מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תאריך: 14.12.2025

מס' בקשה/מינוי (במאוחד): 1300-2025, 1303-2025, 1306-2025, 1309-2025

מספרנו (במאוחד): 4120,4123,4126,4129

לכבוד

המבקשים[1] – אריה מורגנשטרן, מלכה גרוסמן, חברת נוה שוסטר בע"מ, מירי זילברמן

באמצעות מר יורם ברק שמאי מקרקעין

דוא"ל: barak-valuer@bezeqint.net

המשיבה – הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה

דוא"ל: ortalch@raanana.muni.il

באמצעות מר אלי נטל כהן שמאי מקרקעין

באמצעות מר גיא קנרק שמאי מקרקעין

דוא"ל: valuers@bezeqint.net

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 6584 **חלקות מקור:** 10,103-105

מגרש תמורה: 2022 **תכנית:** מס' 416-0426395 (שם: רע/מק/2012ב' - שכונת מגורים בדרום העיר רעננה)

כתובת: רח' יצחק שמיר 24 / מאה ושישים 9, 11, שכ' "המאה"[2], רעננה

1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעות המינוי הבאות: 1300-2025, 1303-2025, 1306-2025 1309-2025 מיום 12.06.2025, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

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

גורם ההשבחה: אישורן של הקלות[3].

---

[1] בהתאם למפורט בנסחי רישום המקרקעין ובלוח איזון והקצאות בתכנית מס' 416-0426395 (שם: רע/מק/2012ב' - שכונת מגורים בדרום העיר רעננה) עולה כי המבקשים הינם בעלי מלוא הזכויות במגרש מס' 2022.

[2] שמות הרח' והשכונה כמפורט במערכת ה- GIS אינטרנטית של עיריית רעננה, ותואמים למפורט במידע התכנוני באתר המשיבה.

[3] **ההחלטה שבנדון הינה רק בהתייחס לחיוב המשיבה להשבחה בגין אישורן של הקלות**. בגין חיוב המשיבה להשבחה מאישורה של תכנית מס' 416-0426395 (שם: רע/מק/2012ב' - שכונת מגורים בדרום העיר רעננה) לא הוגש ערר ואיננו שנוי במחלוקת.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

גורם המימוש: בקשה להיתר בניה מס' 20230553, תיק בניין 5369[4].

מהות הנכס: קרקע ריקה ופנויה (מגרש מס' 2022 בתכנית רע/מק/2012ב', חלקה מס' ארעי 2022 בתצ"ר 1614/2019), עליה עתידים להיבנות 2 בנייני מגורים, כ"א בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו- 2 קומות מרתף חניה[5].

3. מועד דיון

ביום 25.09.2025, קיימתי דיון[6] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 20.08.2025[7], ע"י החת"מ.

לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך סיקור חיצוני לנכס וסביבתו.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	: רח' יצחק שמיר 24 / מאה ושישים 9, 11, שכ' "המאה"[8], רעננה.			
מס' גוש	: 6584.			
מס' חלקות מקור	: 10.	103.	104.	105.
שטח חלקות רשום[9]	: 1,442 מ"ר	7,568 מ"ר	5,386 מ"ר	10,212 מ"ר
מגרש תמורה[10]	: **2022.**			
שטח מגרש תמורה[11]	: 2,846 מ"ר.			
יעוד	: מגורים ד'.			
מס' חלקה ארעי	: 2022 בהתאם לתצ"ר מס' 1614/2019, שטח - 2.846 דונם.			
זכויות רשומות[12]	: בעלויות. (ע"ש בעלים שונים, בין היתר ע"ש המבקשים).			
מהות הנכס	: קרקע ריקה ופנויה (מגרש מס' 2022 בתכנית רע/מק/2012ב', חלקה מס' ארעי 2022 בתצ"ר 1614/2019), עליה עתידים להיבנות 2 בנייני מגורים, כ"א בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו- 2 קומות מרתף חניה[13].			

[4] בהתאם להחלטת ועדת משנה לתו"ב, סע' 9, ישיבה מס' 2024011, מיום 09.10.2024.

[5] קומות המרתף הינן משותפות עם מגרש מס' 2021 הסמוך ממזרח.

[6] בהסכמת הצדדים, התקיים דיון באמצעות שיחת ועידה בווידאו (zoom).

[7] נערכו ביקורים קודמים בנכס ובסביבתו במסגרת החלטות אחרות שנדונו בפניי במתחם הנדון.

[8] שמות הרח' והשכונה כמפורט במערכת ה- GIS אינטרנטית של עיריית רעננה, ותואמים למפורט במידע התכנוני באתר המשיבה.

[9] כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים ובהתאם למפורט בהעתקי נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים מפנקס הזכויות.

[10] בהתאם למפורט בלוח איזון והקצאות וטבלת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לתכנית רע/מק/2012ב'.

[11] בהתאם למפורט בטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע שבתקנון תכנית רע/מק/2012ב'.

[12] בהתאם למפורט בהעתקי נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים מפנקסי הזכויות.

[13] קומות המרתף הינן משותפות עם מגרש מס' 2021 הסמוך ממזרח.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאיות מטעם המשיבה, נערכו ע"י מר אלי נטל כהן ומר גיא קנרק - שמאיי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשים, נערכה ע"י מר יורם ברק - שמאי מקרקעין.
- פרוטוקול החלטת ועדת משנה לתו"ב, מס' בקשה 20230553, תיק בניין 5369, סע' 9, ישיבה מס' 2024011, מיום 09.10.2024.
- תוכנית בקשה להיתר בניה מס' 20230553 הנדונה, מס' חישוב שטחים - 199820, מס' עיבוד - 8 תאריך - 21.07.2024[14].
- טופסי מידע לפי סע' 119א', חוק התו"ב (לא חתום) מיום 11.06.2020 ומיום 11.08.2025.
- העתקי מכתבי הודעות חיוב היטל השבחה בגין היתר בניה, תיק בנין: 5369, מס' בקשה להיתר: 20230553, מיום 21.05.2025.
- העתקי נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים, מפנקס הזכויות, מיום 01.04.2025 ומיום 02.04.2020.
- אומדני עלויות בניה (למ"ר) מבני מגורים, ספריית דקל (ספר אלקטרוני) - נספחים ועלויות לבניה ופיתוח - אוגוסט 2024, מיום 26.06.2025.
- החלטות שמאים מכריעים.
- דיון (באמצעות שיחת ועידה בווידאו) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
- מצגת - טיעוני מבקשים - נספח לפרוטוקול עיקרי הדיון.
- מכתב תשובת המשיבה (וועדה מקומית) לשומה האחרת (שומת המבקשים), מיום 07.09.2025.
- העתק נספח - דגשים והבהרות מגרשים 2048, 2022, 2021 פרויקט פרדס משותף שכונת המאה - נוה שוסטר (נתקבל מאת המבקשים).
- גליון תצ"ר מס' 1614/2019.
- שונות (מצגות שונות בעניין עלויות בניה, תוכניות רלוונטיות, תחשיבי הצדדים, ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו, תצ"אות שונות, עסקאות השוואה, היתרי בניה בסביבה וכיוצ"ב).

7. מועד קובע

סעיף 4 (7) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, התשכ"ה-1965: *"השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או **ליום אישור ההקלה** או השימוש החורג, לפי העניין....."*.

המועד הקובע לאומדן שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע	כללי
אישורן של הקלות	09.10.2024	מועד אישור הבקשה ע"י וועדת המשנה לתו"ב

8. תיאור הנכס והסביבה

תיאור הנכס: קרקע ריקה ופנויה (מגרש מס' 2022 בתכנית רע/מק/2012ב', חלקה מס' ארעי 2022 בתצ"ר 1614/2019), עליה עתידים להיבנות 2 בנייני מגורים, כ"א בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו- 2 קומות מרתף חניה משותפים.

[14] נתקבל מאת שמאי הצדדים.

באתר המשיבה נמצא תשריט מס' חישוב שטחים - 103159, מס' עיבוד - 15, תאריך 03.04.2023.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תיאור המגרש: מגרש בעל צורה רגולרית (כעין דמוי מלבן, עם פינה צפונית-מערבית מעוגלת-מקומרת) בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה במצב המוצע, שטח המגרש הינו 2,846 מ"ר, יעוד המגרש הינו מגורים ד'. בהתאם לנספח הבינוי, על המגרש תתאפשר בניה של 2 בנייני מגורים בני 11 קומות על קרקעיות (קומת קרקע + 9 קומות + קומת גג) וסה"כ 58 יח"ד.

בהתאם למפורט במפה טופוגרפית (תאריך גמר התכנית: 10.11.2022) אשר בתשריט הבקשה להיתר הבניה, מידות המגרש הנדון הינן, כדלקמן: רוחב החזית הצפונית (רח' יצחק שמיר) 36.51 מ' (ללא מקטע אליפטי/מקומר, פינה צפונית-מערבית), אורך החזית המזרחית (מגרש 2021) 61.86 מ', רוחב החזית הדרומית (מגרש 2023) 46.24 מ' (4.14 מ' +42.1 מ'), אורך החזית המערבית (רח' מאה ושישים) 52.11 מ' (20.6 מ'+20.6 מ'+10.91 מ', ללא מקטע אליפטי/מקומר, פינה צפונית-מערבית) – המידות הינן בהתאמה למפורט בגליון תצ"ר מס' 1614/2019.

<u>גבולותיו של המגרש, כדלקמן</u>:

צפון: רח' יצחק שמיר, מעברו שצ"פ (בהתאם לתכנית רע/מק/2012ב').

דרום: מגרש מס' 2023 בייעוד לאזור מגורים ד'.

מזרח: מגרש מס' 2021 ביעוד לאזור מגורים ד'.

מערב: רח' מאה ושישים ומעברו מגרש 2027 בייעוד לאזור מגורים ד'.

תיאור שכונת הנכס: הנכס הנדון ממוקם בחלקה המרכזי של "שכונת המאה"[15] (שכ' חדשה בהקמה) הנמצאת בדרום העיר רעננה הגובלת בצפון בשכ' מרכז דרום, בדרום בכביש מס' 531[16] (ומעברו שטחים חקלאיים), בצפון-מערב בשכ' קריית פרחים, במזרח בשטח חקלאי עליו מקודמת תכנית רע/2022 - משולש גבעת חן (אשר הופקדה להתנגדויות והשגות (03.07.2025) ומטרתה שינוי יעוד מחקלאי למגורים כהמשך לתכנית מאושרת רע/מק/2012ב). השכונה מוקמת במסגרת תכנית מס' 416-0426395 הכוללת בין היתר כ- 1,562 יח"ד, מהן 20% דירות קטנות, בבנייני מגורים בני 4-11 קומות מעל לכניסה הקובעת וכן שטחים לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי מסחר.

תיאור סביבת הנכס: למועד הביקור בנכס הנדון סביבת הנכס מאופיינת כשכונת מגורים בהקמה, בניית בנייני מגורים חדשים הנמצאים בשלבי בניה שונים לצד שטחים פתוחים בלתי מפותחים.

רח' יצחק שמיר (דרך מס' 2) מהווה כביש פנימי ראשי בשכונה, ממזרח לצפון-מערב, תחילתו במזרח במפגשו ברח' בן גוריון וסיומו במערב בכיכר המקשרת לרח' יצחק נבון. רח' מאה ושישים (דרך מס' 3) מהווה דרך מצפון לדרום, תחילתו בצפון במפגשו ברח' פרדס וסיומו בדרום במפגשו ברח' יצחק נבון. הכניסה לחניון המשותף עם מגרש 2021 (הגובל ממזרח) הינה דרך רח' משה בן מנחם, רח' ללא ממוצא.

פיתוח: בסביבה קיים פיתוח סביבתי חלקי של שכ' בהקמה הכולל בין היתר תאורת רחוב, דרך מחופה אספלט, מדרכות, תשתיות חשמל, תשתיות מים וביוב וכדומה.

נגישות: כמפורט בתשריט הבקשה להיתר הבניה, לכל מבנה תהיה כניסה נפרדת - בניין D, כניסות ראשיות מחזיתו הצפונית (רח' יצחק שמיר) וחזיתו המערבית (רח' מאה ושישים, ובנוסף ויציאה עורפית מחזית זו). בניין C, כניסה ראשית מחזיתו המערבית (רח' מאה ושישים) וכניסה עורפית נוספת.

[15] כמפורט במערכת ה- GIS אינטרנטית של המשיבה.

[16] כביש רוחב, חוצה השרון הדרומי ממערב למזרח ומקשר בין כביש 6 לכביש 2 ונתיבי איילון בסמוך למושב רשפון, אורכו של הכביש כ-17 ק"מ, לרוחבו 4-6 נתיבי נסיעה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

9. מצב תכנוני ורישוי

להלן עיקרי תמצית נתוני התכנון והרישוי החלים בנכס, בהתאם למידע שנמסר בין היתר מהצדדים:

מצב קודם

תכנית מס' 416-0426395 (שם: רע/מק/2012ב' – שכונת מגורים בדרום העיר רעננה)

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 8518, עמ' 1215, ביום 13.11.2019.

מטרת התכנית: פיתוח עירוני - שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים ומסחר לשם הקמת שכונת מגורים חדשה בדרום העיר, התווית דרך עירונית בדרום העיר רעננה.
התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.

מס' מגרש: 2022, שטח: 2,846 מ"ר. יעוד: אזור מגורים ד', שימושים: מגורים.

הוראות בינוי:

1. נספח בינוי המצורף לתכנית זו מחייב לעניין - קווי בניין, מספר קומות, מיקום קומת הגג, מקום דירות הגן והפניית מרפסות בהתאם להוראות סעיף 4.3.2.א.10.ג.
2. א. מס' יחידות הדיור ומס' הקומות בכל בניין בתחום התכנית, יהיה בהתאם למסומן ברוזטה המסומנת על כל מבנה בנספח הבינוי.
ב. במגרשים בהם מסומנים 2 מבנים ניתן לשנות את צורת המבנים או מיקומם בהליך של הקלה לפי סע' 147 בחוק התו"ב, ובלבד שיישמרו מס' הדירות ומס' הקומות המצוינים בנספח הבינוי למגרש הקלה זו תותנה באישור מוקדם של לשכת התכנון המקומית למיקום דירת הגן והפנייתה.
3. א. 1. בקומת הקרקע המסומנת בנספח הבינוי "ק", תותר הקמת דירת גן אחת בלבד לכל מגרש בהתאם לסימון בנספח הבינוי.
2. הכניסה לדירות הגן תתאפשר מתוך הבניין בלבד, מפלס דירת הגן יהיה כמפלס קומת הכניסה לבניין ללא מדרגות נוספות ממפלס הכניסה אל מפלס הדירה.
3. גובה החלל בדירת הגן יהיה בהתאם לגובה של קומת הכניסה. לעניין זה לא יחשב הגובה המותר למבואת הכניסה הראשית כגובה מותר בדירת גן.
4. לדירת גן תותר הצמדת גינה פרטית, מיקום הגינה המוצמד יהיה בהתאם לסימון בנספח הבינוי. גבולות גינה פרטית לא יחרגו מגבולות דירת הגן. במקום בו מיקום הגינה אינו מגיע עד גבול המגרש יש להותיר בין גבול הגינה הפרטית לגבול המגרש מרווח של 2 מ' נטו לפחות כשטח משותף זמין לשימוש ומעבר כלל דיירי הבניין.
ב. בקומה זו יתאפשרו השימושים הבאים: מבואה, מדרגות ומעברים, חדרים משותפים למטרות שירות, מחסנים דירתיים.
ג. גובה הקומות בכל מבנה יהיה עד 3.5 מ' ברוטו. קומת הקרקע בלבד תתאפשר עד גובה 4.5 מ' נטו - ממפלס הכניסה עד תקרת הבטון. מבואת הכניסה לבניין תותר עד 6 מ'.
4. סטייה נכרת - תוספת קומות ותוספת גובה וכן, תוספת דירות גן מעבר למצוין בהוראות תכנית זו - יהוו סטייה נכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התו"ב (סטייה נכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
5. א. קומת גג - קומת גג כמצוין ברוזטה ע"ג המבנים בנספח הבינוי הינה קומה בשטח שלא יעלה על 50% ברוטו משטח הקומה שמתחתיה, ומס' הדירות בה עד מחצית ממס' הדירות בקומה שמתחתיה.

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

טל' 02-5839885 | פקס' 02-6227881 | נייד 052-6130098 | דוא"ל mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ב. מעל קומת דירות הגג לא תתאפשר בניה נוספת למגורים ולא ייבנו חדרי יציאה לגג. כן תותר הקמת מתקנים טכניים ככל שיידרשו בהיקף הבינוי המינימלי הנדרש ובהתאם להנחיות המרחביות כאמור בסעיף 4.3.2.ה להלן. מאגרי המים יוקמו בת"ק בלבד, לא תותר הקמתם על גגות המבנים.

6. 20% מיח"ד בכל בניין יהיו בשטח כולל של 75-70 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
7. מפלסי המבנים והפיתוח בכל מגרש יהיו כמפורט בנספח הפיתוח הסביבתי. תותר סטייה של עד 50 ס"מ מהמצוין בנספח בכפוף לאישור מהנדס העיר, ובתנאי שמפלס הכניסה לא יעלה על 1.2 מ' מפני המדרכה בנקודה הסמוכה לכניסת הולכי רגל למגרש.
8. א. במגרש בו יותר מבניין אחת ניתן לממש את זכויות הבניה של כל בניין בנפרד. במקרה כזה היתר הבניה לכל בניין יפרט את זכויות הבניה לשטח עיקרי ושירות בהתאמה להערה מתחת לטבלת הזכויות בסעיף 5 להוראות תכנית זו.

ב. מימוש חלקי של זכויות הבניה במגרש בו 2 מבנים יתאפשר רק בהתאם לנספח הבינוי, במקרה כזה לא תתאפשר הקלה כמפורט בסעיף 4.3.2.א.2.ב.

ג. בעת מימוש חלקי של זכויות הבניה במגרש יש להציג את תכנון מערך התנועה והחניה במגרש כולו לאישור מהנדס העיר, לרבות שלבי ביצוע ודרכי גישה אל כל חלקי המגרש.

9. בכל מגרש חובה לבנות על קו בניין קדמי לפחות 50% מאורך החזית הפונה לרחוב. במגרשים פינתיים חובה לבנות על קו בניין קדמי לפחות 50% מכל אחת מהחזיתות הפונות לרחוב.
10. <u>מרפסות</u> - <u>א</u>. מרפסות ייבנו בהתאם לתקנות התכנון והבניה אך בשטח מרבי של 12 מ"ר לכל יח"ד שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחי הבנייה המותרים למגרש, כמצוין בטבלת הזכויות בסע' 5 בתקנון התכנית. <u>ב</u>. מרפסות יפנו לרחוב או לשצ"פ בלבד, אסורה הפניית מרפסות למגרש שכן ולשב"צ. <u>ג</u>. במגרשים 2010, 2017-2022, 2027-2030, 2031-2033 יופנו המרפסות בחלק מיחידות הדיור בהתאם למסומן בנספח הבינוי. יתר המרפסות במגרשים אלה, שאינן מסומנות בנספח הבינוי יופנו בהתאם להוראות ס"ק ב' לעיל. <u>ד</u>. סגירת מרפסת בכל חומר בניה שהוא תהווה סטייה נכרת.
11. <u>מסתורי כביסה</u> - חובה לבנות מסתור כביסה בכל יח"ד לרבות בדירות הגג. מסתורי הכביסה יהיו בשטח מרבי של 3 מ"ר ליח"ד וייבנו בהתאם להנחיות המרחביות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית למתחם כולו לאחר אישורה של תכנית זו.

<u>נספח בינוי</u>: בהתאם לנספח הבינוי, במגרש 2022 מתוכננים 2 מבני מגורים: מבנה ראשון בחזית רח' יצחק שמיר פינת רח' מאה ושישים, ומבנה שני בעורף הדרומי של המגרש שכניסתו מתוכננת מרחוב מאה ושישים. כל אחד מהמבנים כולל קומת קרקע, 9 קומות מעל הקרקע וקומת גג. בקומת הקרקע של המבנה הפונה לרח' מאה ושישים בלבד מתוכננת דירת גן בדרום-מזרח המגרש, שסומן עבורה מיקום עקרוני לגינה. בסך הכול מתוכננות במגרש 58 יחידות דיור.

<u>חניה</u>:

1. <u>א</u>. החניה תהיה עפ"י תקן שייקבע בהתאם לתכנית מתאר מקומית רעננה.

<u>ב</u>. עד לאישור תכנית מפורטת תקן החניה יהיה כלהלן:

1. דירות בגודל עד 75 מ"ר – 1.3 חניות ליח"ד. 2. דירות בגודל מעל 75 מ"ר – 2 חניות ליח"ד.

2. כל מקומות החניה יהיו בקומות תת קרקעיות.
3. חניה ת"ק תותר בגבולות המגרש ובלבד ש-15% משטח המגרש ישאר בלתי מבונה לכל עומק הקרקע.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

טבלת זכויות והוראות בניה (מ"ר):

תא שטח	גודל מגרש מ"ר	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת שירות	מס' יח"ד	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	תכסית	מרפסות[17]
		עיקרי - מ"ר	שירות - מ"ר					
2022	2,846	6,634	2,666	4,838	58	11	35%	696

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי שירות:

א. שטחי שירות על קרקעיים לשימושי מגורים לכל בניין, חושבו עפ"י המפתח שלהלן:

- מבואות כניסה ולובי בקומת הקרקע - 220 מ"ר.
- מבואה קומתית בבניינים עד 10 קומות (כולל): 40 מ"ר לבניין בן 2 יח"ד בקומה טיפוסית, 50 מ"ר לבניין בן 3 יח"ד בקומה טיפוסית, בניינים בגובה 11 קומות: 60 מ"ר לבניין בן 2 יח"ד בקומה טיפוסית, 70 מ"ר לבניין בן 3 יח"ד או יותר בקומה טיפוסית.
- שטחי שירות משותפים בקומת קרקע - 50 מ"ר.
- ממ"דים ומחסנים דירתיים.
- במגרשים 2001-2003, 2018, 2025, 2028, 2031, 2033, 2037-2040, 2042, 2043, שטח המבואה בקומת הקרקע יהיה 100 מ"ר בלבד.

שטח המבואה הקומתית בכל קומה בבניין, הינו מרבי ויעודי ולא ניתן לניידו לקומות אחרות ו/או שימושי שירות אחרים.

ב. חללים טכניים על הגג ומסתורי הכביסה, אינם כלולים במניין שטחי השירות המפורטים בטבלה.

ג. שטחי שירות תת קרקעיים מותרים לשימושים הבאים: חניות, מסעות ומדרכות, מבואה, מדרגות ומעלית, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים משותפים ככל שלא ייבנו בקומת הקרקע, מאגרי מים. שטחי מרתפים חושבו עפ"י תכסית בהיקף של 85% משטח המגרש כפול מספר המרתפים, בכל מקרה של מימוש חלקי של שטחים אלה, לא ניתן יהיה להסב את השטח לשימושים שאינם מפורטים בסעיף זה.

ב. מספר קומות - מספר הקומות מתייחס לכלל הקומות המותרים במגרש, בהתאם לרוזטה המסומנת לכל בניין בנספח הבינוי.

ג. שטחי המגרשים בטבלה הינן כפי שנקבעו ע"י המודד עפ"י השטח המדוד.

תכנית מס' 416-1232933 (שם: רע/מק/300 - תכנית עוגנים)

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 12091, עמ' 3849, ביום 14.02.2024.

דברי הסבר לתכנית: מטרת התכנית הינה להתיר שימוש בעוגני קרקע זמניים, על כל סוגיהם, בכל רחבי העיר, לצורך ובמהלך ביצוע דיפון וחפירה מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרש הנבנה.

התרת שימוש זה הינו בהתאם לסעיף 63(8) בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה

עיקרי הוראות התכנית: התרת התקנה של עוגני קרקע זמניים, לסוגיהם, מתחת לקרקע הגובלת במגרש הנבנה, במהלך ביצוע חפירה ודיפון, וקביעת תנאים לבקשה להצבת עוגנים במגרש נשוא הבקשה להיתר ובמגרשים הסמוכים, במסגרת בקשה להיתר בנייה.

[17] בנוסף לשטח העיקרי.

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

טל' 02-5839885 | פקס' 02-6227881 | נייד 052-6130098 | דוא"ל mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>מצב חדש</u>[18]

<u>רישוי</u>

בהתאם למידע שנמסר, בין היתר, מאת הצדדים, וכפי שאותר בתיק הבניין האינטרנטי באתר המשיבה להלן תמצית מידע הרישוי:

<u>בקשה להיתר – מס' בקשה 20230553, תיק בניין 5369</u>

בהתאם להחלטת וועדת משנה לתו"ב, סע' 9, ישיבה מס' 2024011, מיום 09.10.2024, כדלקמן:

מס' בקשה ברישוי זמין: 10000270609.

תאריך הגשה: 20.04.2023.

כתובת הבניין: יצחק שמיר 24, רעננה.

גוש: 6584, חלקות: 8,9,10, מגרש: 2022, יעוד: מגורים ד'.

תוכנית: 416-0426395, 3000, המ/9, המ/2012/ב.

<u>מהות הבקשה</u>: הקמת 2 בנייני מגורים במגרש, בכל בניין 10 קומות מעל הקרקע, שתי קומות מרתף לרבות חניון תת קרקעי משותף עם מגרש 2021, סה"כ 70 יח"ד, כולל: דירת גן, מאגר מים תת קרקעי מחסנים דירתיים, חדרי אשפה, חדרים טכניים, מרפסות, מרפסות גג, פרגולות ופיתוח, לפי תכנית רע/מק/2012ב'.

<u>פירוט הבקשה</u>: יח"ד תב"עיות נדרשות: 58.

יח"ד תב"עיות מוצעות במסגרת הקלה: 70 (תוספת 12 יח"ד).

יח"ד קטנות נדרשות: 20% מ- 58 יח"ד תב"עיות = 12 יח"ד לפחות בשטח 75-70 מ"ר[19].

