תאריך : 04 בפברואר 2026
מספר מינוי : 1739-2025
מספרנו : 341-1739-2025

לכבוד

רייסדור בניה בע"מ - המבקשת
ע"י מר אמיר פישלר, שמאי מקרקעין
דוא"ל amir@netivot-yetzira.com

הוועדה המקומית לתו"ב ראש העין - המשיבה
ע"י מר אורי צברי, שמאי מקרקעין
דוא"ל oryts@012.net.il

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה
חלק מחלקה 9 בגוש 5499 מגרש מספר 109 עפ"י תכנית 418-0195958
רחוב משה לוי 14-18, שכונת פסגות אפק , מתחם C, ראש העין

1. מטרת ההחלטה

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

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

2. דיון מקצועי

בתאריך 16.11.2025 קיימתי דיון באמצעות היוועדות חזותית. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. מועד קובע

גורם ההשבחה	מועד קובע[1]
הקלה	18.05.2023
תכנית 418-1127646	15.07.2023

4. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 26.09.2025.

5. פרטי הנכס

גוש	:	5499.
חלקה	:	9.
מגרש בתכנית 418-0195958	:	109.
שטח המגרש	:	3,488 מ"ר.
מהות הנכס	:	מגרש לבניה רוויה למגורים.
מיקום	:	רחוב משה לוי 14-18, שכונת פסגות אפק, מתחם C, ראש העין.

[1] המועד הקובע הינו - יום תחילת תוכנית או אישור הקלה או שימוש חורג. בהתאם לסעיף 119(א) לחוק התו"ב התשכ"ה- 1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".

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

6. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון ממוקם בשכונת פסגות אפק (מתחם C), בחלקה הדרום מזרחי של ראש העין.

למגרש צורה רגולרית דמויית מלבן, עם חזית צפון מזרחית באורך של כ- 111 מ', הפונה לרחוב משה לוי, וחזית מזרחית באורך כ- 31 מ', הפונה לרח' חיים חפר.

מתחם C נמצא בהליכי פיתוח, ומאופיין בבנייני מגורים בהליכי בניה שונים ומגרשים ריקים לבניה רוויה.

על המגרש מתוכננת הקמת 3 בנייני מגורים בני 5 קומות, מעל קומות קרקע למגורים ושתי קומות מרתף משותפות עם מגרש 300 הצמוד מדרום, סה"כ 46 יח"ד.

במועד הביקור הבניינים בשלבי בניה (גמר שלד).

7. המצב התכנוני

7.1. מצב תכנוני קודם - תכנית 418-0195958 (מתחם C צפון רנ/250/ב)

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7363 מיום 27.10.2016.

מטרת התכנית - הקמת מתחם מגורים בשילוב מסחר, מוסדות ציבור ושטחים פתוחים, תוך הגדלת צפיפות המגורים.

התכנית מסמנת את הנכס הנדון כמגרש מספר 109 בשטח 3,488 מ"ר, ביעוד מגורים ג', לגביו נקבעו עיקרי ההוראות כמפורט:

- שטח עיקרי מעל כניסה קובעת: 4,812 מ"ר. מתוך השטח העיקרי, 12 מ"ר בממוצע לכל יח"ד מיועדים עבור מרפסת מקורה בלבד (לא כולל גזוזטרא הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין). לא ניתן יהיה להמיר שטח זה לשטח עיקרי למגורים או לשטחי שירות).
- שטח שירות מעל כניסה קובעת: 2,521 מ"ר.
- שטח עיקרי מתחת לכניסה קובעת: 570 מ"ר. ניתן לנייד שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת וההפך, בהיקף של עד 5% מהשטח העיקרי הכולל.
- שטח שירות מתחת כניסה קובעת: 3,141 מ"ר.
- מחסנים: המחסנים יבנו בקומת המרתף ו/או בקומת הקרקע ו/או בקומות דירות המגורים, אך עם כניסה נפרדת. לא יותר איחוד שטח המחסן עם שטחי הדירות. שטח המחסן לא יעלה על 7 מ"ר בממוצע ליח"ד.
- תכסית: 60%.
- מספר יח"ד: 46. מתוך סך יחידות המגורים, יש להקצות 20% לטובת יח"ד קטנות, ששטחן הכולל לא יעלה על 80 מ"ר (כל השטח המותר לבניה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטחי הממ"ד ושטחי השירות. לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות פתוחות ו/או מחסנים ו/או חניות מקורות וכדומה).
- מספר קומות מעל כניסה קובעת: 6.
- מספר קומות מתחת כניסה קובעת: 2.
- קווי בניין: בהתאם לתשריט. יותרו מרתפים עד גבול המגרש. המרתף לא יבלוט מעל פני השטח.

- חניה: במגרשים המיועדים למגורים, החניה תהיה תת קרקעית בלבד. לשימושי מגורים, יוקצו 1.5 - 2 מקומות חניה לכל יח"ד, כפי שיקבע בתכנית "בינוי לביצוע" לכל המתחם.

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

לשאר השימושים, החניה תהיה עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה.
במגרשים להם מסעה משותפת המהווה כניסה ויציאה מהחניה, תרשם זיקת הנאה משותפת לשני המגרשים בשטח המסעה בלבד.
לתכנית קיים נספח תנועה מנחה, לפיו תקן החניה למגורים במגרש 109 הוא 1:1.8.
בנוסף, רשום בנספח התנועה כי סה"כ שטח החניה במגרש הוא 3,320 מ"ר, בהתחשב בשטח של 40 מ"ר לחניה.

7.2. <u>מצב תכנוני חדש - תכנית 418-1127646 "מתחם C תוספת שטחי שירות בתת הקרקע"</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11441 מיום 25.06.2023, ובעיתונות מיום 30.06.2023.

מטרת התכנית - תוספת שטחי שירות תת-קרקעיים במתחם C.

התכנית כוללת הוראות להוספת שטחי שירות בתת-הקרקע, לטובת חניה ושטחי שירות אחרים.

בהתאם להוראות התכנית, שטח השירות התת קרקעי במגרש 109 הוא 3,569 מ"ר (במקום 3,141 מ"ר במצב קודם), והוא יכול לשמש עבור:

- שטח תת קרקעי לחנית רכב פרטי, באופן שלא יעלה על 35 מ"ר למקום חניה אחד.
- שטח תת קרקעי לחנית רכב תפעולי, באופן שלא יעלה על 45 מ"ר למקום חניה אחד.
- שטחי שירות תת קרקעיים עבור חדרי אשפה / דחסניות, עד 35 מ"ר.

בנוסף, התכנית מאפשרת לנייד שטחים כמפורט:

- ניוד שטחי שירות תת קרקעיים בין מגרשים סמוכים המהווים מתחם תכנוני אחד.
- ניוד שטח עיקרי ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת עד 750 מ"ר.
- עבור מגרש 109, התכנית קובעת כי ניתן לנייד שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת, בהיקף של עד 5% מהשטח העיקרי הכולל.

8. <u>רישוי</u>

הוגשה בקשה להיתר מספר 20221249/1 (המימוש הנדון) להקמת 3 בניינים, 5 קומות מגורים וקומת קרקע למגורים, 2 קומות מתחת לקרקע למגורים, חניה, אחסנה ומתקנים טכניים. 46 יח"ד + הקמת צובר גז. מבוקשת חניה משותפת על מגרש 300.

הבקשה כוללת הקלה להעברת כל שטח הבניה העיקרי שמתחת לכניסה הקובעת, אל מעל הכניסה הקובעת.

הבקשה כוללת ניוד שטחי שירות תת קרקעיים בין מגרשים סמוכים המהווים מתחם תכנוני אחד. מבוקש לנייד 1,362.31 מ"ר ממגרש 300 למגרש 109 מתוך 4,902 מ"ר המותרים, בהתאם להוראות תכנית 418-1127646 (המופקדת).

ועדת המשנה לתכנון ובניה, בישיבתה מספר 2023009 מתאריך 18.05.2023, דנה בבקשה והחליטה לאשרה.

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

להלן פירוט שטחי הבניה המבוקשים, בהתאם להיתר בניה מספר 20221249 מיום 24.12.2023:

שטח עיקרי (מ"ר)					שטחי שירות (מ"ר)							
קומה	מגורים	מרפסת	ממ"ד	סה"כ	ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מערכות טכניות	חניה	בליטות	אחסנה	סה"כ
מרתף 2-						115.51			2,263.79			2,379.30
מרתף 1-						105.87		2.87	2,222.57		49.81	2,381.12
קרקע	820.82		1.60	822.42	97.58	225.63	37.17	30.32		57.64		448.34
1	873.49	137.55	1.80	1,012.84	122.06	89.41		7.83				219.30
2	873.29	137.55	2.00	1,012.84	122.03	89.41		7.83				219.27
3	857.28	147.03	1.52	1,005.83	97.44	83.13		7.83				188.40
4	804.66	92.31	1.70	898.67	73.32	81.31		7.83				162.46
5	584.81	19.51	0.72	605.04	49	81.99		7.83				138.82
6						28.08		10.80				38.88
סה"כ עילי	4,814.35	533.95	9.34	5,357.64	561.43	678.96	37.17	80.27		57.64		1,415.47
סה"כ תת קרקעי						221.38		2.87	4,486.36		49.81	4,760.42
סה"כ המבנה	4,814.35	533.95	9.34	5,357.64	561.43	900.34	37.17	83.14	4,486.36	57.64	49.81	6,175.89

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

9. הזכויות בנכס

9.1. חוזה הבניה

הוצג בפני חוזה בניה והשלמת פיתוח שנחתם ביום 04.11.2019, בין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות מורשי החתימה במשרד הבינוי והשיכון (להלן "המשרד"), לבין רייסדור יזמות בע"מ (להלן "היזם").

