יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : כ' סיון תשפ"ו

תאריך לועזי : 05/06/2026

מס' מינוי : 443.26

לכבוד,

חברת לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ וחברת משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

ע"י מר בועז הלפרין - שמאי מקרקעין. דוא"ל: boaz@halperins.net

להלן "המבקשת"

לכבוד,

הועדה המקומית לתו"ב אלעד

ע"י מר מוטי זייד - שמאי מקרקעין והגב' מורן זייד זינר - שמאית מקרקעין. דוא"ל: moty@motyzaid.co.il

להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 5759, חלק מחלקה 2

מגרש 10 (בהתאם לתמ"ל 1081)

רובע A צפון

אלעד

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית אלעד (להלן: "המשיבה"), לבין חברת לוינשטין נתיב הנדסה ובניין בע"מ ומשולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש תוכניות בנין עיר בדרך של בקשה להיתר, הכוללת הקלות.

2. <u>מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים</u>:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 31/12/2025, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר מוטי זייד ושמאית המקרקעין הגב' מורן זייד זינר, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 17/03/2026, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר בועז הלפרין, על צרופותיה.

כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. <u>המועד הקובע לשומה</u>:

<u>מהות</u>	<u>מועד קובע</u>
יום אישור הקלות	26/01/2025

4. <u>פרטי המקרקעין</u>:

מהות הנכס	:	קרקע המיועדת לבנייה רוויה למגורים מעל קרקע למסחר.
גוש	:	5759.
חלק מחלקות	:	2.
מגרש	:	10 (בהתאם לתמ"ל 1081).
שטח המגרש	:	4,557 מ"ר.
כתובת	:	ללא כתובת עירונית, רובע A צפון, אלעד.
הזכויות בנכס	:	חכירה.

5. <u>ביקור בנכס</u>:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי הח"מ, בתאריך 15/05/2026, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

6. <u>דיון מקצועי</u>:

בתאריך 20/05/2026 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים. ניתנה הזדמנות נאותה לצדדים לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

7.1. <u>תיאור הסביבה</u>:

אלעד מהווה עיר בעלת צביון דתי-חרדי במחוז המרכז והוכרזה כעיר בנובמבר 2006.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | **נייד:** 050-445-5315 | **מייל משרד:** office@yhalevi.com

נכס נשוא השומה ממוקם בחלקה הצפוני של העיר, בשכונה חדשה (רובע A צפון) שתוקם כחלק מהתרחבות העיר אלעד.
השכונה שמצויה בשלבי עבודות עפר ופיתוח, לצד מגרשים בהן מתבצעות עבודות חפירה ודיפון, תהווה הרחבה לשכונה ותיקה קיימת הכוללת בנייה רוויה לצד צמודי קרקע. השכונה תאופיין בבניינים בבנייה רוויה למגורים של עד 7 קומות וחלקם ישלבו מסחר בקומת הקרקע לצד שטחי ציבור, מוסדות חינוך, פארקים וכד'.
הפיתוח הסביבתי בשכונה הקיימת שגבולה המערבי הוא רחוב רבן גמליאל, הינו מלא הכולל את כל התשתיות המקובלות.

7.2. <u>תיאור המגרש</u>:

בהתאם לתשריט תמ"ל 1081, אשר יוצרת מסגרת תכנונית להקמת רובע מגורים חדש, נשוא השומה מהווה את מגרש 10.
המגרש בשטח של 4,557 מ"ר, ביעוד מגורים ד', בועד הביקור החלו עבודות דיפון ובניית המרתף, עליו ניתן לבנות בנייה רוויה עד 7 קומות מעל הכניסה הקובעת. המגרש הוא אי רגולרי ופני הקרקע בשיפוע יורד ממזרח למערב.
במועד הביקור בנכס מתבצעות עבודות חפירה בתת קרקע.

<u>גבולות המגרש</u>:

צפון מערב : מגרש 313 ביעוד שצ"פ ומגרש 112 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
צפון מזרח : מגרש 651 ביעוד דרך משולבת ומגרש 314 ביעוד שצ"פ.
דרום מזרח: מגרש 111 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ומגרש 9 ביעוד מגורים ד'.
דרום מערב: חזית לדרך מתוכננת.

בהתאם לבקשה להיתר הנדונה, על המגרש מתוכננים להיבנות בניין מגורים בן 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו2 קומות חניון ומחסנים ו2 בניינים בני 7 קומות מעל קומת כניסה ו2 קומות מגורים ומחסנים. סה"כ 96 יח"ד.

8. <u>הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי</u>:

8.1. <u>נסח טאבו לחלקה המקורית</u>:

טרם נרשמה פרצלציה בחלקה.

8.2. <u>הסכם חכירה מהוון למגרש 10</u>:

הוצג בפניי הסכם חכירה מהוון שנערך ונחתם בירושלים ביום 12/07/2023 בין רשות מקרקעי ישראל, רשות הפתוח וקק"ל לבין משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ ולוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ.

<u>מדינת ישראל/רשות הפתוח היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן</u>:

המוחכר: מגרש 10, ביעוד מגורים ד' מתוכנית תמ"ל 1081 (גוש 5759, חלק מחלקה 2).
המקום: אלעד.
השטח: 4,557 מ"ר בערך.
תקופת החכירה: 98 שנים, החל מיום אישור העסקה, דהיינו מ-01/02/2023 ועד 31/01/2121.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

תקופת חכירה נוספות: 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת ההקצאה: מחיר מטרה.
קיבולת בניה: עפ"י תוכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה.
סה"כ מספר יח"ד: 96.
התמורה: 27,552,000 ₪, נכון ליום אישור העסקה.
הערך היסודי של המגרש: 30,276,923.08 ₪.
המועד להשלמת הבניה: לא יאוחר מ-01/07/2026.

<u>עיקרי התנאים מיוחדים</u>:

- ידוע לחוכר כי תנאי להיתר הוא אישור תוכנית בינוי 500:1 וכי ידוע לו כי התוכנית טרם אושרה.
- ידוע לחוכר כי שטחי המתחמים מושא מכרז זה הוכרזו כאתר עתיקות.
- ידוע לחוכר כי חוברת המכרז לחכירת מתחם/ים במתכונת "מחיר מטרה" מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה.
- במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יחידות דיור במתחם אותן הזוכה רשאי למכור שלא במחיר מטרה, לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי.
- רשאי הזוכה למכור עד 20% ממספר היחידות שיתווספו עקב ההקלה בשוק החופשי ובהתאם לכללי בחירת הדירות שנקבעו במכרז.
- מחיר יחידת דיור במחיר מטרה ייקבע בהתאם למכפלת שטחה בשווי מטר בנוי עיקרי ללא מע"מ שנקבע בטבלה ובשקלול המקדמים הרלוונטיים, כדלקמן:
  שטח הדירה, במטרים רבועים (כולל שטח הממ"ד).
  שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, שטח גינה, המוצמדים לדירה: עד לשטח של 30 מ"ר - 0.3, 31 מ"ר עד 60 מ"ר - 0.2, 61 מ"ר עד 120 מ"ר - 0.1; מחסן המוצמד לדירה - 0.4; חניה מוצמדת לדירה - 200%.
- החוכר רשאי להצמיד את מחיר הדירה למדד תשומות הבניה, כאשר מועד ההצמדה יחול מיום חתימה על ההסכם עם הרוכש או מיום קבלת היתר בניה מלא, לפי המאוחר.
- החוכר יקבע בחוזר המכר של דירה במחיר מטרה, כי הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה, לפי המוקדם מביניהם. ככל ותתבצע הפרה הוא יחויב בתשלום של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

8.3. <u>מכרז מספר 365/2022</u>:

בהתאם לתוצאות המכרז המפורסמות באתר רשות מקרקעי ישראל, חברת משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ וחברת לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ זכתה במכרז ביום 01/02/2023, במתחם 72693, גוש 5759 חלקה 2, מגרש 10 לפי תוכנית תמ"ל 1081 בשטח של 4,557 מ"ר.

- סכום הזכייה הינו 27,552,000 ₪ והוצאות פיתוח בסך 22,899,905 ₪.
- כמות יחידות הדיור - 96, מתוכן 20% ישווקו בשוק החופשי, קרי 19 יח"ד. השאר, 77 יח"ד, ישווקו בשיטת "מחיר מטרה".
- שווי מ"ר בנוי עיקרי ללא מע"מ - 15,628 ₪.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

9. מצב תכנוני[1]:

9.1. תוכנית תמל/1081, שדבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 9077 מיום 02/09/2020, היא תוכנית להרחבת העיר אלעד. מטרת התוכנית היא להתוות מסגרת תכנונית ל-4,200 יח״ד, שטחים למבני ציבור, שצ״פ ודרכים. יצירת אזור תעסוקה בהיקף של כ-1.2 מיליון מ״ר שיבטיח מענה כלכלי ליישוב להיקף יח״ד הקיים והמוצע.

בהתאם לתשריט התוכנית, נכס נשוא השומה מהווה את מגרש 10 בייעוד מגורים ד׳.

עיקרי הוראות התוכנית:

- קביעת הוראות בניה להקמת מתחמי מגורים ל-4,200 יחידות דיור (מתוכן 300 יח״ד דיור מוגן) ולכ-1.2 מיליון מ״ר מסחר ותעסוקה.
- קביעת שטחים למגורים ד׳, דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה, מרכז תחבורה, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים, כיכרות עירוניות, מתקנים הנדסיים, דרכים.
- קביעת הוראות והנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי למגרשים המיועדים לבנייה ובכלל זה הוראות לשטחי וגבהי הבניה, מספר יחידות דיור ומספר יחידות הדיור הקטנות, דרישות חניה, פיתוח נופי, מאפייני הבינוי, עיצוב אדריכלי וחומרי גמר.
- קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות לשמירה וטיפוח עצים וערכי טבע.
- קביעת הנחיות למזעור השפעות שליליות על הסביבה.
- קביעת הוראות להקמת תשתיות ובכלל זה מאסף ביוב.
- קביעת הוראות להיקף ושטח יחידות דיור קטנות נדרשות.
- קביעת הוראות למערכת ניהול מי נגר, ניקוז, ביוב ומים.
- קביעת הוראות להקמת בית עלמין.

שימושים - מגורים ד׳:

מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מסחר בקומת קרקע, שימושים ציבוריים בקומת הקרקע - מעונות יום, גני ילדים, שימושי דת, קהילה ותרבות.

עיקרי הוראות בינוי ו/או פיתוח:

- יותרו מגורים בכל קומות המבנה, כולל מתחת למפלס הכניסה הקובעת במצבים בהם הטופוגרפיה מאפשרת.
- גובה ברוטו של קומת קרקע לא יפחת מ-5.5 מטר ולא יעלה על 6.4 מטר.
- גובה ברוטו לקומת מגורים טיפוסית לא יפחת מ-3.2 מטרים ולא יעלה על 3.6 מטר.
- בקומת קרקע, במגרשים בהם מוקצות זכויות בניה למסחר, חובה להקים חזית מסחרית בכפוף להוראות בינוי בסעיף 6.3 ס״ק 8 + 9.
- יותרו חדרים על הגג לשימושים עיקריים מתוך סל הזכויות ובתנאי שלא תהיה להם כניסה נפרדת.

1. התוכניות המצוינות ורמת פירוט המפורט חלקיים בלבד ובהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בין הצדדים, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני בכתב וחתום בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

להלן טבלת זכויות והוראות בניה - תא שטח 10:

גודל מגרש	:	4,557 מ״ר.
שטח בניה עיקרי מעל הכניסה הקובעת	:	10,308 מ״ר.
שטח בניה שירות מעל הכניסה הקובעת	:	3,600 מ״ר.
שטח בניה שירות מתחת הכניסה הקובעת	:	5,760 מ״ר.
שטח בניה עיקרי מסחר מעל הכניסה הקובעת	:	600 מ״ר.
שטח בניה שירות מסחר מעל הכניסה הקובעת	:	120 מ״ר.
מספר יח״ד	:	96.
מס׳ קומות מתחת לכניסה הקובעת	:	2.
מס׳ קומות מעל לכניסה הקובעת	:	7.
קווי בנין	:	בהתאם לתשריט.

הערות לטבלה:

- במקומות בהם תבנה קולונדה, שטחה לא יבוא במניין השטחים כלל.
- ניתן להגדיל את שטחי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן לעת הוצאת היתרי בניה.
- במגרשים ביעוד מגורים, תתאפשר תוספת שטחי שירות בהיקף של 100-200 מ״ר לכל מבנה לרווחת הדיירים לטובת שימושים משותפים כגון: חדר עגלות, חדר אופניים וכד׳. לא ניתן יהיה להצמיד את שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.
- ביעוד מגורים ד׳ נוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה זו תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ״ר עבור מרפסת בלבד לכל יח״ד במבנה.
- מספר הקומות אינו כולל גובה מתקנים טכניים, עמודים ומתקני חשמל פתוחים, פורטל ואנטנות של מתקני תקשורת וכד׳.
- ניתן יהיה לנייד זכויות מתת הקרקע למעל הקרקע ולהיפך.

