תאריך : 16 ביולי, 2026
מספר מינוי : 0089-2026
מספרנו : 410-0089-2026

לכבוד
אקה פיתוח ותשתיות בע"מ - המבקשת
ע"י ה"ה יעקב תמם ורז אברהם, שמאי מקרקעין
דוא"ל y@ta-estate.co.il

הוועדה המקומית לתו"ב אלעד - המשיבה
ע"י מר מוטי זייד וגב' מורן זייד זינר, שמאי מקרקעין
דוא"ל moty@motyzaid.co.il

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה
גוש 5458 חלקה 41
מגרש 40 עפ"י תמל/1081
אלעד

1. מטרת ההחלטה

1.1 בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

1.2 היטל ההשבחה נדרש בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה, הכוללת הקלות.

2. דיון מקצועי

בתאריך 24.03.2026 קיימתי דיון באמצעות היוועדות חזותית. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. מועד קובע

גורם ההשבחה	מועד קובע
הקלות	06.11.2024

4. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 11.05.2026.

5. פרטי הנכס

גוש : 5458.
חלקה : 41.
מגרש (עפ"י תמל/1081) : 40.
שטח המגרש : 4,320 מ"ר.
מהות הנכס : מגרש בו מתוכננת הקמת פרויקט מגורים בבניה רוויה.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

6. תיאור הסביבה והנכס

הנכס ממוקם במערב העיר אלעד, בסמוך וממזרח לכביש 444 ולכביש 6.

אלעד הינה עיר בעלת אוכלוסייה דתית-חרדית במחוז מרכז, מדרום לראש העין.

לחלקה שבנדון צורה אי רגולרית, עם חזית צפון מזרחית לרחוב אבטליון.

מצפון ומצפון-מזרח לחלקה (מעבר לרח' אבטליון) קיים ריכוז מבני ציבור, הכולל: בתי כנסת, מקוואות, מוסדות חינוך וכד'.
קיים פיתוח סביבתי מלא מצפון מזרח לנכס עד רחוב אבטליון, כאשר החלקה הנדונה והאזור שמדרום מזרח לה בשלבי פיתוח.

על החלקה מבוקשת הקמת 2 בנייני מגורים חדשים, במסגרת הבקשה להיתר המהווה את המימוש הנדון. בנוסף, מתוכננים להבנות מבני ציבור, במסגרת בקשה להיתר נפרדת.

7. המצב התכנוני

7.1. זכויות הבניה - תמל/1081

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9077 מיום 02.09.2020.
מטרת התכנית - התווית מסגרת תכנונית ל- 4,200 יח"ד, שטחים למבני ציבור, שצ"פ ודרכים. יצירת אזור תעסוקה בהיקף של כ- 1.2 מיליון מ"ר, שיבטיח מענה כלכלי ליישוב, להיקף יח"ד הקיים והמוצע.
התכנית מסמנת את הנכס הנדון כמגרש מספר 40, בשטח 4,320 מ"ר, ביעוד "מגורים ד".

שימושים מותרים באזור מגורים ד'
מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (שטח המשרד לט יעלה על 30 מ"ר ויהווה חלק מיחידת המגורים), מסחר בקומת הקרקע (בתאי שטח בהם מסומנת בתשריט "חזית מסחרית"), שימושים ציבוריים בקומת הקרקע (מעונות יום, גני ילדים, שימושי דת, קהילה ותרבות).

הוראות בינוי
- מספר יח"ד הקטנות[1] בכל מגרש לא יפחת מ- 20% (מלבד מגרשים 26, 28, 30-33, 36, 37, 44, בהם כל יח"ד יהיו קטנות).
- יותרו מגורים בכל קומות המבנה, כולל מתחת למפלס הכניסה הקובעת, במצבים בהם הטופוגרפיה מאפשרת.
- גובה הקומות:
  - גובה ברוטו של קומת הקרקע לא יפחת מ- 5.5 מ' ולא יעלה על 6.4 מ'.
  - גובה ברוטו לקומת מגורים טיפוסית, לא יפחת מ- 3.2 מ' ולא יעלה על 3.6 מ'.
- יותרו דירות גן הפונות לעורף. לא יותרו דירות גן בחזיתות המגרש הפונות לרחוב.

זכויות הבניה במגרש 40
מגורים
- שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת - 7,656 מ"ר.
- שטח שירות מעל הכניסה הקובעת - 2,700 מ"ר.
- שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת - 4,320 מ"ר.
- מספר יח"ד - 72.
- מספר קומות מעל הכניסה הקובעת - 7.
- מספר קומות מתחת הכניסה הקובעת - 2.
- קווי בניין - לפי המסומן בתשריט.

[1] יח"ד ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 80-30 מ"ר למטרות עיקריות, לרבות ממ"ד.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

מבנים ומוסדות ציבור
- שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת - 600 מ"ר.
- שטח שירות מעל הכניסה הקובעת - 120 מ"ר.

הוראות כלליות
- ניתן יהיה לנייד זכויות מתת הקרקע למעל הקרקע וההפך.
- ניתן יהיה להגדיל את שטחי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת, לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות עפ"י התקן לעת הוצאת היתרי בניה.
- במגרשים ביעוד מגורים, תתאפשר תוספת שטחי שירות בהיקף של 100 - 200 מ"ר לכל מבנה, לרווחת הדיירים לטובת שימושים משותפים, כגון: חדר עגלות, חדר אופניים, וכד'. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות, בעת רישום בית משותף.
- ביעוד מגורים ד', נוסף לשטחים העיקריים המפורטים לעיל, תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד, לכל יח"ד במבנה.
- ביעודים בהם מתאפשרים מצללות, פרגולות ויריעות הצללה, השטח הדרוש לבנייתן, לא ייכלל במניין שטחי הבניה.
- שטח חדרי אשפה מקורה בהיקף המינימלי הנדרש עפ"י הנחיות העיריה, לא יחשב במניין אחוזי הבניה.

תנאים למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית

אישור הוועדה המקומית של "תכנית בינוי ופיתוח" בקנ"מ של 1:500 לכל שטח התכנית או לחלקים ממנה, הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי.
"תדריך בינוי ופיתוח" יעסוק בין השאר בתכנון מותאם לחברה החרדית - מתן פתרון למרפסות סוכה[2], שילוב מוסדות דת בקומת הקרקע.

תנאים למתן היתר בניה במגרש 40
- ביצוע בדיקות אויר עפ"י הנחיות הגורם הסביבתי המוסמך ועמידה בתנאי הסף המותרים למגורים ומבני ציבור במועד בקשת ההיתר.
- ביצוע בדיקה אקוסטית והגשת תכנית מיגון אקוסטי.

חניה
- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת אישור הבקשה להיתר בניה ובכפוף להחלטת הוועדה המקומית.
- ביעוד "מגורים ד'" ניתן לאחד בין חניונים תת"ק הנמצאים בתאי שטח גובלים. במקרה זה יותר קו בניין צדי ואחורי תת קרקעי אפס, בהתאמה לסמיכות המגרשים.

7.2. <u>בקשה להיתר בניה (המימוש הנדון)</u>

הוצגה בפני בקשה להיתר בניה מספר 20230542/1 (המימוש הנדון) להקמת 2 בנייני מגורים חדשים בני 8 קומות מעל הקרקע ו- 2 קומות מתחת לקרקע, 36 יח"ד לבניין, סה"כ 72 יח"ד + מבני ציבור. הבקשה כוללת הקלות כדלקמן:
1. הקלה בקו בניין במפלס התת קרקעי לצורך חניות עד גבול המגרש.
2. הקלה בגובה קומה טיפוסית - מבוקש 3.15 מ' במקום 3.20 מ'.
3. הקלה מהוראות התכנית לבניית דירות גן בחזיתות המגרש הפונות לרחוב.
4. הקלה בגובה קומת הכניסה. מבוקש גובה ברוטו 3.15 מ' במקום 5.50 מ'.
5. הקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין קדמיים בשיעור 40% או 2 מ', על מנת לקבל מרפסות סוכה איכותיות.
6. הקלה מהוראות התכנית לפיצול מבנה הציבור ממבנה המגורים.
7. הקלה בקו בניין צדדי מזרחי עד 10% כולל פתחים.
8. הקלה בגובה חלל כפול, מבוקש גובה חלל כפול (קומה) של עד 6.30 מ' במקום 3.20 מ' לפי הוראות התכנית.

[2] מרפסת אשר אין כל גג מעליה בשטח מינימלי של 6 מ"ר נטו.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

להלן שטחי הבניה המבוקשים בהתאם לתכנית הבקשה להיתר:

בניין 1

קומה	שטח עיקרי (מ"ר)					שטחי שירות (מ"ר)							אחר (מ"ר)	
	מגורים	מרפסת	ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות	חדרי שירות משותפים	חניה	בליטות גגונים קירוי	אחסנה	סה"כ שירות	מרפסת זיזית	שטח מרוצף
קרקע						44.64		634.10		309.36	988.10		
א	217.54		2.10	219.64	25.18	95.55	25.40	670.98	57.70		874.81		
ב	491.78	49.59	4.16	545.53	62.28	87.3					149.58	37.98	
ג	530.98	85.15	4.16	620.29	62.28	48.08					110.36	51.24	
ד	530.98	74.79	4.16	609.93	62.28	48.08					110.36	59.26	
ה	530.60	63.98	4.16	598.74	62.24	48.04					110.28	37.26	
ו	530.47	33.29	4.16	567.92	62.23	48.00					110.23	37.54	
ז	428.20		4.16	432.36	62.28	48.08					110.36	33.44	105.34
ח	299.32		1.76	301.08	25.14	45.96					71.10		190.30
ט	236.52		1.76	238.28	25.14	30.98					56.12		10.04
גג						7.08					7.08		
סה"כ עילי	3,578.85	306.80	28.48	3,914.13	423.87	411.60					835.47	256.72	305.68
סה"כ תת קרקעי	217.54		2.10	219.64	25.18	140.19	25.40	1,305.08	57.70	309.36	1,862.91		
סה"כ המבנה	3,796.39	306.80	30.58	4,133.77	449.05	551.79	25.40	1,305.08		309.36	2,698.38	256.72	305.68

בניין 2

קומה	שטח עיקרי (מ"ר)					שטחי שירות (מ"ר)								אחר (מ"ר)	
	מגורים	מרפסת	ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות	מע' טכ'	חדרי שירות משותפים	חניה	בליטות גגונים קירוי	אחסנה	סה"כ שירות	מרפסת זיזית	שטח מרוצף
קרקע						44.64	55.74		465.75		309.36	875.49		
א	217.54		2.10	219.64	25.18	95.55		25.40	563.57	57.70		767.40		
ב	491.78	49.59	4.16	545.53	62.28	87.3						149.58	37.98	
ג	530.98	85.15	4.16	620.29	62.28	48.08						110.36	51.24	
ד	530.98	74.79	4.16	609.93	62.28	48.08						110.36	59.26	
ה	530.57	63.98	4.16	598.71	62.27	48.04						110.31	37.26	
ו	530.45	33.29	4.16	567.90	62.25	48.00						110.25	37.54	
ז	428.21		4.16	432.37	62.27	48.08						110.35	33.46	105.34
ח	299.31		1.76	301.07	25.14	45.96						71.10		190.30
ט	236.52		1.76	238.28	25.14	30.98						56.12		10.04
גג						7.08						7.08		
סה"כ עילי	3,578.80	306.80	28.48	3,914.08	423.91	411.60	55.74					835.51	256.74	305.68
סה"כ תת קרקעי	217.54		2.10	219.64	25.18	140.19		25.40	1,029.32	57.70	309.36	1,642.89		
סה"כ המבנה	3,796.34	306.80	30.58	4,133.72	449.09	551.79		25.40	1,029.32		309.36	2,478.40	256.74	305.68

ועדת המשנה לוועדה המקומית, בישיבתה מספר 20240042 מיום 06.11.2024, דנה בבקשה והחליטה לאשרה. במסגרת החלטת הוועדה נקבע כי יש להגיש את מבנה הציבור בבקשה להיתר נפרדת ממבני המגורים, בכדי שיתאפשר טיפול מכון בקרה לכל מבני המגורים במתחם.

האמור אינו מהווה חוות דעת תכנונית/אדריכלית/הנדסית/רישוי וכד'. לצורך קבלת מידע תכנוני/אדריכלי/הנדסי/רישוי מוסמך וכד' לרבות מידע לצרכי תכנון/רישוי וכד' יש לפנות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולקבל זאת בכתב.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

8. הזכויות בנכס

8.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 20.07.2025, לפיו שטחה הרשום של חלקה 41 (מספר ישן 40) בגוש 5458 הינו 4,322 מ"ר.

החלקה רשומה בבעלות : רשות הפיתוח - בשלמות (מיום 19.12.2023).

חכירות : לטובת אקה פיתוח ותשתיות בע"מ בשלמות. לתקופה של 98 שנה, חכירה ראשית מהוונת, המסתיימת ביום 31.01.2121.

משכנתאות : לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ, מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום.
ולטובת מניף- שרותים פיננסיים בע"מ, מדרגה שניה, ללא הגבלת סכום.

הערות : בדבר אתר עתיקות.

זיקת הנאה : חלקה כפופה, לטובת כלל הציבור, זכות מעבר לכלי רכב בשטח 99 מ"ר.
מסומן באות A בצבע אדום בתשריט הזיקה ובהתאם לתנאים המצורפים.

8.2 חוזה חכירה

הוצג בפני חוזה חכירה מיום 28.06.2023, בין רשות מקרקעי ישראל (להלן "המחכירה") לבין אקה פיתוח ותשתיות בע"מ (להלן "החוכר"), ממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- המקום: אלעד.
- גוש: 5458.
- חלקות: 25 (חלקי), 30 (חלקי).
- מגרשים (עפ"י תמל/1081): **40**, 41.
- השטח: 9,281 מ"ר.
- תקופת החכירה: 98 שנים, החל מיום 01.02.2023 ועד 31.01.2121.
- תקופת חכירה נוספת: 98 שנים, החל מתום תקופת החכירה.
- מטרת ההקצאה: דיור במחיר מטרה.
- קיבולת הבניה: עפ"י תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת ההסכם.
- סה"כ מספר יח"ד: 168.
- התמורה: 45,888,888 ₪ (נכון ליום אישור העסקה).
- הערך היסודי של המוחכר: 50,427,349.45 ₪ (נכון ליום אישור העסקה).
- יעוד (עפ"י תמל/1081): מגורים ד'.
- מועד השלמת הבניה: לא יאוחר מיום 01.07.2026.

<u>תנאים מיוחדים</u>

- ידוע לחוכר כי חוברת מכרז מ/365/2022 מהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה.
- ידוע לחוכר כי תנאי להיתר הוא אישור תכנית בינוי 1:500 וכי ידוע לו שהתכנית טרם אושרה. החוכר לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רמ"י ו/או ערים בנוגע לכך.
- ידוע לחוכר כי בשטח מושא המכרז קיים מטרד של שביל אופניים. פינוי המטרד יהיה באחריותו ועל חשבונו של החוכר.

8.3 חוזה בניה

הוצג בפני חוזה בניה מכרזי דיור במחיר מטרה (חוזה מספר 71980), מיום 02.05.2023, בין משרד הבינוי והשיכון (להלן "המשרד") לבין אקה פיתוח ותשתיות בע"מ (להלן "היזם"), ממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- היזם זכה במכרז מספר מר/365/2022 לבניית 168 יח"ד לבניה רוויה, מסחר ומבני ציבור וכל הכרוך בכך, במתחם מספר 71980 (להלן "המתחם"), באלעד מעטפת העיר, המצוי בתחומי תכנית מפורטת תמל/1081 (להלן "הפרויקט"), בכפוף לתנאים המפורטים בחוברת המכרז ובחוזה זה (להלן "המכרז").

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

- **בניית דירות במחיר מטרה:** היזם מתחייב לבנות 134 יח"ד במתחם בו זכה כדירות במחיר מטרה, בהתאם למפרט שאינו נחות מהמפרט המופיע בנספח ג'1 לחוזה. על היזם לבנות ולמכור בכל בניין ובניין במתחם מושא החוזה, תמהיל מעורב של יח"ד במחיר מטרה ושוק חופשי, ולא פחות מ- 60% דירות במחיר מטרה בבניין.
- **מכירת דירות במחיר מטרה:** מחיר שווי מ"ר בנוי עיקרי אשר ישמש לחישוב המחיר המירבי לדירה במחיר מטרה הינו 15,110 ₪, לא כולל מע"מ. על היזם להעביר לבדיקה ואישור המשרד או מי מטעמו את נספח ג'4 הכולל חלוקה של הדירות, בהתאם לכללים: 20% מכלל הדירות במתחם, שהן דירות יקרות בפרויקט, יוקצו למכירה בשוק החופשי. מיתרת 80% הדירות הנותרות, תבוצע חלוקה בין דירות מחיר מטרה לבין יחידות הדיור למכירה בשוק החופשי. הדירות הנותרות יחולקו לקבוצות, בהתאם למספר החדרים בדירה, כך שיחס דירות מחיר מטרה בכל קבוצה יהיה בהתאם ליחס שנותר לחלוקה. בכל אחת מהקבוצות, ככלל, הדירות שיוקצו לזכאי מחיר מטרה יהיו הזולות ביותר מכלל הדירות בקבוצה.
על אף האמור לעיל, יורשה המשרד, מיוזמתו ובהתאם לשיקול דעתן הבלעדי, לבצע שינוי בחלוקה המפורטת בין דירות השוק החופשי לדירות מחיר המטרה, בשיעור של עד 10% מסך הדירות במתחם (לרבות דירות שוק חופשי ודירות בהקלה ככל שיאושרו).
- **קביעת מחיר הדירה לזכאי**: מחיר יח"ד במחיר מטרה, יקבע בהתאם למכפלת שטחה בשווי מטר בנוי עיקרי ללא מע"מ שנקבע בטבלה שבסעיף 1 לחוברת המכרז (15,110 ₪), בתוצאת סכומם של כל אלה:
  - שטח הדירה (כולל שטח ממ"ד).
  - שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה, המוצמדים לדירה, או צירוף שטחיהם, יחושב באופן הבא:
    - עד לשטח 30 מ"ר - מוכפל ב- 30%.
    - שטח בין 31 מ"ר ועד 60 מ"ר - מוכפל ב- 20%.
    - שטח בין 61 מ"ר ועד 120 מ"ר - מוכפל ב- 10%.
    - בגין שטח שמעל 121 מ"ר לא תחול גביה כלל.
  - שטח מחסן המוצמד לדירה - מוכפל ב- 40%.

מספר חניות המוצמדות לדירה, עד מספר מירבי - מוכפל ב- 200% (לכל דירת מחיר מטרה תוצמד לפחות חניה אחת). על תוצאת החישוב שלעיל בתוספת מע"מ כחוק, תחושב הנחה בשיעור 20%, ובלבד שסכום ההנחה עבור כל יח"ד כולל מע"מ, לא יעלה על 300,000 (להלן "מחיר דירת מחיר מטרה"). מחיר זה יקבע כמחיר הדירה הסופי, בכפוף למפורט להלן. על מחיר הדירה בתוספת מע"מ כחוק, ללא ההנחה המחושבת, תתווסף הצמדה בהתאם למקדם ההצמדה הקבוע המפורט בחוברת המכרז (3.4%). המחיר שיתקבל ממכפלה זו יקרא "מחיר הדירה המעודכן". ממחיר הדירה המעודכן, יפחית היזם את "מחיר דירת מחיר מטרה", כפי שפורט לעיל. אם הפער נמוך מ- 500,000 ₪, לא יחול שינוי ב"מחיר דירת מחיר מטרה". אם הפער גבוה מ- 500,000 ₪, יתווסף הסכום העודף מעל מגבלת ה- 500,000 ₪ ל"מחיר דירת מחיר מטרה" והסכום הנ"ל יהווה "מחיר דירת מחיר מטרה" (מחיר הדירה הסופי).

האמור אינו מהווה חוות דעת משפטית. אין בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

9. עיקרי עמדות הצדדים והכרעה

9.1 ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה על-פי שומת המשיבה	ההשבחה על-פי שומת המבקשת
הקלות	06.11.2024	₪ 803,250	₪ 46,600

9.2 עמדת שמאי המשיבה

ערכי שווי שוק חופשי

הובא בחשבון שווי ממוצע של 21,500 ₪ למ"ר בנוי, בהתבסס על עסקאות מכר דירות חדשות בסביבה (שנת בניה 2025), כפי שהתפרסמו באתר מס שבח של רשות המיסים, כמפורט[3]:

תאריך	גו"ח	שטח (מ"ר)	תמורה	שווי מ"ר מבונה
19/06/2024	5762/34	125	₪ 2,775,000	₪ 22,200
27/05/2024	5762/237	106	₪ 2,471,000	₪ 23,311
20/05/2024	5762/34	157	₪ 3,874,000	₪ 24,675
15/04/2024	5762/237	101	₪ 2,620,000	₪ 25,941
18/03/2024	5457/30	176	₪ 3,685,000	₪ 20,938
05/03/2024	5760/33	125	₪ 2,775,000	₪ 22,200
05/02/2024	5762/34	125	₪ 2,770,000	₪ 22,160
26/06/2023	5457/26	115	₪ 3,650,000	₪ 31,739

בחילוץ מתקבל שווי של 7,400 ₪ מ"ר מבונה במעוגל, כמפורט:

שווי מ"ר בנוי בממוצע	₪ 21,500
בהפחתת מע"מ (17%)	₪ 18,376
בהפחתת יזמות (1.17)	₪ 15,706
עלויות בניה	₪ 8,300-
שווי מ"ר מבונה ממוצע	**₪ 7,406**

ערכי שווי מחיר מטרה

הפרויקט הנדון מהווה פרויקט מגורים במסגרת מחיר מטרה. בהתאם לחוברת המכרז, המחיר שנקבע לשיווק מחיר מטרה למועד הזכיה (01.02.2023), הוא כ- 15,110 ₪ למ"ר בנוי ללא מע"מ, וזה השווי ששימש לחילוץ שווי מ"ר מבונה מחיר מטרה.

בנוסף נסקרו עסקאות מכר דירות במחיר מטרה בסביבה (שנת בניה 2025), כפי שהתפרסמו באתר מס שבח של רשות המיסים, כמפורט:

[3] לצורך בדיקת סבירות, נסקרו גם עסקאות דירות ותיקות בגוש דן.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תאריך	גו"ח	שטח (מ"ר)	תמורה	שווי מ"ר מבונה
04/07/2024	5457/117	79	₪ 866,134	₪ 10,964
29/08/2023	5457/26	115	₪ 1,237,261	₪ 10,759
28/08/2023	5457/117	78	₪ 878,363	₪ 11,261
10/07/2023	5457/31	79	₪ 873,768	₪ 11,060
27/06/2023	5457/31	172	₪ 1,855,665	₪ 10,789
26/06/2023	5457/116	157	₪ 1,702,929	₪ 10,847
25/06/2023	5457/116	79	₪ 956,225	₪ 12,104
25/06/2023	5457/31	114	₪ 1,233,187	₪ 10,817
12/06/2023	5457/117	117	₪ 1,275,852	₪ 10,905
06/06/2023	5457/116	157	₪ 1,700,219	₪ 10,829
05/06/2023	5457/116	118	₪ 1,262,357	₪ 10,698
01/06/2023	5457/116	157	₪ 1,693,348	₪ 10,786

בחילוץ מתקבל שווי של 5,140 ₪ מ"ר מבונה במעוגל, כמפורט:

שווי מ"ר בנוי "מחיר מטרה" במכרז	₪ 15,110
בהפחתת יזמות (1.15)	₪ 13,139
עלויות בניה (*)	₪ 8,000-
שווי מ"ר מבונה ממוצע	**₪ 5,139**

(*) בדירות מחיר מטרה, עלויות הבניה נמוכות יותר מדירות בשוק החופשי, עקב רמת הגמר הבסיסית, וכן בשל הפחתה בעלויות בניה עקיפות, עקב חסכון בחלק מהמרכיבים (כדוגמת שיווק ופרסום, משפטיות וכו').

<u>שווי מ"ר מבונה משוקלל במגרש 40</u>

לאחר בחינת כלל הנתונים, תוך מתן דגש על מיקום המקרקעין, מהות הפרויקט, מאפייניו, מספר יח"ד הדיור בו, היותו בתכנית מחיר מטרה, היקף השטחים בו, וגורמים ייחודיים נוספים, הובא בחשבון שווי של 5,260 ₪ למ"ר מבונה, למועד הקובע לאישור ההקלות, כמפורט:

מהות	מס' דירות	משקל יחסי במעוגל	שווי מ"ר מבונה	שווי מ"ר מבונה משוקלל
דירות "שוק חופשי"	4	0.06	₪ 7,400	₪ 5,260
דירות "מחיר מטרה"	68	0.94	₪ 5,140	
שווי מ"ר מבונה משוקלל	**72**			**₪ 5,260**

<u>הקלה בקו בניין תת קרקעי לצורך חניות עד גבול המגרש</u>

- ההקלה מאפשרת הצמדת החניה לגבול מגרש, כך שניתן לתכנן את החניון בשתי קומות במקום הוספת קומת חניה במפלס נמוך יותר, ובכפוף להתקנת פתרונות חלחול. בהתאם לכך, ההשבחה מתבטאת בחסכון עלויות חפירת קומת מרתף נוספת, המותרת עפ"י התב"ע, לצורך מענה לתקן חניה.
- הובא בחשבון כי שטח קומת החניה שנחסכה הוא בהתאם לקונטור הנמוך מבין 2 קומות החניה, כמפורט: בניין 1 - 634.1 מ"ר, בניין 2 - 465.75 מ"ר.
- הובאה בחשבון עלות בניה תת קרקעית בסך 3,500 ₪ למ"ר.
- הובא בחשבון מקדם ניצול חלקי ומקדם התאמה בשיעור 0.35.
- הובא בחשבון מקדם השבחה (בשונה מהוראות התכנית) בשיעור 0.10.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

- תחשיב ההשבחה:

בניין	קונטור חניה תחתון (מ"ר)	עלות בניה	מקדם ניצול חלקי, מיקום ומאפיינים (שרות תת קרקעי)	מקדם השבחה	השבחה
בניין 1	634.10	₪ 3,500	0.35	0.10	₪ 77,677
בניין 2	465.75	₪ 3,500	0.35	0.10	₪ 57,054
השבחה					₪ 134,732
השבחה במעוגל					**₪ 134,700**

<u>הקלה בגובה ברוטו של קומת מגורים לפי סע' 4.1.2 3ב, 3.15 מ' במקום 3.2 מ'</u>

- ההקלה מאפשרת ניצול מלוא זכויות הבניה בתכנון מיטבי ויעיל יותר, תוך חיסכון בעלויות בנית שטחים.
- החסכון בעלויות הבניה הוא לגובה 0.05 מ' בקומות המגורים א' עד ט'.
- הובא בחשבון כי החסכון הוא בשטח עיקרי למגורים בלבד, לקולא.
- סה"כ שטח עיקרי למגורים בכל בניין הוא 3,304.61 מ"ר (ללא קומת קרקע שתחושב בנפרד) ועבור 2 בנינים השטח הוא 6,609.22 מ"ר.
- הובא בחשבון כי עלות הבניה שנחסכה היא 600 ₪ למ"ר (טיח חוץ, קירות בטון, שליכט, צביעה, מחיצות פנים וכו'). עלות זו מגלמת גם חסכון בעלויות ישירות ועקיפות, החל מצנרת, תשתיות, גמרים, בניי קירות חוץ ופנים.
- תחשיב ההשבחה:

שטח עקרי למגורים בקומות (מ"ר)	גובה מופחת (מ')	שטח אקו' (מ"ר)
6,609	0.05	330
עלות בסיסית		₪ 600
הפחתה לשוליות		0.90
השבחה (סה"כ חסכון)		₪ 178,443
השבחה במעוגל		**₪ 178,440**

<u>הקלה מהוראות הבניה בסע' 4.1.2 -4, בניית דירות גן בחזיתות המגרש הפונות לרחוב</u>

- ההקלה מאפשרת הקמת דירות גן הפונות לרחוב בחזית המזרחית.
- ההשבחה נובעת מתוספת חצר לדירה, שיפור תכנון וניצול מיטבי.
- השטח האקוויולנטי לחיוב הינו כמפורט:

<u>דירת גן בבניין 1 המסומנת כדירה מס' 4</u>

שטח החצר המשויכת עפ"י תשריט ההיתר כ- 203.18 מ"ר.

הדירה מהווה דירת מחיר מטרה, בה צרוף שטח חצר מחושב עפ"י החוזה בצורה אחידה כדלקמן:

עד שטח 30 מ"ר, מוכפל ב- 30%.

בין 31 מ"ר ל- 60 מ"ר, מוכפל ב- 20%.

בין 61 מ"ר ועד 120 מ"ר, מוכפל ב- 10%.

בגין שטח מעל 121, לא תחול גביה.

בהתאם למקדמים הנ"ל, במקרה הנדון, השטח האקו' של החצר הוא כ- 21.1 מ"ר.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>דירת גן בבניין 1 המסומנת כדירה מס׳ 5</u>
שטח החצר המשויכת עפ״י תשריט ההיתר כ- 125.93 מ״ר.
הדירה מהווה דירת מחיר מטרה, בה צרוף שטח חצר מחושב עפ״י החוזה בצורה אחידה כדלקמן:
עד שטח 30 מ״ר, מוכפל ב- 30%.
בין 31 מ״ר ל- 60 מ״ר, מוכפל ב- 20%.
בין 61 מ״ר ועד 120 מ״ר, מוכפל ב- 10%.
בגין שטח מעל 121, לא תחול גביה.
בהתאם למקדמים הנ״ל, במקרה הנדון, השטח האקו׳ של החצר הוא כ- 21.1 מ״ר.

<u>דירת גן בבניין 2 המסומנת כדירה מס׳ 4</u>
שטח החצר המשויכת עפ״י תשריט ההיתר כ- 117.61 מ״ר.
הדירה מהווה דירת מחיר מטרה, בה צרוף שטח חצר מחושב עפ״י החוזה בצורה אחידה כדלקמן:
עד שטח 30 מ״ר, מוכפל ב- 30%.
בין 31 מ״ר ל- 60 מ״ר, מוכפל ב- 20%.
בין 61 מ״ר ועד 120 מ״ר, מוכפל ב- 10%.
בגין שטח מעל 121, לא תחול גביה.
בהתאם למקדמים הנ״ל, במקרה הנדון, השטח האקו׳ של החצר הוא כ- 21.1 מ״ר.

<u>דירת גן בבניין 2 המסומנת כדירה מס׳ 5</u>
שטח החצר המשויכת עפ״י תשריט ההיתר כ- 142.43 מ״ר.
הדירה מהווה דירת מחיר מטרה, בה צרוף שטח חצר מחושב עפ״י החוזה בצורה אחידה כדלקמן:
עד שטח 30 מ״ר, מוכפל ב- 30%.
בין 31 מ״ר ל- 60 מ״ר, מוכפל ב- 20%.
בין 61 מ״ר ועד 120 מ״ר, מוכפל ב- 10%.
בגין שטח מעל 121, לא תחול גביה.
בהתאם למקדמים הנ״ל, במקרה הנדון, השטח האקו׳ של החצר הוא כ- 21.1 מ״ר.

לאור האמור לעיל, סה״כ שטח אקוויולנטי לחיוב בארבעת הדירות הוא כ- 84 מ״ר.
- הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 15%.
- תחשיב ההשבחה:

שטח אקו׳ לחיוב	84 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	₪ 5,140
מקדם השבחה	0.15
השבחה	₪ 64,764
השבחה במעוגל	**₪ 64,760**

<u>הקלה בגובה ברוטו של ק״ק לפי סע׳ 4.1.2 -3א, 3.15 מ׳ ברוטו במקום 5.5 מ׳</u>
- ההקלה משפרת את התכנון של הדירות בקומת הקרקע וניצול הזכויות באופן מיטבי.
- הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 7%.
- בקומת הקרקע קיימות 5 דירות בבניין 1 ו- 5 דירות בבניין 2, סה״כ 10 דירות (דירות 3, 4, 5, 6, 7 בכל בניין).
- בהתאם לבקשה להיתר, השטח העיקרי למגורים בקומת הקרקע הוא 491.78 מ״ר בכל בניין ובסה״כ 983.56 מ״ר.
- כל הדירות בקומת הקרקע הינן מסוג מחיר מטרה.

רח׳ בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
שטח בקומת הקרקע (מ"ר)	**מקדם אקו'**	**שווי מ"ר מבונה**	**שווי**
983.56	0.93	₪ 5,140	4,701,614
שווי מצב קודם במעוגל			4,701,600
מצב חדש			
שטח בקומת הקרקע (מ"ר)	**מקדם אקו'**	**שווי מ"ר מבונה**	**שווי**
983.56	1.00	₪ 5,140	5,055,498
שווי מצב קודם במעוגל			5,055,400
השבחה			**353,800 ₪**

<u>הקלה בקווי בניין קדמיים לבניית מרפסות - 40% מהמרווח הקדמי של המגרש / עד 2 מ' מעבר לקו בניין קדמי ואחורי (הנמוך מבין השניים), בגובה של 2.50 מ' לפחות מעל פני הקרקע</u>

- ההקלה מהווה שיפור תכנוני ומאפשרת התאמה ועמידה בדרישות התכנית לשטחי מרפסות סוכה, תוך ניצול זכויות מוקנות ושמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
- הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון 20% לשטח החורג בלבד.
- הובא בחשבון מקדם שווי 0.40 למרפסות.
- בהתאם למדידה גרפית, שטח המרפסות החורג מעבר ל- 1.2 מ' עפ"י המקובלות, הינו כ- 27.9 מ"ר.
- תחשיב ההשבחה:

שטח מרפסות חורג	27.9 מ"ר
מקדם שווי מרפסות	0.40
מקדם השבחה	0.20
שווי מ"ר מבונה	₪ 5,260
השבחה	**11,740 ₪**

<u>הקלה לבניית קיר - עד 10% מעבר לקו בניין צידי מזרחי, כולל פתחים</u>

- ההקלה מאפשרת ניצול זכויות מוקנות, תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המתחם.
- הובא בחשבון חיוב חריגה בקווי בניין רק עבור השטח החורג בלבד (למרות שכלל השטח נהנה מפונקציונליות תכנונית).
- הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון בשיעור 20%.
- עבור שטחי המרפסות החורגים הובא בחשבון מקדם שווי 0.40 ולכן מקדם ההשבחה עבורם הוא 0.08 בלבד.
- החריגה קיימת בבניין 1 בלבד וחושבה גרפית.
- תחשיב ההשבחה:

מהות	**שטח חורג (מ"ר)**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם השבחה**	**השבחה**
עיקרי	10.8	₪ 5,260	0.20	₪ 11,362
מרפסות	2.6	₪ 5,260	0.08	₪ 1,094
השבחה				₪ 12,456
השבחה במעוגל				**₪ 12,450**

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>הקלה בגובה חלל בקומת הגג עד 5 מ׳ במקום 3.2 מ׳ לפי הוראות התכנית</u>

- ההקלה מהווה שיפור תיכנוני וניצול זכויות מיטבי, תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה, הואיל ולא נותרו בתכנון המוצע זכויות בניה נוספות עבור בניה בחללים המבוקשים.
- הפרש הגובה בין קומה טיפוסית לגובה המבוקש בהיתר, מגלם בין היתר יוקרה לדירות הגג, שהינן דירות שוק חופשי ושוויין גבוה מהממוצע המקובל. חלל כפול יוצר תחושה של פתיחות, גובה ומרחב, ומאפשר חדירת אור טיבעי וזרימת אויר. מעבר לכך, מדובר בתוספת אלמנט עיצובי, המעניק תחושת יוקרה וייחודיות.
- מדובר ב-2 דירות בקומה בכל בניין, ובסה״כ ב- 4 דירות, כולן דירות שוק חופשי.
- השטח מוגדר בתכנית כ״אזור שינוי״ ובו מתקיים שינוי בגובה החלל. שטח החלל הכפול בכל דירה הינו 32 מ״ר (בהתאם למדידה גרפית בתשריט הבקשה להיתר), ובסה״כ 128 מ״ר ב- 4 דירות.
- במקרה הנדון, גובה החלל הכפול חושב בחלל הגג בלבד.
- הובא בחשבון מקדם השבחה 5% לשיפור התכנון שבהקלה.
- תחשיב ההשבחה:

שטח	128 מ״ר
מקדם השבחה	0.05
שווי מ״ר מבונה דירות שוק חופשי	₪ 7,400
השבחה	₪ **47,360**

<u>סה״כ השבחה בגין ההקלות</u>

הקלה	**השבחה**
הקלה לקו בניין תת קרקעי לחניה עד גבול מגרש	₪ 134,700
הקלה בגובה ברוטו של קומת מגורים - 3.15 מ׳ במקום 3.20 מ׳	₪ 178,440
הקלה לבניית דירות גן בחזיתות המגרש הפונות לרחוב	₪ 64,760
הקלה בגובה ברוטו של קומת הקרקע - 3.15 מ׳ במקום 5.5 מ׳	₪ 353,800
הקלה בקווי בניין קדמיים לבניית מרפסות	₪ 11,740
הקלה לבניית קיר - עד 10% לקו בניין צידי מזרחי	₪ 12,450
הקלה בגובה חלל בקומת הגג - עד 5 מ׳ במקום 3.2 מ׳	₪ 47,360
סה״כ השבחה	₪ **803,250**

רח׳ בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

9.3. עמדת שמאי המבקשת

עקרון ההתעשרות

- במקרה הנדון מדובר ביזם שזכה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לשיווק דירות במסלול "מחיר מטרה", והן כפופות להתחייבויות רבות, כגון: שיווק במחיר קבוע למ"ר, תנאים בדבר אופן השיווק ולוחות זמנים ברורים.
- ההקלות שהתבקשו הינן הקלות לשיפור תכנון בלבד שנועדו להתאים את הבינוי לאופי האוכלוסייה המיועדת לגור בפרויקט, אך לאור העובדה כי הפרויקט משווק במסגרת "מחיר מטרה" בו המחיר למ"ר קבוע, לא הובילו לתוספת שווי בדירות מחיר מטרה, ומכאן שלא יצרו התעשרות.
- על בסיס עקרון ההתעשרות, הכריעו בתי המשפט וועדות ערר, בשורה ארוכה של מקרים שדנו באופן חישוב היטל ההשבחה בפרויקטים הכוללים דירות המשווקות במחיר קבוע למ"ר ("מחיר למשתכן / מחיר מטרה") כי, יישום עקרון זה מוביל לתוצאה ברורה וחד משמעית לפיו יש להביא בחשבון את העובדה שהמקרקעין משווקים במחיר קבוע, ומשכך לא ניתן לחייב בהיטל השבחה הקלות שאינן יוצרות התעשרות בפועל[4].

ערכי שווי

- שמאי המשיבה מחשבים את השווי למ"ר מבונה לשוק חופשי ולמחיר מטרה, בגישת העלויות. גישה זו מקובלת, כמו גם השווי למ"ר בנוי שהובא בחשבון ע"י המשיבה, הן לשוק חופשי והן למחיר מטרה. יחד עם זאת, עלויות הבניה שהובאו בחשבון ע"י המשיבה אינן מקובלות.

הפרויקט הנדון כולל 2 קומות חניה תת קרקעיות, המגדילות את עלויות הבניה באופן משמעותי, ולא הובאו בחשבון בשומת המשיבה.

להלן תחשיב עלות בניה כוללת למ"ר דירתי בפרויקט הנדון:

סוג	שטח (מ"ר)	מחיר למ"ר	סה"כ
שטח עילי (עיקרי + ממ"ד + חדר מדרגות + מחסן)	10,380.87	₪ 5,745	₪ 59,638,098
מרפסת	513.46	₪ 1,785	₪ 916,526
שטח מרוצף	611.36	₪ 400	₪ 244,544
חניון תת קרקעי	2,334.40	₪ 2,750	₪ 6,419,600
סה"כ עלות בניה ישירה			₪ 67,218,768
שטח דירתי במ"ר (עיקרי + ממ"ד)			₪ 8,552
עלות בניה ישירה למ"ר דירתי			₪ 7,860
העמסת עלויות בניה עקיפות			1.25
עלות בניה כוללת למ"ר דירתי בפרויקט הנדון			**₪ 9,824**

- בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה של 4% לעלויות בניה של דירת מחיר מטרה ביחס לדירת שוק חופשי, שכן העלויות העקיפות של דירות מחיר מטרה נמוכות יותר. עמדה המשיבה מקובלת, ולכן הובאה בחשבון עלות בניה כוללת של 9,800 ₪ למ"ר לדירות שוק חופשי, ועלות בניה כוללת של 9,400 ₪ למ"ר לדירות מחיר מטרה.

[4] הוצגה סקירה תמציתית של ההלכה בעניין (פסקי דין, החלטות ועדת ערר, שומה מכרעת של הח"מ בגושים 34581, 34582 בבית שמש).

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

- תחשיב חילוץ שווי מ״ר מבונה שוק חופשי:

שווי מ״ר בנוי ממוצע	21,500 ₪
בניכוי מע״מ (1.17)	18,376 ₪
בניכוי יזמות (1.17)	15,706 ₪
עלות בניה כוללת למ״ר דירתי	-9,800 ₪
שווי מ״ר מבונה במעוגל	**5,900 ₪**

- תחשיב חילוץ שווי מ״ר מבונה מחיר מטרה:

שווי מ״ר בנוי ממוצע	15,110 ₪
בניכוי יזמות (1.15)	13,139 ₪
עלות בניה כוללת למ״ר דירתי	-9,400 ₪
שווי מ״ר מבונה במעוגל	**3,700 ₪**

<u>הקלה בקו בניין תת קרקעי לצורך חניות עד גבול המגרש</u>

- כפי שעולה מתקנון תמל/1081 ומנספח הבינוי, התכנית קובעת 2 קומות חניה תת קרקעיות עבור 72 יח״ד, כפי שגם נבנה בפועל. הזזת החניונים מעבר לקו הבניין, נובעת מצורת תכנון הבניינים שהשתנה עקב דרישת הוועדה המקומית לבניית השטח למבני ציבור בנפרד מבנייני המגורים (כשבפועל אין מניעה להוספת מקומות חניה תחת מבנה הציבור).
- לאור זאת, עמדת שמאי המשיבה שחריגת קומת החניון מקו הבניין ביטלה את הצורך בירידה לקומת חניון נוספת, לא נכונה. שינוי תכנוני שכזה לא יוצר חסכון בעלויות בניה, ובטוח שלא יוצר השבחה בפרויקט הנדון (גם לא בפרויקט ״רגיל״), שכאמור נובע מדרישת הוועדה המקומית לפיצול המגרש ולא בשל הוראה מחייבת בתמל/1081.
- ראוי לציין כי בסעיף 6.7(6)(ו) לתמל/1081, נקבע כי ב״יעוד מגורים ד״, ניתן לאחד בין חניונים תת קרקעיים הנמצאים בתאי שטח גובלים, ובמקרה זה, יותר קו בניין צידי ואחורי תת קרקעי אפס, בהתאמה לסמיכות המגרשים. כלומר, בכל מקרה היזם יכול לאחד בין החניונים של מגרשים 40 ו- 41, ולבנות את החניונים עד גבול המגרש, אך יחד עם זאת, ולצורך נוחות הדיירים, בחר להפריד בין החניונים.
- כמפורט בחוות הדעת של האדריכל איל איצקין, הקלה זו פורסמה בכל הפרויקטים שבטיפולו באלעד, מאחר ואין דרך להשיג חניה יעילה מתחת לבניינים, ללא הצמדות לגבול המגרש. בקשה זו רלוונטית למגרש 40 לחלק הצפוני שלו.

<u>הקלה בגובה ברוטו של קומת מגורים - 3.15 מ׳ במקום 3.2 מ׳</u>

- בשומות מכריעות של החמ״מ[5] וכפי שנקבע גם ע״י שמאים מכריעים נוספים, הקלה להגבהת קומת מגורים יוצרת השבחה. כמו כן, בחישוב ההשבחה לתוספת גובה קומת מגורים, אף שמאי לא מקזז את תוספת עלויות הבניה בגין הגבהת הקומה. מכאן שכולם מסכימים כי שינוי מזערי של מספר ס״מ בגובה קומה, אינו משפיע על עלויות הבניה או לכל היותר זניח ביחס להשבחה.
- כמפורט בחוות הדעת של האדריכל איל איצקין, ההקלה הנדונה התבקשה רק לצורך התאמת גובה הקומות למספר מדרגות שלם. ברור ששינוי זה לא משפיע על עלויות הבניה, ואם כבר, הרי שהוא משפיע לרעה על שווי דירות השוק החופשי.
- לאור האמור, מכיוון שהשינוי בגובה קומה לא משפיע על התמורה למ״ר בדירות מחיר מטרה, וכן משפיע לרעה על שווי דירות שוק חופשי, ההקלה לא משביחה.

[5] רחוב הנדיב 99 פרדס חנה כרכור (גו״ח 10102/57), רחוב בית הלל 10 בי ברק (גו״ח 6190/279).

רח׳ בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>הקלה לבניית דירות גן בחזיתות המגרש הפונות לרחוב</u>

- כמפורט בחוות הדעת של האדריכל איל איצקין, ההקלה הנדונה התבקשה בשל דרישת הוועדה המקומית לבניית השטח למבני ציבור בנפרד מבנייני המגורים, כך שנוצר מצב שלא נותרה ברירה אלא למקם דירות גם בקומת הקרקע לכיוון הכביש. יחד עם זאת, מכיוון שההקלה יוצרת שטח חצרות פרטיות שלא היה קיים במצב קודם, כאשר שטח זה משווק במסגרת מחיר מטרה, הובאה בחשבון השבחה הנובעת מתוספת השטחים.
- מקובל מקדם ההשבחה והשטח האקוויוולנטי שהובאו בחשבון בשומת הוועדה (השטח המדויק 83.76 מ"ר).
- תחשיב ההשבחה:

שטח חצרות חזיתיות	84 מ"ר
מקדם השבחה	0.15
שווי מ"ר מבונה מחיר מטרה	₪ 3,700
השבחה (במעוגל)	**₪ 46,600**

<u>הקלה בגובה ברוטו של ק"ק - 3.15 מ' ברוטו במקום 5.5 מ'</u>

- שמאי המשיבה טוענים כי ההקלה להנמכת קומת הכניסה מתייחסת לכלל שטח הקומה ולא רק לשטח המשותף (לובי). עמדת שמאי המשיבה אינה תואמת את הוראות התב"ע ואת נספחי הבינוי והחתכים של תמל/1081.
- סעיף 4.1.2(א)(3) לתקנון התכנית קובע כי קומת קרקע לא תפחת מ- 5.5 מ' ולא תעלה על 6.4 מ', בעוד קומת מגורים לא תפחת מ- 3.2 מ' ולא תעלה על 3.6 מ'.

לאור האמור, מדובר בהקלה לשינוי גובה השטח המשותף בקומת הקרקע (לובי) ולא בכל קומת הכניסה (ניתן להיווכח שהקלה זו לא התבקשה במגרש 41). ההערכה היא שהנמכת גובה לובי הבניין אינה מייצרת השבחה, אלא משפיעה דווקא לרעה על מיצוב פרויקט באשר הוא, וכך גם בפרויקט הנדון. גובה קומת הכניסה והלובי לבניין הינו אחד הגורמים החזקים בעיצוב חווית הכניסה לבניין ומעיד על יוקרה ואיכות הפרויקט. הנמכת תקרת הלובי, מצמצמת את נפח האויר, יוצרת תחושה של צפיפות וסגירות, ומשדרת שהבניין פשוט וסטנדרטי. הקלה להגבהת גובה קומה היא שכיחה, ונמצאה כמשביחה במרבית השומות המכריעות, לעומת ההקלה כאן המבקשת להנמיך את הקומה.

- בהתאם לחוות הדעת של האדריכל איל איצקין, עולה כי ההקלה הנדונה התבקשה בשל דרישת הוועדה המקומית לבניית שטח מבני הציבור בנפרד מבנייני המגורים, מה שהשפיע על חלוקת יח"ד בבניינים, ומכאן גם על החלל הכפול של לובי הכניסה לבניין. בחוות הדעת נאמר כמפורט: העברת שטח מבנה הציבור למבנה נפרד ותכנון דירות מגורים במקום זאת, יצר מצב לפיו אי אפשר היה להשאיר את הגובה כפי שנדרש (בטעות) בתב"ע. יש לציין כי בכל המגרשים ככלל, היו בחזיתות הרחוב שטחי ציבור ו/או שטחי מסחר ואז הדרישה לגובה בק"ק הגיונית. יחד עם זאת, כאשר אין מסחר או מבנה ציבור, הרי שגובה של 5.5 מ' יהווה "פרצה קוראת לגנב" ומן הסתם כולם ינצלו את החלל לקומה נוספת, שלא לטובת הפרויקט. במקרה זה ניתן לטעון שעצם הורדת גובה הקומה אינו יוצר השבחה, אלא ההיפך, מקטין את שווי הדירות.
- לאור האמור לעיל, ובשל העובדה שכמעט כל הדירות בבניינים שבנדון משווקות במסלול "מחיר מטרה", הקלה זו אינה משביחה.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>הקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין קדמיים (40% או 2 מ')</u>

- מתכנית הבקשה להיתר, אפשר להבחין בנקל כי גם ללא אישור ההקלה לחריגה מקווי הבניין, ניתן היה לבנות את כל שטח המרפסות, אך בצורה שיתכן והייתה פוגעת בקו העיצובי של המבנה.
- במקרה הנדון, היזם העדיף לשמור על קו בינוי אחיד, ולמרות שמדובר בשטחים שהתמורה בגינם קבועה, הוא העדיף לייצר פרויקט ברמה עיצובית סבירה, שלא תפגע בשמו הטוב, או כדברי ועדת הערר[6] "שיפור תדמיתו של יזם הבונה דירות איכותיות אינן עניין לחיוב בהיטל השבחה, כפי שמיתוג בניין לשימור אינה עילה לחיוב בהיטל השבחה".
- מכיוון שבבניינים שבנדון כל הדירות, מלבד דירות הפנטהאוז, הינן דירות מחיר מטרה, הקלה זו לא יצרה התעשרות ולפיכך אינה משביחה.
- ראוי לציין כי המרפסות הקדמיות של הבניין הדרומי ומחצית מהמרפסות הקדמיות של הבניין הצפוני חורגות מקו הבניין ב- 1.5 מ', כאשר התקנות מאפשרות חריגה מקו בניין קדמי של 1.2 מ'. כלומר, סך החריגה היא של 30 ס"מ בלבד, ובהתחשב בעובדה שכל המרפסות בבניינים אלה הן של דירות מחיר מטרה, וההקלה לא הוסיפה שטחי מרפסות, ברור כי ההקלה הנדונה לא יצרה השבחה.
- בהתאם להתייחסות עורך הבקשה, אדריכל איל איצקין, שהוצגה בפני, ההקלה להבלטת המרפסות הקדמיות נדרשה כדי לקבל מרפסות סוכה עפ"י דרישת התב"ע ולכן היא אינה יוצרת השבחה.

<u>הקלה בקו בניין צידי מזרחי עד 10%, כולל פתחים</u>

בדומה להקלה בקווי בניין למרפסות, גם הקלה זו לא יצרה שטחים נוספים בפרויקט ולכן, לא יצרה התעשרות. כאמור בחוות הדעת של האדריכל איל איצקין, ההקלה הנדונה התבקשה בשל דרישת הוועדה המקומית לבניית השטח למבני ציבור, בנפרד מבנייני המגורים (מאפשרת לקבל מספיק שטח למבנה ציבור נפרד). כך או אך, ההקלה הנדונה לא הוסיפה שטחים או השפיעה על דירות שוק חופשי ולכן היא אינה משביחה את המקרקעין.

<u>הקלה בגובה חלל כפול של עד 6.3 מ' במקום 3.2 מ'</u>

- סעיף 4.1.2(א)(3)(ב) לתקנון תמל/1081 קובע כי "גובה ברוטו לקומת מגורים טיפוסית לא יפחת מ- 3.2 מ' ולא יעלה על 3.6 מ'", כאשר שתי קומות הדופלקסים בגובה ברוטו ממוצע של 3.15 מ', כמו יתר הקומות בבניין. כלומר, שטח החלל הכפול לא שינה את גובה הקומות בדופלקס, אלא רק ביטל חלק מהרצפה של הקומה העליונה, קרי שינוי פנימי המותר לביצוע גם ללא צורך בהקלה. בהתאם לכך, החלל הכפול אינו מהווה סטיה מהתכנית ולכן, מלכתחילה לא היה צורך בבקשת הקלה.
- גם לפי חוות דעת האדריכל איל איצקין, ההקלה הנדונה לא מחויבת עפ"י החוק והתקנות ונעשתה עפ"י דרישת הצוות המקצועי "ליתר בטחון". מעבר לכך, בהתאם לחוות הדעת, עפ"י דרישת הצוות המקצועי, האדריכל נאלץ להנמיך את התקרה של החלל הכפול, כדי לא לאפשר סגירה עתידית של הקומה. בהתאם לכך, גם אם הייתה יכולה להיות השבחה, הרי שהיא נמנעת בגלל דרישה זו, ואפילו הפוך מזה, שהרי התקרה הנוספת כרוכה בעלות נוספת.

[6] ערר מרכז 8022-04-25 הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים נ' קשת אלומיניום בע"מ.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

9.4. <u>תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>

<u>הקלה להפרדת מבנה ציבור</u>

ההשבחה בגין ההקלה שבנדון לא נבחנה ע"י המשיבה, במסגרת המימוש בהיתר הבניה הנוכחי. השבחה זו תבחן במועד אישור הבקשה להיתר להקמת מבנה הציבור או בעת הגשת תכנית שינויים לבקשה הנוכחית, לאור המפורט בפרוטוקול הבקשה מיום 06.11.2024, לפיו יש להגיש את הבקשה למבנה הציבור בבקשה להיתר נפרדת ממבני המגורים.

<u>ערכי שווי</u>

- שמאי המבקשת לא ערכו כלל סקר מחירים. שמאי המבקשת מביאים בחשבון עלויות בניה על הרף הגבוה מאוד. ביסוס לעלויות הבניה שהובאו בחשבון בשומת המשיבה בסך 8,300 ₪ למ"ר, ניתן למצוא בשומה מכרעת של מר דוד בריל למגרש 27 בתמל/1081, רובע A אלעד (חלק מחלקה 45 בגוש 5763), למועד קובע 19.09.2023, בהתבסס על בטאון דקל 9/23, כמפורט:

עלויות ישירות (*)	5,640 ₪
העמסת שטחי שירות (5%)	282 ₪
סה"כ עלויות בניה ללא חניות תת"ק	5,922 ₪
תוספת עלויות חניה תת"ק	900 ₪
עלות בניה ישירה לפני עקיפות	6,822 ₪
עלות בניה בתוספת עלויות עקיפות	8,186 ₪
עלות בניה למ"ר במעוגל	**8,100 ₪**

(*) כולל שטח עיקרי + ממ"ד + חדר מדרגות + מחסן.

- לעניין עלויות הבניה, יש לציין כי מדובר בבניין משולב של מחיר מטרה ובסטנדרט בניה באזור של קהילה חרדית ובניה נמוכה עד 8 קומות, שהיא בניה זולה יותר. כמו כן, מדובר במספר בניינים שנבנים יחד במקביל, דבר שיכול גם כן להוזיל עלויות.

<u>הקלה בקו בניין תת קרקעי לצורך חניות עד גבול המגרש</u>

- עפ"י תכנית הבקשה להיתר, אכן ישנה הצמדות לגבול המגרש לצורך הקמת חניות.
- בעת בחינת מהות ההקלה הנדונה, הוסבר ע"י הוועדה כי השינויים בחניונים, כולל הצמדות לגבול המגרש או קומות, מצריכים הגשת בקשה להקלה, ולא ניתנים מאליהם.
- בתקנון תמל/1081 רשום כי ניתן להגדיל את שטחי החניה והמשמעות היא כי לצורך כך נדרשת הקלה.

<u>הקלה בגובה ברוטו של קומת מגורים - 3.15 מ' במקום 3.2 מ'</u>

- אין הוכחה לירידת ערך לדירות בגין הקטנת גובה קומה. עפ"י תקנות התכנון והבניה, גובה מינימלי לקומת מגורים הינו 2.5 מ', כאשר הגובה המבוקש בהקלה הינו 3.15 מ'.
- במקרה הנדון ההנמכה הינה 5 ס"מ בלבד, כאשר הגובה המבוקש אינו הגובה המינימלי עפ"י התקנות, כך שאין סבירות לפגיעה בשווי, אלא רק חסכון בעלויות, ומכאן חיוב ההשבחה.
- היזם הוא שמבקש את ההפחתה בגובה, ולכן נראה שגם היזם לא חזה פגיעה בשווי הדירות. מבחינת השוק החרדי, שומר השבת והמצוות, כל ירידה בגובה המבנה דווקא מהווה יתרון. במגבלות השבת וימי חג, כשיש צורך לנוע במדרגות ולא במעלית, יש יתרון לפחות מדרגות. היזם שמכיר את הציבור אליו הוא מכוון את המכירות באלעד, מעדיף לבנות בצורה שיהיה לו קל יותר למכור דירות, ועל הדרך גם יחסוך בעלויות ניכרות.
- לעניין ההפחתה לגובה הקומה, יש גם משמעות מבחינת מיקום הנכס. במגורי יוקרה כשיש מעלית בבניין, יש יתרון להגדלת גובה קומה, וזו יוצרת השבחה. לעומת זאת, באזורים עם חתך סוציו-אקונומי נמוך יותר, יש יתרון להפחתה מסוימת בנפח הדירה, המאפשרת חיסכון בעלויות החימום/קירור, ובכך יוצרת השבחה.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

- כביסוס לטענה כי הנמכת קומה לא יוצרת פגיעה בשווי באלעד, הוצגה השוואה של נתוני מכר דירות בפרויקט ללא הנמכה גובה קומה, לעומת פרויקט עם הקלה להנמכת גובה קומת מגורים, כמפורט:

<u>עסקאות מכירה בפרויקט של חברת אלמוג - הנמכת גובה ברוטו של קומת מגורים</u>

תאריך	גו"ח	קומה	שטח (מ"ר)	מחיר	שווי למ"ר
25/06/2024	5761/51	3/10	146	₪ 3,284,999	₪ 22,500
09/06/2024	5761/51	6/10	146	₪ 3,299,999	₪ 22,603
09/06/2024	5761/51	5/10	146	₪ 3,289,999	₪ 22,534
11/04/2024	5761/51	8/10	212	₪ 4,649,999	₪ 21,934
11/04/2024	5761/51	4/10	143	₪ 3,259,999	₪ 22,797
31/03/2024	5761/51	4/10	146	₪ 3,379,999	₪ 23,151
18/03/2024	5761/51	8/10	253	₪ 4,799,999	₪ 18,972
21/02/2024	5761/51	2/10	140	₪ 3,540,000	₪ 25,286
25/12/2023	5761/51	2/10	140	₪ 3,310,000	₪ 23,643
25/12/2023	5761/51	8/10	213	₪ 4,150,000	₪ 19,484
06/12/2023	5761/51	2/10	146	₪ 3,899,999	₪ 26,712
ממוצע					₪ **22,692**

<u>עסקאות מכירה בפרויקט של חברת ברזאני - ללא הקלה לגובה של קומת מגורים</u>

תאריך	גו"ח	קומה	שטח (מ"ר)	מחיר	שווי למ"ר
19/07/2024	5762/31	4/7	125	₪ 2,656,287	₪ 21,250
19/06/2024	5762/34	1/7	125	₪ 2,775,000	₪ 22,200
19/03/2024	5762/31	5/7	125	₪ 2,652,000	₪ 21,216
05/03/2024	5762/33	4/7	125	₪ 2,670,000	₪ 21,360
07/02/2024	5762/31	2/7	125	₪ 3,100,000	₪ 24,800
05/02/2024	5762/34	1/7	125	₪ 2,770,000	₪ 22,160
28/09/2023	5762/31	7/7	125	₪ 3,096,000	₪ 24,768
ממוצע					₪ **22,536**

לאור האמור לעיל, בוודאי שיש לחייב השבחה בגין חסכון בעלויות בלבד, ללא קיזוז פגיעה בשווי הדירות שלא קיימת.

<u>הקלה בגובה ברוטו של ק"ק - 3.15 מ' ברוטו במקום 5.5 מ'</u>

- סעיף 4.1.1 א' 3 בהוראות התכנית, קובע באופן ברור כי הגובה המינימלי לקומת הקרקע הוא 5.5 מ'.
- במקרה הנדון היזם בעצמו ביקש הקלה להנמכת גובה קומת הקרקע, וההסבר לאישורה בוועדה היה: "ההקלה מאפשרת ניצול מלוא זכויות הבניה בתכנון מיטבי". ההקלה מבוקשת בק"ק על מנת לקבל את מספר היחידות המותר, ולבנות דירות ומעליהן דירות נוספות בתכנון מיטבי.
- תחשיב ההשבחה להקלה נערך בהתאם לשומה מכרעת של דוד בריל במגרש 27 עפ"י תמל/1081 (חלק מחלקה 45 בגוש 5763).

<u>הקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין קדמיים (40% או 2 מ')</u>

- משמעות ההקלה- תוספת של עד 2 מ' למרפסת זיז, להנאת ושיפור תכנון דירות המגורים.
- במקרה הנדון הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון 8% (מקדם שווי מרפסות 0.40 כפול מקדם השבחה 0.20), המגלם שיפור תכנון וניצול זכויות מיטבי, גמישות תכנונית ופונקציונליות. ביסוס למקדם השווי למרפסת ולמקדם ההשבחה ניתן למצוא בשומה מכרעת של מר דוד דדון לנכס באופקים.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

- ההקלה חושבה רק לשטח החורג ולא לכלל המרפסת, כשלמעשה הדירה לה משויכת המרפסת נהנית מכלל השטח ומתכנון פונקציונלי.
- טענת שמאי המבקשת כי אין כלל התעשרות מהרחבת המרפסות, כיוון שמדובר בדירות מחיר מטרה, מעידה על אי הבנת מנגנון חישוב מחיר הדירות כפי שתואר במכרז. שטח המרפסת המבוקש משפיע על שווי דירה במחיר מטרה, במקדם התואם את השוק החופשי. בנוסף, ההנחה למחיר מטרה נגזרת מהשווי המחושב עפ"י הנוסחה במכרז, כאשר ליזם יש אינטרס למקסם רווחים. כמובן שיש לחשב השבחה בגין ההקלה הנדונה גם עבור דירות מחיר מטרה. אף יזם לא יבקש הקלה ויבנה תוספת שטחים / מרפסות, אם היא לא רווחית כלכלית.

<u>הקלה בקו בניין צידי מזרחי עד 10%, כולל פתחים</u>

- בבחינת תשריט ההיתר שאושר, ניתן לראות בבירור כי קיימת סטיה של מרפסות ושטח עיקרי, מעבר לקו בניין צידי מזרחי, בחלק מקומות הבניין. כל חריגה הינה בין עשרות סנטימטרים למטרים בודדים, כאשר בחיבור השטחים יחד התקבל סך השטח לחיוב, בחלוקה לעיקרי ומרפסות.
- לגבי הטענה כי החריגה מקו הבניין נעשתה מאילוצים, נראה כי נעשתה דווקא בצד הבניין המרוחק ממבנה הציבור המתוכנן. ניתן לראות כי החריגה מביאה את התכנון ואת ניצול השטחים למיטבי (עיקרי ומרפסות), כאשר דרישת הפרדת מבנה הציבור ממבנה המגורים דווקא מיטיבה עם היזם ומשפרת את רווחיותו מהדירות.
- בניגוד לטענת שמאי המבקשת, בניית מבנה הציבור בנפרד מהפרויקט לא נדרשה ע"י הוועדה, אלא ע"י המבקשת, כמפורסם בהקלות המבוקשות. ההשבחה בגין ההקלה להפרדת מבנה ציבור לא נבחנה ע"י המשיבה בנפרד, למרות שזו יוצרת פרטיות ויתרון תכנוני, לאור הפרדת השימושים.

<u>הקלה בגובה חלל כפול של עד 6.3 מ' במקום 3.2 מ'</u>

- עפ"י הוראות התכנית, גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.6 מ'.
- הבקשה לייצר חלל כפול (גם אם נבנה עם הנמכות מסוימות לבקשת הצוות המקצועי), הינה בחירה כלכלית של היזם, כדי להעלות את הרווחיות והיוקרתיות של הדירות, ולא היוותה אילוץ מבחינתו.
- ברחבי אלעד היו יזמים שבחרו לבנות את קומות הדופלקס ללא בקשה להקלה כזו, ובהתאם לא חיובו בגינה.
- דוגמא לחיוב בהקלה מסוג זה באלעד, ניתן למצוא בשומה מכרעת של מר אלי כהן (גו"ח 5762/39).

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10. הכרעה

הנכס הנדון מהווה את מגרש מספר 40 בתכנית תמל/1081 "הרחבת העיר אלעד" בייעוד מגורים ד'. המימוש המבוקש הינו בדרך של בקשה להיתר, הכוללת הקלות. הפרויקט כולל דירות המשווקות בחלקן (80%) במסגרת מחיר מטרה (מחיר למשתכן) ובחלקן (20%) בשוק החופשי.

בפסקי דין ובהחלטות ועדת ערר שדנו באופן חישוב היטל השבחה בפרויקטים הכוללים דירות במסלול מחיר מטרה, נקבע בתמצית כי, יישום עיקרון ההתעשרות מוביל לתוצאה ברורה וחד משמעית, לפיה במסגרת שומת היטל השבחה, יש להביא בחשבון את מגבלות תכנית מחיר מטרה.

בפסק דין[7] שהתקבל ביום 16.05.2023 ע"י בית המשפט המחוזי בתל-אביב - יפו, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, נקבע בין היתר, כדלקמן:

> *"60. אסכם ואומר, כאשר אנו מבקשים לצקת תוכן להוראות התוספת השלישית בכלל, ולתיבה "כאילו נמכרו בשוק חופשי" בפרט, הרי תוכן זה אמור להיגזר מעקרונות היסוד העומדים בבסיס היטל ההשבחה, ובפרט עקרון ההתעשרות. מכאן, כאשר האקט התכנוני אינו מגלה התעשרות למשיבות, יש מקום לפרש את התיבה "כאילו נמכרו בשוק חופשי", כמשקפת את שווי המקרקעין בשוק הדירות שנמכרות במחיר למשתכן, ולא בשוק הדירות הכללי, או לחלופין, כמשקפת את שווי המקרקעין כאילו נמכרו הדירות בשוק החופשי תחת מגבלת המחיר למשתכן"*

לאור עקרון ההתעשרות, הדרך הנכונה ביותר להערכת ההשבחה במקרה זה, היא לבחון את אופן מימוש כל אחת מההקלות בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, תוך התייחסות למסלול השיווק אליו משויכות הדירות שהושבחו מההקלות. דהיינו, ההשבחה להקלות המיוחסת לדירות המיועדות למכירה במסלול מחיר מטרה, תיבחן בהתאם לשווין ובכפוף למגבלות ולתנאים שנקבעו לגביהן וההשבחה עבור הקלות המיוחסות לדירות המיועדות למכירה בשוק החופשי, תיבחן בהתאם לשווין בשוק החופשי, הכל בהתאם למסמך "הצהרה על דירות - לפי מכרז מחיר מטרה" (טופס ג'4) חתום מיום 28.09.2025, שהוצג בפני ע"י שמאי המבקשת, ובהתחשב במימוש המבוקש. ככל שאושרו הקלות שההשבחה מכוחן מיוחסת לכלל הפרוייקט, הן תיבחנה ביחס לשווי משוקלל בפרויקט.

שמאי הצדדים חישבו את ההשבחה בשיטת הדלתא. בהתחשב במימוש המבוקש, אני מקבל את הסכמת הצדדים בנושא.

[7] עמ"ן 39445-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.1. <u>ערכי שווי</u>

- שמאי הצדדים העריכו שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ.
שמאי המשיבה מביאים בחשבון שווי של 7,400 ₪ למ"ר מבונה בדירות שוק חופשי, שווי של 5,140 ₪ למ"ר מבונה בדירות מחיר מטרה, ושווי משוקלל של 5,260 ₪ למ"ר מבונה במגרש 40.
שמאי המבקשת מביאים בחשבון שווי של 5,900 ₪ למ"ר מבונה בדירות שוק חופשי ושווי של 3,700 ₪ בדירות מחיר מטרה.
הצדדים מסכימים לגבי השווי למ"ר בנוי, הן בשוק החופשי (21,500 ₪ כולל מע"מ) והן במחיר מטרה (15,110 ₪ ללא מע"מ), וכן לגבי שיעור ההפחתה ליזמות (17% בשוק חופשי, 15% במחיר מטרה). המחלוקת בין הצדדים מתייחסת לעלות הבניה שיש להביא בחשבון. שמאי המשיבה מביאים בחשבון עלות בניה של 8,300 ₪ למ"ר בשוק חופשי ו- 8,000 ₪ למ"ר במחיר מטרה. שמאי המבקשת טוענים כי מאחר שהפרויקט הנדון כולל 2 קומות חניה תת קרקעיות המגדילות את עלויות הבניה באופן משמעותי, יש להביא בחשבון עלות בניה של 9,800 ₪ למ"ר בשוק חופשי ו- 9,400 ₪ למ"ר במחיר מטרה.
- בבחינת עלויות הבניה בהתאם למחירון דקל נכון לחודש אוגוסט 2024 ובהצמדה למדד תשומות הבניה למועד הקובע, עלות בניה ישירה (שטח עיקרי + ממ"ד + מחסן + חדר מדרגות) בגובה 9-15 קומות הינה בסך 5,745 ₪ למ"ר עילי. לאחר העמסת שטחים משותפים (20%), עלות הקמת מרפסת בסך 1,785 ₪ למ"ר, עלות הקמת חניה בסך 2,750 ₪ למ"ר, העמסת עלויות עקיפות ובצ"מ בשיעור של 25%, אני מקבל את עלות הבניה הכוללת כבשומת המבקשת בסך 9,800 ₪ למ"ר בדירות שוק חופשי, ו- 9,400 ₪ למ"ר בדירות מחיר מטרה, בהתחשב ברמת הגמר בדירות אלה.
לאור האמור, ובהתחשב בהסכמות שמאי הצדדים המקובלות עלי, מוערך שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ, כדלקמן:

תאור	שוק חופשי	מחיר מטרה
שווי למ"ר בנוי (כולל מע"מ)	21,500 ₪	
בניכוי מע"מ (17%)	18,376 ₪	15,110 ₪
בניכוי רווח יזמי (*)	15,706 ₪	13,139 ₪
עלויות בניה כוללות למ"ר דירתי	9,800 ₪	9,400 ₪
שווי מ"ר מבונה	5,906 ₪	3,739 ₪
ובמעוגל	**5,900 ₪**	**3,740 ₪**

(*) 17% - שוק חופשי, 15% - מחיר מטרה.

שווי מ"ר מבונה משוקלל, לדירות שוק חופשי ולדירות מחיר מטרה, מוערך כדלקמן:

מהות	מס' דירות	משקל יחסי	שווי מ"ר מבונה	שווי מ"ר מבונה משוקלל
דירות "שוק חופשי"	4	0.0555	5,900 ₪	**328 ₪**
דירות "מחיר מטרה"	68	0.9444	3,740 ₪	**3,532 ₪**
שווי מ"ר מבונה משוקלל	**72**			**3,860 ₪**

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.2. <u>הקלה בקו בניין תת קרקעי לצורך חניות עד גבול המגרש</u>

- לעמדת שמאי המשיבה, ההקלה אפשרה לתכנן את החניות הנדרשות בשתי קומות מרתף במקום שלוש, כך שההשבחה מתבטאת בעלות הקמת קומת המרתף השלישית שנחסכה. שמאי המבקשת טוענים כי, ההקלה אינה משביחה, שכן גם ללא ההקלה ניתן היה לממש את החניות הנדרשות בשתי קומות מרתף, כפי שעולה מתקנון תמל/1081 ונספח הבינוי, הקובעים 2 קומות חניה תת קרקעיות עבור 72 יח"ד. לטענת שמאי המבקשת, הזזת החניונים מעבר לקו הבניין, נבעה מצורת תכנון הבניינים שהשתנה עקב בניית מבני הציבור בנפרד מבנייני המגורים.
- מעיון בתכנית הבקשה להיתר, עולה כי, ניתן היה לממש את מלוא החניות הנדרשות במסגרת קווי הבניין בשתי קומות מרתף, ולכן איני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי, ההשבחה מתבטאת בחיסכון בעלויות להקמת קומת מרתף שלישית.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, החריגה בקו הבניין התת קרקעי הינה אך ורק בגבולו הצפוני של המגרש. חריגה זו מקווי הבניין, אפשרה הסטה צפונה של החניות בקומת המרתף העליונה, ובהתאם לכך, הסטה צפונה גם של דירות הגן העורפיות שבאותה קומה (פונות לדרום, במגרש משופע מצפון לדרום). ללא הסטת דירות הגן צפונה, לא ניתן היה לממש את מלוא שטח חצרותיהן כמבוקש, זאת עקב מיקומה של רמפת הגישה למרתפי החניה ומיקומן של "חניות למבני ציבור".

לאור האמור לעיל, ההקלה מאפשרת הגדלת שטח חצרות דירות הגן העורפיות, הממוקמות במפלס החניון העליון, כתוצאה מטופוגרפית המגרש.

- בהתאם לטופס ג'4 שהוצג בפני, כל דירות הגן הינן דירות מחיר מטרה. עפ"י חוזה הבניה וחוברת המכרז הנדון, שווי חצר המוצמדת לדירות במחיר מטרה, יחושב ביחס לשווי מ"ר בנוי מחיר מטרה, במקדמים כמפורט: עד שטח של 30 מ"ר - מקדם 0.30, בין 31 מ"ר ל- 60 מ"ר - מקדם 0.20, בין 61 מ"ר ועד 120 מ"ר - מקדם 0.10, מעל 121 מ"ר - לא תחול גביה כלל.
- בהתאם לטופס ג'4, שטח חצרות דירות הגן במפלס החניה התת-קרקעי הינו כמפורט:
  בבניין 1: דירה 1 - 72.5 מ"ר, דירה 2 - 73.81 מ"ר.
  בבניין 2: דירה 1 - 161.23 מ"ר, דירה 2 - 72.50 מ"ר.
- בהתאם למדידה גרפית שערכתי על גבי תכנית הבקשה להיתר[8], שטח החצרות הנוספות שהתאפשר לניצול מהחריגה, הינו כ- 30 מ"ר לכל אחת מדירות הגן, למעט דירה אחת לה צמודה חצר בשטח של כ- 161 מ"ר, בה שטח החצר הנוספת הינו כ- 40 מ"ר.
- להלן חישוב תוספת שטח החצר שהתאפשרה לניצול, בחלוקה לפי מקדמי החצר שנקבעו בחוזה הבניה וחוברת המכרז כאמור, ובהתחשב בשטח החצר הכולל בכל דירה:

בניין	דירה	סה"כ שטח חצר (מ"ר)	שטח חצר שנוספה (מ"ר)	שטח חצר ללא תוספת (מ"ר)	שטח חצר לחיוב עד 60 מ"ר (מקדם חצר 0.20)	שטח חצר לחיוב בין 60 ל- 120 מ"ר (מקדם חצר 0.10)
1	1	72.5	30	42.5	17.5	12.5
	2	73.81	30	43.81	16.2	13.81
2	1	161.23	40	121.23	0.0	0
	2	72.5	30	42.5	17.5	12.5
סה"כ					**51.19**	**38.81**

[8] יצוין כי, מספור הבניינים אינו תואם לטופס ג'4. ציון הדירות הינו לפי טופס ג'4 ולא לפי מספור הבניינים בתכנית הבקשה להיתר.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

- לאור האמור, להלן פירוט חישוב שווי מ״ר מבונה לחצרות דירות הגן שנוספו:

- <u>חצר בשטח 31 מ״ר עד 60 מ״ר</u>

שווי מ״ר בנוי מחיר מטרה	₪ 15,110
מקדם שווי	0.20
מחיר מ״ר חצר בהתאם לתנאי החוזה	₪ 3,022
בניכוי רווח יזמי (15%)	₪ 2,628
עלות כוללת לפיתוח חצר	₪ 750-
שווי מ״ר מבונה חצר	₪ **1,878**

- <u>חצר בשטח 61 מ״ר עד 120 מ״ר</u>

שווי מ״ר בנוי מחיר מטרה	₪ 15,110
מקדם שווי	0.10
מחיר מ״ר חצר בהתאם לתנאי החוזה	₪ 1,511
בניכוי רווח יזמי (15%)	₪ 1,314
עלות כוללת לפיתוח חצר	₪ 750-
שווי מ״ר מבונה חצר	₪ **564**

בהתאם לתמחור החצרות שנקבע בתנאי המכרז ובחוזה הבניה, לא תשולם כל תמורה בגין חצר העולה על 120 מ״ר לדירה.
בדירה 1 בבניין 2, שטח החצר לניצול, טרם אישור ההקלה, עולה על 120 מ״ר, כך שתוספת שטח החצר כרוכה בעלות פיתוח, בגינה לא מתקבלת כל תמורה. לפיכך, מההשבחה הגולמית שתתקבל, תופחת עלות הפיתוח העודפת בגין שטח החצר שנוספה בדירה 1 בבניין 2, בסך 40 מ״ר.

- תחשיב ההשבחה:

תיאור	שטח (מ״ר)	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
חצרות דירות גן בשטח 31 מ״ר עד 60 מ״ר	51.19	₪ 1,878	₪ 96,135
חצרות דירות גן בשטח 61 מ״ר עד 120 מ״ר	38.81	₪ 564	₪ 21,889
סה״כ השבחה גולמית			₪ 118,024
הפחתת עלות פיתוח עודפת (40 מ״ר X 750 ₪ למ״ר)			₪ 30,000 -
סה״כ השבחה			₪ **88,024**

10.3. <u>הקלה בגובה ברוטו של קומת מגורים - 3.15 מ׳ במקום 3.2 מ׳</u>

- לעמדת שמאי המשיבה, ההקלה מעלה את שווי הדירות בשוק החרדי, מבחינת נוחות עלייה במדרגות וחסכון בעלויות חימום/קירור, עקב הפחתת נפח הדירות. יחד עם זאת, ההקלה חושבה רק בגין החסכון בעלויות בניה עקב הקטנת הנפח, שהוערכה על-ידם כחסכון של 600 ₪ למ״ר, לכל השטח העיקרי בשני הבניינים (6,609 מ״ר) כפול הגובה המופחת (0.05 מ׳), ובהתחשב בשוליות במקדם 0.90.
שמאי המבקשת טוענים כי, ההקלה אינה משביחה שכן, הקטנת גובה הקומות פוגעת בשווי דירות השוק החופשי (התמורה לדירות מחיר מטרה לא משתנה). כביסוס ניתן לראות כי, בשומות מכריעות רבות נקבעה השבחה להגבהת קומה, וזאת ללא קיזוז תוספת עלויות הבניה (במיוחד במקרה הנדון בו מדובר בשינוי מזערי של מספר ס״מ בגובה קומה). לטענת שמאי המבקשת, בהתאם לחוות דעת אדריכל הפרויקט, ההקלה התבקשה רק לצורך התאמת גובה הקומות למספר מדרגות שלם.
- איני מקבל את טענת אדריכל הפרויקט כי, ההקלה נדרשה לצורך התאמת גובה הקומות למספר מדרגות שלם, שכן בהתאם לתקנות התכנון והבניה, נקבע טווח לרום מדרגה תקני, המאפשר גמישות תכנונית מספקת.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

ככלל, השבחה מיוחסת להגדלת גובהן של דירות ולא להנמכתן. במקרה זה, ניתן לייחס לכל היותר חיסכון מזערי בעלויות הבניה כתוצאה מהנמכת גובה הדירות ב- 5 ס"מ, וזאת ביחס לדירות במסלול מחיר מטרה, שהתמורה בגינן קבועה ואינה מושפעת מהגובה הפנימי של הדירה. מנגד, חסכון זניח זה מתקזז עם הפגיעה בערכן של דירות השוק החופשי, שהינן דירות הפנטהאוז היקרות בבניין, אשר גובהן הונמך אף הוא ב- 5 ס"מ.
לאור האמור, אני סבור כי בנסיבות המקרה הנדון לא חלה השבחה.

10.4. <u>הקלה לבניית דירות גן בחזיתות המגרש הפונות לרחוב</u>

- בהוראות התכנית נקבע כי "יותרו דירות גן הפונות לעורף. לא יותרו דירות גן בחזיתות המגרש הפונות לרחוב".
- שמאי הצדדים חישבו את ההשבחה לשטח חצרות דירות הגן בחזית המגרש (כולן דירות מחיר מטרה), המתבטא במקדם השבחה 0.15. המחלוקת היא לגבי שווי למ"ר מבונה מחיר מטרה, כפי שצוין בסעיף 10.1 לעיל.
- אני מקבל את הסכמת הצדדים כי, ההקלה מאפשרת את הצמדת החצרות לדירות הפונות לחזית, באופן המאפשר הקמת דירות הגן.
בהתחשב בטופוגרפית המגרש, דירות הגן בעורף המגרש ניתנות למימוש במפלס 3.15-, שהוא המפלס הנמוך ממפלס קומת הכניסה מכיוון הרחוב ובו אכן מומשו דירות גן. במפלס 0.00 לא ניתן לממש דירות גן בעורף המגרש, שכן מנקודת המבט של עורף המגרש מדובר בקומה השנייה (קומה שמעל דירות הגן המבוקשות בעורף).
לאור האמור, אלמלא ההקלה, לא הייתה קיימת אפשרות להקים כלל דירות גן במפלס הרחוב. מכאן שההקלה מאפשרת את עצם הקמתן של דירות גן במפלס זה.
בהתאם, ההשבחה תחושב למלוא שווי חצרות דירות הגן בחזית המגרש.
- בהתאם לטופס ג'4, כל דירות הגן הינן דירות במחיר מטרה. כאמור, עפ"י חוזה הבניה וחוברת המכרז, שווי חצר המוצמדת לדירות במחיר מטרה, יחושב ביחס לשווי מ"ר בנוי מחיר מטרה, במקדמים כמפורט: עד שטח של 30 מ"ר - מקדם 0.30, בין 31 מ"ר ל- 60 מ"ר - מקדם 0.20, בין 61 מ"ר ועד 120 מ"ר - מקדם 0.10, מעל 121 מ"ר - לא תחול גביה כלל.

לאור האמור לעיל, להלן חלוקת שטח החצרות שתובא בחשבון לצורך חישוב שווין:

בניין	דירה	סה"כ שטח חצר (מ"ר) [9]	שטח חצר (מ"ר) במקדם 0.30	שטח חצר (מ"ר) במקדם 0.20	שטח חצר (מ"ר) במקדם 0.10
1	4	203.18	30	30	60
	5	125.93	30	30	60
2	4	117.61	30	30	57.61
	5	142.43	30	30	60
סה"כ		**589.15**	**120**	**120**	**237.61**

[9] בהתאם לטופס ג'4 וכבשומות הצדדים.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

- להלן שווי מ״ר מבונה שיובא בחשבון לחצרות דירות הגן, בהתאם לשטחן:

- <u>חצר בשטח עד 30 מ״ר</u>

שווי מ״ר בנוי מחיר מטרה	15,110 ₪
מקדם שווי	0.30
מחיר מ״ר חצר בהתאם לתנאי החוזה	4,533 ₪
בניכוי רווי יזמי (15%)	3,942 ₪
עלות פיתוח חצר	750- ₪
שווי מ״ר מבונה חצר	**3,192** ₪

- <u>חצר בשטח 31 מ״ר עד 60 מ״ר</u>

שווי מ״ר בנוי מחיר מטרה	15,110 ₪
מקדם שווי	0.20
מחיר מ״ר חצר בהתאם לתנאי החוזה	3,022 ₪
בניכוי רווי יזמי (15%)	2,628 ₪
עלות פיתוח חצר	750- ₪
שווי מ״ר מבונה חצר	**1,878** ₪

- <u>חצר בשטח 61 מ״ר עד 120 מ״ר</u>

שווי מ״ר בנוי מחיר מטרה	15,110 ₪
מקדם שווי	0.10
מחיר מ״ר חצר בהתאם לתנאי החוזה	1,511 ₪
בניכוי רווי יזמי (15%)	1,314 ₪
עלות פיתוח חצר	750- ₪
שווי מ״ר מבונה חצר	**564** ₪

- בהתאם לתמחור החצרות שנקבע בתנאי המכרז ובחוזה הבניה, לא תשולם כל תמורה בגין חצר העולה על 120 מ״ר לדירה . לפיכך, מההשבחה הגולמית תופחת עלות פיתוח החצרות העולות על 120 מ״ר לדירה, בגינן לא מתקבלת כל תמורה. לאור זאת, תופחת עלות עודפת ביחס לדירה 4 בבניין 1 לשטח של 83.18 מ״ר, ביחס לדירה 5 בבניין 5 לשטח של 5.93 מ״ר וביחס לדירה 5 בבניין 2 לשטח של 22.43 מ״ר, ובסה״כ 111.54 מ״ר.
- בהכרעתי הנוספת באותו מכרז למגרש 41 (בה מייצגים בפני שמאי הצדדים בתיק דנן), טענו בפני שמאי המשיבה ביחס להקלה זהה, כי במצב הקודם, החצרות שימשו כשטח לכלל דיירי הבית, אשר יש להביאו בחשבון במקדם שווי 5%.

אני מקבל עמדה זו, ולפיכך במצב קודם, יובא בחשבון שווי החצר, כחצר משותפת לכלל דיירי הבניין, במקדם שווי 5% משווי מ״ר מבונה משוקלל.

- תחשיב ההשבחה:

תיאור	שטח (מ״ר)	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
חצרות דירות גן עד שטח 30 מ״ר	120.00 מ״ר	3,192 ₪	388,040 ₪
חצרות דירות גן בשטח 31 מ״ר עד 60 מ״ר	120.00 מ״ר	1,878 ₪	225,360 ₪
חצרות דירות גן בשטח 61 מ״ר עד 120 מ״ר	237.61 מ״ר	564 ₪	134,012 ₪
סה״כ השבחה גולמית			747,412 ₪
בהפחתת עלות פיתוח עודפת (111.54 מ״ר X 750 ₪ למ״ר)			83,665 ₪ -
בהפחתת חצר משותפת במצב קודם (589.15 מ״ר X 3,860 ₪ X 5%)			113,706 ₪ -
סה״כ השבחה			**550,041** ₪

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.5. <u>הקלה בגובה ברוטו של קומת הקרקע - 3.15 מ' במקום 5.5 מ'</u>

- לעמדת שמאי המשיבה, ההשבחה מתבטאת במקדם שיפור תכנון בשיעור 7% לשטח העיקרי של דירות המגורים בקומת הקרקע (983.56 מ"ר), המהוות כולן דירות במחיר מטרה.

שמאי המבקשת טוענים כי, בהתאם להוראות תמל/1081 שטח קומת מגורים טיפוסית לא יפחת מ- 3.2 מ' ולא יעלה על 3.6 מ'. בהתאם לכך ההוראה בתכנית לגובה מינימלי של 5.5 מ' בקומת הקרקע, מתייחסת לשטח המשותף בקומת הקרקע (לובי), כאשר הנמכתו אינה מייצרת השבחה, אלא דווקא משפיעה לרעה על מיצוב הפרויקט.

- המחלוקת בין הצדדים מתמקדת בשאלה האם ההקלה יצרה שיפור תכנוני בדירות בקומת הקרקע. בהתאם לטופס ג'4 שהוצג בפני, כל הדירות בקומת הקרקע משווקות במסלול מחיר מטרה. בדירות מחיר מטרה, מחיר המכירה הינו קבוע, כפי שנקבע מראש בתנאי המכרז, ואינו מושפע מאיכות התכנון. בהתאם לכך, ההקלה לא יוצרת התעשרות ולכן לא חלה השבחה במקרה זה.

10.6. <u>הקלה בקווי בניין קדמיים לבניית מרפסות</u>

- לעמדת שמאי המשיבה, ההקלה מהווה שיפור תכנוני במקדם השבחה 0.20, עבור שטח המרפסות החורג מקווי הבניין, מעבר ל- 1.2 מ' המותר. מובא בחשבון מקדם שווי 0.40 למרפסות ושווי משוקלל (שוק חופשי ומחיר מטרה) בסך 5,260 ₪ למ"ר מבונה במגרש הנדון.

שמאי המבקשת טוענים כי, השיפור התכנוני הנדון חל רק בדירות מחיר מטרה[10], ומכיוון שהתמורה בהן קבועה, לא קיימת השבחה. לטענתם, היזם ביקש את ההקלה למרות שאינה משביחה, על מנת לייצר פרויקט ברמה עיצובית סבירה. כמו כן, בהתאם לחוות דעת האדריכל, ההקלה נועדה לקבל מרפסות סוכה הנדרשות עפ"י התב"ע ולכן אינה משביחה.

- אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי, ההקלה מאפשרת הקמת מרפסות סוכה, המבוקשות לניצול בנוסף למרפסות הדירתיות, והנדרשות בהתאם לתנאי המכרז, כמפורט:

"לכל דירה תותקן מרפסת סוכה צמודה. מידת רוחב בין קירותיה לא תפחת מ- 1.3 מ' ושטחה לא יפחת מ- 7 מ"ר (ניתן שחלק מהשטח יהיה מקורה)."

- מרפסת סוכה מחויבת להיות, לפחות בחלקה, תחת כיפת השמיים. בהתאם לאילוץ זה, ובהתאם לתכנית הבקשה להיתר, הכוללת מימוש מרפסות דירתיות ומרפסות סוכה, עולה כי, לא ניתן למקם את מרפסות הסוכה במיקום אחר שאינו חורג מקווי הבניין. לפיכך, ההשבחה תיוחס לאפשרות הקמת מרפסות הסוכה, והיא תחושב בהתאם לשווי שטחי המרפסות החורגים מעבר ל- 1.2 מ' מקו הבניין הקדמי, כפי שהותר בתקנות התכנון והבניה וכפי שנקבע בפס"ד בעניין יצחק לב[11].

עבור המרפסות שאינן מרפסות סוכה, בדירות מחיר מטרה, ההקלה מהווה שיפור תכנון בלבד, ולכן לא תחושב בגינן השבחה. כאמור, בדירות מחיר מטרה, מחיר המכירה הינו קבוע, כפי שנקבע מראש בתנאי המכרז, ואינו מושפע מאיכות התכנון.

- בהתאם למדידה גרפית שערכתי על גבי תכנית הבקשה להיתר, מצאתי כי, סך שטח מרפסות הסוכה החורג מעבר ל- 1.2 מ' מקו הבניין הקדמי, הינו כ- 20 מ"ר.

---

[10] כל הדירות מלבד דירות הפנטהאוז הן דירות מחיר מטרה.
[11] ברע"ם 3271/21.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

- בהתאם לטופס ג'4 לתכנית הבקשה להיתר, ההקלה שבנדון חלה רק בדירות מחיר מטרה, כאשר שטח המרפסות (כולל מרפסת הסוכה) בכל אחת מהדירות הרלוונטיות קטן מ- 30 מ"ר. עפ"י חוזה הבניה שנלווה למכרז הנדון, שווי מרפסת שמש מקורה או לא מקורה בשטח עד 30 מ"ר, יחושב במקדם 0.30 ביחס לשווי מ"ר בנוי מחיר מטרה.
בהתאם לכך, יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למרפסות הסוכה כמפורט:

שווי מ"ר בנוי מחיר מטרה	₪ 15,110
מקדם שווי	0.30
מחיר מ"ר מרפסת סוכה בהתאם לתנאי החוזה	₪ 4,533
בניכוי רווח יזמי (15%)	₪ 3,942
עלות בניה	₪ 2,300-
שווי מ"ר מבונה מרפסת סוכה	**₪ 1,642**

- תחשיב ההשבחה:

שטח מרפסות סוכה חורג מקו בניין מעבר ל- 1.2 מ'	20 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למרפסת סוכה בדירות מחיר מטרה	₪ 1,642
השבחה	**₪ 32,840**

10.7. <u>הקלה בקו בניין צדדי מזרחי עד 10% כולל פתחים</u>

- לעמדת שמאי המשיבה, ההקלה מהווה שיפור תכנוני, המוערך במקדם השבחה 0.20 עבור השטח החורג מקו הבניין. מובא בחשבון מקדם שווי 0.40 למרפסות ושווי משקולל (שוק חופשי ומחיר מטרה) בסך 5,260 ₪ למ"ר מבונה במגרש הנדון.
שמאי המבקשת טוענים כי, גם במקרה זה השיפור התכנוני הנדון חל רק בדירות מחיר מטרה, ומכיוון שהתמורה בהן קבועה, לא קיימת השבחה. מעבר לכך, בהתאם לחוות דעת האדריכל, ההקלה נבעה מדרישת הוועדה המקומית לבניית השטח למבני ציבור בנפרד מבנייני המגורים.
- כאמור, בדירות מחיר מטרה, מחיר המכירה הינו קבוע, כפי שנקבע מראש בתנאי המכרז, ואינו מושפע מאיכות התכנון. בהתאם לכך, ההקלה לא יוצרת התעשרות בדירות אלה.
החריגה בקו בניין מזרחי מתייחסת לבניין מספר 1 בלבד.
מעיון בתכנית הבקשה להיתר, עולה כי, בדירות המשווקות בשוק החופשי (דירות הפנטהאוז) בבניין מספר 1, קיימת חריגה בקו בניין אך ורק בשטח המרפסות. בהתאם למדידה גרפית ע"ג תכנית הבקשה להיתר, אני מקבל את שטח החריגה למרפסות שהביאו בחשבון שמאי המשיבה בסך 2.60 מ"ר, וכן את מקדם השווי למרפסת 0.40 ומקדם ההשבחה לשיפור תכנון 0.20, לאחר שמצאתי אותם כראויים.
- תחשיב ההשבחה:

שטח מרפסות חורג מקו בניין	2.60 מ"ר
מקדם שווי מרפסת גג	0.40
מקדם השבחה	0.20
שווי מ"ר מבונה לדירות שוק חופשי	₪ 5,900
השבחה	**₪ 1,227**

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.8. <u>הקלה בגובה חלל כפול - עד 6.30 מ' במקום 3.20 מ'</u>

- לעמדת שמאי המשיבה, הפרש הגובה בין קומה טיפוסית לגובה המבוקש בהיתר יוצר שיפור תיכנוני במקדם השבחה 0.05 ובשטח של 32 מ"ר בכל דירה (סה"כ 128 מ"ר ב- 4 הדירות העליונות, שכולן דירות שוק חופשי).
שמאי המבקשת טוענים כי, שתי קומות הדופלקס הינן בגובה ברוטו ממוצע של 3.15 מ' לקומה, כמו יתר הקומות בבניין. שטח החלל הכפול לא שינה את גובה קומות הדופלקס, אלא רק ביטל חלק מהרצפה של הקומה העליונה. בהתאם לכך, מדובר בשינוי פנימי בלבד שאינו מהווה סטיה מהתכנית, ולכן מלכתחילה לא היה צורך באישור הקלה.
- התכנית מתירה גובה ברוטו לקומת מגורים טיפוסית, בטווח שלא יפחת מ- 3.2 מ' ולא יעלה על 3.6 מ'.
- הגבהת גובהה הפנימי של הקומה תורמת לתחושת הרווחה בחלל וכן, מאפשרת גמישות תכנונית בהעברת תשתיות בתקרה (כגון מיזוג אויר, חשמל, תאורה וכד'), באופן המותיר גובה נטו גבוה יותר מהגובה שהותר בתכנית.
לאור האמור, אני מקבל כסביר, ובגישה זהירה, את מקדם ההשבחה בשיעור 0.05 שהביאו בחשבון שמאי המשיבה.
בהתאם לבחינה שערכתי, בתכנית הבקשה להיתר, אני מקבל את שטח הדירה למימוש ההקלה בסך 32 מ"ר, ובסה"כ 128 מ"ר ב- 4 דירות, כפי שהביאו בחשבון שמאי המשיבה.
- תחשיב ההשבחה:

שטח ההקלה	128 מ"ר
מקדם השבחה	0.05
שווי מ"ר מבונה לדירות שוק חופשי	₪ 5,900
השבחה	**₪ 37,760**

10.9. <u>סה"כ השבחה להקלות</u>

הקלה	**השבחה**
קו בניין תת קרקעי	₪ 88,024
גובה קומת מגורים - 3.15 מ' במקום 3.2 מ'	₪ 0
בניית דירות גן בחזית המגרש	₪ 550,041
גובה ק"ק - 3.15 מ' במקום 5.5 מ'	₪ 0
קו בניין קדמי למרפסות סוכה	₪ 32,840
קו בניין צידי מזרחי - עד 10%	₪ 1,227
גובה חלל כפול - 6.30 מ' במקום 3.20 מ'	₪ 37,760
סה"כ השבחה	**₪ 709,892**
היטל השבחה	**₪ 354,946**

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

11. החלטה

11.1. לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי, ההשבחה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 41 בגוש 5458, בישוב אלעד, בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות, הינה כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה למימוש המבוקש	היטל ההשבחה למימוש המבוקש
הקלות	06.11.2024	**709,892** ₪	**354,946** ₪

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

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

ולראיה באתי על החתום,

מישל אשור, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001