יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך עברי	:	ה' אדר תשפ"ו
תאריך לועזי	:	22-02-2026
מס' מינוי	:	1886.25

לכבוד,

חברת אפי קפיטל בינוי בע"מ

ע"י מר יעקב בירנבאום – שמאי מקרקעין. דוא"ל: jbirenbaum@walla.com

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 מחלקות 2-4

מגרש 5 (בהתאם לתמ"ל 1081)

רובע A צפון

אלעד

1. מטרת ההחלטה:

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 אפי קפיטל בינוי בע"מ (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש תוכניות בנין עיר בדרך של בקשה להיתר, הכוללת הקלות.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 06/07/2025, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר מוטי זייד ושמאית המקרקעין הגב' מורן זייד זינר, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 30/09/2025, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יעקב בירנבאום, 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. המועד הקובע לשומה:

מהות	מועד קובע
יום אישור הקלות	17/12/2023

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	קרקע המיועדת לבנייה רוויה למגורים מעל קרקע למסחר.
גוש	:	5759.
חלק מחלקות	:	2, 3, 4.
מגרש	:	5 (בהתאם לתמ"ל 1081).
שטח המגרש	:	3,551 מ"ר.
כתובת	:	ללא כתובת עירונית, רובע A צפון, אלעד.
הזכויות בנכס	:	חכירה.

5. ביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי הח"מ, בתאריך 07/11/2025, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

6. דיון מקצועי:

בתאריך 24/11/2025 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים. ניתנה הזדמנות נאותה לצדדים לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

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

נכס נשוא השומה ממוקם בחלקה הצפוני של העיר, בשכונה חדשה (רובע A צפון) שתוקם כחלק

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

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 5.
המגרש בשטח של 3,551 מ"ר, ביעוד מגורים ד', ריק ופנוי, 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 : מגרש 305 ביעוד שצ"פ.
מזרח : מגרש 104 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
דרום : מגרש 4, ביעוד מגורים ד' השייך לבעלי המקרקעין הנדון.
מערב : חזית לדרך מתוכננת.
בהתאם לבקשה להיתר הנדונה, על המגרש מתוכננים להיבנות 2 בנייני מגורים עם 64 יח"ד בני 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף חניה.

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

8.1. <u>נסח טאבו לחלקה המקורית</u>:
טרם נרשמה פרצלציה בחלקה.

8.2. <u>הסכם חכירה משותף למגרשים 4 + 5</u>:
הוצג בפניי הסכם שנערך ונחתם בירושלים ביום 08/05/2023 בין רשות מקרקעי ישראל, רשות הפתוח וקק"ל לבין אפי קפיטל בינוי בע"מ.
<u>מדינת ישראל/רשות הפתוח היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן</u>:
המוחכר: מגרשים 4, 5, בשלמות, ביעוד מגורים ד' מתוכנית תמ"ל 1081 (גוש 5761, חלק מחלקות 51 + 52 וגוש 5759 חלק מחלקות 2 + 3 + 4).
המקום: אלעד.
השטח: 6,804 מ"ר בערך.
תקופת החכירה: 98 שנים, החל מיום אישור העסקה, דהיינו מ-09/11/2022 ועד 08/11/2120.
תקופת חכירה נוספות: 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת ההקצאה: מגורים ומסחר - מחיר מטרה.
קיבולת בניה: עפ"י תוכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה.

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

סה"כ מספר יח"ד: 136.

התמורה: 68,907,077 ₪.

הערך היסודי של המגרש: 75,722,062.64 ₪.

המועד להשלמת הבניה: לא יאוחר מ-09/04/2026.

<u>עיקרי התנאים מיוחדים</u>:

- ידוע לחוכר כי בשטח המתחם מושא מכרז עובר כביש. בקשר עם האמור לא יבוא הזוכה בכל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה עלפי רמ"י ו/או משרד ו/או מי מטעמם.
- 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 מבינהם. ככל ותתבצע הפרה הוא יחויב בתשלום של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

8.3. <u>מכרז מספר 420/2021</u>:

בהתאם לתוצאות המכרז המפורסמות באתר רשות מקרקעי ישראל, חברת אפי קפיטל בינוי בע"מ זכתה במכרז ביום 09/11/2022, במתחם 72691, גוש 5759 חלקות 2-4 + גוש 5761, חלקות 51-52, מגרשים 4-5 לפי תוכנית תמ"ל 1081 בשטח של 6,804 מ"ר.

- סכום הזכייה הינו 68,907,077 ₪ והוצאות פיתוח בסך 33,590,961 ₪.
- כמות יחידות הדיור - 136, מתוכן 20% ישווקו בשוק החופשי, קרי 27 יח"ד. השאר, 109 יח"ד, ישווקו בשיטת "מחיר מטרה".
- שווי מ"ר בנוי עיקרי ללא מע"מ - 13,362 ₪.

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 5 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 5:

גודל מגרש	:	3,551 מ״ר.
שטח בניה עיקרי מעל הכניסה הקובעת	:	6,872 מ״ר.
שטח בניה שירות מעל הכניסה הקובעת	:	2,400 מ״ר.
שטח בניה שירות מתחת הכניסה הקובעת	:	3,840 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	:	64.
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׳ 20230531/1, 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׳ 20230531/1, הכוללת הקלות, שנדונה בישיבה 2023011 מיום 17/12/2023.

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

מהות הבקשה:

הקמת 2 בנייני מגורים. בניין אחד למגורים ושני למגורים ע"ג קומת קרקע מסחרית, ק + 7 + מרתף חניה, סה"כ 64 יח"ד. הכוללים מגורים, ממ"דים, מחסנים, גזוזטראות, פרגולות ומרפסות גג. צובר גז וחדר שנאים.

הקלות:

- הקלה לבניית קיר 10% או פחות מעבר לקו בנין צידי עם פתחים לרבות בליטה או מרפסת ומשאירה מינימום מרחק של 2.7 מ' מגבול מגרש צדדי.
- הקלה לבנית קיר עם פתחים 10% או פחות מעבר לקו בנין אחורי.
- הקלה בגובה ברוטו של קומת מגורים לפי סעיף 4.1.2 - 3ב. מבוקש 3.06 מ' במקום 3.2 מ' ברוטו כפי שהוגדר בהוראות התב"ע.
- הקלה בגובה ברוטו של קומת קרקע לפי סעיף 4.1.2 - 3א. מבוקש 4.50 מ' במקום 5.5 מ' ברוטו כפי שהוגדר בהוראות התב"ע.
- הקלה לבניית מרפסת זיזית 40% מהמרווח הקידמי של המגרש או עד ל-2 מ' מעבר לקו בנין קדמי (הנמוך מבין השניים) בגובה של 2.5 מ' לפחות מעל פני הקרקע הסופיים.

➢ היתר בניה מס' 20230531, מיום 12/08/2025, לבקשה הנדונה.

11. שומות הצדדים:

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

מהות	מועד קובע	משיבה	מבקשת
הקלות	17/12/2023	776,900 ₪	סה"כ ההקלות לא מייצרות 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 הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. עמדת המשיבה - הועדה המקומית:

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר מוטי זייד והגב' מורן זייד וינר:

➢ חוות הדעת מבטאת את ההשבחה הנוצרת מהקלות הבניה כפי שמבוקש בהיתר הבניה הנוכחי.

➢ 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.

