אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10 בפברואר 2025
מספרנו: 30/1087-1
מספר בקשה: 1987-2024

לכבוד

המבקשת:
חב' רן-אור הנדסה בניה והשקעות בע"מ
ע"י דברת אולפינר, שמאית מקרקעין
Dovrat@agdo.co.il

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אלעד
ע"י מוטי זייד, שמאי מקרקעין
Moty@motyzaid.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – רובע A- מזרח, אלעד

גוש 5762 חלקה 39 מגרש 114

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורן של הקלות בנייה בבקשה להיתר בניה.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 07/07/2024 שנערכה ע"י השמאי מוטי זייד ובתגובתו מיום 10/11/2024.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 01/10/2024 שנערכה ע"י השמאית דברת אולפינר.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע לקביעת ההשבחה עקב אישור ההקלות הינו 17/12/2023.
2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 12/12/2024.
3. בתאריך 25/11/2024 נערך דיון באמצעות יישומון ה ZOOM בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לנציגי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	5762
חלקה	:	39
מס' מגרש	:	**114**
שטח מגרש	:	1,335 מ"ר
מיקום הנכס	:	רובע A- מזרח, אלעד
תיאור הנכס	:	מגרש המיועד להקמת בנין מגורים בן 7 קומות מעל קומת מסחר במסגרת פרוייקט של מחיר מטרה, עבור 27 יח"ד[1].

5. המצב המשפטי:

5.1 נסח רישום:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקוה מיום 24/09/2024 עולים הפרטים הבאים:

- חלקה 39 בגוש 5762 הינה בשטח רשום של 1,335 מ"ר.
- המספרים הישנים של החלקה 5762/25.
- זכות הבעלות בחלקה רשומה ע"ש מדינת ישראל, בשלמות.
- רשומה חכירה ראשית מהוונת ע"ש רן-אור הנדסה בניה והשקעות בע"מ, בשלמות, על כל הבעלים.
- רשומות 3 הערות בדבר אתר עתיקות.

5.2 אישור זכויות[2]:

בהתאם לאישור על רישום זכות בנכס מיום 21/05/2023 הנכס רשום בין היתר כדלקמן:

כתובת הנכס	:	אלעד		
גוש	:	5762		
חלקות	:	**39**	40	41
מגרשים	:	**114**	115	116 (עפ"י תכנית 422-0357574)

[1] כולל יח"ד אחת במסגרת אישורה של הקלה.
[2] בהתאם למפורט בשומת המשיבה.

שטח עסקה: 4,774 מ״ר.

הזכויות בנכס רשומות על שם רן-אור הנדסה בניה והשקעות בע״מ, בשלמות.

לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון עד לתאריך 13/12/2120.

5.3. <u>הסכם חכירה:</u>

בהתאם להסכם חכירה מהוון מיום 14/05/2023 בין רשות מקרקעי ישראל (להלן ״המחכירה״) לבין רן-אור הנדסה בניה והשקעות בע״מ (להלן ״החוכר״) עולים הפרטים הבאים:

- פרטי הנכס: גוש רישום 5762 חלקות: **39- שלם**, 40- שלם, 41- שלם. מגרשים לפי תכנית מפורטת מס׳ 422-0357574 (אל/23/3/195): **114**, 115, 116.
- יום אישור העסקה: התאריך שבו אושרה העסקה מושא הסכם זה ע״י הנהלת המחכירה.
- תקופת החכירה: 98 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 14/12/2022 ועד – 13/12/2120.
- תקופת חכירה נוספת: 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
- מטרת ההקצאה: מגורים + מסחר + מוסדות ומבני ציבור + מחיר מטרה.
- קיבולת הבניה: ע״פ התכנית התקפה החלה על המוחכר במועד חתימת החוזה.
- סה״כ מס׳ יח״ד: 80.
- התמורה: 33,777,777 ₪ נכון ליום אישור העסקה.
- הערך היסודי של המגרש: 37,118,436.26 ₪ ליום אישור העסקה.
- יעוד 3 המגרשים 116-114 הינו למגורים.
- המועד להשלמת הבניה: לא יאוחר מ- 14/05/2026.
- החוכר מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלה חלות על המוחכר או בגין השימוש בו במועד חתימת חוזה זה, בין לפני חוזה זה או אחרי מועד חתימת חוזה זה ובין שלא שולמו על ידו. החוכר מתחייב להחזיר למחכירה כל תשלום של הוצאות פיתוח ששולמה על ידה, תוך 30 יום מיום הדרישה.

תנאים מיוחדים:

- ידוע לחוכר כי תנאי להיתר בתכנית הוא בניית קיר אקוסטי.
- ידוע לחוכר כי השטח מושא המכרז הוכרז כעתיקות. היזם מצהיר ומתחייב כי ישא בעלויות הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין נשוא המכרז.
- חוברת המכרז לחכירת מתחם/ים במתכונת ׳מחיר מטרה׳ מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה.
- החוכר מחויב לבנות ולמכור את הדירות המיועדות לשיווק במחיר מטרה במתחם לרבות דירות שיתווספו (ככל שיתווספו) עקב בקשת הקלה כדירות במחיר מטרה.
- במסגרת תנאי המכרז נקבעו מס׳ יח״ד במתחם אותן הזוכה רשאי למכור שלא במחיר מטרה לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי.

- ככל שתאושר ע"י גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר להגדלת מס' יחה"ד שניתן לבנות במקרקעין עפ"י התכנית הקיימת וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התו"ב רשאי המוכר למכר עד 20% ממס' היחידות שיתווספו עקב ההקלה בשוק החופשי ובהתאם לכללי בחירת הדירות שנקבעו במכרז.
- תנאי המכרז מאפשרים מכירה של יח"ד במחיר מטרה לצד יח"ד בשוק החופשי, על הזוכה במכרז לבנות ולמכר בכל בנין ובנין במתחם מושא הזכיה תמהיל מעורב של יח"ד במחיר מטרה ושוק חופשי.
- מחיר יח"ד במחיר מטרה יקבע בהתאם למכפלת שטחה בשווי מ"ר בנוי עיקרי ללא מע"מ ובשקלול המקדמים הרלוונטיים כולל מע"מ, בתוספת מקדם הצמדה למדד תשומות הבניה קבוע לצורך בדיקה של מחירי הדירות בהתאם לחוברת המכרז.
- מקדמים לחישוב שטח הדירה במ"ר אקו' יהיו כדלקמן:
  - שטח דירה כולל ממ"ד – מקדם 1.00.
  - שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה המוצמדים לדירה או צירוף שטחיהם במ"ר יחושב באופן הבא:
    - עד לשטח של 30 מ"ר יחושב לפי מקדם 30%.
    - בין 31 מ"ר ועד ל- 60 מ"ר יחושב לפי מקדם 20%
    - בין 61 מ"ר ועד 120 מ"ר יחושב לפי מקדם 10%.
  - שטח מחסן המוצמד לדירה יחושב לפי מקדם 40%.
  - מס' חניות המוצמדות לדירה יחושב לפי 200%. יובהר כי לכל דירה תוצמד חניה אחת לפחות.

5.4. <u>חוברת מכרז מס' מר/104/2022 מיום 12/12/2022:</u>

בהתאם לחוברת המכרז שנערכה ע"י רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- סה"כ הוצאות הפיתוח הינם 18,693,698 ₪ וכוללות הוצ' פיתוח כלליות, השתתפות בהקמת מוסדות ציבור ובגין שדרוג תשתיות בשכונות הוותיקות.
- עפ"י תנאי המכרז מתחייב היזם לבנות סה"כ 80 יח"ד, 20% מתוכן שהן הדירות היקרות בפרוייקט יהווה דירות במחיר שוק, קרי 16 יח"ד ו- 80% הנותרים יהוו דירות במחיר מטרה, קרי 64 יח"ד.
- על אף האמור לעיל יורשה המשרד לבצע שינוי בחלוקה בין דירות השוק החופשי לדירות מחיר מטרה של עד 10% מסך כלל הדירות במתחם לרבות תוספת יח"ד עקב הקלה.
- על היזם לבנות ולמכר בכל בנין ובנין במתחם תמהיל מעורב של יח"ד במחיר מטרה ושוק חופשי באופן שלא יפחת מ- 60% דירות במחיר מטרה בכל בניין.
- מחיר יח"ד יקבע בהתאם למכפלת שטחה בשווי מ"ר בנוי עיקרי ובשקלול המקדמים הרלבנטיים כולל מע"מ ובלבד שסכום ההנחה לא יעלה על 300,000 ₪ ולא יעלה על סך מגבלת ההנחה של 500,000 ₪ בהשוואה למחיר הדירה המעודכן ובהתאם לחוברת המכרז.

- מחיר שווי מ״ר בנוי עיקרי, אשר ישמש לחישוב המחיר המירבי לדירה במחיר מטרה כפי שיפורט להלן הינו 15,139 ₪ לא כולל מע״מ במקדם הצמדה קבוע של 3.4%.
- שטח הדירות במחיר מטרה לא יפחת מ - 70 מ״ר ומס׳ החדרים לא יפחת מ - 3.
- פירוט שטח דירה מירבי ביחס למס׳ החדרים בדירה הינו כדלקמן:

מספר חדרים	2.5	3	3.5	4	4.5	5	5.5	6
שטח מירבי ליח״ד במ״ר	76	90	100	110	120	125	135	145

<u>סכום הזכיה:</u>

עפ״י תוצאות המכרז שפורסמו בתאריך 30/03/2022 באתר רשות מקרקעי ישראל עולים הפרטים כדלקמן:

שם הזוכה: רן אור הנדסה בניה והשקעות בע״מ

מגרשים: 114, 115, 116.

סכום הזכיה: 37,777,777 ₪ ללא מע״מ

הוצאות פיתוח: 18,693,698 ₪.

סה״כ: 52,471,475 ₪ כולל פיתוח.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס:</u>

הנכס הנדון ידוע **כחלקה 39 בגוש 5762, מגרש מס' 114 (עפ"י תכנית 422-0357574)** הממוקם ברובע A- מזרח, אלעד.

אלעד הינה בעלת צביון דתי - חרדי במחוז המרכז בישראל.

רובע A- מזרח הינה שכונה חדשה המתוכננת עבור מאות יח"ד חדשות עם שירותים נילווים ומאפיינים עירוניים המתאימים לצביון האוכלוסיה באזור. תחום הרובע ממוקם בחלקה המזרחי של העיר אלעד, ממערב לכביש החדש (כביש 4711) המתחבר לכביש 471. השכונה החדשה תהווה גם כניסה חדשה לעיר ממזרח ותכלול בנוסף למגורים ולשטחים ציבוריים גם מגדל תעסוקה ומסחר, זאת לצד שימושים מסחריים לרווחת תושבי השכונה והעיר.

במסגרת תכנית 422-0357574 מתוכננים במתחם כ- 639 יח"ד חדשות (חלקם במסגרת מחיר מטרה). סוג הבינוי המתוכנן הוא בנייני מגורים בני 7 קומות מעל חזית מסחרית/קרקע מבונה, בנייני ציבור ומגדל תעסוקה ומסחר בן 20 קומות.

חלקה 39 (מגרש 114 עפ"י תכנית 422-0357574) הינה בשטח של 1,339 מ"ר צורתה רגולרית ופני הקרקע בשיפוע היורד ממזרח למערב. **בחלקה אושרה בקשה להקמת בנין מגורים בן 7 קומות + קומת חניון + מסחר בקומה תחתונה (גובה כפול), עבור 27 יח"ד**[3].

מהביקור בסביבת הנכס עולה כי הרובע נמצא ברובו בשלבי ביצוע שונים, עבודות עפר ופיתוח, לצד עבודות חפירה ודיפון.

[3] 26 יח"ד מכח תכנית תקפה 422-0357574 + 1 יח"ד במסגרת הקלה.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1 <u>תכנית 422-0357574 – אל/23/3/195 רובע A מזרח, אלעד:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 8400 בתאריך 18/08/2019.

מטרת התוכנית הינה תכנון שכונת מגורים בת 639 יח"ד כולל שירותים נלווים, בעלת מאפיינים עירוניים המתאימים לאוכלוסייה בעלת צביון חרדי בשילוב מגרש תעסוקה ומסחר.

בהתאם לתשריט התכנית מסווג מגרש 114 הנדון ביעוד למגורים. בנוסף מסומנת חזית מסחרית לכיוון רח' בן שטח ממערב.

עיקרי הוראות התכנית הינם כדלקמן:

1. קביעת ייעודי קרקע למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים, דרכים ותשתיות, תעסוקה ומסחר.
2. קביעת הוראות בניה – זכויות, תכסית, גובה בניינים, קווי בנין ועוד.
3. קביעת זכויות בניה ומתן הנחיות לבינוי.
4. התווייית דרכים חדשות וקביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל וכו'. כ"כ התווית דרך גישה חדשה לעיר.
5. קביעת תנאים להיתר בניה.

<u>השימושים המותרים למגורים:</u>

א. מגורים בכל הקומות לרבות בק"ק.

ב. בתאי שטח 106-102, 108, 110, 112, **114, 115,** 124 **תהיה חזית מסחרית בה יותרו השימושים הבאים: שימושי מסחר, מסחר קמעונאי שכונתי, משרדים מכל הסוגים ושימושים בעלי אופי ציבורי.**

ג. בקומת הקרקע ובקומות שמתחתיה יותרו שטחי אחסנה, שטחים לחדרים טכניים ומתקני אשפה ושטחים משותפים כגון: לובי ושימושים בעלי אופי ציבורי.

ד. בתאי שטח 101, 107, 111, 113, 116-123 המסומנים בסימבול 'מבנה לצרכי חינוך' בתשריט יותרו בקומות הקרקע בלבד השימושים הציבוריים הבאים: מבנים לצרכי ציבור, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים.

ה. אזורי חניה עיליים ותת קרקעיים.

ו. שטחים משותפים פתוחים, חצרות צמודות ליחידות הדיור, שטחים לגינון שבילים, רחבות מרוצפות וכו'.

הוראות בינוי:

1. תותר הבלטת מרפסת זיזית אחת לכל יח״ד מחוץ לקווי הבנין ובתנאי שלא תבלוט מעבר ל- 3 מ׳. לא תותר חריגה של מרפסות מחוץ למגרש.
2. מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאם למפלס הרחוב ובהתאם לנספח הנופי.
3. חדרי טרפו יהיו תת קרקעיים.
4. תשתיות ומערכות המבנה יהיו מוסתרות וסמויות.

מרתפים:

תותר הקמת מרתפי חניה בגבולות המגרש בתנאי שיתקיימו פתרונות ניקוז וחלחול בכפוף להוראות בס׳ 6.4 – ׳ניהול מי נגר׳.

חניה:

1. החניה לדיירים תהיה מעל ומתחת לפני הקרקע.
2. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת אישור היתרי הבניה.
3. תובטח הפרדה סבירה בין חניות לטובת שימושי המסחר לחניות לשימוש המגורים.
4. בתחום המגרש ינטע עץ אחד לכל ארבעה תאי חניה או עץ לכל 50 מ״ר פתוח.

קווי בנין:

1. על המבנים להיצמד ככל שניתן לקו הבנין הקדמי על מנת לייצר חזית רציפה לרחוב. ראו נספח הבינוי המנחה.
2. מרפסות הסוכה תתוכננה במרחק אחיד מהחזית, בקו רציף ככל האפשר.

מסחר:

1. בתאי שטח 102-106, 108, 110, 112, **114-115 תשולב חזית מסחרית הפונה לרחוב יהודה הנשיא ושמעון בן שטח.**
2. בחזית המסחרית תבנה קולונדה עד לקו המגרש (קו 0).
3. המסחר בקומת הקרקע ומרפסות דירות המגורים שמעל, יתיישרו לקו הבנין עפ״י המסומן בתשריט (קו בנין 4 מ׳).
4. מבנה המגורים יתיישר לקו הבנין הפנימי (קו 7 מ׳).

זכויות הבניה במגרש 114 הינן כדלקמן:

שטח מגרש:	1,335 מ״ר
זכויות בניה למגורים:	
עיקרי עילי:	2,800 מ״ר

ש״ש עיליים:	1,120 מ״ר
עיקרי ת״ק:	100 מ״ר (לשימושים משותפים לדיירי הבנין).
ש״ש ת״ק:	2,570 מ״ר
סה״כ:	6,590 מ״ר.
זכויות בניה למסחר:	
עיקרי עילי:	400 מ״ר
ש״ש עילי:	270 מ״ר
סה״כ:	670 מ״ר (קומה אחת מעל הכניסה הקובע)
תכסית:	50%
מס׳ יח״ד	26
מס׳ קומות:	7 מעל לכניסה הקובעת. ניתן להצמיד שטחי מגורים על הגג ליחידות הדיור בקומה השביעית. הכניסה לשטחים אלו תתאפשר מתוך הדירות בלבד.
	מס׳ קומות מתחת לכניסה הקובעת – 2.
קווי בנין:	3 מ׳ – צידי ימני ושמאלי, אחורי – 5 מ׳.
מרפסות:	312 מ״ר בנוסף לשטח העיקרי.

