דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תאריך : **28.01.2026**
מס' בקשה/מינוי : **2175-2025**
מספרנו : **8988**

לכבוד

חב' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ
באמצעות גב' דברת אולפינר ומר גנאדי רפופורט
שמאי מקרקעין
דוא"ל: dovrat@agdo.co.il

(להלן: "**המבקשת**")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה
דוא"ל: nirg@haifa.muni.il
באמצעות גב' ג'וליאנה בשארה שמאית מקרקעין
דוא"ל: jolianab@haifa.muni.il

(להלן: "**המשיבה**")

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש: 11359, חלקה: 81 (בחלק)

מס' מגרש: 222 לפי תכנית 304-0086512

רחוב ירדנה כהן, שכונת נאות יצחק נבון (המבואות הדרומיים), חיפה

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 2175-2025 מיום 30.09.2025, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

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

גורם ההשבחה: אישור הקלות.

גורם המימוש: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 2021/0043/03.

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 15.12.2025, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 07.11.2025 ע"י החת"מ.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב ירדנה כהן, שכונת יצחק נבון, חיפה.
גוש	:	11359.
חלקה	:	81 (בחלקן).
מגרש	:	מגרש מס' 222 לפי תכנית מס' 304-0086512.
שטח מגרש[1]	:	5,593 מ"ר.
זכויות	:	חכירה מרמ"י.
מהות הנכס	:	מגרש בייעוד מגורים ד', עליו מתוכנן להיבנות 4 מבנים בבניה מרקמית בני 8 קומות, סה"כ 91 יח"ד.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאית המקרקעין גב' ג'וליאנה בשארה מיום 06.08.2025.

6.2 שומה נגדית מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי המקרקעין גב' דברת אולפינר ומר גנאדי רפופורט מיום 06.11.2025.

6.3 מכתב תשובת שמאי המשיבה מיום 04.12.2025.

6.4 העתק הסכם חכירה שנחתם ביום 24.07.2022.

6.5 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

6.6 בקשה להיתר בניה מס' 2021/0043/03.

6.7 החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה מיום 06.01.2025.

6.8 דרישת תשלום היטל השבחה מהוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה מיום 18.08.2025.

6.9 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים, קביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה.

[1] בהתאם לתכנית בקשה להיתר בניה, ולהוראות התב"ע.

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

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

7. מועד קובע

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".*

המועד הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
אישור הקלות	מועד אישור בוועדה	06.01.2025

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1. תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

שכונת יצחק נבון, חיפה (טרם הוסדרו כבישים ורחובות).

תיאור סביבת הנכס

שכונת יצחק נבון הינה שכונה חדשה שנמצאת בשלבי תכנון שעתידה לכלול כ-5,000 יח"ד, הממוקמת בסמוך לשכונת נאות פרס הקיימת המאוכלסת מזה מספר שנים.
השכונה ממוקמת בחלק הדרום מערבי של העיר חיפה.
בסמוך לשכונה קיימים: קניון חיפה, מתחם קסטרא הכולל חנויות, מרפאות ומסעדות, אצטדיון סמי עופר, מבנה המשרדים של חברת חשמל, פארק העסקים מת"מ וכדומה.
המגרש הנדון ממוקם בחלק מחלקה 81 בגוש 11359.
הנכס מושא ההחלטה ממוקם בחלק הצפון מזרחי של השכונה המתוכננת.

גבולות השכונה

מצפון - שכונת נאות פרס.
ממזרח - שטחים פתוחים של רכס הר הכרמל ומעברם שכונות רמת אשכול ורמת בגין.
מדרום - אזור התעשיה טירת הכרמל.
ממערב - כביש 4, בסיס תובלה צבאי ומעברו רצועת חוף הים.

פיתוח

המתחם נמצא בשלבי עבודות פיתוח וניכר שהחלו בו עבודות חפירה ודיפון.

נגישות לנכס

באמצעות שביל סלול.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

8.2. <u>תיאור החלקות</u>

גוש	:	11359.
חלקה	:	81 (בחלק).
שטח חלקה	:	508,067 מ"ר.
רשום[2]		
מגרש	:	מגרש מס' 222 לפי תכנית מס' 304-0086512.
שטח מגרש[3]	:	5,593 מ"ר.
צורת המגרש	:	רגולרית דמוית מלבן.
טופוגרפיה	:	ניכר שפני הקרקע הטבעיים מישוריים יחסית.
בינוי	:	המתחם נמצא בשלבי עבודות פיתוח וניכר שהחלו בו עבודות חפירה ודיפון.

8.3. <u>תיאור הנכס</u>

<u>הנכס</u>

הנכס מושא ההחלטה מהווה את מגרש מס' 222 לפי תכנית מס' 304-0086512 בשטח של 5,593 מ"ר בייעוד מגורים ד'.

נכון למועד הביקור טרם הושלמו עבודות הבניה, אולם על פי בקשה להיתר בניה, המגרש מיועד להקמת 4 מבנים בבניה מרקמית בני 8 קומות, סה"כ 91 יח"ד.

<u>סוג בניה</u>

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר צפויים להיבנות מבנים בבניה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי משלד בטון וקירות חוץ מבטון ובלוקים בחיפוי אבן טבעית וגג בטון שטוח.

<u>מצב פיזי ותחזוקתי</u>

לא רלוונטי.

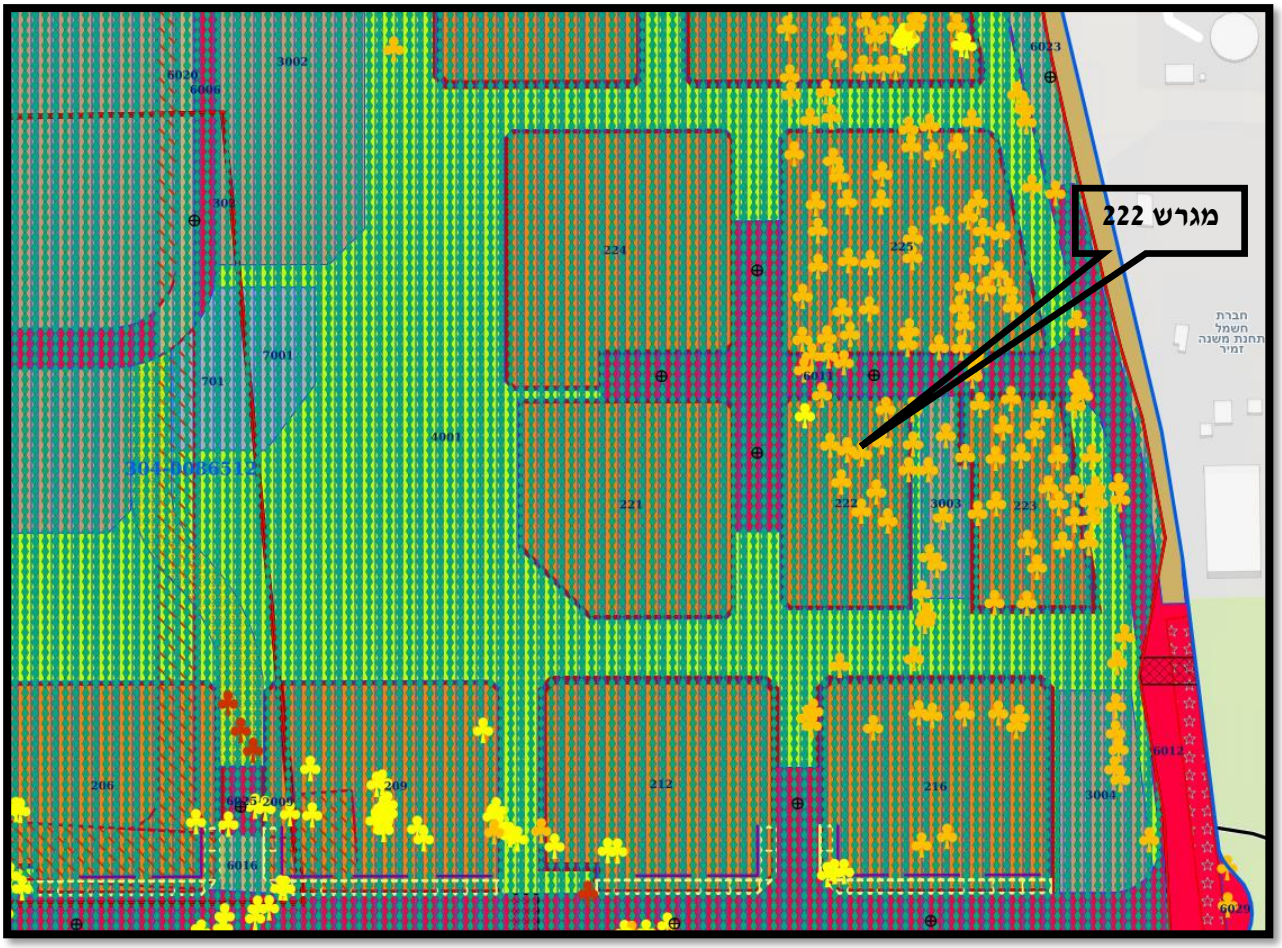
[2] בהתאם לפורטל גיאוגרפי לאומי - Govmap.

[3] בהתאם לתכנית בקשה להיתר בניה, ולהוראות התב"ע.

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

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תצלום אוויר עם רקע גושים חלקות ומגרשים (מאתר Govmap)



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

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תמונה מייצגת של חזית המגרש</u>



<u>תמונה מייצגת של פנים המגרש</u>



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

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 הסכם חכירה

בהתאם להעתק סכם חכירה שנחתם ביום 24.07.2022 בין רמ"י (המחכיר) לבין חב' רמי שבירו הנדסה והשקעות בע"מ (החוכרת), עולים הפרטים כדלהלן:

המקום: חיפה.

השטח: 5,593 מ"ר.

גוש רשום: 11359.

חלקה: 81 (בחלק).

מגרש: 222 לפי תכנית מס' 304-0086512.

תקופת חכירה: 98 שנים החל מיום 20.10.2021 ועד ליום 19.10.2119.

מטרת הקצאה: בניה רוויה.

התמורה: 47,461,354.81 ₪.

9.2 תוצאות מכרז רמ"י

מעיון באתר רמ"י ניכר כי תוצאות מכרז 133/2021 במסגרת "דיור במחיר מופחת", הינו כדלהלן:

שם הזוכה - חב' רמי שבירו הנדסה והשקעות בע"מ.

מס' מגרשים - 222, 223 לפי תכנית מס' 304-0086512 (בייעוד מגורים ד').

מחיר זכיה - מגרש 222: תמורה מופחתת 16,904,808 ₪ + תוספת לתמורה 30,556,556 ₪ + הוצ' פיתוח 6,393,466 ₪.

מגרש 223: תמורה מופחתת 22,286,916 ₪ + תוספת לתמורה 30,556,556 ₪ + הוצ' פיתוח 9,171,419 ₪.

מס' יח"ד - 185.

בהתאם לחוברת מכרז במסלול דיור במחיר מופחת 133/2021 במגרשים מס' 222-223 לפי תכנית מס' 304-0086512, נקבעו בין היתר התנאים המפורטים להלן:

מתחם	מגרש	גוש	חלקה	שטח במ"ר בערך	מספר יח"ד מתב"ע במחיר מופחת	מספר יח"ד מתב"ע בשוק חופשי	התמורה המופחתת עבור הקרקע (ללא מע"מ)	מחיר מזערי למ"ר דירתי בש"ח (ללא מע"מ)	מחיר מרבי למ"ר דירתי בש"ח (לא כולל מע"מ)	סה"כ הוצ"פ לתשלום לרשות בש"ח כנגד קבלה	גובה ערבות לקיום הצעה
1	222	11359	81	5,593	38	38	16,904,808	10,000	11,400	6,393,466	2,358,770
2	223	11359	81	4,629	54	55	22,286,916	10,000	11,400	9,171,419	3,161,200

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תוספת יחידות בהקלה:

ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1956 והתקנות שהותקנו מכוחו, הזוכה רשאי למכור מספר יחידות דיור שלא במסגרת מחיר מופחת, כמספר יחידות הדיור שיתווספו עקב ההקלה.

הערות הח"מ למצב המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

יודגש כי לא הועברו לידי מסמכים משפטיים מעבר למפורט לעיל.

החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה והמבקשת בחוות דעתן, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

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

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.
בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

תכנית מס' 304-0086512 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7943 מיום 20.09.2019.

מטרת התוכנית:
הקמת שכונת מגורים בכניסה הדרומית של חיפה.

עיקר הוראות התכנית:
חלוקה חדשה של חלק מהשטח ללא הסכמת בעלים כולל תגבור זכויות בניה והקצאת שטחים לצרכי ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים ולדרכים.
שינוי יעוד משטחים המסווגים ברובם כחקלאי לאזורים ביעוד מגורים ד', מגורים מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, דרכים, מסחר ותעשייה עתירת ידע.
קביעת רשת דרכים בתחום התכנית.
קביעת פריסת הבינוי, שימושים וזכויות בניה.
קביעת עקרונות והוראות בינוי ופיתוח.

זכויות הבניה במגרש 222, כדלהלן:

ייעוד	-	מגורים ד'.
שטח מגרש מינימאלי	-	5,593 מ"ר.
שטח עיקרי	-	8,634 מ"ר (540 מ"ר עבור עליות גג).
שטח שירות	-	4,560 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. 7,600 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.
מרפסות	-	1,900 מ"ר.
מספר יחידות דיור	-	76.
גובה מבנה	-	24.5 מ' מעל הקרקע.
קומות	-	7 קומות מעל הכניסה הקובעת.

25% מכלל הדירות בכל תא שטח תהינה יח"ד קטנות, בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר (כולל ממ"ד).

שימושים מותרים בייעוד מגורים ד':
יחידות דיור למגורים כולל חניונים מקורים וחזית מסחרית בתאי השטח הכוללים סימון חזית מסחרית.
השימושים למסחר יהיו: חנויות למסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה, מקצועות חופשיים ושירותים רפואיים.

חניה:
תותר בליטה למרפסות בלבד מעבר לקווי הבניין בשיעור של עד 2 מטר.
תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר בניה. אסור להתקין מקומות חניה בקומת הכניסה למגרשים, פרט להרחבת כיבוי אש.
במידה וייוצר קושי ביישום תקן החניה הנדרש, תותר הקמת קומת חניה תת קרקעיות נוספות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר בניה מס' 2021/0044/03 – אושרה ע"י הוועדה המקומית

בישיבתה מספר 29 של וועדת המשנה של הוועדה המקומית מיום 06.01.2025, הוחלט לאשר את הבקשה להיתר.

מהות הבקשה:

הקמת 4 מבני מגורים מעל חניון תת"ק משותף סה"כ 91 יח"ד במסגרת מחיר מופחת. מבנים בבניה רוויה מרקמית בני 8 קומות ועליות גג מעל 2 קומות חניה תת קרקעיות, מרתפים ומחסנים כולל צובר גז וחדר טרפו.

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. הגדלת מס' יח"ד בשיעור של כ 20% סך הכל מס' יח"ד המבוקש 91 יח"ד מעבר ל- 76 יח"ד.
2. תוספת קומה אחת מעל המותר, סה"כ מבוקשות 8 קומות במקום 7 קומות בשונה מהאמור בחפ/2096 ב'/1.
3. גג משופע במבנה בן 8 קומות שנוספה לו קומה בהקלה.
4. עליית גג שאינה רגולרית.
5. העברת זכויות בניה משימושים עיקריים ושירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת.
6. גובה בנין גבוה מעל המותר.
7. בליטת מרפסות זיזיות מקו בנין קדמי עד 2 מ' ולא יותר מ-40%.
8. בליטת בנין מקו בנין צידי עד 10%.
9. פיתוח גבוה מעל המותר.
10. העברת קומות מגורים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת.
11. גובה קומת חניה ומחסנים עולה על המותר.
12. שטח עליית הגג גדול מהנקבע בחפ/229 י'/5.
13. תכסית חניון תת קרקעי יותר מהמותר ולא יעלה על 80%.
14. הוספת מגורים בקומת עמודים של מבנה רב קומות.

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין מושא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

טבלת שטחי הבנייה מתוך תשריט הבקשה להיתר בנייה, כדלהלן:

השימושים העיקריים (מ"ר) א													הקומה והמפלס בבנין ↔	חלקי שירות (מ"ר) ב											סה"כ הבנין ג		לא מקורה	הורדות חיצוניות	פירים	הורדות מיוחדות	פרגולה	מרפסת גג
מגורים קוד קיים	מגורים שימוש מוצע	עליית גג קוד קיים	עליית גג שימוש מוצע	מרפסת קוד קיים	מרפסת שימוש מוצע	ממ"ד 18.5* קוד קיים	ממ"ד 18.5* שימוש מוצע	ממ"ד 15.5* קוד קיים	ממ"ד 15.5* שימוש מוצע	סה"כ שטח קיים	סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש		מרתף דירה	ממ"ד 18.5	ממ"ד 15.5	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מקורה	אחר	סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש	מ"ר	%						
													בנין חניון																			
													חניון 1-	64.20			139.12	2970.61	207.24	53.46			3434.63	61.41	3434.63	61.41	22.92	838.64	297.72			
													חניון 2-				120.02	3155.40	182.27	192.17			3649.86	65.26	3649.86	65.26		931.14	12.98			
													סה"כ בנין חניון	64.20			259.14	6126.01	389.51	245.63			7084.49	126.67	7084.49	126.67	22.92	1769.78	310.70			
													בנין 21																			
													מרתף 1- דירות מרתף	64.46			27.94			1.18			93.58	1.67	93.58	1.67	25.74	38.55	45.33			
	181.90				32.91		1.41				216.22	3.87	קומת קרקע		37.00		63.98		52.17	5.00			158.15	2.83	374.37	6.69		160.45	40.57			
	247.06				53.11		1.41		3.51		305.09	5.45	1		37.00	15.50	33.48			3.12			89.10	1.59	394.19	7.05		139.19	10.67			
	247.06				53.11		1.41		3.51		305.09	5.45	2		37.00	15.50	33.48			3.12			89.10	1.59	394.19	7.05		139.19	10.67			
	247.06				53.11		1.41		3.51		305.09	5.45	3		37.00	15.50	33.48			3.12			89.10	1.59	394.19	7.05		139.19	10.67			
	247.06				53.11		1.41		3.51		305.09	5.45	4		37.00	15.50	33.48			3.12			89.10	1.59	394.19	7.05		139.19	10.67			
	247.06				53.11		1.41		3.51		305.09	5.45	5		37.00	15.50	33.48			3.12			89.10	1.59	394.19	7.05		139.19	10.67			
	247.06				53.11		1.41		3.51		305.09	5.45	6		37.00	15.50	33.48			3.12			89.10	1.59	394.19	7.05		139.19	10.67			
	196.40						1.34				197.74	3.54	פנטהאוסים		37.00		27.26			2.23			66.49	1.19	264.23	4.72		110.94	11.40			135.07
			117.67								117.67	2.10	עליית גג				12.14			1.43			13.57	0.24	131.24	2.35	7.38	164.51	136.95			
	1860.66		117.67		351.57		11.21		21.06		2362.17	42.21	סה"כ בנין 21	64.46	296.00	93.00	332.20		52.17	28.56			866.39	15.47	3228.56	57.73	33.12	1309.59	298.27			135.07
													בנין 22																			
	130.79				33.04		2.36				166.19	2.97	קומה 1-		18.50		59.15		69.27	3.61			150.53	2.69	316.72	5.66		112.15	12.62			
	191.10				59.92		4.65				255.67	4.57	קומת קרקע		37.00		87.93		40.14	3.73			168.80	3.02	424.47	7.59		193.03	12.83			
	254.84				83.51		4.65		2.84		345.84	6.18	1		37.00	15.50	31.75			2.40			86.65	1.55	432.49	7.73		188.24	9.75			
	254.84				83.51		4.65		2.84		345.84	6.18	2		37.00	15.50	31.75			2.40			86.65	1.55	432.49	7.73		188.24	9.75			
	254.84				83.51		4.65		2.84		345.84	6.18	3		37.00	15.50	31.75			2.40			86.65	1.55	432.49	7.73		188.24	9.75			
	254.84				83.51		4.65		2.84		345.84	6.18	4		37.00	15.50	31.75			2.40			86.65	1.55	432.49	7.73		188.24	9.75			
	254.84				83.51		4.65		2.84		345.84	6.18	5		37.00	15.50	31.75			2.40			86.65	1.55	432.49	7.73		188.24	9.75			
	254.84				83.51		4.65		2.84		345.84	6.18	6		37.00	15.50	31.75			2.40			86.65	1.55	432.49	7.73		188.24	9.75			
	214.24						2.29				216.53	3.87	פנטהאוסים		36.83		27.74			2.39			66.96	1.20	283.49	5.07		166.48	8.92			171.60
			144.50								144.50	2.58	עליית גג				10.95			1.07			12.02	0.21	156.52	2.80	8.42	245.18	131.31			
	2065.17		144.50		594.02		37.20		17.04		2857.93	51.07	סה"כ בנין 22		314.33	93.00	376.27		109.41	25.20			918.21	16.42	3776.14	67.50	8.42	1846.28	224.18			171.60
													בנין 23																			
	191.27				40.95		4.65				236.87	4.24	קומה 1-		37.00		33.63		10.03	2.40			83.06	1.49	319.93	5.72		105.51	33.63			
	191.09				59.95		4.65				255.69	4.57	קומת קרקע		37.00		73.51		50.92	3.83			165.26	2.95	420.95	7.53		193.75	11.30			
	254.85				83.53		4.65		2.84		345.87	6.18	1		37.00	15.50	31.65			2.51			86.66	1.55	432.53	7.73		188.22	9.75			
	254.85				83.53		4.65		2.84		345.87	6.18	2		37.00	15.50	31.65			2.51			86.66	1.55	432.53	7.73		188.22	9.75			
	254.85				83.53		4.65		2.84		345.87	6.18	3		37.00	15.50	31.65			2.51			86.66	1.55	432.53	7.73		188.22	9.75			
	254.85				83.53		4.65		2.84		345.87	6.18	4		37.00	15.50	31.65			2.51			86.66	1.55	432.53	7.73		188.22	9.75			
	254.85				83.53		4.65		2.84		345.87	6.18	5		37.00	15.50	31.65			2.51			86.66	1.55	432.53	7.73		188.22	9.75			
	254.85				83.53		4.65		2.84		345.87	6.18	6		37.00	15.50	31.65			2.51			86.66	1.55	432.53	7.73		188.22	9.75			
	214.24						2.29				216.53	3.87	פנטהאוסים		36.83		27.59			2.39			66.81	1.19	283.34	5.07		166.07	8.92			172.22
			144.33								144.33	2.58	עליית גג				11.87			1.07			12.94	0.23	157.27	2.81	8.42	246.84	131.12			
	2125.70		144.33		602.08		39.49		17.04		2928.64	52.34	סה"כ בנין 23		332.83	93.00	336.50		60.95	24.75			848.03	15.16	3776.67	67.51	8.42	1841.49	243.47			172.22
													בנין 24																			
	182.07				35.25		1.41				218.73	3.91	קומת קרקע		37.00		63.96		57.41	4.98			163.35	2.92	382.08	6.83		121.93	12.92			
	247.06				52.91		1.41		3.51		304.89	5.45	1		37.00	15.50	33.48			3.12			89.10	1.59	393.99	7.04		139.33	10.67			
	247.06				52.91		1.41		3.51		304.89	5.45	2		37.00	15.50	33.48			3.12			89.10	1.59	393.99	7.04		139.33	10.67			
	247.06				52.91		1.41		3.51		304.89	5.45	3		37.00	15.50	33.48			3.12			89.10	1.59	393.99	7.04		139.33	10.67			
	247.06				52.91		1.41		3.51		304.89	5.45	4		37.00	15.50	33.48			3.12			89.10	1.59	393.99	7.04		139.33	10.67			
	247.06				52.91		1.41		3.51		304.89	5.45	5		37.00	15.50	33.48			3.12			89.10	1.59	393.99	7.04		139.33	10.67			
	247.06				52.91		1.41		3.51		304.89	5.45	6		37.00	15.50	33.48			3.12			89.10	1.59	393.99	7.04		139.33	10.67			
	196.85						1.35				198.20	3.54	פנטהאוסים		37.00		27.26			2.23			66.49	1.19	264.69	4.73		110.81	11.40			134.75
			117.67								117.67	2.10	עליית גג				12.14			1.43			13.57	0.24	131.24	2.35	7.39	164.51	136.94			
	1861.28		117.67		352.71		11.22		21.06		2363.94	42.25	סה"כ בנין 24		296.00	93.00	304.24		57.41	27.36			778.01	13.89	3141.95	56.15	7.39	1233.23	225.28			134.75
	7912.81		524.17		1900.38		99.12		76.20		10512.68	187.87	סה"כ המבנה	128.66	1239.16	372.00	1608.35	6126.01	669.45	351.50			10495.13	187.61	21007.81	375.56	80.27	8000.37	1301.90			613.64
											א												ב		ג							
	7590.75		524.17		1826.39		92.11		76.20		10109.62	180.66	מעל הקרקע		1183.66	372.00	1228.49		200.64	98.68			3083.47	55.09	13193.09	235.84	31.61	5974.38	899.62			613.64
	322.06				73.99		7.01				403.06	7.21	מתחת הקרקע	128.66	55.50		379.86	6126.01	468.81	252.82			7411.66	132.52	7814.72	139.72	48.66	2025.99	402.28			

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

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

11. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן השבחה למקרקעין מושא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

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

11.2. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1. "**השבחה**" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2. "**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1. קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה.

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

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.1).

11.3. בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7. מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8. מאפייני הסביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. המועד הקובע.

11.11. מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועד רכישת הזכויות במקרקעין – אין זה מעניינה של החלטה זו, ראה/י פרק מצב משפטי.

11.13. המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14. מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס מושא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	ההשבחה [שומת משיבה]	ההשבחה [שומת מבקשת]
אישור הקלות	06.01.2025	₪ 6,541,065	₪ 1,490,000

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 06.08.2025:

1. עקרונות גורמים ושיקולים:

1.1 בהתאם לנאמר בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה היא "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". במקרה הנדון מדובר בהשבחה עקב אישור הקלות.

1.2 המועד הקובע לעניין ההשבחה הוא **06/01/2025** שהינו יום אישור בקשה מס' 2021/0043/03.

1.3 מהות ההקלה – הגדלת מס' יח"ד ללא תוספת שטחי בניה מ- 76 יח"ד ל- 91 יח"ד, תוספת של 15 יח"ד סה"כ ותוספת קומות.

1.4 מעיון בחוברת המכרז עולה כי ככל ויוגדלו מספר יחידות הדיור במסגרת בקשה להיתר הזוכה יהיה רשאי למכור את היחידות שלא במסגרת מחיר למשתכן, כמספר יחידות הדיור שיתווספו עקב הקלה.

בהתאם למכרז מספר 133/2021 במגרש מספר 222 ניתן לבנות 76 יח"ד שמתוכן 38 יח"ד שימכרו במחיר מופחת ו-38 יח"ד שימכרו בשוק החופשי.

1.5 מהות ההשבחה הינה תוספת יח"ד ללא תוספת שטח, נלקח בחשבון שהשטחים העיקריים בדירות החדשות מהווים שטחים שוליים במצב קודם.

1.6 השטחים שנלקחו בתחשיבים מהווים שטחים עיקריים.

1.7 שטח המגרש, צורתו, מיקומו, מצבו הטופוגראפי והפיתוח העירוני החל במקום.

1.8 זכויות הבניה התקפות במקום עפ"י מכלול תכניות בנין עיר.

1.9 מיקום – רח' ירדנה כהן, שכונת יצחק נבון, חיפה.

1.10 מצב שוק הנדל"ן כיום.

1.11 באומדן שווי ההשבחה נלקחו בחשבון גם בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- הנכס הוערך בגישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ.

גישת ההשוואה: הגישה מבוססת על אומדן שווי שוק בהתייחס לנכסים אחרים הדומים במיקומם ובאופיים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

גישת החילוץ: הגישה מבוססת על חילוץ שווי מ"ר מבונה משווי מ"ר בנוי.

- את ההשבחה אני קובעת בערכי שווי הקרקע בהתאם לשווי בשוק החופשי מאחר והדירות שהתקבלו בהקלות ימכרו בשוק החופשי.

הפרויקט שבנדון משווק במסלול "מחיר למשתכן" הכולל דירות בשוק החופשי, **בערר 8034/20 א.י אמריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה יוקנעם**, דנה וועדת הערר בערר על שומה מכרעת בהיטל השבחה להקלות לתוספת יחידות דיור והקלות נוספות במקרקעין שהוחכרו במתווה של "מחיר למשתכן".

בערר נקבע, בין היתר, כדלקמן:

אופן ההתייחסות למחירי דירות בפרויקט" מחיר למשתכן" בקרקע בבעלות המדינה לצורך קביעת ההשבחה, השאלה היא אם בהערכת שווי המקרקעין לצורך קביעת היטל השבחה ,יש לקחת בחשבון את מחירי דירות מסוג זה בפועל, שבשל תנאי החכירה הייחודיים בפרויקט

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מסוג זה הנם נמוכים ממחירן של דירות אחרות בשוק, או שיש לקבוע את שווים בהתאם לשווי מקרקעין אחרים בשוק הרחב.

"קרקעות המשווקות במסלול "מחיר למשתכן" כפופות לתנאים ייחודיים, הנקבעים בכלל הגופים המוסדיים המוסמכים ומתפרסמים במכרז פומבי. מעת מכירת המקרקעין ליזם הזוכה במכרז, כפופים המקרקעין לתנאי הזכייה במכרז, ובפרט מחיר היעד של הדירות שעתידות להיבנות על ידו. זוהי נקודת הזמן הרלבנטית להערכת שווים של המקרקעין בענייננו – מועד אישורה של הקלה שנתבקשה בידי היזם הזוכה, לאחר זכייתו במכרז והתקשרותו עם רמ"י בעסקה בתנאי 'דיור למשתכן'.

בנקודת זמן זו ובתנאים האמורים, אליהם כבולים המקרקעין, יש לדמות את שווים של המקרקעין בשוק החופשי. בנקודת זמן זו, מימוש הזכויות במקרקעין כפוף להתחייבויות היזם למחיר יעד נתון של הדירות ולכללים המחייבים במסגרת הרלבנטית של 'דיור למשתכן'. מגבלות אלה בוודאי ישפיעו על המחיר המירבי שיהיה כל קונה סביר – מודע ורציונלי - בשוק חופשי מוכן לשלם "

ולפיכך, "בהתאם למגמה הפסיקתית הנ"ל, ולאור הדינמיות הנדרשת בעולם השמאות ומתחייבת לדעתנו עם התמסדותו והתרחבותו של מסלול 'דיור למשתכן', אנו סבורים כי יפה השעה להכיר בהשפעת מגבלותיו על שוויים של מקרקעין המשווקים במסלול זה מחיר יעד והגבלת סחירות המקרקעין למשך מספר שנים, אילו היו נמכרים בשוק חופשי. תוצאה זו הולמת את עקרון ההתעשרות שביסוד תכלית החקיקה המחייבת בתשלום היטל השבחה.

נלקח בחשבון בהתאם לפסק הדין, כל השטחים שמהווים שטחים שוליים במצב קודם הינם שטחים שמקורם בדירות בשוק החופשי.

סוגיה נוספת שנידונה, פסיקת בית משפט מחוזי בעמן (ת"א) 39445-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ קבעה:

"קיימת תמימות דעים בפסיקה, כי חישוב היטל ההשבחה מבוסס על הערכת שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני. באופן עקרוני, על מנת לחשב את ההשבחה התכנונית, וממנה את היטל ההשבחה, יש לערוך שומת מקרקעין לשני מצבים, לפני ואחרי ההקלות שנתבקשו, והפער ביניהם מהווה את ההשבחה ממנה נגזר ההיטל. השיטה המועדפת לקביעת שווי המקרקעין הינה "שיטת ההשוואה" במסגרתה סוקר השמאי עסקאות דומות, ועל סמך השוואה בין העסקאות השונות אומד את שווי המקרקעין. כאשר יישום מתודת שווי השוק האובייקטיבי מובילה לריקון מתוכן של היטל ההשבחה, קבעה הפסיקה קביעה נורמטיבית לגבי אופן חישוב היטל ההשבחה: במצב הקודם השמאי המעריך את שווי המקרקעין ינטרל משווי המקרקעין את הצפיות הנובעות מההליך התכנוני. לשונה הדלה של התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה אינה מוליכה אותנו לפרשנות חד משמעית וברורה בסוגיה שלפניינו. מבחינה נורמטיבית, עקרון הבסיס של גביית היטל ההשבחה הוא עקרון ההתעשרות.

עוד ציין השופט כי "בעניין זה מקובלת עליו עמדת ועדת הערר במחוז צפון, בעניין אמריקה ישראל לעיל, אשר קבעה לגבי טענה זהה:

"במקרה דנן אין אנו עוסקים בהיקף הזכויות הניתנות למימוש מכוח היחסים שבין בעלי הזכויות – הבעלים והחוכר – אלא בשווים של המקרקעין בהנחה של מימוש מלא, הכפוף

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

למגבלת מחיר היעד. מכוח תנאי מסלול שיווק זה, הבעלים (המדינה) אינו צפוי לקבל תמורה נוספת עבור הדירות לאחר שתמכרנה במחיר היעד, כך שבמצב זה תרופת השיפוי שבסעיף 2 לתוספת השלישית אינה רלבנטית ואינה יכולה לרפא את הקושי שבגביית מס שלא בהתאמה למידת ההתעשרות של החייב."

<u>החלטת ועדת הערר נשוא הערעור והחלטת ועדת הערר בעניין אמריקה ישראל</u>

בסיומם של דברים ראוי להבהיר, כי מעבר לנימוקים המפורטים לעיל, עמדת ועדת הערר בהחלטה נשוא הערעור, אשר מתבססת במידה רבה על החלטת ועדת הערר בעניין **אמריקה ישראל** לעיל, מקובלת עליי ומשקפת לטעמי את הדין החל.

בנסיבות אלו, אין כל עילה להתערב בהחלטתה.

1.12 במקרה הנדון, עניינו בהקלות אשר מתייחסות לדירות בשוק החופשי.
ההקלות כוללות תוספת 15 יח"ד שימכרו בשוק החופשי, כמו כן תוספת קומות.
בהתאם לתוכנית החלה על המגרש, 25% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר פלדלת.
בעניין תחשיב ההשבחה נבחן את ההשבחה במצב הקודם בהתאם לתמהיל דירות קטנות ודירות גדולות תוך שמירת היחסיות המתבקשת בהתאם לנספח ג' 4.
במצב החדש הובא בחשבון התכנון המוצע כפי שמוצג בנספח ג'4.
יש לציין שנספח ג' 4 שהוצג בפני אינו חתום, כמן כן קיימת סטייה בשטחים העיקריים כאשר בנספח מופיעים שטחים יותר מהמבוקש בהיתר, לכן בוצעה התאמה לשטחים בתחשיב.

1.13 הובא בחשבון בדירות המיועדות לשוק החופשי שטח שולי מעל 95 מ"ר במקדם 0.9, מעל 110 מ"ר במקדם 0.8 ומעל 125 במקדם 0.7.

1.14 נלקח בחשבון מקדם השבחה בגין שיפור תכנון לאור תוספת קומות, מפנה לשומות מכריעות אשר קבעו כמתואר להלן:

- ✓ 4 שומות מכריעות של השמאי המכריע בועז קוט, בגו"ח 11359/81 מגרשים 224-227, מועד קובע 12/06/2023 בהם קבע מקדם לתוספת קומות של 10%.
- ✓ 3 שומות מכריעות של השמאי המכריע דוד דדון, בגו"ח 11359/81 מגרשים 219-220, 230, מועד קובע 10/07/2023 בהם קבע מקדם לתוספת קומות של 10%.

1.15 בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 19.10.22 בעניין בקשת רמ"י לשינוי הוראות שלביות בתכנית החלה, חפ/2096 ב/ 1 304-0086512, הוחלט ששלב א יוגדר עד 2500 יח"ד (מקודם 1200 יח"ד), ללא התנית הוצאת ההיתר בהקמת מט"ש וחיבורי כבישים, שלב ב' יוגדר מ 2500 יח"ד ומעלה, כאשר ההתניות הינן:
חיבור כביש 11 לטירת הכרמל,
חיבור עם רחוב היוזמה בטירת הכרמל,
ביצוע חיבור כביש 20 לכביש 4, בפניות ימינה,
מגרש 222 כלול בשלב ב' לתכנית המתאר ועל כן כל תנאי התכנית לעניין הוצאת היתר תקפים בזאת.
לכן, יובא בתחשיב דחיה של 3 שנים, לאור השלביות בתוכנית על הצד הזהיר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

2. עסקאות השוואה ותחשיב:

2.1 להלן עסקאות השוואה לדירות שנמכרות בשוק החופשי שנמצאות בשלבי בניה בסביבת הנכס

תאריך	גו"ח	קומה	מספר חדרים	שטח	תמורה	שווי למ"ר
05/12/2024	11359/81/111	23	6	185	₪ 5,000,000	₪ 27,027
18/09/2024	11359/81/74	15	5	129	₪ 3,300,000	₪ 25,581
18/09/2024	11359/81/11	3	5	126	₪ 3,000,000	₪ 23,810
11/09/2024	11359/81/20	6	3	84	₪ 2,120,000	₪ 25,238
25/07/2024	11359/81/15	5	5	176	₪ 4,100,000	₪ 23,295
23/06/2024	11359/81/69	14	5	129	₪ 3,220,000	₪ 24,961
23/06/2024	1359/81/1	1	5	127	₪ 3,600,000	₪ 28,346
04/06/2024	11359/81/23	10	5	137	₪ 3,370,000	₪ 24,599
04/06/2024	11359/81/74	15	4	98	₪ 2,670,000	₪ 27,245
27/05/2024	11359/81/44	9	5	129	₪ 3,050,000	₪ 23,643
12/05/2024	11359/81/15	4	5	128	₪ 2,886,000	₪ 22,547
05/05/2024	11359/81/93	19	5	129	₪ 3,135,000	₪ 24,302
05/05/2024	11359/81/94	19	4	98	₪ 2,740,000	₪ 27,959
01/11/2023	11359/81/21	6	5	154	₪ 3,680,000	₪ 23,896
25/10/2023	11359/81/4	1	5	125	₪ 3,280,000	₪ 26,240
ממוצע						₪ 25,246
בניכוי מע"מ 18%						₪ 21,395
בניכוי יזמות 18%						₪ 18,131
בניכוי ע. בניה של 9,500 ₪/מ"ר						₪ 8,631
שווי מ"ר מבונה בשוק החופשי ובמעוגל						**₪ 8,600**

2.2 להלן עסקאות השוואה לדירות יד 2 בשוק החופשי שנמצאות בסביבת הנכס הנישום:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	מספר חדרים	שטח	תמורה	שווי למ"ר
23/12/2024	10733/118/22	נועם 5	5	4	117	₪ 2,500,000	₪ 21,368
23/12/2024	10733/107/144	נוי 12	4	4	97	₪ 2,330,000	₪ 24,021
08/12/2024	10733/127/63	חמדה 18	3	5	119	₪ 2,900,000	₪ 24,370
18/11/2024	10733/111/27	חמדה 1	8	4	99	₪ 2,850,000	₪ 28,788
31/10/2024	10733/111/13	חמדה 1	5	5	116	₪ 2,925,000	₪ 25,216
31/10/2024	10733/105/72	הוד 7	1	4	92	₪ 2,210,000	₪ 24,022
29/10/2024	10733/107/75	נוי 4	5	5	125	₪ 2,920,000	₪ 23,360
22/09/2024	10733/127/26	חמדה 16	8	5	126	₪ 2,640,000	₪ 20,952
28/07/2024	10733/109/40	נוי 5	2	5	129	₪ 2,500,000	₪ 19,380
25/07/2024	10733/117/53	חמדה 15	7	5	137	₪ 2,870,000	₪ 20,949
ממוצע							₪ 23,242
בניכוי מע"מ 18%							₪ 19,697
בניכוי יזמות 18%							₪ 16,692
בניכוי ע. בניה של 8,500 ₪/מ"ר							₪ 8,192
שווי מ"ר מבונה בשוק החופשי ובמעוגל							**₪ 8,200**

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

2.3 **<u>שמות מכריעות</u>:**

- ✓ 4 שומות מכריעות של השמאי המכריע בועז קוט, בגו"ח 11359/81 מגרשים 224-227, מועד קובע 12/06/2023 בהם קבע שווי מ"ר מבונה של כ- 6,900 ₪/מ"ר.
- ✓ 3 שומות מכריעות של השמאי המכריע דוד דדון, בגו"ח 11359/81 מגרשים 219-220, 230, מועד קובע 10/07/2023 בהם קבע שווי מ"ר מבונה של כ- 7,700 ₪.

