תאריך : 05 במרץ 2026
מספר מינוי : 1774-2025
מספרנו : 346-1774-2025

לכבוד
טריסון יזום ובניה בע"מ - המבקשת
ע"י מר דוד טיגרמן, שמאי מקרקעין
דוא"ל david.sm@tigerman.co.il

הוועדה המקומית לתו"ב קריית גת - המשיבה
ע"י מר ארז ישר, שמאי מקרקעין
דוא"ל erezyashar3@gmail.com

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה
חלקה 124 בגוש 1700, מגרש מספר 310 עפ"י תמל/1115
רחוב רבי סעדיה אבן דנאן 17, שכונת כרמי גת צפון, קריית גת

1. מטרת ההחלטה

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

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

2. דיון מקצועי

בתאריך 23.11.2025 קיימתי דיון באמצעות היוועדות חזותית. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. מועד קובע

גורם ההשבחה	מועד קובע
הקלות	29.01.2025

4. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 28.09.2025.

5. פרטי הנכס

גוש : 1700.
חלקה : 124.
מגרש : 310 (עפ"י תמל/1115).
שטח המגרש : 3,158 מ"ר.
מהות הנכס : מגרש ביעוד מגורים ומסחר.
מיקום : רחוב רבי סעדיה אבן דנאן 17, שכונת כרמי גת צפון, קריית גת.

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

6. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון ממוקם בשכונת כרמי גת צפון, בצפון קריית גת.
שכונת כרמי גת צפון הינה שכונה חדשה, הממוקמת מצפון לשכונת כרמי גת וגובלת משאר עבריה בשטחים חקלאיים פתוחים. השכונה הנמצאת בשלבי פיתוח והקמה, ומתוכננת לכלול כ- 6,000 יח״ד (חלקם במסגרת דיור במחיר מטרה), בבנייה רוויה לצד שטחי מסחר, תעסוקה, תחבורה, מבני ציבור, מתקני תשתית ושטחים ציבוריים פתוחים.
מגרש 310 ממוקם בחלק המרכזי של השכונה וגובל מצפון מזרח בקרקע ביעוד שצ״פ ומעבר לו ערוץ נחל קומם. ממזרח ומצפון מערב, המגרש גובל בקרקע ביעוד שביל ומעברו מגרש ביעוד זהה למגרש הנדון. ממערב המגרש גובל בקרקע ביעוד כיכר עירונית.
למגרש צורת מחומש, עם חזית דרומית לדרך מוצעת באורך כ- 58 מ׳.

על המגרש מתוכננת הקמת 3 מבני מגורים. 2 בניינים חזיתיים בקיר משותף מעל חזית מסחרית הפונה לרחוב המתוכנן ולכיכר עירונית, ובניין מגורים נוסף בעורף החלקה. סה״כ 3 בנייני מגורים עבור 118 יח״ד.

הפיתוח הסביבתי העירוני, התשתיות ודרכי הגישה טרם הושלמו והאזור מצוי בשלבי פיתוח. במועד הביקור, המגרש בלתי מבונה.

7. המצב התכנוני

7.1. זכויות הבניה - תמל/1115

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11183 מיום 13.03.2023 ובי.פ. 11209 מיום 19.03.2023.

מטרת התכנית: הקמת רובע מגורים חדש בצפון העיר קריית גת הכולל 5663 יחידות דיור ועוד 500 יחידות דיור מיוחד, שטחי מסחר ותעסוקה, תחנת רכבת חדשה ומרכז תחבורה ציבורית אשר ישרתו את תושבי השכונה, הוספת חיבורים חדשים ומחלפון לדרכים ארציות, מבנים ומוסדות ציבור, פארק נחל קומם ושטחים פתוחים.
התכנית מסמנת את הנכס הנדון כמגרש מספר 310 בשטח 3,158 מ״ר, ביעוד מגורים ומסחר, עם חזית מסחרית לכיוון דרום ומערב. בנוסף התכנית מסמנת את הנכס הנדון בגבול מסדרון תשתיות עילי.

להלן עיקרי ההוראות שנקבעו עבור יעוד מגורים ומסחר ועבור חזית מסחרית:

<u>שימושים</u>

- מגורים.
- משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, ובתנאי ששטח המשרד לא עולה על 30 מ״ר ומהווה חלק מיחידת דיור אחת.
- שימושים ציבוריים (מעונות יום, גני ילדים, שירותי רווחה, מועדוניות יום, שירותי בריאות ומבני ציבור לשימושים קהילתיים).
- בקומת הקרקע - מסחר, לרבות מרפאות, מוסדות פיננסיים ושירותים עסקיים, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה, מזנונים/קיוסקים, אולמות תצוגה, גלריות, משרדים.

<u>הוראות בינוי</u>

- לא תותר הקמת דירות גן בחזית הפונה לרחוב.
- הבינוי יוצמד לפחות ל- 70% מקווי הבניין הפונים לרחוב, ליצירת חזית רחוב רציפה.

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

- תותר הכללת דיורית[1] בכל יחידת מגורים, בשטח של 130 מ״ר ברוטו לפחות, בהיקף של עד 50% מיחידת הדיור בגודל זה.
- תותר הקמת קומת גלריה במסחר. שטח קומת הגלריה לא יעלה על 30% מסך השטח המיועד למסחר. גובה קומת הגלריה לא יפחת מ- 2.5 מ׳ נטו. במסחר בו תבוצע קומת גלריה, יותר גובה פנימי של עד 6 מ׳ נטו.

<u>תמהיל</u>

לפחות 10% מכלל כמות יח״ד יהיו יחידות דיור קטנות[2], לפחות 10% מכלל כמות יח״ד יהיו יחידות דיור קטנות מאוד[3], לפחות 10% מכלל כמות יח״ד יהיו דירות מיקרו[4].

<u>מרתפים</u>

- תכסית מרתפי החניה לא תעלה על 85% משטח תא השטח, כדי לאפשר חלחול מי נגר.
- תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת הקרקע ובמרתפים.

<u>חניה</u>

- החניה למגורים תהיה בתחום שטח המגרש ובתת הקרקע בלבד. חניה תפעולית למסחר תהיה בתת הקרקע בתחומי המגרש. במקרה של אילוץ הנדסי, תותר חניה תפעולית ברחוב, עבור מסחר מקומי ששטחו עד 80 מ״ר.
- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי/עירוני התקף במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
- ניתן יהיה להגדיל את היקפי החניה ואת מספר מקומות החניה מתחת לכניסה הקובעת, לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשת עפ״י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה תקינה של החניון, לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.
- לכל תא שטח המיועד למגורים ו/או שימושים מעורבים, וכולל עד 30 חניות לכלל השימושים, תותר מסיעת כניסה לחניה ברוחב עד 4.0 מ׳, ובמידה וכולל יותר מ- 30 חניות, תותר מסיעת כניסה לחניה ברוחב עד 6.40 מ׳. לרוחב זה תתאפשר תוספת של 0.50 מ׳, במקרה של אילוץ הנדסי ובאישור מהנדס העיר.
- תתאפשר זכות מעבר בתת הקרקע בין חניונים של מגרשים 305, 309 דרך תא שטח 750 ביעוד שביל וכן בין החניונים של מגרשים 310 ו- 311 דרך תא שטח 752 ביעוד שביל.

<u>זכויות למגורים</u>

- שטח עיקרי מעל כניסה קובעת: 9,579 מ״ר. תותר תוספת שטח עיקרי ממוצע של 12 מ״ר עבור מרפסת בלבד, לכל יח״ד במבנה.
- שטח שירות מעל כניסה קובעת: 4,120 מ״ר.
- שטח שירות מתחת כניסה קובעת: 4,844 מ״ר.
- מספר יח״ד: 103.
- גובה מבנה מעל כניסה קובעת: 60 מ׳.
- מספר קומות מעל כניסה קובעת: 18.
- מספר קומות מתחת כניסה קובעת: 2.

---

[1] חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד. שטח הדיורית לא יעלה על 35 מ״ר. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור.
[2] דירה בגודל עד 80 מ״ר ומעל 55 מ״ר (עיקרי וממ״ד).
[3] דירה בגודל עד 55 מ״ר ומעל 35 מ״ר (עיקרי וממ״ד).
[4] דירה בגודל עד 35 מ״ר (עיקרי וממ״ד).

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

<u>זכויות למסחר</u>

- שטח עיקרי מעל כניסה קובעת: 268 מ"ר.
- שטח שירות מעל כניסה קובעת: 47 מ"ר.
- שטח שירות מתחת כניסה קובעת: 330 מ"ר.
- גובה מבנה מעל כניסה קובעת: 6 מ'.
- מספר קומות מעל כניסה קובעת: 1.
- מספר קומות מתחת כניסה קובעת: 1.

<u>תכסית למגרש</u>

50% לסך המימוש בכל היעודים.

<u>הוראות רלוונטיות נוספות</u>

- ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת, לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשת עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון, לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (עיקרי ושירות), מהקומות מעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ובלבד שלא ישתנה סה"כ שטחי הבניה.
- לפחות 15% משטח המגרשים לבינוי יהיה שטח פתוח מגונן.
- בתאי שטח בהם סומנה "חזית מסחרית" בתשריט, חובה להקימה.
- השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע.
- לכל שטחי המסחר ייבנו חזיתות הפונות לרחוב. בתאי שטח להם שתי חזיתות רחוב ויותר, תותר בניית חזית מסחר ליותר מרחוב אחד.
- קומת המסחר תבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב. 80% מכל חזית מסחרית תהיה שקופה (לא אטומה).
- ישולב פתרון הצללה לחזית המסחרית לטובת באי שטחי המסחר. פתרון ההצללה יהיה אחיד ויקבע בתדריך בינוי ופיתוח.
- תותר קולונדה בקו בניין 0 בחזית המסחרית.
- גובה קומת המסחר לא יפחת מ- 2.75 מ' ויהיה עד גובה 5 מ'. תתאפשר בניית גלריה כמפלס ביניים (הגלריה לא תספר במניין הקומות).שטח קומת הגלריה לא יעלה על 30% משטח קומת המסחר. במקרה של הקמת גלריה, גובה קומת המסחר כולל הגלריה, יהיה עד 6 מ'.
- תנאי למתן היתר בניה עבור מגרשים בתחום מסדרון קו חשמל 161 ק"ו המסומן בתשריט המוצע לביטול, יהיה סיום העתקתו של קו החשמל.

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

7.2. <u>הבקשה להיתר בניה</u>

הוגשה בקשה להיתר מספר 20241279, להקמת 2 מבני מגורים מעל חזית מסחרית ומבנה מגורים נוסף, סה"כ 3 מבני מגורים הכוללים 118 יח"ד. הבקשה כוללת שימושים נלווים למגורים ולמסחר, חניונים, חדר טרפו, חדרים טכניים ופיתוח. הבקשה כוללת חיבור תת קרקעי למגרש מגורים סמוך מתחת לשצ"פ בהתאם להוראות התב"ע.

הבקשה כוללת הקלות כדלקמן:

1) הקלה לתוספת יח"ד בשיעור של עד 20% (מ- 103 יח"ד עד ל- 124 יח"ד).
2) הקלה בתמהיל הדירות - עד 30% מיחידות הדיור תהינה דירות קטנות בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר (לא כולל מרפסות).
3) הקלה לתוספת קומה 19 שתהווה קומה טכנית ויציאה לגג, מעל 18 קומות מאושרות.
4) הקלה בגובה המבנה - עד 66 מ' מעל הכניסה הקובעת במקום 60 מ' בתכנית המאושרת.
5) הקלה לניוד שטחי שירות מתחת כניסה קובעת אל מעל לכניסה הקובעת בהיקף 2,800מ"ר[5].
6) הקלה מהוראות הסעיף המורה על הצמדת הבינוי ל- 70% מקו בניין קדמי.
7) הקלה בתכסית מעל לקרקע - עד 60% במקום 50% בתכנית מאושרת.
8) הקלה בתכסית מרתפי חניה - עד 90% ללא פתרון טכני לחלחול מאולץ ועד 95% במקרה של פתרון טכני לחלחול מאולץ.
9) הקלה להקמת קומת מסחר בגובה של יותר מ- 5 מ', כהכנה להקמת גלריה עתידית.
10) הקלה לשינויים מנספח בינוי מנחה, במיקום, בעיצוב ובמספר הקומות.
11) הקלה להקמת מיסעת כניסה לחניה ברוחב של יותר מ- 6.40 מ'.
12) הקלה להקטנת שטח פתוח מגונן בתחום המגרש לפחות מ- 15%.

ועדת המשנה לתכנון ובניה קריית גת, בישיבתה מספר 20250001 מתאריך 29.01.2025, דנה בבקשה והחליטה לאשרה.

להלן פירוט שטחי הבניה המבוקשים, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שהוצגה בפני:

[5] כמפורט בהערות בפרוטוקול, ההקלה פורסמה על סך 2,000 מ"ר, אך מדובר בטעות סופר ונדרש 2,800 מ"ר.

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

בניין 1

קומה	שטח עיקרי (מ"ר)				שטחי שירות (מ"ר)						
	מגורים	מרפסת	ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד רצפה וקירות	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מערכות טכניות	חדרי שירות משותפים	חניה	אחסנה	סה"כ שירות
מרתף 3-						178.81		173.89		2,123.04	283.73	2,759.47
מרתף 2-						181.95				2,130.91	425.50	2,738.36
מרתף 1-						133.33		168.98		1,639.69	326.38	2,268.38
קרקע						389.94	200.39	86.04	261.04		91.65	1,029.06
גלריה						379.46			28.03		419.27	826.76
1	911.16	139.20	5.58	1,055.94	152.25	168.87		46.23				367.35
2	911.14	139.20	5.45	1,055.79	152.81	168.68		52.96				374.45
3	911.14	139.20	5.45	1,055.79	152.81	168.68		52.96				374.45
4	911.14	139.20	5.45	1,055.79	152.81	168.68		52.96				374.45
5	911.14	139.20	5.45	1,055.79	152.81	168.68		52.96				374.45
6	911.13	111.94	5.69	1,028.76	152.33	168.72		53.22				374.27
7	862.69	48.28	5.35	916.32	140.2	169.05		46.30				355.55
8	476.49	48.28	0.94	525.71	63.94	165.03		25.02				253.99
9	345.15	48.28	0.56	393.99	51.22	110.62		20.24				182.08
10	345.15	48.28	0.56	393.99	51.22	76.17		20.24				147.63
11	345.15	48.28	0.56	393.99	51.22	76.17		20.24				147.63
12	345.15	48.28	0.56	393.99	51.22	76.17		20.24				147.63
13	345.15	48.28	0.56	393.99	51.22	76.17		20.24				147.63
14	345.15	48.28	0.56	393.99	51.22	76.17		20.24				147.63
15	345.15		0.56	345.71	51.22	76.17		20.24				147.63
16	180.72		0.40	181.12	25.46	75.03		14.82				115.31
17	117.59			117.59		75.23		2.84				78.07
18						48.02		39.23				87.25
סה"כ עילי	9,520.39	1194.18	43.68	10,758.25	1,503.96	2,881.71	200.39	667.22	289.07		510.92	6,053.27
סה"כ תת קרקעי						494.09		342.87		5,893.64	1,035.61	7,766.21
סה"כ המבנה	9,520.39	1,194.18	43.68	6,202.53	1,503.96	3,375.80	200.39	1,010.09	289.07	5,893.64	1,546.53	13,819.48

בניין 2

קומה	שטח עיקרי (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)				
	מסחר והסעדה	ממ"ק / ממ"מ	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות	חניה	אחסנה	סה"כ שירות
מרתף 1-			63.42		372.26		435.68
קרקע	247.04	13.07	125.24	65.25		109.04	312.60
גלריה	17.46						0.00
סה"כ עילי	264.50	13.07	125.24	65.25		109.04	312.60
סה"כ תת קרקעי			63.42		372.26		435.68
סה"כ המבנה	264.50	13.07	188.66	65.25	372.26	109.04	748.28

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

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

8. הזכויות בנכס

8.1. חוזה חכירה

הוצג בפני חוזה חכירה מיום 07.02.2024, בין רשות מקרקעי ישראל (להלן "המחכירה") לבין טריסון יזום ובניה בע"מ (להלן "החוכר"), ממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- המקום: קריית גת.
- גוש: 1700.
- חלקות: 30 (חלק), 17 (חלק), 34 (חלק).
- מגרשים (עפ"י תמל/1115): 305, 309, **310**, ,311, 312.
- השטח: 20,178 מ"ר.
- תקופת החכירה: 98 שנים, החל מיום 12.09.2023 ועד 11.09.2121.
- תקופת חכירה נוספת: 98 שנים, החל מתום תקופת החכירה.
- מטרת ההקצאה: דיור במחיר מטרה.
- קיבולת הבניה: עפ"י תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת ההסכם.
- סה"כ מספר יח"ד: 530.
- התמורה: 22,128,181 ₪ (נכון ליום אישור העסקה).
- הערך היסודי של המוחכר: 40,109,169 ₪ (נכון ליום אישור העסקה).
- יעוד (עפ"י תמל/1115): מגורים ומסחר.
- מועד השלמת הבניה: לא יאוחר מיום 14.01.2029.