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

- יש לציין כי בהתאם לחוברת המכרז המחיר שנקבע לשווק כ-13,362 ₪/מ״ר בנוי ללא מע״מ. נערך חילוץ שווי מ״ר מבונה (בהפחתת רווח יזמי מופחת ועלויות בניה מופחתות בהתאמה).
- בהתאם לנתוני המכרז למגרשים 4+5, מתוך 136 יח״ד במתחם: 109 יח״ד נמכרות במחיר מטרה ו-27 יח״ד במחיר שוק, הובאו בחשבון נתוני השוואה ונערך שווי מ״ר מבונה משוקלל בנדון.
- 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 שמאים מכריעים.
- שווי מ״ר מבונה למגורים בשווי שוק נקבע בסך 7,240 ₪. השווי נקבע מחילוץ שווי מ״ר בנוי בסך 21,000 ₪, תוך שימוש במקדמים הבאים: 17% מע״מ, 17% יזמות, 8,100 עלויות בניה.
- שווי מ״ר מבונה למגורים במסגרת מחיר מטרה, נקבע בסך 3,720 ₪. השווי נקבע מחילוץ שווי מ״ר בנוי בסך 13,362 ₪, תוך שימוש במקדמים הבאים: 15% יזמות, 7,900 עלויות בניה.
- <u>סיכום ערכי השווי למגורים במתחם הנדון</u>:

<u>מגרש 5</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״	11	0.17	7,240 ₪	1,230.8 ₪
שווי מ״ר מבונה מחיר מטרה	53	0.83	3,720 ₪	3,087.6 ₪
שווי מ״ר מבונה משוקלל, במעוגל	**64**			**4,320** ₪

- לאחר בחינת כלל הנתונים לעיל, תוך מתן דגש על מיקום המקרקעין, מהות הפרויקט, מאפייניו, מספר היחידות בו (כ-64 יח״ד, היותו בתוכנית מחיר מטרה, היקף השטח, היח״ד ומאפייניהם וגורמים ייחודיים נוספים. שווי מ״ר מבונה בסך של כ-4,320 ₪ 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 13,800 ₪. השווי הובא משיטת חילוץ שווי מ״ר בנוי בסך כ-26,000 ₪. לצורך החילוץ הובאו בחשבון הערכים הבאים: 25% יזמות, 7,000 ₪ עלויות הקמה.

הקלות

<u>הקלות (2+1): בניית קיר 10% או פחות מעבר לקו בנין צידי ואחורי עם פתחים לרבות בליטה או מרפסת ומשאירה מינימום מרחק של 2.7 מ׳ מגבול, 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.
- ההשבחה מהווה שיפור תכנוני וניצול זכויות מיטבי.
- נלקח על ידנו מקדם שיפור תכנון 20% המגלם שיפור תכנון וניצול זכויות מיטבי, גמישות

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

תכנונית ופונקציונליות (מחושב לשטח החורג בלבד).

- לא ניתן חיוב לשטחי שירות ולממ"דים החורגים מקו הבניין.
- שטח חורג למרפסת מקדם שווי 0.4 ממגורים.
- <u>תחשיב ההשבחה</u>:

הקלה לבניית קיר 10% או פחות מעבר לקו בניין <u>צידי</u> עם פתחים לרבות מרפסות				
רכיב	**שטח חורג מחושב גראפית**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם השבחה**	**סה"כ השבחה**
מסחרי עיקרי	10	₪ 13,800	0.2	₪ 27,600
מגורים עיקרי	38	₪ 4,320	0.2	₪ 32,832
מרפסות	15	₪ 1,728	0.2	₪ 5,184
השבחה				**₪ 65,616**

הקלה לבניית קיר 10% או פחות מעבר לקו בניין <u>אחורי</u> עם פתחים לרבות מרפסות				
רכיב	**שטח חורג מחושב גראפית**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם השבחה**	**סה"כ השבחה**
מסחר	4	₪ 13,800	0.2	₪ 11,040
מרפסות	43	₪ 1,728	0.2	₪ 14,861
השבחה				**₪ 25,901**

<u>הקלה (3): הקלה לגובה ברוטו של קומת מגורים, מבוקש בפועל - 3.06 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.
- הפחתה של גובה: בין 3.2 מ', מינימום מותר ע"פ תב"ע לקומה טיפוסית, ל- 3.06 מ' מבוקש = חיסכון גובה של 0.14 מ' בכל הקומות למגורים בבניין.
- 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 3.06 מ' במקום 3.2 מ' ברוטו		
שטח עיקרי למגורים בקומות	**גובה מופחת**	**שטח אקוי'**
6,539.39	0.14	916
עלות בסיסית מסגרת קומתית		₪ 600
השבחה		**₪ 549,309**

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

<u>הקלה (4): הקלה בגובה ברוטו קומת קרקע לפי סעיף 4.1.2 - 3א', מבוקש גובה של 4 מ' במקום 5.5 מ' ברוטו, כפי שהוגדר בהוראות התב"ע:</u>

- בהתאם להוראות תוכנית תמ"ל 1081: בסעיף 4.1.1, סעיף קטן 3, נקבע בסעיף השימושים, כי (מותר) מסחר בקומת קרקע, בתאי השטח בהם מסומנת בתשריט "חזית מסחרית".
- עוד נקבע בסעיף 4.1.2 (א), סעיף קטן 3א', כי "גובה ברוטו של קומת הקרקע לא יפחת מ-5.5 מטר ולא יעלה על 6.4 מ'.
- ההקלה מבוקשת בק"ק לגובה קומה הינה על מנת לקבל את מספר היחידות המותר, ולבנות דירות גן בקומת הקרקע ומעליהן דירות נוספות.
- הדבר מתאפשר לאור הקטנת המגבלה של ק"ק מ-5.5 מ' ע"פ תב"ע, אל מול 4.00 מ' מבוקש, ליצירת תכנון מיטבי ואופטימלי של תמהיל דירות.
- מדובר בהטבה תכנונית 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 של בניין A וניצול זכויות באופן מיטבי, במקדם השבחה כ-7%.
- במקרה הנדון, ההשבחה מתייחסת לדירות המגורים בלבד בקומת הקרקע.
- בקומת הקרקע קיימות 2 דירות גן: הדירות מהוות דירות בשוק חופשי (שטח עיקרי 244.68 מ"ר).
- <u>תחשיב ההשבחה:</u>

הקלה בגובה ברוטו של קומת הקרקע, מבוקש 4 מ' במקום 5.5 מ'				
יעוד	**שטח במ"ר - קומת קרקע**	**מקדם אקוי'**	**שווי מ"ר מבונה - שווי שוק**	**שווי אקוי'**
מצב קודם - מגורים עיקרי שוק חופשי	244.68	0.93	₪ 7,240	₪ 1,647,479
מצב חדש - מגורים עיקרי שוק חופשי	244.68	1	₪ 7,240	₪ 1,771,483
השבחה				**₪ 124,004**

<u>הקלה (5): הקלה לבניית מרפסת זיזית 40% מהמרווח הקדמי של המגרש/עד ל-2 מ' מעבר לקו בנין קדמי:</u>

- מאושר 5 מ' מבוקש 3 מ', דהיינו חריגה של כ- 2 מ' מקו בנין.
- 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 לקו בנין קדמי הינו: כ- 35 מ"ר, ע"פ מדידה גרפית.
- נלקח בחשבון כי בקו בנין קדמי לא חויבה יציאה מקו בנין עד - 1.2 מ' (ניתן זיכוי בחישוב בהתאם).

