תאריך : 02.02.2026
מספר מינוי : 1803-2025
מספרנו : 634

לכבוד,

אבני דרך בר יעקב בע"מ

באמצעות השמאי אליהו בן זקן

בדוא"ל: elibenzaken@gmail.com

(להלן: "המבקשת")

ועדה מקומית מצפה אפק

באמצעות השמאי גדעון קרול

בדוא"ל: g_carol@012.net.il

(להלן: "המשיבה")

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקה 61 בגוש 4233 (חלק)
מגרש 130[1]
רחוב הרב ניסים טולדנו, באר יעקב

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

גורם ההשבחה : אישור הקלות.

אופן מימוש הזכויות : בקשה להיתר בנייה.

2. **<u>מועדים</u>**

- המועדים הקובעים לשומה: אישור הקלות – 27.03.2024 [2]
- מועד ועורך הביקור בנכס: נערך ע"י החת"מ ביום 30.01.2026
- מועד הדיון: ביום 27.11.2025 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

[1] בהתאם לתמ"ל 1018/א (להלן "**התכנית**")
[2] ראה הכרעתי בסע"ק 15.1

3. <u>מסמכים שהוצגו</u>

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקשת		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה אחרת מטעם המבקש/ת שנערכה ע"י השמאי בן זקן אליהו	28.09.2025
2	הסכם חכירה	31.05.2023
3	תוספת להסכם חכירה	17.02.2024
4	אישור על רישום זכות בנכס	27.07.2025
5	מסמך השלמות לדיון מיום 27.11.2025	29.12.2025
מטעם המשיבה		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאי גדעון קרול	23.06.2025
2	תגובה לשומה אחרת שנערכה ע"י השמאי גדעון קרול	30.10.2025
3	תגובה למסמך ההשלמה לדיון	29.12.2025

4. <u>פרטי המקרקעין</u>

מהות הנכס הנדון	:	מגרש ריק בייעוד מגורים
גוש	:	4233
חלקה	:	61 (חלק)
שטח חלקה רשום	:	10,644 מ"ר
מגרש	:	130 בהתאם לתכנית תמ"ל/1018/א
שטח המגרש	:	3,771 מ"ר [3]
זכויות משפטיות	:	חכירה
כתובת	:	רחוב הרב ניסים טולדנו, באר יעקב

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

המגרש מושא ההחלטה הינו מגרש ריק בייעוד מגורים, הממוקם בחלקה הצפוני של העיר באר יעקב ונכלל במתחם מס' 1 מתוך 8 מתחמים השייכים למתחם צריפין, וכחלק מתכנית מועדפת לדיור 1018/א צריפין, וידוע כמגרש 130 (להלן: "**המגרש**").

הבינוי המוצע במתחם הינו מרקמי ברובו, בגובה 6 קומות, ומגדלים בגובה 22 קומות.

המגרש הנדון הינו מגרש פינתי הממוקם בין כביש מס' 4313 מדרום, לרחוב הרב ניסים טולדנו ממערב, במרחק של כ-600 מ' קו אווירי משדרות יצחק שמיר בתחומו מתוכנן הקו החום של הרכבת הקלה וקו המטרו 1M. שטחו של המגרש 3,771 מ"ר וצורתו רגולרית, דמוי מלבן. רוחב המגרש כ-38 מ' לחזית הרחוב, ועומקו כ-100 מ'.

[3] בהתאם לתכנית הבקשה להיתר

בתחום המגרש הוגשה בקשה להקמת שני מבני מגורים הכוללים סה"כ 133 יח"ד. 2 בניינים הבנויים בקיר משותף בני 8 קומות עבור 20 יח"ד בכל אחד מהם ובסה"כ 40 יח"ד, בחלקו המזרחי של המגרש, ומבנה שני – מגדל בן 26 קומות הכולל 25 קומות מגורים מעל קומת כניסה, עבור 93 יח"ד הממוקם בחלקו המערבי של המגרש בחזית לרחוב. בנוסף 3 קומות מרתפי חניה משותפים לשני הבניינים. הפרויקט הינו במסגרת "דיור במחיר מטרה".

במסגרת הבקשה להיתר אושרו הקלות ביחס למגדל המגורים, המהווה את מושא השומה.

<u>גבולות הנכס</u>:

מדרום - שצ"פ ומעברו כביש מס' 4313 (דרך רון ערד).
מצפון - שביל ומעברו מגרש בייעוד מגורים ד'
ממזרח - מגרש בייעוד למבני ציבור
ממערב - רחוב הרב ניסים טולדנו ומעברו מגרש בייעוד מגורים ד'

תצלום אוויר של החלקה וסביבתה על רקע ייעודי קרקע (החלקה תחומה בקו אדום):



6. מצב תכנוני

להלן התכניות החלות על הנכס מושא השומה:

6.1 תמ"ל/1018

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7410 ביום 28.12.2016.

מטרות התכנית הקמת שכונת מגורים חדשה בת כ-3700 יח"ד הכוללת מבני מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים. כמו כן התווית מערכת דרכים חדשה.

6.2 תמ"ל1018/א

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9226 ביום 18.11.2020[4].

התכנית מוסיפה 780 יח"ד ו-314 יח"ד מיוחדות – סה"כ 4,480 יח"ד.

להלן זכויות הבנייה במגרש שבנדון בייעוד מגורים ד':

גודל מגרש	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מס' יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קווי בניין			
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			עילי	תת"ק	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי	קדמי
3,771 מ"ר	12,348 מ"ר	5,922 מ"ר		8,820 מ"ר	126	33.4	22	3	3 מ'	3 מ'	3 מ'	5 מ'

הוראות בינוי

הבינוי יתוכנן כך שייצר דופן בנויה רציפה לאורך הרחוב, כאשר הבניין ייבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לדרך. ברחובות ראשיים יידרש אורך בנייה צמודה של 100% מאורך קו הבניין שבין שני קווי הבניין הצדדיים של תא השטח, וברחובות משניים יידרש אורך בנייה צמודה של 50% לפחות. סטייה מהוראה זו תתאפשר רק באישור מהנדס העיר, ובמקרים של אילוצים הנדסיים.

מגדלים ימוקמו ככל האפשר בפינות מגרשים הסמוכות לצמתים, בהתאם לסימון בתכנית הבינוי, והקומה העליונה בהם תיבנה בנסיגה. בכל תא שטח שבו מסומן בנספח הבינוי בינוי מרקמי לאורך הרחוב, יש לממש בינוי מרקמי בגובה של לפחות 6 קומות (ק+ 5), כאשר סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת מהתכנית. גובה קומת הכניסה או הלובי לא יעלה על 6 מ'.

דירות גן יותרו בבנייה מרקמית בלבד, וזאת בכפוף למתן מענה לשטח פתוח פרטי או משותף בהיקף של 20% משטח המגרש, בהתאם להנחיות המיוחדות.

גודל יחידת דיור ממוצעת יעמוד על 110 מ"ר, כולל מרחב מוגן דירתי, ובנוסף יש להבטיח כי 20% מהדירות יהיו בגודל של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.

[4] פרסום בעיתונות 26.11.2020

<u>חניה</u>

החניה למגורים בייעודי מגורים ודיור מיוחד תהיה כולה תת-קרקעית. תותר הקמת חניונים במרתפים בקו בניין ״0״ בכל צדדי המגרש. בחלקים החורגים מקונטור הבניין העילי יש להבטיח כיסוי אדמה בעומק של לפחות 1.3 מ׳, המאפשר צמחייה ונטיעות.

במגרשים בייעוד מגורים יתוכננו חניות אורחים בהיקף של 10% ממספר יחידות הדיור במגרש, כאשר מענה לחניות אורחים נוספות יינתן במסגרת החניה על הרחוב. מספר מקומות החניה למגרשים ייקבע בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף במועד הוצאת היתרי הבנייה.

לאחר הקמת קו המטרו המתוכנן ברחוב נעמי שמר, וככל שתקן החניה יאפשר צמצום היקפי חניה, ניתן יהיה להסב שטחי חניה תת-קרקעיים המתפנים לשטחים עיקריים, בהתאם להיקף השטח המתפנה. בייעודים הכוללים מגורים תתאפשר הסבה לשימושים עיקריים משותפים לטובת דיירי המגרש, כגון מועדון דיירים. בנוסף, תתאפשר הסבה לשימושים עיקריים סחירים או ציבוריים, ובתאי שטח בעלי חזית מסחרית בלבד ניתן יהיה לקבוע בקומת המרתף העליון קומה לשימושי מסחר, משרדים ושימושים ציבוריים.

7. <u>רישוי</u>

7.1 <u>רשיון בניה מספר 81708 מיום 12.08.2025</u>

בניית 3 בניינים ב 2 מבנים : מבנה אחד - 2 בניינים 20 יח״ד כ״א עם קיר משותף ב - 8 קומות. מבנה שני - מגדל 26 קומות, 93 יח״ד סה״כ 133 יח״ד כולל שבס 7 יח״ד, כולל 3 מרתפים לחניה, מחסנים, ומתקנים טכניים, חדר טרפו תת קרקעי.

בנוסף התבקשו ההקלות הבאות :

- תוספת 7 יח״ד (133 יח״ד במקום 126 יח״ד) בתב״ע.
- תוספת 4 קומות, 26 קומות במקום 22 קומות.
- הגדלת תכסית מרתף 96% במקום 85% עפ״י תב״ע.
- הקלה בקו בניין לגזוזטראות לחזית הרחוב מבוקש 3.00 מ׳ במקום 5.00 מ׳ מותר.
- ניוד שטח שרות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע

להלן טבלת השטחים למגדל (השטחים ב- מ״ר)

קומה	עיקרי				שירות						מרפ׳ זיז	שטח מרוצף
	מגורים	מרפסת	ממ״ד	סה״כ	ממ״ד	קירות ממ״ד	מבואות	חדרי שירות ומערכות	אחסנה	סה״כ		
0							188.33	287.78		476.11		
1	351.41	2.36	4.83	358.60	36	13.73	94.13	3.70	26.35	173.91	54.44	4.62
2	351.50	2.36	4.83	358.69	36	13.73	94.13	3.70	26.35	173.91	54.41	
3	351.41	2.36	4.83	358.60	36	13.73	94.13	3.70	26.35	173.91	54.42	4.63
4	351.39	2.35	4.81	358.55	36	13.74	94.13	3.70	26.35	173.92	54.44	
5	351.41	2.35	4.83	358.59	36	13.73	94.13	3.70	26.35	173.91	54.44	4.63
6	351.41	2.36	4.83	358.60	36	13.73	94.13	3.70	26.35	173.91	54.43	
7	351.41	2.35	4.83	358.59	36	13.73	94.13	3.70	26.35	173.91	54.45	4.60
8	351.41	2.38	4.83	358.62	36	13.73	94.13	3.70	26.35	173.91	54.40	
9	351.41	2.37	4.83	358.61	36	13.73	94.14	3.70	26.35	173.92	54.43	4.60
10	351.41	2.44	4.83	358.68	36	13.73	94.13	3.70	26.35	173.91	54.34	
11	351.41	2.37	4.83	358.61	36	13.73	94.13	3.70	26.35	173.91	54.44	4.60
12	351.41	2.38	4.83	358.62	36	13.73	94.13	3.70	26.35	173.91	54.41	
13	352.39	2.38	4.83	359.60	36	13.73	94.16	3.60	25.37	172.86	54.43	4.58
14	352.39	2.28	4.83	359.50	36	13.73	94.16	3.60	25.37	172.86	54.52	
15	352.39	2.38	4.83	359.60	36	13.73	94.16	3.60	25.37	172.86	54.43	4.58
16	352.39	2.28	4.83	359.50	36	13.73	94.16	3.60	25.37	172.86	54.52	
17	352.39	2.38	4.83	359.60	36	13.73	94.16	3.60	25.37	172.86	54.43	4.58
18	352.39	2.21	4.83	359.43	36	13.73	94.13	3.70	25.37	172.93	54.58	
19	352.39	2.31	4.83	359.53	36	13.73	94.13	3.70	25.37	172.93	54.43	4.67
20	353.89	2.14	4.83	360.86	36	13.73	94.14	3.70	25.37	172.94	54.65	
21	353.89	2.37	4.83	361.09	36	13.73	94.13	3.70	25.37	172.93	54.42	4.60
22	353.89	0.72	4.83	359.44	36	13.73	94.13	3.70	25.37	172.93	14.05	42.02
23	301.19		2.28	303.47	18	7.19	85.82	6.16	9.88	127.05		171.05
24	246.42		1.98	248.40	18	7.10	84.65	6.41		116.16		77.29
25	151.80		1.47	153.27	9	3.51	90.72	6.41	9.54	119.18		110.15
גג								15.03		15.03		
סה״כ	**8,444.80**	**49.88**	**111.97**	**8,606.65**	**837**	**319.87**	**2,520.55**	**402.69**	**589.32**	**4,669.43**	**1,157.51**	**451.20**

סה״כ שטח בנייה
476.11
532.51
532.60
532.51
532.47
532.50
532.51
532.50
532.53
532.53
532.59
532.52
532.53
532.46
532.36
532.46
532.36
532.46
532.36
532.46
533.80
534.02
532.37
430.52
364.56
272.45
15.03
13,276.08

להלן שטחי הבנייה במבנה המרקמי (השטחים ב- מ״ר)

קומה	עיקרי				שירות						סה״כ שטח בנייה	מרפ׳ זיז	שטח מרוצף
	מגורים	מרפ׳	ממ״ד	סה״כ	ממ״ד	קירות ממ״ד	מבואות	חדרי שירות	בליטות	סה״כ			
0	383.52	29.94	2.16		36	12.72	151.44	115.80	48.96	364.92	364.92		
1	513.76	2.54	4.25	520.55	54	18.77	61.70			134.47	655.02	54.44	4.62
2	514.20	2.54	4.24	520.98	54	18.86	61.62			134.48	655.46	54.41	
3	512.83	2.54	4.25	519.62	54	18.78	62.34			135.12	654.74	54.42	4.63
4	513.90	2.52	4.25	520.67	54	18.77	62.35			135.12	655.79	54.44	
5	483.03	0.78	4.26	488.07	54	18.78	62.97			135.75	623.82	54.44	4.63
6	406.08		1.96	408.04	36	12.66	63.68			112.34	520.38	54.43	
7	313.08		1.38	314.46	18	6.42	66.98			91.40	405.86	54.45	4.60
סה״כ	**3,640.40**	**40.86**	**26.75**	**3,292.39**	**360**	**125.76**	**593.08**	**115.80**	**48.96**	**1,243.60**	**4,535.99**	**381.03**	**18.48**

להלן שטחי הבנייה בקומות המרתף (השטחים ב- מ״ר)

קומה	מעלית	מבואות	מערכות	חדרי שירות	חניה	עובי קירות	אחסנה	סה״כ שירות
-3	17.01	141.54	23.39	21.10	2,605.64	10.56	116.33	2,935.57
-2		141.54	11.88	21.10	2,670.34	10.56	116.33	2,971.75
-1		140.68	136.48	40.01	2,542.59	10.63	43.93	2,914.32
סה״כ	**17.01**	**423.76**	**171.75**	**82.21**	**7,818.57**	**31.75**	**276.59**	**8,821.64**

בתאריך 27.03.2024 החליטה הועדה המקומית בישיבה מס׳ 2024003 לאשר את הבקשה כולל ההקלות.