<u>תנאים מיוחדים</u>

- ידוע לחוכר כי חוברת מכרז מספר ים/128/2023 "מחיר מטרה", כפופה לפרק 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- החוכר (או מי מטעמו) לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, למעט בקשה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התו"ב. רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה.
- ככל שהתכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחר שאינו החוכר או מי מטעמו, והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות עפ"י התכנית הנוכחית (לרבות תוספות ו/או הקלות מכוח תכנית חדשה), החוכר לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות, אלא באישור של רמ"י והמשרד, בכפוף לאמור להלן:
  - כל יח"ד שיתווספו עקב התכנית החדשה, ייעודו כולן למכירה במחיר מטרה, במחיר ובתנאים שנקבעו ליחידות מחיר מטרה בחוברת המכרז.
  - תשלום מלוא הפרשי ערך הקרקע (בשיעור 91% וללא הנחות אזור וללא כל הנחה אחרת), מהפרשי שווי הקרקע בין התכנית החדשה לתכנית התקפה, כפי שיקבע ע"י שמאי רמ"י.
- מובא בזאת לידיעת החוכר כי בהתאם לקבוע בסעיף 4.2 להוראות התכנית, שעניינו "מגורים ומסחר", בסעיף 4.2.2ג', תתאפשר זכות מעבר בתת הקרקע בין החניונים של מגרשים 305, 309 דרך תא שטח 750 ביעוד שביל, וכן בין החניונים של מגרשים **310** ו- 311 דרך תא שטח 752 ביעוד שביל.

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

- מובא בזאת לידיעת החוכר כי בשטח התכנית קיימות תשתיות לאומיות המטילות מגבלות בניה על התכנית: קו חשמל 161 ק"ו המיועד להסטה ורצועת קו חשמל 400 ק"ו מתוכננת במסגרת תת"ל 55א'. מימוש השכונה יתאפשר עם העתקת תשתיות אלו אל מצפון לכביש 353 וממערב לכביש 40. החוכר לא יבוא בעניין זה בכל דרישה, טענה או תביעה לרשות או לרשות מקומית.
- מובא בזאת לידיעת החוכר כי בחלק ממגרשי התכנית עובר גבול מגבלות בניה וגבול מסדרון תשתיות עילי, כמפורט במסמכי ונספחי התכנית. החוכר לא יבוא בעניין זה בכל דרישה, טענה או תביעה לרשות או לרשות מקומית.
- על אף האמור בחוזה זה, המועד להשלמת הבניה יהיה כדלקמן:
  - עבור מגרש 305 - 30 חודשים ממועד מסירת המגרש לזוכה.
  - עבור מגרש 311 - 34 חודשים ממועד מסירת המגרש לזוכה.
  - **עבור מגרשים** 309, **310**, 312 - 40 חודשים ממועד מסירת המגרש לזוכה.

8.2. <u>חוזה בניה</u>

הוצג בפני חוזה בניה מכרזי דיור במחיר מטרה (חוזה מספר 800021385), מיום 25.02.2024, בין רשות מקרקעי ישראל (להלן "הרשות" או רמ"י") לבין טריסון יזום ובניה בע"מ (להלן "היזם"), ממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- היזם זכה במכרז מספר ים/128/2023 לבניית 530 יח"ד (ושטחי מסחר ככל שישנם) וכל הכרוך בכך, במתחם מספר 8 (מגרשים 305, **309-312**) (להלן "המתחם"), המצוי בתחומי תמל/1115 (להלן "הפרויקט"), בכפוף לתנאים המפורטים בחוברת המכרז ובחוזה זה (להלן "מכרז מחיר מטרה").
- **בניית דירות במחיר מטרה:** היזם מתחייב לבנות 265 יח"ד במתחם בו זכה כדירות במחיר מטרה, בהתאם למפרט שאינו נחות מהמפרט המופיע בנספח ג'1 לחוזה. על היזם לבנות ולמכור בכל בניין ובניין במתחם מושא החוזה, תמהיל מעורב של יח"ד במחיר מטרה ושוק חופשי, ולא פחות מ- 50% דירות במחיר מטרה בבניין.
- **מכירת דירות במחיר מטרה:** מחיר שווי מ"ר בנוי עיקרי אשר ישמש לחישוב המחיר המירבי לדירה במחיר מטרה הינו 10,880 ₪, לא כולל מע"מ. על היזם להעביר לבדיקה ואישור המשרד או מי מטעמו את נספח ג'4 הכולל חלוקה של הדירות, בהתאם לכללים שלהלן:
  - סך של 20% מכלל הדירות במתחם, שהן הדירות היקרות בפרויקט, יוקצו למכירה בשוק החופשי.
  - מיתרת 80% הדירות הנותרות, תבוצע חלוקה בין דירות מחיר מטרה לבין יחידות הדיור למכירה בשוק החופשי. הדירות הנותרות יחולקו לקבוצות, בהתאם למספר החדרים בדירה, כך שיחס דירות מחיר מטרה בכל קבוצה יהיה בהתאם ליחס שנותר לחלוקה. בכל אחת מהקבוצות, ככלל, הדירות שיוקצו לזכאי מחיר מטרה יהיו הזולות ביותר מכלל הדירות בקבוצה.
  - על אף האמור לעיל, יורשה המשרד, מיוזמתו ובהתאם לשיקול דעתן הבלעדי, לבצע שינוי בחלוקה המפורטת בין דירות השוק החופשי לדירות מחיר המטרה, בשיעור של עד 10% מסך הדירות במתחם (לרבות דירות השוק החופשי ודירות בהקלה ככל שיאושרו).

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

- **קביעת מחיר הדירה לזכאי**: מחיר יח"ד במחיר מטרה, יקבע בהתאם למכפלת שטחה בשווי מטר בנוי עיקרי לפי שומה נכון ליום 31.12.2020 ללא מע"מ שנקבע בטבלה שבסעיף 1 לחוברת המכרז (10,880 ₪), בתוצאת סכומם של כל אלה:
  - שטח הדירה (כולל שטח ממ"ד).
  - שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה, המוצמדים לדירה, או צירוף שטחיהם, יחושב באופן הבא:
    - עד לשטח 30 מ"ר - מוכפל ב- 30%.
    - שטח בין 31 מ"ר ועד 60 מ"ר - מוכפל ב- 20%.
    - שטח בין 61 מ"ר ועד 120 מ"ר - מוכפל ב- 10%.
    - בגין שטח שמעל 121 מ"ר לא תחול גביה כלל.
  - שטח מחסן המוצמד לדירה - מוכפל ב- 40%.

מספר חניות המוצמדות לדירה, עד מספר מירבי - מוכפל ב- 200% (לכל דירה תוצמד לפחות חניה אחת).
על תוצאת החישוב שלעיל בתוספת מע"מ כחוק, תחושב הנחה בשיעור 25%, כאשר מחיר זה ייקבע כמחיר הדירה הסופי.
לאחר החישוב כאמור, תוגבל ההנחה בשיעור שלא יעלה על שיעור ההנחה הקבוע בטבלה שבסעיף 1 בחוברת המכרז (600,000 ₪), מחישוב מחיר הדירה המעודכן[6].

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

[6] מחיר יח"ד שיקבע בהתאם למכפלת שטחה בשווי מ"ר בנוי עיקרי שנקבע בסעיף 1 לחוברת המכרז (10,880 ₪), ובשקלול המקדמים הרלוונטיים כולל מע"מ.

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

9. עיקרי עמדות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה על-פי שומת המשיבה	ההשבחה על-פי שומת המבקשת
הקלות	29.01.2025	₪ 3,721,961	₪ 1,365,900[7]

9.2. עמדת שמאי המשיבה

ערכי שווי

- שווי מ"ר מבונה למגורים בשוק החופשי הוערך לפי 5,700 ₪, בשקלול השווי שהתקבל בגישת ההשוואה ובגישת החילוץ, בהתבסס על נתוני השווי הבאים:

נתוני השוואה למגרשים לבניה רוויה בקריית גת

תאריך	מיקום	מהות	מס' מגרש	מס' יח"ד	סה"כ שווי כולל פיתוח (בנטרול שטחי מסחר)	שווי קרקע ליח"ד	שטח פלדלת לדירה (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה פלדלת
28/07/2022	כרמי גת	מכר	(*)	143	₪ 91,351,467	₪ 641,063	107.45	₪ 5,966
27/07/2022	שער העיר	מכרז רמ"י	60	40	₪ 24,112,578	₪ 602,814	104.18	₪ 5,786
27/07/2022	שער העיר	מכרז רמ"י	100	78	₪ 41,029,426	₪ 526,018	106.33	₪ 4,947
27/07/2022	שער העיר	מכרז רמ"י	101	78	₪ 51,704,750	₪ 662,881	106.33	₪ 6,234
27/07/2022	שער העיר	מכרז רמ"י	102	75	₪ 36,723,638	₪ 489,649	106.09	₪ 4,616
ממוצע						**₪ 584,031**	**106.1**	**₪ 5,510**

(*) מגרשים: 101, 111, 112, 121.

עסקאות השוואה למכר דירות 3, 4, 5 חדרים בסביבת הנכס הנדון

מהות	שטח ממוצע (מ"ר)	שווי ממוצע ליח"ד	שווי למ"ר בנוי	שווי מ"ר בנוי לאחר ניכוי מע"מ ויזמות (*)	עלויות בניה	שווי מ"ר מבונה
דירת 3 חדרים	81.83	₪ 1,746,006	₪ 21,337	₪ 15,069	₪ 8,000	₪ 7,069
דירת 4 חדרים	103.48	₪ 2,103,397	₪ 20,327	₪ 14,355	₪ 8,000	₪ 6,355
דירת 5 חדרים	122.18	₪ 2,339,882	₪ 19,151	₪ 13,525	₪ 8,000	₪ 5,525
ממוצע						**₪ 6,316**

(*) מע"מ 18%, יזמות 20%.

שקלול הנתונים

מהות	שווי מ"ר מבונה	מקדם עצימות	סה"כ משוקלל
גישת ההשוואה	₪ 5,510	0.70	₪ 3,857
גישת החילוץ	₪ 6,316	0.30	₪ 1,895
שווי מ"ר מבונה משקולל			₪ 5,752
שווי מ"ר מבונה משוקלל במעוגל			**₪ 5,700**

[7] מתחת לסכום ההשבחה בשומה, נרשם כי "נדרשת הפחתה של 5% מהערכים בגין בעיית התשתית שאינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה".

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

שווי מ"ר מבונה למסחר הוערך לפי 9,000 ₪, בהתבסס על נתוני השווי הבאים:

ניתוח עסקאות מכר חנויות בשכונת כרמי גת החדשה

שווי מ"ר בנוי במעוגל (*)	20,000 ₪
בניכוי רווח יזמי 20%	16,667 ₪
עלות בניה לרבות גילום מרתפים ונלוות	-7,500 ₪
שווי מ"ר מבונה שיורי כולל פיתוח	**9,167 ₪**

(*) בהתאם לממוצע עסקאות מכר חנויות בשכונת כרמי גת החדשה בשנים 2023-2024.

שומות מכריעות למסחר בסביבת הנכס הנדון

שמאי מכריע	מועד קובע	מיקום	שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ	התאמה לזמן	התאמה למיקום	שווי מ"ר מבונה מתואם
דוד דדון	15/07/2023	יהלום 1	5,000 ₪	1.1	1.25	6,875 ₪
בועז ברזילי	09/12/2023	מבוא בנימין 3	5,600 ₪	1.1	1.2	7,392 ₪
דוד דדון	30/06/2021	נחל ירקון 147	5,000 ₪	1.2	1	6,000 ₪
יגאל יוסף	30/10/2021	אבני חושן 1	12,850 ₪ (*)	1.2	1	15,420 ₪
ממוצע						**8,922 ₪**

(*) ללא גילום מרתפי חניה.

