בס"ד

יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : ה' אדר תשפ"ו

תאריך לועזי : 22/02/2026

מס' מינוי : 1746.25

לכבוד,

חברת תצפית מכרזים 2021 בע"מ

ע"י הגב' דברת אולפינר - שמאית מקרקעין

ומר גנאדי רפופורט – שמאי מקרקעין. דוא"ל: dovrat@agdo.co.il

להלן "המבקשת"

לכבוד,

הועדה המקומית לתו"ב אלעד

ע"י מר מוטי זייד - שמאי מקרקעין

והגב' מורן זייד זינר – שמאית מקרקעין. דוא"ל: moty@motyzaid.co.il

להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 5763, חלק מחלקה 45

מגרש 26 (בהתאם לתמ"ל 1081)

רובע A צפון

אלעד

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית אלעד (להלן: "המשיבה"), לבין חברת תצפית מכרזים 2021 בע"מ (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש תוכניות בנין עיר בדרך של בקשה להיתר, הכוללת הקלות.

2. <u>מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים</u>:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 12/06/2025, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר מוטי זייד ושמאית המקרקעין הגב' מורן זייד זינר, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 24/08/2025, שנערכה ע"י שמאית המקרקעין הגב' דברת אולפינר ושמאי המקרקעין מר גנאדי רפופורט, על צרופותיה.

כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. <u>המועד הקובע לשומה</u>:

<u>מהות</u>	<u>מועד קובע</u>
יום ההקלות מהבקשה להיתר	23/09/2023
תיקון הבקשה להיתר ושינוי אחת מההקלות	22/02/2024

4. <u>פרטי המקרקעין</u>:

מהות הנכס	:	קרקע המיועדת לבנייה רוויה למגורים מעל קרקע למסחר.
גוש	:	5763.
חלק מחלקה	:	45.
שטח החלקה	:	111,833 מ"ר.
מגרש	:	26 (בהתאם לתמ"ל 1081).
שטח המגרש	:	4,258 מ"ר.
כתובת	:	ללא כתובת עירונית, רובע A צפון, אלעד.
הזכויות בנכס	:	חכירה.

5. <u>ביקור בנכס</u>:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי הח"מ, בתאריך 07/11/2025, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

6. <u>דיון מקצועי</u>:

בתאריך 24/11/2025 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים. ניתנה הזדמנות נאותה לצדדים לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

אלעד מהווה עיר בעלת צביון דתי-חרדי במחוז המרכז והוכרזה כעיר בנובמבר 2006.
נכס נשוא השומה ממוקם בחלקה הצפוני של העיר, בשכונה חדשה (רובע A צפון) שתוקם כחלק מהתרחבות העיר אלעד.
השכונה שמצויה בשלבי עבודות עפר ופיתוח, לצד מגרשים בהן מתבצעות עבודות חפירה ודיפון, תהווה הרחבה לשכונה ותיקה קיימת הכוללת בנייה רוויה לצד צמודי קרקע. השכונה תאופיין בבניינים בבנייה רוויה למגורים של עד 7 קומות וחלקם ישלבו מסחר בקומת הקרקע לצד שטחי ציבור, מוסדות חינוך, פארקים וכד'.
הפיתוח הסביבתי בשכונה הקיימת שגבולה המערבי הוא רחוב רבן גמליאל, הינו מלא הכולל את כל התשתיות המקובלות.

7.2. תיאור המגרש:

בהתאם לתשריט תמ"ל 1081, אשר יוצרת מסגרת תכנונית להקמת רובע מגורים חדש, נשוא השומה מהווה את מגרש 26.
המגרש בשטח של 4,258 מ"ר, ביעוד מגורים ד', ריק ופנוי, עליו ניתן לבנות בנייה רוויה עד 7 קומות מעל הכניסה הקובעת. המגרש הוא אי רגולרי ופני הקרקע בשיפוע יורד ממזרח למערב.
במועד הביקור בנכס מתבצעות עבודות חפירה בתת קרקע.

גבולות המגרש:

צפון	:	דרך מתוכננת ומגרשים ביעוד שצ"פ ומעברם מגרש 24 ביעוד מגורים ד'.
מזרח	:	דרך מתוכננת ומגרש 115 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
דרום	:	שצ"פ ומעברו מגרש 27 ביעוד מגורים ד'.
מערב	:	דרך מתוכננת ומגרשים 32 + 33 ביעוד מגורים ד'.

בהתאם לבקשה להיתר הנדונה, על המגרש מתוכננים להיבנות 3 בנייני מגורים עם 99 יח"ד מעל קומת מסחר חלקית.

8. הזכויות במקרקעין – המצב המשפטי:

8.1. נסח טאבו לחלקה המקורית:

טרם נרשמה פרצלציה בחלקה.
בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, שהוצג בשומת שמאי המשיבה, מיום 03/09/2023, עולים הפרטים כדלקמן:

גוש	:	5763.
חלקה	:	45.
שטח החלקה	:	111,833 מ"ר.
בעלות	:	רשות הפתוח, בשלמות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

הערות : הערות בדבר אתר עתיקות והערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 לטובת עיריית אלעד.

8.2. <u>הסכם חכירה</u> :

הוצג בפניי הסכם שנערך ונחתם בירושלים ביום 08/05/2023 בין רשות מקרקעי ישראל, רשות הפתוח וקק"ל לבין חברת תצפית מכרזים 2021 בע"מ.

<u>מדינת ישראל/רשות הפתוח היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן</u> :

המוחכר : מגרש 26, בשלמות, ביעוד מגורים ד' מתוכנית תמ"ל 1081 (גוש 5763, חלק מחלקה 45).

המקום : אלעד.

השטח : 4,258 מ"ר בערך.

תקופת החכירה : 98 שנים, החל מיום אישור העסקה, דהיינו מ-09/11/2022 ועד 08/11/2120.

תקופת חכירה נוספות : 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת ההקצאה : מגורים ומסחר - מחיר מטרה.

קיבולת בניה : עפ"י תוכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה.

סה"כ מספר יח"ד : 99.

התמורה : 22,671,018 ₪.

הערך היסודי של המגרש : 24,913,206.59 ₪.

המועד להשלמת הבניה : לא יאוחר מ - 09/04/2026.

<u>עיקרי התנאים מיוחדים</u> :

- שטחי המכרזים הוכרזו כאתר עתיקות, החוכר מצהיר ומתחייב שיישא בעלויות הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין מושא המכרז, וכפי שיידרשו ע"י רשות העתיקות.
- החוכר מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות, כספיות ו/או אחרות, לרבות דרישה לביטול עסקה כלפי הרשות ו/או מי מטעמה בגין התנאים המפורטים לעיל.
- ידוע לחוכר כי חוברת המכרז לחכירת מתחם/ים במתכונת "מחיר מטרה" מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה.
- במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יחידות דיור במתחם אותן הזוכה רשאי למכור שלא במחיר מטרה, לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי.
- רשאי הזוכה למכור עד 20% ממספר היחידות שיתווספו עקב ההקלה בשוק החופשי ובהתאם לכללי בחירת הדירות שנקבעו במכרז.
- מחיר יחידת דיור במחיר מטרה ייקבע בהתאם למכפלת שטחה בשווי מטר בנוי עיקרי ללא מע"מ שנקבע בטבלה ובשקלול המקדמים הרלוונטיים, כדלקמן :

שטח הדירה, במטרים רבועים (כולל שטח הממ"ד).

שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, שטח גינה, המוצמדים לדירה : עד לשטח של 30 מ"ר - 0.3, 31 מ"ר עד 60 מ"ר - 0.2, 61 מ"ר עד 120 מ"ר - 0.1 ; מחסן המוצמד לדירה - 0.4 ; חניה מוצמדת לדירה - 200%.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- החוכר רשאי להצמיד את מחיר הדירה למדד תשומות הבניה, כאשר מועד ההצמדה יחול מיום חתימה על ההסכם עם הרוכש או מיום קבלת היתר בניה מלא, לפי המאוחר.
- החוכר יקבע בחוזר המכר של דירה במחיר מטרה, כי הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה, לפי המוקדם מבינהם. ככל ותתבצע הפרה הוא יחויב בתשלום של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

8.3. <u>מכרז מספר 420/2021</u>:

בהתאם לתוצאות המכרז המפורסמות באתר רשות מקרקעי ישראל, חברת תצפית מכרזים 2021 בע"מ זכתה במכרז ביום 09/11/2022, במתחם 71990, גוש 5763, חלקה 45, מגרש 26 לפי תוכנית תמ"ל 1081 בשטח של 4,258 מ"ר.

- סכום הזכייה הינו 22,671,018 ₪ והוצאות פיתוח בסך 21,145,147 ₪.
- כמות יחידות הדיור - 99, מתוכן 20% ישווקו בשוק החופשי, קרי 20 יח"ד. השאר, 79 יח"ד, ישווקו בשיטת "מחיר מטרה".
- שווי מ"ר בנוי עיקרי - 14,652 ₪, מקדם הצמדה קבוע לצורך בדיקה של מחירי הדירות בשיעור של 3.4%.

9. <u>מצב תכנוני</u>[1]:

9.1. <u>תוכנית תמל/1081</u>, שדבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 9077 מיום 02/09/2020, היא תוכנית להרחבת העיר אלעד. מטרת התוכנית היא להתוות מסגרת תכנונית ל-4,200 יח"ד, שטחים למבני ציבור, שצ"פ ודרכים. יצירת אזור תעסוקה בהיקף של כ-1.2 מיליון מ"ר שיבטיח מענה כלכלי ליישוב להיקף יח"ד הקיים והמוצע.

בהתאם לתשריט התוכנית, נכס נשוא השומה מהווה את מגרש 26 בייעוד מגורים ד'.

<u>עיקרי הוראות התוכנית</u>:

- קביעת הוראות בניה להקמת מתחמי מגורים ל-4,200 יחידות דיור (מתוכן 300 יח"ד דיור מוגן) ולכ-1.2 מיליון מ"ר מסחר ותעסוקה.
- קביעת שטחים למגורים ד', דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה, מרכז תחבורה, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים, כיכרות עירוניות, מתקנים הנדסיים, דרכים.
- קביעת הוראות והנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי למגרשים המיועדים לבנייה ובכלל זה הוראות לשטחי וגבהי הבניה, מספר יחידות דיור ומספר יחידות הדיור הקטנות, דרישות חניה, פיתוח נופי, מאפייני הבינוי, עיצוב אדריכלי וחומרי גמר.
- קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות לשמירה וטיפוח עצים וערכי טבע.
- קביעת הנחיות למזעור השפעות שליליות על הסביבה.

