ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

תאריך: 15/04/2026
מספר מינוי: 2233-2025
מספרנו: 447-2233-2025

לכבוד

המבקשת, תאופיק דראושה בע"מ
באמצעות השמאי ענאן סלאמה
בדוא"ל anan@pciphas.co.il

המשיבה, ו' מקומית לתו"ב נוף הגליל
באמצעות השמאי אהרון ויסבלום
בדוא"ל office@rea.co.il

ג.א.נ,

חוות דעת שמאי מכריע
(מינוי מס' 2233-2025)
חלקות 29, 32-33 בגוש 16652
דרך הגליל, מורדות מזרחיים, נוף הגליל

1. חוות הדעת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה המהווה מימוש חלקי.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשת: תאופיק דראושה בע"מ ע"י שמאי המקרקעין ענאן סלאמה.
המשיבה: הועדה המקומית לתו"ב נוף הגליל ע"י שמאי המקרקעין אהרון ויסבלום.

2. מועדים

א. המועד הקובע בחוות הדעת הינו כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
212-1220581	14/07/2025

ב. ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 29/01/2026 ללא נוכחות הצדדים.

ג. דיון התקיים ביום 20/01/2026 בהשתתפות שמאי הצדדים.
סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

3. מסמכים שהוצגו בפני

א. מטעם המבקשת:

- שומה אחרת מיום 19/11/2025.
- שומת המשיבה מיום 25/08/2025.
- דרישת תשלום שהופקה ביום 27/08/2025.
- תשריט בקשה להיתר בניה.
- החלטת ועדת רישוי מקומית 2025015 מיום 17/07/2025.
- העתק הסכם חכירה מיום 18/07/2023 - חלקות שונות בגושים 16650, 16651, 16652.

<u>לאחר מועד הדיון</u>:

- מסמך מיום 26/01/2026 - התייחסות לתגובת המשיבה ולדיון מיום 20/01/2026.
- מסמך מיום 10/02/2026 - התייחסות למכתב השלמה מטעם המשיבה מיום 8/01/2026.
- החלטת שמאית מכריעה חגית רבינסון מיום 27/01/2026 בעניין היטל השבחה ראובן דניאל אליהו נ' הועדה לתו"ב מורדות כרמל גוש 11144 חלקה 301 עוזיאל 29 רכסים.
- מסמך מיום 27/10/2021 אגף שומת מקרקעין, השמאי הממשלתי הראשי - הנחיה בנושא ניתוח מכרזים.
- תשריט בקשה להיתר בניה לנכס מושא החלטת בועז ברזילי (חלקות 16, 25, 60, 115 בגוש 16548).

ב. מטעם המשיבה:

- מסמך מיום 17/12/2025 - תגובת המשיבה לשומה האחרת.
- מסמך מיום 28/01/2026 - תגובת המשיבה למסמך השלמה.

4. פרטי הנכס

פרט	ערך
גוש	16652
חלק מחלקות	29, 32, 33
זכויות במקרקעין	חכירה מהוונת
הנכס הנדון	תא שטח 2 בהתאם לתכנית 212-1220581, מגרש בשטח של כ- 2,344 מ"ר ביעוד למגורים
כתובת	דרך הגליל, מורדות מזרחיים, נוף הגליל

5. תיאור הנכס וסביבתו

5.1 הסביבה

הנכס הנדון הידוע כחלק מחלקות 29, 32-33 בגוש 16652, ממוקם בחלק המזרחי של העיר נוף הגליל (לשעבר נצרת עלית), בגליל התחתון.

נוף הגליל ממוקמת בין הישובים ריינה מצפון, נצרת ממערב ואיכסאל מדרום.

סביבת הנכס היא שכונה חדשה - "מורדות מזרחיים" המאופיינת בשטחים פתוחים.

באזור הנכס הפיתוח הסביבתי חלקי.

5.2 המגרש

הנכס הנדון הינו מגרש מספר 2 בתכנית 212-1220581, בשטח של כ- 2.3 דונם, בצורה רגולרית דמוית מלבן.
המגרש נמצא בצידה הצפוני של דרך הגליל.
להלן גבולות ומידות המגרש :

- צלע צפונית באורך של כ- 60 מ' הפונה למגרש 700 ביעוד שטח ציבורי פתוח ומעברו רחוב מעלה יצחק.
- צלע מזרחית באורך של כ- 35 מ' הפונה למגרש 700 ביעוד שטח ציבורי פתוח ומעברו מגרש 7 ביעוד מגורים.
- חזית דרומית ברוחב של כ- 68 מ' למגרש 901 ביעוד הנחיות מיוחדות ב' ומעברו דרך הגליל.
- צלע מערבית באורך של כ- 30 מ' הפונה למגרש 1 ביעוד מגורים.

בהתאם לבקשה להיתר בניה מספר 20240609/1 מתוכננת בניה של שני בנייני מגורים בני 7 קומות הכוללים 12 יח"ד בכל בניין.

6. מצב תכנוני וירישוי

6.1 להלן תכניות החלות על הנכס

תכנית	י.פ	רשומות	תיאור
212-0600247	8511	10/11/2019	מורדות מזרחיים נוף הגליל
212-1220581	13593	29/06/2025	שינויים בתכנית מורדות מזרחיים

להלן פירוט התכנית:

מצב קודם

212-0600247 - מורדות מזרחיים נוף הגליל - פורסמה למתן תוקף ביום 10/11/2019:

מטרת התכנית הקמת שכונת מגורים בבנייה רוויה ומבני ציבור.

בהתאם לתשריט התכנית הנכס הנדון מסומן באזור מגורים (מגרשים 4-6).

להלן זכויות הבניה:

יעוד	תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה			תכסית	יח"ד	קומות	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
			עיקרי	שירות	שירות				
מבנים ומוסדות ציבור	600	1,000	5,000.0	2,500.0	(1) 2,500.0	65%	(2)	5	2
מגורים	**4-14**	**700**	**700.0**	**(3) 194.0**	**300.0**	**75%**	**5 (4)**	**5**	**1**
	1-3 *, 15-24	570	560.0	(3) 194.0	300.0	75%	4 (5)	4	1
	25-28	420	560.0	(3) 194.0	300.0	75%	4 (6)	4	1
	29-30	1,200	1,120.0	(7) 388.0	600.0	50%	8 (6)	4	1

* בתאי שטח 1-3 יותרו שימושים נוספים למגורים כגון דיור מוגן, מעונות סטודנטים, דיור להשכרה וכד'.

(1) חניון תת"ק.
(2) 20 מ"ר ליחידה. כ- 200 יח"ד מיוחדות / חדרים.
(3) ש"ש כוללים 50 מ"ר ממ"ד, 24 מ"ר מחסן, 120 מ"ר חדרי מדרגות, מבואות, מעליות, לובי כניסה, שירותים טכניים.
(4) סה"כ 55 יח"ד.
(5) סה"כ 52 יח"ד.
(6) סה"כ 16 יח"ד.
(7) ש"ש כוללים 100 מ"ר ממ"ד, 48 מ"ר מחסן, 240 מ"ר חדרי מדרגות, מבואות, מעליות, לובי כניסה, שירותים טכניים.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

<u>מצב חדש</u>

212-1220581 - שינויים בתכנית מורדות מזרחיים נוף הגליל - פורסמה למתן תוקף ביום 29/06/2025:

מטרת התכנית שינויים בהוראות וזכויות הבניה בתכנית מורדות מזרחיים נוף הגליל כדלקמן:

- הגדלת השטח הכולל לבניה.
- הגדלת מספר יח"ד.
- איחוד תאי שטח.
- התאמת בינוי לתנאי טופוגרפיה.
- הרחבת שצ"פ.

בהתאם לתשריט התכנית הנכס הנדון מסומן באזור מגורים - מגרש/תא שטח 2.

להלן זכויות הבניה:

יעוד	תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה				תכסית	יח"ד	קומות	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת הקובעת	לכניסה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
מבנים ומוסדות ציבור	600	1,000	5,000.0	2,500.0		(1) 2,500.0	65%	200 (2)	5	2
מגורים	1	2,090	1,680.0	582.0		900.0	75%	12	6	1
	2	**2,330**	**3,600.0**	**900.0**		**900.0**	75%	**24**	**6**	**1**
	7	1,479	1,700.0	410.0		600.0	75%	10	5	1
	9	1,558	1,700.0	410.0		600.0	75%	10	5	1
	11	1,742	1,700.0	410.0		600.0	75%	10	5	1
	13	1,581	1,700.0	410.0		600.0	75%	10	5	1
	15	591	600.0	194.0		300.0	75%	4	4	1
	16	586	600.0	194.0		300.0	75%	4	4	1
	17	585	600.0	194.0		300.0	75%	4	4	1
	18	489	600.0	194.0		300.0	75%	4	4	1
	19	1,228	950.0	388.0	410.0	600.0	75%	8	4	1
	21	1,187	950.0	388.0	410.0	600.0	75%	8	4	1
	23	585	420.0	194.0	140.0	300.0	75%	4	4	1
	24	555	420.0	194.0	140.0	300.0	75%	4	4	1

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

25	890	1,200.0	388.0	80.0	600.0	75%	8	4	1	
27	914	1,200.0	388.0	80.0	600.0	75%	8	4	1	
29	1,389	1,300.0	388.0		600.0	50%	9	5	1	
30	1,408	1,300.0	388.0		600.0	50%	9	5	1	

* בתא שטח 1 יותרו שימושים נוספים למגורים כגון דיור מוגן, מעונות סטודנטים, דיור להשכרה וכדי.
(1) חניון תת"ק.
(2) 20 מ"ר ליחידה. כ- 200 יח"ד מיוחדות / חדרים.

6.2 <u>רישוי</u>

בבקשה להיתר בניה מספר **20240609/1** התבקשה: "מבני מגורים חדשים בני 24 יח"ד בשני מבנים במסגרת מחיר למשתכן ושוק חופשי. תכנון שני בניינים בני 7 קומות עם 12 יח"ד לכל מבנה. עבודות פיתוח, קירות וחנייה, הצבת צובר גז. מגרש 2 בתשריט תכנית מאושרת 212-1220581".

