חיים מסילתי
שמאות מקרקעין (שהם 23) בע"מ
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
"ינחני במעגלי צדק" (תהילים)

עו"ד חיים מסילתי
שמאי מקרקעין, כלכלן
HAIM MESILATY
appraiser@Economist

עו"ד מריאל מטטוב
שמאית מקרקעין, כלכלנית
MARIEL MATATOV
appraiser@Economist

פרח גולדווסר
שמאית מקרקעין, כלכלנית
PERAH GOLDWASER
appraiser@Economist

נועם בן חמו
כלכלנית
NOAM BEN HEMO
Economist

ליאור אלבז
כלכלנית
LIOR ELBAZ
Economist

בס"ד

תאריך עברי	:	ב' באייר תשפ"ו
תאריך לועזי	:	19/04/2026
מס' מינוי	:	2462-2025
מספרנו	:	20250127
תאריך שליחה לצדדים	:	03/05/2026

לכבוד,
א. חבר בע"מ
עץ השקד נדל"ן בע"מ
ע"י מר בועז הלפרין - שמאי מקרקעין
דוא"ל: boaz@halperins.net
להלן: "המבקש"

לכבוד,
ועדה מקומית לתכנון ולבנייה "מורדות הכרמל"
ע"י מר ענאן סלאמה - שמאי מקרקעין
דוא"ל: anan@pciphas.co.il
להלן: "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 12878, חלקה 25

מגרש מס' 137 לפי תמ"ל/1066

שכונת הפרסה

רכסים

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס שבנדון.
נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הוועדה מקומית לתכנון ובנייה מורדות הכרמל (להלן: "המשיבה"), לבין א. חבר בע"מ ועץ השקד נדל"ן בע"מ (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה עקב מימוש חלקי של זכויות בנכס הנדון, זאת בדרך של בקשה להיתר הכוללת הקלות, הכל כמפורט בגוף החלטתי זו.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

משיבה

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 20/10/2025, שנערכה ע"י מר ענאן סלאמה - שמאי מקרקעין, על צרופותיה.
2.2. תגובת שמאי המשיבה מיום 24/12/2025 לשומת המבקש מיום 25/11/2025.

מבקש

2.3. עמדת שמאי המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 25/11/2025, שנערכה ע"י מר בועז הלפרין - שמאי מקרקעין, על צרופותיה.
2.4. כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבנייה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועד הקובע לשומה:

מהות ההשבחה	המועד הקובע[1]
הקלות	27/02/2025

[1] יום אישור ההקלות בוועדה המקומית.

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	מגרש בשלבי בנייה.
גוש	:	12878.
חלקה	:	25.
שטחה רשום של החלקה[2]	:	4,150 מ"ר.
מס' מגרש[3]	:	137.
שטח המגרש[4]	:	4,150 מ"ר.
כתובת הנכס	:	שכונת הפרסה, רכסים.

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי החי"מ בתאריך 11/01/2026, שמאי הצדדים ויתרו על הגעתם לביקור.

6. דיון מקצועי

בתאריך 22/01/2026 התקיים דיון שמאי בהשתתפות הצדדים.

ממשרדי, תקציר עיקרי הדברים נשלחו לצדדים.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

הנכס הנדון ממוקם בשכונת הפרסה המצויה בחלקו המזרחי של הישוב רכסים.

ישוב רכסים ממוקם דרומית לכביש מס' 70, כפר המכבי, רמת יוחנן, אושה וקרית אתא, ממערב ליישוב אבטין, ממזרח לכביש מס' 75 וקיבוץ יגור וצפונית למועצה מקומית בסמת טבעון.

לפי הוראות תמ"ל/1066 מוצעת בנייה של 1,875 יח"ד (מתוכן 1,786 יח"ד בשכונה החדשה ו- 89 יח"ד כעיבוי לשכונה קיימת בגבול הצפון-מערבי של המע"ר) ושטחי תעסוקה, מסחר ומבני ציבור לסוגיהם וכן, כביש כניסה חדש ליישוב.

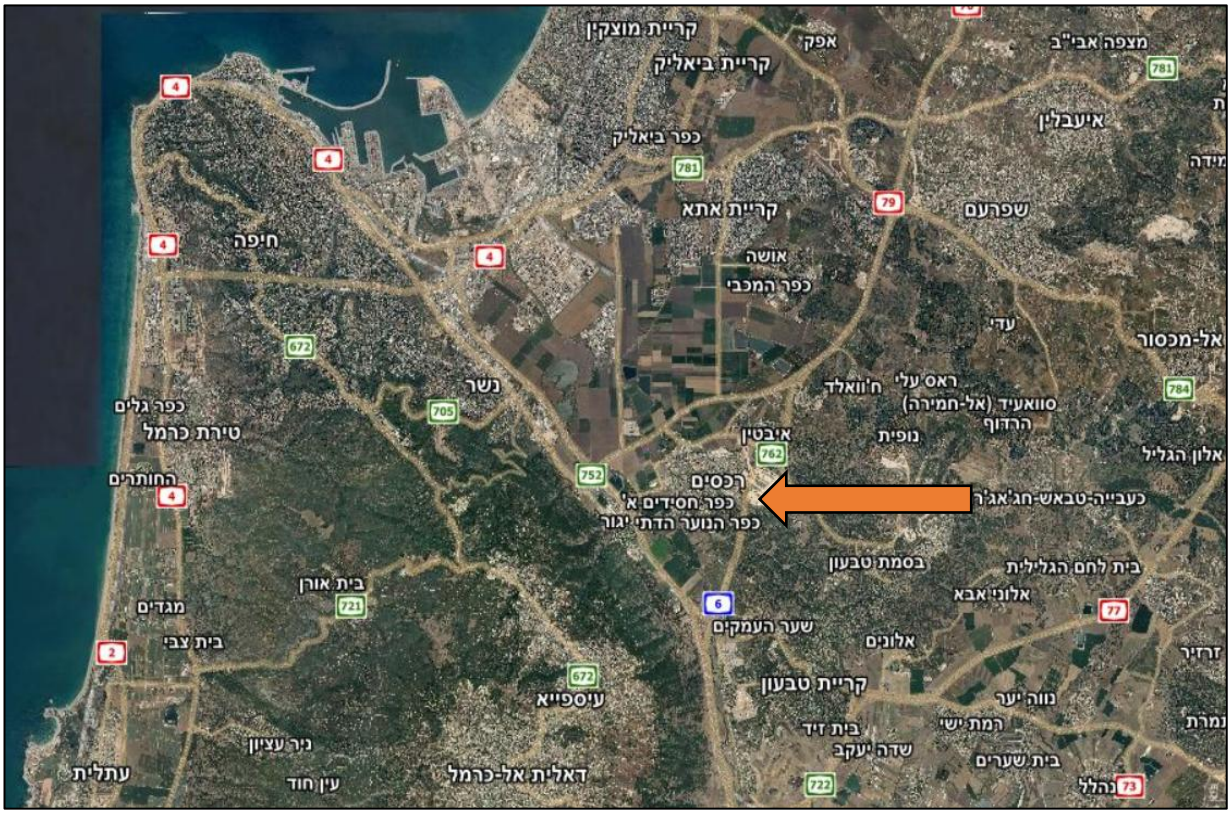
תכנית זו עתידה להוות את אזור הגידול וההתפתחות המשמעותי של רכסים.

הפיתוח הסביבתי חלקי.

[2] בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות (פלט אינטרנט).
[3] בהתאם לתמ"ל/1066.
[4] בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות (פלט אינטרנט).

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן איתור סביבת הנכס על גבי מפת "Govmap":



7.2. תיאור החלקה / המגרש:

- שטח המגרש נשוא החלטתי זו הינו 4,150 מ"ר, זאת בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות (פלט אינטרנט).
- המגרש אינו רגולרי דמוי מלבן עם חזית עם שתי חזיתות לרחובות מצפון ומדרום ולו.
- היתר בנייה מס' 20241421 מיום 18.11.2025 להקמת 2 מבני מגורים 20 יח"ד כ"א + מסחר בקומת קרקע.
  סה"כ 40 יח"ד + מסחר.

להלן תמונה של סביבת המגרש מיום הביקור בנכס:



תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין[5]:

- על פי העתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 03/06/2024 עולה, בין היתר, כי שטחה הרשום של חלקה **25** (מס' ישן - 7) בגוש 12878, הינו 4,150 מ"ר.
- זכויות הבעלות רשומות על שם מדינת ישראל.
- על כל הבעלים נרשמה זכות חכירה לטובת א. חבר בע"מ ועץ השקד נדל"ן בע"מ, בחלקים שווים.
- על כל החוכרים נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ, חברה מס' 520000118, ללא הגבלת סכום.

8.2. הסכם חכירה

הוצג בפניי הסכם חכירה מהוון מיום 10.07.2023 בין רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן: "המחכירה") לבין א. חבר בע"מ ועץ השקד נדל"ן בע"מ, בחלקים שווים (להלן: "החוכר") ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- המקום: רכסים.
- השטח: 20,342 מ"ר בערך.
- גוש רשום: 12878, חלקות: 25-26, 28-29.
- גוש רשום: 12877, חלקות: 37-38.
- מגרשים מס' 127, 135-139 לפי תכנית מפורטת מס' תמ"ל/1066.
- תקופת החכירה: 98 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- 25.01.2023 ועד 24.01.2121.
- תקופת חכירה נוספת: 98 שנים, החל מתום תקופת החכירה.
- מטרת ההקצאה: מגורים ג'.
- קיבולת הבנייה: על פי תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת הסכם זה.
- סה"כ מספר יחידות דיור: 180.
- המועד להשלמת הבנייה: לא יאוחר מ- 25.01.2027.
- חוברת מכרז מס' חי/232/2022 על כל מסמכיה ונספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי העסקה.

[5] בהתאם לשומת המשיבה.

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8.3. <u>חוברת מכרז מס' חי/232/2022</u>

מספר מתחם: 72915.

גוש 12877 חלקות 37-38.

גוש 12878 חלקות 25-26, 27-28.

מספר מגרש: 127, 135-139.

שטח במ"ר בערך: 20,374.

מספר יח"ד מתב"ע במחיר מטרה: 117.

מספר יח"ד מתב"ע בשוק חופשי: 63.

שווי מ"ר בנוי עיקרי בש"ח (ללא מע"מ)[6]: 10,852 ₪.

מקדם הצמדה קבוע לצורך בדיקה של מחירי הדירות בהתאם לסעיף 3.4.13: 3.4%.

התכנית החלה (התקפה): תמ"ל/1066.

ייעוד המגרשים: מגורים ג'.

ככל והתכנית הנוכחית תשונה ע"י גורם אחר שאינו הזוכה או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התכנית הנוכחית (לרבות תוספות ו/או הקלות מכוח התכנית החדשה), הזוכה לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י והמשרד בכתב ובכפוף לאמור להלן: כל יחידות הדיור שיתווספו עקב התכנית החדשה, ייועדו כולן למכירה במחיר מטרה, במחיר ובתנאים שנקבעו ליחידות מחיר המטרה בחוברת המכרז.

סך של 20% מכלל הדירות במתחם, שהן הדירות היקרות בפרויקט, יוקצו למכירה בשוק החופשי.
מיתרת הדירות (80% הנותרים), תבוצע החלוקה בין דירות מחיר מטרה לבין יתרת יחידות הדיור למכירה בשוק החופשי. הדירות הנותרות יחולקו לקבוצות, בהתאם למספר החדרים בדירה. כך, שיחס דירות מחיר מטרה בכל קבוצה יהיה בהתאם ליחס החלוקה שנותר. יובהר כי בכל אחת מהקבוצות, ככלל, הדירות שיוקצו לזכאי מחיר מטרה, יהיו הזולות ביותר מכלל הדירות בקבוצה.
יובהר כי במקרה של יחס עם שארית (כל שארית), יעוגל מספר הדירות כך שתועדף הקצאה של דירה קטנה יותר לטובת הקצאה לדירות מחיר מטרה.
על אף האמור לעיל, יורשה המשרד - מיוזמתו ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי - לבצע שינוי בחלוקה המפורטת בין דירות השוק החופשי לדירות מחיר המטרה בשיעור של עד 10% מסך כלל הדירות במתחם (לרבות דירות השוק החופשי, ודירות בהקלה ככל ויאושרו).
יודגש כי במכרזים בהם שיעור דירות מחיר מטרה לזכאים הינו 80% ומעלה, יוקצו כלל הדירות היקרות לשוק החופשי, ולמשרד תעמוד האפשרות לבצע שינוי בחלוקה בין דירות השוק החופשי לדירות מחיר מטרה, בשיעור של 10% כאמור לעיל.

[6] משקף את המחיר לפיו יחושב מחיר הדירה וממנו תיגזר ההנחה כאמור בתנאי המכרז ובהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מחיר יחידת דיור במחיר מטרה, ייקבע בהתאם למכפלת שטחה בשווי מטר בנוי עיקרי ללא מע"מ שנקבע בטבלה לעיל ובשקלול המקדמים הרלוונטיים כדלהלן:

- שטח הדירה, במטרים מרובעים (כולל שטח הממ"ד).
- שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה, המוצמדים לדירה, או צירוף שטחיהם, במטרים מרובעים, יחושב באופן הבא: עד לשטח של 30 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 50% בגין השטח שבין 31 מ"ר ועד ל- 60 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 20% בגין השטח שבין 61 מ"ר ועד ל- 120 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 10% בגין השטח שמעל ל- 121 מ"ר לא תחול גבייה כלל.
- שטח מחסן המוצמד לדירה, במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב- 30%.
- מספר חניות המוצמדות לדירה, כשהוא מוכפל ב- 200%. יובהר, כי לכל דירת מחיר מטרה תוצמד לפחות חניה אחת.
- על התוצאה המתקבלת מהתחשיב המפורט, בתוספת מע"מ כחוק, תחושב הנחה בשיעור 20% ובלבד שסכום ההנחה עבור כל יחידת דיור כולל מע"מ, לא יעלה על 300,000 שקלים חדשים (להלן "מחיר דירת מחיר מטרה"). מחיר זה ייקבע כמחיר הדירה הסופי בכפוף למפורט.
- ממחיר הדירה המעודכן, יפחית הזוכה את התוצאה שהתקבלה ("מחיר דירת מחיר מטרה").

אם הפער נמוך מ- 500,000 ₪ לא יחול שינוי ב"מחיר דירת מחיר מטרה". אם הפער גבוה מ- 500,000 ₪ יתווסף הסכום העודף מעל מגבלת 500,000 ₪ ל"מחיר דירת מחיר מטרה", והסכום הנ"ל יהווה "מחיר דירת מחיר מטרה" (במקום המחיר שחושב).

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9. מצב תכנוני[7]:

9.1. תמ"ל/1066 רכסים - שכונת הפרסה ומרכז חדש לישוב

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 8088 מיום 17/01/2019[8].

החלקה אותרה במגרש 137 ביעוד מגורים ג'.

מטרת התוכנית:

הקמת שכונת מגורים בת כ- 1,786 יח"ד, מבני ציבור, תעסוקה ומסחר וכן, הקמת מרכז חדש ליישוב (מע"ר) ובו שטחי תעסוקה ומסחר, דיור מוגן לכ- 250 יח"ד ומבני ציבור וכ- 89 יח"ד בשולי המע"ר.

עיקרי ההוראות:

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט:
   מיעוד קרקע חקלאית, שמורת טבע, שצ"פ לייעודי מגורים ג', מסחר, תעסוקה ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, דיור מיוחד ומסחר ומבנים ומוסדות ציבור, תחבורה ומסחר, תעסוקה מסחר ותיירות, שצ"פ, שביל, שטח פתוח, פארק, מתקנים הנדסיים ודרכים.
2. קביעת מגרשים להקמת מגורים (1,875 יח"ד), מסחר ותעסוקה, דיור מוגן, מבנים ומוסדות ציבור, מרכז תחבורה, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים, דרכים, שבילים ומתקנים הנדסיים.
3. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבנייה.
4. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
5. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר.
6. קביעת הוראות לשמירה על עצים וערכי טבע.
7. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור והדרכים (כולל תשתיות ושירותים).
8. קביעת זיקת הנאה.

