכל שיטת שיווק	**5,501**	**4,858**	**10,359**
שווי למ"ר מבונה לא כולל פיתוח המיוחס לכל שיטת שיווק	236	2,400	
סה"כ שווי זכויות (במעוגל)	**1,300,000** ₪	**11,660,000** ₪	**12,960,000** ₪

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 <u>השומה</u>

בהתאם לכל האמור לעיל אומדן ההשבחה אשר חלה בנכס הנידון בגין אישור ההקלות הינו סכום בש"ח שבגבולות:

השבחה בגין אישור תב"ע 611-0877126	
	סה"כ שווי הזכויות
מצב חדש תוכנית בניר עיר 611-0877126	₪ 12,152,000
מצב קודם תוכנית בנין עיר 611-0469262	₪ 10,850,000
השבחה בגין אישור התב"ע	₪ 1,302,000
היטל השבחה (במעוגל)	₪ **651,000**
השבחה בגין אישור הקלות	
	סה"כ שווי הזכויות
הקלות לתוספת יח"ד - מצב חדש	₪ 12,960,000
תב"ע 611-0877126- מצב קודם	₪ 12,152,000
השבחה בגין אישור הקלות	₪ 808,000
היטל השבחה (במעוגל)	₪ **404,000**

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

מכתב תשובת המשיבה מיום 15.06.2023, כדלהלן:

בהמשך לשומת המבקשת מיום 16.05.2023, להלן התייחסותי:

ראשית אבקש להתייחס ממבט על, וממעוף הציפור, ומבלי לדון בעיקרם של הנושאים שיפורטו מטה, בסמוך למועד הקובע לאישור התב"ע וההקלות, מחיר לקרקע לדירה ממוצעת בשוק החופשי הוערך בגבולות של כ- 450,000 ₪ ועל כן, ככל שעל המבקשת היה נדרש לגשת למכרז "פתוח" להקמת פרויקט של כ- 19 יח"ד לשוק החופשי, היה עליה לשלם כ- 8,550,000 ₪ בעוד שההשבחה בפועל, מסתכמת לכדי 52% מכך (והתשלום לכדי כ- 26% בלבד), המהווה אומדן בחסר, כפי שאתאר כדלהלן:

א. <u>שווי מ"ר מבונה:</u>

כפי שפורט בחוות דעתי, שווי המ"ר מבונה נגזר מהגישה המועדפת והראויה ביותר - גישת ההשוואה לנתוני השווי הרלוונטיים ביותר – תוצאות מכרז רמ"י בעיר נתיבות, שמכיוון ובאופן עקבי מחיר דירות הקבלן בשדרות גבוה מבנתיבות, לתקופה עם פערים לא משמעותיים של כ- 20,000-30,000 ₪ לכל דירה, ולעיתים בפער של עד כ- 80,000 ₪ ויותר, כפי שחל כיום, **ניתוח מכרזי רמ"י כאמור מהווה את האומדן האיכותי ביותר לנכסים שבנדון.**

לאור האמור, מקדם ההתאמה אותו יש להפעיל הינו מקדם תוספת שווי ביחס לנתוני ההשוואה מהעיר נתיבות.

לעניין שיטת החילוץ אותה הציג שמאי המבקשת, יש לציין כי שיטה זו הינה נחותה, שכל שינוי/טעות בתחשיב יכולה להוביל לפער משמעותי בתוצאת השווי ומשכך, **אין מקום להשתמש בשיטה זו**, במיוחד כאשר ישנם נתוני השוואה איכותיים ומשמעותיים כאמור, כדוגמת מרכז רמ"י לקרקעות בבנייה רוויה בעיר נתיבות, אשר נותחו ביתר שמרנות, ללא מתן התייחסות לפער השווי בין הערים.

יתר על כן, נמצא שגם בתחשיב השווי שערכתי וגם בתחשיב השווי שערך שמאי המבקשת נפלה טעות משמעותית.

הטעות הינה בגין העובדה שנתוני ההשוואה בעיר נתיבות מגלמים עלות עודפת למקום חניה תת קרקעית, משום ובהתאם להנחיות התב"ע בתוקף, 70% משטח החניות הנדרשות יהיו חניות תת קרקעיות, בעוד שבמגרשים נשואי חוו"ד **כל פתרונות החניה הינם עיליים.**

להלן אומדן שווי מ"ר מבונה מעודכן, בהתייחס לפתרון החניה הנדרש:

אומדן מס' מקומות חניה תת"ק במסגרת המכרזים המנותחים:

מגרש	ייעוד	מס' היח"ד	שטח קרקע	שטח עיקרי	שטח ממ"ד משוייך	סה"כ שטח סחיר	מס' יח"ד קטנות	יתרת מס' יח"ד	שטח יח"ד קטנות	יתרת שטח עיקרי	שטח עיקר ממוצע לדירה רגילה	סה"כ מקומות חניה נדרשים	מקומות חניה תת"ק
234	מגורים ג'	120	5,593	13,200	1,560	14,760	24	96	1,680	11,520	120.0	168.0	**117.6**
235		120	5,991	13,200	1,560	14,760	24	96	1,680	11,520	120.0	168.0	**117.6**
210		96	6,488	11,360	1,248	12,608	19.2	77	1,344	10,016	130.4	134.4	**94.1**
220													
211		168	14,911	19,880	2,184	22,064	33.6	134.4	2,352	17,528	130.4	235.2	**164.6**
214													
209		120	8,790	14,200	1,560	15,760	24	96	1,680	12,520	130.4	168.0	**117.6**

- לאור יתרת השטח העיקרי הממוצע ליח"ד, אשר לו יש להוסיף שטח ממ"ד, הובא בחשבון כי מחצית מהדירות יהיו מתחת ל- 120 מ"ר (חניה אחד) וכמחצית מיתרת הדירות יהיו בשטח גבוה מ- 120 מ"ר (2 חניות נדרשות ליח"ד).

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

לאור כל האמור, וביתר שמרנות (וללא התייחסות לפתרון החניה הנדרש לאופניים, אופנועים וחניות לנכים) ניכר כי לכל יח"ד מהמכרזים הנ"ל נדרש מקום חניה תת"ק 1 בקירוב, בעוד שבנשואי חוו"ד כל פתרונות החניה הינם עיליים, ומשכך, ולאור העובדה כי מחירי דירת קבלן בשדרות גבוה מנתיבות, שווי קרקע ליח"ד, ושווי המ"ר מבונה הינו כדלקמן:

מגרש	גוש	חלקה	ייעוד	מס' היח"ד	שטח קרקע	שטח עיקרי	שטח ממ"ד משוייך	סה"כ שטח סחיר	שווי הזכיה	סה"כ שווי מ"ר אקווי' מתקבל	עלות יח"ד ממוצעת	בתוספת עלות עודפת לחניה תת"ק	סה"כ שווי מ"ר אקווי' מתואם מתקבל
234	39890	45	מגורים ג'	120	5,593	13,200	1,560	14,760	₪ 48,001,345	₪ 3,252	₪ 400,011	₪ 455,011	₪ 3,699
235	39890	46		120	5,991	13,200	1,560	14,760	₪ 54,599,198	₪ 3,699	₪ 454,993	₪ 509,993	₪ 4,146
סה"כ מתקבל בממוצע				**120**	**5,792**	**13,200**	**1,560**	**14,760**	**₪ 51,300,272**	**₪ 3,476**	**₪ 427,502**	**₪ 482,502**	**₪ 3,923**

מגרש	גוש	חלקה	ייעוד	מס' היח"ד	שטח קרקע	שטח עיקרי	שטח ממ"ד משוייך	סה"כ שטח סחיר	שווי הזכיה	סה"כ שווי מ"ר אקווי' מתקבל	עלות יח"ד ממוצעת	בתוספת עלות עודפת לחניה תת"ק	סה"כ שווי מ"ר אקווי' מתואם מתקבל
210	39875	43	מגורים ג'	96	6,488	11,360	1,248	12,608	₪ 35,465,510	₪ 2,813	₪ 369,432	₪ 424,432	₪ 3,232
220	39875	45											
סה"כ מתקבל בממוצע				**96**	**6,488**	**11,360**	**624**	**12,608**	**₪ 35,465,510**	**₪ 2,813**	**₪ 369,432**	**₪ 424,432**	**₪ 3,232**

מגרש	גוש	חלקה	ייעוד	מס' היח"ד	שטח קרקע	שטח עיקרי	שטח ממ"ד משוייך	סה"כ שטח סחיר	שווי הזכיה	סה"כ שווי מ"ר אקווי' מתקבל	עלות יח"ד ממוצעת	בתוספת עלות עודפת לחניה תת"ק	סה"כ שווי מ"ר אקווי' מתואם מתקבל
211	39876	65	מגורים ג'	168	14,911	19,880	2,184	22,064	₪ 68,591,846	₪ 3,109	₪ 408,285	₪ 463,285	₪ 3,528
214		71											
סה"כ מתקבל בממוצע				**168**	**14,911**	**19,880**	**1,092**	**22,064**	**₪ 68,591,846**			**₪ 463,285**	

מגרש	גוש	חלקה	ייעוד	מס' היח"ד	שטח קרקע	שטח עיקרי	שטח ממ"ד משוייך	סה"כ שטח סחיר	שווי הזכיה	סה"כ שווי מ"ר אקווי' מתקבל	עלות יח"ד ממוצעת	בתוספת עלות עודפת לחניה תת"ק	סה"כ שווי מ"ר אקווי' מתואם מתקבל
209	39877	17	מגורים ג'	120	8,790	14,200	1,560	15,760	₪ 59,671,763	₪ 3,786	₪ 497,265	₪ 552,265	₪ 4,205

- הובאו בחשבון עלויות עודפות להקמת חניה תת"ק ביחס של 0.95 מקומות חניה ליח"ד * 75,000 ₪ עלות הקמת מקום חניה תת"ק, בהפחתת עלות הקמת חניה עילית, ובסה"כ **כ- 55,000 ₪ בלבד.**

<u>להלן שקלול שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם:</u>

מכרז רמ"י מס'	שווי מ"ר סחיר מתקבל	משקל	סה"כ
62/2022	₪ 3,923	0.4	₪ 1,569
371/2021	₪ 3,232	0.4	₪ 1,293
69/2021	₪ 3,528	0.2	₪ 706
סה"כ שווי מ"ר סחיר מתקבל בממוצע			₪ 3,567
ולאחר התאמה עבור זמינות (1.5 שנים, בריבית של כ- 6%)			₪ 3,893
סה"כ שווי מ"ר סחיר מותאם מתקבל בממוצע			**₪ 3,900**

לאור כל האמור, ובהתייחס לניתוח שמרני בהתאם לנתונים בפועל, שווי המ"ר מבונה בפועל הינו בגבולות של כ- 3,900 ₪[7].

לעניין מקדם ההתאמה אשר ניתן בשומתי – המדובר לצערי על טעות, שהובאה מתוך אומדן שווי שערכתי למתחם סמוך, עבור סך כולל של כ - 1,230 יח"ד ועל כן במתחם הנדון, הדומה במאפייניו לנתוני ההשוואה לא היה מקום להכיר במקדם שכזה.

לעניין טענת שמאי המבקשת ל"בנייני בוטיק" – המדובר בסה"כ על אפשרות ניצול תיאורטית בלבד עבור מגרשים מס' 151-105 לפי תב"ע 611-0469262 ובסה"כ להם 22 יח"ד מתוך סך כולל של 88 יח"ד ועל כן, אין מקום להכיר במקדם שכזה.

[7] התאמה לזמינות ניתנה במקדם שמרנות של שנה וחצי מהמועד הקובע, בהנחה שתובא לאישור בקשה להיתר תוך 8 חודשים מהמועד כתיבת מכתב התשובה.