להלן פירוט שטחי הבניה המבוקשים (מ"ר):

בניין	קומה	שטח עיקרי מוצע				
		מגורים	מרפסת	מצללה	ממ"ד	סה"כ
201	-1					
	0	271.34	45.66		2.06	319.06
	1	271.34	33.78		2.06	307.18
	2	281.23	8.50	7.36	2.06	299.15
	3	281.23	8.50		2.06	291.79
	4	281.23	8.50		2.06	291.79
	5	281.23			2.06	283.29
	סה"כ	**1667.60**	**104.94**	**7.36**	**12.36**	**1792.26**
202	-1					
	0	271.34	45.66		2.06	319.06
	1	271.34	33.78		2.06	307.18
	2	281.23	8.50	7.36	2.06	299.15
	3	281.23	8.50		2.06	291.79
	4	281.23	8.50		2.06	291.79
	5	281.23			2.06	283.29
	סה"כ	**1667.60**	**104.94**	**7.36**	**12.36**	**1792.26**
סה"כ		**3,335.20**	**209.88**	**14.72**	**24.72**	**3,584.52**

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

בניין	קומה	שירות מוצע						סה"כ	מרפסת זיזית	הורדה
		ממ"ד		מעלית	מבואות וח. מדרגות	חניה	אחסנה			
		רצפה	קירות							
201	-1			4.46	37.81	228.80	133.67	404.74		
	0	18.00	6.10		35.80			378.96	10.44	4.49
	1	18.00	6.10		35.80			367.08	11.90	4.49
	2	18.00	6.10		35.80			359.05	69.20	4.49
	3	18.00	6.10		35.80			351.69	11.88	11.85
	4	18.00	6.10		35.80			351.69	28.20	11.85
	5	18.00	6.10		35.80			343.19	20.38	11.85
	סה"כ	**108.00**	**36.60**	**4.46**	**252.61**	**228.80**	**133.67**	**2556.40**	**152.00**	**49.02**
202	-1			4.46	37.81	228.80	133.67	404.74		
	0	18.00	6.10		35.80			378.96	10.44	4.49
	1	18.00	6.10		35.80			367.08	11.90	4.49
	2	18.00	6.10		35.80			359.05	69.20	4.49
	3	18.00	6.10		35.79			351.68	11.88	11.85
	4	18.00	6.10		35.80			351.69	28.20	11.85
	5	18.00	6.10		35.79			343.18	20.38	11.85
	סה"כ	**108.00**	**36.60**	**4.46**	**252.59**	**228.80**	**133.67**	**2556.38**	**152.00**	**49.02**
סה"כ		**216.00**	**73.20**	**8.92**	**505.20**	**457.60**	**267.34**	**5112.78**	**304.00**	**98.04**

ועדת רישוי בישיבה מספר 2025015 מיום 17/07/2025 אישרה את הבקשה בתנאים.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

7. מצב משפטי

להלן עיקרי הסכם החכירה המהווה:

תאריך:	**18/07/2023**
המחכירה:	רשות מקרקעי ישראל
החוכרת:	תאופיק דראושה בע"מ
המקום:	נוף הגליל
המוחכר:	שטח של 20,741 מ"ר בערך חלקות שונות בגושים 16650-16652 מגרשים 17-1, 30-19 בתכנית 212-0600247
תקופת החכירה:	98 שנים החל מיום 26/12/2022 ועד 25/12/2120
תקופת חכירה נוספת:	0 שנים
מטרת ההקצאה:	מתחם מחיר מטרה
סה"כ יח"ד:	135 יח"ד
תמורה:	25,111,112 ₪
ערך יסודי של המגרש:	27,594,629 ₪
המועד להשלמת הבניה:	לא יאוחר מיום 28/5/2028

בהתאם לחוברת המכרז:

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.
כל יחידות הדיור שיתווספו עקב התכנית החדשה, ייועדו כולן למכירה במחיר מטרה, במחיר ובתנאים שנקבעו ליחידות מחיר מטרה בחוברת המכרז.

שווי מ"ר בנוי עיקרי (ללא מע"מ)	11,814 ₪
מקדם הצמדה קבוע לצורך בדיקה של מחירי הדירות בהתאם לס' 3.4.13	3.4%
גובה ערבות לקיום ההצעה	4,774,000 ₪

8. עקרונות גורמים ושיקולים

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

א. הנכס הנדון מהווה את מגרש 2 בתכנית 212-1220581 (חלק מחלקות 29,32,33 בגוש 16652) בדרך הגליל, שכונת מורדות מזרחיים, נוף הגליל.

ב. היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה ממימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה המהווה מימוש חלקי.

ג. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ופסיקה רלוונטית.

ד. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חלוקתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

ה. מיקום הנכס במזרח העיר נוף הגליל.

ו. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

ז. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

9. שומות הצדדים

להלן ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
212-1220581	14/07/2025	₪ 3,706,900	₪ 3,199,697

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד.

בהחלטה זו הוצגו עיקרי הטענות שהעלו הצדדים. יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

9.1 <u>עמדת המשיבה</u>

להלן הגורמים והשיקולים אשר הובאו בחשבון בשומת המשיבה עקב אישור הבקשה להיתר בניה המהווה מימוש חלקי:

א. מיקום הנכס בשכונת מורדות מזרחיים בעיר נוף הגליל.

ב. שטח המגרש, צורתו ומיקומו.

ג. המצב התכנוני.

ד. בבחינת המצב הקודם הובאו בחשבון אפשרויות הניצול בהתאם לתכנית 212-0600247.

ה. ההשבחה חושבה בגין אישור בקשה מס' 20240609/1 בישיבת וועדת הרישוי 2025015 מיום 17/07/2025 המהווה מימוש חלקי לתכנית 212-1220581.

ו. הובאו בחשבון החלטות השמאים המכריעים:
- החלטות השמאי המכריע בועז ברזילי בעניין מחיר מטרה מיום 31/03/2024 למועד קובע 20/09/2023 בשכונת מול תבור הממוקמת צפונית מזרחית לשכונת מורדות מזרחיים.
- החלטת השמאית המכריעה אורית גלן מיום 18/03/2021 בגו"ח 3702/242.
- החלטת השמאי המכריע יעקב פז מיום 15/06/2020 בגו"ח 3694/77 לעניין מקדם מרפסות מקורות.

ז. שווי מ"ר מבונה אקו' - בהחלטת השמאי המכריע בועז ברזילי הנ"ל נקבע שווי מ"ר מבונה לדירות בשור החופשי לסך של 5,500 ₪ ושווי דירות שמשווקת במחיר מטרה - 2,160 ₪.
בהתאמה למועד הקובע בעניינו (10%) שווי דירות "מחיר מטרה" - 2,376 ₪ ודירות בשוק החופשי - 6,050 ₪.
בהתאם לתמהיל הדירות בחוברת המכרז ובדומה לתחשיב בהחלטות השמאים המכריעים, נקבע שווי מ"ר מבונה משוקלל לסך של 3,111 ₪.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

212-1220581 - מימוש חלקי			**מועד קובע**	**14/07/2025**
מצב קודם (מגרשים 4-6 בתכנית 212-0600247)				
שטח עיקרי במגרשים 4-6				2,100.00
שווי מ״ר מבונה משוקלל				₪ 3,111
סה״כ שווי מצב קודם				₪ 6,532,700
מצב חדש (מגרש 2 בתכנית 212-1220581)		**שטח**	**מקדם**	
סה״כ שטח עיקרי במגרש 2		3,584.52		
שטח עיקרי - מגורים		3,359.92	1.00	3,359.92
שטח עיקרי - מרפסות מקורות		209.88	0.50	104.94
שטח עיקרי - מצללה		14.72	0.00	0.00
סה״כ שטח אקו׳				3,464.86
שווי מ״ר מבונה משוקלל				₪ 3,111
מקדם התאמה לבינוי / צפיפות				0.95
סה״כ שווי מצב חדש				₪ 10,239,600
ההשבחה				**₪ 3,706,900**
היטל השבחה				**₪ 1,853,450**

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

9.2 <u>עמדת המבקשת</u>

להלן הגורמים והשיקולים אשר הובאו בחשבון בשומת המבקשת:

א. מהות ההשבחה מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה המהווה מימוש חלקי.

ב. נשוא השומה מהווה את מגרש מגורים 2 בתכנית 212-1220581 בשכונה חדשה מתוכננת בשם "מורדות מזרחיים" המצויה בחלק המזרחי של העיר נוף הגליל.

ג. הנתונים הפיזיים של המגרש, גודלו, צורתו הגיאומטרית, אפיוני הסביבה, נגישות (קיימת ומתוכננת) ורמת הפיתוח.

ד. המצב המשפטי.

ה. מצב התכנון והרישוי הקודם והחדש.

ו. לאחר שבחן עסקאות מכר שנערכו לדירות בגו"ח 16548/60 (וביניהם עסקאות ההשוואה שהובאו בהחלטות השמאי המכריע בועז ברזילי), מקבל כמסד נתונים מהימן לקביעת השווי הבסיסי. כמו כן, מקבל את מקדם ההתאמה לזמן/מועד (10% המבטא עליית מחירים של 5% לשנה) שנקבע בשומת המשיבה.

ז. הובא בחשבון מקדם שוליות לשטח דירה העולה על 140 מ"ר - מקדם 0.9.

ח. התייחסות לשומת המשיבה:
שווי מ"ר מבונה משוקלל בשומת המשיבה (3,111 ₪) נקבע בהתבסס על השווי שנקבע בהחלטות השמאי המכריע בועז ברזילי למגרשים 203-201, 207-206 בתכנית 212-0478495 ותנאי המכרז הנדון לפיו 20% מהדירות ימכרו בשוק החופשי ו- 80% במחיר מטרה.
כמו כן, בשומת המשיבה נקבע מקדם לשטח עיקרי מרפסות בשיעור של 50%.