הוראות לאזור מגורים ג':

- **שימושים**:
  1. מגורים.
  2. מסחר ותעסוקה בקומת הכניסה הקובעת לבניין.
  3. מעונות יום, פעוטונים וגני ילדים בקומת הכניסה הקובעת לבניין ובקומת קרקע.

[7] פרטי התוכניות הקשורות לנושא הנישום מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.

[8] פרסום אחרון בעיתונים ביום 25.01.2019.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- **הוראות - אדריכלות**:
1. הגודל הממוצע של יחידות הדיור יהיה 150 מ״ר (שטחים עיקריים).
2. לפחות 20% מכלל יחידות הדיור בכל מגרש יהיו יחידות דיור קטנות.
3. תתאפשר הקמתן של דירות גדולות (בשטח של 120 מ״ר שטחים עיקריים) ובלבד שכמותן לא תעלה על 20% מסך כל הדירות בכל מגרש.
4. ניתן לשנות באישור הוועדה המקומית, את תמהיל יחידות הדיור המפורט בסעיף זה ובלבד שסך- כל יחידות הדיור הקטנות בתחום התכנית לא יפחת מהקבוע בחוק.

- **הוראות - אדריכלות**:
1. דירוג בנייני מגורים במגרשים משופעים, יהיה כמתואר בחתכי הבינוי שבנספח הבינוי.
2. קומת המסד במפגשה עם שטחי הפיתוח שבהיקף הבניין תיסגר כולה בקירות בנויים עד לפי קרקע סופית. קירות אלה יהיו המשכיים ותואמים במקומם, צורתם וגימורם לחזיתות הבניין. לא יותרו במסדים קומות עמודים מפולשות, אף בחלקן.

- **הוראות בינוי**:
1. העמדת המבנים במגרשים, כיוון ההעמדה ויחסם לגבולות המגרשים ולדרך הגובלת, יהיו בהתאמה למצוין בנספח הבינוי.
2. יותרו תיקונים לנספח הבינוי באישור מהנדס הוועדה המקומית, ובתנאי שייעשו למתחם שלם (רצף מגרשים בהתאם לקביעת מהנדס הוועדה המקומית). ״פני הרחוב״ המוגדרים באמצעות העמדת המבנים ומרחקם מקו הדרך הגובלת, יישמרו ויהיו בהתאם לנספח הבינוי לתכנית זו.

- **קווי בניין**:
1. מרחק בין שני מבנים במגרש מגורים אחד לא יפחת מ- 8 מ׳.

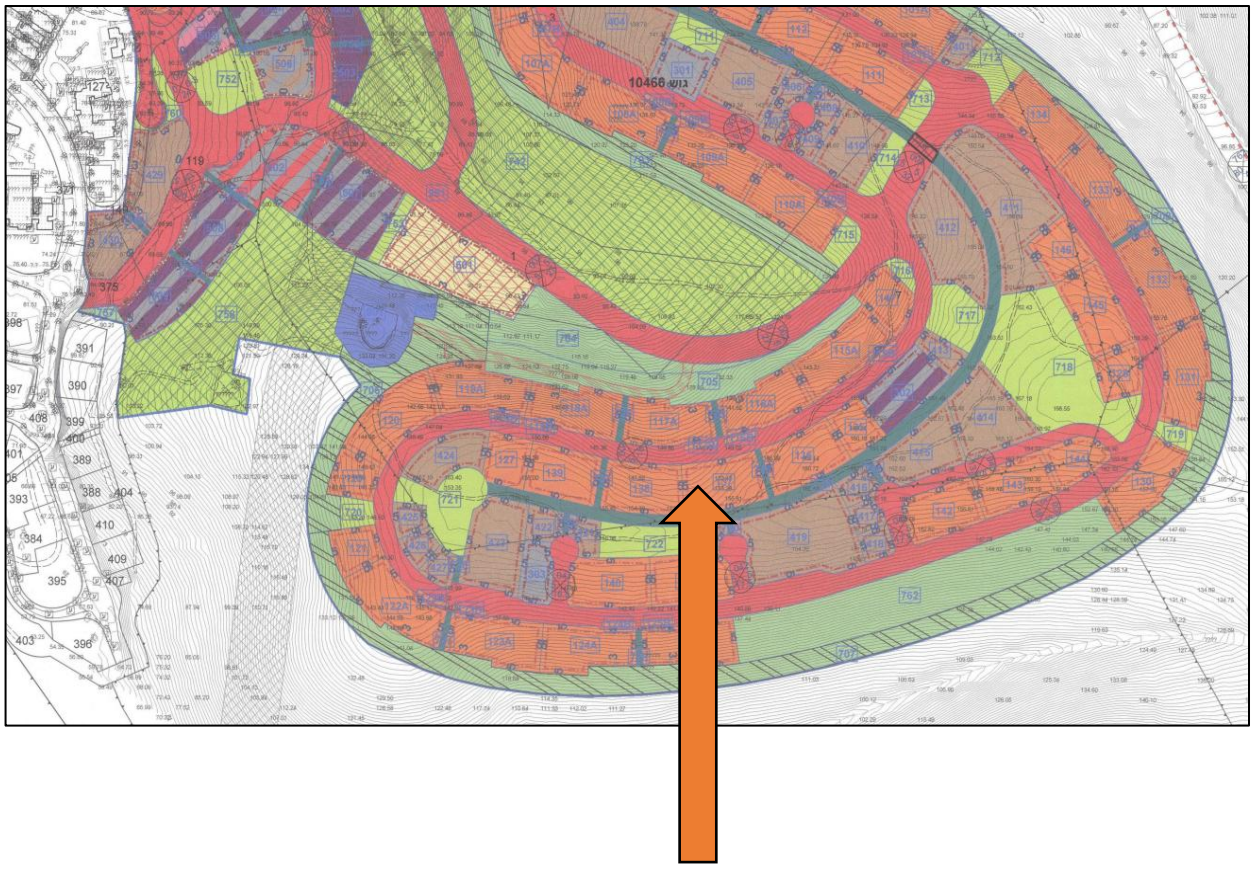
- **מסחר**:
1. שימושים אלה יותרו בכל בניין בשטח שלא יעלה על שטחן של שתי דירות צמודות בחלקה האחורי של הכניסה הקובעת לבניין.
2. שטח שימושים אלה לא יחרוג בכל מקרה מקווי המתאר (קונטור) של קומות המגורים שמעל או מתחת לקומה זו ועיצובן האדריכלי של חזיתות שימושים אלה ישתלב בזה של הבניין כולו, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
3. פתרון הביני יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד זה.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>להלן זכויות הבנייה במגרש מס' 137:</u>

- גודל מגרש: 4,154 מ"ר.
- שטח בנייה עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 3,890 מ"ר.
- שטח בנייה שירות מעל הכניסה הקובעת: 2,520 מ"ר.
- סה"כ שטח בנייה: 6,410 מ"ר.
- אחוזי בנייה כוללים: 155%.
- תכסית: 35%.
- מספר יח"ד: 36.
- צפיפות יח"ד לדונם: 8.7.
- גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת: 18 מ'.
- מספר קומות מעל הכניסה הקובעת: 5.
- קו בניין: 5 מ'.

<u>להלן איתור המגרש על גבי תשריט התכנית</u>:



VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.2. **<u>תיק בניין</u>**

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתו"ב מורדות הכרמל ובהשוואה אל מול המסמכים שהוגשו ע"י שמאי המבקש, נמצאו המסמכים כדלקמן:

- פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 2025002 מיום 27.02.2025 לבקשה מס' 20241421 ממנה עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

<u>החלטות הוועדה - הקלות</u>:

1. תוספת יחידות דיור בשיעור של עד 11.12% למגרש, סך כל יחידות הדיור המבוקשות 200 במקום 180 המותרות עפ"י תכנית.

<u>פירוט היחידות עפ"י מגרשים</u>:

מגרש 1א' (135+136) - מאושר ע"פ התב"ע 54 יח"ד, מבוקש - 60 יח"ד.

מגרש 137 - מאושר ע"פ התב"ע 36 יח"ד, מבוקש - 40 יח"ד.

מגרש 138 - מאושר ע"פ התב"ע 36 יח"ד, מבוקש - 40 יח"ד.

מגרש 1ב' (127+139) - מאושר ע"פ התב"ע 54 יח"ד, מבוקש - 60 יח"ד.

2. תוספת קומה - הוספת קומה נוספת מעל ל- 5 הקומות המותרות מעל הכניסה הקובעת. סה"כ 6 קומות מעל הכניסה הקובעת.
3. הגבהת גובה המבנה עד גובה של 23.10 מ' כולל מבנה יציאה לגג לעומת 18.00 מ' המותרים.
4. בליטה מקו בניין צידי לקיר עם פתחים עד 10% מקו בניין, המותירה מרווח של 4.50 מ' במקום מרווח צידי מותר של 5.00 מ'.
5. חלוקת קרקע בסטייה מתוכנית, איחוד שתי חלוקות למגרש אחד לצורך תכנון מיטבי של המבנים על המגרש, במגרשים 1א' (135+136) ו- 1ב' (127+139).

הבקשה אושרה בתנאים.

- היתר בנייה מס' 20241421 מיום 18.11.2025 להקמת 2 מבני מגורים 20 יח"ד כ"א + מסחר בקומת קרקע. סה"כ 40 יח"ד + מסחר.
- בקשה להיתר ממנה עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

גוש: 12878.

חלקה: 25.

מגרש: 137.

התכנית/יות החלה/ות במקום: תמ"ל/1066.

שטח המגרש/החלקה: 4,150 מ"ר.

<u>מהות הבקשה</u>: שני מבני מגורים 20 יח"ד כ"א + מסחר בקומת קרקע - סה"כ 40 יח"ד + מסחר.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>השטחים המבוקשים בטבלת השטחים</u> :

חישוב שטחים בנין: 4

			למטרות עיקרית							למטרות שירות											סה"כ שטח בניה		אחר		ממ"ד
			מוצע				סה"כ			מוצע								סה"כ					מוצע		
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים	מסחר והסעדה	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש[%]	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מערכות טכניות ומ.שירות	מרפסת	ארובה שירות	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש[%]	שטח מרוצף	הורדה	ממ"ד סה"כ
0.00	לא	0	182.71	121.08		0.66	304.45	304.45	7.40	18.00	5.90	16.99	133.27	57.56	54.17	23.22	47.27	356.38	356.38	8.67	660.83	16.07			23.90
+4.50	לא	1	376.63		47.89	1.64	426.16	426.16	10.36	36.00	11.86		43.11				35.35	126.32	126.32	3.07	552.48	13.44	85.80	13.41	47.86
+7.56	לא	2	350.91		47.89	1.64	400.44	400.44	9.74	36.00	11.86		43.11				35.35	126.32	126.32	3.07	526.76	12.81	33.40	13.41	47.86
+10.62	לא	3	317.25		46.84	1.64	365.73	365.73	8.89	36.00	11.86		44.34				22.56	114.76	114.76	2.79	480.49	11.69	75.58	13.40	47.86
+13.68	לא	4	317.25		48.00	1.64	366.89	366.89	8.92	36.00	11.86		44.34				22.56	114.76	114.76	2.79	481.65	11.71		13.40	47.86
+16.91	לא	5	246.39			0.98	247.37	247.37	6.02	18.00	5.96		38.85				12.02	74.83	74.83	1.82	322.20	7.84	133.40	13.40	23.96
		מעל הקרקע	1791.14	121.08	190.62	8.20	2111.04	2111.04	51.33	180.00	59.30	16.99	347.02	57.56	54.17	23.22	175.11	913.37	913.37	22.21	3024.41	73.56	328.18	67.02	239.30
		מתחת הקרקע																							
		סה"כ המבנה	1791.14	121.08	190.62	8.20	2111.04	2111.04	51.33	180.00	59.30	16.99	347.02	57.56	54.17	23.22	175.11	913.37	913.37	22.21	3024.41	73.56	328.18	67.02	239.30

חישוב שטחים בנין: 5

0.00	לא	0	182.71	121.08		0.66	304.45	304.45	7.40	18.00	5.90	16.99	133.27	57.56	54.17	23.22	47.27	356.38	356.38	8.67	660.83	16.07			23.90
+4.50	לא	1	376.63		47.89	1.64	426.16	426.16	10.36	36.00	11.86		43.11				35.35	126.32	126.32	3.07	552.48	13.44	85.80	13.41	47.86
+7.56	לא	2	350.91		47.89	1.64	400.44	400.44	9.74	36.00	11.86		43.11				35.35	126.32	126.32	3.07	526.76	12.81	33.40	13.41	47.86
+10.62	לא	3	317.25		46.84	1.64	365.73	365.73	8.89	36.00	11.86		44.34				22.56	114.76	114.76	2.79	480.49	11.69	75.58	13.40	47.86
+13.68	לא	4	317.25		48.00	1.64	366.89	366.89	8.92	36.00	11.86		44.34				22.56	114.76	114.76	2.79	481.65	11.71		13.40	47.86
+16.91	לא	5	246.39			0.98	247.37	247.37	6.02	18.00	5.96		38.85				12.02	74.83	74.83	1.82	322.20	7.84	133.40	13.40	23.96
		מעל הקרקע	1791.14	121.08	190.62	8.20	2111.04	2111.04	51.33	180.00	59.30	16.99	347.02	57.56	54.17	23.22	175.11	913.37	913.37	22.21	3024.41	73.56	328.18	67.02	239.30
		מתחת הקרקע																							
		סה"כ המבנה	1791.14	121.08	190.62	8.20	2111.04	2111.04	51.33	180.00	59.30	16.99	347.02	57.56	54.17	23.22	175.11	913.37	913.37	22.21	3024.41	73.56	328.18	67.02	239.30

חישוב שטחים סה"כ

		מעל הקרקע	3582.28	242.16	381.24	16.40	4222.08	4222.08	102.66	360.00	118.60	33.98	694.04	115.12	108.34	46.44	350.22	1826.74	1826.74	44.42	6048.82	147.12	656.36	134.04	478.60
		מתחת הקרקע																							
		סה"כ המבנה	3582.28	242.16	381.24	16.40	4222.08	4222.08	102.66	360.00	118.60	33.98	694.04	115.12	108.34	46.44	350.22	1826.74	1826.74	44.42	6048.82	147.12	656.36	134.04	478.60

.10 <u>רישוי:</u>

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתו״ב מורדות הכרמל לא אותרו היתרי בנייה קודמים.

תוצרת הארץ 1, בניין B.S.R CITY - Y, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com
IVSC

11. שומות הצדדים

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

מהות ההשבחה	משיבה	מבקש
הקלות	415,681 ₪	אין השבחה

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

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 החלטתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. עמדת המשיבה:

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר ענאן סלאמה:

- מכרז רמ"י קבע, בין היתר, כי 117 יח"ד מתוך ה- 180 היח"ד שהוקצו יהיו דירות במסלול של "מחיר מטרה" (65%) ויתרת יחידות הדיור, 63 דירות (35%) ישווקו ב"שוק החופשי".
- ההקלה להגבהת המבנה מגולמת בהקלה לתוספת קומה.

תרומתה של ההקלה מקו בניין צידי הינה זניחה ומשכך לא חושבה השבחה בגין הקלות אלו.