1. התוכניות המצוינות ורמת פירוט המפורט חלקיים בלבד ובהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בין הצדדים, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני בכתב וחתום בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- קביעת הוראות להקמת תשתיות ובכלל זה מאסף ביוב.
- קביעת הוראות להיקף ושטח יחידות דיור קטנות נדרשות.
- קביעת הוראות למערכת ניהול מי נגר, ניקוז, ביוב ומים.
- קביעת הוראות להקמת בית עלמין.

<u>שימושים - מגורים ד'</u>:

מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מסחר בקומת קרקע, שימושים ציבוריים בקומת הקרקע - מעונות יום, גני ילדים, שימושי דת, קהילה ותרבות.

<u>עיקרי הוראות בינוי ו/או פיתוח</u>:

- יותרו מגורים בכל קומות המבנה, כולל מתחת למפלס הכניסה הקובעת במצבים בהם הטופוגרפיה מאפשרת.
- גובה ברוטו של קומת קרקע לא יפחת מ-5.5 מטר ולא יעלה על 6.4 מטר.
- גובה ברוטו לקומת מגורים טיפוסית לא יפחת מ-3.2 מטרים ולא יעלה על 3.6 מטר.
- בקומת קרקע, במגרשים בהם מוקצות זכויות בניה למסחר, חובה להקים חזית מסחרית בכפוף להוראות בינוי בסעיף 6.3 ס"ק 8 + 9.
- יותרו חדרים על הגג לשימושים עיקריים מתוך סל הזכויות ובתנאי שלא תהיה להם כניסה נפרדת.

<u>להלן טבלת זכויות והוראות בניה - תא שטח 26</u>:

גודל מגרש	:	4,258 מ"ר.
שטח בניה עיקרי מעל הכניסה הקובעת	:	7,632 מ"ר.
שטח בניה שירות מעל הכניסה הקובעת	:	3,713 מ"ר.
שטח בניה שירות מתחת הכניסה הקובעת	:	5,940 מ"ר.
שטח בניה עיקרי מסחר מעל הכניסה הקובעת	:	1,200 מ"ר.
שטח בניה שירות מסחר מעל הכניסה הקובעת	:	240 מ"ר.
מספר יח"ד	:	99.
מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת	:	2.
מס' קומות מעל לכניסה הקובעת	:	7.
קווי בנין	:	בהתאם לתשריט.

<u>הערות לטבלה</u>:

- במקומות בהם תבנה קולונדה, שטחה לא יבוא במניין השטחים כלל.
- ניתן להגדיל את שטחי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן לעת הוצאת היתרי בניה.
- במגרשים ביעוד מגורים, תתאפשר תוספת שטחי שירות בהיקף של 100-200 מ"ר לכל מבנה לרווחת הדיירים לטובת שימושים משותפים כגון: חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. לא ניתן יהיה להצמיד את שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.
- ביעוד מגורים ד' נוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה זו תותר תוספת שטח עיקרי בסך

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

12 מ״ר עבור מרפסת בלבד לכל יח״ד במבנה.

- מספר הקומות אינו כולל גובה מתקנים טכניים, עמודים ומתקני חשמל פתוחים, פורטל ואנטנות של מתקני תקשורת וכד׳.
- ניתן יהיה לנייד זכויות מתת הקרקע למעל הקרקע ולהיפך.

<u>חניה</u>:

- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת אישור הבקשה להיתר בניה ובכפוף להחלטת הועדה המקומית.
- תותר חניה תפעולית במגרשים בהם קיים יעוד מסחר.
- כל מקומות החניה יהיו תת קרקעיים.
- ביעוד מגורים ד׳ ניתן לאחד בין חניונים תת קרקעיים הנמצאים בתאי שטח גובלים.

9.2. <u>בקשה להיתר מס׳ 20230552/1, על תיקוניה, כמפורט בסעיף 10</u>.

10. <u>רישוי</u>:

מתוך שומות הצדדים ומעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון מאתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו״ב אלעד נמצאו מסמכי הרישוי הבאים:

10.1. אישור בקשה להיתר מס׳ 20230552/1, הכוללת הקלות, שנדונה בישיבה 2023009 מיום 26/09/2023, ישיבה 2024001 מיום 28/01/2024 וישיבה 2024003 מיום 22/02/2024.

<u>מהות הבקשה</u>:

בניית 3 בנייני מגורים - סה״כ 99 יח״ד, ע״ג קומת מסחר חלקית בשטח 1,200 מ״ר. כולל ממ״דים, פיתוח שטח וגדרות.

<u>הקלות</u>:

- הקלה לעניין קו בניין קדמי לבניית מרפסת זיזית 40% מהמרווח הקדמי של המגרש/עד ל-2 מ׳ מעבר לקו בנין קדמי (הנמוך מבין השניים) בגובה מינימום של 2.50 מ׳ מפני הקרקע הסופיים.
- הקלה לעניין קו בניין אחורי לבניית מרפסת זיזית 40% מהמרווח האחורי של המגרש/עד ל - 2 מ׳ מעבר לקו בנין קדמי (הנמוך מבין השניים) בגובה של 2.50 מ׳ לפחות מעל פני הקרקע הסופיים.
- הקלה בגובה ברוטו של חלק מקומת קרקע מסחרית בבניינים B + C. לפי סעיף 4.1.2 3א׳, מבוקש גובה של 3.2 מ׳ ברוטו במקום 5.5 מ׳ ברוטו כפי שהוגדר בתב״ע.
- הקלה בגובה ברוטו של חלק מהארקדה ההיקפית בבניין C. לפי ס׳ 4.1.2 3א׳, מבוקש גובה של 3.2 מ׳ ברוטו במקום 5.5 מ׳ ברוטו כפי שהוגדר בתב״ע.
- הקלה מהוראות הבנייה בסעיף 4.1.2 - 4 - בניית דירות גן במפלס הרחוב בבניין A. סה״כ מבוקשת דירה אחת עם גן הגובל בגבול המזרחי. הדירה תיבנה עם חיץ של צמחיה המהווה פרטיות והסתרה לדייר.
- הקלה מ-15% חלחול המבוקשים ע״פ ס׳ 6.11 (2) לתקנון.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

תיקון החלטה ישיבה 2024003:

בסעיף 3 בהחלטת ועדה מקומית מס׳ 2024001 מיום 28/1/2024 נדחתה ההקלה לבניית מרפסת זיזית 40% מהמרווח האחורי של המגרש-/עד ל- 2 מ׳ מעבר לקו בניין אחורי (הנמוך מבין השניים) בגובה של 2.50 מ׳ לפחות מעל פני הקרקע הסופיים, מהנימוק כי קו בניין זה הינו קו בניין צידי ואינו אחורי.

בתכנון המקורי תוכננו מרפסות לכיוון דרום מעבר לקו בניין בהתאם להקלה שפורסמה עבור מרפסות לקו בניין אחורי, לאחר עיון בנתוני המגרש ובהסתמך על הגדרות קווי בניין בנוהל מבא״ת 2020, קבעו היועמ״שים את עמדת הוועדה בה הוחלט כי:

1. קו הבניין לכיוון דרום ייחשב כקו בניין צידי.
2. בהסתמך על ההקלה שפורסמה, ובעקבות עדכון עמדת הועדה, יאושר תכנון המרפסות בסטייה מקו הבניין עד ל-10% כנדרש בקו בניין צידי (סה״כ סטייה עד 50 ס״מ מקו הבניין).

בהתאם לכך מוצאת הוועדה לנכון לתקן את סעיף מס׳ 3 בהחלטת הועדה ובמקום: ״לדחות את ההקלה לבניית מרפסת זיזית 40% מהמרווח האחורי של המגרש/עד ל- 2 מ׳ מעבר לקו בניין אחורי.

מהנימוק כי במגרש הנ״ל קיימים קווי בניין קדמיים וצידיים בלבד. קו הבניין לגביו מתבקשת ההקלה הינו קו בניין צידי אשר לא ניתן לאשר בו את ההקלה המבוקשת בהתאם לתקנות סטיה ניכרת. יש לתקן את התכנון ללא ההקלה המבוקשת.

מחליטה הוועדה: לאשר את ההקלה לתכנון המרפסות בסטייה מקו הבניין עד ל-10% כנדרש בקו בניין צידי (סטייה עד 50 ס״מ מקו הבניין) מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.

יתר ההחלטה ללא שינוי.

10.2. היתר בניה מס׳ 20230552 מיום 12/08/2025 להקמת בניית 3 בנייני מגורים = סה״כ 99 יח״ד, ע״ג קומת מסחר חלקית בשטח 1,200 מ״ר. כולל ממ״דים, פיתוח שטח וגדרות.
על פי אישור הועדה המקומית בישיבה מספר 2024003 מיום 22/02/2024.

11. שומות הצדדים:

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

מהות	מועד קובע	משיבה	מבקשת
תמ״ל 1081 - הקלות	26/09/2023	₪ 780,030	₪ 19,000
תיקון בקשה להיתר – תיקון הקלה כמפורט בפרק 10	22/02/2024		

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות, וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

12.1. <u>עמדת המשיבה - הועדה המקומית</u>:

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר מוטי זייד והגב' מורן זייד זינר</u>:

- חוות הדעת מבטאת את ההשבחה הנוצרת מהקלות הבניה כפי שמבוקש בהיתר הבניה הנוכחי.
- נלקח בחשבון כי ההקלות במקרה זה מהוות שיפור תכנון, ניצול זכויות מיטבי.
- לצורך חישוב ההשבחה נלקח בחשבון שווי מ"ר מבונה כעולה מניתוח עסקאות השוואה מאתר מס שבח של רשות המיסים בסביבת הנכס. נערכה אבחנה בין דירות שנמכרות בשוק החופשי לבין דירות מחיר מטרה/מחיר למשתכן.
- מאחר והנכס הנדון הינו חלק מפרויקט מחיר מטרה, כפי שעולה מתנאי המכרז וחוזה החכירה, עולה כי במקרה הנדון כ-80% מהדירות יוקצו במסגרת פרויקט מחיר מטרה ו-20% ימכרו בשוק החופשי.
- יש לציין כי בהתאם לחוברת המכרז המחיר שנקבע לשווק כ-14,652 ₪/מ"ר בנוי ללא מע"מ. נערך חילוץ שווי מ"ר מבונה (בהפחתת רווח יזמי מופחת ועלויות בניה מופחתות בהתאמה).
- בהתאם לנתוני המכרז, מתוך 99 יח"ד, 79 יח"ד נמכרות במחיר מטרה ו-20 יח"ד במחיר שוק, ועל כן נקבע שווי מ"ר מבונה משוקלל בנדון.
- ישנו הבדל בין עלויות הבניה בדירות מחיר מטרה לדירות שווי שוק. בדירות מחיר מטרה עלויות הבניה נמוכות יותר מדירות בשוק החופשי עקב רמת הגמר הבסיסית, וכן הפחתה בעלויות בניה עקיפות עקב חיסכון בחלק מהמרכיבים (כדוגמת שיווק ופרסום, משפטיות וכו'). ולכן ישנה אבחנה בסעיף זה ובהתאמה לקביעות שנערכו בהחלטות שמאים מכריעים.
- שווי מ"ר מבונה למגורים בשווי שוק נקבע בסך 7,400 ₪. השווי נקבע מחילוץ שווי מ"ר בנוי בסך 21,500 ₪, תוך שימוש במקדמים הבאים: 17% מע"מ, 17% יזמות, 8,300 עלויות בניה.
- שווי מ"ר מבונה למגורים במסגרת מחיר מטרה, נקבע בסך 4,840 ₪. השווי נקבע מחילוץ שווי מ"ר בנוי בסך 14,652 ₪, תוך שימוש במקדמים הבאים: 15% יזמות, 7,900 עלויות בניה.
- <u>סיכום ערכי השווי למגורים במתחם הנדון</u>:

<u>מגרש 26</u>				
מהות	**מספר דירות במגרש**	**משקל יחסי במעוגל**	**שווי מ"ר מבונה ממוצע**	**שווי מ"ר משוקלל**
שווי מ"ר מבונה דירות טיפוסיות "שוק חופשי"	20.0	0.20	7,400.0	1,480.0
שווי מ"ר מבונה מחיר מטרה	79.0	0.80	4,840.0	3,872.0
שווי מ"ר מבונה משוקלל	**99.0**			**5,352.0**

- לאחר בחינת כלל הנתונים לעיל, תוך מתן דגש על מיקום המקרקעין, מהות הפרויקט, מאפייניו, מספר היחידות בו (כ-99 יח"ד), היותו בתוכנית מחיר מטרה, היקף השטחים שבו, היקף שטח היח"ד ומאפייניהם וגורמים ייחודיים נוספים. שווי מ"ר מבונה בסך של כ-5,360 ₪ למ"ר קרקע מבונה למגורים בלבד, **נכון למועד הקובע של ההקלות, ומגלם שווי מ"ר מבונה משוקלל במתחם הנדון.**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

הקלות

<u>הקלה לעניין קו בנין קדמי לבניית מרפסת זיזית 40% מהמרווח הקדמי ל המגרש/עד ל- 2 מ' מעבר לקו בניין קדמי (הנמוך מבין השניים) בגובה של 2.50 מ' לפחות מעל פני הקרקע הסופיים מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה</u>:

- ההשבחה מהווה ניצול זכויות מיטבי ואפקטיבי, תוך גמישות תכנונית מקדם השבחה לשטח החורג בלבד - (למרות שכלל המרפסת נהנית מפונקציונליות) וכן נלקח בחשבון מקדם מרפסת 0.4.
- דהיינו, מקדמי שיפור תכנון עבור הבלטת מרפסות מקווי בניין ע"פ המקובלות כ-8%, במקרה הנדון.
- שטח חורג ע"פ מדידה גראפית: כ-30 מ"ר, מגלם זיכוי באזור המרפסות ההיקפיות שם נלקח בחשבון כי בקו בניין קדמי לא חויבה יציאה מקו בנין עד 1.2 מ'.
- <u>תחשיב ההשבחה להקלה</u>:

שטח במ"ר	30
שווי מ"ר מבונה	₪ 5,360
מקדם השבחה	0.08
השבחה	₪ 12,864
היטל השבחה (50%)	**₪ 6,432**

<u>הקלה לתכנון מרפסות בסטייה מקו בנין עד ל-10% או פחות כנדרש בקו בנין צידי (סטייה עד 50 ס"מ מקו בניין)</u>:

- על פי החלטת הועדה, קו הבניין לכיוון דרום ייחשב כקו בנין צידי.
- ההשבחה מהווה שיפור תכנוני וניצול זכויות.
- מקדם השבחה לשטח החורג בלבד - 20% (למרות שכלל השטח נהנה מפונקציונליות) וכן מקדם מרפסת 0.4.
- מקדמי שיפור תכנון עבור הבלטת מרפסות מקווי בניין ע"פ המקובלות: כ-8% במקרה הנדון במרפסות המוצעות בקו הבניין הדרומי A.
- במקרה הנדון ההקלה באה לידי ביטוי בבניין שטח חורג ע"פ מדידה גראפית: כ-20 מ"ר.
- <u>תחשיב ההשבחה להקלה</u>:

שטח במ"ר	20
שווי מ"ר מבונה	₪ 5,360
מקדם השבחה	0.08
השבחה	₪ 8,576
היטל השבחה (50%)	**₪ 4,288**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

הקלה בגובה ברוטו של חלק מק"ק מסחרית בבניינים C+B לפי ס' 4.1.2 - 3א, מבוקש גובה של 3.2 מ' ברוטו במקום 5.5 מ' ברוטו כפי שהוגדר בהוראות התב"ע מהנימוק כי תכנון זה מאפשר ניצול מלוא זכויות הבניה בתכנון מיטבי:

- ע"פ הוראות התב"ע - גובה ק"ק לא יפחת מ-5.5 מ'.
- ההקלה מבוקשת בק"ק על מנת לקבל את מספר היחידות המותר, ולבנות דירות גן ומעליהן דירות נוספות.
- הדבר מתאפשר לאור הקטנת המגבלה של ק"ק מ-5.5 מ' ע"פ תב"ע, אל מול 3.2 מ' מבוקש.
- **ההקלה הנדונה מהווה הטבה תכנונית שנוצרה עקב השינוי התכנוני היוצר גמישות תכנונית, ומאפשר ניצול יעיל של זכויות הבניה.**
- ההקלה למעשה מהווה הקלה מהוראת תוכנית לשם שיפור התכנון של הדירות בק"ק וניצול זכויות באופן מיטבי, במקדם השבחה כ-7%.
- במקרה הנדון, ההשבחה מתייחסת לדירות המגורים בלבד בקומת הקרקע.
- בקומת הקרקע קיימות 6 דירות גן: 3 יח"ד בבניין C + 3 יח"ד בבניין B.
- ע"פ טבלת השטחים של מגורים בכל בנין: 450.04 מ"ר מגורים בק"ק ובשני הבניינים 900.08 מ"ר (מתוך תמהיל הדירות: 3 יח"ד במחיר מטרה, 3 יח"ד "שווי שוק").
- תחשיב ההשבחה להקלה:

מצב קודם					
יעוד	**שטח במ"ר קומת קרקע**	**מקדם אקוי'**	**שווי מ"ר מבונה**	**חלק יחסי בקומה**	**שווי אקוי' ₪**
מגורים עיקרי שוק חופשי	900.08	0.93	₪ 7,400	0.5	₪ 3,097,175
מגורים עיקרי מחיר מטרה	900.08	0.93	₪ 4,840	0.5	₪ 2,025,720
שווי מצב קודם					**₪ 5,122,895**
מצב חדש					
יעוד	**שטח במ"ר קומת קרקע**	**מקדם אקוי'**	**שווי מ"ר מבונה**	**חלק יחסי בקומה**	**שווי אקוי' ₪**
מגורים עיקרי שוק חופשי	900.08	1	₪ 7,400	0.5	₪ 3,330,296
מגורים עיקרי מחיר מטרה	900.08	1	₪ 4,840	0.5	₪ 2,178,194
שווי מצב חדש					**₪ 5,508,490**
השבחה					**₪ 385,594**
היטל השבחה (50%)					**₪ 192,797**

הקלה בגובה ברוטו של חלק מהארקדה ההיקפית המסחרית בבניין C, קומת מגורים לפי ס' 4.1.2 - 3א. מבוקש 3.2 מ' ברוטו במקום 5.5 מ' ברוטו כפי שהוגדר בהוראות בתב"ע מהנימוק כי תכנון זה מאפשר ניצול מלוא זכויות הבניה בתכנון מיטבי:

- שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 14,100 ₪, על הצד הזהיר. השווי הובא משיטת חילוץ שווי מ"ר בנוי בסך כ-30,000 ₪. לצורך החילוץ הובאו בחשבון הערכים הבאים: 25% יזמות, 7,500 ₪ עלויות הקמה.
- ע"פ הוראות התב"ע גובה ק"ק לא יפחת מ-5.5 מ'.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- ההקלה המבוקשת בק"ק הינה הנמכת גובה הארקדה בק"ק בבניין C, הדבר מתאפשר לאור הקטנת המגבלה של ק"ק מ-5.5 מ' ע"פ תב"ע, אל מול 3.2 מ' מבוקש בקומה המסחרית, בין היתר, חסכון גובה במבנה 2.3 מ' בחלל, לניצול מיטבי.
- ע"פ הנמסר מהועדה, לאור ההקלה, במפלס 115 ± ניתן לנצל זכויות מוקנות של שטחי מסחר ב-2 חנויות: חנות מספר 11 בשטח כ-80.3 מ"ר וחנות מספר 12 בשטח כ-80.92 מ"ר.
- נלקח בחשבון שטח לחיוב שטח עיקרי בלבד לפי טבלת שטחים: 147 מ"ר נטו.
- למעשה, במקום שהשטח הנ"ל יהווה מסחר חלול/גלריה/אחסנה, הנ"ל הפך לשטח עיקרי לחנויות בקומה. ולמעשה נוצרה קומת מסחר נוספת (בשונה מבניין B).
- ההקלה למעשה מהווה הקלה מהוראת תוכנית לשם שיפור וניצול זכויות באופן מיטבי, תוך מתן גישה ישירה למסחר שנוסף כמסחר/חנויות לניצול מיטבי במקדם השבחה של שיפור תכנון 20%, המגלם מתן התחשבות בגובה מסחרי נמוך מהנדרש, וכן נלקחו בחשבון עלויות התאמה/שוליות.
- <u>תחשיב ההשבחה להקלה</u>:

שטח מסחרי שנוצל באזור הארקדה במפלס הנוסף	147
שווי מ"ר מבונה מסחרי	₪ 14,100
שווי מ"ר אקוי' לחיוב	₪ 2,072,700
הפחתה להתאמה לגישה/שוליות	0.85
מקדם השבחה לשיפור ניצול מיטבי ובשונה נספח בינוי	0.20
השבחה	**₪ 352,359**
היטל השבחה (50%)	**₪ 176,180**