לעמדת שמאי המבקשת, בניתוח שווי מ"ר מבונה בשומת המשיבה נפלו טעויות שיש בהן בכדי להשפיע על השווי:

- **השווי אותו קבע השמאי המכריע בועז ברזילי כולל בחובו את תרומת המרפסות המקורות -**

השווי שנקבע מתבסס על סקר מכירות של דירות מגורים בגו"ח 16548/60, חלק ממגרשים 207-206 בתכנית 212-0478495.
בפרק הרישוי בשומה המכרעת למגרש מס' 206, הוצגה תכנית בקשה להיתר 20230506/1 לפיה לכל דירה צמודה מרפסת מקורה למרות שבטבלת שטחים אין אזכור של שטחי המרפסות וכלל השטח העיקרי מופיע תחת "מגורים".
בטבלת השטחים של היתר 20230506 של מגרש 206 פוצל השטח העיקרי למגורים ולמרפסת.
מכאן כי השווי שנקבע בשומה המכרעת ובשומת המשיבה נשוא ההליך הנדון, מגלם שטח עיקרי + שטח מרפסת מקורה בשטח של כ- 12.5 מ"ר לכל דירה.
לאור האמור לעיל, אין להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה את שטחן של המרפסות (העיקריות).

- **שווי משוקלל לפי יחס הדירות בין מחיר מטרה לשוק חופשי -**

בשומת המשיבה נקבע שווי מ"ר מבונה משוקלל לפי יחס של 80% מחיר מטרה ו- 20% שוק חופשי, ע"פ מכרז רמ"י צפ/294/2022. ואולם במכרז האמור, אף נקבע כי ככל שיתווספו יח"ד נוספות, לאחר הזכייה עקב תכנית חדשה, ייועדו כולן למכירה במחיר מטרה.
בהתאם לתכניות הבקשות להיתר לכלל המגרשים בשכונה המתוכננת, מבוקש ניצול חלקי של המצב החדש בהיקף כולל של 140 יח"ד, קרי, נוספו 5 יח"ד מעבר ליח"ד בהן זכתה המבקשת במכרז, שכל חמש יחה"ד הנוספות יימכרו במחיר של מחיר מטרה. לפיכך, יש לחשב את השווי המשוקלל כדלקמן:

מהות	שווי מ"ר מבונה	יח"ד	משקל יחסי	שווי מ"ר מבונה משוקלל
מחיר מטרה	2,376 ₪	113	80.71%	1,918 ₪
מחיר חופשי	6,050 ₪	27	19.29%	1,167 ₪
סה"כ		140	100%	**3,085** ₪

לאור האמור, בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסיסי בסך של 3,085 ₪.

- **הפחתה מהשווי הבסיסי בשל מיקום וטופוגרפיה -**

מעיון בתכנית הבקשה להיתר נשוא שומה זו, עולים, בין היתר, הדברים הבאים:

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

הבניינים המתוכננים במגרשים 19 ו - 21 בתכנית 212-1220581 יחסמו את הנוף לכיוון דרום מהדירות המצויות בקומת הקרקע בשני הבניינים הנדונים.
עורף הדירות בשלושת קומות המגורים התחתונות בבניין 201 ועורף הדירות בשתי קומות המגורים התחתונות בבניין 202 הינם תת קרקעיים.
עורף שאר הדירות בבניין 201 פונה לשד' מעלה יצחק המהווה עורק ראשי בעיר.
בהתחשב במפגעים הנ"ל, ולאור מיקום עסקאות ההשוואה, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 5% מהשווי הבסיסי.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:

212-1220581 – מימוש חלקי	מועד קובע		14/07/2025
מצב קודם (מגרשים 6-4 בתכנית 212-0600247)			
שטח עיקרי (140 מ״ר עיקרי/יח״ד)			2,100.00
שווי מ״ר מבונה משוקלל			₪ 2,930
סה״כ שווי מצב קודם			₪ 6,153,692
מצב חדש (מגרש 2 בתכנית 212-1220581)	**שטח**	**מקדם**	
שטח עיקרי - מגורים + ממ״ד	3,359.92	1	3,359.92
שטח עיקרי - מרפסות (8.77 מ״ר/יח״ד)	209.88	0	0.00
שטח עיקרי - מצללה	14.72	0	0.00
סה״כ שווי מצב חדש			3,359.92
שווי מ״ר מבונה משוקלל			₪ 2,930
מקדם התאמה לבינוי / צפיפות			0.95
סה״כ שווי מצב חדש			₪ 9,353,388
ההשבחה			**₪ 3,199,697**
היטל השבחה			**₪ 1,599,848**

9.3 <u>תגובת המשיבה</u>

הוגש מסמך התייחסות המשיבה ביחס לחלקות שונות בגושים 16650-16652, מגרשים 2, 7, 9, 11, 13, 15-17, 19, 21, 23-25, 27, 29-30 בתכנית 212-1220581, בגינם מתנהלים מספר הליכים בפני (מינויים 2233-2025, 2234-2025, 2235-2025 ו- 2236-2025).

להלן התייחסות המשיבה לעיקר טענות שמאי המבקשת:

1) שווי מ״ר מבונה (כל המגרשים) -

שווי מ״ר מבונה משוקלל בשומת המשיבה נקבע בהתבסס על השווי שנקבע בהחלטת השמאי המכריע בועז ברזילי ובהתאמה למועד הקובע בענייננו.

שמאי המבקשת חולק על השווי שנקבע בשומת המשיבה מהטעמים הבאים:

- השווי אותו קבע השמאי המכריע מגלם את תרומת המרפסות המקורות (12.5 מ״ר מרפסת מקורה לכל דירה).
- ביחס למגרשים מס׳ 30-29 טוען שמאי המבקשת כי נדרשת הפחתה בעקבות סמיכות המגרשים לשטח ביעוד למבני ציבור.
- ביחס למגרש מס׳ 2 טוען שמאי המבקשת כי נדרשת הפחתה בגין חסימת נוף, קומות ״קבורות״ מתחת למפלס האדמה ובגין פניה לרחוב ראשי בעיר.

- ביחס למגרשים מס׳ 7, 9, 11 ו- 13 טוען שמאי המבקשת כי נדרשת הפחתה בגין קרבה לבית ספר ובגין טופוגרפיה הדורשת בניית קיר תמך וחסימת עורף הדירות התחתונות.

לשם בחינת טענות שמאי המבקשת, בחן שמאי המשיבה את העסקה שנעשתה בנכס הנישום, המהווה את העסקה הרלוונטית ביותר לקביעת השווי והיא מגלמת את כל ההתאמות הנדרשות ככל שאכן נדרשות, בהתאם לתוצאת המכרז (פתיחה מיום 20/11/2022) בנכס הנישום.
התמורה ששולמה בגין הנכס הנישום הינה 55,674,409 ₪ (כולל הוצאות פיתוח) עבור 135 יח״ד (412,403 ₪/יח״ד) בשטח עיקרי ממוצע של 140 מ״ר כולל מרפסת מקורה ובתוספת ממ״ד.
כיוון שהתכנון האופטימלי לדירה חייב לכלול מרפסת, וכפי שניתן ללמוד מהבקשות שבנדון, הרי שבהנחה זהירה, ששטח מרפסת יעמוד רק על 12 מ״ר (יתקבל סך של 146 מ״ר אקו׳ לכל יח״ד = 12 מ״ר מרפסת מקורה עיקרי * 0.5 + 12 מ״ר ממ״ד + 128 מ״ר עיקרי), יתקבל שווי של 2,825 ₪ למ״ר עיקרי לא מגלם מרפסת לשנת 2022, ובהתאמה מינימאלית למועד הקובע לפי 5% לשנה לקרקע (סה״כ 12.5%) מתקבל 3,178 ₪/מ״ר אקו׳ ללא גילום מרפסת ובממוצע לכל המגרשים במכרז.
בהתאם לשווי שהתקבל בעסקה שנעשתה בנכס הנישום, נראה כי קביעת שווי בסך של 3,111 ₪ למ״ר מבונה ללא גילום מרפסת הינה על הצד הזהיר, אף לגבי המגרשים שבעניינם נטען להפחתה.
העסקה מוכיחה חד משמעית כי השווי הנ״ל, אף מגלם בתוכו (בממוצע) את כלל ההפחתות הנוגעות למגרשים נשוא השומה, ובהתאם לכך, מתייתר הצורך בהפחתה בגין מפגעים סביבתיים שונים.

2) שווי מ״ר מבונה במגרשים 15-17 -

בשומת המבקשת הובאה בחשבון במגרשים 15-17 הפחתה בשיעור של 0.98 בשל טופוגרפיה וחסימה ע״י קיר תמך בעורף הדירות.
שמאי המבקשת נוהג בחוסר עקביות, כאשר במצב החדש הוא נותן ביטוי לטענת הטופוגרפיה וקיר התמך, בעוד שבחישוב השווי במצב הקודם אין ביטוי לאותן מגבלות פיזיות, ככל שקיימות.
לא סביר לקבוע הפחתה בגין טופוגרפיה וקיר תמך רק במצב החדש.
ככל שאכן הסיבות הנ״ל דורשות מקדם הפחתה, הרי שיש לתת אותו בשני מצבי התכנון.
כאמור, לגישת המשיבה, השווי הנלמד מהעסקה בנכס הנישום, מגלם את כלל היתרונות והמגרעות הקיימות בנכס.

3) **תחשיב ההשבחה -**

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי הניצול המיטבי הינו כפי שהתבקש בבקשה להיתר בניה. תחשיב ההשבחה בשומות המשיבה נערך בגישת הדלתא - הובאו בחשבון שטחים שנוספו מכוח התוכנית החדשה, תחת ההנחה שהשטחים הקיימים מתקזזים בשני המצבים.

לעומת זאת, שמאי המבקשת חישב את כלל השטחים גם במצב הקודם וגם במצב החדש.

חישוב בהתאם לשומת המבקשת, המביא בחשבון במצב הקודם 140 מ״ר עיקרי במקדם 1, ובמצב החדש את אותם 140 מ״ר, חלקם, במקדם 0.5, הינו שגוי וסותר את עיקרון השימוש היעיל והמיטבי.

4) **תחשיב ההשבחה במגרשים 7, 9, 11, 13, 15-17 -**

תחשיב ההשבחה למגרשים 15-17 בשומת המבקשת מצביעה על השבחה שלילית, כלומר, שווי מצב חדש נמוך יותר משווי מצב קודם, זאת כביכול עקב המימוש החלקי.

בסיכום תחשיב ההשבחה לכלל המגרשים הנ״ל, קוזזה ״ירידת הערך״ במגרשים 15-17 מסך ההשבחה שנוצרה במגרשים 7, 9, 11 ו- 13.