חניה:

- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת אישור הבקשה להיתר בניה ובכפוף להחלטת הועדה המקומית.
- תותר חניה תפעולית במגרשים בהם קיים יעוד מסחר.
- כל מקומות החניה יהיו תת קרקעיים.
- ביעוד מגורים ד׳ ניתן לאחד בין חניונים תת קרקעיים הנמצאים בתאי שטח גובלים.

9.2. בקשה להיתר מס׳ 20240004/1, כמפורט בסעיף 10.

10. רישוי:

מתוך שומות הצדדים ומעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון מאתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו״ב אלעד נמצאו מסמכי הרישוי הבאים:

אישור בקשה להיתר מס׳ 20240004/1, הכוללת הקלות, שנדונה בישיבה 2025001 מיום 26/01/2025.

מהות הבקשה:

הקמת 3 בניני מגורים חדשים: בניין 1 בן 7 קומות מגורים מעל קומת המסחר, ומתחת 2 קומות חניון

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

ומחסנים (22 יח״ד). בניינים 3-2 בני 7 קומות מגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת, ומתחת 2 קומות מגורים ומחסנים + קומת חניון (37 יח״ד כ״א) + חדר טרפו, סה״כ 96 יח״ד.

<u>אישור ההקלות שנתבקשו</u>:

- הקלה בקו בנין קדמי ואחורי למרפסות, הבלטת מרפסת מעבר לקו בנין עד 2 מטר או 40% מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
- הקלה לבנית קיר 10% או פחות מעבר לקו בנין צידי עם פתחים לרבות בליטה או מרפסת ומשאירה מינימום מרחק של 2.70 מ׳ מגבול מגרש צדדי. מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
- הקלה מהוראות התב״ע בנושא % חילחול נדרש, תוך מתן פתרון טכני בהתאם להנחיות הידרולוג מוסמך, מהנימוק כי תכנון זה מאפשר ניצול מלוא זכויות הבניה בתכנון מיטבי.
- הקלה לתוספת קומת מגורים מהנימוק כי בהתאם לאישור תוכניות הבינוי ועדכון מספר הקומות המותר מעל קומת הקרקע, הקלה זו מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
- הקלה מהוראות תוכנית תמ״ל 1081 סעיף 4.1.2.א (3) (א) להקטנת גובה ברוטו קומת קרקע מגובה מינימום 5.5 מ׳ ל-3.15 מ׳. מהנימוק כי תכנון זה מאפשר הפחתת מדרגות ונוחות לבעלי הדירות בנכס.
- הקלה מהוראות תוכנית תמ״ל 1081 סעיף 4.1.2.א (3)(ב) להקטנת גובה קומת מגורים טיפוסית מגובה ברוטו מינימום 3.2 מ׳ ל-3.15 מ׳ מהנימוק כי תכנון זה מאפשר הפחתת מדרגות ונוחות לבעלי הדירות בנכס.

<u>דחיית ההקלות שנתבקשו</u>:

- לדחות את ההקלה בקו בנין תת קרקעי, מבוקש ״0״ מטר במקום 5 מטר לצורך חניה ומתקנים טכניים וכפי שנקבע בנספח הבינוי מהנימוק כי הקלה זו אינה נדרשת במגרשים הכוללים מסחר. ניתן לבצע בניה תת קרקעית עד קו מגרש ובהתאם להוראות תמ״ל 1081 סעיף 6.3.3.
- לדחות את ההקלה לצמצום רוחב זיקת הנאה, מאחר ואינה תואמת את הוראות התב״ע.

11. <u>שומות הצדדים</u>:

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

מהות	מועד קובע	משיבה	מבקשת
הקלות	26/01/2025	887,780 ₪	25,403 ₪

12. <u>עיקרי טיעוני הצדדים</u>:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות, וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. <u>עמדת המשיבה - הועדה המקומית</u>:

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר מוטי זייד והגב׳ מורן זייד וינר</u>:

- תכליתו של היטל ההשבחה במקרה הנדון הינו בחינה כלכלית עקב אישור הקלות בניה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

- חו"ד זו מבטאת את ההשבחה הנוצרת מהקלות הבניה כפי שמבוקש בהיתר הבניה הנוכחי אשר לקחה בחשבון את שטחי הבניה החדשים ע"פ הבקשה להיתר אל מול התוכניות המאושרות.
- יש לציין כי ההקלות חושבו על בסיס תשריט ובקשה להיתר שהוגשו לעיוני ע"י הועדה. הובא לידיעתי כי התשריט הוחזר ליזמים לתיקון בשל שגיאה בתשריט של הצמדות מרפסת לקו בנין אפס (בניגוד למאושר בהחלטת הועדה) בקומה מס' 1. כל שינוי נוסף/במידה ויידרש עדכון יש לבחון את השטחים בהתאמה.
- נלקח בחשבון כי ההקלות במקרה זה מהוות שיפור תכנון, ניצול זכויות מיטבי.
- לצורך חישוב ההשבחה נלקח בחשבון שווי מ"ר מבונה כעולה מניתוח עסקאות השוואה מאתר מס שבח של רשות המיסים בסביבת הנכס. נערכה אבחנה בין דירות שנמכרות בשוק החופשי לבין דירות מחיר מטרה/מחיר למשתכן.
- מאחר והנכס הנדון הינו חלק מפרויקט מחיר מטרה, כפי שעולה מתנאי המכרז וחוזה החכירה, עולה כי במקרה הנדון כ-80% מהדירות יוקצו במסגרת פרויקט מחיר מטרה ו-20% ימכרו בשוק החופשי.
- יש לציין כי בהתאם לחוברת המכרז המחיר שנקבע לשיווק כ-15,628 ₪/מ"ר בנוי ללא מע"מ. נערך חילוץ שווי מ"ר מבונה (בהפחתת רווח יזמי מופחת ועלויות בניה מופחתות בהתאמה).
- בהתאם לנתוני המכרז למגרש 10, מתוך 96 יח"ד במתחם: 77 יח"ד נמכרות במחיר מטרה ו-19 יח"ד במחיר שוק, הובאו בחשבון נתוני השוואה ונערך שווי מ"ר מבונה משוקלל בנדון.
- עלות בניה לפי מחירון דקל משוקלל נתוני הנכס, היקף והתאמות.
- ישנו הבדל בין עלויות הבניה בדירות מחיר מטרה לדירות שווי שוק. בדירות מחיר מטרה עלויות הבניה נמוכות יותר מדירות בשוק החופשי עקב רמת הגמר הבסיסית, וכן הפחתה בעלויות בניה עקיפות עקב חיסכון בחלק מהמרכיבים (כדוגמת שיווק ופרסום, משפטיות וכו'). ולכן ישנה אבחנה בסעיף זה ובהתאמה לקביעות שנערכו בהחלטות שמאי מכריע.
- שווי מ"ר מבונה למגורים בשווי שוק נקבע בסך 7,130 ₪. השווי נקבע מחילוץ שווי מ"ר בנוי בסך 21,000 ₪, תוך שימוש במקדמים הבאים: 18% מע"מ, 17% יזמות, 8,800 עלויות בניה.
- שווי מ"ר מבונה למגורים במסגרת מחיר מטרה, נקבע בסך 5,190 ₪. השווי נקבע מחילוץ שווי מ"ר בנוי בסך 15,628 ₪, תוך שימוש במקדמים הבאים: 15% יזמות, 8,400 עלויות בניה.
- <u>סיכום ערכי השווי למגורים במתחם הנדון</u>:

<u>מגרש 10</u>				
מהות	**מספר דירות במגרש**	**משקל יחסי במעוגל**	**שווי מ"ר מבונה ממוצע**	**שווי מ"ר משוקלל**
שווי מ"ר מבונה דירות טיפוסיות "שוק חופשי"	19	0.2	7,130 ₪	1,426 ₪
שווי מ"ר מבונה מחיר מטרה	77	0.8	5,190 ₪	4,153 ₪
שווי מ"ר מבונה משוקלל, במעוגל	**96**			**5,578** ₪

- לאחר בחינת כלל הנתונים לעיל, תוך מתן דגש על מיקום המקרקעין, מהות הפרויקט, מאפייניו, מספר היחידות בו (כ-96 יח"ד), היותו בתוכנית מחיר מטרה, היקף השטח, היח"ד

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

ומאפייניהם וגורמים ייחודיים נוספים. שווי מ״ר מבונה בסך של כ-5,570 ₪ למ״ר קרקע מבונה למגורים בלבד, **נכון למועד הקובע של ההקלות, ומגלם שווי מ״ר מבונה משוקלל במתחם הנדון.**

- שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 14,800 ₪. השווי הובא משיטת חילוץ שווי מ״ר בנוי בסך כ-28,500 ₪. לצורך החילוץ הובאו בחשבון הערכים הבאים: 25% יזמות, 8,000 ₪ עלויות הקמה.

הקלות

<u>הקלה לעניין קו בנין קדמי ואחורי עבור מרפסות</u>:

- ההשבחה מהווה ניצול זכויות מיטבי ואפקטיבי, תוך גמישות תכנונית.
- מקדם השבחה לשטח החורג בלבד - 20% (למרות שכלל המרפסת נהנית מפונקציונליות).
- נלקח בחשבון מקדם מרפסת 0.4.
- מקדם שיפור תכנון עבור הבלטת מרפסות מקווי בנין ע״פ המקובלות כ-8% במקרה הנדון.
- שטח חורג כולל עבור המרפסות החורגות בכלל במגרש 10 לקו בנין אחורי הינו: כ-160 מ״ר, ע״פ מדידה גרפית (בנינים C+B).
- נלקח בחשבון כי בקו בנין קדמי לא חויבה יציאה מקו בנין עד 1.2 מ׳ (ניתן זיכוי בחישוב בהתאם).
- <u>תחשיב ההשבחה</u>:

קו בניין אחורי לבניית מרפסת	
שטח במ״ר	160
שווי מ״ר מבונה	5,570 ₪
מקדם השבחה	0.08
השבחה במעוגל	**71,290** ₪

<u>בניית קיר 10% או פחות מעבר לקו בנין צידי ואחורי עם פתחים לרבות בליטה או מרפסת ומשאירה מינימום מרחק של 2.7 מ׳ מגבול מגרש צדדי, מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המתחם</u>:

- נלקח בחשבון כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המתחם.
- נלקח בחשבון חיוב החריגה בקווי בנין רק עבור הרחבות שנעשו/שטחי החריגה בלבד.
- ההשבחה מהווה שיפור תכנוני וניצול זכויות מיטבי.
- נלקח על ידנו מקדם שיפור תכנון 20% המגלם שיפור תכנון וניצול זכויות מיטבי, גמישות תכנונית לשטח עיקרי למגורים, <u>לשטח החריגה בלבד</u>, למרות שכלל השטח נהנה מהפונקציונאליות.
- לשטח מרפסת חורגים נלקח בחשבון מקדם שווי 0.4 ממגורים, ולכן ההשבחה למרפסות משוקלל 0.08 בלבד.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

- תחשיב ההשבחה:

הקלה לבניית קיר 10% או פחות מעבר לקו בניין צידי עם פתחים				
רכיב	**שטח חורג מחושב גראפית**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם השבחה**	**סה"כ השבחה**
מגורים	16	₪ 5,570	0.2	₪ 17,824
מרפסות	12	₪ 5,570	0.08	₪ 5,347.2
השבחה במעוגל				**₪ 23,170**

הקלה באחוז החלחול המותר, מבוקש פחות מ-15%:

- ההקלה מהווה שינוי מהוראות התקנון.
- ההקלה בשטחי החלחול פחות מ15% מאפשרת ניצול יעיל יותר של שטח החניון (לשטחי אחסנה, חניות נוספות ומעברים).
- החישוב נערך בדומה לקביעה של השמאי המכריע מר יהודה פלד בגוש 4338 חלק מחלקות 106,123 - מגרש מס' 106 ביעוד למגורים ומסחר, במתחם "מכבי רמלה" בצפון העיר רמלה - שם נערך חישוב, בין היתר, להקלה בשטחי חלחול פחות מ-15%.
- נלקח בחשבון שטח לבניה בקומת מרתף לפי אחוז של 15% בכל קומה.
- במקרה הנדון שטח בקומת מרתף חורג בחישוב הקומתי מעבר להשארת ניצול לחלחול. דהיינו יש ניצול של שטחים נוספים במרתף. בתחשיב נלקח בחשבון לחיוב - שטח עודף בלבד.
- מקדם שטחי אחסנה במרתף שנלקח בחשבון במקרה הנדון 0.2 בלבד, בהתאמה לשימושים, מאפיינים ומיקום.
- נלקחו בחשבון הוצאות התאמה לעודפות, הפחתה נוספת של כ-15%.
- תחשיב ההשבחה:

הקלה באחוז חלחול וניצול יעיל של קומות החניון	
שטח המגרש	4,557
שטח בניה בקומת מרתף לפי אחוז חלחול של 15% (דהיינו מקדם 0.85 לניצול)	3,873.5
בקומת חניון שטח מנוצל לבניה (קומת חניון משותפת ל-3 בנינים), מדוד גראפית	4,026
שטח לחיוב, הפרש בנין מנוצל לבין שטח משויך לחלחול 15%	152.6
שווי מ"ר מבונה משוקלל	₪ 5,570
מקדם אקוי' קומת מרתף (אחסנה/חניות/שירות)	0.20
הפחתה בגין הוצאות התאמה עודפות	0.85
השבחה	**₪ 144,450**