<u>הקלה מהוראות בסעיף 4.1.2 - 4, בניית דירת גן במפלס הרחוב, סה"כ מבוקשת דירת גן אחת בגבול מזרחי שיבנו עם חיץ של צמחיה המהווה הסתרה ופרטיות לדייר מהנימוק כי בניית דירות גן אלו מאפשרות את ניצול זכויות הבנייה מחד ומאידך שומרות על המבנה האסטתי של המבנה תוך שימת לב לשמירת פרטיות הדייר</u>:

- מדובר בחזית המזרחית הפונה לרחוב, ובניית דירת הגן בכיוון זה התאפשרה עקב סטיה מהוראות תוכנית.
- ההקלה מהווה השבחה בגין תוספת חצר לדירה, שיפור תכנון וניצול מיטבי.
- דירת גן בבניין A, המסומנת דירה מס' 3: שטח חצר משויך ע"פ תשריט ההיתר כ-95.24 מ"ר. נלקחו בחשבון מקדמי התאמה לחצר: עד 30 מ"ר מקדם 0.3, מ-31 מ"ר ועד 60 מ"ר מקדם 0.2, מעל 61 מקדם 0.1.
- הדירה מהווה דירת שוק חופשי, השווי מבונה נלקח בהתאם.
- נלקח בחשבון מקדם ההשבחה מהסטייה מהוראות התוכנית במקרה זה: מקדם השבחה ראוי לשטחי החצרות הינו 0.2. במצב קודם החצרות שימשו כשטח לכלל דיירי הבית ולכן מקדם אקוי' היה 0.05.
- לאור האמור לעיל, מקדם השבחה ראוי 15%.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- תחשיב ההשבחה:

שטח חצר אקוי' לחיוב במ"ר	18.6
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,400
מקדם השבחה	0.15
השבחה	₪ 20,646
היטל השבחה (50%)	₪ 10,323

הקלה מ-15% חלחול המבוקשים ע"פ ס' 6.11 (2) לתקנון, מהנימוק כי הקלה זו מאפשרת את תכנון החניון תוך שימוש בחללי המגרש התת קרקעיים עד לקו מגרש ובכך לעמוד בדרישה לכמות החניות הנדרשת בתקן, ובכפוף לתכנון וביצוע התקנת פתרונות חלחול שיתנו מענה להחדרת מי הנגר חלף הנטיעות ורצועת הגינון האמורה בתקנון:

- ההקלה מהווה שינוי מהוראות התקנון.
- הקלה בשטחי החלחול פחות מ-15% מאפשרת ניצול יעיל יותר של שטח החניון (לשטחי אחסנה חניות נוספות ומעברים).
- נלקח בחשבון שטח לבניה בקומת מרתף לפי אחוז של 15% בכל קומה - עד כ-3,619 מ"ר.
- במקרה הנדון, השטח בקומת מרתף (2-) עומד בחישוב הקומתי, ובקומת מרתף (1-) גם כן.
- אין חיוב במקרה הנדון.

סיכום ההקלות:

מהות הבקשה בהקלה	**השבחה**
הקלה לעניין קו בנין קדמי לבניית מרפסת זיזית 40% מהמרווח הקדמי של המגרש/ עד ל- 2 מ' מעבר לקו בניין קדמי	₪ 12,864
הקלה בקו בנין צדדי למרפסת עד 10%	₪ 8,576
הקלה בגובה ברוטו של חלק מק"ק מסחרית בבניינים B+C, מבוקש גובה 3.2 מ' ברוטו במקום 5.5 מ' ברוטו - מה שמאפשר דירות גן	₪ 385,594
הקלה לניצול שטחי מסחר נוספים עקב הקלה בגובה ברוטו של חלק מהארקדה ההיקפית המסחרית בבניין C	₪ 352,359
הקלה מהוראות הבניה בסעיף 4.1.2 - 4 - בניית דירות גן במפלס הרחוב, הקלה מהוראות תוכנית	₪ 20,646
הקלה באחוז חלחול, וניצול יעיל של קומות החניון	-----
סה"כ השבחה	**₪ 780,039**
סה"כ השבחה במגרש 26, במעוגל	**₪ 780,030**

12.2. עמדת המבקשת – חברת תצפית מכרזים 2021 בע"מ:

עיקרי עמדת שמאי המבקשת, הגב' דברת אולפינר ומר גנאדי רפופורט:

- שווי מ"ר מבונה למגורים בשווי שוק בסך 6,800 ₪ ומבוסס על החלטות שמאים מכריעים.
- שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 13,800 ₪ ומבוסס על החלטות שמאים מכריעים.
- עפ"י הוראות המכרז, במסגרת מחיר מטרה משווקות דירות במחיר קבוע של 14,652 ₪/למ"ר בסיסי בתוספת מע"מ. בהתאם לחוברת המכרז וחוזה החכירה, מחיר זה יוצמד למדד ממועד קבלת היתר בניה מלא או מיום חתימת חוזה מכר לדירה. היות וטרם התקבל היתר בניה מלא אין להצמיד מחיר זה למדד.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

לצורך חילוץ שווי קרקע ממחיר מכירה של דירות מחיר מטרה, הופחת רווח יזמי, עלויות הקמה ומס רכישה (בהתאם לתקן מס׳ 3.1 סעיף קטן 5.1 לתקינה השמאית).

- <u>הובא בחשבון עלויות הקמה ללא עלות שטחי המסחר בהתאם למחשבון דקל לעלות הקמת הפרויקט. להלן תחשיב החילוץ</u>:

שווי למ״ר מכר בניכוי מע״מ	14,652 ₪
בניכוי יזמות מופחתת (15%)	12,741 ₪
עלויות הקמה למ״ר	9,700 ₪-
מס רכישה (6%)	170 ₪ -
יתרה למ״ר מכר מבונה, במעוגל	**2,900 ₪**

הקלות

<u>הקלה לקו בניין קדמי למרפסת</u>:

- לא נוצרה השבחה בגין הקלה זו.
- בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר הבניה, המרפסות הזיזיות החורגות מקו הבניין הינן בבניין A בקומות 2-6 ובבניין C בקומות 2-6.
- בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר ותמהיל מתוך נספח ג׳ 4, הדירות אשר ההקלה מתייחסת אליהם, משווקות במסגרת מחיר מטרה.

בניין A

- קו הבניין המזרחי הינו 3 מ׳. ההקלה מאפשרת לחרוג מקו הבניין ב-40% או עד ל-2 מ׳ לקו בניין קדמי (הנמוך), קרי חריגה של 2 מ׳.
- מבדיקה שנערכה בתוכנית ההיתר, החריגה אינה מעבר להבלטת מרפסות של 1.2 מ׳ שאפשרית מכח התקנות, ולכן אינה חייבת בהיטל השבחה.

בניין C

- קו הבניין המערבי הינו 5 מ׳. ההקלה מאפשרת לחרוג מקו הבניין ב-40% או עד ל-2 מ׳ לקו בניין קדמי (הנמוך), קרי חריגה של 2 מ׳.
- מבדיקה שנערכה בתוכנית ההיתר, החריגה בקו הבניין של המרפסת הזיזית אינה עולה על 1.2 מ׳. החריגה אינה מעבר להבלטת מרפסות של 1.2 מ׳ שאפשרית מכח התקנות, ולכן אינה חייבת בהיטל השבחה.

<u>הקלה לקו בניין צידי למרפסת</u>:

- לא נוצרה השבחה בגין הקלה זו.
- קיימת הסכמה עם שמאי המשיבה כי שטח החריגה הינו כ-20 מ״ר.
- בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר ותמהיל מתוך נספח ג׳ 4, הדירות אשר ההקלה מתייחסת אליהן, משווקות במסגרת מחיר מטרה.
- בהתאם לעמ״נ (ת״א) 39445-12-21 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ׳ אפריקה ישראל למגורים בע״מ, עלתה השאלה האם בעת חישוב היטל ההשבחה בגין אקט תכנוני יש מקום

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

להביא בחשבון את מגבלות תוכנית "מחיר למשתכן" החלה על המקרקעין; לאחר שהוא מתבסס במידה רבה על החלטת ועדת ערר 8034/20 המובאת לעיל.

- בבחינת תוכנית הבקשה להיתר ניתן למקם את שטחי המרפסות המבוקשות במסגרת קווי הבניין במיקום אחר, נתבקשה הקלה להבלטת המרפסות, אולם מחיר מכירתן של הדירות במדרגת "מחיר מטרה" הינו קבוע ולא משתנה.
- מכאן, עפ"י קביעת ביהמ"ש שצוינה ולצורך גביית מס אמת, הרי שליזם לא נצמחה השבחה ביחס לתכנון שונה למרפסות בדירות המשווקות במסגרת "מחיר מטרה".
- הובאו דוגמאות ממספר החלטות של השמאית המכריעה הגב' אורית גלן כי אין לגבות בגין הקלה בקו בניין בדירות "מחיר מטרה".

<u>הקלה בגובה ברוטו של חלק מקומת הקרקע המסחרית וחלק מהארקדה ההיקפית המסחרית מ-5.5 מ' ל-3.2 מ'</u>:

- לא נוצרה השבחה בגין הקלה זו.
- ההקלה נוצלה רק בחלק מבניין C בשטחים שפונים לחזית הצפון-מזרחית.
- ההקלה התבקשה עקב הטופוגרפיה והפרשי הגובה של כ-8 מטר בין הרחוב המתוכנן בצד המערבי של החלקה לרחוב המתוכנן בצד המזרחי של החלקה.
- בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, עקב אישור ההקלה נוצרו 2 יחידות מס' 11 ו-12, במפלס 114.83 ±, באמצעות פיצול אנכי ביחידה מס' 10 במפלס 111.70 ±, מתבצעת דרך הארקדה התחתונה - מעבר מקורה צר - באורך של כ-3 מטר, כך שלמעשה ליחידה אין חזית לרחוב והיא נמצאת במעין פסאז'.
- גובה היחידות המתוכנן הינו 2.73 מ' ("מבטון לבטון").
- יחידות 11 + 12 מתוכננות במפלס הרחוב, אך הגובה שלהן הוא 2.38 מ' בלבד.
- התכנון המאולץ שנוצר עקב הטופוגרפיה באזור, יצר יחידות מסחריות נחותות בגובה שנע בין 2.38 מ' ל -2.73 מטר נטו.
- לאחר ביצוע עבודות מיזוג והעברת תשתיות, הגובה האפקטיבי יהיה בין 2 מטר במפלס העליון לכ-2.3 במפלס התחתון. מדובר בגובה נמוך משמעותית מהמקובל בשטחי מסחר בסביבה ובכלל. גובה היחידות והנגישות הבעייתית ליחידה בקומת הקרקע, לא יאפשרו שימושי מסחר רגילים, ויגרמו לכך שהיחידות ישמשו לאחסנה/משרדים.
- יתר על כן, עקב הפיצול גם הגישה לחנות 9 במפלס התחתון תתבצע דרך הארקדה התחתונה ולא תהיה לה חזית לרחוב.
- יובהר כי לא נוספו זכויות בניה מעבר למאושר בתב"ע. השטח שנוצל לצורך הקמת יחידות 11 + 12 הינו חלק מהשטח המאושר למסחר בתב"ע. ניתן היה לנצל את שטחי המסחר במיקום אחר בגובה הנדרש עפ"י הוראות התב"ע וללא צורך בהקלה.
- בהתאם להוראות תמל/1081 סעיף 6.3 ס"ק 2, המרחק בין הבניינים מעל קומת מסד לא יפחת מ-6 מ'. בס"ק 1 נכתב כי בכל מגרש בו מסומנת חזית מסחרית, היא תתוכנן כקומת מסד משותפת לאורך קו הבניין הקדמי, הקומה תתוכנן באופן רציף ואחיד.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

מכאן, ניתן ללמוד כי בקומת המסד אין הגבלה לשמירת מרחק בין הבניינים וניתן לנצל שטח זה להקמת שטחי המסחר.