בתאריך 28.07.2024 החליטה ועדת הרישוי בישיבה מס׳ 202425 בדיון חוזר לאשר את הבקשה.

8. מצב משפטי

8.1 אישור על רישום זכויות

בהתאם לאישור על רישום זכות בנכס מיום 27.07.2025 של רשות מקרקעי ישראל, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	4233
חלקות	:	61 ,102
תכנית	:	תמ"ל/1018/א
מגרש	:	130
שטח	:	3,770 מ"ר

מאושר כי הזכויות בנכס רשומות על שם אבני דרך באר יעקב בע"מ בשלמות. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד יום 25.12.2120.

8.2 הסכם חכירה

הוצג לעיוני הסכם חכירה מיום 31.05.2023 בין רמ"י לבין המבקשת, לחכירת מגרש 130 במתכונת "מחיר מטרה", לתקופת חכירה של 98 שנים החל מיום אישור העסקה – 26.12.2022 ועד 25.12.2120 עבור 126 יח"ד בהתאם לתכנית תמל/1018/א.

8.3 תוספת להסכם חכירה

הוצג לעיוני תוספת להסכם מיום 17.02.2024 בין רמ"י לבין המבקשת, קיבולת בנייה – שטח עיקרי 12,348 מ"ר, שטח שירות 14,742 מ"ר. מועד להשלמת הבנייה 30.06.2029.

9. מהות ההשבחה

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". בעניינו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור הקלות ומימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

10. השבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם השבחה	ההשבחה לפי שומת המבקשת	ההשבחה לפי שומת המשיבה
הקלות	אין השבחה	2,218,401 ₪

11. **<u>העובדות שאינן שנויות במחלוקת</u>**

- איתור וזיהוי הנכס בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים.
- לא בוצעה תוספת שטחים עפ״י הבקשה להיתר במצב חדש
- מספר יח״ד הדיור בשוק חופשי שנוספו במסגרת ההקלה – 3 יח״ד.
- ההשבחה בגין תוספת הקומות משפיעה על הדירות בשוק החופשי בלבד.
- מקדם השבחה לתוספת קומה בשיעור של 1.5% לקומה.
- עלות עודפת לשטחי שירות בגין תוספת קומות – 794,236 ₪, לפי 40% מעלויות בנייה.
- מקדם השבחה בגין ניוד זכויות (שטח שירות) מתת קרקע אל מעל הקרקע בשיעור של 15%.
- לא קיימת השבחה בגין הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בנין.
- ההקלה להגדלת תכסית שטח המרתף לא נוצלה ולכן אין חיוב בהיטל השבחה.

לאחר שבחנתי את הנתונים לעיל אני מסכימה עם שמאי הצדדים בנקודות אלה, למעט העלות העודפת אותה בחנתי באופן שונה.

12. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקשת	עמדת שמאי המשיבה
מועד קובע	27.03.2024	28.07.2024
אופן חישוב ההשבחה	בגישת הדלתא	מצב קודם לעומת מצב חדש
שווי מ״ר מבונה	8,000 ₪	שוק חופשי - 8,400 ₪ משוקלל שוק חופשי ומחיר מטרה – 7,000 ₪
מקדם השבחה לקומה	9% לשטח קומות 22-25	1.5% לקומה בהתאם לבקשה להיתר
שטח דירתי שולי שהפך לעיקרי (ליח״ד)	6.31 מ״ר	15 מ״ר
עלויות עודפות	חניה – 90,000 ₪ שטחי שירות – 794,236 ₪ עלויות פיתוח – 21,000 ₪	שטחי שירות – 794,236 ₪

<u>להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון וההכרעה בהן:</u>

13. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

13.1. **<u>מועד קובע</u>**

לטענת שמאי המבקשת, המועד הקובע הוא 27.03.2024 יום אישור הבקשה, בעוד המועד הקובע שנקבע בשומת המשיבה הינו היום בו אושר היתר עבור חפירה ודיפון.

13.2. **<u>ערכי שווי</u>**

לטענת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון כי מאחר שמרבית הפרויקט משווק במסגרת פרויקט "מחיר מטרה", הרי שגם הדירות הנוספות המשווקות מכוח ההקלה צפויות להימכר במחיר נמוך מהמקובל בשוק החופשי, וזאת נוכח מאפיינים ייחודיים לפרויקטים מסוג זה, ובכלל זה רמת גמר המוכתבת על ידי משרד הבינוי והשיכון וכן מאפייני אוכלוסייה חלשה יחסית וצעירה הרוכשת את הדירות.

עוד נטען על ידי שמאי המבקשת לקיומו של "אפקט פסיכולוגי", שלפיו מניסיון מצטבר בפרויקטים של "מחיר למשתכן" קיימת "תקרה" לפער האפשרי בין מחיר של דירת "מחיר למשתכן" לבין דירת שוק חופשי, ובייחוד באזורי פריפריה. לטענתו, על מנת למתן אפקט זה נדרש להעניק תמריץ לרוכשים פוטנציאליים של דירות בשוק החופשי, לרכוש דווקא בפרויקט זה, וזאת באמצעות תכנון דירות גדולות יותר או דירות ייחודיות כגון דירת דופלקס עם מרפסת גג, וכן באמצעות מתן הטבות ושדרוגים.

ביחס לגישת שמאי המשיבה אשר הביא בחשבון ערכי שווי שונים בהתאם לשטח הדירה, טוען שמאי המבקש, כי לא היה מקום להביא בחשבון אומדנים נפרדים לכל אחד מסוגי הדירות, אלא די היה להסתמך על ממוצע מחירי דירות 4 חד', המהוות את המוצר הנפוץ ביותר בשוק, כאשר ממוצר זה ניתן ללמוד על השווי האקוויוולנטי, כמפורט על בסיס החלטות שמאים מכריעים.

שמאי המבקש סקר החלטות שמאים מכריעים בתחום התכנית ובעיר באר יעקב, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	מגרש	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
בועז ברזילי	4233/3	116	27.4.2022	₪ 8,000
בועז ברזילי	4233/4,5	117	27.4.2022	₪ 8,000
דוד דדון	4233/102	125	10.4.2024	₪ 8,500
דוד דדון	4233/102,121,124	126	28.7.2024	₪ 8,500
חיים מסילתי	3837/118		8.11.2023	₪ 7,700

לצורך בחינת עלויות בנייה הציג שמאי המבקשת סקירה של החלטות שמאים מכריעים, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	עלות בנייה למ"ר
שלומי יפה	30235/364	12.1.2023	₪ 10,000
בועז ברזילי	4233/3	27.4.2022	₪ 10,000
בועז ברזילי	4233/4,5	27.4.2022	₪ 10,000
דוד דדון	4233/102	10.4.2024	₪ 11,000
דוד דדון	4233/102,121,124	28.7.2024	₪ 11,000
חיים מסילתי	3837/118	8.11.2023	₪ 10,000

בהתאם לאמור לעיל ולנוכח העלייה המשמעותית בעלויות הבנייה במהלך השנה וחצי עד השנתיים האחרונות הביא בחשבון שמאי המבקשת עלות בנייה בסך 11,200 ₪ למ״ר, וזאת בהתאם לעלות שנקבעה על ידי שמאי המשיבה.

לטענת שמאי המבקשת ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה גבוהים הואיל והמועד הקובע שנקבע בשומת המשיבה מאוחר למועד הקובע הנכון. לטענתו, ככל ויובאו בחשבון נתוני השוואה מוקדמים יותר השווי יהיה נמוך.

שמאי המבקש הציג נתוני השוואה מפרויקטים שונים[5] בתחום התכנית, כדלקמן:

יום מכירה	מחיר	חדרים	שטח	מרפסת	אקווי	קומה	מחיר למ״ר
14.2.2024	2,780,000 ₪	4	103 מ״ר	15 מ״ר	111 מ״ר	10	25,277 ₪
18.1.2024	2,675,000 ₪	4	103 מ״ר	15 מ״ר	111 מ״ר	5	22,840 ₪
18.1.2024	2,654,900 ₪	4	103 מ״ר	15 מ״ר	111 מ״ר	5	22,669 ₪
10.1.2024	2,627,000 ₪	4	101 מ״ר	15 מ״ר	109 מ״ר	12	24,575 ₪
7.1.2024	2,650,000 ₪	4	101 מ״ר	15 מ״ר	109 מ״ר	8	23,791 ₪
7.1.2024	2,521,300 ₪	4	101 מ״ר	15 מ״ר	109 מ״ר	7	22,280 ₪
31.12.2023	2,560,800 ₪	4	101 מ״ר	15 מ״ר	109 מ״ר	5	22,268 ₪
25.12.2023	2,776,000 ₪	4	100 מ״ר	15 מ״ר	108 מ״ר	5	24,364 ₪
21.12.2023	2,620,000 ₪	4	103 מ״ר	15 מ״ר	111 מ״ר	5	22,371 ₪
19.12.2023	2,355,000 ₪	4	101 מ״ר	15 מ״ר	109 מ״ר	4	20,147 ₪
14.12.2023	2,750,000 ₪	4	100 מ״ר	15 מ״ר	108 מ״ר	4	23,745 ₪
12.12.2023	2,575,000 ₪	4	101 מ״ר	15 מ״ר	109 מ״ר	2	21,302 ₪
3.12.2023	2,689,750 ₪	4	100 מ״ר	15 מ״ר	108 מ״ר	2	22,459 ₪
29.11.2023	2,700,000 ₪	4	108 מ״ר	12 מ״ר	114 מ״ר	15	25,607 ₪
28.11.2023	2,730,000 ₪	4	108 מ״ר	12 מ״ר	114 מ״ר	11	23,947 ₪
30.7.2023	2,720,000 ₪	4	108 מ״ר	12 מ״ר	114 מ״ר	12	24,944 ₪
20.7.2023	2,675,000 ₪	4	108 מ״ר	12 מ״ר	114 מ״ר	9	23,444 ₪
ממוצע ללא חריגים במעוגל			103 מ״ר	14 מ״ר	110 מ״ר	7.67	**24,000** ₪
בניכוי מע״מ						17.0%	20,513 ₪
בניכוי יזמות						18.0%	17,384 ₪
עלויות בנייה							11,200 ₪
שווי מ״ר מבונה							**6,184** ₪

בשקלול השומות המכריעות ובחינת השווי המבונה בגישת החילוץ נקט שמאי המבקשת בשווי מ״ר מבונה בסך של 8,000 ₪.

[5] פרויקט של רמי שבירו וקבוצת גינדי פרויקט בשלבי בניה להקמת מגדל מגורים בן 24 קומות במגרש 132 והקמת מגדל מגורים בן 25 קומות + מבנה מרקמי בן 7 קומות במגרש 115, ופרויקט של גיא ודורון לוי הנדסה בניה והשקעות בע״מ פרויקט בשלבי בניה (הערת החי״מ – לא שויכה עסקה למגרש או למבנה)

13.3. **<u>עלויות עודפות בגין אישור ההקלות</u>**

לטענת שמאי המבקשת תוספת יח״ד גוררת עלויות עודפות הנובעות מבנית יותר יח״ד באותו תא שטח, וכוללות בין היתר: מטבחים, חדרים רטובים וכלים סניטריים, דלתות כניסה ופנים, אלומיניום – לרבות ויטרינה ליציאה למרפסת, נקודות חשמל, וכו׳. עלויות אלו נאמדות בכ-76,000 ₪ ליח״ד, וזאת ללא עלות החניות ושטחים משותפים לפי הפירוט כדלקמן:

תיאור	מחיר
תכנון ויועצים	15,000 ₪
דלת כניסה	5,000 ₪
חיבור חשמל	4,000 ₪
חיבור למערכת גז	2,000 ₪
תוספת מטבח	13,000 ₪
נקודות חשמל ואינסטלציה	10,000 ₪
ויטרינה מהסלון למרפסת	15,000 ₪
תוספת חדר רטוב (1 לפחות)	12,000 ₪
סה״כ	**76,000** ₪

כתימוכין לעמדתו מפנה להחלטות שמאים מכריעים:

ד״ר בועז ברזילי מיום 03/03/2024 גוש 4233 חלקה 3, ובגוש 4233 חלקות 4,5, מגרש 117 הובאה בחשבון הפחתה של 3,000 ₪ ליח״ד לכלל היחידות שנוספו הן בשוק החופשי והן במחיר למשתכן, לעלויות פיתוח בנוסף נקבעה עלות עודפת למקום חניה בסך 30,000 ₪. כאמור, עלויות אלו הובאו בחשבון בנוסף לעלות העודפת לשטחי שירות.

חיים מסילתי מיום 02/02/2025 גוש 3837 חלקה 118, מתקבל תוספת עלויות של 30,000 ₪ נוספים לכל מקום חנייה בשוק החופשי, אשר נבחנה בנוסף ע״י ד״ר בועז ברזילי בגו״ח 4233/3,4 והובאה בחשבון אותה עלות עודפת. בנוסף הובאו בחשבון תוספת הוצאות פיתוח בגין תוספת יח״ד המשווקות בשוק החופשי.

מכל האמור, טוען שמאי המבקשת כי להביא בחשבון עלויות עודפות לבניה בסך 3,000 ₪ לכל יחידה נוספת – סה״כ 21,000 ₪ עבור 7 יח״ד נוספות + עלויות עודפות בגין הקמת חניה של כ-30,000 ₪ לכל יחידה בשוק החופשי וזאת בנוסף לעלויות העודפות של שטחי השירות בסך של 794,236 ₪ שהובאו בשומת המשיבה.

במסגרת הדיון טען שמאי המבקשת כי בנוסף לעלויות העודפות שהציג בשומתו, קיימת גם עלות בגין התארכות הפרויקט בגין פרסום ההקלות בסכום של 150,000 ₪, בדומה לשומה מכרעת של בועז ברזילי למגרש 116. לטענתו לא הביא סכום זה מכיוון שהגיע להשבחה שלילית.

ביחס לטענת שמאי המשיבה כי לא יתכן כי יזם יבקש הקלות שיפגעו בו, טען נציג המבקשת כי האוטומט של היזמים לנצל את הקלת שב״ס לתוספת יח״ד כי יש הנחה רווחי, אך לא תמיד זה נכון או חכם לעשות כמו במקרה הנדון.