הקלה לתוספת קומה מעל הכניסה הקובעת - עדכון מספר קומות המותר מעל הקרקע:

- תוספת קומה מהווה שיפור תכנון, תכנון מיטבי של דירות בקומה העליונה/דירות גג/פנטהאוז שמשפרות ומביאות תוספת רווחיות והנאה מקומה גבוהה ומרפסות פתוחות. מגלם שיפור תכנון מיטבי בתמהיל הדירות ושיפור פונקציונלי גם לדירות המתוכננות בכלל הקומות.
- נראה כי במקרה הנדון, לאחר בחינת הבינוי המבוקש, לעומת תקנון התוכנית ונספח הבינוי והפרשנות של הוספת קומה במקרה פרטי זה, ללא חיוב.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

<u>הקלה בגובה ברוטו של קומת הקרקע, מבוקש גובה של 3.15 מ׳ במקום 5.5 מ׳ ברוטו, כפי שהוגדר בהוראות התב״ע</u> מהנימוק כי תכנון זה מאפשר ניצול מלוא זכויות הבניה בתכנון מיטבי:

- בהתאם להוראות התב״ע, גובה ברוטו של קומת הקרקע לא יפחת מ-5.5 מטר.
- ההקלה מבוקשת בק״ק (כניסה) בבניינים B+C על מנת לקבל את מספר היחידות המותר, ולבנות דירות גן בקומת הקרקע ומעליהן דירות נוספות בקומת הקרקע.
- הדבר מתאפשר לאור הקטנת המגבלה של ק״ק מ-5.5 מ׳ ע״פ תב״ע, אל מול 3.15 מ׳ מבוקש.
- ההקלה מהווה הטבה תכנונית בשונה מהוראות התוכנית, שנוצרה עקב השינוי התכנוני היוצר גמישות תכנונית, ומאפשר ניצול יעיל של זכויות הבניה.
- ההקלה למעשה מהווה הקלה מהוראת תוכנית לשם שיפור התכנון של הדירות בק״ק וניצול זכויות באופן מיטבי, במקדם השבחה כ-7%.
- בקומת הקרקע בבניינים B+C קיימות 10 דירות גן (5+5): תמהיל הדירות הוא 4 יח״ד בשוק החופשי + 6 יח״ד במחיר מטרה (40%-60%).
- ע״פ טבלת השטחים של מגורים בקומת הקרקע - כניסה, סה״כ השטח: 477.41 מ״ר × 2 בניינים = 954.82 מ״ר.
- <u>תחשיב ההשבחה</u>:

הקלה בגובה ברוטו של קומת הקרקע, מבוקש 3.15 מ׳ במקום 5.5 מ׳					
<u>מצב קודם</u>					
יעוד	**שטח במ״ר - קומת קרקע**	**מקדם אקוי׳**	**שווי מ״ר מבונה**	**חלק יחסי בקומה**	**שווי אקוי׳**
מגורים עיקרי שוק חופשי	954.82	0.93	₪ 7,130	0.4	₪ 2,532,526
מגורים עיקרי מחיר מטרה	954.82	0.93	₪ 5,190	0.6	₪ 2,764,946
סה״כ מצב קודם					**₪ 5,297,473**
<u>מצב חדש</u>					
מגורים עיקרי שוק חופשי	954.82	1	₪ 7,130	0.4	₪ 2,723,147
מגורים עיקרי מחיר מטרה	954.82	1	₪ 5,190	0.6	₪ 2,973,060
סה״כ מצב חדש					**₪ 5,696,207**
סה״כ השבחה					**₪ 398,734**
במעוגל					**₪ 398,730**

<u>הקלה לגובה ברוטו של קומת מגורים, מבוקש בפועל - 3.15 מ׳ במקום 3.2 מ׳ ברוטו כפי שהוגדר בהוראות התב״ע</u>:

- התכנון הנדון מאפשר ניצול מלוא זכויות הבניה בתכנון מיטבי.
- נלקח בחשבון כי ההקלה להקטנת גובה קומה מהווה הקלה בשונה מהוראות תוכנית. ההקלה בין היתר מייצרת חיסכון בעלות בניית שטחים, ביטול החלל תוך תכנון חסכוני ויעיל והפחתת עלויות בניה.
- שטח שנחסך בעקבות אישור ההקלה מחושב עיקרי למגורים בלבד לקולא.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

- הפחתה של גובה: בין 3.2 מ', מינימום מותר ע"פ תב"ע לקומה טיפוסית, ל - 3.15 מ' מבוקש = חיסכון גובה של 0.05 מ' בכל הקומות למגורים חוץ מקומת הכניסה - קרקע (הקלה נפרדת) בכלל הבניינים.
- עלות בניה למ"ר שנחסכה: אומדן בסיסי למסגרת: 600 ₪ למ"ר (טיח חוץ, קירות בטון, שליכט, צביעה, מחיצות פנים וכו').
- מגלם גם חסכון בעלויות ישירות ועקיפות החל מצנרת, תשתיות, גמרים, בניית קירות חוץ ופנים.
- <u>תחשיב ההשבחה</u>:

הקלה בגובה של קומת מגורים - מבוקש 3.15 מ' במקום 3.2 מ' ברוטו		
שטח עיקרי למגורים בקומות	**גובה מופחת**	**שטח אקוי'**
9,264.7	0.05	463.24
עלות בסיסית מסגרת קומתית		600 ₪
הפחתה לשוליות		0.9
סה"כ חסכון בניה עקב הקטנת גובה קומה והשבחה		**250,147 ₪**
השבחה		**250,140 ₪**

<u>סיכום ההקלות</u>:

מהות הבקשה בהקלה	**השבחה**
הקלה לעניין קו בנין קדמי ואחורי עבור מרפסות	71,290 ₪
הקלה לבנית קיר 10% או פחות מעבר לקו בנין צידי עם פתחים	23,170 ₪
הקלה באחוז חלחול וניצול יעיל של קומות החניון	144,450 ₪
הקלה לתוספת קומת מגורים	-----
הקלה בגובה ברוטו של קומת מגורים לפי ס' 4.1.2 - 3ב', מבוקש 3.15 מ' במקום 3.2 מ' ברוטו	250,140 ₪
הקלה בגובה ברוטו של קומת קרקע מבוקש 3.15 ברוטו במקום 5.5 מ'	398,730 ₪
סה"כ השבחה במגרש 10	**887,780 ₪**

12.2. <u>עמדת המבקשת - חברת לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ וחברת משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ</u>:

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת, מר בועז הלפרין</u>:

- בשומת הועדה הובא בחשבון כי שווי מ"ר בנוי עיקרי שנקבע במכרז מהווה את מחיר המכירה של דירות מחיר מטרה, אלא שבהתאם לתנאי המכרז המדובר במחיר ממנו נגזרת ההנחה לדירה. ההנחה הינה בשיעור 20% ובלבד שסכום ההנחה עבור כל יחידת דיור כולל מע"מ, לא יעלה על 300,000 ₪.

להשלמת התמונה, יצוין כי במחיר למטרה התמורה כוללת תמורה נוספת להצמדות (מרפסות, מחסן, חניה וכו').

מניתוח טופס ג' 4 מתקבל כי מחיר מכירה בפועל הינו 15,246 ₪.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

- עלויות הבניה שהובאו בחשבון הינן בחסר ואינן משקפות את העלות המלאה. מחירון דקל למועד הקובע מציין כי "עבור עלויות מבנים 3 קומות ומעלה, נא ראה - מחשבון דקל למ"ר". המחירון האחרון, הכולל פירוט לכל סוגי הבניינים, הינו מחירון אוגוסט 2024. בהתאם למחירון זה עלות הביצוע לבניינים בני 3-8 קומות הינו 5,830 ₪. שיעור עליית מדד הבניה מאוגוסט 24 לינואר 25 הינו כ-3.8%.

יצוין, שיעור עליית המחירים בהתייחס לבתים צמודי קרקע המצוין בשני המחירונים הינו 16% (מ-6,090 ₪ ל-7,075 ₪ למ"ר).

<u>להלן תחשיב עלות למ"ר 'פלדלת'</u>:

מהות	ערך
עלות בניה ישירה (לפי 5,380 ₪ × 1.038 מדד)	6,050 ₪
העמסת שטח ציבורי (לפי יחס בבניין)	13.6%
סיכום ביניים	6,873 ₪
עלות חניה למ"ר דירה (3,500 ₪ × 0.49 מ"ר)	1,715 ₪
עלות מרפסות למ"ר דירה (לפי 12 מ"ר × 3000 ₪/120 מ"ר פלדלת)	350 ₪
סה"כ עלות ישירה למ"ר מכירה	8,888 ₪
העמסת עלויות כללית	25.0%
סה"כ עלות בניה מ"ר מכירה (מעוגל מטה)	11,000 ₪

- ההנחה כי קיים שוני ברווח יזמי בין סוגי השטחים של הפרויקט מוטעית. הרווח היזמי הינו לכל הפרויקט, ואין רווח לסוג מסוים של נכס. לעניין זה אפנה גם להחלטת ועדת ערר (תל אביב-יפו) 81006-01-20 **תדהר אינווסטמנט 1 שותפות מוגבלת נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, אשר קבע כי גם במרכיבים הפסדים כגון חניה יש להביא בחשבון רווח יזמי וקבעה: "לאחר ששקלנו את טענות הצדדים אנו סבורים כי דין הערר להידחות בעיקרו, למעט תיקון שעניינו בהפחתת רוו יזמי בשיעור 20% בגין שטחי מרתפים."

המדובר ברציונל דומה לפיו לשם קבלת ליווי פיננסי יש להציג רווח לכלל הפרויקט העומד בדרישות הבנק.

השווי הכולל שהתקבל בשומת הועדה בסך 74,605,000 ₪ הינו בלתי סביר ביחס למחיר בו נרכשו הזכויות, יצוין כי המכרז נסגר בתקופת שיא במחירי הקרקעות.

- שווי מ"ר מבונה למגורים בשווי שוק נקבע בסך 4,930 ₪. השווי נקבע מחילוץ שווי מ"ר בנוי בסך 22,000 ₪, תוך שימוש במקדמים הבאים: 18% מע"מ, 17% יזמות, 11,000 עלויות בניה.
- שווי מ"ר מבונה למגורים במסגרת מחיר מטרה, נקבע בסך 2,430 ₪. השווי נקבע מחילוץ שווי מ"ר בנוי בסך 15,247 ₪, תוך שימוש במקדמים הבאים: 17% יזמות, 10,600 עלויות בניה.
- <u>בנכס שרובו משווק מחיר מטרה אין השבחה מהקלות איכותיות</u> - כאמור בשומת המשיבה (סעיף 10.7) תכליתו של היטל ההשבחה הינו שהנישום ישתף את הציבור בהתעשרותו בשל כך שערך הקרקע שלו עלה כתוצאה מפעולה תכנונית של רשות התכנון.

נקבע בהחלטות ועדות ערר (8034/20) ובית המשפט (עמ"נ 39445-12-21) כי יש להתחשב במגבלות הקבועות בהסכם החכירה, וכך גם בוצע בשומת המשיבה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

בפרויקט שבנדון רוב הדירות, 77 מתוך 96 יח״ד - 80%, הינן דירות הנמכרות במסגרת תוכנית מחיר מטרה.

מסגרת מחיר למטרה מחיר המכירה המחיר נקבע כמכפלה של שטח הדירות והצמדות (מרפסת, גינה, מחסן וחניה) במחיר למ״ר ללא קשר ל״איכות״ התכנוניות של הדירה.

את 19 דירות שוק חופשי ניתן בנקל לתכנון באופן איכותי.

לפיכך, להבנתי ההקלות הבאות אינן יוצרות השבחה:

א. קו בנין קדמי ואחורי למרפסות.

ב. בנית קיר 10% או פחות מעבר לקו בנין צידי עם פתחים לרבות בליטה או מרפסת.

לסיכום - גם במידה וההקלה יוצרת שיפור באיכות הדירות הרי שמטרת שיפור הינה כי רוכשי דירות מחיר למטרה יקבלו דירות טובות יותר, אך אין בשיפור זה (ככל שקיים) כדי ליצור עלייה בשווי הקרקע.

- <u>לחילופין בלבד</u>, הרי שיש לחשב את ההשבחה לפי יחס הדירות שוק חופשי ושווי מ״ר מבונה בשוק החופשי כדלקמן:

שטח בתחום ההקלה × 19/96 יחס דירות שוק חופשי × מקדם שטח × מקדם שיפור/השבחה × שווי מ״ר מבונה שוק חופשי.

- בנוסף, יצוין כי המגרש שבנדון הינו דו חזיתי כך שרק בבניין C קיים קו בנין אחורי.

בשומת הועדה מצוין שהשטח שהובא בחשבון הינו עפ״י מדידה גרפית (בנינים B + C), בניין B פונה בעורפו לבניין A. ואין לו קו בנין אחורי.

החריגה בקו בנין אחורי מצויה בקומות 1- וכניסה של הבניין ומסתכמת בסה״כ בשטח של כ-30 מ״ר (12 מ״ר בקומת כניסה + 18 מ״ר בקומה 1-).