<u>חלק מהתנאים למתן היתר בניה:</u>

1. נספח בינוי ופיתוח בק.מ 1:500 לפחות הכוללים את העמדת הבניינים, מפלסי הבינוי והפיתוח, קירות תומכים, מעברים ציבוריים, מפלסים, חתכים, פיתוח השטח, חניות, ודרכי גישה.
2. פרטי שפת רחוב מנחים ושימוש בחומרים, פרטי גידור ותיחום מגרשים מנחים, פתרונות לפינוי אשפה, מחזור ועוד.
3. חתכים טיפוסיים הכוללים את הרחובות והמגרשים הגובלים במתחם השיווק.
4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו, תאום מערכות, תיאום עם הנחיות רשות התעופה האזרחית לנושא הקמת עגורנים וסימוני הלילה של המבנים.
5. הכנת תכנית פיתוח מלאה לכל שטחי הפיתוח של מתחם השיווק.
6. מבקש הבקשה הראשונה להיתר במגרשים שונים ובין היתר במג׳ **114-115** יכין תכנית פיתוח ועיצוב לאישור מהנדס העיר.
7. עריכת חוו״ד סביבתית בתחומי מג׳ שונים ובין היתר במגרשים **114-116** לענין השפעת הבנין שיוקם על משטרת הרוחות מסביבו ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה.

7.2. מצב חדש:

7.2.1 בקשה להיתר בניה מס' 20230538:

מהות הבקשה: בנין בן 7 קומות + קומת חניון + מסחר בקומה תחתונה (גובה כפול), סה"כ 27 יח"ד.

החלטת ועדת משנה לתו"ב מס' 2023011 מיום 17/12/2023:

הועדה החליטה לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה לתוספת יח"ד אחת עפ"י שבס – מותר 26 יח"ד, מוצע 27 יח"ד.
2. הקלה בגובה חלל כפול: מבוקש גובה חלל כפול (קומה) של עד 5 מ' במקום 3.2 מ' לפי הוראות התכנית.
3. הקלה לבניית מסחר עד קו בנין צידי 0 בין 2 מגרשים גובלים בהסכמת הבעלים וכפי שמופיע בנספח הבינוי.
4. הקלה בקו בנין צידי (דרומי) עד 10% כולל פתחים.
5. הקלה לגובה קומת מסחר, מבוקש גובה קומה של 6.6 מ' במקום 5 מ'.
6. הקלה לגובה קומת מגורים: 3.06 מ' במקום 3.2 מ'.

שטחי הבנייה מתשריט הבקשה להיתר:

קומה	שטח עיקרי					
	מוצע					
	מגורים	מסחר והסעדה	פנאי ותרבות	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי
חניון			55.36			55.36
קרקע		397.89				397.89
קומה 1	250.87			45.08	0.78	296.73
קומה 2	524.88			106.5	1.3	632.63
קומה 3	471.24			105.3	1.3	577.87
קומה 4	471.24			43.5	1.3	516.04
קומה 5	471.24			7.12	1.3	479.66
קומה 6	326.96				0.4	327.36
קומה 7	272.38					272.38
גג'						
סה"כ עילי	**2,788.81**	**397.89**	**0.00**	**307.48**	**6.38**	**3,500.6**
ת"ק	**0**	**0**	**55.36**	**0**	**0**	**55.4**
סה"כ עילי	**2,788.81**	**397.89**	**55.36**	**307.48**	**6.38**	**3,555.9**

ממ"ד שטח רצפה	שטחי שרות							עיקרי+ שירות	מרפסת זיזית
	מוצע								
	ממ"ד קירות	מבואות חדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ.שירות	חניה	אחסנה	אחר	סה"כ שירות		
		93.32	211.76	472.2	192.9		970.13	1025.49	
		89.21	32.83	53.2		268.1	443.31	841.2	
27	10.2	50.92					88.12	384.85	6.43
45	17.58	53.46					116.04	748.67	21.37
45	17.58	53.46					116.04	693.91	52.54
45	17.58	53.46					116.04	632.08	36.9
45	17.58	53.45					116.03	595.69	40.53
36	16.12	40.38					92.5	419.86	
		37.9					37.9	310.28	
		6.28					6.28	6.28	
243.00	**96.64**	**438.52**	**32.83**	**53.2**	**0.0**	**268.1**	**1,132.26**	**4,632.82**	**157.77**
0	**0**	**93.32**	**211.76**	**472.2**	**192.9**	**0.0**	**970.13**	**1025.49**	**0**
243.00	**96.64**	**531.84**	**244.59**	**525.4**	**192.9**	**268.1**	**2,102.39**	**5,658.31**	**157.77**

7.2.2 היתר בניה מס' 20230538 מיום 28/08/2024:

בנכס הנדון ניתן היתר להקמת בנין מגורים בן 7 קומות, קומת חניון ומסחר בקומה תחתונה (גובה כפול), סה"כ 27 יח"ד.

8. עמדות הצדדים:

8.1. שמאי המשיבה:

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין ההקלה לתוספת יח"ד ללא תוספת שטחים, הקלה לבניית מסחר עד קו בנין צידי 0 והקלה בקו בנין צידי דרומי עד 10%. בנוסף, חושבה ההשבחה בגין הקלה בגובה חלל גג כפול והקלה בגובה קומת מסחר. לשיטת המשיבה ההקלות מהוות אופטימיזציה תכנונית, תכנון וניצול זכויות מיטבי, פונקציונליות ושיפור תכנון.

<u>לענין ההקלה לתוספת יח"ד אחת עפ"י שבס (מותר 26 יח"ד, מוצע 27 יח"ד):</u>
לטענת שמאי המשיבה לתוספת יח"ד ללא תוספת שטח קיים יתרון כלכלי מובהק. ההשבחה נובעת מביטול רכיב השוליות.

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה לפי 700,000 ₪/קרקע ליח"ד אשר חושבה במקדם השבחה של 0.2 וזאת, בהתאם להחלטות שמאים מכריעים.

<u>לענין ההקלה בגובה חלל קומת הגג עד 5 מ' במקום 3.2 מ':</u>
בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההקלה יוצרת שיפור תכנוני וניצול זכויות בצורה מיטבית.

בשומת המשיבה הובאה בחשבון תוספת השבחה בשיעור של 5% בהתבסס על מחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין מחודש 02/2022. בנוסף, הובא בחשבון כי שטח הקומה בחלל הגג המבוקש הינו 65 מ"ר וזאת, עפ"י מדידה גרפית.

<u>לענין ההקלה לבנית מסחר עד קו בנין צידי 0 בין 2 מגרשים גובלים:</u>
לטענת שמאי המשיבה, ההקלה הנדונה מהווה שיפור תכנון והרמוניה תכנונית כללית. בנוסף, בניה בקו 0 מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המתחם.

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי קו הבנין הצידי עפ"י תב"ע הינו 3 מ' ואורך השטח המסחרי הינו כ - 17 מ'. בהתאם לכך חושבה ההשבחה בשומתו בגין שטח חורג של 51 מ"ר מקו בנין צידי. שטח החריגה הוערך על ידו לפי מקדם השבחה בשיעור של 7%.

<u>לענין ההקלה בקו בנין צידי (דרומי) עד 10% כולל פתחים:</u>
בשומת המשיבה הובא בחשבון כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המתחם. כ"כ, נערכה אבחנה בין השטח החורג בק"ק למסחר (3.5 מ"ר) לשטח החורג למגורים ללא ממ"ד (22 מ"ר) בקומות העליונות. בשומתה, חויבו ההרחבות למגורים עבור יחידות הורים בדירה אחת בכל קומה. בשומתה חושב שטח החריגה למגורים ומסחר בגין שיפור תכנון בשיעור של 20%.

<u>לענין ההקלה לגובה קומת מסחר (מבוקש 6.6 מ' לעומת 5 מ' מותר)</u>:

לטענת שמאי המשיבה ההקלה הנדונה מאפשרת מעבר תשתיות וצנרת תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המתחם. בנוסף, הגבהת קומת המסחר מהווה תוספת נפח אחסנה ואפשרות לבניית גלריה בחלק מהשטח.

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין הגבהת קומת מסחר מוצעת כ - 397.98 מ"ר עיקרי. בשומתו הובא בחשבון כי עפ"י הוראות התכנית הותרה קומת מסחר בגובה 5 מ' לעומת 6.6 מ' המוצע במצב חדש. ההשבחה שהוערכה על ידו הינה של 5% לתוספת של 1 מ' וכ - 8% להגבהה של 1.6 מ' במקרה הנדון. מקדם ההשבחה מבוסס לשיטתו על הקווים המנחים של השמ"מ והחלטות שמאים מכריעים.

בנוסף, הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.9 לשוליות והתאמה.

<u>לעניין ערכי השווי למגורים</u>:

בשומת המשיבה הובאו בחשבון עסקאות מכר נכון לשנים 2023-2024 מאתר מידע נדל"ן רשות המיסים, למכירת דירות בנות 3-6 חדרים העתידות להבנות במתחם הנדון וכן דירות בכלל רובע A מזרח (עסקאות המגלמות שווי שוק / עסקאות מחיר למשתכן/מטרה). בנוסף, הובא בחשבון מכרז רמ"י 104/2022 מיום 14/12/2022 במסגרת 'מחיר מטרה' באלעד הכולל את המגרשים 114-116 נשוא השומה וכן 2 מתחמים נוספים בתחום התכנית הנדונה (ללא הצגת ניתוח המכרז).

בהתאם לנתונים אלו, מתקבל על ידו שווי ממוצע של 22,000-23,000 ₪ למ"ר בנוי לדירות בשוק החופשי. בחילוץ מע"מ (17%) יזמות (17%) ועלויות בנייה של 7,800 ₪/מ"ר מתקבל על ידו שווי מעוגל של 8,600 ₪/מ"ר מבונה נכון למועד הקובע.

כ"כ, מתקבל על ידו שווי ממוצע של 13,781 ₪ למ"ר בנוי ללא מע"מ לדירות ב'מחיר מטרה'. בחילוץ מע"מ (17%) יזמות (15%) ועלויות בנייה של 7,250 ₪/מ"ר מתקבל על ידו שווי מעוגל של 5,900 ₪/מ"ר מבונה נכון למועד הקובע.

בשקלול הערכים הנ"ל לפי היחס שנקבע במכרז לשני טיפוסי הדירות לפי משקל יחסי של 20% לשווי של 8,600 ₪/מ"ר לדירות 'שווי שוק' ומשקל יחסי של 80% לשווי של 5,900 ₪/מ"ר מבונה לדירות ב'מחיר מטרה' מתקבל שווי משוקלל של 6,400 ₪/מ"ר מבונה למגורים.

בשומתו נקבע שווי ממוצע של 700,000 ₪ קרקע ליח"ד.

<u>לענין ערכי השווי למסחר</u>:

בשומת המשיבה הובאו בחשבון עסקאות מכר משנים 2022-2023 מאתר מידע נדל"ן רשות המיסים, לשטחי מסחר בגוש הנדון והסביבה. בהתאם לנתונים אלו, מתקבל על ידו שווי בגבולות 26,000 ₪/מ"ר בנוי. בחילוץ יזמות (25%) והפחתת עלות בנייה של 7,000 ₪/מ"ר מתקבל על ידו שווי של 13,800 ₪/מ"ר מבונה למסחר נכון למועד הקובע.

לשיטת שמאי המשיבה, מדובר בשטחים למטרות מסחריות הנסחרים בשוק החופשי ולא ב'מחיר מטרה'.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המשיבה:

הקלה לתוספת יח"ד אחת עפ"י שבס - מותר 26 יח"ד, מוצע 27			
תוספת יח"ד	**שווי קרקע ליח"ד**	**מקדם השבחה**	**סה"כ השבחה**
1	700,000	0.2	**140,000**
הקלה בהגבהת חלל הגג			
שטח אזור חלל כפול	**שווי מ"ר מבונה בש"ח**	**מקדם השבחה**	**סה"כ השבחה**
65	6,400	0.05	**20,800**
הקלה לבנית מסחר בקו בנין צידי 0			
שטח בתחום קו בנין	**שווי מ"ר מבונה בש"ח**	**מקדם השבחה**	**סה"כ השבחה**
51	13,800	0.07	**49,266**
הקלה בקו בנין צידי דרומי עד 10% כולל פתחים			
שטח עיקרי חורג	**שווי מ"ר מבונה בש"ח**	**מקדם השבחה**	**סה"כ השבחה**
3.5 מ"ר מסחר	13,800	0.2	**9,660**
22 מ"ר מגורים	6,400	0.2	**28,160**
סה"כ השבחה בש"ח			**37,820**
הקלה בגובה קומת מסחר, מבוקש 6.6 מ' במקום 5 מ'			
שטח עיקרי מסחרי	**תוספת גובה במ'**	**מקדם השבחה**	**סה"כ**
397.89	1.6	8%	**31.83**
שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר			**13,800**
הפחתה לשוליות והתאמה			**0.9**
סה"כ השבחה בש"ח			**395,204**
סה"כ ההשבחה בש"ח בגין ההקלות			**643,090** ₪

8.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי ביחס לכל אחת מההקלות המוצעות בבקשה להיתר לא נוצרה השבחה בנכס נשוא השומה.

<u>לעניין ההקלה לתוספת יח"ד:</u>

לטענת שמאית המבקשת, עפ"י תמהיל הדירות בנספח ג'4 שבבקשה להיתר, 16 יח"ד מתוך 83 יח"ד המבוקשות מיועדות למכירה בשוק החופשי, קרי יחס של 19.2%. עפ"י חוזה החכירה וחוברת המכרז, מתוך 80 יח"ד המותרות עפ"י התב"ע ימכרו 64 יח"ד במסגרת מחיר מטרה ו - 16 יח"ד ימכרו לשוק החופשי ביחס של 20%/80% בהתאמה.

מהאמור עולה, כי הדירה שנוספה בכל חלקה מיועדת לשיווק במסלול של 'מחיר מטרה' במחיר קבוע מראש שנקבע במסגרת המכרז. לטענתה, לשטח הדירה ולטיב התכנון שלה אין השפעה על התמורה למ"ר.

לאור זאת, הובא בחשבון בשומת המבקשת כי לא נוצרה השבחה עקב אישור ההקלה לתוספת יח"ד אשר מיועדת לשיווק במסלול 'מחיר מטרה' ללא תוספת שווי. כתמיכה לעמדתה מפנה להחלטת ועדת ערר (צפון) 8034/20 בענין א.י אמריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' הולתו"ב יקנעם וכן, לעת"מ (ת"א) 39445-12-21 בענין הולתו"ב הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ.

<u>לעניין ההקלה בקווי בנין:</u>

לטענת שמאית המבקשת, בתחום ההקלה מתוכנן שטח מסחרי בקומת הקרקע ו - 9 דירות מגורים בקומות 1-5. כ"כ, עפ"י תשריט ההיתר מתוך 9 הדירות שמושפעות מההקלה, 8 דירות מיועדות לשיווק במחיר מטרה ודירה אחת מיועדת לשיווק בשוק החופשי.

שמאית המבקשת סבורה כי בפרויקט מחיר מטרה נמכרים השטחים עפ"י מחיר למ"ר דירתי שנקבע במסגרת המכרז ולכן, אישור השינוי בתכנון הדירה אינו יוצר 'התעשרות'. אי לכך, לגבי 8 הדירות המשווקות במחיר מטרה לא נוצרה השבחה.

ביחס לדירה שמיועדת לשיווק בשוק החופשי, השטח הכלול בתחום ההקלה הינו כ- 2.5 מ"ר. השטח המסחרי הכלול בתחום ההקלה הינו כ - 3.5 מ"ר ובסה"כ 6 מ"ר המהווים כ - 0.1% מסך השטח העילי. לשיטת המבקשת מדובר בשטח זניח שאינו משפיע על טיב התכנון ואינו יוצר עליה בשווי.

עוד נטען, כי ככל והמגרש היה מוצע למכירה במועד הקובע הרי שאין ספק שהתמורה לא היתה משתנה עקב ההקלה שאושרה בקו הבנין. כחיזוק לטענתו מפנה לערר מס' 403/17 בענין 'אהרון ברק נ' הולתו"ב ירושלים'. לשיטת המבקשת, לאור העובדה כי מדובר בתרומה המהווה כפרומיל משווי הנכס, הרי שאין תרומה ולכן, אין השבחה.

<u>לענין ההקלה בגובה חלל הגג עד 5 מ׳ במקום 3.2 מ׳:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי ההקלה מתייחסת לשטח של כ - 65 מ״ר בחלל הגג, המשקף 16 מ״ר לכל דירה בלבד.

לטענת שמאי המבקשת, הקלה לתוספת גובה בחלל הגג מבוקשת בד״כ ביישובים יוקרתיים ביחס לכל החלל של הסלון ופינת האוכל. במקרה הנדון, מדובר בנכס הממוקם בעיר אלעד שאינה מאופיינת באוכלוסייה אמידה וקיימת תמורה מירבית לדירות מיוחדות אותו לא ניתן ׳לפרוץ׳.

לאור הנ״ל, הובא בחשבון בשומת המבקשת כי לא נוצרה השבחה בגין ההקלה להגבהת קומת הגג.

<u>לענין ההקלה לבנית מסחר בקו בנין 0 בין שני מגרשים גובלים:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי עפ״י נספח הבינוי המצורף לתכנית תוכננו מלכתחילה שטחי המסחר בקו בנין 0.