13.4. **<u>הקלה בגין תוספת יח"ד</u>**

לטענת שמאי המבקשת, טעה שמאי המשיבה כאשר קבע כי קיימת השבחה בעקבות תוספת יח"ד ללא התייחסות בגין ביטול מרכיב השוליות. שמאי המשיבה הסתמך על מסמך 4ג' שהינו מסמך המציג את ציפיות החברה בפרויקט, בנוסף לא ביטא את מרכיב השוליות ואת כך שחלק משטחי הקומות הנוספות בהקלות שייכות לדירות מחיר למשתכן.

על פי תכנית הבקשה להיתר ניתן לראות כי השטח העיקרי המבוקש לבניה הינו כ-12,195.29 מ"ר (ללא שטחי ממ"דים), כך שסה"כ שטח עיקרי שיבנה ללא חריגה מהתב"ע, ואף נמוך יותר בכ-152.7 מ"ר.

שמאי המבקשת הציג מספר הכרעות של שמאים מכריעים לפיהם ניתן לראות כי תוספת יח"ד ללא תוספת שטח אינה מביאה בהכרח להשבחה, כדלקמן:

- **יעקב הלוי** מיום 04/12/2023 בגוש 13397 חלקה 29, נקבע כי בבקשה להיתר שטחי הממ"ד פטורים מהיטל השבחה, ולכן בתחשיבי השווי נלקח מקדם שווי בסך 0 בשני מצבי התכנון.
- **ברזילי בועז** מיום 03/03/2024 בגוש 4233 חלקה 3, נקבע כי ההשבחה תבחן בהתייחס לשטחים העיקריים המבוקשים לבניה לתוספת יח"ד במגרש ביחס לדירות המשווקות בשוק החופשי היות ובדירות מחיר למשתכן נקבע מחיר מכירה קבוע לפי מ"ר דירתי ואין השפעה בשווי המכירה בגין ביטול השוליות, בהחלטה זו נקבע מקדם ביטול שוליות של 0.15.
- **ברזילי בועז** מיום 03/03/2024 בגוש 4233 חלקות 4,5, נקבע כי ההשבחה תבחן בהתייחס לשטחים העיקריים המבוקשים לבניה לתוספת יח"ד במגרש ביחס לדירות המשווקות בשוק החופשי היות ובדירות מחיר למשתכן נקבע מחיר מכירה קבוע לפי מ"ר דירתי ואין השפעה בשווי המכירה בגין ביטול השוליות, בהחלטה זו נקבע מקדם ביטול שוליות של 0.15.
- **ברזילי בועז** מיום 03/03/2024 בגוש 6712 חלקה 150, נקבע כי ההשבחה תבחן לפי שטח עיקרי ליח"ד במצב קודם בסך של 117.3 מ"ר לעומת 83.79 מ"ר במצב חדש (הפרש של כ-33.5 מ"ר), בהחלטה זו נקבע מקדם ביטול שוליות של 0.1.
- **פז יעקב אברהם** מיום 25/07/2022 בגוש 29956 חלקה 9, נקבע כי ההשבחה תבחן בהתייחס לשטחים העיקריים המבוקשים לבניה (שטחי הממ"דים לא יובאו בחשבון שכן אלו פטורים במימוש בהיתר בהתאם לפסיקה). באומדן השווי יובאו בחשבון מקדמים אקוויוולנטיים רלוונטיים המגלמים את השינויים בשטח יחידות הדיור (מקדם שוליות 0.9 ומקדם מחיר למשתכן 0.7).
- **הח"מ** מיום 27/10/2024 בגוש 4237 חלקה 104 מגרש 402, נקבע כי ההשבחה תבחן לפי שטח פלדלת ליח"ד, הפרש של כ-7.2 מ"ר ליח"ד, בהחלטה זו נקבע מקדם ביטול שוליות של 0.15.
- **הח"מ** מיום 07/05/2023 בגוש 30558 חלקה 25 (חלק), נקבע כי ההשבחה תבחן לפי שטח שולי שהפך להיות ראשוני, הפרש של כ-8.3 מ"ר ליח"ד, בהחלטה זו נקבע מקדם ביטול שוליות של 0.1.

לטענת שמאי המבקשת השטח השולי שהפך לראשוני בפרויקט הנדון הינו 6.31 מ"ר[6] ליח"ד.

[6] **מצב חדש** – 133 / 12,195.29 מ"ר = 91.69, **מצב קודם** – 126 / 12,348 מ"ר = 98 מ"ר

שמאי המבקשת נקט במקדם השבחה בגין ביטול שוליות בשיעור של 10% בהתאם לבחינת מרכיב שוליות באזור מושא השומה ולפרויקטים דומים.

<u>התייחסות שמאי המבקשת לטענות המשיבה:</u>

בהתייחס לשומה מכרעת של הח"מ מיום 16.07.2025 בגוש 4237 חלקה 101 מגרש 103 בראשון לציון, למועד 20.08.2024 טוען שמאי המבקש כי ערכי השווי בראשון לציון גבוהים מבאר יעקב, כמו כן עבור חילוץ הקרקע הובא בחשבון יזמות בשיעור של 17% בשל רמת ביקושים גבוהה ורמת סיכון נמוכה.

כמו כן טוען כי בהתייחס לשומה המכרעת של הח"מ בראשון לציון למגרש 103, מתקבלת השבחה לביטול שוליות בגין תוספת 12 יח"ד בשוק החופשי ותוספת קומה בסך של 237,413 ₪ ליח"ד בעוד בשומת המשיבה מתקבלת השבחה כוללת עבור 3 יח"ד בשוק החופשי, בסך 2,218,401 ₪ המשקף השבחה בסך 739,467 ₪ ליח"ד בשוק חופשי. לפיכך מסיק שמאי המבקשת בבחינת התוצאה ניתן להבין שיש כאן פער שלא אמור להתקבל במיקום שהוא פחות טוב מאשר בראשון לציון. ומכאן ניתן להסיק כי למרות שלפעמים המתודולוגיה של התחשיב נראית נכונה הרי בשל העובדה כי ההקלות שזורות זו בזו, התוצאה הסופית אמורה הייתה להיות שונה לגמרי.

כמו כן מפנה לשומה מכרעת של ד"ר בועז ברזילי במגרש 116 במתחם הנדון, בגו"ח 4233/3, לפיו נקבעה השבחה עבור תוספת של 5 יח"ד בשוק החופשי, תוספת מרפסות גג, תוספת קומות ותוספת מרפסות לפי 165,000 ₪ ליח"ד.

<u>תחשיב ההשבחה בגין תוספת יח"ד</u>

מצב חדש- סה"כ שטח בניה עיקרי לפי תכנית בקשה להיתר למגרש 130			
	שטח		**מס' יח"ד**
שטח עיקרי (מבוקש)	12,195 מ"ר		133
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	92 מ"ר		
מצב קודם- סה"כ שטח בניה עיקרי לפי תב"ע למגרש 130			
	שטח		**מס' יח"ד**
שטח עיקרי (מותר)	12,348 מ"ר		126
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	98 מ"ר		
שטח בניה עיקרי גרעיני (ללא מרפסת עיקרי)	92 מ"ר		126
שטח בניה שולי שהפך לעיקרי	6 מ"ר		126
סה"כ שטח מושבח במ"ר			795 מ"ר
מקדם השבחה			10.0%
סה"כ מ"ר לחישוב ההשבחה			79 מ"ר
השבחה ליח"ד במחיר מטרה	50.4%		0 ₪
השבחה ליח"ד בשוק החופשי	49.6%	8,000 ₪	315,437 ₪
סה"כ ההשבחה הגולמית לפני הפחתת עלויות עודפות			**315,437** ₪

13.5. **<u>הקלה בגין תוספת קומות</u>**

לטענת שמאי המבקשת, תחשיב ההשבחה שערך שמאי המשיבה לא התייחס לכך שחלק מתוספת הקומות שייכות לדירות מחיר למשתכן. שמאי המבקשת מאמץ את מקדם ההתאמה לקומה בשיעור של 1.5%, ואת העלות העודפת בשיעור של 40% ביחס לעלות בנייה ישירה שהציג שמאי המשיבה.

שמאי המבקשת הציג מספר שומות מכריעות בהן נקבע כי תוספת קומות מגורים תובא בחשבון אחוז השטחים המשווקים לשוק החופשי מסך השטחים המבוקשים, כדלקמן:

- **חיים מסילתי** מיום 02/02/2025 בגוש 3837 חלקה 118, נקבע כי מקדם קומה הינו 1.5%. עוד נקבע בהחלטה כי תבוצע התייחסות לשטחים המשווקים בשוק החופשי בלבד.
- **בועז ברזילי** מיום 03/03/2024 בגוש 4233 חלקה 3 בעיר באר יעקב, נקבע כי ההשבחה תבחן עפ"י שטח בקומות 22-25 עפ"י היתר הבנייה, כפי שנקבע בהחלטה התקבלה עמדת שמאי המשיבה המהווה אומדן זהיר בקשת המקדמים הסבירה 9% לשטחים בקומות 22-25 בהיתר הבנייה.
- **דוד דדון** מיום 26/05/2025 בגוש 4233 חלקה ישנה 102 (בחלק), מגרש 125 בעיר באר יעקב, נקבע כי מקדם קומה הינו 1.5%. עוד הובא בחשבון תחשיב המציג כי סה"כ השטח בכל קומה מוכפל במקדם הקומה.
- **דוד דדון** מיום 26/05/2025 בגוש 4233 חלקות ישנות 102 121 124 (בחלק), מגרש 126 בעיר באר יעקב, נקבע כי מקדם קומה הינו 1.5%. עוד הובא בחשבון תחשיב המציג כי סה"כ השטח בכל קומה מוכפל במקדם הקומה.

בהתאם לאמור לעיל, נוקט שמאי המבקשת במקדם השבחה כולל לתוספת הקומות לפי 9%, בהתאם לשומתו של בועז ברזילי לעיל.

<u>תחשיב ההשבחה בגין תוספת קומות</u>

סה"כ שטח עיקרי בקומות העליונות	1,065 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקוו'	₪ 8,000
מקדם ההשבחה	9.0%
תוספת שווי בגין ההקלה במספר הקומות	₪ 766,750
אחוז השטחים המשווקים לשוק החופשי מתוך סך השטחים המבוקשים	49.6%
סה"כ ההשבחה בגין ההקלה במספר הקומות לפני הפחתת עלויות עודפות	**₪ 380,492**

13.6. **<u>הקלה בגין ניוד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע</u>**

לטענת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון בחישוב ההשבחה לניוד שטחים את החלק היחסי של הדירות בשוק החופשי, ולפי שווי שוק חופשי בשונה משמאי המשיבה שהביא שווי משוקלל.

<u>תחשיב ההשבחה בגין ניוד שטחי שירות מתת"ק למעל הקרקע</u>

שטח שירות מבוקש	שטח שירות עפ"י תב"ע	סה"כ שטח לחיוב
5,946 מ"ר	5,922 מ"ר	24 מ"ר
מקדם השבחה		0.15
אחוז השטחים המשווקים לשוק החופשי מתוך סך השטחים המבוקשים		49.6%
סה"כ מ"ר לחישוב ההשבחה		2 מ"ר
שווי מ"ר מבונה		₪ 8,000
סה"כ השבחה בגין ההקלה בניוד		₪ 14,292

13.7. **<u>סיכום ההשבחה</u>**

מהות	השבחה
הקלה בגין ביטול שוליות יח"ד בשוק החופשי	₪ 315,437
הקלה בגין תוספת 4 קומות מגורים	₪ 380,492
הקלה בגין ניוד 24 מ"ר	₪ 14,292
סה"כ השבחה בגין כלל ההקלות	**₪ 710,221**
עלות עודפת חניה (ל-3 יח"ד)	₪ – 90,000
עלות עודפת שטחי שירות	₪ – 794,236
עלות עודפת עלויות פיתוח ל-7 יח"ד	₪ – 21,000
סה"כ השבחה/ הפסד בגין הקלות בניכוי עלויות עודפות	**₪ – 195,015**

14. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

14.1. **<u>מועד קובע</u>**

לטענת שמאי המשיבה השומה נערכה בהתאם למועד החלטת הועדה שהתקבלה מהועדה המקומית. עם זאת, במסגרת מענה לשאלת הבהרה לאחר הדיון, הסכימה המשיבה כי ההקלות אושרו בישיבה מיום 27.03.2024.

14.2. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה בחן עסקאות השוואה של דירות בגדלים שונים, כדלקמן:

<u>עסקאות השוואה לדירות במגדל בשטח של עד 80 מ"ר</u>

גו"ח/תת חלקה	תאריך עסקה	תמורה	שטח רשום	מס' חדרים	קומה	שווי מ"ר בנוי
4233-3-020	9.1.2024	2,310,000 ₪	80 מ"ר	3	5	28,875 ₪
4233-4-016	5.2.2024	2,300,000 ₪	80 מ"ר	3	5	28,750 ₪
4233-4-036	24.4.2024	2,500,000 ₪	80 מ"ר	3	10	31,250 ₪
4233-4-040	6.6.2024	2,465,000 ₪	80 מ"ר	3	11	30,813 ₪
4233-3-024	29.12.2024	2,470,000 ₪	80 מ"ר	3	6	30,875 ₪
4233-4-052	26.9.2024	2,500,000 ₪	80 מ"ר	3	14	31,250 ₪
ממוצע	**6.6.2024**		**80 מ"ר**		**9**	**30,302** ₪

שווי מ"ר בנוי בממוצע (במעוגל)		30,300 ₪
בניכוי מע"מ	17.0%	25,897 ₪
בהפחתת רווח יזמי	18.0%	21,947 ₪
עלויות בנייה (ישירה +עקיפה)		11,700 ₪
ומתקבל שווי מ"ר מבונה בקומה 9		10,247 ₪
ובהתאמה לקומה ממוצעת 11 לפי עליה של 1.5% בין קומה לקומה (במעוגל)		**10,600** ₪

<u>עסקאות השוואה לדירות במגדל בשטח של 100 מ"ר</u>

גו"ח/תת חלקה	תאריך עסקה	תמורה	שטח רשום	מס' חדרים	קומה	שווי מ"ר בנוי
004233-3-064	30.6.2024	2,876,523 ₪	102 מ"ר	4	16	28,201 ₪
004233-3-052	29.7.2024	2,786,523 ₪	102 מ"ר	4	13	27,319 ₪
004233-3-020	31.7.2024	2,626,523 ₪	102 מ"ר	4	5	25,750 ₪
004233-3-068	18.8.2024	2,966,523 ₪	102 מ"ר	4	17	29,084 ₪
004233-102-058	29.9.2024	2,789,803 ₪	105 מ"ר	4	15	26,570 ₪
004233-3-076	17.7.2024	2,946,523 ₪	102 מ"ר	4		28,887 ₪
ממוצע	**5.8.2024**		**102.50 מ"ר**		**13**	**27,635** ₪