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

<u>לעניין ניתוח מכרזי רמ"י מאת החברה המשכנת:</u>

בנוסף לטעות בנושא גילום החניה התת"ק, טעה שמאי המבקשת בניתוחו בדבר מקדם ההתאמה, ולראיה, בעוד שמרבית תכניות הבקשה להיתר הנדונות אושרו בישיבת מליאת המועצה מיום 21/09/2022, עד לימים אלה טרם אושרה תכנית בקשה להיתר באף אחד מהמתחמים שנותחו בנתיבות.
כך יוצא שבפועל (והברור לכל) שהיה על שמאי המבקשת, בהתאם לטענותיו שלו להכיר במקדם תוספת זמינות ושווי לנשואי חוו"ד ביחס לנתוני ההשוואה.

לעניין זה יש לציין כי שמאי המבקשת בחר להתייחס ולנתח את מכרז רמ"י מס' 462/2022, לו מאפיינים השונים בתכלית מאשר בנשוא חוו"ד ובעיקר באשר למועד הקובע, וזאת בין היתר:

- בחודש נובמבר ולאחר סיום התדיינות משפטית ממושכת, שבזכותה רכשה חברת "ארזי הנגב" במחיר של כ- 60,000 ₪ ליח"ד, עבור מתחם של כ- 1,200 יח"ד, החלה החברה בשיווק מסיבי במחירים שוברי שוק של כ- 200,000 עד 300,000 ₪ פחות[8] ממחירי השוק בנתיבות, באמצעות זכות לרכישת דירה.
- חזית מסחרית – חלק משמעותי מהמגרשים במכרז כוללים חזית מסחרית, אשר בפועל מפחיתה משווי שטחי המגורים.
- המדובר על מכרז שנפתח ופורסם ביום ה- 20.12.2022 ונסגר ביום ה - 29.12.2022, 9 ימים לאחר מכן, כך שסביר שמרבית היזמים שניגשו למכרז שיקלו את הנתון דלעיל בתקווה לנצל את התנאים המיוחדים של המכרז הנתון כאמור, ולהגיש בערכים הנמוכים משווי השוק - לעניין זה יש לציין כי בשונה מהנפוץ במכרזי רמ"י, ההצעה הזוכה במרבית המגרשים הייתה ההצעה הגבוה ה- 2-3, אשר בפועל היו גבוהות בכ – 70%/50% מההצעה הזוכה בפועל.

לאור כל האמור, ובשונה ממכרזי רמ"י המנותחים בסעיף א' לעיל, תוצאות מכרזים אלה אינם ברי השוואה אל הנכס הנדון, או שלכל הפחות נדרשת התאמה משמעותית בשיעור של כ- 20%-25% לנתוני נשוא חוו"ד.

בנוסף לאמור, בחר שמאי המבקשת להתבסס על שומתה המכרעת של כב' השמאית המכריעה יעל הרון, לעניין זה אבקש לציין את הברור לכל ובמיוחד כאשר המדובר על חוו"ד של כב' השמאית יעל, אשר הכריעה בשלושת השנים האחרונות במרבית הליכי ההכרעה בעיר נתיבות ובשדרות – **מכרזי רמ"י הרלוונטיים לא היו מצויים בידה בעת ההכרעה**, ומשכך אני סמוך ובטוח שככל שהיו, כב' השמאית הייתה מתייחסת בהם כעוגן, ואף מנתחת את נושא החניה בתחילה, בשונה מכפי שערכתי בשומתי הראשונה.
בנוסף לאמור, יש לציין שנראה כי שמאי המבקשת טעה טעות מהותית בניתוחו את השטח האקו', כאשר לשטחים שמעבר ל- 125-103 מ"ר הכיר במקדם שוליות נמוך מאשר המקדם שהופעל על השטחים הקטנים יותר – לדעתי המדובר על טעות בתום לב ובפועל, היה עליו להכיר במקדם שוליות גבוה יותר ככל ששטח הדירה הממוצע גדל.

[8] מחיר דירת 3 חדרים בכ- 999,000 ₪, דירת 4 חדרים בכ- 1,200,000 ₪, 5 חדרים בכ- 1,400,000 ₪.

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

להלן עיטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 21.06.2023, כדלהלן:

הסכמות / אין מחלוקות

המבקשת: חב' אסום חברה קבלנית לבניין בע"מ, ח.פ 511775090.

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

מהות המקרקעין: מגרש מגורים בתחומו מבוקשת 4 בניינים חדשים 112 יח"ד, בכ – 8-7 קומות (בממוצע).

מגרש מס': 1500 לפי תב"ע 611-0877126 שטח מגרש: 14,243 מ"ר.

גורם מימוש הזכויות: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 2022272.

חלקיות מימוש: חלקי.

גורם השבחה	מועד קובע	גובה השבחה	
		שמאי משיבה	שמאי מבקשת
תכנית 611- 0877126	31.05.2022	מימוש חלקי בבקשה – 3,103,462 ₪	1,302,000 ₪
		יתרת מימוש מלא – 42,894 ₪	
הקלות	24.11.2022	1,673,871 ₪	808,000 ₪

מהות הבקשה:

בתאריך 19.01.2023 התקבל היתר בניה מספר 20222272 המתיר הקמת 2 בניינים מגורים עם 7 קומות מעל הקרקע עם 26 יח"ד בכל בנין, הקמת 2 בניינים עם 8 קומות מעל הקרקע עם 30 יח"ד בכל בנין.

סה"כ 112 יח"ד, חניות, שפ"פ, רחבת כיבוי אש, צוברי גז ומערכות.

סה"כ 14,797.04 מ"ר [עיקרי 11,533.50 ₪ + שרות 3,349.58 מ"ר].

בקשה להקלה של תוספת 19 יח"ד שב"ס.

מר אורי גלעד ומר משה חדד שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:

אנו חוזרים על כל האמור בשומתנו המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותנו זו.

התייחסותנו למכתב תשובת המשיבה, כדלהלן:

מדובר במקרה הנתון במחיר למשתכן, עם יחס של יחידות דיור, מחיר למשתכן 70 אחוזים, ו – 30 אחוזים שוק פרטי, לדבר זה לא ניתן שום התייחסות.

ערכי שווי – עיקר מחלקות ערכי שווי, במצב קודם ביעוד מגורים א', בשימושים מדובר על בניה מדורגת ומרקמית, צפיפות נמוכה, בנייני בוטיק, אנו חושבים ראוי לציין את הדבר הזה ולהתחשב בזה. מצב קודם מדובר ביעודים אחרים.

במצב קודם מדובר על 88 יחידות דיור, מגורים א', בניה מרקמית עם מרפסות גג גדולות הבינוי הזה משפר את ערכי השווי שניתן לקבל ומשפיע באופן ישיר על ערכי הקרקע.

שמאי המשיבה טוען ל – 22 יח"ד והדבר אינו מדויק מדובר על כל היחידות הדיור כלומר 88 יחידות דיור ביועד מגורים א'.

במצב חדש כמו שניתן לראות מדובר על יעוד מגורים ב', בניינים גבוהים יותר, צפופים יותר, לכן מדובר על בינוי שונה וצריך להביא זאת לידי ביטוי בערכי השווי.

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

אם נכנס לערכי השווי, כמו שניתן לראות בשומת המשיבה, התבססה אך ורק על מכרזים בעיר נתיבות ולא נתנה את הדעת לנתוני שווי בעיר שדרות.
שמאי המשיבה טוען במכרזים בעיר נתיבות מדובר במכרזים עם מגבלה, לעניין מרתפי החניה שהוא טען שרק 30 אחוזים ממקומות חניה עיליים ניתן לבצע והיתר במרתפים.
וגם בהתייחס לשומתנו ניתח שיש חניות עליות רק 30 אחוזים בקומה עליונה, דבר זה אינו נכון.
ואסביר – למעט, תמ"ל/1040 שהיא מגבילה מקומות החניה ל – 30 אחוזים בקומת הקרקע שאר התב"עות שמפורטות בתחשיבים אין הגבלה לעניין מרתפי חניה וניתן לבנות חניה עלית וחניה תת קרקעית כמו בחטיבת הקרקע הנדונה.
כתוצאה מכך ניתוח שמאי משיבה במכתב התגובה שגוי, שמאי המשיבה שטוען בתגובתו כי אין מקום להשתמש בגישה החילוץ, משתמש בה ולכן לא ברורה טענתו מדוע לא ניתן להשתמש בגישת החילוץ בנתוני השוואה המצויים בעיר שדרות, תחת התאמות מתאימות לנשוא הדיון.
שמאי המשיבה התעלם גם בתגובתו מניתוח מכרז רמי נוסף שנעשה בעיר נתיבות ללא הגבלה לעניין מרתפי החניה שממנו עולה כי שווי קרקע ליחידת דיור הינה נמוך יותר בצורה משמעותית ממכרז שהיה לפני כחצי שנה.
במכתב התגובה שמאי המשיבה מנסה לטעון כי המכרז הנוסף שלא התייחס אליו הינו פחות בר השוואה מכל מיני ספקולציות שטען אותם, המכרז נפתח מהר, נסגר מהר.
ולכן לטענתו שווי הקרקע הינו נמוך יותר.
אם בספקולציות עסקינן, אם נפתח את שמות הזוכים ב- 2 המכרזים נגלה שבמכרז הקודם זכו חברות יזמיות שאינם מוכרות למעט אולי חברה אחת.
ואילו במכרז החדש החברות שזכו הינן חברות מוכרות שבונים במקביל מאות יחידות דיור, לדוגמא יורו ישראל, ליאם נחמיאס.
שמות היזמים הקודמים שזכו שמות פחות מוכרים.
<u>זמינות</u> – שמאי המשיבה בתגובתו טען שלא הוצאו היתרי בניה לאף אחד מהפרויקטים שזכו במכרז, התשובה לעניין זה ברורה, הם זכו לפני כשנה.
המקרקעין הנדונים זה קרקע שזכו בה בסוף שנת 2019.
ליזם היה את האפשרות לתכנן ולהוציא את ההיתרים.
אם אנו נבחן את השכונות שבהם זכו במכרזים בעיר נתיבות מדובר על שלוש שכונות, רמות מאיר, רמות יורם, ומעלות הנחל.
<u>רמות מאיר</u> – הינה בשכונה בפיתוח מואץ הכוללת בניה של יחידות דיור רבות שבחלקם אוכלסו ובחלקם עתידים להתאכלס בקרוב.
לגבי שתי השכונות הנוספות מדובר בשכונות הסמוכות לשכונות מאוכלסות הקרובות לפארקים, מבנה ציבור, והם יכולים להסתמך על מבנה הציבור והפארקים בשכונות הסמוכות.
לעניין השכונה של הנכס הנדון, מדובר בשכונה גדולה שבמועד קובע וגם כיום טרם פותחה ברובה ולא קיימים בה השירותים הנדרשים ליחידות הדיור המאוכלסות, ולכן המקום לתת מקדם זמינות למקרקעין.

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

<u>מר יוסף תורג'מן שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

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

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

למען הסדר הטוב יובהר ששכונות שחברי ציין רמות מאיר, רמות יורם ומעלות הנחל, השכונות הללו אינן כוללות פיתוח מעל הנכס נשוא הדיון.

<u>זמינות</u> – בחודש 6 אושרה תבע משביחה, בחודש 11 אושרה תכנית בקשה להיתר, במכרזים נשוא השוואה מחודש 6, בחודש שבו אושרה התבע שווקו המכרזים.

בנכסים הנדונים בשנת 2019 כבר שווקו, כפי שטען שמאי המבקשת.

בנכסי השוואה שווקו בשנת 2022, חמישה חודשים לאחר אישורה של התבע המשביחה.

לכן לא ברורה טענת חברי.

לדעתי שמאי המבקשת שגה בנושא זה.

<u>ספקולציות</u> – בחודש 6 שאושרה התבע המשביחה, פורסמו תוצאות מכרזי רמי.