- בהתאם לפס"ד אקרו נדל"ן[9] נקבע כי אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה אינו מהווה "אירוע משביח" אשר ניתן לגבות מכוחו היטל השבחה.
- ערכי שווי

- עסקאות מכר לדירות מגורים **גדולות** שנמכרו בשוק החופשי

מס"ד	תאריך העסקה	גו"ח	מס' קומה	מס' חדרים	שטח נמכר במ"ר	שטח פלדלת במ"ר
1	24/06/2024	12877/44/12	3	5	128	128
2	15/09/2024	12876/45/65	קרקע	5	128	128
3	25/11/2024	12877/44/16	קרקע	5	128	128
4	24/12/2024	12877/44/21	3	5	128	128
5	29/12/2024	12877/44/22	3	5	128	128
6	20/01/2025	12876/47/63	קרקע	5	128	128
ממוצע						**128**

מס"ד	שטח חצר במ"ר	תאריך נתינת ההיתר	תמורה	מקדם שווי חצר	מקדם התאמה לקומה (0.5%)	התאמה לזמן (5% שנתי)	שווי מ"ר בנוי אקו', מתואם
1	114	05.11.2023	2,199,000 ₪	0.1	1.00	1.03	16,311 ₪
2	-	05.11.2023	2,030,000 ₪	-	0.985	1.02	15,975 ₪
3	-	05.11.2023	2,030,000 ₪	-	0.985	1.01	15,823 ₪
4	105	05.11.2023	2,143,000 ₪	0.1	1.00	1.01	15,611 ₪
5	114	05.11.2023	2,247,000 ₪	0.1	1.00	1.01	16,252 ₪
6	-	05.11.2023	2,023,000 ₪	-	0.985	1.01	15,649 ₪
ממוצע							**15,936 ₪**
סטיית תקן							298 ₪
סטיית תקן עליונה							16,234 ₪
סטיית תקן תחתונה							15,639 ₪
ממוצע בגבולות סטיית התקן במעוגל							**16,000 ₪**

[9] בר"מ 2090-16 ובר"מ 2273/16 הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' אקרו בע"מ.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- עסקאות מכר לדירות מגורים **בינוניות** שנמכרו בשוק החופשי

מס"ד	תאריך העסקה	גו"ח	מס' קומה	מס' חדרים	שטח נמכר במ"ר	שטח פלדלת במ"ר
1	08/11/2023	12877/44/13	2	4	105	105
2	28/02/2024	12876/45/62	1	4	108	108
3	12/03/2024	12876/45/514	2	4	105	105
4	02/04/2024	12877/44/214	2	4	105	105
5	10/06/2024	12876/47/31	1	4	108	108
6	29/08/2024	12876/45/613	2	4	105	105
7	29/08/2024	12876/44/72	קרקע	4	108	108
ממוצע					106	

מס"ד	שטח חצר במ"ר	תאריך נתינת ההיתר	תמורה	מקדם שווי חצר	מקדם התאמה לקומה	התאמה לזמן (5% שנתי)	שווי מ"ר בנוי אקו', מתואם
1		05.11.2023	₪ 1,636,000	-	0.995	1.07	₪ 16,516
2		05.11.2023	₪ 1,881,000	-	0.990	1.05	₪ 18,105
3		05.11.2023	₪ 1,670,000	-	0.995	1.05	₪ 16,588
4		05.11.2023	₪ 1,703,000	-	0.995	1.05	₪ 16,870
5	93	05.11.2023	₪ 1,880,000	0.1	0.990	1.04	₪ 16,436
6		05.11.2023	₪ 1,721,000	-	0.995	1.02	₪ 16,715
7	114	05.11.2023	₪ 2,000,000	0.1	0.985	1.02	₪ 16,911
ממוצע							₪ 16,877
סטיית תקן							₪ 623
סטיית תקן עליונה							₪ 17,500
סטיית תקן תחתונה							₪ 16,254
ממוצע בגבולות סטיית התקן במעוגל							₪ 16,700

- עסקאות מכר לדירות מגורים **קטנות** שנמכרו בשוק החופשי

מס"ד	תאריך העסקה	גו"ח	מס' קומה	מס' חדרים	שטח נמכר במ"ר	שטח פלדלת במ"ר
1	28/02/2024	12877/44/111	4	3	80	80
2	12/03/2024	12877/44/28	3	3	80	80
3	13/03/2024	12876/47/412	4	3	80	80
4	29/05/2024	12876/47/311	4	3	82	82
6	09/10/2024	12876/44/712	4	3	82	82
7	22/12/2024	12876/45/612	4	3	82	82
8	31/12/2024	12876/47/312	4	3	82	82
ממוצע					81.00	

מס"ד	תאריך נתינת ההיתר	תמורה	מקדם התאמה לקומה (0.5%)	התאמה לזמן (5% שנתי)	שווי מ"ר בנוי אקו', מתואם
1	05.11.2023	₪ 1,456,000	1.00	1.05	₪ 19,110
2	05.11.2023	₪ 1,444,000	1.00	1.05	₪ 18,920
3	05.11.2023	₪ 1,456,000	1.00	1.05	₪ 19,075
4	05.11.2023	₪ 1,457,000	1.00	1.04	₪ 18,435
6	05.11.2023	₪ 1,486,000	1.00	1.02	₪ 18,472
7	05.11.2023	₪ 1,505,000	1.00	1.01	₪ 18,522
8	05.11.2023	₪ 1,516,000	1.00	1.01	₪ 18,635
ממוצע					₪ 18,709
סטיית תקן					₪ 281
סטיית תקן עליונה					₪ 18,990
סטיית תקן תחתונה					₪ 18,428
ממוצע בגבולות סטיית התקן במעוגל					₪ 18,600

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- <u>חילוץ שווי הקרקע</u>

טיפוס	קטנה	בינונית	גדולה
שטח פלדלת במ"ר	**81**	**106**	**128**
שווי מ"ר בנוי במיטוצע	₪ 18,600	₪ 16,700	₪ 16,000
שווי דירה כבנויה	₪ 1,506,600	₪ 1,770,200	₪ 2,048,000
בניכוי מע"מ 17%	₪ 1,287,692	₪ 1,512,991	₪ 1,750,427
בניכוי יזמות 15%	₪ 1,119,732	₪ 1,315,645	₪ 1,522,111
עלות בניה (ראה פירוט נפרד לחישוב העלויות)	₪ 766,958	₪ 994,801	₪ 1,195,302
יתרה לקרקע (במעוגל)	₪ 352,800	₪ 320,800	₪ 326,800
שווי קרקע למ"ר מבונה במעוגל	**₪ 4,400**	**₪ 3,000**	**₪ 2,500**
מקדם התאמה ביחס לדירה בינונית	**1.47**	**1.00**	**0.83**
משקל שיובא בחשבון	60%		60%
מקדמי התאמה שקבעה אוולין בהכרעה מתאריך 23.11.2020 למועד קובע 21.03.2020[2]	**1.08**	**1**	**0.91**
משקל שיובא בחשבון	40%		40%
טיפוס	**קטנה**	**בינונית**	**גדולה**
קביעת מקדם התאמה משוקלל	**1.31**	**1.00**	**0.87**

(2) במקרה הנדון, שוויה של דירה בינונית משמש כנקודת הייחוס. בהתאם לכך, בוצע "היפוך" למקדמים שנקבעו בשומה המכרעת שערכה אווילן, אשר נקודת הייחוס הייתה בה הייתה דירות קטנות.

- <u>תחשיב עלויות בנייה</u>

תחשיב עלויות בניה למ"ר - בניה רוויה	
עלות בניה למ"ר (בניינים בני 3 ל-8 קומות), עפ"י מחירון "דקל" לחודש מרץ 2024[1]	₪ 6,076
עלות בניה למ"ר מרפסת עפ"י מחירון "דקל" לחודש מרץ 2024[1]	₪ 1,916
שטח מרפסת ממוצע ליח"ד (מ"ר)	12
עלות הקמת מרפסת ממוצעת	₪ 22,998
שטח פלדלת ממוצע לדירה בינונית	106
העמסת עלויות בניית מרפסת למ"ר פלדלת	₪ 217
בהעמסת שטחי שירות משותפים (20%)	1.20
בתוספת עלויות עקיפות (25%)	1.25
עלויות בניה למ"ר במעוגל	**₪ 9,400**

(1) בהצמדה למועד הקובע.

תחשיב עלויות בניה - חודש פברואר 2023			
מהות	**שטח ליחידה**	**עלות בנייה**	**סה"כ**
שטח דירתי ליח"ד ממוצעת	102	₪ 5,200	₪ 530,400
העמת שטחי שירות לא סחירים	6.4	₪ 5,200	₪ 33,280
מרפסת ממוצעת	9.5	₪ 1,530	₪ 14,535
סה"כ עלות בנייה ישירה ליח"ד			₪ 578,215
בתוספת עלויות עקיפות		1.25	₪ 722,769
עלות בנייה מופחתת ביחס ל"שוק חופשי"		0.97	**₪ 701,086**

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | **פקס משרד:** 03-934-7462 | **דוא"ל:** haim@mesilaty.com

- שווי מ"ר מבונה לדירה בינונית במסגרת "מחיר מטרה"

מהות	שטח/כמות	מקדם אקו'	מר"ב אקו'
שטח דירתי ממוצע ליח"ד	102 מ"ר	1	102
מרפסת ממוצעת	9.5 מ"ר	0.5	4.75
מחסן	7 מ"ר	0.3	2.1
חנייה	1	2	2
סה"כ שטח אקו' ליח"ד ממוצע			110.85
שווי מ"ר בנוי עיקרי ללא מע"מ (עפ"י חוברת המכרז)			**10,852 ₪**

- שווי מ"ר מבונה לדירה בינונית במסגרת "מחיר מטרה"

תמורה ממוצעת ליח"ד ב"מחיר מטרה" (ללא מע"מ), במעוגל		1,202,940 ₪
תמורה ממוצעת ליח"ד ב"מחיר מטרה" (כולל מע"מ), במעוגל		1,407,440 ₪
תמורה לאחר הנחה - 20% או 300,000 ₪ (הנמוך מביניהם)		1,125,952 ₪
בניכוי מע"מ (17%)		962,352 ₪
בניכוי רווח יזמי מופחת (10%)		874,865 ₪
עלויות בנייה ליח"ד (ראה פירוט נפרד לחישוב העלויות)		701,086 ₪
שווי קרקע ליח"ד ב"מחיר מטרה"		173,780 ₪
התאמה לזמן	1.10	191,967 ₪
שווי מ"ר מבונה דירתי מתואם לדירה ממוצעת במחיר מטרה		**1,800 ₪**

- שווי מ"ר מבונה משוקלל/מצרפי

מהות	שווי בש"ח	משקל יחסי	סה"כ
מחיר מטרה	1,800 ₪	65%	1,170 ₪
שוק חופשי	3,000 ₪	35%	1,050 ₪
סה"כ		**100%**	**2,220 ₪**

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>הקלה לתוספת קומה</u>

- בהתאם לבקשה להיתר עולה כי תוספת הקומה שהתבקשה בהקלה כוללת 2 דירות גדולות ב- 2 מבנים ובסה"כ 4 דירות.
- עפ"י תנאי המכרז הדירות אמורות להימכר בשוק החופשי ולא במסגרת מסלול "מחיר מטרה".
- אומדן השווי מתבסס על ניתוח עסקאות השוואה של דירות מגורים גדולות שנמכרו בשוק החופשי בשכונת הפרסה ברכסים[10], בהתאמות הנדרשות[11].
- הקלה לתוספת קומה (6 קומות במקום 5 קומות) מעל למפלס הכניסה, אשר בהתחשב בטופוגרפיה המדרונית וביתר מאפייניו של המגרש, יוחס לו מקדם השבחה של 2% מהשטח העיקרי של כלל הדירות בקומה שנוספה בהקלה. המקדם משקף היתכנות לחסימת נוף כיוון מגרשי המגורים המצויים דרומים למגרש הנדון.
- <u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח במ"ר
שטח עיקרי שנוסף בקומה 6 בשני המבנים (מ"ר)	492.78
מקדם השבחה לתוספת קומה מעל מפל"כ	2%
שווי מ"ר מבונה פלדלת דירות גדולות - "שוק חופשי"	₪ 2,500
השבחה	₪ 24,639
היטל השבחה (50%)	**₪ 12,320**

<u>הקלה לתוספת יח"ד</u>

- ההשבחה נבחנה בהתאם למתודת חישוב שנערכה בשומה מכרעת ברכסים בגו"ח 12877/44 וגו"ח 12876/44,45,47 - בסיס השוואה בין תמהיל הבינוי המיטבי במצב הקודם לבין התמהיל המוצע במסגרת הבקשה להיתר בנייה במצב החדש תוך יישום מקדמי התאמה המשקפים את שוליות השטחים השונים (דירות גדולות, בינוניות, גן וכיו"ב) ביחס לדירות קטנות.
- מקדמי ההתאמה לשוליות בטיפוסי הדירות השונים נקבעו על בסיס סקר מחירים לסוגי הדירות השונים ועל בסיס השומה המכרעת כאמור לעיל.
- הובא בחשבון שטח ממוצע דירתי המשקף שטח של דירה בינונית טיפוסית (נקודת ייחוס 1).

תוספת היח"ד בהקלה יימכרו הו בשוק החופשי והן במסגרת "מחיר מטרה" ולפיכך אומדן השווי נערך בהתאם לפסיקה הרלוונטית בנושא אשר נדונה בעמ"נ (ת"א) 39445-12-21 וההחלטות בערר מס' 8034/20 וערר מס' 245/17/48 בהן נקבע כי לצורך אומדן ההשבחה בפרויקטים של "מחיר למשתכן" יש להכיר ולהתחשב בהשפעת המגבלות על השווי של מקרקעין המשווקים במסלול זה, ולא יהיה זה נכון להתעלם ממאפייניהם האובייקטיבים הייחודיים של דירות במסלול "מחיר למשתכן", המושפעים מהמחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם עליהם.

[10] לו ההקלה הייתה מתייחסת דירות שיימכרו במסגרת מסלול "מחיר מטרה", מתודת הניתוח היה בהתאם לפס"ד של בית המשפט המחוזי בעניין אפריקה ישראל מיום 16.05.2023.

[11] כגון התאמה למועד לפי עליית מחירים של 5%.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תחשיב ההשבחה

טבלת ניתוח מקדמי שווי לשוליות ביחס לטיפוסי הדירות (בהתאם לתכנית הבקשה להיתר ולתנהיל H.B.U במצב קודם)

סוג דירה	שטח פלדלת במ"ר	מקדם שוליות[1]	מקדם דירת פנטהאוז/גן	מקדם משוקלל
קטנות (3 חד')	79	1.31	1	1.31
	81	1.31	1	1.31
	85	1.30	1	1.30
בינוניות (4 חד')	103	1.00	1	1.00
בינוניות גן 4 חד')	105	1.00	1.15	1.15
גדולות (5 חד')	119	0.90	1	0.9
	130	0.87	1	0.87
פנטהאוז (5 חד')	136	0.87	1.25	1.08

(1) ביחס לדירות בינוניות בשטח של כ- 106 מ"ר.