במסגרת זכיית היזם במכרז מספר מר/508/2018 לבניית 173 יח"ד, כולל 9 יח"ד לדיור ציבורי ומסחר במתחם 43362 (להלן "המתחם") בראש העין, נקבע כתנאי מוקדם להקצאת המתחם ליזם וכתנאי מוקדם לחתימה על חוזה חכירה של רמ"י עם היזם, כי על היזם להתקשר בחוזה זה עם המשרד ולהתחייב כלפיו בכל ההתחייבויות המפורטות בו.
בהתאם לתנאי המכרז, היזם מתחייב:

- לבנות 112 מיחידות הדיור בהן זכה, כדירות מחיר למשתכן, ולמוכרן לתושבי ישראל חסרי דיור, אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירת מחיר למשתכן ו/או למשפרי דיור. בנוסף חייב היזם לבנות 52 יח"ד נוספות שלא במחיר למשתכן (יח' במחיר שוק).
- לבנות 9 מיחידות הדיור בהן זכה כדירות לטובת דיור ציבורי, להעבירן ללא תמורה למדינת ישראל, משרד הבינוי והשיכון, ולרשמן על שם מדינת ישראל, משרד הבינוי והשיכון.
- לבצע את הפיתוח הצמוד ליחידות הדיור והמסחר שיבנה במתחם.
- לשלם למשרד את המחיר בגין ביצוע עבודות הפיתוח הכללי שבוצעו ו/או יבוצעו ע"י הרשות המקומית ובמימון המשרד, ולשלם למשרד את התשלום בגין הקמת מבני ציבור, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל הנוגעות לעניין. בהתאם לחוזה, התמורה שנקבעה בגין הפיתוח שלעיל, כולל העמסות בגין הקמת מבני ציבור הוא 46,120,946 ₪, כאשר סכום זה הנו סופי וכולל הצמדה למדד תשומות הבניה למגורים. היזם לא יוסיף מע"מ על סכום זה.

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

ככל שתאושר ע"י גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר, במסגרתה יגדל מספר יח"ד שניתן לבנות במקרקעין עפ"י התכניות הקיימות, היזם רשאי למכור 30% מסך יח"ד שיתווספו עקב ההקלה, שלא במסגרת מחיר למשתכן.

<u>לוחות זמנים</u>

היזם מתחייב לעמוד בלוחות הזמנים כמפורט:

- תוך 90 יום מהמועד הקובע[2] - לחתום על חוזה זה, להמציא ערבות בנקאית, לשלם את מלוא התמורה למשרד, לחתום על חוזה התשתית ולהמציא אותו לרשות המקומית, להשלים את מלוא התמורה המופחתת על הקרקע, לחתום על חוזה החכירה ולהמציא אותו לרמ"י.
- תוך 18 חודשים מהמועד הקובע - שלב בניה 05 (מסירת המגרש ליזם, בכפוף להמצאת נספח ביטוח ע"י היזם).
- תוך 21 חודשים מהמועד הקובע - לסיים ביצוע שלב בניה 06 (גמר ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לביצוע ע"י היזם).
- תוך 42 חודשים מהמועד הקובע - לסיים ביצוע שלב בניה 39 (גמר פיסי של כל יחידות הדיור בבניין).
- תוך 44 חודשים מהמועד הקובע - לסיים ביצוע שלב בניה 42 (סיום עבודות הפיתוח הצמוד, לרבות קבלת טופס 4, וכן סיום השלמת עבודות הפיתוח הכללי ומסירתן לרשות המקומית, אם קיימות).

למבנים בגובה של למעלה מ- 29 מ', יתווספו 6 חודשים לשלבי ביצוע הבניה 06, 39 ו- 42.

<u>דירות מחיר למשתכן</u>

- היזם מתחייב לבנות 112 יח"ד במתחם בו זכה כדירות מחיר למשתכן, בהתאם למפרט שאינו נחות מהמפרט המצורף כנספח לחוזה.
- במתחם בו תנאי החוזה מאפשרים מכירה של יח"ד מחיר למשתכן, לצד יח"ד בשוק חופשי, הן מכוח התכנית והן מכוח הקלה, על היזם לבנות ולמכור בכל בניין ובניין במתחם נשוא החוזה, תמהיל מעורב של יח"ד מחיר למשתכן ושוק חופשי, בהתאם ליחס יח"ד מחיר משתכן אל מול שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז. שיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסוים לא יעלה על 1.25 משיעור הדירות בשוק החופשי בכלל המתחם.
תידרש קבלת אישור מראש של המשרד, הן ליח"ד אותן מבקש היזם לשווק ביח"ד במחיר למשתכן והן ליח"ד הנמכרות בשוק החופשי, הכל לפי קביעתו ושיקול דעתו הבלעדי של המשרד.
- מחיר מ"ר דירתי, אשר ישמש לחישוב המחיר המירבי לדירת מחיר למשתכן, הינו 8,984 ₪, לא כולל מע"מ.
- מחיר דירת מחיר למשתכן, בתוספת מע"מ לפי שיעורו ביום התשלום, לא יעלה על המחיר המתקבל ממכפלת המחיר למ"ר דירתי שלעיל, בתוצאת סכומם של כל אלה:
  - שטח הדירה.
  - שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה, המוצמדים לדירה, או צירוף שטחיהם, יחושב באופן הבא:

עד לשטח 30 מ"ר : מוכפל ב- 30%.
שטח בין 31 מ"ר ועד 60 מ"ר : מוכפל ב- 20%.
שטח בין 61 מ"ר ועד 120 מ"ר : מוכפל ב- 10%.
בגין שטח שמעל 121 מ"ר לא תחול גביה כלל.

  - שטח מחסן המוצמד לדירה : מוכפל ב- 40%.

[2] המועד בו החליטה ועדת המכרזים על הזוכה במכרז (05.08.2019).

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

- מספר חניות המוצמדות לדירה, עד מספר מירבי - מוכפל ב- 200% (לכל דירה תוצמד לפחות חניה אחת).

- בבניין רב קומות (לפי הגדרתו בתקנות התכנון והבניה), יחולו מקדמים על מחיר הבסיס:
  - 3 קומות תחתונות בבניין - הפחתה של 1% לכל קומה - קומה ראשונה מעל מפלס הקרקע -3%, קומה שניה מעל מפלס הקרקע -2%, קומה שלישית מעל מפלס הקרקע (או מעל דירת גן) -1%.
  - קומות 4 עד 6 מעל מפלס הקרקע או מעל דירת גן - ללא שינוי ביחס למחיר הבסיס.
  - קומות 7 ומעלה (קומה שביעית מעל מפלס הקרקע או מעל דירת גן) - אחוז נוסף על מחיר הבסיס בכל קומה מעל קומה 7 (לדוגמא: קומה שביעית +1%, קומה שמינית +2%, קומה תשיעית +3%).

- מחיר מ"ר דירתי, יוצמד למדד תשומות הבניה, החל מהמדד שיהיה ידוע במועד קבלת היתר בניה מלא לבניין בו נמצאת הדירה, ועד למדד שיהיה ידוע ביום החתימה על חוזה המכר. היזם רשאי להצמיד את התשלומים הנגזרים מהמחיר האמור, בהתאם לכללים הקבועים בנספח לחוזה הבניה ("הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בן מוכר לרוכש דירה"). היזם לא רשאי לגבות כל תמורה נוספת מרוכש הדירה, מעבר למחיר דירת מחיר למשתכן, למעט שכ"ט עורך דין, בהתאם לתקנות המכר (דירות)(הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה - 2014.

<u>דירות דיור ציבורי</u>

- היזם מתחייב לבנות 9 יח"ד במתחם עבור מדינת ישראל, משרד הבינוי והשיכון, ללא תמורה לטובת דיור ציבורי.
- המשרד יבחר את הדירות שיוקצו לדיור הציבורי, מתוך יחידות מחיר למשתכן במתחם. הליך בחירת הדירות ע"י המשרד יעשה באופן בו יהא פיזור סביר ושווה, ככל הניתן, של דירות לטובת הדיור הציבורי בין הבניינים שבמתחם, כך שבעל בניין יבנו לכל היותר 10% ולא יותר מ- 5 יח"ד.