כפי שהוכחתי בשומתי והמבקשת תוכל להעיד על זה, תמיד רמת המחירים לדירות מגורים שדרות יותר יקרה מנתיבות.

דירות המגורים הרגילות בנתיבות הן תמיד יותר נמוכות משדרות.

ישנם מכרזים של רמי על הקרקע זה נתון הכי טוב שיכול להיות.

שיטת החילוץ, אני ניסיתי להתעלם ממנה, הוכחתי שדירות קבלן בנתיבות נמכרות במחירים יותר נמוכים מאשר בעיר שדרות ויסכימו איתי הצדדים.

עלויות בניה בנתיבות ועלויות בניה בשדרות אותם עלויות בניה, השווי הסופי בשדרות יותר גבוה, השווי של הקרקע אמור להיות טוב יותר בשדרות אולם באופן שמרני ערכתי את שומתי ואימצתי את שווי קרקע בנתיבות.

שומת יעל הרון, נערכה לפני המכרזים של נתיבות, אם היה ברשותה הייתה מנתחת לפיהם.

<u>בניה מרקמית</u> – היה שלושה מגרשים, 11 יח"ד, 11 יח"ד, והמרכזי 66 יח"ד, נכון שרשום כאזור מגורים א', הנתונים שלו דומים לאזור מגורים ב' מבחינת צפיפות וגובה בניה, ביחס למגרשים הצמודים.

לדעתי שגוי לתת מקדם התאמה של 15 אחוזים על בניה מרקמית.

בחודש שישי, זה החודש שאושרה התבע, ומכרזי רמי ברי השוואה בנכסים קצת יותר נחותים יותר ולא כל גישה אחרת כל סטיה ממנה יכולה להשליך על מספר אחוזים עד רבות.

גם בחודש 11 שאושרו ההקלות.

יחס של מחיר למשתכן לעומת שוק חופשי, מרביתם המשמעותי בגבולות 19 אחוזים, מרביתם של הדירות שנוספו דירות שוק חופשי.

גם פה הקבלן בהתחלה ביקש להוציא תבע להוספת יחידות נוספות, כמעט בשלב הסופי נדרש לשמור על יחס בין מחיר למשתכן לדירות בשוק חופשי ולפיכך ירד מנושא זה, עצר את התהליך, הפחית את מספר הדירות שהתווספו במסגרת התבע בידיעה שיאשר אותם בדרך של הקלה, וכך בעצם יוכל לאפשר את מרבית הדירות שאושרו בהליך תכנוני כדירות בעלים.

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

<u>מר אורי גלעד ומר משה חדד שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

<u>יעוד במצב קודם</u> – מגרשים 150, 151 ניתן לבנות בניין מגורים אחד, שבכל בנין 11 יחידות דיור בבניה מרקמית משקף 2 דירות לקומה, העונה לכל הגדרות של בניין בוטיק. בניין עם 5 קומות, בניה מדורגת, 3 כיווני אוויר לדירה, הצפיפות בבנין 11 יחידות דיור, בבניני בוטיק התוספת יכולה להגיע עד ל – 15 אחוזים.

העדפות הקונים מדברות על עצמם.

<u>מגרש 170</u> – מדובר על מגרש של 10 דונם שניתן לבנות בו כ – 4 בניינים, אם נעשה חישוב פשוט שגם בבניין הזה מדובר על בניין עם צפיפות נמוכה של 2 דירות לקומה, בבניה מרקמית.

לכן, ברור שגם מגרש 170 הינו ביעוד מגורים א' ויש לתת מקדם שווי גבוה יותר במצב הקודם כפי שהבינו בשומתנו ואף לעניות דעתנו מדובר במקדם שמרני.

אני מרגיש כאילו אנו מזניחים את המכרז האחרון בנתיבות, צריך להתייחס אליו במקדם לא פחות ואף יותר מהמכרז הקודם והעובדה ששמאי המשיבה טוען שמדובר במכרז שנפתח מהר ונסגר מהר ולכן מחירי הקרקע נמוכים אינו נכון.

הטענה שאומרת שהיזם קיבל היתר בניה יחסית מוקדם מאישור התבע איננה קשורה, היזם עבד ביעילות בנוסף כמו שאמרנו הקרקע זכה בתאריך מוקדם יותר ולכן הדבר הזה לא ניתן להגיד שהקרקע צריכה להיות גבוה יותר.

ואין לזה שום קשר לזמינות.

ואין לקבוע תוספת לזמינות כפי שציין שמאי המשיבה בתגובתו אך לא בשומתו המקורית.

ראשית לעניין המכרז דצמבר 2022 זה מכרז שהכי קרוב מבחינת הזמן להקלות, שברור לשיטתנו לעניין הקלות אין ספק שזה המכרז שהכי מעיד על השוק.

גם לגבי המועד הקובע של התבע, אנו לא יכולים לצמצם מועד קובע ליום אחד לשעה אחד, ערכי שווי נקבעים לאורך תקופה, כל מועד יש לו אורך זמן.

המועד הקובע של התבע הוא מועד שהחלה כבר מגמת עליית הריבית, כבר היה צפי שממש פורסם על ידי בנק ישראל להמשך עליות, יתכן שהיזמים הקטנים שזכו ביוני 2022 לא ידעו לשקלל זאת עד תום, אבל זה לא אומר שזה לא חלק מהמשקלים שצריך לשקלל בניתוח המועד הקובע, ולכן חשוב מאוד להביא בחשבון את המכרז מדצמבר 2022.

בהקשר הזה נציין שלמרות כל השוואה בין דירות בנויות בשדרות לעומת נתיבות, בעיינו צריך תמיד לזכור שלא היו מכרזים בשדרות, ואף אחד מאיתנו לא יודיע איך נתוני מכר הדירות בשדרות היו משתכללים להצעות שיזמים היו מגישים על קרקע.

ולכן ראוי גם לתת מקום לגישת החילוץ שנעשים מהעיר שדרות עצמה.

אזכור של ארזי הנגב בנתיבות, גם מגרש הנדון כפי שחברי הזכיר יש מתחם נוסף של אסום באותה שכונה של 1,300 יח"ד, השוק חופשי שם סביב 750 יחידות דיור.

וגם בשכונה הנדונה תיתכן מכירת דירות במחירים נמוכים יותר בשל כמות הדירות שאסום צריכה לשווק, כך שבעניין הזה גם אם נסכים שלארזי הנגב הייתה השפעה על העיר נתיבות, אולם אנו לא מסכימים, וגם אם נסכים המצב דומה למגרש הנדון.

ברצוני להדגיש שחברי דיבר על כך היות והיזם במהלך התבע הוא חלק זאת לתבע והקלות יש לזה השפעה שצריך להביא יחס נמוך יותר למחיר למשתכן, מה שחשוב שהוא שילם על זה.

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

<u>מר יוסף תורג'מן שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

שמאי המבקשת מנסה ליצר תקדים מסוכן ואני לא בטוח שהוא היה מרשה לעצמו לטעון את אותם הטענות במצב של חצי שנה או שנה לפני היה מועד קובע, אני לא זוכר שמאי מכריע או שמאי בעלים או שמאי וועדה שמנתח מכרזים שחלו חצי שנה או שנה אחרי המועד הקובע ומתרץ אותם בטענות שונות שזה השווי שהיה צריך להיות במועד קובע.

הם הגישו את הצעות חודש לפני פרסום התוצאות ולא יום לפני פרסום התוצאות, זה נתון השוואה למועד הקובע של אישור התבע.

<u>ארזי הנגב</u> – חלק מטענות שלי למה לא אמורים להתייחס למכרזים שפורסמו בסוף חודש דצמבר בין היתר היה השווק המסיבי של חברת ארזי הנגב בנתיבות. לא שנוספו 1,200 יחידות דיור בנתיבות, אלא שנוספו 1,200 יחידות דיור בהנחה בין 200,000 ל- 250,000 ₪ ליחידת דיור, שיווק אותם גם בגלל עניין הזמינות.

בגלל שרכש את הקרקע במחיר ששיקף שווי של 5-6 שנים לפני מועד המכירה, כ- 55,000 ₪ ליחידת דיור, היזם גם ששיווק את הדירות בהנחה של 200-250 אלף ₪ ליחידות דיור, הנחה גם בגלל הזמינות, וגם בגלל שהוא מרוויח לכל דירה שהוא מוכר מאשר יזם שרכש אותה קרקע באותה השנה.

הוא שאב את שאר ביקושים לשאר היזמים.

כמחצית מהיזמים שזכו במכרז מ – 29 לדצמבר הם מקומיים, הם הכירו את הבעיה שארזי הנגב יצרה בשוק. ליאם נחמיאס לא בנה בנתיבות.

תוצאות של מכרז בדצמבר 2022 לא שיקפו שווי שוק משוכלל.

<u>מר אורי גלעד ומר משה חדד שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

תקדמים, אני קצת מתפזר, אנו מנתחים מכרז אחרון ובאים לטעון שהוא לא לגיטימי ובהמשך התייחס לעניין ארזי הנגב.

את אותה טענה ששמאי המשיבה כביכול טוען שהמכרז בדצמבר אינו לגיטימי ניתן לטעון גם על המכרזים שנסגרו ביוני ובאוגוסט.

הרי לכאורה אולי אותם יזמים שקבעו את מחיר הקרקע שיקפו עליית ערך של הקרקעות ולכן הביאו הצעה גבוה יותר. בסופו של דבר יש לנו 2 מכרזים שכשמאים אנו מחויבים לנתח אותם ולהתייחס בהתאם.

לעניין של ארזי הנגב, המידע כי החברה הולכת לשווק מחירי דירות במחיר נמוך הינו התרוצץ זמן רב בשוק ולכן ניתן להניח שגם במועד של המכרז הראשון הייתה ציפייה למבצע שחברת ארזי הנגב עשו.

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

הכרעה

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

השבחה בגין אישור תכנית 611-0877126 (מועד קובע 31.05.2022)

1. הקדמה - מהות השינוי התכנוני בשני מצבי התכנון בגין אישור התכנית הנדונה:

במצב הקודם תכנית 611-0469262, קבעה את זכויות הבניה בסך של 9,210 מ"ר עיקרי + 3,350 מ"ר שירות + 1,080 מ"ר מרפסות ו- 88 יח"ד בבינוי מרבי של 5 קומות מעל קומת הכניסה במגרשים 151-150 ו- 7 קומות מעל הכניסה במגרש 170.

עוד נקבע כי במגרשים יהיו 20 יח"ד קטנות (יחידת דיור קטנה: ששטחה הנועד למטרות עיקריות לרבות שטח מרחב מוגן דירתי יהיה 30 מ"ר לפחות ו- 80 מ"ר לכל היותר).

במצב החדש תכנית 611-0877126, איחדה את המגרשים הנדונים וקבעה את זכויות הבניה בסך של 10,454 מ"ר עיקרי + 3,350 מ"ר שירות + 1,080 מ"ר מרפסות ו- 93 יח"ד בבינוי של עד 9 קומות מעל קומת הכניסה במגרש המאוחד.

נותרה בעינה הקביעה כי במגרש יהיו 20 יח"ד קטנות.

2. מתודולוגיית חישוב ההשבחה:

שמאי המשיבה קבע את ההשבחה כאשר מביא בחשבון כי מהותה הינה הוספת 5 יח"ד בנות כ- 115.5 מ"ר וכן תוספת שטח שולי נוסף של 7.8 מ"ר ל- 73 הדירות במקרקעין (בנטרול 20 הדירות הקטנות), ללא קשר להיות חלק מיח"ד משווקות במסגרת פרויקט מחיר למשתכן במחיר מוגבל.