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

- תחשיב ההשבחה:

קו בניין קדמי לבניית מרפסת	
שטח במ"ר	35
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,320
מקדם השבחה	0.08
השבחה	**₪ 12,096**

סיכום ההקלות:

מהות הבקשה בהקלה	השבחה
הקלה לבנית קיר עם פתחים 10% או פחות מעבר לקו בנין צידי לרבות בליטה או מרפסת.	₪ 65,616
הקלה לבנית קיר עם פתחים 10% או פחות מעבר לקו בנין אחורי.	₪ 25,901
הקלה בגובה ברוטו של קומת מגורים לפי ס' 4.1.2 - 3ב', מבוקש 3.06 מ' במקום 3.2 מ'	₪ 549,309
הקלה בגובה ברוטו של קומת קרקע במקום 5.5 מ'	₪ 124,004
הקלה לעניין קו בנין קדמי לבניית מרפסת זיזית 40% מהמרווח הקדמי של המגרש/ עד ל- 2 מ' מעבר לקו בניין קדמי.	₪ 12,096
סה"כ השבחה	**₪ 776,925**
סה"כ השבחה במגרש 5, במעוגל	**₪ 776,900**

12.2. עמדת המבקשת – חברת אפי קפיטל בינוי בע"מ:

עיקרי עמדת שמאי המבקשת, מר יעקב בירנבאום:

- הואיל והבקשה להיתר בניה כוללת הקלות בנייה למרפסות וכו', יש לערוך את חישוב שווי מבונה לשטח אקוי' הכולל מרפסות ולא לשטחי "פלדלת".
- שטח ממוצע על פי התב"ע 106.8 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד + מרפסות, סה"כ 118.8 מ"ר ליח"ד + מרפסות.
- עלות הבניה בתחשיב שמאי המשיבה נמוכה. בהתאם לדקל 12/23, עלות פלדלת - 5,720 ₪ + העמסת שטחי שירות ומרפסות (15%) = 858 ₪ + בניה תת קרקעית - 1,000 ₪ = 7,528 ₪ בתוספת 20% עלויות עקיפות, יוצא 9,000 ₪ למ"ר עלות בניה לדירות בשוק החופשי ו-8,800 ₪ לדירות מחיר מטרה.
- שווי מ"ר מבונה למגורים בשווי שוק נקבע בסך 6,340 ₪. השווי נקבע מחילוץ שווי מ"ר בנוי בסך 21,000 ₪, תוך שימוש במקדמים הבאים: 17% מע"מ, 17% יזמות, 9,000 עלויות בניה.
- שווי מ"ר מבונה למגורים במסגרת מחיר מטרה, נקבע בסך 2,800 ₪. השווי נקבע מחילוץ שווי מ"ר בנוי בסך 13,362 ₪, תוך שימוש במקדמים הבאים: 15% יזמות, 8,800 עלויות בניה.
- שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 13,800 ₪, בהתאם לשומת שמאי המשיבה.
- שווי מ"ר מבונה משוקלל לדירות שווי שוק ודירות 'מחיר מטרה' בסך 3,508 ₪ (20% / 80%).

הקלות

הקלה בקו בניין צידי ואחורי:

- קיימת הסכמה לעניין השטחים החורגים מקו בניין.

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

- מקדם ראוי להקלה לשיפור תכנוני בקווי הבניין הינו - 0.1.
- ביחס למקדם שווי למרפסת לעומת עיקרי - הואיל ובהתאם לתנאי המכרז במחיר למשתכן המקדם למרפסות הינו - 0.3 , ולכן ההשבחה הכוללת למרפסות הינה 3%.
- הוצגו 3 שומות התומכות בערך זה.
- <u>תחשיב ההשבחה</u>:

הקלה לבניית קיר 10% או פחות מעבר לקו בניין <u>צידי</u> עם פתחים לרבות מרפסות				
רכיב	**שטח חורג מחושב גראפית**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם השבחה**	**סה"כ השבחה**
מסחרי עיקרי	10	₪ 13,800	0.1	₪ 13,800
מגורים עיקרי	38	₪ 3,508	0.1	₪ 13,330
מרפסות	15	₪ 1,052	0.1	₪ 1,578
השבחה				**₪ 28,708**

הקלה לבניית קיר 10% או פחות מעבר לקו בניין <u>אחורי</u> עם פתחים לרבות מרפסות				
רכיב	**שטח חורג מחושב גראפית**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם השבחה**	**סה"כ השבחה**
מסחר	4	₪ 13,800	0.1	₪ 5,520
מרפסות	43	₪ 1,052	0.1	₪ 4,524
השבחה				**₪ 10,044**

<u>הקלה בגובה קומת מגורים</u>:

- שמאים מביאים בחשבון השבחה בגין תוספת גובה לקומה, לעומת המקרה הנדון יש הקלה להנמכת גובה התקרה.
- השמאית המכריעה הגב' אורית גלן בהחלטתה למגרש 1 עפ"י תמ"ל/1081 ובמגרשים נוספים בתב"ע, ביחס להקלה לגובה קבעה (עמוד 20):

  "ההקלה להגבהת גובה קומה היא השכיחה ונמצאה משביחה במרבית השומות המכריעות כפי שהוצגו, בין היתר, שמאי המבקשת ומחויבת עפ"י רוב בהיטל השבחה, מכאן קיימת סבירות נמוכה כי אישור ההקלה ההופכית מהווה אף היא "אקט משביח".

  בהתחשב בחוות הדעת ההנדסית שהוצגה ע"י שמאי המבקשת עולה כי מדובר בחסכון עלויות זניח ביחס להעדפתו של קונה סביר ולתרומת הגובה לשווי המקרקעין.
- בהתאם לחוות מהנדס דני אפשטיין שהוצגה ביחס למגרש 1, התקבל עלות הפחתה לקומה 4,994 ₪, וסה"כ חסכון שהתקבל ל-7 קומות - 34,958 ₪.
- לעומת זאת, התחשיב של שמאי המשיבה מתייחס לנפח שנחסך, ועל כן התחשיב מוטעה.
- השמאי המכריע מר דוד בריל בהחלטתו ביחס למגרש 27 בתמ"ל/1081, ביחס להקלה קומת מגורים 3.06 מטר במקום 3.2 מטר, ביחס לשוק החופשי, הביא בחשבון פגיעה בשווי המבונה, לעומת זאת חסכון בעלויות הבניה.

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

- לחליפין, ערכתי חישוב אלטרנטיבי לפיו - ביחס לדירות "השוק החופשי" קיימת פגיעה בשווי התמורה, כתוצאה מהקטנת גובה התקרה, ואילו בדירות "מחיר מטרה" בהם שהתמורה למ"ר קבועה, אזי קיים חיסכון בעלויות בניה.
- מתחשיב החברה שצורף עולה כי החיסכון בעלויות הבניה במגרש 5 הינו - 81,866 ₪.
- פגיעה בשווי דירות בשוק החופשי - הקלה בגובה למגורים

- השמאי המכריע מר דוד בריל בשומתו למגרש 27 תמ"ל/1081 הביא בחשבון כתוצאה מהקלה בגובה מ-3.06 מטר במקום 3.2 מטר שיעור פגיעה 1.4%, וביחס לחסכון בעלויות בהתאם לחישוב המהנדס מטעם המבקשים.
- השמאי המכריע מר יעקב הלוי בגו"ח 7084/260 סעיף 14.7, קבע ביחס לתוספת גובה למגורים לכל 10 ס"מ - 1% בשווי מבונה, דהיינו, מתקבל במקרה הנדון 1.4%.

בהתאם לטופס ג'4 שטח הדירות בשוק החופשי שהגובה התקרה ירד הינו בשטח "פלדלת" - 917.67 מ"ר, המהווים שטח דירות ללא ממ"ד 845.67 מ"ר.

845.67 מ"ר × 1.4% × 6,340 ₪/למ"ר = 75,062 ₪.

- <u>תחשיב ההשבחה</u>:

חיסכון בעלות בניה: 81,866 ₪.

ירידת ערך: 75,062 ₪.

השבחה: 6,804 ₪.

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

- מסחר - ההקלה הינה להקטנת גובה שטחי המסחר בבניין. הקלה זו יוצרת פגיעה בשווי של שטחי המסחר.
- מגורים - מדובר בדירות בשוק החופשי. מצד אחד קיים שיפור תכנוני לדירות המגורים בשוק החופשי, אך מצד שני קיימת פגיעה בשווי שטחי המסחר.
- הפגיעה הינה מגובה חנות מותר עפ"י תב"ע 5.5 מטר.
- מסחר - הובא בחשבון פגיעה בשווי גובה שטחי המסחר כתוצאה מההקלה בשיעור ממוצע 10%.
- מגורים הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 7%, בהתאם לשומת שמאי המשיבה.
- מקדם לשטח שירות - 50%.
- <u>תחשיב הפגיעה</u>:

יעוד	שטח מחושב במ"ר	שווי מ"ר מבונה	מקדם פגיעה	פגיעה בשווי ₪
מסחר	597.17	13,800 ₪	0.1	824,094 ₪
מסחר אחסנה	198.2	6,900 ₪	0.1	136,758 ₪
סה"כ הפגיעה				**960,852 ₪ -**

יעוד	שטח מחושב במ"ר	מקדם השבחה	שווי מ"ר מבונה	השבחה אקוי' ₪
מגורים	244.68	0.07	6,340 ₪	**108,588 ₪**

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

- לאור האמור, בקומת הקרקע קיימת פגיעה בשווי המקרקעין בסך 851,900 ₪ -.