ראשית, חולק שמאי המשיבה על קביעת המבקשת כי התוכנית החדשה הינה תכנית פוגעת שהרי כל השוני בין התוכניות (ביחס למגרשים 15-17) הוא תוספת 40 מ״ר עיקרי.

אי ניצול תוספת הזכויות או לחילופין ניצול הזכויות בצורה לא מיטבית, אינו גורם לתוכנית החדשה להיות פוגעת. זכויות הבנייה הנוספות מוקנות ליזם וברשותו לנצלן כרצונו.

שנית, גם אילו היה מדובר בתוכנית פוגעת (והיא לא) הרי שבהתאם לערר (מרכז) 113/16 צרפתי צבי ושות׳ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה, יש לחשב את ההשבחה לכל מגרש ומגרש בנפרד ואין להתייחס לכך שהמגרשים מצויים בבעלות אחת בתחשיב ההשבחה. כלומר, אין לבצע קיזוז בשל פגיעה במגרש מסוים מההשבחה של מגרש אחר.

לאור האמור לעיל, טוען שמאי המשיבה כי יש לדחות את אופן תחשיב זה של שמאי המבקשת.

5) **דירות פנטהאוז במגרשים 29-30 -**

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה הינה בגין תוספת קומת פנטהאוזים (2 יח״ד) מעל ל- 4 קומות מאושרות במצב הקודם ל- 16 יח״ד.

בשומת המבקשת נטען כי הבינוי המיטבי במצב הקודם הינו בניין מגורים הכולל בקומה העליונה שתי דירות פנטהאוז בדומה למצב החדש, ואילו תוספת הקומה שאושרה בתוכנית החדשה הינה לקומת "סנדוויץ'" ולא לקומה העליונה הכוללת את שתי דירות הפנטהאוז.
בהתאם לשומת המבקשת, יוצא כי הבינוי המיטבי לדעתה במצב הקודם כולל הגדלת צפיפות קומתית מ- 4 יח"ד לקומה ל- 5 יח"ד בשתי הקומות הראשונות.
לעמדת המשיבה, הפגיעה (של 10 יח"ד) הנגרמת ע"י הגדלת הצפיפות הקומתית בשתי הקומות הראשונות, עולה על התועלת בבניית שתי דירות פנטהאוז בקומה העליונה. זאת ועוד, המצב המתואר לעיל גורם לשתי יח"ד המצויות בקומות התחתונות להיות דירות "כלואות" הכוללות כיוון אוויר אחד בלבד.
בנוסף, במצב לפיו 16 יח"ד ב- 4 קומות, התכנון המיטבי הינו 4 יח"ד בקומה ולא אפשרות אחרת.
לאור האמור, חולק שמאי המשיבה על הטענה כי הבינוי המיטבי במצב הקודם כולל את שתי דירות הפנטהאוז.

6) **מיקום המגרשים בסמיכות לשטח ביעוד מבני ציבור (מגרשים 30-29) -**

שומת המבקשת התבססה על שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי מהחלטות השמאי המכריע בועז ברזילי למועד קובע 20/09/2023 בשכונת "מול תבור" הממוקמת צפונית מזרחית לשכונת מורדות מזרחיים.
בשומת המבקשת נלקח בחשבון כי חלק מהמגרשים נשוא השומה ממוקמים בסמיכות למתחם בייעוד שטח למבני ציבור ולבי"ס "כסולות" בשני מצבי התכנון, ומשכך, הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.95 משווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי.

שמאי המשיבה מציין כי מגרשים 30-29 מצויים בסמיכות לשטח למבני ציבור, אך אינם גובלים בשטח למבני ציבור. בין המגרשים מפריד תא שטח 706 בייעוד לשצ"פ. בנוסף, המגרשים הנ"ל גובלים בשצ"פ משמעותי מצידם המזרחי, כך שככל שיש השפעה שלילית לסמיכות לשב"צ הרי שהיא מתקזזת עם התרומה של הגבילות בשצ"פ.

כמו כן, מגרשים 203-201 מושא החלטת השמאי המכריע בועז ברזילי נמצאים בסמוך למגרשים ביעוד מבני ציבור (מופרדים בדרך מוצעת).
מכאן כי השווי בהחלטת השמאי המכריע בועז ברזילי מגלם סמיכות לשטח לבנייני ציבור.

7) חוסר ניצול זכויות בניה במגרשים 23-24 -

טוען שמאי המבקשת כי במגרשים 23-24 מבוקשים בבקשה להיתר בניה שני בניינים בהם היקף ניצול זכויות בנייה קטן מהיקף הזכויות שנקבע בתכנית החלה במצב הקודם.
בהתאם לכך, הובאו בחשבון בשומת המבקשת כלל השטחים המאושרים במצב הקודם, קרי כולל זכויות בנייה לא מנוצלות (במגרשים 23-24) וקוזזו בתחשיב ההשבחה ביחס לניצול הזכויות בשאר המגרשים.

גישה זו של שמאי המבקשת שגויה מיסודה:
זכויות הבנייה במגרשים 23-24 בשני מצבי התכנון עומדים על 560 מ"ר עיקרי ו- 494 מ"ר שירות (קיימת חלוקה שונה בשני המצבים בין השטחים מעל הכניסה הקובעת לבין השטחים מתחת לכניסה הקובעת, אולם סך השטחים זהה). בהוראות התוכנית החדשה נקבע כי ניתן לנייד שטחי בנייה בין מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה, אולם, אין אזכור לכך שניתן לנייד שטחי בנייה בין המגרשים השונים, וממילא לא ניתן לקזז חוסר ניצול זכויות במגרש מסוים בהשבחה של מגרש אחר.

כמו כן, בהתאם לעמ"נ 3657-10-19 אברמסון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, בחישוב שומת השבחה בהיתר בנייה, אין להביא בחשבון את חוסר הניצול, במסגרת אותו היתר, של זכויות בנייה מכוח תוכנית שכבר מומש במכירה.

בהתאם לפס"ד הנ"ל, ולאור העובדה כי המבקשת רכשה את הזכויות במגרשים 23-24 במועד זכייתה במכרז, הרי שחוסר הניצול המלא של זכויות הבנייה במגרשים אלו, לא מקנה למבקשת את הזכות לקיזוז זכויות בנייה מכוח תוכנית חדשה במגרשים אחרים המבוקשים לבנייה.

9.4 <u>התייחסות הצדדים בדיון שהתקיים</u>

טענות המבקשת -
שמאי המבקשת מציין כי במסגרת מסמך התגובה של המשיבה הועלו טיעונים חדשים אליהם הוא מבקש את הזכות להגיב לאחר מועד הדיון.

עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה ביחס לשווי מ״ר מבונה.
בשומת המבקשת הוכח כי השווי בהחלטת בועז ברזילי נקבע בהתבסס על עסקאות של דירות בשטח הכולל מרפסות מקורות, קרי השווי מגלם את שטח המרפסות.

שמאי המבקשת חוזר על הטענה כי בבחינת שווי המצב הקודם יש להביא בחשבון את מלוא זכויות הבניה (140 מ״ר/יח״ד) במקדם 1.

ביחס לניתוח המכרז בנכס הנדון, לעמדת שמאי המשיבה, המכרז משקף את השווי במצב הקודם. יש סתירה בדרך שבה הזכויות נותחו בשומה לעומת הדרך שבה הזכויות נותחו בתגובה.
ההצעה הזוכה הייתה גבוהה למעלה מ- 40% מההצעה השנייה וכמעט 140% מההצעה השלישית. בשל הפערים הנ״ל, זהו מקרה קלאסי לערוך ממוצע של 3 ההצעות הגבוהות ביותר מהן מתקבל שווי ממוצע של 2,715 ₪/מ״ר מבונה (מפנה למסמך השמאי הממשלתי בו הנחייה כי במקרים חריגים יש לערוך ממוצע של ההצעות).

שמאי המבקשת מציין כי בחן שלושה מכרזי מחיר למטרה בשכונות החדשות (מכרזים מיולי ומספטמבר 2024), היקף של כ- 1,000 יח״ד, בהן מתקבל שווי קרקע ליח״ד בין 193-291 א׳ ₪ (מכרז במול תבור ו- 2 מכרזים במורדות הצפוניים).

מחיר הזכייה במגרש הנדון (כ- 410,000 ₪/יח״ד) הינו חריג הן ביחס לשאר ההצעות במכרז והן ביחס לסביבת הנכס. לא ניתן להצביע מהתמורה על שווי אלא על מחיר בלבד. ככל ומנתחים את המכרז, יש לערוך ממוצע של 3 ההצעות הגבוהות.

ביחס למקדם מרפסת (עיקרי) בשיעור של 0.5, מציין שמאי המבקשת כי היזם לא יכול לגבות על שטח המרפסות יותר ממכפלה של 0.3, הגם שלעמדת המבקשת מגולם במחיר השוק.
בשומות המבקשת למגרשים 7,9,11,13, זה המקרה היחיד שהובא בחשבון שטח מעבר ל- 12.5 מ״ר מרפסת/יח״ד, במקדם 0.5 וצריך להביא שטח זה במקדם 0.3.

ביחס לטענה במגרשים 29-30, היות שהדירות האלה משווקות במסלול של מחיר מטרה שמוגדר מראש והוא קבוע, אין כל הבדל בשווי דירה שהצפיפות היא 4 בקומה לצפיפות של 5 בקומה. הדירות ישווקו באותו מחיר למ״ר בנוי בהתאם לנוסחה של משרד השיכון המוכתבת בתנאי המכרז.

ביחס לטענה כי המגרשים מושא החלטת השמאי המכריע בועז ברזילי סמוכים לשב״צ ולפיכך השווי מגלם סמיכות זו, מציין שמאי המבקשת כי לא כל המגרשים סמוכים לשב״צ.

בשומת המבקשת נפלה טעות עת הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 0.98 בשל טופוגרפיה וחסימה ע״י קיר תמך בעורף הדירות במגרשים 15-17 במצב החדש בלבד. יש להביא בחשבון גם במצב הקודם.