לטענת שמאית המבקשת, לאור נספח הבינוי והעובדה שהסכמת בעלי הזכויות מהווה אישור לשינוי המבוקש והתאמה למטרות התכנית, הרי שלאחר שהחלקות שווקו ביחד, הרי שהאפשרות לבניה בקו בנין 0 כבר מגולמת בשווי המגרשים ולכן, לא נוצרה השבחה עקב אישור ההקלה.

<u>לענין ההקלה להגבהת קומת המסחר:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי ההקלה המוצעת התבקשה מסיבות טכניות במטרה לייצר גובה אחיד בחזית ובעורף הבנין במפלס הרצפה של קומת המגורים השניה. לטענת המבקשת, גובה הלובי והדירה עולה על 5 מ׳ ולכן, נדרשה הקלה לגובה שטחי המסחר בחזית על מנת שגובה הבינוי בחזית יהיה זהה לגובה הבינוי בעורף. כ״כ, מרבית הגובה שנוסף מיועד למעבר צנרת ותשתית.

עוד נטען, כי עפ״י שומות מכריעות באזורים שונים נקבעה השבחה בגין הגבהת קומת המסחר בגבולות 0.02-0.075 לכל מטר. לשיטתה, יש לבחון כל מקרה לגופו. במקרה הנדון אין זכויות בניה להקמת גלריות ולכן, לא ניתן לנצל את תוספת הגובה לצורך גלריה.

בנוסף, שטחי המסחר בפרוייקט מחולקים ליחידות קטנות ולכן, תוספת הגובה מייצרת יחידות בעלות צורה שאינה פרופורציונלית. במקרים רבים במסגרת עבודות ההתאמה מבוצע קירוי אשר מנמיך את התקרה ומאפשר תכנון טוב יותר החוסך בעלויות הקירור/חימום.

לאור כל האמור ובהתחשב במאפייני היחידות המתוכננות וגובה החנויות במצב קודם (5 מ׳), הובא בחשבון בשומת המבקשת כי לא נוצרה השבחה עקב אישור ההקלה.

<u>לענין אומדן השווי למגורים:</u>

בשומת המבקשת נאמד שווי הנכס עפ״י השימוש בגישת ההשוואה וכן עפ״י גישת החילוץ.

לשיטת המבקשת הובאו בחשבון נתוני השוואה לקרקעות אשר שווקו במסגרת מכרזי רמ״י בתחום התכנית הנדונה בה ממוקם הנכס נשוא השומה וכן בתחום תכנית תמל/1081 אשר ממוקם בצפון אלעד. בניתוח המכרזים ובהתחשב בשווי של 9,700 ₪ למ״ר מבונה מסחר ועלות של 7,600 ₪ כולל מע״מ למטלה

להקמת מבנה ציבור, מתקבל על ידו שווי בגבולות 2,900 ₪ - 5,000 ₪/מ״ר מבונה למגורים. לטענת שמאית המבקשת מדובר בשווי מגורים המגלם מחיר מטרה בשיעור של 80% ודירות שווי שוק בשיעור של 20%.

בנוסף, הובאו בחשבון עסקאות מכר לדירות מגורים המשווקות בשוק החופשי המשקפות שווי ממוצע של 22,000 ₪/מ״ר בנוי.

לענין עלות הבניה למ״ר – לשיטת המבקשת התחשיב נערך עפ״י מחשבון 'דקל' לעלות הקמת הפרוייקט עבור 83 יח״ד. סה״כ עלויות הקמה כולל עקיפות מסתכם לשיטתה בכ- 1.27 מלש״ח ליח״ד ממוצעת. משקף עלות הקמה משוקללת של 10,800 ₪/מ״ר.

בניתוח העסקאות עפ״י גישת החילוץ ובניכוי מע״מ (17%), יזמות (17%) והפחתת עלות בניה (10,800 ₪/מ״ר) מתקבל על ידה שווי <u>של 5,000 ₪/מ״ר מבונה למגורים בשוק החופשי</u> (לאחר הפחתת מס רכישה בשיעור של 6% בהתאם לתקינה השמאית – תקן מס' 3).

לצורך בחינת השווי בדירות מגורים במחיר מטרה הובא בחשבון שווי ממוצע של 15,138 ₪ למ״ר ללא מע״מ (ללא הצגת נתוני ההשוואה). בניכוי יזמות (15%) והפחתת עלות בניה (9,720 ₪/מ״ר) מתקבל על ידו <u>שווי של 3,200 ₪/מ״ר מבונה במחיר מטרה</u> (לאחר הפחתת מס רכישה בשיעור של 6% בהתאם לתקינה השמאית – תקן מס' 3).

בשקלול נתוני השווי של 5,000 ₪/מ״ר מבונה בשוק החופשי ושווי של 3,200 ₪/מ״ר מבונה ב'מחיר מטרה' מתקבל על ידו שווי משוקלל של 3,600 ₪/מ״ר מבונה למגורים (לפי יחס של 20/80).

<u>לענין ערכי השווי למסחר:</u>

בשומת המבקשת הובאו בחשבון נתוני היצע למכירה/השכרה של שטחי מסחר בבנייני מגורים עם חזית מסחרית מהם מתקבל לשיטתו שווי ממוצע בגבולות 25,000 ₪/מ״ר מסחר (מגלם מקומות חניה צמודים). בחילוץ השווי ובניכוי יזמות (25%) והפחתת עלות בניה (7,200 ₪) והפחתת עקיפות 35% (2,520 ₪) מתקבל על ידה שווי של 9,700 ₪/מ״ר מבונה למסחר.

לאור כל האמור לעיל הובא בחשבון בשומת המבקשת כי לא נוצרה השבחה לאור אישורן של ההקלות בנכס נשוא השומה.

<u>התייחסות לשומת המשיבה:</u>

לעניין ההקלה לתוספת יח״ד ללא תוספת שטח – נטען כי בשומת המשיבה לא הובא בחשבון כי הדירות שנוספו הינן דירות המיועדות לשיווק במסגרת 'מחיר מטרה'.

לענין ההקלה בקו בנין (10%) – נטען כי מקדם ההשבחה של 20% שנקבע בשומת המשיבה גבוה ביחס לזה שנקבע בשומות מכריעות. כתימוכין לעמדתו מפנה ל- 3 הכרעות באזורים שונים ולפיהן נקבע מקדם שיפור תכנון בשיעור של 10%.

לענין עלויות הבניה למגורים – נטען כי עלויות הבניה שהובאו בחשבון בשומת המשיבה (7,800 ₪/מ״ר לדירות בשוק החופשי ו- 7,250 ₪/מ״ר לדירות במחיר מטרה) נמוכות משמעותית מהמקובל.

לשיטת שמאית המבקשת, במידה ונפחית מהעלות הכוללת את העלויות העקיפות (35%) ואת שיעור העמסת שטחי השירות המשותפים (כ- 23% עפ"י הבקשה להיתר) מתקבלת עלות כוללת של כ- 4,700 ₪ למ"ר לדירות בשוק החופשי ו- 4,400 ₪/מ"ר לדירות במחיר מטרה. מדובר בעלות הנמוכה מהעלות הנדרשת לצורך בניית השטח העילי בלבד ואינה מכסה את עלות מרתפי החניה והמרפסות.

לענין עלויות הבניה למסחר – נטען כי במידה ונפחית מהעלות הכוללת את העלויות העקיפות (35%) מתקבלת עלות כ- 5,200 ₪/מ"ר. עלות זו נמוכה מהעלות הנדרשת לצורך בניית השטח העילי בלבד ואינה מכסה את עלות הקמת מקומות החניה.

לענין הסבירות – נטען על ידה כי ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה משקפים שווי של כ - 80 מלש"ח לחלקות בשלמות הגבוה בכ - 60% ממחיר הרכישה (50 מלש"ח כולל היטלי פיתוח). כ"כ, בשנה שבין דצמבר 2022 לדצמבר 2023 ריבית בנק ישראל עלתה בשיעור דרמטי מה שגרם לירידה ברמות הביקושים ולירידה בשווי הקרקעות למגורים לעומת מחירי השיא במהלך שנת 2022. לכן לא סביר לאמוד את שווי הקרקע בסכום שגבוה ב- 60% ממחיר רכישתה. גם אם נבחן את מכרזי רמ"י באלעד שנערכו בשנים 2022-202 נראה שההצעות הזוכות משקפות מחיר הנע בין 3,000 ₪ לבין כ- 4,600 ₪/מ"ר מגורים. ערכים אלו נמוכים לשיטתה בעשרות אחוזים מהשווי שנקבע בשומת הועדה.

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

לענין ההקלה לתוספת יח"ד – נטען כי עפ"י תנאי המכרז ובהתאם לנספח חוזה החכירה, הגדלת מס' יחה"ד במקרקעין תהיה במסגרת אישורה של הקלה.

עוד נטען כי בשומת המשיבה לא חושבה ההשבחה על עצם תוספת הדירה, אלא ביחס לשיפור התכנון והניצול המיטבי של תמהיל הדירות. בנוסף, יש לזכור כי כל דירה מוסיפה גם ש"ש מעבר לשטחים העיקריים וכן, קיימת תוספת 12 מ"ר ממ"ד ומרפסת. שטחים אלו סחירים הן בשוק החופשי והן במחיר למשתכן. עמדה זו מתכתבת עם החלטות שמאים מכריעים לחישוב השבחה הנובעת מביטול שוליות והוספת יח"ד.

עוד נטען, כי תוספת יח"ד מכח 'שבס' באה לייצר דירות גדולות בגודל סביר לשוק החופשי ע"י חלוקת השטחים בין מס' דירות. עפ"י פרוטוקול הועדה צויין במפורש כי ההקלה ניתנה לצורך תכנון מיטבי במגרש המאפשר הגדלת הרווחים. ללא הקלה ביחה"ד סביר שחלק משטחי הבניה לא היו מנוצלים נכונה והיה נוצר מצב של דירות בשטח גדול שקשה לשיווק במחיר למשתכן.

לענין ההקלה בקו בנין (10%) – נטען כי בשומת המבקשת לא הוצג תחשיב מפורט להוכחת מסקנתה שאין תרומה בשל ההקלה המוצעת. כ"כ, ככל ולטענת המבקשת לא נוצרה השבחה מכח ההקלה המבוקשת, מדוע ביקשו היזמים הקלה זו?

לענין ההקלה בגובה חלל הגג – נטען כי לחלל גבוה יש השפעה על הדירה ושוויה. החלל יוצר בין היתר שטח אפקטיבי כלכלי מובהק שהינו מעבר לחישוב המינימלי שנקבע בשומת המשיבה. לשיטת המשיבה, בשומת המבקשת לא נערך תחשיב השבחה להקלה שבנדון אלא נטען באופן תיאורטי כי מאחר והנכס ממוקם בעיר אלעד הרי שההקלה המבוקשת אינה משביחה.

לטענתה, אלעד הינה עיר מבוקשת ביותר בקרב האוכלוסיה החרדית, יש לה מקור משיכה עצום עם ביקושי שיא בפרוייקטים בשכונה החדשה בכלל ובפרוייקטים הנדונים בפרט.

לעניין ההקלה לבניית שטחי מסחר בקו בנין 0 בין 2 מגרשים גובלים – נטען כי המסמכים המחייבים בתכנית הם התקנון והתשריט. בתשריט נראה בבירור כי הבינוי בין החלקות מופרד בקו בנין צידי של 3 מ'. לאור בקשת היזם, הרי שמדובר בהקלה נצרכת המהווה שיפור תכנון שכן החזית המסחרית אחידה והחלוקה לחנויות מיטבית יותר.

לענין ההקלה להגבהת קומת המסחר - נטען כי בשומת המבקשת אין הסבר ראוי או תחשיב המאשש את טענתה כי לא נוצרה השבחה לאור הבקשה המוצעת. קומת מסחר מוגבהת מאפשרת מעבר תשתיות וצנרת תוך שמירת קו עיצובי, שיפור תכנון, גמישות תכנונית ואפשרות להוספת גלריה. כ"כ, מקדם ההשבחה שננקט בשומת המשיבה מבוסס על החלטות שמאים מכריעים בנושא.

לענין נתוני השווי למגורים – נטען כי הפער בשווי בשומות הצדדים נובע בעיקרי מגובה עלויות הבניה שהובאו בחשבון בשומתם. עלויות הבניה שהוצגו בשומת המשיבה מבוססים על מחירון 'דקל' 12/2023 וכוללים כ- 6,500 ₪ למ"ר ישיר + 20% עקיף, סה"כ 7,800 ₪ עלות בניה למ"ר.

לענין שווי הקרקע למ"ר מבונה מסחר – נטען כי השווי הבסיסי שננקט בשומת המשיבה בסך של 26,000 ₪ הינו על הרף הנמוך והזהיר. כ"כ, עסקאות השוואה מצביעות אף על שווי של 30-40 אש"ח. בבדיקה חוזרת נראה כי בפרוייקט עצמו הוערכו ע"י יזמים שטחי מסחר בשווי של 40 אש"ח צפי הכנסה למ"ר ברוטו.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאית המבקשת
הקלות	17/12/2023	643,090 ₪	אין השבחה

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. 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.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2(א).
4. מיקום הנכס במגרש 114, גו"ח 5762/39 רובע A מזרח, אלעד.
5. המועד הקובע לקביעת ההשבחה עקב אישור ההקלות הינו 17/12/2023.

9.2. נקודות שבהסכמה:

1. המועד הקובע.
2. המצב המשפטי.
3. המצב התכנוני.
4. שטחי הבנייה.
5. לא חלה הקלה בגין הפחתת גובה קומת המגורים ל - 3.06 מ' במקום 3.2 מ'. כ"כ, לא נוצרה השבחה בגין ההקלה לבניית מבנה ציבור שלא בצמידות לקו בנין וביצוע רצועת גינון בסמוך לרחובות.

10. <u>הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

10.1 <u>מהות ההשבחה לדירות מגורים המשווקות במסגרת "מחיר מטרה":</u>

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין ההקלות המוצעות בבקשה להיתר. לעומת זאת, בשומת המבקשת הובא בחשבון כי לא חלה השבחה בגין ההקלות לדירות מגורים המשווקות במסגרת "מחיר מטרה" הואיל ולשיטתה, התמורה מהווה מכפלת מחיר הזכיה בשטחי הבניה המותרים בלבד. לשיטתה, לא מתקבלת כל תמורה הנובעת מאישור ההקלות.

<u>הכרעה</u>:

לצורך הכרעה בנושא עיינתי במספר שומות מכריעות והחלטת ועדת ערר כמפורט להלן.

בשומת השמאי סרחאן לנכס בגו"ח 21176/1 (מגרשים 245.1 + 245.2), כרמיאל, נדונה בקשה להיתר הכוללת הקלות. עפ"י ההכרעה נקבע כי חלה השבחה בגין ההקלות המוצעות. עוד נקבע בשומה המכרעת כי כל הדירות המוצעות והמבוקשות בדרך של הקלה ימכרו במסגרת 'מחיר למשתכן' וזאת, בהתאם לתנאי המכרז. למרות זאת, נקבע בהחלטה כי חלה השבחה בגין הקלות בפרוייקט "מחיר למשתכן".

בשומת השמאי דוד דדון לנכס בגו"ח 7326/22 ראשון לציון נקבע בין היתר כי: *"בבחינת עסקאות 'מחיר למשתכן' שנחתמו בפועל במקרקעין ושהועברו לידי בקובץ אקסל, ניכר כי לא קיים שינוי במחיר למ"ר בסיסי בנטרול תרומת מחסנים, חצר ומרפסות, בין הדירות בקומות השונות. לפיכך, תובא בחשבון ההשבחה ביחס לדירות המשווקות בשוק החופשי בלבד, בגינן חלה השבחה ליזם"*. עפ"י השומה המכרעת, לא נבחנה השבחה בגין הקלות ליחידות בפרויקט "מחיר למשתכן".

בשומת השמאית דודזון שמאמה לנכס בגו"ח 9248/102 (מגרשים 413-412), פרדסיה מיום 11/01/2021 נבחנה ההשבחה בגין הקלות שאושרו בבקשה להיתר. עפ"י השומה המייעצת מדובר במכרז לפיו כל הדירות נמכרות במסלול "'מחיר למשתכן'". בהתאם להנחיות ועדת הערר, חושבה השבחה בשתי חלופות. דהיינו, לפי שווי שוק ולפי שווי 'מחיר למשתכן'. יודגש, ועדת הערר קבעה כי החיוב יהיה לפי שווי "מחיר למשתכן".

יצויין כי, השומה המייעצת נדרשה ב**ערר מס' 245/17/48 מיום 19/07/2021 גילעם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים** בו נדון השווי הראוי בפרויקט מסוג "'מחיר למשתכן'". עפ"י הבקשה להיתר שנדונה בשומה המייעצת אושרו ההקלות הבאות: *"**תוספת יחידות דיור ללא תוספת שטחי בניה**, תוספת דירות גן מעבר למה שהתירה התב"ע התקפה, איחוד מרתף ל-4 בניינים, בניית גג בטון במקום גג רעפים, הקלה בשטח המרתף, הקלה מבינוי בגובה 0.00 והקלה בקווי בניין"*. (דגש הח"מ).