מאידך, ניכר כי תחשיב שמאי המבקשת משקף את ההנחה כי כלל תוספת השטח העיקרי המנוצל הינו ליח"ד המשווקת לשוק החופשי (כאשר אין שינוי במרכיב שווי דירות מחיר למשתכן), כאשר בשני מצבי התכנון הובאו בחשבון שטחים שוליים מעל 103 מ"ר עיקרי ליח"ד שוק חופשי במקדמי שוליות של 0.1-0.3, בחלוקה לשטח שולי שנקטו בו שמאי המבקשת בתחשיבם.

בנוסף החילו מקדם תוספת לשווי של 15% לשווי מ"ר במצב הקודם לעומת החדש לאור מאפייני צפיפות ובינוי משופרים.

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים בעניין ולהלן הכרעה בנושאים אלו.

3. השפעת חלק מיח"ד משווקות במסגרת פרויקט מחיר למשתכן במחיר קבוע:

מעיון בערר 8008/17, הטירה א. לוי יזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית מורדות הכרמל, ופסיקתה הסופית אשר התפרסמה בנבו מיום 16.04.2019 (תואם לתאריך הפסיקה באתר מנהל התכנון), אשר עסק בעוררת אשר הגישה ערר על שומת היטל השבחה, בגין אישור הקלות במקרקעין אותם חכרה העוררת, במסגרת פרויקט מחיר למשתכן.

בערר זה נקבע כי את ההשבחה יש לחשב בהתאם למחיר שבו היו נמכרים המקרקעין בשוק החופשי, ממוכר מרצון לקונה מרצון, כפי שמחיר זה משתקף בתאריך הקובע, שהוא יום אירוע המס.

המחירים במכרז במסגרת מחיר למשתכן אינם מבטאים את ערכם של המקרקעין בשוק החופשי אלא מחיר סובייקטיבי בלבד, בו אין להתחשב לצורך עריכת שומת היטל ההשבחה.

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

בהתאם לכתוב בהחלטת ועדת הערר:

"בהתאם להוראות הדין המצוי, אנו סבורים כי התנאים והמגבלות אשר נקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל במכרז שפרסמה במסלול מחיר למשתכן והמחיר הסופי לו התחייבה העוררת אינם מבטאים את ערכם של המקרקעין בשוק החופשי אלא מחיר סובייקטיבי בלבד, בו אין להתחשב לצורך עריכת שומת היטל השבחה."

במסמך ההחלטה מיום 16.04.2019 מדגישה ועדת הערר בשנית (ביחס להחלטה המקורית מיום 07.11.2017) כי:

"לא נחזור פעם נוספת על הדיון כולו אלא על מסקנתו הסופית לפיה בהתאם להוראות הדין המצוי, אנו סבורים ..." (המשך הציטוט כפי שהובא לעיל).

להבנתי גם בהחלטה שניתנה כהסכם פשרה בין הצדדים, נקבע:

"החלטה זו ניתנת מבלי לגרוע מעמדת ועדת הערר כפי שהוצגה עד כה בגדר החלטותיה."

עמדה זו של ועדת הערר בעניין הטירה א. לוי, צוטטה גם בפסק דין של בית המשפט המחוזי[9].

ברם, ניתנה החלטה בערר (צפון) 8034/20 א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה יוקנעם.

מדובר בהחלטה מיום 30.05.2021, אשר נוקטת בעמדה שונה להבנתי לפרשנות הדין ביחס להשבחה שחלה בקרקעות ששווקו במסגרת תכנית מחיר למשתכן.

<u>עיקרי הנתונים העולים מעיון בערר, כדלהלן:</u>

"הערר עוסק בשומה מכרעת של השמאי המכריע בועז קוט לקביעת היטל השבחה המוטל על העוררות בגין הקלות לתוספת יחידות דיור והקלות נלוות נוספות במקרקעין שהוחכרו להן במתווה של "מחיר למשתכן" בגוש 11834 חלקות 45-31, 24, במגרשים 122-115, בשכונת שער הגיא מערב ביוקנעם עלית."

במסגרת <u>טענות העוררת</u> נטען:

*"במסגרת השומה המכרעת חושב בשיטת החילוץ הרווח היזמי של הפרויקט במצב הקודם אל מול הרווח היזמי במצב החדש. לשם כך חישב השמאי המכריע את התמורות במצב החדש אל מול ההכנסות במצב הישן, ומהכנסות אלה הפחית השמאי המכריע את עלויות הפרויקט במצב החדש ובמצב הישן **בהתאמה כך שההבדל בין המצב הקודם למצב החדש נובע בעיקרו מהסבה של שטחים שנמכרו במצב הקודם במסגרת מחירי "מחיר למשתכן" לשטחים הנמכרים במסגרת ה"שוק החופשי"**." (ההדגשה אינה במקור).*

"בכך פעל השמאי המכריע בניגוד להוראות הדין, לפסיקה קודמת של ועדה זו ולהלכה אשר נקבעה על ידי בית המשפט העליון לפיה יש לקבוע כי התנאים והמגבלות אשר נקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל במכרז שפרסמה במסלול "מחיר למשתכן" והמחיר הסופי לו התחייבה העוררת, אינם מבטאים את ערכם של המקרקעין בשוק החופשי אלא מחיר סובייקטיבי בלבד, בו אין להתחשב לצורך עריכת שומת היטל השבחה.

*העוררות מפנות להלכה שנקבעה ברע"א <u>147/14</u> **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו** נ' **אברמוביץ** וכן להחלטה בערר 8008/17 **הטירה א.לוי בע"מ** נ' **הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל**. כן הפנו*

[9] עמ"נ (מרכז) 47963-01-18 שרה יפת נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון.

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

*לפסק הדין בעמ"נ 47963-01-18 **יפת ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשון לציון)** ולהחלטת ועדת הערר בערר (צפון) 829/15 **קיבוץ מחניים נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל העליון** (פורסמו בנבו).*
*"**ההשבחה שנקבעה משקפת פער בין חישוב התמורות שהעוררות אמורות לקבל במצב קודם לפי מחירי "מחיר למשתכן", להבדיל משווי שוק, לבין חישוב תמורות המיזם שהעוררות עתידות לקבל בגין מיזם הכולל יחידות דיור שנוספו בהקלה ותימכרנה במחירי שוק חופשי. אין בין פער זה לבין עליה אובייקטיבית של שווי המקרקעין, שהיא על פי ההלכה הנוהגת עליית הערך היחידה הרלוונטית לצורך חישוב היטל השבחה, ולא כלום.**" (ההדגשה אינה במקור).*

במסגרת דיון והכרעה, נקבע בין היתר, כדלהלן:
"המחלוקת העיקרית בתיק זה נוגעת לאופן ההתייחסות למחירי דירות בפרויקט "מחיר למשתכן" בקרקע בבעלות המדינה לצורך קביעת השבחה. השאלה היא אם בהערכת שווי המקרקעין לצורך קביעת היטל השבחה, יש לקחת בחשבון את מחירי דירות מסוג זה בפועל, שבשל תנאי החכירה הייחודיים בפרויקט מסוג זה הנם נמוכים ממחירן של דירות אחרות בשוק, או שיש לקבוע את שווים בהתאם לשווי מקרקעין אחרים בשוק הרחב."
"אם כך, דימויו של שוק חופשי ביחס למקרקעין נושא הערר מוביל לדעתנו למסקנה כי יש לקחת בחשבון את התנאים החלים על מקרקעין ששווקו במסלול "דיור למשתכן". הדבר אינו סוטה להבנתנו מתורת השמאות המאפשרת כאמור מתן ביטוי למגבלות מוסדיות החלות על מקרקעין מסוימים, והוא תואם את תכלית החקיקה.
מצב שבו מיוחסים למקרקעין ערכים תאורטיים של מקרקעין במנותק מהתנאים הייחודיים הנובעים משיווקם במסלול "מחיר למשתכן" ובהתעלם מעלות ההנחה המחויבת במחיר מכירת הקרקע, חוטא למטרתו של היטל השבחה כאשר הדבר מוביל למיסוי מעבר להתעשרות הנישום."
"גביית מס אמת בשלב השני – ובעניינו במועד אישורן של הקלות במסגרת מקרקעין ששווקו לבניה בפרויקט "מחיר למשתכן" - מחייבת זיקוקה של ההתעשרות הנובעת מן ההקלות, במועד אישורן, ובהתייחס לנישום הרלבנטי. פרשנות התיבה "כאילו נמכרו בשוק חפשי" בהתעלם ממגבלות המוטלות על המקרקעין, אשר אילו נסחרו בשוק החופשי בשלב הזה היו נלקחות בחשבון ע"י כל קונה סביר שהיה בא בנעלי היזם, עלולה להוביל לעיוות הן מבחינת חלקו של החייב בהיטל, שימצא מחויב בהיטל שאינו תואם את שיעורה המדויק של ההתעשרות ממנה הוא יכול להנות, והן מבחינת ניתוק הקשר בין חלק מההתעשרות לבין אירוע המס בגינו ניתן לחייב את אותו החייב, שהוא אך ורק אירוע המס הנוסף שאירע בשלב השני.
מכל האמור עולה לדעתנו כי לא נפל בשומה המכרעת נושא הערר פגם בהערכת שווי המקרקעין בהתאם למחירים, בשיטת החילוץ, כשההכנסות הצפויות להתקבל בפרויקט נקבעו תוך הבחנה בין מחירן של דירות הכפופות למגבלות המוסדיות של מסלול "דיור למשתכן" לבין מחירן של דירות אחרות הנמכרות בשוק ללא מגבלה כזו."
"שיטת החילוץ בה נקט השמאי המכריע במקרה דנן מאפשרת לבודד את חלק ההתעשרות ממנו נהנה היזם בלבד, וככזו היא תואמת את המטרה של גביית מס אמת. שיטה זו אף המתאימה ביותר לשם בחינת טענת העוררות כי חיובן להגיש בקשה להקלה להגדלת מספר יחידות הדיור בפרויקט נועד לעודד את היזם להגיש הצעה נמוכה ככל האפשר למחיר מכירה למ"ר על בסיס האפשרות להגדיל את הרווחיות הכוללת של הפרויקט. ואם כך, הרי שהגדלת הרווחיות במסגרת השלב השני היא תוצר של אירוע המס, קרי ההקלה

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

שנתבקשה ע"י היזם. ההשוואה בין הרווח היזמי של הפרויקט במצב החדש אל מול הרווח היזמי במצב הקודם מזקקת את תועלתן הכלכלית של ההקלות עבור מי שהנו החייב בתשלום ההיטל- היזם החוכר ותואמת את עקרון התרומה (contribution) לפיו שווי הזכות שנוספה בהקלה הינו תרומתה לשווי הכולל של הנכס".

בהמשך ועדת הערר מתייחסת להחלטה בערר הטירה א. לוי בע"מ ומציינת כי לאור שינויים פסיקתיים [בין היתר על בסיס החלטה בבר"ם 7255/17 ועדה מקומית לתו"ב ת"א נ' בורשטיין (פורסם בנבו, 22.3.21)], נדרשת בחינה מחודשת של המסקנה אשר התקבלה בערר.
ועדת ערר ציינה כי:
"בהתאם למגמה הפסיקתית הנ"ל, ולאור הדינמיות הנדרשת בעולם השמאות ומתחייבת לדעתנו עם התמסדותו והתרחבותו של מסלול "דיור למשתכן", אנו סבורים כי יפה השעה להכיר בהשפעת מגבלותיו על שווים של מקרקעין המשווקים במסלול זה (מחיר יעד והגבלת סחירות המקרקעין למשך מספר שנים), אילו היו נמכרים בשוק חופשי. תוצאה זו הולמת את עקרון ההתעשרות שביסוד תכלית החקיקה המחייבת בתשלום היטל השבחה."