יח"ד קטנות מוצעות: 15 (8 יח"ד קטנות בבניין 1 ו- 7 יח"ד קטנות בבניין 2, כמותר).

<u>החלטה</u>:

לאשר את הבקשה כמפורט לעיל.

<u>ההקלות הבאות מאושרות לצורך שיפור תכנון</u>:

1. **הקלה לתוספת 12 יח"ד המהווה כ- 20% ממספר יח"ד המאושר בתוכנית, סה"כ 70 יח"ד במקום 58 יח"ד המותרות עפ"י סעיף 2(9) לתקנות התכנון והבניה סטיה ניכרת מתוכנית, תשס"ב 2002.**
2. הקלה לשטח חילחול של 13% במקום 15% הנדרשים ע"פ רע/מק/2012ב'.
3. **הקלה מסע' 6.2, בפרק עיצוב אדריכלי, המפנה להנחיות מרחביות בדבר בינוי בקומת הגג, כך שבחזיתות הצדיות והאחוריות לא תתבצע נסיגה 2 מ' לטובת תכנון תקין של הדירות בקומת הגג.**
4. הקלה מסעיף 4.3.10 מהוראות תכנית רע/2012/ב ומנספח הבינוי בדבר הפניית מרפסות מחזית צידית פנימית לחזית אחורית לכיוון חזית אחורית במגרש 2021.
5. הקלה לעניין קו בניין קדמי עבור גזוזטרה. מבוקשת בליטה של 40% המהווה 2 מ' מקו בניין קדמי המותר של הבניין. מהווה סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 2 (5)(א) בתקנות התכנון והבניה.

בתנאים שונים כמפורט בהחלטה.

---

[18] כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, הוגש ערר בעניינן של <u>ההקלות המבוקשות בלבד</u> (בגין חיוב המשיבה להשבחה מאישורה של תכנית מס' 416-0426395 (שם: רע/מק/2012ב' – שכ' מגורים בדרום העיר רעננה) <u>לא הוגש ערר ואיננו שנוי במחלוקת</u>. לפיכך, בהיעדר מחלוקת בין הצדדים, הגדרת "מצב קודם" / "מצב חדש" לצורכי החלטה זו הינה החל מיום 09.10.2024 (מועד החלטת וועדת משנה). בעניין זה, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ים".

[19] כולל שטח ממ"ד, בהתאם לתכנית מס' 416-0426395 (שם: רע/מק/2012ב').

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן עיקרי השטחים המבוקשים לבניה בהתבסס על טבלת השטחים מתוך תשריט הבקשה להיתר הבניה:

	קומה[20]	סה"כ עיקרי מוצע (מ"ר)	חלקי שירות (מ"ר)										סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	אחר (מ"ר)		
			ממ"ד	קירות ממ"ד	מבואה וח"מ	קומת עמודים מפולשת	מערכות טכניות	חדרי שירות משותפים	חניה+ עובי קירות	אחסנה	סה"כ שירות			מרפסות זיזית	שטח מרוצף	מצללות
1	0	172.14	9.00	3.40	94.87	151.62	-	64.97	-	26.98	350.84		522.98	-	-	-
	1	361.46	36.00	12.05	44.16	-	-	-	-	-	92.21		453.67	43.60	-	-
	2	361.46	36.00	12.05	44.16	-	-	-	-	-	92.21		453.67	43.60	-	-
	3	361.46	36.00	12.05	44.16	-	-	-	-	-	92.21		453.67	43.60	-	-
	4	361.46	36.00	12.05	44.16	-	-	-	-	-	92.21		453.67	43.60	-	-
	5	361.46	36.00	12.05	44.16	-	-	-	-	-	92.21		453.67	43.60	-	-
	6	361.46	36.00	12.05	44.16	-	-	-	-	-	92.21		453.67	43.60	-	-
	7	361.46	36.00	12.05	44.16	-	-	-	-	-	92.21		453.67	43.60	-	-
	8	361.46	36.00	12.05	44.16	-	-	-	-	-	92.21		453.67	43.60	-	-
	9	291.31	27.00	9.34	44.37	-	-	-	-	-	80.71		372.02	-	84.38	44.24
	10	140.59	-	-	43.78	-	-	-	-	-	43.78		184.37	-	188.59	29.28
	11	-	-	-	39.76	-	-	-	-	-	39.76		39.76	-	-	76.67
סה"כ עילי		**3,495.72**	**324.00**	**109.14**	**576.06**	**151.62**	**0.00**	**64.97**	**-**	**26.98**	**1,252.77**		**4,748.49**	**348.80**	**272.97**	**150.19**
2	0	45.95	-	-	175.81	127.35	-	66.02	-	71.14	440.32		486.27	-	-	-
	1	281.70	27.00	8.97	42.42	-	-	-	-	-	78.39		360.09	35.88	-	-
	2	338.78	36.00	12.60	41.80	-	-	-	-	-	90.40		429.18	44.28	-	-
	3	338.78	36.00	12.60	41.80	-	-	-	-	-	90.40		429.18	44.28	-	-
	4	338.78	36.00	12.60	41.80	-	-	-	-	-	90.40		429.18	44.28	-	-
	5	338.78	36.00	12.60	41.80	-	-	-	-	-	90.40		429.18	44.28	-	-
	6	338.78	36.00	12.60	41.80	-	-	-	-	-	90.40		429.18	44.28	-	-
	7	338.78	36.00	12.60	41.80	-	-	-	-	-	90.40		429.18	44.28	-	-
	8	338.78	36.00	12.60	41.80	-	-	-	-	-	90.40		429.18	44.28	-	-
	9	293.81	27.00	9.09	45.46	-	-	-	-	-	81.55		375.36	-	58.89	30.08
	10	145.36	-	-	43.59	-	-	-	-	-	43.59		188.95	-	201.15	27.97
	11	-	-	-	39.05	-	-	-	-	-	39.05		39.05	-	-	65.16
סה"כ עילי		**3,138.28**	**306.00**	**106.26**	**638.93**	**127.35**	**0.00**	**66.02**	**-**	**71.14**	**1,315.70**		**4,453.98**	**345.84**	**260.04**	**123.21**

[20] בבקשה נכללים מרתפי חניה בקומות 1- ו- 2-. עקב הפרשי טופוגרפיה, קומת הקרקע במגרש 2021 משתווה בגובהה לקומת מרתף 1- במגרש 2022, שכניסתו מתאפשרת דרך קומת הקרקע במגרש 2021.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מגרש	-2	-	-	-	80.72	-	21.13	-	2,175.62	91.77	2,369.24	2,369.24	-	-	-
2022	-1	-	-	-	79.75	-	22.21	-	2,111.20	109.93	2,323.09	2,323.09	-	-	-
סה"כ תת"ק		-	-	-	**160.47**	-	**43.34**	-	**4,286.82**	**201.70**	**4,692.33**	**4,692.33**	-	-	-
סה"כ	**עילי**	6,634.00	630.00	215.40	1,214.99	278.97	0.00	130.99	-	98.12	9,202.47	2,568.47	694.64	533.01	273.40
שטחי	**תת"ק**	-	-	-	160.47	-	43.34	-	4,286.82	201.70	4,692.33	4,692.33	0.00	0.00	0.00
בניה	**סה"כ**	**6,634.00**	**630.00**	**215.40**	**1,375.46**	**278.97**	**43.34**	**130.99**	**4,286.82**	**299.82**	**13,894.80**	**7,260.80**	**694.64**	**533.01**	**273.40**

בהתאם לטבלת מאזן החניה בבקשה להיתר מתוכננים 259 מקומות חניה ו- 6 מקומות חניה לנכים[21], בהתאם לתקן חניה - 1.3 :1 ל- 30 יח"ד בשטח עד 75 מ"ר ו- 2 :1 ל- 110 יח"ד בשטח מעל 75 מ"ר.

<u>הערת הח"מ</u>: המידע הינו בהתבסס ע"פ תשריט בקשה להיתר מס' חישוב שטחים - 199820, מס' עיבוד - 8, תאריך – 21.07.2024, כפי שנתקבל מאת שמאי הצדדים (באתר המשיבה נמצא תשריט מס' חישוב שטחים - 103159, מס' עיבוד - 15, תאריך - 03.04.2023).

למען הסר כל ספק, יובהר כי החלטה זו איננה מהווה חוות דעת אדריכלית ו/או תכנונית ו/או הנדסית, כל האמור והמפורט הינו לצורכי ולמטרת החלטה זו בלבד, כל השטחים המפורטים הינם לצורכי החלטה זו בלבד.

[21] הבניה המתוכננת במגרש 2021 זהה בהיקפה בעניין מס' יחידות הדיור, ולפיה מותרות 58 יח"ד בהתאם לתכנית, תוך בקשת הקלה לתוספת של 12 יח"ד בהתאם לבקשה להיתר למגרש 2021.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

10. מצב משפטי

נסחי רישום מקרקעין

בהתאם למפורט בהעתקי נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים מס' 80036, 80023, 80032, 80033 מיום **01.04.2025**, המהווים העתקי רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקווה להלן עיקרי תמציתם:

גוש : 6584.

חלקה : **10.**

שטח החלקה : 1,442 מ"ר.

בעלויות : **תאריך**	**מהות הפעולה**	**הבעלים**	**החלק בנכס**
08/03/1987	מכר ללא תמורה	מורגנשטרן אריה	1/8
08/03/1987	מכר ללא תמורה	גרוסמן מלכה	1/8
27/11/2013	צוואה	מורגנשטרן אריה	1/8
24/10/2019	צוואה	זילברמן מירי	1/12
02/12/2019	ירושה	גרוסמן מלכה	1/8
03/06/2020	מכר	חברת נוה שוסטר בעמ	1/4
25/06/2020	מכר	חברת נוה שוסטר בעמ	1/12
26/04/2022	מכר	חברת נוה שוסטר בעמ	1/12

משכנתאות : רשומות משכנתאות שונות.

הערות : רשומות הערות אזהרה שונות לפי סע' 126, ולפי סע' 11א(2) לפקודת המיסים.

-

גוש : 6584.

חלקה : **103.**

שטח החלקה : 7,568 מ"ר.

בעלויות : **תאריך**	**מהות הפעולה**	**הבעלים**	**החלק בנכס**
03/01/2017	חלוקה	מורגנשטרן אריה	1/8
03/01/2017	חלוקה	גרוסמן מלכה	1/8
03/01/2017	חלוקה	מורגנשטרן אריה	1/8
24/10/2019	צוואה	זילברמן מירי	1/12
02/12/2019	ירושה	גרוסמן מלכה	1/8
03/06/2020	מכר	חברת נוה שוסטר בעמ	1/4
25/06/2020	מכר	חברת נוה שוסטר בעמ	1/12
26/04/2022	מכר	חברת נוה שוסטר בע"מ	1/12

משכנתאות : רשומות משכנתאות שונות.

הערות : רשומות הערות אזהרה שונות לפי סע' 126, ולפי סע' 11א(2) לפקודת המיסים.

זיקות הנאה : רשומה זיקת הנאה, מהות הזיקה - חלקה נהנית, תיאור הזיקה - מזכות מעבר.

-

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

גוש	: 6584.			
חלקה	: **104.**			
שטח החלקה	: 5,386 מ"ר.			
בעלויות	: **תאריך**	**מהות הפעולה**	**הבעלים**	**החלק בנכס**
	03/01/2017	חלוקה	מורגנשטרן אריה	1/8
	03/01/2017	חלוקה	גרוסמן מלכה	1/8
	03/01/2017	חלוקה	מורגנשטרן אריה	1/8
	24/10/2019	צוואה	זילברמן מירי	1/12
	02/12/2019	ירושה	גרוסמן מלכה	1/8
	03/06/2020	מכר	חברת נוה שוסטר בעמ	1/4
	25/06/2020	מכר	חברת נוה שוסטר בעמ	1/12
	26/04/2022	מכר	חברת נוה שוסטר בעמ	1/12
משכנתאות	: רשומות משכנתאות שונות.			
הערות	: רשומות הערות אזהרה שונות לפי סע' 126, ולפי סע' 11א(2) לפקודת המיסים.			
זיקות הנאה	: רשומה זיקת הנאה, מהות הזיקה - חלקה נהנית, תיאור הזיקה - מזכות מעבר.			

-

גוש	: 6584.			
חלקה	: **105.**			
שטח החלקה	: 10,212 מ"ר.			
בעלויות	: **תאריך**	**מהות הפעולה**	**הבעלים**	**החלק בנכס**
	03/01/2017	חלוקה	מורגנשטרן אריה	1/8
	03/01/2017	חלוקה	גרוסמן מלכה	1/8
	03/01/2017	חלוקה	מורגנשטרן אריה	1/8
	24/10/2019	צוואה	זילברמן מירי	1/12
	02/12/2019	ירושה	גרוסמן מלכה	1/8
	03/06/2020	מכר	חברת נוה שוסטר בעמ	1/4
	25/06/2020	מכר	חברת נוה שוסטר בעמ	1/12
	26/04/2022	מכר	חברת נוה שוסטר בעמ	1/12
משכנתאות	: רשומות משכנתאות שונות.			
הערות	: רשומות הערות אזהרה שונות לפי סע' 126, ולפי סע' 11א(2) לפקודת המיסים.			
זיקות הנאה	: רשומה זיקת הנאה, מהות הזיקה - חלקה נהנית, תיאור הזיקה - מזכות מעבר.			

<u>שונות</u>

א. לא קיימת כל מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס הנדון.

ב. גורם ההשבחה בהחלטה זו הינו בגין הקלות שאושרו במסגרת בקשה להיתר בניה מס' 20230553. בגין חיוב המשיבה להשבחה מאישורה של תכנית מס' 416-0426395 (שם: רע/מק/2012ב' - שכונת מגורים בדרום העיר רעננה) לא הוגש ערר ע"י המבקשים ואיננו שנוי במחלוקת.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ג. מגרש 2022, המגרש הנדון שבפנינו, הינו <u>מגרש תמורה</u> בהתאם לטבלאות האיחוד והחלוקה ללא הסכמת הבעלים בתכנית מס' 416-0426395 (שם : רע/מק/2012ב' - שכ' מגורים בדרום העיר רעננה) במצב היוצא, אשר התקבל כתמורה בגין גו"ח מצב נכנס 10/6854, 103-105, 120, 124.
בהתאם לטבלאות ההקצאה ולתכנית ד/54, חלקות 120 ו- 124 הופקעו לצורכי דרך ומסילות ברזל (כביש 531) ובהתאם לטבלת ההקצאה רשומות בבעלות מדינת ישראל, עוד יצוין כי חלק מבעלי הזכויות הרשומים במגרש על פי טבלאות ההקצאה השתנו במרוצת השנים.
הנישומים/המבקשים הינם בעלי הזכויות בנכס (החייבים) – זאת כפי שעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים ומהעתקי נסחי רישום המקרקעין, החלטה זו הינה בהתאם להסכמות הצדדים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ים".

ד. למען הסר כל ספק, יובהר, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות ו/או התכנוניות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישתה של המשיבה (הוועדה המקומית) ובהתאם למפורט בחוות דעת המבקשים ההחלטה הינה לאומדני השווי למועד הקובע כמפורט בה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

11. עקרונות, גורמים ושיקולים

באומדן שווי ההשבחה למקרקעין, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלהלן:

11.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965:

"**השבחה**" - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, **מתן הקלה** או התרת שימוש חורג;

"**מימוש זכויות**", במקרקעין - אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה כמימוש זכויות;

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

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

11.3 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת ומסמכים שונים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.4 ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו.

11.5 מאפייני הנכס, מאפייני מיקום וסביבה

11.6 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.7 המועד הקובע – מועד החלטת וועדת משנה לתו"ב.

11.8 **למען הסר כל ספק, יובהר כי החלטה זו הינה למטרתה בלבד.**

11.9 מחירי המקרקעין במועד הקובע, ומתן מקדמי התאמה למקרקעין נשוא ההחלטה.

11.10 מצב תכנוני, רישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.11 מצב משפטי – החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישתה של המשיבה (הוועדה המקומית) ובהתאם למפורט בחוות דעת המבקשים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ים".

11.12 גורם המימוש – אישורה של בקשה להיתר בניה.

11.13 גורם ההשבחה – אישורן של הקלות.

11.14 הנישומים (המבקשים) הינם בעלי הזכויות ("החייבים") –זאת כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים. בעניין זה, ההחלטה הינה בהתאם להסכמות הצדדים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ים".

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדן ההשבחה בהתאם לחוות דעת הצדדים:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה (במאוחד) - שומות משיבה	השבחה - שומת מבקשים
אישורן של הקלות	09.10.2024	₪ 6,078,259	₪ 1,487,859

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. איתור וזיהוי הנכס הנדון.

ב. מצב משפטי, מועד קובע.

ג. גורם המימוש – אישורה של בקשה להיתר בניה.

ד. מצב תכנוני – התוכניות החלות על החלקה הנדונה.

ה. מצב רישוי – כפי שהוגדר בהחלטה זו.

ו. גורם ההשבחה – אישורן של הקלות.

במקרה שבנדון, החלטה זו, הינה רק בהתייחס לחיוב המשיבה להשבחה בגין אישורן של הקלות בגין חיוב המשיבה להשבחה הנובעת מאישורה של תכנית מס' 416-0426395 (שם: רע/מק/2012ב' - שכונת מגורים בדרום העיר רעננה) לא הוגש ערר ואיננו שנוי במחלוקת.

ז. הקלה מסעיף 6.2, בפרק עיצוב אדריכלי, המפנה להנחיות מרחביות בדבר בינוי בקומת הגג, כך שבחזיתות הצידיות והאחוריות לא תתבצע נסיגה של 2 מ' לטובת תכנון תקין של הדירות בקומת הגג – בהתאם לחוות דעת המשיבה סה"כ ההשבחה בגינה של הקלה זו הינה 39,859 ₪, המבקשים אינם חולקים על אומדן השבחה זה – בעניין זה, בהעדר מחלוקת בין הצדדים, קיבלתי את עמדת המשיבה לפיה סה"כ ההשבחה בגינה של הקלה זו הינה 39,859 ₪.

ח. היעדר השבחה בגין אישורן של ההקלות הבאות:

1. הקלה לשטח חילחול של 13% במקום 15% הנדרשים ע"פ רע/מק/2012ב'.
2. הקלה מסע' 4.3.10 מהוראות תכנית רע/2012/ב ומנספח הבינוי בדבר הפניית מרפסות מחזית צידית פנימית לחזית אחורית לכיוון חזית אחורית במגרש 2021.
3. הקלה לעניין קו בניין קדמי עבור גזוזטרה. מבוקשת בליטה של 40% המהווה 2 מ' מקו בניין קדמי המותר של הבניין. מהווה סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 2 (5)(א) בתקנות התכנון והבניה. בעניין זה, קיבלתי את הסכמות הצדדים כי הקלות אילו אינן משביחות ו/או זניחות.

ט. הערר שבנדון, הינו רק בהתייחס לאישורה של הקלה לתוספת 12 יח"ד.

העובדות השנויות במחלוקת

מבוא - מגרש מס' 2022 בתכנית מס' 416-0426395 (שם: רע/מק/2012ב' - שכ' מגורים בדרום העיר רעננה), מהווה מגרש תמורה ע"פ טבלאות ההקצאה והאיזון, בבעלות פרטית. בהתאם להוראות התכנית 20% מיחידות הדיור בו יוגדרו כדירות קטנות בשטח של 75-70 מ"ר (כולל ממ"ד). המגרש ריק ופנוי ומיועד להקמת 2 מבני מגורים, לרבות שטחי שירות נלווים וחניון תת קרקעי משותף עם מגרש 2021 בהתאם לבקשה להיתר, מיקומו בלב השכונה החדשה שבהקמה, "שכונת המאה" בעיר רעננה.
מהות ההשבחה - הקלה לתוספת 12 יחידות דיור המהווה כ- 20% מיח"ד המאושרות בתכנית, סה"כ 70 יח"ד במקום 58 יח"ד המותרות וזאת ללא הגדלת שטחי הבנייה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>טענות הצדדים ביחס להקלה לתוספת 12 יח"ד (מועד קובע 09.10.2024)</u>

<u>עובדה ראשונה</u> – מתודת תחשיב ההשבחה בגין אישורה של ההקלה, ערכי שווי

א. **שמאי המבקשים** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, השוליות בשווי הדירות כפונקציה של שטחן, נבחנה בהתאם למחירי מכירה בפועל בתחום תכנית רע/מק/2012ב'. ומניתוח מחירי המכירה שהוצגו בשומת הוועדה עולה כי קיימת שוליות זניחה. ייקור עלויות הבנייה והעמסת שטחי שירות עיליים ותת קרקעיים יחסיים מנטרלים את השיפור בשוליות זו.

בהתאם לכך, לפי עסקאות ההשוואה לדירות בשומת הועדה - לא קיימת שוליות בזכויות הבניה בנכס הנדון ומכך לא נוצרה השבחה בגין ההקלה לתוספת 12 יח"ד, מלבד ההשבחה בגין תוספת 12 ממ"דים שאינה חייבת בהיטל השבחה. בבחינת השוליות בשווי הדירות כפונקציה של שטח הדירות ע"פ מחירי מכירה מאותו פרוייקט, עולה כי קיימת שוליות בשווי המכירה של הדירות.

שווי מצב חדש חושב על בסיס שטחי הבנייה המבוקשים בבקשה להיתר הבנייה, שטחי הבניה בחילוץ שווי מצב קודם הינם על בסיס תכנית הבקשה להיתר בהפחתת שטחי שירות עיליים שנוצרו לטובת יח"ד חדשות (5 מ"ר * 12 יח"ד) ושטחי שירות תת קרקעיים בגין 22 חניות חדשות נדרשות לטובת 12 יח"ד חדשות (22 חניות * 32.97 מ"ר/חניה).

<u>חישוב כמות חניות עודפות במצב בחדש</u>:

כמות חניות מצב קודם

סוג דירה	עד 75 מ"ר (20%)	מעל 75 מ"ר
כמות	12 יח"ד	46 יח"ד
תקן	1.3 חניה/יח"ד	2.0 חניה/יח"ד
<u>סה"כ</u>	<u>16 חניות</u>	<u>92 חניות</u>
<u>סה"כ מצב קודם</u>	<u>108 חניות</u>	

כמות חניות מצב חדש

סוג דירה	עד 75 מ"ר (20%)	מעל 75 מ"ר
כמות	15 יח"ד	55 יח"ד
תקן	1.3 חניה/יח"ד	2.0 חניה/יח"ד
<u>סה"כ</u>	<u>20 חניות</u>	<u>110 חניות</u>
<u>סה"כ מצב חדש</u>	<u>130 חניות</u>	

כמות חניות עודפות במצב החדש	**<u>22 חניות</u>**

להלן ניתוח מחירי המכירה שהוצגו בשומת הוועדה[22]:

<u>עסקאות מכר דירות בשטח דירתי המתאים למצב קודם</u>:

גו"ח	קומה	שטח דירתי	מחיר		יום מכירה
			סה"כ	ל-1 מ"ר דירתי	
6584/13	3	131	₪ 4,320,000	₪ 32,977	7/6/23
6588/67	7	124	₪ 4,320,000	₪ 34,839	8/6/23
6588/67	2	124	₪ 4,050,000	₪ 32,661	23/5/23
6588/67	6	124	₪ 4,158,000	₪ 33,532	14/5/23
6588/67	3	124	₪ 4,080,000	₪ 32,903	8/5/23
<u>ממוצע מצב קודם</u>	<u>4.2</u>	<u>125.4</u>	<u>₪ 4,185,600</u>	<u>₪ 33,383</u>	<u>24/5/23</u>

[22] בחוות דעת המשיבה לא פורטו נתוני מכירה לבנוי מאתר רשות המיסים, כמפורט להלן. נתונים אלו פורטו בהחלטת השמאי המכריע מר יהודה פלד מיום 25.07.2024, בגו"ח 6588/67-68,95-97. על בסיס ההחלטה חישבה המשיבה את ההשבחה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עסקאות מכר דירות בשטח דירתי המתאים למצב חדש:

גו"ח	קומה	שטח דירתי	מחיר		יום מכירה
			סה"כ	ל-1 מ"ר דירתי	
6584/13	4	106	₪ 3,470,000	₪ 32,736	2/4/23
6584/13	2	106	₪ 3,575,000	₪ 33,726	9/5/23
6584/13	2	106	₪ 3,410,000	₪ 32,170	7/5/23
6584/13	5	106	₪ 3,670,000	₪ 34,623	7/5/23
6584/13	2	107	₪ 3,520,000	₪ 32,897	28/5/23
6588/67	5	107	₪ 3,618,000	₪ 33,813	11/5/23
ממוצע מצב חדש	3.3	106.33	₪ 3,543,833	₪ 33,327	5/5/23
מקדם התאמה לקומה				100.8%	-
ממוצע מצב חדש				₪ 33,594	-

בהתאם לניתוח המשיבה, בחיסור הממוצעים למ"ר בנוי, ההשבחה הגולמית ל-1 מ"ר (כולל מע"מ) מסתכמת בכ- 212 ₪ למ"ר. ההשבחה הגולמית בניכוי מע"מ ורווח יזמי עומדת על כ- 157 ₪ למ"ר.