שקלול הנתונים

מהות	שווי מ"ר מבונה	מקדם עצימות	סה"כ
גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ	9,167 ₪	0.50	4,583 ₪
שומות מכריעות	8,922 ₪	0.50	4,461 ₪
שווי מ"ר מבונה משוקלל			9,044 ₪
שווי מ"ר מבונה משוקלל במעוגל			**9,000 ₪**

הקלה לתוספת יח"ד

- ההשבחה בגין ההקלה לתוספת 15 יח"ד, מגלמת את ההשבחה בגין ההקלות לתוספת גובה, תוספת קומות ושינוי תמהיל יח"ד.
- ההקלה לתוספת יח"ד משביחה עקב ביטול שוליות. הובא בחשבון כי השטח המושבח עבורו יש להביא בחשבון ביטול שוליות הינו כמפורט:

מהות	שטח עיקרי (מ"ר)	מס' יח"ד	מקדם אקו'	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד (מ"ר)
שטח מבוקש לבניה	9,564.07	118	1.0	81.0
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד במצב קודם	9,579.00	103	1.0	93.0
סה"כ תוספת יח"ד חדשות במימוש הנוכחי				15
סה"כ שטח מושבח בפועל לאחר ביטול שוליות				**1,215.77**

- מקדם השוליות נבחן בשקלול מספר גישות כדלקמן:

- בחינת מרכיב השוליות בשווי, בין דירות גדולות לקטנות בסביבה

מהות	שטח ממוצע בסביבה (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה
דירת 3 חדרים	81.83	7,069 ₪
דירת 5 חדרים	122.2	5,525 ₪
שיעור השוליות במעבר מ- 122 מ"ר ל- 82 מ"ר		128%
סה"כ מקדם ביטול שוליות		**28%**

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

- בחינת השוליות בהתאם לגישת השמאי המכריע מר אייל יצחקי[8]

מהות	סה"כ
שווי ממוצע לדירת 5 חדרים	2,339,882 ₪
שטח ממוצע לדירת 5 חדרים	122.2 מ"ר
שווי ממוצע למ"ר בדירת 5 חדרים	19,151 ₪
שווי ממוצע לדירת 3 חדרים	1,746,006 ₪
שטח ממוצע לדירת 3 חדרים	81.8 מ"ר
שווי ממוצע למ"ר בדירת 3 חדרים	21,337 ₪
הפרש שטח בין הדירות	40.35 מ"ר
הפרש שווי בין הדירות	593,876 ₪
סה"כ שווי למ"ר שולי	14,718 ₪
שיעור מ"ר שולי ביחס לשווי מ"ר דירת 3 חדרים	69%
שיעור השוליות למ"ר בין 3 חד' ל- 5 חד'	**31%**

- בחינת השוליות למרכיב הקרקע

מהות	סה"כ
שווי מ"ר בנוי למטרים האחרונים בדירת 5 חד'	14,718 ₪
בניכוי מע"מ (18%)	12,473 מ"ר
בניכוי רווח יזמי (20%)	10,394 ₪
עלות בניה כולל נלוות	8,000- ₪
שווי מ"ר מבונה למטרים האחרונים בדירת 5 חד'	2,394 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למטרים האחרונים בדירת 3 חד' (*)	7,069 ₪
יחס שווי מטרים אחרונים בדירת 5 חדרים משווי מ"ר מבונה בדירת 3 חד'	34%
שיעור השוליות למ"ר האחרונים בדירות הגדולות	**66%**

- בשומות מכריעות בקריית גת, נקבע מקדם השבחה להקלה לתוספת יח"ד :

שמאי מכריע	מיקום	מקדם השבחה לתוספת צפיפות
תמיר שדה	רובע הבנים, קריית גת	40%
יעקב פז	כרמי גת, קריית גת	20%
אייל יצחקי	כרמי גת, קריית גת	30%
גיל הרצברג	כרמי גת, קריית גת	30%
יעקב פז	כרמי גת - מגרש 76, קריית גת	30%
יעקב פז	כרמי גת - מגרש 77, קריית גת	30%
גבע בלטר	כרמי גת - מגרשים 317, 401, 402, קריית גת	30%
בועז קוט	רובע בני ישראל - מגרש 126	30%
בועז קוט	רובע בני ישראל - מגרש 129	30%
בועז קוט	רובע בני ישראל - מגרש 130	30%
בועז קוט	רובע בני ישראל - מגרש 131	30%
דוד דדון	כרמי גת - מגרש 122	30%
דוד דדון	כרמי גת - מגרש 123	30%
דוד דדון	כרמי גת - מגרש 131	30%
דוד דדון	כרמי גת - מגרש 132	30%
דוד דדון	כרמי גת - מגרש 133	30%
ממוצע		**30%**

[8] שומה מכרעת בגו"ח 8901/28, רחוב נחל צלמון, צור יצחק.

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

- שקלול מקדם ההשבחה לביטול השוליות בגישות השונות

מהות	מקדם השבחה לביטול שוליות	מקדם עצימות	סה"כ
שווי שיורי	28%	0.10	2.8%
גישת אייל יצחקי לבחינת השוליות במ"ר בנוי	31%	0.20	6.2%
גישת אייל יצחקי לבחינת השוליות במ"ר קרקע	66%	0.40	26.5%
ממוצע שומות מכריעות	30%	0.30	9.0%
מקדם השבחה לביטול שוליות משוקלל			**44.5%**

בהתחשב במקדם ההשבחה המשוקלל שהתקבל לעיל, וכן בייקור עלויות הבניה לתוספת יח"ד, הובא בחשבון מקדם השבחה לביטול שוליות (על הצד הזהיר והשמרני), בשיעור 30% בלבד.

- תחשיב ההשבחה בגין הקלה לתוספת 15 יח"ד (118 יח"ד במקום 103 יח"ד):

מהות	שטח (מ"ר)	יחס מחיר מופחת ושוק חופשי	שטח אקו' (מ"ר)	מקדם השבחה	שווי מ"ר מבונה	השבחה
שוק חופשי	1,215.77	50%	607.89	0.30	₪ 5,700	₪ 1,039,485
מחיר מטרה	1,215.77	50%	607.89	0.30	₪ 2,000	₪ 364,731
סה"כ השבחה						**₪ 1,404,216**

<u>הקלה לניוד שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע</u>

- תחשיב ההשבחה לניוד שטח שירות עבור יעוד מגורים:

מהות	יחס מחיר מופחת ושוק חופשי	שטח (מ"ר)	מקדם השבחה	שווי מ"ר מבונה	השבחה
שוק חופשי	50.00%	966.64	0.10	₪ 5,700	₪ 550,982
מחיר מטרה	50.00%	966.64	0.10	₪ 2,000	₪ 95,664
סה"כ השבחה		1,933.27 (*)			**₪ 647,645**

(*) תחשיב השטח המנויד:

מהות	שטח (מ"ר)
שטח שירות עילי למגורים עפ"י תב"ע	4,120.00
שטח שירות עילי למגורים עפ"י בקשה להיתר	6,053.27
סה"כ שטח חורג המבוקש לניוד בהקלה	**1,933.27**

- תחשיב ההשבחה לניוד שטח שירות עבור יעוד מסחר:

שטח מנויד (מ"ר)	מקדם השבחה	שווי מ"ר מבונה	השבחה
265.60 (*)	0.50	₪ 9,000	₪ 1,195,200

(*) תחשיב השטח המנויד:

מהות	שטח (מ"ר)
שטח שירות עילי למסחר עפ"י תב"ע	47.00
שטח שירות עילי למסחר עפ"י בקשה להיתר	312.60
סה"כ שטח חורג המבוקש לניוד בהקלה	**256.60**

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

הקלה לביטול הצמדת הבינוי לקו בניין קדמי

- ההקלה מהווה שיפור תכנון, ע"י הרחקת המבנה מקו הבניין, היוצרת קולונדה למסחר ומרפסות גדולות לדירות המגורים בקומה א'.
- תחשיב ההשבחה להקלה:

מהות השווי	מהות השטח	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	מקדם השבחה	שווי מ"ר מבונה	השבחה
מסחר	שוק חופשי	187.3	0.25	0.10	₪ 9,000	₪ 41,131
מגורים	שוק חופשי	93.6	0.25	0.50	₪ 5,700	₪ 66,708
מגורים	מחיר מטרה	93.6	0.25	0.50	₪ 2,000	₪ 23,406
סה"כ ההשבחה						**₪ 132,245**

הקלה להגדלת תכסית מרתפי חניה

- ההקלה להגדלת תכסית שטחי המרתף, מונעת בניית קומת מרתף חלקית נוספת. מכאן שאישור ההקלה הביא לחסכון בעלויות בניה. קומת מרתף חלקית נוספת, כוללת עלויות ניכרות למסעה נוספת, חדר מדרגות לקומה נוספת, תחנת מעלית לקומה תחתונה נוספת, עבודות חפירה נוספות ותוספת של קירות עוברים. ההשבחה חושבה על הצד הזהיר, לפי כ- 30% מעלות למ"ר מרתף חניה.
- תחשיב ההשבחה להקלה:

מהות	באחוזים	סה"כ (מ"ר)
שטח תכסית תת קרקעית מבוקשת בפועל (קומת מרתף 3-)	87.38%	2,759.47
שטח תכסית תת קרקעית מותרת עפ"י תב"ע	85.00%	2,684.30
סה"כ הפרש לקומת מרתף 3-	**2.38%**	**75.17**
שטח תכסית תת קרקעית מבוקשת בפועל (קומת מרתף 2-)	86.71%	2,738.36
שטח תכסית תת קרקעית מותרת עפ"י תב"ע	85.00%	2,684.30
סה"כ הפרש לקומת מרתף 2-	**1.71%**	**54.06**
שטח תכסית תת קרקעית מבוקשת בפועל (קומת מרתף 1-)	85.63%	2,704.06
שטח תכסית תת קרקעית מותרת עפ"י תב"ע	85.00%	2,684.30
סה"כ הפרש לקומת מרתף 1-	**0.63%**	**19.76**
סה"כ שטח חורג		148.99
חיסכון מוערך בעלויות קומות מרתף		₪ 1,000
סה"כ השבחה		**₪ 148,990**

הקלה להגבהת קומת מסחר (מעל 6 מ')

סה"כ שטח החנויות שהוגבהו (מ"ר)	גובה פנים בבקשה להיתר (מ')	גובה פנים מותר עפ"י תב"ע (מ')	תוספת גובה (מ')	מקדם השבחה לפי קווים מנחים	תוספת שטח אקו' (מ"ר)
142.08	6.45	6	0.45	0.056	7.992
108.6	6.6	6	0.60	0.056	6.109
98.9	6.75	6	0.75	0.075	7.418
סה"כ תוספת שטח אקו'					21.52
שווי מ"ר מבונה למסחר					₪ 9,000
סה"כ השבחה					**₪ 193,664**

סה"כ השבחה להקלות

הקלה	השבחה
תוספת 15 יח"ד	₪ 1,404,216
ניוד שטחי שירות מגורים	₪ 647,645
ניוד שטחי שירות מסחר	₪ 1,195,200
ביטול הצמדה לקו בניין קדמי	₪ 132,245
הגדלת תכסית מרתפי חניה	₪ 148,990
הגבהת קומת מסחר	₪ 193,664
סה"כ השבחה להקלות	**₪ 3,721,961**

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

9.3. עמדת שמאי המבקשת

שווי למגורים

- **עסקאות למגרשים** - 4 העסקאות למגרשים שהציג שמאי המשיבה, מתייחסים למגרשים בצפיפות נמוכה יותר, בהם פתרון החניה הוא תת קרקעי. כפי שעולה מתכנית הבקשה להיתר, שטח מקום חניה תת קרקעי הוא למעלה מ- 40 מ״ר. העלות העודפת לחניה תת קרקעית מסתכמת בלפחות 1,000 ₪ למ״ר, כאשר עלות זו לא הובאה בחשבון בתחשיבי המשיבה. ניתוח עסקאות בשימוש מעורב, כפוף להנחות שונות לעניין התכנון, ולכן ראוי שלא להשתמש בו.
להלן ניתוח שנערך לעסקאות שמאי המשיבה:

תאריך	שכונה	מגרש	מס׳ יח״ד	שווי מ״ר מבונה
28/07/2022	כרמי גת	(*)	143	₪ 5,966
27/07/2022	שער העיר	60	40	₪ 5,787
27/07/2022	שער העיר	100	78	₪ 4,947
27/07/2022	שער העיר	101	78	₪ 6,234
ממוצע				₪ 5,733
ממוצע לאחר הפחתת עלות עודפת				**₪ 4,730**

(*) מגרשים: 101, 111, 112, 121.

הנכס הנדון בשימוש מעורב למסחר ומגורים, חלק ממכרז של אלפי יחידות, כאשר ההפחתה הראויה היא 10% לפחות. בהתאם לכך, השווי המתקבל מניתוח עסקה ומכרזים לקרקע זמינה לבניה הוא 4,250 ₪ למ״ר מבונה.

- **עסקאות בדירות מגורים** - העסקאות בדירות מגורים עליהן מסתמך שמאי המשיבה, הן מבניינים עד 9 קומות, בצפיפות נמוכה, בפרויקטים קטנים יחסית. לא בוצעה התאמה לשימוש מעורב, להיקף וגודל הפרויקט. קיימת שונות בעלות הבניה של דירות קטנות וגדולות, הן בשל העמסת עלות החניה מטבח, חדרים רטובים וממ״ד על שטח קטן יותר והן בשל תוספת חדרי מדרגות. עלות הבניה המינימלית בדירות בנות 4-5 חדרים היא 8,500 ₪ למ״ר, ובדירות קטנות העלות היא 9,000 ₪ למ״ר.
להלן ניתוח העסקאות עליהן התבססה המשיבה:

תיאור	שווי מ״ר בנוי	הפחתה לבינוי מעורב	הפחתה להיקף וגודל	בניכוי מע״מ ויזמות (*)	עלות בניה	שווי מ״ר מבונה
דירות 3 חדרים	₪ 21,337	₪ 20,000	₪ 19,000	₪ 13,400	₪ 9,000	₪ 4,400
דירות 4 חדרים	₪ 20,326	₪ 19,200	₪ 18,250	₪ 12,900	₪ 8,500	₪ 4,400
דירות 5 חדרים	₪ 19,151	₪ 18,000	₪ 17,100	₪ 12,100	₪ 8,500	₪ 3,600
ממוצע						**4,135 ₪**

(*) מע״מ 18%, יזמות 20%.

- בהתאם לניתוח העסקאות למגרשים ודירות מגורים שלעיל, ראוי לקבוע שווי של 4,200 ₪ למ״ר מבונה למגורים (פלדלת) זמין לבניה. הובא בחשבון שווי של 4,000 ₪ למ״ר מבונה, שכן בשל אי השלמת הפיתוח וביצוע חפירות ארכיאולוגיות, קיימת דחיה של כשנה לפחות מיום אישור הבקשה להיתר ועד למועד שבו ניתן לבנות על המגרש.

שווי למגורים בדירות מחיר מטרה

המחיר שבו מתחייב היזם למכור את יחידות הדיור במחיר מטרה, כמעט שאינו מותיר שווי לקרקע בדירות הנמכרות במסגרת זו. בהתאם לכך, יובא בחשבון שווי של 800 ₪ למ״ר מבונה בדירות מחיר מטרה, המהווה 20% ממחיר המכירה בשוק החופשי.

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

שווי למסחר

בהתאם לעסקאות בשטחי מסחר שנערכו בסמוך למועד הקובע בשדרות לכיש, מדרום לנכס הנדון (גוש 2812), מתקבל שווי ממוצע של 19,250 ₪ למ"ר בנוי למסחר. לאחר הפחתת רווח יזמי של 20% ועלות בניה של 8,500 ₪ למ"ר (בהתחשב בהעמסת חניה אחת ל- 40 מ"ר), מתקבל שווי של 7,500 ₪ למ"ר מבונה למסחר זמין לבניה. בהתחשב בדחיה של 3 שנים למימוש (מקדם 0.84), יובא בחשבון שווי של 6,300 ₪ למ"ר מבונה למסחר.

הקלה לתוספת 15 יח"ד

- מהות ההשבחה בהקלה הנדונה, היא העברת שטחים בדירות גדולות שערכם נמוך בשל שוליות השטח, ליצירת דירות קטנות בהן ערך השטח גבוה יותר. לאור העובדה כי ניתוח השווי שבוצע ע"י שמאי המשיבה וניתוח השווי כפי שהוצג לעיל, בוחן את השווי למ"ר בדירה קטנה ואת השווי למ"ר בדירה גדולה, ההשבחה למ"ר בדירות הנוספות שאושרו בהקלה, היא ההפרש בין שווי של מ"ר בדירה קטנה לשווי של מ"ר בדירה גדולה. שיטה זו עדיפה על פני קביעת מקדם קבוע כלשהו, שכן היא בוחנת במדויק את ההשבחה הנובעת מתוספת יחידות הדיור.
בבניין מתוכננות דירות קטנות מטיפוסים שונים, כמפורט: 2 חדרים (40.32 מ"ר), 2 חדרים (44.99 מ"ר), 3 חדרים (64.3 מ"ר). בנסיבות אלה, יובא בחשבון כי שטח דירה קטנה ללא ממ"ד הוא 50 מ"ר. בהתאם לכך, ההקלה כוללת 375 מ"ר במחיר שוק חפשי ו- 375 מ"ר במחיר מטרה.
יש לציין כי שיטת שמאי המשיבה לחשב את שטח ההשבחה בהקלה עפ"י ממוצעים אינה נכונה, שכן השטח שנויד נוצל לתוספת דירות קטנות.
- תחשיב ההשבחה להקלה:

מהות	שטח (מ"ר)	השבחה למ"ר	ההשבחה
שוק חופשי	375	800 ₪	300,000 ₪
מחיר מטרה	375	200 ₪	75,000 ₪
סה"כ ההשבחה			**375,000 ₪**

הקלה לניוד שטחי שירות מתת הקרקע למעל הקרקע - עבור יעוד מגורים

- חלק משטחי השירות שנוידו למגורים, נובעים מצורך לשטחי שירות נוספים לדירות הנוספות הנכללות בהקלה במספר יח"ד. שטחים אלה כוללים:
  - 12.7 מ"ר ממ"ד לדירה (פטור מהיטל בשל בקשה להיתר).
  - 18 מ"ר חדר מדרגות לדירה.
  - 6 מ"ר מערכות טכניות לדירה.