מס' יחיד מאושרות עפ"י תב"ע	36	
20% מסך הדירות המאושרות	7	
סה"כ שטח עיקרי עפ"י תב"ע (במ"ר)	3,890	
מגרש מס'	137	עפ"י תמ"ל/1066

	שימוש	סוג דירה	מס' דירות	שטח פלדלת לדירה	סה"כ שטח פלדלת	שטח ממ"דים להפחתה	שטח במ"ר ללא ממ"דים	מקדם משוקלל	סה"כ שטח אקו' במ"ר
מצב קודם	מגורים	דירות קטנות	7	80	560	88	473	1.31	619.03
		דירות בינוניות	14	113	1,586	175	1,411	1.00	1410.50
		דירות גדולות	7	130	910	88	823	0.87	711.95
		דירות גן	4	105	420	50	370	1.15	425.50
		דירות פנטהאוז	4	139	556	50	506	1.08	547.49
	סה"כ		**36**		**4,032**	**450**	**3,582**		**3,714.46**
מצב חדש	שימוש	סוג דירה	מס' דירות	שטח פלדלת לדירה	סה"כ שטח פלדלת	שטח ממ"דים להפחתה	שטח במ"ר ללא ממ"דים	מקדם	סה"כ שטח אקו' במ"ר
	מגורים	דירות קטנות 3 חד' (79 מ"ר)	8	79	632	99	533	1.31	698.3
		דירות קטנות 3 חד' (81 מ"ר)	4	81	324	50	275	1.31	359.6
		דירות קטנות 3 חד' (85 מ"ר)	4	85	340	50	291	1.30	377.7
		דירות בינוניות 4 חד' (103 מ"ר)	8	103	824	99	725	1.00	725.0
		דירות גן בינוניות 4 חד' (105 מ"ר)	4	105	420	50	371	1.15	426.1
		דירות גדולות 5 חד' (119 מ"ר)	4	119	476	50	427	0.90	383.9
		דירות גדולות 5 חד' (130 מ"ר)	4	130	519	50	469	0.87	406.1
		דירות פנטהאוז 5 חד' (136 מ"ר)	4	136	543	50	493	1.08	533.6
	סה"כ		**40**		**4,077**	**495**	**3,582**		**3,910.18**
תוספת שטח אקו'									195.72
שווי מ"ר מבונה משוקלל									₪ 2,220
מקדם התאמה להגדלת הצפיפות/מורכבות									0.90
השבחה בגין תוספת 4 יח"ד									₪ 391,042
היטל השבחה (50%)									**₪ 195,521**

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.2. עמדת המבקש:

עיקרי עמדת שמאי המבקש, מר בועז הלפרין:

החלטת הוועדה מתירה "תוספת יחידות דיור בשיעור של עד 11.12% למגרש, סך כל יחידות הדיור המבוקשות 200 במקום 180 המותרות עפ"י תכנית.

השטח הממוצע בכל אחד ממצבי התכנון הינו כדלקמן:

	עיקרי מותר (מ"ר)	למסחר (מ"ר) (*)	עיקרי למגורים (מ"ר)	יח"ד	ממוצע (מ"ר)
מצב קודם	19,460	1,211	18,249	180	101.38 מ"ר
מצב חדש				200	91.25 מ"ר
הפרש					10.13 מ"ר

(*) מתוך השטח בקשות להיתר.

ערכי שווי

שומת המשיבה כוללת ניתוח של עסקאות לדירות 3, 4 ו- 5 חד', כבסיס לחילוץ שווי מ"ר מבונה.

בניתוח הנתונים קיימים מספר טעויות לוגיות ועיוותים:

- בניתוח העסקאות מובא בחשבון מקדם הפחתה לדירות שמתחת לקומה הממוצעת (קומה 3) בשיעור (0.5% לקומה).

  מחיר העסקה הוכפל במקדם (הנמוך מ- 1), כאשר על מנת להגיע למקדם המשקף את הקומה הממוצעת יש לחלק במקדם.
- בניתוח של דירות 3 חד' שהינם בקומות הגבוהות לא הובא בחשבון מקדם קומה.
- בניתוח העסקאות הובא בחשבון מקדם עליית מחירים שרירותית (5% שנתי).
- קיים פער בזמנים במכירות של סוגי הדירות השונות דבר אשר יוצר מקדמי התאמה עם שונות גבוה ומעוות את ההפרשים, להן ממוצע התקופות:

סוג דירה	תאריך ממוצע	מקדם ממוצע
גדולות	07/11/24	1.53%
בינוניות	25/04/24	4.21%
קטנות	12/07/24	3.15%

כפי שניתן לראות "התאמה לזמן" שנלקחה בחשבון הגדילה את פער המחירים בין הדירות הגדולות לבינוניות וקטנות שלא בצדק.

- להלן תוצאות ניתוח הנתונים בשומת המשיבה בתיקונים הנדרשים כאמור לעיל:

סוג דירה	שווי ממוצע
גדולות	₪ 16,030
בינוניות	₪ 16,300
קטנות	₪ 18,100

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- מעבר לתוצאה המתקבלת לעיל לפיה כמעט ואין שוליות במחירי המכירה בטווח השונות בממוצע שטח הדירות הרלבנטי, הרי שניתוח נכון של היתרה לקרקע יראה גם שהיתרה לקרקע בדירות גדולות גבוה יותר.

בכל דירה ישנים מרכיבים קבועים יקרים הכוללים בין היתר (ולא רק): מטבחים, שטחים רטובים, דלת כניסה, ויטרינה מהסלון למרפסת, מערכת סולרית וכו'.
ישנם גם עלויות כלליות קבועות כגון ח.חשמל, תכנון וכו'.
המרכיבים הקבועים היקרים כמעט שאינם משתנים במעבר מדירת 3 חד' לדירת 4 חד' ולדירת 5 חד' ולכן עלות בנייה של דירת בשטחים שונים אינה דומה פר מ"ר.
כמו כן, "העמסת שטחי השירות משותפים" באופן יחסי (אחוז כללי) נכונה בעת ניתוח שווי מ"ר מבונה ממוצע, אך אינה נכונה בעת ניתוח יתרה לקרקע לסוגי דירות שונות לשם השוואה ביניהם.
שטחי השירות[12] אינם משתנים כתוצאה מגודל הדירה, ולמעשה לדירה קטנה ודירה גדולה נדרש אותו שטח שירות ולכן לצורך ניתוח שווי מ"ר מבונה לצורך השוואה בין סוגי הדירות השונים יש לקחת מחשבון שטח שירות אחיד לדירה.

להלן ניתוח נכון, על בסיס הנתונים לעיל:

		דירת 3 חד'	דירת 4 חד'	דירת 5 חד'
שטח דירה פלדלת		82	106	128
שירות לדירה (לרבות מחסן)	(1)	29	29	29
שטח ברוטו לחישוב עלות		111	135	157
שווי מ"ר ממוצע (מגלם מרספת)		₪ 18,100	₪ 16,300	₪ 16,000
שווי דירה		₪ 1,484,200	₪ 1,727,800	₪ 2,048,000
בניכוי מע"מ	17.00%	₪ 1,268,547	₪ 1,476,752	₪ 1,750,427
בניכוי רווח יזמי	15.00%	₪ 1,103,084	₪ 1,284,132	₪ 1,522,111
בניה ישירה בסיסי	₪ 6,076	₪ 673,310	₪ 673,310	₪ 673,310
מרפסת	₪ 1,916	₪ 22,992	₪ 22,992	₪ 22,992
סה"כ עלות בסיסית (דירה קטנה)		₪ 696,302	₪ 696,302	₪ 696,302
כלליות לשטח בסיסי	30%	₪ 208,891	₪ 208,891	₪ 208,891
עלות שטח שולי	₪ 4,000		₪ 96,000	₪ 184,000
כלליות לשטח שולי	20%	₪ 0	₪ 19,200	₪ 36,800
סה"כ עלויות בניה		₪ 905,193	₪ 1,020,393	₪ 1,125,993
יתרת קרקע לדירה		**₪ 197,892**	**₪ 263,740**	**₪ 396,118**
למ"ר מבונה מגלם מרפסת		**₪ 2,413**	**₪ 2,488**	**₪ 3,095**

(1) עפ"י נתוני הפרויקט. סה"כ שטח פלדלת 20,386 מ"ר, סה"כ שטח ברוטו (ללא מרפסות, מסחר וממ"ק מסחר וקומת עמודים מפולשת) 26,149 מ"ר, משמע 5,763 מ"ר שירות המהווים 28.8 מ"ר ליח"ד (כולל מחסן בקומה).

[12] לובי ראשי, גרעינים קומתיים, מחסנים לדירות, חדר עגלות, חדרי אופניים וחדרים טכניים אחרים.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- בחילוץ שווי מ"ר מבונה במחיר מטרה נערכו כל מיני מניפולציות שאין להביא בחשבון:

- הובא בחשבון רווח יזמי מופחת (10%) - הרווח היזמי הינו לכל הפרויקט, ואין רווח לסוג מסוים של נכס. לענין זה הפנה גם להחלטת ועדת ערר (תל אביב-יפו) 81006-01-20 תדהר אינווסטמנט 1 שותפות מוגבלת נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה, אשר קבע כי גם במרכיבים הפסדים כגון חניה יש להביא בחשבון רווח יזמי.
המדובר ברציונל דומה לפיו לשם קבלת ליווי פיננסי יש להציג רווח לכלל הפרויקט העומד בדרישות הבנק.
- בתחשיב עלות הבנייה נלקח בחשבון שטחי שירות נמוכים מאוד (6.4 מ"ר) - מדובר בהיקף הנמוך אפילו משטח המחסן שנלקח בחשבון לקביעת השווי.
- בתחשיב עלות הבנייה נלקח בחשבון "עלות בנייה מופחת ביחס ל"שוק חופשי", למרות שמפרט הבנייה של דירות מחיר למטרה אינו נחות.
- לא הובאו בחשבון עלויות פיתוח חצר, אפילו לא בגין שטח החניה של הדירה.
- בתחשיב נלקח בחשבון מקדם התאמה לזמן כאשר בהתאם לתנאי המכרז ההצמדה הינה מיום חתימה על הסכם עם הרוכש, או מיום קבלת היתר בנייה מלא, המאוחר מבין שני המועדים.

<u>הקלה לתוספת יח"ד</u>

- מין האמור לעיל עולה כי לא קיימת שוליות בשווי מ"ר מבונה ככל ששטח הדירה קטן ולכן לא קיימת השבחה בגין תוספת יח"ד.
המשמעות של העדר השבחה אינה אומרת כי לא קיימת כדאיות בתוספת יח"ד, הואיל ומתווספים שטחי ממ"דים המשפרים את הכדאיות ואינם מחויבים בהיטל השבחה על פי החוק.
- הקטנת השטח הממוצע לדירה (הגדלת הצפיפות) כרוכה בעלויות עודפות הכוללות, בין היתר:

- עלות בנייה יקרה יותר לאור בניית יותר יח"ד באותו השטח.
- תוספת צפיפות באותו שטח כוללת תוספת של המרכיבים היקרים בבנייה: מטבחים, שטחים רטובים, תוספת דלתות לרבות דלתות כניסה, וטרינות למעקות מרפסת, אלומיניום, כלים סנטרים וכו'.
- העלות נאמדת במעל ל- 100,000 ₪ ליח"ד, להלן פירוט חלק מהעלויות:

תיאור	מחיר
תכנון וייעוץ	25,000 ₪
חיבור חשמל	3,000 ₪
תוספת מטבח	30,000 ₪
מערכת סולרית	4,000 ₪
מערכת גז	2,000 ₪
דלתות כניסה	5,000 ₪
תוספת חדר רטוב 1 לפחות	10,000 ₪
ויטרינות אלומיניום מסלון	20,000 ₪
נקודות חשמל אינסי וכו'	5,000 ₪

שטחי שירות נוספים.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- תוספת הקומות הנדרשת לצורך תוספת יח"ד ומחייבת תוספת מבואות וחדרי מדרגות מחסנים וכו'. שטח גרעין בקומה הטיפוסית הינו כ- 44 מ"ר. בנוסף נדרש בניית מחסן ומרפסת.
- ניתן לראות כי בחילוץ שבוצע בשומת המשיבה לא הובא בחשבון השונות בעלות בניית דירות בשטחים שונים ולכן בגישה בה נקט שמאי המשיבה יש להביא בחשבון עלות עודפות הכרוכות בשינוי בשטח הממוצע.

➢ לצד השיפור בהכנסות לאור תוספת יח"ד (לא בהכרח בשווי הקרקע) קיימים גם הפסד של חניות עודפות.

במצב קודם בו יש פחות יח"ד ניתן למכור חניות עודפות בעוד שלצורך תוספת יח"ד החניות נדרשות לדירות המתווספות ומגולמות במחיר.

הפרויקט כולל 260 מקומות חניה, משמע כ- 1.3 מקומות בממוצע לדירה.

מתקבל כי 26 מקומות חניה הינן לדירות המתווספות, במצב חדש החניות מגולמות בשווי הדירה בעוד שבמצב קודם הינם מעבר לחניות המגולמות במחיר וניתן למכור אותן בנוסף.

➢ לפיכך בחינה ההשבחה תוך התייחסות לעלות העודפות והפסד חניות עודפות אפילו במקדמים וערכים בהם נקט שמאי המשיבה (שאינם מקובלים) לא קיימת השבחה.

<u>תוספת קומה</u>

➢ תוספת הקומה הינה הקלה משלימה לתוספת יח"ד, ולכן כוללה בהשבחה לתוספת יח"ד ככל שמשביחה.

➢ מדובר בישוב בעל צביון דתי, בו קומה גובה אינה יתרון אלא חסרון.

➢ הדירות האמורות יימכרו בשוק החופשי (ולא במסגרת מסלול "מחיר מטרה"). גם במצב קודם ניתן היה לבנות בקומה העליונה דירות גדולות למכור אותן בשוק החופשי.

למעשה לא ניתן לצבוע את הקומה האחרונה כקומה שהתווספה, ובאופן תאורטי ניתן לראות בכל אחת מהקומות כקומה שהתווספה ו"דחקה" את הקומות מעלה בקומה.

ולכן ככל שאכן תסבור כי קיימת השבחה בגין תוספת הקומה, הרי שיש לחשב לפי שווי מ"ר מבונה ממוצע ולא שוק חופשי.

➢ כמו כן, קיימת אי התאמה במקדם לתוספת קומה שהובא בחשבון בניתוח שווי מ"ר לסוגי הדירות השונים למקדם שהובא בחשבון להקלה לתוספת הקומה.

בניתוח שווי מ"ר מבונה הובא בחשבון הפרש שווי של 0.5% לקומה, מקבל כי התוספת בקומה האחרונה ביחס לקומה הממוצעת הינו 1.25% ולא 2% כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה המקומית, להלן הסבר:

קומה	מקדם	הערה
ק' - 5	**101.25%**	**קומה הקלה**
ק' - 4	100.75%	קומות תב"ע, ממוצע בין קומה 2 ל- 3
ק' - 3	100.25%	
ק' - 2	99.75%	
ק' - 1	99.25%	
קרקע	98.75%	

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.3. התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקש:

- ראשית, בהתאם לטענות שמאי המבקש, נמצא כי אכן נפלה שגגה טכנית בהפעלת המקדם (הכפלה במקום חילוק).

הצגת תחשיב בתיקון השגגה (יוער, התיקון משליך על רכיבים אחרים בתחשיב כלהלן):

עסקאות מכר לדירות מגורים בינוניות ברפסים מאתר מס"ק

מס"ד	תאריך העסקה	גו"ח	מס' קומה	מס' חדרים	שטח נמכר במ"ר	שטח בפלדלת במ"ר	שטח חצר במ"ר	תאריך נתינת ההיתר	תמורה	מקדם שווי חצר	מקדם התאמה לקומה	מקדם התאמה לזמן (5% שנתי)	שווי מ"ר בנוי אקוי', מותאם
1	08/11/2023	12877/44/13	2	4	105	105		05.11.2023	₪ 1,636,000	-	0.995	1.07	₪ 16,682
2	28/02/2024	12876/45/62	1	4	108	108		05.11.2023	₪ 1,881,000	-	0.990	1.05	₪ 18,472
3	12/03/2024	12876/45/514	2	4	105	105		05.11.2023	₪ 1,670,000	-	0.995	1.05	₪ 16,755
4	02/04/2024	12877/44/214	2	4	105	105		05.11.2023	₪ 1,703,000	-	0.995	1.05	₪ 17,040
5	10/06/2024	12876/47/31	1	4	108	108	93	05.11.2023	₪ 1,880,000	0.1	0.990	1.04	₪ 16,770
6	29/08/2024	12876/45/613	2	4	105	105		05.11.2023	₪ 1,721,000	-	0.995	1.02	₪ 16,884
7	29/08/2024	12876/44/72	קרקע	4	108	108	114	05.11.2023	₪ 2,000,000	0.1	0.985	1.02	₪ 17,429
					ממוצע	106							₪ 17,148
												סטיית תקן	₪ 683
												סטיית תקן עליונה	₪ 17,831
												סטיית תקן תחתונה	₪ 16,464
												ממוצע בגבולות סטיית התקן ממעוגל	₪ 16,900

תחשיב עלויות בניה למ"ר - בניה רוויה	
עלות בניה למ"ר (בניינים בני 3 ל- 8 קומות), עפ"י מחירון "דקל" לחודש מרץ 2024[1]	₪ 6,076
עלות בניה למ"ר מרפסת עפ"י מחירון "דקל" לחודש מרץ 2024[1]	₪ 1,916
שטח מרפסת ממוצע ליח"ד (מ"ר)	12
עלות הקמת מרפסת ממוצעת	₪ 22,998
שטח פלדלת ממוצע לדירה בינונית	106
העמסת עלויות בניית מרפסת למ"ר פלדלת	₪ 217
בהעמסת שטחי שירות משותפים (20%)	1.20
בתוספת עלויות עקיפות (25%)	1.25
עלויות בניה למ"ר ממעוגל	**₪ 9,400**

(1) בהצמדה למועד הקובע.