9.2. <u>חוזה החכירה</u>

הוצג בפני חוזה חכירה מהוון מיום 21.01.2020, לפיו הוחכר חלק מחלקות 9 ו- 11 בגוש 5499, בשטח כולל של כ- 13,018 מ"ר (מגרשים 107, 108, 109, 130, 300 לפי תכנית 418-0195958), לתקופה של 98 שנה, מיום 05.08.2019 ועד 04.08.2117.
מטרת החכירה - 173 יח"ד (מתוכן 9 יח"ד לדיור ציבורי) + מסחר.
קיבולת הבניה - עפ"י תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת החוזה.
התמורה - 8,329,483 ₪.

9.3. <u>אישור על רישום זכויות בנכס</u>

הוצג בפני אישור על רישום זכות בנכס, שניתן ע"י רשות מקרקעי ישראל ביום 20.11.2024, לפיו הנכס בשטח 13,028 מ"ר (מגרשים 107, 108, 109, 130, 300 לפי תכנית 418-0195958), רשום על שם רייסדור יזמות בע"מ, בהתאם להסכם חכירה מהוון עד לתאריך 04.08.2117.

9.4. <u>טופס ג'4</u>

הוצג בפני טופס ג'4 חתום (מיום 23.08.2023) ובו פירוט הדירות שישווקו במתחם (טיפוס דירה, שטח דירה, שטחי מרפסות ומחסנים, מספר חניות), בחלוקה למגרשים, מבנים, קומות, וסוג הדירה (שוק חופשי, מחיר למשתכן, דיור ציבורי).

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

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

10. עיקרי עמדות הצדדים והכרעה

10.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה על-פי שומת המשיבה	ההשבחה על-פי שומת המבקשת
הקלה	18.05.2023	₪ 304,996	₪ 0 (*)
תכנית 418-1127646	10.07.2023	₪ 1,572,410	₪ 0

(*) לחילופין ₪ 25,832.

10.2. הקלה

הבקשה להיתר כוללת הקלה להעברת כל שטח הבניה העיקרי שמתחת לכניסה הקובעת, אל מעל הכניסה הקובעת.

10.2.1. עמדת שמאי המשיבה

- ההקלה מאפשרת לנייד שטח עיקרי מתת הקרקע אל מעל הקרקע, כאשר בהתאם לתכנית החלה במועד הקובע, ניתן לנייד שטח עיקרי מתת הקרקע אל מעל הקרקע, בהיקף של עד 5% מהשטח העיקרי הכולל.
- הובא בחשבון שווי של ₪ 9,300 למ"ר מבונה, בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה לדירות מגורים במתחם C והסביבה, כמפורט:

גו"ח	תאריך	שטח (מ"ר)	מחיר	שווי מ"ר בנוי
5499/23	22/02/2023	124	₪ 3,810,000	₪ 30,726
5611/65	03/03/2023	126	₪ 3,150,000	₪ 25,000
5611/15	20/04/2023	118	₪ 3,075,000	₪ 26,059
5611/68	07/06/2023	110	₪ 2,875,000	₪ 26,136
5611/23	14/08/2023	120	₪ 3,060,000	₪ 25,500
שווי מ"ר בנוי ממוצע				₪ 26,684
בנכוי מע"מ (17%)				₪ 22,807
בניכוי רווח יזמי (18%)				₪ 19,328
עלות בניה (*)				₪ 10,000
שווי מ"ר מבונה				₪ 9,328
שווי מ"ר מבונה במעוגל				**₪ 9,300**

(*) בהתאם למחירון דקל לחודש אוגוסט 2023, עלות בניה ישירה למ"ר עילי הכולל שטח עיקרי + ממ"ד + חדר מדרגות + מחסן (בבניין בן 3-8 קומות) עומדת על כ- 5,720 ₪. עלות למרתפים כ- 2,700 ₪ למ"ר. בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 20%, מתקבלת עלות בניה בסך 10,000 ₪ למ"ר בנוי דירתי.

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

- תחשיב ההשבחה:

תיאור	ערך
שטח עיקרי מותר לבניה (מעל הכניסה הקובעת)	4,812 מ״ר
שטח עיקרי מותר לבניה (מתחת לכניסה הקובעת)	570 מ״ר
סה״כ שטח עיקרי מותר לבניה	5,382 מ״ר
שטח עיקרי עילי מבוקש בהתאם לתכנית הבקשה להיתר	5,357.84 מ״ר
סה״כ שטח מנויד	545.84 מ״ר
שטח המותר לניוד עפ״י תכנית 418-1127646 (5% מהשטח העיקרי)	210.60 מ״ר
סה״כ שטח מנויד במסגרת ההקלה	**335.24 מ״ר**
שיעור הדירות שאינן נמכרות במסלול מחיר למשתכן בהתאם לטופס 4ג׳ (*)	32.61%
שווי מ״ר מבונה	₪ 9,300
מקדם השבחה לניוד שטח מתת הקרקע למעל הכניסה הקובעת	0.30
השבחה	**₪ 304,996**

(*) 15 יח״ד מתוך 46 יח״ד. שומת היטל ההשבחה נערכה רק עבור הדירות המיועדות להימכר בשוק החופשי ולא במסלול מחיר למשתכן. בהתאם לטופס ג׳4, מחיר מ״ר כולל מע״מ וללא הצמדה הוא 10,511.28 ₪, כאשר בהתחשב בעלות בנייה, מע״מ ורווח יזמי, נותרת יתרת שווי זניחה לקרקע.

10.2.2. <u>עמדת שמאי המבקשת</u>

- בשומת הוועדה קיימת טעות סופר. השטח שניתן לניוד במגרש 109 הינו 269.1 מ״ר (5% X 5,382 מ״ר), ולפיכך השטח המנויד היה צריך להיות 276.59 מ״ר ולא 335.24 מ״ר, כפי שנרשם בטעות.
- הוועדה המקומית נקטה במקרה הנדון בפרשנות אחרת בנוגע לניוד השטחים, מזו שנקטה ביחס ליתר המגרשים בסביבה. כך לדוגמא, בחיוב למגרשים 106, 110 ו- 113, הדומים למגרש הנדון בנתוניהם, לא חויבה השבחה בגין ניוד זכויות מתת הקרקע לעל הקרקע, כפי שעולה מהשומות המכריעות של מר ארז כהן שנערכו למגרשים. יתרה מכך, עיון בהחלטות הוועדה במגרשים אלה מלמד שהוועדה סבורה כי לאור הוראות התב״ע, ניתן לנייד שטחים עיקריים מתת הקרקע לעל הקרקע, מעבר ל- 5% שהובא בחשבון בשומת הוועדה למגרש 109.
- לחילופין, ככל שהטענה שלעיל לא תתקבל, יש לחשב את ההשבחה באופן שונה מזה שחושב ע״י הוועדה, כמפורט:

- השטח המנויד אל מעל הקרקע (276.59 מ״ר), יכול להיכלל כולו בקומה 1-, ומאחר שמדובר במגרש שאינו מישורי, הדירות בקומה 1- יכולות להבנות כדירות עם חזיתות פתוחות ולא ״קבורות״ מתחת לקרקע. בהתאם לכך, העלאת השטח אל מעל מפלס הקרקע, כמוה כתוספת קומות ביחס לאותם שטחים. בבניין 6 קומות מגורים, כך שהקומה הממוצעת היא קומה 3.5. לפיכך, ניוד שטח של 276.59 מ״ר מעלה אותו מקומה 1- לקומה 3.5, כך שמדובר בתוספת של 4.5 קומות. ככל שתובא בחשבון תוספת של 1% לכל קומה[3], מתקבלת השבחה בשיעור 4.5% ביחס לדירות של השוק החופשי (דירות דיור ציבורי ודירות מחיר למשתכן אינן נהנות מתוספת קומות זו).

[3] לדוגמא: שומות מכריעות של מר אלי כהן (גו״ח 7101/8) ומר גיא צדיק (גוש 4240 חלקות 1, 2, 9, 10, 20).