סה"כ נדרשת תוספת שטח שירות של 36.7 מ"ר לדירה, ועבור תוספת של 15 דירות, נדרשת סה"כ תוספת של 550 מ"ר. בהתאם לכך, השטח לחיוב שטחי שירות למגורים הינו בסך 1,383 מ"ר בלבד.

- תחשיב ההשבחה להקלה:

מהות	שטח (מ"ר)	השבחה למ"ר	ההשבחה
שוק חופשי	691.5	400 ₪	276,600 ₪
מחיר מטרה	691.5	80 ₪	55,320 ₪
סה"כ ההשבחה			**331,920 ₪**

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

<u>הקלה לניוד שטחי שירות מתת הקרקע למעל הקרקע - עבור יעוד מסחר</u>

- שטחי השרות בקומת המסחר כוללים:
  - 102.54 מ"ר - שטחי שירות למסחר בחזית.
  - 6.50 מ"ר - שטחי אחסנה בעורף הבניין.
  - 65.25 מ"ר - מערכות טכניות ושירות.
  - 125.24 מ"ר - מבואות וחדרי מדרגות המשמשים את בניין המגורים.
  - 13.07 מ"ר - ממ"קים.

שטח זה מסתכם ב- 312.60 מ"ר ונכללים בו 47 מ"ר שטחי שירות המוגדרים בתב"ע ו- 13.07 מ"ר ממ"קים פטורים מחיוב בגין ניוד. השטח החייב מסתכם ב- 252.53 מ"ר.

- שטח השירות שנקבע בתמל/1115 יופחתו משטחי השירות למסחר, כך ששטחי השירות למסחר בחזית, יחויבו בסך 55.54 מ"ר. בהתאם לכך, תחשיב ההשבחה להקלה הינו כמפורט:

מהות	שטח (מ"ר)	השבחה למ"ר	מקדם	ההשבחה
שירות למסחר בחזית	55.54	₪ 6,300	0.40	₪ 139,960
אחסנה בעורף הבניין	6.50	₪ 4,000	0.10	₪ 2,600
מערכות טכניות ושירות	65.25	₪ 4,000	0.10	₪ 26,100
מבואות וחדרי מדרגות למגורים	125.24	₪ 4,000	0.10	₪ 50,096
סה"כ ההשבחה				**₪ 218,756**

<u>הקלה לביטול הצמדת הבינוי לקו בניין קדמי</u>

- אין מחלוקת לעניין השטחים האקוויוולנטיים למגורים. לעניין השטח למסחר, יש להפחית 5.3 מ"ר בחזית הכניסה לבניין, שאינה שטח מסחרי. המחלוקת העיקרית היא לעניין ערכי השווי.
- תחשיב השבחה להקלה:

מהות	שטח (מ"ר)	ההשבחה למ"ר	מקדם	ההשבחה
מסחר שוק חופשי	182.00	₪ 6,300	0.10	₪ 114,660
מגורים שוק חופשי	93.60	₪ 4,000	0.30	₪ 112,320
מגורים מחיר מטרה	93.60	₪ 800	0.30	₪ 22,464
סה"כ ההשבחה				**₪ 294,444**

<u>הקלה להגדלת תכסית מרתפי חניה</u>

שומת ההשבחה של המשיבה מקובלת, למעט ההשבחה למרתף 1-. בהתאם לכך, סך החריגה מהתכסית היא 129.23 מ"ר, ולפי חסכון בעלות של 1,000 ₪ למ"ר, מתקבלת השבחה בסך 129,230 ₪.

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

<u>הקלה להגבהת קומת מסחר</u>

- שמאי המשיבה קבע את השטח המושבח, בהתאם לשטח החנויות ושטח השירות הצמוד לחנויות. יש לחשב את ההשבחה לשטח המסחרי בלבד (69.43 מ"ר הגבהה ל- 6.45 מ', 73.59 מ"ר הגבהה ל- 6.6 מ', 98.9 מ"ר הגבהה ל- 6.75 מ'). הגבהת שטחי השירות נובעת ממפלסי הקומות ואינה תורמת לשווי השטח המסחרי.
- בהתחשב שההגבהה היא בחלק העליון של החנות שגובהו 6 מ' ובשוליות הקיימת בהגבהה, מקדם ההשבחה הראוי להגבהה לגובה 6.45 מ' הוא 3% (40% מהגדלת הנפח), מקדם ההשבחה הראוי להגבהה לגובה 6.6 מ' הוא 4%, ומקדם ההשבחה להגבהה לגובה 6.75 מ' (בהתחשב בשוליות המוגברת) הוא 4.8%.
- תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם השבחה	שטח אקו' (מ"ר)
חנות מזרחית	69.43	0.03	2.08
חנות אמצעית	73.59	0.04	2.94
חנות מערבית	98.90	0.05	4.75
תוספת שטח אקו'			9.77
שווי מ"ר מבונה			₪ 6,300
סה"כ ההשבחה			**₪ 61,550**

<u>בעיית תשתיות</u>

בהערכת שווי מ"ר מבונה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 5%, המשקפת דחיה של שנה מיום אישור הבקשה בשל אי השלמת תשתיות.

בהתאם לכתבה שפורסמה בעיתון כלכליסט ביום 20.08.2025, קיימות בעיות תשתית בפרויקט הנדון, כמפורט:

- 20 יזמים שזכו במכרז מחיר מטרה בשכונה הצפונית בקרית גג (תמל/1115), טרם החלו בבניה, למרות שרכשו את הקרקע לפני כשנתיים, בשל בעיית תשתיות. מסמך שנשלח לאחרונה מהוועדה המקומית לתכנון ובניה בקריית גת ליזמים, חושף אותם לבעיה שלא הכירו קודם לכן, בדבר חוסר בתשתיות מכון לטיפול וטיהור שפכים (מט"ש). בהתאם להנחיות משרד הבריאות, חל איסור על בניה חדשה, מבלי שהמט"ש יורחב, ולא ידוע מתי הדבר יבוצע.
- מבדיקת תנאי המכרז עולה, כי בעת פרסומו, לא צוין שיש צורך בהרחבת המט"ש. במכרז צוין רק כי חלק מהתנאים להיתרי בנייה הם שדרוג הקו המאסף וכן הפעלת תחנת שאיבה לביוב, כאשר אלה מהווים פרויקטים קטנים בהשוואה להרחבת המט"ש, שנחשבת למורכבת ויקרה.
- מרגע הזכיה במכרז, ובמסגרת הסכם החכירה עם רמ"י, היזמים התחייבו לסיים את הבניה תוך 27 חודשים מקבלת המגרש, כך שבשלב זה כבר היו אמורים להיות בשלבי בניה. בנוסף, את כספי המגרשים גבתה המדינה תוך 90 יום, כך שעלויות המימון מכבידות על היזמים והם ביקשו להאיץ את קבלת ההיתרים.
- העירייה אישרה ליזמים להתחיל את שלב החפירה והדיפון, אלא שבמקביל גם דרשה מהיזמים לחתום על כך שהם מבינים כי הוועדה המקומית לא מתחייבת על מועד שבו תוכל לאשר את הבניה. המשמעות ליזמים היא עבודה בתנאי חוסר וודאות, התחלת עבודות החפירה והדיפון, תוך הסתכנות בעצירה לאחר מכן ואף פינוי של אתר הבניה, מהלך שיש לו עלויות כספיות, לצד עלויות המימון שידרשו להמשיך לשלם.
- עיריית קריית גת מסרה כי הנפקת היתרי בנייה לעבודות חפירה ודיפון עד לגובה 0.00, מעניקה ליזמים מרווח עבודה של כחצי שנה עד 8 חודשים, כאשר ההערכה היא שבפרק זמן זה, נושא המט"ש יוסדר באופן מלא.

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

סה"כ השבחה להקלות

הקלה	השבחה
תוספת 15 יח"ד	375,000 ₪
ניוד שטחי שירות מגורים	331,920 ₪
ניוד שטחי שירות מסחר	218,756 ₪
ביטול הצמדה לקו בניין קדמי	249,444 ₪
הגדלת תכסית קומות מרתף	129,230 ₪
הגבהת קומת מסחר	61,550 ₪
סה"כ השבחה להקלות	**1,365,900** ₪

נדרשת הפחתה של 5% מהערכים, בגין בעיית תשתיות שאינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה, כאמור לעיל.

9.4. תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת

ערכי שווי למגורים

- שמאי המבקשת מביא בחשבון שווי של 4,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים, על הצד הנמוך ביותר, על מנת להפחית את תשלום היטל ההשבחה.
- עפ"י 4 שומות מכריעות של מר בועז קוט, שנערכו בעיר הוותיקה (רובע בני ישראל)[9], הנחשבת פחות טובה משכונת כרמי גת צפון, נקבע שווי של 4,500 ₪ למ"ר מבונה (מגלם מרתפי חניה). לאחר התאמה של כ- 25% לשכונת כרמי גת הנחשבת לשכונה איכותית ומבוקשת, השווי שהובא בחשבון ע"י המשיבה בסך 5,700 ₪ למ"ר מבונה, הינו סביר בהחלט.
- בשכונת כרמי גת צפון (המהווה הרחבה של שכונת כרמי גת), תוקם תחנת רכבת נוסעים, דבר הידוע כתורם לשווי. בנוסף, השכונה תכלול בניה ירוקה ותשתיות פיתוח מודרניים, להבדיל משכונת רובע בני ישראל המצויה בעיר הוותיקה, בה קיימות תשתיות מיושנות וכן אוכלוסיה ותיקה וחלשה, ביחס לשכונת כרמי גת היוקרתית.
- בשומת המשיבה הובאו בחשבון עסקאות השוואה למגרשים בהם נדרשת בניית מרתפי חניה[10], כך שערכי השווי מגלמים ממילא את העלות הבלתי מכוסה עבור מרתפי חניה. חיזוק לעמדה לפיה אין לנכות עלויות עודפות למרתפי חניה, כאשר ישנן עסקאות השוואה עם צורך בבניית מרתפים (מגלמות עלויות אלה), ניתן למצוא בשורה ארוכה של שומות מכריעות, כגון: ארז כהן (גו"ח 2423/36-37), דנה שיחור (גו"ח 30605/148), דורית פריאל (גו"ח 30606/147), נאווה סירקיס (גו"ח 30612/140), בועז קוט (גו"ח 11359/81).
- בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי חלה האטה בשוק הדיור לאור אירועי 07.10.2023 ותקופת המלחמה לאחר מכן, וכן לאור עליית הריבית, הוצג ניתוח עסקאות לפיו חלה עליית מחירים, גם לאחר המלחמה ועליית הריבית. כך מתקבל כי בשנת 2022, שווי ממוצע לדירת 100 מ"ר בשכונת כרמי גת הוא כ- 16,600 ₪ למ"ר בנוי, לעומת כ- 18,500 ₪ למ"ר בנוי בשנת 2023/2024. בשומת המשיבה אף הוצגו עסקאות לפיהן שווי ממוצע לדירת 100 מ"ר בסביבה בשנים 2024/2025 הוא כ- 20,000 ₪ למ"ר בנוי.

[9] מגרשים 126, 129, 130, 131.
[10] במרבית העסקאות ברובע שער העיר ישנה תב"ע הקובעת בין השאר כי כלל החניות יהיו תת קרקעיות.

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

ערכי שווי למסחר

ביסוס נוסף לשווי שהובא בחשבון בשומת המשיבה, בסך 9,000 ₪ למ״ר מבונה למסחר, ניתן למצוא במכרז רמ״י למגרש מסחרי בשכונת כרמי גת (מגרש 601), על פיו מתקבל שווי של כ- 9,200 ₪ למ״ר מבונה למסחר, המגלם מרתף חניה.

הפחתה לשווי בגין דחיה לפיתוח ותשתיות

- עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון משכונת ״שער העיר״ מגלמות בחובן מרכיב דחיה, היות וגם במכרזים אלה הובהר למציעים כי יתכן ויחול עיכוב בהסדרת תשתיות הפיתוח ו/או המט״ש (הן בשכונת כרמי גת צפון והן בשכונת רובע שער העיר). בהתאם לכך, נתוני ההשוואה מגלמים ממילא נתון זה, ואין לחשב הפחתה לשווי בגין דחיה לפיתוח, כפי שהביא בחשבון שמאי המבקשת.
ביסוס לכך ניתן למצוא בשומה מכרעת של מר אייל יצחקי בשכונת כרמי גת (גו״ח 30891/104-106,2-10).
- מתן היתר בניה למגרש (בפרט בבניה רוויה), כרוך בין השאר בזמן לתכנון הפרויקט ע״י האדריכל מטעם היזם, והשלמת גיליון הדרישות של הוועדה, הליכים אשר מטבע הדברים נמשכים זמן רב. מעבר לכך, הוועדה המקומית לתו״ב קריית גת מפיקה ליזמים שהשלימו את גיליון הדרישות, היתרי בניה עבור חפירה ודיפון (עבודה שנערכת בפועל כ- 10 עד 12 חודשים לפחות), וזאת על מנת שתוך כדי תנועה יקודמו הפרויקטים בשכונה הנדונה.
- מנהלת מחלקת הרישוי מסרה בע״פ כי נושא המט״ש בהליכי הסדרה סופיים, והחל מחודש דצמבר, פניה לקבלת היתר בניה, לחפירה ודיפון בשלב ראשון, תענה בחיוב, ויופק היתר ראשוני, ככל שיעמדו בדרישות המבוקשות ע״י הוועדה המקומית.

הקלה לתוספת יח״ד

- שמאי המבקשת חולק על נתונים עובדתיים (כמות השטח השולי המושבח), בניגוד מוחלט למתודולוגיה שמאית המצוינת באינספור שומות מכריעות ברחבי הארץ ככלל ובשכונת כרמי גת בפרט. הקלת בניה לתוספת יח״ד ללא תוספת שטח, נוצרת מהמטרים הבודדים האחרונים של כל יח״ד, אשר נלקחים ומרוכזים יחדיו לטובת יצירת יח״ד חדשות ועצמאיות. לעניין זה ניתן לראות כדוגמא את השומות המכריעות של בועז קוט (גו״ח 1914/135,138-140, גו״ח 11359/81).
- בהתאם לגישת השמאי המכריע מר אייל יצחקי, יש לבחון את השוליות באמצעות בדיקת שווי דירות קטנות בסביבה לעומת שווי דירות גדולות בסביבה, תוך נטרול הדירות המיוחדות (כגון דירות גן או דירות גג). את הפרש השווי הממוצע בסביבה (בין הדירות הגדולות לקטנות), יש לחלק בהפרש השטח (בין הדירות הקטנות והגדולות), ובאופן זה, לקבל בדרך מתמטית טהורה את השווי השולי של המטרים האחרונים. במקרה הנדון, וכפי שפורט בשומת המשיבה, שיעור השוליות המתקבל בגישה זו עומד על 31%, כאשר ידוע כי השוליות לרכיב הקרקע משמעותית יותר.