- בנוסף, קיימים בקומת הקרקע שטחים אטומים/חללים אשר היה ניתן לנצלם ושטחי שירות אשר היה ניתן לסווג אותם כשטחים עיקריים למסחר.
- אישור ההקלה נועד על מנת לאפשר תכנון אפשרי אחד שנבחר ע"י האדריכל מתוך רבים אפשריים - בכל אחד מהם יתרונות וחסרונות סובייקטיביים לעומת האחר.
- מכיוון שעקב אישור ההקלה לא נוצר שיפור תכנון אובייקטיבי לעומת החלופות האחרות, לא נוצרה השבחה.
- <u>התייחסות לשומת הועדה</u>:

- בשומת הועדה ההשבחה עקב אישור ההקלה להקטנת גובה ברוטו של חלק מקומת הקרקע מסחרית חושבה לפי שיפור התכנון שלדירות מגורים בקומת הקרקע וניצול זכויות באופן מיטבי. נכתב כי ההקלה אפשרה לבנות דירות גן ומעליהן דירות נוספות.
יודגש כי בקומת הקרקע המסחרית לא מתוכננות דירות מגורים וגבוה הקומה המסחרית זהה, כך שלא נוספו דירות מגורים עקב אישור ההקלה. לא מובן מדוע בשומת הועדה בגין הקלה בגובה שטח מסחרי חושבה השבחה לגבי דירות מגורים.
שטחי דירות מגורים אשר הובאו בחשבון בשומת ועדה נמצאים בקומה 1 עפ"י טבלת השטחים ואישור ההקלה לא השפיע עליהם.
- התחשיב בשומת הוועדה נערך בשיטת ה'דלתא', ובהתעלם מהשפעת ההקלה על התכנון של שטחי המסחר במפלס התחתון. במידה ובשומת הועדה היה מבוצע תחשיב שכולל מצב קודם אל מול מצב חדש, היה מוביל למסקנה שלא נוצרה השבחה.

<u>הקלה לבניית דירות גן במפלס הרחוב</u>:

- במסגרת הבקשה להיתר אושרה הקלה להקמת דירת גן הפונה לחזית.
- מכיוון שלא נוספו זכויות בניה חדשות לבניית דירת הגן, ההקלה מהווה השבחה בגין תוספת חצר לדירה.
- על פי תוכנית הבקשה להיתר ותמהיל דירות מתוך נספח ג' 4, הדירה אשר ההקלה מתייחסת אליה, משווקת בשוק החופשי.
- קיימת הסכמה עם שמאי המשיבה לעניין שטח החצר ושטח אקוי' לחיוב של 18.6 מ"ר אקוי'.
- בנוסף קיימת הסכמה לעניין מקדם ההשבחה.
- <u>תחשיב ההשבחה</u>:

שטח חצר אקוי' לחיוב	18.6
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,800
מקדם השבחה	0.15
השבחה במעוגל	₪ 19,000
היטל השבחה (50%)	**₪ 9,500**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

<u>התייחסות שמאי המשיבה לשומה 'אחרת':</u>

<u>שווי מ"ר מבונה</u>:

- יש להוסיף בבחינת נתוני השוואה גם את השומה המכרעת של השמאי המכריע מר אלי כהן, **שם גם המבקש הגיש שומה נגדית (כך שמכירים את נתוני ההשוואה),** למועד קובע 17/12/2023, נקבע שווי מ"ר מבונה בשוק החופשי בסך 8,000 ₪ ובמחיר מטרה בסך 3,200 ₪.
- בנוסף יצוין הניתוח של השמאי המכריע מר דוד בריל שם נקבע שווי למ"ר מבנה בסך 3,600 ₪. לצורך חילוץ שווי מ"ר מבונה הופחתו 15% יזמות ועלויות בניה בסך 8,100 ₪ למ"ר.
- אין להפחית מס רכישה בחילוץ שווי מ"ר מבונה משווי מ"ר בנוי.
- עלויות ההקמה שנלקחו בשומת שמאי המבקשים גבוהה ולא תואמת שומות מכרעות באזור. בנוסף, מדובר בבניין משולב של מחיר מטרה, סטנדרט בניה באזור של קהילה חרדית ובניה נמוכה עד 8 קומות שהיא בניה זולה יותר. כמו כן, מדובר בבנייה של 3 בניינים במקביל שיכולה להוזיל משמעותית.
- שווי מ"ר מבונה למסחר נלקח על הצד הזהיר ביותר, בפועל השווי אף גבוה יותר.
- למען השקיפות, בנתוני המכירה ועלויות הבניה וככל ששמאי המבקשת חולק על השווים שהוצגו, נבקש לבחון דוח אפס ודוח שמאות - שנעשה ע"י חברת תצפית לבנק לצורך ביצוע שעבוד לנכס הנדון.

<u>הקלה בקו בניין קדמי</u>:

- נלקח בחשבון חיוב של חריגה בקווי בנין למרפסות מעבר ל-1.2 מ' ורק לשטח החורג בלבד.
- אם לא נדרשת הקלה אזי מדוע ביקשו היזמים הקלה זו בתכנון המוצע הרי התב"ע מפרטת בדיוק את קווי הבניין המותרים ללא הקלה ואת התכנון המומלץ. כאשר המתכנן של הבקשה משנה אותם משמע שיפור תכנון המיטיב עם המבקשת.

<u>הקלה בקו בניין צדדי</u>:

- הקלה בקו בניין צידי מהווה שיפור תכנון, גם אם ההשבחה שולית אזי יש לבחון אותה במכלול הכולל. בשומה זו חישבנו רק את השטח החורג בלבד למרות שכלל השטח נהנה מפונקציונליות תכנונית.
- אציין כי בשומתו של השמאי המכריע מר דוד בריל מיום 13/03/2025 לחלק מחלקה 45 בגוש הנדון 5763 מגרש 27 עפ"י תמ"ל/1081, נקבע כי ההקלה משפיעה על מיקום ופריסת השטחים הבנויים בהתאם.
- יש לערוך תחשיב בגין הקלה זו שכן ההקלה התבקשה ע"י היזם ומהווה בהחלט שיפור תכנון ותרומה כלכלית לפרויקט בכללותו ולא רק לדירה הספציפית (גם אם מינורית).

<u>הקלה להנמכת גובה קומת קרקע</u>:

- ההקלה המבוקשת בק"ק על מנת לקבל את מספר היחידות המותר, ולבנות דירות גן ומעליהן דירות נוספות. הדבר מתאפשר לאור הקטנת המגבלה של ק"ק מ-5.5 מ' ע"פ תב"ע, אל מול

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

3.2 מ׳ מבוקש. ההקלה מהווה הטבה תכנונית שנוצרה עקב השינוי התכנוני היוצר גמישות תכנונית ומאפשר ניצול יעיל של זכויות הבניה.

- תחשיב להקלה זו הינו בדומה למה שקבע השמאי המכריע מר דוד בריל בחלקה 45 הנדונה בשומתו מגרש - 27 הסמוך.
- יש לציין בהקשר זה, כי בחירת תמהיל הדירות/מיקומן/מספר יחידות הינו, בין היתר, של היזם, הממקסם את רווחיו בתמהיל ותכנון מיטבי.
- במקרה הנדון, היזם מנצל בצורה אופטימלית את קומת הקרקע לדירות גן בכל מבנה בתכנון מיטבי עם ניצול שטח לחצר (שרובן או כולן נמכרות בשוק חופשי) יש משמעות כלכלית לתכנון הנדון בשונה מהוראות ויש לערוך תחשיב השבחה בהתאמה.
- היזם מנצל את כלל מפלס הקרקע (חוץ מהאזור הציבורי) בכל הבניינים לדירות גן (גם חזית וגם עורפית) ואת המסחר בוחר היזם להקים במפלס תחתון, בתכנון מיטבי ולכן ההקלות נדרשות לטובת היזם.
- ההקלה למעשה מהווה הקלה מהוראת תכנית לשם שיפור התכנון של הדירות בק״ק וניצול זכויות באופן מיטבי, במקדם השבחה כ-7%.
- במקרה הנדון, ההשבחה מתייחסת לדירות המגורים בלבד בקומת הקרקע.