שמאי המבקשת מסכים עם עמדת המשיבה לפיה הבקשות להיתר משקפות את הניצול המיטבי.
במקרה הנדון, המבקשת בחרה שלא לנצל את מלוא זכויות הבניה שנקבעו בתכנית החדשה ולפיכך המימוש הינו מימוש חלקי.
בחלק מהמגרשים המימוש המבוקש אף קטן מזכויות הבניה שנקבעו במצב הקודם.
יש לערוך שומה לכל בקשה להיתר ולא לאותו מגרש (יפנה להחלטת השמאי המכריע אייל יצחקי שקבע שיש לערוך שומות לכל בקשה ולא לכל מגרש).

ביחס למגרשים 15- 17, בשומת המשיבה יש תוספת שטח אקו׳ של 37.41 מ״ר. זה שטח שלא יכול להתקיים ולעמדת שמאי המבקשת מקורו בטעות. בתחשיב נכון מתקבלים 4 מ״ר - במצב הקודם 1,680 מ״ר לפי מקדם 1 ובמצב החדש 1,612.3 מ״ר עיקרי ו- 142.5 מ״ר מרפסות - סה״כ 1,684 מ״ר אקו׳. יש התעלמות של קיזוז שטח עיקרי שהתבקש בהיתר.

ביחס להפניה לפס״ד אברמסון, המקרה שונה מהמקרה הנדון. שם היה מדובר על הליך שכלל הקלות. יפרט בתגובה בכתב.

לעמדת המבקשת בשומות המשיבה כשל לוגי במקרים בהם המימוש בבקשה להיתר אינו עובר את הקיבולת שלפיה זכתה המבקשת במכרז ועדיין יש היטל השבחה. פרשנות לפיה אלה זכויות שנוספו ולא היו טרם הזכייה - אין לה אחיזה במציאות.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

טענות המשיבה -
מטרת ניתוח המכרז הייתה להוכיח את סבירות השווי שנקבע בשומת המשיבה.

בעניין המרפסות, בהתאם לתכניות, שטח המרפסות המקורות נכלל בסך השטחים העיקריים.
חולק על טענת המבקשת לפיה יש 140 מ״ר עיקרי בתוספת 12 מ״ר מרפסות.
השמאי המכריע בועז ברזילי ניתח את ה- 140 מ״ר גם מרפסת וגם שטח עיקרי ״פלדלת״.
במצב דברים שיש למבקשת אפשרות לבחור בין בניית 140 מ״ר עיקרי ללא מרפסת לבין בניה של פחות שטח עיקרי ובפועל נבנו 12 מ״ר מרפסת. מוצר של דירת 140 מ״ר עיקרי ללא מרפסת אינו השווי המיטבי. 140 מ״ר ללא מרפסת שווה פחות מאשר 128 מ״ר עיקרי בתוספת 12 מ״ר מרפסת.

עמדת המבקשת לפיה השווי מגלם מרפסת, כלומר כביכול יש 140 מ״ר עיקרי בתוספת 12 מ״ר מרפסת, יוצרת בעיה בתחשיב. במצב הקודם שמאי המבקשת מביא בחשבון 140 מ״ר במקדם 1 ובמימוש החלקי, כאשר מנוצלים פחות מ- 140 מ״ר, מחשב מרפסת לפי מקדם 0.5 ואז יוצא ששווי מצב קודם גבוה משווי מצב חדש למרות שבשני מצבי התכנון מנוצלים רק 140 מ״ר.
אפשרות אחת לחישוב היא שיטת הדלתא - עד 140 מ״ר זה מה שהיה במצב הקודם וההשבחה היא רק מהמ״ר ה- 141 ולא משנה אם הוא שטח עיקרי או שטח מרפסת במקדם 0.5.

חוזר על הטענות ביחס לדירות הפנטהאוז שנוספו במגרשים 30-29. תוספת הזכויות בתכנית החדשה יצרה את הפנטהאוזים אשר סביר שימכרו בשוק החופשי. שטח הפנטהאוזים הובא בחשבון במקדם 1.2.

חלק מהמגרשים הם בסמיכות לשב״צ אבל גובלים גם בשצ״פ, מה שמקזז את ההשפעה.

זכויות לא מנוצלות – בהתאם להוראות התכנית לא ניתן לנייד זכויות בניה ממגרש למגרש. הניצול הינו לפי 140 מ״ר עיקרי ליח״ד. לא ניתן לנצל במגרש אחד 130 מ״ר/יח״ד ובאחר 150 מ״ר/יח״ד.
ככל ולא כל זכויות הבניה מנוצלות במגרש אחד, לא ניתן לקזז אותן במגרש אחר בו ניצול מעבר ל- 140 מ״ר. הזכויות שלא נוצלו והיו במסגרת המכרז, ככל ויבוקשו בבקשה חדשה - כמובן שלא יחויבו בהיטל השבחה בגינן.
במגרשים בהם לא מומש סך הזכויות במצב הקודם, לא נכלל המגרש בחישוב ההשבחה.

כשמחשבים 140 מ״ר במצב הקודם ובמצב החדש מנצלים מעבר ל-140 מ״ר, לשיטת שמאי המבקשת, אם האקוויוולנט לא עבר 140 מ״ר אז אין השבחה אבל ברור שבלי התכנית החדשה אני לא יכול להגיש בקשה כזו להיתר.
במצב הקודם יש 140 מ״ר כפול מקדם 1, במצב החדש התכנית הוסיפה 12 מ״ר עיקרי מרפסת או פלדלת. תיאורטית, אם מנצלים 128 מ״ר עיקרי פלדלת ועוד 24 מ״ר מרפסת מקורה עיקרית, לטענתם, המצב הקודם והחדש הם אותו דבר ולא נוצרה השבחה וזה מצביע על האבסורד בשיטת החישוב של שמאי המבקשת.

בהתאם לפסיקה, יש לערוך תחשיב ביחס לכל מגרש מאחר ואי אפשר להעביר זכויות בין מגרש למגרש. אי ניצול במגרש אחד לא מאפשר לקזז השבחה במגרש אחר, כל מגרש נבחן בפני עצמו. זה לא אומר שצריך לערוך שומה לכל מגרש בנפרד אבל כן תחשיב בנפרד.

מפנים לפס״ד אברמסון, כל המצב הקודם לא ניתן לקיזוז מזכויות חדשות. הרציו של פסה״ד הזה נכון גם במקרה הנדון למרות שיש הבדל בעובדות.

9.5 <u>התייחסות הצדדים לאחר הדיון</u>

טענות המבקשת -

<u>מסמך מיום 26/01/2026 - התייחסות לתגובת המשיבה ולדיון</u>:

א. תרומת המרפסות המקורות ביחס לשווי

דרך ניתוח המכרז בתגובת המשיבה סותרת את אופן הניתוח בשומתה.
בשומת ההשבחה כלל השטח העיקרי הובא בחשבון במקדם 1 ואילו במסמך התגובה מיוחס למרפסת מקדם 0.5 במסגרת חישוב שווי במצב הקודם.
טענה זו אינה יכולה להיות נכונה שכן במסגרת הזכייה במכרז שילם היזם מחיר מלא לכלל הזכויות העיקריות בהתאם לתכנית התקפה במועד הזכייה ולא לפי תועלת של זכויות שירות למרפסות כפי שמנתח שמאי המשיבה את תוצאות המכרז.
חישוב נכון של מ״ר מבונה במצב הקודם (התואם את חישוב ההשבחה) מביא לסה״כ 152 מ״ר מבונה אקו׳ לדירה ממוצעת (= 128 מ״ר + 12 מ״ר ממ״ד + 12 מ״ר מרפסת מקורה) ובהתאמה למועד הקובע לפי 12.5% מתקבל שווי של 3,052 ₪/מ״ר מבונה אקו׳, הנמוך מהשווי שנקבע בשומת המשיבה.

שמאי המבקשת דוחה את טענת שמאי המשיבה לפיה השווי שנקבע על ידו בהתבסס על החלטות השמאי המכריע בועז ברזילי אינו מגלם את תרומת המרפסות.
לעמדת המבקשת שווי מ״ר מבונה שנקבע על סמך חילוץ מעסקאות מכר של דירות הכוללות מרפסת מקורה, מגלם את תרומת שווי המרפסת המקורה בתמורה.

ב. מחיר זכייה במכרז 294/2022

לעמדת שמאי המבקשת, מחיר הזכייה במכרז הינו חריג וגבוה מערכי הקרקע המקובלים בסביבה (מנתח מכרזים נוספים בנוף הגליל).

בהתחשב במנעד ההצעות הרחב שהתקבל במכרז, לעמדת שמאי המבקשת יש לבחון את תוצאת המכרז בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי (מסמך מיום 27/10/2021), קרי ממוצע שלוש ההצעות הגבוהות ביותר.
בבחינת תוצאות המכרז כממוצע שלוש ההצעות, מתקבל שווי מ״ר מבונה עיקרי של 2,468 ₪ לפי 146 מ״ר אקו׳ או לחילופין 2,370 ₪ לפי 152 מ״ר אקו׳ ובהתאמה למועד הקובע (12.5%) - 2,776 ₪ ו- 2,666 ₪ בהתאמה, שווי הנמוך מהשווי שנקבע בשומת המשיבה.
כתימוכין נוספים לגישה הנ״ל, מפנה להחלטות שמאים מכריעים בהן ננקטה גישת הממוצע.

ג. גישת חישוב ההשבחה

בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה בגישת הדלתא.
בשומת המבקשת נבחנה ההשבחה בגישה של שווי הנכס, בבינוי מיטבי, בשני מצבי התכנון.
לעמדת שמאי המבקשת, במקרה הנדון לפיו המימוש הינו בדרך של היתרי בניה המהווים מימוש חלקי של זכויות הבניה ואף בחלק מהמגרשים לא נוצלו כל זכויות הבניה המוקנות במצב הקודם, הדרך הראויה לבחון את ההשבחה הינה בהתאם לגישתה.

ד. שווי כמגלם ״מרפסות לא מקורות״ בשני מצבי התכנון

שמאי המבקשת חולק על טענת שמאי המשיבה לפיה היות וניתן לבנות מרפסת לא מקורה בשטח של 12 מ״ר/יח״ד בהתאם לתקנות בשני מצבי התכנון, זה מתקזז ״משני צידי הנוסחה״.
משניתנה בתכנית החדשה האפשרות לבניית מרפסות מקורות, התייתר מאליו הצורך למרפסות פתוחות ומשכך לא נכון לקבוע כי תרומתן מגולמת גם בשווי במצב החדש.