להבנתי גם בהחלטתה נוספת שניתנה בערר מס' 245/17/48, גילעם נ' הוועדה המקומית לתו"ב שרונים מיום 22.07.2021, התקבלו ע"י ועדת הערר מסקנות ועדת הערר בעניין א.י אמריקה ישראל שפורטה לעיל.

יתרה מזאת, לאחרונה, התקבלה פסיקת בית המשפט המחוזי בעמ"נ (תל אביב-יפו) 39445-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ מיום 16.05.2023, שם נקבע כי במסגרת חישוב היטל ההשבחה בגין אקט תכנוני יש מקום להביא בחשבון את מגבלת תכנית "מחיר למשתכן" החלה על המקרקעין.
"לשונה הדלה של התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה אינה מוליכה אותנו לפרשנות חד משמעית וברורה בסוגיה שלפנינו.
מבחינה נורמטיבית, עקרון הבסיס של גביית היטל ההשבחה הוא עקרון ההתעשרות. יישום עיקרון זה על המקרה דנן מוביל לתוצאה ברורה – יש להביא בחשבון במסגרת שומת היטל ההשבחה כי המקרקעין נמכרים במגבלת מחיר למשתכן."

לאור כל האמור ומפורט לעיל ובהתאם להחלטת ועדת הערר ובית משפט העדכניות להבנתי, אשר תואמת בפועל את ההיגיון הכלכלי-שמאי הטהור, אשר בוחן וממסה במס אמת את התעשרות הכלכלית האמיתית של בעלי הזכויות בקרקע בגין האקט התכנוני, אני סבור כי יש להתחשב בעובדה כי המקרקעין עצמם שווקו במסגרת פרויקט מחיר למשתכן עם כל ההשלכות על המקרה דנן.

במצב הקודם בו היו נדרשות בניית 88 יח"ד, ניכר בהתאם לחוברת המכרז והסכם הבניה כי 62 יח"ד היו ניתנות לשיווק במחיר למשתכן ו- 26 יח"ד לשוק החופשי.
לגישת שמאי המבקשת נדרשים 70% מיח"ד לשיווק במחיר למשתכן.
לאחר אישור התכנית וכפי שמוצע לבניה בפועל ולפי מסמך הצהרה על מכירת דירות לפי מחיר למשתכן, ניכר כי נדרש נדרשו 65 יח"ד לשיווק במחיר למשתכן ו- 28 יח"ד לשוק החופשי (טרם אישור הקלה).
שמאי המבקשת מניחים כי סה"כ שטח עיקרי לשיווק במסגרת מחיר למשתכן הינו ללא שינוי בשני מצבי התכנון ועל כן כי כלל תוספת השטח העיקרי בתכנית הינה ביח"ד לשוק החופשי.

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

בפועל לא ידוע במצב הקודם באופן ודאי מהו היקף השטחים שהיו נבנים בדירת מחיר למשתכן ושוק חופשי ועם זאת, ההנחה כי היקף שטחם של דירות אלו זהה בשני מצבי התכנון לשטחם הנבנה בפועל במצב החדש, הכולל בתוכו את כלל היח"ד הקטנות הנדרשות, הינה הנחה סבירה בהחלט, אותה מצאתי לנכון לקבל ולאמץ.

4. **<u>שטחים לתחשיב ההשבחה:</u>**

בדומה לשמאי המבקשת, אני סבור כי ראוי לאמוד את היקפי השטחים העיקריים במצב הקודם לפי התב"ע 9,210 מ"ר עיקרי ובמצב החדש לפי הניצול הנדון כ- 10,358.68 מ"ר כאשר כפי שיבואר, יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, כ- 94.82 מ"ר, משמשות להערכתי בפועל למרפסות דירתיות כפי שיוסבר בסעיף הבא, ועל כן יובאו בחשבון במקדם אקו' מתאים כתוספת שטח מרפסות לדירות בשוק החופשי במקדם 0.5.

5. **<u>יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות:</u>**

כאמור במצב החדש זכויות הבניה הינן 10,454 מ"ר עיקרי + 1,080 מ"ר מרפסות, **סה"כ 11,534 מ"ר בתוספת שטחי שירות.**

שטחים אלו תואמים לשטחים המפורטים המותרים לבניה בהיתר הבניה:

העימושים העקריים (מ"ר)					חלקי שירות (מ"ר)												סה"כ השטחים המותרים לבניה	
			סה"כ													סה"כ		
קוד	קוד	קוד	מ"ר	% משטח המגרש	אחסנה	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	בליטות	אחר	בניה קיימת	סה"כ מ"ר	סה"כ מרפסות	סה"כ משטח המגרש %	מ"ר	%
			10454.0												3350.0	1080.0		14884.0	
			10454.0												3350.0	1080.0		14884.0	
			א1												ב1			ג1	
			10454.0												3350.0	1080.0		14884.0	

מעיון בהיתר הבניה שהופק עולה כי שטח עיקרי דירתי הינו 10,358.68 מ"ר ושטח מרפסות עיקרי הינו 1,174.82 מ"ר, **סה"כ 11,533.5 מ"ר.**

מהנ"ל התרשמתי כי בבקשה להיתר הנדונה, מנצלים כמעט באופן מלא את מלוא השטחים העיקריים שקיימים לניצול במקרקעין 11,534 מ"ר, וכי חלק משטח לשימוש עיקרי דירתי נוצל בסופו של דבר להגדלת המרפסות העיקריות.

על כן, תחשיב ההשבחה יערך לפי הבנתי את השטחים המנוצלים במימוש הנדון.

עם זאת, ככל שאכן קיימת יתרת זכויות בניה לניצול בהתאמה לגישת שמאי המשיבה, ניתן להביא את הנ"ל בחשבון בעת מימוש עתידי, ככל שכזה אכן אפשרי.

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

שמאי המבקשת נקטו במקדמי שוליות של 0.3 לשטחים שבין 103-125 מ"ר למקדם 0.2 לשטחי שבין 125-135 מ"ר ומקדם 0.1 לשטחים שבין 135-173 מ"ר.

שמאי המשיבה חלק על אופן הבאה בחשבון של מקדמים אלו וציין כי שוליות להערכתו צריכה להיות הפוכה.

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

בשונה משמאי המבקשת, אני סבור כי מקדמי השוליות פועלים בכיוון ההפוך כאשר ככל שהשטח שנוסף הינו גדול יותר, הוא שולי יותר ונדרש מקדם שוליות גדול יותר, זאת גם כאשר מביאים בחשבון כי דירות מיוחדות (פנטהאוז/גן) הינן לרוב גדולות יותר ובהם מרכיב השוליות נמוך יותר.
בשני מצבי התכנון אני סבור כי ניתן לומר כי קודם מתוכננות הדירות המיוחדות שניתנות להקמה ונקבע שטחם האופטימלי, ועל כן שטחם לשיווק מופחת מהשטח העיקרי לתכנון, ולאחר מכן שטח שנותר מחולק בתכנון מיטבי בין מס' הדירות הטיפוסיות האפשריות, בהן ניכר כי השפעת השוליות גדולה יותר.
רוצה לומר, אני סבור כי מקדמי השוליות לשטח דירות נרחב שהביאו בחשבון שמאי המבקשת חושבו ביחס לכלל יח"ד לשוק החופשי, כאילו כולן מתוכננות כיח"ד מיוחדות ותחת ההנחה כי בהן השוליות הינה הפוכה.
וגם ביחס לדירות מיוחדות אלו אני סבור כי חלה תרומה שוליות פוחתת לשווי, כאשר מראש ערכי השווי ההתחלתיים הינם גבוהים יותר מדירות רגילות.
על הצד הזהיר עם המבקשת, בבחינת מקדמי שוליות לאור היקף יח"ד לשוק החופשי, שטחם ומהותם (חלקם דירות מיוחדות), אני סבור כי ראוי לאמוד את המקדמים, כדלהלן:

- מקדם שוליות של 0.1 לשטחים עיקריים שבין 103-125 מ"ר.
- מקדם שוליות של 0.2 לשטחים עיקריים שבין 125-140 מ"ר.
- מקדם שוליות של 0.3 לשטחים עיקריים שבין 140-155 מ"ר.
- מקדם שוליות של 0.45 לשטחים עיקריים שבין 155-173 מ"ר.

יצוין כי לאור אישור ההקלה לתוספת יח"ד בבקשה להיתר הנדונה, ועל כך שקיימת מדרגת השבחה נוספת בגין ביטול שוליות למועד קובע יחסית זהה עם ערכי שווי זהים שננקטו בתחשיב כפי שיבואר, חלק ניכר ממקדמי השוליות מתבטלים/מאיינים, והשפעת נקיטת מקדמים אלו יחסית נמוכה, שכן המצב החדש במדרגת ההשבחה הנדונה, הינו המצב הקודם לאישור ההקלות וכל הפחתה משטחים אקו' במדרגת ההשבחה הנדונה מגדילים את ההשבחה במדרגה הבאה.

7. <u>ערכי שווי קרקע מבונה במקרקעין מושא ההחלטה למועד הקובע:</u>

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים ונתוני ההשוואה אותם מציינים.
שמאי המשיבה מביא בחשבון כי ראוי לאמוד שווי מ"ר בגובה של 3,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה אקו'.
מאידך במכתב תגובתו ובדיון מציין כי חלה מס' טעויות סופר וניתוח נתוני שונה, המצביע על שווי מ"ר קרקע מבונה גבוה משמעותית, כ- 3,900 ₪ למ"ר קרקע מבונה.
שמאי המבקשת מאידך מביאים בחשבון כי ראוי לאמוד שווי מ"ר בגובה של 2,400 ₪ למ"ר קרקע מבונה לשוק החופשי ו- 236 ₪ למ"ר קרקע מבונה במחיר למשתכן, כאשר לשווי שטחים במצב הקודם לאור מאפייני בינוי וצפיפות ניתן מקדם תוספת של 15%.

ראשית יצוין כי כפי שנראה גם בתחשיב שמאי המבקשת, אין רלוונטיות לקביעת שווי קרקע מבונה לדירות מחיר למשתכן, לאור העובדה כי הנחת המוצא הינה כי לתכנית אין השפעה על היקף השטחים לשיווק בדירות מחיר למשתכן שנותר קבוע ומרכיב שווי זה מתקזז בשני מצבי התכנון.
על כן אין אני נדרש לשווי מרכיב הקרקע הנמוך למרכיב מחיר למשתכן.

בחנתי את עסקאות ונתוני ההשוואה אותם מציינים שמאי הצדדים לעניין קביעת השווי לשוק החופשי.