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

- אחוז הדירות בשוק החופשי הינו כמפורט:

סוג דירות		כמות יח"ד	חלק יחסי
דירות מחיר למשתכן		31	0.674
דירות דיור ציבורי		2	0.043
דירות שוק חופשי		**13**	**0.283**
סה"כ		46	1.000

- הובא בחשבון שווי של 7,340 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על הנתונים הבאים:
  - שלוש שומות מכריעות של מר ארז כהן (מגרשים 110-114, מגרשים 133 ו- 301, מגרשים 105, 106, 129), בהן נקבע שווי של 7,500 ₪ למ"ר מבונה למגורים בשוק החופשי, למועדים קובעים 23.04.2023 ו- 03.07.2023.
  - עסקאות מכר דירות בשכונה, בסמוך למועד הקובע, לפיהן שווי ממוצע 24.101 ₪ למ"ר בנוי, ולאחר חילוץ[4] מתקבל 7,170 ₪ למ"ר מבונה.
  - שקלול הנתונים:

מקור הנתונים	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
שומות מכריעות	7,500 ₪	0.50	3,750 ₪
חילוץ מעסקאות מכר דירות	7,170 ₪	0.50	3,585 ₪
שווי מ"ר מבונה ממוצע (במעוגל)			**7,340** ₪

- סה"כ השטח המנויד (מושבח) הינו כמפורט:

סה"כ שטח עיקרי עילי בהיתר	5,357.84 מ"ר
שטח עילי בתב"ע	4,812 מ"ר
שטח מותר בניוד	269.1 מ"ר
יתרה מושבחת	**276.74 מ"ר**

- תחשיב ההשבחה:

סה"כ שטח מנויד	276.74 מ"ר
אחוז דירות בשוק החופשי	28.30%
מקדם השבחה	0.045
שווי מ"ר מבונה	7,340 ₪
השבחה	**25,832** ₪

10.2.3. <u>תגובת שומת המשיבה לשומת המבקשת</u>

נקודת ההנחה היא כי יזם לא יגיש בקשה להקלה שאינה מיטיבה עמו. ניוד שטחים תת קרקעיים לעיליים משביחה את שווים, מכיוון ששטחים אלה נהנים מאלמנטים טובים יותר של אור ואוורור, כך שמדובר בשיפור תכנוני. מעבר לכך, הניוד טומן בחובו חיסכון בעלויות בניה. שמאי המשיבה הפנה לשומות מכריעות בהן נקבע כי קיימת השבחה לניוד שטח מתת הקרקע למעל הקרקע:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	שיעור ההשבחה
עומר סרחאן	6369/332	0.20 עבור מועדון דיירים
ארז כהן	6369/309	עלות נחסכת של 2,000 ₪ למ"ר
ארז כהן	3174/10	0.30
גבע בלטר	5640/6,30	0.25
שושי שרביט שפירא	5640/6	0.50
לבנה אשד	5294/45	0.40

[4] בניכוי מע"מ 17%, רווח יזמי 20% ועלות בניה של 10,000 ₪ למ"ר.

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

10.2.4 <u>הכרעה</u>

ההקלה שבנדון מאפשרת ניוד כל שטח הבניה העיקרי שמתחת לכניסה הקובעת, אל מעל הכניסה הקובעת, כאשר בהתאם להוראות תכנית 418-0195958 (מצב קודם), הניוד מוגבל לעד 5% מהשטח העיקרי הכולל.

להלן התייחסותי והכרעתי בסוגיות השונות:

<u>אי חיוב השבחה בגין ההקלה בשומות השבחה קודמות של הוועדה המקומית</u>
איני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי העובדה שהוועדה לא גבתה השבחה במקרים קודמים מעידה על היעדר השבחה.
עמדתי הינה כי יש לבחון האם חלה עלייה בשווי המקרקעין הנובעת מקשר סיבתי ישיר עם אישורה של ההקלה.

<u>אופן חישוב ההשבחה</u>
שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה במקדם 0.30 לשטח העיקרי שנויד, בהתבסס על שומות מכריעות.
שמאי המבקשת טוען כי המגרש אינו מישורי, ולכן שטח עיקרי בקומה 1- התאפשר בבניה עם חזיתות פתוחות ולא "קבורות" מתחת לקרקע. בהתאם לכך, ניתן לראות בניוד שאושר כניוד שטח בין קומות (מקומה 1- לקומה ממוצעת 3.5), עבורו יש להביא בחשבון מקדם השבחה של 0.045 (תוספת של 4.5 קומות לשטח שנויד, לפי מקדם השבחה של 1% לקומה).
תכנית 418-0195958 קובעת כי, המרתף לא יבלוט מעל פני השטח. בנוסף, בהתאם לנספח ג'1 (מפרטי מחייב) בחוברת מכרז רמ"י לפרויקט, נקבע כי לא תתוכנן דירה אשר כולה או יותר משליש שטחה במרתף, וכי יותר מרתף דירתי שהגישה אליו בלעדית משטח הדירה.
בהתאם להוראות המכרז כאמור, ניתן היה לממש את שטחי הבניה העיקריים התת קרקעיים, כמרתף המהווה חלק מדירה, שלפחות 2/3 משטחה יבנו כשטח על קרקעי. בהתאם לכך, איני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי יש לראות בהשבחה כניוד בין קומות על קרקעיות.
במקרה הנדון, העברת השטח העיקרי ממפלס המרתף, שהבלטתו מעל פני הקרקע אסורה בהוראות התכנית, אל מעל פני הקרקע, יוצרת השבחה, עקב עליית שוויו של השטח שנויד, הנהנה משיפור אור, אוורור ונוף.
לאור האמור, אני מקבל כראוי את מקדם ההשבחה בשיעור 0.30 שהביא בחשבון שמאי המשיבה, המשקף מקדם שווי 0.70 לשטח העיקרי במרתף במצב הקודם (כפי שקבעתי במקרה דומה בגו"ח 5642/71) ומקדם שווי 1.0 לשטח עיקרי עילי ממוצע במצב חדש.

<u>יחוס ההשבחה לדירות השוק החופשי</u>
- הצדדים מסכימים כי יש להביא בחשבון חלק יחסי של ההשבחה, בהתאם לחלקן של דירות השוק החופשי מסך הדירות במגרש, שכן לדירות מחיר למשתכן נקבע שווי קבוע, שאינו מושפע מההקלה. אני מקבל את הסכמת הצדדים כסבירה.
- הצדדים מסכימים כי יש לבטא את החלק היחסי של דירות השוק החופשי מסך הדירות, בהתאם למספרן מסך הדירות במגרש (36 דירות). שמאי המשיבה טוען כי מספר דירות השוק החופשי הוא 15 ושמאי המבקשת טוען כי מספר דירות השוק החופשי הוא 13.

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

- בהתאם לטופס ג'4 שנמסר לי, מספר הדירות הנמכרות בשוק החופשי במגרש 109 הוא 13 מתוך 46 יח"ד במגרש. יחד עם זאת, מאחר וההשבחה מחושבת ביחידות/שווי מ"ר מבונה, נכון יותר לחשבה בהתאם ליחס שטח הדירות במגרש. בהתאם לטופס ג'4, יחס השטח (עיקרי ללא ממ"ד) במגרש 109, בין דירות השוק החופשי לכלל הדירות, הינו בשיעור של כ- 34%, כך שההשבחה עבור דירות השוק החופשי תובא בחשבון בשיעור זה מסך ההשבחה.

<u>השטח העיקרי שנויד במסגרת ההקלה</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון כי השטח העיקרי שנויד במסגרת ההקלה והמימוש בהיתר (מעבר לניוד 5% מהשטח העיקרי המותר עפ"י התב"ע) הוא 335.24 מ"ר. שמאי המבקשת טוען כי בשומת המשיבה נפלה טעות סופר וכי יש להביא בחשבון שהשטח שנויד הוא 276.74 מ"ר.

אני מקבל את טענת שמאי המבקשת. סך השטח העיקרי העילי בבקשה להיתר (5,357.64 מ"ר), בהפחתת השטח העיקרי העילי המותר בתב"ע (4,812 מ"ר) הוא 545.64 מ"ר. משטח זה יש להפחית את השטח המותר לניוד עפ"י התב"ע (5% מסך השטח העיקרי)[5], כך שהשטח שנויד מכח ההקלה הוא 276.54 מ"ר.

<u>ערכי שווי</u>

- שמאי הצדדים התבססו על מחירי מכירת דירות בשכונה והעריכו את השווי למ"ר מבונה בגישת החילוץ. שמאי המשיבה העריך שווי מ"ר בנוי ממוצע של 26,684 ₪, ממנו חילץ מע"מ (17%), רווח יזמי בשיעור של 18% ועלות בניה בסך 10,000 ₪, כך שמתקבל שווי בסך 9,300 ₪ למ"ר מבונה.

שמאי המבקשת העריך שווי מ"ר בנוי ממוצע של 24,101 ₪, ממנו חילץ מע"מ (17%), רווח יזמי בשיעור של 20% ועלות בניה בסך 10,000 ₪, כך שמתקבל שווי בסך 7,170 ₪ למ"ר מבונה. בנוסף, שמאי המבקשת התבסס גם על שומות מכריעות של מר ארז כהן למגרשים בסביבה, למועדים קובעים בשנת 2023, בהן נקבע שווי בסך 7,500 ₪ למ"ר מבונה, כך שהביא בחשבון שווי משוקלל בסך 7,340 ₪ למ"ר מבונה.

- עפ"י טופס ג'4, עולה כי השטח הדירתי הממוצע בדירות השוק החופשי במגרש 109, הוא כ- 144 מ"ר.

לצורך הערכת השווי, בחנתי עסקאות לדירות מגורים רלוונטיות בסביבת הנכס (מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים), כדלקמן:

גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח (מ"ר)	שווי מ"ר בנוי
5499/23	25/01/2023	₪ 3,850,000	2022	131	₪ 29,389
5499/9	09/02/2023	₪ 3,585,000	2022	148	₪ 24,223
5499/9	16/02/2023	₪ 3,600,000	2022	148	₪ 24,324
5499/9	26/02/2023	₪ 3,630,000	2022	148	₪ 24,527
5499/9	02/03/2023	₪ 3,630,000	2022	148	₪ 24,527
5499/23	05/03/2023	₪ 3,650,000	2022	148	₪ 24,662
5499/9	26/06/2023	₪ 3,100,000	2022	132	₪ 23,485
5499/9	19/09/2023	₪ 3,310,000	2022	134	₪ 24,701
5499/9	26/12/2023	₪ 3,640,000	2022	148	₪ 24,595

[5] 269.10 מ"ר = 5% X (570 מ"ר עיקרי תת"ק עפ"י תב"ע+ 4,812 מ"ר עיקרי עילי עפ"י תב"ע).