<u>הקלה באחוז החלחול</u>:

- בשומת הועדה הובא בחשבון כי ההקלה ב- % החלחול אפשרה הגדלת המחסנים, וזאת בדומה להחלטה של השמאי המכריע מר יהודה פלד ברמלה.

בהחלטתו נבנו 2 קומות מרתף מלאות שכל אחת מהן חרגה מתכסית מירבית מותרת, כך שהגדלת התכסית הגדילה את שטח הכולל המותר לבנייה בשתי קומות המרתף שנבנו.

- בנכס שבנדון קומות המרתף התחתונה הינה קומה חלקית בלבד, כך שלא מדובר על מקרה הדומה להחלטה של השמאי המכריע מר יהודה פלד ברמלה.
- קומת המרתף התחתונה במימוש הנוכחי הינה בשטח של 1,518 מ״ר המהווה ניצול של 33% משטח המגרש, כך שאין בעיה ומניעה להגדלתה וניצול השטח ״העודף״ בקומת המרתף העליון בקומה התחתונה.
- יתר על כן, בהתחשב בעובדה כי רוב הדירות הינן דירות מחיר מטרה, הרי שלא קיימת יתרה לקרקע לאחסנה.
- <u>תחשיב ההשבחה</u>:

הקלה באחוז החלחול	
שווי מ״ר מבונה מחיר מטרה לאחר 20% הנחה (0.8 X ₪ 15,628)	₪ 12,502

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

תמורה למ"ר מחסן (40%)	5,000 ₪
בהפחתת רווח יזמי (17.5%)	4,256 ₪
בניכוי עלויות בניה (3,500 ₪ X 1.25 עלויות עקיפות)	4,375 ₪
יתרת שווי קרקע לאחסנה לדירות מחיר מטרה	**(שלילית)**

<u>הקלה בגובה ברוטו קומת קרקע</u>:

- הבקשה הוגשה במאי 2023 וקודמה ללא הקלה הנדונה, ועברה את כל השלבים הנדרשים עד לוועדה (בדיקה מקדמית, אישור תוכנית בינוי, אישור נוסח הקלות, תיקון הערות מערכת רישוי זמין וכו'). ורק בהחלטת הועדה מיום 30/10/24 התקבלה דרישה לעדכון גובה קומת הקרקע הבניינים C+B לגובה 5.5 ו/או לפרסם הקלה להקטנת הגובה.
- לאור הרצון לקדם את ההיתר, המבקשת פרסמה את ההקלה עם זאת להבנת המבקשת (וגם להבנתי) המדובר בהקלה שאינה נדרשת.
- קיימות החלטות ופס"ד רבים הקובעים כי הקלה שאינה נדרשת אינה יוצרת השבחה, ראה לדוגמא פס"ד **עמנ (ת"א) 18063-05-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ.**
- <u>התייחסות חלופית להקלה בגובה ברוטו קומת קרקע (בניינים B+C)</u>:

עמדת הועדה הינה בסתירה לעמדתה בתיקים אחרים.

מעיון לדוגמא בהחלטת השמאי המכריע מר אלי כהן בגוש 5762 חלקה 39, ניתן לראות כי עמדת הועדה בהתייחס ל"הקלה בגובה חלל קומת הגג עד 5 מ' במקום 3.2 מ' הינה כי "יוצרת שיפור תכנוני וניצול זכויות בצורה מיטבית".

לפיכך, יש לבצע הבחנה בין דירות מחיר למטרה בהם לא מתקבל תמורה נוספת בגין הגובה לבין דירות שוק חופשי בהן חלל גבוה יוצר תחושה של פתיחות, גובה ומרחב ומאפשר חדירת אור טיבעי וזרימת אויר בחלל עם אלמנט עיצובי המעניק תחושת יוקרה וייחודיות.

מעבר לעובדה כי עמדת הועדה בסתירה לעמדתה בתיקים אחרים, הרי שהינה גם בסתירה לקביעות רבות שקבעו כי תוספת גובה תורמת לשווי.

הובא בחשבון מקדם בהתאם להחלטת השמאי המכריע מר אלי כהן שקבע מקדם שיפור 5%.

<u>הדירות שוק הינן דירות גדולות יותר, ולכן חלוקת השטחים לפי היחס בטופס ג'</u>:

סוג דירה	קומת קרקע		שאר הקומות		בכלל הקומות	
	אחוז משטח	שטח עיקרי יחסי	אחוז משטח	שטח עיקרי יחסי	אחוז משטח	שטח עיקרי יחסי
שוק חופשי	47.04%	449.15	26.93%	2,494.97	27.88%	2,849.19
מחיר מטרה	52.96%	505.67	73.07%	6,796.54	72.12%	7,370.27
סה"כ		**954.82**		**9,264.64**		**10,219.46**

<u>תחשיב חלופי</u>

סוג הדירה	שטח במ"ר	מקדם שיפור	מקדם גריעה	חלק יחסי בקומה	שווי מ"ר	השבחה
שוק חופשי	954.82		0.05	0.47	4,930 ₪	(110,715 ₪)
מחיר מטרה	954.82	0.07		0.53	2,430 ₪	86,015 ₪
השבחה במעוגל						**אין השבחה**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

הקלה בגובה קומת מגורים 3.15 מ' במקום 3.2 מ':

- כאמור לעיל יש לבצע הבחנה בין דירות שוק חופשי לדירות מחיר מטרה.
- בדירות שוק חופשי הפחתת הגובה פוגעת בשווי הדירה, ובדירות מחיר למטרה כל עוד שהגובה תקני אינן משופעות מגובה הדירה.
- בהכרעות רבות נקבע מקדם בגבולות 1% לכל 10 ס"מ תוספת גובה.
- עפ"י אומדן שנערך ע"י מהנדס החברה, הפרש העלות לקומה בגין הפחתת 5 ס"מ הינו כ-3,621 ₪ לקומה, סה"כ קיימות 24 קומות מגורים כוללת קומת קרקע בבניינים B+C (6 ק' בנין A ו-9 קומות בבניינים C+B).
- יצוין כי ככל שיקבע ביחס לקומת הקרקע כי ההקלה להנמכת הקומה מ-5 מ' נדרשת ויקבע השבחה בגין מרכיב זה הרי שיש להביא בחשבון רק את 22 קומות (ללא קומות קרקע בבניינים C+B).
- תחשיב ההשבחה:

סוג הדירה	שטח במ"ר	מקדם שיפור	מקדם גריעה	חלק יחסי בקומה	שווי מ"ר	השבחה
שוק חופשי	9,264.64		0.50%	26.93%	₪ 4,930	(₪ 61,501)
חסכון בעלויות לפי חו"ד מהנדס (24 ק' × 3,621 ₪)						₪ 86,904
השבחה במעוגל						**₪ 25,403**

סיכום ההקלות:

מהות הבקשה בהקלה	השבחה / התייחסות
קווי בניין	הואיל ורוב הדירות הינן דירות מחיר מטרה לא קיימת השבחה כתוצאה משיפור הדירות.
אחוז חלחול	נבנית קומת מרתף נוספת על חלק מהשטח, כך שלא נוצר יתרון מבניית שטח במפלס עליון במקום במפלס תחתון.
הקלה בגובה קומת קרקע	בבניינים B+C ההוראה אינה חלה הואיל וקומת הכניסה הינה קומת מגורים. בבניין A הכולל מסחר בקומת קרקע ולא מגורים והוראה חלה לגביו, גובה הקומה הינו כנדרש.
הקלה בגובה קומות	ההשבחה לרבות בגין קומת הקרקע הינה 25,403 ₪.

12.3. התייחסות שמאי המשיבה לשומה 'אחרת':

- שמאי המבקשת לא הציג סקר מחירים כלל לדירות מגורים להשוואה ואימץ שווי מ"ר בנוי שנלקח בשומתנו: 22,000 ₪ למ"ר.
- עלויות הבניה למ"ר התבססו על החלטתו של השמאי המכריע מר דוד בריל למגרש 27, אשר עשה שימוש בחוברת 'דקל' 09/2023.
- יש לציין נקודה נוספת לעניין עלויות בניה, מדובר בבניין משולב של מחיר מטרה, סטנדרט בניה באזור של אוכלוסיה מהמגזר החרדי ובניה נמוכה עד 8 קומות שהיא בניה זולה יותר. כמו כן, מדובר במס' בניינים שנבנים יחד במקביל כך שגם יכול להוזיל עלויות, ועל כן עלויות הבניה שלקחנו ונתוני השווי בתחום הסביר ותואמים לנתונים בשטח.
- לגבי שווי מ"ר בנוי עיקרי ללא מע"מ, נקלח בחשבון השווי בהתאם למכרז, לא ברור מדוע נלקח בחשבון ע"י שמאי המבקשת שווי אחר.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

<u>הקלה בקו בנין אחורי</u>:

- השמאי רשם שיש חריגה של כ-30 מ״ר בבניין C. יחד עם זאת לא חישב את ההשבחה, בטענה שמדובר בהקלה איכותית.
- במקרה הנדון יש לחייב גם אם מדובר בנכס שרובו במחיר למשתכן. שווי מבונה שנלקח בחשבון בכל מקרה משוקלל.
- יש לציין כי בשוגג נלקח על ידינו בחיוב קו בנין קדמי כקו בנין אחורי בו החריגה מחויבת במלואה ללא הקלה של 1.2 מ׳, על כן כלל החריגה חושבה 160 מ״ר.
- בבדיקה נוספת, קו הבניין הנ״ל קידמי- וכפי שציינו גם בשומה - נהוג עד יציאה של 1.2 מ׳ לא לחייב, ומכאן הפער.
- לאחר תחשיב מתוקן לחריגה בקו בנין קדמי בבניינים C + B ובנוגע לקו בנין אחורי נמצא רק בבניין C חריגה במרפסות, סה״כ חישוב מעודכן לשטח הינו 35 מ״ר. כך שההשבחה בהתאם לערכי התחשיב בשומת הועדה תעודכן ל-15,590 ₪.

<u>הקלה בקרי פתחים 10% או פחות - צידי</u>:

- נלקח בחשבון כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המתחם.
- נלקח בחשבון חיוב חריגה בקווי בנין רק עבור הרחבות שנעשו/שטחי החריגה בלבד.
- ההשבחה מהווה שיפור תכנוני וניצול זכויות מיטבי.
- נלקח על ידנו מקדם שיפור תכנון 20% המגלם שיפור תכנון וניצול זכויות מיטבי, גמישות תכנונית לשטח עיקרי למגורים, לשטח החריגה בלבד, למרות שכלל השטח נהנה מהפונקציונליות.
- לשטחי מרפסת חורגים נלקח בחשבון מקדם 0.4, ולכן השבחה למרפסות משוקלל 0.08 בלבד.
- יש לערוך תחשיב בגין הקלה זו שכן ההקלה התבקשה ע״י היזם (גם אם מינורית). השווי מ״ר מבונה שלקחנו משקולל מחיר מטרה ושווי שוק.

<u>הקלה באחוז החלחול</u>:

- החישוב הנ״ל נערך בדומה להחלטתו של השמאי המכריע מר יהודה פלד בגוש 4338 חלק מחלקות 106, 123 - מגרש מס׳ 106 ביעוד למגורים ומסחר, במתחם ״מכבי רמלה״ בצפון העיר רמלה - שם נערך חישוב בין היתר להקלה בשטחי חלחול פחות מ-15%.
- נלקח בחשבון שטח לבניה בקומת מרתף לפי אחוז של 15% בכל קומה.
- במקרה הנדון שטח בקומת מרתף חורג בחישוב הקומתי מעבר להשארת ניצול לחלחול. דהיינו יש ניצול של שטחים נוספים במרתף. **בתחשיב נלקח בחשבון לחיוב - שטח עודף בלבד**.
- מקדם שטחי אחסנה במרתף שנלקח בחשבון במקרה הנדון 0.2 בלבד, בהתאמה לשימושים, מאפיינים ומיקום.
- נלקחו בחשבון הוצאות התאמה עודפות, הפחתה נוספת של כ-15%.
- שטח מנוצל לבניה ע״פ מדידה נלקח בחשבון מבודק תוכניות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

- ניתן לראות כי יש ניצול כמעט עד קווי בנין של כלל השטח לחניון העליון. בגלל זה נדרשה ההקלה ונדרש חיוב בהתאם.
- במקרה זה צוין שקומת החניון התחתונה חלקית, אז מדוע היזם בחר לא להגדיל אותה ובחר לבנות את השטחים דווקא בחניון עליון?
- התשובה הינה בין היתר בכדי לחסוך עלויות בניה לעומק במרתפים.
- עצם התכנון האופטימלי לניצול מיטבי וחסכון, גרר בקשה להקלה באחוז חלחול מותר, בשונה מההוראות, ומצריך חיוב בהתאם.
- נתנו חיוב לקולא עם הפחתות מרביות.