2.4 **<u>להלן עסקאות השוואה לדירות מחיר למשתכן שנמצאות בשלבי בניה בסביבת הנכס הנישום</u>**:

תאריך	גו"ח	קומה	מספר חדרים	שטח	תמורה	שווי למ"ר
02/01/2025	11359/81/3	1	3	84	1,154,588 ₪	13,745 ₪
29/12/2024	11359/81/71	15	3	80	1,070,280 ₪	13,379 ₪
23/12/2024	11359/81/66	14	3	80	1,094,604 ₪	13,683 ₪
18/12/2024	11359/81/51	11	3	80	1,092,315 ₪	13,654 ₪
10/12/2024	11359/81/8	3	3	84	959,015 ₪	11,417 ₪
10/12/2024	11359/81/11	3	3	84	958,402 ₪	11,410 ₪
01/12/2024	11359/81/14	4	3	84	979,328 ₪	11,659 ₪
01/12/2024	11359/81/8	2	3	84	975,650 ₪	11,615 ₪
27/11/2024	11359/81/5	1	3	84	977,366 ₪	11,635 ₪
28/10/2024	11359/81/11	3	3	84	972,304 ₪	11,575 ₪
27/10/2024	11359/81/17	5	3	84	956,115 ₪	11,382 ₪
14/10/2024	11359/81/17	5	3	84	972,291 ₪	11,575 ₪
13/10/2024	11359/81/20	6	3	84	972,047 ₪	11,572 ₪
11/09/2024	11359/81/8	2	4	106	1,192,006 ₪	11,245 ₪
02/09/2024	11359/81/20	8	6	84	951,072 ₪	11,322 ₪
01/09/2024	11359/81/14	4	3	84	971,216 ₪	11,562 ₪
29/08/2024	11359/81/6	2	4	106	1,193,171 ₪	11,256 ₪
20/08/2024	11359/81/17	5	3	84	970,081 ₪	11,549 ₪
ממוצע						11,957 ₪
בניכוי מע"מ 18%						10,133 ₪
בניכוי יזמות 8%						9,383 ₪
בניכוי ע. בניה של 8,500 ₪/מ"ר						883 ₪
שווי מ"ר מבונה למחיר למשתכן ובמעוגל						**900 ₪**

הובא בחשבון במסגרת מחיר למשתכן רווח יזמי של 8% מאחר והדירות מכורות מראש והסיכון כמעט ואינו קיים, כמו כן הובא בחשבון עלויות בניה נמוכות יותר מהממוצע מאחר שהמפרט שדיירי מחיר למשתכן מקבלים הינו בסיסי ביותר לכן עלויות הבניה נמוכות יותר, וכן עלויות הבניה העקיפות הינן נמוכות יותר כי ליזם אין הוצאות של שיווק, מימון וכדומה.

2.5 **<u>לסיכום</u>:**

בהתאם לעסקאות שהוצגו לעיל ועל הצד הזהיר הינני סבורה כי שווי מ"ר מבונה בשוק החופשי בהתאם לנכס נשוא השומה הינו כ- 8,200 ₪ ושווי מ"ר מבונה במסגרת מחיר למשתכן הינו כ- 900 ₪.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

2.6 תחשיב ההשבחה:

2.6.1 להלן תחשיב ההשבחה בגין תוספת יח"ד:

יחס דירות בהתאם לנספח ג' 4					
מספר חדרים	מחיר למשתכן	שוק חופשי	סה"כ דירות	יחס מחיר למשתכן	יחס שוק חופשי
3 חדרים	17	7	24	0.708	0.29
4 חדרים	12	28	40	0.3	0.70
5 חדרים	9	15	24	0.375	0.63
6 חדרים	0	3	3		
סה"כ	38	53	88		

2.6.1.1 מצב קודם:

תמהיל דירות ושטחי בניה במצב קודם			
מהות	מספר יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד	סה"כ שטח עיקרי
שוק חופשי	32	127.3	4074
מחיר למשתכן	25	127.3	3183
דירות קטנות שוק חופשי	6	67.5	405
דירות קטנות מחיר למשתכן	13	67.5	877.5
סה"כ מצב קודם	76		8539.0

מהות	מספר יח"ד	שטח	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח עיקרי בסיסי שוק חופשי	32	95	1	3040	₪ 8,200	₪ 24,928,000
שטח עיקרי שולי - שוק חופשי		15	0.9	432	₪ 8,200	₪ 3,542,400
		15	0.8	384	₪ 8,200	₪ 3,148,800
		2.31	0.7	51.68	₪ 8,200	₪ 423,753
דירות קטנות שוק חופשי	6	67.5	1	405.0	₪ 8,200	₪ 3,321,000
מחיר למשתכן דירות גדולות	25	127.3	1	3182.7	₪ 900	₪ 2,864,408
דירות קטנות מחיר למשתכן	13	67.5	1	877.5	₪ 900	₪ 789,750
סה"כ שווי מצב קודם						**₪ 39,018,111**

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

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

2.6.1.2 <u>מצב חדש בהתאם לנספח ג'4 שהוצג בפני</u>:

מחיר למשתכן					
מס"ד	מספר חדרים	שטח דירה* (מטר)	שטח עיקרי	שטח בהתאם לבקשה	סה"כ
1	5	172.64	160.14	149.2	144,126 ₪
2	3	84.43	71.93	67.0	64,737 ₪
3	4	107.99	95.49	89.0	85,941 ₪
4	3	84.43	71.93	67.0	64,737 ₪
5	4	107.99	95.49	89.0	85,941 ₪
6	3	84.43	71.93	67.0	64,737 ₪
7	4	107.99	95.49	89.0	85,941 ₪
8	3	84.43	71.93	67.0	64,737 ₪
9	4	107.99	95.49	89.0	85,941 ₪
10	4	107.99	95.49	89.0	85,941 ₪
11	4	107.99	95.49	89.0	85,941 ₪
12	5	123.43	110.93	103.4	99,837 ₪
13	3	85.15	72.65	67.7	65,385 ₪
14	5	123.43	110.93	103.4	99,837 ₪
15	3	85.15	72.65	67.7	65,385 ₪
16	5	123.43	110.93	103.4	99,837 ₪
17	3	85.15	72.65	67.7	65,385 ₪
18	5	123.43	110.93	103.4	99,837 ₪
19	3	85.15	72.65	67.7	65,385 ₪
20	5	123.43	110.93	103.4	99,837 ₪
21	3	85.15	72.65	67.7	65,385 ₪
22	5	123.43	110.93	103.4	99,837 ₪
23	3	85.15	72.65	67.7	65,385 ₪
24	5	123.43	110.93	103.4	99,837 ₪
25	3	85.15	72.65	67.7	65,385 ₪
26	3	85.15	72.65	67.7	65,385 ₪
27	5	111.42	98.92	92.2	89,028 ₪
28	3	84.43	71.93	67.0	64,737 ₪
29	4	107.99	95.49	89.0	85,941 ₪
30	3	84.43	71.93	67.0	64,737 ₪
31	4	107.99	95.49	89.0	85,941 ₪
32	3	84.43	71.93	67.0	64,737 ₪
33	4	107.99	95.49	89.0	85,941 ₪
34	3	84.43	71.93	67.0	64,737 ₪
35	4	107.99	95.49	89.0	85,941 ₪
36	3	84.43	71.93	67.0	64,737 ₪
37	4	107.99	95.49	89.0	85,941 ₪
38	4	107.99	95.49	89.0	85,941 ₪
סה"כ שווי קרקע דירות מחיר למשתכן					**3,069,018** ₪

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שוק חופשי						
מס"ד	מספר חדרים	שטח דירה	שטח עיקרי	שטח עיקרי מתואם	שטח אקו'	סה"כ
1	4	107.99	95.49	88.93	88.93	729,217 ₪
2	4	109.19	96.69	90.05	90.05	738,381 ₪
3	4	109.19	96.69	90.05	90.05	738,381 ₪
4	4	109.19	96.69	90.05	90.05	738,381 ₪
5	4	109.19	96.69	90.05	90.05	738,381 ₪
6	3	84.43	71.93	66.99	66.99	549,299 ₪
7	4	109.19	96.69	90.05	90.05	738,381 ₪
8	3	84.43	71.93	66.99	66.99	549,299 ₪
9	4	109.19	96.69	90.05	90.05	738,381 ₪
10	6	164.54	152.04	141.59	132.12	1,083,346 ₪
11	5	185.63	173.13	161.23	145.86	1,196,085 ₪
12	6	151.74	139.24	129.67	123.77	1,014,922 ₪
13	4	109.90	97.40	90.71	90.71	743,803 ₪
14	4	109.67	97.17	90.49	90.49	742,047 ₪
15	4	109.67	97.17	90.49	90.49	742,047 ₪
16	4	109.67	97.17	90.49	90.49	742,047 ₪
17	4	109.67	97.17	90.49	90.49	742,047 ₪
18	5	123.43	110.93	103.31	102.48	840,313 ₪
19	3	85.15	72.65	67.66	67.66	554,798 ₪
20	4	109.67	97.17	90.49	90.49	742,047 ₪
21	5	123.43	110.93	103.31	102.48	840,313 ₪
22	3	85.15	72.65	67.66	67.66	554,798 ₪
23	4	109.67	97.17	90.49	90.94	745,742 ₪
24	5	123.43	110.93	103.31	102.48	840,313 ₪
25	5	185.63	173.13	161.23	145.86	1,196,085 ₪
26	5	191.58	179.08	166.78	149.74	1,227,891 ₪
27	5	170.66	158.16	147.29	142.06	1,164,921 ₪
28	5	123.43	110.93	103.31	102.48	840,313 ₪
29	4	109.90	97.40	90.71	90.71	743,803 ₪
30	4	109.90	97.40	90.71	90.71	743,803 ₪
31	4	109.90	97.40	90.71	90.71	743,803 ₪
32	4	109.90	97.40	90.71	90.71	743,803 ₪
33	5	123.43	110.93	103.31	102.48	840,313 ₪
34	4	109.90	97.40	90.71	90.71	743,803 ₪
35	5	123.43	110.93	103.31	102.48	840,313 ₪
36	3	85.15	72.65	67.66	67.66	554,798 ₪
37	4	109.90	97.40	90.71	90.71	743,803 ₪
38	5	123.43	110.93	103.31	102.48	840,313 ₪
39	3	85.15	72.65	67.66	67.66	554,798 ₪
40	4	109.90	97.40	90.71	90.71	743,803 ₪

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

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

41	5	123.43	110.93	103.31	102.48	₪ 840,313
42	5	185.63	173.13	161.23	145.86	₪ 1,196,085
43	5	191.58	179.08	166.78	149.74	₪ 1,227,891
44	4	107.99	95.49	88.93	88.93	₪ 729,217
45	4	109.19	96.69	90.05	90.05	₪ 738,381
46	4	109.19	96.69	90.05	90.05	₪ 738,381
47	4	109.19	96.69	90.05	90.05	₪ 738,381
48	4	109.19	96.69	90.05	90.05	₪ 738,381
49	4	109.19	96.69	90.05	90.05	₪ 738,381
50	3	84.43	71.93	66.99	66.99	₪ 549,299
51	4	109.19	96.69	90.05	90.05	₪ 738,381
52	6	164.54	152.04	141.59	132.12	₪ 1,083,346
53	5	185.63	173.13	161.23	145.86	₪ 1,196,085
סה"כ שווי קרקע דירות שוק חופשי						**₪ 42,901,657**

2.6.1.3 <u>סה"כ השבחה בגין תוספת יח"ד</u>:

סה"כ השבחה בגין תוספת יח"ד	
מצב חדש	₪ 45,970,675
מצב קודם	₪ 39,018,111
השבחה	₪ 6,952,564

2.6.2 <u>תחשיב ההשבחה להקלה בתוספת קומות</u>:

- ✓ **מהות ההשבחה** – במסגרת אישור הבקשה להיתר פורסמה הקלה לתוספת קומה בכל בניין.
- ✓ **מקדם לשיפור תכנוני** – 0.10 מאחר ומדובר בבניה מרקמית.

תחשיב ההשבחה בגין תוספת קומות			
מהות	**שטח קומה**	**מספר קומות**	**שטח**
בניין מס' 21	248	1	248.26
בנין מס' 22	263	1	262.68
בניין מס' 23	263	1	262.68
בניין מס' 24	248	1	248.27
סה"כ שטח			**1021.89**
מקדם שיפור תכנוני	0.1		
שטח אקו'	102.189		
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,200		
סה"כ השבחה	₪ 837,950		

2.6.3 <u>סה"כ גובה היטל ההשבחה בגין אישור ההקלות</u>:

חישוב היטל ההשבחה	
סה"כ השבחה בגין תוספת יח"ד	₪ 6,952,564
סה"כ השבחה בגין תוספת קומות	₪ 837,950
סה"כ השבחה	₪ 7,790,513
דחיה 3 שנים, 6%	₪ 6,541,065
היטל השבחה 50%	**₪ 3,270,532**

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאי המבקשת בהתאם לשומת המבקשת מיום 06.11.2025:

עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה- ההשבחה, הינה עליית שווים של מקרקעין, עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

מימוש זכויות במקרקעין- "... קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה להתירו אלמלא אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה..."

דרישת הועדה מבוססת על ההשבחה עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בנייה, בהתאם לבקשה מס' 2021/0043/03, במגרש מס' 222.

ההשבחה נבחנה למועד קובע 6.1.2025 (מועד אישור ההקלות).

בבואנו לאמוד את ההשבחה, הבאנו בחשבון בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הקרקע בשכונת נאות יצחק נבון, חיפה.
- שטח המגרש, צורתו ומיקומו היחסי בחטיבת הקרקע.
- זכויות הבניה עפ"י תב"ע בתוקף במצב הקודם.
- בקשה להיתר בנייה מס' 2021/0043/03, במצב החדש.
- בהתאם להוראות תכנית מס' 304-0086512 לעניין שלבי ביצוע התכנית והחלטת הועדה המחוזית, מימוש הזכויות מותנה בביצוע שיפורים תחבורתיים בהיקף השכונה. השיפורים טרם בוצעו, לפיכך באומדן השווי הובאה בחשבון דחיה עד לזמינות הזכויות.

5.1 הקלה לתוספת יח"ד ללא תוספת שטח

5.1.1 מהות ההשבחה

במסגרת הבקשה להיתר נוספו 15 יח"ד, ללא תוספת שטח עיקרי. השטח עבור הדירות החדשות נוצר מהקטנת דירות קיימות.

במצב חדש אושרו 91 יח"ד בשטח עיקרי (ללא שטח עיקרי למרפסות) של כ- 8,612 מ"ר. כאמור, במסגרת הוראות המכרז היזם מחוייב למכור 38 מהדירות במחיר מופחת. הדירות שאושרו בהקלה ישווקו בשוק החופשי.

חלוקת הדירות שאושרו במסגרת הבקשה להיתר (מצב חדש) לדירות מחיר מופחת ולדירות שוק חופשי:

סעיף	סה"כ	מחיר מופחת	שוק חופשי
שטח עיקרי עפ"י תכנית הבקשה להיתר במ"ר (1)	8,612	4,033	4,580
כמות דירות	91	38	53
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד במ"ר	94.6	106.1	86.4

(1) ללא שטח עיקרי למרפסות.

במצב קודם, למגרש זכויות להקמת 76 יח"ד.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לפי הוראות חוזה החכירה, אם ההקלה לתוספת יח"ד לא הייתה מאושרת הזוכה היה צריך למכור 38 מהדירות במחיר מופחת (ללא שינוי ביחס למצב החדש). היזם מחויב למכור מספר יח"ד זהה בשני המצבים בשטח זהה. לפיכך השטח העיקרי במיוחס לדירות מחיר מופחת הינו ללא שינוי, והשטח העיקרי של דירות היזם מתחלק בין מספר דירות שונה.

<u>חלוקת הדירות במצב קודם לדירות מחיר מופחת ולדירות שוק חופשי:</u>

סעיף	סה"כ	מחיר מופחת	שוק חופשי
שטח עיקרי במ"ר	8,612	4,033	4,580
כמות דירות	76	38	38
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד במ"ר	113.3	106.1	120.5

בסך הכל, שטח של כ- 1,296 מ"ר בדירות שוק חופשי הפך משולי לראשוני.

5.1.2 <u>נתוני השוואה למקדמים לביטול שוליות</u>

להלן דוגמאות למקדמים שנקבעו בשומות מכריעות לגבי מקדמים לביטול שוליות:

- בשומות מכרעות של דוד דדון מיום 27.2.2025, למגרשים 219,220 ו- 230, חלק מחלקה 81 בגוש 11359, שכונת נאות יצחק נבון, חיפה, למועד קובע 10.7.2023, נקבע מקדם הפחתה 0.2 לשטח שולי בגבולות 17.8-18.4 מ"ר.
- בשומות מכרעות של דוד דדון מיום 13.3.2025, למגרשים 101, 104-106 ו- 109 עפ"י תכנית 422-0357574, חלקות 26, 29-31 ו- 34 בגוש 5762, בצפון-מזרח העיר אלעד, למועד קובע 7.2.2023, נקבע מקדם הפחתה 0.17 לשטח שולי בגבולות 19.1-32.6 מ"ר לדירה.
- בשומות מכרעות של בועז קוט מיום 20.3.2025, למגרשים 224-227, חלק מחלקה 81 בגוש 11359, שכונת נאות יצחק נבון, חיפה, למועדים קובעים 12.6.2023 ו- 28.8.2023, נקבע מקדם הפחתה 0.3 לשטח שולי בגבולות 15.7-16.4 מ"ר לדירה.
- בשומה מכרעת של דנה שיחור מיום 30.9.2024, למגרש 11, חלקה 242 בגוש 2077, רחוב ז'בוטינסקי, שכונת קריית פארק לכיש, אשדוד, למועד קובע 20.9.2023, נקבע מקדם הפחתה 0.15 לשטח שולי של 20 מ"ר לדירה (משטח דירתי של 112 מ"ר לשטח של 92 מ"ר). כמו כן, נקבע כי יש להביא בחשבון הפחתה של 0.05 בשווי הדירות הכלואות שהתווספו עקב אישור ההקלה.
- בשומות מכרעות של דנה שיחור מיום 31.10.2023, למגרשים 14-15 בחלקה 127 (בחלק) בגוש 2077, רחוב ז'בוטינסקי, שכונת קריית פארק לכיש, אשדוד, למועד קובע 28.2.2023, נקבע מקדם הפחתה 0.15 לשטח שולי של 20 מ"ר לדירה (משטח דירתי של 112 מ"ר לשטח של 92 מ"ר). כמו כן, נקבע כי יש להביא בחשבון הפחתה של 0.05 בשווי הדירות הכלואות שהתווספו עקב אישור ההקלה.

לאור המפורט לעיל, הבאנו בחשבון מקדם לביטול שוליות של 0.25.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

5.2 **<u>גידול בתשלום "ישן מול חדש" עקב הוספת יח"ד</u>**

תשלום "ישן מול חדש" הינו תשלום שנקבע בחוברת המכרז. התשלום לרמ"י במועד השיווק, בגין "ישן מול חדש", הינו עבור מספר יחידות הדיור כמפורט בחוברת המכרז, קרי עבור 76 יח"ד. תשלום זה אינו כולל יח"ד ככל שתתווספנה במסגרת הקלות בעת הוצאת היתר הבניה.

בהתאם לסעיף 5.3.7.3 לחוברת המכרז, יידרש החוכר לשלם עבור יחידות הדיור הנוספות, סך השווה ל- 3,000 ₪ ליח"ד. סכום זה צמוד למדד תשומות הבניה למגורים לחודש 05/2014.

5.3 **<u>הקלה לתוספת קומה</u>**

במסגרת ההקלה אושרה תוספת של קומה אחת, כך שיהיו 8 קומות במקום 7 קומות.

מדובר בהקלה משלימה להקלה לתוספת יח"ד שמאפשרת להסדיר את המיקום שבו יוקמו הדירות שמתווספות. עפ"י התב"ע תוכננו 76 יח"ד שהקמתן אפשרית ב- 4 מבנים בני 7 קומות אשר כוללים 3 יח"ד בכל קומה טיפוסית. במסגרת הבקשה להיתר מבוקשות 91 יח"ד ב- 4 מבנים בני 8 קומות אשר כוללים 3 יח"ד לקומה טיפוסית.

במסגרת הבקשה אושרה גם הקלה להגבהת גובה הבניין. מדובר בהקלה משלימה להקלה לתוספת קומה, אשר נועדה לאפשר את הקמת הקומה הנוספת. ההקלה אינה מגדילה את גובה הפנים של הקומות.

יתר על כן, הפרויקט הנדון כולל דירות שמיועדות לשיווק במחיר מופחת- מחיר שנקבע מראש במסמכי המכרז. לגבי דירות אלו לגובה או לקומה שבה הן ממוקמות אין כל השפעה על הכנסות היזם, ולכן לא נוצרת השבחה לגביהן עקב שיפור תכנוני זה או אחר.