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

גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח (מ"ר)	שווי מ"ר בנוי
5499/9	15/01/2024	₪ 3,445,000	2022	134	₪ 25,709
5499/23	29/01/2024	₪ 3,620,000	2022	148	₪ 24,459
5499/11	25/02/2024	₪ 3,250,000	2023	145	₪ 22,414
ממוצע	09/07/2023				₪ 24,751
בניכוי מע"מ (17%)					₪ 21,155
בניכוי רווח יזמי (18%)[6]					₪ 17,928
עלות בניה[7]					₪ 10,000
שווי מ"ר מבונה					₪ 7,928
שווי מ"ר מבונה במעוגל					**₪ 8,000**

תחשיב ההשבחה

סה"כ שטח מנויד	276.54 מ"ר
מקדם השבחה	0.30
שיעור שטח דירות שוק חופשי	0.34
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,000
ההשבחה	**₪ 225,656**
היטל ההשבחה	**₪ 112,828**

[6] כבשומת המשיבה, זאת בהתחשב באופי הפרוייקט, שהינו מעורב לדירות שוק חופשי ומחיר למשתכן.
[7] כבשומות הצדדים, ולאחר שמצאתיה כראויה.

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

10.3 תכנית 418-1127646

התכנית כוללת הוראות לתוספת שטחי שירות תת קרקעיים עד לסך של 3,569 מ״ר, במקום 3,141 מ״ר במצב קודם. תוספת השטח התת קרקעי תותר לטובת חניה ושטחי שרות אחרים.

10.3.1 עמדת שמאי המשיבה

- במצב קודם, בהתאם לתכנית 418-0195958, ניתן היה לבנות שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, בהיקף 3,141 מ״ר, כאשר נקבע שהחניה תהיה תת קרקעית בלבד. מאחר שהעירייה חייבה תקן חניה של 1.8 חניות לכל דירה, ובהתאם לשטח של 40 מ״ר לחניה ויחוס כל שטח המרתף לחניה, ניתן היה לבנות 43 יח״ד[8], כך ששטח דירה בממוצע 125 מ״ר[9].
במצב חדש מבוקשת הקמת 46 יח״ד ושטח דירה בממוצע הוא כ- 117 מ״ר[10].
הקטנת שטח דירה ממוצעת ב- 8 מ״ר, מביא לצמצום שוליות והשבחה.
גישת חישוב ההשבחה כאמור הינה גישה מקילה, שכן מביאה בחשבון את כל שטח המרתף כשטח חניה.
- ככל שלא הייתה מאושרת תכנית זו, ניתן היה להקים את החניון על חשבון שטח עיקרי עילי שהתכנית מאפשרת ניודו. בהתאם לכך, התכנית שחררה למעשה שטחים עיקריים שנדרש היה לנייד לתת הקרקע. על הצד המקל, ההשבחה חושבה בשל ביטול שוליות, בהתייחס למספר יחידות הדיור שניתן היה לנצל במצב קודם, במסגרת מספר מקומות החניה שניתן היה להתיר במרתף במצב קודם.
ערב אישור התכנית הנדונה, היה ידוע כי הוועדה המקומית חייבה חניה של 1.8 מקומות חניה לכל יח״ד. הטווח שנקבע בתכנית הקודמת אינו רלוונטי למועד הקובע, מאחר שהוועדה המקומית קבעה תקן מחייב לפי אותה תכנית.
בהתאם למידע שנמסר מהוועדה המקומית, אין אפשרות לאשר תשלום קרן חניה בבניה חדשה ויש חובה לפתרון חניה בתחום המגרש. הנכס מהווה פרויקט חדש, ולכן אין אפשרות לאשר בו קרן חניה בשני מצבי התכנון.
- במצב קודם, הובא בחשבון שווי של 8,400 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר דירות בשטח ממוצע של כ- 125 מ״ר, בסביבת הנכס, כמפורט:

גו״ח	תאריך	שטח (מ״ר)	מחיר	שווי מ״ר בנוי
5581/132	18/07/2023	129	₪ 3,100,000	₪ 24,031
5611/65	03/03/2023	126	₪ 3,150,000	₪ 25,000
5611/75	30/09/2022	125	₪ 3,030,000	₪ 24,240
24201/1	06/04/2022	125	₪ 3,520,000	₪ 28,160
שווי מ״ר בנוי ממוצע				₪ 25,358
בנכוי מע״מ (17%)				₪ 21,673
בניכוי רווח יזמי (18%)				₪ 18,367
עלות בניה				₪ 10,000
שווי מ״ר מבונה				₪ 8,367
שווי מ״ר מבונה במעוגל				**₪ 8,400**

[8] 43 יח״ד = (40 מ״ר X 1.8) / 3,141 מ״ר.
[9] 125 מ״ר = 43 יח״ד / 5,382 מ״ר.
[10] 117 מ״ר = 46 יח״ד / 5,382 מ״ר.

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

- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם	
תאור	**ערך**
סה"כ שטח עיקרי מבוקש	5,357.84 מ"ר
שיעור הדירות שאינן במסלול מחיר למשתכן (*)	32.61%
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,400
שווי מצב חדש	₪ 14,675,823
מצב חדש	
תאור	**ערך**
סה"כ שטח עיקרי מבוקש	5,357.84 מ"ר
שיעור הדירות שאינן במסלול מחיר למשתכן (*)	32.61%
שווי מ"ר מבונה	₪ 9,300
שווי מצב חדש	₪ 16,284,232
השבחה	**₪ 1,572,410**

(*) 15 יח"ד מתוך 46 יח"ד. שומת היטל ההשבחה נערכה רק עבור הדירות המיועדות להימכר בשוק החופשי ולשתי דירות המיועדות לדיור ציבורי. בהתאם לטופס 4ג', מחיר מ"ר כולל מע"מ וללא הצמדה הוא 10,511.28 ₪. בניכוי עלות בנייה, מע"מ ורווח יזמי, נותרת יתרת שווי זניחה לקרקע.

10.3.2. <u>עמדת שמאי המבקשת</u>

- מטרת תכנית 418-1127646 הינה תוספת שטחי שירות תת קרקעיים במתחם C, לטובת חניה, בשל חוסר בשטחים אלה.
- המחסור נגרם כתוצאה מסתירה בין תקנון תכנית 418-0195958 בנושא שטחי הבניה בתת הקרקע, הקובע כי לשימושי מגורים יוקצו 1.5-2 מקומות חניה לכל יח"ד, כפי שיקבע בתכנית "בינוי לביצוע" לכל המתחם ולשאר השימושים (בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה), לבין נספח התנועה המנחה שקבע תקן של 1.8 מקומות חניה לכל יח"ד ומקום חניה אחד לכל 25 מ"ר מסחר. נספח התנועה מפרט גם את שטחי החניה בכל מגרש, המחושבים לפי שטח של 40 מ"ר למקום חניה פרטי ו- 150 מ"ר לכל מקום חניה תפעולי. בהתאם לתקנון התכנית, נספח התנועה הינו נספח מנחה, ולכן האמור בתקנות התכנית גובר על הנספח. האמור חשוב במיוחד, שכן ככל ששטח החניה היה מחושב לפי תקן חניה 1:1.5 למגורים ו- 1:50 למסחר, בהתאם לתקן החניה למסחר שבתוקף, היה מתקבל כי השטח התת קרקעי שנקבע בתקנון התכנית, מספיק להקמת מקומות החניה הנדרשים למגרש.
- במסגרת תכנית "בינוי לביצוע" לכלל המתחם, נקבע תקן חניה למגורים 1:1.8, מבלי לבחון האם בכל המגרשים ניתן לספק את כל החניה הנדרשת בחניה קונבנציונלית. הגדלת תקן החניה מעבר ל- 1:1.5 למגורים, מבלי להגדיל בהתאמה את היקף שטחי הבניה בתת הקרקע, הביאה לכך שבחלק מהמגרשים לא ניתן לספק את מלוא פתרון החניה באמצעות חניה קונבנציונלית בתחום השטח התת קרקעי שנקבע בתכנית 418-0195958. החלטה זו (שהתקבלה לאחר שיווק המגרשים), מייקרת את עלות הקמת הבניינים באופן משמעותי, ביחוד כיוון שמרבית הדירות משווקות במסגרת מחיר למשתכן ו/או מיועדות עבור הדיור הציבורי. הגדלת תקן החניה לא מגדילה את הכנסות היזם באופן משמעותי, ולכן הוא נאלץ לספוג את מרבית ההתייקרות בעלויות ההקמה.