הקלה לניוד שטח שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע עבור מגורים

- ללא אישור ההקלה שבנדון, היזם היה נאלץ להקטין את שטחי הדירות ו/או היה נאלץ לבנות את שטחי השירות החסרים על חשבון חלק מהשטחים העיקריים. מכאן שהקלה זו השביחה ללא ספק את המקרקעין שבנדון.
כביסוס, הוצגה רשימת שומות מכריעות שקבעו כי חלה השבחה בגין ניוד שטחי שירות תת קרקעיים אל מעל הקרקע, כמפורט:

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

שמאי מכריע	עיר	גו"ח	מועד קובע	מקדם השבחה
מישל אשור	אשקלון	גושים 369, 370, 388 - חלקות שונות	05/03/2024	0.10
דוד דדון	קריית גת	2812/46-50	20/08/2024	0.10
יעל הרון	אשקלון	369/66-68,76	06/06/2023	0.20
דוד דדון	אופקים	70005/75	20/12/2022	0.10
בועז ברזילי	אבן יהודה	7936/34,37	16/11/2022	0.10
יעל הרון	אשקלון	371/56-60,69	31/08/2021	0.20
עומר סרחאן	תל אביב יפו	6136/299	29/07/2020	0.20
יעל הרון	אשקלון	2950/6,28,42	12/03/2019	0.10
דנה שיחור	ירושלים	30038/37	03/01/2018	0.15
אלי כהן	אשקלון	2886/8,9	28/06/2016	0.15

- קיימת מחלוקת לגבי כמות השטחים שנלקחה בחשבון ע"י שמאי המבקשת, כיוון שהפחית משטחי השירות המנוידים את שטחי הממ"דים, חדרי המדרגות והחדרים הטכניים. בשומת המשיבה לא חויבה השבחה עבור שטחי הממ"דים, אלא רק עבור האפשרות לנייד את שטחי השירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע. החיוב הינו בגין שיפור תכנון ולא בגין הזכויות לממ"דים.

<u>הקלה לניוד שטח שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע עבור מסחר</u>

- קיימת מחלוקת עם שמאי המבקשת הן ביחס למתודולוגיה השמאית והן ביחס לכמות השטחים.
- שמאי המבקשת הפחית את השטחים של הממ"ק, בעוד ששטח זה כבר היה קיים במצב תכנוני קודם וזוכה ממילא בתחשיב ההשבחה של המשיבה. כלומר, בשומת המשיבה נבחנו שטחי השירות במצב הקיים וכן שטחי השירות המבוקשים במצב חדש (לאחר ההקלה), כאשר המצב הקודם כולל ממילא את שטחי הממ"ק הדרושים עבור השטח המסחרי.
- קיים הבדל משמעותי בין שטח שירות עבור יעוד למגורים לבין שטח שירות עבור יעוד למסחר, ולכן לא מקובל מקדם ההשבחה בשיעור 10% בלבד, כפי שהובא בחשבון ע"י שמאי המבקשת עבור ניוד שטחי שירות מתת הקרקע לטובת השטחים המסחריים. היות שמדובר בשטחי שירות אשר נוידו לטובת החלק המסחרי בפרויקט, אשר נסחר/משווק לפי שטחי ברוטו (הן בעסקאות של מכירה והן בעסקאות של השכרה), הרי שיש לתת לשטחי השירות משקל אקוויוולנטי של 1.0 כנהוג ומקובל. יחד עם זאת, שומת המשיבה הביאה בחשבון שוליות, ולכן הובא בחשבון מקדם אקוויוולנטי 0.50 בלבד, על הצד השמרני.

ביסוס למקדם השווי שניתן לשטחי השירות למסחר בשומת המשיבה, ניתן למצוא בשומות מכריעות כמפורט:

- שומה מכרעת של מר ארז כהן (רחוב כצנלסון 10, אשקלון), בה נקבע מקדם שווי זהה לשטח העיקרי ולשטחי השירות למסחר.
- שומה מכרעת של גב' דנה שיחור (רחוב אוסישקין 1, אשקלון), בה נקבע כי עבור שטח שירות למסחר עד 20% משהשטח העיקרי למסחר יש לתת מקדם שווי 1.0 ועבור שטח שירות מעבר לכך, יש לתת מקדם שווי 0.50, לאור השוליות.
- שומה מכרעת של מר יגאל יוסף (רחוב אבני החושן 1 , כרמי גת), בה הקבע מקדם שווי 0.50 לשטחי שירות למסחר שמעל 20%.

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

- שומה מכרעת של מר בועז ברזילי (רחוב העבודה 1, אשקלון), בה נקבע מקדם השבחה 0.60 עבור שטחי השירות למסחר בקומת הקרקע. השמאי המכריע הבהיר כי שטחי השירות המבוקשים למסחר הינם עבור - מבואות וחדרי מדרגות, מערכות טכניות, בליטות קירוי גג, אחסנה וחדרי שירות משותפים.
- שומה מכרעת של גב' יעל הרון (רחוב החלוץ פינת דוד רמז, אשקלון), בה נקבע מקדם השבחה 0.50 עבור תוספת שטחי שירות למסחר בקומת הקרקע.

<u>הקלה לתוספת גובה למסחר</u>

המתודולוגיה השמאית של שמאי המבקשת לאומדן ההשבחה בגין תוספת הגובה למסחר, אינה מקובלת. ביסוס למתודולוגיה השמאית בה נקטה הוועדה, ניתן למצוא בשומה מכרעת של מר מישל אשור שנערכה למגרש 301 בשכונת "עיר היין" באשקלון (מינוי 1509- 2024).

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

<u>ערכי שווי למגורים</u>

- שמאי המשיבה מתבסס על עסקאות השוואה משנת 2022, כאשר במועד זה השוק היה במצב אחר ביחס למועד הקובע. הריבית היתה נמוכה ומחירי המגרשים והדירות היו בשיא.
- בשומות המכריעות של מר בועז קוט אליהן מפנה שמאי המשיבה בתגובתו, קיימים מרתפי חניה, אך יחד עם זאת קיימות חניות עיליות. כמו כן, הבניינים בשומות המכריעות הינם בבניה גבוהה יותר. בנוסף, השווי שהובא בחשבון בשומות המכריעות בסך 4,500 ₪ למ"ר מבונה הינו לבניה מיידית, בעוד במקרה הנדון יש להביא בחשבון דחיה.
- בהנחה שקיימת עליית מחירים בשנת 2005, לא בהכרח קיימת עליה במרכיב ערך הקרקע, בין היתר מהסיבות הבאות: עליה בעלויות הבניה, עליה במע"מ, עליה בריבית, עליה בעלויות המימון. קיימות דוגמאות רבות לכך שבעת עליית מחירי דירות, מחירי הקרקע יורדים.

<u>ערכי שווי למסחר</u>

- שמאי המשיבה מבסס את השווי למסחר, בין השאר על 4 שומות מכריעות, תוך ביצוע התאמה לזמן במקדם 1.1 לערכים של שנת 2023, ובמקדם 1.2 לערכים בשנת 2021. לאור החולשה הקיימת בשנים האחרונות לשיווק שטחי מסחר, אין מקום לבצע התאמות זמן לשטחי מסחר. נכסים אלה, בהיותם נכס מניב, נפגעו קשות מעליית שערי הריבית. בנוסף לכך, שמאי המשיבה מתבסס על עסקאות מכר חנויות פעילות, ובכלל זה על עסקה גבוהה באופן חריג לה ניתן משקל זהה לשאר העסקאות, ללא כל הסבר.
- שמאי המשיבה מבסס את השווי למסחר, בין השאר על ניתוח מכרז רמ"י למגרש 601 בשכונת כרמי גת. בהתאם לבקשה להיתר במגרש זה, מדובר במגרש גבוה יותר, בו ניתן למקם חניות עיליות. בהתאם לניתוח המכרז, מתקבל שטח אקוויוולנטי של כ- 3,600 מ"ר ושווי של 6,970 ₪ למ"ר מבונה, כאשר בדחיה של שנתיים למימוש, מתקבל שווי של 6,300 ₪ למ"ר מבונה למסחר.
- יתכן ועפ"י ניתוח מסחר זמין לבניה מתקבל שווי בגבולות של 9,000 ₪ למ"ר מבונה, אולם בהתחשב בדחיה ראויה של 5 שנים מתקבל שווי של 6,300 ₪ למ"ר מבונה למסחר, כפי שהובא בחשבון בשומת המבקשת.

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

חוסר וודאות

מדובר בשכונה חדשה ויחד עם זאת קיימת בעיית תכנון, שכן לא הוקצה שטח ייעודי למסחר וקיים מחסור בשטחי שירות (מעברים, דרכי גישה וכו'). המתחם יכלול כ- 6,000 יח"ד שאמורות להבנות בו זמנית, ע"י מספר רב של יזמים. בהיקף כזה של מספר יח"ד, אין לדעת מי ימכור יותר, כמה יח"ד ימכרו ומה תהיה התחרות בין היזמים. בתקופה הנוכחית יש פחות מכירה של יח"ד, ועפ"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, המחירים יורדים. המכרז יצא בספטמבר 2023, כאשר בעקבות אירועי המלחמה שלאחר מכן, כל תכניות הפיתוח והבניה השתנו. בגלל המלחמה נוצר מחסור בכוח אדם, עלויות הבניה התיקרו וזאת בנוסף לעיכובי המט"ש. לאור זאת, לא ניתן לקבוע מתי אפשר יהיה להוציא היתרי בניה.

הפחתה לשווי בגין דחיה לפיתוח ותשתיות

שמאי המשיבה טוען כי על מנת להתגבר על העיכובים בהנפקת היתרי בניה, ניתן להוציא היתרי בניה בשלבים, אולם יש לציין כי היתר בניה כזה יוצר מגבלות רבות.
לפי חוק המכר, לא ניתן למכור דירות עד לקבלת היתר בניה בפועל. ב- 50% מהדירות הנמכרות במחיר מטרה, יש עלויות נוספות שלא נכללו במחיר, כאשר המחיר מוצמד ליום מתן היתר הבניה. יחד עם זאת, בעת הוצאת היתר לדיפון, היזם משקיע בדיפון, אך לא מקבל הכנסות ממכירת דירות. מבחינת ליווי הפרויקט, זה נחשב כהון עצמי, שכן יעבור זמן רב עד שהיזם יראה את כספו.
הוצאת היתר לחפירה ודיפון ולאחריו היתר בניה לכל הבניין, מייקרת משמעותית את הוצאות הבניה. ביצוע דיפון כבסיס ל- 3 קומות מרתף, מצריך תמיכה של קיר הדיפון, בין ע"י הוספת קונסטרוקציית תמיכה מיוחדת ובין ע"י עוגנים.
בעת הגשת בקשה להיתר בשלבים, היא נחלקת לפחות ל- 3 פעימות: חפירה ודיפון, בניה בתת הקרקע, בניה מעל הקרקע. חוץ מהזמן הניהולי והמשפטי להסכמים, משקיעים זמן נוסף בחלוקת העבודה, וגם מעבירים את ביצוע העבודה מקבלן משנה אחד לשני. במצב זה, אופק המימוש למסחר הוא לפחות 5 שנים. לסיכום, הפרדת ההיתר לשלבים, מייקרת את הוצאות המימון, התכנון והבניה. בשל העיכוב בהיתרי הבניה עד לבניית המט"ש, יש להפחית 5% מערך הקרקע.

עלויות בניה

- בבניה הכוללת עירוב שימושים, כבמקרה הנדון (מגורים ומסחר), כלל עלויות הבניה גבוהות יותר, בין היתר מהסיבות הבאות:
  - בניה של מגורים מעל מסחר יוצרת התייקרות של הקונסטרוקציה. נדרשת טרנספורמציה[11] שיוצרת הוצאות גדולות יותר לבניה. בבניה מעורבת ישנם שטחי שירות שאינם סחירים, אך נדרש לבנותם.
  - שטחי המסחר יוצרים מטלות המשפיעות על כל הבניין (לדוגמא: בניית ארובות הזקוקות גם לתחזוקה).
  - יצירת מעבר מקורה בחזית החנויות, חיבורי חשמל נפרדים, דלתות אש ושטחי הפרדה בבינוי המבוקש.
  - החניות הנדרשות הן תת קרקעיות.
- עפ"י תקנון התכנית, נדרש כי 80% מהקירות בחזית קומת הקרקע יהיו שקופים.
- המגרש גובל בערוץ נחל, דבר היוצר בעיות איטום.

[11] הכוונה להעברת עומסים מעמודי דירות המגורים לעמודי השטחים המסחריים ועמודי קומות המרתף, באמצעות קורות טרנספורמציה, שמשמעותה התייקרות הבניה.

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

ניתוח עסקת רכישת הזכויות

חברת טריסון זכתה במכרז 128/2023 מיום 12.09.2023 בשני מתחמים. הוצג ניתוח של נתוני המכרז בשני המתחמים כמפורט:

מתחם 3 המתחם כולל את המגרשים כמפורט:

מס' מגרש	מס' יח"ד	שטח מסחרי עקרי (מ"ר)
314	94	296
315	120	413
320	73	292
322	93	375
סה"כ	380	1,376

שווי מגרשי המתחם, בהתאם לערכי השווי שהובאו בחשבון בשומת המבקשת:

שטח מסחר	1,376 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,750	
שווי שטחי המסחר		₪ 9,288,000
מס' דירות מחיר מטרה	180	
שווי דירה במחיר מטרה	₪ 84,000	
שווי דירות מחיר מטרה		₪ 15,120,000
מס' דירות שוק חופשי	200	
מחיר דירה בשוק חופשי	₪ 420,000	
שווי דירות שוק חופשי		₪ 84,000,000
סה"כ		**₪ 108,408,000**

המחיר במכרז בפועל מסתכם בסך של כ- 74.3 מיליון ₪[12] המהווה כ- 70% מהשווי עפ"י שומת המבקשת.

מתחם 8 המתחם כולל את המגרשים כמפורט:

מס' מגרש	מס' יח"ד	שטח מסחרי עקרי (מ"ר)
305	100	403
310	103	268
309	103	271
311	100	381
312	124	393
סה"כ	530	1,716

שווי מגרשי המתחם בהתאם לערכי השווי שהובאו בחשבון בשומת המבקשת:

שטח מסחר	1,716 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,750	
שווי שטחי המסחר		₪ 11,583,000
מס' דירות מחיר מטרה	255	
שווי דירה במחיר מטרה	₪ 84,000	
שווי דירות מחיר מטרה		₪ 21,420,000
מס' דירות שוק חופשי	275	
מחיר דירה בשוק חופשי	₪ 420,000	
שווי דירות שוק חופשי		₪ 115,500,000
סה"כ		**₪ 148,503,000**

[12] ₪ 14,706,181 (מחיר סופי) + ₪ 59,592,251 (הוצאות פיתוח).

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

המחיר במכרז בפועל מסתכם בסך של כ- 103.2 מיליון ₪[13] המהווה כ- 70% מהשווי עפ"י שומת המבקשת.