<u>הקלה בגובה ברוטו ק"ק, מבוקש 3.15 מ' במקום 5.5 מ'</u>:

- ההוראות בתוכנית בנוגע לגובה קומת הקרקע הינם באופן ברור גובה מינימלי (סעיף 4.1.2 א' 3).
- ניתן לראות כי על פי התקנון לקומת הקרקע קיימת הגבלה ברורה לגובה מינימום 5.5 מ'. ישנה **אופציה** לדירות גן עם הגבלה למיקומן לכיוון העורף.
- היזם בעצמו ביקש הקלה להנמכת גובה הקומה וההסבר לאישורה בוועדה היה: "ההקלה מאפשרת ניצול מלוא זכויות הבניה **בתכנון מיטבי**". **משמע, ניצול האופציה לדירות הגן המצריך את ההקלה הנדונה.**
- יש לציין בהקשר זה כי בחירת תמהיל הדירות/מיקומן/מספר היחידות הינו, בין היתר, של היזם, **הממקסם את רווחיו בתמהיל ותכנון מיטבי.**
- באם לתכנון נדרשת הקלה בשונה מהוראות תוכנית, נערך חיוב בנדון. במקרה הנדון, היזם מנצל בצורה אופטימלית את קומת הקרקע לדירות גן בתכנון מיטבי עם ניצול שטח לחצר - יש משמעות כלכלית לתכנון הנדון בשונה מהוראות.
- ההקלה למעשה מהווה הקלה מהוראת תוכנית לשם שיפור התכנון של הדירות בק"ק וניצול זכויות באופן מיטבי לתמהיל במקדם השבחה בגבולות 5%-10%, ובהתאמה כ-7%.
- ההקלה למעשה מהווה הקלה מהוראות התוכנית לשם שיפור תכנון של הדירות בק"ק של בניין B+C וניצול זכויות באופן מיטבי במקדם השבחה כ-7% ל-2 דירות גן בשוק החופשי.
- התחשיב להקלה זו מוצדק והיתרון הכלכלי אותו היא מאפשרת מבחינה תכנונית וניצול מיטבי שמאפשר גם בניית יחידות מותרות באופן שמטיב עם היזם גורם למיקסום רווחים.
- החיוב הנ"ל בדומה לחיוב הקלה שכזו בהחלטת השמאי המכריע מר דוד בריל בעיר אלעד (יזם חברת רייסדור).

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

- שמאי המבקשת מסכים שיש חיוב בנדון והשבחה. המחלוקת נובעת לגודל החיוב.
- אין הוכחה לירידת ערך לדירות בשוק החופשי כלל בגין הקטנת גובה הקומה (וגם לא הוכח ע"י שמאי העורר).

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

- במקרה הנדון ההנמכה הינה 5 ס״מ בלבד (והגובה המבוקש אינו הגובה המינימלי על פי התקנות).
- על כן, אין סבירות לפגיעה בשווי, **אלא להפך רק חיסכון בעלויות,** ומכאן החיוב.
- ההקלה מבוקשת ע״י היזם לתכנון מיטבי והוזלת עלויות וכן הבנתו את שוק המגורים במגזר החרדי שומר השבת והמצוות, כל ירידה בגובה האבסולוטי של המבנה דווקא מהווה יתרון (פחות מדרגות שיש לעלות בימי שבתות וחגים).
- במגבלות השבת וימי חג, כשיש צורך לנוע במדרגות ולא במעלית, בימים אלה המגזר החרדי מעדיף שלא לטפס הרבה מדרגות לקומות עליונות.

ולכן היזם שאמור להכיר את השוק של הציבור אליו מכוון למכור באלעד, מעדיף לבנות בצורה שיהיה קל לו יותר למכור דירות ועל הדרך גם יחסוך בעלויות ניכרות.

- יתרה מזו היזם הוא זה שמבקש את הפחתת הגובה, מדוע שיפגע בשווי הדירות בשוק החופשי? נדגיש לעניין גובה/הפחתת גובה קומה: יש משמעות גם היכן הנכס.

ברור לחלוטין שבמגורי יוקרה, כשיש מעליות בבניין, יבקשו תוספת משמעותית בגובה שם צריכה להיות השבחה לגובה קומה משמעותי. לרוכשים בעלי מצב סוציואקונומי גבוה הגבהת הקומה נועדה להגדיל את הנפח וזה יתרון, אך למגזר חרדי הפרש של כמה ס״מ בגובה המשפיע על מרכיב חימום/קירור דירת המגורים הוא משמעותי. באזורי יוקרה יש יתרון בעליה בגובה לעומת אזורים עם חתך סוציו אקונומי נמוך יותר שם יש חיסכון.

<u>סיכום</u>:

- אם שמאי המבקשת (שהם למעשה יוזמי התוכנית בעצמם ומבקשי ההיתר בפרט) טוענים כי ההקלות אינן משביחות (קבעו סכום מזערי של השבחה על הקלה אחת בלבד כאשר מבוקשות 5 הקלות שאושרו), אזי מדוע למעשה מבקשים היזמים מהועדה את כלל ההקלות? שהרי ההקלות מהוות שיפור תכנון וניצול זכויות מיטבי.
- **אין עוררין כי מדובר בבקשת היזם להקלות רבות, בהן הוא המרוויח העיקרי והמפסידים הם הציבור.**

12.4. <u>טענות והבהרות נוספות שהועלו במהלך הדיון</u>:

שמאי המבקשת

- שווי מ״ר בנוי במכרז מהווה מחיר בסיסי שעליו עדיין יש לתת הנחה (או 300,000 ₪ או 20%) למעשה בטופס ג׳ 4 נקבע כל תנאי הדירות במחיר למשתכן מסמך מאשר את הדירות ומחירי מכירה. לאחר בחינת הנתונים בחלוקה לשטח ממוצע 'פלדלת' למחיר למשתכן והתוצאה היא כ-15,246 ₪/מ״ר בנוי.
- מדובר בעלויות הקמה בחסר של שמאי המשיבה. המועד הקובע ינואר 2025, כאשר שמאי המשיבה התבסס על עלויות מספטמבר שנת 2023. במחירון דקל אין מחיר ממוצע אלא מחשבון בלבד. הסתמכתי על מחירון אחרון ובמחיר ממוצע ועליו הוספתי מידוד תשומות הבניה. עליי לציין יש מחיר מוצע לצמודי קרקע (עדיין מופיע בחוברת דקל) ובין המועדים אפשר לוודא שיש עלייה גדולה משיעור מדד תשומות הבניה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

- עלויות נוספות - יחס ברוטו נטו מהבקשה להיתר 13.6% כמו כן יש עלויות מרפסות. חניה תת קרקעית וכו. אני סבור שאין שטחי שירות של 5%.
- עלויות הביצוע במחיר מטרה בדגש למגזר החרדי והדתי - היזם מחויב לסטנדרט בניה על פי המכרז. הוא אינו סטנדרט נמוך אלא סטנדרט מקובל. הבניה במגזר החרדי אינה זולה כלל.
- אלון מנהל פרויקטים בחברה - המגזר החרדי יש לו דרישות נוספות כמו כיורים כפולים, שעוני שבת, משאבות מותאמות לצורכי הדת בשבת ולכן עלויות הבניה גבוהות או לכל הפחות זהות לכלל המגזרים.
- אחוז החלחול בפועל אינו עומד על 0%, ככל הידוע אין לבעלי המקרקעין חובה לבנות יחידות אחסנה לכל יח״ד. ומכאן, שהיות ואין רווח כלכלי בבניית שטחי אחסנה ההקלות לא העשירו את המקרקעין.
- יש התניה במכרז, שככל ויש יח״ד לאחסנה במחיר שוק אזי גם חובה לבנות יחידות אחסנה למחיר למשתכן.
- הטענה שקיים חיסכון בבניית מרתפי חניה תחתון כתוצאה מאישור ההקלה - אין לקבל אותה ממספר סיבות:
  1. הרחבת חזית.
  2. בניית מרתפי בשתי קומות מוזילה את העלויות לעומת בנייה של קומת מרתף: נניח בניה של 2,000 מ״ר מרתף בקומה אחת יצקת 2,000 רצפה + 2,000 תקרה. לעומת בניית אותן מטרים בבניה של 2 קומות מרתף, אני משתמש ברצפת קומת מרתף ראשונה לתקרת קומת מרתף שניה. לכן החלופה בבניה עילית לעומת מרתף שני אין חיסכון בעלויות הבניה.
- כמו כן, ישנם עלויות פתרון הידרולוג שבעקבותיה אושרה הקלה להגדלת שטח מרתף על חשבון שטח חלחול (יעביר תחשיב עלויות).
- החלטת יהודה פלד עסקה במקרה שבה נחסך ירידה למרתף נוסף, כאן בכל מקרה יש רמפה למרתף תחתון חלקי.
- קומת קרקע גבוהה - אני סבור שההגדרה בנדון היא קומה טיפוסית על פי ההגדרה בתוכנית בסעיף 4 ולכן אין צורך כלל בהקלה.
- לחלופין, התחשיב מצביע על כך שאין השבחה בגלל 2 טיפוסי דירות. במחיר הנחה קיים חיסכון בעלויות הבניה, לעומת דירות בשוק חופשי יש פגיעה בשווי בגלל הנמכת הדירות. בהסתכלות כוללת אין השבחה.
- גובה קומה טיפוסית - המשיבה טענה שאין שווי גבוה יותר לדירה גבוהה ב 5 ס״מ ובעדיפות לקומות נמוכות בגלל המגזר החרדי ואי נסיעה במעלית שבת - מדובר בציבור רגיל אשר העדפותיו הן כמו בשוק הרגיל, ההבדל בין קומה לקומה יש 18 מדרגות והחיסכון לקומה הוא 0.0028 למדרגה.
- בנוסף נטען ע״י המשיבה שאין הוכחה לירידת ערך בשוק חופשי כתוצאה מהנמכת הדירות - מתודולוגיית תחשיבי שמאי המקרקעין פעמים רבות נוקטים בשיטת הדלתא בגלל שאין הוכחה להתעשרות כתוצאה מאישור ההקלה. ולכן אם שיטה זו תיפסק יש לחשוב לקבל את הטענה בדבר אי הוכחה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- קומת הקרקע - במקרה דנן הבניינים בהם מבוקשים הנמכת קומת קרקע היא ללא שטחי מסחר ולכן אין צורך בהפרדה. והגדרת הקומות הינן טיפוסית כפי שטענתי (בניינים B+C) הינן רק למגורים.
- ההקלה באה באילוץ של הוועדה ומתוך רצון של היזם להתקדם ולא ללכת לוועדת ערר לרישוי.
- מחיר מכירת דירות מטרה - מדובר בעובדה שיש לתת הנחה על מחיר התחלתי המוגדר המכרז.
- האיטום של קומת מרתף נוספת אינה חיסכון, משום שגם הבנוי בקומת מרתף עליונה מתבצע האיטום כנדרש.

שמאי המשיבה

- יש לבחון את המידוד על התמורה במחיר למשתכן.
- ככל וההקלה לא משביחה מדוע היזם מבקש הקלות אלו. ולכן ברור שיש התעשרות גם אם זה זניח.
- בחנתי את שווי מ״ר משוקלל. וחייבנו רק על החריגה. למרות שאנו סבורים שכל הקומה נהנית מייעול השטחים.
- לגבי אחוז חלחול - קל יותר למכור דירה עם מחסן. לכן הקלה זו אפשרה לממש אחסנה לדירות ללא ירידה לקומת מרתף נוספת. בקומת מרתף הראשונה יש ניצול של מלוא שטחי המגרש וזה הניצול המיטבי של המרתף ומכאן ההשבחה.
- אחסנה בקומת מרתף עליונה עדיפה מקומת מרתף תחתונה (מדובר ב-152 מ״ר).
- הקלה בגובה קומת קרקע - יש החלטות שמאים מכריעים אחרים שקבעו שיש השבחה. קביעת קומת הקרקע היא מהוראות התוכנית. הקלה זו אפשרה ליזם לנצל דירות גן ללא הפחתת סך יח״ד. ראה פרויקט חברת רייסדור במגרש 27. קבע השבחה של 626,000 ₪. בשומתי אימצתי את מתודולוגיית התחשיב שבוצע במגרש 27.
- הרציונל לקומת קרקע גבוהה - היא להפריד בין שימוש למסחר למגורים.

13. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- הקלה - הבלטת מרפסת זיזית מעבר לקו בנין קדמי ואחורי.
- הקלה - בניית קיר מעבר לקווי בניין צדדיים.
- הקלה - אחוז החלחול המותר – פחות מ-15%.
- הקלה - הנמכת גובה ברוטו של קומת הקרקע.
- הקלה - להנמכת גובה ברוטו של קומת מגורים מ-3.2 מ׳ ל-3.15 מ׳.
- שווי מ״ר מבונה למגורים ב״שוק החופשי״ ובפרויקט ״מחיר מטרה״.

14. <u>החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

14.1. <u>הסכמות</u>:

- מקובלת עליי הסכמת הצדדים בהתאם לניתוח המוצג בשומת שמאי המשיבה, שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 14,800 ₪.
- <u>מתודולוגיית שיטת חישוב שווי מ״ר מבונה</u>:

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

שמאי הצדדים קובעים שיש הקלות שחישוב ההשבחה בגינן יחושב ע"י שווי מ"ר מבונה בממוצע משוקלל של שווי ב"שוק החופשי" ושווי בפרויקט "מחיר מטרה" בהתאם לאחוז הדירות בפרויקט, קרי 20% דירות ב"שוק החופשי" ו80% דירות במסגרת "מחיר מטרה".
איני מקבל את הסכמת הצדדים לעניין זה, ככל ומדובר בהשבחה כתוצאה מהקלות, אני סבור ששווי משוקלל יכול לגרום להטעיה ולהטות את התוצאה שלא לצורך. ועל כן יש לחשב בנפרד שווי מ"ר מבונה ל"שוק החופשי" ו"מחיר מטרה".
ככל וקיימות הקלות שעל מנת להגיע ל'מס אמת' יש לשקלל את השווים, ראוי לפעול כך.