חילוץ שווי הקרקע

שווי מ״ר בנוי בממוצע (במעוגל)		₪ 27,500
בניכוי מע״מ	17.0%	₪ 23,504
בהפחתת רווח יזמי	18.0%	₪ 19,919
עלויות בנייה (ישירה +עקיפה)		₪ 11,200
ומתקבל שווי מ״ר מבונה בקומה 14		₪ 8,719
ובהתאמה לקומה ממוצעת 11 לפי עליה של 1.5% בין קומה לקומה (במעוגל)		**₪ 8,400**

עסקאות השוואה לדירות במגדל בשטח של 127 מ״ר

גו״ח/תת חלקה	תאריך עסקה	תמורה	שטח רשום	מס׳ חדרים	קומה	שווי מ״ר בנוי
4233-16-028	29.5.2024	₪ 3,005,000	122 מ״ר	5	8	₪ 24,631
4233-3-049	5.1.2024	₪ 3,126,288	121 מ״ר	5	13	₪ 25,837
4233-16-036	10.1.2024	₪ 3,050,000	122 מ״ר	5	10	₪ 25,000
4233-16-060	31.1.2024	₪ 3,133,000	122 מ״ר	5	16	₪ 25,680
4233-3-057	21.2.2024	₪ 3,211,288	121 מ״ר	5	15	₪ 26,540
4233-3-061	20.2.2024	₪ 3,216,822	121 מ״ר	5	16	₪ 26,585
4233-3-053	30.4.2024	₪ 3,176,523	121 מ״ר	5	14	₪ 26,252
4233-3-065	9.5.2024	₪ 3,236,523	121 מ״ר	5	17	₪ 26,748
4233-19-034	4.7.2024	₪ 3,040,000	120 מ״ר	5	9	₪ 25,333
4233-19-046	17.7.2024	₪ 3,070,000	120 מ״ר	5	12	₪ 25,583
4233-19-062	18.7.2024	₪ 3,050,000	120 מ״ר	5	16	₪ 25,417
4233-102-046	29.9.2024	₪ 3,092,099	125 מ״ר	5	12	₪ 24,737
4233-102-047	24.11.2024	₪ 3,190,000	123 מ״ר	5	13	₪ 25,935
4233-16-066	26.12.2024	₪ 3,110,000	120 מ״ר	5	17	₪ 25,917
4233-16-070	26.12.2024	₪ 3,120,000	120 מ״ר	5	18	₪ 26,000
4233-102-038	10.10.2024	₪ 3,026,908	124 מ״ר	5	10	₪ 24,411
4233-16-064	13.11.2024	₪ 3,060,000	122 מ״ר	5	17	₪ 25,082
ממוצע	**28.6.2024**		**121.47 מ״ר**		**14**	**₪ 25,629**

חילוץ שווי הקרקע

שווי מ״ר בנוי בממוצע (במעוגל)		₪ 26,000
בניכוי מע״מ	17.0%	₪ 22,222
בהפחתת רווח יזמי	18.0%	₪ 18,832
עלויות בנייה (ישירה +עקיפה)		₪ 11,000
ומתקבל שווי מ״ר מבונה בקומה 14		₪ 7,832
ובהתאמה לקומה ממוצעת 11 לפי עליה של 1.5% בין קומה לקומה (במעוגל)		**₪ 7,600**

עסקאות השוואה לדירות במגדל בשטח של 138 מ״ר

גו״ח/תת חלקה	תאריך עסקה	תמורה	שטח רשום	מס׳ חדרים	קומה	שווי מ״ר בנוי
4233-3-078	18.1.2024	₪ 3,210,000	132 מ״ר	5	20	₪ 24,318
4233-3-046	14.2.2024	₪ 3,100,000	132 מ״ר	5	12	₪ 23,485
4233-16-032	29.2.2024	₪ 3,320,000	140 מ״ר	6	9	₪ 23,714
4233-3-086	31.3.2024	₪ 3,330,000	132 מ״ר	5	22	₪ 25,227
4233-3-034	29.2.2024	₪ 3,100,000	132 מ״ר	5	9	₪ 23,485
4233-16-040	29.2.2024	₪ 3,325,000	140 מ״ר	6	11	₪ 23,750
4233-16-048	31.3.2024	₪ 3,360,000	140 מ״ר	6	13	₪ 24,000
4233-19-072	4.4.2024	₪ 3,510,000	140 מ״ר	6	19	₪ 25,071
4233-16-068	17.4.2024	₪ 3,500,000	140 מ״ר	6	18	₪ 25,000
4233-16-052	17.4.2024	₪ 3,410,000	140 מ״ר	6	14	₪ 24,357
4233-16-056	21.4.2024	₪ 3,430,000	140 מ״ר	6	15	₪ 24,500
4233-16-044	2.5.2024	₪ 3,390,000	140 מ״ר	6	12	₪ 24,214
4233-3-2	8.5.2024	₪ 3,370,000	132 מ״ר	5	1	₪ 25,530
4233-3-014	24.4.2024	₪ 3,090,000	132 מ״ר	5	4	₪ 23,409
4233-3-026	2.4.2024	₪ 3,170,000	132 מ״ר	5	7	₪ 24,015
4233-3-018	11.4.2024	₪ 3,070,000	132 מ״ר	5	5	₪ 23,258
4233-16-076	19.5.2024	₪ 3,490,000	140 מ״ר	6	20	₪ 24,929
4233-3-6	9.5.2024	₪ 3,070,000	132 מ״ר	5	2	₪ 23,258
4233-3-054	29.5.2024	₪ 3,225,000	132 מ״ר	5	14	₪ 24,432
4233-3-050	29.5.2024	₪ 3,220,000	132 מ״ר	5	10	₪ 24,394
4233-3-062	6.6.2024	₪ 3,250,000	132 מ״ר	5	16	₪ 24,621
4233-4-043	30.5.2024	₪ 3,274,000	133 מ״ר	5	12	₪ 24,617
4233-3-030	4.6.2024	₪ 3,140,000	132 מ״ר	5	8	₪ 23,788
4233-3-058	24.6.2024	₪ 3,270,000	132 מ״ר	5	15	₪ 24,773
4233-3-038	28.5.2024	₪ 3,200,000	132 מ״ר	5	10	₪ 24,242
ממוצע	**19.4.2024**		**134.92 מ״ר**		**12**	**₪ 24,255**

חילוץ שווי הקרקע

שווי מ״ר בנוי בממוצע (במעוגל)		₪ 24,500
בניכוי מע״מ	17.0%	₪ 20,940
בהפחתת רווח יזמי	18.0%	₪ 17,746
עלויות בנייה (ישירה +עקיפה)		₪ 11,000
ומתקבל שווי מ״ר מבונה בקומה 12		₪ 6,746
על הצד הזהיר הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה לפי בסיס של		**₪ 7,200**

כמו כן הפנה למספר החלטות שמאים מכריעים, כדלקמן:

ב-2 שומות מכריעות של השמאי המכריע מר דוד דדון במגרשים 125 ו 126 במתחם תמל/1018/א'

בפרוייקט דירה להשכיר, נקבע שווי מ"ר בשוק החופשי ליח"ד בשטח של 100 מ"ר בקומה 12

למועד קובע 10/04/2024 לפי בסיס של 8,500 ₪.

ב-2 שומות מכריעות של השמאי המכריע מר ד"ר בועז ברזילי במגרשים 117 ו-118 במתחם תמל/1018/א' בפרוייקט "מחיר מופחת", נקבע שווי מ"ר בשוק החופשי ליח"ד בשטח של כ-100 מ"ר בקומה 11 למועד הקובע 27/04/2022 לפי בסיס של 8,000 ₪.

בנוסף הציג שמאי המשיבה פסיקות של שמאים מכריעים לצורך קביעת היחס בין שווי שוק חופשי לשווי מופחת במסלול מחיר מטרה, כדלקמן:

שמאי מכריע	מועד פרסום	גו"ח	ישוב	שווי שוק החופשי	שווי מחיר מופחת	יחס
יעקב פז	1.8.2024	31267/33	ירושלים	11,000 ₪	5,873 ₪	46.6%
אליהו כהן	15.6.2023	8322/367	נתניה	7,500 ₪	4,300 ₪	42.7%
רינת וויס	2.1.2022	9090/7	נתניה	3,800 ₪	2,275 ₪	40.1%
	2.1.2022	9081/9	נתניה	3,800 ₪	2,275 ₪	40.1%
אלי כהן	10.6.2021	4244	באר יעקב	4,500 ₪	3,000 ₪	33.3%
עומר סרחאן	15.2.2021	4245	באר יעקב	4,000 ₪	2,966 ₪	25.9%
יעקב פז	20.1.2020	6423/18	הרצליה	11,000 ₪	6,692 ₪	39.2%
ממוצע						**38.3%**

בהתאם לאמור לעיל, נקט שמאי המשיבה במקדם הפחתה לשווי מ"ר מבונה מופחת בשיעור של 40% משווי בשוק החופשי.

בהתאם לכל האמור לעיל, ערך שמאי המשיבה טבלה מסכמת בהתאם לטיפוסי הדירות הפרויקט הנדון, כדלקמן:

מס' חדרים	טיפוס דירה	שטח פלדלת	שווי מ"ר מבונה
5	*MA5	124.19 מ"ר	7,600 ₪
4	*ME4	113.37 מ"ר	8,000 ₪
4	*MC4	103.66 מ"ר	8,400 ₪
3	*MD3	79.99 מ"ר	10,600 ₪
5	מיוחדות		7,000 ₪
5	דירה טיפוסית במצב קודם	133 מ"ר	7,200 ₪

<u>התייחסות שמאי המשיבה לערכי השווי שהציג שמאי המבקשת</u>

ביחס לניתוח עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המבקשת, טוען שמאי המשיבה כי שגה שמאי המבקשת בכך שנטרל את מרכיב המרפסות. לטענתו, בהתאם למסד הנתונים של שמאי המבקשת, ובגילום המרפסות, ובהתאמה לזמן מתקבל שווי מ"ר בנוי בסכום של 27,300 ₪, ושווי מ"ר מבונה לקומה ממוצעת 11 בסך של 9,100 ₪.

14.3. **<u>עלויות עודפות בגין אישור ההקלות</u>**

שמאי המשיבה הביא בחשבון עלות עודפת בגין הקמת שטחי השירות הקומתיים שנוספו בגין תוספת הקומות. לטענת שמאי המשיבה העלות העודפת נמדדת לפי 40% מעלות הבנייה הישירה.

בהתאם למחירון דקל למועד הקובע עלות בנייה ישירה למ״ר 5,565 ₪ - עלות עודפת למ״ר לפי בסיס של 2,231 ₪. סך שטח השירות שנוסף ב-4 הקומות 356 מ״ר, כך שסך העלו העודפת בגין תוספת הקומות מסתכמת ל- 794,236 ₪.

<u>תגובת המשיבה ביחס לטענת שמאי המבקשת להפחתה עבור עלות עודפת לחניה</u>

לטענת שמאי המשיבה, מדובר בפרויקט רחב היקף הכולל 133 יח״ד וכ-200 מקומות חניה בשלושה מפלסי חניה תת-קרקעיים. גם אלמלא אושרה ההקלה לתוספת של 3 יח״ד, הייתה נדרשת הקמת שלושה מרתפי חניה מלאים, כך שתוספת החניות נשענת בפועל על בינוי שהיה מתבצע בכל מקרה. בנסיבות אלו נוצר חיסכון מהותי, שכן מדובר בשטחים תת-קרקעיים שהיו נבנים ממילא, ולא בהוצאה ייעודית שנוצרה עקב ההקלה.

בנוסף, אין בתכנית הוראה לתקן חניה מחמיר, ואף לא דרישה תכנונית אחרת היוצרת הוצאה נלווית לבניית יח״ד. במועד הקובע השכונה מצויה בשלבי אכלוס ראשונים או גמר בנייה של חלק מהבניינים, וללא מערך תחבורה ציבורית פעיל בתחומה. כתוצאה מכך, הניידות ללא רכב פרטי מוגבלת עד בלתי אפשרית. בפועל, לא קיים בשכונה מוצר של דירה הנמכרת ללא חניה, דבר המקשה על אמידת שווי החניה כשלעצמה, אך דווקא היעדרו של מוצר כזה מחזק את הביקוש, הצורך והדרישה למקום חניה.

לאור כלל האמור, לטענתו לא קיימת עלות עודפת כנטען, אלא יתרון כלכלי, או לכל הפחות מצב שבו שווי החניה זהה לעלות הקמתה, וזאת אף מבלי להביא בחשבון את הקושי המהותי בשיווק ומכירה של דירה שאינה כוללת חניה.

14.4. **<u>הקלה בגין תוספת יח"ד</u>**

לטענת שמאי המשיבה, חישוב ההשבחה נערך על בסיס השוואה בין תמהיל הדירות המיוחס למגדל במצב המוצע לבין תמהיל השיווק המיטבי במצב הקודם, וזאת אך ורק ביחס ליחידות הדיור המשווקות בשוק החופשי. עוד נטען כי שטח יחידת דיור טיפוסית במצב הקודם, וכן תמהיל יחידות הדיור, חושבו בהתאמה לחלוקה היחסית הקיימת במצב המוצע. בהתאם לחישוב זה התקבל כי שטח יחידת דיור טיפוסית במצב הקודם, במונחי "פלדלת", עומד על כ-136 מ"ר, כמפורט בחישוב שלהלן:

מהות	מצב קודם	מצב חדש
סה"כ שטח "פלדלת" משווק בשוק חופשי (במגדל בלבד)	5,318.47 מ"ר	5,318.47 מ"ר
בהפחתת 5 דירות מיוחדות מצב מוצע	803.86 מ"ר	803.86 מ"ר
בהפחתת 20% יח"ד קטנות בשטח של 80 מ"ר "פלדלת"	672.00 מ"ר	723.99 מ"ר
יתרת שטח "פלדלת"	3,842.61 מ"ר	3,790.62 מ"ר
מס' יח"ד טיפוסיות (42 מצב קודם -5 מיוחדות -9 קטנות)	28 יח"ד	31 יח"ד
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	**135.52 מ"ר**	**120.57 מ"ר**

<u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת</u>

בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי השטח השולי שהפך לראשוני הוא 6.31 מ"ר ליח"ד, טוען שמאי המשיבה כי בהתחשב בעובדה שההקלה לתוספת 7 יח"ד מתייחסת למגדל המגורים בלבד (שמתוכן 3 יח"ד משווקות בשוק החופשי – כמוסכם עם שמאי המבקשת), יש לבחון את ההפרשים רק ביחס לדירות המשווקות בשוק החופשי, לפיהן מתקבל שטח יח"ד ממוצע במצב קודם בשטח של 136 מ"ר, לעומת שטח דירה ממוצעת במצב המוצע של 121 מ"ר, כפי שהוצג לעיל.