לאור הניתוחים שלעיל, ברור שאין מקום לקבוע ערכי שווי גבוהים יותר מאלה שהובאו בחשבון בשומת המבקשת (ברור שמחירי ספטמבר 2023 אינם נמוכים מהמחירים בתאריך הקובע לחישוב ההשבחה להקלות).

בהתאם לפסיקת בית המשפט המחוזי (סופר נ' הוועדה המקומית הרצליה) ולהחלטת ועדת ערר מרכז מספר 8030-06-24, ברור שעל השמאי המכריע להתייחס לעסקה שבוצעה בנכס הנדון. מכאן שיש לאמץ את הערכים בשומת המבקשת הגבוהים משמעותית מהעסקה במגרשים בשני המתחמים.

גם אם מניחים כי היזם הביא בחשבון דחיה של 3 שנים במימוש, עדין השווי בשומת המבקשת גבוה ב- 20% ממחירי הזכיה במכרז.

יש לציין כי מציעים אחרים במכרז, זכו במתחמים אחרים במחירים דומים (רובם נמוך יותר), כך שאין בהם כדי להטות את המסקנה.

<u>התייחסות ללוחות הזמנים</u>

במכרז לרכישת הזכויות הוגדר לוח זמנים. היום ברור שהיזם לא יוכל לעמוד בו, כאשר רמ"י קונסת את הזוכים בסכומים נכבדים, בגין סטיה מלוחות הזמנים.

<u>שטחי ממ"דים/ממ"קים</u>

במקרה הנדון מדובר בבקשה להיתר, ולכן לא צריכה להיות מחלוקת כי שטחי הממ"דים/ממ"קים פטורים מהיטל השבחה. כמו כן יש לציין כי חלק גדול משטחי המסחר(כגון: מעברים וכניסות), נדרשים לבניה ללא כל תמורה לשווי הבניין.

<u>הקלה לתוספת יח"ד</u>

יש להביא בחשבון כי מדובר בדירות קטנות שלכל אחת נדרשת חניה, כאשר עלות החניה למ"ר ממוצע גבוהה יותר בדירות קטנות. בהנחה שעלות חניה היא כ- 140,000 ₪, הרי שביחס לדירה בשטח של כ- 50 מ"ר, מתקבלת עלות של 2,800 ₪ למ"ר, וביחס לדירה בשטח 100 מ"ר, מתקבל עלות של 1,400 ₪ למ"ר.

<u>הקלה לתוספת גובה למסחר</u>

- הדוגמא המצוינת בתגובת המשיבה מתייחסת לתוספת גובה של 0.25 מ'. יש לבחון את מקדם תוספת הגובה, בהתאם לתוספת הגובה המבוקשת. תרומת ההקלה המבוקשת לשווי הינה נמוכה.
- הקווים המנחים מתייחסים לתוספת של 20 ס"מ מגובה 3.5 מ' לגובה 3.7 מ' ולא לתוספת של 20 ס"מ מגובה 6 מ' לגובה 6.2 מ'. במתחמי מרלו"גים, מובא בחשבון מקדם השבחה בגבולות 0.25 מתוספת הנפח.

[13] 22,128,181 ₪ (מחיר סופי) + 81,078,460 ₪ (הוצאות פיתוח).

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

10. הכרעה

הנכס הנדון מהווה את מגרש מספר 310 בתכנית תמל/1115 בשכונת "כרמי גת צפון" בייעוד מגורים ומסחר. המימוש המבוקש הינו בדרך של בקשה להיתר, הכוללת הקלות. הפרויקט כולל דירות המשווקות בחלקן במסגרת מחיר מטרה (מחיר למשתכן) ובחלקן בשוק החופשי.

בפסקי דין ובהחלטות ועדת ערר שדנו באופן חישוב היטל השבחה בפרויקטים הכוללים דירות במסלול מחיר למשתכן, נקבע, בתמצית, כי יישום עיקרון ההתעשרות מוביל לתוצאה ברורה וחד משמעית, לפיה, במסגרת שומת היטל השבחה, יש להביא בחשבון את מגבלות תכנית מחיר למשתכן.

בפסק דין[14] שהתקבל ביום 16.05.2023 ע"י בית המשפט המחוזי בתל-אביב - יפו, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, נקבע בין היתר, כדלקמן:

> *"60. אסכם ואומר, כאשר אנו מבקשים לצקת תוכן להוראות התוספת השלישית בכלל, ולתיבה "כאילו נמכרו בשוק חופשי" בפרט, הרי תוכן זה אמור להיגזר מעקרונות היסוד העומדים בבסיס היטל ההשבחה, ובפרט עקרון ההתעשרות. מכאן, כאשר האקט התכנוני אינו מגלה התעשרות למשיבות, יש מקום לפרש את התיבה "כאילו נמכרו בשוק חופשי", כמשקפת את שווי המקרקעין בשוק הדירות שנמכרות במחיר למשתכן, ולא בשוק הדירות הכללי, או לחלופין, כמשקפת את שווי המקרקעין כאילו נמכרו הדירות בשוק החופשי תחת מגבלת המחיר למשתכן"*

לאור עקרון ההתעשרות, הדרך הנכונה ביותר להערכת ההשבחה במקרה זה, היא לבחון את אופן מימוש כל אחת מההקלות בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, תוך התייחסות למסלול השיווק אליו משויכות הדירות שהושבחו מההקלות. דהיינו, ההשבחה להקלות המיוחסת לדירות המיועדות למכירה במסלול מחיר מטרה, תיבחן בהתאם לשווין ובכפוף למגבלות והתנאים שנקבעו לגביהן. עבור הקלות המיוחסות לדירות המיועדות למכירה בשוק החופשי, תיבחן ההשבחה בהתאם לשווין בשוק החופשי וללא מגבלות.

למרות בקשתי המפורשת, לא הועבר אלי טופס ג'4 "טופס הצהרה על דירות במחיר מטרה", מהסיבה שטרם הוסכם על אופן חלוקת הדירות בין היזם ובין משרד השיכון[15]. בהתאם לכך ובהתאם להסכמת הצדדים, תובא בחשבון חלוקה שווה בין דירות שוק חופשי ודירות מחיר מטרה, התואמת לחלוקה שנקבעה בחוברת המכרז, לפיו שווק המגרש שבנדון.

שמאי הצדדים חישבו את ההשבחה בשיטת הדלתא. ההקלות שאושרו הן הקלות תכנוניות - איכותיות, המאפשרות לשום רק את הפער בין שני המצבים, ולכן אני מקבל את הסכמת הצדדים בנושא.

---

[14] עמ"ן 39445-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ.
[15] כפי שנמסר ע"י שמאי המבקשת.

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

10.1. ערכי שווי

10.1.1. שווי מ"ר מבונה למגורים (שוק חפשי)

שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי של 5,700 ₪ למ"ר מבונה למגורים ושמאי המבקשת מביא בחשבון שווי של 4,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים. שמאי הצדדים מתבססים על מסד נתונים זהה, הכולל נתוני שווי מעסקאות במגרשים וחילוץ מעסקאות מכר בניה רוויה. בנוסף, שמאי המשיבה הפנה ל- 4 שומות מכריעות של מר בועז קוט בעיר הוותיקה, המעידות לטענתו על סבירות השווי שהביא בחשבון.

לצורך הערכת השווי, בחנתי את נתוני השווי עליהם התבססו שמאי הצדדים, כמפורט:

ניתוח מכרזי רמ"י

נבחן מכרז מספר 128/2020 מיום 27.07.2022 הכולל 3 מתחמים, בבניה למגורים בשכונת שער העיר[16], הממוקמת בסמוך ומדרום לשכונת כרמי גת. בהתחשב בהיקף המסחר, ביחס להיקף שטחי המגורים וההוראות שנקבעו בתכנית ביחס להפרדת השטחים, הובא בחשבון מקדם שווי למגורים מעל מסחר בשיעור 0.95, כמפורט:

תאריך	מס' מגרש	מס' יח"ד	מחיר סופי כולל פיתוח	שווי קרקע ליח"ד	שטח פלדלת לדירה (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה פלדלת
27/07/2022	60	40	₪ 24,112,578	₪ 602,814	104.18	₪ 5,786
27/07/2022	100	78	₪ 41,029,426	₪ 526,018	106.33	₪ 4,947
27/07/2022	101	78	₪ 51,704,750	₪ 662,881	106.33	₪ 6,234
ממוצע						₪ 5,656
מקדם התאמה לבינוי מעל מסחר						0.95
שווי מ"ר מבונה במעוגל						**₪ 5,370**

לעמדת שמאי המבקשת, יש להפחית מהשווי המתקבל 1,000 ₪ עלות עודפת לחניה תת-קרקעית.
הוראות התכניות בתחום המכרז קובעות כי החניה תהיה תת-קרקעית ולפיכך, הצורך בהקמת חניה תת-קרקעית מגולם בשווי המתקבל ואין להפחית ממנו עלות נוספת להקמת חניה.

ניתוח עסקאות מכר דירות בבנייה רוויה בגישת החילוץ

- שמאי המשיבה מעריך שווי של 5,510 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על חילוץ מעסקאות מכר דירות 3, 4, ו- 5 חדרים בסביבה. שמאי המבקשת מעריך כי השווי הנגזר מעסקאות אלה הינו 4,135 ₪ למ"ר מבונה. שמאי הצדדים מסכימים כי יש לבצע את החילוץ בהתבסס על רווח יזמי בשיעור 20%, אולם חלוקים לגבי הצורך במקדמי הפחתה לשווי הבנוי (בגין בינוי מעורב, היקף וגודל) ולגבי עלות הבניה.
שמאי המשיבה מביא בחשבון עלות בניה כוללת של 8,000 ₪ למ"ר, ללא תלות בשטח הדירה ושמאי המבקשת מביא בחשבון עלות בניה כוללת של 9,000 ₪ למ"ר לדירת 3 חדרים ו- 8,500 ₪ למ"ר לדירות 4 ו- 5 חדרים. שמאי המבקשת מביא בחשבון מקדם התאמה של כ- 0.94 בגין בינוי מעורב ומקדם התאמה של כ- 0.95 בגין היקף וגודל.

[16] הובאו בחשבון מתחמים הכוללים בניה למגורים בלבד.

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

- אני סבור כי מחירון "דקל" מהווה את המחירון האובייקטיבי הראוי וכי נכון להתבסס עליו לצורך אומדן עלויות הבניה.
בהתאם למחירון דקל נכון לחודש אוגוסט 2024[17], עלות בניה עילית בבניין בגובה 9-15 קומות (בדומה לעסקאות ההשוואה עליהן התבססו שמאי הצדדים), הינה בסך 5,745 ₪ למ"ר, עלות הקמת מרפסת הינה בסך 1,785 ₪ למ"ר ועלות חניון תת קרקעי (לרבות חפירה) הינה בסך 2,750 ₪ למ"ר. בהתאמה למדד תשומות הבניה למגורים למועד הקובע, ולאחר העמסת שטחי שרות בשיעור 20%, חלק יחסי במרתפי החניה (כ- 56 מ"ר ליח"ד), עלויות עקיפות ובצ"מ בשיעור 25%, וברמת גמר מקובלת לפרויקטים בסביבה ולבניה באזור הדרום, מתקבלת עלות בניה בסך של כ- 9,200 ₪ למ"ר לדירת 3 חדרים, 8,750 ₪ למ"ר לדירת 4 חדרים ו- 8,500 ₪ למ"ר לדירת 5 חדרים.
- בהתאם לאמור, שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ, מוערך כדלקמן:

מהות	דירת 3 חד'	דירת 4 חד'	דירת 5 חד'
שווי מ"ר בנוי	21,337 ₪	20,326 ₪	19,151 ₪
בהפחתת מע"מ 18%	18,082 ₪	17,225 ₪	16,230 ₪
בהפחתת יזמות 20%[18]	15,069 ₪	14,355 ₪	13,525 ₪
בהפחתת עלות בניה	9,200 ₪	8,750 ₪	8,500 ₪
שווי מ"ר מבונה	5,869 ₪	5,605 ₪	5,025 ₪
שווי מ"ר מבונה ממוצע	5,500 ₪		
מקדם התאמה לבינוי מעל מסחר	0.95		
שווי מ"ר מבונה במעוגל	**5,200 ₪**		

<u>עסקת מכר מיום 28/07/2022 בשכונת כרמי גת</u>

איתרתי את העסקה באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ובחנתי את הזכויות החלות בנכס שנמכר. מאחר שלא נמצאה התאמה ביו זכויות אלה לזכויות על פיהן בוצע ניתוח השווי בשומת המשיבה, ומאחר שלא הוצג בפני חוזה מכר, לא הבאתי בחשבון עסקה זו לצורך אומדן השווי.

<u>ניתוח מכרז רמ"י 12/2023 מיום 12/09/2023</u>

שמאי המבקשת הציג ניתוח למכרז רמ"י הנדון, בהתאם לערכי השווי שהביא בחשבון בשומתו, כאשר מתקבל כי תוצאת המכרז משקפת שווי נמוך משווי הזכויות שהובאו בחשבון בשומתו.

בחנתי את תוצאות מכרז רמ"י הנדון, במסגרתו שווקו 20 מתחמי מגורים בתחום תכנית תמל/1115, לרבות המגרש שבנדון, כאשר בכל מתחם 50% מיחידות הדיור ישווקו במסלול מחיר מטרה. היקף הבניה בכל מתחם נע בין 76 ל- 530 יח"ד, בבינוי של 1-6 בניינים, כאשר חלק מהמתחמים כוללים מגורים בלבד, וחלקם משלבים שטחי מסחר ולעיתים גם מבני ציבור, אשר בהתאם לחוברת המכרז יוקמו ע"י היזם ועל חשבונו. במסגרת בחינת השווי, הובא בחשבון יחס שטחי הבניה כבניתוח שמאי המבקשת, לפיו, בהתחשב בכך כי 50% מיחידות הדיור ימכרו במסלול מחיר מטרה, מקדם ליח"ד אקוויוולנטית ממוצעת לצורך חישוב השווי בשוק החופשי הינו כ- 0.62.

---

[17] המחירון המפורסם הסמוך ביותר למועד הקובע.
[18] כבשומות הצדדים ומקובל עלי.

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

עוד נבחנו התאמות שונות כגון: שטחי מסחר בחלק מהבניינים, התאמה להתקדמות הפיתוח ממועד המכרז למועד הקובע (לפי 5% לשנה), התאמה למועד (כ- 15%), התאמה להיקף עסקאות (מקדם 0.95 למתחמים מעל 200 יח"ד ומקדם 0.90 למתחמים מעל 300 יח"ד) וכן התאמות הנוגעות לבינוי מעל מסחר ומבני ציבור. בהתאם לאמור לעיל, התקבל שווי מ"ר מבונה דירתי מתואם ממוצע של כ- 4,950 ₪.

עם זאת, בהיעדר נתונים בדבר חלוקת שטחי הבניה בין מסלולי השיווק (בין מחיר מטרה לבין שוק חופשי) ובשים לב לריבוי ההתאמות הנדרשות, מצאתי כי הערכת שווי מ"ר מבונה בשוק החופשי המבוססת על מכרזים לבנייה במסלול שוק חופשי ובגישת החילוץ, כפי שבוצעו על ידי שמאי הצדדים בשומותיהם ועל ידי לעיל, מהווה בסיס מהימן יותר להערכת השווי. לפיכך, ניתוח המכרזים האמור לא יובא בחשבון בשקלול שווי מ"ר מבונה, אולם יש בו כדי לתמוך בסבירות השווי שהתקבל.