דוגמאות למקדמים שנקבעו בשומות מכרעות לתוספת שווי עקב תוספת קומות:

- בשומות מכרעת של דוד דדון מיום 27.2.2025, למגרשים 220-219, 230, חלק מחלקה 81 בגוש 11359, שכונת נאות יצחק נבון, חיפה, למועד קובע 10.7.2023, נקבע מקדם השבחה של 0.1 בגין תוספת קומה. הפרויקט לא כלל דירות מחיר מופחת. בשומה נכתב שמקדם ההשבחה הינו מקדם משוקלל לעליה הממוצעת לקומה ולשיפור התכנוני בהגבהת המבנה.
- בשומה מכרעת של דוד דדון מיום 12.11.2024, לחלקות 42-41 בגוש 38420, בשכונת רמות בבאר שבע, במסגרת הבקשה להיתר התבקשו מס' הקלות, בין היתר, תוספת 3 קומות (8 קומות במקום 5), למועד קובע 11.2.2024. בהכרעתו קובע השמאי המכריע כי השפעת הקומה על המחיר הינה של 2% לקומה ביחס לקומה שמתחתיה. נקבע מקדם כולל של כ- 12% המגלם שיפור תכנון (כ- 4% לקומה מגלם שיפור תכנון). הפרויקט כולל דירות שישווקו במחיר מופחת.
- בשומות מכרעות של דוד דדון מיום 13.3.2025, למגרשים 101, 104 ו- 109 עפ"י תכנית 422-0357574, חלקות 26, 29 ו- 34, בהתאמה, בגוש 5762, בצפון-מזרח העיר אלעד, למועד קובע 7.2.2023, קובע השמאי המכריע כי השפעת הקומה על המחיר הינה של 1.5% לקומה (בממוצע).
- בשומה מכרעת של חיים מסילתי מיום 20.4.2025, לחלקה 136 בגוש 4237, בשכונת נוריות בראשון לציון, במסגרת הבקשה להיתר התבקשו מס' הקלות, בין היתר, תוספת 2 קומות (9 קומות במקום 7), למועד קובע 3.9.2024. בהכרעתו קובע השמאי המכריע כי השפעת הקומה על המחיר הינה של 1% לקומה (בממוצע).

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- בשומה מכרעת של חיים מסילתי מיום 4.6.2025, לחלקה 145 בגוש 4237, בשכונת נוריות בראשון לציון, במסגרת הבקשה להיתר התבקשו מס' הקלות, בין היתר, תוספת 2 קומות (26 קומות במקום 24), למועד קובע 21.1.2024. בהכרעתו קובע השמאי המכריע כי השפעת הקומה על המחיר הינה של 1% לקומה (בממוצע).
- בשומה מכרעת של גיא צדיק מיום 27.6.2021, לחלקות 1,2,9,10 בגוש 4240, בשכונת הנרקיסים בראשון לציון, במסגרת הבקשה להיתר התבקשו מס' הקלות, בין היתר, תוספת 3 קומות (14 קומות במקום 11), למועד קובע 24.2.2020. בהכרעתו קובע השמאי המכריע כי השפעת הקומה על המחיר הינה של 1% לקומה (בממוצע).

לאור המפורט לעיל, ובהתחשב בעובדה שהפרויקט כולל דירות מחיר מטרה, שלגביהן לא נוצר שיפור תכנוני עקב הגבהת המבנה ותוספת קומה ומכיוון שאישור ההקלה השפיע על כמות הדירות ב- 2 מבנים בלבד, אמדנו תוספת שווי של 1% עקב עליה של כל קומה ביחס לקומה ממוצעת (קומה ממוצעת ללא חדרי יציאה לגג, קרי מקומה 3, 4% סך הכל).

מכיוון שהשווי למ"ר לפיו מבוצעים התחשיבים הינו שווי למ"ר פלדלת, אשר מגלם את שטחי המרפסות, יש לחשב את ההשבחה לפי השטח העיקרי בקומות, ללא שטח המרפסות אשר מסווג כשטח עיקרי. ככל שיוחלט להביא בחשבון את שטחי המרפסות בתחשיב, יש להביא בחשבון שווי למ"ר אקו', תוך שימוש במקדם מקובל לשטחי המרפסות בעת ניתוח נתוני ההשוואה ובעת עריכת התחשיב.

5.4 <u>נתוני השוואה (מועד קובע 6.1.2025)</u>

מכיוון שההקלות מתייחסות לדירות שמיועדות לשיווק בשוק החופשי, מפורטים להלן נתוני השוואה לקרקעות ודירות מגורים המיועדות לשיווק בשוק החופשי.

5.4.1 <u>נתוני השוואה לקרקע</u>

להלן ערכי השווי שנקבעו בשומות מכרעות לשווי מ"ר מבונה בתחום תכנית 304-0086512:

- בשומה מכרעת של בועז קוט מיום 20.3.2025, למגרש 224, חלק מחלקה 81 בגוש 11359, שכונת נאות יצחק נבון, חיפה, למועד קובע 12.6.2023, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של כ- 6,860 ₪.
- בשומה מכרעת של בועז קוט מיום 20.3.2025, למגרש 225, חלק מחלקה 81 בגוש 11359, שכונת נאות יצחק נבון, חיפה, למועד קובע 12.6.2023, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של כ- 6,860 ₪.
- בשומה מכרעת של בועז קוט מיום 20.3.2025, למגרש 226, חלק מחלקה 81 בגוש 11359, שכונת נאות יצחק נבון, חיפה, למועד קובע 28.8.2023, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של כ- 6,860 ₪.
- בשומה מכרעת של בועז קוט מיום 20.3.2025, למגרש 227, חלק מחלקה 81 בגוש 11359, שכונת נאות יצחק נבון, חיפה, למועד קובע 28.8.2023, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של כ- 6,860 ₪.
- בשומה מכרעת של דוד דדון מיום 27.2.2025, למגרש 219, חלק מחלקה 81 בגוש 11359, שכונת נאות יצחק נבון, חיפה, למועד קובע 10.7.2023, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של כ- 7,670 ₪.
- בשומה מכרעת של דוד דדון מיום 27.2.2025, למגרש 220, חלק מחלקה 81 בגוש 11359, שכונת נאות יצחק נבון, חיפה, למועד קובע 10.7.2023, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של כ- 7,670 ₪.
- בשומה מכרעת של דוד דדון מיום 27.2.2025, למגרש 230, חלק מחלקה 81 בגוש 11359, שכונת נאות יצחק נבון, חיפה, למועד קובע 10.7.2023, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של כ- 7,670 ₪.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ערכי השווי שנקבעו בשומות המכרעות במתחם מתייחסים ליוני-יולי בשנת 2023, בטרם החלה "מלחמת התקומה". המועד הקובע לשומה, בינואר 2025, הינו כשנה וחצי אחרי המועדים שאליהם מתייחסות השומות המכריעות.

במהלך תקופה זה חלה התייקרות משמעותית בעלויות הבניה, ירידה בהיקף העסקאות של דירות חדשות, עליה בעלויות המימון עקב מבצעי מכירות (20/80, משכנתא מסובסדת וכד'). כל אלו הביאו לירידה במחירי הקרקע למגורים.

אי לכך, בחנו את היתרה לקרקע בגישת החילוץ, בהתבסס על עסקאות בדירות חדשות בסביבה.

5.4.2 <u>חילוץ היתרה לקרקע בדירות המיועדות לשיווק בשוק החופשי</u>

בדקנו את מחירי המכירה של דירות חדשות בפרויקטים בסביבה, עפ"י דיווחים במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

תאריך	גו"ח	מס' חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר, במעוגל
14.2.2025	11359/81	4	4	106	₪ 2,617,500	₪ 24,700
11.2.2025	11359/81	4	5	110	₪ 2,685,000	₪ 24,400
20.1.2025	11359/81	4	1	110	₪ 2,698,000	₪ 24,500
31.12.2024	11359/81	4	5	105	₪ 2,680,000	₪ 25,500
24.12.2024	11359/81	5	3	128	₪ 3,100,000	₪ 24,200
2.12.2024	11359/81	5	4	128	₪ 2,983,000	₪ 23,300
26.11.2024	11359/81	4	5	97	₪ 2,530,000	₪ 26,100
25.11.2024	11359/81	4	6	98	₪ 2,503,000	₪ 25,500
9.10.2024	11359/81	5	5	128	₪ 2,940,000	₪ 23,000
18.9.2024	11359/81	5	3	126	₪ 3,000,000	₪ 23,800
17.9.2024	11359/81	4	5	106	₪ 2,500,000	₪ 23,600
16.9.2024	11359/81	4	5	96	₪ 2,450,000	₪ 25,500
7.8.2024	11359/81	5	4	126	₪ 2,965,000	₪ 23,500
5.8.2024	11359/81	4	4	97	₪ 2,565,000	₪ 26,400
ממוצע			**4**		**₪ 2,730,000**	**₪ 24,600**

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>אומדן עלויות בניה</u>

לצורך חילוץ שווי הקרקע ערכנו אומדן ראשוני לעלות ההקמה של הדירות במחשבון דקל המפורט, בהתבסס על שטחי הבנייה עפ"י הבקשה להיתר (רצ"ב התחשיבים ממחירון דקל). בהתאם להנחיה של השמאי הממשלתי הראשי לשמאי מנהל התכנון, יש להתבסס על העלויות שמתקבלות בו בעת עריכת בדיקות כדאיות כלכלית לפי תקן 21.1.

אי לכך, להבנתנו יש לאמץ את ההנחיה גם בעת שימוש בגישת החילוץ בשומות היטל השבחה, ולהתבסס על תחשיב מפורט שכולל התאמות למיקום, אופי הבינוי, מפרט הבניה וכד' ולא על מחיר ממוצע כללי שמפורט במחירון דקל הבסיסי.

לצורך חישוב עלות ההקמה הכוללת חישבנו את עלות הבניה הישירה של הפרויקט בשלמות במחשבון דקל למ"ר והוספנו עלויות עקיפות.

לצורך חישוב עלות הקמה משוקללת למ"ר מכר חילקנו את עלות ההקמה הכוללת בכמות יח"ד ובשטח מכר ממוצע ליח"ד.

ערכנו תחשיב במחשבון דקל לעלות הקמת הפרויקט בשלמות:

סה"כ עלות בניה ישירה עפ"י מחשבון דקל, רצ"ב תחשיב			**97,208,412** ₪
עלות בניה ישירה ליח"ד (91 יח"ד)			1,068,224 ₪
עלויות עקיפות	35%	מעלות ההקמה	373,879 ₪
סה"כ עלויות הקמה כולל עקיפות ליח"ד ממוצעת			**1,442,103** ₪
עלות הקמה משוקללת למ"ר מכר	**114**		**12,700** ₪

חילוץ היתרה לקרקע:

בעת חישוב היתרה לקרקע הופחת מס רכישה בהתאם לתקן מס' 3 (ס"ק 5.2) וטיוטת תקן 3.1 לתקינה השמאית והחלטת ועדת השגות מיום 25.12.2022.

שווי למ"ר מכר		24,600 ₪
בניכוי מע"מ	18%	20,847 ₪
בניכוי יזמות	17%	17,818 ₪
בניכוי עלויות הקמה למ"ר מכר		12,700 ₪-
יתרה למ"ר מכר מבונה, במעוגל		**5,120** ₪
בניכוי מס רכישה בשיעור של 6%		290 ₪-
יתרה למ"ר מכר מבונה בניכוי מס רכישה		**4,830** ₪

<u>תחשיב</u>

עפ"י ערר מס' ים 8-417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הוועדה המקומית ירושלים, הפטור מהיטל השבחה בגין מרחב מוגן חל רק כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה, ובמקרה הנדון המימוש המבוקש הינו בדרך של היתר בניה. לפיכך שטחי הממ"ד במצב הקודם ובמצב החדש, המוגדרים בבקשה להיתר כשטחי שירות, לא הובאו בחשבון. יובהר כי שטחי ממ"ד אשר הוגדרו כשטח עיקרי הובאו בחשבון.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לצורך אומדן ההשבחה יש לאמוד את שווי הנכס במצב קודם אל מול שווי כלל הזכויות במצב חדש, בהתאם להחלטת ועדת ערר 85058/12 שלמה שפיר נ' הועדה לתכנון ובניה תל אביב. למיטב ידיעתנו, החלטה זו מיושמת ע"י השמאים המכריעים בשומותיהם. מכיוון ששטח וכמות הדירות שמיועדות לשיווק במחיר מופחת זהה ב- 2 המצבים, הם לא פורטו בתחשיב.

6.1 מצב קודם

סעיף	שטח עיקרי במ"ר	שווי למ"ר מבונה	מקדם אקו'	סה"כ, במעוגל
דירות שוק חופשי (1)	4,580	₪ 5,000	1	₪ 22,900,000

(1) ללא שטח עיקרי למרפסות.

6.2 מצב חדש

סעיף	שטח עיקרי במ"ר	שווי למ"ר מבונה	מקדם אקו'	סה"כ, במעוגל
דירות שוק חופשי (1)	4,580	₪ 5,000	1	₪ 22,900,000
שטח שולי שהפך לראשוני	1,296	₪ 5,000	0.25	₪ 1,620,000
שטח בקומה טיפוסית (2)	1,029	₪ 5,000	0.04	₪ 210,000
סה"כ				**₪ 24,730,000**

קיזוז תשלום פיתוח "ישן על חדש" בגין תוספת יח"ד	₪ -57,000
שווי מצב חדש, במעוגל	**₪ 24,670,000**

(1) ללא שטח עיקרי למרפסות.

(2) כאמור, השווי למ"ר מבונה מגלם שטחי מרפסות ולכן לא הובא בחשבון שטח מרפסות בנפרד.

6.3 סיכום

סעיף	סה"כ
שווי מצב קודם	₪ 22,900,000
שווי מצב חדש	₪ 24,670,000
הפרש	**₪ 1,770,000**

מקדם דחיה לזמינות (3 שנים ב- 6%)	0.84
השבחה	**₪ 1,490,000**

השומה

לאור האמור לעיל, ההשבחה עקב אישור ההקלות בבקשה להיתר בנייה מס' 2021/0043/03, למועד קובע 6.1.2025, הינה **בגבולות 1,490,000 ₪.**

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

התייחסות לשומת הועדה

8.1 תשלום "ישן מול חדש"

בשומת הועדה חושבה השבחה עקב תוספת יח"ד בהתעלם מתנאי המכרז בנושא תשלום נוסף במקרה בו יגדל מס' יח"ד עקב אישור הקלה.

בהתאם לחוברת המכרז, ככל שיתווספו יח"ד עקב אישור הקלה יידרש הזוכה במכרז לתשלום נוסף בגין הגדלת מספר יח"ד. גובה התשלום יקבע בהתאם למס' יח"ד הנוספות מעבר לתב"ע, כפול 3,000 ₪ ליח"ד צמוד למדד תשומות הבניה למגורים לחודש 05/2014.

באומדן ההשבחה יש להביא בחשבון עלויות נוספות אשר יחולו על הזוכה במכרז עקב אישור ההקלה.

8.2 גישת החילוץ בהתבסס על מחירי דירות בשוק החופשי

בשומת הועדה ערכי השווי נקבעו במספר גישות. באחת הגישות ערכי השווי נקבעו בגישת החילוץ, בהתבסס על עסקאות שבוצעו בדירות רגילות בשוק החופשי.

בעת חילוץ היתרה לקרקע בשומת הועדה משווי הבנוי הופחתה עלות הקמה בסך של 8,500-9,500 ₪ למ"ר מכר. בשומה לא הוצג הסבר או תחשיב שלפיו חושבה עלות זו.

כמפורט בנספח לעניין עלויות בניה עפ"י מחשבון דקל, עלויות הבניה במועד הקובע, בהתאם לפרויקט הנדון, גבוהות באופן משמעותי מעלויות ההקמה שחושבו בשומת הועדה.

בהתאם לשומות מכרעות אשר בוצעו בתחום תכנית 304-0086512 המפורטים בסעיף 5.4.1, עולה כי עלות ההקמה למ"ר מכר לאמצע שנת 2023 בגבולות 10,100-10,800 ₪. עלויות הקמה אלו מתייחסות לתקופה טרם פרוץ "מלחמת התקומה", אשר בעקבותיה עלו עלויות ההקמה משמעותית.

לאור הגידול בעלות הבניה הישירה ועלויות המימון יש להביא בחשבון עלות הקמה בהתאם למקובל במועד הקובע.

8.3 חישוב היתרה לקרקע בדירות במחיר מופחת

בשומת הועדה היתרה לקרקע חושבה בהתבסס על עסקאות השוואה בדירות מחיר משתכן מסביבת הנכס, וחילוץ היתרה בהתחשב ברווח יזמי של 8% ועלות הקמה של 8,500 ₪ למ"ר.

כפי שפורט לעיל לגבי דירות שוק חופשי, יש להביא בחשבון עלויות הקמה בהתבסס על מחשבון דקל המפורט, בהתבסס על שטחי הבנייה עפ"י הבקשה להיתר. העלות שהובאה בשומת הועדה נמוכה משמעותית מעלויות הבניה במועד הקובע.

בעת חילוץ היתרה לקרקע יש להביא בחשבון יזמות מופחתת בשיעור של 15%, המגלמת כי הדירות ישווקו לזכאים. לא ניתן להביא בחשבון רווח יזמי נמוך יותר מכיוון שרווחיות נמוכה לא תאפשר קבלת מימון בנקאי לצורך הקמת הפרויקט.

8.4 תחשיב שווי מצב חדש

במסגרת הבקשה להיתר אושר שטח עיקרי של 8,612 מ"ר ללא שטחי מרפסות. עפ"י הוראות תכנית 304-0086512 ניתן לבנות עד 8,634 מ"ר שטח עיקרי ללא שטחי מרפסות.

מעיון בתחשיב שומת הוועדה לשווי מצב חדש עולה כי הובאו בחשבון דירות בשטח עיקרי כולל של 8,774 מ"ר ללא שטחי מרפסות. שטח זה גבוה מהשטח המבוקש בהיתר (ואף מהשטח המותר בתב"ע).

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מכתב תשובת המשיבה מיום 04.12.2025:

1. **סעיף 5.1 לשומת המבקשת – הקלה לתוספת יח"ד ללא תוספת שטח**:

חלוקת הדירות שאושרו במסגרת הבקשה להיתר (מצב חדש) לדירות מחיר מופחת ולדירות שוק חופשי:

סעיף	סה"כ	מחיר מופחת	שוק חופשי
שטח עיקרי עפ"י תכנית הבקשה להיתר במ"ר (1)	8,612	4,033	4,580
כמות דירות	91	38	53
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד במ"ר	94.6	106.1	86.4

(1) ללא שטח עיקרי למרפסות.

במצב קודם, למגרש זכויות להקמת 76 יח"ד.

לפי הוראות חוזה החכירה, אם ההקלה לתוספת יח"ד לא הייתה מאושרת הזוכה היה צריך למכור 38 מהדירות במחיר מופחת (ללא שינוי ביחס למצב החדש). היזם מחויב למכור מספר יח"ד זהה בשני המצבים בשטח זהה. לפיכך השטח העיקרי במיוחס לדירות מחיר מופחת הינו ללא שינוי, והשטח העיקרי של דירות היזם מתחלק בין מספר דירות שונה.

חלוקת הדירות במצב קודם לדירות מחיר מופחת ולדירות שוק חופשי:

סעיף	סה"כ	מחיר מופחת	שוק חופשי
שטח עיקרי במ"ר	8,612	4,033	4,580
כמות דירות	76	38	38
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד במ"ר	113.3	106.1	120.5

בסך הכל, שטח של כ- 1,296 מ"ר בדירות שוק חופשי הפך משולי לראשוני.

שמאי המבקשת חישבו את ההשבחה של הגדלת מס' דירות ללא תוספת שטח כביטול שוליות בין שני מצבי התכנון.

יש לציין שליזם יש גמישות תכנונית לאור אישור ההקלה, ולכן ההקלה גרמה לביטול שוליות **ואפשרות לנייד שטחים שהיו במצב קודם מיועדים למחיר מופחת ובמצב חדש לשוק חופשי.**

קיים פער גדול בערכי השווי בין מחיר למ"ר בנוי בשוק החופשי לבין מחיר למ"ר בנוי מופחת. לכן, יזם ככל ויש לו אפשרות למכור את הדירות האלה במחיר שוק יבחר בכך מאחר והדירות שימכור במסגרת מחיר למשתכן הרווחיות בהן נמוכה לעומת הדירות שימכור בשוק החופשי, מטרתו העיקרית של היזם הינה למקסם את הרווחיות בפרוייקט.