עפ"י האמור לעיל, יש לבחון את ההשבחה גם בפרויקטים "מחיר למשתכן" הנובעת מאישור הקלות.

יחד עם זאת,

ב**עמ"ן 39445-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ** מיום 16/05/2023 וכן, בעררים מאוחדים נוספים, נדונה הסוגיה העקרונית לעניין השווי שיש להביא בחשבון בפרוייקט 'מחיר למשתכן'.

בהתאם להחלטה הנ"ל נקבע בין היתר כי: ***"אין עוררין כי אין התעשרות בפועל של המשיבות כתוצאה מההקלות השונות, בפרט נכונים הדברים כלפי ההקלה המשמעותית של תוספת יחידות דיור ללא תוספת שטח".***

עוד נקבע בהמשך לעניין זה כי: " ...*למען שלמות התמונה והזהירות אציין, **כי לגבי הקלות שיש להן משמעות כלכלית בפועל גם לאור מגבלות המחיר למשתכן, אין מחלוקת כי יש לשלם היטל השבחה בכפוף למגבלות אלו**".*

המשמעות העולה מההחלטה הינה, כי בפרוייקט של 'מחיר למשתכן' לא קיימת התעשרות כתוצאה מהקלה לתוספת יח"ד ללא תוספת שטח. אולם, לגבי הקלות שבגינן קיימת התעשרות בפועל כתוצאה מהאקט התכנוני למרות המגבלות של מחיר למשתכן, וככל והתמורה עולה על התמורה המתקבלת בגין שטחי הבניה בלבד, הרי שיש לשלם היטל השבחה בגין ההשבחה הנובעת מאותן הקלות.

בהערת אגב יוער, כי אמנם ההכרעות הנ"ל דנות בפרוייקטים של 'מחיר למשתכן' ואילו הפרוייקט הנדון הינו במסלול של 'מחיר מטרה', אולם לאור הדימיון הרב בין המסלולים והעובדה כי בשני המקרים מדובר בתכנית ממשלתית שמטרתה לסייע ברכישת דירה במחיר מופחת, הרי שניתן להשליך מהמקרים הנ"ל על המקרה בענייננו.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה, יש לבחון את ההשבחה גם בגין ההקלות בפרוייקט הנדון בהן קיימת התעשרות כתוצאה מהאקט התכנוני. יחד עם זאת, ככל ומדובר בתוספת יחידות דיור ללא תוספת שטחי בניה הרי, שעפ"י הפסיקה הנ"ל לא קיימת התעשרות ולכן, לא חלה השבחה.

ומן הכלל אל הפרט,

במקרה הנדון, תיבחן ההשבחה בגין ההקלה בקו בנין בדירות המגורים (10%) והקלה בגובה חלל בקומת הגג עד 5 מ' במקום 3.2 מ'. בנוסף, תבחן ההשבחה ביחס להקלות המבוקשות ביחס לשטחי המסחר.

בנוגע להשבחה בגין תוספת יח"ד - ככל והיא תשווק במסגרת 'מחיר מטרה', הרי שהיא תהיה פטורה מתשלום היטל השבחה וזאת, בהתאם למפורט לעיל. יחד עם זאת, בהתאם לפסיקה הנ"ל הרי שבתוספת יח"ד גם במסלול של 'מחיר מטרה', כאשר נוספים שטחי בניה הרי שבגינם ניתן לגבות היטל השבחה. ואכן, במקרה הנדון, תוספת יחידת הדיור הינה ללא תוספת שטח עיקרי. יחד עם זאת, במסגרת תוספת יחידת הדיור בהקלה, נוספו שטחי בניה ע"י תוספת מרפסת, מחסן וממ"ד. לפיכך, בשומה זו תיבחן ההשבחה בגין תוספת מחסן ומרפסת בשטח ממוצע[4] ללא חיוב בגין עצם תוספת יחידת דיור וממ"ד.

[4] בהתאם לממוצע השטחים עפ"י היתרי בניה בסביבה כ- 7 מ"ר מחסן וכ- 17 מ"ר מרפסת זיזית ליח"ד.

שטחי השירות הנוספים, חושבו בשומה זו לפי מקדמי שווי בהתאם למקדמי השווי שננקטו בחוברת המכרז ובמקרה הנדון מקדם 0.4 למחסן ומקדם שווי 0.3 למרפסת שמש.

למרות האמור לעיל, וככל ויקבע כי תוספת יחידת הדיור תשווק במסלול 'שוק חופשי', הרי שתוצג בשומה זו גם חלופת השבחה בגין תוספת יח"ד. לאור כל האמור לעיל, תיבחן ההשבחה בשומה זו בגין ההקלות כולל בגין תוספת שטחי בניה הנובעים מתוספת יחידת דיור.

10.2. <u>הקלה בגין תוספת יח"ד ללא תוספת שטח – 'מחיר מטרה' או 'שוק חופשי'?</u>

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין תוספת יח"ד אחת במגרש הנדון שאושרה במסגרת הקלה (27 יח"ד מוצעות לעומת 26 יח"ד המותרות עפ"י הוראות תכנית 422-0357574). לטענת שמאי המשיבה תוספת יח"ד מעניקה יתרון כלכלי מובהק וניצול מיטבי של תמהיל הדירות. עמדה זו מתכתבת לשיטתו עם החלטות שמאים מכריעים לחישוב ההשבחה הנובעת מביטול שוליות דהיינו, הפיכת שטח שולי לשטח עיקרי. עוד נטען, כי כל יח"ד מוסיפה גם ש"ש סחירים מעבר לשטחים העיקריים כגון: תוספת ממ"ד ומרפסת.

לטענת שמאית המבקשת הדירה שהתווספה בכל מגרש מיועדת לשיווק במסגרת מחיר מטרה, לפי מחיר קבוע מראש שנקבע במכרז. לשיטתה, לשטח הדירה ולטיב התכנון שלה אין השפעה על המחיר. כתימוכין מפנה להחלטת ועדת ערר (צפון) 8034/20 בענין אמריקה ישראל להשקעות בע"מ ולעמ"נ (ת"א) 39445-12-21 בעניין הולתו"ב הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ.

<u>הכרעה:</u>

מגרש 114 הנדון כלול במתחם מגורים מס' 72918[5] הכולל 3 מגרשים (114-116) בהתאם לתכנית רובע A מזרח, אלעד (422-0357574). עפ"י הוראות התכנית הותרה ב- 3 המגרשים בנייתן של 80 יח"ד כדלהלן:

מס' חלקה	מס' מגרש	סה"כ יח"ד
39	**114**	**26**
40	115	26
41	116	28
סה"כ יח"ד		**80**

במסגרת הבקשות להיתר במגרשים 114-116 אושרה בכל אחד מהמגרשים הקלה לתוספת יח"ד אחת ללא תוספת שטח וסה"כ מתוכננות 83 יח"ד במתחם.

בהתאם לבקשה להיתר 20230538 מוצע במגרש הנדון הקמת בנין מגורים בן 7 קומות + קומת חניון + מסחר בקומה תחתונה (גובה כפול), סה"כ 27 יח"ד (כולל <u>תוספת יח"ד אחת</u> בהקלה).

[5] עפ"י חוברת המכרז.

עפ"י חוברת המכרז (מס' 104/2022) שפורסמה ע"י משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל וכן, בהתאם לחוזה החכירה נקבע כי מתוך 80 יח"ד המותרות עפ"י התב"ע, 64 יח"ד ימכרו במסגרת מחיר מטרה **ו - 16 יח"ד** ימכרו בשוק החופשי, ביחס של 20%/80% בהתאמה.

בהתאם לנספח ג'4 שהוצג בפני והמהווה חלק בלתי נפרד מחוברת המכרז, צויין תמהיל הדירות המתוכנן בכל מגרש וכן, נקבע מסלול השיווק ביחס לכל אחת מהדירות במתחם.

מעיון בטבלת הסיכום במסמך עולה כי **16 יח"ד** מתוך 83 יח"ד המבוקשות (19.3%) מיועדות למכירה בשוק החופשי ו- 67 יח"ד (80.7%) ישווקו במסגרת 'מחיר מטרה'. יצויין כי בשומת המשיבה לא נסתר נתון זה ולשיטתו תוספת יחה"ד בהקלה הינה משיקול של יצירת תמהיל נכון לשיווק.

מהאמור לעיל עולה כי גם לאחר אישורה של ההקלה נותר מס' הדירות ב'שוק החופשי' זהה למס' שנקבע במכרז טרם אישורה של ההקלה (16 דירות) ואילו יתרת הדירות כולל 3 הנוספות מכח ההקלה יוקצו במסלול 'מחיר מטרה' לפי מחיר קבוע מראש ועפ"י תנאי המכרז. המשמעות הינה, שבהתאם לעתירה המנהלית הנ"ל, ההקלה לתוספת יח"ד שתימכר במסגרת 'מחיר מטרה' תהיה פטורה מתשלום היטל השבחה.

בנוסף ומעבר לנדרש,

גם אם נבחן את תוספת יחידת הדיור ביחס לכל אחד מהמגרשים בנפרד, הרי שעפ"י ס' 2.1.6 בתנאי המכרז נקבע כדלהלן: *"ככל שתאושר ע"י גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מס' יחה"ד שניתן לבנות במקרקעין עפ"י התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 והתקנות שהותקנו מתוכו, רשאי הזוכה למכר <u>עד 20% ממס' היחידות שיתווספו עקב ההקלה בשוק חופשי</u> ובהתאם לכללי בחירת הדירות שנקבעו במכרז".*

כאמור, עפ"י תנאי המכרז 20% מסך הדירות הנוספות ישווקו בשוק החופשי ואילו 80% מתוכן ישווקו במסגרת מחיר 'מטרה'. מכאן, שלאור ההקלה לתוספת דירה אחת בכל מגרש ובהנחה למשקל מירבי של 80% לדירות 'מחיר מטרה' מתקבל שהיחידה כולה תשווק במסגרת 'מחיר מטרה'.

לאור האמור לעיל, הרי שבמימוש הנדון יחידת הדיור החדשה שאושרה בהליך של הקלה תשווק במסלול 'מחיר מטרה' ולכן, ההשבחה בשומה זו תחושב עבור רכיב זה רק בגין תוספת שטחי בניה הנובעים מתוספת יחידת הדיור ובמקרה הנדון תוספת מחסן ומרפסת.

על אף האמור לעיל, ולנוכח העדר וודאות מוחלטת באשר למסלול השיווק , תבחן ההשבחה בגין ההקלה לתוספת יח"ד במגרש הנדון גם ככל והדירה תשווק ב'שוק החופשי'.

<u>לעניין אופן חישוב ההשבחה בגין תוספת יח"ד – 'שוק חופשי':</u>

ההשבחה בגין תוספת יח"ד בשומה זו תיבחן בהתאם לרכיב השוליות של שטחי הבניה. לצורך כך, נדרש לבחון מהו השטח הדירתי הממוצע במצב הקודם לעומת השטח הדירתי במצב החדש. הפער בשטחים אלו משקף באופן המיטבי את ההשבחה שנוצרה לאור הפיכת שטח שולי לשטח עיקרי. לאור זאת, חושבה ההשבחה במקרה הנדון ע"י מכפלת השטח הדירתי השולי במספר היחידות המותר במצב הקודם.

<u>לענין שטח יח"ד בהקלה:</u>

עפ"י תכנית 422-0357574 הותרה הקמתן של 26 יח"ד במגרש 114 הנדון. בהתאם להיתר הבניה אושרה הקמתן של 27 יח"ד, כלומר נוספה יח"ד אחת בהליך של הקלה.

בהתאם לבקשה להיתר, מוצע שטח עיקרי כולל של 2,795.19 מ"ר[6]. בנוסף, מתוכננים 339.64 מ"ר[7] ממ"דים, משקף שטח פלדלת ממוצע של כ - 116.1 מ"ר ליח"ד במצב החדש (בחלוקה עבור 27 יח"ד). לעומת זאת עפ"י תכנית 422-0357574 במצב קודם הותרו במגרש הנדון 2,800 מ"ר עיקרי. בנוסף הותרו 312 מ"ר ממ"דים מכח התקנות להתגוננות אזרחית, משקף 119.69 מ"ר פלדלת ליח"ד (בחלוקה ל - 26 יח"ד).

לאור האמור לעיל, חושבה השבחה בשומה זו בגין שטח שולי של 3.59 מ"ר ע"ח כ"א מ – 26 היחידות שהותרו במצב הקודם ובסה"כ, 93.27 מ"ר.

<u>לענין מקדם ההשבחה:</u>

לצורך קביעת מקדם ההשבחה, עיינתי במספר שומות מכריעות באזורים שונים, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	שטח שולי במ"ר	מקדם השבחה
גיל הרצברג	3629/322	23	25%
שלומי יפה	4246/175	25.6	30%
יעקב פז	6422/44,17,19	20.5	30%
דוד דדון	7326/22	4.9	20%
עאטף עאלם	11538/80	16.8	12.50%
נורית גרבי	10036/446,76	14.77	20%
שאול אשרת	4041/75,63	16	15%
	ממוצע	**17.4**	**21.8%**

מהשומות הנ"ל מתקבל מקדם השבחה ממוצע של כ-22% עבור שטח שולי של כ- 17.4 מ"ר בממוצע.

לאור העובדה כי במקרה הנדון מדובר בשטח שולי של כ- 3.59 מ"ר בלבד, הובא בחשבון בשומה זו מקדם השבחה בשיעור של 15%.

לסיכום כל האמור לעיל,

בגין רכיב תוספת יח"ד במסלול 'מחיר מטרה', תחושב ההשבחה בגין תוספת מרפסת ומחסן בלבד.

במסלול 'שוק חופשי', תיבחן ההשבחה עבור שטח שולי של 3.59 מ"ר/ליח"ד ובסה"כ 93.27 מ"ר משטח שולי לשטח עיקרי במכפלה במקדם השבחה בשיעור של 0.15.

---

[6] 2,788.81 מ"ר עיקרי +6.38 מ"ר עיקרי ממ"ד = 2,795.19 מ"ר.
[7] 243 מ"ר שטח ריצפה +96.64 מ"ר ממ"ד קירות = 339.64 מ"ר ממ"דים.

10.3. <u>הקלה בגובה חלל הגג עד 5 מ' במקום 3.2 מ' על פי הוראות התכנית:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי הגבהת חלל הגג מ - 3.2 מ' ועד ל - 5 מ' מייצרת פרמיה כלכלית ויוקרתית וזאת, לעומת דירות סטנדרטיות בקומות הנמוכות המוקצות ל'מחיר מטרה'. שטח חלל הגג (כ - 65 מ"ר עפ"י מדידה גרפית) חושב לפי מקדם שיפור תכנון בשיעור של 0.05.

לטענת שמאית המבקשת, ההקלה לתוספת גובה בחלל הגג מבוקשת בד"כ ביישובים יוקרתיים ביחס לכל חלל פינת האוכל והסלון. במקרה הנדון ההקלה מתייחסת לשטח מצומצם של 16 מ"ר. בנוסף, הנכס ממוקם בעיר אלעד המאופיינת באוכלוסייה שאינה עמידה וקיים מחיר מירבי לדירות מיוחדות אותו לא ניתן 'לפרוץ'. תימוכין לכך ניתן למצוא לשיטתה בעסקאות שבוצעו בפרוייקט הנדון בהן ניתן לראות שאין פרמיה במחיר למ"ר בדירות בהן קיים חלל כפול.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם להוראות התכנית הותרה קומה טיפוסית בגובה שלא יעלה על 3.3 מ' (ברוטו).

עפ"י החלטת ועדת משנה לתו"ב מס' 2023011 מיום 17/12/2023 אושרה בין היתר ההקלה הבאה: **'הקלה בגובה חלל כפול: מבוקש גובה חלל כפול (קומה) של עד 5 מ' במקום 3.2 מ' לפי הוראות התכנית'.**

במקרה הנדון קיבלתי את עמדתה העקרונית של המשיבה ולפיה הגבהת חלל הגג עד 5 מ' יוצרת שיפור תכנוני. חלל כפול יוצר תחושה של פתיחות, גובה ומרחב ומאפשר חדירת אור טיבעי וזרימת אויר בחלל. מעבר לכך, מדובר בתוספת אלמנט עיצובי המעניק תחושת יוקרה וייחודיות.

לעניין טענת המבקשת להעדר פרמיה כלכלית בעיר אלעד – יצויין כי מעיון בתשריט הבקשה להיתר עולה כי מדובר בדירות דופלקס מיוחדות בקומה העליונה המשווקות בשוק החופשי וכוללות מרפסות גג נרחבות וקורות פרגולה דקורטיביות. אין ספק שלאור מאפייני הנכס בשכונת מגורים חדשה לצד שטחי תעסוקה, מסחר ומבני ציבור ובהתחשב במיקום הנכס במרכז הארץ וכן לנוכח המחסור בהיצע דירות בשוק הרי שבניה בחלל כפול משפיעה באופן ישיר על שוויה ועל מיתוג הדירה כ'דירת יוקרה'.

<u>לעניין מקדם ההשבחה בגין הגבהת החלל בקומה העליונה:</u>

בהתאם למחקר דלפי שנערך ע"י לשכת שמאי המקרקעין בשנת 2020 נבחנה סוגיית התוספת הממוצעת בשווי לכל תוספת גובה של 10 ס"מ בדירה שגובהה הוא 2.5 מ'. בממוצע התקבלה תוספת שווי של 4% ומקדם שכיח/חציון 5%.