הקלה לעניין קו בניין קדמי לבניית מרפסת זיז:

- קיימת הסכמה לעניין השטחים החורגים מקו בניין.
- מקדם שיפור תכנוני ביחס להקלה למרפסות - 0.1.
- שווי מרפסות - 1,052 ₪ למ״ר.
- תחשיב ההשבחה:

קו בניין קדמי לבניית מרפסת	
שטח במ״ר	35
שווי מ״ר מבונה	1,052
מקדם השבחה	0.1
השבחה	**3,682 ₪**

סיכום ההקלות:

מהות הבקשה בהקלה	השבחה
הקלה לבנית קיר עם פתחים 10% או פחות מעבר לקו בנין צידי לרבות בליטה או מרפסת.	28,708 ₪
הקלה לבנית קיר עם פתחים 10% או פחות מעבר לקו בנין אחורי.	10,044 ₪
הקלה בגובה ברוטו של קומת מגורים לפי ס׳ 4.1.2 - 3ב׳, מבוקש 3.06 מ׳ במקום 3.2 מ׳	6,804 ₪
הקלה בגובה ברוטו של קומת קרקע במקום 5.5 מ׳	851,900 ₪-
הקלה לעניין קו בנין קדמי לבניית מרפסת זיזית 40% מהמרווח הקדמי של המגרש/ עד ל- 2 מ׳ מעבר לקו בניין קדמי.	3,682 ₪
לאור האמור בבקשה להיתר וסך ההקלות הכלולות בבקשה לא נוצרה השבחה במקרקעין	

12.3. התייחסות שמאי המשיבה לשומה 'אחרת':

- השבחה הינה עליית שוויין של מקרקעין. תכליתו של היטל ההשבחה הינה שהנישום ישתף את הציבור בהתעשרותו בשל כך שערך הקרקע שלו עלה כתוצאה מפעולה תכנונית של רשות התכנון. אזי מדוע למעשה מבקשים היזמים מהועדה את ההקלות? שהרי ההקלות מהוות שיפור תכנון וניצול זכויות מיטבי, תכנון אופטימלי, פונקציונליות והשבחה.
- עלויות הבניה למ״ר התבססו על שומתו המכרעת של השמאי המכריע מר דוד בריל למגרש 27, אשר עשה שימוש בחוברת 'דקל' 09/2023.
- יש לציין נקודה נוספת לעניין עלויות בניה, מדובר בבניין שזה בניין משולב של מחיר מטרה, סטנדרט בניה באזור של קהילה חרדית 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.
- לעניין שווי מ״ר מבונה למסחר, שווי של 13,800 ₪, הינו על הצד הנמוך והזהיר.

הקלה בקו בניין צידי ואחורי:

- לא הובאו תימוכין, מדוע המקדם שניתן לא מתאים? או לחילופין מדוע המקדם החדש מתאים יותר?

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

- **המקדם שנלקח בחשבון בשומת הועדה כלל בין היתר**:
  - ההשבחה להקלה בקווי בנין מהווה שיפור תכנוני וניצול זכויות מיטבי.
  - נלקח על ידנו מקדם שיפור תכנון 20% המגלם שיפור תכנון וניצול זכויות מיטבי, גמישות תכנונית ופונקציונליות לשטח עיקרי למגורים והשטח שנלקח בחשבון על ידינו הינו השטח החורג בלבד (למרות שההשפעה הינה תכנון מיטבי לכלל השטח מבחינה פונקציונלית).
- מקדם מרפסת בשיעור של 0.4 הינו בתחום הסביר. לתימוכין החלטתו של השמאי המכריע מר דוד דדון באופקים והשמאית המכריעה הגב' רינת וייס אביב בבית שמש.

<u>הקלה בגובה קומת מגורים</u>:

- אין הוכחה לירידת ערך לדירות כלל בגין הקטנת גובה הקומה (וגם לא הוכח ע"י שמאי העורר).
- נזכיר כי על פי תקנות התכנון והבניה גובה מינימלי לקומת מגורים הינו 2.5 מ' כאשר הגובה המבוקש בהקלה הינו 3.06 מ'.
- במקרה הנדון ההנמכה הינה 14 ס"מ בלבד (והגובה המבוקש אינו הגובה המינימלי על פי התקנות)
- על כן, אין סבירות לפגיעה בשווי, **אלא להפך רק חיסכון בעלויות,** ומכאן החיוב.
- יתרה מזו, היזם הוא זה שמבקש את הפחתת הגובה, **מדוע שיפגע בשווי הדירות בשוק החופשי**?

כנראה גם היזם לא חזה פגיעה בשווי הדירות, נציין גם כי על פי הבנתנו את השוק החרדי שומר השבת והמצוות, כל ירידה בגובה המבנה דווקא מהווה יתרון (פחות מדרגות שיש לעלות).

במגבלות השבת וימי חג, כשיש צורך לנוע במדרגות ולא במעלית, בימים אלה הציבור 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.

- לבחינת הסבירות: להלן מכירות בחלקות 26-34 מגרשים 101-109 בגוש 5762, היזם: ברזאני, בהן לא הופיעו הקלות להנמכת גובה קומת מגורים (באף אחד מהמגרשים).

ניתן לראות כי ממוצע מחירי הדירות בשוק החופשי דומים לזה שבפרויקט הנדון, ובפרויקט שכן של חברת אלמוג, לדוגמא שם גם ביקשו הנמכת קומה.

- לאור האמור לעיל - בוודאי שיש לחייב בגין חיסכון העלויות בלבד, ולא בקיזוז פגיעה שלא קיימת.

<u>הקלה בגובה ברוטו ק"ק 4 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.

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

- 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 (2 יח"ד שנמכרות בשוק חופשי) - יש משמעות כלכלית לתכנון הנדון בשונה מהוראות.
- התב"ע מראה את המגרשים ביעוד מגורים עם חזית מסחרית, משמע התכנון המקורי בניית מסחר בק"ק ומגורים עם תיעדוף לקומות עליונות.
- היזם מנצל את כלל מפלס הקרקע (חוץ מהאזור הציבורי) בבניין A לדירות גן ואת המסחר בבניין B, בתכנון מיטבי ולכן ההקלות נדרשות לטובת היזם.
- ההקלה המבוקשת בק"ק על מנת לקבל את מספר היחידות המותר, ולבנות דירות גן ומעליהן דירות נוספות בתכנון מיטבי. הדבר מתאפשר לאור הקטנת המגבלה של ק"ק 5.5 מ' אל מול 4 מ' מבוקש ליצירת תכנון מיטבי ואופטימלי של תמהיל דירות.
- ההקלה למעשה מהווה הקלה מהוראת תוכנית לשם שיפור התכנון של הדירות בק"ק וניצול זכויות באופן מיטבי לתמהיל במקדם השבחה בגבולות5%-10%, ובהתאמה כ-7%.
  ההקלה למעשה מהווה הקלה מהוראות התוכנית לשם שיפור תכנון של הדירות בק"ק של בניין A וניצול זכויות באופן מיטבי במקדם השבחה כ-7% ל-2 דירות גן בשוק החופשי (שטח עיקרי 244.68 מ"ר).