להלן ניתוח עסקאות מכר לדירות שנמכרו מאותו פרויקט

עסקאות מכר דירות בשטח דירתי המתאים למצב חדש:

גו"ח	חדרים	קומה	קומות	שטח דירתי	שווי מכירה		יום מכירה
					סה"כ	למ"ר דירתי	
6584/13	4	3	9	106	₪ 3,645,000	₪ 34,387	14/3/24
6584/13	4	7	9	106	₪ 3,655,000	₪ 34,481	31/1/24
6584/13	4	5	9	106	₪ 3,590,000	₪ 33,868	18/1/24
6584/13	4	2	9	107	₪ 3,780,000	₪ 35,327	22/8/24
6584/13	4	6	9	107	₪ 3,795,000	₪ 35,467	18/8/24
6584/13	4	2	9	107	₪ 3,705,000	₪ 34,626	11/7/24
6584/13	4	3	9	107	₪ 3,638,000	₪ 34,000	3/7/24
6584/13	4	5	9	107	₪ 3,770,000	₪ 35,234	9/6/24
6584/13	4	4	9	107	₪ 3,630,000	₪ 33,925	6/6/24
6584/13	4	4	9	107	₪ 3,675,000	₪ 34,346	22/5/24
6584/13	4	1	9	107	₪ 3,580,000	₪ 33,458	11/4/24
6584/13	4	2	9	107	₪ 3,590,000	₪ 33,551	25/3/24
ממוצע מצב חדש	4	4	9	106.75	₪ 3,671,083	**₪ 34,389**	13/5/24

עסקאות מכר דירות בשטח דירתי המתאים למצב קודם:

גו"ח	חדרים	קומה	קומות	שטח דירתי	שווי מכירה		יום מכירה
					סה"כ	למ"ר דירתי	
6584/13	5	5	9	131	₪ 4,300,000	₪ 32,824	19/8/24
6584/13	5	2	9	131	₪ 4,235,000	₪ 32,328	4/7/24
6584/13	5	7	9	120	₪ 3,980,000	₪ 33,167	24/1/24
6584/13	5	8	9	120	₪ 4,090,000	₪ 34,083	29/12/24
6584/13	5	5	9	120	₪ 3,990,000	₪ 33,250	26/12/24
6584/13	5	2	9	120	₪ 3,940,000	₪ 32,833	24/11/24
6584/13	5	2	9	120	₪ 3,867,000	₪ 32,225	28/7/24
6584/13	5	6	9	131	₪ 4,155,000	₪ 31,718	25/4/24
6584/13	5	3	9	131	₪ 4,160,000	₪ 31,756	18/4/24
ממוצע מצב קודם	5	4	9	124.89	₪ 4,079,667	**₪ 32,687**	1/8/24

בדיון, ביחס להחלטת השמאי המכריע מר יהודה פלד, בהתאם למצגת מטעם המבקשים (נספח א' לפרוטוקול), נטען כי שומת המשיבה מתבססת על ניתוח שנעשה בהחלטת השמאי המכריע מר יהודה פלד, אולם ניתוח זה כולל טעות.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עמ' 1 למצגת - ביחס לשומת יהודה פלד

התאמה למצב תכנוני	חדש	קודם
סוג דירה	4 ח'	5 ח'
שטח דירתי (לרישוי)	100 מ"ר	130 מ"ר
שווי מכירה ל- 1 מ"ר ללא מע"מ	₪ 27,778	₪ 26,496
הפחתת רווח יזמי- 18% מעלות ההקמה	/1.18	/1.18
סך עלויות הקמה ל- 1 מ"ר	₪ 23,540	₪ 22,454
הפחתת עלויות בניה ל- 1 מ"ר	-₪ 10,700	-₪ 10,200
שווי 1 מ"ר זכויות בניה ממוצע	₪ 12,840	₪ 12,254
מקדם שוליות במצב החדש יחסית למצב קודם	**1.04786**	**1.00000**

מגרש	2022 ,2021
שטח שולי בנכס הנדון	19 מ"ר
שטח שולי במעבר מדירות 4 חד' ל- 5 ח' בפרויקט השוואה	30 מ"ר
יחס בין 2 השטחים השוליים הנ"ל	0.6333
שיעור השבחה ממוצע בגין ביטול שוליות לפי נתוני פרויקט ההשוואה	4.786%
שיעור השבחה ממוצע בגין ביטול שוליות בנכס הנדון במצב החדש יחסית למצב קודם (בהתייחס לכל השטח העיקרי במצב החדש)	**3.03%**

היטל השבחה לפי החלטת השמאי המכריע מר יהודה פלד מותאמת לנכס הנדון

מגרש	שטח עיקרי	שיעור השבחה	שווי 1 מ"ר	השבחה	היטל השבחה
2022	6,632 מ"ר	3.03%	₪ 11,900	₪ 2,392,225	₪ 1,196,112

מפנים למספרים המופיעים בהחלטתו של השמאי המכריע מר יהודה פלד, ומדגישים כי כלל הנתונים שבטבלה העליונה נגזרו ישירות ממנו.

השמאי המכריע מר יהודה פלד ניתח השוואה בין דירת 4 חדרים (100 מ"ר, מצב חדש) לבין דירת 5 חדרים (130 מ"ר, מצב קודם) ובכך בחן את התרומה השולית של תוספת השטח בהיקף 30 מ"ר.

מהחישוב עולה מקדם שוליות **1.04786**, המבטא השבחה של **4.786%** ביחס למצב הקודם.

משמעות תוצאה זו היא שיש להכפיל את כלל השטח העיקרי במצב החדש במקדם זה ובכך לבטא את השבחת הזכויות.

יחד עם זאת, נטען כי המקדם נגזר מפער של 30 מ"ר, בעוד שבמגרש נשוא עניינו (2022) הפער השולי עומד על **19 מ"ר** בלבד.

בהתאם לכך, בביצוע התאמה יחסית לפער השטחים, מתקבל שיעור השבחה של **3.03%**, וזוהי ההשבחה הרלוונטית בגין השוליות במצב החדש.

מדגישים כי חישוב זה מבוסס על החלטתו של השמאי המכריע מר יהודה פלד, אולם מצביעים על כך שבהחלטה המקורית לא נלקחו בחשבון **השינוי בצפיפות הקומתית** וכן **השינוי בצפיפות המגרש**. לשיטת המבקשים, יש ליישם גם פרמטרים אלו על ההשבחה המתוקנת, התוצאה שתתקבל תהיה נמוכה באופן ניכר, גם אם בשלב הביניים מתקבל שיעור גבוה מזה שהוצג בשומת המבקשים.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>עמ' 2 למצגת - הצמדת מחירי הדירות</u>

על פי לוח 2. 2 - של הלמ"ס - מחירים ממוצעים של דירות במחוז מרכז

מצב תכנוני	סוג דירה	רבעון		שיעור עליית מחיר בין הרבעונים
		2/24	3/24	
חדש	3.5-4	₪ 2,571,200	₪ 2,581,900	0.4%

על פי לוח 2. 2 - של הלמ"ס - מחירים ממוצעים של דירות בהרצליה

מצב תכנוני	סוג דירה	רבעון		שיעור עליית מחיר בין הרבעונים
		2/24	3/24	
חדש	3.5-4	₪ 3,669,400	₪ 3,538,400	-3.6%

ביחס לנתוני השווי, אנחנו הערכנו מ"ר בנוי "מצב חדש" על בסיס מדגם שהתאריך הממוצע שלו הוא 13.05.2024, ואת שווי "מצב קודם" לפי 19.08.2024.

אנו השתדלנו להביא את העסקאות לשטחים שבמצב קודם ובמצב חדש ואכן צודקת המשיבה שיש סטייה בתאריך וזה 1.71% בתיאום הזמן, אם ניקח את שווי מצב חדש מיום 13.05.2024 ונתאים אותו למועד של מצב קודם שזה 19.08.2024 עלינו להגדיל את שווי מצב ב- 1.71% בגלל הפרש הזמן בין שני המועדים של הסקרים הללו.

מדד שהציגה המשיבה הינו כללי ממחוז מרכז המביא בחשבון 1 חדר וגם דירות 6 חדרים אבל ההתאמה צריכה להיות ביחס לדירת 4 חדרים שהוא המצב התכנוני החדש ואם נסתכל על דירות 4 חדרים במחוז מרכז בין שני מועדים אילו נראה שמדובר בסך הכל ב- 0.4%. אבל מחוז מרכז הוא משקף שונות מאוד גדולה יש כאן את נתניה, לוד, רמלה, רחובות וכיוצ"ב, לדעתי יש לבחון להרצליה זה יישוב גובל ממול, בפרט במיקום הנכס בצד שקרוב להרצליה, בהרצליה שזה סקר ממוקד יותר אנו רואים שיש ירידת מחירים על אותם רבעונים, אם אנחנו רוצים לעשות את ההתאמה הנכונה לזמן אז יש להפחית 3.6% ולא להוסיף 1.75%. כלומר נבצע את התיקון הזה ונביא את יתר המרכיבים נגיע למסקנה שאין כלל השבחה.

<u>מתודת תחשיב ההשבחה בחוות דעת המבקשים</u>

המשיבה טוענת כי שווי הקרקע בשני המצבים מחייב הנחות עבודה, הוא צודק. אבל עדיף להניח הנחות עבודה מלהניח נתונים עובדתיים, אסביר: לגבי שטחי בניה, במצב חדש לפי הגרמושקה המאושרת בשים לב שאנו במימוש מלא של היקף השטחים (סטיה קטנה זניחה), לגבי המצב הקודם מה שנעשה זה התאמות, מה זה התאמות? אסביר, במצב קודם שטחי השירות הקומתיים החוץ דירתיים הם קטנים יותר לעומת המצב החדש מכיוון שיש פחות דירות בכל קומה ולכן המבואות לכל קומה סה"כ שטח המבואות כגישה לכל קומה היא קטנה יותר, אם יצרת דירה נוספת יש לייצר עבורה מבואה שלה, לכן שטח מבואה קומתית במצב קודם של כל קומה קטן יותר. במילים אחרות יש להפחית במצב קודם את השטח של מבואת נגישות לכל דירה (בכל קומה), כלומר באופן מעשי אם יש במגרש מסוים 12 דירות יותר ביחס למצב קודם אז עליי להתאים את הגרמושקה של מצב חדש למצב קודם, ואני אפחית 12 דירות במכפלת 5.5 מ"ר לדירה. וכמו כן, פחות חניות במצב קודם אותו שטח עיקרי במצב קודם יש לנו פחות חניות במצב קודם לעומת מצב חדש, קרי שטח מרתף קטן יותר במצב קודם.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

למעשה ההבדלים "בחילוץ" במצב קודם שערכנו לעומת מצב חדש נובעים מ- 3 דברים, כדלקמן:

א. מחירי המכירה כפי שהצגנו.

ב. שטחי הבניה, ז"א במצב קודם יש פחות שטחי ממ"דים, שטחים חוץ דירתיים ושטחי חניה וכו'.

ג. עלויות בניה שמשתנות כפונקציה של גודל הדירה.

שטח מרתף חניה במצב קודם, המשיבה טוענת ששטח החניות שנוסף במצב חדש כתוצאה מתוספת יח"ד הוא שטח שולי ואין להביא בחשבון שטחים משותפים שיבנו בכל מקרה. הטענה נכונה, ואנו נציג עכשיו מה שטח מרתף חניה שצריך להיות מוקטן במצב קודם בגלל כמות יח"ד המוקטנת לעומת מצב חדש, שטח של כל חניה נטו הינו 5 מ' * 3 מ' וסה"כ 15 מ"ר, בנוסף יש גם מעבר שמשרת את החניות שלפעמים הוא משני הצדדים ולפעמים מצד אחד, נחמיר וננית שהמעבר משרת את שני הצדדים, אז תוספת השטח בגין המעבר היא 3 מ' רוחב חזית החניה במכפלת 3 מ' שהינה חצי מאורך המעבר, המעבר הוא 6 מ' אז חצי לכל צד וסה"כ התוספת בגין המעבר היא 9 מ"ר ותוספת שטח חניה נטו 15 מ"ר מתקבל כ- 24 מ"ר זה המינימום כי לפעמים המעבר משרת רק צד אחד ובמקרה שכזה שטח החניה הינו 18 מ"ר + 15 מ"ר וסה"כ 33 מ"ר. לכן המשיבה צודקת כי "הלכנו" על תוספת של 31 מ"ר בממוצע והממוצע האמיתי הוא יותר נמוך מכך.

שטחי שירות חוץ דירתיים עיליים במצב קודם, המשיבה טוענת שאין שינוי בשטחים הללו בשני מצבי התכנון, מכיוון שאין שינוי בשטח לובי הכניסה, מועדון דיירים וכו', הטענה נכונה חלקית בלבד, מאחר ואומנם אין שינוי בלובי הבניין ובמועדון דיירים אבל אין ספק שיש שינוי בשטח השירות הקומתי החוץ דירתי היות וברגע שמוסיפים עוד דירה בקומה צריך לייצר מסדרון שמוליך לדירה באותה קומה ולכן נדרש להקטין שטח מבואה קומתית במצב קודם ב- 5.5 מ"ר לכל דירה חדשה (כל דירה שקיימת במצב חדש ולא קיימת במצב קודם), קרי אם לובי קומתי במצב חדש מכיל 5 דירות ו- 120 מ"ר אז במצב קודם שמכיל 4 דירות זה היה בשטח של 114.50 מ"ר לובי קומתי. יש לשים לב, חדר אשפה בבניינים זה הרבה פעמים פונקציה של כמות דירות בבניין ולא פונקציה של שטח ולכן סביר כי במצב חדש שטח חדר האשפה הוגדל עקב הגדלת יח"ד, יוער כי זה לא הובא בחשבון אבל אנו סבורים שזה כן נכון.

<u>עמ' 4 למצגת- מחירי מכירה של דירות גמורות בפרויקט הנדון</u>

מגרש	בניין	חדרים	שטח דירתי	מחיר מוצע	מחיר ל-1 מ"ר
2021	A	4	104 מ"ר	₪ 3,848,000	₪ 37,000/מ"ר
2021	B	4	104 מ"ר	₪ 3,787,500	₪ 36,418/מ"ר
2022	C	4	101 מ"ר	₪ 3,807,700	₪ 37,700/מ"ר
2022	D	4	103 מ"ר	₪ 3,706,700	₪ 35,987/מ"ר
2048	E	4	103 מ"ר	₪ 3,807,700	₪ 36,968/מ"ר
<u>ממוצע</u>			<u>103 מ"ר</u>	<u>₪ 3,791,520</u>	<u>₪ 36,815/מ"ר</u>

מגרש	בניין	חדרים	שטח דירתי	מחיר מוצע	מחיר ל-1 מ"ר
2021	A	5	116 מ"ר	₪ 4,191,500	₪ 36,134/מ"ר
2021	B	5	116 מ"ר	₪ 4,231,900	₪ 36,482/מ"ר
2022	C	5	122 מ"ר	₪ 4,262,200	₪ 34,936/מ"ר
2022	D	5	117 מ"ר	₪ 4,211,700	₪ 35,997/מ"ר
2048	E	5	133 מ"ר	₪ 4,595,500	₪ 34,553/מ"ר
<u>ממוצע</u>			<u>121 מ"ר</u>	<u>₪ 4,298,560</u>	<u>₪ 35,620/מ"ר</u>

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הפרש בסקר	-	18 מ"ר	1,194 ₪/מ"ר
הפרש בשומתי	2022	19 מ"ר	1,702 ₪/מ"ר

בעניין עסקאות ההשוואה, נלקחו עסקאות לא ניתן לדעת ע"פ המידע שקיים לאיזה מגרש שייכת כל עסקה ועסקה. המשיבה בתשובתה הציגה נתונים של מחירי מכירה **מוצעים** שנמסרו לה במשרד השיווק של הפרויקט שבנדון בהתייחס לקומה א' וזה המחירים שניתנו נכונים **ליוני 2025** אלה העובדות, לקחנו את המחירים המוצעים, עשינו מיון לדירות 4 חדרים ולדירות 5 חדרים ובדקנו מה הממוצע למ"ר דירתי, ניתן לראות זאת במצגת. יוער, כי המחירים והנתונים הינם בהתאם למפורט ע"י המשיבה וזה משקף את המחירים של צפיפות מוגדלת הקיימת במצב חדש שאינה קיימת במצב קודם, כלומר ביחס למצב קודם יש לתת תוספת לצפיפות מוקטנת כפי שפורט לעיל.

תשובת המבקשים לטיעוני המשיבה בדיון, טוענת המשיבה כי השמאי המכריע העריך כל מיני מקדמי שוליות, אין צורך להעריך מקדמי שוליות המספרים שלו מדברים בעד עצמם והם קובעים את מקדמי השוליות, ראה עמ' 1 במצגת, אתה מקבל מקדמי שוליות כתוצאה מחישובים, זה מקדם תוצאתי וזו לא הערכה. בשים לב שהמספרים (100 מ"ר ל-4 חדרים, 130 מ"ר ל- 5 חדרים) נלקחו מהחלטת השמאי המכריע מר יהודה פלד במגרש 2016 בתכנית שבנדון והם מספרים מבוססים על המדגמים של מחירי מכירה של דירות שהשמאי המכריע בחן אותם ראה עמ' 50 להחלטת השמאי המכריע – מקדמי שוליות ושווי מ"ר מבונה בסיסי, לפי מה שכתב שם בטבלה לפני האחרונה. הפער במחירי המכירה בין דירות במצב קודם בשטח של 130 מ"ר לבין דירות המייצגות את המצב החדש בשטח של 100 מ"ר הינו 1,500 ₪ למ"ר כולל מע"מ, בניכוי מע"מ ורווח יזמי של 18% לפי יהודה פלד, מתקבל 1,086 ₪ למ"ר, מזה הפחתה של 500 ₪ הפרש בעלויות בניה לפי פלד (10,700 ₪ בדירות בינוניות לעומת 10,200 ₪ בדירות גדולות) מתקבל 586 ₪ למ"ר השבחה על כל המטרז' העיקרי במצב חדש, אבל צריך להביא בחשבון את הפרשי השוליות בין 30 מ"ר בהחלטה לעומת הפרש השוליות שאצלנו 16 מ"ר או 19 מ"ר, קרי בממוצע 17.50 מ"ר ואם יובא בחשבון הפער הזה שטווח השוליות הינו נמוך יותר נקבל פער נמוך יותר (כ- 350 ₪/מ"ר השבחה). 3 חדרים, במצב קודם יש שטח עיקרי מסוים והחיוב קיים בשני המצבים, לכן כדי לפשט ולהגיע לתוצאה נכונה ומבלי לסבך ומבלי לסטות ולכן מחיר מכירה ממוצע המייצג מצב קודם ומייצג מצב חדש, אין מצב של גרמושקה מצב קודם, כמו במצב חדש. הנתונים של מחירי המכירה הם של המצב החדש שבו הוגדלה כבר הצפיפות שלא קיימת במצב קודם.

ב. **שמאיי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, בהתאם להוראות התכנית במגרש 2022 מתוכנן 58 יח"ד. בהתאם לבקשה להיתר פורסמה הקלה לתוספת 12 יח"ד וסה"כ 70 יח"ד במגרש (ללא שינוי בשטח). סה"כ שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר הינו 6,634 מ"ר, לפיכך: במצב הקודם טרם ההקלה - 58 יח"ד, מתקבל שטח עיקרי ממוצע של כ- 114.38 מ"ר ליח"ד, ושטח דירתי ממוצע (כולל ממ"ד של 12 מ"ר) של כ- 126.38 מ"ר ליח"ד.

במצב החדש בהקלה - 70 יח"ד. מתקבל שטח עיקרי ממוצע של כ- 94.77 מ"ר ליח"ד, ושטח דירתי ממוצע (כולל ממ"ד של 12 מ"ר) של כ- 106.77 מ"ר ליח"ד.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הובא בחשבון כי ההקלה משנה את תמהיל הדירות ויוצרת דירות בשטח קטן יותר ובהתאם לכך שווי מ"ר בנוי ממוצע גבוה יותר.

ההשבחה בגין ההקלה חושבה בהסתמך על החלטת שמאי מכריע, מר יהודה פלד מיום 25.7.2024 בגו"ח 6588/67-68,95-97, בה נדונו הקלות דומות בתחום התכנית תוך התאמה למגרש הנדון ולשטחים המבוקשים בבקשה להיתר בנייה. שווי מ"ר מבונה למגורים 14,800 ₪ למועד הקובע 09.10.2024, המתבסס על החלטות שמאים מכריעים ועסקאות מכר של חלקי מגרשים בסביבה.

<u>להלן החלטות הרלוונטיות להערכת שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון</u>:

- החלטת השמאי המכריע מר דוד דדון מיום 23.09.2023 מגרש 2036 בתכנית רע/2012/ב' (גו"ח 6584/98, 6588/15), מועד קובע <u>18.01.2023</u> הוערך שווי מ"ר מבונה בסך 14,350 ₪, **שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי מתקבל בסך 13,150** ₪ (בהתאם למקדמי ההתאמה בטבלאות ההקצאה).
- החלטת השמאי המכריע מר דוד בריל מיום 25.12.2023 מגרש 2045 בתכנית רע/מק/2012/ב' (גו"ח 6588/88), מועד קובע <u>18.01.2023</u> הוערך שווי מ"ר מבונה בסך 12,354 ₪, שווי **מ"ר קרקע מבונה בסיסי מתקבל בסך 15,900** ₪ (בהתאם למקדמי ההתאמה בטבלאות ההקצאה).
- החלטת השמאי המכריע מר יהודה פלד מיום 25.07.2024 מגרש 2027 בתכנית רע/מק/2012/ב' (גו"ח 6588/67,68,95,96,97), מועד קובע <u>19.09.2023</u> **הוערך שווי מ"ר מבונה בסך 14,800** ₪ **לשטח בסיסי עד 75 מ"ר.**
- החלטת השמאי המכריע מר יהודה פלד מיום 25.07.2024 מגרש 2030 לפי תכנית רע/מק/2012/ב' (גו"ח 6588/67,68,95,96,97), מועד קובע 19.09.2023 **הוערך שווי מ"ר מבונה בסך 14,800** ₪ **לשטח בסיסי עד 75 מ"ר.**
- החלטת השמאי המכריע מר יהודה פלד מיום 25.07.2024 מגרש 2016 לפי תכנית רע/מק/2012/ב' (גו"ח 6588/67,68,95,96,97), מועד קובע 19.09.2023 **הוערך שווי מ"ר מבונה בסך 14,800** ₪ **לשטח בסיסי עד 75 מ"ר.**

להלן פירוט ההשבחה לתוספת יח"ד בהחלטת השמאי המכריע מר יהודה פלד, במגרש 2016:

מצב קודם			
מהות	**שטח עיקרי**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	119.02		
שטח בסיסי	62.1	1	62.1
שטח שולי עד 100 מ"ר	25.0	0.6	15.00
שטח שולי שמעל ל- 100 מ"ר	31.91	0.5	15.96
סה"כ שטח אקוי' ליח"ד			93.06
מס' יח"ד מצב קודם			17
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם			1,582.02

מצב חדש			
מהות	**שטח עיקרי**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	101.16		
שטח בסיסי	62.1	1	62.1
שטח שולי עד 100 מ"ר	25.0	0.6	15.00
שטח שולי שמעל ל- 100 מ"ר	14.06	0.5	7.03
סה"כ שטח אקוי' ליח"ד			84.13
מס' יח"ד מצב קודם			20
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם			1,682.67

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

-

תוספת שטח עיקרי אקוי' - 101 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה בסיסי - 14,800 ₪.

ההשבחה - 1,489,687 ₪.

ניתוח עסקאות מכר למגרשים בתחום התכנית בסמוך למועד הקובע להקלות הבנייה. הוצגו בפני העתקי הסכמי המכר כדלקמן:

- **עסקת מכר מיום 26.09.2024 (אישור בית המשפט להסכם המכר ביום 09.03.2025)** לחלק מחלקות 67 ו-68, חלק ממגרש תמורה 2042 בתכנית רק/מק/2012ב' ל-21.79% חלקים מהמגרש תמורת 13,803,638 ₪. מניתוח עסקת המכר מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה במגרש 2042 בסך 12,000 ₪ ובהתאמה לשווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי בהתאם למקדמים בטבלאות ההקצאה מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 11,675 ₪.
- **עסקת מכר מיום 13.02.2025** לחלק מחלקות 67 ו-68, חלק ממגרש תמורה 2046 בתכנית רק/מק/2012ב' ל-14.31% חלקים מהמגרש תמורת 8,442,900 ₪. מניתוח עסקת המכר מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה במגרש 2046 בסך 11,200 ₪ ובהתאמה לשווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי בהתאם למקדמים בטבלאות ההקצאה מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 14,270 ₪.

בהתאם לאמור והמפורט לעיל ובהתאמה למגרש הנדון בשקלול המקדמים בטבלת האיזון המצורפת להוראות תכנית רע/מק/2012ב', ומיקומו ביחס לעסקאות ההשוואה, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה לצורך חישוב הקלות לתוספת יח"ד **למועד הקובע 09.10.2024 בסך 14,800 ₪ לשטח דירתי עד 75 מ"ר דירתי**, לשטח שבין 75 מ"ר - 100 מ"ר ניתן מקדם אקוי' 0.6, לשטח שמעל 100 מ"ר ניתן מקדם אקוי' 0.5.

תשובת המשיבה, שומת הוועדה נערכה להשבחה כתוצאה מאישור תכנית רע/מק/2012/ב' והקלות בבקשה להיתר בנייה מס' 20230553.

שומת המבקשים, נערכה לעניין הקלה לתוספת יחידות דיור בלבד, כאשר יתר רכיבי ההשבחה שנקבעו בשומת הוועדה לא היו במחלוקת.

ההשבחה לרכיב ההקלה לתוספת יחידות דיור בשומת הוועדה התבסס על החלטת השמאי המכריע מר יהודה פלד מיום 25.07.2024 לגוש 6588 חלק מחלקות 97-95, 71 (חלקה ישנה 6) מגרש 2016 בתחום תכנית רע/מק/2012/ב', במסגרתה חושבה ההשבחה למימוש בדרך של בקשה להיתר בנייה בגין אותה תכנית ובגין הקלות, לרבות הקלה לתוספת יחידות דיור.

בהחלטה נקבעו ערכי השווי בהתבסס על היקף עסקאות השוואה רחב למכר דירות בנות 3-5 חדרים תוך קביעת שווי בסיסי לדירות קטנות בשטח של כ- 75 מ"ר ומקדמי שוליות לדירות שבין 75-100 מ"ר ולשטח דירות שמעל 100 מ"ר.