היזם הגיש בקשה להקלה לתוספת יחידות דיור ללא תוספת שטח כדי שיוכל לנייד שטחים שהיו אמורים להימכר במחיר מופחת למשתכן בגבולות של 12,000 ₪/מ"ר (מוצמד למדד תשומות בניה) ולמכור אותם במחיר שוק תמורת שווי מ"ר בנוי של כ- 25,000 ₪/מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

קיימת החלטה של כבוד השמאי המכריע יהודה פלד אשר דנה באותה סוגיה, שומה מכרעת מיום 02/01/2023 בגו"ח 3642/84 בנס ציונה, מועד קובע 27/12/2021 אשר קבע כמתואר להלן:

"במקרה הנדון אושרו הקלות הכוללות, בין היתר, תוספת יח"ד אשר כולן, בהתאם לתנאי המכרז, יימכרו בשוק החופשי, לפי כך בעת אומדן ההשבחה יובא בחשבון השינוי בתמהיל יחידות הדיור המשווקות לשוק החופשי מול יחידות הדיור שישווקו במסלול מחיר למשתכן והשפעת יתר ההקלות על המקרקעין תוך התייחסות לשיווק הפרוייקט במסלול מחיר למשתכן בו חלק מיחידות הדיור יימכרו במחיר קבוע".

"המגרש שבנדון שווק במסגרת מכרז רמ"י 202/2018 במסלול של מחיר למשתכן, עפ"י תנאי המכרז, סה"כ 162 יח"ד במגרשים 32-30 ישווקו במסגרת מחיר למשתכן ו-18 יח"ד ישווקו לשוק החופשי, עפ"י התוכנית החלה על המגרש, 20% מהדירות במגרש יהיו דירות קטנות בשטח של עד 75 מ"ר כולל ממ"ד.

בהתאם לנתונים אלו, חושב במצב הקודם תמהיל של יח"ד קטנות, יח"ד במסלול של מחיר למשתכן ודירות למכירה בשוק החופשי, יחידות הדיור הקטנות יוחסו למסלול של מחיר למשתכן, בנוסף הובאו בחשבון במצב הקודם שטחי מרפסות, אשר ניתן היה לבנות טרם אישור ההקלות ומחסנים בשטח של 6 מ"ר ליח"ד, במצב החדש הובא בחשבון התכנון המוצע כפי שמוצג בנספח ג' 4 לחוזה הבניה תוך התאמת שטחי הבניה לפי טיפוסי הדירות ושטחיהם כמוצג בתוכנית הבקשה להיתר".

השמאי המכריע אמד את ההשבחה על ידי הפרש השווי בין מחיר מופחת לבין שווי שוק ביחס ליחידות הדיור שהתווספו בהקלה, הגישה בה נקט השמאי המכריע מהווה אומדן אמיתי של גובה ההשבחה בנכס לאור אישור ההקלות.

שומת הוועדה נערכה על הצד הזהיר והמקל, בכך שבמצב הקודם הובא בתחשיב תמהיל דירות של שמירת היחסיות בהתאם לנספח ג' 4, אולם, בהתאם לשימוש הטוב והיעיל במצב קודם יש למכור את הדירות הקטנות למחיר מופחת על מנת שיותר שטחים יהיה ניתן למכור אותם בשוק החופשי ובכך למקסם את הרווחיות של הפרויקט.
בפועל, במצב הקודם הובא בתחשיב שביטול השוליות בא לידי ביטוי כאילו בוטלו השטחים השוליים במצב הקודם מכל הדירות, למרות שבפועל השוליות בוטלה מהדירות של מחיר למשתכן, שטחים שהיו אמורים להימכר תמורת סך של כ- 12,000 ₪/מ"ר נוידו וימכרו תמורת סך של כ- 25,000 ₪/מ"ר, ובמצב החדש הובא בחשבון התכנון המוצע כפי שמוצג בנספח ג'4.

<u>סעיף 5.3 לשומת המבקשת – הקלת לתוספת קומה:</u>
בשומת הוועדה הובא בחשבון מקדם שיפור תכנוני של 10% על הצד הזהיר, המשקף תוספת קומה והגבהת המבנה במקדם של כ- 2-2.5% לקומה, מאחר ומדובר במבנה של 8 קומות.
תוספת קומות מעלה את ערך הקרקע ואת שווי הדירות ובמיוחד כשהנכס ממוקם בקרבת הים, באזורי חוף למיקום הדירות בקומות גבוהות יש חשיבות רבה בשל שיפור הנוף, איכות האוויר, הפחתת מטרדי הרחוב והיתרון השיווקי הנלווה לכך, לכן קיימת השפעה על גובה הקומות, ככל שהדירות ממוקמות בקומות גבוהות יותר כך שווים הינו גבוה יותר.
המקדם שהוצג בשומת הוועדה מתבסס על שומות מכריעות מסביבת הנכס שיש בהם דירות במחיר מופחת הן בדיור להישג יד והן דירות שמיועדות למכר וכן נלקח בחשבון מקדם שיפור תכנון.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לסיכום, קביעת מקדם השיפור התכנוני בשיעור של 10% בשומת הוועדה תואם את הנהוג בשומות מכריעות באזור, עומד בהיגיון הכלכלי של שוק המקרקעין בסביבת הנכס, ומשקף נכונה את תרומת הגבהת המבנה לשווי הקרקע ולרמת ההשבחה.

<u>סעיף 5.4.2 לשומת המבקשת – חילוץ היתרה לקרקע:</u>

ערכנו תחשיב במחשבון דקל לעלות הקמת הפרויקט בשלמות:

סה"כ עלות בניה ישירה עפ"י מחשבון דקל, רצ"ב תחשיב			₪ 97,208,412
עלות בניה ישירה ליח"ד (91 יח"ד)			₪ 1,068,224
עלויות עקיפות	35%	מעלות ההקמה	₪ 373,879
סה"כ עלויות הקמה כולל עקיפות ליח"ד ממוצעת			₪ 1,442,103
עלות הקמה משוקללת למ"ר מכר	**114**		₪ 12,700

איני מסכימה עם שמאי המבקשת באומדן שהוצג לעיל מאחר והוצג אומדן לכלל הפרוייקט, מדובר בפרוייקט משולב של דירות מחיר מופחת ודירות בשוק החופשי שהעלויות הישירות והעקיפות הינן שונות.

עלויות הקמה של 12,700 ₪ למ"ר הינן גבוהות באופן חריג ומהוות כ-50% משוויו של מ"ר בנוי בסביבה, שיעור כזה פוגע ישירות בכדאיות הכלכלית של הפרויקט וברווחיות של היזם ואינו תואם את רמת העלויות המקובלת בשוק עבור פרויקטים דומים בהיקף ובסוג הבנייה, הסתמכות בלעדית על מחירון דקל אינה בהכרח משקפת את העלויות הריאליות, מאחר ומדובר במחירון שמרני ולעיתים אף גבוה.

כמו כן, יש לקחת בחשבון את היתרון לגודל, בפרויקטים גדולים שבהם קיימת מסה קריטית של יחידות דיור, עלויות הבנייה למ"ר נוטות לרדת באופן משמעותי כתוצאה מיעילות תפעולית, לפיכך, שימוש בעלות בנייה גבוהה וחריגה של 12,700 ₪ למ"ר אינו מייצג את עלות הבנייה הריאלית.

כמו כן, יש לציין שהשטחים שהוצגו במחשבון דקל הינן שגויות:

<u>נתוני הפרוייקט</u>	
שטח עילי (עיקרי+ממ"ד) בלבד	10,352 מ"ר
שטחים עיליים נוספים	1,528 מ"ר
שטחי מרפסות תלויות	1,900 מ"ר
שטחי מרפסות גג	614 מ"ר
שטחי פיתוח	3,991 מ"ר
שטח בנין תת קרקעי	7,228 מ"ר
שטחי מסחר/תעסוקה	00 מ"ר
סטנדרט בנייה	סטנדרט רגיל
שלד	רגיל
סוג קרקע	חרסית
אחוז דיפון	50%

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>השטחים בהתאם לבקשה להיתר הינם, כלהלן:</u>

שטח עיקרי וממ"ד: 8,539 מ"ר + 12.5 מ"ר ממ"ד X 91 יח"ד = 9,676.5 מ"ר.

מרפסות: 1800 מ"ר.

מרפסות גג: 518 מ"ר.

לפיכך, עלויות הבנייה שהוצגו אינן נכונות.

לאור כל האמור לעיל, תחשיב עלויות הבניה שהוצג לעיל על ידי שמאי המבקשת אינו מייצג את העלויות בפועל ורק גורם להטיית ערכי הקרקע כלפי מטה, הטייה זו מייצרת מצג שווא בדבר ההשבחה, שבפועל קיימת השבחה משמעותית יותר.

<u>סעיף 8.3+8.2 לשומת המבקשת:</u>

בשומת הוועדה לדיור בשוק החופשי הופחתו עלויות בניה של 5,600 ₪/מ"ר פלדלת ובנוסף העמסת שטחי שירות בשיעור של 25% והעמסת עלויות עקיפות בשיעור 35% מתקבלת עלות הקמה בסך של 9,500 ₪/מ"ר המגלמת את כל העלויות.

לדיור מחיר מופחת הופחתו עלויות בניה של 5,600 ₪/מ"ר פלדלת ובנוסף העמסת שטחי שירות בשיעור 25% והעמסת עלויות עקיפות בשיעור 20% מתקבלת עלות הקמה בסך של כ- 8,500 ₪/מ"ר המגלמת את כל העלויות.

הובא בחשבון רווח יזמי של 8% מאחר והדירות מכורות מראש והסיכון כמעט ואינו קיים, כמו כן הובא בחשבון עלויות בניה עקיפות נמוכות יותר כי ליזם אין הוצאות של שיווק, מימון וכדומה.

קיים הבדל גדול בין ערכי הקרקע לדירות מחיר מופחת לבין הדירות בשוק החופשי, ערכי השווי לקרקע בדירות מחיר למשתכן נגזרים משווי מ"ר בנוי של 12,000 ₪, וממנו נחלץ יזמות בשיעור של כ- 8%.

בהתאם לתחשיב בשומת הוועדה, שווי מ"ר מבונה בדירות מחיר למשתכן הינו כ- 900 ₪ ושווי מ"ר מבונה לדירות בשוק החופשי כפי שנקבע בשומת הועדה הינו 8,200 ₪.

<u>להלן שומות מכריעות בעניין רווח יזמי בדירות מחיר מופחת:</u>

שומה מכרעת של השמאי המכריע יהודה פלד, שומה מכרעת מיום 02/01/2023 בגו"ח 3642/84 בנס ציונה, אשר קבע רווח יזמי של 8% לדירות מחיר מופחת.
שומה מכרעת של השמאי המכריע מישל אשור, שומה מכרעת מיום 10/04/2025 בחלקות 24-21, 30-29 בגוש 34582, אשר קבע רווח יזמי של 10% לדירות מחיר מופחת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 6569085–02 | **פקס'** 5853464–02 | **נייד** 5573232–052 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

סעיף 8.4 – תחשיב שווי מצב חדש:

תחשיב שווי מצב חדש

במסגרת הבקשה להיתר אושר שטח עיקרי של 8,612 מ"ר ללא שטחי מרפסות. עפ"י הוראות תכנית 304-0086512 ניתן לבנות עד 8,634 מ"ר שטח עיקרי ללא שטחי מרפסות.

מעיון בתחשיב שומת הוועדה לשווי מצב חדש עולה כי הובאו בחשבון דירות בשטח עיקרי כולל של 8,774 מ"ר ללא שטחי מרפסות. שטח זה גבוה מהשטח המבוקש בהיתר (ואף מהשטח המותר בתב"ע).

השטחים שנלקחו בשומת הוועדה הינם בהתאם לבקשה להיתר, ניתן לראות שבתחשיב מצב חדש בוצעה התאמה מאחר וע"פ תמהיל הדירות ב- ג'4 שהוצג בפני השטחים היו יותר גדולים ולכן בוצעה התאמה ובסה"כ השטח במצב חדש הינו כ- 8,540 מ"ר.

סיכום:

לסיכום הסוגיות והממצאים לעיל מביאים אותי לכלל דעה, כי שומת הוועדה ערוכה בצורה מדויקת ויסודית, משכך אבקש מכבוד השמאי המכריע לתת לשומת הוועדה ולכתב התשובה משקל נכבד בהכרעתו.

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

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן עיטוטי עיקרי טענות העדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 15.12.2025, כדלהלן:</u>

<u>מר בן מזור שמאי מקרקעין ומר גנאדי רפופורט [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אנו חוזרים על כל האמור בשומתנו המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותנו זו.

<u>התייחסותנו למכתב תשובת שמאית המשיבה, כדלהלן:</u>

1. <u>הקלה לתוספת יח"ד ללא תוספת שטח</u>

בתגובת הועדה נטען כי אישור ההקלה לתוספת יח"ד מאפשר ליזם לנייד שטחים שהיו מיועדים לשיווק במחיר מופחת במצב הקודם לשיווק בשוק החופשי במצב חדש.

הטענה עומדת בסתירה לשומת הועדה, בה נאמדה ההשבחה עקב אישור ההקלה לתוספת יח"ד בהתחשב בביטול שוליות בדירות שמיועדות לשיווק בשוק החופשי ללא ניוד שטחים.

למעשה במסגרת התגובה הועדה המקומית ערכה "מקצה שיפורים" ביחס למפורט בשומתה. כתימוכין לעמדה בתגובת הועדה, פורטה שומה מכרעת של יהודה פלד מיום 2.1.2023 לגבי חלקה 84 בגוש 3642 בנס ציונה.

שומת הועדה הוכנה באוגוסט 2025, שנתיים וחצי לאחר פרסום השומה המכרעת של יהודה פלד. ככל שהמשיבה סברה שהמפורט בשומה זו מהווה את הדרך הנכונה לאומדן ההשבחה היה עליה לפעול כך בשומתה, ולא לעלות את הנושא רק בשלב התגובה במהלך הדיון בפני השמאי המכריע.

בערר מס' גש/8005/0123 קטה אחזקות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל, נקבע בנושא זה כך:

" 98. אכן, כפי שציינה הוועדה המקומית, שמאי מכריע אינו כבול לשומות הצדדים ונדרש לערוך שומה עצמאית משלו. ראו: ערר(חי') 82001-01-21 אבשלום וסיגלית אהרון נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פרדס חניה כרכור (פורסם בנבו, 15.3.2022); עמ"ן 48410-01-14 אוברקוביץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח תקווה (פורסם בנבו, 3.8.2015).

99. יחד עם זאת, אין פירוש הדבר מתן אפשרות לוועדה מקומית לתקן את שומתה בשלב הדיון בפני שמאי מכריע, לא במפורש, ולא במשתמע - אלא בהתאם לסעיף 14(ו) לתוספת השלישית לחוק. ועדת הערר המחוזית עמדה על כך לאחרונה בערר (מרכז) 8001-01-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל נ' אירונמנטל בע"מ (פורסם בנבו, 21.5.2024), ואנו חוזרים ומבהירים זאת שוב.

100. בשומת הוועדה המקומית, שבעקבותיה התבקש מינוי שמאי מכריע, לא הובאו שטחי הגזוזטרות בתוכנית מגרש 20 בחישוב הזכויות במצב החדש, והסעיפים הנוגעים להן לא נזכרו כלל. מן השומה המכרעת עולה, כי טענת הוועדה המקומית שיש לחייב בהיטל השבחה גם בגין שטחי הגזוזטרות עלתה לראשונה בתגובתה לשומה האחרת מטעם העוררת (עמ' 9 ו- 16 לשומה המכרעת).

101. שלב השומה המכרעת אינו מיועד לעריכת "מקצה שיפורים" בשומת הוועדה המקומית. ועדה מקומית נדרשת לעריכת שומת היטל השבחה המשקפת מס אמת, לפי מיטב שיקול דעתו המקצועי של שמאי מקרקעין מוסמך מטעמה. משהוגש ערר או התבקש מינוי שמאי מכריע לבחינת שומת הוועדה המקומית - אין משמעות הדבר כי נסללה בפני הוועדה המקומית דרך לעדכון או עריכת תיקונים מהותיים שונים בשומתה המקורית.

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

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

102. התנהלות שכזו מכבידה על בירור מחלוקות בנושא היטל השבחה, פוגעת בוודאות, ביציבות ובאמון הציבור במוסדות התכנון, ומרתיעה נישומים מפני מימוש זכותם על פי דין להשיג על החיוב."

לגופו של עניין, הועדה המקומית לא קובעת אילו דירות ישווקו במחיר מופחת. הדירות שישווקו במסגרת מחיר מופחת והדירות שישווקו בשוק החופשי נקבעות ע"י משרד השיכון, בהתאם למפורט בחוברת המכרז, הסכם החכירה ונהלי המשרד.

עפ"י התב"ע בתוקף, 25% מהדירות המתוכננות צריכות להיות דירות קטנות בשטח שאינו עולה על 80 מ"ר ללא ממ"ד. חוברת המכרז, מגדירה את השטח הנדרש עבור דירות מחיר מופחת בהתאם לכמות החדרים בדירה (ראו סעיף 1.5 בנספח ג'1 של חוזה הבניה שצורף למסמכי המכרז).

אישור ההקלה לתוספת יח"ד ללא תוספת שטח מאפשרת להקטין את השטח הממוצע בדירות המיועדות לשוק החופשי, ע"י חלוקת השטח שמיועד לשוק החופשי במספר דירות גדול יותר. ההקלה לא מאפשר לשנות את שטח הדירות שמיועדות לשיווק במחיר מופחת, אשר כאמור נקבע ע"י משרד השיכון בהתאם לצרכיו ונהליו.

להלן דוגמאות לשומות מכריעות למגרשים הכוללים דירות שמיועדות לשיווק בשוק החופשי לצד דירות מחיר מופחת, בהן ההשבחה עקב אישור ההקלה חושבה לפי ביטול השוליות בדירות שוק חופשי:

- בשומות מכריעות של דוד דדון מיום 13.3.2025, למגרשים 101, 104-106 ו- 109 עפ"י תכנית 422-0357574, חלקות 26, 29-31 ו- 34 בגוש 5762, בצפון-מזרח העיר אלעד, למועד קובע 7.2.2023.
- בשומות מכריעות של בועז קוט מיום 20.3.2025, למגרשים 224-227, חלק מחלקה 81 בגוש 11359, שכונת נאות יצחק נבון, חיפה, למועדים קובעים 12.6.2023 ו- 28.8.2023.

בדרך כלל, בפרויקטים שכוללים דירות שמיועדות לשיווק במחיר מופחת לצד דירות שמיועדות לשיווק בשוק החופשי, כל הדירות הגדולות והיקרות ביותר משווקות בשוק החופשי והדירות הקטנות והבינוניות מתחלקות בין שיווק במחיר מופחת לשיווק בשוק החופשי. אי לכך, בפרויקטים אלו השטח הממוצע של הדירות שמיועדות לשיווק בשוק החופשי גדול משמעותית מהשטח הממוצע של דירות מחיר מופחת.

להלן שטחי הבניה שפורטו בסעיף 5.1.1 בחוות דעתנו, לגבי חלוקת הדירות בין מחיר מטרה לשוק חופשי במצב קודם ובמצב חדש:

<u>חלוקת הדירות שאושרו במסגרת הבקשה להיתר (מצב חדש) לדירות מחיר מופחת ולדירות שוק חופשי:</u>

סעיף	סה"כ	מחיר מופחת	שוק חופשי
שטח עיקרי עפ"י תכנית הבקשה להיתר במ"ר (1)	8,612	4,033	4,580
כמות דירות	91	38	53
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד במ"ר	94.6	**106.1**	**86.4**

(2) ללא שטח עיקרי למרפסות.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

חלוקת הדירות במצב קודם לדירות מחיר מופחת ולדירות שוק חופשי:

סעיף	סה"כ	מחיר מופחת	שוק חופשי
שטח עיקרי במ"ר	8,612	4,033	4,580
כמות דירות	76	38	38
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד במ"ר	113.3	**106.1**	**120.5**

מהנתונים עולה כי במצב חדש, בהתחשב בשטחי הבניה ואופן השיווק המפורט בטופס ג'4 שאושר ע"י משרד השיכון, השטח הממוצע בדירת שוק חופשי (86.4 מ"ר) נמוך משמעותית מהשטח הממוצע לדירת מחיר מטרה (106.1 מ"ר).

ככל שטענת המשיבה בדבר ניוד שטחים מדירות מחיר מופחת לדירות שוק חופשי הייתה נכונה, והיזם יכל לשווק שטחים נוספים בשוק החופשי, הרי שהשטח הממוצע בדירות שוק חופשי היה גדול יותר מהשטח הממוצע בדירות מחיר מטרה, כמקובל בפרויקטים מסוג זה.

לפי הטבלה שטחי הדירות שהובאו בחשבון במצב קודם - שטח ממוצע בדירת שוק חופשי (120.5 מ"ר) ושטח ממוצע לדירת מחיר מטרה (106.1 מ"ר), תואמים את המקובל בפרויקטים מסוג זה, כאשר השטח הממוצע לדירת שוק חופשי גבוה מהשטח הממוצע לדירת מחיר מופחת.