<u>הקלה בקו בניין קדמי לבניית מרפסות זיז</u>:

- תודגש משמעות ההקלה, תוספת של עד - 2 מ' למרפסת זיז שיפור תכנוני וניצול זכויות מיטבי.
- במקרה הנדון נלקח על ידנו מקדם שיפור תכנון 8% המגלם שיפור תכנון וניצול זכויות מיטבי, גמישות תכנונית ופונקציונליות ורק לשטח החורג (למרות שההנאה הינה גם ליתרת השטח מבחינה פונקציונלית).
- מקדם שיפור תכנון מגלם את מקדם המרפסת - 0.4, ומקדם השבחה - 0.2 = 0.08, כך שאין לבצע הפחתה נוספת.
- נלקח בחשבון כי בקו בנין קדמי לא חויבה יציאה מקו בנין עד 1.2 מ'.

<u>סיכום</u>:

- אם שמאי המבקשת (שהם למעשה יוזמי התוכנית בעצמה ומבקשי ההיתר בפרט) טוענים כי חלק **מההקלות אינן משביחות ואף טוענים בצורה אבסורדית לירידת ערך כוללת** ומבקשים קיזוז תשלום, שכן נדרשים לשלם לאור "ירידת הערך", אזי מומלץ לפנות לוועדה לביטול תוכנית ההגשה וכלל ההקלות שכן הן לטענתו אינן נחוצות וגורמות נזק ליזם.
- **אין עוררין כי מדובר בבקשת היזם להקלות רבות, בהן הוא המרוויח העיקרי והמפסידים הם הציבור.**

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

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

שמאי המבקשת

- עלויות בניה - הסתמכות המשיבה על החלטת השמאי המכריע מר דוד בריל במגרש 27 שם נקבע עלות בניה בסיסית של 5,640 ₪/מ״ר למבנה בן 9 קומות. במקרה דנן מדובר ב 8 קומות. חוברת דקל למועד הקובע עלות בניה בסיסית עומדת על 5,720 ₪/מ״ר. בתחשיב חילוץ יש להכפיל את העלות הבסיסית למחסן, ממ״ד וח״מ בכדי לקבל עלות מ״ר פלדלת. על זה יש להעמיס שטחי שירות בהתאם למקובל. השמאי המכריע מר דוד בריל הוסיף רק 5% שטחי שירות. לכל זה יש להעמיס שטחי מרפסות על מנת לקבל עלות בניה מלאה לשטח סחיר.
- ביצעתי תחשיב בהתאם לאמור לעיל עלות בסיסית היה צריך לחשב לפי 6,204 ₪/מ״ר בסיס, ללא מרפסות וחניות.
- הקלות- האם יש להתחשב בהקלה אשר פוגעת בשווי הכולל ומאיינת את תוצאת ההשבחה או מקטינה אותה? התשובה חיובית, ראה החלטה של השמאית המכריעה הגב׳ דנה שיחור בגוש 80051 חלקה 22 בעיר גדרה. השמאית המכריעה בחנה את ההשבחה בין המצב הקודם כולל חדרי גג ומרפסת גג לעומת מצב חדש קומה בנויה מלאה.
- בחלקה הנדונה יש לחשב שווי מצב קודם חנות בגובה 6 מ׳ ובמצב חדש חנות בגובה 3.6 מ׳.
- ראה החלטת ועד ערר מס׳ 85058/12 עמוד 6 ״החזרת ההחלטה לשמאי המכריע לבחון שווי מלא קודם למול שווי מלא חדש״.
- במקרה דנן, כל היזמים נדרשים לבקש הקלות אלו בכדי למתן את גובה הדירות בעת שהדיירים מטפסים בשבתות ללא שימוש במעלית שבת.
- יש לבחון האם הקטנת גובה הקומות רק השביח או במקביל גם פגע. האם יש פגיעה בשווי המסחר בגלל הנמכת הגובה. ראה שומה בגוש 5762 חלקה 39 שמאי הוועדה המקומית חייבו עליית ערכי השווי ב-8% מגובה 5 מ׳ לגובה של 6.6 מ׳ שטחי מסחר. השמאי המכריע החליט שההשבחה עומדת על 7% ולא 8%. ומכאן יש להסיק את הפגיעה מאישור ההקלה להנמכת גובה שטחי המסחר.
- ראה החלטתך ברחוב יאיר שטרן בתל אביב שם ההשבחה נקבעה להגבהת שטחי מסחר. לכן יש לבחון הנמכת גובה מסחר בהתאם.
- יודגש, הנמכה מתחת ל-4.5 מ׳ גורמת לאיבוד האפשרות לבניית גלריה. ולכן הפגיעה בהנמכה לגובה של פחות מ-4.5 מהווה פגיעה גבוהה יותר מהגבהה מ-5 ל-6.5 ששם בשני מצבי התכנון יש אפשרות לממש גלריה. ראה תקנות התכנון והבניה.
- הפגיעה בעקבות אישור הנמכת הגובה כולל גם בדירות המגורים, ראה החלטת השמאית המכריעה הגב׳ אורית גלן שם קבעה שיש קיזוז בין הפגיעה ע״י הנמכת דירות המגורים לעומת ההשבחה מחיסכון בעלויות בניה.

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

- בנוסף, יש פלח אוכלוסייה חרדית שנוסעת במעלית שבת ולכן התועלת מהנמכת הדירות באה לידי ביטוי בעיקר בקומה האחרונה בחיסכון של כ-5 מדרגות לא משביחה או שמדובר בהשבחה זניחה.
- תשובת המשיבה עמוד 6 - עסקאות השוואה שהציגה המשיבה לגבי מחירי הדירות ללא הנמכת התקרה חסרים פרטים רבים כגון גובה הקומה, כיווני אוויר. מיקום וההשפעה על שווי הקרקע. ומכאן שאי אפשר להסיק מהאמור האם שווי דירות עם תקרה נמוכה לעומת דירות עם תקרה רגילה זהה.
- לסיכום, את ההשבחה מההקלות יש לחשב סל מלא מצב קודם מול סל מלא מצב חדש. ואין כל ספק שהנמכת גובה המסחר והפגיעה בעקבותיה מאיינת את ההשבחה.
- כמו כן, הנמכת גובה הדירות גם מהווה פגיעה שיש לקחת בחשבון במסגרת התחשיב מצב חדש לעומת מצב קודם.
- בטבלת ההיתר במגרש מס׳ 4 גובה שטחי המסחר הוא בין 2.95 מ׳ לעומת 6.85 מ׳ הפרש כ-3.9 מ׳. ואין במגרש 4 דירות גן.
- עלויות הבניה יקרה יותר משום שמדובר בקרקע סלעית ומדרונית.
- לגבי קומת הקרקע, אין השפעה על ההשבחה לסיבה שבגינה ביקשו היזמים הנמכת שטחי מסחר. אלא יש לבחון את ההשבחה לשווי מצב קודם לעומת מצב חדש.

שמאי המשיבה

- יש קשר ישיר בין עלויות הבניה לשווי מ״ר בנוי, ככל והעלויות גבוהות יותר, כך התמורה למ״ר גבוהה יותר. היות ושמאי המבקשת קיבל את השווי למ״ר בנוי, יש לקבל את עלויות הבניה שנקבעו אשר משליכות במישרין על התמורה למ״ר בנוי.
- עלויות הבניה - ערכי השווי ועלויות הבניה סבירים ותואמים לפרויקטים סמוכים. יש לקחת בחשבון שמדובר במבנה הכולל דירות ברמת גמר סבירה ומתואמת למחיר מטרה וחלק מהמבנה ברמת גמר רגילה המתואמת למגזר החרדי.
- מחירון דקל מועד הקובע - אמנם בניין עם 9 קומות עלויות הבניה נמוכות יותר מבניין בן 8 קומות אולם על קומה אחת הפרש אין הפרש עלויות כזה על פני כל הקומות. ולכן פסיקת השמאי המכריע מר דוד בריל מייצגת עלויות בניה נכונות. וזהה במקרה דנן.
- מחירון דקל הינו עלות בניה בממוצע ארצי ללא כל חלוקה במחירים בין מרכז צפון דרום. אין בו הגדרה על סוגי הבניה ולאיזו אוכלוסייה מופנית הבניה כמו מגזר יהודי, חרדי, מוסלמי, דרוזי ו/או מיעוטים אחרים. וכמו כן אין חלוקה בין עלויות בניה ברמה סבירה לעלות בניה שמטרתה מחיר מטרה.
- הקלות - הנמכת הקומה היא דרישת היזמים בעיר אלעד בגלל גובה המבנה והשלכותיה על טיפוס במדרגות לקומות בשבת ללא מעלית שבת. ייאמר, הקלה זו חוסכת ליזם עליות בניה.
- הנמכת גובה קומה טיפוסית של 14 ס״מ אינה פוגעת בשווי הדירה (ראה סקר מחירים בשומתי).