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

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

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

שכונת רמות יורם ורמות מאיר:

תאריך מכרז	שכונה	מספר מכרז	מס' מגרש	תב"ע	זכויות בנייה עיקריות + ממ"ד	מס' יח"ד	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	מרפסות במקדם 0.5	גובה בינוי	הוצאות פיתוח	קרקע	סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח	סה"כ שווי למ"ר קרקע מבונה אקו'
17/08/2022	רמות יורם	62/2022	234	תמל/1040	14,700	120	122.5	720.0	10 קומות	₪ 14,706,061	₪ 33,295,284	₪ 48,001,345	₪ 3,676
17/08/2022			235	תמל/1040	14,700	120	122.5	720.0	10 קומות	₪ 14,810,802	₪ 39,789,198	₪ 54,600,000	₪ 3,964
29/06/2022	רמות מאיר	371/2021	211,214	תמל/1090	21,830	168	129.9	1,176.0	7 קומות	₪ 24,591,846	₪ 44,000,000	₪ 68,591,846	₪ 2,981
29/06/2022			210,220	תמל/1090	12,410	96	129.3	672.0	7 קומות	₪ 13,121,456	₪ 22,344,054	₪ 35,465,510	₪ 2,711
29/06/2022	רמות מאיר	69/2022	209	תמל/1090	15,550	120	129.6	840.0	7 קומות	₪ 16,711,763	₪ 37,035,316	₪ 53,747,079	₪ 3,279
ממוצע													**3,322** ₪
בתוספת מקדם התאמה בגין מיקום בשדרות לעומת נתיבות, היקף שיווק/צפיפות ומיקום בצד הנמוך והזהיר													**5%**
סה"כ במעוגל													**3,490** ₪

הערות:

למגרשים 234-235 ברמות יורם נקבע בתב"ע כי מס' מקומות חניה לפי תקן החניה הארצי בעת הוצאת היתר בניה וכי תותר חניה עילית של עד 30% מסך מקומות החניה הנדרשים. על כן תובא בחשבון תוספת שווי למ"ר קרקע מבונה אקו' למגרש בגין החיסכון בעלות העודפת בחניות תת"ק במושא ההחלטה, כדלהלן:

עלות עודפת לחניה במכרז 62/2022	
מס' חניות תת"ק - לגישת שמאי המשיבה במכתב התגובה	117.6
סה"כ יח"ד	120
מס' חניות תת"ק ליח"ד	0.98
עלות עודפת (35 מ"ר * 2,400 ₪ * 0.98)	82,320 ₪
עלות עודפת בניכוי הפסד שווי בין חניה עילית לתת"ק	72,320 ₪
שטח אקו' של יח"ד (122.5 + 12 * 0.5)	128.5
עלות עודפת למ"ר אקו'	563 ₪

בצד הזהיר, למגרש 235 הובא בחשבון תרומת פוטנציאל עתידי אשר ייתכן כי הובא בחשבון במכרז, לאישור תכנית מופקדת מס' 609-1165174 העתידה להוסיף כ- 2,200 מ"ר עיקרי+ ממ"ד ל- 26 יח"ד, לפי מקדם אקו' 0.25 המגלם אי-וודאות במועד הקובע לזכויות וכן הפחתה בגין תשלום היטל השבחה.

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

למגרשים ברמות מאיר נקבע כי תותר חניה עילית ו/או תת קרקעית ומס' מקומות חניה לפי תקן החניה הארצי בעת הוצאת היתר בניה.
על כן, בצד הזהיר לאור אי-הוודאות, הובא בחשבון ההנחה כי ניתן לתת את כל פתרונות החניה כחניה עילית.
עוד נקבע במגרשים ברמות מאיר כי מתוך השטחים העיקריים יוקצו 150 מ"ר בכל מבנה לצרכי ציבור בקומת הקרקע, לגני ילדים, פעוטונים, מעונות יום, מועדוני קשישים ועוד. על כן הופחת שטח זה משטחים עיקריים בתכנית וערכי השווי מגלמים מגורים לצד שימושי ציבור בקומת קרקע.
עוד נקבע כי תותר מרפסת של 14 מ"ר ליח"ד.
יצוין כי במכרז 69/2022, על הצד הזהיר ולאור פער יחסית גבוה של ההצעה הזוכה ביחס להצעות האחרות במכרז, הובא בחשבון ממוצע 2 הצעות גבוהות כמשקפות שווי.

אציין כי לא מצאתי לנכון להביא בחשבון את מקדם 0.86 בגין התאמה למיקום, מועד עסקה וכד' שנקטו בו שמאי המבקשת שכן מעיון בתצלומי אוויר משנת 2022 באתר המפות הממשלתי, ניכר כי סביבת המגרשים מושא המכרזים מפותחת אף פחות ממיקום מושא ההחלטה. גם יתר התאמות למועד ומבני ציבור בשכונה שנטענו אינן נדרשות להערכתי.
להערכתי ניתן לקבל מקדם תוספת שווי כפי שציין שמאי המשיבה, אשר הוסיף כי חלה שגגה בתחשיביו ויש להוסיף ולא להפחית 10% למקרקעין מושא ההחלטה לעומת נתוני ההשוואה, זאת לאור, מיקום בשדרות ולא בנתיבות, היקף שיווק/צפיפות, ובבחינת כלל מאפייני השטחים החייבים בהיטל השבחה ביחס לזכויות במכרזים.
עם זאת, על הצד הזהיר בגביית היטל השבחה ולאור אי הוודאות בעניין גובה המקדם, מצאתי לנכון לאמוד את המקדם הזהירות בסך של 5% בלבד (מגלם גם את היות הפרויקט מחיר למשתכן ויתר מאפיינים).
יצוין כי גם ממידע העולה מגורמי תיווך המעורים בסביבה ומנתוני ההשוואה שהציג שמאי המשיבה למכר דירות מגורים בשדרות ובנתיבות, אותם בחנתי, צפוי כי ערכי השווי בשכונות החדשות של שדרות גבוהים יותר ובעלי ביקוש גבוה יותר מהשכונות החדשות של נתיבות.

יצוין כי קיים תוצאות מכרז רמ"י נוסף במכרז 62/2022 בשכונת רמות יורם ביחס למגרש בייעוד מגורים ב' ולא מגורים ג' בדומה למכרזים לעיל, בו ניכר כי הבניה תהיה נמוכה מאוד וללא חניות תת"ק, וכן הוגשה תכנית לתוספת זכויות בניה (609-1142553) ועל כן תובא בחשבון תוצאת וניתוח המכרז לאינדיקציה כללית בלבד, כדלהלן:

תאריך מכרז	שכונה	מספר מכרז	מס' מגרש	תב"ע	זכויות בנייה עיקריות + ממ"ד	מס' יח"ד	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	מרפסות במקדם 0.5	גובה בינוי	הוצאות פיתוח	קרקע	סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח	סה"כ שווי למ"ר קרקע מבונה פלדלת
17/08/2022	רמות יורם	62/2022	273,275	תמל/1040	6,860	56	122.5	336.0	4 קומות	₪ 8,966,213	₪ 34,590,000	₪ 43,556,213	₪ 6,053

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

בעניין זה אציין כי על אף טענות שמאי המבקשת, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון את תוצאות המכרזים בשכונת מעלות הנחל בנתיבות במכרז מס' 462/2022 מיום 29/12/2022.
ראשית ניכר כי מדובר במכרזים בהיקפים ניכרים מאוד, בהם בכל מכרז קרקע: 154 יח"ד, 350 יח"ד, 375 יח"ד, 456 יח"ד, 489 יח"ד, היקף יח"ד נרחב באופן שניכר כי אינו בר השוואה להיקף השטחים ויח"ד לשיווק לשוק החופשי מושא ההחלטה במקרה הנדון.
מעיון בתצלומי אוויר, ניכר כי מדובר באזור שאינו מפותח אשר ייתכן כי ייקח זמן רב עד פיתוחו ושיווק יח"ד.
בנוסף, מדובר בתקופת של עליית ריבית ניכרת וסביר כי הובא בחשבון ע"י המציעים דחייה ארוכה יחסית ובשיעור היוון גבוה לפיתוח המתחם ושיווק יח"ד כה נרחב, אשר מפחית באופן ניכר מהשווי, שאינו דומה למושא ההחלטה בו מס' יח"ד מצומצם יחסית לשוק חופשי ושנוספו מכוח התכנית וההקלה וכן מגרש בו זמינות טובה יותר במועד הקובע, היתר בניה הופק זמן קצר לאחר המועדים הקובעים כאשר המגרש שווק במכרז ממועד מוקדם.
בנוסף, אכן ניכר כי מס' המציעים במכרזים אלו נמוך יחסית, לאור היקפם ומאפייניהם הייחודיים, כאשר ניכר כי תאריך פתיחת המכרז הינו 20/12/2022 ומועד אחרון להגשת הצעות וועדת מכרזים מיום 29/12/2022, כ- 9 ימים בלבד לאחר פתיחתו.
יצוין כי בשונה ממכרזים אחרים, ניכר כי מחיר תוצאות המכרז נמוך אף ביחס למחיר השומה המפורט למגרשים.
בנוסף, בחלק מהמגרשים במכרז ההצעה הזוכה אינה ההצגה הגובה אלא הצעה אשר נמוכה לעיתים כ- 45% מההצעה הגבוהה.
לאור כל אלו, על אף כי על פניו מדובר במכרז בסמוך יחסית למועד הקובע של אישור ההקלות, איני סבור כי ראוי להתבסס על תוצאות מכרז זה בהשוואה למושא ההחלטה גם לא באופן חלקי בשקלול השווי.

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

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

לאינדיקציה נוספת וברמת מהימנות נמוכה יותר, יבחן שווי מ"ר קרקע מבונה בגישת השווי השיורי משווי בנוי כמשתקף בעסקאות בסביבה, זאת לאור תוקף נמוך יותר של גישה זו ביחס לגישת ההשוואה למכר קרקעות לאור הצורך בהנחות רבות אשר קשות לעיתים לאמידה, כדלהלן:

פרויקט	גוש	חלקה	דירה מס'	תאריך	קומה	מתוך	מחיר עסקה	שטח בנוי	חצר	שווי למ"ר בנוי
נאות שקמה - פרויקט בניה של 3 בנייני מגורים בוטיק 5 קומות, חניה עילית, היתר בניה מס' 2021207 מיום 21.08.2022										
א.ג - BE בוסקילה	3210	21	9	21/09/2022	4	5	₪ 2,100,100	123		₪ 17,074
	3210	21	1	21/09/2022	קרקע	5	₪ 1,550,000	99	50	₪ 13,901
	3210	21	13	19/09/2022	3	5	₪ 2,320,000	149		₪ 15,570
	3210	21	10	19/09/2022	4	5	₪ 1,490,000	99		₪ 15,051
	3210	21	10	08/09/2022	2	5	₪ 1,480,000	103		₪ 14,369
	3210	21	9	25/08/2022	4	5	₪ 2,110,000	123		₪ 17,154
	3210	21	8	28/07/2022	2	5	₪ 1,450,000	102		₪ 14,216
	3210	21	7	13/07/2022	3	5	₪ 1,440,000	99		₪ 14,545
	3210	21	8	13/07/2022	3	5	₪ 1,440,000	99		₪ 14,545
ממוצע				**25/08/2022**	**-**	**-**	**₪ 1,708,900**	**111**		**₪ 15,158**
נאות שקמה - פרויקט בניה של 3 בנייני מגורים בוטיק 18 יח"ד בכל אחד, בני 9 קומות, חניה עילית, היתר בניה מס' 2021206 מיום 23.01.2022										
אסום 160	3210	24	9	20/11/2022	3	9	₪ 1,430,000	105		₪ 13,619
	3210	24	13	06/11/2022	6	9	₪ 1,410,000	105		₪ 13,429
	3210	25	8	06/11/2022	3	9	₪ 1,390,000	105		₪ 13,238
	3210	25	6	06/11/2022	2	9	₪ 1,400,000	105		₪ 13,333
	3210	25	10	06/11/2022	4	9	₪ 1,390,000	105		₪ 13,238
	3210	25	18	06/11/2022	8	9	₪ 1,390,000	105		₪ 13,238
	3210	26	17	02/11/2022	8	9	₪ 1,420,000	105		₪ 13,524
	3210	26	10	28/09/2022	4	7	₪ 1,405,000	105		₪ 13,381
	3210	25	14	20/09/2022	5	9	₪ 1,380,000	105		₪ 13,143
	3210	25	15	20/09/2022	7	9	₪ 1,400,000	105		₪ 13,333
	3210	25	16	20/09/2022	7	9	₪ 1,400,000	105		₪ 13,333
	3210	25	13	20/09/2022	6	9	₪ 1,380,000	105		₪ 13,143
	3210	24	16	28/08/2022	7	9	₪ 1,430,000	105		₪ 13,619
	3210	26	17	13/07/2022	8	9	₪ 1,360,000	105		₪ 12,952
	3210	26	5	12/07/2022	2	9	₪ 1,385,000	105		₪ 13,190
ממוצע				**02/10/2022**	**-**	**-**	**₪ 1,398,000**	**105**		**₪ 13,314**
שד' בפארק - פרויקט בניה של 3 בנייני מגורים בני 10-9 קומות כולל קרקע, חניה עילית, היתר בניה מס' 2021018 מיום 02.09.2021										
חי רפאל פרויקט "רפאל על הפארק"	2828	281	6	01/09/2022	קרקע	9	₪ 1,580,000	125		₪ 12,640
	2828	281	14	22/08/2022	4	9	₪ 1,520,000	125		₪ 12,160
	2828	281	3	09/08/2022	1	9	₪ 1,530,000	125		₪ 12,240
	2828	281	25	08/08/2022	3	8	₪ 1,300,000	80		₪ 16,250
	2828	281	-	04/08/2022	5	8	₪ 1,550,000	125		₪ 12,400
	2828	281	23	14/07/2022	1	9	₪ 1,350,000	108		₪ 12,500
	2828	281	23	08/07/2022	6	9	₪ 1,500,000	108		₪ 13,889
	2828	281	14	23/06/2022	4	8	₪ 1,470,000	125		₪ 11,760
	2828	281	11	08/06/2022	3	9	₪ 1,300,000	108		₪ 12,037
	2828	281	-	31/05/2022	5	8	₪ 1,400,000	125		₪ 11,200
	2828	281	4	30/05/2022	1	9	₪ 1,400,000	125		₪ 11,200
	2828	281	15	29/05/2022	4	9	₪ 1,460,000	125		₪ 11,680
	2828	281	19	26/05/2022	5	9	₪ 1,430,000	125		₪ 11,440
	2828	281	26	16/05/2022	7	9	₪ 1,400,000	125		₪ 11,200
	2828	281	11	04/05/2022	3	9	₪ 1,320,000	108		₪ 12,222
	2828	281	26	03/05/2022	7	9	₪ 1,400,000	125		₪ 11,200
	2828	281	12	11/04/2022	3	8	₪ 1,330,000	110		₪ 12,091
	2828	281	27	07/04/2022	7	8	₪ 1,370,000	125		₪ 10,960
ממוצע				**17/06/2022**	**-**	**-**	**₪ 1,422,778**	**118**		**₪ 12,171**