בהתאם למסד הנתונים בשומת המשיבה, עולה כי שווי דירת מגורים בשטח של 121 מ"ר משווקת בממוצע לפי שווי של 25,629 ₪, באופן שמתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 7,600 ₪ בקומה 11. מאידך, דירות בשטח של 136 מ"ר נמכרות בממוצע לפי שווי של 24,255 ₪, באופן שמתקבל שווי מ"ר מבונה בגובה של 6,746 ₪, כאשר על הצד הזהיר הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בגובה של 7,200 ₪.

ביחס להפניית שמאי המבקשת לשומה מכרעת של החי"מ בגו"ח 4237/104, מגרש 402, טוען שמאי המשיבה כי במקרה הנדון, במצב המוצע, שווי מ"ר מבונה ממוצע לדירות 5-4 חדרים הינו 7,800 ₪, זאת לעומת שווי מ"ר מבונה במצב קודם בסך של 7,200 ₪. כלומר, קיימת הפחתה כוללת ביחס לשווי הבסיסי בשיעור של כ-7.6% - דהיינו, נמוך בכ-40% ביחס למקדם שנקבע ע"י החי"מ.

לטענתו, בשומה מכרעת נוספת של החי"מ מיום 16.07.2025 בגו"ח 4237/101 מגרש 103 למועד קובע 20.08.2024 הסמוך למועד הקובע במושא השומה נקבע מקדם שוליות לשטח השולי בשיעור של 30%, וזאת לאחר בחינת מסד נתונים לדירות של 110 מ"ר ודירות של 124 מ"ר בראשון לציון. לדידו, ערכי השווי בראשון לציון ובאר יעקב דומים, לפיכך טוען כי אם נאמץ את העקרונות שנקבעו בשומה המכרעת למקרה הנדון תתקבל השבחה כדלקמן:

15 מ"ר הפיכת שולי לעיקרי x 28 יח"ד x 0.3 x 7,200 ₪ =907,200 ₪, השבחה הגבוהה בכפי 3 מזו שנקבעה בשומת המבקשת.

בתגובה למסמך ההשלמה של שמאי המבקשת, טוען שמאי המשיבה כי ערכי השווי בראשון לציון ובבאר יעקב דומים לפי 26,000 ₪ למ״ר בנוי ו-7,600 ₪ למ״ר מבונה לדירות בשטח של 125 מ״ר, בהתבסס על ערכי השווי המפורטים בשומת המשיבה ובשומה המכרעת של החי״מ.

כמו כן טוען כי שמאי המבקשת מתעלם מהעובדה שנוספו 4 קומות בהקלה (קומות 22-25) עם שטחים המשווקים בשוק החופשי בהיקף של 1,175 מ״ר (כאשר ברור כי 3 יח״ד אינן חופפות לשטח האמור כפי שנטען ע״י שמאי הבעלים בדיון) ולפיכך לא ניתן להשית את כל היטל ההשבחה בגין תוספת 4 קומות על 3 יח״ד שנוספו בהקלה ולהצביע על אי סבירות.

14.5. **<u>הקלה בגין תוספת קומות</u>**

לטענת שמאי המשיבה, חישוב ההשבחה נערך על בסיס השוואה בין תמהיל הדירות במצב המוצע לבין תמהיל השיווק המיטבי במצב הקודם, וזאת אך ורק ביחס ליחידות הדיור המשווקות בשוק החופשי. שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם תוספת קומה בשיעור של 1.5%.

בתגובה להסתמכות שמאי המשיבה על שומתו של בועז ברזילי, טוען שמאי המשיבה כי מעיון בשומה המכרעת עולה כי גם לשיטת השמאי המכריע יש לחשב את ההשבחה בקומות, בהתאמה למכפלת הגובה, אולם מטעמי זהירות בלבד אימץ את המקדם שבשומת הוועדה.

אופן תחשיב זה עולה גם בקנה אחד עם קביעתה של החי״מ בגו״ח 4237/101, מגרש 103, ברחוב שדרות ההדרכה 25, בראשון לציון.

בהתאם לאמור, ערך שמאי המשיבה תחשיב נוסף, בדומה לשמאי המבקשת, בתיקון מקדם הקומה והשווי שהתקבל בהתאם למסד הנתונים של שמאי המבקשת, כדלקמן:

קומה	שטח דירתי	מקדם קומה	שטח אקוו׳
קומה 22	407.72 מ״ר	16.5%	67.27 מ״ר
קומה 23	328.76 מ״ר	18.0%	59.18 מ״ר
קומה 24	275.69 מ״ר	19.5%	53.76 מ״ר
קומה 25	165.98 מ״ר	21.0%	34.86 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳			215.07 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			9,000 ₪
השבחה			**1,935,594** ₪

שמאי המשיבה מציין כי יש להביא בחשבון גם את שטחי הממ״דים הנהנים מעלייה בגובה.

בנוסף, מעבר לאופן החישוב המהותי שצוין לעיל, בשומת המבקשת נפלה טעות, בכך שהכפיל את ההשבחה במקדם של 49.62%, כאשר ב-4 קומות שנוספו ע״פ נספח ג/4 משווקות יח״ד בשוק החופשי.

14.6. תחשיב השבחה בגין תוספת יח"ד וקומות

מצב קודם - שימוש מיטבי

דירה	קומה	חדרים	שטח דירה	שטח עיקרי	מרפסת גג	שווי מ"ר מבונה	מקדם קומה	סה"כ שווי
1	9	3	135.52 מ"ר	122.92 מ"ר		7,200 ₪	0.97	858,508 ₪
2	10	5	135.52 מ"ר	122.92 מ"ר		7,200 ₪	0.99	871,784 ₪
3	10	4	135.52 מ"ר	122.92 מ"ר		7,200 ₪	0.99	871,784 ₪
4	10	4	135.52 מ"ר	122.92 מ"ר		7,200 ₪	0.99	871,784 ₪
5	10	3	79.99 מ"ר	67.39 מ"ר		10,600 ₪	0.99	703,619 ₪
6	11	5	135.52 מ"ר	122.92 מ"ר		7,200 ₪	1.00	885,060 ₪
7	11	4	135.52 מ"ר	122.92 מ"ר		7,200 ₪	1.00	885,060 ₪
8	11	4	135.52 מ"ר	122.92 מ"ר		7,200 ₪	1.00	885,060 ₪
9	11	3	79.99 מ"ר	67.39 מ"ר		10,600 ₪	1.00	714,334 ₪
10	12	5	135.52 מ"ר	122.92 מ"ר		7,200 ₪	1.02	898,336 ₪
11	12	4	135.52 מ"ר	122.92 מ"ר		7,200 ₪	1.02	898,336 ₪
12	12	4	135.52 מ"ר	122.92 מ"ר		7,200 ₪	1.02	898,336 ₪
13	12	3	79.99 מ"ר	67.39 מ"ר		10,600 ₪	1.02	725,049 ₪
14	13	5	135.52 מ"ר	122.92 מ"ר		7,200 ₪	1.03	911,612 ₪
15	13	4	135.52 מ"ר	122.92 מ"ר		7,200 ₪	1.03	911,612 ₪
16	13	4	135.52 מ"ר	122.92 מ"ר		7,200 ₪	1.03	911,612 ₪
17	13	3	79.99 מ"ר	67.39 מ"ר		10,600 ₪	1.03	735,764 ₪
18	14	5	135.52 מ"ר	122.92 מ"ר		7,200 ₪	1.05	924,888 ₪
19	14	4	135.52 מ"ר	122.92 מ"ר		7,200 ₪	1.05	924,888 ₪
20	14	4	135.52 מ"ר	122.92 מ"ר		7,200 ₪	1.00	885,060 ₪
21	14	3	79.99 מ"ר	67.39 מ"ר		10,600 ₪	1.05	746,479 ₪
22	15	5	135.52 מ"ר	122.92 מ"ר		7,200 ₪	1.06	938,164 ₪
23	15	4	135.52 מ"ר	122.92 מ"ר		7,200 ₪	1.06	938,164 ₪
24	15	4	135.52 מ"ר	122.92 מ"ר		7,200 ₪	1.00	885,060 ₪
25	15	3	79.99 מ"ר	67.39 מ"ר		10,600 ₪	1.06	757,194 ₪
26	16	5	135.52 מ"ר	122.92 מ"ר		7,200 ₪	1.08	951,439 ₪
27	16	4	135.52 מ"ר	122.92 מ"ר		7,200 ₪	1.08	951,439 ₪
28	16	4	135.52 מ"ר	122.92 מ"ר		7,200 ₪	1.00	885,060 ₪
29	16	3	79.99 מ"ר	67.39 מ"ר		10,600 ₪	1.08	767,909 ₪
30	17	5	135.52 מ"ר	122.92 מ"ר		7,200 ₪	1.09	964,715 ₪
31	17	4	135.52 מ"ר	122.92 מ"ר		7,200 ₪	1.09	964,715 ₪
32	17	4	135.52 מ"ר	122.92 מ"ר		7,200 ₪	1.00	885,060 ₪
33	17	3	79.99 מ"ר	67.39 מ"ר		10,600 ₪	1.09	778,624 ₪
34	18	5	135.52 מ"ר	122.92 מ"ר		7,200 ₪	1.11	977,991 ₪
35	18	4	135.52 מ"ר	122.92 מ"ר		7,200 ₪	1.11	977,991 ₪
36	18	4	135.52 מ"ר	122.92 מ"ר		7,200 ₪	1.00	885,060 ₪
37	18	3	79.99 מ"ר	67.39 מ"ר		10,600 ₪	1.11	789,339 ₪
38	19	6	170.36 מ"ר	157.76 מ"ר	104.06 מ"ר	7,000 ₪	1.12	1,440,796 ₪
39	19	5.5	171.56 מ"ר	158.96 מ"ר	66.25 מ"ר	7,000 ₪	1.12	1,376,096 ₪
40	20	5	143.11 מ"ר	130.51 מ"ר	39.46 מ"ר	7,000 ₪	1.14	1,115,279 ₪
41	20	6	145.33 מ"ר	132.73 מ"ר	33.94 מ"ר	7,000 ₪	1.14	1,121,953 ₪
42	21	6	173.50 מ"ר	160.90 מ"ר	102.92 מ"ר	7,000 ₪	1.15	1,502,372 ₪
42			**5,318.47 מ"ר**	**4,789.27 מ"ר**	**346.63 מ"ר**			**38,773,386** ₪

מצב חדש - ע"פ תמהיל יח"ד המוצעות

דירה	קומה	חדרים	שטח דירה	שטח עיקרי	מרפסת גג	שווי מ"ר מבונה	מקדם קומה	סה"כ שווי
2	1	4	113.37 מ"ר	100.77 מ"ר		8,000 ₪	0.85	685,236 ₪
10	3	4	113.37 מ"ר	100.77 מ"ר		8,000 ₪	0.88	709,421 ₪
18	5	4	113.37 מ"ר	100.77 מ"ר		8,000 ₪	0.91	733,606 ₪
26	7	4	113.37 מ"ר	100.77 מ"ר		8,000 ₪	0.94	757,790 ₪
33	9	5	124.19 מ"ר	111.59 מ"ר		7,600 ₪	0.97	822,641 ₪
34	9	4	113.37 מ"ר	100.77 מ"ר		8,000 ₪	0.97	781,975 ₪
37	10	5	124.19 מ"ר	111.59 מ"ר		7,600 ₪	0.99	835,363 ₪
38	10	4	113.37 מ"ר	100.77 מ"ר		8,000 ₪	0.99	794,068 ₪
41	11	5	124.19 מ"ר	111.59 מ"ר		7,600 ₪	1.00	848,084 ₪
42	11	4	113.37 מ"ר	100.77 מ"ר		8,000 ₪	1.00	806,160 ₪
45	12	5	124.19 מ"ר	111.59 מ"ר		7,600 ₪	1.02	860,805 ₪
46	12	4	113.37 מ"ר	100.77 מ"ר		8,000 ₪	1.02	818,252 ₪
49	13	5	125.32 מ"ר	112.72 מ"ר		7,600 ₪	1.03	882,372 ₪
50	13	4	113.37 מ"ר	100.77 מ"ר		8,000 ₪	1.03	830,345 ₪
53	14	5	125.32 מ"ר	112.72 מ"ר		7,600 ₪	1.05	895,222 ₪
54	14	4	113.37 מ"ר	100.77 מ"ר		8,000 ₪	1.05	842,437 ₪
56	14	3	79.99 מ"ר	67.39 מ"ר		10,600 ₪	1.05	746,479 ₪
57	15	5	125.32 מ"ר	112.72 מ"ר		7,600 ₪	1.06	908,072 ₪
58	15	4	113.37 מ"ר	100.77 מ"ר		8,000 ₪	1.06	854,530 ₪
60	15	3	79.99 מ"ר	67.39 מ"ר		10,600 ₪	1.06	757,194 ₪
61	16	5	125.32 מ"ר	112.72 מ"ר		7,600 ₪	1.08	920,922 ₪
62	16	4	113.37 מ"ר	100.77 מ"ר		8,000 ₪	1.08	866,622 ₪
64	16	3	79.99 מ"ר	67.39 מ"ר		10,600 ₪	1.08	767,909 ₪
65	17	5	125.32 מ"ר	112.72 מ"ר		7,600 ₪	1.09	933,772 ₪
66	17	4	113.37 מ"ר	100.77 מ"ר		8,000 ₪	1.09	878,714 ₪
68	17	3	79.99 מ"ר	67.39 מ"ר		10,600 ₪	1.09	778,624 ₪
69	18	5	125.32 מ"ר	112.72 מ"ר		7,600 ₪	1.11	946,623 ₪
70	18	4	113.37 מ"ר	100.77 מ"ר		8,000 ₪	1.11	890,807 ₪
72	18	3	79.99 מ"ר	67.39 מ"ר		10,600 ₪	1.11	789,339 ₪
73	19	5	125.32 מ"ר	112.72 מ"ר		7,600 ₪	1.12	959,473 ₪
74	19	4	113.37 מ"ר	100.77 מ"ר		8,000 ₪	1.12	902,899 ₪
76	19	3	79.99 מ"ר	67.39 מ"ר		10,600 ₪	1.12	800,054 ₪
77	20	5	125.32 מ"ר	112.72 מ"ר		7,600 ₪	1.14	972,323 ₪
78	20	4	113.37 מ"ר	100.77 מ"ר		8,000 ₪	1.14	914,992 ₪
80	20	3	81.35 מ"ר	68.75 מ"ר		10,600 ₪	1.14	827,131 ₪
81	21	5	125.32 מ"ר	112.72 מ"ר		7,600 ₪	1.15	985,173 ₪
82	21	4	113.37 מ"ר	100.77 מ"ר		8,000 ₪	1.15	927,084 ₪
84	21	3	81.35 מ"ר	68.75 מ"ר		10,600 ₪	1.15	838,062 ₪