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

- בהחלטת הוועדה הנמכת גובה מסחר ובקשת ההקלה היא זו שאפשרה לממש דירת גן. (וכך לשונה) ולכן ההשבחה נובעת מפרשנות הוועדה שאין אפשרות לממש דירות גן ללא הנמכת קומת המסחר ובקשת ההקלה.
- מגרש 4 לא חייבתי משום שלא ראיתי דירת גן. התחשיב בוצע בהתאם להחלטת השמאי המכריע מר דוד בריל לדירות גן (מגרש 5 בלבד).
- הקלות בקווי בניין - אין עוררין שיש השבחה. החיוב הוא רק לשטחי החריגה כפי שהודגש בשומתי. מרפסת זיזית כנ"ל.

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

- שווי מ"ר מבונה למגורים ב"שוק החופשי" ובפרויקט "מחיר מטרה".
- הקלה - לבניית קיר מעבר לקו בנין צידי ואחורי.
- הקלה - להנמכת גובה ברוטו של קומת מגורים מ-3.2 מ' ל-3.06 מ'.
- הקלה - הנמכת גובה ברוטו של קומת הקרקע.
- הקלה - חריגה מקו בניין קדמי לבניית מרפסת זיזית.

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

14.1. <u>הסכמות</u>:

- שווי מ"ר בנוי למגורים במסגרת "מחיר מטרה" בהתאם לחוברת המכרז וחוזה החכירה, בסך 13,362 ₪.
- שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 13,800 ₪ - מקובלת עליי הסכמת הצדדים ובתימוכין של שומות מכריעות בסביבה.
- <u>מתודולוגיית שיטת חישוב שווי מ"ר מבונה</u>:

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>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 7,240 ₪. השווי חולץ משווי מ"ר בנוי של 21,000 ₪, ולצורך חילוץ שווי מ"ר מבונה נעשה שימוש בערכים הבאים: 17% מע"מ, 17% יזמות, 8,100 ₪ עלויות הקמה. ובמסגרת "מחיר מטרה" קובע שווי מ"ר מבונה בסך 3,720 ₪. השווי חולץ משווי מ"ר בנוי של 13,362 ₪, ולצורך חילוץ שווי מ"ר מבונה נעשה שימוש בערכים הבאים: 15% יזמות, 7,900 ₪ עלויות הקמה.

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

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 6,340 ₪, השווי חולץ משווי מ"ר בנוי של 21,000 ₪, ולצורך חילוץ שווי מ"ר מבונה נעשה שימוש בערכים הבאים: 17% מע"מ, 17% יזמות, 9,000 ₪ עלויות הקמה. ובמסגרת "מחיר מטרה" קובע שווי מ"ר מבונה בסך 2,800 ₪. השווי חולץ משווי מ"ר בנוי של 13,362 ₪, ולצורך חילוץ שווי מ"ר מבונה נעשה שימוש בערכים הבאים: 15% יזמות, 8,800 ₪ עלויות הקמה.

החלטה:

תחילה יצוין שמקובלת עליי הסכמת הצדדים לעניין שווי מ"ר בנוי בסך 13,362 ₪ ללא מע"מ לדירות ב"מחיר מטרה" וזאת בהתאם לתנאי חוברת המכרז וחוזה החכירה.

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

באשר לעסקאות ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים, אני סבור שיש להעדיף את עסקאות ההשוואה שבוצעו במגרש 27 שממוקם בסביבת הנכס, וזאת מהסיבות הבאות:

- הדירות שנמכרות במגרש 27 דומות במאפייניהן לדירות שנמכרות במגרש הנדון.
- 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.
- 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) הסמוך, מאתר רשות המיסים</u>:

מספר דירה	יום מכירה	תמורה ב ₪	שטח במ"ר	חדרים	קומה	שטח גג/חצר /מ"ש במ"ר	שווי למ"ר בנוי ב ₪
42	15/01/2024	3,982,925 ₪	168.67	6	7 + 8 מתוך 8	163.18	23,614 ₪
38	16/01/2024	3,432,925 ₪	152	5	6 מתוך 8	90.72	22,585 ₪
29	18/01/2024	4,202,925 ₪	181.24	6	6 מתוך 7	159.57	23,190 ₪
43	21/01/2024	3,383,925 ₪	140.13	5	7 מתוך 8	65.49	24,148 ₪
42	24/01/2024	4,012,925 ₪	168.89	6	7 + 8 מתוך 8	164.03	23,761 ₪
43	28/01/2024	3,302,925 ₪	140.55	5	7 מתוך 8	63.58	23,500 ₪
6	29/01/2024	2,926,625 ₪	124.8	5	1 מתוך 8	42.98	23,451 ₪

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

38	30/01/2024	₪ 3,362,925	151.91	5	6 מתוך 8	90.78	₪ 22,138
10	13/02/2024	₪ 2,923,700	125.83	5	1 מתוך 8	39.94	₪ 23,235
28	14/02/2024	₪ 3,365,000	133.36	5	7 מתוך 7	49.42	₪ 25,232
36	25/02/2024	₪ 3,810,000	167.58	6	5 מתוך 8	85.98	₪ 22,735
2	25/02/2024	₪ 3,482,925	138.59	5	קרקע	114.72	₪ 25,131
11	04/03/2024	₪ 2,980,000	130.2	5	2 מתוך 7	43.48	₪ 22,888
36	05/03/2024	₪ 3,813,400	167.57	6	5 מתוך 8	86.01	₪ 22,757
10	12/03/2024	₪ 2,952,925	124.75	5	1 מתוך 8	40.75	₪ 23,671
12	14/03/2024	₪ 3,052,925	130.2	5	2 מתוך 7	43.48	₪ 23,448
25	11/04/2024	₪ 3,700,000	153.65	5	6 מתוך 7	105.58	₪ 24,081
4	18/04/2024	₪ 3,384,000	138.48	5	קרקע	86.21	₪ 24,437
1	21/04/2024	₪ 3,440,000	137.82	5	קרקע	94.99	₪ 24,960
3	09/05/2024	₪ 3,440,000	137.82	5	קרקע	114.87	₪ 24,960
25	29/05/2024	₪ 3,675,000	153.65	5	1 מתוך 7	105.58	₪ 23,918
7	11/11/2024	₪ 2,960,000	124.93	5	1 מתוך 8	42.98	₪ 23,693
28	17/12/2024	₪ 3,302,925	133.36	5	7 מתוך 7	49.44	₪ 24,767
ממוצע שווי מ"ר בנוי							**₪ 23,752**

בהתאם לאמור לעיל, אני סבור שיש לקבוע שווי מ"ר בנוי ממוצע לדירות ב"שוק החופשי" בסך 23,800 ₪.