חילוץ שווי הקרקע למגורים

טיפוס	קטנה	בינונית	גדולה
שטח פלדלת במ"ר	**81**	**106**	**128**
שווי מ"ר בנוי בממוצע	₪ 18,600	₪ 16,900	₪ 16,000
שווי דירה כבנויה	₪ 1,506,600	₪ 1,791,400	₪ 2,048,000
בניכוי מע"מ 17%	₪ 1,287,692	₪ 1,531,111	₪ 1,750,427
בניכוי יזמות 15%	₪ 1,119,732	₪ 1,331,401	₪ 1,522,111
עלות בניה (ראה פירוט נפרד לחישוב העלויות)	₪ 766,958	₪ 994,801	₪ 1,195,302
יתרה לקרקע (במעוגל)	₪ 352,800	₪ 336,600	₪ 326,800
שווי קרקע למ"ר מבונה ממעוגל	**₪ 4,400**	**₪ 3,100**	**₪ 2,500**
מקדם התאמה ביחס לדירה בינונית	**1.42**	**1.00**	**0.81**
משקל שיובא בחשבון	60%		60%
מקדמי התאמה שקבעה אוליין בהכרעה מתאריך 23.11.2020 למועד קובע 21.03.2020[2]	**1.08**	**1**	**0.91**
משקל שיובא בחשבון	40%		40%
טיפוס	**קטנה**	**בינונית**	**גדולה**
קביעת מקדם התאמה משוקלל	**1.28**	**1.00**	**0.85**

(2) במקרה הנדון, שוויה של דירה בינונית משמש כנקודת הייחוס. בהתאם לכך, בוצע "היפוך" למקדמים שנקבעו בשומה המכרעת שערכה אווילן, אשר נקודת הייחוס הייתה בה הייתה דירות קטנות.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- שנית, מדובר בשינוי מינורי וגם לאחר התיקון נראה שקיימת שוליות משמעותית בין סוגי הדירות השונים - עובדה המאששת את קיומה של השבחה מובהקת בגין תוספת יחידות הדיור והקטנת השוליות.
- מקדם עליית המחירים בשיעור שנתי של 5% משקף את המגמות בשוק הנסקר בסביבה הרלוונטי. למעלה מן הצורך הוצגה בדיקה מדגמית של "צמדי עסקאות" בדירות בעלי מאפיינים זהים (טיפוס דירה, שטח וקומה וכו'), אשר נמכרו בשכונה במועדים שונים לאורך התקופה הרלוונטית:

בחינת עליית מחירים שנתית בדירות גדולות הזהות במאפייניהם

מס"ד	תאריך עסקה	מס' קומה	מס' חדרים	שטח נמכר במ"ר	שטח חצר במ"ר	תמורה
1	24/06/2024	3	5	128	114	₪ 2,199,000
5	29/12/2024	3	5	128	114	₪ 2,247,000
שיעור עליית מחירים שנתית		4.28%				

בחינת עליית מחירים שנתית בדירות בינוניות הזהות במאפייניהם

מס"ד	תאריך עסקה	מס' קומה	מס' חדרים	שטח נמכר במ"ר	שטח חצר במ"ר	תמורה
1	08/11/2023	2	4	105	0	₪ 1,636,000
3	12/03/2024	2	4	105	0	₪ 1,670,000
6	29/08/2024	2	4	105	0	₪ 1,721,000
שיעור עליית מחירים שנתית (בין מס"ד 1 ל- 3)		6.19%				
שיעור עליית מחירים שנתית (בין מס"ד 3 ל- 6)		6.67%				
שיעור עליית מחירים שנתית (בין מס"ד 1 ל- 6)		6.47%				

בחינת עליית מחירים שנתית בדירות קטנות הזהות במאפייניהם

מס"ד	תאריך עסקה	מס' קומה	מס' חדרים	שטח נמכר במ"ר	שטח חצר במ"ר	תמורה
4	29/05/2024	4	3	82	0	₪ 1,457,000
5	09/10/2024	4	3	82	0	₪ 1,486,000
6	22/12/2024	4	3	82	0	₪ 1,505,000
7	31/12/2024	4	3	82	0	₪ 1,516,000
שיעור עליית מחירים שנתית (בין מס"ד 4 ל- 5)		5.56%				
שיעור עליית מחירים שנתית (בין מס"ד 5 ל- 6)		6.47%				
שיעור עליית מחירים שנתית (בין מס"ד 4 ל- 6)		5.88%				
שיעור עליית מחירים שנתית (בין מס"ד 4 ל- 7)		6.94%				

- שמאי המבקש מבצע עירוב נתונים פסול ונוקט במתודולוגיה לא עקבית. מחד, קובע את שטחי השירות המשותפים על בסיס נתוני התכנון מאידך, מחלץ את שווי הקרקע על בסיס שווי מ"ר בנוי כפי שנקבע בעסקאות ההשוואה.
- אופן שיטת החילוץ של שמאי המבקש, יוצרת עיוות באופן חילוץ הקרקע, וכתוצאה מכך הוא מגיע לשווי מ"ר מבונה בדירות קטנות הנמוך מבדירות הגדולות - תוצאה העומדת בסתירה מוחלטת לפרקטיקה השמאית וראיית השוק לעניין השוליות הרכיב השווי.
- ההשבחה הינה לאור הוספת יח"ד במקרקעין (ולא הוספת זכויות בנייה) תוך ביטול/הקטנת רכיב השוליות מחד והעלאת "הפדיון" ממכר יח"ד בפרויקט אצל היזם מאידך.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- הפרדה בין ההקלות: טענת שמאי המבקש ל"כפל" בגין אישור ההקלה לתוספת יח"ד ותוספת קומה היא שגויה מיסודה וסותרת את ההיגיון הכלכלי הכללי ובפרט במקרה דנן.
מדובר בשני אירועי השבחה נפרדים: האחד, ביטול רכיב השוליות ע"י תוספת יח"ד ללא שינוי בשטחי הבנייה. השני, מתן אישור (במסגרת ההקלה) לבניית יח"ד הנוספות הנ"ל בקומה נוספת מעבר לקומות המותרות בתב"ע.
- קומה גבוהה: אין תימוכין לטענת שמאי המבקש לפיה קומה גבוהה מהווה "חיסרון" ביישוב רכסים. בהינתן הבינוי הצפוי בסביבת המגרשים בהתאם לתב"ע בשכונה, הרי שאין זה מחטיא למטרה היצמדות למוסכמות הידועות לפיהם קיים יתרון (בבנייני מגורים עם מעלית) לקומות גבוהות. בכלל זה חשיפה לנוף ואוויר, אשר יש בהם כדי לתרום לשווי הנכס.
- הבחנה בין מקדמים: שמאי המבקש טועה בכך שהוא "מערבב" בהשוואותיו בין מקדם התאמה שהופעל בסקר השוק לדירות בקומות השונות (של 0.5%) לבין מקדם השבחה שהופעל בתחשיב השומה בגין הקלה (של 2%). בעוד שיחידת השווי עליה הופעל המקדם הראשון הינה של מ"ר **בנוי**, יח' השווי הרלוונטית למקדם השבחה בפרק התחשיב הייתה **מ"ר מבונה עיקרי**. בהערת אגב נציין כי ככל ששמאי המבקש היה בוחן את משמעות הפעלת ה- 0.5% לקומה על רכיב זכויות הבנייה (מ"ר מבונה) היה מגיע למסקנה שהמקדם האקווי' לאותו יח' שווי (מ"ר מבונה) נע בטווח שבין 2%-3%.
- מיקום דירות בשוק החופשי בקומה המבוקשת בהקלה: בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, הדירות הממוקמות בקומה ה- 6 (הקומה שהתווספה מכוח ההקלה) הן דירות גדולות, המהוות את המוצר היקר והאיכותי ביותר בפרויקט. בהתאם לחוברת המכרז, דירות אלו מיועדות להימכר "בשוק החופשי".
- שיעור הרווח היזמי: מדובר בפרויקט במסלול של "מחיר מטרה", המאופיין ברמת סיכון נמוכה משמעותית בשל ודאות שיווקית ומחיר ידוע מראש. בהתאם להכרעות שמאיות[13] בפרויקטים מסוג זה (מחיר למשתכן/מחיר מטרה) מקובץ לאמץ רווח יזמי מופחת המשקף נכונה את הסיכון של היזם.
- העמסת שטחי שירות: עלות הבנייה שהובאה היא 5,200 ₪ למ"ר הכוללת בנוסף לשטחים העיקריים גם שטחי ממ"דים, חדרי מדרגות ומחסנים. התוצאה המתקבלת בחלוקה למספר יח"ד בתכנית הבקשה להיתר, היא 6.4 מ"ר שטחי שירות לא סחירים ליח"ד.
- עלות בנייה מופחתת ביחס ל"שוק החופשי": קיימים הבדלים בעלויות הבנייה לדירות הנמכרות ב"שוק החופשי" לעומת דירות הנמכרות ב"מחיר מטרה", זאת משום שיזמים נוהגים "לצ'פר" דירות בשוק החופשי במפרט שהינו במקצת גבוה יותר ממפרט הגמר המחויב לפי טופס ג' של משב"ש ובין היתר: ארונות מטבח ברמה גבוהה יותר, חשמל בית חכם ותריסים חשמליים, ריצוף ברמה גבוהה יותר מהסטנדרט המוכתב במפרט ג' וכיו"ב. אכן, לא מדובר בהבדלים משמעותיים ולכן במקרה זה הובא הפחתה של 3% בלבד, המשקף פער עלויות של כ- 20,000 ₪ לאותו מועד.

[13] שומה מכרעת הגו 3452 חלקות 28-26, 31 ו- 46, שומה מכרעת בגוש 6231 חלק מחלקה 176, שומה מכרעת בגוש 8323 חלק מחלקות 42,37,33,17.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- עלויות פיתוח לחצר: עלות הבנייה המשקפת תוספת של 35% כוללת את כלל המרכיבים הנלווים הסטנדרטיים ליחידת דיור – ובכלל זה פיתוח החצר.
- התאמה לזמן: אין לקשור בין מנגנון הצמדה הקבוע בסע' 3.4.15 לחוברת המכרז שהינו מישור היחסים בין הקבלן הזוכה למשתכן לבין "שווי השוק" שיש לקבוע בשומת היטל ההשבחה.
- עלויות כרוכות בתוספת יח"ד (באותו שטח): שווי מ"ר מבונה הנגזר משווי מ"ר בנוי לדירות ברמת גמר משקלל בתוכו את כלל הרכיבים.
- הפסד של חניות עודפות: להנחות המוצא כי אותן "עלויות עודפות" היו נבנות ממילא אילולא ההקלה וכי קיים ביקוש/שוק למכר אותן חניות - אין כל אחיזה במציאות. מדובר בחניה עילית ולא במרתפי חניה/חניה תת"ק.

12.4. <u>טענות משלימות של הצדדים כפי שנדונו בדיון:</u>

<u>שמאי המבקש, מר בועז הלפרין:</u>

<u>לעניין מקדם התאמה לקומה</u>:

אם שמאי המשיבה יודע לדייק ברמה של 0.5% לקומה, אז יש לקבוע מהי קומת הבסיס ולנתח לפיה, קומה 3 או 4 אך לא יכול להיות ששתי הקומות הן קומות בסיס.

<u>לעניין מקדמי עליית מחירים שרירותית</u>:

כאשר מסתכלים בעמוד 20 בסעיף 8.1 על הנתונים בשומת המשיבה על הדירות הגדולות, ניתן לראות כי המחיר הכי גבוה הוא של העסקה הראשונה (16,311 ₪ למ"ר) ובעסקאות אחרי המחיר למ"ר יורד, משמע ככול שהמידוד ירד אז מחיר העסקה ירד. למעשה אם אכן הייתה עליית מחירים לא הייתה ירידה וזה היה נשמר לאורך על העסקאות, המידוד בעצם מעלה זאת. אותו התוצאה מתבטאת גם בדירות הקטנות, בעמוד 22 בשומת המשיבה.

יש לזכור כי הדירות הראשונות נמכרות בהנחת "פרי סיילי".

הדירות הגדולות בדרך כלל נמכרות אחרונות ולכן בגישה שבא נקט שמאי המשיבה הם קיבלו הכי פחות מידוד, דבר אשר יצר עיוות בתוצאה.

<u>לעניין החילוץ</u>:

ישנה עלות בסיסית לדירה מסוימת, וישנה עלות שולית לשטחים נוספים.

כאשר מאבחנים שונות ביתרה לקרקע בין דירות ולהגיע לרזולוציה של הבדל ביניהם, יש להביא בחשבון את העלות השונה ביניהם.

ישנם בנוסף מרכיבים קבועים נוספים שונים כגון, חיבור, חשמל, תכנון וכו'.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>לעניין העמסת שטחים משותפים</u>:

כאשר עושים חילוץ למ״ר ממוצע בפרויקט ניתן להתייחס לאחוזי העמסה ממוצע בפרויקט, אך כאשר עושים חלוקה דיפרנציאציה בין הדירות אז למעשה כל דירה צורכת את אותו מרחב בפרויקט ולכן ולא נכון לחשב באחוזים.

במידה ויש לי ממוצע גרעין לרבות מחסנים של 29 מ״ר לדירה, הוא מתחלק שווה בין הדירות ללא אחוזים.

יש לקחת את אותו שטח הגרעין ולא לפי אחוזים.

בהתייחס להערת השמאי המכריע לפיה לא כך הדבר למשל במשרדים ו/או בחלקים ברכוש המשותף. הרציונל בדוגמאות אלו הינו אינטנסיביות השימוש ברכוש המשותף, ואז יש הנחה שזה נשמר לפי יחסית לגודל היחידה. זה לא המקרה שאצלנו, שרוצים לבחון את דיפרנציאציה ביתרה לקרקע שאז למעשה כל דירה ללא קשר לגודלה ״צורכת״ אותו שטח ציבורי. כאשר יזם מוסיף יח״ד (ללא תוספת שטח) הרי שנדרשים שטחי שירות על מנת להוסיף את הדירות (ככל ששומרים על אותה איכות בצפיפות הקומתית).

<u>לעניין שקלול ערכי השווי</u>:

כאשר שמאי המשיבה חישב את תוספת הקומה העליונה נטען על ידם כי הקומה העליונה הם דירות של שוק חופשי, משמע בוצע שקלול בכל הבניין חוץ מהקומה העליונה.

דרך זו לא נכונה, מאחר וכי אם בוחר בשיטה זו אז גם במצב קודם היא הייתה צריכה להיות בשוק החופשי. אם ככול שקיימת השבחה בגין תוספת קומה, התחשיב צריך להיות לפי השווי מ״ר ממוצע המשקלל גם את המחיר המשתכן ולא להסתכל על כך רק כשוק חופשי.