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

כתוצאה מכך, נוצר מצב אבסורדי ובלתי נסבל, בו הוועדה המקומית דורשת היטל השבחה בגין תכנית שכל יעודה הוא הגדלת שטחי השירות התת קרקעיים, כדי שיאפשרו לעמוד בתקן החניה המוגדל שהוועדה קבעה. בכך היזם נאלץ לשלם פעמיים בגין טעויות הוועדה המקומית - לשאת בעלויות העודפות להקמת מקומות החניה הנוספים ולשלם היטל השבחה על "השבחה תאורטית" שנוצרה כביכול, עקב אישור התכנית החדשה.
לא יעלה על הדעת שהוועדה המקומית, כרשות ציבורית, תגדיל את תקני החניה, מבלי לספק את שטחי הבניה הנדרשים לצורך עמידה בדרישותיה, ולאחר מכן, כאשר היא מספקת את שטחי הבניה הנדרשים, תדרוש על כך תשלום.
בחינת ההשבחה צריכה להתבצע בהתבסס על עקרון ההתעשרות, כפי שנקבע במספר רב של שומות מכריעות. במקרה הנדון, אין השבחה כתוצאה מהקמת מקומות חניה נוספים, כיוון ששווי מקומות החניה אינו עולה על עלות הקמתם.
בעוד ששטח השירות התת קרקעי בתכנית 418-0195958 הוא 3,141 מ"ר, השטח הרשום בנספח התנועה הוא 3,320 מ"ר.

- החניות שנוספו הינן חניות שניות ליח"ד (חניות עוקבות) ולכן שווין נמוך יותר.
- גובה ההשבחה שנקבע בשומת הוועדה הוא אבסורדי לחלוטין. אם ננתח את כמות המטרים מהם נהנה המגרש בתכנית החדשה, נקבל כי שטח השירות התת קרקעי בבקשה להיתר (4,760.42 מ"ר) בניכוי השטח המנויד ממגרש 300 (1,362.31 מ"ר), משאיר יתרה של 3,398 מ"ר, לעומת 3,141 מ"ר המותרים בתכנית 418-0195958. כלומר, על תוספת שטח שירות תת קרקעי של 257 מ"ר, נקבעה בשומת הוועדה השבחה לתכנית בסך 1,572,410 ₪, המשקפת השבחה של כ- 6,118 ₪ למ"ר שירות תת קרקעי.
- במצב קודם, לאחר הגדלת תקני החניה ע"י הוועדה המקומית, ניתן היה לספק את המחסור בשטחי חניה תת קרקעית, באחת משלושת הדרכים הבאות:
  - תשלום כופר חניה.
  - התקנת מכפילי חניה.
  - ניוד שטחי שירות עיליים לתת הקרקע.

על מנת לבחון באם הוראות התכנית הנדונה השביחו את שווי המגרשים, נערכה השוואה בין שווי הזכויות במצב חדש, לבין שווי הזכויות במצב קודם, בהתחשב בכל אחת מהחלופות שצוינו לעיל, כמפורט:

<u>חלופה 1 - תשלום כופר חניה</u>

- תשלום כופר חניה בראש העין הינו בסך כ- 21,240 ₪ למקום חניה. מצד שני, במצב חדש, עלות הקמת חניה גבוהה משמעותית משווי מקום חניה, במיוחד לאור העובדה שרוב החניות מיועדות לדירות מחיר למשתכן.
- שטח מקום חניה תת קרקעית הינו כ- 40 מ"ר ברוטו, ועלות הבניה הישירה, בהתחשב בהיקף הפרויקט היא 2,950 ₪ למ"ר[11]. בתוספת עלויות כלליות ומימון בשיעור 30% מעלות הבניה, מתקבלת עלות הקמה כוללת של כ- 3,835 ₪ למ"ר ועלות הקמת חניה בסך של כ- 153,400 ₪.

[11] בהתאם למחירון דקל למועד יולי 2023, עלות הקמה בסיסית היא 2,700 ₪ למ"ר, בתוספת קיר דיפון בסך 200 ₪ למ"ר ועלות משאבות ומאגר מים בסך 50 ₪ למ"ר.

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

- להלן תחשיב השטח המתווסף במגרש 109:

שטח בהיתר	4,760.42 מ״ר
שטח בתכנית 418-0195958	3,141.00 מ״ר
יתרה	1,619.42 מ״ר
שטח מנויד ממגרש 130	-1,362.31 מ״ר
תוספת שטח	257.11 מ״ר
כמות חניות (40 מ״ר לחניה)	6.425

- בהתחשב בתמהיל שיווק הדירות במגרש, מתקבל כי שווי ממוצע למקום חניה תת קרקעי הינו בגבולות 26,000 ₪, כמפורט:

סעיף	שווי מקום חניה	כמות יח״ד	חלק יחסי
דירות מחיר למשתכן (*)	17,968 ₪	31	0.674
דירות דיור ציבורי	0 ₪	2	0.043
דירות שוק חופשי (**)	50,000 ₪	13	0.283
שווי ממוצע למקום חניה	**26,239 ₪**	46	1.00

(*) חניה במסגרת מחיר למשתכן נמכרת בהתאמה לשווי של 200% משווי מ״ר בנוי.
(**) עפ״י שומה מכרעת של מר ארז כהן, בה נקבע שווי של 51,000 ₪ למקום חניה, בהתבסס על עסקאות השוואה ונתוני היצע לשכירות מקום חניה.

- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם	
כמות מקומות חניה חסרה	6.425
כופר למקום חניה	21,240 ₪
סה״כ עלות לא מכוסה בגין חניות	136,467 ₪
מצב חדש	
כמות מקומות חניה חסרה	6.425
עלות למקום חניה	153,400 ₪
שווי מקום חניה	26,239 ₪
סה״כ עלות לא מכוסה בגין חניות	817,009 ₪

מאחר והעלות הלא מכוסה בגין מקומות החניה במצב החדש, עולה באופן משמעותי על זו שבמצב קודם, אין כל השבחה לתכנית בחלופה זו.

<u>חלופה 2 - התקנת מכפילי חניה</u>

- בחלופה זו היה צורך בהתקנת מכפילי חניה כדי להסדיר את החניות החסרות. עלות מתקן חניה הינה כ- 80,000 ₪, כאשר תחשיב העלות הלא מכוסה בגין מקומות חניה בחלופה זו הינה כמפורט:

כמות מקומות חניה חסרה	6
עלות מכפיל חניה	80,000 ₪
שווי מקום חניה	26,239 ₪
סה״כ עלות לא מכוסה בגין חניות	322,566 ₪

גם במצב זה, העלות במצב חדש גבוהה משמעותית מהעלות הלא מכוסה במצב קודם (כ- 136,467 ₪), ולכן גם בחלופה זו לא נוצרה השבחה.

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

חלופה 3 - ניוד שטחי שירות עיליים

- העובדה שבמגרש הנדון קיימת יתרת שטחי שירות עיליים לא מנוצלת, כפי שעולה מנתוני הבקשה להיתר, מראה כי שטחי השירות שנוצלו בפרויקט הינם בהיקף קטן מהשטחים המוקנים בתב"ע, באופן שניתן היה לניידם לקומות המרתף לטובת שטחי שירות שונים.
- בבקשה להיתר מנוצלים שטחי שירות עיליים בהיקף 1,415.47 מ"ר, לעומת 2,521 מ"ר שטחי שירות עיליים המותרים לניצול בתב"ע. מכאן יוצא כי שטח המרתף במצב קודם יכול היה להיות מוגדל באמצעות ניוד שטח שירות עילי לשטח תת קרקעי. העובדה שקיימת במגרש יתרת שטחי שירות עיליים לא מנוצלת, מאפשרת את הניוד באופן שאינו משפיע על שווי הזכויות במגרשים. לראיה, גם אם השטחים המבוקשים היו מנוידים לקומת המרתף, עדין הייתה נותרת יתרת זכויות שטחי שירות עיליים לא מנוצלת.
- בשומות ועדה ושומות מכריעות רבות, נקבע כי אין השבחה עקב ניוד שטחי שירות עיליים לתת הקרקע. לחילופין, קיימות דוגמאות רבות למקרים בהם בוצע חיוב בגין ניוד שטח שירות תת קרקעי לעילי. היות שנקבע כי קיימת השבחה עקב ניוד שטח שירות תת קרקעי לעילי, לא ניתן לאחוז במקל בשתי קצותיו ולטעון כי נוצרה השבחה גם עקב ניוד שטח שירות עילי לתת קרקעי. לאור האמור לעיל, גם בחלופה זו לא נוצרה השבחה עקב אישור התכנית הנדונה.
- בתחום התכנית הנדונה, נערכו 3 שומות מכריעות במגרשים שונים[12], לרבות במגרשים סמוכים מאוד ששווקו באותו מכרז בו נכלל המגרש הנדון. בכל השומות המכריעות, ללא יוצא מהכלל, נקבע כי התכנית אינה משביחה. השומות המכריעות כאמור חלוטות, והערר שהוגש ע"י הוועדה בנוגע לחלק מהשומות המכריעות נמחק על ידה בהמלצת ועדת הערר.