ה. דירות פנטהאוז במגרשים 29-30

ביחס לטענת שמאי המשיבה כי לא סביר שיבנו במצב הקודם 5 דירות בקומה, מציין שמאי המבקשת כי הדירות בקומות התחתונות הן דירות שישווקו במחיר מטרה אשר מחירן נקבע בהתאם לכללים שנקבעו במכרז ואינו מושפע כלל מפרמטרים כגון צפיפות, כיווני אוויר, נוף ו/או קומה.
משכך אין כל הבדל בשווי הדירות בקומות הראשונות, בין אם ייבנו בצפיפות קומתית של 4 יח"ד או 5 יח"ד בקומה.

ו. סמיכות לשטח ביעוד שב"צ

ביחס לטענה כי המגרשים מושא החלטת השמאי המכריע בועז ברזילי סמוכים לשטח ביעוד שב"צ, מציין שמאי המבקשת כי מגרשים 206-207 אינם גובלים בשטח שב"צ.

ז. טופוגרפיה וקיר חוסם במגרשים 15-17

מציג תחשיב מתוקן לפיו השפעת הטופוגרפיה והקיר החוסם הינה בשני מצבי התכנון.

ח. השבחה במגרשים 15-17

חוזר על הטענה כי מקובלת עליו עמדת המשיבה לפיה הניצול המיטבי במצב החדש הינו בהתאם לבקשות להיתרי בניה.
במקרה הנדון בחרה המבקשת, בחלק מהמגרשים, שלא לנצל את כל זכויות הבניה המוקנות בתכנית החדשה.
בהתחשב במימוש במקרה הנדון – היתרי בניה המהווים מימוש חלקי, יש לבחון את ההשבחה ביחס לכלל השטחים המבוקשים בכלל המגרשים ולא ניתן לקזז מההשבחה הכוללת מגרשים בהם לא מנוצלות כלל הזכויות ע"פ התכנית החדשה.

לעניין ערר 113/16 צרפתי צבי ושות', מדובר על מקרה שונה מענייננו. שם נערכה שומה בגין מימוש בהיתר ביחס לבניין אחד מתוך מספר בניינים ומגרשים הכלולים בתכנית. לאחר מספר שנים התבקשה שומת טרם מימוש ביחס לשאר המגרשים הכלולים בתכנית ובנסיבות המקרה סברה ועדת הערר כי לא ניתן לשנות מן העקרון שנקבע בשומה הראשונה - שומה לכל מגרש.
במקרה הנדון, למעט מגרש אחד, המבקשת הינה בעלת הזכויות בכלל מגרשי המתחם והגישה מספר בקשות להיתר בניה במקביל (לכל קבוצת מגרשים). שינוי נסיבות זה תומך בעריכת שומות לפי השטחים המבוקשים בכל בקשה להיתר בניה ולא לפי כל מגרש. כתימוכין נוסף מפנה להחלטת השמאי המכריע אייל יצחקי מיום 16/07/2019 למגרשים בשכונת רמת בית שמש ד'2 בבית שמש.

ט. מגרשים 23-24

לעניין אי הבאת מגרשים 23-24 בתחשיב ההשבחה, מפנה להתייחסותו הנ"ל במגרשים 15-17.

ביחס לעמ"נ 3657-10-19 אברמסון נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה, פס"ד מתייחס למקרה שונה מענייננו. שם מדובר על מימוש בדרך של היתר בניה שכלל הקלות, ביהמ"ש עמד על ההכרח בקשר הסיבתי בין האירוע התכנוני (ההקלות) לבין ההשבחה. בבחינת ההשבחה יש להתחשב רק בתכונות הקרקעיות הקשורות בתכנון ואין להתחשב בגורמים חיצוניים אחרים אשר יש בהם בכדי להשפיע על שווי המקרקעין.

במקרה הנדון מדובר כאמור במימוש חלקי בדרך של היתר בניה, ללא הקלות, ביחס לזכויות המוקנות מהתכנית המשביחה וקיים קשר נסיבתי בין האירוע התכנוני (תכנית) לבין ההשבחה תחת ההנחה כי הבקשות להיתר בניה מהוות את השימוש הטוב והיעיל ביותר.

י. מגרשים 7, 9, 11 ו- 13

בתחשיב ההשבחה בשומות המבקשת הובא בחשבון מקדם 0.5 לשטח מרפסת העולה על 12.5 מ"ר/יח"ד.

בהתחשב בעובדה כי המדובר בפרויקט "מחיר מטרה", סבור שמאי המבקשת כי המקדם הראוי לשטח זה הינו 0.3 (התואם את נוסחת משרד השיכון).

טענות המשיבה -

<u>מסמך מיום 28/01/2026 - התייחסות לתגובת המבקשת</u>:

א. תרומת המרפסות לשווי מ"ר מבונה

חוזר על הטענה כי השווי בשומת המשיבה נקבע בהתבסס על השווי בהחלטת השמאי המכריע בועז ברזילי. כמו כן, מסכים שמאי המשיבה כי בתחשיב הממוצע המשוקלל שערך השמאי ברזילי, שווי מ"ר מבונה בשוק החופשי שהתבסס על עסקאות ממערכת שע"מ כולל לכאורה רק את שטח הפלדלת ולא כולל מרפסת מקורה של 12 מ"ר, דהיינו שווי מ"ר מבונה במקרה זה מגלם גם את שטח המרפסת המקורה.

אולם לעומת זאת, בתחשיב הממוצע המשוקלל שערך ברזילי בנוגע לשווי מ"ר מבונה של דירות אשר נמכרו במסגרת מחיר מטרה, בהתאם למסמכי המכרז, מדובר בשטח פלדלת בלבד שאינו מגלם מרפסת.

בכדי להתאים את כלל הנתונים בשומת ברזילי לשווי מ"ר מבונה אשר אינו מגלם מרפסת מקורה, בין בעסקאות ההשוואה לדירות בשוק החופשי ובין בעסקאות

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

ההשוואה לדירות במסגרת מחיר מטרה, מציג חישוב שווי מ״ר מבונה בהתאם לחישוב בשומה המכרעת של השמאי בועז ברזילי תוך הוספת 12 מ״ר מרפסת מקורה לכל אחת מעסקאות ההשוואה בשוק החופשי:

עסקאות השוואה לדירות בשוק החופשי											
תאריך	גו״ח	שטח	מרפסת מקורה	מקדם מרפסת	סה״כ אקו׳	חדרים	תמורה	שווי מ״ר בנוי	שווי מ״ר אקו׳	שווי חדר	קומה
18/02/2024	1548/60/33	172.0	12.0	0.5	178.0	6	₪ 3,500,000	₪ 20,349	₪ 19,663	₪ 583,333	1
15/02/2024	1548/60/24	161.0	12.0	0.5	167.0	6	₪ 3,200,000	₪ 19,876	₪ 19,162	₪ 533,333	6
19/01/2024	1548/60/34	172.0	12.0	0.5	178.0	6	₪ 3,500,000	₪ 20,349	₪ 19,663	₪ 583,333	6
10/01/2024	1548/60/34	172.0	12.0	0.5	178.0	6	₪ 3,500,000	₪ 20,349	₪ 19,663	₪ 583,333	6
05/01/2024	1548/60/40	209.0	12.0	0.5	215.0	7	₪ 4,050,000	₪ 19,378	₪ 18,837	₪ 578,571	9
28/12/2023	1548/60/33	172.0	12.0	0.5	178.0	6	₪ 3,500,000	₪ 20,349	₪ 19,663	₪ 583,333	1
ממוצע					**182.0**		**₪ 3,541,667**	**₪ 20,108**	**₪ 19,442**	**₪ 574,206**	

ממוצע שווי מ״ר בנוי אקו׳	₪ 19,442
בניכוי מע״מ 17%	₪ 16,617
בניכוי יזמות 18%	₪ 14,082
עלות בניה למ״ר	-₪ 8,000
שווי מ״ר מבונה במעוגל	**₪ 5,100**

שקלול שווי מ״ר מבונה:

מהות	שווי מ״ר מבונה	משקל יחסי	שווי מ״ר מבונה משוקלל
מחיר מטרה	₪ 2,160	80.08%	₪ 1,730
מחיר חופשי	₪ 5,100	19.92%	₪ 1,016
סה״כ		100%	**₪ 2,746**

בהחלטת ברזילי נקבע שווי משוקלל של ₪ 2,825 למ״ר מבונה אקו׳ שלכאורה בחלקו מגלם מרפסת מקורה (לדירות מגורים בשוק החופשי). בהתאם לתחשיב הנ״ל, דיוק הנתונים ותוספת שטח של 12 מ״ר מרפסת מקורה לכל עסקת השוואה בשוק החופשי עליה התבסס השמאי ברזילי, מתקבל שווי של ₪ 2,746/מ״ר מבונה משוקלל **לא מגלם מרפסת** (ובהתאמה לזמן ₪ 3,020). **מדובר בפער זניח של פחות מ- 3%.**

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

בכל מקרה, וכפי שנעשה בתחשיב לעיל, הדרך הנכונה והמדויקת לחישוב ההשבחה הינה קביעת שווי מ״ר מבונה שאינו מגלם מרפסת מקורה, ושימוש בנתון זה בחישוב השווי של המצב החדש ושל המצב הקודם.
בעניין ההתייחסות למרפסות בתחשיב המצב הקודם, כנטען, הטעות בשומה האחרת נובעת מכך, שחושב שווי במצב קודם של 140 מ״ר המגלם 12 מ״ר מרפסת מקורה וכך התקבל שווי גבוה יותר מסך הזכויות הקיימות, שהרי בהתאם להוראות התוכנית קיימים 140 מ״ר עיקרי כולל מרפסת מקורה ליח״ד (לבחירת היזם כמה מ״ר מתוך ה-140 מ״ר לנצל לטובת מרפסת מקורה וכמה לדירה עצמה).
מכיוון שסך הזכויות העיקריות כאמור עומד במצב קודם על 140 מ״ר עיקרי (דירה + מרפסת) ליח״ד, כשאופן הניצול במסגרת הזכויות של 140 מ״ר נתון לבחירתו של היזם בלבד, והנחת המוצא שיזם פועל בצורה רציונאלית למיקסום הרווח, הרי שניצול הזכויות של 140 מ״ר עיקרי הראשונים (דירה + מרפסת) המופיעים בתוכנית הבקשה להיתר הינם הניצול המיטבי, ולכן הם צריכים להיות מחושבים באותו האופן בשני המצבים.
לחילופין, כמו שנקטנו בשומתנו, אפשר גם לחשב רק את הדלתא שמעבר ל- 140 מ״ר עיקרי הראשונים שקיימים כאמור גם במצב הקודם.