<u>שמאי המשיבה, מר ענאן סלאמה</u>:

מסכים עם שמאי המבקש כי השווי מ״ר מבונה פלדלת בתחשיב ההקלה בגין תוספת קומה היה צריך להתבסס על השווי המשוקלל ולא השווי של השוק החופשי.

<u>שמאי המבקש, מר בועז הלפרין</u>:

<u>לעניין שווי מ״ר מבונה</u>:

שומת המשיבה למעשה הניחה רווח יזמי שונה בין מחיר המשתכן לבין שוק חופשי.

הנחה זו <u>לא</u> נכונה - אין רווח יזמי שונה בין מרכיבים שונים. בנוסף לכך אין דוחות אפס העושים אבחנה בין השימושים שונים. יש לנו את הרווח של הממ״דים שהינו פטור.

<u>לעניין העמסת שטחי שירות (בחילוץ שווי מ״ר מבונה מחיר מטרה)</u>:

לא מסכים עם הטענה כי העלות שנלקחה מגלמת בתוכה את שטחי השירות.

בנוסף החילוץ הוא כזה שהביא בחשבון עלות בנייה מופחתת לדירות משכתן.

דבר זה יצר עיוות בפערים.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>לעניין עלות נמוכה למחיר מטרה</u>:

במפרטים של מחיר למטרה רואים כי אין פער בעלויות בנייה ומדובר במפרט גבוה.

אין סיבה לקחת מחיר אחר כל שכן מחיר עם הפרש של כ- 900 ₪ למ״ר כפי שקבע המשיבה.

בנוסף בתחשיב המשיבה לא הובאו בחשבון עלויות פיתוח.

עלויות הפיתוח הינה עלות נוספת שלא כלולה בתוך העלויות העקיפות ויש צורך להביא כך גם בחשבון.

במחיר למטרה בשומת המשיבה נלקח בחשבון הצמדה, אך למעשה לפי החוזה אין הצמדה עד תחילת המכירה ולכן יש להביא בחשבון כי אין הצמדה.

<u>לעניין סעיף 5 בתגובת המשיבה</u>:

לא ניתן לפתור, באם קיים את השיפור בשוליות, יש לקחת בחשבון את העלויות הכרוכות בהשגתו.

ישנה החלטה שהתקבלה לאחרונה בוועדת ערר 81133/11/21 אשר נדונה השאלה האם צריך להתייחס לעלויות המימון הנוספות הנותרות כתוצאה מהקלה והתארכות הבנייה (מפנה לסעיף 49 ואילך להחלטה).

לכן ככל שפועלים עם מקדם אז יש להפחית את העלויות העודפות.

או ששמאי המשיבה אומר שהוא מחלץ מכל דירה עם עלות בנייה שונה או ששמאי המשיבה לוקח את המקדם ומפחית את העלויות העודפות, אך לא ניתן להתעלם מהם.

הפנה להכרעות[14] בהם נקבע כי לא קיימת השבחה בהתחשב בעלויות עודפות.

<u>לעניין הפסד מקומות חניה</u>:

ישנו הפסד של יכולת לשווק חניות עודפות.

זהו ישוב המרוחק מהמרכז עם תחבורה ציבורית נמוכה המתבסס המון על תחבורה פרטית ולכן יש ביקוש לחניה נוספת.

תוספת יח״ד מחייבת חניות שבמצב הקודם היו נמכרות בשוק החופשי מעבר לחניה המגולמת במחיר הדירה.

<u>שמאי המשיבה, מר ענאן סלאמה</u>:

<u>לעניין הטענה לעלויות עודפות</u>:

היה צריך להביא אותם בחשבון בעת חישוב תוספת שווי כהקלה ביחידות הדיור.

נותחו מחירי מכר מדירות מטיפוסים שונים כדי לחלץ את השווי קרקע ליח״ד, הרי המחיר למ״ר בנוי שנותח הכליל בתוכו את כל הרכיבים הרלוונטיים מבחינת עלות ליזם/קבלן ומבחינת התוספת שווי בשינוי הטיפוסים.

[14] הכרעת הגב׳ גבע בלטר בגו״ח 8142/30, הכרעת מר ארז כהן בגו״ח 6144/592, הכרעת מר עומר סרחאן בגו״ח 19593/28 והכרעת הגב׳ נורית ג׳רבי בגו״ח 10916/16 (ללא החיוב בגין הממ״דים שהינו פטור מתקבל כי אין השבחה).

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

כאשר יזם מוכר דירה בינונית בשווי X למ"ר בנוי (השוק שניתחנו) לעומת Y למ"ר בנוי בדירה קטנה, נוצרים פערי שווי שהם התוספת/הביטול של השוליות אשר מגולמת בתמורה ששולמה כנגד העלות העודפת, ככול שקיימת בשינוי מס' יחידות הדיור עכב ההקלה.
בעצם כל "הכוחות" שפועלים בעניין של שינוי מס' יח"ד, ביטול השוליות ותמורתה לשווי והשני העלות הנוספת ככול שקיימת, מבוטא בתמורה המשולמת למ"ר.
יש מקום להסתכל "במשקפת" נפרדת על תוספת שווי עקב תוספת קומה לעומת תוספת שווי לעומת שינוי מס' יח"ד בהקלה.

לעניין הרווח היזמי המופחת/השונה - קיים שוני ברווח היזמי הצפוי הנגזר ממכרזי "מחיר מטרה" לעומת פרויקטים בשוק החופשי.
היזם אומר כי בדירת מחיר מטרה יש המון רכיבי המשפיעים על רמת הסיכון, לכן גם המחיר "קצה" מוכתב וידוע ליזם במסגרת זכייתו במכרז ורשימת הקונים מובטחת ולכן גם רמת הסיכון היא שונה בתכלית בין דירות מחיר למשתכן/מחיר מטרה לדירות בשוק החופשי.
צודק שמאי המבקש כי מערכת היחסים בין היזם לבנק היא הסתכלות על כל הפרויקטים כמקשה אחת, אך זה לא סותר את טענתינו.
הרווח היזמי הכולל של הפרויקט הוא תולדה של הסתכלות שונה בין הדירות מטרה לדירות מהשוק החופשי.

<u>לעניין מקדם הקומה</u>:
מקדם הקומה נגזר מנתוני ההשוואה ומספר הקומות מנתוני ההשוואה הם 6.
מעיון בחוברת המכרז בסעיף 3.4.14, קומת הבסיס שלנו הינה בקומה 3.5.

<u>לעניין השוליות</u>:
שמאי המבקש היה צד בתיק סמוך אלינו של השמאית המכריעה אוולין, המוזכר כמה פעמים בשומתנו וגם שם נטען על ידי שמאי המשיבה כי אין שוליות.
בעמוד 27 בשומה המכרעת של אוולין (בה מדובר באירוע זהה לשומה שלנו במגרשים סמוכים) ציינה השמאית המכריעה שהיא אינה מקבלת את טענת שמאי המבקש.
סקר מחירי הדירות בטיפוסים השונים שהיה בשומה המכרעת של אוולין היו בשנת 2022, למועד הקובע שלנו נערך סקר של שנת 2025 למגרשים נשוא ההכרעה של השמאית המכריעה אוולין.

<u>לעניין הפערים בין עלויות בנייה לגמר בדירות בשוק החופשי לבין דירות במחיר מטרה</u>:
לא סותרים חזיתית את מה ששמאי המבקש אומר, כי הפערים בעלויות הבנייה הם לא גדולים אך קיימים פערים.
ערים לעובדה כי בהשוואה לתחילת הדרך, משרד השיכון למד מטעויות, שיקלל ושדרג את מפרט הגמר שהוא מחייב בו את היזמות.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>שמאי המבקש, מר בועז הלפרין</u>:

שמאי המשיבה טען כי "כל הכוחות שפועלים לרבות העלויות הנוספות" בניתוחו לשווי מ"ר ולכן טוען כי אין להביא בחשבון עלויות נוספות.

מצד אחד הוא מסכים שעלות בנייה של דירה קטנה היא לא כמו עלות בנייה של דירה גדולה ואז כאשר מסתכלים על התחשיב של שמאי המשיבה רואים שנלקח בחשבון אותה עלות בנייה למ"ר.

ברור שעלויות נוספות לא נלקחו בחשבון כי נלקח בחשבון עלות ביצוע זהה.

שמאי המשיבה ציין "יתרונות" את מחיר המטרה אך בסוף זה הסתכם בהוצאות שיווק נמוכות יותר.

גם כאשר לוקחים אחוז/רווח שונה (אשר הסברתי קודם כי לא נכון), לא נכון לקחת את השוק החופשי ברווח היזמי הממוצע המקובל (בטווח הנמוך) ואת מחיר המטרה מתחת לממוצע.

לעניין השומה המכריעה של אוולין, ישנם עוד הכרעות באותו יישוב חוץ מההכרעה שלה, וכמו כן עיון בשומה שלה יראה כי לא התמודדה עם הטענות שעלו אלא קבע מה שרצתה.

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

13. סיכום עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

מעיון בשומות הצדדים נראה כי קיימת הסכמה לעניין הנקודות כדלקמן:

- מכרז רמ"י קבע, בין היתר, כי 117 יח"ד מתוך ה- 180 היח"ד שהוקצו יהיו דירות במסלול של "מחיר מטרה" (65%) ויתרת יחידות הדיור, 63 דירות (35%) ישווקו ב"שוק החופשי".
- ההקלה להגבהת המבנה מגולמת בהקלה לתוספת קומה.
- תרומתה של ההקלה מקו בניין צידי הינה זניחה ומשכך לא חושבה השבחה בגין הקלות אלו.
- בהתאם לפס"ד אקרו נדל"ן[15] נקבע כי אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה אינו מהווה "אירוע משביח" אשר ניתן לגבות מכוחו היטל השבחה.

עם זאת, הצדדים חלוקים באשר למספר נושאים נכון למועד אישור ההקלות.

להלן טבלת עיקרי נקודות המחלוקת:

נקודת המחלוקת		עיקרי טענות שמאי משיבה	עיקרי טענות שמאי מבקש
ערכי שווי בשוק החופשי	דירה קטנה	18,600 ₪/מ"ר בנוי, 4,400 ₪/מ"ר מבונה.	18,100 ₪/מ"ר בנוי, 2,413 ₪/מ"ר מבונה.
	דירה בינונית	16,900 ₪/מ"ר בנוי, 3,100 ש"ח/מ"ר מבונה.	16,300 ₪/מ"ר בנוי, 2,488 ש"ח/מ"ר מבונה.
	דירה גדולה	16,000 ₪/מ"ר בנוי, 2,500 ₪/מ"ר מבונה.	16,030 ₪/מ"ר בנוי, 3,095 ₪/מ"ר מבונה.
שווי מ"ר מבונה במסגרת "מחיר מטרה"	דירה בינונית	1,800 ₪/מ"ר מבונה.	שווי שלילי.
הקלה לתוספת קומות		השבחה לשטח של 492.78 מ"ר במקדם 2% תוך הכפלה בשווי מ"ר מבונה לדירות גדולות בשוק החופשי.	תוספת הקומה הינה הקלה משלימה לתוספת יח"ד, ולכן כוללה בהשבחה לתוספת יח"ד ככל שמשביחה. בנוסף, לא ניתן לצבוע את הקומה האחרונה כקומה שהתווספה, ובאופן תאורטי ניתן לראות בכל אחת מהקומות כקומה שהתווספה ו"דחקה" את הקומות מעלה בקומה - אין השבחה.
הקלה לתוספת יח"ד		בסיס השוואה בין תמהיל הבינוי המיטבי במצב הקודם לבין התמהיל המוצע במסגרת הבקשה להיתר בנייה במצב החדש תוך יישום מקדמי התאמה המשקפים את שוליות השטחים השונים (דירות גדולות, בינוניות, גן וכיו"ב) ביחס לדירות קטנות.	לא קיימת שוליות בשווי מ"ר מבונה ככל ששטח הדירה קטן ולכן לא קיימת השבחה בגין תוספת יח"ד. בנוסף, הקטנת השטח הממוצע לדירה (הגדלת הצפיפות) כרוכה בעלויות עודפות הכוללות והפסד חניות עודפות ולפיכך אין השבחה.

[15] בר"מ 2090-16 ובר"מ 2273/16 הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' אקרו בע"מ.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

14. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

14.1. מיקום הנכס בגוש 12878, חלקה 25, מגרש מס' 137 לפי תמ"ל/1066, שכונת הפרסה ברכסים.

14.2. מאפייני המקרקעין ואפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

14.3. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה: "השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

14.4. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני" לפי רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים.

14.5. פרטי התוכניות שהובאו לעיל, נלקחו מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד.
לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב.
החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.

14.6. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה מהנכס וסביבתו ושומות מכריעות, בסמוך למועד הקובע.

14.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים לרבות המסמכים שהוצגו על ידם.

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

15. דיון והכרעה:

א. ערכי שווי בשוק החופשי

קיימת הסכמה בין הצדדים לעניין עלות בנייה בסך של 9,400 ₪/לדירה בינונית.

קיימת הסכמה לעניין שווי מ"ר בנוי של 10,852 ₪ עבור דירה בשטח ממוצע של 102 מ"ר, זאת בהתאם חוברת המכרז.

עם זאת קיימת מחלוקת לעניין חילוץ שווי מ"ר מבונה במסגרת "מחיר מטרה".

שמאי המשיבה הפחית רווח יזמי של 10% תוך מתן התאמה לזמן של 10% ולפיכך הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 1,800 ₪ עבור דירה בינונית במסגרת "מחיר מטרה".

לדידו של שמאי המבקש, הרווח היזמי הינו לכל הפרויקט, ואין רווח לסוג מסוים של נכס. לענין זה הפנה גם להחלטת ועדת ערר (תל אביב-יפו) 81006-01-20 תדהר אינווסטמנט 1 שותפות מוגבלת נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה, אשר קבע כי גם במרכיבים הפסדים כגון חניה יש להביא בחשבון רווח יזמי.

בתחשיב עלות הבנייה נלקח בחשבון שטחי שירות נמוכים מאוד (6.4 מ"ר) - מדובר בהיקף הנמוך אפילו משטח המחסן שנלקח בחשבון לקביעת השווי.

בתחשיב עלות הבנייה נלקח בחשבון "עלות בנייה מופחת ביחס ל"שוק חופשי", למרות שמפרט הבנייה של דירות מחיר למטרה אינו נחות.

לא הובאו בחשבון עלויות פיתוח חצר, אפילו לא בגין שטח החניה של הדירה.

בתחשיב נלקח בחשבון מקדם התאמה לזמן כאשר בהתאם לתנאי המכרז ההצמדה הינה מיום חתימה על הסכם עם הרוכש, או מיום קבלת היתר בנייה מלא, המאוחר מבין שני המועדים.

שמאי המבקש, כחלק מההשלמות לדיון, הציג תחשיב ובו הפחית רווח יזמי של 15% ועלויות בנייה ישירה בסך של 6,076 ₪ + עלות בנייה ישירה למרפסת בסך של 1,916 ₪ בתוספת עלויות עקיפות (25%) ועלות בניית שטח שולי (4,000 שח/מ"ר) בתוספת עלויות כלליות (15%) ולפיכך התקבל שווי מ"ר מבונה שלילי עבור דירה בינונית במסגרת "מחיר מטרה".

בנוסף, קיימת מחלוקת לעניין ערכי השווי.

שמאי המשיבה הביא בחשבון ערכי שווי בהתאם לניתוח עסקאות השוואה בסביבת הנכס, ממנו מתקבלים הערכים כדלקמן[16]:

דירה קטנה	18,600 ₪/מ"ר בנוי, 4,400 ₪/מ"ר מבונה.
דירה בינונית	16,700 ₪/מ"ר בנוי, 3,000 ש"ח/מ"ר מבונה.
דירה גדולה	16,000 ₪/מ"ר בנוי, 2,500 ₪/מ"ר מבונה.

שמאי המשיבה הביא בממוצע שווי מ"ר מבונה עבור דירה בינונית (מגלמת "מחיר מטרה" והן "שוק חופשי") של 2,220 ₪[17].

[16] בתגובתו תיקן לשווי מ"ר בנוי של 16,900 ₪ ו- 3,100 ₪ לשווי מ"ר מבונה- עבור דירה בינונית.

[17] 1,800 ₪ X 65% + 3,000 ₪ X 35%.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

לדידו של שמאי המבקש, יש להביא בחשבון את הנקודות כדלקמן:

- בניתוח העסקאות מובא בחשבון מקדם הפחתה לדירות שמתחת לקומה הממוצעת (קומה 3) בשיעור 0.5% לקומה).
- מחיר העסקה הוכפל במקדם (הנמוך מ- 1), כאשר על מנת להגיע למקדם המשקף את הקומה הממוצעת יש לחלק במקדם.
- בניתוח של דירות 3 חד' שהינם בקומות הגבוהות לא הובא בחשבון מקדם קומה.
- בניתוח העסקאות הובא בחשבון מקדם עליית מחירים שרירותית (5% שנתי).
- מעבר לתוצאה המתקבלת לעיל לפיה כמעט ואין שוליות במחירי המכירה בטווח השונות בממוצע שטח הדירות הרלבנטי, הרי שניתוח נכון של היתרה לקרקע יראה גם שהיתרה לקרקע בדירות גדולות גבוה יותר.
- בכל דירה ישנים מרכיבים קבועים יקרים הכוללים בין היתר (ולא רק): מטבחים, שטחים רטובים, דלת כניסה, ויטרינה מהסלון למרפסת, מערכת סולרית וכו'. ישנם גם עלויות כלליות קבועות כגון ח.חשמל, תכנון וכו'.
- המרכיבים הקבועים היקרים כמעט שאינם משתנים במעבר מדירת 3 חד' לדירת 4 חד' ולדירת 5 חד' ולכן עלות בנייה של דירת בשטחים שונים אינה דומה פר מ"ר.
- כמו כן, "העמסת שטחי השירות משותפים" באופן יחסי (אחוז כללי) נכונה בעת ניתוח שווי מ"ר מבונה ממוצע, אך אינה נכונה בעת ניתוח יתרה לקרקע לסוגי דירות שונות לשם השוואה ביניהם. שטחי השירות[18] אינם משתנים כתוצאה מגודל הדירה, ולמעשה לדירה קטנה ודירה גדולה נדרש אותו שטח שירות ולכן לצורך ניתוח שווי מ"ר מבונה לצורך השוואה בין סוגי הדירות השונים יש לקחת מחשבון שטח שירות אחיד לדירה.

לפיכך, הביא בחשבון שמאי המבקש ערכי שווי כדלקמן:

דירה קטנה	18,100 ₪/מ"ר בנוי, 2,413 ₪/מ"ר מבונה.
דירה בינונית	16,300 ₪/מ"ר בנוי, 2,488 ש"ח/מ"ר מבונה.
דירה גדולה	16,030 ₪/מ"ר בנוי, 3,095 ₪/מ"ר מבונה.

[18] לובי ראשי, גרעינים קומתיים, מחסנים לדירות, חדר עגלות, חדרי אופניים וחדרים טכניים אחרים.

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

כתגובה לשומת המבקש מציין שמאי המשיבה כדלקמן:

- שמאי המבקש מבצע עירוב נתונים פסול ונוקט במתודולוגיה לא עקבית. מחד, קובע את שטחי השירות המשותפים על בסיס נתוני התכנון מאידך, מחלץ את שווי הקרקע על בסיס שווי מ"ר בנוי כפי שנקבע בעסקאות ההשוואה. אופן שיטת החילוץ של שמאי המבקש, יוצרת עיוות באופן חילוץ הקרקע, וכתוצאה מכך הוא מגיע לשווי מ"ר מבונה בדירות קטנות הנמוך מדירות הגדולות - תוצאה העומדת בסתירה מוחלטת לפרקטיקה השמאית וראיית השוק לעניין השוליות הרכיב השווי.
- בעוד שיחידת השווי עליה הופעל המקדם הראשון הינה של מ"ר **בנוי**, יח' השווי הרלוונטית למקדם השבחה בפרק התחשיב הייתה **מ"ר מבונה עיקרי**. בהערת אגב נציין כי ככל ששמאי המבקש היה בוחן את משמעות הפעלת ה- 0.5% לקומה על רכיב זכויות הבנייה (מ"ר מבונה) היה מגיע למסקנה שהמקדם האקווי' לאותו יח' שווי (מ"ר מבונה) נע בטווח שבין 2%-3%.
- מדובר בפרויקט במסלול של "מחיר מטרה", המאופיין ברמת סיכון נמוכה משמעותית בשל ודאות שיווקית ומחיר ידוע מראש. בהתאם להכרעות שמאיות[19] בפרויקטים מסוג זה (מחיר למשתכן/מחיר מטרה) מקובץ לאמץ רווח יזמי מופחת המשקף נכונה את הסיכון של היזם.
- העמסת שטחי שירות: עלות הבנייה שהובאה היא 5,200 ₪ למ"ר הכוללת בנוסף לשטחים העיקריים גם שטחי ממ"דים, חדרי מדרגות ומחסנים. התוצאה המתקבלת בחלוקה למספר יח"ד בתכנית הבקשה להיתר היא 6.4 מ"ר שטחי שירות לא סחירים ליח"ד.
- עלות בנייה מופחתת ביחס ל"שוק החופשי": קיימים הבדלים בעלויות הבנייה לדירות הנמכרות ב"שוק החופשי" לעומת דירות הנמכרות ב"מחיר מטרה", זאת משום שיזמים נוהגים "לצ'פר" דירות בשוק החופשי במפרט שהינו במקצת גבוה יותר ממפרט הגמר המחויב לפי טופס ג' של משב"ש ובין היתר: ארונות מטבח ברמה גבוהה יותר, חשמל בית חכם ותריסים חשמליים, ריצוף ברמה גבוהה יותר מהסטנדרט המוכתב במפרט ג' וכיו"ב. אכן, לא מדובר בהבדלים משמעותיים ולכן במקרה זה הובא הפחתה של 3% בלבד, המשקף פער עלויות של כ- 20,000 ₪ לאותו מועד.
- עלות הבנייה המשקפת תוספת של 35% כוללת את כלל המרכיבים הנלווים הסטנדרטיים ליחידת דיור ובכלל זה פיתוח החצר.
- אין לקשור בין מנגנון הצמדה הקבוע בסע' 3.4.15 לחוברת המכרז שהינו מישור היחסים בין הקבלן הזוכה למשתכן לבין "שווי השוק" שיש לקבוע בשומת היטל ההשבחה.
- שווי מ"ר מבונה הנגזר משווי מ"ר בנוי לדירות ברמת גמר משקלל בתוכו גם עלויות כרוכות בתוספת יח"ד (באותו שטח).
- הפסד של חניות עודפות: אותן "עלויות עודפות" היו נבנות ממילא אילולא ההקלה וכי קיים ביקוש/שוק למכר אותן חניות - אין כל אחיזה במציאות. מדובר בחניה עילית ולא במרתפי חניה/חניה תת"ק.

[19] שומה מכרעת הגו 3452 חלקות 28-26, 31 ו- 46, שומה מכרעת בגוש 6231 חלק מחלקה 176, שומה מכרעת בגוש 8323 חלק מחלקות 42,37,33,17.

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

החלטה

בבחינתי את נתוני ההשוואה כפי שהוצגו ע"י שמאי המשיבה בגילום מרפסות, תוך התייחסות להסכמת הצדדים אודות אופן חילוץ ערכי השווי, התייחסות למועד הקובע ולמקדמי הקומה בהתאם לעמדת הצדדים, מתקבלים ערכי השווי כדלקמן:

מהות	קטנה	בינונית	גדולה
שטח פלדלת	82	106	128
שווי מ"ר בנוי בממוצע	₪ 18,600	₪ 16,700	₪ 15,800

בבחינתי את ערכי השווי אשר התקבלו בשומות מכריעות, עולים הנתונים כדלקמן:

- בשומה מכריעה בגו"ח 11144/258, נכון למועד קובע 06/03/2020, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 1,938 ₪.
- בשומות מכריעות בגו"ח 11144/231 ובגו"ח 11144/301, נכון למועד קובע 07/03/2020, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 2,150 ₪.
- בשומה מכריעה בגו"ח 11144/440, נכון למועד קובע 07/03/2020, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 2,200 ₪.
- בשומה מכריעה בגו"ח 10393/10, נכון למועד קובע 21/03/2020, הובאו בחשבון ערכי השווי כדלקמן:

	דירת 73 מ"ר	דירת 113 מ"ר	דירת 128 מ"ר
שווי דירה כבנויה	920,000	1,345,000	1,497,000
בניכוי מע"מ 17%	786,325	1,149,573	1,279,487
בניכוי יזמות 15%	683,761	999,628	1,112,598
עלות בנייה	490,962	741,441	835,370
יתרה לקרקע (במעוגל)	193,000	258,000	277,000
שווי קרקע למ"ר מבונה	2,600	2,300	2,200

- בשומה מכריעה בגו"ח 11145/188, נכון למועד קובע 08/07/2023, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 3,200 ₪.
- בשומה מכריעה בגו"ח 11144/307, נכון למועד קובע 22/05/2024, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 3,480 ₪.
- בשומה מכריעה בגו"ח 10675/70, נכון למועד קובע 15/04/2024, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 2,500 ₪.
- בשומה מכריעה בגו"ח 11145/235, נכון למועד קובע 14/09/2024, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 3,900 ₪.

בחילוץ שווי מ"ר מבונה מערכי שווי מ"ר בנוי בניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (15%) ועלות בנייה כולל העמסת שטחי שירות ומרפסות (9,400 ₪), מתקבלים ערכי השווי כדלקמן:

מהות	קטנה	בינונית	גדולה
שווי מ"ר מבונה במעוגל (קומה שלישית ממוצעת)	₪ 4,400	₪ 3,000	₪ 2,400

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בבחינתי את התייחסות הצדדים לעניין אופן חילוץ שווי מ"ר מבונה לדירה ממוצעת המשווקת במסגרת "מחיר מטרה", בהתאם לחוברת מכרז מס' חי/232/2022 עולה, בין היתר, כי שווי מ"ר בנוי עיקרי בש"ח (ללא מע"מ)[20] 10,852 ₪ וכי על התוצאה המתקבלת מהתחשיב המפורט, בתוספת מע"מ כחוק, תחושב הנחה בשיעור 20% ובלבד שסכום ההנחה עבור כל יחידת דיור כולל מע"מ, לא יעלה על 300,000 שקלים חדשים (להלן "מחיר דירת מחיר מטרה").

אני מסכים עם עמדת המשיבה כי עלות בנייה של דירה המשווקות במסגרת "מחיר מטרה" אינו זהה לעלות בנייה לדירה המשווקת במסגרת "שוק חופשי", זאת כפועל יוצא מכך שלמחיר דירת מטרה מגולמת הנחה משווי הדירה ולפיכך גם מכל מרכיביה, היינו מערך הקרקע, מערך עלויות הבנייה ומערך הרווח היזמי.

לפיכך בבחינתי את התמורה לדירה ממוצעת המשווקת במסגרת "מחיר מטרה", נכון למועד הקובע, בחילוץ שווי מ"ר מבונה מערכי שווי מ"ר בנוי בניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (15%) ועלות בנייה כולל העמסת שטחי שירות ומרפסות (9,400 ₪), הובאה בחשבון ההנחה המפורטת לעיל, אשר בניכויה מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 1,000 ₪.

לאור האמור, מתקבל כי שווי מ"ר מבונה ממוצע הנו כדלקמן:

מהות	שווי בש"ח	משקל יחסי	סה"כ
מחיר מטרה	1,000 ₪	65%	650 ₪
שווי שוק	3,000 ₪	35%	1,050 ₪
סה"כ			**1,700 ₪**

[20] משקף את המחיר לפיו יחושב מחיר הדירה וממנו תיגזר ההנחה כאמור בתנאי המכרז ובהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ב. <u>הקלה לתוספת קומות</u>

לדידו של שמאי המשיבה, בהתאם לבקשה להיתר עולה כי תוספת הקומה שהתבקשה בהקלה כוללת 2 דירות גדולות ב- 2 מבנים ובסה"כ 4 דירות.

עפ"י תנאי המכרז הדירות אמורות להימכר בשוק החופשי ולא במסגרת מסלול "מחיר מטרה".

אומדן השווי מתבסס על ניתוח עסקאות השוואה של דירות מגורים גדולות שנמכרו בשוק החופשי בשכונת הפרסה ברכסים[21], בהתאמות הנדרשות[22].

הקלה לתוספת קומה (6 קומות במקום 5 קומות) מעל למפלס הכניסה, אשר בהתחשב בטופוגרפיה המדרונית וביתר מאפייניו של המגרש, יוחס לו מקדם השבחה של 2% מהשטח העיקרי של כלל הדירות בקומה שנוספה בהקלה. המקדם משקף היתכנות לחסימת נוף כיוון מגרשי המגורים המצויים דרומים למגרש הנדון.

לפיכך הובא בחשבון שטח עיקרי שנוסף בקומה 6 בשטח של 492.78 מ"ר לו יוחס מקדם 2% אשר הוכפל בשווי מ"ר מבונה לדירות גדולות ב"שוק החופשי" (2,500 ₪).

לדידו של שמאי המבקש, תוספת הקומה הינה הקלה משלימה לתוספת יח"ד, ולכן כוללה בהשבחה לתוספת יח"ד ככל שמשביחה.

מדובר בישוב בעל צביון דתי, בו קומה גובה אינה יתרון אלא חסרון.

הדירות האמורות יימכרו בשוק החופשי (ולא במסגרת מסלול "מחיר מטרה"). גם במצב קודם ניתן היה לבנות בקומה העליונה דירות גדולות למכור אותן בשוק החופשי.

למעשה לא ניתן לצבוע את הקומה האחרונה כקומה שהתווספה, ובאופן תאורטי ניתן לראות בכל אחת מהקומות כקומה שהתווספה ו"דחקה" את הקומות מעלה בקומה.

ולכן ככל שאכן תסבור כי קיימת השבחה בגין תוספת הקומה, הרי שיש לחשב לפי שווי מ"ר מבונה ממוצע ולא שוק חופשי.

כמו כן, קיימת אי התאמה במקדם לתוספת קומה שהובא בחשבון בניתוח שווי מ"ר לסוגי הדירות השונים למקדם שהובא בחשבון להקלה לתוספת הקומה.

בניתוח שווי מ"ר מבונה הובא בחשבון הפרש שווי של 0.5% לקומה, מקבל כי התוספת בקומה האחרונה ביחס לקומה הממוצעת הינו 1.25% ולא 2% כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה המקומית.

כתגובה לשומת המבקש מציין שמאי המשיבה כי טענת שמאי המבקש ל"כפל" בגין אישור ההקלה לתוספת יח"ד ותוספת קומה היא שגויה מיסודה וסותרת את ההיגיון הכלכלי הכללי ובפרט במקרה דנן.

מדובר בשני אירועי השבחה נפרדים: פרדים: האחד, ביטול רכיב השוליות ע"י תוספת יח"ד ללא שינוי בשטחי הבנייה. השני, מתן אישור (במסגרת ההקלה) לבניית יח"ד הנוספות הנ"ל בקומה נוספת מעבר לקומות המותרות בתב"ע.