בנוסף, עיינתי בשומות מכריעות באזורים שונים כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם השבחה להגבהת הקומה	פרטים
ערן ירקוני	6206/76	יואב 34, רמת גן	5%	הגבהה מ- 2.5 מ' ל- 3.5 מ'
דורית פריאל	7321/65	רמה 1, ת"א	1.50%	הגבהת קומה מ- 3 מ' ל- 3.15 מ'
נאוה סירקיס	6873/7	יצחק רבין 40, חולון	10%	הגבהת הקומה מ- 3 מ' ל- 4 מ'
ארז כהן	7084/220	ידידיה פרנקל 48, ת"א	15%	חלל כפול
יצחק ברמן	6445/155	ההכשרות, הוד השרון	7.50%	חלל כפול

בהתאם לשומות הנ"ל מתקבל מקדם השבחה בטווח של 5% - 15% בגין הגבהת חלל הגג ב- 1 מ' ועד לחלל כפול.

לאור כל האמור לעיל ובהתחשב בעובדה כי בינוי בחלל כפול מצריך תחזוקה מיוחדת וכן כרוך בבקרה תרמית ואקוסטית, קיבלתי את מקדם ההשבחה שהובא בחשבון בשומת המשיבה שנמצא ראוי וסביר. לפיכך, הובא בחשבון במקרה הנדון **מקדם שיפור תכנון בשיעור של 5% עבור הגבהת חלל הגג.**

<u>לענין שטח החלל הכפול:</u>

יצויין כי בהתאם למדידה גרפית ע"ג תשריט ההיתר מתקבל חלל כפול בשטח כולל של 65.61 מ"ר[8] בשטחי הסלון וזאת עבור 4 דירות הדופלקס שבקומה העליונה (קומה 7).

לאור כל האמור לעיל, חושבה ההשבה בגין הגבהת החלל בקומה העליונה בשטח של 65.61 מ"ר המוערך לפי מקדם השבחה בשיעור של 0.05.

במאמר מוסגר יצוין כי עפ"י תנאי המכרז יוקצו הדירות היקרות בפרוייקט למכירה בשוק החופשי. כ"כ, עפ"י נספח ג'4 לחוברת המכרז מסומנות הדירות בקומה העליונה (מס' 24-27) למכירה במסלול זה. לאור זאת, הובא בחשבון כי ההשבחה בגין הקלה זו תחושב בהתאם לשווי שוק חופשי כמפורט בסעיפים 10.7 ו - 10.8 דלהלן.

[8] 4.05 מ' אורך * 4.05 מ' רוחב * 4 יח"ד = 65.61 מ"ר.

10.4. <u>הקלה לבנית קיר 10% או פחות מעבר לקו בנין צידי עם פתחים לרבות בליטה או מרפסת המשאירה מינימום מרחק של 2.7 מ׳ מגבול מגרש צידי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה מהווה שיפור תכנוני וניצול זכויות מיטבי. לשיטת המשיבה בניית התוספות מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המתחם. בשומתה חושבה ההשבחה בגין תוספת בשטח של 22 מ״ר ביחידות ההורים עבור דירה אחת בכל קומה (ללא שטחי הממ״דים). בנוסף, חושבה ההשבחה בגין תוספת 3.5 מ״ר מסחר. שטחי החריגה מקווי הבנין הוערכו לשיטתו לפי מקדם שיפור תכנון 20%.

לטענת שמאית המבקשת עפ״י הבקשה להיתר ותמהיל הדירות בנספח ג׳4, מתוך 9 הדירות שמושפעות מההקלה הרי ש - 8 דירות מיועדות לשיווק ב׳מחיר מטרה׳ ודירה אחת מיועדת לשיווק בשוק החופשי. לגבי הדירה שמיועדת לשיווק בשוק החופשי מתקבלת לשיטתה חריגה בשטח של כ - 2.5 מ״ר. כ״כ, שטח המסחר בתחום ההקלה הינו כ - 3.5 מ״ר. בסה״כ מתקבלים על ידה 6 מ״ר חריגה מקו בנין. לטענתה, מדובר בשטח זניח שאינו משפיע על טיב התכנון ואינו יוצר עליה בשווי המקרקעין. כ״כ, במידה והמגרש היה מוצע למכירה במועד הקובע הרי שהתמורה לא הייתה משתנה עקב ההקלה בקו בנין.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם להחלטת ועדת משנה לתו״ב מס׳ 2023011 מיום 17/12/2023 הוחלט לאשר את הבקשה להיתר במסגרתה מוצעת בין היתר, **הקלה בקו בנין צידי (דרומי) עד 10% כולל פתחים.**

הקלה בקווי בנין מאפשרת מיצוי מלוא זכויות הבניה המותרות במגרש ותכנון מיטבי.

לאור עמ״ן 39445-12-21 בענין אפריקה ישראל מגורים בע״מ כמצויין לעיל הרי שככל וקיימת התעשרות בפועל כתוצאה מהאקט התכנוני של ההקלה, וככל והתמורה עולה על התמורה המתקבלת בגין שטחי הבניה בלבד, הרי שיש לשלם היטל השבחה בגין ההשבחה הנובעת מההקלות וביחס לכל יחה״ד המשווקות במסגרת הפרוייקט (הן ביחס לדירות שתשווקנה בשוק החופשי והן ביחס לדירות שתשווקנה במסגרת ׳מחיר מטרה׳).

בשומה זו חושבה ההשבחה בגין השטח הבנוי הכלוא בתחום קווי הבנין המוקטנים (שטחי המסחר בק״ק ושטחי המגורים בקומות העליונות 1-6). בהתאם לתשריט הבקשה להיתר הובאה בחשבון בכל אחת מהקומות חריגה בשטח של 0.3 מ׳ מקו בנין צידי[9] מותר של 3 מ׳ (10%).

[9] צידי דרומי.

לענין שטחי הבניה החורגים במסגרת ההקלה בקו בנין צידי:

לענין שטחי הבניה למסחר - הובאה בחשבון חריגה בשטח של **כ – 3.5 מ"ר** (אורך חזית של 11.65 מ') סחיר בקומת הקרקע (חנות מס' 8) לא כולל שטחי חדר האשפה וחדר הקרטונים.

לענין שטחי הבניה למגורים – הובאה בחשבון החריגה עבור הדירות שבקומות 1-5 עפ"י מדידה גרפית וזאת בהתאם לחלוקה לפי מסלול שיווק, כדלקמן:

קומה	מס' דירה	מסלול שיווק	אורך חריגה	שטח חריגה
1	1	מחיר מטרה	9.45	2.835
2	6	מחיר מטרה	9.45	2.835
	5	שוק חופשי	9.15	2.745
3	11	מחיר מטרה	9.45	2.835
	10	מחיר מטרה	5.55	1.665
4	16	מחיר מטרה	9.45	2.835
	15	מחיר מטרה	5.55	1.665
5	21	מחיר מטרה	9.45	2.835
	20	מחיר מטרה	5.55	1.665

בהתאם לפירוט הנ"ל מתקבלת **הבלטה כוללת בשטח של 21.915 מ"ר** בחלוקה של 2.745 מ"ר בדירה מס' 5 המשווקת ב'שוק החופשי'[10] וכ - 19.17 מ"ר בדירות המשווקות במסלול 'מחיר מטרה'. בשומה זו וכאמור לעיל, תיבחן ההשבחה בגין החריגה בדירות 'מחיר מטרה' לפי שווי 'מחיר מטרה' ואילו ההשבחה בגין החריגה בדירת 'שוק חופשי' תבחן בהתאם לשווי שוק (כמפורט בסעיפים 10.7-10.8 דלהלן).

לענין מקדם ההשבחה בגין החריגה מקווי בנין:

לצורך קביעת מקדם שיפור תכנון ראוי עיינתי בין היתר בשומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם השבחה להקלה בקו בנין
אוולין דודסון	**5763/42**	**אלעד**	**0.1**
אייל יצחקי	5611/56	ראש העין	0.1
אמנון נזרי	80050/28	גדרה	0.1
יעקב פז	6123/144+749	בני ברק	0.1
אייל יצחקי	80051/99+4	גדרה	0.1
משה נדם	A190	דימונה	0.1
יעקב פז	6123/144	749+144	0.1
נורית ג'רבי	6946/23	23	0.1
שושי שרביט	6532/262	262	0.1

[10] בהתאם לנספח ג'4 למכרז.

לאור כל האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו תוספת השבחה בשיעור של 10% בגין הקלה בקו בנין ביחס ל - 21.915 מ״ר מגורים וכן, כ - 3.5 מ״ר מסחר.

10.5. <u>הקלה לבניית מסחר עד קו בנין צידי 0 בין 2 מגרשים גובלים:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההקלה מהווה שיפור תכנון, הרמוניה תכנונית וכלכלית. בשומתו, חושבה ההשבחה בגין 51 מ״ר מסחר המוערך לשיטתו לפי מקדם שיפור תכנון בשיעור של 7%.

לטענת שמאית המבקשת עפ״י נספח הבינוי תוכננו מלכתחילה שטחי המסחר בקו בנין 0. לאור זאת ובהתחשב בעובדה כי החלקות שווקו יחד הרי שהאפשרות לבניה בקו בנין 0 כבר מגולמת בשווי המגרשים ולכן לא נוצרה השבחה עקב אישורה של ההקלה.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם להוראות התכנית הותרה בניה בקו בנין צידי 3 מ׳ במגרש 114 הנדון ביחס לשטחי המסחר.

עפ״י החלטת ועדת משנה לתו״ב מס׳ 2023011 מיום 17/12/2023 אושרה הבקשה שבנדון הכוללת בין היתר **'הקלה לבניית מסחר עד קו בנין צידי 0 בין 2 מגרשים גובלים בהסכמת הבעלים וכפי שמופיע בנספח הבינוי'.**

בהתאם לתשריט הבקשה להיתר מתוכננים בנכס נשוא השומה שטחי מסחר בקו בנין 0 עם המבנה במגרש 115 הגובל מצפון.

אין ספק כי בניה בקיר משותף מעניקה יתרונות תכנוניים וכלכליים כאחד ובכללן: מיקסום זכויות הבניה במגרש, חסכון בעלויות הבניה, חיזוק הפעילות המסחרית ומוקד משיכה גדול יותר ומעבר לכך, אף שמירה על חזות אחידה וקוהרנטית לאורך הרחוב.

בהתאם לתשריט התכנית מסומן קו בנין צידי – 3 מ׳ המיוחס לשטחי המגורים והמסחר כאחד.

אמנם עפ״י נספח הבינוי שטחי המסחר הממוקמים בחזית לרח׳ שמעון בן שטח מסומנים ברצף עם שטחי המסחר במגרש מס׳ 40 הגובל מצפון אולם מדובר בנספח בינוי מנחה שאינו מחייב מבחינה סטטוטורית.

עוד יצויין, כי עפ״י החלטת הועדה נכתב במפורש כי ההקלה המבוקשת הינה בהסכמת הבעלים. ככל שבניה במתווה של קיר משותף היתה מותרת מלכתחילה הרי ברור הוא שלא היתה נדרשת הסכמת הבעלים. אמנם במקרה הנדון מדובר במכרז ששווק עבור 3 מגרשים במתחם אחד כך שהבעלות בחלקות 39 ו- 40 הינה של אותו יזם, אולם לאור הוראות התכנית הרי שלצורך בניה בקיר משותף נדרשת הקלה המהווה שיפור תכנון וניצול מיטבי של הזכויות.

עצם העובדה כי מדובר במבקש אחד, אין בה כדי למנוע בחינת השבחה. ראשית, מדובר במימוש בדרך של היתר בניה ולכן, כל רכיב הבעלות המשותפת אינו רלוונטי ומכאן, שגם בעלות אחידה לכאורה אינה מועילה. בנוסף, ההשבחה נובעת מההקלה היוצרת כאמור מוצר טוב יותר וחסכוני יותר עבור המבקש.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה חלה השבחה בגין רכיב הקלה לבנית שטחי מסחר בקו בנין 0 בין 2 המגרשים הגובלים.

לענין השטח לחיוב – בהתאם לתשריט הבקשה להיתר, מוצעת בניה בקיר משותף ביחס לשטחי המסחר העורפיים שבקומת הקרקע בשני המגרשים הצמודים. אורך הקיר הינו כ- 17 מ'. בחישוב השטח הכלוא בין קווי הבנין המותרים של 0.3 מ' מתקבלת חריגה בשטח של 51 מ"ר התואם את עמדת המשיבה.

לאור הנ"ל חושבה ההשבחה בגין ההקלה בקווי בנין אפס ביחס לשטח של 51 מ"ר.

לענין מקדם ההשבחה – ככלל, מקובל להביא בחשבון מקדם שיפור תכנון של 0.1 כמפורט בסעיף 10.4 דלעיל. יחד עם זאת, במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת המשיבה על הצד הזהיר ולכן, בשומה זו הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.07 בלבד.

10.6. הקלה להגבהת קומת המסחר (מבוקש 6.6 מ' במקום 5 מ'):

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי קומת מסחר מוגבהת, מאפשרת מעבר תשתיות וצנרת תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המתחם. לטענת המשיבה, תוספת גובה במסחר מהווה תוספת נפח אחסנה ואפשרות בניית גלריה בחלק מהשטח. בשומתו, חושבה ההשבחה בגין הגבהת 397.89 מ"ר מסחר המוערכת על ידו לפי מקדם שיפור תכנון 0.08 ומקדם הפחתה לשוליות 0.9.

לטענת שמאית המבקשת ההקלה נתבקשה מסיבות טכניות במטרה לייצר גובה אחיד בחזית ובעורף הבניין. לשיטתה, במקרה הנדון אין זכויות בניה להקמת גלריות ולכן לא ניתן לנצל את תוספת הגובה לצורך הקמת גלריה. כ"כ, שטחי המסחר בפרוייקט מחולקים ליחידות קטנות ולכן, תוספת הגובה מייצרת יחידות בעלות צורה שאינה פרופורציונלית. במקרים רבים מבוצעות עבודות התאמה לשם הנמכת התקרה וחסכון בעלויות הקירור והחימום. לאור זאת, הובא בחשבון בשומת המבקשת כי לא נוצרה השבחה עקב אישור ההקלה.

הכרעה:

בהתאם להוראות התכנית החלה במרחב שכונת המגורים החדשה נקבע כדלקמן: *"ביעוד מגורים על כלל שימושיו, גובה קומת הכניסה לא יעלה על 4.5 מטר (ברוטו) וגובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטר (ברוטו).כ"כ, 'ביעוד מסחר ותעסוקה גובהה של קומת הכניסה יהיה 5 מטר (ברוטו)'.*

עפ"י פרוטוקול ישיבת הועדה הוחלט כדלקמן: ***"לאשר את ההקלה מהוראות התכנית לגובה קומת מסחר, מבוקש גובה קומה של 6.6 מ' במקום 5 מ', מהנימוק כי התכנון המבוקש לגובה קומת מסחר מוגבהת מאפשר מעבר תשתיות וצנרת תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המתחם".***

מקובלת עלי עמדת המשיבה ולפיה קיימת השבחה לאור אישורה של ההקלה להגבהת קומת המסחר. הגבהת הקומה תורמת לשיפור התכנון ולתחושת פתיחות ומרחב בחלל. כ"כ, היא מאפשרת ניצול יעיל של שטחי המסחר ובין היתר לצרכי תצוגה והתקנת תשתיות (מיזוג, חשמל, תאורה ותקשורת). מעבר לכך, מתקבלת חזות אסטתית ונקיה.

בנוסף, עפ"י תשריט ההיתר במגרש הנדון מתוכננים בעורף הקומה הראשונה שטחי מגורים עבור 3 יח"ד. במקרה הנדון הגבהת שטחי המסחר עד לגובה התקרה של הדירות בעורף הקומה הראשונה מאפשר 'יישור' המפלסים בקומה ושמירה על קומות מגורים טיפוסיות בגובה אחיד.

לאור הנ"ל קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו חושבה ההשבחה לאור אישורה של הקלה להגבהת קומת המסחר.

לעניין ניצול החלל להקמת גלריה – יצויין כי לאור המימוש המוצע והניצול הכמעט מלא של זכויות הבניה המותרות למסחר בתכנית[11] הרי שמקובלת עלי עמדת המבקשת ולפיה במקרה הנדון כמעט ולא נותרו זכויות בניה להקמת גלריות ומשכך, לא ניתן לנצל את תוספת הגובה לצורך גלריות.

<u>לענין מקדם ההשבחה</u>:

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 8% בגין הגבהה של 1.6 מ' בקומת המסחר (הגבהה מ- 5 מ' ל- 6.6 מ'). בנוסף, הובא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות בשיעור של 0.9, משקף השבחה של 7.2% בגין הגבהת קומת המסחר.

עפ"י מחקר דלפי של לשכת השמאים משנת 2017, תוספת השווי באחוזים בגין הגבהת קומה מ- 2.5 מ' ל- 5 מ' הינה 20%, משקף השבחה של 1% לכל תוספת של 12.5 ס"מ.