דירה	קומה	חדרים	שטח דירה	שטח עיקרי	מרפסת גג	שווי מ״ר מבונה	מקדם קומה	סה״כ שווי
85	22	5	125.32 מ״ר	112.72 מ״ר		₪ 7,600	1.17	₪ 998,023
86	22	4	113.37 מ״ר	100.77 מ״ר		₪ 8,000	1.17	₪ 939,176
88	22	3	81.35 מ״ר	68.75 מ״ר		₪ 10,600	1.17	₪ 848,994
89	23	6	170.36 מ״ר	157.76 מ״ר	104.06 מ״ר	₪ 7,000	1.18	₪ 1,517,982
90	23	5.5	171.56 מ״ר	158.96 מ״ר	66.25 מ״ר	₪ 7,000	1.18	₪ 1,449,816
91	24	5	143.11 מ״ר	130.51 מ״ר	39.46 מ״ר	₪ 7,000	1.20	₪ 1,174,237
92	24	6	145.33 מ״ר	132.73 מ״ר	33.94 מ״ר	₪ 7,000	1.20	₪ 1,181,263
93	25	6	173.50 מ״ר	160.90 מ״ר	102.92 מ״ר	₪ 7,000	1.21	₪ 1,580,756
46			**5,318.47 מ״ר**	**4,738.87 מ״ר**	**346.63 מ״ר**			**₪ 41,760,823**
השבחה								**₪ 2,987,437**

14.7. **<u>הקלה בגין ניוד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע</u>**

לטענת שמאי המשיבה, בהתאם לבקשה להיתר מבוקש ניצול של שטחי שירות עיליים בהיקף כולל של 5,946 מ״ר, זאת לעומת היקף שטחי שירות עיליים מותרים בתב״ע של 5,922 מ״ר, כך שמדובר בניוד שטחי שירות בהיקף של 24 מ״ר. שמאי המשיבה ייחס את תוספת השטח שנויד לניצול מחסן צמוד קומתי, והביא בחשבון מקדם שווי של 0.15, הנגזר מהשוואה בין מקדם של 0.4 במצב הקודם לבין 0.55 במצב המוצע. בנוסף, הביא בחשבון שווי מ״ר מבונה משוקלל, לשוק החופשי ולמסלול מחיר למשתכן, על בסיס של 7,000 ₪ למ״ר.

<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>

שטח לחיוב	24.00 מ״ר
מקדם השבחה	0.15
שווי למ״ר משוקלל שוק חופשי ומחיר מטרה	₪ 7,000
השבחה	**₪ 25,200**

14.8. **<u>סיכום ההשבחה</u>**

מהות	השבחה
הקלה בגין תוספת 7 יח״ד ו-4 קומות	₪ 2,987,437
הקלה בגין ניוד שטח שירות מתת הקרקע למעל הקרקע	₪ 25,200
הפחתה בגין עלות עודפת	₪ – 794,236
סה״כ השבחה	**₪ 2,218,401**
היטל השבחה	**₪ 1,109,200**

15. **<u>הכרעה</u>**

סוגיות המחלוקת וההשבחה בעניינו נובעות מאישור הקלות במסגרת בקשה להיתר בנייה, לבניית שני מבנים – האחד שני בניינים בקיר משותף בני 7 קומות, והשני מגדל בן 25 קומות, מעל קומות קרקע ושלוש קומות מרתף חניה, לסה"כ 133 יח"ד.

להלן הקלות הבנייה שבגינם קיימת השבחה בהתאם לשומת המשיבה:

1. הקלה להגדלת מס' יח"ד ל-133 יח"ד במקום 126 יח"ד במצב קודם.
2. הקלה לתוספת 4 קומות, 26 קומות במקום 22 קומות.
3. ניוד שטח שרות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע.

בענייננו, ההקלות מתייחסות לבניית המגדל בלבד ולא לבניית המבנה המרקמי.

עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה אופן חישוב ההשבחה והחלוקה בין הדירות בשוק חופשי לבין הדירות במחיר מטרה, ושיעור ההפחתות בגין עלויות עודפות שיש להביא בחשבון. כמו כן, הצדדים חלוקים ביחס לערכי השווי והמועד הקובע.

15.1. **<u>מועד קובע</u>**

שמאי הצדדים חלוקים ביחס למועד הקובע. לטענת שמאי המבקשת, המועד הקובע הינו 27.03.2024, המועד שבו אושרו ההקלות בוועדה לתו"ב. מנגד, שמאי המשיבה נקט במועד קובע 28.07.2024, בהתאם לאישור בדיון חוזר בישיבת רשות רישוי, אולם לאחר הדיון התקבלה הבהרה מאת המשיבה כי אישור ההקלות ניתן ביום 27.03.2024.

בהתאם לאתר הוועדה לתכנון ובנייה מצפה אפק, ניתן היתר בנייה 82536 ביום 25.12.2024 לחפירה ודיפון, ומצוין כי הבקשה נידונה בישיבת ועדה מס' 202425 ביום 28.07.2024.

ביום 27.03.2024 במסגרת ישיבת ועדה לתו"ב שמספרה 2024003 הוחלט לאשר את ההקלות בתנאים. בהמשך לאישור ההקלות מציינים:

> "החלטת הועדה המקומית מתייחסת להקלות בלבד ולהתאמה לתב"ע. לאחר עדכון הבקשה לרבות שטחים והתאמה להנחיות מרחביות ותב"ע, תובא הבקשה לאישור רשות רישוי."

בהתאם לסעיף 4(7) לתוספת השלישית *"השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה"*. אין מחלוקת כי ביום 27.03.2024 בישיבה מס' 2024003, דנה הוועדה המקומית לתו"ב מצפה אפק בבקשה הכוללת את ההקלות, והחליטה לאשר את ההקלות בתנאים. לפיכך, המועד הקובע לשומה הינו מועד אישור ההקלות בוועדה המקומית 27.03.2024.

15.2. **<u>אופן בחינת ההקלות</u>**

שמאי הצדדים חלוקים ביחס לשאלה, כיצד יש לבחון את ההשבחה בגין ההקלות. שמאי המשיבה אמד את שווי הפרויקט הכולל את הדירות בשוק החופשי בלבד, בשני מצבי התכנון לפני ואחרי אישור ההקלות לתוספת יח״ד והקומות. מנגד שמאי המבקשת טוען, כי יש לבחון כל הקלה באופן נפרד.

בהתחשב בכך שההקלות ניתנו יחד במסגרת אותה בקשה להיתר, והן שזורות זו בזו במשמעותן התכנוני והפונקציונלי – למשל: תוספת קומות ותוספת יחידות דיור – יש לבחון את ההשבחה שנוצרה מהן כמקשה אחת. משמעות הדבר היא, כי אין מקום לנתח בנפרד את התרומה של כל הקלה לשווי המקרקעין ובהתעלם מיתר ההקלות שאושרו, שכן בפועל ההשפעה הכלכלית של ההקלות מתקיימת במצטבר – כל הקלה מאפשרת ומעצימה את מימוש האחרת. גישה של בחינת ההקלות בשלמותן משקפת נכונה את המצב התכנוני החדש שנוצר, ומונעת תוצאה מעוותת שבה מושווים מצבים תכנוניים נפרדים שאינם רלוונטיים למצב ההיתר המאושר. בהתאם להחלטת ועדת הערר (ת״א) 81112-09-21 **אזורים בניין (1965) בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו**, כאשר קיימות מספר הקלות תלויות זו בזו, נכון לבצע השוואה כוללת של שווי הנכס במצב הקודם מול שוויו במצב החדש, הכולל את כלל ההקלות, ובכך ללכוד את השפעתן המהותית וההדדית על שווי המקרקעין.

> ״30. כפי שיובהר בהמשך, שיטת ההשוואה שננקטה על ידי השמאי המכריע הנכבד, המשווה את שווי המקרקעין המלא בשני מצבי התכנון תוך שימוש בממוצע גודל דירה במצב החדש, לא רק שמהווה את דרך המלך ככלל, אלא נדרשת בפרט כאשר מדובר בהקלות שמהותן שטח, דירות וקומות, שאושרו כמספר הקלות יחד באותו מועד, והן שזורות זו בזה ויכולות להשפיע הדדית על שווי המקרקעין כמכלול.״

לפיכך, במקרה הנדון, כאשר מספר הקלות תכנוניות יוצרות יחדיו תצורה תכנונית אחת שלובה, נכון להעריך את ההשבחה הנובעת מהן כמכלול, ולא באמצעות ניתוח מקוטע ומלאכותי של כל הקלה כשלעצמה. הדברים יפים במיוחד מקום בו נבחנות עלויות בניה, אשר אינן נגזרות מכל רכיב בנפרד, אלא מן המצב התכנוני השלם.

לאור האמור, אבחן את שווי הפרויקט <u>כגמור</u>, הן במצב שקדם לאישור ההקלה והן במצב שלאחריה, תוך בחינת ערכי השווי של טיפוסי הדירות, הנגזרים מן השוליות המשתקפת בעסקאות ההשוואה, ובהתחשב במספר הקומות המותרות בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

משוויו הגמור של הפרויקט אחלץ את שווי הקרקע, וזאת בהתייחס לעלויות הבניה הרלוונטיות לכל תצורה תכנונית. פערי השווי בין המצבים הם המשקפים את ההשבחה הנובעת מאישור ההקלות.

מהכלל אל הפרט, במצב הקודם להקלה ניתן היה להקים מגדל בן 21 קומות מעל קומת קרקע, ובסה״כ 22 קומות עבור 86 יח״ד כאשר מחצית מהדירות מיועדות לשיווק בשוק החופשי.

לאחר אישור ההקלה התאפשרה הקמת מגדל בן 25 קומות מעל קומת קרקע, קרי תוספת של 4 קומות, עבור 93 יח״ד כאשר 46 יח״ד מיועדות לשיווק בשוק החופשי, קרי תוספת של 3 יח״ד לדירות בשוק החופשי.

במצב הקודם, מצאתי לנכון לאמץ את הפרוגרמה התכנונית שנקבעה ע״י שמאי המשיבה, בהיותה משקפת את השימוש המיטבי, לאחר בחינת כלל חלופות השימוש האפשריות בנכס ובחירת החלופה התכנונית המניבה את הערך הכלכלי המרבי. עם זאת, ביחס לפרוגרמה שהציג שמאי המשיבה, אציין כי במצב הקודם הופחתה יח״ד אחת, באופן שהוביל לשווי נמוך יותר הנגזר משוליות גבוהה יותר.

אני מסכימה עם עמדת שמאי המשיבה, שלפיה יש להביא בחשבון גם את שטחי מרפסות הגג, שכן תוספת הקומות יוצרת השבחה החלה גם על מרפסות הגג, תוך יישום מקדם שווי של 0.25 בשני מצבי התכנון. עם זאת, במצב קודם הובאה בחשבון תוספת לשטחי מרפסות הגג כתוצאה מהגדלת תכסית קומה טיפוסית.

אשר למצב החדש, הפרוגרמה התכנונית מבוססת על תכנית הבקשה להיתר, כפי שהיא באה לידי ביטוי בטופס ג/4, המגדיר את מיקומן ושטחן של יחידות הדיור בשוק החופשי.

על אף שבתחשיב המשיבה לא חויבו שטחי הממ״ד, איני מקבלת את טענת שמאי המשיבה כי יש לכלול בשטח הקומות לחיוב גם את רכיב הממ״ד. הואיל ועסקינן במימוש בדרך של היתר, יובא בחשבון השטח העיקרי למגורים וזאת בהתאם לפסיקה[7] הקיימת בנושא.

להלן פירוט טיפוסי הדירות בשני מצבי התכנון:

<u>מצב חדש</u>

במצב חדש קיימות 5 דירות מיוחדות בקומות העליונות, הכוללות מרפסות גג, וכן 9 יחידות קטנות בשטח של כ-80 מ״ר כ״א. יתרת השטח הדירתי, בסך 3,790.62 מ״ר, מתחלק ל-32 דירות טיפוסיות, בחלוקה של 18 דירות בשטח של כ-113 מ״ר ו-14 דירות בשטח של כ-125 מ״ר. ממוצע שטח הדירות הטיפוסיות הנו כ-119 מ״ר דירתי, וסך השטח העיקרי הינו 3,392.56 מ״ר.

<u>מצב קודם</u>

ההנחה המיטבית היא כי חמשת הדירות המיוחדות ו-9 הדירות הקטנות זהות בשטחן בשני מצבי התכנון.

השטח העיקרי הנותר לדירות הטיפוסיות זהה לשטח העיקרי במצב חדש, בסך של 3,392.56 מ״ר. בחלוקה ל-29 יח״ד במצב קודם, ובתוספת שטח ממ״ד בהיקף זהה לשטח המבוקש במצב חדש, מתקבל שטח דירתי ממוצע של 129.42 מ״ר.

לאור הנתונים האמורים לעיל, בגין אישור ההקלה לתוספת יחידות דיור, ההשבחה נובעת, בין היתר, מביטול רכיב השוליות הנובע מהמעבר מדירות בשטח ממוצע של כ-129 מ״ר לדירות בשטח ממוצע של כ-119 מ״ר. זאת, נוסף על ההשבחה הנובעת מהגדלת מספר הקומות המותרות בהתאם להקלה שאושרה.

[7] עמ״נ 66475-06-24 **ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ׳ אחים אלה בע״מ ואח׳**.

15.3. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המבקשת נקט בשווי מ״ר מבונה בסך 8,000 ₪ לדירת 110 מ״ר, על בסיס שומות מכריעות וניתוח עסקאות השוואה לדירות וחילוץ שווי הקרקע. מנגד, שמאי המשיבה בחן ערכי שווי של טיפוסי דירות בשטח שונה על בסיס עסקאות השוואה וחילוץ שווי הקרקע. מסגרת גישה זו נקבע, לצורך המחשה, שווי מ״ר מבונה בסך של 8,400 ₪ לדירת 100 מ״ר.

הבדלי השווי בין הצדדים נובע בין היתר בשל פער של כ-4 חודשים בקביעת המועד הקובע, שכן בהתאם לנתוני הלמ״ס, בתקופה האמורה חלה עליית מחירים של כ-4% בעיר ראשון לציון הסמוכה.

כמו כן, ערכי השווי נקבעו לפי שומת המשיבה למ״ר מגלם מרפסת זיז בעוד שמאי המבקשת מנטרל מרפסות זיז.