[21] לו ההקלה הייתה מתייחסת דירות שיימכרו במסגרת מסלול "מחיר מטרה", מתודת הניתוח היה בהתאם לפס"ד של בית המשפט המחוזי בעניין אפריקה ישראל מיום 16.05.2023.

[22] כגון התאמה למועד לפי עליית מחירים של 5%.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בנוסף, אין תימוכין לטענת שמאי המבקש לפיה קומה גבוהה מהווה "חיסרון" ביישוב רכסים. בהינתן הבינוי הצפוי בסביבת המגרשים בהתאם לתב"ע בשכונה, הרי שאין זה מחטיא למטרה היצמדות למוסכמות הידועות לפיהם קיים יתרון (בבנייני מגורים עם מעלית) לקומות גבוהות. בכלל זה חשיפה לנוף ואוויר, אשר יש בהם כדי לרום לשווי הנכס.

במהלך הדין התקבלה הסכמה בין הצדדים כי שווי מ"ר מבונה פלדלת בתחשיב ההקלה בגין תוספת קומה היה צריך להתבסס על השווי המשוקלל ולא השווי של השוק החופשי.

<u>החלטה</u>

ראשית אציין כי אני מסכים עם עמדת שמאי המשיבה כי אין מדובר ב"כפל" השבחה בחיוב בגין אישור ההקלה לתוספת יח"ד ובגין תוספת קומה.

אני מסכים כי מדובר בשני אירועי השבחה כאשר האחד, ביטול רכיב השוליות ע"י תוספת יח"ד ללא שינוי בשטחי הבנייה והשני, מתן אישור (במסגרת ההקלה) לבניית יח"ד הנוספות הנ"ל בקומה נוספת מעבר לקומות המותרות בתב"ע.

אני מסכים עם עמדת הצדדים כי שווי מ"ר מבונה פלדלת בתחשיב ההקלה בגין תוספת קומה היה צריך להתבסס על השווי המשוקלל ולא השווי של השוק החופשי.

בבחינתי את הקומה השישית בבניינים על גבי טבלת השטחים בבקשה להיתר נראה כי מבוקש שטח עיקרי של 494.74 מ"ר (שטח עיקרי + שטח ממ"ד עיקרי) ולפיכך שטח זה הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה.

לעניין זה אפנה למחקר דלפי - סוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין מפברואר 2020 בו נבדק "מהי תוספת הממוצעת בשווי לכל קומה כלפי מעלה בבניין מעל 15 קומות עם מעלית באזורי ביקוש החל מהקומה הראשונה?", מסיכום הממצאים עולה כי הממוצע הנו 2% לקומה.

אני מסכים כי יש לבצע התאמה בין מקדם קומה שניתן לשווי מ"ר בנוי לבין מקדם שניתן לשווי מ"ר מבונה.

על כן מצאתי לנכון לייחס מקדם קומה של 2% עבור שווי מ"ר מבונה משוקלל, זאת תוך התייחסות לשטחים המבוקשים בהתאם לבקשה להיתר בבחינת השבחה מכח הקלה זו.

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ג. <u>הקלה לתוספת יח"ד</u>

לדידו של שמאי המשיבה, ההשבחה נבחנה בהתאם למתודת חישוב שנערכה בשומה מכרעת ברכסים בגו"ח 12877/44 וגו"ח 12876/44,45,47 - בסיס השוואה בין תמהיל הבינוי המיטבי במצב הקודם לבין התמהיל המוצע במסגרת הבקשה להיתר בנייה במצב החדש תוך יישום מקדמי התאמה המשקפים את שוליות השטחים השונים (דירות גדולות, בינוניות, גן וכיו"ב) ביחס לדירות קטנות.
בהתאם לתוצאות ניתוח ערכי השווי לעיל, הובאו בחשבון מקדמי שוליות כאשר הבסיס היווה את הדירה הבינונית לה יוחס מקדם 1, דירה קטנה במקדם 1.31 ודירה גדולה במקדם 0.87.

לדידו של שמאי המבקש, בהתאם לניתוח ערכי השווי כמפורט לעיל, לא קיימת שוליות בשווי מ"ר מבונה ככל ששטח הדירה קטן ולכן לא קיימת השבחה בגין תוספת יח"ד.
המשמעות של העדר השבחה אינה אומרת כי לא קיימת כדאיות בתוספת יח"ד, הואיל ומתווספים שטחי ממ"דים המשפרים את הכדאיות ואינם מחויבים בהיטל השבחה על פי החוק.
בנוסף, הקטנת השטח הממוצע לדירה (הגדלת הצפיפות) כרוכה בעלויות עודפות הכוללות, בין היתר עלות בנייה יקרה יותר לאור בניית יותר יח"ד באותו השטח, תוספת צפיפות באותו שטח כוללת תוספת של המרכיבים היקרים בבנייה: מטבחים, שטחים רטובים, תוספת דלתות לרבות דלתות כניסה, וטרינות למעקות מרפסת, אלומיניום, כלים סנטרים וכו' (עלות אשר נאמדת במעל ל- 100,000 ₪ ליח"ד).

לצד השיפור בהכנסות לאור תוספת יח"ד (לא בהכרח בשווי הקרקע) קיימים גם הפסד של חניות עודפות.
במצב קודם בו יש פחות יח"ד ניתן למכור חניות עודפות בעוד שלצורך תוספת יח"ד החניות נדרשות לדירות המתווספות ומגולמות במחיר.
הפרויקט כולל 260 מקומות חניה, משמע כ- 1.3 מקומות בממוצע לדירה.
מתקבל כי 26 מקומות חניה הינן לדירות המתווספות, במצב חדש החניות מגולמות בשווי הדירה בעוד שבמצב קודם הינם מעבר לחניות המגולמות במחיר וניתן למכור אותן בנוסף.
לפיכך בחינה ההשבחה תוך התייחסות לעלות העודפות והפסד חניות עודפות אפילו במקדמים וערכים בהם נקט שמאי המשיבה (שאינם מקובלים) לא קיימת השבחה.

בתגובה לשומת המבקש מציין שמאי המשיבה כי בהתאם לחוברת המכרז, דירות אלו מיועדות להימכר "בשוק החופשי".
בנוסף, ההשבחה הינה לאור הוספת יח"ד במקרקעין (ולא הוספת זכויות בנייה) תוך ביטול/הקטנת רכיב השוליות מחד והעלאת "הפדיון" ממכר יח"ד בפרויקט אצל היזם מאידך.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

החלטה

בבואנו לבחון את ההשבחה בגין ההקלות יש להבחין בין מס' יח"ד אותן ניתן לנצל במסגרת זכויות בנייה מכח תכניות לבין מס' יח"ד אשר מבוקשות בבקשה להיתר. ככל וקיים פער בין שהמצבים, הרי שקיימת השבחה בגין הגדלת מספר היחידות המהווה הקלה זאת בנוסף לחיוב בגין השטחים.

מעיון בפרוטוקול ההחלטה להיתר בנייה מס' **20241421** עולה כי מבוקשת תוספת של 4 יחידות בהקלה וכי מבוקשות סה"כ 40 יח"ד (36 יח"ד מתב"ע, 4 יח"ד בהקלה).
לפיכך, ראיתי לנכון לבחון את ההשבחה **לפי פונקציית תועלת לצפיפות (נוסחת זרניצקי המשופרת), אשר תתרגם את התועלת בעת תוספת יחידות הדיור (הגדלת הצפיפות), בהתאם לפונקציה כדלקמן:**

$$u(x) = \frac{\sqrt{\text{מספר דירות בשטח}} + 1}{\text{מספר דירות}}$$
$$2$$

בבחינת ההשבחה בגין ההקלה להגדלת צפיפות הובאה בחשבון התייחסות למס' יחידות אשר יש לחייב בגינן בהיטל השבחה בלבד.
עת בואנו ליישם האמור, נכון ליתן את הדעת לשטח הדירה הרעיוני בכל אחד ממצבי התכנון, כלל זכויות הבנייה, וההשלכות הלוגיות של שימוש בנוסחת הצפיפות על ההשבחה הנובעת מהגידול בצפיפות, **זאת נכון לכל מקרה לגופו**.
ב"מצב החדש" נבחנו 40 יח"ד זאת בהתאם למספר היחידות המבוקש בבקשה להיתר הבנייה ובהתאם לתמהיל הדירות המצוין על גבי הבקשה להיתר בנייה.
ב"מצב הקודם" הובאו בחשבון 36 יח"ד, בהתאם תמהיל דירות המצב החדש ובחינתו "היפותטית" במצב הקודם ובהתאם לשטחי דירות בערכי השווי, זאת לשם בחינת הקלה לתוספת יח"ד אל מעבר למותר מכח התכניות בתוקף.

בחינת שטח אקווי' בשני מצבי התכנון, ערכי השווי ותמהיל הדירות:

	שימוש	פירוט	מס' דירות	שטח פלדלת	סה"כ פלדלת	שטח ממ"דים	שטח ללא ממ"ד	מקדם	שטח אקו'
מצב קודם	מגורים	דירות קטנות	7	81	567	88	480	1.31	629.10
		דירות בינוניות	14	115.9	1,623	175	1,448	1.00	1,448.00
		דירות גדולות	7	130	910	88	823	0.84	694.19
		דירות גן	4	105	420	50	370	1.15	425.50
		דירות פנטהאוז	4	140	560	50	510	1.06	538.05
		סה"כ	**36**		**4,080**	**450**	**3,630**		**3,734.84**
	שימוש	**סה"כ**	**מס' דירות**	**שטח פלדלת**	**סה"כ פלדלת**	**שטח ממ"דים**	**שטח ללא ממ"ד**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מצב חדש	מגורים	דירות קטנות (79 מ"ר)	8	79	632	100	532	1.31	697.98
		דירות קטנות (81 מ"ר)	4	81	324	50	274	1.31	359.49
		דירות קטנות (85 מ"ר)	4	85	340	50	290	1.31	380.48
		דירות בינוניות 4 חד' (105 מ"ר)	8	103	824	100	724	1.00	724.00
		דירות גן בינוניות 4 חד' (105 מ"ר)	4	105	420	50	370	1.15	425.50
		דירות גדולות 5 חד' (119 מ"ר)	4	119	476	50	426	0.84	359.54
		דירות גדולות 5 חד' (130 מ"ר)	4	130	520	50	470	0.84	396.68
		דירות פנטהאוז 5 חד' (136 מ"ר)	4	136	544	50	494	1.06	521.17
		סה"כ	**40**		**4,080**	**500**	**3,580**		**3,864.85**

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

סיכום החלטות הח"מ:

נקודת המחלוקת		עיקרי טענות שמאי משיבה	עיקרי טענות שמאי מבקש	החלטה
ערכי שווי בשוק החופשי	דירה קטנה	18,600 ₪/מ"ר בנוי, 4,400 ₪/מ"ר מבונה.	18,100 ₪/מ"ר בנוי, 2,413 ₪/מ"ר מבונה.	18,600 ₪/מ"ר בנוי, 4,400 ₪/מ"ר מבונה.
	דירה בינונית	16,900 ₪/מ"ר בנוי, 3,100 ש"ח/מ"ר מבונה.	16,300 ₪/מ"ר בנוי, 2,488 ש"ח/מ"ר מבונה.	16,700 ₪/מ"ר בנוי, 3,000 ש"ח/מ"ר מבונה.
	דירה גדולה	16,000 ₪/מ"ר בנוי, 2,500 ₪/מ"ר מבונה.	16,030 ₪/מ"ר בנוי, 3,095 ₪/מ"ר מבונה.	15,800 ₪/מ"ר בנוי, 2,400 ₪/מ"ר מבונה.
שווי מ"ר מבונה במסגרת "מחיר מטרה"	דירה בינונית	1,800 ₪/מ"ר מבונה.	שווי שלילי.	1,000 ₪/מ"ר מבונה.
הקלה לתוספת קומות		השבחה לשטח של 492.78 מ"ר במקדם 2% תוך הכפלה בשווי מ"ר מבונה לדירות גדולות בשוק החופשי.	תוספת הקומה הינה הקלה משלימה לתוספת יח"ד, ולכן כוללה בהשבחה לתוספת יח"ד ככל שמשביחה. בנוסף, לא ניתן לצבוע את הקומה האחרונה כקומה שהתווספה, ובאופן תאורטי ניתן לראות בכל אחת מהקומות כקומה שהתווספה ו"דחקה" את הקומות מעלה בקומה - אין השבחה.	השבחה לשטח של 494.74 מ"ר במקדם 2% מקומה ממוצעת, תוך הכפלה בשווי מ"ר מבונה לשווי משוקלל.
הקלה לתוספת יח"ד		בס"ס השוואה בין תמהיל הבינוי המיטבי במצב הקודם לבין התמהיל המוצע במסגרת הבקשה להיתר בנייה במצב החדש תוך יישום מקדמי התאמה המשקפים את שוליות השטחים השונים (דירות גדולות, בינוניות, גן וכו"ב) ביחס לדירות קטנות.	לא קיימת שוליות בשווי מ"ר מבונה ככל ששטח הדירה קטן ולכן לא קיימת השבחה בגין תוספת יח"ד. בנוסף, הקטנת השטח הממוצע לדירה (הגדלת הצפיפות) כרוכה בעלויות עודפות הכוללות והפסד חניות עודפות ולפיכך אין השבחה.	בחינת ההשבחה בגין ההקלה להגדלת צפיפות בהתאם לנוסחת זרניצקי המשופרת תוך התייחסות לשטחים החייבים בהיטל השבחה ובחינת מספר יחידות קיים בהתאם להיתר בניה.

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

16. תחשיב בהתאם לבסיס החלטות הח"מ:

מצב קודם	
סה"כ שטחים עיקריים אקווי' במצב הקודם	3,734.84
מס' יח"ד בהתאם לתמ"ל/1066	36
שטח רעיוני לכל יח"ד, במ"ר	103.75
סה"כ שווי מ"ר מבונה, בש"ח	₪ 1,700
שווי **קרקע** רעיוני לכל דירה, בש"ח	₪ 176,368
יחידת תועלת	**10.19**
שווי קרקע ליחידת תועלת אחת	**₪ 17,315**
סה"כ שווי "מצב קודם"	**₪ 6,349,235**

מצב חדש	
סה"כ שטחים עיקריים אקווי' במצב החדש	3,864.85
מס' יח"ד מבוקשות	40
שטח רעיוני לכל יח"ד	96.62
יחידת תועלת	**9.83**
שווי קרקע ליחידת תועלת	**₪ 17,315**
סה"כ שווי "מצב חדש" טרם התייחסות לצפיפות ולהקלות המבוקשות, בש"ח	₪ 6,808,164
נוסחת הצפיפות (36 דירות במצב הקודם ביחס ל- 40 דירות במצב החדש)	0.974
סה"כ שווי "מצב חדש" טרם התייחסות להקלות המבוקשות מעבר להגדלת הצפיפות, בש'	**₪ 6,633,478**

מהות	שטח עיקרי מבוקש בקומה במ"ר	מקדם השבחה מקומה ממוצעת לקומה	סה"כ שטח מתואם במ"ר
קומה 6	494.74	0.03	14.84
סה"כ שווי מ"ר מבונה לקומה ממוצעת, בש"ח			₪ 1,700
סה"כ תוספת שווי בגין ההקלה במספר הקומות, בש"ח			**₪ 25,232**
סה"כ שווי "מצב חדש"			**₪ 6,658,709**

סה"כ השבחה בגין ההקלות	**₪ 309,474**
סה"כ היטל השבחה בגין ההקלות	**₪ 154,737**

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

17. <u>החלטה:</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגוש 12878, חלקה 25, מגרש מס' 137 לפי תמ"ל/1066, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר הכולל הקלות, כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	27/02/2025	₪ 309,474	₪ 154,737

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבנייה 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 ההליך בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבנייה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

בכבוד רב,

חיים מסילתי, שמאי מקרקעין ועו"ד

"שמאי מכריע" לפי חוק התו"ב



VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com