14.2. <u>הקלה - הבלטת מרפסת זיזית מעבר לקו בנין קדמי ואחורי</u>:

שמאי המשיבה קובע שטח מרפסות בחריגה של קו בנין אחורי (בנין C) בסך 35 מ"ר, כמו כן קובע מקדם השבחה משוקלל בשיעור של 0.08 (0.4 מקדם אקוי' שטח מרפסת × 0.2 מקדם השבחה).
בנוסף קובע ששטח המרפסות החורגות מקו בניין קדמי אינו חורג מה 1.2 מ' ועל כן אין לחייב.
מנגד שמאי המבקשת טוען שאין בשיפור איכות הדירות כדי ליצור עלייה בשווי הקרקע, ולכן אין חיוב בהיטל השבחה. לחילופין, השמאי מציין שהמגרש הוא דו חזיתי ורק בבניין C קיים קו בניין אחורי. שטח מרפסות בחריגה של קו בנין אחורי (בנין C) בסה"כ 30 מ"ר.

החלטה:

ראשית, אני סבור שהתעשרות היזם אינה קיימת בדירות המשווקות בפרויקט 'מחיר מטרה' לעניין הקלה זו.
מבדיקה שערכתי עולה שקיימת אפשרות לממש את כלל הזכויות גם ללא אישור ההקלות. ולכן בדירות מחיר מטרה היזם לא מקבל תמורה עודפת על שיפור תכנון, ומכאן שההקלות הנוגעות לדירות מחיר מטרה אין התעשרות ואין השבחה.
בהתאם לפס"ד בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו **עמ"נ 39445-12-21 הועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואח'** שניתן ביום 16/05/2023 נקבע כי בחישוב היטל ההשבחה יש להביא בחשבון את מגבלות מחיר למשתכן:

> ***" 54. לטעמי, במקרה שלפניי, לאור עקרון הבסיס של גביית היטל ההשבחה, ההכרעה הנורמטיבית הינה - כי יש להביא בחשבון במסגרת שומת היטל ההשבחה כי המקרקעין נמכרים במגבלת מחיר למשתכן, ואנמק.***
>
> ***55. אין חולק, כפי שתיארתי לעיל, כי עיקרון הבסיס של היטל ההשבחה הינו עקרון ההתעשרות, כאשר על בסיס עיקרון זה הכריע בית המשפט העליון בשורה ארוכה של מקרים, האם ראוי או לא ראוי לחייב בהיטל השבחה. ר', לדוגמא, רע"א 725/05 הועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון נ' עוזי ושפרה בלוך [פורסם במאגר נבו] (3.9.2014), במסגרתו חויב בעל זכות של בר רשות בהיטל השבחה מכוח עיקרון ההתעשרות בפועל וזאת למרות שלשון החוק מטילה היטל השבחה רק על חוכר לדורות.***
>
> ***וכן ר' דבריו הברורים של בית המשפט העליון בעניין בר"מ 4367/16 אהרון מאיר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון [פורסם במאגר נבו] (25.3.2018):***
>
> ***"נוכח התכלית האמורה, מאליו נובע כי באין התעשרות אין היטל; וכי בגין התעשרות אחת יש לגבות היטל השבחה אחד. גבייה ביתר של היטל שאינה***

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

נסמכת על התעשרות ממשית לכן אינה מגשימה את תכלית הצדק החברתי כאמור."

מקדם אקוי' לשטחי מרפסות בשיעור של 0.4, בהתאם לטענת שמאי המשיבה.

בנוסף, מקובלת עליי טענת שמאי המבקשת לעניין הגדרת המגרש כדו חזיתי, כך שרק לבניין C קיים קו בניין אחורי. בהתאם לסעיף 4.15.1 להוראות התוכנית 'דרך משולבת' מהווה את רוב הגבול הצפון-מזרחי של המגרש ומשמעותה כ'דרך' בחוק התו"ב, כך שקו הבניין מהווה קו בנין קדמי. בהתאם לכך, שטחי המרפסות לחיוב יהוו את השטחים החורגים מעבר ל 1.2 מ' מקו בנין קדמי.

<u>מבדיקה שנערכה על גבי תוכנית הבקשה להיתר, קיימים מספר שטחי מרפסות החורגים בדירות המשווקות ב"שוק החופשי", כדלקמן</u>:

<u>חריגה מקו בנין קדמי</u> - מתייחס לבניין B+C - בבניינים קיימות 7 דירות בכ"א המשווקות בשוק החופשי, כאשר הדירות בהן חלה ההקלה ממוקמות בקומות 1 + 2 + 3 בלבד בדירות מס' 18 + 22 + 26.

<u>חריגה מקו בניין אחורי</u> - מתייחס לבניין C - בבניין קיימות 7 דירות המשווקות בשוק החופשי, כאשר הדירות בהן חלה ההקלה הן דירות המשווקות במסגרת מחיר מטרה, ולכן בגין הקלה זו לא תחול השבחה.

<u>להלן סיכום תחשיב שטחי החריגה מרפסות בקו בניין קדמי - מעבר ל 1.2 מ'</u>:

מהות	שטח החריגה במ"ר	מקדם אקוי'	שטח חריגה אקוי' במ"ר
בנין B - קומה 1 - דירה מס' 18	5.8	0.4	2.32
בנין B - קומה 2 - דירה מס' 22	4.4	0.4	1.76
בנין B - קומה 3 - דירה מס' 26	4.7	0.4	1.88
בנין C - קומה 1 - דירה מס' 18	חריגה זניחה ביותר		
בנין C - קומה 2 - דירה מס' 22			
בנין C - קומה 3 - דירה מס' 26			
סה"כ שטח חריגה במ"ר			**5.96**

לעניין מקדם ההשבחה, אני סבור שיש לקחת בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 0.15 כפי שהכרעתי בהחלטות נוספות שביצעתי.

14.3. <u>הקלה - בניית קיר מעבר לקווי בניין צדדיים</u>:

שמאי המשיבה קובע סך שטח חורג למגורים בסך 16 מ"ר ולמרפסות 12 מ"ר, כמו כן קובע מקדם השבחה משוקלל בשיעור של 0.08 למרפסות (0.4 מקדם אקוי' שטח מרפסת × 0.2 מקדם השבחה). שמאי המבקשת מציין שלא קיימת השבחה.

החלטה:

בהמשך להחלטה בסעיף 14.3, לא קיימת השבחה על השטחים החורגים בדירות במסגרת מחיר מטרה. ולכן יבוצע תחשיב השבחה רק לשטחים החורגים בדירות שוק חופשי.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

מבדיקה שנערכה על גבי תוכנית הבקשה להיתר, קיימים מספר שטחים החורגים מקו בנין צידי בדירות המשווקות ב"שוק החופשי", כדלקמן:

מתייחס לבניין A+C - הדירות בשוק החופשי בהן חלה ההקלה ממוקמות בקומות 1 + 2 + 3 + 6 + 7 בדירות מס' 2 + 6 + 10 + 22 + 36.

בשונה מהצדדים, אני סבור שיש לחייב גם על שטחי המסחר בקומת הקרקע החורגים מקו בניין זה.

להלן סיכום תחשיב שטחי החריגה בקו בניין צידי:

מגורים	שטח החריגה במ"ר	מקדם אקוי'	שטח חריגה אקוי' במ"ר
בנין C - קומה 6 - דירה מס' 36	1.25	1	1.25
בנין A - קומה 1 - דירה מס' 2	6	1	6
בנין A - קומה 1 - דירה מס' 2 (מרפסת)	2	0.4	0.80
בנין A - קומה 2 - דירה מס' 6	6	1	6.00
בנין A - קומה 3 - דירה מס' 10	6	1	6.00
בנין A - קומה 6 - דירה מס' 22	2	1	2.00
בנין A - קומה 7 - דירה מס' 22 (מרפסת)	2	0.4	0.80
סה"כ שטח חריגה במ"ר			**22.85**

מסחר	שטח החריגה במ"ר	מקדם אקוי'	שטח חריגה אקוי' במ"ר
בנין A - מסחר עיקרי - קומת קרקע	7.3	1	7.3
בנין A - מסחר שירות - קומת קרקע	8.8	0.5	4.4
סה"כ שטח חריגה במ"ר			**11.7**

14.4. הקלה באחוז החלחול המותר - פחות מ-15%:

שמאי המשיבה טוען שעקב הקלה זו נוצר ניצול יעיל יותר של שטח החניון בקומה 1-. בתחשיבו נלקחו השטחים העודפים בלבד. מקדם שטחי האחסנה שנלקחו בחשבון בשיעור 0.2, בנוסף הפחית 15% על הוצאות התאמה עודפות.

מנגד, שמאי המבקשת טוען שבקומת המרתף התחתונה 2- נוצלו כ-33% משטח המגרש, כך שאין בעיה להגדלתה וניצול השטח העודף שנוצר בקומה 1- בנוסף, טוען שבדירות מחיר מטרה אין יתרת שווי קרקע לאחסנה.

החלטה:

תחילה אתייחס להחלטתו של השמאי המכריע מר יהודה פלד בעיר רמלה (4338/123) לפיה פעל שמאי המשיבה, במקרה זה נבנו 2 קומות מרתף מלאות שכל אחת מהן חרגה מהתכסית המרבית המותרת. במקרה הנדון, קיימת יתרת קרקע בקומה התחתונה 2- שם היה ניתן לנצל את כל השטחים שחרגו בקומה 1-. כך שאני סבור שיש להתייחס להקלה זו בחיסכון של עלויות ושיפור התכנון הבא לידי ביטוי במקדם השבחה 15%.

הקלה - הנמכת גובה ברוטו של קומת הקרקע - עצם קיום החיוב:

שמאי המשיבה טוען שהקלה זו שיפרה את התכנון של הדירות בקומת הקרקע של בנינים B+C

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

וניצלה את הזכויות באופן מיטבי במקדם השבחה של כ-7% ל 4 דירות הגן בשוק החופשי ול 6 דירות במחיר מטרה.

מנגד, שמאי המבקשת טוען שיש להתייחס לקומות הכניסה בבניינים B+C כאל קומה טיפוסית. הדרישה לפרסום ההקלה נדרשה רק בהחלטת הועדה, ובכל השלבים הנדרשים עד הועדה לא היה הצורך בפרסומה. לבסוף עקב הרצון לקדם את היתר הבניה המבקשת פרסמה את ההקלה שלהבנתי אינה נדרשת.

לחילופין, מציע התייחסות נוספת ומבקש לבצע אבחנה בין דירות במסגרת מחיר מטרה לבין דירות בשוק החופשי. מתוך תחשיבו החלופי נראה כי גם במקרה זה אין השבחה בגין הקלה זו.

החלטה:

תחילה, טענת המבקשת שלפיה ההקלה כלל לא הייתה אמורה להידרש על ידי מחלקת ההנדסה באה לפתחי מתוך פרשנות התוכנית ולא הגדרה ברורה בהוראות התוכנית, במסגרת זו סמכות פרשנית על הוראות התוכנית אינה מצויה בגדר המחלוקת השמאית הנתונה להכרעתי, ואינה בסמכותי כשמאי מכריע. בפרט שהמשיבה שלה הסמכות לתת פרשנות לתוכניות החלות בתחום שיפוט סוברת שבמקרה זה החובה היא לבקש את הנמכת קומת הקרקע בהליך של הקלה. (לא הוצג לי מקרה זהה בתחום השיפוט של העיר אלעד בה המשיבה לא דרשה הליך של הקלה על מנת לאשר קומת קרקע נמוכה) לצורך ההכרעה דנן, יש להידרש למצב התכנוני ולהליכי הרישוי כפי שנקבעו בפועל על ידי מוסדות התכנון. ולכן אם פרשנותה של המשיבה לתוכנית הנדונה שגובה קומת הקרקע לא יפחת מגובה 5.5 מ׳ ולא יעלה על 6.4 מ׳, וכל שינוי מחויב בהקלה, אזי התייחסותי למקרה זה כאל הקלה שיש לדון באם משביחה.

פני הקרקע בסביבת המקרקעין משתנים, כמו גם במגרש נשוא השומה, בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, נראה כי בקשת ההקלה <u>אינה</u> נובעת מסיבה זו.

ההקלה נתבקשה ע״י יזם, שהוא גורם מקצועי למטרות רווח הנעזר במיטב היועצים על מנת למקסם את הרווחיות, בקשה זו מהווה שיפור תכנוני מיטבי וניצול קומת הקרקע לדירות גן עם ניצול לשטח חצר פרטית.