לענין זה אציין, כי בקביעת ההשבחה לענייננו, ניתן לגלם בערכי השווי את רכיב מרפסת הזיז, אשר מתקזזת בבחינת ההשבחה בגין ביטול השוליות, ומהווה חלק מרכיבי הדירה המושבחים בתוספת הקומות.

בחנתי עסקאות השוואה בסמוך למועד הקובע של דירות חדשות בבינוי דומה והתאם לטיפוסי הדירות בכל מצב תכנוני, כדלקמן:

<u>דירות קטנות:</u>

גו״ח	יום מכירה	תמורה	שטח	חד׳	קומה	שווי למ״ר
004233-0003-020-00	09/01/2024	₪ 2,310,000	80 מ״ר	3	5	₪ 28,875
004233-0004-016-00	05/02/2024	₪ 2,300,000	80 מ״ר	3	5	₪ 28,750
004233-0004-036-00	24/04/2024	₪ 2,500,000	80 מ״ר	3	10	₪ 31,250
004233-0004-040-00	06/06/2024	₪ 2,465,000	80 מ״ר	3	11	₪ 30,813
004233-0003-024-00	29/12/2024	₪ 2,470,000	80 מ״ר	3	6	₪ 30,875
004233-0004-052-00	26/09/2024	₪ 2,500,000	80 מ״ר	3	14	₪ 31,250
ממוצע	**06/06/2024**		**80 מ״ר**	**3**	**8.5**	₪ **30,302**

<u>דירות בשטח של כ-100 מ״ר:</u>

גו״ח	יום מכירה	תמורה	שטח	חד׳	קומה	שווי למ״ר
004233-0003-064-00	30/06/2024	2,876,523 ₪	102 מ״ר	4	16	28,201 ₪
004233-0003-052-00	29/07/2024	2,786,523 ₪	102 מ״ר	4	13	27,319 ₪
004233-0003-020-00	31/07/2024	2,626,523 ₪	102 מ״ר	4	5	25,750 ₪
004233-0003-068-00	18/08/2024	2,966,523 ₪	102 מ״ר	4	17	29,084 ₪
004233-0102-058-00	29/09/2024	2,789,803 ₪	105 מ״ר	4	15	26,570 ₪
004233-0003-076-00	17/07/2024	2,946,523 ₪	102 מ״ר	4	19	28,887 ₪
004233-0003-048-00	01/02/2024	2,746,288 ₪	102 מ״ר	4	12	26,924 ₪
004233-0003-060-00	24/01/2024	2,776,288 ₪	102 מ״ר	4	15	27,219 ₪
004233-0003-056-00	16/04/2024	2,786,523 ₪	102 מ״ר	4	14	27,319 ₪
004233-0003-006-00	07/01/2024	2,689,750 ₪	103 מ״ר	4	2	26,114 ₪
004233-0003-049-00	30/01/2024	2,736,288 ₪	103 מ״ר	4	13	26,566 ₪
004233-0003-053-00	24/01/2024	2,756,288 ₪	103 מ״ר	4	14	26,760 ₪
004233-0003-010-00	28/03/2024	2,780,000 ₪	103 מ״ר	4	3	26,990 ₪
004233-0003-057-00	07/02/2024	2,806,288 ₪	103 מ״ר	4	15	27,246 ₪
004233-0003-061-00	15/04/2024	2,826,523 ₪	103 מ״ר	4	16	27,442 ₪
004233-0003-065-00	09/04/2024	2,846,523 ₪	103 מ״ר	4	17	27,636 ₪
004233-0003-021-00	22/02/2024	2,730,000 ₪	104 מ״ר	4	6	26,250 ₪
004233-0003-029-00	14/04/2024	2,740,000 ₪	104 מ״ר	4	8	26,346 ₪
004233-0003-001-00	19/03/2024	2,752,500 ₪	104 מ״ר	4	1	26,466 ₪
004233-0003-045-00	31/03/2024	2,780,000 ₪	104 מ״ר	4	12	26,731 ₪
ממוצע	**18/04/2024**		**103 מ״ר**	**4**	**11.65**	**27,091** ₪

<u>דירות בשטח של כ-112 מ״ר:</u>

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	שטח	קומה	חד׳	שווי למ״ר
004233-0003-048-00	01/02/2024	2,746,288 ₪	102 מ״ר	12	4	26,924 ₪
004233-0003-060-00	24/01/2024	2,776,288 ₪	102 מ״ר	15	4	27,219 ₪
004233-0003-056-00	16/04/2024	2,786,523 ₪	102 מ״ר	14	4	27,319 ₪
004233-0003-006-00	07/01/2024	2,689,750 ₪	103 מ״ר	2	4	26,114 ₪
004233-0003-049-00	30/01/2024	2,736,288 ₪	103 מ״ר	13	4	26,566 ₪
004233-0003-053-00	24/01/2024	2,756,288 ₪	103 מ״ר	14	4	26,760 ₪
004233-0003-010-00	28/03/2024	2,780,000 ₪	103 מ״ר	3	4	26,990 ₪
004233-0003-057-00	07/02/2024	2,806,288 ₪	103 מ״ר	15	4	27,246 ₪
004233-0003-061-00	15/04/2024	2,826,523 ₪	103 מ״ר	16	4	27,442 ₪
004233-0003-065-00	09/04/2024	2,846,523 ₪	103 מ״ר	17	4	27,636 ₪
004233-0003-021-00	22/02/2024	2,730,000 ₪	104 מ״ר	6	4	26,250 ₪
004233-0003-029-00	14/04/2024	2,740,000 ₪	104 מ״ר	8	4	26,346 ₪
004233-0003-001-00	19/03/2024	2,752,500 ₪	104 מ״ר	1	4	26,466 ₪
004233-0003-045-00	31/03/2024	2,780,000 ₪	104 מ״ר	12	4	26,731 ₪
004233-0003-049-00	05/01/2024	3,126,288 ₪	121 מ״ר	13	5	25,837 ₪
004233-0003-057-00	21/02/2024	3,211,288 ₪	121 מ״ר	15	5	26,540 ₪
004233-0003-061-00	20/02/2024	3,216,822 ₪	121 מ״ר	16	5	26,585 ₪
004233-0003-016-00	18/04/2024	3,256,523 ₪	123 מ״ר	4	5	26,476 ₪
004233-0003-053-00	30/04/2024	3,176,523 ₪	121 מ״ר	14	5	26,252 ₪
004233-0003-065-00	09/05/2024	3,236,523 ₪	121 מ״ר	17	5	26,748 ₪
004233-0016-028-00	29/05/2024	3,005,000 ₪	122 מ״ר	8	5	24,631 ₪
004233-0016-036-00	10/01/2024	3,050,000 ₪	122 מ״ר	10	5	25,000 ₪
004233-0016-060-00	31/01/2024	3,133,000 ₪	122 מ״ר	16	5	25,680 ₪
004233-0019-034-00	04/07/2024	3,040,000 ₪	120 מ״ר	9	5	25,333 ₪
004233-0019-046-00	17/07/2024	3,070,000 ₪	120 מ״ר	12	5	25,583 ₪
004233-0019-062-00	18/07/2024	3,050,000 ₪	120 מ״ר	16	5	25,417 ₪
004233-0003-011-00	08/07/2024	3,356,523 ₪	124 מ״ר	5	5	27,069 ₪
ממוצע משוקלל	**25/03/2024**		**112 מ״ר**	**11.2**		**26,413** ₪

דירות בשטח של כ-120 מ״ר:

גו״ח	יום מכירה	תמורה	שטח	קומה	חד׳	שווי למ״ר
004233-0003-049-00	05/01/2024	₪ 3,126,288	121 מ״ר	13	5	₪ 25,837
004233-0003-057-00	21/02/2024	₪ 3,211,288	121 מ״ר	15	5	₪ 26,540
004233-0003-061-00	20/02/2024	₪ 3,216,822	121 מ״ר	16	5	₪ 26,585
004233-0003-016-00	18/04/2024	₪ 3,256,523	123 מ״ר	4	5	₪ 26,476
004233-0003-053-00	30/04/2024	₪ 3,176,523	121 מ״ר	14	5	₪ 26,252
004233-0003-065-00	09/05/2024	₪ 3,236,523	121 מ״ר	17	5	₪ 26,748
004233-0016-028-00	29/05/2024	₪ 3,005,000	122 מ״ר	8	5	₪ 24,631
004233-0016-036-00	10/01/2024	₪ 3,050,000	122 מ״ר	10	5	₪ 25,000
004233-0016-060-00	31/01/2024	₪ 3,133,000	122 מ״ר	16	5	₪ 25,680
004233-0019-034-00	04/07/2024	₪ 3,040,000	120 מ״ר	9	5	₪ 25,333
004233-0019-046-00	17/07/2024	₪ 3,070,000	120 מ״ר	12	5	₪ 25,583
004233-0019-062-00	18/07/2024	₪ 3,050,000	120 מ״ר	16	5	₪ 25,417
004233-0003-011-00	08/07/2024	₪ 3,356,523	124 מ״ר	5	5	₪ 27,069
ממוצע	**19/04/2024**		**121 מ״ר**	**11.9**		**₪ 25,935**

דירות בשטח של כ-130 מ״ר:

גו״ח	יום מכירה	תמורה	שטח	קומה	חד׳	שווי למ״ר
004233-0003-078-00	18/01/2024	₪ 3,210,000	132 מ״ר	20	5	₪ 24,318
004233-0003-046-00	14/02/2024	₪ 3,100,000	132 מ״ר	12	5	₪ 23,485
004233-0003-086-00	31/03/2024	₪ 3,330,000	132 מ״ר	22	5	₪ 25,227
004233-0003-034-00	29/02/2024	₪ 3,100,000	132 מ״ר	9	5	₪ 23,485
004233-0003-002-00	08/05/2024	₪ 3,370,000	132 מ״ר	1	5	₪ 25,530
004233-0003-014-00	24/04/2024	₪ 3,090,000	132 מ״ר	4	5	₪ 23,409
004233-0003-026-00	02/04/2024	₪ 3,170,000	132 מ״ר	7	5	₪ 24,015
004233-0003-018-00	11/04/2024	₪ 3,070,000	132 מ״ר	5	5	₪ 23,258
004233-0003-006-00	09/05/2024	₪ 3,070,000	132 מ״ר	2	5	₪ 23,258
004233-0003-054-00	29/05/2024	₪ 3,225,000	132 מ״ר	14	5	₪ 24,432
004233-0003-050-00	29/05/2024	₪ 3,220,000	132 מ״ר	10	5	₪ 24,394
004233-0003-062-00	06/06/2024	₪ 3,250,000	132 מ״ר	16	5	₪ 24,621
004233-0004-043-00	30/05/2024	₪ 3,274,000	133 מ״ר	12	5	₪ 24,617
004233-0003-030-00	04/06/2024	₪ 3,140,000	132 מ״ר	8	5	₪ 23,788
004233-0003-058-00	24/06/2024	₪ 3,270,000	132 מ״ר	15	5	₪ 24,773
004233-0003-038-00	28/05/2024	₪ 3,200,000	132 מ״ר	10	5	₪ 24,242
ממוצע	**26/04/2024**	**₪ 3,193,063**	**132 מ״ר**	**5**	**10.4**	**₪ 24,178**

<u>דירות בשטח של כ-140 מ״ר :</u>

גו״ח	יום מכירה	תמורה	שטח	חד׳	קומה	שווי למ״ר
004233-0016-032-00	29/02/2024	₪ 3,320,000	140.00 מ״ר	6	9	₪ 23,714
004233-0016-040-00	29/02/2024	₪ 3,325,000	140.00 מ״ר	6	11	₪ 23,750
004233-0016-048-00	31/03/2024	₪ 3,360,000	140.00 מ״ר	6	13	₪ 24,000
004233-0019-072-00	04/04/2024	₪ 3,510,000	140.00 מ״ר	6	19	₪ 25,071
004233-0016-068-00	17/04/2024	₪ 3,500,000	140.00 מ״ר	6	18	₪ 25,000
004233-0016-052-00	17/04/2024	₪ 3,410,000	140.00 מ״ר	6	14	₪ 24,357
004233-0016-056-00	21/04/2024	₪ 3,430,000	140.00 מ״ר	6	15	₪ 24,500
004233-0016-044-00	02/05/2024	₪ 3,390,000	140.00 מ״ר	6	12	₪ 24,214
004233-0016-076-00	19/05/2024	₪ 3,490,000	140.00 מ״ר	6	20	₪ 24,929
ממוצע	**08/04/2024**	**₪ 3,415,000**	**140.00 מ״ר**	**6**	**14.6**	**₪ 24,393**

סיכום נתוני השווי ובהתחשב במספר הקומות הממוצע בכל מצב תכנוני, כדלקמן :

דירות בשטח	שווי	קומה	התאמה לקומה (11.5)	התאמה לקומה (13.5)
80.00 מ״ר	₪ 30,302	8.5	₪ 30,849	₪ 31,220
102.90 מ״ר	₪ 27,091	11.7	₪ 27,067	₪ 27,392
111.89 מ״ר	₪ 26,413	11.2	₪ 26,457	₪ 26,776
121.47 מ״ר	₪ 25,935	11.9	₪ 25,869	₪ 26,180
132.06 מ״ר	₪ 24,178	10.4	₪ 24,333	₪ 24,626
140.00 מ״ר	₪ 24,393	14.6	₪ 23,944	₪ 24,232
170.36 מ״ר	נקבע בהתאם לשוליות שנמצאה בין עסקאות ההשוואה		₪ 22,743	₪ 23,017
125.00 מ״ר			₪ 25,328	₪ 25,633

<u>ביאור לטבלה :</u>

1. תרגום מקדם השווי בשיעור של 1.5% לתוספת קומה לרכיב הקרקע הנו כ-0.6% לרכיב הבנוי.
2. הקומה הממוצעת נקבעת בהתאם לממוצע מספר קומות המגורים ובתוספת קומת הקרקע.

ביחס להפניית שמאי המבקשת להחלטות השמאים המכריעים במתחם, בהתאם לשומת ד״ר בועז ברזילי, אציין כי בהתאם לבסיס הנתונים שעליו הסתמך, שווי מ״ר בנוי הינו 25,621 ₪, למועד מכירה ממוצע 25.08.2023, בקומה ממוצעת 8.6, לדירות בשטח של 112 מ״ר.

כמו כן, בהתאם לשומת דוד דדון, בסיס הנתונים מיום 09.04.2024 מתייחס לקומה ממוצעת 12.9, לדירות בשטח ממוצע של כ-100 מ״ר, לפי שווי בנוי של 27,140 ₪.

ככל שנערוך התאמה לבסיסי הנתונים למועד הקובע, ובהתאמה לקומה הממוצעת שנקבעה לעיל, מתקבלים ערכי שווי דומים לקביעתי.