בהתאם למכלול מאפייני מושא ההחלטה לרבות מיקום, אופי הפרויקט, ומאפיינים נוספים, תוך נטרול תרומת מרפסות, אני סבור כי ראוי לאמוד למועד הקובע שווי מ"ר בנוי בסך של כ- 12,200 ₪ למ"ר.

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

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

תיאור		תוצאה
שווי מ"ר בנוי אקו' בסיסי		₪ 12,200
בניכוי מע"מ	17%	₪ 10,427
בניכוי רווח יזמי	15%	₪ 9,067
עלויות הקמה למ"ר		₪ 5,750
סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה (מעוגל)		₪ 3,320

רווח יזמי לפי הרווח בו נוקטים שמאי המבקשת.
עלות בניה ישירה לפי מחשבון דקל למ"ר תוך שקלול מיקום בדרום, בסביבת נתיבות, היקף המבנה, היקף שטחים לבניה ועוד, תוך התאמה/הפחתה למועד הקובע ולעליית המחירים שחלה במרכיב הבניה עד למועד במחירון דקל למ"ר שהינו ביחס למועד כתיבת החלטה זו.
סה"כ עלות בניה ישירה של 4,000 ₪ למ"ר, בתוספת העמסת שטחי שירות עיליים ופיתוח של 15% לפי הבקשה להיתר בניה ועלויות עקיפות של 25% בדומה לעלויות עקיפות בהם נוקטים שמאי המבקשת.

<u>לסיכום,</u>

בבחינת כלל הנתונים לעיל, תוך מתן דגש על מיקום המקרקעין, פרויקט מחיר למשתכן, היקף השטחים שבו, היקף יח"ד לשוק חופשי לשיווק ויח"ד שנוספו באירועי ההשבחה הנדונים, מאפייני הבניה האפשרית בו על פי התב"עות בשימוש מיטבי (מס' מבנים רב יותר וריווח הבניה), היקף שטח היח"ד ומאפייניהם וגורמים ייחודיים נוספים שפורטו, מצאתי לנכון לאמוד שווי מ"ר בסך של כ- 3,300 ₪ למ"ר קרקע מבונה אקו' במצב החדש, שלדעתי על הצד הזהיר הנדרש בגביית היטל השבחה.

שמאי המבקשת מציגים את המצב הקודם כבנייני בוטיק בני 5 קומות מדורגים ואת המצב החדש כבניה המוצעת, ועל כן נדרשת תוספת לשווי של 15% במצב הקודם.
במצב החדש, אכן גדל שטח פלדלת לניצול בכ- 14% (10,310 מ"ר/11,760 מ"ר כולל 12.5 מ"ר ליח"ד) ו- 24 יח"ד בכלל המקרקעין, מ- 88 ל- 93 יח"ד ובהמשך ל- 112 יח"ד, כ- 27.3% תוספת צפיפות.
איני סבור כי מדובר בתוספת שטח/יח"ד כה נרחבת אשר יוצרת פער כה גדול בו נקטו שמאי המבקשת בין ערכי שווי מ"ר קרקע מבונה בשני מצבי התכנון.
יצוין כי בחירתה של המבקשת לבנות 4 מבנים צפופים ויחסית גבוהים בחלק המזרחי-דרומי של המגרש הינה בחירה סובייקטיבית וניכר כי זאת בוצעה לאור מבנה מגורים 5 עתידי מתוכנן ומבנה מסחרי עתידי, בחלק המערבי של המגרש, זאת כפי שעולה מעיון בתכנית היתר הבניה.
על כן ניכר כי ניתן היה לרווח את הבניה, להוסיף מבנים בתחום החלקה, ולבנות בניה נמוכה יותר במצב החדש ובכל מקרה כאמור, תוספת השטחים אינה כה נרחבת המשנה את פניו של הפרויקט ואת מהותו באופן ניכר.
בבינוי מיטבי של מס' מבנים גדול יותר, ניתן היה לשמור יחסית על אופי הפרויקט וחלק מהבניינים נמוכים כמו במגרשים 151-150 במצב הקודם.
שיקולים של בניה צפופה כעת על חשבון האפשרות לתוספת בניה עתידית, אינם חלק מהשיקולים הנדרשים.

עם זאת לאור תוספת הצפיפות והשטחים הבנויים מכוח התכנית הנדונה וההקלה במושא ההחלטה, בצד הזהיר עם המבקשת להערכתי, יובא בחשבון תוספת של 7.5% לשווי המצב הקודם במסגרת מדרגת ההשבחה הנדונה המגלמת את כלל השינויים במאפייני הבינוי והצפיפות, זאת ביחס למצב החדש.

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

8. <u>ייחוס שטח עיקרי לדירות שוק חופשי ולדירות מחיר למשתכן:</u>

שמאי המבקשת הציגו בפני את הטבלה הבאה שערכו, אשר מייחסת את השטחים העיקריים המנוצלים בבקשה להיתר בניה לדירות המשווקות בסופו של דבר על ידי היזם לפי שטחם בהתאם להצהרת היזם ודיווח של דירות מחיר למשתכן, תוך ההתאמות הנדרשות לשטח בין שטח לרישוי לשטח משווק, כדלהלן:

בניין	מס' יח"ד בבניין	מס' יח"ד המיועדות לשיווק בשיטת "מחיר למשתכן"	מס' יח"ד המיועדות לשיווק בשיטת "שוק חופשי"	שיעור הדירות בבניין המיועדות לשיווק בשיטת "מחיר למשתכן" ביחס לכלל הדירות	שיעור הדירות בבניין המיועדות לשיווק בשיטת "שוק חופשי" ביחס לכלל הדירות בבניין	שטח דירתי כולל ("פלדלת") בכל בניין כולל קירות חוץ עפ"י נספח ג'	שטח פלדלת של דירות "מחיר למשתכן"	שטח פלדלת של דירות "שוק חופשי"	בניכוי שטחי שירות דירתיים			סה"כ שטח עיקרי בכל בנין	שטח עיקרי של דירות "מחיר למשתכן"	שטח עיקרי של דירות "שוק חופשי"	שיעור השטח העיקרי הדירתי המיוחס לדירות "מחיר למשתכן" מסך	שיעור השטח העיקרי הדירתי המיוחס לדירות "שוק חופשי" מסך
									ממ"ד	שטחי שירות דירתיים (מרפסות שירות)	קירות חוץ המועמסים על שטח הדירה בנספח ג'					
1	30	18	12	60.0%	40.0%	3,324	1,900	1,424	450	31	67	2,776	1,532	1,245	44.8%	55.2%
2	30	16	14	53.3%	46.7%	3,324	1,680	1,644	450	31	67	2,776	1,353	1,424	51.3%	48.7%
3	26	15	11	57.7%	42.3%	2,885	1,570	1,314	390	34	58	2,403	1,263	1,140	47.4%	52.6%
4	26	16	10	61.5%	38.5%	2,885	1,680	1,205	390	34	58	2,403	1,353	1,050	43.7%	56.3%
סה"כ	**112**	**65**	**47**	**58.0%**	**42.0%**	**12,418**	**6,830**	**5,588**	**1,680**	**129**	**251**	**10,359**	**5,501**	**4,858**	**46.9%**	**53.1%**

יוצא אפוא מהטבלה כי מתוך שטח עיקרי לרישוי של כ- 10,359 מ"ר, כ- 5,501 מ"ר עיקרי לרישוי הינם בדירות מחיר למשתכן וכ- 4,858 מ"ר דירתי לרישוי בדירות לשוק החופשי.

בחנתי את הנתונים בטבלה ואת החישוב שערכו השמאים על בסיס נספח ג'4 - "הצהרה על דירות לפי מכרז מחיר למשתכן למשרד הבינוי והשיכון" ומצאתי לנכון לקבל את חלוקת השטחים שהתקבלה ע"י שמאי המבקשת, כאשר טבלה זאת לא נסתרה ע"י המשיבה.

ביחס לדירות מחיר למשתכן, לא קיים שינוי בשווים ועל כן אינן רלוונטיות לשטח דירות אלו בתחשיב ההשבחה.