<u>להלן מס׳ נקודות התייחסות נוספות לעניין זה</u>:

- בניינים B+C הם בניינים ללא חזיתות לרחוב הראשי, אלא לדרך משולבת, כך שהיזם העדיף תוך בקשה להקלה להנמכת קומת הקרקע בבניינים ללא החזית לרחוב ראשי, להקים בניין ללא שטחי מסחר ולנצל את כל שטחי המסחר בבניין A עם חזית לרחוב הראשי.
- העדפה זו התחייבה בהקלה וזאת בהתאם לסעיף 4.1.2 א׳ 3 (גובה הקומות). כידוע, רוכש מרצון ישלם יותר על דירות גן, וזאת גם בשל החצר שניתן להצמיד לדירה. יזם, אשר מנסה למקסם את רווחיו, בהתאם לנספח ג׳ 4 למגרש, השאיר לעצמו, בין היתר, את דירות גן אלו.
- יוער כי קיימות דירות גן נוספות המשווקות במסגרת מחיר מטרה, אך הן נחותות מדירות הגן המשווקות במחיר שוק חופשי.
- מקובלת עליי טענת שמאי המבקשת שיש לבצע אבחנה בין דירות מחיר מטרה בהם לא מתקבלת תמורה נוספת לבין דירות בשוק החופשי.
- בשונה משמאי המשיבה, מקדם ההשבחה שיילקח בחשבון בשומתי יהא 10%, וזאת עקב החלטות קודמות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

- בבחינת תוכנית הבקשה להיתר שהוצגה בפניי, דירות 14 + 15 בשני הבניינים מהווים דירות המשווקות בשוק החופשי, המאופיינות כדירות גן בשטח כולל של כ-480 מ״ר (4 דירות).
בהתאם לכל האמור לעיל, אני סבור כי קיימת השבחה בגין הקלה זו.

14.5. <u>הקלה - להנמכת גובה ברוטו של קומת מגורים מ-3.2 מ׳ ל-3.15 מ׳</u>:

שמאי המשיבה טוען שהקלה זו חוסכת עלויות בניה עקב הנמכת הקומה ב 5 ס״מ, 600 ₪/למ״ר.
שמאי המבקשת מציג תחשיב של החברה המבקשת בו נקבע חיסכון בעלויות הבניה עקב הנמכת הקומה בסך 3,621 ₪ לקומה (86,904 ₪ ל-24 קומות), ומנגד מציין שקיימת פגיעה בשווי מ״ר מבונה עקב הנמכה זו בשיעור של 1% ל 10 ס״מ (0.5%), סך הפגיעה 61,501 ₪, כך שקיימת השבחה בסך 25,403 ₪.

החלטה:

ההקלה שנתבקשה מנמיכה את הגובה המינימאלי שנדרש בתוכנית הנדונה ב 0.05 מ׳ ברוטו. איני דן בסיבה לכך (כאשר לא מדובר בסיבה גלויה לעין כמו תוספת קומה), אלא באם הקלה זו השביחה ב׳דרך אחרת׳ את המקרקעין.
אני סבור שאכן קיים חיסכון בעלויות הבניה, אך מנגד קיימת פגיעה בשווי הדירות המשווקות ב״שוק החופשי״ בבניין עקב הנמכת גובה הקומה למגורים והשלכתן על הדירות. ההפרש יעיד על ההשבחה, באם קיימת.
יצוין, ההקלה תחול על כלל הדירות ללא אבחנה בין אפיון הדירות. בשימת דגש מיוחדת, כתוצאה מהקלה זו בדירות בשוק החופשי תובא בחשבון ירידת הערך כתוצאה מהנמכת הקומה ומנגד גם חיסכון בעלויות הבניה. אך באשר לדירות במחיר מטרה, אין כל ירידת ערך כיוון והמחיר הינו קשיח ולא תלוי בשוק או במוצר, ולכן יובא בחשבון חיסכון עלויות הבניה בלבד.
בשונה משמאי המבקשת, אני סבור שיש לקחת בחשבון 23 קומות מגורים (7 ק׳ בבניין A, 8 ק׳ בבניינים C+B) בניכוי 2 קומות קרקע בבניינים B+C , על מנת למנוע כפל השבחה
<u>בהחלטה זו התבססתי על מספר מקורות מרכזיים</u>:

1. תקנות התכנון והבניה - שם מצוין שגובה מינימאלי של קומת מגורים הוא 2.5 נטו, שבד״כ מהווה בין 3 מ׳ ל-3.1 מ׳ ברוטו בחישוב גס. לכן אני סבור שההנמכה שנוצרה אינה חריגה לכלל באופן מהותי.
2. תחשיב החברה המבקשת שהוצג ע״י שמאי המבקשת לעניין חיסכון בעלויות ואי הצגת תחשיב מהנדס כנגד לעניין זה. אוסיף, התוצאה ואופן ביצוע התחשיב אינו מציין נתונים חריגים או הכללת שטחים מיוחדים, לכן אני מקבל את התחשיב שצוין המבטא עלויות חיסכון של 3,621 ₪ לקומה.
3. החלטתי בגוש 7084 חלקה 260 בשכונת פלורנטין ת״א - שם נקבע 1% תוספת שווי לכל 10 ס״מ הגבהה. בהשוואה גסה, יצוין שהדירות בפלורנטין משווקות בבניין שאינו במסגרת ׳מחיר מטרה׳, המקרקעין הוא מהיקרים בארץ והאוכלוסייה שונה בתכלית מהאוכלוסייה הנדונה.

בהתאם לאמור לעיל, ועם הזהירות הנדרשת, אביא בחשבון 0.5% פגיעה לכל 10 ס״מ הפחתה, קרי 0.25% פגיעה (2 ׳ 0.5%).

בנוסף אקח בחשבון את תחשיב חיסכון של החברה המפורט מאד שהוצג בפניי.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

יוער, החיסכון בגובה הדירות נוגע לגובה של פחות מבלוק רגיל (כ-20 ס"מ גובה בלוק), ללא שטחים 'רטובים', ללא אינסטלציה וללא חלונות. אין חיסכון בתקרה או רצפה. החיסכון למ"ר בא לידי ביטוי בחיסכון של בלוק כולל חיפוי חיצוני וטיח וצבע פנים. לכן נראה לי סביר התחשיב של שמאי המבקשת. שמאי המשיבה לא הגיש תחשיב נגדי אלא הסתמך על החלטת שמאי מכריע. לעניין טענת המשיבה מפרויקט סמוך שמצביע שאין ירידת ערך מניתוח עסקאות, מקובלת עליי טענת שמאי המבקשת שחסרים הרבה נתונים בכדי לקבוע זאת בניגוד למקובל בשוק המגורים.

14.6. <u>שווי מ"ר מבונה למגורים ב"שוק החופשי" ובפרויקט "מחיר מטרה"</u>:

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין שווי מ"ר בנוי ב"שוק החופשי ופרויקט "מחיר מטרה" ושיעור היזמות. המחלוקת היא לעניין עלויות ההקמה בשני השווים.

שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר מבונה ב"שוק החופשי" בסך 7,130 ₪. השווי חולק משווי מ"ר בנוי של 22,000 ₪, ולצורך חילוץ שווי מ"ר מבונה נעשה שימוש בערכים הבאים: 18% מע"מ, 17% יזמות, 8,800 ₪ עלויות הקמה. ובמסגרת "מחיר מטרה" קובע שווי מ"ר מבונה בסך 5,190 ₪. השווי חולק משווי מ"ר בנוי של 15,628 ₪, ולצורך חילוץ שווי מ"ר מבונה נעשה שימוש בערכים הבאים: 15% יזמות, 8,400 ₪ עלויות הקמה.

שווי שוק חופשי נלקח מעסקאות השוואה מסביבת הנכס, שווי "מחיר מטרה" נלקח מחוברת המכרז וחוזה החכירה.

מנגד, שמאי המבקשת קובע שווי מ"ר מבונה ב"שוק החופשי" בסך 4,930 ₪, השווי חולק משווי מ"ר בנוי של 22,000 ₪, ולצורך חילוץ שווי מ"ר מבונה נעשה שימוש בערכים הבאים: 18% מע"מ, 17% יזמות, 11,000 ₪ עלויות הקמה. ובמסגרת "מחיר מטרה" קובע שווי מ"ר מבונה בסך 2,430 ₪. השווי חולק משווי מ"ר בנוי של 15,247 ₪, ולצורך חילוץ שווי מ"ר מבונה נעשה שימוש בערכים הבאים: 15% יזמות, 10,800 ₪ עלויות הקמה.

החלטה:

<u>להלן התייחסות למחלוקות הצדדים:</u>

<u>שווי מ"ר בנוי במסגרת "מחיר מטרה"</u>

מעיון בהוראות חוברת המכרז עולה כי "שווי מ"ר בנוי עיקרי" המופיע בטבלה הוא המחיר שלפיו יחושב מחיר הדירה. לשון ההוראה אינה מבחינה בין מחיר בסיס לבין מחיר לאחר הנחה, ואף אינה קובעת כי למחיר זה יש להוסיף או ממנו יש להפחית את הנחת הזכאים. לפיכך, כל עוד לא הוצגה הוראה נורמטיבית אחרת הקובעת כי המחיר הנקוב בטבלה הוא מחיר טרם ההנחה, אין מקום לסטות מלשון המכרז, ויש לראות במחיר הנקוב את מחיר המטרה הקובע לצורך החישובים.

לכן שווי מ"ר בנוי שיובא בחשבון במסגרת 'מחיר מטרה' בסך 15,628 ₪.

<u>שווי מ"ר בנוי</u>:

בהתאם להחלטות קודמות מסביבת הנכס, איני מקבל את הסכמת הצדדים לעניין זה מהסיבה שאני סבור שיש להעדיף את עסקאות ההשוואה שבוצעו במגרש 27 שממוקם בסביבת הנכס ולבצע התאמה לזמן, וזאת מהסיבות הבאות:

- הדירות שנמכרות במגרש 27 דומות במאפייניהן לדירות שנמכרות במגרש הנדון.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

- אוכלוסיית היעד דומה.
- בהתאם לחוברת המכרז של מגרש 27, נראה שהתנאים דומים לנכס נשוא השומה, כולל התוכנית ממנה ניתנו הזכויות.
- תמהיל הדירות והדירות המשווקות ל"שוק החופשי" דומה, לדוגמא דירות גן, דופלקס ופנטהאוז.
- חילוץ שווי מ"ר מבונה משווי מ"ר בנוי ממוצע ממספר רב של עסקאות השוואה מסביבת הנכס עדיף על עסקאות השוואה מגוש אחר בעיר ומתוכנית אחרת.
- ביצוע התאמה לזמן, על אף התקופה המאתגרת, תהא מהימנה יותר מאשר עסקאות להשוואה שפרטי דירותיהן אינו מדויק. אני סבור שמקדם התאמה לזמן, לכל עסקה שיגלם 5% שנתי הינו על הצד הזהיר.
- תנאי מכרזי המקרקעין להשוואה, שהוצגו בפניי, כוללים קביעת הנחות פחות מהימנות, הכוללות עלות מבני ציבור והתאמות לזמן בשוק תנודתי.
- שטחי הבנייה כוללים שטחי מסחר בדומה למגרש נשוא השומה.
- יצוין, שטחי מרפסות הגג, חצרות ומרפסות השמש בדירות שנמכרו ב"שוק החופשי" במגרש 27 דומים לנכס נשוא השומה (הצפת ערך ליזם) ובהתייחסות כוללת, ממוצע השטחים יהא דומה. לכן אני סבור שאין לנטרל שטחים אלו, כך ששווי מ"ר מבונה מגלם שטחים אלה.