ב. מחיר זכייה במכרז

כאמור, השווי שנקבע בשומת המשיבה התבסס על החלטות השמאי המכריע ברזילי בשכונת מול תבור. במסגרת התשובה לשומה האחרת ולצורך בחינת הסבירות בלבד, ניתחנו גם את העסקה שנעשתה בנכס הנישום.
מכיוון שמדובר בבחינת סבירות בלבד ולא תיקון שומת המשיבה, הרי שכל מסמך השמאי הממשלתי בנוגע לאופן ניתוח המכרזים כשיש פער בין ההצעות אינו רלוונטי.

ג. **גישת חישוב ההשבחה - גישת הדלתה או בחינת שווי מצב קודם למול שווי מצב חדש**

הוראות הבינוי בשני מצבי התכנון זהות (למעט תוספת זכויות וכו׳), כך שלא יכול להיות שהבינוי המיטבי, (לפחות לגבי זכויות הבנייה של ה- 140 מ״ר העיקריים הראשונים לכל יח״ד, אשר מוקנות כבר מכוח התוכנית במצב הקודם), ישתנה בין שני המצבים.
לפי השומה האחרת, במצב קודם מחושבים 140 מ״ר עיקרי במקדם 1 ואילו במצב החדש מחושבים חלקם במקדם 1 וחלקם במקדם 0.5. מדובר בשגיאה לוגית, שהרי הניצול המיטבי אמור להיות זהה בשני המצבים.
בהתאם לפסיקה, שפורטה באריכות בתשובה לשומה האחרת, הרי שגם אי ניצול של זכויות מאושרות במצב קודם לא יכול להתקזז מהשבחה של זכויות חדשות, כלומר

במצב החדש צריכות להיות מחושבות זכויות הבנייה עד ל- 140 מ"ר עיקרי ליח"ד, באותו האופן שבו חושבו הזכויות במצב הקודם, והמימוש החלקי צריך להתייחס רק לגבי הזכויות החדשות שנוספו בתכנית בגינה נדרש היטל ההשבחה.

ד. שווי כמגלם 'מרפסות לא מקורות' בשני מצבי התכנון

התוכנית החדשה לא מאפשרת בניית מרפסות מקורות, אפשרות לבניית מרפסת מקורה קיימת על חשבון השטחים העיקריים גם במצב הקודם וגם במצב החדש. מרפסות פתוחות ככל שישנן קיימות גם הן בשני המצבים ולכן הן מתקזזות. כאמור חישוב ההשבחה צריך להתבצע רק על תוספת הזכויות העיקריות.

ה. דירות הפנטהאוז במגרשים 29 ו- 30

לעמדת שמאי המשיבה הניסיון להניח בינוי שאינו מיטבי רק בגלל שמדובר בפרויקט מחיר מטרה, אינו יכול להתקבל, והוא רק בגדר רעיון שבפועל לא יושם בשום פרויקט מחיר למטרה. בנוסף מניח שמאי המשיבה שגם מבחינה תכנונית, מגבלת קווי בניין, תכסית וכו' לא יכול לצאת מן הכוח אל הפועל.
להמחשת הדברים, בעיון בבקשה להיתר למתחם מס' 2 (אחת מהשומות מושא ההשגה) ניתן לראות כי מבוקש בינוי של 2 יח"ד לקומה, בשש קומות, סה"כ 12 יח"ד לכל בניין, כאשר הדירות בקומה האחרונה הינן דירות זהות לקומות שמתחתן. בהתאם לטענת שמאי המבקשת, גם במתחם זה ככל שהרעיון לבניית דירות פנטהאוז ישים ומהווה את הבינוי המיטבי, הרי שהיזם היה צריך לבנות בקומה הראשונה 3 דירות ובקומה האחרונה פנטהאוז יחיד על כל הקומה.

ו. קרבת חלק מהמגרשים לשטח בייעוד מבנ"צ

על אף שמגרשים מס' 207-206 בהחלטת השמאי המכריע בועז ברזילי אינם סמוכים/ גובלים בשב"צ, לא ניתן להתעלם משאר המגרשים בהחלטות אשר מצויים בקרבת שב"צ ואפילו בחלקם "עטופים" בשב"צ (לדוגמא, מגרש מס' 201), ובהם לא ניתנה הפחתה לקרבה לשטח למבני ציבור בשומה הנ"ל.
בנוסף, בחלק מהמגרשים בשומות הנדונות למשל, מגרשים 30-29 קיים שצ"פ משמעותי אשר קרבתו למגרשים מתקזזת עם הצורך בהפחתה לשב"צ במידה ואכן קיים צורך כזה.

ז. טופוגרפיה וקיר חוסם במגרשים 7-15

הטעות אשר נפלה בשומת המשיבה תוקנה.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

ח. השבחה במגרשים מס׳ 15-17

מפנה לכתב התשובה לשומות האחרות ולפסיקה שאוזכרה בה.

שמאי המבקשת מאבחן בין המקרה בעניין צרפתי לענייננו. אדגיש כי על אף השוני בעובדות ובפרטי המקרה, הרציונל היוצא מערר צרפתי הינו ברור ושייך גם בענייננו. בשומת השבחה אנו מתייחסים לכל מגרש ומגרש בפני עצמו, ואין אנו בוחנים את ההשבחה בהתאם לבעלות/ לזהות מבקש הבקשה על אף שיש ברשותו מספר מגרשים באותה הבקשה. דבר זה אף מתיישר עם ההיגיון הבריא, שהרי השבחה נמדדת ביחס למקרקעין ולא ביחס לבעלי המקרקעין.

לעניין תחשיב ההשבחה במגרשים מס׳ 15-17, הובהר בהרחבה לעיל וכן בכתב התשובה כי בשני מצבי התכנון, הקודם והחדש, יש לחשב את זכויות הבנייה עד ל-140 מ״ר ליח״ד באותו מקדם שווי, ולא לפי מקדם 1.00 במצב הקודם לכלל השטח ומקדם 0.50 במצב החדש לחלק מהשטח. כאמור מדובר בזכויות מאושרות במסגרת המצב הקודם ובהתאם לפסק דין אברמסון לא ניתן לחשב אותן בחסר במצב החדש.

ט. מגרשים מס׳ 23-24

מפנה לכתב התשובה לשומות האחרות ולפסיקה שאוזכרה בה.

בנוסף, בדומה לתשובה בסעיף הקודם, השוני בין העובדות בין פס״ד אברמסון לענייננו אינו משנה את הרציונל העולה מפסק הדין הנ״ל. אין להביא בחשבון במצב חדש חוסר ניצול של זכויות בנייה מכוח תוכנית שכבר מומשה במכירה (במקרה שלנו הזכייה במכרז).

י. תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה למגרשים 7, 9, 11 ו- 13

שווי מ״ר משוקלל מורכב מכ- 40% משקל לשוק החופשי אשר טענה חדשה זו לא רלוונטית לגביו. במידה ונבצע שקלול של מרפסת במקדם 0.30 לחלק השווי של דירות במסגרת מחיר למטרה (60% מהשווי המשוקלל), ולמרפסת במקדם 0.50 לחלק השווי של דירות בשוק החופשי (כ- 40% מהשווי המשוקלל), מתקבל למעשה מקדם של כ- 0.40 לשטחי המרפסות.

כמו כן, לא ניתן לדעת אלו מהדירות ימכרו במחיר מטרה ואילו בשוק החופשי ולכן לא ניתן בשלב זה לעשות בדיקה מדוקדקת באיזו דירה נוצלה תוספת המרפסת ובכמה מ״ר לכל סוג דירה.

בנוסף, המקדם שננקט בשומת המשיבה (0.50) לשטח עיקרי למרפסת מקורה, שבמסגרת הוראות התוכנית אין לו מגבלת שימוש לטובת מרפסת בלבד והוא יכול להיות מנוצל גם לשטח דירתי בהתאם לבחירת היזם, הינו נמוך מהמקובל ואף על הצד הזהיר ביותר. מקדם שטח עיקרי ללא הוראה מגבילה לגבי אופן השימוש יכול גם לעמוד על מקדם 1.0.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

טענות המבקשת -

<u>מסמך מיום 10/02/2026 - התייחסות למסמך השלמה מטעם המשיבה</u>:

חוזר על הטענות ביחס לשווי מ"ר מבונה בהחלטת בועז ברזילי - לא מגלם/מגלם מרפסות וכיו"ב.

מפנה להחלטת השמאית המכריעה חגית רבינסון לנכס הידוע כגו"ח 11144/301/1 רחוב הרב עוזיאל 29 רכסים אשר קבעה בין היתר כי מקום בו ערכי השווי מגלמים שטחי מרפסות (שלא הופרדו בניתוח נתוני ההשוואה), אין להביא בחשבון את שטחן (כשטח לחיוב) באומדן.

חוזר על הטענות ביחס למחיר הזכייה במכרז והדרך הראויה לגישתו לנתחו.

חוזר על הטענות ביחס לגישת חישוב ההשבחה.

חוזר על הטענות ביחס לשווי כמגלם מרפסות לא מקורות בשני מצבי התכנון.

חוזר על הטענות ביחס לדירות הפנטהאוז במגרשים 30-29.

חוזר על הטענות ביחס להשבחה במגרשים 17-15.

חוזר על הטענות ביחס להשבחה במגרשים 24-23.

חוזר על הטענות ביחס להשבחה במגרשים 7, 9, 11 ו- 13.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

10. הכרעה

תכנית 212-1220581 מטרתה שינויים בהוראות וזכויות הבניה בתכנית מורדות מזרחיים נוף הגליל.
התכנית קובעת תוספת שטח עיקרי וכן תוספת יחידות דיור.