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

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

9. <u>תחשיב ההשבחה הסופי:</u>

לאור כל המפורט לעיל, אני סבור כי ראוי לאמוד את ההשבחה בגין אישור התכנית הנדונה, כדלהלן:

שווי מצב קודם				
סה"כ שטח עיקרי בשיטת מחיר למשתכן - לגישת שמאי המבקשת עפ"י נספח ג'4				5,501 מ"ר
בניכוי שטח לדירות קטנות	67.5	20		1,350 מ"ר
סה"כ יתרת שטחים בשיטת מחיר למשתכן				4,151 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי ממוצע לדירה במחיר למשתכן ללא מגבלה לדירה קטנה		42		99 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי ממוצע כולל מרכיב דירות קטנות לדירות במחיר למשתכן				89 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי ממוצע לדירות הנמכרות בשוק החופשי				143 מ"ר
תוכנית בנין עיר 611-0469262- מצב קודם	**מס' יח"ד שימכרו במסגרת מחיר מופחת**	**מס' יח"ד שימכרו במסגרת שוק חופשי**		**סה"כ**
סה"כ שטח עיקרי של כלל המגרשים בתב"ע 611-0877126				9,210
מס' יח"ד עפ"י תב"ע 611-0877126				88
יחס מחיר למשתכן עפ"י תנאי המכרז	70%	30%		100%
מס' יח"ד למכירה לפי כל שיטת שיווק	62	26		88
שטח ממוצע עיקרי ליח"ד	89 מ"ר	143 מ"ר		-
סה"כ שטח עיקרי המיוחס לכל שיטת שיווק	**5,501**	**3,709**		**9,210**
תיאור	**שטח שולי**	**מקדם שוליות**	**שטח אקו' להפחתה**	-
הפרש בין שטח עיקרי 103 מ"ר ל- 125 מ"ר	-563	0.10	-56	-
הפרש בין שטח עיקרי 125 מ"ר ל- 140 מ"ר	-390	0.20	-78	-
הפרש בין שטח עיקרי 140 מ"ר ל- 143 מ"ר	-69	0.30	-21	-
סה"כ הפחתה בגין שוליות			**-155**	-
סה"כ שטח עיקרי אקוי'		**5,501**	**3,554**	-
שווי למ"ר קרקע מבונה אקו' כולל פיתוח			3,300 ₪	-
בתוספת מקדם צפיפות ובינוי (מצב קודם מגורים א', מצב חדש מגורים ב')			107.5%	-
סה"כ שווי מ"ר מבונה לאחר מקדם צפיפות ובינוי			3,548 ₪	-
סה"כ שווי ללא יתרת זכויות בלתי מנוצלות (במעוגל)			12,609,000 ₪	-
סה"כ שווי זכויות מצב קודם - גישת הדלתא			**12,609,000** ₪	-
שווי מצב חדש				
סה"כ שטח עיקרי בשיטת מחיר למשתכן - לגישת שמאי המבקשת עפ"י נספח ג'4				5,501
בניכוי שטח לדירות קטנות	67.5	20		1,350
סה"כ יתרת שטחים בשיטת מחיר למשתכן				4,151
סה"כ שטח עיקרי ממוצע לדירה במחיר למשתכן ללא מגבלה לדירה קטנה		45		92
סה"כ שטח עיקרי ממוצע כולל מרכיב דירות קטנות לדירות במחיר למשתכן				85
סה"כ שטח עיקרי ממוצע לדירות הנמכרות בשוק החופשי				173
תוכנית בנין עיר 611-0877126- מצב חדש	**מס' יח"ד שימכרו במסגרת מחיר מופחת**	**מס' יח"ד שימכרו במסגרת שוק חופשי**		**סה"כ**
סה"כ שטח עיקרי של כלל המגרשים בתב"ע 611-0877126				10,454
סה"כ שטח עיקרי עפ"י תוכניות הגשה				10,359
מס' יח"ד עפ"י תב"ע 611-0877126				93
יחס מחיר למשתכן עפ"י תנאי המכרז	70%	30%		100%
מס' יח"ד למכירה לפי כל שיטת שיווק	65	28		93
שטח ממוצע עיקרי ליח"ד	85	173		-
סה"כ שטח עיקרי המיוחס לכל שיטת שיווק	**5,501**	**4,858**		-
הפרש בין שטח עיקרי 103 מ"ר ל- 125 מ"ר	-606	0.10	-61	-
הפרש בין שטח עיקרי 125 מ"ר ל- 140 מ"ר	-420	0.20	-84	-
הפרש בין שטח עיקרי 140 מ"ר ל- 155 מ"ר	-420	0.30	-126	
הפרש בין שטח עיקרי 155 מ"ר ל- 173 מ"ר	-518	0.45	-233	-
סה"כ הפחתה בגין שוליות			**-504**	-
בתוספת מרפסות מנוצלות ע"ח עיקרי	**94.82**	**0.50**	**47**	
סה"כ שטח עיקרי אקוי'		**5,501**	**4,402**	-
שווי למ"ר קרקע מבונה אקו' כולל פיתוח			3,300 ₪	-
סה"כ שווי זכויות מצב חדש - גישת הדלתא			**14,526,000** ₪	-
ההשבחה				
סה"כ שווי זכויות מצב חדש - גישת הדלתא				**14,526,000** ₪
סה"כ שווי זכויות מצב קודם - גישת הדלתא				**12,609,000** ₪
ההשבחה				**1,917,000** ₪
היטל השבחה (50%)				**958,500** ₪

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

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

השבחה בגין אישור הקלות (מועד קובע 24.11.2022)

1. <u>מתודולוגיית חישוב ההשבחה:</u>

שמאי המשיבה קבע את ההשבחה כשטח העיקרי הממוצע מעל שטח ממוצע במצב החדש לכל יח"ד כשטח שולי במצב הקודם שהופך לעיקרי ובמקדם השבחה של 0.3 (מגלם 73 יח"ד גדולות * 25.5 מ"ר שטח שולי לכל יח"ד * 0.3 מקדם ביטול שוליות).
שמאי המבקשת קבעו את ההשבחה לפי השווי במצב החדש לתכנית 611-0877126 (בתוספת שווי יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות) ומאידך במצב החדש את השטחים לניצול ללא מקדמי השוליות שהובאו בחשבון (מגלם ביטול מקדמי שוליות של 0.1-0.3 שננקטו בחשבון אשר מוסיפים שווי אקו' של 4,858 מ"ר – 4,514 מ"ר לדירות לשוק החופשי * 2,400 ₪ ובניכוי של 22,000 ₪ שווי יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות שהובאו בחשבון רק במצב הקודם).

בדומה לשמאי המבקשת, אני סבור כי ראוי לאמוד את ההשבחה כביטול של מקדמי השוליות שהובאו בחשבון במדרגת ההשבחה הקודמת ביחס לשטח השולי, מעל לשטח ממוצע של יח"ד שוק חופשי במצב החדש.

יודגש כי כאמור, נקיטה באותם מקדמי שוליות לשטחים במצב החדש לאישור תכנית 611-0877126 ולשטחים במצב הקודם לאישור ההקלות בתחשיב הנדון, בכל מקרה מקזז באופן מהותי את השפעת בחירת המקדמים על ההשבחה ועל כן ולאור העובדה כי לא מדובר בשינוי מהותי, יובאו בחשבון מקדמים אלו זהים שאינם בעלי השפעה ניכרת.
כאמור, בכל אופן מקדמי שוליות אלו גורעים מההשבחה למדרגת השבחה קודמת ומוסיפים להשבחה במדרגת ההשבחה הנדונה.

כאמור, יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות הובאה כשטח מרפסות שבא ע"ח שטח עיקרי ולכן לא ניכר כי נותרו זכויות בניה בלתי מנוצלות מהותיות.
כאמור, ביחס לדירות מחיר למשתכן, לא קיים שינוי בשווים ועל כן אינן רלוונטיות לשטח דירות אלו בתחשיב ההשבחה.

בדומה לקביעת שמאי הצדדים, שנוקטים באותם ערכי השווי למועד הקובע לאישור ההקלות, אני סבור כי שווי שנקבע הינו שווי ממוצע המתאים לשני המועדים הקובעים, שנקבע ממילא בזהירות.
על כן יובא בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה זהה למועד הקובע של אישור הקלות ביחס לשווי שנקבע בגין מדרגת ההשבחה של התכנית.

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

2. <u>תחשיב ההשבחה הסופי:</u>

לאור כל המפורט לעיל, אני סבור כי ראוי לאמוד את ההשבחה בגין אישור התכנית הנדונה, כדלהלן:

שווי מצב קודם				
5,501	סה"כ שטח עיקרי בשיטת מחיר למשתכן - לגישת שמאי המבקשת עפ"י נספח ג'4			
1,350	בניכוי שטח לדירות קטנות	67.5	20	
4,151	סה"כ יתרת שטחים בשיטת מחיר למשתכן			
92	סה"כ שטח עיקרי ממוצע לדירה במחיר למשתכן ללא מגבלה לדירה קטנה		45	
85	סה"כ שטח ממוצע כולל מרכיב דירות קטנות לדירות במחיר למשתכן			
173	סה"כ שטח ממוצע לדירות הנמכרות בשוק החופשי			
סה"כ	**תוכנית בנין עיר 611-0877126- מצב קודם**	**מס' יח"ד שימכרו במסגרת מחיר מופחת**	**מס' יח"ד שימכרו במסגרת שוק חופשי**	
10,454	סה"כ שטח עיקרי של כלל המגרשים בתב"ע 611-0877126			
10,359	סה"כ שטח עיקרי עפ"י תוכניות הגשה			
93	מס' יח"ד עפ"י תב"ע 611-0877126			
-	יחס מחיר למשתכן עפ"י תנאי המכרז	70%	30%	
-	מס' יח"ד למכירה לפי כל שיטת שיווק	65	28	
-	שטח ממוצע עיקרי ליח"ד	85	173	
-	**סה"כ שטח עיקרי המיוחס לכל שיטת שיווק**	**5,501**	**4,858**	
-	הפרש בין שטח עיקרי 103 מ"ר ל- 125 מ"ר	0.10	-61	-606
-	הפרש בין שטח עיקרי 125 מ"ר ל- 140 מ"ר	0.20	-84	-420
	הפרש בין שטח עיקרי 140 מ"ר ל- 155 מ"ר	0.30	-126	-420
-	הפרש בין שטח עיקרי 155 מ"ר ל- 173 מ"ר	0.45	-233	-518
-	**סה"כ הפחתה בגין שוליות**		**-504**	
	בתוספת מרפסות מנוצלות ע"ח עיקרי	**0.50**	**47**	**94.82**
-	**סה"כ שטח עיקרי אקוו'**	**5,501**	**4,402**	
-	שווי למ"ר קרקע מבונה אקו' כולל פיתוח		₪ 3,300	
-	**סה"כ שווי זכויות מצב קודם - גישת הדלתא**		**₪ 14,526,000**	
שווי מצב חדש				
5,501	סה"כ שטח עיקרי בשיטת מחיר למשתכן - לגישת שמאי המבקשת עפ"י נספח ג'4			
1,350	בניכוי שטח לדירות קטנות	67.5	20	
92	סה"כ שטח עיקרי ממוצע לדירה במחיר למשתכן ללא מגבלה לדירה קטנה		45	
85	סה"כ שטח ממוצע כולל מרכיב דירות קטנות לדירות במחיר למשתכן			
103	סה"כ שטח ממוצע לדירות הנמכרות בשוק החופשי			
סה"כ	**תוכנית בנין עיר 611-0877126 והקלות - מצב חדש**	**מס' יח"ד שימכרו במסגרת מחיר מופחת**	**מס' יח"ד שימכרו במסגרת שוק חופשי**	
10,454	סה"כ שטח עיקרי של כלל המגרשים בתב"ע 611-0877126			
10,359	סה"כ שטח עיקרי עפ"י תוכניות הגשה			
112	מס' יח"ד עפ"י תב"ע 611-0877126			
-	מס' יח"ד למכירה לפי כל שיטת שיווק	65	47	
-	שטח ממוצע עיקרי ליח"ד	85	103	
-	**סה"כ שטח עיקרי המיוחס לכל שיטת שיווק**	**5,501**	**4,858**	
	בתוספת מרפסות מנוצלות ע"ח עיקרי	**0.50**	**47**	**94.82**
-	**סה"כ שטח עיקרי אקוו'**	**5,501**	**4,905**	
-	שווי למ"ר קרקע מבונה אקו' כולל פיתוח		₪ 3,300	
-	**סה"כ שווי זכויות מצב חדש - גישת הדלתא**		**₪ 16,188,000**	
ההשבחה				
₪ 16,188,000	**סה"כ שווי זכויות מצב חדש - גישת הדלתא**			
₪ 14,526,000	**סה"כ שווי זכויות מצב קודם - גישת הדלתא**			
₪ 1,662,000	**ההשבחה**			
₪ 831,000	**היטל השבחה (50%)**			

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

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 1083, חלקה: 280, 281, 286 [בשלמות], מגרש מס' 1500 לפי תכנית 611-0877126, שכונת הבוסתנים, שדרות, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 2022272, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תכנית 611-0877126	31.05.2022	₪ 1,917,000	₪ 958,500
אישור הקלות	24.11.2022	₪ 1,662,000	₪ 831,000

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 בקשה להיתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

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

14. תצהיר

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

ולראיה באתי על החתום ביום 10.08.2023.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

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



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