בנוסף, עיינתי בשומות מכריעות באזורים שונים, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם השבחה להגבהת קומת המסחר	פרטים
אפרת שלז	12799/69	קריית אתא	15.2%	בגין הגבהה של 1.5 מ'
יעקב פז	גושים 2768-9	גן יבנה	5.0%	בגין הגבהה של 2.1-2.4 מ'
אלדד חיימי	3653/215-216	דרך הים רחובות	7.7%	הגבהה מ- 6 מ' ל- 7.4 מ'
מרדכי דדון	11635/2,3,5-8	החרושת 5 חיפה	5.0%	לכל מ' גובה (בהגבהה מ- 4.75 מ' ל- 6.5 מ')
אבישי זיו	11547/73-79	ההסתדרות 265-271 חיפה	1.5%	לכל תוספת של 0.2 מ' (בגין הגבהה מ- 4.75 מ' ל- 6.1 מ')
עומר סרחאן	7016/187	ניצנה 20 תל אביב	5.0%	הגבהה מ- 2.75 מ' ל- 3.58 מ'
גבע בלטר	5640/6,30	דם המכבים מודיעין	2.0%	הגבהה של 1 מ'
דיאמנט	11608/26	קרית אתא	2.0%	לכל הגבהה של 0.2 מ'

ממוצע ההכרעות הנ"ל משקף השבחה של 1% עבור הגבהה של כ - 22 ס"מ בממוצע.

לאור כל האמור לעיל ובהתחשב בשוליות הפוחתת הן ביחס להיקף השטחים והן ביחס לתוספת הגובה, ובשים לב לשימוש המוצע שאינו לצרכי גלריה/אחסנה, מתקבל מקדם ההשבחה של כ - 7%[12]. יצויין כי מקדם זה מגלם את ההפחתה לשוליות כנטען ע"י שמאית המבקשת. לאור זאת, מתקבלת הפחתה המתקבל הינו בקירוב לשיעור ההפחתה בשומת המשיבה (0.08 * 0.9).

---

[11] שטח עיקרי למסחר: מוצע – 397.89 מ"ר לעומת 400 מ"ר מותר. שטח שירות למסחר – מוצע 268.07 מ"ר לעומת 270 מ"ר המותרים עפ"י התכנית.

[12] 160 ס"מ / 22 ס"מ = 7.3.

לעניין שטחי המסחר לחישוב ההשבחה - הובאו בחשבון 397.89 מ״ר עיקרי למסחר בקומת הקרקע בהתאם לשטחים המוצעים בבקשה להיתר אשר חושבו לפי מקדם השבחה ממוצע משוקלל של 0.07.

10.7. <u>שווי שוק או שווי ״מחיר מטרה״:</u>

בשומות הצדדים נבחנה ההשבחה בהתאם <u>לשווי מגורים משוקלל</u> שחושב לפי משקל של 20% לממוצע השווי לדירות ב׳שוק החופשי׳ ומשקל 80% לממוצע השווי בדירות של ׳מחיר מטרה׳.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי משוקלל של 6,400 ₪/מ״ר מבונה למגורים לעומת שווי של 3,600 ₪/מ״ר מבונה בשומת המבקשת.

<u>הכרעה</u>:

הסוגיה מצויה ב״סדר יום המקצועי״ ולמעשה טרם הוכרעה במישור המשפטי והשמאי, שכן אף בין השמאים המכריעים קיימת מחלוקת באשר לגישת השווי הראוי ונתוני ההשוואה הראויים בפרויקט ״מחיר למשתכן״.

הנושא נדון בין היתר בערר **8008/17 הטירה א.לוי בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל**. ועדת הערר סקרה בהרחבה בהחלטתה את עקרונות פרויקט ׳מחיר למשתכן׳ ומאפייני הגורמים הרלוונטיים בעסקה מיוחדת זו. ועדת הערר אף הרחיבה בשאלת ההתעשרות ויחסי הגומלין בין הועדה המקומית ובין המדינה.

בסופו של דבר החליטה ועדת הערר כדלקמן:

*״בהתאם להוראות הדין המצוי, אנו סבורים כי התנאים והמגבלות אשר נקבעו ע״י רמ״י במכרז שפרסמה במסלול ׳מחיר למשתכן׳, והמחיר הסופי לו התחייבה העותרת, אינם מבטאים את ערכם של המקרקעין בשוק החופשי אלא מחיר סובייקטיבי בלבד, **בו אין להתחשב לצורך עריכת היטל השבחה**״.*

אין ספק כי עפ״י החלטה זו אין להביא בחשבון שווי סובייקטיבי ולענייננו, שווי ׳מחיר למשתכן׳.

יודגש כי בערר הנ״ל הושגה פשרה אשר אושרה ע״י ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה חיפה ובהחלטתה נקבע שווי מופחת משווי שוק, אלא שמעיון בהחלטת ועדת הערר 8008/17 מיום 23/05/2019 נקבע כי: *״הפשרה המוצעת כעת - השבה בסך של 78,500 ₪ - מהווה הפחתה של כ - 37% מאומדן שווי שוק ..... ערך זה אליו הגיעו הצדדים משקף מעין ממוצע (או קרוב לממוצע) בין המחיר לבין השווי...,* ***ודומנו כי בנסיבותיו המיוחדות של המקרה, היעדרן של הכרעות נוספות בסוגיה הסבוכה אשר התעוררה בתיק, הסכומים בהם מדובר, והאינטרס הכולל להבאת ההליך לכדי סיכום סופי, מוחלט וודאי, תוך חסכון במשאבים וזמן שיפוטי יקר הינו סביר והוגן. (ד.ש.).***

*משכך **<u>ומבלי לגרוע מעמדת ועדת הערר כפי שהוצגה עד כה בגדר החלטותיה</u>** (ההדגשה במקור) ניתן בזאת תוקף להסכמת הצדדים״.*

עפ״י הנ״ל, הרי שעמדתה העקרונית של ועדת הערר לא השתנתה. לא זו אף זו, אלא שהיא קבעה באופן מפורש כי מדובר בפשרה ומבלי לגרוע מעמדתה הבסיסית של ועדת הערר. הפשרה לכאורה אינה בין ״סוגי

השווי" אלא פשרה בין דרישת הוועדה למבקש בערר. הפשרה אושרה בשל היקף הדרישה והאינטרס להביא את הליך לכדי סיום תוך חיסכון בזמן ובמשאבים. דהיינו, מדובר בהסכם נקודתי בין שני צדדים בעלי אינטרסים משותפים ללא שינוי בעמדה העקרונית.

<u>מסקנת ועדת הערר</u> – שווי שוק חופשי.

אלא שבהחלטת ועדת ערר **8034/20 א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה יוקנעם**, מיום 30/05/2021, נקבע בין היתר כדלקמן:

"הנה כי כן, קרקעות המשווקות במסלול "מחיר למשתכן" כפופות לתנאים ייחודיים, הנקבעים בכללי הגופים המוסדיים המוסמכים ומתפרסמים במכרז פומבי. מעת מכירת המקרקעין ליזם הזוכה במכרז, כפופים המקרקעין לתנאי הזכיה במכרז, ובפרט מחיר היעד של הדירות שעתידות להיבנות על ידו. זוהי נקודת הזמן הרלבנטית להערכת שווים של המקרקעין בענייננו – מועד אישורה של הקלה שנתבקשה בידי היזם הזוכה, לאחר זכייתו במכרז והתקשרותו עם רמ"י בעסקה בתנאי "דיור למשתכן".

בנקודת זמן זו ובתנאים האמורים, אליהם כבולים המקרקעין, יש לדמות את שווים של המקרקעין בשוק החופשי. בנקודת זמן זו, מימוש הזכויות במקרקעין כפוף להתחייבויות היזם למחיר יעד נתון של הדירות ולכללים המחייבים במסגרת הרלבנטית של "דיור למשתכן". מגבלות אלה בוודאי ישפיעו על המחיר המירבי שיהיה כל קונה סביר – מודע ורציונלי - בשוק חופשי מוכן לשלם.

מסלול "דיור למשתכן" הפך נפוץ יותר ויותר בשנים האחרונות ויש בשוק היקף משמעותי של קונים פוטנציאליים המעוניינים להתקשר בעסקאות במקרקעין כאלה, על מגבלותיהם, על אף קיומם של מקרקעין דומים אחרים המשוחררים ממגבלות אלה. דא עקא, ברי כי המחיר שיהיו מוכנים לשלם על מקרקעין מוגבלים מסוג זה לא יהא זהה למחיר שיהיו מוכנים לשלם עבור מקרקעין נטולי מגבלות דומות.

אמנם תנאי "דיור למשתכן" אינם קבועים בחוק אולם הכוחות הממשלתיים המוכרים כמשפיעים על שווי השוק אינם פועלים רק באמצעות דברי חקיקה, אלא למשל גם באמצעות מדיניות (ראו בספר הנ"ל, בעמ' 49).

תנאי "דיור למשתכן" הם פועל יוצא של מדיניות דיור ממשלתית ומימושם באמצעות הטלת מגבלות על קרקעות המדינה, המהוות את רובן של הקרקעות במדינה, נעשית בידי רמ"י מכוח חוק. התנאים הנ"ל הם פומביים ושוויוניים, כלליים ואובייקטיביים שאינם תוצר של נסיבות אישיות או מגבלות סובייקטיביות. משנקבע מחיר יעד בהליך של מכרז הרי שהוא מחייב ומגביל את מחיר התמורה ממימוש הזכויות במקרקעין. זהו נתון כלכלי רלבנטי וידוע שיילקח בחשבון בידי כל קונה סביר, הפועל "בהגינות, בידיעה, למען אינטרס אישי וללא לחץ" (מתוך הגדרת שווי שוק המובאת במאמרה הנ"ל של נחמה בוגין, בסעיף 4).

*בהתקיים תנאי שוק משוכלל שבו מתקיימים שקיפות ופעילות כלכלית רציונלית של הקונה הסביר, הפער בין מחירי מקרקעין עם וללא מגבלות כאמור, נובע מאותן מגבלות ייחודיות הכרוכות בעסקה של מקרקעין הכפופים לתנאי "דיור למשתכן". **מגבלות אלה הן תוצר של מערכת כללים והתחייבויות שנקבעו בידי גופי המדינה המוסמכים עפ"י חוק לקבוע מדיניות קרקעית של קרקעות המדינה, והם***

מחייבים לצורך מימוש הזכויות במקרקעין. ברי כי קונה סביר בשוק משוכלל ייתן למגבלות כאלה ביטוי בהערכת שווים של המקרקעין, שכן המדובר בנטל כלכלי המוטל על מימוש הזכויות במקרקעין. (ד.ש. א.כ.)

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 <u>מעבר להתעשרות הנישום</u>."* (ד.ש. א.כ.).**

<u>מסקנת ועדת הערר</u> – שווי "מחיר למשתכן".

בהחלטת ועדת ערר מס' 245/17/48 מיום 19/07/2021 גילעם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים נדונה בין היתר סוגיית השווי הראוי בפרויקט מסוג "'מחיר למשתכן"'. שם מוצעות ההקלות הבאות: *"תוספת יחידות דיור ללא תוספת שטחי בניה, תוספת דירות גן מעבר למה שהתירה התב"ע התקפה, איחוד מרתף ל-4 בניינים, בניית גג בטון במקום גג רעפים, הקלה בשטח המרתף, הקלה מבינוי בגובה 0.00 והקלה בקווי בניין".*

לעניין אופן הערכת הזכויות במסלול של "'מחיר למשתכן"' קבעה ועדת הערר כי: *"אנו קובעים כי בהערכת שווי ההשבחה להקלות בפרויקט* ***הנדון יש להביא בחשבון את מגבלות החוזה במסלול של 'מחיר למשתכן"'.***

מסקנת ועדת הערר – שווי "מחיר למשתכן".

אלא, שמעבר לפסיקות הנ"ל, ביום 16/05/2023 פורסמה **עמ"ן 39445-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ** וכן, עררים מאוחדים נוספים שנדונו בסוגיה העקרונית לעניין השווי שיש להביא בחשבון בפרוייקט 'מחיר למשתכן'.

בהתאם להחלטה נקבע בין היתר כי: *"לטעמי, במקרה שלפניי, לאור עקרון הבסיס של גביית היטל ההשבחה, ההכרעה הנורמטיבית הינה - כי יש להביא בחשבון במסגרת שומת היטל ההשבחה כי המקרקעין נמכרים* ***במגבלת מחיר למשתכן****, ואנמק".*

עוד נקבע בסופה של ההחלטה כי: *"לאור האמור והמנומק לעיל, אני סבור שעמדת ועדר הערר, אשר סברה* ***כי יש מקום להביא בחשבון את מגבלות תכנית מחיר למשתכן בעת קביעת היטל ההשבחה הינה נכונה וראויה****".*

לעניין ההקלות נקבע בהמשך: *"אין* ***עוררין כי אין התעשרות בפועל של המשיבות כתוצאה מההקלות השונות****, בפרט נכונים הדברים כלפי ההקלה המשמעותית של* ***תוספת יחידות דיור ללא תוספת שטח****".*

עוד נקבע בהמשך לעניין זה כי: *"יודגש ויוטעם, כאשר מביאים בחשבון את מגבלות תכנית המחיר למשתכן, אין התעשרות בפועל של החברות כתוצאה מהאקט התכנוני של ההקלה, והתמורה לה יזכו*

*המשיבות לאחר האקט התכנוני תהא זהה לתמורה לה יזכו המשיבות טרם האקט התכנוני, ככל שהיא נוגעת לדירות שנמכרות תחת מגבלת מחיר למשתכן. **למען שלמות התמונה והזהירות אציין, כי לגבי הקלות שיש להן משמעות כלכלית בפועל גם לאור מגבלות המחיר למשתכן, אין מחלוקת כי יש לשלם היטל השבחה בכפוף למגבלות אלו.** יתרה מזו, כפי שעולה מהשמאויות המכריעות, ולמעשה כך גם עולה מההיגיון הכלכלי הבריא, גם קונה מרצון אשר מודע לכלל המידע הקיים לגבי המקרקעין, לרבות מגבלות תכנית המחיר למשתכן, לא היה משלם מחיר שונה עבור המקרקעין לפני ואחרי אישור ההקלות, וזאת כאשר התמורה הצפויה ממכר דירות תחת תכנית 'מחיר למשתכן' זהה בשני המצבים".*

לאור כל האמור לעיל ולאור הוודאות בהקלה הנדרשת לטובת דירות 'מחיר מטרה' ודירות/מסחר 'שוק חופשי', הרי שבחישוב ההשבחה הובאו בחשבון בשומה זו ערכי שווי בהתאם למסלול השיווק דהיינו, שווי 'שוק חופשי' להקלות הרלוונטיות לשיווק ב'שוק חופשי' ושווי מופחת להקלות הרלוונטיות לשיווק ב'מחיר מטרה'.

10.8. <u>שווי מ"ר מבונה ב'שוק החופשי':</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי ממוצע של 22,500 ₪/מ"ר בנוי לדירות בשוק 'החופשי' וזאת, בהתבסס על עסקאות השוואה משנים 2023-2024 ברובע A מזרח בהתאם לדיווח של רשות המיסים. בניכוי מע"מ (17%), יזמות (17%) ועלות בניה (7,800 ₪/מ"ר) מתקבל על ידו שווי של 8,600 ₪/מ"ר מבונה.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 22,000 ₪/מ"ר בנוי לדירות בשוק החופשי בהתבסס על 8 עסקאות מכר לדירות מיוחדות שנמכרו בגבולות 3.49 מלש"ח – 4.33 מלש"ח. בגישת החילוץ ובניכוי מע"מ (17%), יזמות (17%), עלות בניה (10,800 ₪/מ"ר) ומס רכישה (6%) מתקבל שווי של 5,000 ₪/מ"ר מבונה במסלול 'שוק חופשי'.

<u>הכרעה:</u>

בשומות הצדדים נאמד השווי בכל אחד מהמסלולים בהתבסס על עסקאות מכר <u>בתחום התכנית הנדונה</u> עפ"י דיווח רשות המיסים. יחד עם זאת, לא הוצגו בפני חוזי המכר על פיהם ניתן לאמת את מסלול השיווק בכל אחת מהעסקאות.

בהתאם למאגר העסקאות שהוצגו בשומות הצדדים וכן עסקאות נוספות שאותרו על ידי ניכר כי קיים פער משמעותי במחיר למ"ר בין דירות 'שוק חופשי' לדירות 'מחיר מטרה'. כ"כ, ביחס לעסקאות בדירות המיוחדות עולה כי לאור השטחים הנרחבים והתמורה הגבוהה הרי שיותר מסביר להניח כי מדובר בדירות 'שוק חופשי'.

לענין העסקאות במגרשים הנדונים - בהתאם לחוברת המכרז נקבע כי יוקצו כלל הדירות <u>היקרות</u> בשוק החופשי. מעבר לכך, עפ"י נספח ג'4 למכרז קיימת הגדרת הממכר (שוק חופשי/מחיר מטרה) ביחס לכל אחת מהדירות הכלולות במתחם (מגרשים 116-114).