<u>הקלה להפחתת גובה ברוטו של חלק מהארקדה ההיקפית המסחרית</u>:

- הקלה מבוקשת בק״ק הינה הנמכת גובה הארקדה בק״ק בבניין C. הדבר מתאפשר לאור הקטנת המגבלה של ק״ק מ-5.5 מ׳ ע״פ תב״ע, אל מול 3.2 מ׳ מבוקש בקומה המסחרית, בין היתר, חיסכון גובה במבנה 2.3 מ׳ בחלל, לניצול מיטבי.
- ע״פ הנמסר מהועדה לאור ההקלה, במפלס 115 ± . ניתן לנצל זכויות מוקנות של שטחי מסחר ב-2 חנויות חדשות שנוצרו.
- חנות מספר 11 בשטח כ-80.3 מ״ר, חנות מספר 12 בשטח כ-80.92 מ״ר.
- נלקח בחשבון שטח לחיוב שטח עיקרי בלבד לפי טבלת שטחים: 147 מ״ר נטו.
- למעשה, במקום שהשטח הנ״ל יהווה מסחר חלול/גלריה/אחסנה הנ״ל הפך לשטח עיקרי לחנויות בקומה, ולמעשה נוצרה קומת מסחר נוספת (בשונה מבניין B).
- ההקלה מהווה הקלה מהוראת תוכנית לשם שיפור וניצול זכויות באופן מיטבי, תוך מתן גישה ישירה למסחר שנוסף כמסחר/חנויות לניצול מיטבי, במקדם השבחה של שיפור תכנון 20%, המגלם מתן התחשבות בגובה מסחרי נמוך מהנדרש, וכן נלקחו בחשבון עלויות התאמה/שוליות, אך ללא ספק נוצרה הטבה.
- לטענת שמאי המבקשת: ״במידה ובשומת הועדה היה תחשיב שכולל מצב קודם ומצב חדש״ אזי לא הייתה השבחה.
- <u>להלן תחשיב חלופי למצבי תכנון מלאים</u>:

<u>מצב קודם</u>				
יעוד	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוי׳**	**שווי מ״ר מבונה**	**שווי אקוי׳ ₪**
חלל כפול	80.3	0.7	₪ 14,100	₪ 792,561

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

חלל כפול	81.92	0.7	₪ 14,100	₪ 808,550
שווי מצב קודם				**₪ 1,601,111**
מצב חדש				
יעוד	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**שווי מ"ר מבונה**	**שווי ב ₪**
חנות 11	80.3	1	₪ 14,100	₪ 1,132,230
חנות 12	81.92	1	₪ 14,100	₪ 1,155,072
שווי מצב חדש				**₪ 2,287,302**
השבחה				**₪ 686,191**
היטל השבחה (50%)				**₪ 343,095**

<u>הקלה לבניית דירות גן</u>:

- המחלוקת היא לעניין שווי מ"ר מבונה בלבד.

<u>טענות והבהרות נוספות שהועלו במהלך הדיון</u>:

שמאי המבקשת

- הקלה בגובה קומת הקרקע המסחרית והנמכת הארקדה - הן הקלות שלובות, טופוגרפיית המגרש גורמת לפיצול יחידת המסחר וכך מאלצת לבקש הנמכת גובה קומת מסחר ובהכרח גובה הארקדה.
- יודגש שטחי המסחר העיקריים כלולים בהוראות התוכנית כולל השטחים לאחר פיצול הקומה ואישור ההקלה
- הנגישות ליחידות המסחר הינו ממעבר צר ולא ממש מחזית הרחוב.
- יש לבחון מצב קודם יחידת מסחר גבוהה + יחידת מסחר עורפית בבינוי אלטרנטיבי לעומת מצב חדש 2 יחידות מסחר נמוכות כמבוקש.
- יחידות המסחר במתחם קטנות.
- הבקשה כוללת פיצול גובה המסחר ל-2 קומות נפרדות - אולם הגובה האבסולוטי של המפלס לא השתנה ולכן לא ברורה לי ההשפעה על מימוש דירות הגן.
- ייתכן שעל מקרקעין יהיו מתכננים שונים ותוצאה שונה של תכנון לפי סגנונו של המתכנן אולם, תוצאתה הכלכלית תהיה זהה. במקרה הזה גם ללא ההקלות התוצאה הכלכלית היא כמעט זהה.
- תחשיב - יש 4 דירות בכל קומה טיפוסית, בקומת הקרקע יש רק 2 דירות גן בכל בניין ויתר הדירות זה דירות עם מרפסת.
- הקלה בקו בניין פנימי למרפסות - החלטת ועדה ופרסומה - הקלה בקו בניין קדמי ואחורי על מנת לממש מרפסות. מדובר במרפסות זיז ולא מרפסות רגילות והן ממוקמות במבנים A+ C בבניינים אלו יש חריגה עד 1.2 מ' המותרת ללא הקלה ואין חריגה אחרת.
- השטח שעבורו יש חריגה של שטח מרפסות הגג בקומה ראשונה מעל למסחר - שטחים אלו הן חלק מזכויות התוכנית ולא אושרו בהקלה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- ההקלה בקו בניין צידי - בניין A יש חריגה של המרפסות כ-50 ס״מ. מדובר בתוספת שולית של שטחים, ולכן תרומתה בהתאם (מדובר בתוספת של 1.7%).
- מדובר בהקלה אשר מימוש שטחי המרפסות היה אפשר לממש ללא בקשת ההקלה ולכן השבחה היא במקדם שיפור תכנון.
- יודגש, מדובר בדירות כחלק ממחיר מטרה ולכן התמורה אינה גדלה בין שני מצבי התכנון.
- התייחסות לנתוני ההשוואה - לצורך אומדן השווי נקטנו בשתי שיטות, האחת השוואה ישירה, עלויות הקמת מטלות ציבוריות, עלויות בניה, יזמות. השניה, עסקאות לדירות בשיטת החילוץ - מחירון דקל למ״ר.
- עלות המטלות הציבוריות שהובאו בחשבון כוללות מע״מ ולמעטפת בלבד.
- ניצול מקסימאלי של השטחים, פתיחת דלת לחלל בעורף החנות אינה גורמת לעלויות עודפות לעומת חלוקת השטח לקומות. יש צמוד לשטחי המסחר חללים שאפשר לנצלם.
- הקלה לגובה קומה מסחר - יש לבחון כל מקרה לגופם של ההקלות והשפעתן על ערכי השווי.

שמאיי המשיבה

- החלטת השמאי המכריע מר דוד בריל נועד לתת פרופורציה על התוצאה. מחיר מטרה **13,476** ₪/**מ״ר בנוי.** עלות בניה 8,100 ₪/מ״ר. שווי מבונה 8,600 ₪/מ״ר. כאן מחיר מטרה **14,652** ₪/**מ״ר בנוי**, עלויות בניה של המשיבה 9,700 ₪ והפחתת מס רכישה הגיעו לתוצאה לא סבירה.
- עלויות בניה בעיר אלעד הינן סטנדרטי למגזר ובפרט כשחלק מהפרויקט הן מחיר מטרה.
- טבלת ההשוואה בעמוד 14 של המבקש - כל שינוי של נתון מסוים בטבלה משפיע מאד על התוצאה.
- קו בניין קדמי - צוינה ההקלה יש לבחון מחדש ואתייחס.
- הקלה בקו בניין צדדי גם אם ההשבחה שולית, לאחר חישוב שטח החריגה אנו סבורים שיש השבחה.
- הקלה בקומת הקרקע - מהות הקלה בשונה מנספח בינוי, והחיוב הוא רק למימוש דירות הגן בבניינים C + B, ובהתאם לתחשיב שערך השמאי המכריע מר דוד בריל.
- גובה הארקדה - יש אפשרות ליתרון חלוקת שטחי המסחר ומכאן ההשבחה.
- נקטנו במקדם השבחה המגלם מצב קודם לעומת מצב חדש על חסרונותיה ויתרונותיה. כמו גובה המשמש כחלל או גלריה לעומת 2 יחידות מסחר שלמות.
- ככל והמצב הקודם האלטרנטיבית היה ממוקם בשטחים הפתוחים - יש כאן הפחתה בעלויות עודפות, בניצול של שטחים עיקריים והעמסה על חשבון שטחים אחרים.
- הקלה בקו בניין צידי - ההקלה מייצרת השבחה לכל המרפסת ולא רק שטחי המימוש בהקלה.

13. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- מתודולוגיית שיטת חישוב שווי מ״ר מבונה.
- שווי מ״ר מבונה למגורים ב״שוק החופשי״ ובפרויקט ״מחיר מטרה״.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

- שווי מ"ר מבונה בייעוד מסחר.
- הקלה - קו בנין קדמי לבניית מרפסת זיזית.
- הקלה - קו בנין צידי לבניית מרפסת זיזית.
- הקלה - הנמכת חלק מקומת הקרקע המסחרית + חלק מהארקדה.
- הקלה - התרת דירת גן בבניין A לחזית הרחוב.

14. <u>החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

14.1. <u>הסכמות</u>:

- שווי מ"ר בנוי למגורים במסגרת "מחיר מטרה" בהתאם לחוברת המכרז וחוזה החכירה, בסך 14,652 ₪.
- הקלה מ-15% חלחול אינה משביחה.

14.2. <u>מתודולוגיית שיטת חישוב שווי מ"ר מבונה</u>:

שמאי המשיבה קובע שיש לחשב את שווי מ"ר מבונה בממוצע משוקלל של שווי ב"שוק החופשי" ושווי בפרויקט "מחיר מטרה" בהתאם לאחוז הדירות בפרויקט, קרי 20% דירות ב"שוק החופשי" ו80% דירות במסגרת "מחיר מטרה".

מנגד, טוען שמאי המבקשת שיש לחשב שווי מ"ר מבונה ל"שוק החופשי" ו"מחיר מטרה" בנפרד.

החלטה:

מקובלת עליי טענת שמאי המבקשת, ככל ומדובר בהשבחה כתוצאה מהקלות, אני סבור ששווי משוקלל יכול לגרום להטעיה ולהטות את התוצאה שלא לצורך.

ועל כן יש לחשב בנפרד שווי מ"ר מבונה ל"שוק החופשי" ו"מחיר מטרה".

14.3. <u>שווי מ"ר מבונה למגורים ב"שוק החופשי" ובפרויקט "מחיר מטרה"</u>:

שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר מבונה ב"שוק החופשי" בסך 7,400 ₪, ובמסגרת "מחיר מטרה" בסך 4,840 ₪ לאחר שקלול, שווי של 5,360 ₪ (80%/20% בהתאמה). השווי חולץ משווי מ"ר בנוי של 21,500 ₪ ב"שוק החופשי" ו-14,652 ₪ ב"מחיר מטרה". לצורך חילוץ שווי מ"ר מבונה מחיר שוק משתמש בערכים הבאים: 17% מע"מ, 17% יזמות, 8,300 ₪ עלויות הקמה. ולצורך חילוץ שווי מ"ר מבונה מחיר מטרה משתמש בערכים הבאים: 15% יזמות, 7,900 ₪ עלויות הקמה.

שווי שוק חופשי נלקח מעסקאות השוואה מסביבת הנכס ומכרזי רמ"י, שווי מחיר מטרה נלקח מחוברת המכרז וחוזה החכירה.

שמאי המבקשת קובע שווי מ"ר מבונה ב"שוק החופשי" בסך 6,800 ₪, ובמסגרת "מחיר מטרה" בסך 2,900 ₪. שווי מ"ר בנוי בסך 14,652 ₪ ב"מחיר מטרה". לצורך חילוץ שווי מ"ר מבונה מחיר מטרה משתמש בערכים הבאים: 15% יזמות, 9,700 ₪ עלויות הקמה ו-170 ₪ (6%) מס רכישה.