<u>עלויות הקמה למ"ר</u>:

בהתאם למהדורת 'ספריית דקל' - ספטמבר 2023 - נספחים ועלויות לבניה ופיתוח ובהתאם 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	₪ 1,800	₪ 2,972,970	16,906.6	₪ 176
חניון תת קרקעי	6,214.08	₪ 2,700	₪ 16,778,016	16,906.6	₪ 992
פיתוח חצר	3,631.11	₪ 390	₪ 1,416,133	16,906.6	₪ 84
שירות	1955.46			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 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	₪ 5,720
העמסת שטחי שירות	1.116
כולל שטחי שירות	₪ 6,382
מרפסות	₪ 176

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

חניון תת קרקעי	992 ₪
פיתוח חצר	84 ₪
עלות בניה ישירה למ״ר	7,634 ₪
העמסת עלויות עקיפות (30%)	1.3
עלות הקמה למ״ר	**9,924** ₪

עלויות הקמה למ״ר במסגרת ״מחיר מטרה״	
שטח עיקרי כולל ממ״ד, חדר מדרגות ומחסן	5,720 ₪
העמסת שטחי שירות	1.116
כולל שטחי שירות	6,382 ₪
מרפסות	176 ₪
חניון תת קרקעי	992 ₪
פיתוח חצר	84 ₪
עלות בניה ישירה למ״ר	7,695 ₪
עלויות עקיפות מינימאליות 15% (חיסכון בהוצאות מימון ושיווק)	1.15
עלות הקמה למ״ר	8,779 ₪
התאמה לרמת גמר הפחתה של 5%	**8,350** ₪

<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	23,700 ₪
בהפחתת מע״מ 17%	20,256 ₪
בהפחתת יזמות 17%	17,313 ₪
בהפחתת עלויות הקמה	9,924 ₪
שווי מ״ר מבונה	7,389 ₪
שווי מ״ר מבונה במעוגל	**7,400** ₪

<u>חילוץ שווי מ״ר מבונה משווי מ״ר בנוי במסגרת פרויקט ״מחיר מטרה״</u>:

שווי מ״ר מבונה- מחיר מטרה	
שווי מ״ר בנוי במחיר מטרה	13,362 ₪
בהפחתת יזמות 15%	11,619 ₪
בהפחתת עלויות הקמה	8,340 ₪
שווי מ״ר מבונה	3,279 ₪
שווי מ״ר מבונה במעוגל	**3,300** ₪

מהאמור לעיל, הגעתי לכלל דעה ששווי מ״ר מבונה, למועד הקובע, ב״שוק חופשי״ בסך **7,400** ₪ ובפרויקט ״מחיר מטרה״ בסך **3,300** ₪.

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

14.3. <u>הקלה - בניית קיר מעבר לקו בנין צידי ואחורי</u>:

אין מחלוקת בין הצדדים לעצם החיוב ולסה"כ שטח החורג מקו בניין צידי ואחורי, אלא לעניין מקדם ההשבחה.

שמאי המשיבה קובע מקדם השבחה בשיעור של 0.2. בנוסף קובע מקדם אקוי' בשיעור 0.4 לשטחי המרפסות.

מנגד שמאי המבקשת קובע מקדם השבחה בשיעור של 0.1. בנוסף קובע מקדם אקוי' בשיעור 0.3 לשטחי המרפסות.

החלטה:

איני מקבל את הסכמת הצדדים לעצם החיוב ולשטח החורג מקו בניין. 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 נסמכת על התעשרות ממשית לכן אינה מגשימה את תכלית הצדק החברתי כאמור."***

בנוסף, לעניין מקדם אקוי' לשטחי מרפסות, אני סבור שמקדם אקוי' בשיעור של 0.4 הינו ראוי.

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

<u>חריגה מקו בניין צידי</u> - מתייחס לבניין A + B - בבניין A קיימות 8 דירות המשווקות בשוק החופשי, כאשר הדירות בהן חלה ההקלה ממוקמות בקומות קרקע + 2 + 3 בלבד בדירות מס' 1

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

+ 2 + 7 + 11. בבניין B קיימות 3 דירות המשווקות בשוק החופשי, כאשר הדירה בהן חלה ההקלה ממוקמת בקומה 5, בדירה מס' 27.
בנוסף קיימים שטחי מסחר עליהן חלה ההקלה בקומת הקרקע.

להלן סיכום תחשיב שטחי החריגה בקו בניין צידי:

מגורים	שטח החריגה במ"ר	מקדם אקוי'	שטח חריגה אקוי' במ"ר
בנין A - קומת קרקע - דירה מס' 1	2.5	1	2.5
בנין A - קומת קרקע - דירה מס' 2	2.5	1	2.5
בנין A - קומה 2 - דירה מס' 7	2.2	1	2.20
בנין A - קומה 3 - דירה מס' 11	2.2	1	2.20
בנין B - קומה 5 - דירה מס' 27	6	0.4	2.40
סה"כ שטח חריגה (ללא שטחי ממ"ד) במ"ר			**11.80**
מסחר	**שטח החריגה במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**שטח חריגה אקוי'**
בנין B - קומת קרקע – מסחר עיקרי	10	1	10

חריגה מקו בניין אחורי - מתייחס לבניין B - בבניין קיימות 3 דירות המשווקות במחיר שוק, כאשר ההקלה לא חלה על דירות המשווקות בשוק החופשי.
בנוסף קיימים שטחי מסחר עליהן חלה ההקלה בקומת הקרקע.

להלן סיכום תחשיב שטחי החריגה בקו בניין אחורי:

מסחר	שטח החריגה במ"ר	מקדם אקוי'	שטח חריגה אקוי'
בנין B - קומת קרקע - מסחר עיקרי	6.00	1	**6.00**
בנין B - קומת קרקע - מסחר שירות	12.00	0.5	**6.00**
סה"כ שטח חריגה (ללא שטחי ממ"ד) במ"ר			**12.00**

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

14.4. הקלה - להנמכת גובה ברוטו של קומת מגורים מ-3.2 מ' ל-3.06 מ':

שמאי המשיבה טוען שהקלה זו חוסכת עלויות בניה עקב הנמכת הקומה ב 14 ס"מ, 600 ₪/למ"ר. שמאי המבקשת טוען שהקלה זו אינה משביחה כיוון ומדובר בחסכון עלויות זניח, בנוסף בהתייחס לתחשיב ההשבחה חישוב לפי נפח הינו טעות. השמאי מציג תחשיב של החברה המבקשת בו נקבע חיסכון בעלויות הבניה עקב הנמכת הקומה בסך 81,866 ₪. ומנגד, בהתאם לשומות מכריעות, מציין שקיימת פגיעה בשווי מ"ר מבונה עקב הנמכה זו בשיעור של 1.4% ל 14 ס"מ, סך הפגיעה הוא 75,062 ₪, כך שקיימת השבחה בסך 6,804 ₪.

החלטה:
ההקלה שנתבקשה מנמיכה את הגובה המינימאלי שנדרש בתוכנית הנדונה ב 0.14 מ' ברוטו. איני דן בסיבה לכך (כאשר לא מדובר בסיבה גלויה לעין כמו תוספת קומה), אלא באם הקלה זו השביחה בדרך אחרת את המקרקעין.

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

אני סבור שאכן קיים חיסכון בעלויות הבניה, אך מנגד קיימת פגיעה בשווי הדירות המשווקות ב"שוק החופשי" בבניין עקב הנמכתן של גובה הקומה 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.

<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 81,866 ₪.
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 0.7% פגיעה (14 ס"מ x 0.5%).

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

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 שומת 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.

14.5. <u>הקלה - הנמכת גובה ברוטו של קומת הקרקע - עצם קיום החיוב</u>:

שמאי המשיבה טוען שהקלה זו שיפרה את התכנון של הדירות בקומת הקרקע של בנין A וניצלה את הזכויות באופן מיטבי במקדם השבחה של כ-7% ל-2 דירות גן בשוק החופשי.

מנגד, שמאי המבקשת אינו משיג על השיפור התכנוני שהושג, אך מצד שני סבור כי קיימת ירידת ערך בגין הנמכת קומת הקרקע לשטחי המסחר, ולכן יש לקזז את ירידת הערך מסך כל ההקלות שנתבקשו, כך שבמצב כזה אין השבחה עקב כל ההקלות.