הבקשה להיתר בניה מושא ההליך כוללת מימוש חלקי של זכויות הבניה שנקבעו בתכנית 212-1220581:

	מצב קודם 212-0600247	מצב חדש 212-1220581	בקשה להיתר	יתרת שטח
שטח עיקרי			מגורים 3,335.20 מ"ר מרפסת 209.88 מ"ר מצללה 14.72 מ"ר ממ"ד 24.72 מ"ר	
	2,100 מ"ר	3,600.00 מ"ר	סה"כ 3,584.52 מ"ר	15.48 מ"ר
ש"ש עילי	582 מ"ר	900.00 מ"ר	718.78 מ"ר	181.22 מ"ר
מרפסות זיזיות	-	-	304.00 מ"ר	-
יח"ד	15	24	24	-

בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה ביחס לתוספת שטח עיקרי מגורים ותוספת שטח עיקרי מרפסות במקדם שווי בשיעור של 50% (מקדם בהתאם להחלטות שמאים מכריעים כמפורט מעלה).

לעמדת שמאי המבקשת, שווי מ"ר מבונה שנקבע בהתבסס על השווי בהחלטות בועז ברזילי, מגלם תרומת מרפסת מקורה בשטח של 12.5 מ"ר לדירה ומאחר ובמקרה הנדון מבוקש שטח מרפסת עיקרי של 8.77 מ"ר/יח"ד, אין להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה שטח עיקרי מרפסות.
עוד מציין שמאי המבקשת כי מקדם שטח עיקרי מרפסת לעמדתו הינו 30% בהתחשב באופי הפרויקט (מחיר למשתכן).

הכרעה:
ההשבחה נבחנה ביחס לתוספת שטחים בהתאם לתכנית 212-1220581 ובהתאם לשטחים המבוקשים בבקשה להיתר בניה המהווים מימוש חלקי של זכויות הבניה.

יצוין כי בהתאם למצב הקודם הותרה בניית 15 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 140 מ"ר, כאשר 140 מ"ר אלה מורכבים משטח עיקרי ושטח מרפסת (כשטח עיקרי) בהתאם לתכנון אותו קובע היזם.

בהתאם לבקשה להיתר במצב החדש התבקשה בניית 24 יח"ד, בשטח ממוצע של כ- 140 מ"ר עיקרי ליח"ד (24 יח"ד /3,359.92 מ"ר עיקרי = 3,335.2 מ"ר עיקרי + 24.72 מ"ר עיקרי ממ"ד) ומרפסת (ע"ח שטח עיקרי) בשטח ממוצע של 8.74 מ"ר/יח"ד (= 24 יח"ד / 209.88 מ"ר).

קרי, במצב החדש נוספו 9 יח"ד ושטח עיקרי המבוקש בבקשה להיתר בניה כשטח (עיקרי) מרפסות.

ביחס לשטח מרפסות זיזיות, יצוין כי בטבלת השטחים בבקשה להיתר בניה מבוקשים סה"כ 304 מ"ר מרפסות זיזיות, מעבר לשטח של 209.88 מ"ר עיקרי מרפסות.

בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשס"ח 2008 נקבע כדלקמן:

***"(ב) בבניה לפי היתר שניתן או שהוחלט לתתו לפני יום התחילה, ובבניה על פי היתר מכוח תכנית שהופקדה או תופקד עד יום ט"ו בטבת התש"ע (1 בינואר 2010)**, יחולו על מרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין (בתקנת משנה זו - גזוזטרה), הוראות מיוחדות אלה:*

(1) גזוזטרה ששטחה עד 14 מטרים רבועים לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר הדירות בבניין.

(2) עלה שטחן של גזוזטרות כלשהן על האמור בפסקה (1), יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה".

(הדגשה שלי ע.י.)

במקרה הנדון, תכניות 212-0600247 ו- 212-1220581 הופקדו לאחר יום ה- 01/01/2010 ואין בהוראות התכניות הנ"ל כל התייחסות לשטח מרפסות.
מכאן כי לא ברור מהו מקור שטח המרפסות הזיזיות שהותרו בטבלת השטחים בבקשה להיתר בניה.
לשם זהירות, יערך התחשיב בהתבסס על ההנחה כי שטחי המרפסות הזיזיות שאושרו בפועל קיימים גם במצב הקודם, ושטחי המרפסות הזיזיות יקוזזו בשני מצבי התכנון.

לאור האמור לעיל, בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון מקדמי שווי לשטחים המבוקשים בהתאם לתרומתם לשווי וכמפורט להלן:

שטח עיקרי מגורים - 100%.

שטח מרפסות מקורות (שטח עיקרי) - 50%.
שטח מצללה (שטח עיקרי) - 0, לאור הסכמת הצדדים.

10.1 <u>ערכי שווי</u>

בשומות הצדדים נקבעו ערכי שווי כדלקמן:

תכנית	מועד קובע		שמאי המשיבה	שומת המבקשת
212-1220581	14/07/2025	מחיר שוק	6,050 ₪	6,050 ₪
		מחיר מטרה	2,376 ₪	2,376 ₪
		מחיר משוקלל	3,111 ₪	2,930 ₪ *

* לאחר הפחתה למיקום ולטופוגרפיה.

שווי מ"ר מבונה בשומת המשיבה נקבע בהתבסס על ערכי השווי שנקבעו בהחלטות השמאי המכריע בועז ברזילי מיום 31/03/2024 למגרשים 203-201, 207-206 בשכונת "נוף התבור" ובהתאמה למועד הקובע בענייננו (תוספת 10%).

שמאי המבקשת מאמץ את שווי מחיר שוק ושווי מחיר מטרה שנקבעו בשומת המשיבה, אך לעמדתו המשקל היחסי בין דירות מחיר מטרה לדירות שוק חופשי שונה במעט מאחר ונוספו דירות למחיר מטרה במסגרת התכנית החדשה. כמו כן, לעמדתו יש להביא בחשבון מקדם התאמה למיקום ולטופוגרפיה - הפחתה של 5%.

<u>הכרעה</u>:
שווי מ"ר מבונה בהחלטת השמאי המכריע בועז ברזילי הנ"ל נקבע כממוצע משוקלל של דירות המשווקות במחיר מטרה ודירות המשווקות במחיר שוק כדלקמן:

- עסקאות של דירות מגורים המשווקות במחיר מטרה - גו"ח 16548/60 מהחודשים פברואר-מרץ 2024, המשקפות שווי מ"ר בנוי בהתאם לחוברת המכרז בעניינו - 11,111 ₪.
  בחילוץ יזמות (15%) ועלויות בניה מופחתות של 7,500 ₪, התקבל שווי מ"ר מבונה מחיר מטרה של 2,162 ₪.

- עסקאות של דירות מגורים המשווקות במחיר שוק - גו"ח 16548/60 מהחודשים דצמבר 2023 -פברואר 2024, המשקפות שווי מ"ר בנוי - 20,000 ₪.
  בחילוץ מע"מ (18%), יזמות (17%) ועלויות בניה של 9,000 ₪, התקבל שווי מ"ר מבונה מחיר שוק של 5,486 ₪.

- ממוצע משוקלל:

	יח"ד	%	שווי מ"ר מבונה	שווי מ"ר מבונה משוקלל
מחיר מטרה	205	80.078%	₪ 2,160	₪ 1,729
שוק חופשי	51	19.922%	₪ 5,500	₪ 1,095
סה"כ	256	100.000%		₪ **2,825**

במקרה הנדון, בהתאם לשומות הצדדים, נקבע בחוברת המכרז שווי מ"ר בנוי עיקרי (ללא מע"מ) בסך 11,814 ₪.
לאחר התאמת תחשיב בועז ברזילי הנ"ל לשווי זה, מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע משוקלל של כ- 3,365 ₪.

בהתחשב בטענת שמאי המבקשת לפיה מספר הדירות שישווקו בשוק החופשי הינו 27 יח"ד (בהתבסס על התכנית שחלה במועד המכרז), לשם זהירות ומאחר ובניתוח העסקאות מגיעים הצדדים לערכי שווי של 3,111 ₪ ו- 3,085 ₪, אני קובע כי שווי מ"ר מבונה בסיסי, לפני התאמות למיקום ולטופוגרפיה הינו 3,100 ₪.

ביחס להפחתה הנטענת למיקום ולטופוגרפיה, מאחר וסביבת הנכס הנדון אכן מדרונית יותר מסביבת הנכס מושא החלטת בועז ברזילי, יש להביא בחשבון הפחתה. עם זאת, לאור המחירים הגבוהים יותר לדירות מחיר מטרה בנכס הנדון, לעמדתי מקדם ההפחתה הראוי הינו 3%.

בשקלול כלל הנתונים לעיל מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 3,000 ₪.

10.2 תחשיב

212-1220581 - מימוש חלקי			מועד קובע 14/07/2025
מצב קודם (מגרשים 6-4 בתכנית 212-0600247)			
שטח עיקרי במגרשים 6-4			2,100.00
שווי מ״ר מבונה משוקלל			₪ 3,000
סה״כ שווי מצב קודם			₪ 6,300,000
מצב חדש (מגרש 2 בתכנית 212-1220581)	**שטח**	**מקדם**	
סה״כ שטח עיקרי במגרש 2	3,584.52		
שטח עיקרי - מגורים (ממ״ד + עיקרי)	3,359.92	1.00	3,359.92
שטח עיקרי - מרפסות מקורות	209.88	0.50	104.94
שטח עיקרי - מצללה	14.72	0.00	0.00
סה״כ שטח אקו׳			3,464.86
שווי מ״ר מבונה משוקלל			₪ 3,000
מקדם התאמה לבינוי / צפיפות			0.95
סה״כ שווי מצב חדש			₪ 9,874,851
ההשבחה במעוגל			**₪ 3,574,900**
היטל השבחה			**₪ 1,787,450**

11. החלטה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, הידוע כמגרש 2 בתכנית 212-1220581 (חלק מחלקות 29,32,33 בגוש 16652) בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר המהווה **מימוש חלקי**, הינה כדלהלן:

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה 50%
212-1220581	14/07/2025	₪ 3,574,900	**₪ 1,787,450**

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו תשלומי ריבית.

ערן ירקוני, כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה