תאריך : 16 ביולי, 2026
מספר מינוי : 0090-2026
מספרנו : 411-0090-2026

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 42
מגרש 41 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	:	42.
מגרש (עפ"י תמל/1081)	:	41.
שטח המגרש	:	4,961 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 ממזרח לכביש 444 ולכביש 6.

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

לחלקה שבנדון צורה אי רגולרית, והיא צמודה לחלקה 41 שמצפון מערב לה, הכלולה יחד איתה באותו מכרז להקמת מבני מגורים במסלול מחיר מטרה ושוק חופשי.

מצפון מערב לחלקה 41 עובר רחוב אבטליון, ומעבר לו 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 מתוכננים להבנות 3 בנייני מגורים חדשים, במסגרת הבקשה להיתר המהווה את המימוש הנדון.

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 41, בשטח 4,961 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 41

מגורים
- שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת - 10,308 מ"ר.
- שטח שירות מעל הכניסה הקובעת - 3,600 מ"ר.
- שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת - 5,760 מ"ר.
- מספר יח"ד - 96.
- מספר קומות מעל הכניסה הקובעת - 7.
- 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

<u>הוראות כלליות</u>
- 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.

<u>תנאים למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית</u>

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.

<u>תנאים למתן היתר בניה במגרש 41</u>
- 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.

<u>חניה</u>
- 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 20230544/1 (המימוש הנדון) להקמת 3 בנייני מגורים חדשים בני 8 קומות מעל הקרקע ו- 3 קומות מתחת לקרקע, 32 יח"ד לבניין, סה"כ 96 יח"ד.

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 בתוספת קומות מתחת למפלס 0.00 - 2 קומות לטובת מגורים ו- 2 קומות לטובת חניה תת קרקעית.
5. הקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין קדמיים בשיעור 40% או 2 מ'.
6. הקלה בקו בניין צדדי מזרחי עד 10% כולל פתחים.
7. הקלה בגובה חלל כפול מבוקש של עד 6.30 מ' במקום 32.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

שטח עיקרי (מ"ר)				שטחי שירות (מ"ר)							אחר (מ"ר)	
קומה	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						43.31		522.16		208.52	773.99		
א	223.65		0.28	223.93	24.84	99.42	25.46	574.90		11.18	735.80		
ב	376.44		1.76	378.20	25.56	64.66	26.07		32.78	49.46	198.53	5.60	6.30
ג	463.54	24.91	2.34	490.79	62.34	89.45				10.96	162.75	77.74	
ד	382.95	45.03	2.06	430.04	37.08	46.87				19.14	103.09	7.56	57.46
ה	416.17	13.16	3.09	432.42	61.88	51.83				10.98	124.69	70.19	
ו	314.14	11.14	2.81	328.09	37.08	53.91				19.14	110.13	39.20	29.10
ז	385.45		2.04	387.49	50.4	56.03					106.43	56.74	
ח	313.04	36.94	2.04	352.02	50.4	51.41					101.81	14.38	55.30
ט	302.31	15.80	1.76	319.87	25.14	49.83					74.97	22.83	43.88
י	238.12		1.76	239.88	25.14	31.00					56.14	15.80	10.04
גג						7.07					7.07		
סה"כ עילי	3,192.16	146.98	19.66	3,358.80	375.02	502.06	26.07		32.78	109.68	1,045.61	310.04	202.08
סה"כ תת קרקעי	223.65		0.28	223.93	24.84	142.73	25.46	1,097.06		219.70	1,509.79		
סה"כ המבנה	3,415.81	146.98	19.94	3,582.73	399.86	644.79	51.53	1,097.06	32.78	329.38	2,555.40	310.04	202.08

בניין 2

שטח עיקרי (מ"ר)				שטחי שירות (מ"ר)							אחר (מ"ר)	
קומה	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						43.31		464.72		216.60	724.63		
א	223.65		0.28	223.93	24.84	99.42	25.46	571.21		11.18	732.11		
ב	376.44		1.76	378.20	25.56	64.66	26.07		32.78	49.46	198.53	5.60	6.30
ג	463.48	24.91	2.34	490.73	62.34	89.50				10.96	162.80	77.74	
ד	382.91	45.03	2.06	430.00	37.08	46.90				19.14	103.12	7.56	57.46
ה	416.17	13.16	3.09	432.42	61.88	51.83				10.98	124.69	70.19	
ו	314.14	11.14	2.81	328.09	37.08	53.91				19.14	110.13	39.20	29.10
ז	385.45		2.04	387.49	50.40	56.03					106.43	56.74	
ח	313.04	36.94	2.04	352.02	50.40	51.41					101.81	14.38	55.30
ט	302.31	15.80	1.76	319.87	25.14	49.83					74.97	22.83	43.88
י	238.12		1.76	239.88	25.14	31.00					56.14	15.80	10.04
גג						7.07					7.07		
סה"כ עילי	3,192.06	146.98	19.66	3,358.70	375.02	502.14	26.07		32.78	109.68	1,045.69	310.04	202.08
סה"כ תת קרקעי	223.65		0.28	223.93	24.84	142.73	25.46	1,035.93		227.78	1,456.74		
סה"כ המבנה	3,415.71	146.98	19.94	3,582.63	399.86	644.87	51.53	1,035.93	32.78	337.46	2,502.43	310.04	202.08

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

בניין 3

שטח עיקרי (מ"ר)					שטחי שירות (מ"ר)							אחר (מ"ר)	
קומה	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						43.31		357.05		208.52	608.88		
א	223.65		0.28	223.93	24.84	99.42	25.46	733.65		11.18	894.55		
ב	376.44		1.76	378.20	25.56	64.66	26.07		32.78	49.46	198.53	5.60	6.30
ג	463.54	24.91	2.34	490.79	62.34	89.45				10.96	162.75	77.74	
ד	382.95	45.03	2.06	430.04	37.08	46.87				19.14	103.09	7.56	57.46
ה	416.17	13.16	3.09	432.42	61.88	51.83				10.98	124.69	70.19	
ו	314.14	11.14	2.81	328.09	37.08	53.91				19.14	110.13	39.20	29.10
ז	385.45		2.04	387.49	50.40	56.03					106.43	56.74	
ח	313.04	36.94	2.04	352.02	50.40	51.41					101.81	14.38	55.30
ט	302.31	15.80	1.76	319.87	25.14	49.83					74.97	22.83	43.88
י	238.12		1.76	239.88	25.14	31.00					56.14	15.80	10.04
גג						7.07					7.07		
סה"כ עילי	3,192.16	146.98	19.66	3,358.80	375.02	502.06	26.07		32.78	109.68	1,045.61	310.04	202.08
סה"כ תת קרקעי	223.65		0.28	223.93	24.84	142.73	25.46	1,090.70		219.70	1,503.43		
סה"כ המבנה	3,415.81	146.98	19.94	3,582.73	399.86	644.79	51.53	1,090.70	32.78	329.38	2,549.04	310.04	202.08

ועדת המשנה לוועדה המקומית, בישיבתה מספר 2024004 מיום 06.11.2024, דנה בבקשה והחליטה לאשרה.

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 42 (מספר ישן 40) בגוש 5458 הינו 4,960 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 B 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 ושאו 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	₪ 930,090	₪ 0

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 41</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 ₪ 5,800 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"	30	0.31	₪ 7,400	₪ 5,846
דירות "מחיר מטרה"	66	0.69	₪ 5,140	
שווי מ"ר מבונה משוקלל	**96**			**₪ 5,800**

<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 - 522.16 מ"ר, בניין 2 - 464.72 מ"ר, בניין 3 - 357.05 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 (שרת תת קרקעי)	מקדם השבחה	השבחה
בניין 1	522.16	₪ 3,500	0.35	0.10	₪ 63,965
בניין 2	464.72	₪ 3,500	0.35	0.10	₪ 56,928
בניין 3	357.05	₪ 3,500	0.35	0.10	₪ 43,739
השבחה					₪ 164,631
השבחה במעוגל					**₪ 164,630**

<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 י'.
- הובא בחשבון כי החסכון הוא בשטח עיקרי למגורים בלבד, לקולא.
- סה"כ שטח עיקרי למגורים בכל הבניינים יחד הוא 10,247.33 מ"ר (3,415.81 מ"ר + 3,415.71 מ"ר + 3,415.81 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)
10,247.33	0.05	512
עלות בסיסית		₪ 600
הפחתה לשוליות		0.90
השבחה (סה"כ חסכון)		₪ 276,678
השבחה במעוגל		**₪ 276,600**

<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 הצפונית מערבית (הרחוב של בניין מספר 5).
- ההשבחה נובעת מתוספת חצר לדירה, שיפור תכנון וניצול מיטבי.
- השטח האקוויוולנטי לחיוב הינו כמפורט:

<u>דירת גן בבניין 5 המסומנת כדירה מס' 1</u>

שטח החצר המשויכת עפ"י תשריט ההיתר כ- 144.23 מ"ר.

הדירה מהווה דירת שוק חופשי, 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 144.23 מ"ר, מוכפל ב- 10%.

בהתאם למקדמים הנ"ל, במקרה הנדון, השטח האקוויוולנטי של החצר הוא כ- 23.4 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 5 המסומנת כדירה מס' 3</u>

שטח החצר המשויכת עפ"י תשריט ההיתר כ- 109.87 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 האקוויוולנטי של החצר הוא כ- 20 מ"ר.

- הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 15%, לאור גודל וצורת החצרות, הפונקציונליות שלהן ומאפייניהן. במצב קודם, החצרות שימשו כשטח לכלל דיירי הבית ולכן הובאו בחשבון במקדם שווי 0.05. במצב חדש, החצרות הוערכו במקדם שווי 0.20.
- תחשיב ההשבחה:

סוג	שטח לחיוב (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה	מקדם השבחה	השבחה
שוק חופשי	23.4	₪ 7,400	0.15	₪ 25,974
מחיר מטרה	20	₪ 5,140	0.15	₪ 15,420
השבחה				₪ 41,394
השבחה במעוגל				**₪ 41,390**

<u>הקלה לתוספת קומות מתחת למפלס 0.00 - 2 קומות מגורים ו- 2 קומות חניה</u>

- ההקלה ניתנה מהנימוק כי היא מאפשרת למקם את מפלסי הקומות והכניסות למבנה, בהתאם לטופוגרפיה ותנאי השטח, שיפור תכנון מקסימלי לתנאי השטח ולתכנון המיטבי של הזכויות.
- ההקלה משביחה עקב תוספת 2 קומות מגורים מתחת למפלס הכניסה.
- בסקירת מקדמי ההפחתה שנקבעו בשומות מכריעות, לקומה מתחת למפלס הכניסה, נמצא:
  - בשומה מכרעת של מר בצלאל קציר בקריית יערים (גו"ח 29536/129) נקבע מקדם 0.85 לבניה מתחת מפלס 0.00.
  - בשומה מכרעת של מר יעקב פז בירושלים (גו"ח 30104/17) נקבע מקדם 0.70 לשטח עיקרי מתחת מפלס 0.00 ומקדם 0.60 כאשר ישנה חשיפה מוגבלת יותר לאוורור ותאורה טבעית.
  - בשומה מכרעת של מר תמיר שדה בירושלים (גו"ח 30045/23) נקבע מקדם 0.60 לשטח עיקרי מתחת מפלס 0.00.
  - בשומה מכרעת של מר מנחם מלוכנא בירושלים (גו"ח 30007/112) נקבע מקדם 0.70 לשטח עיקרי מתחת מפלס 0.00, עם כניסה פרטית וחצר צמודה.

לאור האמור לעיל ומאחר שמדובר בשיפור תכנוני בגין תוספת קומה מתחת מפלס 0.00, עבור שטח שהיה צריך להבנות במצב קודם ביתר קומות הבניין, הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.70 (למרות שישנן דירות שמצמידות חצר במפלס התחתון).

- הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 5%, המבטא שיפור תכנוני מופחת בבניה מתחת מפלס 0.00.

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

- הובא בחשבון כי סה"כ שטח המגורים העיקרי (ללא ממ"ד) מתחת למפלס 0.00, כמפורט:

בניין	שטח קומה -6.32 (מ"ר)	שטח קומה -3.15 (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)
1	223.56	376.44	600
2	223.56	376.44	600
3	223.56	376.44	600
סה"כ			**1,800**

- תחשיב ההשבחה:

שטח עיקרי מתחת מפלס 0.00	1,800 מ"ר
מקדם קומה	0.70
שווי מ"ר מבונה משוקלל	₪ 5,800
מקדם השבחה	0.05
השבחה	**₪ 365,400**

<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 ניתנה מהנימוק כי התכנון שהוגש מאפשר התאמה ועמידה בדרישות התכנית לשטחי מרפסות סוכה, תוך ניצול זכויות מוקנות ושמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
- בהתאם לתשריט הבקשה להיתר, החריגה מינורית ואינה מעבר ל- 1.2 מ'. לאור זאת, אין חיוב השבחה במקרה זה.

<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 וחושבה גרפית.
- תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח חורג (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה	מקדם השבחה	השבחה
עיקרי	7	₪ 5,800	0.20	₪ 7,888
מרפסות	2	₪ 5,800	0.08	₪ 928
השבחה				₪ 8,816
השבחה במעוגל				**₪ 8,810**

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

- ההקלה ניתנה מהנימוק כי חלל בגובה 5 מ' מהווה תכנון מיטבי.
- 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 בכל אחד מהבניינים, ובסה"כ ב- 6 דירות, כולן דירות שוק חופשי.

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

- השטח מוגדר בתכנית כ"אזור שינוי" ובו מתקיים שינוי בגובה החלל. שטח החלל הכפול בכל דירה הינו 33 מ"ר (בהתאם למדידה גרפית בתשריט הבקשה להיתר), ובסה"כ 198 מ"ר ב- 6 דירות.
- במקרה הנדון, גובה החלל הכפול חושב בחלל הגג בלבד.
- הובא בחשבון מקדם השבחה 5% לשיפור התכנון שבהקלה.
- תחשיב ההשבחה:

שטח	198 מ"ר
מקדם השבחה	0.05
שווי מ"ר מבונה דירות שוק חופשי	₪ 7,400
השבחה	**₪ 73,260**

סה"כ השבחה בגין ההקלות

הקלה	**השבחה**
הקלה לקו בניין תת קרקעי לחניה עד גבול מגרש	₪ 164,630
הקלה בגובה ברוטו של קומת מגורים - 3.15 מ' במקום 3.20 מ'	₪ 276,600
הקלה לבניית דירות גן בחזיתות המגרש הפונות לרחוב	₪ 41,390
הקלה לתוספת 2 קומות מגורים מתחת לקרקע	₪ 365,400
הקלה בקווי בניין קדמיים לבניית מרפסות	₪ 0
הקלה לבניית קיר - עד 10% לקו בניין צדדי	₪ 8,810
הקלה בגובה חלל בקומת הגג	₪ 73,260
סה"כ השבחה	**₪ 930,090**

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].

הקלה בקו בניין תת קרקעי לצורך חניות עד גבול המגרש

- מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי ההקלה בקו בניין בתת הקרקע לא היתה צריכה להתבקש מלכתחילה במגרש הנדון, שכן החניון במגרש זה אינו בנוי עד גבול המגרש (בניגוד לבינוי במגרש 40 השכן).
- בכל מקרה, שינוי תכנוני שכזה לא יוצר חסכון בעלויות בניה, ובטוח שלא יוצר השבחה בפרויקט הנדון (גם לא בפרויקט "רגיל").

[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

- 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.

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

- בשומות מכריעות של הח"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.
- כפי שעולה מחוות דעתו 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.

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

תמל/1081 לא מתירה הקמת דירות גן בחזיתות המגרש הפונות לרחוב, אולם במקרה הנדון (מגרש 41), חזית המגרש פונה לשצ"פ. לאור זאת ובהתאם לחוות הדעת של האדריכל איל איצקין, גם הקלה זו לא הייתה צריכה להתבקש מלכתחילה, ומכאן שברור כי, הקלה זו לא יצרה השבחה במקרקעין.

<u>הקלה לתוספת קומות מתחת למפלס 0.00 - 2 קומות מגורים ו- 2 קומות חניה</u>

הקלה זו לא הוסיפה שטחי בניה. בהתאם להוראות תמל/1081 ניתן להוסיף קומות חניה מתחת לכניסה הקובעת וניתן להעביר זכויות בניה (עיקרי + שירות) אל מתחת למפלס הכניסה. לאור זאת ובהתאם לחוות הדעת של האדריכל איל איצקין, גם הקלה זו לא הייתה צריכה להתבקש מלכתחילה, ומכאן שברור כי, הקלה זו לא יצרה השבחה במקרקעין.

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

כפי שעולה מתכנית הבקשה להיתר ומחוות הדעת של האדריכל איל איצקין, הבינוי במגרש 41 אינו חורג מקו בניין צידי. לפיכך, גם הקלה זו לא היתה צריכה להתבקש מלכתחילה, ומכאן שברור כי, הקלה זו לא יצרה השבחה במקרקעין.

<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. 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.

[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

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

<u>חלוקה בין דירות מחיר מטרה ושוק חופשי</u>

בהתאם לתנאי המכרז, היזם מחויב בהקמת 134 יח"ד כדירות מחיר מטרה ו- 34 יח"ד במחיר שוק חופשי. חלוקת הדירות בין המגרשים, כך ש- 66 יח"ד מסך כולל של 134 יח"ד מחיר מטרה ימוקמו במגרש 41, הינה בחירה של היזם ואינה מהווה אילוץ.

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

- עפ"י תכנית הבקשה להיתר, ישנה הצמדות לגבול המגרש לצורך הקמת חניות, ולכן לא ברורה טענת שמאי המבקשת כי החניון לא בנוי עד גבול המגרש.
- 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.
- בהתאם לנספח הבינוי של תמל/1081, במגרש 41 אין קומות תת קרקעיות, אך בפועל נבנו קומות תת קרקעיות לניצול טופוגרפיה, ומכאן החיוב.

<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.
- 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**

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

עסקאות מכירה בפרויקט של חברת ברזאני - ללא הקלה לגובה של קומת מגורים

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.

הקלה לבניית דירות גן בחזיתות המגרש הפונות לרחוב

- למגרש 41 שתי חזיתות עיקריות, דרומית לשצ"פ ומערבית לדרך מוצעת. בשומת המשיבה הוסבר (כולל צירוף תשריטים) כי החיוב הינו בגין שתי דירות גן עם גישה נוחה וישירה + גינה (חיץ צמחיה) המוצעות בחזית הצפונית מערבית לרחוב של בניין מספר 5, כאשר בנית דירות גן אלה התאפשרה עקב סטיה מהוראות התכנית. דירות הגן הפונות לשצ"פ לא חויבו.
- החיוב נערך באופן דומה לחיוב בשומה המכרעת של מר דוד בריל באלעד (גו"ח 5763/45).

הקלה לתוספת קומות מתחת למפלס 0.00 - 2 קומות מגורים ו- 2 קומות חניה

- מדובר בהקלה המהווה שיפור תכנון, כאשר ברור שאף יזם לא ייקח על עצמו באופן וולונטרי (עצם בקשת ההקלה), עלויות נוספות, אלא אם ישנה תועלת כלכלית בכך.
- בעת בחינת ההקלה, נבדקה האלטרנטיבה - היכן היו מתוכננים שטחים שנבנו למגורים ובאיזו קונסטלציה, אילולא הייתה מבוקשת ההקלה. בהתייעצות עם הוועדה, התקבלה תשובה כי התכנון האופטימלי מבחינת היזם ניתן באמצעות ההקלה ובחינה של הוועדה בעיקר לנושא שטחי המגורים. הדבר מוכיח עוד יותר כי מבחינת תכנון המגרש, היזם ניצל את הזכויות בצורה האופטימלית ביותר גם באמצעות הקלות (יותר דירות גן וניצול שטח החצרות לתועלת כלכלית), ולכן נאלץ לבקש תמהיל שונה בקומות.
- החיוב נערך רק עבור שטחי המגורים העיקריים המנוצלים בקומות שנוספו.
- בחירת היזם לבנות עוד קומה חלקית מתחת לקרקע, מדגישה עד כמה קיים ניצול מיטבי של התכנון מעל הקרקע, על כל ההקלות שהתאשרו. אילולא ניצול זה, לצורך ניצול מיטבי של כלל הזכויות, היה נדרש לבקש הקלה לתוספת קומות מעל מפלס הקומות המותר לפי התקנון (7 קומות), והחיוב היה אף יותר גדול.

הקלה בקו בניין צידי מזרחי עד 10%, כולל פתחים

- 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.
- התכנית מפרטת בדיוק את קווי הבניין המותרים ללא הקלה ואת התכנון המומלץ. כאשר מתכנן הבקשה משנה אותם, משמע שיפור תכנון המיטיב עם המבקשת.

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

הקלה בגובה חלל כפול של עד 6.3 מ' במקום 3.2 מ'
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).

9.5 עיקרי תגובת שמאי המבקשת לתגובת המשיבה

הקלה לתוספת קומות מתחת למפלס 0.00 - 2 קומות מגורים ו- 2 קומות חניה

בנספח הבינוי של תמל/1081 לא מצוינות קומות תת קרקעיות, באופן התואם את מספר הקומות בטבלת הזכויות שבתקנון. יחד עם זאת, התקנון קובע זכויות לשטחי שירות מתחת למפלס הכניסה בהיקף 5,760 מ"ר.

10. הכרעה

הנכס הנדון מהווה את מגרש מספר 41 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[6] 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 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 המשיבה חישבו את ההשבחה בשיטת הדלתא. בהתחשב במימוש המבוקש, אני מקבל גישה זו.

---

[6] 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 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 5,800 ₪ למ"ר מבונה במגרש 41.
שמאי המבקשת לא התייחסו לערכי השווי, כיוון שטענו כי לא חלה השבחה בגין אף אחת מההקלות.
- אני מקבל את השווי למ"ר בנוי שהביאו בחשבון שמאי המשיבה, הן בשוק חופשי (21,500 ₪ כולל מע"מ) והן במחיר מטרה (15,110 ₪ ללא מע"מ), וכן את שיעור ההפחתה ליזמות שהביאו בחשבון (17% בשוק חופשי, 15% במחיר מטרה). שמאי המבקשת הסכימו עם ערכים אלה בשומה שערכו למגרש 40 הסמוך, המונחת אף היא בפניי.
שמאי המשיבה מביאים בחשבון עלות בניה בסך 8,300 ₪ למ"ר בשוק החופשי ו- 8,000 ₪ 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%, תובא בחשבון עלות בניה כוללת בסך 9,800 ₪ למ"ר בדירות שוק חופשי, ו- 9,400 ₪ למ"ר בדירות מחיר מטרה, בהתחשב ברמת הגמר בדירות אלה.
- לאור האמור, 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"	30	0.3125	5,900 ₪	1,844 ₪
דירות "מחיר מטרה"	66	0.6875	3,740 ₪	2,571 ₪
שווי מ"ר מבונה משוקלל	**96**			**4,415** ₪

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 והקלה לתוספת קומות מתחת למפלס 0.00</u>

- כפי שיובהר להלן, אני סבור כי, ההקלות כאמור הן הקלות משלימות אשר ההשבחה בגינן תחושב במאוחד.

לעמדת שמאי המשיבה, ההקלה בקו בניין תת קרקעי אפשרה לתכנן את החניות הנדרשות בשתי קומות מרתף במקום שלוש, כך שההשבחה מתבטאת בעלות הקמת קומת המרתף השלישית שנחסכה.

לגבי ההקלה לתוספת קומות מתחת למפלס 0.00, המאפשרת למקם 2 קומות מגורים מתחת למפלס הכניסה, נטען כי היא מהווה שיפור תכנוני, בהתאם לטופוגרפיה ותנאי השטח. ככל שלא הייתה ניתנת הקלה זו, היה צורך לבקש הקלה לתוספת קומות מעבר ל- 7 הקומות המותרות, כדי לנצל את מלוא הזכויות. שמאי המשיבה מביאים בחשבון מקדם השבחה 0.05 לשטח העיקרי של קומות המגורים מתחת למפלס הכניסה, בהתחשב במקדם קומה 0.70 לבניה מתחת למפלס הכניסה, ובשווי משוקלל (שוק חופשי ומחיר מטרה) של 5,800 ₪ למ"ר מבונה במגרש הנדון.

לעמדת שמאי המבקשת, שתי ההקלות לא נדרשו. ההקלה בקו בניין תת קרקעי לא נדרשה, מאחר שהחניון אינו מבוקש עד גבול המגרש, וההקלה לתוספת קומות מתחת למפלס 0.00 לא נדרשה, מאחר שבהתאם להוראות תמל/1081, ניתן להעביר זכויות בניה עיקריות אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

- מעיון בתכנית הבקשה להיתר, עולה כי, ניתן היה לממש את מלוא החניות הנדרשות במסגרת קווי הבניין בשתי קומות מרתף, ובשטח השרות התת-קרקעי שהתירה התכנית במגרש 41 ולכן איני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי, ההשבחה בגין ההקלה בקו בניין תת קרקעי מתבטאת בחיסכון בעלויות להקמת קומת מרתף שלישית.
- עוד נקבע בהוראות התכנית כי, הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שרות) מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, ומשכך, עצם מיקומן של דירות הגן במפלס שמתחת לכניסה הקובעת, התאפשר מכח הוראות התכנית.

איני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי, אלמלא התאפשר מיקום שטחים עיקריים בתת-הקרקע, לא ניתן היה לממש את מלוא זכויות הבנייה שהקנתה התכנית. מבדיקה שערכתי, הכוללת בחינת ממדי המגרש, קווי הבניין שנקבעו בתכנית, היקף זכויות הבנייה ומספר הקומות שהתירה התכנית, עולה כי, לא הייתה כל מניעה תכנונית למימוש מלוא זכויות הבנייה בקומות העל-קרקעיות.

השטחים העיקריים שהתבקשו לניצול בקומות התת-קרקעיות, כוללים בחלקם דירות המשווקות במסגרת "מחיר מטרה", אשר מחיר מכירתן קבוע ואינו מושפע ממיקומן בבניין. אשר לדירות המשווקות בשוק החופשי, איני סבור כי, עצם מיקומן בקומות התת-קרקעיות שנוספו, יוצר השבחה ביחס לשטחן העיקרי. התרומה התכנונית של ההקלה אינה נעוצה במיקום הדירות כשלעצמו, אלא באפשרות להצמיד להן חצרות בשטח גדול יותר.

החריגה בקו הבניין התת קרקעי, אפשרה הסטה צפונה של מערך החניות בקומת המרתף העליונה, ובעקבות זאת, הסטה צפונה גם של דירות הגן העורפיות. ניצולן של דירות גן אלה התאפשר ממילא מכח הוראות התכנית וטופוגרפית המגרש, אולם, אלמלא הסטתן צפונה, לא ניתן היה לממש את מלוא שטח חצרותיהן כמבוקש, זאת בהתחשב במימושן עד לגבול המגרש.

- לאור האמור לעיל, אני סבור כי, תרומתה של ההקלה אינה נעוצה בעצם האפשרות למקם שטחים עיקריים בקומות התת-קרקעיות או בהגדלת היקף השטחים העיקריים, אלא באפשרות להגדיל את שטחי החצרות של דירות הגן העורפיות, הממוקמות במפלס החניון העליון, כתוצאה מן ההסטה שהתאפשרה בזכות החריגה מקו הבניין התת-קרקעי ובהתחשב בטופוגרפית המגרש.

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 שהוצג בפני, כל דירות הגן המבוקשות במפלס החניון העליון הן דירות המשווקות במסלול "שוק חופשי".
אני מקבל כסביר את מקדם שווי החצרות לדירות שוק חופשי, בשיעור 0.20, כפי שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה, בהקלה לבניית דירות גן בחזית המגרש.
ביחס למפלס זה, בינוי בהתאם לקו הבניין הצפוני, לא היה מאפשר חצר משותפת נוספת, ולכן לא יקוזז שווי שטח חצר משותפת במצב קודם.
בהתאם למדידה גרפית, שערכתי על גבי תכנית הבקשה להיתר, שטח החצרות הנוספות שהתאפשר לניצול מהחריגה, הינו כ- 30 מ"ר עבור שלוש דירות גן וכ- 40 מ"ר עבור שתי דירות גן נוספות, כך שסך שטח החצרות שנוספו הינו 170 מ"ר.
ביחס לדירה החזיתית (פונה לכיוון מערב), ההשבחה תחושב בהקלה לבניית דירות גן בחזית המגרש.
- תחשיב ההשבחה:

שטח חצרות לחיוב	170 מ"ר
מקדם שווי חצר	0.20
שווי מ"ר מבונה לדירות שוק חופשי	₪ 5,900
השבחה	**₪ 200,600**

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

- בשומת המשיבה חושבה ההשבחה לשטח חצרות דירות הגן הפונות לחזית המגרש - דירה 1 בבניין מס' 5 , המשווקת במסלול "שוק חופשי" ודירה מס' 3 בבניין 5, המשווקת במסלול "מחיר מטרה".
לעמדת שמאי המבקשת, דירות הגן בחזית המגרש פונות לשצ"פ ולא לרחוב, ולכן ההקלה הנדונה לא הייתה צריכה להתבקש מלכתחילה.
- בהוראות התכנית נקבע כי, "יותרו דירות גן הפונות לעורף. לא יותרו דירות גן בחזיתות המגרש הפונות לרחוב".
מעיון בתכנית הבקשה להיתר, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי ההקלה אפשרה את הקמתן של דירות הגן הפונות לחזית, בגינן חושבה השבחה בשומת המשיבה.
- שטח החצר הצמודה לדירה מס' 1 הינו 144.23 מ"ר ושטח החצר הצמודה לדירה מס' 3 הינו 109.87 מ"ר.
ביחס לחצר דירה מס' 3 הממוקמת במפלס הכניסה לבניין, יובא בחשבון כי במצב קודם, יכלה לשמש כחצר משותפת לכלל דיירי הבניין. בהתאם לכך יובא בגינה הפסד חצר במקדם שווי 0.05, משווי מ"ר מבונה משוקלל.
- 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.
- להלן שווי מ"ר מבונה שיובא בחשבון לחצרות דירת הגן במחיר מטרה, בהתאם לשטחה:

- <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**

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

- חצר בשטח 31 מ"ר עד 60 מ"ר

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** ₪

- חצר בשטח 61 מ"ר עד 120 מ"ר

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** ₪

- תחשיב ההשבחה:

בניין	דירה	מסלול שיווק	סה"כ שטח חצר (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה	מקדם שווי	השבחה
5	1	שוק חופשי	144.23	5,900 ₪	0.20	170,191 ₪
5	3	מחיר מטרה	30	3,192 ₪		95,760 ₪
			30	1,878 ₪		56,340 ₪
			49.87	564 ₪		28,127 ₪
		בהפחתת חצר משותפת	109.87	4,415 ₪	0.05	24,254- ₪
סה"כ השבחה						**326,164** ₪

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

- לעמדת שמאי המשיבה, ההקלה הנדונה 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 השטח. חסכון בעלות של 600 ₪ למ"ר, לכל השטח העיקרי בשני הבניינים (10,247.33 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.
- 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, הממוקמות בקומות השונות, כולל בשתי הקומות האחרונות (דירות הפנטהאוז היקרות בבניין), אשר גובהן הונמך אף הוא ב- 5 ס"מ.
לאור האמור, אני סבור כי, בנסיבות המקרה הנדון לא חלה השבחה.

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 בהבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין קדמיים</u>

הצדדים מסכימים כי החריגה בקווי הבניין הקדמיים למרפסות אינה מעבר ל- 1.2 מ' ולכן אין לחייב בהיטל השבחה. לאחר שעיינתי בתכנית הבקשה להיתר, אני מקבל את הסכמת הצדדים.

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

- שמאי המשיבה מביאים בחשבון כי ההקלה מהווה שיפור תכנוני במקדם השבחה 0.20 עבור השטח החורג מקו הבניין. מובא בחשבון מקדם שווי 0.40 למרפסות ושווי משקולל (שוק חופשי ומחיר מטרה) בסך 5,800 ₪ למ"ר מבונה במגרש הנדון.
שמאי המבקשת טוענים כי הבינוי במגרש הנדון אינו חורג מקו בניין צידי, ובהתאם לכך, ההקלה שבנדון לא הייתה צריכה להתבקש מלכתחילה ולא יצרה השבחה במקרקעין.
- 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 3 בלבד.
מעיון בתכנית הבקשה להיתר, עולה כי, בדירות המשווקות בשוק החופשי בבניין מספר 3 , קיימת חריגה בקו הבניין הצדדי מזרחי, הן בשטח העיקרי והן בשטח המרפסות.
בהתאם למדידה גרפית שערכתי ע"ג תכנית הבקשה להיתר, אני מקבל את שטח החריגה (עיקרי ומרפסות) שהביאו בחשבון שמאי המשיבה. כמו כן, אני מקבל את מקדם ההשבחה לשיפור תכנון 0.20 ומקדם השווי למרפסת 0.40, לאחר שמצאתי אותם כראויים.
- תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח חורג (מ"ר)	מקדם שווי	מקדם השבחה	שטח אקו'
עיקרי	7	1.00	0.20	1.40
מרפסות	2	0.40	0.20	0.16
סה"כ שטח אקו'				1.56
שווי מ"ר מבונה שוק חופשי				5,900 ₪
השבחה				**9,204 ₪**

10.7. <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 33 מ"ר בכל דירה (סה"כ 198 מ"ר ב- 6 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 בבקשת 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 33 מ"ר, ובסה"כ 198 מ"ר ב- 6 דירות, כפי שהביאו בחשבון שמאי המשיבה.

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

- תחשיב ההשבחה:

שטח ההקלה	198 מ״ר
מקדם השבחה	0.05
שווי מ״ר מבונה לדירות שוק חופשי	₪ 5,900
השבחה	**₪ 58,410**

10.8. סה״כ השבחה להקלות

הקלה	השבחה
קו בניין תת קרקעי	₪ 200,600
תוספת קומות מתחת למפלס 0.00	
בניית דירות גן בחזית המגרש	₪ 326,164
גובה קומת מגורים - 3.15 מ׳ במקום 3.2 מ׳	₪ 0
הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי	₪ 0
קו בניין צידי מזרחי - עד 10%	₪ 9,204
גובה חלל כפול - 6.30 מ׳ במקום 3.20 מ׳	₪ 58,410
סה״כ השבחה	**₪ 594,378**
היטל השבחה	**₪ 297,189**

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 42 בגוש 5458, בישוב אלעד, בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה, הכוללת הקלות, הינה כדלקמן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה למימוש המבוקש	היטל השבחה למימוש המבוקש
הקלות	06.11.2024	**594,378** ₪	**297,189** ₪

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