מפנה להחלטה עליה מבוסס תחשיב ההשבחה בגין ההקלה לתוספת יחידות דיור בשומת הוועדה החל מעמ' 46 להחלטה מתייחס השמאי המכריע לאופן חישוב ההשבחה בגין ההקלה, ועורך בדיקה מקיפה של עסקאות השוואה: *אני בדעה כי בכדי לייצר אחידות וודאות ומאחר שהשווי למ"ר מבונה מתבסס, בעיקר, על חילוץ מעסקאות מכר לדירות במתחם תכנית רע/מק/2012/ב' כפי שמדווח באתר רשות המיסים הלוקות בחוסר פירוט באשר למיקומם במתחם ובשטחים הצמודים*

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לדירות הנמכרות יש לחשב את ההשבחה בהתאם למקדמי שוליות ובהתחשב בשווי מ"ר מבונה בסיסי, כמפורט להלן. שווי מ"ר בנוי - להלן עסקאות מכר לדירות מגורים שנמכרו בתחום תכנית רע/מק/2012/ב' כפי שדווח באתר רשות המיסים, בחלוקה לשלושת סוגי דירות (דירות קטנות, דירות בינוניות ודירות גדולות).

דירות קטנות:

תאריך	גו"ח	תמורה ב- ₪	חד'	שטח רשום	קומה	מספר קומות	דירות בבניין	שטח אקוי'	שווי מ"ר בנוי אקוי' ב-₪
24/12/2023	6584/13	2,870,000	3	75	4	7	28	79.8	35,965
14/12/2023	6584/13	2,735,000	3	68	6	9	47	72.8	37,569
26/11/2023	6588/71	2,790,000	3	74	1	11	45	78.8	35,406
07/09/2023	6588/71	2,940,000	3	74	8	11	45	78.8	37,310
16/08/2023	6584/91	3,226,287	3	78	6	10	37	82.8	38,965
02/08/2023	6588/67	2,970,000	3	74	7	11	35	78.8	37,690
30/07/2023	6588/67	2,921,000	3	74	6	11	35	78.8	37,069
17/07/2023	6584/13	2,680,000	3	72	2	9	47	76.8	34,896
17/07/2023	6584/91	3,046,287	3	78	5	10	37	82.8	36,791
10/07/2023	6584/91	2,906,287	3	78	4	10	37	82.8	35,100
04/07/2023	6588/71	2,830,000	3	74	3	11	45	78.8	35,914
18/06/2023	6584/13	2,740,000	3	72	3	9	47	76.8	35,677
31/05/2023	6584/13	2,765,000	3	68	7	9	47	72.8	37,981
25/05/2023	6584/91	2,760,000	3	78	2	10	37	82.8	33,345
24/05/2023	6588/71	2,800,000	3	74	5	11	45	78.8	35,533
23/05/2023	6584/13	2,755,000	3	72	0	9	47	76.8	35,872
23/05/2023	6584/13	2,785,000	3	72	5	9	47	76.8	36,263
23/05/2023	6588/71	2,980,000	3	74	4	11	45	78.8	37,817
17/05/2023	6588/71	2,834,000	3	74	3	11	45	78.8	35,964
14/05/2023	6584/13	2,690,000	3	75	1	6	28	79.8	33,709
09/05/2023	6584/91	2,500,000	3	78	2	10	37	82.8	30,193
04/05/2023	6588/71	3,010,000	3	74	6	11	45	78.8	38,198
01/05/2023	6584/91	2,886,287	3	78	3	10	37	82.8	34,859
01/05/2023	6588/71	3,100,000	3	74	8	11	45	78.8	39,340
18/04/2023	6584/91	2,731,288	3	78	1	10	37	82.8	32,987
13/04/2023	6584/13	2,675,000	3	68	4	9	47	72.8	36,745
03/04/2023	6584/13	2,890,000	3	75	5	6	28	79.8	36,216
03/04/2023	6584/13	2,630,000	3	68	3	9	47	72.8	36,126
02/04/2023	6588/71	2,770,000	3	74	2	11	45	78.8	35,152
30/03/2023	6584/13	2,820,000	3	75	2	6	28	79.8	35,338
29/03/2023	6584/13	2,620,000	3	68	2	9	47	72.8	35,989
23/03/2023	6584/13	2,700,000	3	68	5	9	47	72.8	37,088
20/03/2023	6584/91	2,705,983	3	78	2	10	37	82.8	32,681
02/03/2023	6584/13	2,550,000	3	69	0	9	47	73.8	34,553
01/03/2023	6584/13	2,860,000	3	75	3	6	28	79.8	35,840
14/12/2022	6584/91	2,775,983	3	78	2	10	37	82.8	33,526
11/09/2022	6584/91	2,605,983	3	78	1	10	37	82.8	31,473
24/05/2023	**ממוצע**	-	-	**74**	-	-	-	-	**35,706**

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

דירות בינוניות:

תאריך	גו"ח	תמורה ב- ₪	חד'	שטח רשום	קומה	מספר קומות	דירות בבניין	שטח אקוי'	שווי מ"ר בנוי אקוי' ב-₪
24/12/2023	6584/13	3,560,000	4	106	1	7	28	110.8	32,130
31/10/2023	6584/13	3,525,000	4	106	1	7	28	110.8	31,814
02/10/2023	6584/13	3,420,000	4	104	2	13	39	108.8	31,434
10/09/2023	6584/13	3,460,000	4	104	3	13	39	108.8	31,801
07/08/2023	6584/13	3,700,000	4	107	1	9	47	111.8	33,095
27/07/2023	6588/67	3,590,000	4	104	5	11	35	108.8	32,996
23/07/2023	6584/13	3,570,000	4	106	2	6	28	110.8	32,220
10/07/2023	6588/71	3,520,000	4	99	4	11	45	103.8	33,911
29/06/2023	6584/13	3,630,000	4	107	6	9	47	111.8	32,469
29/06/2023	6588/71	3,550,000	4	99	2	11	45	103.8	34,200
26/06/2023	6584/13	3,500,000	4	106	6	9	47	110.8	31,588
14/06/2023	6584/13	3,340,000	4	102	2	13	39	106.8	31,273
28/05/2023	6584/13	3,520,000	4	107	2	9	47	111.8	31,485
11/05/2023	6588/67	3,615,000	4	107	5	11	35	111.8	32,335
09/05/2023	6584/13	3,575,000	4	106	2	6	28	110.8	32,265
07/05/2023	6584/13	3,670,000	4	106	5	7	28	110.8	33,123
07/05/2023	6584/13	3,410,000	4	106	2	9	47	110.8	30,776
18/04/2023	6584/13	3,400,000	4	104	1	13	39	108.8	31,250
02/04/2023	6584/13	3,470,000	4	106	4	9	47	110.8	31,318
26/03/2023	6584/13	3,520,000	4	107	3	9	47	111.8	31,485
21/03/2023	6584/13	3,700,000	4	106	4	6	28	110.8	33,394
21/03/2023	6584/13	3,420,000	4	106	3	9	47	110.8	30,866
07/03/2023	6584/13	3,545,000	4	107	4	9	47	111.8	31,708
07/03/2023	6584/13	3,590,000	4	107	5	9	47	111.8	32,111
26/02/2023	6584/13	3,670,000	4	107	4	6	28	111.8	32,826
22/02/2023	6584/13	3,639,000	4	107	3	6	28	111.8	32,549
01/02/2023	6584/13	3,650,000	4	107	3	7	28	111.8	32,648
31/05/2023	**ממוצע**	-	-	**105**	-	-	-	-	**32,188**

דירות גדולות:

תאריך	גו"ח	תמורה ב- ₪	חד'	שטח רשום	קומה	מספר קומות	דירות בבניין	שטח אקוי'	שווי מ"ר בנוי אקוי' ב-₪
28/12/2023	6584/13	4,090,000	5	127	7	13	31	131.8	31,032
27/12/2023	6584/13	3,900,000	5	127	1	13	31	131.8	29,590
20/12/2023	6584/13	3,850,000	5	127	3	13	39	131.8	29,211
29/10/2023	6584/13	3,860,000	5	126	1	13	31	130.8	29,511
01/10/2023	6584/91	4,331,287	5	134	2	10	37	138.8	31,205
01/10/2023	6584/91	4,706,287	5	134	7	10	37	138.8	33,907
28/09/2023	6588/71	4,545,000	5	126	4	7	20	130.8	34,748
28/09/2023	6584/91	4,256,287	5	134	3	10	37	138.8	30,665
31/08/2023	6588/67	4,265,000	5	124	6	11	35	128.8	33,113
29/08/2023	6584/13	3,720,000	5	121	1	9	47	125.8	29,571
17/08/2023	6588/67	4,127,000	5	124	4	11	35	128.8	32,042
10/08/2023	6584/13	4,170,000	5	123	2	7	28	127.8	32,629
09/08/2023	6588/67	4,185,000	5	124	5	11	35	128.8	32,492
07/08/2023	6588/67	4,040,000	5	124	2	11	35	128.8	31,366

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

01/08/2023	6584/91	4,146,287	5	134	3	10	37	138.8	29,872
29/06/2023	6584/13	3,980,000	5	126	4	13	31	130.8	30,428
08/06/2023	6588/67	4,320,000	5	124	7	11	35	128.8	33,540
07/06/2023	6584/13	4,320,000	5	131	3	6	28	135.8	31,811
23/05/2023	6588/67	4,050,000	5	124	2	11	35	128.8	31,444
14/05/2023	6588/67	4,158,000	5	124	6	11	35	128.8	32,283
08/05/2023	6588/67	4,080,000	5	124	3	11	35	128.8	31,677
30/03/2023	6584/13	4,080,000	5	120	3	9	47	124.8	32,692
27/02/2023	6584/91	4,056,287	5	134	2	10	37	138.8	29,224
21/02/2023	6584/91	4,006,287	5	134	1	10	37	138.8	28,864
24/11/2022	6584/91	4,405,983	5	134	7	10	37	138.8	31,743
23/11/2022	6584/91	3,955,983	5	134	1	10	37	138.8	28,501
23/11/2022	6584/91	4,035,983	5	134	2	10	37	138.8	29,078
22/11/2022	6584/91	4,655,983	5	134	7	10	37	138.8	33,545
02/11/2022	6584/91	3,905,983	5	134	3	10	37	138.8	28,141
15/09/2022	6584/91	3,923,983	5	134	2	10	37	138.8	28,271
15/09/2022	6584/91	4,200,983	5	134	5	10	37	138.8	30,266
01/06/2023	**ממוצע**	-	-	**129**	-	-	-	-	**31,047**

הערות:

(*) הובא בחשבון שטח מרפסת צמודה לדירה של כ- 12 מ"ר במקדם אקוי' של 0.4.

(*) לא הובאו בחשבון דירות שניתן להניח כי הן דירות מיוחדות (גן, גג וכדו').

בהתאם לנתונים שלעיל יובא בחשבון שווי מ"ר בנוי שאינו מגלם מרפסת, לתאריך הממוצע 1.6.2023, כדלקמן: דירות קטנות בשטח של כ- 75 מ"ר - 35,700 ₪

דירות בינוניות בשטח של כ- 100 מ"ר - 32,500 ₪

דירות גדולות בשטח של כ- 130 מ"ר - 31,000 ₪..

<u>מפנה לעמ' 49 להחלטה, שם קיימת התייחסות לפער בעלויות הבנייה בגין תוספת יחידות דיור</u>:

<u>עלויות בניה</u> - שמאי הצדדים חלוקים באשר לעלויות הבניה שיש להביא בחשבון. שמאי המשיבה בדעה כי יש להביא בחשבון עלויות בניה בהתאם למקובל בשוק ולמחירון דקל. מנגד, שמאית המבקשת סבורה כי יש להעדיף את עלויות הבניה שנקבעו בחוזי שירותי הבניה במגרשים 2016, 2027 ו- 2030 ובין היתר, במקרקעין הנדונים.

אני סבור כי מאחר שקיימים נתונים לעלויות בניה במקרקעין הנדונים יש להעדיפם על פני מחירונים, זאת מאחר שנתונים אלו מגלמים את מאפייני המקרקעין, העמסת השטחים הנלווים רמת הגמר ומורכבות הבניה. לפיכך, עלות הבניה שתובא בחשבון הינה בהתאם להסכם שירותי הבניה במגרשים 2016, 2027 ו- 2030 מתאריך 8.6.2021 תוך התאמה למדד תשומות הבניה למועד הממוצע של נתוני ההשוואה, כמפורט להלן:

תאריך	מגרש	שטח דירה	עלות (לא כולל מע"מ)
8.6.2021	2030	75	832,000
		100	1,046,000
		125	1,249,000
8.6.2021	2027	75	815,000
		100	1,032,000
		125	1,208,000

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

8.6.2021	2016	75	837,000
		100	1,039,000
		125	1,246,000

בהתאם לחוזה, העלות שלעיל כוללת את שטח הדירה, החלק ברכוש המשותף, חניה, מחסן ומרפסת בשטח של עד 12 מ"ר.

מאחר שערכי השווי שהובאו בחשבון אינם מגלמים את שטחי המרפסות עלות הקמת המרפסות תקוזז אף היא מעלות הבניה".

שטח דירה	עלות ממוצעת	עלות למ"ר	עלות המרפסת	עלות המרפסת עלות למ"ר בנטרול עלות המרפסת	עלות בניה מתואמת למדד במעוגל
75	828,000	11,040	66,240	10,157	11,100
100	1,039,000	10,390	62,340	9,767	10,700
125	1,234,333	9,875	59,248	9,401	10,300

בהתאם למכלול הנתונים שלעיל כמפורט בהחלטה הובאו בחשבון המקדמים כדלקמן: *" מקדמי שוליות ושווי מ"ר מבונה בסיסי - בהתאם למכלול הנתונים המפורטים לעיל נבחנו מקדמי השוליות הן לשווי הבנוי והן לשווי המבונה, בהתייחס לשלוש סוגי דירות, כמפורט לעיל. מקדם שוליות משווי בנוי:*

סוג	שטח דירה אקוי'	שווי מ"ר בנוי אקוי'	שווי דירה	שווי מ"ר בנוי שולי	מקדם שוליות - ביחס לסוג דירות קודם
דירות קטנות	75	35,700	2,677,500	-	1
דירות בינוניות	100	32,500	3,250,000	22,900	0.641
דירות גדולות	130	31,000	4,030,000	26,000	0.800

מקדם שוליות משווי מ"ר מבונה:

סוג	שטח דירה אקוי'	שווי מ"ר בנוי אקוי'	בניכוי רווח יזמי	בניכוי מע"מ	ע. בניה למ"ר	שווי מ"ר מבונה	שווי קרקע לדירה	שווי מ"ר מבונה שולי	מקדם שוליות - ביחס לסוג דירות קודם
דירות קטנות	75	35,700	30,254	25,858	11,100	**14,758**	1,106,874	-	-
דירות בינונית	100	32,500	27,542	23,540	10,700	**12,840**	1,284,049	7,087	**0.480**
דירות גדולות	130	31,000	26,271	22,454	10,200	**12,254**	1,593,021	10,299	**0.802**

במקרה הנדון, בהתאם למכלול הנתונים המפורטים לעיל ולאחר שבחנתי את נתוני הצדדים, ובהתחשב בעלות הבניה למ"ר הפוחתת ככל ששטח הדירה גדל, יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסיסי בסך של 14,800 ₪ לדירות קטנות בשטח של כ- 75 מ"ר ומקדמי השוליות הבאים:

לדירות בשטח של עד 75 מ"ר - 1

לדירות בשטח שבין 75 מ"ר ל- 100 מ"ר - 0.6

לדירות בשטח שמעל 100 מ"ר - 0.5".

מפנה לתחשיב ההשבחה שנערך בגין ההקלה לתוספת יחידות דיור במגרש 2016, כפי שחושב בהחלטה של מר יהודה פלד (מוצג לעיל בהחלטה זו ראה עמ' 22) בהתייחס למס' נקודות רלוונטיות למימוש הנדון במגרש 2022 בשומת המבקשים.

1. <u>הקלה לתוספת 12 יח"ד</u>:

בשומת הוועדה הובאו בחשבון הנתונים הבאים:

<u>מצב קודם</u>: 58 יח"ד בשטח דירתי ממוצע של 126.38 מ"ר ליח"ד.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מצב חדש: 70 יח"ד בשטח דירתי ממוצע של 106.77 מ"ר ליח"ד.

נתוני שווי בסיסי[23]:

שווי מ"ר קרקע מבונה לשטח של עד 75 מ"ר דירתי: 14,800 ₪.

לשטח שבין 75 מ"ר ל- 100 מ"ר: ניתן מקדם אקוי' 0.6.

לשטח שמעל 100 מ"ר: ניתן מקדם אקוי' 0.5.

סה"כ השבחה להקלה בגין תוספת יח"ד:

תוספת שטח אקוי': 408 מ"ר.

השבחה: 6,078,259 ₪.

חישוב ההשבחה נערך בהתאם להחלטה של השמאי המכריע כמפורט לעיל.

בשומת המבקשים הובאו בחשבון הנתונים הבאים:

מצב קודם: 58 יח"ד בשטח דירתי ממוצע של 124.6 מ"ר ליח"ד.

מצב חדש: 70 יח"ד בשטח דירתי ממוצע של 105.3 מ"ר ליח"ד.

נתוני שווי בסיסי:

שווי מ"ר בנוי כולל מע"מ במצב הקודם בסך: 32,687 ₪[24].

שווי מ"ר מבונה במצב הקודם בסך: 11,659 ₪.

שווי מ"ר בנוי כולל מע"מ במצב החדש בסך: 34,389 ₪[25].

שווי מ"ר מבונה במצב החדש בסך: 12,141 ₪.

סה"כ השבחה להקלה בגין תוספת יח"ד: השבחה: 1,487,859 ₪.

שומת המבקשים נערכה בדרך של דו"ח אפס, במסגרתו ניתן שווי לדירה ממוצעת במצב החדש ולדירה ממוצעת במצב הקודם, תוך ניכוי עלויות בנייה ישירות, עקיפות ועלויות נוספות בשני מצבי התכנון. המצב החדש הוערך בהתאם לבקשה להיתר הבנייה, ואילו המצב הקודם הוערך על בסיס פרוגרמה רעיונית שנבנתה על סמך זכויות הבנייה והבקשה להיתר, בהתאמה לשטחים המותרים לבנייה.

נתוני שווי: בהתייחס לנתוני השווי בחוות דעת המבקשים, שערך תחשיב הכנסות בהתאם לשטח הממוצע בשני מצבי התכנון, בהתבסס על עסקאות מכר לדירות מגורים בתחום התכנית. עסקאות ההשוואה שהוצגו לשם כך הובאו בעמ' 10, סעיפים 1.14-2.14 לשומת המבקשים (העסקאות מוצגות בהחלטה זו בעמ' 17).

בשומת המבקשים, לשם בחינת השווי למ"ר בנוי, הובאו בחשבון עסקאות השוואה לדירות בנות 4 חדרים לצורך קביעת השווי במצב התכנוני החדש, ולעומתן עסקאות לדירות בנות 5 חדרים במצב התכנוני הקודם. נקבע שווי מ"ר בנוי במצב הקודם בסך 32,687 ₪ ליום 13.05.2024, ושווי מ"ר בנוי במצב החדש בסך 34,389 ₪ ליום 01.08.2024[26].

[23] בהתאם להחלטת השמאי המכריע של מר יהודה פלד במגרש 2016.

[24] לדירות 4 חדרים בשטח דירתי ממוצע של 106.75 מ"ר.

[25] לדירות 5 חדרים בשטח דירתי ממוצע של 124.9 מ"ר.

[26] יוער כי בשומת המשיבה נפלה טעות סופר בעניין מועד ההתאמה של עסקאות ההשוואה. למעשה, בהתאם לשומת המבקשים שווי מ"ר בנוי במצב הקודם חושב ליום 01.08.2024, ואילו השווי במצב החדש חושב ליום 13.05.2024.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מעסקאות ההשוואה שהובאו בשומת המבקשים מתקבל פער בשווי הנכס כבנוי בין המצב החדש למצב הקודם בשיעור של כ- 5% (1.052 = 32,687 ₪ / 34,389 ₪ למ"ר) ברכיב השווי הבנוי. כלומר לעמדת המבקשים סך ההכנסות בשני מצבי התכנון, בניכוי תוספת שטחי הממ"ד מסתכמים במצב הקודם בכ- 216,845,558 ₪ ובמצב החדש בכ- 228,136,626 ₪ הפער נובע מהבדל בשווי ממוצע של 1,702 ₪ למ"ר מוכפל ב- 6,634 מ"ר שטח בנוי.

בבחינת נתוני השווי עליהם התבססו המבקשים עולה בין היתר: שווי מ"ר בנוי במצב הקודם בסך 32,687 ₪ למועד 13.05.2024, ובמצב החדש בסך 34,389 ₪ למועד 01.08.2024.

<u>מבדיקת מדד מחירי הדיור במחוז מרכז לתקופה שבין שני מועדים אלו (01.08.2024-13.05.2024), נמצא כי השינוי במחירי הדיור עמד על 1.09%</u>.

השווי למ"ר בנוי במצב החדש, אשר הובא בחשבון בשומת המבקשים ליום 01.08.2024 בסך 34,389 ₪, אינו מתחשב בשינוי מדד מחירי הדיור, ועל כן אינו משקף את השינוי בפועל שאירע במחירי הדיור במחוז המרכז. בכך נוצר פער, שכן ערכי השווי במצב הקודם ובמצב החדש אינם מבוססים על אותו מועד, וזאת בתקופה שבה חלו שינויים מהותיים במחירי הדיור. לפיכך למועד הקובע יש השפעה מהותית, ודי בשינוי זה כדי להביא לשינוי מהותי גם בתוצאת ההשבחה לשיטת המבקשים.

<u>שיטת חישוב ההשבחה בשומת המבקשים</u>: תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים נערך בשיטה של הערכת שווי מרכיב הקרקע בשני מצבי התכנון, בשיטה הדומה לבדיקת כלכלית לפי תקן 21.1, (חישוב הכנסות צפויות בקיזוז עלויות בנייה ישירות ועקיפות, הפחתת רווח יזמי והפחתת שווי מרכיב הקרקע לשטחי הממ"דים) דו"ח אפס. דרך חישוב שווי מרכיב הקרקע בשיטה זו מצריכה הנחות רבות אשר יש להן השפעה משמעותית על שווי מרכיב הקרקע, (שטחי בנייה במצב הקודם לחניות, שטחי שירות משותפים, מימון ועוד).

בהחלטות שמאים מכריעים רבות נבחן החישוב בדומה לשומת הוועדה.

במסגרת ניתוח תחשיב שווי מרכיב הקרקע בשני מצבי התכנון, להלן מספר נקודות מרכזיות:

- **שטח לחישוב עלות הקמת חניון תת-קרקעי ב-2 מצבי תכנון:** הנחת המוצא בשומת המבקשים כי שטח ממוצע למקום חנייה ב- 2 מצבי התכנון הינו זהה.

  כלומר, לשיטת המבקשים שטח תת קרקעי במצב החדש הינו 4,692 מ"ר ל- 130 חניות, כלומר 32.97 מ"ר למקום חנייה, ושטח תת קרקעי במצב הקודם הינו 3,967 מ"ר, המבטא הפחתה של 22 מקומות חנייה בשטח ממוצע של 32.97 מ"ר וסה"כ 725 מ"ר. שטח חניון ת"ק נובע משטחים משותפים כגון מעברים, רמפות כניסה ויציאה, לובי קומתי, מעליות וכו', ולכן שטח ממוצע מקום חנייה לא צריך להיות מחושב באופן ישיר להפחתה במס' מקומות חנייה.
- **שטח לחישוב עלות בניית שטח שירות חוץ ׳ דירתי ב- 2 מצבי התכנון:** הנחת המוצא בשומת המבקשים כי שטח ממוצע חוץ דירתי לדירה ב- 2 מצבי התכנון זהה.

  לשיטת המבקשים, שטח השירות החוץ דירתי העילי חושב לפי השטח החוץ דירתי המבוקש בהיתר הבנייה בניכוי שטח 12 ממ"דים ובניכוי 5 מ"ר לכל אחת מ- 12 יח"ד שנוספו מכוח ההקלה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שטח שירות חוץ דירתי משטחים משותפים לובי כניסה, לובי קומתי, מועדון דיירים וכו' ולכן השטח הממוצע לשטחי שירות חוץ דירתי לא צריך להיות מחושב באופן ישיר לעלייה במס' יח"ד בבניין מכוח ההקלה.

סקירת מחירים במגרש 2021, 2022, 2048: בסקירה של מחירי הדירות מול חברת נוה שוסטר בע"מ בחודש יולי 2025, המשווקת למכירה את הדירות שייבנו במגרשים 2021, 2022 ו-2048 המהווה גם חלק מבעלי הזכויות במגרשים, הפגישה התקיימה ע"י נציג ממשרד המשיבה כחלק מבדיקת מחירי מכירה מבוקשים לדירות מגורים "על הנייר", ונערכה גם בהקשר של בחינת רכישת דירת מגורים בפרויקט.

במהלך הפגישה נמסרו, בין היתר הנתונים, כדלקמן:

<u>להלן נתוני ההיצע למחירי דירות 3 ו-4 חדרים במגרשים הנ"ל</u>:

מגרש	בניין	חדרים	מחסן	חנייה	שטח דירתי במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מ"ר אקווי	מחיר מוצע (קומה 1)	מחיר למ"ר אקווי
2021	בניין A	3	V	1	70	9	73.6	₪ 3,000,000	₪ 40,761
	בניין B	3	V	1	70	9	73.6	₪ 3,100,700	₪ 42,129
	שווי מ"ר אקווי לדירות 3 חדרים								**₪ 41,445**
	בניין A	4	V	עוקבות 2	104	12	108.8	₪ 3,848,000	₪ 35,368
	בניין B	4	V	עוקבות 2	104	11	108.4	₪ 3,787,500	₪ 34,940
	שווי מ"ר אקווי לדירות 4 חדרים								**₪ 35,154**
	בניין A	5	V	בודדות 2	116	12	120.8	₪ 4,191,500	₪ 34,698
	בניין B	5	V	בודדות 2	116	12	120.8	₪ 4,231,900	₪ 35,032
	שווי מ"ר אקווי לדירות 5 חדרים								**₪ 34,865**

-

מגרש	בניין	חדרים	מחסן	חנייה	שטח דירתי במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מ"ר אקווי	מחיר מוצע (קומה 1)	מחיר למ"ר אקווי
2022	בניין C	3	V	1	77	9	80.6	₪ 3,232,000	₪ 40,099
	בניין D	3	V	1	70	9	73.6	₪ 3,100,700	₪ 42,129
	שווי מ"ר אקווי לדירות 3 חדרים								**₪ 41,114**
	בניין C	4	V	עוקבות 2	101	11	105.4	₪ 3,807,700	₪ 36,126
	בניין D	4	V	עוקבות 2	103	12	107.8	₪ 3,706,700	₪ 34,385
	שווי מ"ר אקווי לדירות 4 חדרים								**₪ 35,256**
	בניין C	5	V	בודדות 2	122	12	126.8	₪ 4,262,200	₪ 33,614
	בניין D	5	V	בודדות 2	117	12	121.8	₪ 4,211,700	₪ 34,579
	שווי מ"ר אקווי לדירות 5 חדרים								**₪ 34,096**

-

מגרש	בניין	חדרים	מחסן	חנייה	שטח דירתי במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מ"ר אקווי	מחיר מוצע (קומה 1)	מחיר למ"ר אקווי
2048	בניין E	3	V	1	79	11	83.4	₪ 3,211,800	₪ 38,511
	בניין E	4	V	בודדות 2	103	12	107.8	₪ 3,807,700	₪ 35,322
	בניין E	5	V	בודדות 2	133	12	137.8	₪ 4,595,500	₪ 33,349

-

מקדם אקווי מרפסת
0.4

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן חישוב מקדם השוליות לשטח השולי[27]:

סה"כ נתוני היצע ממוצעים למגרשים 2021, 2022, 2048							
סוג דירה	שטח דירה אקווי' ממוצע מוצע למכירה	מחיר ממוצע לדירה מוצעת למכירה	מחיר ממוצע למ"ר בנוי אקווי'	שווי השטח השולי ביחס לסוג דירות קודם	שטח בנוי שולי ביחס לסוג דירות קודם	שווי מ"ר בנוי שולי	מקדם שוליות-ביחס לסוג דירות קודם
3 חד'	76.96	₪ 3,129,040	₪ 40,658	-	-	-	1
4 חד'	107.64	₪ 3,791,520	₪ 35,224	₪ 662,480	30.68	₪ 21,593.22	0.53
5 חד'	125.6	₪ 4,298,560	₪ 34,224	₪ 507,040	17.96	₪ 28,231.63	0.80

מקדמי השוליות שהתקבלו בהתאם למחירי ההיצע קרובים למקדמים שנקבעו על ידי השמאי המכריע מר יהודה פלד במגרש 2016, **ואף גבוהים יותר** בנטרול ההצמדות (מחסן חניה וכיו"ב). בהתאם לכך, ההקלה להגדלת צפיפות יח"ד במגרש הנדון מביאה **להשבחה**, שכן ניתוח נתוני מחירי ההיצע מצביע על מקדם התאמה **מובהק** לשוליות בין טיפוסי הדירות השונים.

בדיון, שומת המשיבה נערכה לתכנית רע/מק/2012 ולהקלות שניתנו במסגרת היתר הבניה המחלוקת בין הצדדים נוגעת להקלות בלבד, דהיינו תוספת יחידות דיור בכל מגרש.

חישוב ההשבחה בגין תוספת יח"ד נערך בשומת המשיבה בהתבסס על החלטות השמאי המכריע מר יהודה פלד. ראשית, יוער כי קיימות 3 החלטות של השמאי המכריע מר יהודה פלד לאותן ההקלות, במגרשים 2016 2027, 2030, כאשר בכל אחת מההחלטות יש שוני במס' יח"ד המתווספות ובשטח הדירתי בין שני מצבי התכנון.

חישוב ההשבחה בכל אחת מההחלטות לתוספת יח"ד נערכה באותה שיטת חישוב, תוך נקיטת מקדמי שוליות לשטחים דירתיים בין שני מצבי התכנון.

לדוגמא: במגרש 2030, שטח דירתי במצב החדש 92 מ"ר ובמצב הקודם 102 מ"ר וההקלה היא לתוספת 6 יח"ד. במגרש 2027, שטח יח"ד במצב חדש הינה 112 מ"ר בממוצע ובמצב הקודם 130 מ"ר, ההקלה היא לתוספת 12 יח"ד בדומה למגרשים 2021, 2022 נשוא הדיונים.

השמאי המכריע עורך סקר נרחב של עסקאות בתחום התכנית נכון למועד הקובע, ומגיע לפער במחיר/שווי דירתי לדירות 3, 4, 5 חדרים. לצורך בחינת ההשבחה עורך "חילוץ" לשווי מרכיב הקרקע תוך התבססות על הסכמי ביצוע באותם מגרשים לדירות 3, 4, 5 חדרים ומגיע לפער כולל בעלויות הבניה לכל טיפוס דירה וזאת בהתבסס על הסכמי ביצוע (קניית שירותי בניה) של בעלי הזכויות מול הקבלן/יזם.

השמאי המכריע מפרט את הפער באותן עלויות לכל טיפוס דירה (ראה עמ' 40 במגרש 2016). שומת המשיבה התבססו על אותה החלטת שמאי המכריע באופן מדויק תוך התאמה למגרש שבנדון, השמאי המכריע בתחשיב מציין כי הגיע למסקנה ששטח בסיסי של עד 75 מ"ר במקדם 1, ושטח שולי עד 100 מ"ר הוערך במקדם 0.6, ושטח שולי שמעל 100 מ"ר הוערך במקדם 0.5, וכך נעשה בכל החלטה שלו גם כאשר תוספת יח"ד היא 3 יח"ד בהקלה במגרש 2016 וגם כאשר תוספת יח"ד היא 6 וגם כאשר היא 12 יח"ד במגרש 2027.

[27] בהתאם לשיטת החישוב בהחלטת השמאי המכריע מר יהודה פלד במגרש 2016.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

המבקשים במצגת שהציגו עורכים את הפער בין דירות 4 חדרים ל- 5 חדרים וזאת בשונה ממה שערך השמאי המכריע. כאן המקום לציין כי אותן החלטות השמאי המכריע מגלמות את כל אותם הרכיבים את תוספת יח"ד, את ההגדלה בצפיפות במגרש/קומה ואת הגידול בעלויות הבניה ואת מלוא הרכיבים להם טוענים המבקשים שיש להפחית בפעם נוספת. אם נסתכל על החלטת השמאי המכריע במגרש 2027 רואים שההקלה היא לתוספת 12 יח"ד, מ- 58 במצב הקודם ל- 70 יח"ד במצב החדש. לכן, תחשיב ההחלטה הביא בחשבון את מלוא הנתונים וההפחתות שנדרשו וכך נערכה שומת המשיבה. להזכיר כי שומת המשיבה נערכה "אחד לאחד" בהתאם להחלטת השמאי המכריע. התייחסות המבקשים לעלויות הבניה ולמחלוקות ביננו הם אך ורק ביחס לתשובת המשיבה ולא לעמדה המקורית כפי שהוצגה בשומת המשיבה. לצורך בקרה נוספת בתשובת המשיבה הוצגו נתוני היצע מהפרויקט הנדון שלעמדת המשיבה תומכים בעמדת השמאי המכריע ובחישוב שומת המשיבה.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, עולה תחילה כי אין כל מחלוקת בין הצדדים כי עצם אישורה של ההקלה לתוספת 12 יח"ד הינה משביחה, המחלוקת הינה בעניינה של מתודת תחשיב ההשבחה בה יש לנקוט ואשר מביאה לערכי השבחה שונים.

המשיבה התבססה על המתודה אשר ננקטה בהחלטת השמאי המכריע מר יהודה פלד מיום 25.07.2024 (להלן: "**שיטת פלד**") הבוחנת את ההשבחה באמצעות השוואת מס' יח"ד במצב הקודם והחדש, בהתבסס על הפרשי שטחי דירה ממוצעים והפעלת **מקדמי שוליות לשטח הדירה**. המבקשים התבססו על מתודת גישת השווי השיורי (להלן: "**שיטת השווי השיורי**") ע"י אומדן ההכנסות לפי שטח דירה ממוצע לצד אומדן עלויות בנייה לכל אחד ממצבי התכנון.

לכל מתודה כמפורט לעיל קיימים יתרונות וחסרונות ביישומה, בדגש כי 2 הגישות לעיל, בין היתר אינן מביאות בחשבון כי הוראות התכנית מחייבות מינימום 20% דירות קטנות מסך הדירות. במקרה שבפנינו, בשים לב, כי ההקלה הנדונה הינה הגדלת תוספת יח"ד (12 יח"ד, מ- 58 יח"ד ל- 70 יח"ד) וזאת ללא תוספת קומות וללא תוספת שטחים. קרי, כפועל יוצא למיטב ההבנה ביחס לאפשרות הבינוי ע"פ התכנית (ללא ההקלה) נלקחו שטחים בעלי אומדן שווי נמוך יותר אשר הומרו לשטחים בעלי אומדן שווי גבוה יותר, כך שההפרש בינהם מהווה את ההשבחה האמורה.

בנסיבות המקרה, עולה כי קיימת האפשרות "לצבוע" את השטחים בעלי אומדן השווי הנמוך אשר הומרו לשטחים בעלי שווי גבוה יותר (להלן: "**שיטת המרת שטחים**"). במילים אחרות, בהתבסס על הבקשה הנדונה (הכוללת זכויות בניה ע"פ תוכנית + הקלות) המהווה את "המצב החדש" בהתאמתה "למצב הקודם" בהתאם לזכויות המותרות ע"פ הוראות התכנית.

בהינתן, כי כל שיטה מביאה לאומדן השבחה שונה, בנסיבות המקרה שבפנינו יבוצע **ממוצע משוקלל** לאומדן ההשבחה בין גישות אילו תוך מתן "משקל" לכל גישה בהתאם למהימנותה.

באשר לחסרונות הקיימים במתודות בהן נקטו הצדדים, המשיבה ביססה את תחשיבה על ערכי שווי למ"ר מבונה כפי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים ועסקאות נוספות מהסביבה, לדירות בשטח של 75 מ"ר. מנגד, המבקשים פירטו מס' עסקאות מכירה ממוקדות יותר מהסביבה אך מדובר במדגם מצומצם בהיקפו.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לשם בחינה מדויקת של ההשבחה בשיטת השווי השיורי, נדרש תחשיב מעמיק ומדויק יותר של ההכנסות ולא הסתמכות על שטח דירה ממוצעת כפי שנעשה ע"י המבקשים, יש לערוך **תחשיב הכנסות פרטני** המתחשב בתמהיל הדירות המבוקש בפועל ובמגבלה הקבועה בתכנית הקובעת כי 20% מיחידות הדיור בכל בניין יהיו יח"ד קטנות (בשטח כולל של 70-75 מ"ר, עיקרי+ממ"ד) - מגבלה המשפיעה באופן ישיר על ממוצע השטח ועל רמת ההשבחה הכוללת.

במסגרת "המצב החדש", יש לבחון את **תמהיל הדירות** כפי שמופיע בבקשה להיתר הבניה הנדונה ואילו במסגרת "המצב הקודם" יש לבחון את **תמהיל הדירות** בדומה לבקשה הנדונה אולם בהתאמתו למצב התכנוני הקודם המותר (קרי, ע"פ הוראות התכנית ללא ההקלה), גישה זו משקפת באופן מהימן ומדויק יותר את ההבדלים בין שני מצבי התכנון ומהווה את הבסיס לבחינת ההשבחה בהתאם ל"**לשיטת המרת שטחים**" כפי שפורט לעיל.

באשר "**לשיטת פלד**", בדבר טענת המבקשים "לטעות" שנקבעה בהחלטה, לטעמי איננה נכונה כעולה מהמפורט בתשובת המשיבה ומסמכים שנתקבלו, השמאי המכריע לא העריך מקדמי שוליות באופן ישיר, אלא "חילץ" אותם באופן תוצאתי מתוך ניתוח מקיף שהתבסס על מאגר עסקאות רחב מהסביבה בחלוקה ל- 3 סוגי שטח דירה (75, 100, 130 מ"ר) והסכמי שירותי בנייה. לעומת זאת, הסתמכות על מס' מצומצם של עסקאות מתוך המאגר הרחב שנבדק על ידי השמאי המכריע בצירוף הפעלת מקדם קומה 100.8% - שמקורו איננו ברור ואיננו נתמך בנתוני שוק - איננה מאפשרת לבסס מסקנה מוצקה באשר להיעדר שוליות בין מצבי התכנון.

בעמ' 1 למצגת שהוגשה בדיון ע"י המבקשים, נגזר "מקדם" כיחס בין שווי ממוצע למ"ר "במצב החדש" לבין, שווי ממוצע למ"ר "במצב הקודם".

שיטה זו מבטאת יחס בין ממוצעים ואיננה מודדת "שוליות" אמיתית, שכן היא מניחה תרומה שווה לכל מ"ר ואיננה מבחינה בין תרומת המ"ר הראשונים לתרומת המ"ר הנוספים.

מנגד, בהתאם "**לשיטת פלד**", התחשיב הינו "חילוץ" **התרומה השולית של המ"ר הנוספים** - נבחנה התוספת לשווי הכולל הנובעת מתוספת שטח קונקרטית (למשל, 30 מ"ר במעבר בין דירת 4 חדרים בשטח של 100 מ"ר, לדירת 5 חדרים בשטח של 130 מ"ר) וממנה נגזר מקדם שוליות תוצאתי, גישה זו משקפת את <u>עקרון השוליות הפוחתת</u> ואת ההבחנה המהותית שבין המ"ר הראשונים אשר תרומתם גבוהה, לבין המ"ר השוליים אשר תרומתם לשווי הכולל הולכת ופוחתת.

שוליות לגודל והקשרם למקדמי התאמה אקוויוולנטיים – כאמור, מושג "השוליות לגודל" הינו יסודי להבנת קביעת מקדמי ההתאמה האקוו'. עקרון <u>השוליות הפוחתת</u> קובע כי התרומה לשווי של יחידות שטח ראשונות גבוהה משמעותית, בעוד שכל יחידה נוספת מוסיפה פחות ערך באופן יחסי. כך, בדירה - המ"ר הראשונים (כגון: סלון, חדר שינה ראשי) הכרחיים לשווי הכולל, אך ככל שהדירה גדלה, התרומה היחסית של המ"ר הנוספים פוחתת. מכאן, לשם הדוגמא דירה ששטחה 150 מ"ר איננה שווה פי שניים מדירה ששטחה 75 מ"ר במונחי מחיר למ"ר.

באופן דומה, גם בשטחי שירות, מרפסות וחצרות - כאשר התוספת גדולה מעבר לצורך הריאלי הראשוני תרומתה לשווי הכולל פוחתת. לפיכך, מקדמי ההתאמה האקוו' נועדו לשקלל את תרומתם היחסית של השטחים השונים: שטחים בעלי שוליות גבוהה יקבלו מקדם גבוה ואילו שטחים בעלי שוליות נמוכה יקבלו מקדם מופחת.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהקשר זה, **"בשיטת פלד"** יושמה המתודולוגיה הנכונה אשר ניתחה את **התרומה השולית של 30 המ"ר הנוספים** ומתוך כך "חולץ" **מקדם השוליות**, תחשיב זה מבטא את התוספת הנובעת ממ"ר שוליים ולא יחס ממוצע לכלל המ"ר המבוסס על חלוקת שווי מ"ר מבונה "במצב קודם" לשווי "במצב חדש" - כפי שנקטו המבקשים - אשר איננו מבטא שוליות אמיתית, שכן הוא מניח שכל מ"ר שווה בתרומתו ואיננו לוקח בחשבון את הירידה בתועלת השולית ככל שהדירה גדלה.
באשר לטענת המבקשים, שלפיה **"שיטת פלד"** איננה לוקחת בחשבון את השינוי בצפיפות הקומתית ואת התייקרות עלויות הבניה - אכן, יש לבחון רכיבים אלו במסגרת ניתוח הנתונים אולם אין בכך כדי לשלול את המתודולוגיה "בשיטת פלד" המתבססת על בדיקה מקיפה של עסקאות והמשקפת את עקרון השוליות הפוחתת של יחידות השטח שבהתאם לטענת המשיבה כוללת שינויים אלו לצורך גיבוש ההחלטה הנדונה ובוצעה בחינה משולשת לשיעור ההשבחה וזאת כפי שפורט לעיל.

<u>מתודה ראשונה</u> – עמדת המבקשים, **"שיטת השווי השיורי"**, המתבססת על אומדן הכנסות ועלויות בשני מצבי התכנון, בהתאם לתמהיל הדירות בכל אחד מהמצבים, לצורך כך נבחנו עסקאות השוואה אשר נותחו בהתאם לקבוצות שטחים ממוצעות.

<u>מתודה שניה</u> – עמדת המשיבה, **"שיטת יהודה פלד"**, המתבססת על מקדמי שוליות, זאת בהתאמות הנדרשות לפיהן בחינת מקדם השוליות נבחן בהתאם לשווי <u>מ"ר מבונה</u>.

<u>מתודה שלישית</u> – בהתאם להכרעתי, **"שיטת המרת שטחים"**, המתבססת על בחינת תמהיל הדירות המבוקש במסגרת "המצב החדש", ובמסגרת "המצב הקודם" בחינת תמהיל בהתאם לזכויות המותרות ע"פ התכנית התקפה ללא ההקלה בהתבסס על הבקשה הנדונה.

<u>שטחי הבניה והבסיס התכנוני ב- 2 מצבי התכנון</u>: לאחר בחינת טענות הצדדים והמסמכים שנתקבלו, מצאתי כי את התחשיב יש לבסס על נתוני תוכנית הבקשה להיתר מס' 20230553, מס' חישוב שטחים - 103159, מס' עיבוד - 15, תאריך - 03.04.2023, אשר נתקבל מאת הצדדים, בקשה זו מהווה בעיקרה מימוש מלא של הזכויות ע"פ התכנית התקפה. לצורך קביעת "המצב הקודם" בתחשיב ההשבחה בגין אישורה של ההקלה ובשים לב לכך שההשוואה בענייננו נעשית בין שני מצבים תכנוניים במסגרת אותה תכנית תקפה מצאתי כי יש לבסס את הזכויות במסגרת "המצב הקודם" בהתאם לבקשה להיתר הבנייה המאושרת המנצלת את כל זכויות הבניה (העיקריות) לפי התכנית התקפה. גישה זו נועדה להבטיח כי ההשוואה בין מצבי התכנון תבטא אך ורק את ההשפעה הכלכלית של ההקלה עצמה (שמירה על קוהרנטיות בין מצבי התכנון).
בהתאם לכך, ההשוואה בין מצבי התכנון תיעשה על בסיס תכנון זהה במהותו ותשקף את ההשבחה הנובעת מעצם מתן ההקלה בלבד מבלי לכלול פערים הנובעים מהחלטות תכנון אדריכליות.

<u>שטחי ממדי"ם</u> – בעניין זה, לאור הוראות התוספת השלישית לחוק והפסיקה, בבקשה להיתר בניה אין לכלול את שטחי הממדי"ם.
בעניין אי הכללת שטחי הממדי"ם, בבנייה חדשה, הנני להפנות להחלטת וועדת ערר שניתנה ביום 14.10.2021, ערר 8082/13 (ועררים נוספים במאוחד), בשכ' "נוה זמר", בצפון העיר רעננה, שם וועדת הערר הנכבדה, דנה בהרחבה בסוגיית הפטור לממ"ד בבניה חדשה, **תוך סקירה רחבה של**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כלל **הפסיקה (וההחלטות) הרלוונטית בעניין זה**, ובהתאם לאמור בסעיף 63 להחלטתה, כדלקמן:
"..... ואילו כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה, יחול הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(9) לתוספת".

את הפטור מחיוב בהיטל השבחה מעניקות הוראות סע' 19(ב)(9)(א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, כדלקמן: *"השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן **בשטח שלא יעלה על השטח שנקבע** לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951 ....."*.

כעולה מהוראות הסעיף, שטח הממ"ד הפטור מחובת תשלום היטל השבחה **הוגבל** עד לשטח כפי שנקבע בחוק ההתגוננות האזרחית.

בהתאם לקובץ תקנות 6602, עמ' 1024, מיום 15.07.2007, שטח המרחב המוגן הדירתי עודכן למינימום 9 מ"ר (נטו, לא כולל קירות).

כעולה מהמפורט בטבלת השטחים בבקשה הנדונה, שטחי הממדי"ם המבוקשים חולקו באופן הבא כדלקמן: 1. שטחי שירות - שטח רצפה, שטח קירות. 2. שטח עיקרי.

כמפורט לעיל, כל דירה "זכאית" לפטור מחיוב בהיטל השבחה בגין ממ"ד אחד ששטח רצפתו הינו עד 9 מ"ר נטו ואכן מעיון בטבלת השטחים עולה כי לכל דירה הובא בחשבון שטח רצפה עבור ממ"ד בסך של 9 מ"ר ובנוסף עובי קירות שיחדיו מהווים "שטח ברוטו" ממ"ד (כשטח שירות בלבד).

לפיכך, עולה כי שטחי הממדי"ם המבוקשים במסגרת שטחי השירות אין להביאם בחשבון, אולם שטחי הממדי"ם הנוספים להם המפורטים במסגרת השטחים העיקריים יש להביאם בחשבון היות ואינם נכללים במסגרת הפטור מחיוב.

הוראות סע' 9(ד)(1) בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב-1992, הגדירו את השטח המזערי הנדרש בהתאם לתקנות (במקרה הנדון 9 מ"ר נטו) למרחב מוגן דירתי כשטח שירות בדירת המגורים. קרי, שטח הממ"ד (כשטח שירות) נכלל במסגרת הזכויות לשטחי שירות אותן התירה התכנית התקפה. כפי שניתן לראות (ופורט לעיל) בבקשה הנדונה הובאו במסגרת שטחי השירות רק חלק הממ"ד המזערי הנדרש בהתאם לתקנות שהינו 9 מ"ר נטו ליח"ד ואילו השטח העודף בהתאם לתקנות הינו שטח עיקרי.

לצורך קביעת השטחים בכל אחד משני מצבי התכנון, נבחנו נתוני טבלת השטחים והתמהיל המפורטים בתשריט הבקשה להיתר הבניה בהתבסס על הוראות וזכויות הבנייה אשר קבועות בהוראות תכנית רע/מק/2012ב', כדלקמן:

1. **שטחים עיקריים ושטחי ממ"ד -** השטח העיקרי בהתבסס על תכנית הבקשה להיתר הבנייה ובהתבסס על תמהיל הדירות במצב החדש, מבלי לכלול את שטח מועדון הדיירים. השטחים שהובאו בחשבון משקפים בעיקרם מימוש מלוא הזכויות המאושרות בתכנית רע/מק/2012ב' באופן התואם את בעיקרו את התכנון המאושר.
2. **שטחי השירות המשותפים (מבואות קומתיות) -** לטענת המבקשים במסגרת "המצב הקודם" יש להפחית שטחי שירות חוץ דירתיים של כ- 5 מ"ר לכל יח"ד שנוספה בהקלה. טענה זו לא נתמכה בהנמקה תכנונית או הנדסית מספקת ולא נמצא לה כל עיגון תכנוני בתכנית החלה.
בהתאם להוראות תכנית רע/מק/2012ב', נקבעו שטחי מבואה קומתית של 60 מ"ר לבניינים בני 2 יח"ד בקומה טיפוסית ו- 70 מ"ר לבניינים בני 3 יח"ד ומעלה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בפועל, בבקשה להיתר סומנו שטחי מבואה בטווח של כ- 50-60 מ"ר לקומה טיפוסית, לבניינים שבהם 3-4 יח"ד בקומה. ערכים אלו נמוכים מהשטחים שנקבעו בתכנית לקומה בת 3 יח"ד ומעלה (70 מ"ר) ולכל הפחות תואמים את הערכים שנקבעו לבניין בן 2 יח"ד בקומה (60 מ"ר). מכאן אני סבור, כי המעבר מתכנון של 3 יח"ד בקומה ל- 4 יח"ד בקומה איננו מהווה שינוי תכנוני מהותי המצדיק הפחתה בשטחי המבואה. משכך, ההנחה בדבר הפחתה "באופן אוטומטי" של כ- 5-5.5 מ"ר ליח"ד איננה בהכרח משקפת את המצב התכנוני בפועל.

נוכח האמור, מצאתי לקבוע את שטחי המבואה הקומתיים במסגרת "המצב הקודם" בהתאם להוראות התכנית, הקובעות שטח מבואה של 70 מ"ר לבניין בן 3 יח"ד בקומה טיפוסית קרי 23.3 מ"ר (70/3 מ"ר) שטח שירות משותף ליח"ד נתון זה "אומץ" לצורך תחשיב ההשבחה בהתאם לנתונים הידועים ערב תחילת התכנית. בנוסף, יוער כי בבדיקת תחשיב המבקשים עלה כי שטחי השירות המשותפים נלקחו במלואם מבלי שנערכה הבחנה בין שטחים "שמישים" לבין, שטחים בקומת העמודים שאינם מהווים חלק מן השטח לבניה. לפיכך שטחים אלו נוכו משטח שירות משותף במסגרת "המצב החדש".

3. **שטח חניון תת-קרקעי -** ע"פ בדיקה בתשריט הבקשה, אני מסכים עם המשיבה שהפחתת שטח החניון איננו ישיר לשטח ממוצע למקום חניה. על כן, יש צורך לבדוק על גבי ההיתר ככל שניתן ונמצא כי השטח התת"ק לצורך תוספת 22 מקומות החניה חדשים הובא בממוצע של כ- 14.50 מ"ר למקום חניה בתוספת שטח עמודים חוצצים. בנוסף, הובאו בחשבון מעברי גישה אליהם המשתרעים על שטח של כ- 195 מ"ר וסה"כ 518 מ"ר ברוטו (קרי, כ- 23.21 מ"ר ברוטו בממוצע לכל חניה נוספת), המדידה מתשריט הבקשה מחזקת את המסקנה כי תוספת החניות גררה הגדלה פרופורציונלית של שטחי השירות, לרבות דרכי גישה, עמדות חניה ושטחי תמרון. לפיכך, שטח החניון במסגרת "המצב הקודם" חושב על בסיס השטח הכולל לפי ההיתר, בניכוי שטח ממוצע למקום חניה של 23.21 מ"ר מוכפל ב- 22 המקומות שנוספו במסגרת ההקלה.

לאחר בחינת כלל רכיבי השטחים – שטח עיקרי, שירות, שטחי ממ"ד ושטח חניון - רוכזו הנתונים להלן בטבלה מסכמת, המשקפת את סך השטחים שנלקחו בחשבון בכל אחד ממצבי התכנון:

רכיב	מצב קודם	מצב חדש	הערות
מס' יח"ד	58	70	-
שטח עיקרי - מ"ר	6,634	6,634	לפי בקשה להיתר
שטח עיקרי מועדון דיירים - מ"ר	109.58	109.58	לפי בקשה להיתר
סה"כ עיקרי **מגורים** (כולל עיקרי ממ"ד) - מ"ר	6,524.42	6,524.42	לפי בקשה להיתר
שטח ממ"דים - שירות בלבד - מ"ר	700.47	845.4	לפי בקשה להיתר
שטח שירות חוץ דירתי - מ"ר	1,353	1,444.10	לפי בקשה להיתר בהתאמה לתמהיל ולתכנית
שטח שירות חוץ דירתי ממוצע ליח"ד - מ"ר	23	21	-
מס' מקומות חניה	108	130	לפי תחשיב המבקשים
שטח חניון תת"ק - מ"ר	3,768.68	4,286.82	לפי בקשה להיתר בהתאמה למדידה ע"ג תשריט ההיתר
סה"כ שטח פלדלת - מ"ר	7,224.89	7,369.82	-
שטח ממוצע עיקרי ליח"ד - מ"ר	112.49	93.21	-
שטח ממוצע מכר ליח"ד - מ"ר	124.57	105.28	-
שטח תת"ק למקום חניה - מ"ר	34.93	32.92	-

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לאחר קביעת היקף השטחים בכל אחד משני מצבי התכנון, נבחן להלן תמהיל הדירות בכל מצב תכנוני (קודם/חדש), לצורך אומדן ההכנסות ובדיקת ההשפעה השולית לגודל.

"**מצב חדש**", הנתונים בהתבסס על שטחי דירות כמפורט בתמהיל המופיע בבקשה להיתר הבנייה.

"**מצב קודם**", הנתונים בהתבסס על שטחי דירות כמפורט בתמהיל בבקשה להיתר הבנייה בהתאמות הנדרשות. קרי, התאמת התמהיל ככל שניתן בהתאם לזכויות המותרות ע"פ התכנית התקפה (מס' יח"ד, סה"כ זכויות בניה, מועדון דיירים).

הצגת התמהילים ממחישה את השינוי בהיקף ובגודל הדירות בין שני המצבים, המשפיע על תמהיל ההכנסות ועל תחשיב השוליות לגודל וזאת במסגרת "שיטת השווי השיורי" ובמסגרת "שיטת המרת שטחים" כפי שפורטו לעיל.

תמהיל הדירות כמפורט בתשריט הבקשה להיתר הבניה

בניין C - בנין דרומי

קומה	מס' דירה	מס' חד'	שטח עיקרי במ"ר	שטח ממ"ד במ"ר	סה"כ שטח רישוי במ"ר	שטחי מרפסת במ"ר
0	1	4	108.68	12.56	121.24	-
1	2	3	61.47	12.07	73.54	9.01
	3	4	86.73	12.01	98.74	10.09
	4	5	105.48	12.03	117.51	11.89
	5	5	105.39	12.12	117.51	11.89
2	6	3	61.47	12.07	73.54	9.01
	7	4	86.73	12.01	98.74	10.09
	8	5	105.48	12.03	117.51	11.89
	9	5	105.39	12.12	117.51	11.89
3	10	3	61.47	12.07	73.54	9.01
	11	4	86.73	12.01	98.83	10.09
	12	5	105.48	12.03	117.51	11.89
	13	5	105.39	12.12	117.51	11.89
4	14	3	61.47	12.07	73.54	9.01
	15	4	86.73	12.01	98.83	10.09
	16	5	105.48	12.03	117.51	11.89
	17	5	105.39	12.12	117.51	11.89
5	18	3	61.47	12.07	73.54	9.01
	19	4	86.73	12.01	98.83	10.09
	20	5	105.48	12.03	117.51	11.89
	21	5	105.39	12.12	117.51	11.89
6	22	3	61.47	12.07	73.54	9.01
	23	4	86.73	12.01	98.83	10.09
	24	5	105.48	12.03	117.51	11.89
	25	5	105.39	12.12	117.51	11.89
7	26	3	61.47	12.07	73.54	9.01
	27	4	86.73	12.01	98.83	10.09
	28	5	105.48	12.03	117.51	11.89
	29	5	105.39	12.12	117.51	11.89
8	30	3	61.47	12.07	73.54	9.01
	31	4	86.73	12.01	98.83	10.09
	32	5	105.48	12.03	117.51	11.89
	33	5	105.39	12.12	117.51	11.89

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

9+10	34	דופלקס 5 חד'	142.54	12.03	155.14	-
	35	דופלקס 5 חד'	158.76	12.22	170.98	-
9	36	פנט' 6 חד'	127.9	12.03	139.9	-
סה"כ			**3,410.41**	**434.68**	**3,846.20**	**343.04**

<u>בניין D - בנין צפוני</u>

קומה	מס' דירה	מס' חד'	שטח עיקרי במ"ר	שטח ממ"ד במ"ר	סה"כ שטח רישוי במ"ר	שטחי מרפסת במ"ר
0	X	X	X	X	X	X
1	1	5	101.28	12.96	114.24	11.91
	2	4	88.18	12.08	100.26	10.51
	3	4	91.55	12.08	103.63	10.67
2	4	5	101.28	12.96	114.24	11.91
	5	4	88.18	12.08	100.26	10.51
	6	4	91.55	12.08	103.63	10.67
	7	3	56.50	13.59	70.09	8.87
3	8	5	101.28	12.96	114.24	11.91
	9	4	88.18	12.08	100.26	10.51
	10	4	91.55	12.08	103.63	10.67
	11	3	56.50	13.59	70.09	8.87
4	12	5	101.28	12.96	114.24	11.91
	13	4	88.18	12.08	100.26	10.51
	14	4	91.55	12.08	103.63	10.67
	15	3	56.50	13.59	70.09	8.87
5	16	5	101.28	12.96	114.24	11.91
	17	4	88.18	12.08	100.26	10.51
	18	4	91.55	12.08	103.63	10.67
	19	3	56.50	13.59	70.09	8.87
6	20	5	101.28	12.96	114.24	11.91
	21	4	88.18	12.08	100.26	10.51
	22	4	91.55	12.08	103.63	10.67
	23	3	56.50	13.59	70.09	8.87
7	24	5	101.28	12.96	114.24	11.91
	25	4	88.18	12.08	100.26	10.51
	26	4	91.55	12.08	103.63	10.67
	27	3	56.50	13.59	70.09	8.87
8	28	5	101.28	12.96	114.24	11.91
	29	4	88.18	12.08	100.26	10.51
	30	4	91.55	12.08	103.63	10.67
	31	3	56.50	13.59	70.09	8.87
9	32	פנט' 5 חד'	113.52	12.42	125.94	-
9+10	33	דופלקס 6 חד'	177.93	12.6	190.53	-
	34	דופלקס 6 חד'	147.59	12.04	159.63	-
סה"כ			**3,082.62**	**429.15**	**3,511.77**	**326.81**
סה"כ בבניינים C+D[28]:			**6,493.03**	**863.83**	**7,357.97**	**669.85**

[28] להלן הבהרות בעניין השטחים כמפורט בתמהיל הדירות: **1.** השטח העיקרי בטבלאות הינו <u>למגורים בלבד</u> ללא חלק שטח עיקרי לממ"ד. **2.** שטח ממ"ד כולל שטח שירות (רצפה + עובי קירות) וחלק נוסף של שטח עיקרי. **3.** בהתאם לטבלת שטחים

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מצב חדש - סיכום תמהיל בחלוקה לטיפוסי דירות:

סוגי דירות	טווח השטח - מ"ר	שטח ממוצע - מ"ר	מס' יח"ד
דירות קטנות	73.54-70.09	71.93	15
דירות טיפוסיות	117.24-98.83	108.66	48
דירת גן	121.24	121.24	1
פנטהאוז	125.94	125.94	1
	139.90	139.90	1
דופלקס	159.63-154.7	157.39	2
	190.53-178.98	180.76	2
סה"כ – שטח "פלדלת" – לא כולל מועדון דיירים		**7,357.97**	**70**

מצב קודם - סיכום תמהיל בחלוקה לטיפוסי דירות - בהתבסס על הבקשה הנדונה ובהתאמות:

סוגי דירות	טווח השטח - מ"ר	שטח ממוצע - מ"ר	מס' יח"ד
דירות קטנות	73.54-70.09	71.93	12
דירות טיפוסיות	117.24-98.83	108.66	-
דירות גדולות[29]	135.56	135.56	39
דירת גן	121.24	121.24	1
פנטהאוז	125.94	125.94	1
	139.90	139.90	1
דופלקס	159.63-154.7	157.39	2
	190.53-178.98	180.76	2
סה"כ – שטח "פלדלת" – לא כולל מועדון דיירים		**7,213.18**	**58**

שטח "פלדלת" (עיקרי מגורים + עיקרי ממ"ד + ממ"ד שירות) – ללא מועדון דיירים הינו : 7,213.18 מ"ר.
סה"כ שטח "פלדלת" (7,213.18 מ"ר) + שטח מועדון דיירים (109.58 מ"ר) - שטח שירות ממ"ד (700.47 מ"ר) מתקבל סה"כ שטח עיקרי 6,622.29 מ"ר.
בהתאם להוראות התכנית, מותר סה"כ 6,634 מ"ר, קרי הפרש 11.71 מ"ר (בין השטח המפורט בטבלה זו לבין סה"כ השטח העיקרי המותר ע"פ הוראות התכנית), יובא בחשבון במסגרת מצב קודם בשיטת המרת שטחים.

במסגרת תמהיל הבינוי "מצב קודם", התמהיל הינו בהתבסס בהתאם לבקשה הנדונה תוך התאמות למסגרת הזכויות המותרת ע"פ התכנית התקפה.

כפי שניתן לראות, תמהיל "מצב קודם" מביא את הוראות התכנית בדבר, 58 יח"ד מותרות, 12 יח"ד קטנות המהוות 20% מסך יח"ד, יח"ד גן אחת וסה"כ שטח עיקרי מותר.

להזכיר, בבקשה הנדונה נתבקשה הקלה לתוספת 12 יח"ד (מ-58 יח"ד מותרות ע"פ תכנית ל- 70 יח"ד) וזאת ללא שינוי במס' קומות מותר וללא הגדלת שטחי בנייה, כאשר הבקשה הנדונה מהווה בעיקרה מימוש מלוא הזכויות התכנוניות המותרות ע"פ תכנית תקפה.

בהשוואה בין התמהילים בין שני מצבי התכנון, תוך שמירה על קוהרנטיות, עולה כי למעשה בהתאמה ביחס ל- "מצב חדש" נלקח מ- "מצב קודם" שטח של 39 יח"ד גדולות (מתוך 39 יח"ד) אשר "הומרו" ל- 3 יח"ד קטנות (12 יח"ד - 15 יח"ד) ובנוסף ל- 48 יח"ד טיפוסיות.

בתכנית הבקשה סה"כ שטח שירות בלבד (רצפה + עובי קירות) לממ"דים הינו 845.40 מ"ר, בהתאם לתמהיל דירות סה"כ שטח ממדיים 863.83 מ"ר, ההפרש בינהם הינו 18.40 מ"ר עיקרי של שטחי ממדיים. מכאן עולה כי סה"כ שטח עיקרי ע"פ תמהיל הינו **6,511.5 מ"ר** (18.40 מ"ר + 6,493.03 מ"ר).**4.** סה"כ שטח עיקרי בטבלת שטחים ללא מועדון דיירים (109.58 מ"ר) הינו **6,524.40 מ"ר**. קרי, קיים פער של **12.96 מ"ר** בין טבלת שטחים בתכנית לבין, טבלאות התמהיל בתכנית.

[29] שטח עיקרי ממוצע ל- 39 דירות גדולות במסגרת המצב הקודם נקבע בהתאמה לסך השטחים של 48 דירות טיפוסיות וכ- 3 דירות קטנות במסגרת המצב החדש, המהוות את השינוי בין התמהילים, כמפורט בהמשך.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בדיקה – "מצב קודם" סה"כ יח"ד קטנות וגדולות הינו 51 יח"ד (12 קטנות + 39 גדולות), "מצב חדש" סה"כ יח"ד קטנות וטיפוסיות הינו 63 יח"ד (15 קטנות + 48 טיפוסיות) ההפרש בניהן מהווה את **12 יח"ד המבוקשות** הנוספות במסגרת ההקלה (51 יח"ד- 63 יח"ד).

לצורך אומדן ערכי השווי לדירות בכל אחד משני מצבי התכנון, נאספו עסקאות מכירה מדירות חדשות שנבנו בהתאם להוראות תכנית רע/מק/2012ב' בשכונה ובסביבתה הקרובה.

העסקאות שנבחנו דווחו באתר רשות המיסים ונבחרו בהתאם לדירות מייצגות בחלוקה ל- 5 קבוצות עיקריות: דירות קטנות (72-75 מ"ר, ממוצע 74 מ"ר), דירות טיפוסיות (101-107 מ"ר ממוצע 104 מ"ר), דירות גדולות (131-137 מ"ר, ממוצע 134 מ"ר) וכן דירות גן ודירות גג.

כלל העסקאות עודכנו למועד הקובע **09.10.2024**, באמצעות מקדם התאמה לזמן המבוסס על מדד מחירי הדירות של הלמ"ס, לשם השוואה ריאלית של השווי במונחים אחידים למועד זה. לצורך שמירה על רלוונטיות הנתונים ("הלכת פמיני"), נכללו בעיקר עסקאות שבוצעו במהלך שנת 2024 עד למועד הקובע ובודדות בלבד מראשית שנת 2025 וסוף שנת 2023 הנמצאות בסמוך למועד הקובע. יובהר כי על פי הנתונים הקיימים באתר רשות המיסים, לא ניתן להתאים באופן מלא בין העסקאות לבין מגרשי התכנית הספציפיים. משכך, ניתוח העסקאות מתבסס על מאפיינים כלליים של דירות זהות בתכנון, בטיפוס ובמיקום, כפי שניתן להסיק מנתוני העסקאות המדווחות.

דירות קטנות

תאריך	גו"ח	שטח מדווח - מ"ר	קומה	מס' קומות	מחיר עסקה ב-₪	מקדם זמן	מחיר למ"ר בנוי ב- ₪, מותאם למועד הקובע
16/10/2024	6584/13	72	4	9	2,850,000	1.000	39,600
07/10/2024	6584/11	75	2	9	3,038,000	1.000	40,500
14/08/2024	6584/11	75	3	9	2,910,000	1.001	38,800
04/07/2024	6584/13	76	6	9	3,195,000	1.009	42,400
01/07/2024	6584/11	75	5	9	2,960,000	1.009	39,800
20/06/2024	6584/98	73	6	13	3,155,000	1.015	43,900
15/05/2024	6584/98	73	4	13	2,960,000	1.022	41,400
11/04/2024	6584/98	73	5	13	3,050,000	1.030	43,000
26/03/2024	6584/98	73	1	13	2,750,000	1.041	39,200
29/01/2024	6584/13	72	6	13	2,810,000	1.062	41,400
ממוצע		**74**	-	-	**2,967,800**	-	**41,000**
שווי מ"ר מבונה:							16,756

דירות טיפוסיות

תאריך	גו"ח	שטח מדווח - מ"ר	קומה	מס' קומות	מחיר עסקה ב-₪	מקדם זמן	מחיר למ"ר בנוי ב- ₪, מותאם למועד הקובע
22/08/2024	6584/13	107	2	9	3,780,000	1.001	35,400
19/08/2024	6584/13	101	2	9	3,570,000	1.001	35,400
18/08/2024	6584/13	107	6	9	3,795,000	1.001	35,500
11/07/2024	6584/13	107	2	9	3,705,000	1.009	34,900
09/07/2024	6584/13	101	1	9	3,533,000	1.009	35,300
03/07/2024	6584/13	107	3	9	3,638,000	1.009	34,300
02/07/2024	6584/11	103	5	9	3,835,000	1.009	37,600
10/06/2024	6584/13	104	4	13	3,615,000	1.015	35,300
09/06/2024	6584/13	107	5	9	3,770,000	1.015	35,800
06/06/2024	6584/13	107	4	9	3,630,000	1.015	34,400

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

37,400	1.022	3,700,000	13	2	101	6584/98	23/05/2024
35,100	1.022	3,675,000	9	4	107	6584/13	22/05/2024
37,100	1.022	3,665,000	9	5	101	6584/13	12/05/2024
36,700	1.022	3,625,000	9	4	101	6584/13	01/05/2024
35,700	-	**3,681,143**	-	-	**104**	**ממוצע**	
14,225	שווי מ"ר מבונה:						

דירות גדולות

מחיר למ"ר בנוי ב- ₪, מותאם למועד הקובע	מקדם זמן	מחיר עסקה ב-₪	מס' קומות	קומה	שטח מדווח -מ"ר	גו"ח	תאריך
33,900	0.998	4,556,522	10	4	134	6584/91	03/11/2024
32,900	1.000	4,310,000	9	4	131	6584/13	15/10/2024
34,700	0.999	4,656,522	10	5	134	6584/91	26/09/2024
34,900	0.999	4,676,522	10	6	134	6584/91	10/09/2024
34,800	1.009	4,616,522	10	8	134	6584/91	28/07/2024
35,500	1.015	4,791,000	13	6	137	6584/98	04/06/2024
31,300	1.022	4,106,522	10	1	134	6584/91	30/05/2024
36,000	1.030	4,681,522	10	9	134	6584/91	09/04/2024
33,200	1.030	4,420,000	14	5	137	6584/98	02/04/2024
34,900	1.041	4,486,287	10	7	134	6584/91	20/03/2024
34,500	1.041	4,446,287	10	6	134	6584/91	20/03/2024
36,200	1.041	4,656,287	10	9	134	6584/91	19/03/2024
36,800	1.052	4,756,287	10	6	136	6584/91	28/02/2024
34,400	1.052	4,376,287	10	5	134	6584/91	26/02/2024
33,600	1.052	4,346,287	10	3	136	6584/91	20/02/2024
34,500	-	**4,525,524**	-	-	**134**	**ממוצע**	
13,371	שווי מ"ר מבונה:						

דירות גג

מחיר למ"ר בנוי ב- ₪, מותאם למועד הקובע	מקדם זמן	מחיר עסקה ב-₪	מס' קומות	קומה	שטח מדווח -מ"ר	גו"ח	תאריך
50,700	0.973	8,800,000	11	10	169	6588/71	28/04/2025
58,300	0.999	8,406,522	10	10	144	6584/91	02/09/2024
57,400	1.015	10,856,522	10	10	192	6584/91	13/06/2024
58,200	1.061	10,806,287	10	10	197	6584/91	24/10/2023
54,000	1.057	10,006,287	10	10	196	6584/91	07/08/2023
55,720	-	**9,775,124**	-	-	**180**	**ממוצע**	

דירות גן

מחיר למ"ר בנוי ב- ₪, מותאם למועד הקובע	מקדם זמן	מחיר עסקה ב-₪	מס' קומות	קומה	שטח מדווח -מ"ר	גו"ח	תאריך
44,000	0.973	6,200,000	9	0	137	6584/13	08/04/2025
38,000	0.993	5,506,522	10	1	144	6584/13	04/12/2024
41,000	-	**5,853,261**	-	-	**141**	**ממוצע**	

מן המפורט לעיל, עולה כי קיימת מגמה עקבית וברורה של ירידה במחיר היחסי למ"ר ככל ששטח הדירה גדל, וזאת בהתאם לעקרון השוליות הפוחתת לגודל.

עסקאות אלו ישמשו כבסיס לאומדן ההכנסות בכל אחד ממצבי התכנון, בהתאם לתמהיל הדירות ולשטחי הבנייה "בשיטת השווי השיורי". למציאת מקדם התאמה איקוו' ביחס לדירות קטנות "בשיטת פלד", וכבסיס לתחשיב "בשיטת המרת שטחים".

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לצורך בחינת סבירות האומדנים, מפנה להחלטות שמאים מכריעים בהן נקבעו אומדני שווי, תוך התאמתם למועד הקובע שבנדון, כדלקמן:

שמאי מכריע	מגרש	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	דירה בשטח פלדלת-מ"ר	מקדם זמן	שווי מ"ר מבונה מתואם
דוד דדון	2036	18.01.2023	₪ 14,350	**106.52**	1.044	₪ **14,977**
			₪ 13,000	**125.95**	1.044	₪ **13,568**
דוד בריל	2045	18.01.2023	₪ 14,084	**105**	1.044	₪ **14,699**
			₪ 12,808	**130**	1.044	₪ **13,368**
יהודה פלד	2027	19.09.2023	₪ 14,800	**75**	1.059	₪ **15,679**
	2030		₪ 12,840	**100**	1.059	₪ **13,602**
	2016		₪ 12,254	**130**	1.059	₪ **12,982**

<u>מקדם התאמה איקוו' – בהתאם "לשיטת יהודה פלד"</u>

בהתאם "לשיטת יהודה פלד", לכל קבוצת שטח מעל שטח בסיסי של דירה קטנה הובא מקדם התאמה איקוו' ביחס לשטח הבסיסי. קרי, שטח דירה קטנה מהווה מקדם 1, ולכל קבוצת תוספת שטח שולי מקדם התאמה רלוונטי ביחס למקדם הבסיסי (1, יח"ד קטנה).

בהתבסס על מתודה זו, ובהתאמות הרלוונטיות לערכי השווי למ"ר מבונה כפי שפורטו לעיל, להלן מקדמי ההתאמה האיקוו' כפי שיובאו בהחלטה זו:

סוג יח"ד	שטח ממוצע - מ"ר	שווי מ"ר בנוי	שווי מ"ר מבונה	שווי קרקע ליח"ד	שווי שטח עודף	שווי מ"ר עודף	מקדם התאמה
קטנה	74	₪ 41,000	**16,756** ₪	₪ 1,234,886	-	-	**1.00**
טיפוסית	104	₪ 35,700	**14,225** ₪	₪ 1,484,513	₪ 249,627	₪ 8,143	**0.49**
גדולה	134	₪ 34,500	**13,371** ₪	₪ 1,797,902	₪ 313,389	₪ 10,408	**0.62**

<u>הסבר</u> - במקרה הנדון, עולה כי שווי קרקע מבונה ליח"ד קטנה הינו ₪ 1,234,886 (74 מ"ר * ₪ 16,756) ושווי קרקע ליח"ד טיפוסית הינו ₪ 1,484,513, וליח"ד גדולה ₪ 1,797,902.

תוספת השווי עבור 30 מ"ר נוספים לדירה טיפוסית מעבר ליח"ד קטנה (74 מ"ר), הינו ₪ 249,627 ולפיכך שווי מ"ר מבונה לתוספת זו הינו ₪ 8,143.

תוספת השווי עבור 30 מ"ר נוספים לדירה גדולה מעבר ליח"ד טיפוסית (134 מ"ר), הינו ₪ 313,389 ולפיכך שווי מ"ר מבונה לתוספת זו הינו ₪ 10,408.

כל מ"ר מבונה בקבוצת תוספת שטחים נמדד ביחס למ"ר מבונה בסיסי של יח"ד קטנה (74 מ"ר), לאור האמור, מתקבל מקדם התאמה איקוו' 0.49 לתוספת השטח הראשונה (₪ 16,756/₪ 8,143) ומקדם 0.62 לתוספת השטח השניה (₪ 16,756/₪ 10,408).

<u>עובדה שניה</u> – אומדן עלויות בניה

א. **שמאי המבקשים** – ככל ששטח הבנייה של יח"ד קטן - גדלות עלויות הבנייה (בהתאם למצגת דקל) לצורך השוואה מפנה לתחשיב עלויות בניה בכל אחד ממצבי התכנון לפי מחשבון דקל[30].

בתחשיב שווי הנכס בשיטת השווי השיורי במצב החדש, עלות בניה לשטח דירתי הינה על פי מחירון דקל ובתוספת 250 ₪/מ"ר בגין עלות עודפת לדירות קטנות בהתאם למצגת דקל על פיה ככל ששטח הבניה של יח"ד קטן - גדלה עלות הבניה.

[30] יוער כי התקבל מאת שמאי המבקשים, אומדני עלויות הבנייה (למ"ר) למבני מגורים, ספריית דקל (ספר אלקטרוני) - נספחים ועלויות לבנייה ופיתוח, אוגוסט 2024. אומדן המציג הבדלי עלויות בניה לקומות הבניין, ואיננו נוגע לצפיפות, מס' יח"ד, שטח.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בדיון, עלויות בניה ישירה - חושבו ע"פ מחירון דקל ב-2 מצבי התכנון, שלחנו את מצגת דקל והגרף ואת ההתאמה ואין מחלוקת בעניין הזה, שדירות קטנות עולות יותר מדירות גדולות.

עלויות בניה כלליות - זה לפי השיעורים המקובלים בדו"חות אפס ובתקן 21 והשתמשנו באותם שיעורים בשני מצבי התכנון.

ברור כי שיטה זו הינה מדויקת יותר והכרחית על מנת להגיע לדיוק והשיטות הקובעות העמסת שטחי שירות במנותק מהגרמושקות או שיעור העמסה של עלויות כלליות מבלי לחשב בצורה מדויקת הינן לא מדויקות והינן לא נכונות.

<u>עמ' 3 למצגת- פער בעלויות בניה</u>

מגרש	הפרש עלות בניה ישירה בשומתי	הפרש עלות בניה בשומת המשיבה	הפרש בתשובת המשיבה
2022	618 ₪/מ"ר	784 ₪/מ"ר	573 ₪/מ"ר

הוכחה לאומדן אמיתי של עלויות בניה ישירה בפרויקט - סיכום לקראת חתימה על הסכם ביצוע:

עלות לפי הסכם ביצוע	220,000,000 ₪
התאמה למועד קובע	209,364,294 ₪
סך עלויות בניה ישירה לפי תחשיבי	196,843,093 ₪
שיעור תיקון נדרש בשומתי	106%

פער בעלויות הבניה בשני מצבי התכנון, בחוות דעת המבקשים יש פער בעלויות הבניה הישירות בשני מצב התכנון, ל- 1 מ"ר דירתי, כפי שמוצג במצגת בעמודה הימנית.