15.4. **<u>עלויות הבניה ויזמות</u>**

בהתאם להכרעתי בסע״ק 15.2, אחלץ את שווי הקרקע בהתבסס על עלויות הבניה המשקפות את התכנון בכל אחד משני מצבי התכנון, כאשר עלויות אלה מגלמות, ככל שקיימות, גם את העלויות העודפות הנובעות מן התצורה התכנונית הרלוונטית.

<u>יזמות</u>

אני מקבלת את הסכמת הצדדים ביחס לשיעור היזמות בשיעור 18%.

<u>עלויות בנייה</u>

בחנתי את עלויות הבנייה בהתאם למחשבון דקל, מהדורת 2024 – מחצית ראשונה, ועל בסיס שטחי הבנייה של כלל הפרויקט ביחס לשני מצבי התכנון. בהתחשב כי מחשבון דקל מבוסס על חוזים פאושליים, הובא בחשבון עלויות עקיפות בשיעור של 10% בלבד, וזאת בשים לב לכך שמדובר בפרויקט מסוג ״מחיר מטרה״, שבו עלויות עקיפות של פרסום, שיווק ומימון נמוכות ביחס לפרויקטים יזמיים רגילים.

מצב חדש - עלויות הבניה נבחנו בהתאם לשטח המבוקש במסגרת הבקשה להיתר, לפי 26 קומות ו-93 יח״ד, כדלקמן:

סוג שטח	עלות כללית
עלות בנייה עילית	₪ 84,175,999
עלות מרתף	₪ 18,319,222
עלות פיתוח	₪ 569,500
עלות מרפסות	₪ 3,018,475
עלות מרפסות גג	₪ 676,800
סה״כ	**₪ 106,759,996**
בתוספת עלויות עקיפות	₪ 117,435,996
סה״כ שטח מגורים	9,713.64 מ״ר
עלות בנייה למ״ר דירתי	**₪ 12,090**

מצב קודם - עלויות הבניה נבחנו בהתאם לפרוגרמה התכנונית במצב קודם לפי 22 קומות ו-86 יח״ד המותרים בהתאם לתב״ע, ערב אישור ההקלות, ובהתאמה להיקף שטח החניה ושטחי השירות העיליים הנדרשים.

סוג שטח	עלות כללית
עלות בנייה עילית	₪ 79,101,356
עלות מרתף	₪ 16,966,637
עלות פיתוח	₪ 569,500
עלות מרפסות	₪ 2,780,250
עלות מרפסות גג	₪ 864,975
סה״כ	**₪ 100,282,718**
בתוספת עלויות עקיפות	₪ 110,310,990
סה״כ שטח מגורים	9,626.56 מ״ר
עלות בנייה למ״ר מגורים	**₪ 11,459**

15.5. <u>תחשיב ההשבחה בגין תוספת יח"ד ותוספת הקומות</u>

מצב קודם - שימוש מיטבי							
קומה	שטח דירה	שטח עיקרי	מרפסת גג	שווי מ"ר בנוי	מקדם קומה	שטח אקוו' עיקרי	סה"כ שווי
9	129.42	116.98		₪ 24,333	0.99	115.25	₪ 2,804,389
9	129.42	116.98		₪ 24,333	0.99	115.25	₪ 2,804,389
10	129.42	116.98		₪ 24,333	0.99	115.94	₪ 2,821,108
10	129.42	116.98		₪ 24,333	0.99	115.94	₪ 2,821,108
10	129.42	116.98		₪ 24,333	0.99	115.94	₪ 2,821,108
10	79.99	67.55		₪ 30,849	0.99	66.95	₪ 2,065,227
11	129.42	116.98		₪ 24,333	1.00	116.63	₪ 2,838,029
11	129.42	116.98		₪ 24,333	1.00	116.63	₪ 2,838,029
11	129.42	116.98		₪ 24,333	1.00	116.63	₪ 2,838,029
11	79.99	67.55		₪ 30,849	1.00	67.35	₪ 2,077,614
12	129.42	116.98		₪ 24,333	1.00	117.34	₪ 2,855,127
12	129.42	116.98		₪ 24,333	1.00	117.34	₪ 2,855,127
12	129.42	116.98		₪ 24,333	1.00	117.34	₪ 2,855,127
12	79.99	67.55		₪ 30,849	1.00	67.75	₪ 2,090,131
13	129.42	116.98		₪ 24,333	1.01	118.04	₪ 2,872,251
13	129.42	116.98		₪ 24,333	1.01	118.04	₪ 2,872,251
13	129.42	116.98		₪ 24,333	1.01	118.04	₪ 2,872,251
13	79.99	67.55		₪ 30,849	1.01	68.16	₪ 2,102,667
14	129.42	116.98		₪ 24,333	1.02	118.74	₪ 2,889,375
14	129.42	116.98		₪ 24,333	1.02	118.74	₪ 2,889,375
14	129.42	116.98		₪ 24,333	1.02	118.74	₪ 2,889,375
14	79.99	67.55		₪ 30,849	1.02	68.57	₪ 2,115,203
15	129.42	116.98		₪ 24,333	1.02	119.45	₪ 2,906,499
15	129.42	116.98		₪ 24,333	1.02	119.45	₪ 2,906,499
15	129.42	116.98		₪ 24,333	1.02	119.45	₪ 2,906,499
15	79.99	67.55		₪ 30,849	1.02	68.97	₪ 2,127,739
16	129.42	116.98		₪ 24,333	1.03	120.15	₪ 2,923,624
16	129.42	116.98		₪ 24,333	1.03	120.15	₪ 2,923,624
16	129.42	116.98		₪ 24,333	1.03	120.15	₪ 2,923,624
16	81.35	68.91		₪ 30,849	1.03	70.78	₪ 2,183,365
17	129.42	116.98		₪ 24,333	1.03	120.86	₪ 2,940,748
17	129.42	116.98		₪ 24,333	1.03	120.86	₪ 2,940,748
17	129.42	116.98		₪ 24,333	1.03	120.86	₪ 2,940,748
17	81.35	68.91		₪ 30,849	1.03	71.19	₪ 2,196,154
18	129.42	116.98		₪ 24,333	1.04	121.56	₪ 2,957,872
18	129.42	116.98		₪ 24,333	1.04	121.56	₪ 2,957,872
18	129.42	116.98		₪ 24,333	1.04	121.56	₪ 2,957,872
18	81.35	68.91		₪ 30,849	1.04	71.61	₪ 2,208,942
19	170.36	157.92	129.15	₪ 22,743	1.05	198.79	₪ 4,521,096
19	171.56	159.12	91.34	₪ 22,743	1.05	190.16	₪ 4,324,941
20	143.11	130.67	64.55	₪ 23,944	1.05	154.31	₪ 3,694,977
20	145.33	132.89	59.03	₪ 23,944	1.05	155.20	₪ 3,716,119
21	173.50	161.06	128.01	₪ 22,743	1.06	204.10	₪ 4,641,786
14.4	**5,281.15**	**4,746.25**	**472.08**			**4,960.51**	**₪ 123,688,638**
בניכוי מע"מ						1.17	₪ 105,716,785
בניכוי יזמות						1.18	₪ 89,590,496
בניכוי עלויות בנייה					₪ 11,459	₪ 54,387,430	₪ 35,203,066
סה"כ שווי במצב קודם							**₪ 35,203,066**

מצב חדש - ע"פ תמהיל יח"ד המוצעות							
קומה	שטח דירה	שטח עיקרי	מרפסת גג	שווי מ"ר בנוי	מקדם קומה	שטח אקוו' עיקרי	סה"כ שווי בנוי
1	113.37	100.93		₪ 26,776	0.930	93.87	₪ 2,513,492
3	113.37	100.93		₪ 26,776	0.941	94.93	₪ 2,541,936
5	113.37	100.93		₪ 26,776	0.951	96.02	₪ 2,571,031
7	113.37	100.93		₪ 26,776	0.962	97.13	₪ 2,600,801
9	124.19	111.75		₪ 25,633	0.974	108.81	₪ 2,788,967
9	113.37	100.93		₪ 26,776	0.974	98.27	₪ 2,631,267
10	124.19	111.75		₪ 25,633	0.979	109.45	₪ 2,805,399
10	113.37	100.93		₪ 26,776	0.979	98.85	₪ 2,646,770
11	124.19	111.75		₪ 25,633	0.985	110.09	₪ 2,822,025
11	113.37	100.93		₪ 26,776	0.985	99.44	₪ 2,662,456
12	124.19	111.75		₪ 25,633	0.991	110.75	₪ 2,838,850
12	113.37	100.93		₪ 26,776	0.991	100.03	₪ 2,678,330
13	125.32	112.88		₪ 25,633	0.997	112.54	₪ 2,884,755
13	113.37	100.93		₪ 26,776	0.997	100.63	₪ 2,694,393
14	125.32	112.88		₪ 25,633	1.003	113.22	₪ 2,902,135
14	113.37	100.93		₪ 26,776	1.003	101.23	₪ 2,710,627
14	79.99	67.55		₪ 31,220	1.003	67.75	₪ 2,115,278
15	125.32	112.88		₪ 25,633	1.009	113.90	₪ 2,919,541
15	113.37	100.93		₪ 26,776	1.009	101.84	₪ 2,726,884
15	79.99	67.55		₪ 31,220	1.009	68.16	₪ 2,127,965
16	125.32	112.88		₪ 25,633	1.015	114.58	₪ 2,936,947
16	113.37	100.93		₪ 26,776	1.015	102.45	₪ 2,743,141
16	79.99	67.55		₪ 31,220	1.015	68.57	₪ 2,140,652
17	125.32	112.88		₪ 25,633	1.021	115.26	₪ 2,954,353
17	113.37	100.93		₪ 26,776	1.021	103.06	₪ 2,759,399
17	79.99	67.55		₪ 31,220	1.021	68.97	₪ 2,153,339
18	125.32	112.88		₪ 25,633	1.027	115.94	₪ 2,971,759
18	113.37	100.93		₪ 26,776	1.027	103.66	₪ 2,775,656
18	79.99	67.55		₪ 31,220	1.027	69.38	₪ 2,166,026
19	125.32	112.88		₪ 25,633	1.033	116.62	₪ 2,989,165
19	113.37	100.93		₪ 26,776	1.033	104.27	₪ 2,791,914
19	79.99	67.55		₪ 31,220	1.033	69.79	₪ 2,178,712
20	125.32	112.88		₪ 25,633	1.039	117.29	₪ 3,006,571
20	113.37	100.93		₪ 26,776	1.039	104.88	₪ 2,808,171
20	81.35	68.91		₪ 31,220	1.039	71.61	₪ 2,235,519
21	125.32	112.88		₪ 25,633	1.045	117.97	₪ 3,023,977
21	113.37	100.93		₪ 26,776	1.045	105.48	₪ 2,824,429
21	81.35	68.91		₪ 31,220	1.045	72.02	₪ 2,248,461
22	125.32	112.88		₪ 25,633	1.051	118.65	₪ 3,041,383
22	113.37	100.93		₪ 26,776	1.051	106.09	₪ 2,840,686
22	81.35	68.91		₪ 31,220	1.051	72.43	₪ 2,261,403
23	170.36	157.92	104.06	₪ 23,017	1.057	194.45	₪ 4,475,542
23	171.56	159.12	66.25	₪ 23,017	1.057	185.72	₪ 4,274,741
24	143.11	130.67	39.46	₪ 24,232	1.063	149.41	₪ 3,620,637
24	145.33	132.89	33.94	₪ 24,232	1.063	150.31	₪ 3,642,278
25	173.50	161.06	102.92	₪ 23,017	1.069	199.71	₪ 4,596,737
15.9	**5,318.47**	**4,746.25**	**346.63**	**₪ 1,239,319**	**46.68**	**4,915.48**	**₪ 129,644,503**
בניכוי מע"מ						1.17	₪ 110,807,267
בניכוי יזמות						1.18	₪ 93,904,464
בניכוי עלויות בנייה					₪ 12,090	₪ 57,381,286	₪ 36,523,178
סה"כ שווי במצב חדש							**₪ 36,523,178**

סה"כ שווי במצב חדש	₪ 36,523,178
סה"כ שווי במצב קודם	₪ 35,203,066
השבחה בגין תוספת יח"ד וקומות	₪ **1,320,112**

15.6. **<u>הקלה בגין ניוד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע</u>**

שמאי הצדדים מסכימים כי השטח שנוייד מקומת המרתף לקומות העיליות עומד על 24 מ"ר, וכי מקדם ההשבחה בגין שטח זה הינו בשיעור של 15%, המשקף את שיעור ההשבחה הנובע מניצול שטחי מחסנים בקומות המגורים. שמאי המשיבה ערך את תחשיבו בהתאם לשווי מ"ר מבונה משוקלל של דירות המשווקות במסגרת "מחיר מטרה" ודירות המשווקות בשוק החופשי, בעוד שמאי המבקשת ערך את תחשיבו אך ורק ביחס לדירות המשווקות בשוק החופשי, ובהתאם למספר הדירות.

אין מחלוקת כי ניוד שטחי השירות משרת הן את הדירות המשווקות בשוק החופשי והן את הדירות במחיר מטרה.

עם זאת, בהתאם לתנאי המכרז, מחיר יח"ד במסגרת "מחיר מטרה" מחושב על בסיס שטח הדירה ושטח המחסן, כאשר שטח המחסן מובא בחשבון במכפלה של 40%. מתנאי המכרז עולה כי לא קיים יתרון כלכלי למיקום המחסן, בין אם הוא מצוי בקומת המרתף ובין אם בקומת הדירה, ומשכך לא מתקיימת תוספת ערך או השבחה בגין ניוד שטחי שירות לטובת מחסנים לדירות המשווקות במסגרת "מחיר מטרה".

לפיכך, סך השטח שנוייד יובא בחשבון אך ורק ביחס לדירות המשווקות בשוק החופשי, ויוכפל בחלקן היחסי. החלק היחסי יחושב כיחס שבין סך שטחי המחסנים של הדירות המשווקות בשוק החופשי לבין סך שטחי המחסנים בכלל הדירות במגדל.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח לחיוב	24.00 מ"ר
מקדם השבחה	0.15
חלק יחסי של שטחי המחסנים בדירות שוק חופשי	50.2%
שטח לחיוב	1.81 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,300 [8]
השבחה	₪ **13,185**

15.7. **<u>סיכום ההשבחה</u>**

השבחה בגין תוספת יח"ד וקומות	₪ 1,320,112
השבחה בגין ניוד שטחי שירות	₪ 13,185
סה"כ השבחה בגין ההקלות	₪ **1,333,297**

[8] בהתאם לשווי דירתי בשטח של כ-112 מ"ר לפי 26,776 מ"ר לקומה ממוצעת 13.5 וחילוץ שווי הקרקע בהתאם לעלויות במצב חדש.

16. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	27.03.2024	₪ 1,333,297	₪ 666,649

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841