10.3.3. תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת

קיום השבחה - עקרון ההתעשרות

- במצב תכנוני קודם, נקבע בהוראות תכנית 418-0195958 (סעיף 6.1) כי לשימושי מגורים יוקצו 1.5-2 מקומות חניה לכל יחידת דיור, כפי שיקבע בתכנית "בינוי לביצוע" לכלל המתחמים, כאשר לשאר השימושים תהיה חניה לפי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה. במועד הקובע לאישור התכנית הנדונה, היה ידוע כי הוועדה המקומית דורשת הקצאת מקומות חניה בהתאם לנספח תנועה וחניה הנלווה לתכנית 418-0195958, בו נקבע מפורשות מפתח של 1.8 חניות עבור כל דירת מגורים ו- 1:25 לכל 1 מ"ר מסחר.
- לא ניתן לטעון טענה תאורטית כי ניתן לבנות לפי מפתח של 1.5 חניות ליח"ד עפ"י תכנית 418-0195958, כאשר זו הגדירה טווח של 1.5-2 מקומות חניה ליח"ד והממוצע הוא 1.8 חניות ליח"ד.
- המפתח של 1.8 מקומות חניה ליח"ד נקבע בכלל היתרי הבניה שנתנו במתחם.
- הוועדה המקומית יזמה את התכנית הנדונה לבקשת היזמים וכחלופה לבקשת הקלה לניוד שטחים מעל הקרקע אל מתחת לקרקע, לצורך עמידה בתקן החניה הנדרש ולמימוש מלוא יחידות הדיור.

[12] ארז כהן (מגרשים 105, 106, 129 בתכנית), ארז כהן (מגרשים 131, 301 בתכנית), ארז כהן (מגרשים 104-110 בתכנית).

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

<u>חלופה 1 - קרן חניה</u>

- מובהר ומודגש כי הוועדה המקומית לא מאפשרת ולא מתירה תשלום לקרן חניה בשכונות חדשות, לא במצב הקודם ולא במצב החדש.
בשכונת פסגות אפק לא אושרה מעולם תכנית בקשה להיתר תשלום קרן חניה. לפיכך, לא ניתן לטעון במצב קודם כי היה מתאפשר תשלום קרן חניה, והאפשרות היחידה הייתה המצאת חניות בתחום המגרש בלבד. עפ"י החוק והפסיקה, יש להוכיח כי ניתן היה לשלם קרן חניה וכי ניתן להקצות חניות. במקרה הנדון, לא ניתן היה לשלם לקרן חניה בשום אופן והמשמעות היחידה כתוצאה מכך היא שלא ניתן היה לממש את מלוא היחידות המותרות. לאור האמור לעיל, מתייתר הדיון בכל יתר הנושאים והתחשיבים בחלופה 1 של המבקשת.
- שמאי המבקשת טוען כי במצב חדש, קיימת עלות לא מכוסה בסך 127,562 ₪ לכל מקום חניה. מאחר שעסקאות מכר לחניות בנויות הן נדירות, יש להביא בחשבון את אומדן שווי החניה משווי הדירה הבנויה ואת השפעת העדר החניה על שווי הדירה. ככל שיובא בחשבון גם השווי העצמאי של החניה וגם מחיר הדירה הנמכרת ללא חניה, לעומת דירה עם חניה, מגיעים למסקנה כי קיימת יתרת שווי משמעותית לקרקע לחניה. יתרה מכך, ערכי השווי שנקבעו, מגלמים שווי חניה וקוזזו מהם עלויות הקמת החניון, כך שהשווי למ"ר מבונה מגלם את כלל מרכיבי המקרקעין ואת העלות העודפת ככל שישנה בגין הקמת החניות.

<u>חלופה 2 - מכפילי חניה</u>

- מבדיקה שנערכה עולה כי לא אושרה התקנת מכפילי חניה בפרויקטים לבנייה בעיר. לא נהוג להקים מתקני חניה ממוכנים בשכונות מגורים חדשות, בעיקר באזורי מגורים פריפריאליים.
- דירות מגורים הכוללות חניות על גבי מתקן גם פחות אטרקטיביות מדירות עם חניות רגילות, וזאת בין היתר בגלל אלמנטים של בטיחות, נוחות ונגישות למקום החניה. בהתאם למחקר דלפי שנערך ע"י לשכת שמאי המקרקעין בשנת 2017, עולה כי שווי חניה תת קרקעית במתקן חניה אוטומטי, נמוך בכ- 25% משווי חניה רגילה בודדת.
- כלל לא ברור אם ניתן היה מבחינה הנדסית, להקים מתקני חניה, בשל מגבלת גבהים והצורך בחפירות נוספות. נראה כי מדובר במשאלת לב, מבלי שנבדקה ישימות פיזית ותכנונית לכך. בכדי שאפשר להתייחס לנושא מכפילי החניה, יש להציג פרוגרמה לבחינת הישימות הכרוכה באלמנטים רבים.

<u>חלופה 3 - ניוד שטחי שירות</u>

שמאי המבקשת צודק כי ניתן היה לנייד שטחי שירות לתת הקרקע, אולם ניוד שכזה מותנה בהליך של אישור הקלה ולא מדובר בזכות מוקנית. התב"ע כן מאפשרת לנייד שטחים עיקריים ללא הקלה, אבל לא שטחי שירות. ככל שהיה מנויד שטח עיקרי, מדובר בפגיעה בשווי הנכס, מאחר ששטח עיקרי שאמור היה להיות מיועד ליח"ד, היה משמש כשטח חניה לצורך ניצול מלוא יחידות הדיור המותרות. יש לציין כי באחד המגרשים החלו בהליך של בקשה להקלות ואף פרסמו את ההקלות, אולם בהחלטת הוועדה דחו את ההקלות בשל התכנית לתוספת שטחי שירות. ככל שהיו מאשרים את ההקלות, היה חל חיוב על ניוד זה שאפשר את ניצול מלוא השטחים.

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

שומות מכריעות של מר ארז כהן

בעקבות השומות המכריעות של מר ארז כהן לתכנית הנדונה, הובהר בדיון בוועדת הערר, כי שומות הוועדה המקומית נערכו בצורה שאינה מתיישרת עם הטענות וההשבחה בפועל, כך שאין מנוס מלתקן את שומות הוועדה הבאות, וכך נעשה. ועדת הערר לא קיבלה החלטה, אלא היתה הסכמה למשוך את הערר, כאשר אין בכך בכדי לדחות את הטיעונים של הוועדה המקומית ו/או את הערר שהוגש.

שווי מקום חניה במועד הקובע

- בשכונת פסגות אפק, קיימת צפיפות מגורים גדולה. באזור קיימת מצוקת חנייה וביקוש למקומות חניה, במיוחד באזור הכולל שטחי מסחר. נחיצות מקומות חניה לציבור המבקרים והדיירים בפרויקט אינה מוטלת בספק.
- העובדה כי אין בנמצא עסקאות של מכר/השכרת חניות מצביעה על כך שקיימת דרישה לחניות וההיצע נמוך, דבר המעיד על שווי מקום חניה גבוה יותר.
- מבדיקה שנערכה באתר יד 2, נכון למועד כתיבת חוות הדעת, לא נמצאו מודעות למכירה או השכרת חניות ברחבי העיר. בחוות דעת שמאי המבקשת מצוין כי שווי חניה לדירות השוק החופשי הוא 50,000 ₪, כאשר שווי חניה בסביבה אמור להיות גבוה פי 2 לכל הפחות. בהתאם למחקר דלפי שנערך ע"י לשכת שמאי המקרקעין בשנת 2017, עולה כי שווי חניה תת קרקעית גבוה בכ- 30% משוויה של קרקע עילית.
- העסקה האחרונה למקום חניה בשכונת פסגות אפק, בוצעה בתאריך 17.06.2025, ומגלמת שווי של 100,000 ₪ (גו"ח 5611/37).
לאור העובדה כי בראש העין קיים מיעוט של עסקאות מכר למקומות חניה, נבחנו עסקאות מכר לחניות דירות מגורים ברחבי העיר פתח תקווה. מהבדיקה עולה כי מחיר חניה שכיח הינו בגבולות 100,000 ₪ - 150,000 ₪ (חניה באזורים בהם שווי מ"ר בנוי הזהה לשכונת פסגות אפק).
שווי דמי שכירות ראויים למקום חניה בשכונת פסגות אפק, אמור להיות בסביבות 400 ₪ - 450 ₪ לחודש, ובהיוון לפי 5% (בהתחשב בביקוש קשיח וסיכון נמוך), מתקבל שווי של למעלה מ- 100,000 ₪ למקום חניה[13]. לאור זאת, לא קיימת עלות בלתי מכוסה בגין בניית מקומות החניה התת קרקעיים.
- העובדה ששמאים מכריעים קבעו שווי נמוך יותר לחניה אינה מייצגת, וקיים שוני בין המועד הקובע בשנת 2023 לשנת 2025.
- בהתאם למחקר דלפי שנערך ע"י לשכת שמאי המקרקעין בשנת 2017, עולה כי באזור שבו קיימת מצוקת חניה, שווי מ"ר בנוי לדירה עם חניה צמודה, נמוך ב- 10% משווי דירה ללא חניה צמודה.