המשיבה בטעות הסתכלה על עלויות בניה ישירות וכלליות וזו העמודה האמצעית, והעמודה השמאלית מדברת על הפרש בעלות בניה ישירה כפי שמתקבל ממחשבון דקל שהוצג בתשובת המשיבה. להעמיד על הטעות, לא לבלבל בין עלויות בניה ישירות לבין, עלויות בניה ישירות וכלליות יחד. כך שלמעשה אנחנו צריכים לבחון את 2 העמודות הקיצוניות, עמודה ימנית ועמודה שמאלית בהתעלם מעמודת האמצע.

במגרשים 2021, 2022 הפרש העלות בשומת המבקשים גדול מההפרש בתשובת המשיבה ב- 44 ₪ בלבד שהינו פער זניח.

"בשורה התחתונה", רוצה לומר, כי התייקרות עלויות הבניה במצב חדש אינו במחלוקת, כך עשה השמאי המכריע מר יהודה פלד, והמחשבון מוכיח והפער הוא קטן. כלומר, אם המשיבה לא הייתה עושה טעות ומסתכלת על עלויות ישירות וכוללות יחד היא הייתה מגיעה לאותה מסקנה כמוני.

יש מחלוקת, בעניין עלות הבניה הישירה, אבל אני לא "נכנס" למחלוקת כי יש היום סיכום בין החברה היזמית לבין החברה המבצעת על המחיר הפאשוולי של הפרויקט, יש טיוטה בעניין, אבל יש גם סיכום של המחיר שהוא חתום ומקבע את המחיר, והטיוטה היא בעצם השלמה של הפרטים הטכניים והמשפטיים של החוזה.

לפי הסיכום החתום, שאותו נעביר, סה"כ העלות של כל הפרויקט (3 מגרשים) הינה 220 מיליון ₪ זה למועד חתימת הסיכום, ואם נמדד למועד הקובע נקבל כ- 209.4 מיליון ₪, עלות בניה ישירה מוערכת בשומת המבקשים היא כ- 196.8 מיליון ₪, עולה כי שיעור התיקון הנדרש בשומת המבקשים זה מקדם של 1.06 (קרי, יש להגדיל את "המספרים" בשומת המבקשים ב- 6%).

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

יוער גם התחשיב של המשיבה במחשבון דקל נותן מספר גבוה יותר משומת המבקשים (בנטרול המדד).

לגבי החלטת השמאית המכריעה גב' אורית גלן, שם הביאה תוספת לעלות בניה במצב חדש בגין הגדלת צפיפות בסך של בין 400 ₪ עד 450 ₪, יוער שבנימוקים שלה היא התייחסה רק לתוספת העלות בגין ההפרש של העלויות בין דירה בשטח קטן לבין דירה בשטח גדול, אבל לא הביאה בחשבון את הנושא של הגידול בשטחי השירות העיליים החוץ דירתיים ובשטחי השירות התת קרקעיים במצב חדש ולכן המספרים שהגיעה אליהם הם מוטים כלפי מטה, ראה גרף דקל ששלחנו.

אבל לא מדברים על עלויות נלוות שאתה מעמיס על הדירות שטח שירות וגידול שטחי חניה החלטות השמאים המכריעים מדברות רק על הדירות, 4 חדרים למול 5 חדרים, אבל לא מדברים על זה שבמצב חדש יש יותר שטח חוץ דירתי גדול יותר ובנוסף גידול בשטח חניה, אנחנו עשינו בשיטת דו"ח אפס והמשיבה לפי מחשבון דקל, המטרה היא להוכיח שהעלות העודפת במצב חדש שקבענו בסך של 650 ₪ למ"ר הכולל ישירה + עקיפה היא נכונה ואפילו על הצד הנמוך בהתייחס למגרש 2048, כמו כן הוכח ע"פ הסכם הביצוע שהעלויות הבניה הישירות גבוהות יותר.

ב. שמאיי המשיבה – כמפורט בתשובת המשיבה, למעט נתוני עלויות הבנייה הישירה שנלקחו ממחירון דקל לא הציג שמאי המבקשים את המקור ועל בסיס מה נערך תחשיב העלויות (היטלי פיתוח, אגרות בנייה, שטחי שירות וכו') וברור כי שינוי בכל אחד מהנתונים עלול להביא לשינוי בשווי מרכיב הקרקע בכל אחד ממצבי התכנון.

בעמ' 11-12 לשומת המבקשים הוצגו עלויות הבנייה הכוללת (ישירה ועקיפה) ל- 1 מ"ר דירתי, מהן עלה כי במצב הקודם מסתכמות העלויות ב- 12,634 ₪ למ"ר ובמצב החדש ב- 13,418 ₪ למ"ר דהיינו פער של 784 ₪ למ"ר דירתי בין 2 מצבי התכנון.

בבדיקתה, שנערכה בהתאם לעלויות הבנייה הישירות על פי מחשבון דקל למ"ר ותוך חישוב סך השטחים בהתאם לתחשיב של 2 מצבי התכנון <u>בשומה אחרת של שמאי המבקשים במגרש 2021</u> ומס' יחידות הדיור בכל אחד ממצבי התכנון, עולה כי עלויות הבנייה הישירות ב- 2 מצבי התכנון הינן, כדלקמן: בבדיקה, בהתאם למחשבון דקל למ"ר, הפער בעלויות הבנייה בין שני מצבי התכנון מסתכם בפער מצומצם יותר מזה שהוצג בשומת המבקשים.

על פי נתוניהם, במצב הקודם (58 יח"ד) עלות הבנייה[31] ל- 1 מ"ר דירתי עמדה על 9,847 ₪, ואילו במצב החדש[32] (70 יח"ד) עמדה על 10,420 ₪, כך שההפרש ביניהם הינו 573 ₪ למ"ר דירתי בלבד.

וזאת על פי השטחים בשומה אחרת של שמאי המבקשים למגרש 2021 על אף ההתייחסות לעניין השטחים.

חישוב זה נעשה על בסיס השטחים שנקבעו בשומת המבקשים, על אף ההערות לעניין התאמתם וכי העלויות מעודכנות לחודש <u>ספטמבר 2025</u>.

על כן גם בעדכון זה עולה כי הפער בעלויות הבנייה, לאור השינוי במספר יחידות הדיור, **נמוך מהפער שהתקבל בשומת המבקשים.**

[31] 9,847 ₪ = 7,268 מ"ר דירתי / 71,572,113 ₪ עלות הפרויקט.

[32] 10,420 ₪ = 7,414 מ"ר דירתי / 77,257,066 ₪ עלות הפרויקט.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עלות הבנייה הישירה במצב קודם- 58 יח"ד



עלות הבנייה הישירה במצב קודם- 70 יח"ד



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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מפנה להחלטת השמאית המכריעה גב' אורית גלן במגרש 2033 (גוש 6588, חלקות (חלק) 87, 107, 108, 120, 123, 124), בה נערך תחשיב השבחה בגין הקלה לתוספת של 20% יחידות דיור - בדומה למגרש 2021 נשוא ההחלטה.

בעמ' 21 להחלטתה התייחסה השמאית המכריעה לסוגיית השינוי בעלויות הבנייה לאור הגדלת הצפיפות, תוך התחשבות במיקום המגרש בתחום תכנית רע/מק/2012ב' ובהתאם למחירון דקל לחודש אפריל 2022, כדלקמן: *"<u>חילוץ שווי מ"ר מבונה</u> – שמאי הצדדים מסכימים על אופן חילוץ נתוני השוואה פרט לעלויות הבניה. שמאי המשיבה הביאו בחשבון עלות בניה בסך 9,500 ₪ עפ"י מחירון "דקל" לחודש מרץ 2022 בהעמסת 12 מ"ר מרפסת לפי 1,460 ₪, העמסת שטחים משותפים בשיעור 20%-24% לפי מקדם 0.7-0.8, הוצאות עקיפות בשיעור 25% ועלות בניית מרתף חניה לפי 2,370 ₪ למ"ר לפי 1.5 מק' חניה לדירה לפי 35 מ"ר למקום חניה; לעמדת שמאי המבקשת הגדלת הצפיפות מביאה להתייקרות בעלויות הבניה למ"ר ועל כן חישבו את עלויות הבניה בהתאם למחשבון "דקל" בכפוף לזכויות הבניה בתוכנית הבקשה להיתר במצב החדש ובהתאם לחלק היחסי של הזכויות במצב הקודם. ערכי השווי הוערכו לפי סטנדרט בניה גבוה ודיפון בשיעור 50%, לסיכום נאמדה עלות בניה בסך 11,600 ₪ ובמצב הקודם בסך 11,200 ₪.*

מקובלת עליי עמדת שמאי המבקשת כי ההקלה לתוספת יח"ד מגדילה את עלויות הבניה מאחר שמביאה עימה צורך בתוספת חדרים רטובים, קירות, דלתות, ממ"דים ותשתיות נוספות כגון, דודי שמש, מטבחים, ארונות חשמל וכו', המייקרים את עלויות הבניה לעומת שטח דירתי שולי. בבחינת עלויות הבניה במחשבוני "דקל" בשני מצבי התכנון (לפני ולאחר מתן הקלה לתוספת 20% יח"ד ללא תוספת שטח) במספר מגרשים בתחום רע/מק/2012ב' אשר נדונים בפניי, התקבלה תוספת עלות בניה בגבולות 400–450 ₪ למ"ר בעקבות השינוי בצפיפות".

בהחלטת השמאי המכריע מר יהודה פלד במגרש 2016, עליה התבססה שומת הוועדה, נבחנה סוגיית עלויות הבנייה, בהתאם לגישתו של השמאי המכריע, יש להסתמך על חוזי ההקמה מול הקבלן המבצע בפרויקט, להלן הקטע הרלוונטי מעמ' 49-50 להחלטה: *"אני סבור כי מאחר שקיימים נתונים לעלויות בניה במקרקעין הנדונים יש להעדיפם על פני מחירונים, זאת מאחר שנתונים אלו מגלמים את מאפייני המקרקעין, העמסת השטחים הנלווים רמת הגמר ומורכבות הבניה. לפיכך, עלות הבניה שתובא בחשבון הינה בהתאם להסכם שירותי הבניה במגרשים 2016, 2027 ו- 2030 מיום 8.6.2021 תוך התאמה למדד תשומות הבניה למועד הממוצע של נתוני השוואה, כמפורט כלהלן:*

תאריך	*מגרש*	*שטח דירה*	*עלות (לא כולל מע"מ)*
8.6.2021	*2030*	*75*	*832,000*
		100	*1,046,000*
		125	*1,249,000*
8.6.2021	*2027*	*75*	*815,000*
		100	*1,032,000*
		125	*1,208,000*
8.6.2021	*2016*	*75*	*837,000*
		100	*1,039,000*
		125	*1,246,000*

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתאם לחוזה, העלות שלעיל כוללת את שטח הדירה, החלק ברכוש המשותף, חניה, מחסן ומרפסת בשטח של עד 12 מ"ר. מאחר שערכי השווי שהובאו בחשבון אינם מגלמים את שטחי המרפסות עלות הקמת המרפסות תקוזז אף היא מעלות הבניה".

בחוזה צוין כי בדירות בהן שטח המרפסת גבוה מ- 12 מ"ר מקדם השווי בכל יחידה למ"ר מרפסת מכל סוג הינו 0.5. לפיכך, מצאתי לנכון לקזז את עלות הקמת המרפסת בהתאם למקדם זה, *כמפורט להלן:*

שטח דירה	עלות ממוצעת	עלות למ"ר	עלות המרפסת	עלות למ"ר בנטרול עלות המרפסת	עלות בניה מתואמת למדד במעוגל
75	828,000	11,040	66,240	10,157	11,100
100	1,039,000	10,390	62,340	9,767	10,700
125	1,234,333	9,875	59,248	9,401	10,300

חישוב מקדם השוליות בהחלטת השמאי המכריע יהודה פלד, עליה התבססה שומת הוועדה מביא בחשבון את הפער בעלויות הבניה בין סוגי הדירות.

גם בעניין זה נמצא כי הפער בעלויות הבנייה למ"ר ממוצע אינו תואם לשומת המבקשים, ונמוך מהם באופן משמעותי. לסיכום, הפער המתקבל בעלויות הבנייה בין שני מצבי התכנון, כפי שהוצג בשומת המבקשים (כ- 783 ₪ למ"ר) אינו סביר.

בדיון, עלויות בניה בין שני מצבי התכנון לפי החלטת השמאי המכריע (יהודה פלד) מבוססת על הסכמים לשירותי בניה במגרשים 2016, 2027, 2030 בהם מפורטות עלויות הבניה לדירה בשטח של 75 מ"ר, 100 מ"ר, 125 מ"ר. אנו חושבים שזה הנתון שיש לתת לו את המשקל הגדול ביותר. ברור שיש משקל גם לעלויות הבניה בפרויקט הנדון אבל אין בו חלוקה בין טיפוסי הדירות שזה בסופו של דבר הנתון החשבו ביותר, השינוי בעלויות הבניה בין שני מצבי התכנון.

גם השמאית המכריעה גב' אורית גלן מתייחסת לפער ואומרת שזה מגלם את כל ההבדלים ומציינת כי הפער מתחשב בהעמסת שטחים משותפים ומרפסות, עלויות עקיפות ועלות הקמת מרתף חניה. בסופו של דבר, בשני מצבי התכנון מדובר בפרוייקט שכולל תמהיל שונה של יח"ד, דירות 3 חדרים 4 חדרים ו- 5 חדרים.

ג. **הכרעה** – המבקשים מבססים את אומדן עלויות הבנייה על פי מחירון דקל (מהדורת 08/2024) הכולל הבחנה בעלויות לפי מס' הקומות בבניין.

במסגרת "המצב החדש" הוסיפו המבקשים תוספת עלות של כ- 250 ₪ למ"ר שטח דירתי, בטענה כי ככל ששטח הדירה קטן - עלות הבנייה למ"ר עולה, בין היתר בשל ריבוי חדרים רטובים ועבודות גמר נוספות, כפי שהוצג במצגות דקל. ואולם, תוספת זו לא נסמכה על מתודולוגיה ברורה ואיננה נובעת ממחירון דקל עצמו אלא מניתוח גרפי שאיננו בהכרח מדויק.

המשיבה פירטה את עלויות הבנייה ביחס למגרש 2021 (הסמוך ממזרח, בעל היקף בניה דומה ומרתף משותף, ומהווה החלטה אחרת שנדונה בפני), בהתבסס על מחשבון דקל, על בסיס נתוני מחירון 2025, הן למצב הקודם והן למצב החדש, כך שהפער בין שני התחשיבים מבטא את "העלות העודפת" בפועל הנובעת בגין אישורה של ההקלה. שיטה זו משקפת שימוש נכון יותר לאינדיקציה בשונות התכנון הכולל המגלם בתוכו את ההבדלים בכמות יח"ד ובשטחן.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לפיכך, עלויות הבנייה תיקבענה בהתאם לנתוני מחשבון דקל (09/2025), בהצמדה למועד הקובע בהתאם למדד מחירי תשומות הבניה למגורים של קבוצת דקל, להלן עלויות הבניה שהובאו בחשבון מוצמדים למועד הקובע (10/2024):

מצב קודם (58 יח"ד)	עלות בניה למ"ר ב-₪	
	ספט' - 25	אוק' - 24
עלות בניה עילית	5,907	5,650
עלות תת"ק	3,922	3,750
עלות פיתוח	500	478
עלות מרפסות	2,500	2,391
עלות מרפסות גג	1,500	1,435

-

מצב חדש (70 יח"ד)	עלות בניה למ"ר ב-₪	
	ספט' - 25	אוק' -24
עלות בניה עילית	6,009	5,750
עלות תת"ק	3,889	3,720
עלות פיתוח	500	478
עלות מרפסות	2,500	2,391
עלות מרפסות גג	1,500	1,435

מהנתונים עולה כי קיים פער של כ- 100 ₪ למ"ר בעלות הבנייה העילית בין שני מצבי התכנון, ופער בעלות הבניה הכוללת הממוצעת למ"ר שטח דירתי עומד על כ- 400 ₪[33] (כעולה מהתחשיב המפורט בהמשך) פער זה נתמך בנתוני מחירון דקל עצמו ומשקף את השוני בתכנון הכולל בין שני המצבים.

בהתאם למפורט בהעתק נספח "דגשים והבהרות מגרשים 2048, 2022, 2021", שנחתם בין חב' נוה שוסטר בע"מ לבין חב' דניה סיבוס בע"מ, לצורך קידום מתן שירותי בנייה מחב' דניה סיבוס לחב' נוה שוסטר בע"מ. עולה כי נקובה בנספח תמורה כוללת להקמת כל הפרויקט במגרשים בסך 218,000,000 ₪ לפני מע"מ, בתוספת בונוס קבלן ע"ס 2,000,000 ₪ ובסה"כ **220,000,000** ₪ **לפני מע"מ**, בהתאם למדד בסיס 6/2025 שפורסם ביום 15.7.2025.

בהתאם לתחשיב עלויות הבניה הישירה למגרש 2022, ובצירוף אומדן עלויות הבנייה למגרשים 2021 ו-2048 כפי שנאמדו בהחלטותיי האחרות[34]: מגרשים 2021 ו-2022 נאמדו למועד הקובע (מדד 10/2024, שפורסם ביום 15.11.2024), ואילו מגרש 2048 נאמד למועד הקובע 23.06.2024 ולפיכך הותאם לצורך בדיקה זו למדד 10/2024, כל זאת כמפורט בטבלה שלהלן:

מס' מגרש	אומדן עלויות בניה ישירה
2021	70,144,298 ₪
2022	70,561,276 ₪
2048[35]	56,396,012 ₪
סה"כ	**197,101,586** ₪
עלויות בניה בהתאם לנספח לביצוע עבודות בניה (מדד 6/2025)	220,000,000 ₪
עלויות בניה בהתאם לנספח לביצוע עבודות בניה (בהתאמה למדד 10/2024)	**211,276,136** ₪
הפרש	14,174,549 ₪

[33] 9,200 ₪ מצב קודם - 9,600 ₪ מצב חדש.

[34] מגרש 2021 – מס' מינוי: 2025 - 1299,1302,1305,1308. מגרש 2048 – מס' מינוי: 1298,1301,1304,1307.

[35] 55,760,922 ₪ (אומדן עלויות בניה במגרש 2048)* 1.0114 (שינוי המדד בהתאם למדד תשומות בניה למגורים באתר דקל).

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

התמורה הכוללת ע"ס 220,000,000 ₪ בהתאמה למדד 10/2024 שפורסם ביום 15/11/2024 הינה בסך של **211,276,136** ₪, זאת בניגוד להתאמה כפי שהוצגה ע"י המבקשים במצגת בסך של 209,364,294 ₪. בין כה וכה, קיים פער בין האומדן לבין, התמורה המבוקשת בנספח להזמנת שירותי הבנייה המותאם. אני סבור כי פער זה נובע בשל עבודות בנייה נוספות שאינן כלולות בבנייה הישירה, כגון מערכות מיזוג וכיו"ב, כמפורט בנספח - אשר לא פורטו בו כל העבודות המתוכננות במלואן בהתאם לכך, העלויות הנאמדות ע"י נתמכות בכך שההפרש אכן יכול לשקף עלות בנייה אשר איננה כלולה בבנייה הישירה.

עלויות כלליות/ עקיפות - המבקשים טוענים כי התבססו בתחשיב על השיעורים המקובלים בדו"חות אפס ובתקן 21 אשר מתבססים על פרק י"ח לקווים המנחים.

בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים, ניתן לאמוד עלויות עקיפות בשתי מתודות עיקריות: 1. פירוט רכיבי העלות לפי סעיפים. 2. העמסה כוללת בשיעור שכיח מעלויות הבנייה הישירה.

המבקשים אימצו את המתודה הראשונה שהינה תחשיב מפורט לפי רכיבי תכנון, פיקוח, שיווק מימון ומיסים, ולטעמי בנסיבות המקרה שבפנינו יש לאמץ את המתודה השנייה - העמסה כוללת בשיעור 30% מעלויות הבנייה הישירות - בהיותה מתאימה יותר לתנאי השוק ולמועד הקובע.

פרק י"ח לקווים המנחים נערך בינואר 2020, ולפיכך ייתכן כי חלק מן העלויות הנקובות בו אינן בהכרח משקפות במדויק את הנהוג כיום (במועד הקובע) בפרויקטים למגורים. בנסיבות העניין נראה כי גישת ההעמסה הכוללת מגלמת באופן סביר את מכלול העלויות העקיפות לרבות רכיבי התכנון, הניהול, הפיקוח, המימון והשיווק, ומשקפת את הפרקטיקה הנהוגה בענף במועד הקובע.

בהקשר זה יוער כי גם לפי תחשיב המבקשים, העלויות הכלליות מהוות כ- 29% מסך עלויות ההקמה (ישירה + עקיפה) כך שבפועל קיים דמיון מהותי בשיעור ההעמסה שאומץ במקרה הנדון - 30% מעלויות הבנייה הישירות - המשקף את השיעור השכיח בפרויקטים למגורים דומים. עוד יובהר כי בתחשיב המבקשים נכלל מס רכישה כחלק מן העלויות העקיפות, בעוד שפרק י"ח עצמו איננו מונה רכיב זה בין מרכיבי העלות.

לפיכך, בשים לב לאופי הפרויקט, היקפו והמועד הקובע, מצאתי בנסיבות המקרה שבפנינו לקבוע את העלויות העקיפות בשיעור של 30% מסך עלויות הבנייה הישירות וזאת בהתאם לשיעור ההעמסה השכיח בפרויקטים למגורים ובהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>עובדה שלישית</u> – מקדם צפיפות

א. שמאי המבקשים – הגדלת הצפיפות הקומתית ב- 12 קומות (מתוך 18 קומות בשני הבניינים) גדלה מ- 3 יח"ד בקומה ל- 4 יח"ד בקומה. מפנה לקביעתה של השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי (גו"ח 1935/27,64) לפיה בגין הגדלת צפיפות קומתית נקבעה תוספת של 5%.
בהתאם לכך, ועל הצד הזהיר, בגין הגדלת צפיפות קומתית (פרטיות וכיווני אוויר) בבנין אחד ב- 2/3 מהקומות הובאה בחשבון תוספת לסך שווי מצב קודם בשיעור 2%.

בדיון, המשיבה טוענת כי בהחלטת השמאית המכריעה גב' רינה וויס טענה זו נדחתה, אבל טענה זו לא רלוונטית מכיוון שאותה שמאית מכריעה קבעה בהחלטה אחרת שיש להפחית בגין צפיפות קומתית, ראה החלטתה באשקלון בגוש 2754 חלקות 38, 40, שם קבעה שמקדם הצפיפות הקומתית לקומה שמכילה 4 דירות המקדם הינו 1 ולקומה שמכילה 5 דירות המקדם הוא 0.95.
יש דוגמאות נוספות מעבר למפורט בחוות דעת המבקשים, כדלקמן: החלטת השמאי המכריע מר ארז כהן בהרצליה בגוש 6422 חלקה 228 שם קבע פחת תכנוני של 90% בגין תוספת צפיפות. החלטת השמאי המכריע מר אליהו כהן בגוש 4724 חלקות 30, 19, שם קבע מקדם צפיפות קומתית של 0.95 לקומה שמכילה 5 דירות לעומת מקדם 1 לקומה שמכילה 4 דירות. החלטת השמאית המכריעה גב' לילך בן פורת בנתניה בגוש 8274 חלקה 518 שם נקבע מקדם 1.02 לקומה שמכילה 3 דירות, מקדם 1 לקומה שמכילה 4 דירות, מקדם 1.05 לקומה שמכילה 2 דירות, חוץ מזה הביאה בחשבון הפחתה של 2% בגין הגדלת צפיפות במגרש כתוצאה מתוספת יח"ד מ- 53 יח"ד ל- 92 יח"ד. החלטת השמאי המכריע מר בועז קוט בגוש 6107 חלקות 27, 51, 53-56, 62-63, שם קבע מקדם התאמה לצפיפות כולל צפיפות במגרש וצפיפות בקומות, מקדם 0.9. החלטת השמאי המכריע מר מרדכי דדון בחדרה בגוש 12795 חלקה 28 הובא בחשבון מקדם צפיפות מגרשית (למגרש) בשיעור של 2% בגין תוספת יח"ד מ- 93 יח"ד במצב קודם ל- 109 יח"ד במצב חדש וזה דומה ליחס אצלנו בשיעור הגידול, שם 17% אצלנו 20%. לציין שעסקאות ההשוואה שאנו הצגנו מבניינים דומים שגם לגביהם אושרו הקלות לתוספת צפיפות והמחירים שם משקפים צפיפות גבוהה ולכן שאנו מדברים על "מצב קודם" יש להגדיל את השווי בגין צפיפות קומתית מוקטנת ובגין צפיפות מגרשית מוקטנת.

ב. שמאיי המשיבה – כמפורט בתשובת המשיבה, בשומת המבקשים הובאה בחשבון תוספת בשיעור של 2% לשווי מרכיב הקרקע במצב הקודם, וזאת בגין הגדלת הצפיפות הקומתית. ההסבר לכך פורט בעמ' 8 סעיף 12.6 לשומת המבקשים, שם הוצגה קביעת התרומה לשווי הנובעת מהגדלת הצפיפות הקומתית.
במסגרת שומה מייעצת להיטל השבחה מיום 15.01.2025, אשר נערכה ע"י השמאית המכריעה גב' רינת וויס רביב בגוש 6213 חלקות 1471 ו- 1472 ברח' ארלוזורוב 85-89 בת"א-יפו נבחנה סוגיית הצפיפות הקומתית. השמאית המייעצת ציינה בעניין זה את הדברים הבאים: *"לטענת שמאי המבקשים לתוספת שטח והגדלת צפיפות גם השפעה שלילית על שווי הנכס, זאת לצד תרומתה, בהתחשב בהגדלת הצפיפות הקומתית. לא קיבלתי את טענתם. מקובל להביא בחשבון הפחתה בין הגדלת הצפיפות קומתית כאשר להגדלת הצפיפות הקומתית השפעה על מרכיב הפרטיות, מספר*

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כיווני האוויר, הגדלת אינטנסיביות השימוש בשטחים המשותפים לרבות מעליות. אני סבורה כי במקרה הנדון, בהתחשב בהיקף התוספת ביחס להיקף הפרויקט, להגדלת הצפיפות הקומתית השפעה זניחה ועד אפסית על כל אחד מהפרמטרים האמורים.