<u>להלן ניתוח עסקאות השוואה ממגרש 27 (5763/45), מאתר רשות המיסים</u>:

מספר דירה	יום מכירה	תמורה ב ₪	שטח במ"ר	קומה	שטח גג/חצר /מ"ש במ"ר	שווי למ"ר בנוי ב ₪	שווי למ"ר בנוי מתואם ב ₪
42	15/01/2024	₪ 3,982,925	168.67	7/8 מתוך 8	163.18	₪ 23,614	₪ 24,794
38	16/01/2024	₪ 3,432,925	152	6 מתוך 8	90.72	₪ 22,585	₪ 23,714
29	18/01/2024	₪ 4,202,925	181.24	6 מתוך 7	159.57	₪ 23,190	₪ 24,349
43	21/01/2024	₪ 3,383,925	140.13	7 מתוך 8	65.49	₪ 24,148	₪ 25,356
42	24/01/2024	₪ 4,012,925	168.89	7/8 מתוך 8	164.03	₪ 23,761	₪ 24,949
43	28/01/2024	₪ 3,302,925	140.55	7 מתוך 8	63.58	₪ 23,500	₪ 24,675
6	29/01/2024	₪ 2,926,625	124.8	1 מתוך 8	42.98	₪ 23,451	₪ 24,623
38	30/01/2024	₪ 3,362,925	151.91	6 מתוך 8	90.78	₪ 22,138	₪ 23,244
10	13/02/2024	₪ 2,923,700	125.83	1 מתוך 8	39.94	₪ 23,235	₪ 24,300
28	14/02/2024	₪ 3,365,000	133.36	7 מתוך 7	49.42	₪ 25,232	₪ 26,389
36	25/02/2024	₪ 3,810,000	167.58	5 מתוך 8	85.98	₪ 22,735	₪ 23,777
2	25/02/2024	₪ 3,482,925	138.59	קרקע	114.72	₪ 25,131	₪ 26,283
11	04/03/2024	₪ 2,980,000	130.2	2 מתוך 7	43.48	₪ 22,888	₪ 23,842
36	05/03/2024	₪ 3,813,400	167.57	5 מתוך 8	86.01	₪ 22,757	₪ 23,705
10	12/03/2024	₪ 2,952,925	124.75	1 מתוך 8	40.75	₪ 23,671	₪ 24,657
12	14/03/2024	₪ 3,052,925	130.2	2 מתוך 7	43.48	₪ 23,448	₪ 24,425
25	11/04/2024	₪ 3,700,000	153.65	6 מתוך 7	105.58	₪ 24,081	₪ 24,984
4	18/04/2024	₪ 3,384,000	138.48	קרקע	86.21	₪ 24,437	₪ 25,353
1	21/04/2024	₪ 3,440,000	137.82	קרקע	94.99	₪ 24,960	₪ 25,896
3	09/05/2024	₪ 3,440,000	137.82	קרקע	114.87	₪ 24,960	₪ 25,792
25	29/05/2024	₪ 3,675,000	153.65	1 מתוך 7	105.58	₪ 23,918	₪ 24,715

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

7	11/11/2024	₪ 2,960,000	124.93	1 מתוך 8	42.98	₪ 23,693	₪ 23,891
28	17/12/2024	₪ 3,302,925	133.36	7 מתוך 7	49.44	₪ 24,767	₪ 24,870
ממוצע שווי מ"ר בנוי מתואם							**₪ 24,721**

<u>לתימוכין, עסקאות נוספות מסביבת הנכס</u>:

להלן שתי עסקאות נוספות מגוש 5762 חלקה 35, דירות 3+4 המהוות דירות בקומה א' מעל קומת מסחר עם מרפסת גדולה המשווקות בשוק החופשי:

- ביום 03/09/2025 נמכרה דירה מס' 4 ב 3,600,000 ₪, ועל פי תוכנית היתר חתומה שטח הדירה הוא 140.87, קרי 25,555 ₪ למ"ר בנוי 'פלדלת'.
- ביום 19/01/2026 נמכרה דירה מס' 3 בסך 3,635,000 ₪, ועל פי תוכנית היתר חתומה שטח הדירה הוא 141.87, קרי 25,622 ₪ למ"ר בנוי 'פלדלת'.

בהתאם לכל האמור לעיל, אני סבור שיש לקבוע שווי מ"ר בנוי ממוצע לדירות ב"שוק החופשי" בהתאמה לזמן ובמעוגל, בסך 25,000 ₪ וזאת על הצד הזהיר.

<u>עלויות ההקמה למ"ר</u>:

יוער, כי במועד הקובע לתוכנית טרם התקבל היתר בניה ולכן אין להביא בחשבון הצמדה למדד תשומות הבנייה ממועד הזכייה.

בהחלטות קודמות מסביבת הנכס התבצע שימוש בהתאם למהדורת 'ספריית דקל' - ספטמבר 2023 - נספחים ועלויות לבניה ופיתוח. עקב הליך בירוקרטי שאינו חלק מהחלטה זו, 'ספריית דקל' הפסיקה לחדש את יצירת כלי עזר זה. לכן, אני מוצא מהימנה את דרך ההתאמה באחוזים מהנספח האחרון שהוצא לאור באוגוסט 2024 וביצעתי התאמה לינואר 2025, וזאת בשל היעדר נתונים תומכים אחרים. ההתאמה בוצעה ע"י אחוז השינוי ממחיר בניה ישירה למ"ר צמוד קרקע.

ספריית דקל - נספחים ועלויות בניה	
מחיר בניה עילי למ"ר צמוד קרקע - ספט-24	₪ 6,090
מחיר בניה עילי למ"ר צמוד קרקע – ינו-25	₪ 7,075
אחוז השינוי	13.92%
במעוגל ועל הצד הזהיר (בגלל גודל בניה)	10%

לכן, בהתאם לשטחי תוכנית הבקשה להיתר מגרש 27, עלויות ההקמה יחושבו בהתאם לנתונים כדלקמן:

מהות	**שטח במ"ר כולל**	**עלות למ"ר**	**עלות כוללת**	**שטח סחיר 'פלדלת'**	**עלות העמסה למ"ר**
מרפסת לא מקורה	1,651.65	₪ 1,840	₪ 3,039,036	16,906.6	₪ 180
חניון תת קרקעי	6,214.08	₪ 2,750	₪ 17,088,720	16,906.6	₪ 1,011
פיתוח חצר	3,631.11	₪ 400	₪ 1,452,444	16,906.6	₪ 86
שירות	1,955.46			16,906.6	11.57%

ההבדל העיקרי בין עלויות הקמה לדירות ב"שוק החופשי" לבין דירות בפרויקט "מחיר מטרה" הוא בעלויות הבניה העקיפות. בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים, פרק 3.1, ניתן להבין שעלויות מרכזיות שנדרשות בפרויקטים ל"שוק החופשי" אינן נדרשות בדירות הנמכרות במסגרת "מחיר

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

מטרה", ולכן יובא בחשבון, 50% מתוך עלויות העקיפות כחלק מעלויות ההקמה ב"שוק החופשי" בגין עלויות אלו, וזאת בזהירות הנדרשת.

עלויות הקמה למ"ר ב"שוק חופשי"		
שטח עיקרי כולל ממ"ד, חדר מדרגות ומחסן		5,830 ₪
העמסת שטחי שירות	העמסת ש"ש מגרש 27 11.6%	1.116
כולל שטחי שירות		6,504 ₪
מרפסות		180 ₪
חניון תת קרקעי		1,011 ₪
פיתוח חצר		86 ₪
עלות בניה ישירה למ"ר		7,781 ₪
העמסת עלויות עקיפות (30%)		1.3
עלות הקמה למ"ר		**10,115** ₪
התאמה לזמן בהתאם לספריית דקל	10%	11,126 ₪
במעוגל בהתאם לשומת שמאי המבקשת		**11,000** ₪

עלויות הקמה למ"ר במסגרת "מחיר מטרה"		
שטח עיקרי כולל ממ"ד, חדר מדרגות ומחסן		5,830 ₪
העמסת שטחי שירות	העמסת ש"ש מגרש 27 11.6%	1.116
כולל שטחי שירות		6,504 ₪
מרפסות		180 ₪
חניון תת קרקעי		1,011 ₪
פיתוח חצר		86 ₪
עלות בניה ישירה למ"ר		7,781 ₪
עלויות עקיפות מינימאליות 15% (חיסכון בהוצאות מימון ושיווק)		1.15
עלות הקמה למ"ר		8,948 ₪
התאמה לרמת גמר הפחתה של 5%		**8,950** ₪

<u>חילוץ שווי מ"ר מבונה משווי מ"ר בנוי</u>:

חילוץ שווי מ"ר מבונה שוק חופשי	
שווי מ"ר בנוי ממוצע בשוק החופשי	25,000 ₪
בהפחתת מע"מ 18%	21,186 ₪
בהפחתת יזמות 17%	18,108 ₪
בהפחתת עלויות הקמה	11,000 ₪
שווי מ"ר מבונה	7,108 ₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל	**7,100** ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

חילוץ שווי מ״ר מבונה משווי מ״ר בנוי במסגרת פרויקט ״מחיר מטרה״:

שווי מ״ר מבונה- מחיר מטרה	
שווי מ״ר בנוי במחיר מטרה	15,628 ₪
בהפחתת יזמות 15%	13,590 ₪
בהפחתת עלויות הקמה	8,950 ₪
שווי מ״ר מבונה	4,640 ₪
שווי מ״ר מבונה במעוגל	**4,650** ₪

מהאמור לעיל, הגעתי לכלל דעה ששווי מ״ר מבונה, למועד הקובע, ב״שוק חופשי״ בסך **7,100** ₪ ובפרויקט ״מחיר מטרה״ בסך **4,650** ₪.

15. תחשיב ההשבחה:

15.1. הקלה להבלטת מרפסת זיזית מעבר לקו בנין קדמי ואחורי:

כאמור בסעיף 14.2, שטחי החריגה מתייחסים לבניין B:

מהות	שטח החריגה במ״ר	מקדם אקוי׳	שטח חריגה אקוי׳
בנין B - קומה 1 - דירה מס׳ 18	5.8	0.4	2.32
בנין B - קומה 2 - דירה מס׳ 22	4.4	0.4	1.76
בנין B - קומה 3 - דירה מס׳ 26	4.7	0.4	1.88
בנין C - קומה 1 - דירה מס׳ 18	**חריגה זניחה מאוד**		
בנין C - קומה 2 - דירה מס׳ 22			
בנין C - קומה 3 - דירה מס׳ 26			
סה״כ שטח חריגה במ״ר			**5.96**
מקדם השבחה			**0.15**
שווי מ״ר מבונה			**7,100** ₪
השבחה			**6,347** ₪

15.2. הקלה לבניית קיר מעבר לקווי בניין צדדיים:

כאמור בסעיף 14.3, שטחי החריגה מתייחסים לבניין A + C:

מהות	שטח החריגה במ״ר	שווי מ״ר מבונה	מקדם השבחה	סה״כ השבחה
מגורים שוק חופשי	22.85	7,100 ₪	0.15	24,335 ₪
מסחר	11.7	14,800 ₪	0.15	25,974 ₪
סה״כ השבחה				**50,310** ₪

15.3. הקלה באחוז החלחול:

הקלה באחוז חלחול וניצול יעיל של קומות החניון	
שטח המגרש במ״ר	4,554
שטח בניה בקומת מרתף לפי אחוז חלחול של 15%	3,870.9
שטח 2 קומות מרתף בהתאם לבקשה להיתר	4,026
שטח לחיוב, הפרש בנין מנוצל לבין שטח משויך לחלחול 15%	155.1

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

מקדם אקוי' קומת מרתף	0.40
מקדם השבחה	0.15
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,100
השבחה	**₪ 66,072**

15.4. <u>הקלה להנמכת קומת הקרקע 3.15 מ' במקום 5.5 מ' ברוטו</u>:

שטח עיקרי דירות גן בנין B - ללא ממ"ד	240.38
שטח עיקרי דירות גן בנין C - ללא ממ"ד	240.15
סה"כ שטח 'פלדלת'	480.53
מקדם השבחה	10%
שטח אקוי' במ"ר	48.05
שווי מ"ר מבונה שוק חופשי	₪ 7,100
השבחה	**₪ 341,176**

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

תחשיב חיסכון יחסי עלויות בניה לדירות בשוק החופשי ודירות במסגרת מחיר מטרה:

שטח עיקרי למגורים	10,219.46
שטחי ממ"ד	1,261.74
סה"כ שטח 'פלדלת' למגורים	11,481.20
סה"כ שטח 'פלדלת' שוק חופשי	3,330.30
סה"כ שטח 'פלדלת' מחיר מטרה	8,150.90
אחוז שטחים שוק חופשי	29.01%
אחוז שטחים מחיר מטרה	70.99%
חיסכון עלויות בניה בהתאם לדו"ח מהנדס	₪ 83,283
חיסכון יחסי עלויות בניה לדירות שוק חופשי	**₪ 24,158**
חיסכון יחסי עלויות בניה לדירות מחיר מטרה	**₪ 59,125**

שטח 'פלדלת' בשוק החופשי בנין A		960.65
שטח 'פלדלת' בשוק החופשי בנין B		1,184.95
שטח 'פלדלת' בשוק החופשי בנין C		1,184.70
שטח 'פלדלת' שוק חופשי		3,330.30
שטחי הממ"ד ל-19 יח"ד		238
שטח עיקרי בשוק החופשי		3,092.80
אחוז הפגיעה ל-5 ס"מ		0.25%
שטח עיקרי שנפגע		7.73
שווי מ"ר מבונה שוק חופשי		₪ 7,100
שווי הפגיעה בדירות		- ₪ 54,897
חיסכון בעלויות הבנייה שוק חופשי	29.01%	₪ 24,158
השבחה שוק חופשי		- ₪ 30,740
חיסכון בעלויות הבנייה מחיר מטרה	70.99%	₪ 59,125
השבחה לאחר קיזוז הפסד בדירות שוק חופשי		**₪ 28,386**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

16. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון, בגוש 5759, חלק מחלקה 2, מגרש 10 בהתאם לתמ"ל 1081, בגין מימוש לתוכניות בניין עיר, בדרך של בקשה להיתר הכוללת הקלות, כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (50%)
הקלה להבלטת מרפסת זיזית מעבר לקו בנין קדמי ואחורי	26/01/2025	₪ 6,346	₪ 3,173
הקלה לבניית קיר מעבר לקווי בניין צדדיים		₪ 50,310	₪ 25,155
הקלה באחוז החלחול		₪ 66,072	₪ 33,036
הקלה בגובה ברוטו של קומת הקרקע - 3.15 מ' במקום 5.5 מ' ברוטו		₪ 341,176	₪ 170,588
הקלה בגובה ברוטו של קומת מגורים - 3.15 במקום 3.2 מ'		₪ 28,386	₪ 14,193

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 או לפי תיקון 126) 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 פיגורים.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com