<u>דחיה למימוש</u>

- לטענת שמאי המבקשת, הפיתוח הסביבתי לרבות מערכת מט"ש טרם הושלם במועד הקובע ולפיכך יש להביא בחשבון דחיה של שנה (הפחתה של כ- 5%). לטענת שמאי המשיבה, בתנאי המכרז בשכונת שער העיר עליו התבסס, צוין גם כן כי יתכן עיכוב בהסדרת תשתיות הפיתוח ו/או המט"ש, ולכן אין להביא בחשבון הפחתה בגין דחייה. כמו כן, הוועדה המקומית מאפשרת תחילת עבודות חפירה ודיפון עוד לפני השלמת התשתיות, כך שלא צפוי עיכוב בהשלמת הבניה.
- מכרז המנהל בשכונת שער העיר סמוך לאזור מגורים מפותח וממוקם בתחום תכנית שהיקפה קטן יותר מהיקף התכנית הנדונה (שכונת כרמי גת צפון). כמו כן, הדירות הבנויות שהובאו בחשבון לצורך הערכת השווי בגישת החילוץ ממוקמות בשכונת מגורים מפותחת. לאור האמור ובהתחשב בהעדר פיתוח סביבתי בתחום התכנית הנדונה, יובא בחשבון מקדם התאמה עד להשלמת הפיתוח בשיעור 0.95, המשקף דחיה של כשנה ביחס לנתוני ההשוואה.

<u>שקלול נתוני השווי למגורים (שוק חופשי)</u>

מהות	שווי	משקל יחסי	סה"כ משוקלל
גישת ההשוואה	5,370 ₪	0.70	3,759 ₪
גישת החילוץ	5,200 ₪	0.30	1,560 ₪
שווי מ"ר מבונה משקולל			5,319 ₪
מקדם דחיה			0.95
שווי מ"ר מבונה למגורים משוקלל (במעוגל)			**5,050 ₪**

10.1.2. <u>שווי מ"ר מבונה במסלול מחיר מטרה</u>

- שמאי המשיבה מעריך שווי מ"ר מבונה במסלול מחיר מטרה בסך 2,000 ₪ ללא פירוט. שמאי המבקשת מעריך שווי מ"ר מבונה במסלול מחיר מטרה בסך 800 ₪, בהתאם לשיעור של 20% משווי מ"ר מבונה במסלול שוק חופשי.
- שווי מ"ר מבונה במסלול מחיר מטרה יוערך בגישת החילוץ. בהתאם לחוזה הבניה, נקבע מחיר מכירת מ"ר בנוי למגורים בממוצע במסלול מחיר מטרה בסך 10,880 ₪ (לא כולל מע"מ).

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

לפיכך, שווי מ״ר בגישת החילוץ מוערך כדלקמן:

מחיר מ״ר דירתי בנוי במסלול מחיר מטרה (מחיר מופחת) בממוצע	10,880 ₪
בניכוי רווח יזמי 10% [19]	9,891 ₪
עלות בניה למ״ר[20]	8,300 ₪
שווי למ״ר מבונה במסלול מחיר מטרה (במעוגל)	**1,590 ₪**

10.1.3. שווי מ״ר מבונה למסחר

- שמאי המשיבה מעריך שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 9,000 ₪, ושמאי המבקשת מעריך שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 6,300 ₪. שני הצדדים מתבססים על ניתוח עסקאות מכר חנויות בסביבה בסמוך למועד הקובע, אך חלוקים לגבי עלות הבניה שיש להביא בחשבון והדחיה למימוש. שמאי המשיבה מביא בחשבון עלות של 7,500 ₪ למ״ר (כולל מרתפים) ושמאי המבקשת מביא בחשבון עלות של 8,500 ₪ למ״ר (כולל מרתפים) וכן דחיה של 3 שנים למימוש.
שמאי המשיבה מתבסס בנוסף על שומות מכריעות ומכרז רמ״י למגרש מסחרי (601) בכרמי גת.
- בהתאם לניתוח שערכתי לעסקאות מכר החנויות עליהן התבססו הצדדים, מתקבל שווי מ״ר בנוי כמפורט:

גו״ח	תאריך	מחיר	שטח (מ״ר)	שווי מ״ר בנוי
2812/353	04/12/2024	1,100,000 ₪	55	20,000 ₪
2812/353	04/06/2024	1,311,146 ₪	62	21,148 ₪
2812/109	20/11/2023	2,100,000 ₪	122	17,213 ₪
2812/109	22/06/2023	1,640,000 ₪	68	24,118 ₪
2812/354	21/01/2025	1,623,353 ₪	83	19,558 ₪
2812/354	21/01/2025	1,960,227 ₪	101	19,408 ₪
2812/354	27/04/2025	1,210,000 ₪	67	18,060 ₪
ממוצע	04/08/2024			19,929 ₪
בהפחתת רווח יזמי 20% (מוסכם על הצדדים)				16,608 ₪
עלות בניה (*)				8,500 ₪
שווי מ״ר מבונה במעוגל				8,100 ₪

(*) כבשומת המבקשת, לאחר שמצאתיה כסבירה, בהתחשב בהיקף שטח המרתף לשטחי המסחר.

- בהתאם לניתוח שערכתי למכרז רמ״י 276/2022 מיום 15.03.2023, למגרש 601 (עפ״י תכנית 606-0674911), בשכונת כרמי גת, מתקבל שווי מ״ר מבונה כמפורט:

שטח מגרש (מ״ר)	מחיר סופי	הוצאות פיתוח	מחיר סופי + פיתוח	זכויות לשטח עילי (מ״ר) - עיקרי 33% + שירות (5%)	שווי מ״ר מבונה במעוגל (מגלם מרתף)
7,241.74	17,157,700 ₪	7,937,881 ₪	25,095,581 ₪	2,751.86	9,100 ₪

[19] בהתחשב בסיכון מופחת וללא רכיב השיווק.
[20] הפחתה של 5% לרמת גמר בדירות מחיר מטרה.

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

- כאמור, שמאי המשיבה התבסס בין היתר על שומות מכריעות למסחר בקריית גת. מעיון שערכתי בשומות עולה כי חלקן מתייחס לנכסים מרוחקים גאוגרפית וחלקן למועדים קובעים העולים על 3 שנים מהמועד הקובע הנדון. לאור זאת ומאחר שקיימים נתוני שווי מתאימים יותר כמפורט לעיל, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון את ערכי השווי משומות אלה.
- שקלול נתוני השווי למסחר:

מהות	שווי מ"ר מבונה	מקדם עצימות	סה"כ משוקלל
גישת ההשוואה	₪ 9,100	0.70	₪ 6,370
גישת החילוץ	₪ 8,100	0.30	₪ 2,430
שווי מ"ר מבונה משקולל			₪ 8,800
מקדם דחיה (*)			0.95
שווי מ"ר מבונה למסחר משוקלל			**₪ 8,360**

(*) כמפורט בסעיף 10.1.1 לעיל.

10.2. <u>הקלה לתוספת יחידות דיור ללא תוספת שטח</u>

- אושרה הקלה לתוספת עד 20% יח"ד ממספר יחידות הדיור המותרות (103 יח"ד), כאשר בפועל מומשה תוספת של 15 יח"ד (118 יח"ד).
- שמאי הצדדים מסכימים כי ההשבחה לתוספת יח"ד, נובעת מהפיכת שטח שולי במצב קודם לשטח ראשוני/גרעיני במצב החדש. כמו כן, הצדדים מסכימים כי ההשבחה בגין ההקלה שבנדון מגלמת את ההשבחה בגין ההקלות לתוספת גובה, תוספת קומות ושינוי תמהיל יח"ד. אני מקבל הסכמות אלה.

שמאי המשיבה מביא בחשבון כי ההשבחה מתבטאת בביטול שוליות לשטח של 1,215.77 מ"ר, בהתאם לשטח הדירה הממוצע במצב חדש, כשהוא מוכפל במספר הדירות שנוספו. שמאי המבקשת מביא בחשבון כי הדירות שנוספו בהקלה הן דירות קטנות בשטח ממוצע של 50 מ"ר (ללא ממ"ד), כך שסך השטח הראשוני שהפך לשולי הוא 750 מ"ר (50 מ"ר X 15 יח"ד).

איני מקבל גישת שמאי המבקשת ה"צובעת" את הדירות שנוספו כדירות מסוימות, שכן ההקלה אינה מתייחסת לתוספת דירות מסוימות בבניין, אלא מגדירה את מס' יח"ד הדיור הכולל המותר במצב החדש בלבד (תוספת יח"ד ללא תוספת שטח). אני מקבל את גישת החישוב כבשומת המשיבה, המבוססת על שטח דירה ממוצע במצב חדש ותואמת את המתודולוגיה השמאית הנהוגה והמקובלת.

- שמאי הצדדים חישבו את ההשבחה כחלוקה שווה בין דירות שוק חופשי לדירות מחיר מטרה.

בהוראות סעיף 6 לחוברת המכרז, נקבע בין היתר, כי "ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, רשאי הזוכה למכור 50% ממספר היחידות שיתווספו עקב ההקלה בשוק החופשי ובהתאם לכללי בחירת הדירות שנקבעו במכרז."

לפיכך, 50% מהדירות שתתוספנה בהליך של הקלה תשווקנה במסלול שוק חופשי ו- 50% במסלול "מחיר מטרה".

דירות במסלול מחיר מטרה תימכרנה בהתאם למחיר קבוע למ"ר שנקבע מראש בתנאי המכרז, כך שהמחיר הממוצע יוותר בסך 10,880 ₪ למ"ר ואף שיעור ההנחה, ככל שתחול, נקבע מראש - הכל, ללא תלות בשטח הדירה, למעט בשטח העולה על 145 מ"ר (שטח שסביר שלא יוקצה לדירות מחיר מטרה, אלא לדירות היקרות בפרויקט, שתימכרנה בשוק החופשי).

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

- לאור האמור, מסקנתי הינה כי לא מתקבלת כל השבחה ליזם מתוספת יחידות דיור ללא תוספת שטח עיקרי, ביחס לדירות המיועדות למכירה במסלול מחיר מטרה. סך השטח שהפך משולי לעיקרי/גרעיני במצב חדש, יחולק שווה בשווה בין דירות מחיר מטרה לדירות שוק חופשי, כבשומות הצדדים, אולם ההשבחה תחושב לשטח המיוחס לדירות המיועדות למכירה במסלול שוק חופשי בלבד.
- במצב החדש, מבוקשת הקמת 118 יח"ד, ששטחן הממוצע (שטח "פלדלת"), בהתאם לשטחים בבקשה להיתר, הינו כ- 94 מ"ר.
- לצורך הערכת שווי מ"ר מבונה ממוצע במצב החדש, בחנתי נתוני שווי רלוונטיים מתוך נתוני השווי שבשומת המשיבה כדלקמן:

תאריך	גו"ח	קומה	מס' חדרים	שטח (מ"ר)	שווי העסקה	שווי מ"ר
11/03/2025	2812/46	16	3	86.25	₪ 1,895,000	₪ 21,971
04/08/2024	2812/46	15	3	86.25	₪ 1,831,522	₪ 21,235
03/06/2024	2812/46	13	3	86.25	₪ 1,801,522	₪ 20,887
26/02/2026	2812/350	1	4	97.9	₪ 2,020,000	₪ 20,633
12/01/2025	2812/44	5	4	101.75	₪ 2,115,257	₪ 20,789
06/01/2025	2812/350	1	4	97.9	₪ 2,030,000	₪ 20,735
31/12/2024	2812/44	5	4	101.75	₪ 2,100,000	₪ 20,639
01/09/2024	2812/160	7	4	101	₪ 2,030,000	₪ 20,099
08/08/2024	2812/350	3	4	97.9	₪ 1,940,000	₪ 19,816
ממוצע במעוגל				**94**		**₪ 20,880**

- במצב קודם, הותרה הקמת 103 יח"ד, כך ששטחן הממוצע (שטח "פלדלת"), בהתאם לשטחים בבקשה להיתר, הינו כ- 106 מ"ר. לצורך הערכת שווי מ"ר מבונה ממוצע במצב החדש, בחנתי נתוני שווי רלוונטיים מתוך נתוני השווי שבשומת המשיבה כדלקמן:

תאריך	גו"ח	קומה	מס' חדרים	שטח (מ"ר)	שווי העסקה	שווי מ"ר בנוי
23/03/2025	2812/348	7	4	106	₪ 2,070,000	₪ 19,528
31/12/2024	2812/348	7	4	106.5	₪ 2,150,000	₪ 20,188
03/07/2024	2812/46	11	5	123	₪ 2,304,777	₪ 18,738
26/08/2024	2812/45	4	4	103	₪ 2,049,700	₪ 19,900
25/08/2024	2812/42	4	4	103	₪ 2,100,000	₪ 20,388
22/08/2024	2812/42	4	4	104	₪ 2,106,000	₪ 20,250
14/08/2024	2812/42	7	4	103	₪ 2,306,522	₪ 22,393
06/06/2024	2812/46	6	4	110	₪ 2,220,275	₪ 20,184
ממוצע במעוגל				**107**		**₪ 20,200**

- בבחינה שערכתי לעלות הבניה לדירות במצב חדש (94 מ"ר) ובמצב קודם (106 מ"ר) (כפי שחושבה לעיל עבור שטחי הדירות השונים, לצורך הערכת השווי למגורים בגישת החילוץ), מתקבלת עלות בניה של כ- 8,900 ₪ למ"ר ו- 8,700 ₪ למ"ר בהתאמה.

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

בהתאם לכך, מתקבל שווי מ"ר מבונה, בכל אחד מהמצבים (*), כמפורט:

שטח "פלדלת" ממוצע	94 מ"ר	106 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	₪ 20,880	₪ 20,200
בהפחתת מע"מ 18%	₪ 17,695	₪ 17,119
בהפחתת יזמות 20% [21]	₪ 14,746	₪ 14,266
בהפחתת עלות בניה	₪ 8,900	₪ 8,700
שווי מ"ר מבונה (במעוגל)	**₪ 5,845**	**₪ 5,565**

(*) יוער כי בבחינת מקדם השוליות לא הובאו בחשבון התאמות למגורים מעל מסחר ודחיה לפיתוח, שכן השפעתן על השווי מותירה את יחס השוליות ללא שינוי.

- להלן בחינת מקדם השוליות בהתאם לשווי מ"ר מבונה, כפי שהוערך לעיל:

מהות	שטח (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
קרקע ליח"ד ממוצעת במצב קודם	106	₪ 5,565	₪ 589,890
קרקע ליח"ד ממוצעת במצב חדש	94	₪ 5,845	₪ 549,430
שווי שטח "שולי"	12		₪ 40,460
שווי מ"ר "שולי" בדירה "גדולה"			₪ 3,372
מקדם שווי לשטח שולי מתקבל			58%
מקדם הפיכת שטח "שולי" ל"עיקרי"			42%

לאור האמור, אני מקבל כסביר את מקדם ההשבחה להקלה לתוספת יח"ד בשיעור 30%, שהביא בחשבון שמאי המשיבה, התואם להחלטות שמאים מכריעים בשכונת כרמי גת, אליהם הפנה בתגובתו.