שווי שוק חופשי נלקח מהכרעות שמאים מכריעים ומכרזי רמ"י מסביבת הנכס, שווי מחיר מטרה נלקח מחוברת המכרז וחוזה החכירה.

החלטה:

תחילה יצוין שמקובלת עליי הסכמת הצדדים לעניין שווי מ"ר בנוי בסך 14,652 ₪ ללא מע"מ לדירות ב"מחיר מטרה" וזאת בהתאם לתנאי חוברת המכרז וחוזה החכירה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

יוער, כי במועד הקובע לתוכנית טרם התקבל היתר בניה ולכן אין להביא בחשבון הצמדה למדד תשומות הבנייה ממועד הזכייה.

באשר לעסקאות ההשוואה, בשונה משמאי הצדדים, אני סבור שיש להעדיף רק את עסקאות ההשוואה שבוצעו במגרש 27, הסמוך לנכס, וזאת מהסיבות הבאות:

- הדירות שנמכרות במגרש 27 דומות במאפייניהן לדירות שנמכרות במגרש הנדון.
- בהתאם לחוברת המכרז של מגרש 27, נראה שהתנאים דומים לנכס נשוא השומה, כולל התוכנית ממנה ניתנו הזכויות.
- תמהיל הדירות והדירות המשווקות ל"שוק החופשי" דומה (הצפת ערך ליזם), לדוגמא דירות גן, דופלקס ופנטהאוז.
- חילוץ שווי מ"ר מבונה משווי מ"ר בנוי ממוצע ממספר רב של עסקאות השוואה במגרש סמוך עדיף על עסקאות השוואה מגוש אחר בעיר ומתוכנית אחרת.
- תנאי מכרזי המקרקעין להשוואה שהוצגו בפניי, כוללים קביעת הנחות פחות מהימנות, הכוללות עלות מבני ציבור והתאמות לזמן בשוק תנודתי.
- שטחי הבנייה כוללים שטחי מסחר בדומה למגרש נשוא השומה.
- יצוין, שטחי מרפסות הגג, חצרות ומרפסות השמש בדירות שנמכרו ב"שוק החופשי" במגרש 27 דומים לנכס נשוא השומה, ובהתייחסות כוללת ממוצע השטחים יהא דומה (בגלל הצפת ערך ליזם). לכן אני סבור שאין לנטרל שטחים אלו, קרי שווי מ"ר מבונה מגלם שטחים אלה.

<u>להלן ניתוח עסקאות השוואה ממגרש 27 (5763/45) הסמוך, מאתר רשות המיסים</u>:

מספר דירה	יום מכירה	תמורה ב ₪	שטח במ"ר	חדרים	קומה	שטח גג/חצר /מ"ש במ"ר	שווי למ"ר בנוי ב ₪
42	15/01/2024	3,982,925 ₪	168.67	6	7 + 8 מתוך 8	163.18	23,614 ₪
38	16/01/2024	3,432,925 ₪	152	5	6 מתוך 8	90.72	22,585 ₪
29	18/01/2024	4,202,925 ₪	181.24	6	6 מתוך 7	159.57	23,190 ₪
43	21/01/2024	3,383,925 ₪	140.13	5	7 מתוך 8	65.49	24,148 ₪
42	24/01/2024	4,012,925 ₪	168.89	6	7 + 8 מתוך 8	164.03	23,761 ₪
43	28/01/2024	3,302,925 ₪	140.55	5	7 מתוך 8	63.58	23,500 ₪
6	29/01/2024	2,926,625 ₪	124.8	5	1 מתוך 8	42.98	23,451 ₪
38	30/01/2024	3,362,925 ₪	151.91	5	6 מתוך 8	90.78	22,138 ₪
10	13/02/2024	2,923,700 ₪	125.83	5	1 מתוך 8	39.94	23,235 ₪
28	14/02/2024	3,365,000 ₪	133.36	5	7 מתוך 7	49.42	25,232 ₪
36	25/02/2024	3,810,000 ₪	167.58	6	5 מתוך 8	85.98	22,735 ₪
2	25/02/2024	3,482,925 ₪	138.59	5	קרקע	114.72	25,131 ₪
11	04/03/2024	2,980,000 ₪	130.2	5	2 מתוך 7	43.48	22,888 ₪
36	05/03/2024	3,813,400 ₪	167.57	6	5 מתוך 8	86.01	22,757 ₪
10	12/03/2024	2,952,925 ₪	124.75	5	1 מתוך 8	40.75	23,671 ₪
12	14/03/2024	3,052,925 ₪	130.2	5	2 מתוך 7	43.48	23,448 ₪
25	11/04/2024	3,700,000 ₪	153.65	5	6 מתוך 7	105.58	24,081 ₪
4	18/04/2024	3,384,000 ₪	138.48	5	קרקע	86.21	24,437 ₪
1	21/04/2024	3,440,000 ₪	137.82	5	קרקע	94.99	24,960 ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

3	09/05/2024	₪ 3,440,000	137.82	5	קרקע	114.87	₪ 24,960
25	29/05/2024	₪ 3,675,000	153.65	5	1 מתוך 7	105.58	₪ 23,918
7	11/11/2024	₪ 2,960,000	124.93	5	1 מתוך 8	42.98	₪ 23,693
28	17/12/2024	₪ 3,302,925	133.36	5	7 מתוך 7	49.44	₪ 24,767
ממוצע שווי מ"ר בנוי							**₪ 23,752**

בהתאם לאמור לעיל, אני סבור שיש לקבוע שווי מ"ר בנוי ממוצע לדירות ב"שוק החופשי" בסך 23,800 ₪.

<u>עלויות הקמה למ"ר</u>:

בהתאם למהדורת 'ספריית דקל' - ספטמבר 2023 - נספחים ועלויות לבניה ופיתוח ובהתאם לשטחי תוכנית הבקשה להיתר מגרש 27, עלויות ההקמה יחושבו בהתאם לנתונים כדלקמן:

מהות	שטח במ"ר כולל	עלות למ"ר	עלות כוללת	שטח סחיר 'פלדלת'	עלות העמסה למ"ר
מרפסת לא מקורה	1,651.65	₪ 1,800	₪ 2,972,970	16,906.6	₪ 176
חניון תת קרקעי	6,214.08	₪ 2,700	₪ 16,778,016	16,906.6	₪ 992
פיתוח חצר	3,631.11	₪ 390	₪ 1,416,133	16,906.6	₪ 84
שירות	1955.46			16,906.6	11.57%

ההבדל העיקרי בין עלויות הקמה לדירות ב"שוק החופשי" לבין דירות בפרויקט "מחיר מטרה" הוא בעלויות הבניה העקיפות. בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים, פרק 3.1, ניתן להבין שעלויות מרכזיות שנדרשות בפרויקטים ל"שוק החופשי" אינן נדרשות בדירות הנמכרות במסגרת "מחיר מטרה", ולכן יובא בחשבון, 50% מתוך עלויות העקיפות כחלק מעלויות ההקמה ב"שוק החופשי" בגין עלויות אלו, וזאת בזהירות הנדרשת.

עלויות הקמה למ"ר ב"שוק חופשי"	
שטח עיקרי כולל ממ"ד, חדר מדרגות ומחסן	₪ 5,720
העמסת שטחי שירות	1.116
כולל שטחי שירות	₪ 6,382
מרפסות	₪ 176
חניון תת קרקעי	₪ 992
פיתוח חצר	₪ 84
עלות בניה ישירה למ"ר	₪ 7,634
העמסת עלויות עקיפות (30%)	1.3
עלות הקמה למ"ר	**₪ 9,924**

עלויות הקמה למ"ר במסגרת "מחיר מטרה"	
שטח עיקרי כולל ממ"ד, חדר מדרגות ומחסן	₪ 5,720
העמסת שטחי שירות	1.116
כולל שטחי שירות	₪ 6,382
מרפסות	₪ 176

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

חניון תת קרקעי	992 ₪
פיתוח חצר	84 ₪
עלות בניה ישירה למ״ר	7,695 ₪
עלויות עקיפות מינימאליות 15% (חיסכון בהוצאות מימון ושיווק)	1.15
עלות הקמה למ״ר	8,779 ₪
התאמה לרמת גמר הפחתה של 5%	**8,350 ₪**

חילוץ שווי מ״ר מבונה משווי מ״ר בנוי:

חילוץ שווי מ״ר מבונה שוק חופשי	
שווי מ״ר בנוי ממוצע בשוק החופשי	23,700 ₪
בהפחתת מע״מ 17%	20,256 ₪
בהפחתת יזמות 17%	17,313 ₪
בהפחתת עלויות הקמה	9,924 ₪
שווי מ״ר מבונה	7,389 ₪
שווי מ״ר מבונה במעוגל	**7,400 ₪**

חילוץ שווי מ״ר מבונה משווי מ״ר בנוי במסגרת פרויקט ״מחיר מטרה״:

שווי מ״ר מבונה- מחיר מטרה	
שווי מ״ר בנוי במחיר מטרה	14,652 ₪
בהפחתת יזמות 15%	12,741 ₪
בהפחתת עלויות הקמה	8,340 ₪
שווי מ״ר מבונה	4,401 ₪
שווי מ״ר מבונה במעוגל	**4,400 ₪**

יוער, איני מקבל את טענת שמאי המבקשת לניכוי מס רכישה (6%) וזאת מהסיבה שעסקאות ההשוואה מגלמות את תנאי השוק (אותה תוכנית חלה) ואין להוסיף/להפחית רכיבים אישיים של רוכש מסוים (כשרוב רוכשי הדירות פטורים ממס רכישה ובוודאי אלו שרכשו במחיר מטרה).

מהאמור לעיל, הגעתי לכלל דעה ששווי מ״ר מבונה, למועד הקובע, ב״שוק חופשי״ בסך **7,400** ₪ ובפרויקט ״מחיר מטרה בסך **4,440** ₪.

14.4. שווי מ״ר מבונה ביעוד מסחר:

שמאי המשיבה קובע שווי מ״ר מבונה בסך 14,100 ₪ מתוך עסקאות השוואה מסביבת הנכס.
שמאי המבקשת קובע שווי מ״ר מבונה בסך 13,800 ₪ מתוך החלטות שמאים מכריעים בסביבה.

החלטה:

בניגוד לשמאי המבקשת, שמאי המשיבה מציג נתוני השוואה מסביבת הנכס הקרובה, עליהן חלה תוכנית תמ״ל 1081, קרי מאפיינים דומים לנכס הנדון. מנגד, בשומות מכריעות בו שמאי המשיבה היה צד למועדים קובעים קרובים, קבע שווי בסך 13,800 ₪, כיוון והסתמך על עסקאות השוואה לשנת 2023. לאחר בחינת נתוני עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת שמאי המשיבה הנדונה, נראה

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

כי השמאי פעל בצורה זהירה ביותר, החל משווי מ״ר בנוי ועד לערכי החילוץ, אך עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון הם לשנת 2024.
למען הזהירות, ונטרול ההתאמה לזמן, אעדיף את העסקאות שהוצגו לשנת 2023 ושומות מכריעות התומכות בעסקאות אלו.
לכן, אני סבור שווי מ״ר מבונה ביעוד למסחר בסך **13,800** ₪ **למ״ר מבונה.**

14.5. <u>הקלה - קו בנין קדמי לבניית מרפסת זיזית</u>:

שמאי המשיבה מחייב שטח מרפסות כולל של 30 מ״ר בבניינים C+B, במקדם השבחה של 8% אשר מהווה ניצול זכויות מיטבי ואפקטיבי, תוך גמישות תכנונית.
מנגד, שמאי המבקשת טוען שתקנות התכנון והבניה מאפשרות חריגה של 1.2 מ׳ מקו בניין, ובבניינים C+A לא קיימות חריגה מעבר ל1.2, כך שאין לחייב היטל השבחה.

החלטה:

במסגרת הליך הבקשה להיתר אושרה הקלה בקו בניין קדמי לצורך הבלטת מרפסות של 40% מהמרווח הקדמי למגרש או עד ל-2 מ׳ לקו בניין קדמי (הנמוך מבין השניים).
תקנות התכנון והבנייה מאפשרות חריגה של 1.2 מ׳ של שטח מרפסות מקו בניין קדמי, שטחי מרפסות שלושת הבניינים אינם חורגים מעבר לקו בניין זה.
יוער, שטח החריגה המצוין בשומת שמאי המשיבה מיוחס לדירות גן ולשטח הגינה המוצמדת, ואינו רלוונטי להקלה הנדונה בדבר מרפסות זיזיות.
בהתאם לאמור, אין לחייב בהיטל השבחה בגין הקלה זו.

14.6. <u>הקלה - קו בנין צידי לבניית מרפסת זיזית</u>:

שמאי המשיבה מחייב שטח של 20 מ״ר חריגה בקו בניין צידי במקדם השבחה של 8% ומציין כי ההקלה מהווה שיפור תכנוני וניצול זכויות.
מנגד, שמאי המבקשת טוען שבהתאם לעמ״נ 39445-12-21, אין התעשרות היזם עקב הקלה זו וזאת כיוון שהדירות הינן דירות ב״מחיר מטרה״.

החלטה:

במסגרת הליך הבקשה להיתר אושרה הקלה בקו בניין אחורי לצורך הבלטת מרפסות של 40% מהמרווח הקדמי למגרש או עד ל-2 מ׳ לקו בניין אחורי (הנמוך מבין השניים). לאחר מכן תוקנה ההחלטה וקו הבניין שונה לחריגה מקו בניין צידי.
מבדיקה שערכתי על גבי תוכנית הבקשה להיתר, החריגה היא לכיוון דרום במרפסות זיזיות בבניינים A + B. מקובלת עליי הסכמת הצדדים לעניין שטח החריגה 20 מ״ר.
בהתייחס לדירות בהן המרפסת חורגת מקו בניין, הן כולן משווקות במסגרת ׳מחיר מטרה׳, קרי מחיר קבוע למ״ר ללא תלות באיכות המוצר.
בהתאם לפס״ד בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו **עמ״נ 39445-12-21 הועדה המקומית לתו״ב הרצליה נ׳ אפריקה ישראל מגורים בע״מ ואח׳** שניתן ביום 16/05/2023 נקבע כי בחישוב היטל ההשבחה יש להביא בחשבון את מגבלות מחיר למשתכן.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

" 54. 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.

55. אין חולק, כפי שתיארתי לעיל, כי עיקרון הבסיס של היטל ההשבחה הינו עקרון ההתעשרות, כאשר על בסיס עיקרון זה הכריע בית המשפט העליון בשורה ארוכה של מקרים, האם ראוי או לא ראוי לחייב בהיטל השבחה. ר', לדוגמא, רע"א 725/05 הועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון נ' עוזי ושפרה בלוך [פורסם במאגר נבו] (3.9.2014), במסגרתו חויב בעל זכות של בר רשות בהיטל השבחה מכוח עיקרון ההתעשרות בפועל וזאת למרות שלשון החוק מטילה היטל השבחה רק על חוכר לדורות.

וכן ר' דבריו הברורים של בית המשפט העליון בעניין בר"מ 4367/16 אהרון מאיר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון [פורסם במאגר נבו] (25.3.2018):

"נוכח התכלית האמורה, מאליו נובע כי באין התעשרות אין היטל; וכי בגין התעשרות אחת יש לגבות היטל השבחה אחד. גבייה ביתר של היטל שאינה נסמכת על התעשרות ממשית לכן אינה מגשימה את תכלית הצדק החברתי כאמור."

בהתאם לאמור לעיל, ובשימת דגש לעובדה שכל הדירות שבמרפסתן קיימת חריגה מקו בניין צידי הינן דירות במסגרת "מחיר מטרה". ובהתאם למתודולוגיית החישוב שהוצגה בסעיף 14.2 לעיל.
אני סבור שלא קיימת התעשרות היזם כתוצאה מהקלה זו.

14.7. <u>הקלות - הנמכת גובה של חלק מקומת הקרקע המסחרית וחלק מהארקדה ההיקפית</u>:

שמאי המשיבה טוען שהקלה זו מיישמת את הוראות התוכנית למספר היחידות המותר ולבנות דירות גן ומעליהן דירות נוספות. ההשבחה מתייחסת לדירות המגורים בלבד בקומת הקרקע בבניינים C+B (3 דירות גן בכל בניין, בשטח כולל של 900.08 מ"ר) מקדם ההשבחה שנלקח בחשבון שמאי המשיבה בשיעור 7%.

מנגד, שמאי המבקשת טוען שלא נוצרה השבחה וזאת מכיוון שההקלה לא יצרה שיפור תכנון אובייקטיבי לעומת חלופות התכנון האחרות.

החלטה:

בדומה לטענת שמאי המבקשת, אני סבור שהקלות הנמכת חלק מהארקדה ההיקפית בבניין C והנמכת חלק מקומת הקרקע המסחרית בבניינים B + C, קשורות זו בזו, ולכן ההתייחסות תהא לשתי ההקלות שנתבקשו בבקשה להיתר ויבחנו בהסתכלות אחידה ומסונכרנת.

מקובלת עליי טענות שמאי המבקשת כמפורט בהרחבה בסעיף 12.2 להחלטה זו, כדלקמן:

- לא נוספו זכויות בנייה נוספות למסחר.
- יחידות המסחר שנוצרו (9 - 12) כתוצאה מבקשת ההקלה נמוכים משאר יחידות המסחר במגרש, ולעניות דעתי שוות פחות. הן עקב מיקום יחידות מסחר 9 + 10 והן עקב גובהן של היחידות החדשות הנמוכות במחצית גובהן משאר יחידות המסחר.
- ניתן היה לנצל את שטחי המסחר במיקום שונה במצב הקודם.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

- לטענת שמאי המשיבה לעניין דירות הגן שנבנו על גג יחידות המסחר, גם בהנחה שלא הייתה מתבקשת הקלה, היה ניתן לבנות את דירות הגן.

בשומה מכרעת במגרש הסמוך מס׳ 27, בו שמאי המשיבה היה צד, נוצרה השבחה מהסיבה שההקלה שנתבקשה לבניינים בחזית המערבית יצרה יתרון ליזם לצורך בניית דירות גן חדשות. בבקשה להיתר למגרש 27 היזם בנה דירות גן במפלס הקרקע והחליט לבצע את שטחי המסחר במפלס התחתון, ולשם כך ביקש הקלה להנמכת גובה קומת הקרקע.

אוסיף, בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, צורת הארקדה החופפת למפלס הרחוב היא בצורת פרסה המתעגלת ממזרח למערב כאשר חלקה המזרחי גבוה מחלקה המערבי בכ-8 מטרים וברוחב מקסימלי של כ-70 מ׳.

התוכנית הנדונה מתפרשת על שטחים נרחבים בעיר ועל פני טופוגרפיה משתנה. כאשר מדובר על מגרש בודד, קיימים תנאים בתוכנית שלהן נדרשות התאמות, כפי שנדרש בהקלה זו.

אני סבור שהקלה זו לא באה ממקום של התעשרות היזם, אלא ממקום של אחת מהחלופות שסגנונה הולם את אדריכל התוכנית ומבקש ההיתר בהתאם לפני השטח הנדונים.

לכן, אני סבור שהקלות אלו אינן משביחות את הנכס.

14.8. <u>הקלה - התרת דירת גן בבניין A לחזית הרחוב</u>:

לעניין הקלה זו אין מחלוקת בין הצדדים באשר לעצם החיוב, שטח חצר אקוי׳ ומקדם ההשבחה. המחלוקת היא לעניין שווי מ״ר מבונה ב״שוק החופשי״ שנקבע בסעיף 14.3.

ההקלה מהווה השבחה בגין תוספת חצר לדירה שעל פי סעיף 4.1.2 (4) אינו התאפשר. ההקלה נוגעת לבניין A לדירה מס׳ 3 שמשווקת ל״שוק החופשי״.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, אני סבור שאין לחייב בגין ההקלות שנתבקשו בבקשה להיתר הנדונה, מלבד ההקלה כדלקמן:

<u>התרת דירת גן בבניין A לחזית הרחוב במקום לעורף</u>:

דירת גן בחזית הרחוב - בניין A דירה מס׳ 3	
שטח החצר	95.2
שטח חצר אקוי׳ לחיוב	18.5
שווי מ״ר מבונה	₪ 7,400
מקדם השבחה (0.2=0.25-0.05)	0.2
השבחה במעוגל	₪ 27,416
היטל השבחה (50%)	**₪ 13,708**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

15. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון, בגוש 5763, מגרש 26, בגין מימוש לתוכניות בניין עיר, בדרך של בקשה להיתר הכוללת הקלות, כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (50%)
הקלה בגין התרת דירת גן לחזית הרחוב	23/09/2023	₪ 27,416	₪ 13,708

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

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

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com