עקב אישור ההקלה להוספת דירות ללא תוספת שטח, גדל מספר הדירות שמיועדות לשיווק בשוק החופשי, מבלי שחל שינוי בשטחן הכולל, מה שהפחית את השטח הממוצע לדירה וגרם לכך שהשטח הממוצע לדירת שוק חופשי במצב חדש קטן משטח ממוצע לדירת מחיר מופחת במצב חדש.

לאור האמור, יש לאמוד את ההשבחה עקב הקלה להוספת יח"ד ללא תוספת שטח, באמצעות בחינת השוליות בדירות שוק חופשי.

2. הקלה לתוספת קומה

בתגובת הועדה נטען כי עקב ההקלה לתוספת קומה נקבע מקדם לשיפור תכנוני בשיעור של 10%, התואם את הנהוג בשומות מכריעות באזור.

מקדם השבחה של 10% נקבע ע"י השמאי המכריע הדן בתיק זה בהחלטה לגבי מגרש 220 עפ"י תכנית 304-0086512 (חלק מחלקה 81 בגוש 11359) מיום 27.2.2025. בהחלטה נכתב שמקדם השבחה של 10% מגלם את ההשבחה בממוצע לכל קומה ביחס למצב קודם בגין עליה בקומות, וכן את ההשבחה הכללית הנוצרת עקב שיפור תכנון במקרקעין בכלל.

הפרויקט הנדון כולל דירות מחיר מטרה לצד דירות שמיועדות לשיווק בשוק החופשי. לגבי דירות שמשווקות במסגרת מחיר מטרה לא נוצר שיפור תכנוני עקב הגבהת המבנה ותוספת קומה, מכיוון שהתמורה שמתקבלת בגינן אינה משתנה בעקבות השינויים הללו.

יתר על כן, אישור ההקלה השפיע על כמות הדירות ב- 2 מבנים בלבד מתוך 4 מבנים מתוכננים מגרש. לכן לגבי הדירות ב-2 המבנים האחרים לא נוצר כל שינוי מבחינת הבינוי.

לאור המפורט לעיל, במקרה הנדון לגבי מרבית הדירות במגרש לא נוצרה "השבחה כללית עקב שיפור תכנון במקרקעין" ולכן יש לבחון את ההשבחה בגין עליה בקומות בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

אי לכך, אמדנו תוספת שווי של 1% עקב עליה של כל קומה ביחס לקומה ממוצעת (קומה ממוצעת ללא חדרי יציאה לגג, קרי מקומה 3) 4% סך הכל.

נדגיש כי מכיוון שהשווי למ"ר לפיו מבוצעים התחשיבים הינו שווי למ"ר פלדלת, אשר מגלם את שטחי המרפסות, יש לחשב את ההשבחה לפי השטח העיקרי בקומות, ללא שטח המרפסות אשר מסווג כשטח עיקרי.

ככל שיוחלט להביא בחשבון את שטחי המרפסות בתחשיב, יש להביא בחשבון שווי למ"ר אקו', תוך שימוש במקדם מקובל לשטחי המרפסות בעת ניתוח נתוני ההשוואה ובעת עריכת התחשיב.

3. <u>חילוץ היתרה לקרקע</u>

בשומת הועדה הובא בחשבון עלות בניה ישירה בסך של 5,600 ₪ למ"ר פלדלת ובנוסף העמסת שטחי שירות בשיעור של 25% והעמסת עלויות עקיפות בשיעור של 35%. לא ברור מדוע חושבה העמסת שטחי שירות של 25% כאשר קיימת בקשה להיתר הכוללת את שטחי הבניה. בנוסף לא הובאו בחשבון שטחי הבניה המרתף תת"ק, שעלות הקמתם מסתכמת במיליוני שקלים, כמפורט בשומתנו.

כפי שפורט בשומתנו ובשומות מכריעות שנתנו בסביבה הקרובה למועד קובע באמצע שנת 2023, כמפורט בחוות דעתנו, עולה כי עלות ההקמה למ"ר מכר בגבולות 10,100 - 10,800 ₪. עלויות הקמה אלו מתייחסות לתקופה טרם פרוץ "מלחמת התקומה", אשר בעקבותיה עלו עלויות ההקמה משמעותית.

לאור הגידול בעלות הבניה הישירה ועלויות המימון יש להביא בחשבון עלות הקמה בהתאם למקובל במועד הקובע.

בתגובת הועדה נטען שתחשיב עלויות ההקמה בוצע על סמך שטחי בניה לא נכונים אשר מטים את העלות למ"ר כלפי מעלה. שטחי הבניה לפיהם בצענו את תחשיב עלויות הבניה במחירון דקל למ"ר הינם עפ"י הבקשה להיתר העדכנית שהתקבלה מהחברה, ולכן יש לבצע את החישוב לפיהם.

עם זאת, למען הזהירות, ערכנו בדיקה לגבי עלויות הבניה למ"ר מכר בהתאם לשטחי הבניה שפורטו בתגובת הועדה. הובא בחשבון שטח עיקרי וממ"ד של 9,676.5 מ"ר, מרפסות בשטח של 1,800 מ"ר ומרפסות גג בשטח של 518 מ"ר, כמפורט בעמוד 4 בתגובת הועדה.

סעיף	שטח במ"ר	עלות בנייה ישירה למ"ר	סה"כ עלות בניה ישירה
עלות בניה עילית (1)	11,205	₪ 5,665	₪ 63,473,493
עלות בניה מרתף	7,228	₪ 3,077	₪ 22,240,556
עלות פיתוח	3,991	₪ 500	₪ 1,995,500
עלות מרפסות	1,800	₪ 2,500	₪ 4,500,000
עלות מרפסות גג	518	₪ 1,500	₪ 777,000
סה"כ			₪ **92,986,549**

סה"כ שטח מכר, עפ"י המפורט בתגובת הועדה			9,677
עלות בניה ישירה למ"ר מכר			₪ **9,610**
עלויות עקיפות	35%	מעלות ההקמה	₪ 3,363
עלות בניה למ"ר מכר			₪ **13,000**

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

(1) חושב לפי שטח של 9,676.5 מ"ר מכר ושטח שירות עילי של 1,528 מ"ר.
בהתאם לתחשיב עפ"י שטחי הבניה שפורטו בתגובת הועדה התקבל עלות למ"ר מכר של כ- 13,000 ₪ לעומת עלות של כ- 12,700 ₪ המפורטת בשומתנו. מדובר בפער של כ- 2% בלבד.

<u>גב' ג'וליאנה בשארה שמאית מקרקעין, מר דניאל אברמוב שמאי מקרקעין[מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן</u>:

אנו חוזרים על כל האמור בשומתנו ומכתב תשובתנו המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותנו זו.

<u>התייחסותנו לטיעוני שמאי המבקשת, כדלהלן</u>:

<u>תוספת יחידות דיור</u> – ראשית, שמאי המבקשת שטען שבמכתב תגובה בוצע מקצה שיפורים, התייחסותי - תחשיב הוועדה הביא בחשבון ערכים של מחיר למשתכן וערכים של שוק חופשי.
ליזם יש מגבלה שצריך למכור 38 למחיר מטרה, מבחינת שטחים אינו מוגבל, הגבלה יחידה 25% דירות קטנות.
בהתאם לשימוש הטוב והיעיל היזם יעדיף למכור כמה שפחות שטחים למחיר מטרה ויותר שטחים לשוק החופשי.
ולכן, זה בא לידי ביטוי בתחשיב השבחה בשומת המשיבה, מצב החדש בקשנו מהיזם את נספח ג4 לבחינת תמהיל הדירות, ומצב קודם נערך לתמהיל הדירות בהתאם ליחס בנספח ג4 הן לדירות קטנות והן לדירות גדולות [יחס].
מבחינת יזם בוחן כדאיות כלכלית של הפרויקט ולכן הוא יעדיף למכור כמה שיותר שטחים לשוק החופשי.
נספח ג 1 למכרז שחברי ציין, המסמך מאוד כללי, מגדיר מספר חדרים של דירה ושטח.
ראה נספח ג4 רואים דירות גן שמיועדות למחיר מטרה.

<u>החלטה של מר יהודה פלד</u> – הצגתי אותה, הגישה הזאת דומה לגישתי. שמדובר במחיר מטרה [פרויקט הכולל גם מחיר מטרה].
במידה והפרויקט לשיווק שוק חופשי בלבד, אז כן היינו בוחנים את השבחה בביטול שוליות בלבד [כפי שעשה חברי בשומת המבקשת].
לעניין, נספח ג4, מי שמחליט איזה דירות לשווק מחיר מטרה ואיזה דירות לשוק החופשי, היזם מכין תמהיל דירות ומחתים את משרד השיכון. כלומר, משרד השיכון יש לו הגדרות ותנאים שהם עומדים בתנאי המכרז, לדוגמה דירה למשתכן לא תפחת מ – 2.5 חדרים.... עקב אירועי העבר במחירי המשתכן נקבע שטח מקסימלי לדירה וזה מה שמופיע בסעיף 5.1 ג1 המהווה נספח טכני המראה באופן כללי ולא באופן פרטני לפרויקט הנדון, אלא מסמך שהוא כללי, ולא קובע מהם שטחי דירות מדיוקים בפרויקט הספציפי הנדון. אנו רואים הגדרות כלליות. רואים הגדרות לכך שדירה לא תפחת 2.5 חדרים, לא תכלול יותר מחצי חדר אחד, המשרד שומר לעצמו לא לתכנן 0.5 חדר אם.....שטח דירה לא יפחת מ – 65 מ"ר, כלומר נספח כללי, לאופן בדיקת טופס ג4.
במקרה הנדון הקלה גרמה לביטול שוליות ואופציה לניוד שטחים, מצב קודם היו מיועדים למחיר מטרה ומצב חדש ניתן למכור אותם בשוק החופשי.
ולכן, זה צריך לבוא לידי ביטוי בתחשיב, במתודולוגיה שביצעתי [לפי נספח ג4], חשוב לציין שהנספח לא חתום. זה מה שהיזם הציג בפנינו. זה מציג את התעשרות אמיתית של היזם.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הקלה לתוספת קומות</u> – גם כאן, הבקשה להיתר, ניתן לראות שיש בכל בנין [4 הבניינים] תוספת קומה בהקלה [בניגוד למבקשת הטוענת ל – 2 בניינים בלבד].
לעניין הטענה שתוספת קומות, מאחר שדירות מחיר מטרה או משתכן ממוקמות בקומות נמוכות בבניין, אז הקלה כן באה לידי ביטוי. אגב, קיימת החלטה של מר בועז קוט למגרשים סמוכים, שגם במגרשים הללו מעורב שוק חופשי והקלה, ושם נקבע שתוספת קומות מעלה את שווי הנכס.

<u>עלויות בניה</u> – מבחינת שטחים, צריך לבחון [בהתאם לתכנית העדכנית שתמסר על ידי הוועדה]. התכנית שהוצגה בפני שונה משומת המבקשת. מבחינת עלויות שנלקחו במחירון דקל על ידי חברי, אנו יודעים ש – 40 אחוזים מהדירות מיועדים למחיר מטרה. ואנו יודעים שדירות מחיר מטרה המפרט שלהם הינו בסיסי ביותר כמו כן עלויות עקיפות נמוכות יותר מאחר שהדירות מכורות ויש ודאות. לכן, עלויות מחיר מטרה נמוכות מעלויות בניה של שוק חופשי. סטנדרט רגיל. לא יוקרה ולא מחיר למשתכן.

<u>שווי מ"ר למחיר מטרה</u> – בסביבות 12,000 ₪ מ"ר [במכרז 10,000 ₪ זוכה, בהצמדה להיום כ 12,000 ₪].
במגרש 222 ישנם 10,352 מ"ר עילי לשיווק, בעלות ישירה 97,208,412 ₪, בחלוקה נקבל 9,390 ₪ עלות ישירה למ"ר סחיר [פלדלת]. עוד בתחשיב חברי לקח עלות עקיפה של 35 אחוזים המביא לעלות בניה של 12,670 ₪. המסקנה המיידית שכל מ"ר שנמכר במסגרת מחיר מופחת גורם ליזם הפסד של כ – 800 עד 1,000 ₪ וזה בשילוב נתוני שמאי מבקשת ומכרז. זאת אומרת שהיזם יעשה כל מה שיכול על מנת לצמצם את ההפסד ולהיות ברווח. מה שמביא אותנו למסקנה, כל הנתונים שטענו בשילוב מכרז שקבע מסגרת תכנון ולא מפורט ובשילוב של החלטת היזם איזה דירות הלכו למחיר מופחת ואילו דירות שוק חופשי בשילוב עם הפסד כל מ"ר שנמכר למחיר מופחת מוביל למסקנה שהשבחה אמיתית היא מעבר ממחיר מופחת לשוק חופשי דבר אשר בוצע במקרה זה.
ברצוני להדגיש שהמכרז קבע כמה דירות ימכרו במחיר מופחת ולא קבע להן תכנון מפורט. הגיון בסיסי, זה ככל שהיזם יצליח להעביר שטחים משוק של מחיר מופחת אל שוק החופשי כך יצמצם הפסדים ויעבור לרווח.

<u>גישה נוספת שניתן לערוך לשומה</u> – להכין 2 דוחות אפס ל – 2 מצבי תכנון כאשר פער בניהם זו השבחה. שיטה זו נערכה על ידי שמאי מכריע מר בועז קוט, במינוי מספר 2020-174-172 גוש 11834 חלקות 45-31 יוקנעם עלית [שער הגיא].
סוף תהליך.
שומת הוועדה נערכה על הצד המקל.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מר בן מזור שמאי מקרקעין ומר גנאדי רפופורט [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

<u>סוגיית הקלה לתוספת יחידות דיור</u> – למעשה, נאמר שהיזם יעשה כל מה שיכול למכור כמה שיותר שטחים בשוק החופשי. ולמעשה הוא זה שמחליט אלו דירות ישווקו ואיך ומשרד השיכון מעין חותמת גומי. התייחסותי – אני יכול להסכים שיזם ירצה למקסם את הרווחים, אבל במקרה הנדון פשוט לא תלוי בו מפני גם מבחינת הוראות המכרז ומה שאנו רואים בפועל, משרד השיכון הוא זה שמחליט ומאשר אלו דירות ישווקו במסגרת מחיר מופחת. זה נכון שהיזם מכין טופס בקשה ומגיש אותו לאישור, אבל מי שחותם על הטופס הוא זה שמאשר ופעמים רבות יזמים מקבלים רד ז'קטים לתיקון. כך שיותאמו לדרישות משרד השיכון.
אני חושב מה שנאמר על ידי חברי, בטופס ג4 יש דירת גן שמסומנת לשיווק במחיר מופחת, מעידה יותר מהכל על כך שהיזם לא מחליט איך ישווק מפני שאף יזם לא היה מוכן לשווק דירת גן במחיר מופחת.

<u>הקלה לתוספת קומה</u> – אני רוצה לחדד, למעשה במגרש הנדון 222 נבנתה קומה נוספת לכל 4 הבניינים, במסגרת הקלה. השפעה של הקלה רלוונטית ל – 2 מתוך 4, מכיוון שבכל בניין מתוכננות 3 דירות בקומה, ואילולא אושרה הקלה צריך היה לתכנן 4 דירות בקומה רק ב – 2 מהבניינים. כי 3 דירות בקומה בכל בניין כפול 4 בניינים, סה"כ 12 דירות. ובכל בניין 7 קומות ללא הקלה אז יוצא שניתן לחלק אותם על 2 בניינים. ולכן, הקלה לא משפיעה על 2 בניינים.

<u>עלויות בניה וחילוץ</u> – בחילוץ שהוצג על ידינו, צריך להפריד בין דירות שמיועדות לשוק החופשי, לבין דירות שמיועדות למחיר מופחת. התחשיב של עלויות הבניה התייחס לעלות הקמת דירות שוק חופשי, ובהתאמה הובאו בחשבון הכנסות ממכירת דירות בשוק החופשי. על מנת שנקבל את היתרה לקרקע למ"ר פלדלת של דירות בשוק החופשי. ולכן, אי אפשר לערבב חלק מעלויות בשוק חופשי וחלק שוק מופחת, שבאים לקבוע עלות בשוק החופשי.

<u>עלות למ"ר במחיר מטרה</u> – נאמר שמחיר מכירה צמוד למדד. הצמדה מתבצעת רק לאחר קבלת היתר בניה מלא ועד אז אין הצמדה. עלות בניה למ"ר מבחינת סבירות כמעט 13,000 ₪ לעומת מחיר מכירה של שוק חופשי 25,000 ₪ למ"ר פלדלת, אני חושב שהערכים עושים שכל. גם מבחינת שיעור קומבינציה תאורטית.

<u>שומה מכריעה של מר בועז קוט</u> – לטענה זאת ברצוני לציין שיש שומת מר קוט גם למגרש סמוך לנדון שבא התחשיב בוצע על ידי בחינת ביטול שוליות כפי שבוצע בשומתנו.
בכל מקרה, אם מביאים נכון במצב הקודם את השטחים התוצאה אמורה להיות זהה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

13. הכרעה

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים למחלוקת ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת.

מהות ההשבחה הנובעת מאישור ההקלות:

בישיבתה מספר 29 של וועדת המשנה של הוועדה המקומית מיום 06.01.2025, הוחלט לאשר את הבקשה להיתר בניה להקמת 4 מבני מגורים במסגרת מסלול מחיר מופחת.
4 מבנים בבניה רוויה מרקמית בני 8 קומות ועליות גג מעל 2 קומות חניה תת קרקעית, מרתפים ומחסנים כולל צובר גז וחדר טרפו.

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. הגדלת מס' יח"ד בשיעור של כ 20% סך הכל מס' יח"ד המבוקש 91 יח"ד מעבר ל- 76 יח"ד.
2. תוספת קומה אחת מעל המותר, סה"כ מבוקשות 8 קומות במקום 7 קומות בשונה מהאמור בחפ/2096 ב'/1.
3. גג משופע במבנה בן 8 קומות שנוספה לו קומה בהקלה.
4. עליית גג שאינה רגולרית.
5. העברת זכויות בניה משימושים עיקריים ושירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת.
6. גובה בנין גבוה מעל המותר.
7. בליטת מרפסות זיזיות מקו בנין קדמי עד 2 מ' ולא יותר מ-40%.
8. בליטת בנין מקו בנין צידי עד 10%.
9. פיתוח גבוה מעל המותר.
10. העברת קומות מגורים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת.
11. גובה קומת חניה ומחסנים עולה על המותר.
12. שטח עליית הגג גדול מהנקבע בחפ/229 י'/5.
13. תכסית חניון תת קרקעי יותר מהמותר ולא יעלה על 80%.
14. הוספת מגורים בקומת עמודים של מבנה רב קומות.

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי מתוך שורת ההקלות שאושרו, רק שתי ההקלות הראשונות השביחו את המקרקעין. דהיינו, ההקלה להגדלת הצפיפות שאפשרה הוספת 15 יח"ד, וההקלה לתוספת קומה.

שמאי הצדדים חלוקים לגבי אופן תחשיב ההשבחה ועל מקדם השיפור התכנוני במסגרת ההקלה להגדלת הצפיפות, ועל מקדם השיפור התכנוני במסגרת ההקלה לתוספת קומות.
כמו כן, המחלוקת מתמקדת גם בשווי מ"ר קרקע מבונה למגרש הנדון, המיועד לפרויקט מגורים הכולל דירות במחיר מופחת ודירות בשוק חופשי.
בהחלטתי אאמץ את הסכמת הצדדים, לפיה ההשבחה במקרקעין חלה עקב אישור שתי ההקלות כאמור, תוך התייחסות לנושאים השנויים במחלוקת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ערכי שווי קרקע למגורים במועד הקובע ביום 06.01.2025:

לצורך אומדן שווי הקרקע במועד הקובע, ערכה שמאית המשיבה ניתוח לעסקאות מכר בדירות מגורים חדשות בפרויקט המצוי בשלבי בניה, ומהשווי הבנוי בוצע חילוץ ליתרה לקרקע על ידי ניכוי מע"מ (18%), רווח יזמי (18%), ועלות בניה (9,500 ₪/מ"ר), והתקבל שווי קרקע בסך 8,600 ₪ למ"ר מבונה.

לצד זאת, נותחו על ידה נתוני היצע לדירות מגורים קיימות (יד שניה), ומהשווי הבנוי בוצע חילוץ ליתרה לקרקע על ידי ניכוי מע"מ (18%), רווח יזמי (18%), ועלות בניה (8,500 ₪/מ"ר), והתקבל שווי קרקע בסך 8,200 ₪ למ"ר מבונה. בהתאם לכך הגיעה למסקנה כי שווי הקרקע לדירות בשוק חופשי הינו 8,200 ₪ למ"ר מבונה.