- ההשבחה תחושב לשטח בניה כדלקמן:

שטח דירתי עיקרי מבוקש	9,564.07 מ"ר
שטח ממוצע ליח"ד במצב חדש (118 יח"ד)	81.05 מ"ר
שטח שולי שהפך לראשוני (15 דירות)	1,215.77 מ"ר

10.3. <u>הקלה לניוד שטחי שירות למגורים ומסחר מתת הקרקע אל מעל הקרקע</u>

אושרה הקלה לניוד שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת, בהיקף של עד 2,800 מ"ר.

<u>מימוש ההקלה עבור שטחי המגורים</u>

- שמאי המשיבה מביא בחשבון ניוד שטח שירות של 1,933.27 מ"ר למגורים, בהתאם לשטחי השירות העיליים למגורים בבקשה להיתר, לעומת שטחי השירות העיליים המאושרים למגורים בתב"ע. שמאי המבקשת טוען כי חלק משטחי השירות שנוידו מתת הקרקע אל מעל הקרקע, בהיקף 550 מ"ר, נובעים מהצורך בתוספת שטחי שירות עבור הדירות שנוספו בהקלה, ולכן אין להביאם בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה לשטח שנויד. הצדדים מסכימים כי מקדם ההשבחה לניוד שטחי השירות למגורים הינו 0.10.
- בתכנית הבקשה להיתר מבוקש שטח שרות עילי למגורים של 6,053.27 מ"ר. בהתחשב בשטח שרות עילי מותר למגורים של 4,120 מ"ר, אני מקבל את חישוב שמאי המשיבה כי מבוקש ניוד שטח של 1,933.27 מ"ר.

[21] כבשומות הצדדים ומקובל עלי.

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

- אני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי חלק משטחי השירות נוידו עבור הדירות שנוספו בהקלה, ולכן ההשבחה בגין ניודם מגולמת בהשבחה שחושבה בסעיף 10.2 לעיל. מאחר והבקשה להיתר לא כוללת תוספת קומות למגורים, איני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי יש להביא במצב חדש תוספת שטח שירות לדירות שנוספו עבור חדרי מדרגות ומערכות טכניות. בהתאם לבחינה שערכתי בתכנית הבקשה להיתר, תובא בחשבון תוספת שטח ממד"ים של 12.7 מ"ר לדירה, כך שסך שטח השירות שנויד, המיוחס לדירות שנוספו בהקלה, הינו 190.5 מ"ר. לפיכך ההשבחה תחושב לשטח של 1,742.77 מ"ר.
- בהתחשב בניצול שטחי השרות העל קרקעיים כשטחי שירות משותפים וכשטחי שירות סחירים לאחסנה, אני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים לחישוב השבחה לניוד שטח שרות מתת-הקרקע למעל הקרקע במקדם 0.10 משווי מ"ר מבונה מגורים, לשטחי הבניה במסלול שוק חפשי ובמסלול מחיר מטרה, לאחר שמצאתיה כסבירה.

<u>מימוש ההקלה עבור שטחי המסחר</u>

- שמאי המשיבה מביא בחשבון ניוד שטח של 265.60 מ"ר למסחר, בהתאם לשטחי השירות העיליים למסחר בבקשה להיתר (312.60 מ"ר), לעומת שטחי השירות העיליים המאושרים למסחר בתב"ע (47 מ"ר). שמאי המבקשת טוען כי יש להפחית מהשטח שנויד את שטחי הממ"קים (13.07 מ"ר), כך שיש להביא בחשבון ניוד שטח בסך 252.53 מ"ר בלבד.
אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי שטח הממ"קים קיים כשטח שירות עילי גם במצב קודם, ולכן אין להפחיתו משטח השירות שנויד.
- שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם השבחה 0.50 לשטח השירות שנויד. שמאי המבקשת מביא בחשבון מקדם השבחה 0.40 לשטח שירות למסחר בחזית, מקדם השבחה 0.30 לשטח אחסנה למסחר בעורף, ומקדם השבחה 0.10 ליתרת שטחי השירות.
מתוך השטח המנויד, 109.04 מ"ר מבוקשים בשימוש אחסנה למסחר, והיתרה בשטח 156.56 מ"ר מבוקשת כשטחי שרות משותפים.
ההשבחה לשטח המסומן בשימוש למסחר תחושב במקדם 0.40, וההשבחה ליתרת השטח, המהווה שטח שרות משותף, תחושב במקדם 0.10.

10.4. <u>הקלה מהוראות הסעיף המורה על הצמדת הבינוי ל- 70% מקו בניין קדמי</u>

- בהוראות התכנית נקבע כי "הבינוי יוצמד לפחות ל- 70% מקווי הבניין הפונים לרחוב, ליצירת חזית רחוב רציפה", כאשר ההקלה שבנדון קובעת כי ניתן לחרוג מהוראה זו.
- הצדדים מסכימים כי ההקלה מהווה שיפור תכנוני, מאחר שהרחקת המבנה מקו הבניין יוצרת קולונדה למסחר ומרפסות גדולות לדירות המגורים בקומה א'.
- איני מקבל את הסכמת הצדדים כי ההקלה שבנדון היא זו שאפשרה הקמת קולונדה. בהוראות התכנית נקבע, בין היתר:
  - סעיף 6.6 (6) - ישולב פתרון הצללה לחזית המסחרית לטובת באי שטחי המסחר, כאשר פתרון זה יהיה אחיד ויקבע בתדריך בינוי ופיתוח.
  - סעיף 6.6 (10) - תותר קולונדה בקו בניין 0 בחזית מסחרית.
  - בנספח הבינוי (חתכים) המהווה חלק ממסמכי התכנית, מסומנת קולונדה עד קו הבניין (קו בניין 0), דוגמת מגרש 305 הסמוך מצפון. .

לאור האמור, הקמת הקולונדה הותרה בהוראות התכנית ולפיכך לא תחושב השבחה בגין הקמתה.

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

- בהתאם לנספח הבינוי (חתכים), ניתן לראות כי בניין המגורים יבנה בקו אחד עם החזית המסחרית (חזית החנויות), באופן היוצר חזית רציפה, כאשר הקולונדה חורגת מחזית זו עד קו המגרש / קו בניין 0. לאור זאת ולאור הוראות התכנית לגבי הקולונדה (כמצוין לעיל), ההוראה בתכנית הקובעת הצמדת הבינוי בשיעור 70%, מתייחסת להצמדה בין קו בניין המגורים לקו החזית המסחרית (חזית החנויות).
בהתאם לכך, ההקלה שבנדון מאפשרת נסיגה של קו בניין המגורים ביחס לקו החזית המסחרית, באופן המאפשר שטח מרפסות נוסף.
עפ"י תשריט הבקשה להיתר, נסיגה זו מגדילה את שטח המרפסות בקומה א', בהתאם לשטח הנסיגה, בסך של כ- 170 מ"ר.
מאחר והוראות התכנית מחייבות הצמדה בשיעור של 70%, תובא בחשבון השבחה עבור 70% משטח הגדלת המרפסות כאמור, שהינו כ- 119 מ"ר.
- בהתחשב במיקום הדירות בקומה א' מעל החזית המזרחית הפונה לרחוב, אני מקבל כסבירה את הסכמת שמאי הצדדים כי ההשבחה תחושב בחלוקה שווה בין דירות שוק חופשי ודירות מחיר מטרה.
- בהתחשב במאפייני המרפסות שנוספו - בקומה ראשונה מעל חזית מסחרית, אני מקבל כסביר את מקדם השווי למרפסות דירות שוק חופשי בשיעור 0.25 כבשומת המשיבה.
ביחס לדירות מחיר למשתכן, בהתחשב בדירוג תמחור המרפסות בחוברת המכרז, תובא בחשבון יתרה ממוצעת לקרקע במקדם 0.125 כבשומת המבקשת.

10.5. <u>הקלה להגדלת תכסית מרתפי חניה</u>

הוראות התכנית מתירות תכסית מרתפי חניה תת-קרקעיים שלא תעלה על 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חלחול מי נגר במגרשים.
שטחו של מגרש 310 הינו 3,158 מ"ר ולפיכך, התכנית מתירה הקמת מרתף ששטחו לא יעלה על 2,684.30 מ"ר.
איני מקבל את טענת שמאי המבקש כי בקומת המרתף העליונה (-1) לא קיימת חריגה מהתכסית. חלק משטח המרתף העליון מצוין בטבלת השטחים כבניין 2.
בהתאם לחישוב להלן, אני מקבל את שטח הבניה החורג כבשומת המשיבה:

מרתף	שטח מותר (מ"ר)	שטח מבוקש (מ"ר)
קומת מרתף -1	2,684.30	2,704.06
קומת מרתף -2	2,684.30	2,738.36
קומת מרתף -3	2,684.30	2759.47
סה"כ	8,052.90	8,201.89
סה"כ שטח חורג	148.99	

בהתחשב בתנאי המכרז הכוללים תמחור שטחי בניה במרתפים כגון: מחסנים וחניות עבור דירות מחיר מטרה ודירות שוק חופשי, אני מקבל כסבירה את הסכמת שמאי הצדדים כי ההקלה להגדלת תכסית שטח הבניה במרתפים מוערכת כהשבחה בסך 1,000 ₪ לכל 1 מ"ר חריגה בשטח המרתף.

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

10.6. <u>הקלה להגבהת קומת מסחר</u>

הוראות התכנית קובעות כי "גובה קומת המסחר לא יפחת מ- 2.75 מ' ויהיה עד גובה 5 מ'. תתאפשר בניית גלריה כמפלס ביניים (הגלריה לא תספר במניין הקומות). שטח קומת הגלריה לא יעלה על 30% משטח קומת המסחר. במקרה של הקמת גלריה, גובה קומת המסחר כולל הגלריה, יהיה עד 6 מ'".
הבינוי המבוקש כולל קומת גלריה. לפיכך, אני מקבל את הסכמת הצדדים כי ההשבחה להגבהת קומת המסחר תחושב לגובה העולה על 6 מ'.

שמאי הצדדים חלוקים לגבי השטח המבוקש עבורו יש לחשב את ההשבחה ולגבי מקדם ההשבחה, כמפורט:

גובה (מ')	משיבה		מבקשת	
	שטח (מ"ר)	מקדם השבחה	שטח (מ"ר)	מקדם השבחה
6.45	142.08	0.056	69.43	0.03
6.60	108.60	0.056	73.59	0.04
6.75	98.90	0.075	98.90	0.05
סה"כ	349.58		241.92	

מעיון בתשריט הבקשה להיתר עולה כי קומת המסחר בעלת גובה משתנה מצד מערב למזרח, וכוללת הגבהת שטחי מסחר ואחסנה כמפורט:

צד	שימוש	שטח (מ"ר)	גובה פנימי (מ')
מערב	מסחר	104.02	6.60
	מחסן חזיתי	29.89	6.50
	מסחר	73.59	6.60
	מחסן עורפי	6.5	6.60
	מסחר	69.43	6.45
	מחסן עורפי	13.27	6.45
מזרח	מחסן חזיתי	59.38	6.45
סה"כ		**356.08**	

הגבהת גובה שטח מסחרי תורמת לתחושת הרווחה בחלל וכן מאפשרת גמישות תכנונית בהעברת תשתיות בתקרה (כגון מיזוג אויר, חשמל, תאורה וכדי), באופן המותיר גובה נטו גבוה יותר מהגובה שהותר בתכנית, וניצול יעיל יותר של שטחי האחסנה הצמודים.
ההשבחה להגבהת גובה שטחי המסחר תחושב בהתאם לקווים המנחים אליהם הפנה שמאי המשיבה, לפיהם, ככל שתוספת הגובה מאפשרת הקמת גלריה ואף הבשיל הצורך בהקמתה, יעלה שווי החנות בשיעור 2.25% לכל 20 ס"מ גובה נוסף.
ההשבחה תחושב לשטחי המסחר בקומת הקרקע. השטחים העיקריים למסחר והסעדה יובאו בחשבון במקדם שווי 1.0, ושטחי האחסנה למסחר יובאו בחשבון במקדם שווי 0.50.

10.7. <u>השבחה בגין יתר ההקלות</u>

אני מקבל כסבירה את הסכמת שמאי הצדדים, לפיה לא חלה השבחה נוספת בגין יתר ההקלות שאושרו.

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

10.8. תחשיב ההשבחה

הקלה לתוספת יח"ד

מהות	חלק	שטח (מ"ר)	מקדם השבחה	שווי מ"ר מבונה	ההשבחה
שוק חופשי	50%	607.89	0.30	₪ 5,050	**₪ 920,954**

הקלה לניוד שטח שירות למגורים מתת הקרקע אל מעל הקרקע

מהות	חלק	שטח (מ"ר)	מקדם השבחה	שווי מ"ר מבונה	ההשבחה
שוק חופשי	50%	871.39	0.10	₪ 5,050	₪ 440,052
מחיר מטרה	50%	871.39	0.10	₪ 1,590	₪ 138,551
סה"כ השבחה					**₪ 578,603**

הקלה לניוד שטח שירות למסחר מתת הקרקע אל מעל הקרקע

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם השבחה	שווי מ"ר מבונה	ההשבחה
אחסנה	109.04	0.40	₪ 8,360	₪ 364,630
שטח שירות משותף	156.56	0.10	₪ 8,360	₪ 130,884
סה"כ השבחה				**₪ 495,514**

הקלה לביטול הצמדת הבינוי ל- 70% מקו בניין קדמי

מהות	חלק	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	ההשבחה
שוק חופשי	50%	59.50	0.25	₪ 5,050	₪ 75,119
מחיר מטרה	50%	59.50	0.125	₪ 1,590	₪ 11,826
סה"כ ההשבחה					**₪ 86,945**

הקלה להגדלת תכסית מרתפי חניה

סה"כ שטח קומות מרתף חורג מהתכסית	148.99 מ"ר
חסכון בעלויות למ"ר קומת מרתף	₪ 1,000
סה"כ ההשבחה	**₪ 148,990**

הקלה להגבהת קומת מסחר

צד	שימוש	שטח (מ"ר)	גובה פנימי (מ')	מקדם שווי	מקדם השבחה	השבחה במ"ר אקו'
מערב	מסחר	104.02	6.60	1.00	0.0675	7.02
	מחסן חזיתי	29.89	6.50	0.50	0.0281	0.84
	מסחר	73.59	6.60	1.00	0.0675	4.97
	מחסן עורפי	6.5	6.60	0.50	0.0338	0.22
	מסחר	69.43	6.45	1.00	0.0506	3.51
	מחסן עורפי	13.27	6.45	0.50	0.0253	0.34
מזרח	מחסן חזיתי	59.38	6.45	0.50	0.0253	1.50
סה"כ		356.08				18.40
שווי מ"ר מבונה למסחר						₪ 8,360
סה"כ ההשבחה						**₪ 153,824**

סה"כ ההשבחה להקלות

הקלה	ההשבחה
תוספת 15 יח"ד	₪ 920,954
ניוד שטחי שירות מגורים	₪ 578,603
ניוד שטחי שירות מסחר	₪ 495,514
ביטול הצמדה לקו בניין קדמי	₪ 86,945
הגדלת תכסית מרתפי חניה	₪ 148,990
הגבהת קומת מסחר	₪ 153,824
סה"כ ההשבחה	**₪ 2,384,830**
היטל ההשבחה	**₪ 1,192,415**

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

11. החלטה

11.1 לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה למימוש הזכויות המבוקש בחלקה 124 בגוש 1700, הינה כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה למימוש המבוקש	היטל ההשבחה למימוש המבוקש
הקלות	29.01.2025	₪ 2,384,830	₪ 1,192,415

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

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

ולראיה באתי על החתום,

_____

מישל אשור, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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