לאור זאת, הגעתי לכלל דעה כי אין מניעה להתבסס על העסקאות שניצפו באתר רשות המיסים. לפיכך הובאו בחשבון בשומה זו עסקאות המכר במגרשים הנדונים (116-114) וכן, במגרשים נוספים בתחום התכנית הנדונה (422-0357574) וזאת, עפ"י דיווח באתר רשות המיסים התואם לשומות הצדדים.

כאמור לעיל, בשומה זו נבחנה ההשבחה בין היתר, בגין ההקלה להגבהת הגג בקומה העליונה וכן, הקלות נוספות המיוחסות לדירות בקומות הטיפוסיות (הקלה בקווי בנין ותוספת יח"ד). לאור בסיס הנתונים הנרחב בשוק החופשי ובהתחשב בפרטי הדיווח ביחס לכל אחת מהעסקאות (מחיר מכירה, שטח, קומה) בוצעה אבחנה בין שווי דירות מיוחדות בקומות העליונות לדירות בקומות הטיפוסיות.

להלן עסקאות ההשוואה:

עסקאות לדירות בקומות הטיפוסיות							
יום מכירה	גוש חלקה	שטח	קומה	מס' חדרים	מחיר מכירה בש"ח	שנת בניה	ממוצע למ"ר בש"ח
01/03/2023	005762-0042-003-00	131	1	5	3,150,000	2023	24,046
05/03/2023	005762-0042-005-00	131	1	5	3,150,000	2023	24,046
16/03/2023	005762-0044-003-00	131	1	5	2,950,000	2023	22,519
21/03/2023	005762-0043-008-00	131	2	5	2,850,000	2023	21,756
26/03/2023	005762-0044-008-00	131	2	5	2,820,000	2023	21,527
27/03/2023	005762-0043-003-00	131	1	5	2,950,000	2023	22,519
28/03/2023	005762-0042-012-00	122	3	5	2,790,000	2023	22,869
28/03/2023	005762-0044-013-00	131	3	5	2,790,000	2023	21,298
23/04/2023	005762-0043-010-00	131	2	5	2,850,000	2023	21,756
30/05/2023	005762-0044-010-00	131	2	5	2,850,000	2023	21,756
03/07/2023	005762-0031-002-00	77	1	3	2,003,000	2024	26,013
28/08/2023	005762-0028-009-00	125	2	5	2,803,437	2024	22,427
13/09/2023	005762-0029-005-00	77	1	4	2,100,000	2027	27,273
13/07/2023	005762-0026-012-00	105	2	4	2,521,287	2024	24,012
13/09/2023	005762-0032-007-00	106	1	4	2,430,000	2023	22,925
06/11/2023	005762-0031-002-01	106	1	4	2,492,000	2024	23,509
07/11/2023	005762-0033-023-00	106	5	4	2,385,000	2024	22,500
07/11/2023	005762-0031-023-00	106	5	4	2,380,000	2027	22,453
06/12/2023	005762-0019-009-00	140	2	5	3,800,000	2027	27,143
06/12/2023	005762-0019-010-00	155	2	6	3,999,999	2027	25,806
05/06/2024	005762-0040-004-00	154	2	6	3,650,000	2027	23,701
06/06/2024	005762-0039-004-00	154	2	6	3,590,000	2027	23,312
06/12/2023	005762-0019-015-00	155	3	6	3,149,999	2027	20,323
26/06/2024	005762-0039-005-00	154	2	6	3,490,000	2027	22,662
26/06/2024	005762-0040-005-00	154	2	6	3,490,000	2027	22,662
ממוצע שווי למ"ר בנוי בש"ח							**23,200**

עסקאות לדירות מיוחדות בקומות העליונות (דופלקס)							
יום מכירה	גוש חלקה	שטח	קומה	חדרים	מחיר מכירה בש"ח	שנת בניה	ממוצע למ"ר
13/03/2023	005762-0042-030-00	171	6	6	4,000,000	2023	23,392
26/03/2023	005762-0044-030-00	171	6	6	4,000,000	2023	23,392
27/03/2023	005762-0043-030-00	171	6	6	4,000,000	2023	23,392
30/03/2023	005762-0044-028-00	172	6	6	4,000,000	2023	23,256
30/03/2023	005762-0042-028-00	172	6	6	4,000,000	2023	23,256
15/06/2023	005762-0042-027-00	165	6	5	3,580,000	2023	21,697
03/07/2023	005762-0043-027-00	165	6	5	3,600,000	2023	21,818
04/07/2023	005762-0043-026-00	165	6	5	3,625,000	2023	21,970
10/07/2023	005762-0044-026-00	165	6	5	3,600,000	2023	21,818
13/07/2023	005762-0026-028-00	184	7	6	4,116,287	2024	22,371
30/07/2023	005762-0044-027-00	158	6	5	3,590,000	2023	22,722
14/04/2024	005762-0041-027-00	222	6	7	4,330,000	2027	19,505
16/06/2024	005762-0040-024-00	171	6	5	3,885,000	2027	22,719
23/06/2024	005762-0041-026-00	216	6	7	4,220,000	2027	19,537
22,200	**ממוצע שווי למ"ר בנוי בש"ח**						

בהתאם לפירוט הנ"ל מתקבל **שווי ממוצע של 22,200** ₪/**מ"ר בנוי לדירות המיוחדות** בקומות העליונות (מגלם מרפסות גג/שטח גדול) **ושווי של 23,200** ₪/**מ"ר בנוי לדירות בקומות הטיפוסיות** (מגלם מרפסות שמש). השוני נובע בין היתר בשל שטחן של הדירות המיוחדות.

- <u>עלות בניה</u>:

לקביעת עלות הבניה הסבירה במועד הקובע, עיינתי בחוברת 'דקל' נובמבר 2023 ולפיה מתקבלת עלות ישירה בבתים של 3-8 קומות של 5,720 ₪/מ"ר. בתוספת עלות הקמת מרפסות (1,800 ₪/מ"ר) + חניה תת קרקעית 2,700 ₪/מ"ר מתקבלת עלות כוללת של כ - 6,800 ₪/מ"ר. בתוספת הוצ' עקיפות (15%) ומע"מ (17%) מתקבלת עלות בניה בסיסית של 9,000 ₪/מ"ר במעוגל בדירות 'שווי שוק'.

- <u>שיעור היזמות</u>:

בשומות הצדדים קיימת תמימות דעים לשיעור יזמות של 17% בשוק החופשי. בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים מינואר 2020, שיעור הרווח היזמי המקובל בבניה רוויה למגורים מצוי בטווח של 18%-15%.

לאור מאפייני הפרוייקט קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון **שיעור יזמות ראוי של 17% לדירות ב'שוק החופשי'.**

- <u>שיעור המע"מ</u>:

הובא בחשבון שיעור מע"מ של 17% הרלוונטי במועד העסקאות עפ"י חוק המע"מ.

לסיכום,

בהתאם לאמור לעיל ובניכוי המרכיבים הנ"ל עפ"י גישת החילוץ מתקבלים ערכי השווי בקרקע כדלהלן:

שווי מ"ר מבונה ב'שוק החופשי'	
שווי דירות מיוחדות בקומה העליונה:	
ממוצע עסקאות למ"ר בש"ח	22,200
ניכוי יזמות	1.17
ניכוי מע"מ	1.17
הפחתת עלות בניה	9,000
שווי מ"ר מבונה בדירות המיוחדות	**7,200**
שווי דירות בקומות הטיפוסיות:	
ממוצע עסקאות למ"ר בש"ח	23,200
ניכוי יזמות	1.17
ניכוי מע"מ	1.17
הפחתת עלות בניה	9,000
שווי מ"ר מבונה בקומות הטיפוסיות	**8,000**

ערכי השווי הנ"ל מיושמים בתחשיב ההשבחה בנוגע להקלות המיוחסות לדירות בשוק החופשי בהתאם לחלוקה כדלהלן:

שווי של 7,200 ₪/מ"ר מבונה בקומות העליונות מיושם בתחשיב ההשבחה לאור אישורה של הקלה להגבהת חלל הגג בקומה העליונה (חלל כפול). שווי של 8,000 ₪/מ"ר מבונה בקומות התחתונות מיושם בתחשיב ההשבחה לאור אישורה של ההקלה בקווי בנין והקלה לתוספת יח"ד (בחלופת 'שוק חופשי').

10.9. <u>שווי מ"ר מבונה בדירות ששווקו במסלול 'מחיר מטרה':</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי בסיסי של 17,712 ₪/מ"ר בנוי במסלול 'מחיר מטרה' וזאת בהתבסס על עסקאות השוואה משנים 2023-2024 בתחום התכנית הנדונה בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים. בניכוי מע"מ (17%), יזמות (15%) ועלות בניה (7,250 ₪/מ"ר) מתקבל על ידו שווי של 5,900 ₪/מ"ר מבונה.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 15,138 ₪/מ"ר בנוי בניכוי מע"מ. בניכוי יזמות (15%), עלות בניה (9,720 ₪/מ"ר) ומס רכישה (6%) מתקבל על ידה שווי של 3,200 ₪/מ"ר מבונה בדירות 'מחיר מטרה'.

<u>הכרעה:</u>

בשומות הצדדים קיימת מחלוקת לעניין ערכי הקרקע בדירות 'מחיר מטרה'. ערכים אלו לשיטתם מבוססים על דירות ששווקו במסלול 'מחיר מטרה' בהתאם לדיווח מס שבח.

לצורך אומדן השווי בדירות 'מחיר מטרה' הובאו בחשבון עסקאות מכר משנים 2023-2024 (שנה לפני ואחרי המועד הקובע), בתחום התכנית הנדונה, בהתאם לדיווח של רשות המיסים לדירות מגורים המשקפות תמורה מופחתת כדלקמן:

יום מכירה	גוש חלקה	שטח	קומה	חדרים	מחיר מכירה בש"ח	שנת בניה	מחיר ממוצע למ"ר
26/03/2023	005762-0043-015-00	113	3	4	1,553,810	2023	13,751
26/03/2023	005762-0042-021-00	110	5	5	1,494,349	2023	13,585
26/03/2023	005762-0042-007-00	122	2	5	1,643,702	2023	13,473
26/03/2023	005762-0043-007-00	89	2	3	1,311,545	2023	14,736
26/03/2023	005762-0042-006-00	122	2	5	1,643,702	2023	13,473
26/03/2023	005762-0044-029-00	75	6	3	1,015,778	2023	13,544
26/03/2023	005762-0044-006-00	89	2	3	1,311,545	2023	14,736
26/03/2023	005762-0042-013-00	113	3	4	1,551,472	2023	13,730
26/03/2023	005762-0042-018-00	113	4	4	1,492,448	2023	13,208
27/03/2023	005762-0044-001-00	139	1	6	1,900,229	2023	13,671
27/03/2023	005762-0043-001-00	122	1	5	1,711,879	2023	14,032
27/03/2023	005762-0043-012-00	90	3	3	1,231,101	2023	13,679
27/03/2023	005762-0042-020-00	113	4	4	1,490,110	2023	13,187
27/03/2023	005762-0043-020-00	113	4	4	1,490,860	2023	13,193
27/03/2023	005762-0044-020-00	113	4	4	1,530,401	2023	13,543
27/03/2023	005762-0043-002-00	122	1	5	1,686,869	2023	13,827
27/03/2023	005762-0042-022-00	75	1	3	1,142,253	2023	15,230
27/03/2023	005762-0043-004-00	75	1	3	1,140,978	2023	15,213
28/03/2023	005762-0043-017-00	89	4	3	1,208,779	2023	13,582
28/03/2023	005762-0043-023-00	113	5	4	1,458,635	2023	12,908
28/03/2023	005762-0042-009-00	75	2	3	1,035,673	2023	13,809
28/03/2023	005762-0043-019-00	75	4	3	1,012,789	2023	13,504
28/03/2023	005762-0044-009-00	75	2	3	1,035,673	2023	13,809
28/03/2023	005762-0044-014-00	75	3	3	1,035,673	2023	13,809
28/03/2023	005762-0044-023-00	113	5	4	1,464,225	2023	12,958

13,040	2023	1,708,271	5	3	131	005762-0044-015-00	28/03/2023
13,504	2023	1,012,789	3	4	75	005762-0042-019-00	28/03/2023
13,504	2023	1,012,789	3	5	75	005762-0042-024-00	28/03/2023
12,929	2023	1,460,973	4	5	113	005762-0042-025-00	28/03/2023
13,809	2023	1,035,673	3	3	75	005762-0042-014-00	28/03/2023
13,539	2023	1,015,403	3	5	75	005762-0044-022-00	28/03/2023
13,504	2023	1,012,789	3	5	75	005762-0044-024-00	28/03/2023
13,214	2023	1,493,199	4	4	113	005762-0042-018-00	13/04/2023
13,751	2023	1,677,615	5	1	122	005762-0042-002-00	20/04/2023
13,366	2023	1,015,778	3	6	76	005762-0043-029-00	24/04/2023
14,459	2023	1,098,886	3	2	76	005762-0044-007-00	24/04/2023
13,751	2023	1,553,810	4	3	113	005762-0042-015-00	24/04/2023
13,833	2023	1,231,101	3	3	89	005762-0044-011-00	24/04/2023
15,253	2023	1,144,004	3	1	75	005762-0044-004-00	24/04/2023
13,929	2023	1,058,620	3	3	76	005762-0044-012-00	24/04/2023
13,459	2023	1,641,939	5	3	122	005762-0042-011-05	24/04/2023
14,720	2023	1,310,045	3	2	89	005762-0043-006-00	24/04/2023
13,730	2023	1,551,472	4	3	113	005762-0043-013-00	24/04/2023
13,565	2023	1,207,279	3	4	89	005762-0043-016-00	24/04/2023
13,751	2023	1,677,615	5	1	122	005762-0042-001-00	24/04/2023
13,582	2023	1,208,779	3	4	89	005762-0044-016-00	24/04/2023
14,241	2023	1,068,074	3	4	75	005762-0044-017-00	24/04/2023
13,564	2023	1,532,739	4	4	113	005762-0044-018-00	24/04/2023
13,504	2023	1,012,789	3	4	75	005762-0044-019-00	24/04/2023
12,908	2023	1,458,635	4	5	113	005762-0042-023-00	27/04/2023
13,477	2023	1,010,776	3	6	75	005762-0042-029-00	27/04/2023
13,816	2023	1,229,600	3	3	89	005762-0043-011-00	27/04/2023
13,270	2023	1,618,905	5	4	122	005762-0042-017-00	27/04/2023
13,809	2023	1,035,673	3	2	75	005762-0043-009-00	27/04/2023
13,314	2023	1,184,958	3	5	89	005762-0043-021-00	27/04/2023
13,331	2023	1,186,458	3	5	89	005762-0043-022-00	27/04/2023
13,504	2023	1,012,789	3	5	75	005762-0043-024-00	27/04/2023
13,039	2023	1,655,988	5	5	127	005762-0044-021-00	27/04/2023
12,978	2023	1,466,563	4	5	113	005762-0044-025-00	27/04/2023
13,475	2023	1,643,915	5	4	122	005762-0042-016-00	27/04/2023
12,929	2023	1,460,973	4	4	113	005762-0043-025-00	27/04/2023
13,809	2023	1,035,673	3	3	75	005762-0042-014-05	30/05/2023
15,543	2027	1,196,849	3	5	77	005762-0039-022-00	01/09/2024
17,001	2027	1,904,107	4	1	112	005762-0040-001-00	01/09/2024
16,519	2027	1,271,925	3	2	77	005762-0040-007-00	01/09/2024
16,752	2027	1,859,462	4	3	111	005762-0040-011-00	01/09/2024
16,780	2027	1,862,579	4	3	111	005762-0040-013-00	01/09/2024
15,861	2027	1,221,302	3	4	77	005762-0040-017-00	01/09/2024
16,405	2027	1,820,990	4	4	111	005762-0040-018-00	01/09/2024
15,549	2027	1,197,303	3	5	77	005762-0040-022-00	01/09/2024