בנוסף, נותחו עסקאות מכר בדירות מחיר למשתכן כאשר בניכוי רכיבי החילוץ התקבל שווי של 900 ₪ למ"ר מבונה.

שמאי המבקשת ניתחו אף הם עסקאות בפרויקטים בשלבי בניה, המשקפות ממוצע לשווי מ"ר בנוי זהה לזה שהתקבל בשומת המשיבה, ברם הם סבורים שיש להביא בחשבון עלויות בניה גבוהות יותר בסך של 13,300 ₪ למ"ר ולנכות מס רכישה בשיעור 6% מהשווי.

עלויות הבניה בשומתם חושבו לפי מערכת מחשבון דקל למ"ר, שלדעתם משקפות באופן מדויק יותר את העלויות בפרויקט הנדון.

לצורך אומדן השווי מצאתי לנכון לקבל את הגישה שננקטה בשומות הצדדים ולהביא בחשבון עסקאות מחלקה 81 בגוש 11359, בפרויקטים המצויים בשלבי בניה במתחם בו נמצא הנכס הנדון, אשר משקפות לטעמי בצורה הטובה ביותר את שווי השוק בנכס במועד הקובע, אולם נלקחו בחשבון עסקאות בדירות 4 חד' בגודל ממוצע של כ – 100 מ"ר.

להלן עסקאות השוואה בדירות מגורים בפרויקטים חדשים בשלבי בניה במתחם:

תאריך	גו"ח	קומה	חדרים	שטח במ"ר	מחיר תמורה	מחיר למ"ר
31/12/2024	11359/81	5	4	105	2,680,000 ₪	25,524 ₪
09/01/2025	11359/81	1	4	98	2,700,000 ₪	27,551 ₪
20/01/2025	11359/81	1	4	110	2,698,000 ₪	24,527 ₪
11/02/2025	11359/81	5	4	110	2,685,000 ₪	24,409 ₪
05/11/2024	11359/81	16	4	98	2,733,000 ₪	27,888 ₪
25/11/2024	11359/81	6	4	98	2,503,000 ₪	25,541 ₪
26/11/2024	11359/81	5	4	97	2,530,000 ₪	26,082 ₪
08/12/2024	11359/81	12	4	106	2,855,000 ₪	26,934 ₪
31/12/2024	11359/81	5	4	105	2,680,000 ₪	25,524 ₪
שווי מ"ר בנוי בממוצע במעוגל						**26,000** ₪

הואיל והמחלוקת בין שמאי הצדדים נובעת מעלויות הבניה שיש להביא בחשבון בחילוץ היתרה לקרקע, אבחן את העלויות הסבירות המיוחסות לנכס הנדון.

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

טל' 02-6569085 ׀ **פקס'** 02-5853464 ׀ **נייד** 052-5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>עלות בניה:</u>

בעוד שמאית המשיבה הביאה בחשבון עלות בניה בסך 9,500 ₪/מ"ר לבניה חדשה ו – 8,500 ₪/מ"ר לדירות יד שניה, סבורים שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון עלות בניה גבוהה יותר.

חישוב עלות הבניה בשומת המבקשת נעשה באמצעות מערכת מחשבון דקל למ"ר המשקף עלות בניה לפרויקט הנדון בהעמסת עלויות עקיפות בשיעור 35%, בסך של 12,700 ₪/מ"ר המגלמת עלות הקמת שטחי שירות ושטחים תת קרקעיים.

לצורך הכרעה במחלוקת הצדדים בנוגע לגובה עלויות הבניה שיש לייחס למגרש הנדון, התבקשו שמאי המבקשת להמציא את העתק הסכם עלויות הבניה שנחתם במסגרת הקמת הפרויקט במתחם הנדון.

חרף זאת, לא התקבל לעיוני המסמך המבוקש, ומשכך בחרתי להכריע במחלוקת על סמך הכלים הקיימים בידי (מחירון דקל, מערכת מחשבון דקל למ"ר ועלויות בניה סבירות בשוק בבניה רוויה במועד הקובע).

בחישוב עלות בניה ישירה, מצאתי לנכון לאמץ את גישת שמאי המבקשת לחישוב באמצעות מערכת מחשבון דקל למ"ר, המשקפת את העלות המתואמת למיקום הנכס הנדון בעיר חיפה, בהתאם לשטחי הבניה במגרש.

יש לציין כי עלויות ההקמה עשויות להשתנות בהתאם לאזורים מסוימים בארץ.

כך למשל, עלויות ההקמה במרכז תל אביב שונות ביחס לאזורים פריפריאליים יותר בארץ, כאשר בצורה גסה ככל שמתרחקים מלב תל אביב ואזור המרכז פוחתות עלויות ההקמה.

בשונה מנספחי דקל שהינם כלליים וממוצעים ארציים, מערכת מחשבון דקל למ"ר מתבססת על נתוני מחיר עדכניים לשנת 2025 ואילך, ומתאפשר הזנת מיקום הפרויקט, היקף שטחו ומאפיינים ייחודיים נוספים לרבות מיקום, שהינו מרכיב מהותי בקביעת העלות.

תכנית הבקשה להיתר הבניה ממצה את זכויות הבניה במגרש, ומאחר שעל פני הדברים ניכר כי היא משקפת את הניצול המיטבי במקרקעין במועד הקובע, בחרתי לחשב את עלות הבניה הישירה על פי השטחים המבוקשים בה.

שמאי המבקשת טען שהעובדה שמדובר בפרויקט מעורב הכולל דירות במחיר מופחת אינה באה לידי ביטוי בעלויות הבניה המיוחסות לדירות בשוק החופשי.

אכן, עלויות הבניה מיוחסות לדירות בשוק החופשי אולם חישוב עלויות הבניה הן בשומת המבקשת והן בהחלטה זו מביא בחשבון את סה"כ שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר הבניה הכוללת גם שטחים לדירות במחיר מופחת, ולכן יש להתייחס לשטחים אלו, בהם כידוע סטנדרט הבניה נמוך ביחס לדירות בשוק החופשי, כך שהעלויות המיוחסות להם נמוכות יותר.

הואיל ומדובר בפרויקט מעורב שבו כמחצית מהדירות משווקות במחיר מופחת בהן סטנדרט הבניה כאמור נמוך יותר, אני סבור שיש להביא בחשבון הפחתה של 10% בעלויות הבניה בפרויקט זה.

כמו כן, לאור מהות הפרויקט וסוגו, אני סבור שיש להביא בחשבון העמסת עלויות עקיפות בשיעור סביר של 25%.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן תחשיב עלויות בניה למ"ר:</u>

מרכיב	שטח במ"ר לפי תכנית היתר בניה	עלות למ"ר	סה"כ
עילי (עיקרי + ממ"ד + שירות)	10,948	₪ 5,609	₪ 61,404,528
מרפסות	1,826	₪ 2,500	₪ 4,565,000
מרפסות גג	518	₪ 1,500	₪ 777,000
תת"ק	7,411	₪ 2,952	₪ 21,877,272
פיתוח	3,991	₪ 500	₪ 1,995,500
<u>סה"כ עלות בניה ישירה</u>			<u>₪ 88,623,800</u>
העמסת עלויות עקיפות			1.25
סה"כ עלות בניה כוללת			₪ 110,779,749
שטח פלדלת במ"ר			9,420
עלות בניה למ"ר			₪ 11,761
עלות מתואמת לפרויקט מעורב		0.9	₪ 10,585

בהתאם לממצאים שהתקבלו לעיל, התואמים בקירוב את העלויות במערכת מחשבון דקל למ"ר, במקרה הנדון מצאתי לנכון להביא בחשבון עלות בניה בסך 11,000 ₪ למ"ר[4] במעוגל.

<u>שווי מ"ר מבונה:</u>

שווי מ"ר בנוי		₪ 26,000
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 22,222
בניכוי רווח יזמי	1.17	₪ 18,993
בניכוי עלויות בניה		₪ 11,000
שווי מ"ר מבונה		₪ 7,993

על בסיס כל האמור והמפורט לעיל, מצאתי לנכון לקבוע את שווי הקרקע במועד הקובע בסך 8,000 ₪ למ"ר מבונה במעוגל.

כבקרה, אני סבור כי ניתן לנתח את תוצאות מכרז מס' 133/2021 מיום 20.10.2021, במסגרתו שווק מגרש 223 יחד עם מגרש מס' 222, כאשר ערך הקרקע המתקבל בו משקף את <u>הרף התחתון</u> במועד הקובע דנן, זאת לאור העובדה שמדובר במגרש מעורב, שבו כמחצית מהדירות מיועדות להימכר במחיר מופחת, וכן מועד המכרז הינו למעלה מ - 3 שנים לפני המועד הקובע.

[4] בהחלטת הח"מ עבור מגרש מס' 223 התקבלה עלות בניה לפרויקט בסך של 11,196 ₪ למ"ר. הסכום הנ"ל מהווה בקירוב את הממוצע בניהם.

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

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן ניתוח תוצאות מכרז מס' 133/2021 מיום 20.10.2021:</u>

מגרש	שטח במ"ר	מס' יח"ד	שטח עיקרי	שטח ממ"ד	שטח פלדלת	מחיר זכיה	הוצ' פיתוח	סה"כ מחיר כולל פיתוח	שווי מ"ר מבונה
222	5593	76	8634	912	9546	₪ 47,461,364	₪ 6,393,466	₪ 53,854,830	₪ 5,642
223	4629	109	11743.5	1308	13051.5	₪ 57,843,472	₪ 9,171,419	₪ 67,014,891	₪ 5,135
ממוצע									₪ 5,388

מהממצאים עולה כי אומדן השווי בשומת המבקשת אינו סביר, שכן הוא נמוך משווי מ"ר מבונה המתקבל בניתוח תוצאות מכרז המשקף מחיר בפרויקט מעורב הכולל מסלול של דירות מחיר מופחת ובמועד קובע ישן יותר. בהתאמה לערך קרקע של שוק חופשי ולמועד הקובע, עולה כי אומדן השווי שהתקבל לעיל משקף את הצד הזהיר.

<u>הפחתת מס רכישה:</u>

בתחשיב חילוץ היתרה לקרקע הפחיתו שמאי המבקשת מהיתרה לקרקע מס רכישה בשיעור 6%. אינני מקבל גישה זו.

שווי השוק של נכס בנוי כבר משקף את כלל המרכיבים הכלכליים שהובילו למחירו, ובכלל זה את עלויות מס הרכישה ששולמו במסגרת הרכישה המקורית על הקרקע.

גישת החילוץ מתבססת על ההנחה שהשוק מתמחר את הנכס כמוצר מוגמר, ולכן אין מקום לבצע הפחתות נוספות בגין מס רכישה או הוצאות נוספות, שכן הן כבר מגולמות במחיר השוק שנצפה. במילים אחרות, מס הרכישה הוא חלק מהעלויות שהשוק הפנים, והוא משפיע על נקודת האיזון שבין הביקוש להיצע כמוצר סופי ובהתחשב בעקומת הגמישות.

במידה ויש נסיבות שבהן מס הרכישה אינו מתומחר כהלכה בשווי השוק (למשל, כאשר מדובר בעסקה חריגה או בשוק לא משוכלל), ייתכן שהיה מקום לבחינה פרטנית של השפעתו.

לאור האמור, בגישת החילוץ אין צורך לבצע הפחתה ספציפית של מרכיב מס הרכישה אשר מגולם בשווי המוצר הסופי וממילא מנוכות עלויות הבניה במלואן לקביעת השווי השיורי המיוחס למרכיב הקרקע.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>השבחה בגין אישור הקלה להקמת 91 יח"ד במקום 76 יח"ד:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה שמהותה הוספת 15 יח"ד וזאת באמצעות בחינת שווי הפרויקט בשני מצבי התכנון כאשר במצב הקודם נערך תמהיל דירות (מחיר מופחת ושוק חופשי) ויוחס שווי נפרד לדירות במחיר מופחת (900 ₪ למ"ר מבונה) ולדירות בשוק חופשי (8,200 ₪ למ"ר מבונה) כך שהתקבל שווי כולל של הפרויקט במצב הקודם הכולל 109 יח"ד.

המצב החדש חושב בהתאם לתמהיל הדירות בנספח ג'4 המורכב מ – 38 דירות במחיר מופחת ו – 53 דירות בשוק החופשי כך שהתקבל שווי כולל של הפרויקט במצב החדש הכולל 91 יח"ד, וההפרש שיקף לשיטתה את ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה להוספת יח"ד שיצרה ניוד שטחים וביטול שוליות.

שמאי המבקשת הסכימו כי ההקלה להוספת יח"ד במגרש יצרה השבחה בגין ביטול השוליות אולם לשיטתם יש לחשב את ההשבחה על ידי חלוקת השטח העיקרי במספר יח"ד בשני מצבי התכנון כך שההפרש המתקבל בניהם מהווה את השטח המושבח.

בתוך כך, הם סבורים שיש להביא בחשבון אבחנה בין דירות במחיר מופחת לבין דירות בשוק החופשי לאור ההוראה בחוברת המכרז הקובעת כי היזם מחויב למכור 38 דירות במחיר מופחת, כאשר הדירות שאושרו בהקלה ישווקו בשוק חופשי. זאת מאחר שלדעתם אישור ההקלה לתוספת יח"ד ללא תוספת שטח מאפשרת להקטין את השטח הממוצע בדירות המיועדות לשוק החופשי בלבד, ע"י חלוקת השטח שמיועד לשוק החופשי במספר דירות גדול יותר. אולם ההקלה לא מאפשרת לשנות את שטח הדירות שמיועדות לשיווק במחיר מופחת, אשר נקבע מראש ע"י משרד השיכון.

את השטח המושבח הכפילו במקדם שיפור תכנוני לביטול שוליות בשיעור 25%.

להערכתי, השפעת מרכיב השוליות על ערכי השווי בדירות המגורים מהווה השפעה ניכרת.

אני סבור כי הדרך בה יש לנקוט במקרה דנן הינה הדרך בה נקטתי בהחלטות דומות להקלה של תוספת יח"ד ללא תוספת שטח, וכפי שנוקטים גם יתר שמאים מכריעים, השבחה ביחס לשטח שולי ממוצע שהופך לעיקרי. קיים קושי להצביע במדויק על השטחים שנוידו מהיחידות השונות במצב הקודם ליחידות שאושרו בהקלה ומהו בדיוק היקף שטח זה.

לכן אני סבור כי יש לחשב את השוליות לפי השוואת שטחי הדירות הממוצעים בשני מצבי התכנון כפי שנקטו שמאי המבקשת.

המקרקעין שבנדון מהווים את מגרש מס' 222 לפי תכנית 304-0086512 אשר שווק במכרז מס' 133/2021. בהתאם לחוברת המכרז, מתוך סה"כ יח"ד הכוללות במגרש הנדון, 38 מיועדות לשיווק במחיר מופחת ו – 38 מיועדות לשיווק בשוק חופשי.

התכנית שחלה על המתחם, קובעת כי 25% מכלל הדירות בתחום כל תא שטח יהיו יחידות דיור קטנות בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר (כולל ממ"ד).

במגרש הנדון היה ניתן לבנות במצב הקודם בסה"כ 76 יח"ד, בעוד ההקלה הוסיפה 15 יח"ד כך שבמצב החדש ניתן לבנות בסה"כ 91 יח"ד.

שמאית המשיבה חישבה את ההשבחה בהנחה שיח"ד שנוספו בהקלה יועדו למכירה בשוק החופשי, ולדעתה היזם יעדיף למקסם את רווחיו כך שינייד שטח מהדירות במחיר מופחת לדירות בשוק חופשי. מנגד, שמאי המבקשת טענו כי חלק מהיח"ד יועדו למסלול מחיר מופחת בשטח קבוע מראש שלא ניתן להקטין כך שההקלה לביטול שוליות מיוחסת רק לדירות בשוק חופשי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בפועל, מדובר בתוספת יח"ד בהקלה, ללא תוספת שטח ועל כן, קיים קושי לצבוע במדויק את היח"ד שנוספו בהקלה בבקשה להיתר בניה וכן צביעה מפורטת של השטח המרכיב את היח"ד ומהיכן הובא בחשבון ביחס למצב הקודם.
בהחלטת ועדת ערר 8034/20 **א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב יוקנעם**, דנה ועדת הערר בהיטל השבחה בגין הקלות לתוספת יח"ד במקרקעין הנכללים במסלול "מחיר למשתכן" ובה נקבע כי יש להכיר בהשפעת מגבלותיו על שווים של מקרקעין המשווקים במסלול "מחיר למשתכן" אילו היו נמכרים בשוק החופשי.
בנוסף, בית המשפט המחוזי בעמ"נ (תל אביב-יפו) 39445-12-21 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ**, קבע כי במסגרת חישוב היטל ההשבחה בגין אקט תכנוני יש מקום להביא בחשבון את מגבלת תכנית "מחיר למשתכן" החלה על המקרקעין.

בחוברת המכרז האמורה נקבע כי כאשר יתווספו יח"ד בהקלה הן ישווקו במחיר שוק חופשי.
אני סבור כי את ההשבחה שנוצרה מביטול השוליות עקב הגדלת מספר יח"ד באותו שטח בניה יש לייחס רק לדירות המשווקות בשוק חופשי. זאת מאחר ששטחן של דירות במסלול מחיר מופחת (המוגבלות במחיר מכירה מרבי למ"ר) מתוכנן מראש בנספח ג'4 ומאושר לבסוף על ידי משרד הבינוי והשיכון כך שגם לאחר אישור ההקלה שטחן נותר ללא שינוי וכי ניוד הזכויות הינו רק מיח"ד בשוק חופשי.
לסיכום ניתן לומר, בהנחה זהירה עם המבקשת, כי דירות במחיר מופחת זהות בהיקף השטחים בהן בשני מצבי התכנון, ועל כן ההשבחה בגין תוספת היח"ד בהקלה הינה רק בגין ניוד שטח שולי לשטח עיקרי בדירות שוק חופשי בשני מצבי התכנון.

יוער כי בתחשיב חלופי שערכתי, בו הובא בחשבון כי ניוד שטחי הבניה הינו מכלל יח"ד במגרש, מתקבל בסה"כ שטח שולי שהומר לעיקרי זהה בקירוב (ואף נמוך מעט מזה שהתקבל בשומת המבקשת).

מעבר לשטח העיקרי המבוקש בתכנית היתר הבניה, מבוקשים שטחי מרפסות בנוסף לשטח העיקרי מכוח התכנית. על פי הבנתי מהוראות התכנית, שטחי המרפסות מסווגים כשטח עיקרי בבקשה להיתר הבניה, כך שמתקבל כי סך השטח העיקרי המבוקש אינו עולה על השטח העיקרי הכולל מרפסות המותר מכוח התכנית.
עם זאת, אני סבור כי ההשבחה ברובה מיוחסת לשטח העיקרי בדירות, שכן השטח השולי בדירה נויד לשטח עיקרי של דירות אחרות, בעוד ששטח המרפסת ככל הנראה לא השתנה באופן מהותי בשני מצבי התכנון.

על כן, בתחשיבי אביא בחשבון על הצד הזהיר את השטח העיקרי + עיקרי ממ"ד כמופיע בטבלת השטחים בבקשה להיתר הבניה, התואם בקירוב את השטח העיקרי המותר מכוח התכנית ללא שטחי המרפסות.

המתודולוגיה לבחינת השטח השולי הנכונה להערכתי, הינה כזאת שמביאה בחשבון את שטח יח"ד ממוצע במצב הקודם, לעומת שטח יח"ד ממוצע במצב החדש בתוספת היח"ד שנוספו בהקלה, אשר בפועל בכל היח"ד החדשות "מוקצים" שטחי הבניה מהדירות הגדולות במצב הקודם, כפי שנעשה בשומות הצדדים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>חישוב שטח לגביו בוטל מרכיב השוליות, כדלהלן:</u>

שטח עיקרי לדירות בשוק חופשי - 4,580 מ"ר.

שטח עיקרי לדירות במחיר מופחת - 4,033 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מבוקש[5] - 8,612 מ"ר.

<u>במצב החדש, נוספו 22 יח"ד בהקלה, כדלהלן:</u>

<u>במצב התכנוני הקודם</u> השטח העיקרי הממוצע ליח"ד בשוק חופשי (4,580 מ"ר : 38 יח"ד) = 120.5 מ"ר.

<u>במצב התכנוני החדש</u> השטח העיקרי הממוצע ליח"ד בשוק חופשי (4,580 מ"ר : 53 יח"ד) = 86.4 מ"ר.

הפרש ליח"ד ממוצעת, שטח שולי שהפך לעיקרי = <u>34.1 מ"ר.</u>

מס' יח"ד בשוק חופשי במצב הקודם = <u>38 יח"ד.</u>

סה"כ שטח שולי שהפך לעיקרי במ"ר = כ- 1,296 מ"ר.