החלטה:

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

פני הקרקע בסביבה המקרקעין משתנים, כמו גם במגרש נשוא השומה, בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, נראה כי בקשת ההקלה אינה נובעת מסיבה זו. בבחינת הטענות שנטענו בפניי, קיימת הסכמה בין הצדדים שקיים שיפור תכנוני עקב הקלה זו, אך שמאי המבקשת טוען גם לפגיעה בשווי שטחי המסחר.

אני סבור שטענת שמאי המשיבה חזקה יותר, ההקלה נתבקשה ע"י יזם, שהוא גורם מקצועי למטרות רווח הנעזר במיטב היועצים על מנת למקסם את הרווחיות, מהווה שיפור תכנוני מיטבי.

להלן מס' נקודות התייחסות לעניין זה:

- בניין A הוא בניין ללא חזית לרחוב הראשי, כך שהיזם העדיף תוך בקשה להקלה, להקים בניין ללא שטחי מסחר ולנצלם בבניין B 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.
- בשונה משמאי המשיבה, מקדם ההשבחה שיילקח בחשבון בשומתי יהא 10%, וזאת עקב החלטות קודמות.
- איני מקבל את טענת שמאי המבקשת לעניין הפגיעה בשווי המקרקעין עקב הפגיעה בגובה החנות, כיוון ושטחים אלו ימומשו בבניין B. בנוסף, ליזם היו ידועים פני הקרקע והתכנון האפשרי במעמד המכרז, כך שקשה להבין כיצד יזם מנסה 'לייצר הפסד' באחת ההקלות כדי לאיין את החבות בהיטל ההשבחה.
- אציין, מדובר בהקלה משמעותית בה העבירו שטחי מסחר למבנה אחר במגרש. ולכן בחינת ההשבחה לכל הקלה תעשה בנפרד, ללא קיזוז בין ההקלה לגובה שטחי המסחר שאושר רק על בסיס אישור ההקלה להעברת שטחי המסחר למבנה B.
- איני מקבל את הסכמת הצדדים לעניין שטח מגורים עיקרי בסך 244.68 מ"ר. בבחינת תוכנית הבקשה להיתר שהוצגה בפניי, השטח הכולל ל-2 דירות המגורים בסך 243.46 מ"ר.

בהתאם לכל האמור לעיל, אני סבור כי קיימת השבחה בגין הקלה זו.

14.6. הקלה - חריגה מקו בניין קדמי לבניית מרפסת זיזית:

קיימת הסכמה לעצם החיוב ולסה"כ שטח החורג מקו בניין קדמי, אלא לעניין מקדם ההשבחה.

שמאי המשיבה קובע מקדם השבחה בשיעור של 0.2.

מנגד שמאי המבקשת קובע מקדם השבחה בשיעור של 0.1.

החלטה:

תחילה, אפנה להחלטה בסעיף 14.3, שם נקבע שבדירות בפרויקט 'מחיר מטרה' אין התעשרות של היזם ולכן בדירות אלו לא יחויבו שטחי החריגה.

במסגרת הליך הבקשה להיתר אושרה הקלה בקו בניין קדמי לצורך הבלטת מרפסות של 40% מהמרווח הקדמי למגרש או עד ל-2 מ' לקו בניין קדמי (הנמוך מבין השניים).

תקנות התכנון והבנייה מאפשרות חריגה של 1.2 מ' של שטח מרפסות מקו בניין קדמי. החריגה קיימת בבניין B בלבד. קיימת הסכמת הצדדים שמדובר בשיפור תכנון פונקציונאלי, ללא הגדלת השטחים, כך שאיני מקבל את ההסכמה בגין שטח החריגה.

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

מבדיקת תוכנית ההגשה נראה כי בבניין B לא קיימת חריגה מקו בניין קדמי בדירות בשוק החופשי.

בהתאם לאמור, אין לחייב בהיטל השבחה בגין הקלה זו.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

<u>הקלה לבנית קיר עם פתחים 10% או פחות מעבר לקו בנין צידי לרבות בליטה או מרפסת</u>:

כאמור בסעיף 14.3, שטחי החריגה מתייחסים לבניינים ב A + B:

מהות	שטח החריגה במ"ר	שווי מ"ר מבונה	מקדם השבחה	סה"כ השבחה
מגורים שוק חופשי	11.8	₪ 7,400	0.15	₪ 13,098
מסחר	10	₪ 13,800	0.15	₪ 20,700
סה"כ השבחה				**₪ 33,798**

<u>הקלה לבנית קיר עם פתחים 10% או פחות מעבר לקו בנין אחורי לרבות בליטה או מרפסת</u>:

כאמור בסעיף 14.3, שטחי החריגה מתייחסים לבניין B:

מהות	שטח החריגה במ"ר	שווי מ"ר מבונה	מקדם השבחה	סה"כ השבחה
מסחר	12	₪ 13,800	0.15	**₪ 24,840**

<u>הקלה בגובה ברוטו של קומת מגורים - מבוקש 3.06 במקום 3.2 מ'</u>:

<u>תחשיב חיסכון יחסי עלויות בניה לדירות בשוק החופשי ודירות במסגרת מחיר מטרה</u>:

שטח עיקרי למגורים	6,786.47
שטחי ממ"ד	914.24
סה"כ שטח 'פלדלת' למגורים	7,700.71
סה"כ שטח 'פלדלת' שוק חופשי	1,689.74
סה"כ שטח 'פלדלת' מחיר מטרה	6,010.97
אחוז שטחים שוק חופשי	21.94%
אחוז שטחים מחיר מטרה	78.06%
חיסכון עלויות בניה בהתאם לדו"ח מהנדס	₪ 81,866
חיסכון יחסי עלויות בניה לדירות שוק חופשי	**₪ 17,964**
חיסכון יחסי עלויות בניה לדירות מחיר מטרה	**₪ 63,902**

שטח 'פלדלת' בשוק החופשי בנין A	1,214.74
שטח 'פלדלת' בשוק החופשי בנין B	475.00
שטח 'פלדלת' שוק חופשי	1,689.74
שטחי הממ"ד ל-11 יח"ד	138
שטח עיקרי בשוק החופשי	1,552.24
אחוז הפגיעה ל-14 ס"מ	0.7%
שטח עיקרי שנפגע	10.87
שווי מ"ר מבונה שוק חופשי	₪ 7,400
שווי הפגיעה בדירות	- ₪ 80,406

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

חיסכון בעלויות הבנייה שוק חופשי	21.94%	₪ 17,964
השבחה שוק חופשי		- ₪ 62,442
חיסכון בעלויות הבנייה מחיר מטרה	78.06%	₪ 63,902
השבחה לאחר קיזוז הפסד בדירות שוק חופשי		**₪ 1,460**
לאור ההשבחה הזניחה רכיב זה לא השביח		

<u>הקלה להנמכת קומת הקרקע 4.4 מ׳ במקום 5.5 מ׳ ברוטו</u>:

שטח עיקרי דירות גן בנין A	243.46
מקדם השבחה	10%
שטח אקוי׳ במ״ר	24.35
שווי מ״ר מבונה שוק חופשי	₪ 7,400
השבחה	**₪ 180,160**
היטל השבחה	**₪ 90,080**

15. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון, בגוש 5759, חלק מחלקות 2-4, מגרש 5 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 לבנית קיר עם פתחים 10% או פחות מעבר לקו בנין צידי לרבות בליטה או מרפסת.	17/12/2023	₪ 33,798	₪ 16,899
הקלה לבנית קיר עם פתחים 10% או פחות מעבר לקו בנין אחורי.		₪ 24,840	₪ 12,420
הקלה בגובה ברוטו של קומת מגורים - מבוקש 3.06 במקום 3.2 מ׳.		אין השבחה	
הקלה בגובה ברוטו של קומת הקרקע. במקום 5.5 מ׳ ברוטו.		₪ 180,160	₪ 90,080
הקלה לעניין קו בנין קדמי לבניית מרפסת זיזית 40% מהמרווח הקדמי של המגרש/ עד ל- 2 מ׳ מעבר לקו בניין קדמי.		אין השבחה	

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