טענת המבקשים בעניין זה נטענה בעלמא. ניתן להתרשם כי בפרוטוקול חלוקת דירות בפרויקט בין הבעלים לא יוחסה השפעה להגדלת הצפיפות הקומתית. ניתן ללמוד זאת באמצעות השוואת השווי שיוחס לדירות מאותו טיפוס בקומות עם צפיפות שונה".

ערכי השווי הנגזרים מדירות קטנות משקפים, בדרך כלל, צפיפות גבוהה יותר ביחס לדירות בשטח גדול יותר באותו בניין, ולפיכך אין מקום להביא בחשבון הפחתה תאורטית בגין צפיפות קומתית.

בדיון, לעמדת המשיבה הנתונים והמקדמים משקפים את ההפחתות הנ"ל ככל וקיימות וכמובן יש לבחון כל מקרה לגופו.

ג. **הכרעה** – כעולה מן הסקירה לעיל, החלטות השמאים המכריעים אינן אחידות בעניין השפעתה של הגדלת הצפיפות הקומתית על שווי המקרקעין והדבר תלוי במידה רבה במאפייני התכנון בכל מקרה ומקרה. לפיכך, יש לבחון את ההשפעה בפועל של תוספת יחידות הדיור בגין שלושה היבטים עיקריים: רמת פרטיות, מס' כיווני אוויר, אינטנסיביות השימוש בשטחים המשותפים.

ההקלה הנדונה מהווה תוספת 12 יח"ד בלבד, כך שהצפיפות במסגרת "המצב החדש" נובעת מהעמסת יחידות דיור נוספות באותו מבנה ללא שינוי מס' קומות (מותרות ע"פ תכנית תקפה) וזאת ביחס למצב התכנוני הקודם.

תוספת 12 יח"ד, קרי כפועל יוצא כ- 6 יח"ד המתווספות בכל בניין, ב- 6 קומות (בכל בניין), מביאות בהכרח לצפיפות קומתית גבוה יותר לחלק מקומות הבניין.

בנוסף, עקב תוספת דירה בקומה (לחלק מקומות הבניין), בהכרח יוצרת מצב בו קיימת היתכנות שלחלק מן הדירות בקומה (ביחס למצב הקודם) נמנעת האפשרות לכיוון אוויר אחד נוסף.

באשר לשטחים המשותפים, בהתאם להוראות תכנית רע/מק/2012ב', הקובעת אחידות בשטח המבואה לקומות הכוללות 3 יח"ד ומעלה. עובדה זו תומכת במסקנה כי הגדלת מס' יח"ד לוותה בהתאמה תכנונית שהינה סבירה לשטחי השירות, באופן שאיננו יוצר עומס יתר או פגיעה בשימוש המשותף. לפיכך, בהינתן כי לחלק מן הדירות במסגרת "המצב החדש" נמנעת מהן ההיתכנות לכיוון אוויר נוסף ובהתחשב בכך שהגדלת הצפיפות מגדילה מטבע הדברים את מס' המשתמשים בשטחים המשותפים וכפועל יוצא את הגדלת השימוש האינטנסיבי בהם, בנסיבות המקרה שבפנינו מצאתי לנכון להביא בחשבון במסגרת "המצב הקודם" תוספת כללית בשיעור של 0.5% (½%).

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיבים

מתודת – "שיטת השווי השיורי"

מצב קודם

אומדן עלויות בניה:

עלויות בניה ישירה	שטח ע"פ תכנית בקשה בהתאמה למצב קודם	עלות בנייה-מ"ר	סה"כ עלות ב-₪
חניון תת קרקעי	3,769 מ"ר	3,750 ₪/מ"ר	14,132,550
שטח דירתי	7,225 מ"ר	5,650 ₪/מ"ר	40,820,653
שטח שירות חוץ דירתי עילי	1,353 מ"ר	5,650 ₪/מ"ר	7,646,333
שטח מועדון דיירים	109.6 מ"ר	5,650 ₪/מ"ר	619,127
מרפסות זיז	695 מ"ר	2,391 ₪/מ"ר	1,661,093
מרפסות גג	533 מ"ר	1,435 ₪/מ"ר	764,752
פיתוח חצר	1,837 מ"ר	478 ₪/מ"ר	878,336
סה"כ עלויות בניה ישירה			**66,522,844**
עלויות כלליות	30% מסך עלות בניה ישירה		19,956,853
סה"כ עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע			**86,480,000**

אומדן הכנסות צפויות "וחילוץ" לשם אומדן שווי הקרקע ("יתרה לקרקע")

סוגי דירות	טווח השטח -מ"ר	שטח ממוצע -מ"ר	מס' יח"ד	שווי מ"ר בנוי ב-₪	סה"כ ב-₪
דירות קטנות	73.54-70.09	71.93	12	41,000	35,390,000
דירות טיפוסיות	117.24-98.83	108.66	0	35,700	0
דירות גדולות	135.56	135.56	39	34,500	182,390,000
דירת גן	121.24	121.24	1	41,000	4,971,000
פנטהאוז	125.94	125.94	1	55,700	7,015,000
	139.90	139.90	1	55,700	7,792,000
דופלקס	159.63-154.7	157.39	2	55,700	17,533,000
	190.53-178.98	180.76	2	55,700	20,136,000
סה"כ הכנסות כולל מע"מ			**58**	**-**	**275,227,000**
ניכוי מע"מ					1.17
ניכוי יזמי					1.20
עליות בניה ישירות + עקיפות					(86,480,000-)
אומדן שווי קרקע "מצב קודם"					109,551,000
שווי מרכיב ממ"דים – שטח שירות בלבד (700.47 מ"ר*15,163 ₪[36])					(10,621,000-)
שווי קרקע מצב חדש ללא מרכיב ממ"דים					98,930,000
תוספת מקדם בגין צפיפות (0.5%)					1.005
שווי קרקע "מצב קודם" – ללא מרכיב ממ"דים (שירות בלבד)					**99,424,650**

[36] אומדן שווי קרקע (109,551,000 ₪) / בחלוקה בשטח דירתי (7,225 מ"ר).

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>מצב חדש</u>

<u>אומדן עלויות בניה</u>:

עלויות בניה ישירה	שטח ע"פ תכנית בקשה בהתאמה למצב קודם	עלות בנייה-מ"ר	סה"כ עלות ב-₪
חניון תת קרקעי	4,287 מ"ר	3,720 ₪/מ"ר	15,946,970
שטח דירתי	7,370 מ"ר	5,750 ₪/מ"ר	42,376,465
שטח שירות חוץ דירתי עילי	1,444 מ"ר	5,750 ₪/מ"ר	8,303,575
שטח מועדון דיירים	109.6 מ"ר	5,750 ₪/מ"ר	630,085
מרפסות זיז	695 מ"ר	2,391 ₪/מ"ר	1,661,093
מרפסות גג	533 מ"ר	1,435 ₪/מ"ר	764,752
פיתוח חצר	1,837 מ"ר	478 ₪/מ"ר	878,336
סה"כ עלויות בניה ישירה			**70,561,276**
עלויות כלליות	30% מסך עלות בניה ישירה		21,168,383
סה"כ עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע			**91,730,000**

<u>אומדן הכנסות צפויות "וחילוץ" לשם אומדן שווי הקרקע ("יתרה לקרקע")</u>

סוגי דירות	טווח השטח -מ"ר	שטח ממוצע -מ"ר	מס' יח"ד	שווי מ"ר בנוי ב-₪	סה"כ ב-₪
דירות קטנות	73.54-70.09	71.93	15	41,000	44,237,000
דירות טיפוסיות	117.24-98.83	108.66	48	35,700	186,199,000
דירת גן	121.24	121.24	1	41,000	4,971,000
פנטהאוז	125.94	125.94	1	55,700	7,015,000
	139.90	139.90	1	55,700	7,792,000
דופלקס	159.63-154.7	157.39	2	55,700	17,533,000
	190.53-178.98	180.76	2	55,700	20,136,000
סה"כ הכנסות כולל מע"מ			**70**	**-**	**287,883,000**
ניכוי מע"מ					1.17
ניכוי יזמי					1.20
עליות בניה ישירות + עקיפות					(-91,730,000)
אומדן שווי קרקע "מצב חדש"					113,315,000
שווי מרכיב ממ"דים – שטח שירות בלבד (845.4 מ"ר*15,376 ₪[37])					(-12,998,000)
שווי קרקע "מצב חדש" – ללא מרכיב ממ"דים (שירות בלבד)					**100,317,000**

<u>השבחה מגרש 2022 – "שיטת השווי השיורי"</u>

שווי הקרקע - "מצב קודם"	99,424,650 ₪
שווי הקרקע – "מצב חדש"	100,317,000 ₪
סה"כ השבחה	**892,350** ₪

[37] אומדן שווי קרקע (113,315,000 ₪) / בחלוקה בשטח דירתי (7,370 מ"ר).

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מתודת – "שיטת יהודה פלד"

מצב קודם			
מהות	**שטח עיקרי - מ"ר**	**מקדם אקוי'**	**שטח מ"ר**
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד - ללא ממ"ד	112.49	-	-
שטח בסיסי – יח"ד קטנה - ללא ממ"ד	59.85	1	59.85
שטח שולי - עד 100 מ"ר	28.07	0.49	13.64
שטח שולי - מעל ל- 100 מ"ר	24.57	0.62	15.26
סה"כ שטח איקוי' ליח"ד - מ"ר			**88.75**
מס' יח"ד - מצב קודם			58
סה"כ שטח איקוי' - מצב קודם			5,147.76
תוספת מקדם בגין צפיפות (0.5%)			1.005
סה"כ שטח איקוי' - מצב קודם			**5,173.5**

מצב חדש			
מהות	**שטח עיקרי - מ"ר**	**מקדם אקוי'**	**שטח מ"ר**
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד - ללא ממ"ד	93.21	-	-
שטח בסיסי – יח"ד קטנה - ללא ממ"ד	59.85	1	59.85
שטח שולי - עד 100 מ"ר	28.07	0.49	13.64
שטח שולי - מעל ל- 100 מ"ר	5.28	0.62	3.28
סה"כ שטח איקוי' ליח"ד - מ"ר			**76.78**
מס' יח"ד - מצב חדש			70
סה"כ שטח איקוי' - מצב חדש			**5,374.29**

השבחה מגרש 2022 – "שיטת יהודה פלד"

תוספת שטח איקוי' - מ"ר	200.79
שווי מ"ר מבונה	₪ 16,756
סה"כ השבחה	**₪ 3,360,000**

מתודת – "שיטת המרת שטחים"

מצב קודם	
אומדן שווי קרקע מבונה עבור 39 דירות גדולות בניכוי שטח ממ"דים (שירות בלבד), בתוספת צפיפות (0.5%) ובתוספת הפרש שטחים (11.71 מ"ר).	
סה"כ יח"ד - דירות גדולות	39
שטח ממוצע יח"ד גדולה - מ"ר	135.56
שווי מ"ר מבונה - יח"ד גדולה	₪ 13,371
מקדם צפיפות (0.5%)	1.005
סה"כ שווי קרקע מבונה "פלדלת"	₪ 71,039,370
סה"כ שווי תוספת הפרש שטחים – 11.71 מ"ר.	₪ 157,350
שטח ממ"ד - שירות בלבד - מ"ר	12.08
סה"כ שווי קרקע מבונה ממ"דים	(-6,329,161)
שווי קרקע "מצב קודם" – ללא מרכיב ממ"דים (שירות בלבד)	**₪ 64,867,558**[38]

[38] סיכום אומדן השווי בהתאם לתחשיב בגיליון האקסל.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מצב חדש	
אומדן שווי קרקע מבונה עבור 3 דירות קטנות ו- 48 דירות טיפוסיות, בניכוי שטח ממ"דים (שירות בלבד).	
סה"כ יח"ד - דירות קטנות	3
שטח ממוצע יח"ד קטנה - מ"ר	71.93
שווי מ"ר מבונה - יח"ד קטנה	₪ 16,756
סה"כ שווי קרקע מבונה "פלדלת" - דירות קטנות	₪ 3,615,685
שטח ממ"ד - שירות בלבד - מ"ר	12.08
סה"כ שווי קרקע מבונה ממ"דים - דירות קטנות	(-607,078)
שווי קרקע - ללא מרכיב ממ"דים (שירות בלבד) - דירות קטנות	**₪ 3,008,606**
-	
סה"כ יח"ד - דירות טיפוסיות	48
שטח ממוצע יח"ד טיפוסית - מ"ר	108.66
שווי מ"ר מבונה - יח"ד טיפוסית	₪ 14,225
סה"כ שווי קרקע מבונה "פלדלת" - דירות טיפוסיות	₪ 74,194,396
שטח ממ"ד - שירות בלבד - מ"ר	12.08
סה"כ שווי קרקע מבונה ממ"דים - דירות טיפוסיות	(-8,246,455)
שווי קרקע - ללא מרכיב ממ"דים (שירות בלבד) - דירות טיפוסיות	**₪ 65,947,941**
-	
סה"כ שווי קרקע "מצב חדש" – ללא מרכיב ממ"דים (שירות בלבד)	**₪ 68,956,547**[39]

<u>השבחה מגרש 2022 – "שיטת המרת שטחים"</u>

שווי הקרקע - "מצב קודם"	₪ 64,867,558
שווי הקרקע – "מצב חדש"	₪ 68,956,547
סה"כ השבחה	**₪ 4,088,989**

<u>ממוצע משוקלל בין מתודות ההשבחה – בגין הקלה לתוספת 12 יח"ד</u>

שיטה/מתודת תחשיב	מקדם חלק יחסי	סה"כ השבחה	סה"כ שווי חלק יחסי
"שיטת השווי השיורי"	0.1	₪ 892,350	₪ 89,235
"שיטת יהודה פלד"	0.3	₪ 3,360,000	₪ 1,008,000
"שיטת המרת שטחים"	0.6	₪ 4,088,989	₪ 2,453,393
סה"כ השבחה בגין הקלה לתוספת 12 יח"ד:			**₪ 3,550,628**
-			
סה"כ השבחה בגין הקלה לנסיגה – ע"פ משיבה – בהעדר מחלוקת:			**₪ 39,859**

13. <u>החלטה</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין נשוא ההחלטה, כדלהלן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	סה"כ השבחה	היטל השבחה
אישורן של הקלות	09.10.2024	₪ 3,590,487	**₪ 1,795,244**

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, מהמועד הקובע לגורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות, ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

[39] סיכום אומדן השווי בהתאם לתחשיב בגיליון האקסל.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

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

14.<u>תצהיר</u>

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום היום 14.12.2025

בכבוד רב,

מרדכי דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

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



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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיבי הצדדים

תחשיב המשיבה

הקלה לתוספת יח"ד			
מצב קודם			
שטח דירתי ממוצע ליח"ד	126.38		מ"ר
מהות	שטח פלדלת	מקדם אקוי'	סה"כ
שטח בסיסי	63	1	63
שטח שולי עד 100 מ"ר	25	0.6	15
שטח שולי מעל 100 מ"ר	26.38	0.5	13.2
סה"כ שטח אקוי' ליח"ד במ"ר			91.19
יח"ד מצב קודם			58
סה"כ שטח אקווי מצב קודם			**5,289**

-

מצב חדש			
שטח דירתי ממוצע ליח"ד	106.78		מ"ר
מהות	שטח פלדלת	מקדם אקוי'	סה"כ
שטח בסיסי	63	1	63
שטח שולי עד 100 מ"ר	25	0.6	15.0
שטח שולי מעל 100 מ"ר	6.8	0.5	3
סה"כ שטח אקוי' ליח"ד במ"ר			81.39
יח"ד מצב חדש			70
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש			**5,697**
-			
תוספת שטח אקוי' במ"ר			**408**
שווי מ"ר מבונה			₪ 14,800
השבחה			**₪ 6,038,400**

-

הקלה בנסיגה של 2 מ' בקומת הגג		
מצב קודם		
מהות	שטח (מ"ר)	סה"כ מ"ר איקוי'
שטח להקלה בנסיגה בקומת הגג	102.64	102.64
מקדם מרפסת גג		0.2
מקדם שיפור תכנון		0.15
סה"כ שטח איקוי' לחיוב		3.0792
שווי מ"ר קרקע מבונה		₪ 14,800
מקדם התאמה לשוליות		0.8746
השבחה		**₪ 39,858.87**
-		
סה"כ השבחה להקלות בנייה למגרש בשלמות		**₪ 6,078,259**

תחשיב המבקשים

תחשיב שווי הנכס בשיטת השווי השיורי – במצב קודם

הכנסות צפויות

סוג יח"ד	כמות	שטח דירתי	סה"כ	ל- 1 מ"ר דירתי
דירות ממוצעות	58 יח"ד	124.6 מ"ר	7,224.9 מ"ר[3]	
שווי 1 מ"ר בנוי כולל מע"מ			32,687 ₪/מ"ר	
סה"כ הכנסות כולל מע"מ			₪ 236,161,153	₪ 32,687
ניכוי מע"מ			1.17	1.17
סה"כ הכנסות ללא מע"מ			₪ 201,847,139	₪ 27,938

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

-

עלויות בניה ישירה	שטח עפ"י תכנית היתר בהתאמה למצב קודם	עלות ל- 1 מ"ר[1]	סה"כ עלות	ל-1 מ"ר דירתי
חניון תת קרקעי	3,967 מ"ר [2]	2,750 ₪/מ"ר	₪ 10,908,887	₪ 1,510
שטח דירתי	7,225 מ"ר [3]	5,744 ₪/מ"ר	₪ 41,499,793	₪ 5,744
שטח שירות חוץ דירתי עילי	1,628 מ"ר [4]	5,745 ₪/מ"ר	₪ 9,351,079	₪ 1,294
מרפסת זיז	696 מ"ר [5]	1,785 ₪/מ"ר	₪ 1,242,360	₪ 172
מרפסת גג	533 מ"ר	1,785 ₪/מ"ר	₪ 951,423	₪ 132
פיתוח חצר	1,837 מ"ר	400 ₪/מ"ר	₪ 734,700	₪ 102
סה"כ			₪ 64,688,242	₪ 8,954

[1] על פי מחירון דקל 8/2024.

[2] על פי שטח בהיתר בניה למצב חדש בהפחתת 22 חניות * 32.97 מ"ר/חניה (שטח חניה ממוצעת בתכנית ההיתר).

[3] שטח דירתי הינו סך השטח העיקרי בתכנית (6,634 מ"ר) בניכוי שטחי מועדון דיירים בתכנית ההיתר (109.58 מ"ר) ובתוספת 58 ממ"דים בשטח 12.08 מ"ר/יח"ד.

[4] שטח שירות חוץ דירתי מחושב לפי שטח חוץ דירתי בהיתר הבניה בניכוי שטח 12 ממ"דים (12 * 12.08 מ"ר) ובניכוי 5 מ"ר *12 יח"ד חדשות.

[5] שטח מרפסות זיז - על פי המותר בתב"ע.

עלויות כלליות		פרמטר תחשיבי	בסיס חישוב	סה"כ עלות	ל-1 מ"ר דירתי
אגרות בניה והיטלי פיתוח - עילי		9,549 מ"ר	400 ₪/מ"ר	₪ 3,819,434	₪ 529
אגרות בניה והיטלי פיתוח - תת"ק		3,967 מ"ר	40 ₪/מ"ר	₪ 158,675	₪ 22
חיבור חשמל		58 יח"ד	₪ 3,000	₪ 174,000	₪ 24
תכנון וייעוץ הנדסי	2.5%	מעלויות בניה ישירה	₪ 64,833,740	₪ 1,617,206	₪ 224
תקורה ניהול ופיקוח	4.0%	מעלויות בניה ישירה	₪ 64,833,740	₪ 2,587,530	₪ 358
שווק ופרסום	2.0%	מהכנסות כולל מע"מ	₪ 236,161,153	₪ 4,723,223	₪ 654
מס רכישה	6.0%	משווי קרקע	₪ 85,924,800	₪ 5,155,488	₪ 714
מימון וליווי פיננסי (בתקופת הבניה)	5.0%	מסך עלויות ללא מימון	₪ 167,161,192	₪ 8,358,060	₪ 1,157
סה"כ				₪ 26,593,615	₪ 3,681
סה"כ עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע				₪ 91,281,857	₪ 12,634

-

תחשיב שווי מרכיב הקרקע						סה"כ עלות	ל-1מ"ר דירתי
סה"כ הכנסות צפויות ללא מע"מ						₪ 201,847,139	₪ 27,938
הפחתת רווח יזמי	15%	מעלויות ההקמה				-₪ 26,327,888	-₪ 3,644
סה"כ עלויות הקמה - כולל מרכיב קרקע						₪ 175,519,252	₪ 24,294
הפחתת עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע						-₪ 91,281,857	-₪ 12,634
סיכום ביניים						₪ 84,240,000	₪ **11,659**
מקדם התאמה לצפיפות קומתית						102%	102%
שווי הקרקע במצב קודם כולל מרכיב ממ"דים אחרי התאמה לצפיפות (במעוגל)						₪ 85,924,800	₪ 11,893
שווי מרכיב הממ"דים	700 מ"ר	*	₪ 11,659	=		-₪ 8,167,058	-
שווי הקרקע במצב קודם ללא מרכיב הממ"דים						₪ **77,758,000**	-

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיב שווי הנכס בשיטת השווי השיורי – במצב בחדש

הכנסות צפויות

סוג יח"ד	כמות	שטח דירתי	סה"כ	ל- 1 מ"ר דירתי
דירות ממוצעות	70 יח"ד	105.3 מ"ר	7,369.8 מ"ר	-
שווי 1 מ"ר בנוי כולל מע"מ			34,389 ₪/מ"ר	-
סה"כ הכנסות כולל מע"מ			253,442,231 ₪	34,389 ₪
ניכוי מע"מ			1.17	1.17
סה"כ הכנסות ללא מע"מ			216,617,292 ₪	29,392 ₪

-

עלויות בניה ישירה	שטח עפ"י תכנית היתר	עלות ל- 1 מ"ר[1]	סה"כ עלות	ל-1 מ"ר דירתי
חניון תת קרקעי	4,692 מ"ר	2,750 ₪/מ"ר	12,903,908 ₪	1,751 ₪
שטח דירתי[2]	7,370 מ"ר	5,995 ₪/מ"ר	44,182,071 ₪	5,995 ₪
שטח שירות חוץ דירתי עילי	1,833 מ"ר	5,745 ₪/מ"ר	10,528,574 ₪	1,429 ₪
מרפסת זיז	695 מ"ר	1,785 ₪/מ"ר	1,239,932 ₪	168 ₪
מרפסת גג	533 מ"ר	1,785 ₪/מ"ר	951,423 ₪	129 ₪
פיתוח חצר	1,837 מ"ר	400 ₪/מ"ר	734,700 ₪	100 ₪
סה"כ			70,540,608 ₪	9,572 ₪

[1] על פי מחירון דקל 8/2024.

[2] עלות בניה לשטח דירתי הינה ע"פ מחירון דקל ובתוספת 250 ₪/מ"ר בגין עלות עודפת לדירות קטנות כאמור בהתאם למצגת דקל על פיו ככל ששטח הבניה של יח"ד קטן – גדלה עלות הבניה.

עלויות כלליות	פרמטר תחשיבי		בסיס חישוב	סה"כ עלות	למ"ר דירתי
אגרות בניה והיטלי פיתוח - עילי	9,897 מ"ר		400 ₪/מ"ר	3,958,844 ₪	537 ₪
אגרות בניה והיטלי פיתוח - תת"ק	4,692 מ"ר		40 ₪/מ"ר	187,693 ₪	25 ₪
חיבור חשמל	70 יח"ד		3,000 ₪	210,000 ₪	28 ₪
תכנון וייעוץ הנדסי	2.5%	מעלויות בניה ישירה	70,540,608 ₪	1,763,515 ₪	239 ₪
תקורה ניהול ופיקוח	4.0%	מעלויות בניה ישירה	70,540,608 ₪	2,821,624 ₪	383 ₪
שווק ופרסום	2.0%	מהכנסות כולל מע"מ	253,442,231 ₪	5,068,845 ₪	688 ₪
מס רכישה	6.0%	משווי קרקע	89,470,000 ₪	5,368,200 ₪	728 ₪
מימון וליווי פיננסי (בתקופת הבניה)	5.0%	מסך עלויות ללא מימון	179,393,202 ₪	8,969,660 ₪	1,217 ₪
סה"כ				28,348,381 ₪	3,847 ₪
סה"כ עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע				98,888,989 ₪	13,418 ₪

-

תחשיב שווי מרכיב הקרקע						סה"כ עלות	למ"ר דירתי
סה"כ הכנסות צפויות ללא מע"מ						21,903,213 ₪	29,392 ₪
הפחתת רווח יזמי	15%	מעלויות ההקמה				-28,422,158 ₪	3,834 ₪
סה"כ עלויות הקמה - כולל מרכיב קרקע						188,362,862 ₪	25,559 ₪
הפחתת עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע						98,888,989 ₪	-13,418
שווי הקרקע במצב חדש (במעוגל) כולל מרכיב ממ"ד						89,470,000 ₪	**12,141** ₪
שווי מרכיב הממ"דים	845 מ"ר	*	12,141 ₪	=		-10,263,644 ₪	-
שווי הקרקע במצב קודם ללא מרכיב הממ"דים						**79,206,000** ₪	-

השבחה והיטל השבחה בגין הקלה לתוספת יח"ד

שווי מצב חדש לא כולל מרכיב ממ"דים	79,206,000 ₪
שווי מצב קודם לא כולל מרכיב ממ"דים	77,758,000 ₪
השבחה	**1,448,000** ₪
היטל השבחה	724,000 ₪

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101