שטח <u>פלדלת</u> ליח"ד ממוצעת בשוק חופשי, במצב הקודם הינו כ- 132 מ"ר.

שטח <u>פלדלת</u> ליח"ד ממוצעת בשוק חופשי, במצב החדש הינו כ- 98 מ"ר.

מדובר בפער ניכר בין שני מצבי התכנון, שכן בפועל אישור ההקלה, אפשר העברת שטח שולי מכל יח"ד גדולה, מ"ר שולי שלו תרומה נמוכה משמעותית לשווי, לשטח גרעיני ביח"ד חדשה שנוספה.

<u>מקדם ההשבחה בגין ביטול שוליות:</u>

שמאי המבקשת הביאו בחשבון מקדם השבחה בגין ביטול שוליות בשיעור 25%.

השבחה בגין הפחתת שוליות נקבעת ע"י שמאים מכריעים רבים במקרים דומים ובהיקף ניכר.

הוכחה אמפירית להשבחה בגין ביטול שוליות ניתן לראות בין היתר בהחלטות קודמות שערכתי וביניהן החלטה בגו"ח 6584/98, שכונת המאה, רעננה, שם נבחן מרכיב השוליות בהשוואת סוגי הדירות השונות בפרויקטים בבניה חדשה ברעננה ובראשון לציון, וניכר שהשפעת השוליות הינה משמעותית מאוד.

במרכיב השוליות ניתן להבחין גם כאשר בוחנים ערכי שווי למ"ר בדירות שנמכרו בסביבה בגדלים בין 80- 90 מ"ר שלפי בדיקתי נמכרות סביב כ- 26,000 ₪ למ"ר (בממוצע), בהשוואה לערכי שווי למ"ר בדירות גדולות יותר.

בחינת תוספת מ"ר שולי ותרומתו לשווי ובחילוץ היתרה לקרקע, מצביעה על שוליות באחוזים גבוהים יותר מאלו שחושבו בשומות הצדדים.

[5] שטח עיקרי ללא שטח עיקרי למרפסות בהתאם לתכנית היתר הבניה שהועברה מהמשיבה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>קביעות שמאים מכריעים:</u>

במסגרת החלטותיי הקודמות, בחנתי, בין היתר, את ההחלטות הבאות המתייחסות לביטול שוליות ע"י הוספת יח"ד בשכונות חדשות, כדלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	שטח שולי מבוטל	מקדם השבחה אקו'
גב' רינת וויס	4246/8	29.6 מ"ר	30%
גב' דנה שיחור	4246/8,10	30 מ"ר	30%
מר תמיר שדה	7375/21	18 מ"ר	40%
מר שלומי יפה	4246/175	25.6 מ"ר	30%
מר גיא צדיק	[6]4240/14,24	5.7 מ"ר[7]	30%
מר גיא צדיק	[8]4240/14,24	5.66 מ"ר[9]	30%
מר יעקב פז[10]	6422/44,17,19	- -	30%

מהנתונים שלעיל מתקבל כי מקדם אקו' <u>נטו</u> בטווח שבין 30% - 40% ננקט ביחס לביטול שטח שולי.

בהחלטת הגב' רינת וויס בשכונת הרקפות, מגרש 404 – מדובר על הקטנת דירה מ- 152 מ"ר ל- 122 מ"ר ובהכרעת הגב' דנה שיחור מגרש 403, הקטנת דירה מ- 150 מ"ר ל- 120 מ"ר.

<u>קביעות נוספות של שמאים מכריעים, כדלהלן:</u>

- בהחלטת מר תמיר שדה בחלקה 79 בגוש 7375 קבע השמאי המכריע מקדם ביטול שוליות של 40% בגין הקטנת השטח השולי ב- 16 מ"ר.
- הכרעת מר אייל יצחקי בהערכה לנכס בגו"ח 6636/254, קהילת ורשה 65, תל אביב.

להלן ציטוט עיקרי הדברים שמציין השמאי המכריע במקרה זה:

"הדעת נותנת והניסיון מלמד, שהערך האופטימלי הזה (שממנו מתחילה השוליות הפוחתת) שונה מאזור לאזור. באזורים שבהם אוכלוסייה ממעמד סוציואקונומי נמוך ורמות ביקוש נמוכות השטח הדירתי "המיטבי" נמוך ובאזורים יוקרתיים ומבוקשים השטח הדירתי המבוקש הוא גבוה. נמצאה שוליות לרכיב הקרקע של בין 20% לבין 30% לחדר החמישי בדירה באזורים שבהם רמת הביקוש והמחירים נמוכים משמעותית מהסביבה שבנדון.

<u>שוליות זו נקבעה לאחר קיזוז עלות הבנייה הממוצעת למ"ר שהיא גבוהה יותר בדירות קטנות מהעלות למ"ר בדירות גדולות.</u>

תוצאות ניתוח מחירי עסקאות רבות אלה, שבהן נמצאה שוליות נמוכה לחדר הרביעי בדירה, מביאות אותי להעריך כי בסביבה שבנדון, שהיא סביבה מבוקשת הרבה יותר מאזורי הייחוס שפורטו בהערת שוליים לעיל, קיימת שוליות נמוכה (אם בכלל) לחדר הרביעי, שמתקזזת על ידי עלויות הבניה הגבוהות יותר."

---

[6] מגרש מס' 29 לפי תכנית רצ/מק/2/150/1.

[7] שיטת חישוב השטח השולי שנקט השמאי שונה מעט מהשיטה שננקטת ע"י בהחלטה זאת. השמאי חילק את מלוא השטח העיקרי בשטח כל יח"ד ללא נטרול יח"ד קטנות אשר להן לא השתנה מרכיב השוליות.

[8] מגרש מס' 4 לפי תכנית רצ/מק/2/150/1.

[9] שיטת חישוב השטח השולי שנקט השמאי, שונה מעט מהשיטה שננקטת ע"י בהחלטה זאת. השמאי חילק את מלוא השטח העיקרי בשטח כל יח"ד ללא נטרול יח"ד קטנות אשר להן לא השתנה מרכיב השוליות.

[10] בתחשיב ניתוח עסקאות השוואה מהסביבה, השמאי מגיע לתוצאה כי מקדם שוליות ביחס למרכיב הבנוי 0.31 בגין ביטול שוליות של 20.5 מ"ר (עמוד 33 להחלטה).

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לפיכך, מלבד תוספת התועלת שנובעת מתוספת שטחי המרפסות איני מוצא מקום לייחס תוספת תועלת בגין הפחתת השוליות לדירות קטנות ששטחן בין 88 מ"ר לבין 102 מ"ר.

מדובר בדירה בשטח מצומצם הרבה יותר מהמקרה הנדון וכן במיקום עדיף ויוקרתי יותר שבו ביקוש לדירות גדולות, שבה ביטול השוליות התייחס לחדר הרביעי.

במקרה הנדון השוליות הינה ביחס לשטח אף מעבר ל- 5 חדרים, לכן סביר להניח שמרכיב השוליות אף גבוהה מ- 20%-30% שמציין השמאי לעיל.

<u>החלטות במיקומים בהם ערכי הקרקע גבוהים יותר ועל כן ההשפעה באחוזים הינה נמוכה יותר של השוליות:</u>

- בהחלטת מר יעקב פז בגו"ח 39868/4, 39867/12,14 בשכונת השחר בדימונה, נקבע מקדם ביטול שוליות של 40% לשטח שולי, תוך ציון החלטות שמאים מכריעים, בחינת עסקאות ועוד.
- בהחלטת הגב' יעל הרון בגו"ח 39857/86-88 ועוד במערב נתיבות, נקבע מקדם ביטול שוליות של 30% לשטח שולי.
- בהחלטת מר אייל יצחקי בגו"ח 39513/2-9 בדימונה, נקבע מקדם ביטול שוליות של 75% לשטח שולי (מקדם לשטח שולי של 25% בלבד).
- בהחלטת מר גיל הרצברג בגו"ח 39867/15 בדימונה, נקבע מקדם ביטול שוליות של 40% לשטח שולי (מקדם לשטח שולי של 0.6 בלבד לשטח מעל 125-120 מ"ר).

יוער כי מקדמי ההשבחה בהחלטות שמאים מכריעים מגלמים את העובדה שתוספת יחידות דיור גורמת להעברת שטחים מדירות קיימות לדירות חדשות שהתווספו אשר יוצרות עלויות נוספות כגון מטבח, חדרים רטובים, חיבור חשמל ועלויות נוספות, כמו גם עלויות בניית שטחי שירות שמגולמים בשווי מ"ר קרקע מבונה.

בנוסף, בהחלטת הח"מ בגו"ח 11359/81 למגרשים 220-219 ו – 230 במתחם, נקבע מקדם השבחה בשיעור 20 לשטח שולי בטווח של כ – 17 מ"ר – 18 מ"ר ליח"ד.

בהחלטה של השמאי המכריע מר בועז קוט בגו"ח 11359/81 למגרשים 227-224 במתחם, נקבע מקדם השבחה בשיעור 30% לשטח בטווח של כ – 15 מ"ר – 16 מ"ר ליח"ד.

<u>לסיכום:</u>

לאור האמור, אני סבור כי ראוי לאמוד את מקדם ההשבחה בצורה שמרנית עם המבקשת, מחד תוך התאמה יחסית להחלטות שמאים מכריעים וליתר הנתונים שפורטו, ומאידך בהתחשב בשטח שולי ממוצע ליח"ד בהיקף של כ – 34 מ"ר שהינו גבוה יחסית, בשיעור של 30% בגין השטח השולי שהומר לשטח גרעיני, וזאת לאור כלל מאפייני הנכס, מיקומו וההשפעה על ערכי הקרקע.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תחשיב ההשבחה הסופי בגין ההקלה במספר יחידות דיור:</u>

מצב קודם			
מסלול	**שטח עיקרי**	**כמות יח"ד**	**שטח עיקרי ליח"ד במ"ר**
שוק חופשי	4,580	38	**120.5**
מחיר מופחת	4,033	38	106.1
סה"כ	8,612	76	113.3
מצב חדש			
מסלול	**שטח עיקרי**	**כמות יח"ד**	**שטח עיקרי ליח"ד במ"ר**
שוק חופשי	4,580	53	**86.4**
מחיר מופחת	4,033	38	106.1
סה"כ	8,612	91	94.6
סיכום			
שטח שולי ליח"ד בשוק חופשי			34.1
סה"כ שטח שולי במ"ר			1,296
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,000
מקדם השבחה בגין ביטול שוליות			30%
סה"כ השבחה			**3,110,943** ₪

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

השבחה בגין אישור הקלה בתוספת קומה:

שמאית המשיבה הביאה בחשבון השבחה במקדם 15% בגין שיפור תכנוני לשטחים המנוצלים בקומות שנוספו, אותו ייחסה לשטח קומתי בהיקף 1,021.89 מ"ר בסה"כ בארבעת המבנים.
שמאי המבקשת מסכימים שיש להביא בחשבון את ההשבחה עבור השטח העיקרי בקומה שנוסף כפי שהתבקש בפועל בבקשה להיתר הבניה, אולם לדעתם יש להביא בחשבון תוספת שווי של 1% לקומה ביחס לקומה ממוצעת – 3, ובסה"כ מקדם שיפור תכנוני בשיעור 4%.
כמו כן, לדעתם אין להביא בחשבון את שטח המרפסות מכיוון ששווי הבסיס מתייחס לשטח פלדלת המגלם מרפסות, וככל שיובא שטח המרפסות יש להביא בחשבון שווי למ"ר אקו' וכן להוסיף את שטחי המרפסות בעסקאות ההשוואה.

המשמעות של אישור הקלה לתוספת קומות היא שיפור תכנוני שמוביל לעלייה בערך המקרקעין, אשר בא לידי ביטוי בכיווני אוויר אופטימליים בדירות, בהקטנת הצפיפות בקומות הקיימות, במרווחים גדולים בין המבנים, וכן ביוקרתיות הדירות המצויות בקומות גבוהות יותר.
נמצא אם כן, כי הקלה לתוספת קומות משפרת לא רק את שטחי הבניה שייבנו בקומות החדשות אלא משפרת את התכנון בכל שטחי הבניה בבניין, כאשר נוצר שטח קטן יותר בכל קומה, המעלה את איכות המגורים, ולכן ניתן לומר שנוצרת השבחה במגרש כולו.

אין מחלוקת כי ההקלה שבנדון השביחה את המקרקעין עקב כך שאפשרה במצב החדש לנצל את שטחי הבניה המותרים בבניין בן 8 קומות בעוד שבמצב הקודם התירה התכנית הקמת בניין עד 7 קומות.
יצוין כי בנוסף להקלה לתוספת קומה, אושרה גם הקלה להגבהת גובה הבניין מעל המותר (השטח המבוקש בפועל עד מפלס גג הינו 28.19 מ' בעוד שהתכנית מתירה גובה של 24.5 מ'). עם זאת, קיימת הסכמה בין הצדדים כי יש לחשב את ההשבחה רק בגין ההקלה לתוספת הקומה[11].

באופן כללי יצוין כי במחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין מחודש 02/2022 נשאלה שאלה מס' 15: מהי התוספת הממוצעת בשווי (באחוזים) לכל תוספת גובה של 10 ס"מ בדירה שגובהה הסטנדרטי הוא 2.5 מ' ? ממוצע – 4%, חציון ושכיח – 5%.

בהחלטות רבות של שמאים מכריעים הוסקה המסקנה כי קיימת תוספת בשווי עם עלייה בין קומה לקומה, כאשר במסגרתן נקבעו מקדמים שונים, להלן החלטות לדוגמא:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מקדם תוספת לקומה
מר ארז כהן	4271/111	2%
מר בצלאל קציר	5611/74	3%
גב' נאוה סירקיס	5480/9+11	3%
מר שאול אושרת	5508/9	2.5%
מר אייל יצחקי	5611/56	2.5%

תרומה סבירה ממוצעת לעליה לכל קומה למרכיב הקרקע כפי שנהוג להביא בחשבון הינו כ- 2%-2.5%.

[11] יצוין כי ההקלה בגין הגבהת הקומה חופפת להקלה בגין תוספת הקומה ולכן ממילא אין לחשב השבחה נוספת, אולם יש לגלם במקדם ההשבחה את השיפור התכנוני הנוצר מהגבהת הקומה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בהחלטתי בגו"ח 70004/53 קבעתי מקדם שיפור תכנוני בשיעור 10% עבור הקלה להגבהת גובה המבנה ללא תוספת קומה (במבנה עד 9 קומות).
בהחלטתי הנוספת בגו"ח 70004/42 קבעתי מקדם שיפור תכנוני בשיעור כולל של 12% עבור הקלה לתוספת 3 קומות החופפת להגבהת גובה המבנה (מקדם זה נקבע על הצד הזהיר וגילם את העלייה הממוצעת לקומה בשיעור 2% - 2.5% ואת השיפור התכנוני להגבהת מבנה עד 9 קומות).
כמו כן בהחלטות הקודמות שערכתי במגרשים 220-219 ו - 230 הבאתי בחשבון מקדם שיפור תכנוני בשיעור 10% בגין האישור הקלה לתוספת קומה אחת.
בהחלטת השמאי המכריע מר בועז קוט למגרשים 227-224 נקבע מקדם שיפור תכנוני בשיעור 10% בגין הקלה לתוספת 1 – 3 קומות בפרויקט מעורב הכולל דירות במסלול "מחיר למשכן".
מעבר להקטנת הצפיפות, ההשבחה בגין הקלה בקומה מתבטאת כאמור במרכיבים נוספים ולכן במקרה הנדון שבו התאפשרה במצב החדש בניה של 8 קומות במקום 7 קומות במצב הקודם, בחרתי לקבל את עמדת שמאית המשיבה ולהביא בחשבון מקדם שיפור תכנוני בשיעור 10%.
מקדם זה מגלם את השבחה בממוצע לכל קומה ביחס למצב הקודם בגין עליה בקומות, וכן את ההשבחה הכללית הנוצרת עקב שיפור התכנון במקרקעין בכלל.

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי השטח המושבח מההקלה הינו השטח העיקרי בקומה ללא שטח המרפסות, בבניין הדרומי במגרש. מאחר ששווי הבסיס משקף שווי למ"ר פלדלת המגלם את שטחי המרפסות, בחרתי לאמץ את עמדות שמאי הצדדים ולהביא בחשבון את השטח העיקרי בלבד לקומה עבור כל הקומות שנוספו בהקלה בהתאם לתכנית הבקשה להיתר הבניה שהועברה לידיי.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

מרכיב	תוצאה
שטח עיקרי במ"ר - בניין מס' 21	252
שטח עיקרי במ"ר - בניין מס' 22	262
שטח עיקרי במ"ר - בניין מס' 23	262
שטח עיקרי במ"ר - בניין מס' 24	252
<u>סה"כ שטח עיקרי במ"ר</u>	<u>1,029</u>
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 8,000
מקדם השבחה	10%
השבחה במעגל	**₪ 822,904**

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

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

קיזוז תשלום פיתוח "ישן מול חדש" בגין תוספת יח"ד:

שמאי המבקשת סבורים שבחישוב ההשבחה בגין ההקלה להוספת יח"ד יש להתחשב בהוראות חוברת המכרז שקובעות כי ככל שיתווספו יח"ד עקב הקלה יידרש הזוכה במכרז לתשלום נוסף שיקבע בהתאם למספר יח"ד הנוספות מעבר לתב"ע בסכום של 3,000 ₪ ליח"ד צמוד למדד תשומות הבניה לחודש 05/2014.
שמאית המשיבה לא התייחסה לכך במכתב תגובתה ובדיון.

סעיף 5.3.7 לחוברת המכרז קובע כללים לתשלום ישירות לרשות המקומית בגין "ישן מול חדש" עבור יח"ד נוספות, כדלהלן:

5.3.7.1 ידוע למציע כי על פי פרק משנה 3.3 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל עליו לשלם בין היתר עבור שדרוג תשתיות בשכונות הוותיקות ("ישן מול חדש"), בהתאם למספר יחידות הדיור הכללי שיבנו במתחם/מגרש אותו רכש המציע.

5.3.7.2 ידוע למציע כי התשלום לרמ"י במועד השיווק, בגין ישן מול חדש, הינו עבור מספר יחידות הדיור הנקובות בטבלת הוצאות הפיתוח שבמכרז, ואינן כוללות יחידות דיור ככל שתתווספנה במסגרת תקנת שבס (סטייה ניכרת מתכנית) או הקלה אחרת כל שהיא שתאושר בעת הוצאת היתר הבניה לחוכר.

5.3.7.3 ידוע למציע כי על פי החלטת המועצה הנ"ל ידרש החוכר לשלם עבור יחידות הדיור הנוספות, סך השווה ל- 3,000 ₪ מוכפל במספר היחידות הנוספות.

5.3.7.4 הסכום נכון למדד תשומות הבניה למגורים חודש 05/2014 ויכלול תוספת הצמדה למדד ממדד 05/2014 ועד למדד שיהיה ידוע בעת הוצאת דרישת התשלום לחוכר.

מכל האמור לעיל עולה כי, תשלום "ישן מול חדש" הינו תשלום שנקבע בחוברת המכרז שמוציאה רמ"י במסגרת מכרזים במסלול של דיור במחיר מופחת. על הזוכה במכרז לחכור את הקרקע מרמ"י ובין היתר לשלם תשלום "ישן מול חדש" - תשלום עבור שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות. גובה התשלום הינו בהתאם למספר יחידות הדיור הכללי שיבנו במגרש.

לאור האמור, ובהיעדר מחלקות בין שמאי הצדדים מצאתי לנכון לקבל את טענת שמאי המבקשת ולהפחית מסך ההשבחה את התשלום שיידרש החוכר לשלם עבור היח"ד הנוספות בהקלה.

סה"כ ההשבחה:

מרכיב	תוצאה
הקלה לתוספת יח"ד	3,110,943 ₪
הקלה לתוספת קומות	822,904 ₪
סה"כ השבחה בגין ההקלות	3,933,847 ₪
קיזוז תשלום "ישן מול חדש"	57,000 ₪
השבחה לאחר קיזוז	3,876,847 ₪
דחיה 3 שנים בשיעור 6%	0.84
השבחה לאחר דחיה	**3,255,076** ₪
היטל השבחה	**1,627,538** ₪

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

14. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 11359, חלקה: 81 (בחלק), מגרש מס' 222 לפי תכנית מס' 304-0086512, רחוב ירדנה כהן, שכונת נאות יצחק נבון (המבואות הדרומיים), חיפה, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 2021/0043/03 הכוללת הקלות, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
אישור הקלות	06.01.2025	₪ 3,255,076	₪ 1,627,538

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

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

15. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין מושא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 28.01.2026.

.

בכבוד רב,

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

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



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

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net