[13] בהתאם לעמדת שמאי הוועדה המקומית, כפי שמשתקפת בשומות המכריעות של מר ארז כהן (גוש 5504, 5499), שווי מקום חניה תת קרקעי הוא 136,000 ₪.

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

10.3.4. <u>תגובת שמאי המבקשת לתגובת שמאי המשיבה</u>

<u>חלופה 1 - קרן חניה</u>
טענת שמאי המשיבה כי הוועדה המקומית לא מתירה תשלום כופר חניה, מוכיחה כי היא אינה מאפשרת כל פתרון חוקי, מלבד הכנת תכנית בגינה היא גובה היטל השבחה. טענת המשיבה סותרת את האמור בפרק 6 בתכנית הבינוי לביצוע, שם נרשם כי פתרון החניה לשטחי המסחר יינתן באמצעות כופר חניה במגרשים הציבוריים הכלולים במתחם. כלומר, המשיבה מאפשרת פתרון כופר חניה, אך במקרה הנדון לא אפשרה זאת, ובחרה בדרך של אישור תכנית.

<u>חלופה 2 - מכפילי חניה</u>
מכפילי חניה מהווים פתרון חוקי ואפשרי, כאשר הוראות התכנית אינן מגבילות או אוסרות פתרון זה.

<u>מחקרי דלפי</u>
מחקרי דלפי עליהם מתבסס שמאי המשיבה לא נעשו לאחרונה והם אינם מייצגים בהכרח ו/או רלוונטיים למקרה הנדון.

<u>שווי מקום חניה</u>
קיימת עדיפות לנתונים בהכרעת שמאי מכריע, לעומת נתון השוואה בודד.

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

10.3.5. <u>הכרעה</u>

תכנית 418-1127646 מתירה תוספת שטח שירות תת קרקעי של 428 מ״ר (3,569 מ״ר במקום 3,141 מ״ר במצב קודם), וכן ניוד שטחי שירות תת קרקעיים בין מגרשים סמוכים המהווים מתחם תכנוני אחד.
בהתאם להיתר הבניה, המימוש המבוקש כולל שטח שירות תת קרקעי של 4,760.42 מ״ר (1,362.31 מ״ר שטחי שירות תת קרקעיים שנוידו ממגרש 300 הסמוך + 3,398.11 מ״ר מהתכנית הנדונה). דהינו, שטח השירות התת קרקעי שמומש בהיתר בגין התכנית הנדונה הוא 257.11 מ״ר[14].

להלן התייחסותי והכרעתי בנושאים שבמחלוקת:

<u>מהות ההשבחה</u>

- תכנית 418-0195958 קובעת כי במגרשי מגורים, החניה תהיה תת קרקעית בלבד ומקנה במגרש 109 זכויות לשטח שירות תת קרקעי בסך 3,141 מ״ר. בנוסף התכנית כוללת נספח תנועה מנחה, בו נרשם כי שטח החניה הפרטית יהיה 3,320 מ״ר לפי תקן חניה של 1.8 חניות ליח״ד ולפי שטח ברוטו של 40 מ״ר לחניה.
לאור האמור לעיל, נראה כי קיימת סתירה בין תקנון התכנית לבין נספח התנועה, כאשר תקנון התכנית המחייב גובר.
- שמאי המשיבה טוען כי לאור האמור לעיל, במצב קודם, ניתן היה לממש רק 43 יח״ד, לעומת 46 יח״ד המתאפשרים במצב חדש, ולכן יש להביא בחשבון השבחה בגין ביטול שוליות. שמאי המבקשת טוען כי, גם במצב קודם ניתן היה לממש את מלוא דרישות החניה במספר דרכים (תשלום כופר חניה, התקנת מכפילי חניה, ניוד שטחי שירות עיליים).
- בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי (פרק י׳: עריכת שומות לחניונים), בחניון בנוי, יש להביא בחשבון שטח של 35 מ״ר ברוטו למקום חניה. כמו כן, בהוראות תכנית 418-1127646, נקבע בין היתר כי שטח חנית לרכב פרטי יהיה עד 35 מ״ר.
- בחינת שטח השירות התת קרקעי שהותר במצב הקודם בסך 3,141 מ״ר, מעלה כי הוא משקף שטח של כ- 38 מ״ר ברוטו למקום חניה, לפי 46 יח״ד ותקן חניה של 1.8 חניות ליח״ד[15]. כמו כן, במצב קודם ניתן היה לבנות חניון תת קרקעי משותף למספר מגרשים[16], המצמצם את שטח הרמפות הנדרש ע״ח חניה ולתכנן חניות עוקבות, באופן המצמצם את שטח החניה הנדרש. שמאי הצדדים אף הסכימו כי ניתן היה לנייד שטח שירות עילי אל מתחת לכניסה הקובעת בדרך של הקלה.
לאור האמור, איני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי, לולא אושרה תוספת שטח השירות התת קרקעי בתכנית, הבינוי במצב קודם חייב הפחתה של מספר יח״ד שיבנו.
אני סבור כי, תוספת השטח שאושרה במרתף מאפשרת הקמת מחסנים דירתיים ותכנון מרווח יותר לשטח השרות ושטחי החניה המבוקשים, לרבות צמצום מספר החניות העוקבות.

---

[14] 257.11 מ״ר = 3,141 מ״ר - 3,398.11 מ״ר.
[15] 37.9 מ״ר = (46 יח״ד X 1.8) / 3,141 מ״ר.
[16] בתקנון תכנית 418-0195958 נירשם כי במגרשים להם מסעה משותפת המהווה כניסה ויציאה מהחניה, תרשם זיקת הנאה משותפת לשני המגרשים בשטח המסעה בלבד.

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

- בהתאם לחוזה הבניה, כמפורט בסעיף 9.1 לעיל, שטח מחסן המוצמד לדירת מחיר למשתכן יתומחר לפי שווי של 8,984 ₪ למ״ר, מוכפל במקדם 0.40, כך שמתקבל מחיר מכירת מ״ר מחסן בסך 3,594 ₪. בהפחתת יזמות מופחתת לדירות מחיר למשתכן (10%), ועלות בניה בסך 3,240 ₪ למ״ר (לפי מחירון דקל יולי 2023 בתוספת עלויות עקיפות ובצ״מ בשיעור 20%), מתקבלת יתרת שווי של 27 ₪ למ״ר קרקע למחסן מיוחס לדירות מחיר למשתכן. לאור השווי השולי המתקבל, לא תובא בחשבון השבחה ביחס לשטחי אחסנה המיוחסים לדירות מחיר למשתכן.
- בהתאם לטופס ג׳4, שטח המחסנים הדירתיים המיוחס לדירות השוק החופשי הוא 44.75 מ״ר. תוספת השטח המאפשרת הקמת מחסנים דירתיים, תחושב במקדם שווי 0.40 מערכי שוק חופשי.
- יתרת תוספת שטח השירות במרתף, מעבר לאחסנה, הינה לחניות ושטחי שירות כליים בסך של 207.30 מ״ר[17]. תוספת זו מיוחסת הן לדירות שוק חופשי והן לדירות מחיר למשתכן.

בהתחשב בכך שמחירי מכירת דירות מחיר למשתכן אינם מושפעים מהשיפור התכנוני בשטח החניות, ההשבחה תחושב עפ״י היחס בין מספר החניות בדירות השוק החופשי לבין סך החניות. בהתאם לטופס ג׳4, יחס זה הינו בשיעור של כ- 28% במגרש 109.

תוספת שטח המרתף לחניות ושטחי שרות כללים תחושב במקדם שווי 5% משווי מ״ר מבונה עיקרי, המשקף את תרומת שטחי השרות התת-קרקעיים, המגולם בשווי הדירות.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח אחסנה דירתי במרתף (דירות שוק חופשי)	44.75 מ״ר	
מקדם שווי	0.40	
תוספת שטח אקו׳		17.90 מ״ר
יתרת תוספת שטח שירות תת קרקעי שמומש	207.30 מ״ר	
מקדם שווי	0.05	
שיעור דירות שוק חופשי (כמפורט לעיל)	28%	
תוספת שטח אקו׳		2.90 מ״ר
סה״כ תוספת שטח אקו׳		20.80 מ״ר
שווי מ״ר מבונה		8,000 ₪
ההשבחה		**166,400 ₪**
היטל ההשבחה		**83,200 ₪**

[17] 207.30 מ״ר = 49.81 מ״ר - 257.11 מ״ר.

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

11. <u>החלטה</u>

11.1 לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי, ההשבחה למימוש הזכויות המבוקש בחלקה 9 בגוש 5499, הינה כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה למימוש המבוקש	היטל ההשבחה למימוש המבוקש
הקלה	18.05.2023	₪ 225,656	₪ 112,828
תכנית 418-1127646	15.07.2023	₪ 166,400	₪ 83,200

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

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

ולראיה באתי על החתום,

_____

מישל אשור, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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