16,431	2027	1,265,212	3	1	77	005762-0041-002-00	01/09/2024
16,893	2027	1,858,257	4	1	110	005762-0041-005-00	01/09/2024
17,489	2027	1,399,137	3	2	80	005762-0041-010-00	01/09/2024
16,743	2027	1,289,177	3	3	77	005762-0041-012-00	01/09/2024
17,192	2027	1,375,331	3	3	80	005762-0041-015-00	01/09/2024
15,870	2027	1,222,011	3	4	77	005762-0041-017-00	01/09/2024
16,428	2027	1,314,241	3	4	80	005762-0041-020-00	01/09/2024
15,476	2027	1,191,635	3	5	77	005762-0041-022-00	01/09/2024
17,340	2027	1,924,751	4	2	111	005762-0040-006-00	01/09/2024
17,211	2027	1,910,368	4	2	111	005762-0039-006-00	02/09/2024
16,715	2027	1,855,353	4	3	111	005762-0039-011-00	02/09/2024
16,404	2027	1,820,848	4	4	111	005762-0039-016-00	02/09/2024
16,889	2027	1,874,695	4	3	111	005762-0041-011-00	02/09/2024
16,804	2027	1,882,072	4	1	112	005762-0040-003-00	02/09/2024
16,633	2027	1,846,213	4	4	111	005762-0040-016-00	02/09/2024
16,277	2027	1,806,714	4	5	111	005762-0040-023-00	02/09/2024
17,569	2027	2,565,115	6	1	146	005762-0041-004-00	02/09/2024
17,154	2027	1,904,133	4	2	111	005762-0041-006-00	02/09/2024
16,994	2027	1,886,279	4	2	111	005762-0041-008-00	02/09/2024
16,436	2027	1,824,391	4	4	111	005762-0041-016-00	02/09/2024
16,645	2027	1,847,630	4	4	111	005762-0041-018-00	02/09/2024
16,478	2027	1,829,102	4	5	111	005762-0041-023-00	02/09/2024
15,845	2027	1,267,603	3	6	80	005762-0041-029-00	10/09/2024
16,589	2027	2,106,854	5	5	127	005762-0040-020-00	11/09/2024
16,524	2027	1,834,168	4	4	111	005762-0039-018-00	12/09/2024
16,917	2027	1,894,754	4	1	112	005762-0039-001-00	17/09/2024
16,102	2027	1,787,301	4	5	111	005762-0039-023-00	18/09/2024
16,349	2027	1,258,835	3	1	77	005762-0040-002-00	18/09/2024
17,799	2027	2,260,476	5	3	127	005762-0039-009-00	19/09/2024
16,195	2027	1,797,645	4	5	111	005762-0041-021-00	22/09/2024
16,468	2027	1,268,028	3	2	77	005762-0039-007-00	22/09/2024
16,180	2027	1,245,887	3	3	77	005762-0040-012-00	23/09/2024
16,721	2027	1,287,530	3	1	77	005762-0039-002-00	23/09/2024
16,076	2027	1,237,881	3	4	77	005762-0039-017-00	23/09/2024
17,161	2027	1,904,842	4	7	111	005762-0040-008-00	23/09/2024
16,085	2027	1,785,458	4	5	111	005762-0039-021-00	24/09/2024
16,687	2027	1,852,235	4	3	111	005762-0039-013-00	24/09/2024
16,651	2027	1,282,128	3	2	77	005762-0041-007-00	25/09/2024
15,755	2027	1,213,155	3	3	77	005762-0039-012-00	26/09/2024
16,274	2027	1,301,895	3	5	80	005762-0041-025-00	26/09/2024
17,205	2027	2,184,985	5	4	127	005762-0039-015-00	26/09/2024
17,859	2027	2,268,128	5	3	127	005762-0040-010-00	29/09/2024
17,059	2027	1,893,541	4	3	111	005762-0041-013-00	29/09/2024
17,242	2027	1,913,910	4	2	111	005762-0039-008-00	30/09/2024
17,865	2027	2,268,836	5	3	127	005762-0039-010-00	18/11/2024

16,829	2027	2,137,231	5	4	127	005762-0040-014-00	21/11/2024
16,882	2027	2,143,962	5	4	127	005762-0040-015-00	24/11/2024
17,799	2027	2,260,476	5	3	127	005762-0040-009-00	01/12/2024
16,483	2027	2,093,393	5	5	127	005762-0040-019-00	04/12/2024
16,972	2027	1,900,847	4	1	112	005762-0039-003-00	05/12/2024
16,580	2027	2,105,721	5	5	127	005762-0039-020-00	09/12/2024
16,589	2027	2,106,854	5	5	127	005762-0039-019-00	10/12/2024
16,855	2027	2,140,561	5	4	127	005762-0039-014-00	11/12/2024
17,096	2027	1,897,650	4	1	111	005762-0041-003-00	24/12/2024
17,255	2027	2,519,204	6	3	146	005762-0041-014-00	25/12/2024

בהתאם לעסקאות הנ"ל מתקבל שווי ממוצע של 15,190 ₪/מ"ר בנוי.

<u>רכיבים לחילוץ:</u>

- <u>עלויות בניה</u>:

בניתוח העסקאות בשומות הצדדים הובאו בחשבון עלויות בניה נמוכות יותר בדירות 'מחיר מטרה' ביחס לעלויות הבניה שננקטו לדירות 'שווי שוק'. בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות בניה של 7,250 ₪/מ"ר (7,800 ₪/מ"ר עלות בניה בסיסית * 0.925) לעומת 9,720 ₪/מ"ר בשומת המבקשת (10,800 ₪/מ"ר עלות בניה בסיסית * 0.9).

מקובלת עלי עמדת הצדדים ולפיה עלות הבניה בדירות של 'מחיר מטרה' נמוכה יותר מעלות הבניה בדירות 'שוק חופשי'.

בדירות 'מחיר למשתכן'/'מחיר מטרה' המשווקים ע"י המדינה במחיר מופחת, רמת המפרט עשויה להיות נמוכה יותר וזאת לאור הצורך של היזמים לאזן בין עלויות הבניה לבין פוטנציאל הרווח. כ"כ, קיים חיסכון בחלק מהמרכיבים כדוגמת: שיווק, פרסום ועוד. בנוסף, מעניקה המדינה תמריצים באמצעות מחירי קרקע נמוכים יותר עובדה המסייעת ליזמים לכסות על עלויות בנייה גבוהות ו/או לשמור על הרווחיות. לאור הנ"ל ובהתחשב בהיקף הפרוייקט במתחם נשוא השומה הכולל שלושה בניינים קיבלתי את עמדת המשיבה להפחתה סבירה בשיעור של כ- 10%. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון על הצד הזהיר הפחתה של 10% מעלות הבניה הבסיסית בדירות שווי שוק' ובסה"כ עלות בניה של 8,100 ₪/מ"ר[13].

הפחתה בשיעור זהה (10%) הובאה בחשבון גם בשומת השמאי דוד דדון בגו"ח 38420/41-42 בשכונת 'רמות' בבאר שבע. יצויין כי בשומת השמאית רמה מאור בגו"ח 5478/14,5,4 נקבעה הפחתה גבוהה יותר של כ- 13% בעלות הבניה של 'מחיר מטרה'.

[13] 9,000 ₪/מ"ר עלות בניה בסיסית * 0.9 = 8,100 ₪/מ"ר עלות בניה ב'מחיר מטרה'.

- שיעור היזמות:

בשומות הצדדים קיימת תמימות דעים לשיעור יזמות מופחת של 15% במסלול 'מחיר מטרה'.

לאור מאפייני הפרוייקט ומחירי הדירות במסלול 'מחיר מטרה' לרבות גובה ההנחה ובהתחשב בהסכמת הצדדים מצאתי לנכון לאמץ את שיעור היזמות שהוערך בשומות הצדדים. לפיכך הובא בחשבון במקרה הנדון שיעור יזמות מופחת של 15%. יוער, מקדם זהה נקבע בשומת השמאי יעקב פז בפרוייקט מחיר למשתכן 'אזורים הכוכב גליל ים' הרצליה, גו"ח 6423/18 ובשומת השמאית לילך בן פורת לפרוייקט 'מחיר למשתכן' בנהריה, גו"ח 19592/165.

לאור הנ"ל הובא בחשבון שיעור יזמות של 15%.

בגישת החילוץ ובניכוי מע"מ (17%), יזמות (15%) ועלות בניה (8,100 ₪/מ"ר) מתקבל שווי של 3,200 ₪/מ"ר מבונה התואם לעמדת המבקשת. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון **שווי של 3,200 ₪/מ"ר מבונה לדירות ב'מחיר מטרה' ושווי של 2,800 ₪/מ"ר חישוב ההשבחה בגין תוספת מרפסת ומחסן.**

10.10. שווי מ"ר מבונה למסחר:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 26,000 ₪/מ"ר בנוי בהתבסס על עסקאות מכר לשטחי מסחר בגוש הנדון ובסביבתו בהתאם לאתר רשות המיסים. בניכוי יזמות (25%) ועלות בניה של 7,000 ₪/מ"ר(ישיר + עקיף) מתקבל על ידו שווי של 13,800 ₪/מ"ר מבונה למסחר.

לשיטת שמאית המבקשת הוערך השווי למסחר לפי 25,000 ₪/מ"ר בנוי וזאת בהישען על נתוני היצע למכירה/להשכרה ברח' שמעון בן שטח ובסביבת הנכס הקרובה. בניכוי יזמות (25%), הפחתת עלות בניה (7,200 ₪/מ"ר) ובניכוי עקיפות 2,520 ₪/מ"ר (35%) מתקבל על ידה שווי של 9,700 ₪/מ"ר מבונה למסחר.

הכרעה:

כאמור, הפרוייקט הנדון כולל עירוב שימושים של מגורים ומסחר בקומת קרקע.

לצורך אומדן השווי בשטחי המסחר עיינתי בעסקאות מכר לשטחי מסחר בסביבה עפ"י אתר רשות המיסים כדלקמן:

יום מכירה	גוש חלקה	שנת בניה		שטח נטו במ"ר	שווי מכירה בש"ח	מחיר למ"ר מסחר
30/08/2023	005762-0027-004-00	2024	220	220	9,307,225	42,306
12/07/2023	005762-0028-003-00	2024	106	106	4,342,134	40,964
16/07/2023	005762-0005-002-00	2024	130	108	4,264,563	39,487
16/07/2023	005762-0005-003-00	2024	131	109	4,290,509	39,362
30/07/2023	005762-0033-002-00	2024	107	107	4,376,741	40,904
30/07/2023	005762-0033-003-00	2024	109	109	4,453,288	40,856
24/03/2024	005762-0030-105-00	2025	97	97	3,993,605	41,171
03/09/2023	005762-0031-106-03	2023	108	108	4,283,435	39,661

24/03/2024	005762-0030-004-00	2025	100	100	4,100,281	41,003
01/04/2024	005762-0031-002-00	2024	95	95	3,904,844	41,104
21/01/2024	005762-0028-004-00	2024	83	83	3,297,881	39,734
04/07/2024	005762-0029-003-00	2024	109	109	3,678,450	33,747
11/03/2024	005762-0038-001-00	2024	83	54	1,998,485	37,009
04/07/2024	005762-0029-004-00	2024	144	144	4,494,945	31,215
04/07/2024	005762-0029-001-00	2024	154	154	4,826,199	31,339

ממוצע הנתונים הנ"ל משקף כ- 38,657 ₪/מ"ר מבונה ולאחר הפחתה לגודל בנכס נשוא השומה (כ- 398 מ"ר מסחר) מתקבל שווי מתואם בגבולות 33,000 ש"ח/מ"ר מבונה למסחר.

<u>בנוסף, הובאו בחשבון נתוני היצע עפ"י אתר "יד 2" כדלקמן:</u>

- ברח' שמעון בן שטח מוצעת למכירה חנות בשטח 250 מ"ר לפי מחיר היצע של 26,000 ₪/מ"ר בנוי (כולל מ"ח).
- בהתאם למידע טלפוני מיום 26/01/2025 עם נציג מכירות במתחם הנדון, מוצעים למכירה שטחי מסחר בשכונת המגורים החדשה במחירי היצע בטווח של 26,000 ₪ - 28,000 ₪/מ"ר.
- ברח' שמעון בן שטח 8 ב'מרכז רימון' מוצעת להשכרה חנות בק"ק בשטח של 60 מ"ר לפי מחיר היצע של 175 ₪/מ"ר + מע"מ (לא כולל דמי ניהול 25 ₪/מ"ר). בגישת היוון ההכנסות ובשיעור היוון של 7%[14] מתקבל שווי בנוי של 30,000 ₪/מ"ר.

בהתאם לנתוני ההיצע הנ"ל מתקבל שווי ממוצע של 27,660 ₪/מ"ר בנוי. בהפחתה לניהול מו"מ (0.95) ובהתאמה לזמן (0.95) מתקבל שווי מתואם בגבולות 25,000 ₪/מ"ר בנוי.

לאור כל הנתונים הנ"ל ולמען הזהירות קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה. לפיכך בשומה זו הובא בחשבון <u>שווי של 26,000 ₪/מ"ר בנוי למסחר.</u>

בגישת החילוץ ובניכוי יזמות (25%) ועלות בניה (7,000 ₪/מ"ר[15]) מתקבל שווי בגבולות של 13,800 ₪/מ"ר מבונה.

לאור האמור לעיל קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך בשומה זו הובא בחשבון שווי של **13,800** ₪**/מ"ר מבונה למסחר במועד הקובע.**

[14] בהתאם לדו"ח נת"מ במחצית שניה 2023 שיעור התשואה המקובל בשטחי מסחר הינו 6.5% - 7%. לאור המצב הבטחוני בסוף שנת 2023 שהגדיל את הסיכון ואת חוסר הוודאות הונח שיעור תשואה של 7%.

[15] לפי חוברת דקל נובמבר 2023 עלות בניה במבנה משרדים עד 5 קומות 4,140 ₪/מ"ר מעטפת + 1,675 ₪/מ"ר עלויות גמר = 5,815 ₪/מ"ר * 1.25 (עקיפות) * (0.95 התאמה למסחר) = 6,910 ₪/מ"ר ובמעוגל 7,000 ₪/מ"ר.

11. תחשיב ההשבחה:

11.1. ההשבחה:

הקלה לתוספת יח"ד - מסלול 'מחיר מטרה'				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**מקדם השבחה**	**שטח ממוצע ליח"ד**
תוספת מרפסת בשטח ממוצע	17.00	0.30	1	5.10
תוספת אחסנה בשטח ממוצע	7.00	0.40	1	2.80
סה"כ שטח אקו'				7.90
שווי מ"ר מבונה אקו' במחיר מטרה				2,800
סה"כ השבחה בש"ח במעוגל				**22,120**

הקלה בהגבהת חלל הגג				
שטח אזור חלל כפול	**מסלול השיווק**	**שווי מ"ר מבונה למגורים**	**מקדם השבחה**	**סה"כ השבחה**
65.61	שוק חופשי (דירות מיוחדות)	7,200	0.05	**23,620**

הקלה בקו בנין צידי דרומי עד 10% כולל פתחים				
שטח חריגה	**מסלול שיווק/יעוד**	**שווי מ"ר מבונה בש"ח**	**מקדם השבחה**	**סה"כ השבחה**
3.495	מסחר	13,800	0.1	4,823
19.2	מחיר מטרה	3,200	0.1	6,134
2.75	שווי שוק (דירה מס' 5)	8,000	0.1	2,196
21.915				
סה"כ השבחה				**13,154**

הקלה לבנית מסחר בקו בנין צידי 0				
שטח בתחום קו בנין	**יעוד**	**שווי מ"ר מבונה למסחר בש"ח**	**מקדם השבחה**	**סה"כ השבחה**
51	מסחר	13,800	0.07	**49,266**

הקלה בגובה קומת מסחר, מבוקש 6.6 מ' במקום 5 מ'				
שטח עיקרי	**יעוד**	**שווי מ"ר מבונה בש"ח**	**מקדם השבחה**	**סה"כ**
397.89	מסחר	13,800	0.07	**384,362**
סה"כ השבחה				**492,500**

11.2. <u>השבחה בשיווק יחידה נוספת לפי 'שווי שוק':</u>

השבחה לתוספת יח"ד במסלול שוק חופשי				
הקלה לתוספת יח"ד				
מהות	**שטח עיקרי במ"ר**	**שטח ממ"ד במ"ר**	**מספר יח"ד**	**שטח ממוצע ליח"ד**
מצב קודם - תכנית 422-0357574	2,800	312	26	119.69
מצב חדש - בקשה להיתר	2,795.19	339.64	27	116.10
שטח שולי /ליח"ד				3.59
מס' יח"ד במצב הקודם				26
שטח הכלול בהקלה				93.27
מקדם השבחה - עפ"י עמדת המשיבה				0.15
סיכום ביניים				14.0
שווי מ"ר מבונה בשוק חופשי				8,000
סה"כ השבחה בש"ח				**111,930**
הקלה בהגבהת חלל הגג				
שטח אזור חלל כפול	**מסלול השיווק**	**שווי מ"ר מבונה למגורים**	**מקדם השבחה**	**סה"כ השבחה**
65.61	שוק חופשי	7,200	0.05	**23,620**
הקלה בקו בנין צידי דרומי עד 10% כולל פתחים				
שטח חריגה	**מסלול שיווק/יעוד**	**שווי מ"ר מבונה בש"ח**	**מקדם השבחה**	**סה"כ השבחה**
3.495	מסחר	13,800	0.1	4,823
19.2	מחיר מטרה	3,200	0.1	6,134
2.75	שווי שוק (דירה מס' 5)	8,000	0.1	2,196
21.9				
סה"כ השבחה בש"ח				**13,154**
הקלה לבנית מסחר בקו בנין צידי 0				
שטח בתחום קו בנין	**יעוד**	**שווי מ"ר מבונה למסחר**	**מקדם השבחה**	**סה"כ השבחה**
51	מסחר	13,800	0.07	**49,266**
הקלה בגובה קומת מסחר, מבוקש 6.6 מ' במקום 5 מ'				
שטח עיקרי	**יעוד**	**שווי מ"ר בש"ח**	**מקדם השבחה**	**סה"כ**
397.89	מסחר	13,800	0.07	**384,362**
סה"כ השבחה בש"ח במעוגל				**582,300**

12. <u>ההשבחה והיטל ההשבחה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב המימוש המוצע הינה כדלקמן:

תכנית	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
הקלות	17/12/2023	₪ **492,500**	₪ **246,250**
		חלופת השבחה – שיווק יח"ד בהקלה במסלול 'שוק חופשי' ₪ **582,300**	₪ **291,150**

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים (ככל וחלה) בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה