נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך לועזי	25/08/2025
תאריך עברי	א׳ אלול תשפ״ה
מספר מינוי	138-2025
מספרנו	213-01-2025

לכבוד,

חב׳ ברזאני אבני דרך קצרין בע״מ - המבקשת

ע״י מר בן זקן אליהו - שמאי מקרקעין

דוא״ל: elibenzaken@gmail.com

הועדה המקומית קצרין- המשיבה

ע״י מר מיקי אדלשטיין - שמאי מקרקעין

דוא״ל: miki@mikied.co.il

א.ג.נ.,

החלטת שמאית מכריעה לעניין היטל השבחה

גוש 201054 חלקות 129, 138-137, מגרשים 128, 137-136 (בתמל/1032)

מגרש מאוחד 505

פינת הרחובות נעמן, בניאס וירקון, רובע 12, קצרין.

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה -1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

1. **מטרת ההחלטה:**

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית קצרין (להלן: ״המשיבה״), לבין חברת ברזאני אבני דרך קצרין בע״מ (להלן: ״המבקשת״), לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עם אישור בקשה להיתר מס׳ 5745-3/2023[1], המהווה מימוש לתמל/1032 והכוללת הקלות בנייה.

מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר מיקי אדלשטיין, שמאי מקרקעין, מיום 05/01/2024.

מטעם המבקשת הוגשה שומתו של מר אליהו בן זקן, שמאי מקרקעין, מיום 30/01/2025.

2. **המועד הקובע:**

מקור ההשבחה	מועד קובע
הקלות בנייה	17/12/2023

3. **פרטי הנכס:**

גוש	201054 :		
חלקה	129 :	137	138
שטח חלקה רשום	2,567 מ״ר :	5,110 מ״ר	5,485 מ״ר
מגרש בתמל/1032	128 :	136	137
מגרש מאוחד	505 :		
שטח מגרש	13,161 מ״ר[2] :		
מהות הנכס	מגרש בניה למגורים. :		
כתובת	פינת הרחובות נעמן, בניאס וירקון, רובע 12, קצרין. :		

[1] מס׳ בקשה במערכת 10000298569.

[2] בהתאם למפת המדידה בתוכנית הבקשה להיתר.

4. **<u>ביקור בנכס</u>:**

ביקור בנכס נערך ביום 06/06/2025 ע"י החו"מ, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

5. **<u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:**

ביום 16/02/2025 נתקבלה שומתו של מר אליהו בן זקן, שמאי המבקשת, מיום 30/01/2025, בצירוף המסמכים הבאים:

- שומת המשיבה מיום 05/01/2024.
- אישור רמ"י על רישום זכויות בנכס, מיום 29/10/2023.
- פרוטוקול החלטת הועדה המקומית בבקשה להיתר 5745-3/2023, מיום 17/12/2023 במגרש 505 שבנדון.
- תוכנית בקשה להיתר בניה מס' 5745-3/2023.

ביום 15/04/2025 נתקבלה תשובת שמאי המשיבה.

ביום 28/05/2025, נערך דיון באמצעות אפליקציית "zoom" בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח ביום 29/05/2025, לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם.

במסגרת השלמות לדיון, העבירו שמאי הצדדים מסמכים כדלקמן:

שמאי המבקשת

- ניתוח עסקאות מכר לדירות במגרשי המבקשת.
- פרוטוקול החלטת ועדה מקומית מיום 10/07/2024, בנוגע לתוספת יח"ד והגדלת מבני הציבור ברובע נחלים.

שמאי וב"כ המשיבה העבירו התייחסותם לעניין החלטת הועדה המקומית מיום 10/07/2024.

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>:**

6.1. הנכס- מגרש בניה למגורים, ממוקם בפינת הרחובות נעמן, בניאס וירקון, ברובע 12 המהווה שכונת מגורים חדשה, בחלק הדרומי של העיר קצרין.

6.2. הסביבה – רובע 12 בקצרין (רובע הנחלים), מהווה שכונת מגורים חדשה שעתידה לקום. מצפון לשכונה, שכונות מגורים בנויות המאופיינות בבניה צמודת קרקע וסמי רוויה, לצד שטחי ציבור. ממערב לה, שכונת מגורים מאושרת (רובע 11) ומדרום, גובלת השכונה בשטחים פתוחים. במתחם החלו בעבודות פיתוח, כולל עבודות סלילה ותשתיות.

6.3. מגרש מאוחד 505 נוצר ממגרשים מס' 128, 136 ו-137 (עפ"י תמל/1032), ידועים כחלקות חדשות 129, 137 ו-138 בגוש 201054, בשטח רשום של 2,567 מ"ר, 5,110 מ"ר ו- 5,485 מ"ר בהתאמה.

6.4. למגרש צורה רגולרית דמוית מלבן, לו חזית צפונית מזרחית קטומה באורך של 44.32 מ' לרח' נעמן, חזית דרומית מזרחית קטומה באורך של 159.73 מ"ר לרח' בניאס וחזית דרומית מערבית קטומה באורך של 50.63 מ' לרח' ירקון[3] ושטחו הכולל 13,161 מ"ר.

[3] מידות המגרש בהתאם למפת מדידה בתוכנית ההגשה להיתר.

6.5. במועד הביקור בנכס, המגרש ריק ולא מפותח.

7. **<u>מצב תכנוני</u>:**

על הנכס שבנדון, חלות, בין היתר, התוכניות הרלוונטיות הבאות:

7.1. **<u>תוכנית מתאר מחוזית תמ"מ/2 שינוי מס' 3 – תוכנית ג/5472 אושרה למתן תוקף ביום 17/02/1986</u>**

עפ"י תשריט התוכנית (קנ"מ 1:50,000), היישוב קצרין מסומן כיישוב עירוני. סביבת היישוב מסווגת ביעוד אזור חקלאי.

לא ניתן לזהות את החלקה בשל קנ"מ של התשריט.

נראה כי המתחם הינו מחוץ לסימון היישוב ובתחום הקרקע החקלאית.

7.2. **<u>תוכנית מתאר ל/ב/120 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4066 מיום 17/12/1992</u>**

עפ"י תשריט התוכנית, חלקו הצפוני של מתחם רובע 12, כלול ב"קו הכחול" של התוכנית ומסווג בייעוד שצ"פ.

7.3. **<u>תוכנית ג/10844 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5414 מיום 07/07/2005</u>**

שינוי לתוכנית מתאר ל/ב/120 ולתוכנית ג/5472 (שינוי 3 לתמ"מ 2).

תוכנית מתאר דרום קצרין – 1,444 יח"ד

מטרת התוכנית

הרחבת שטח תוכנית המתאר של העיר קצרין דרום מערבה, לצורך פיתוח שכונות חדשות.

עיקרי הוראות התוכנית

הקצאת שטח ל-3 שכונות מגורים חדשות מדרום לשכונות הקיימות.

הכללת בריכות החמצון בתוך שטח תוכנית מתאר והגדרת גישה אליהן.

ביטול חלק מיער נטע אדם קיים לפי תמ"א 22, כדי לאפשר פיתוח שכונות חדשות.

קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התוכנית.

התווית רשת דרכים וסיווגן, בהמשך לרשת הקיימת.

קביעת הוראות בנייה לכל האזורים בהם מותרת בניה.

קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.

עפ"י תשריט התוכנית, חלק מרובע 12 בתמ"ל 1032, מסומן כמתחם תכנון 12 בתוכנית זו. יתרת השטח מסווגת בייעוד חקלאי.

הוראות נוספות

- לא תתאפשר כל עבודת בניה בשטח, אלא אם הוגשה תוכנית מפורטת ואושרה לפי חוק.
- תוכנית מפורטת לאזור מגורים, חייבת לכלול לפחות שטח של רובע אחד בשלמותו (עד צירי הדרכים המקיפים אותו).
- בשאר אזורי התוכנית, הכל בהתאם לתוכניות המפורטות שתוגשנה בהתאם לחוק.

- תוכנית מפורטת תכלול הוראות לחלוקה למגרשים. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית מפורטת מאושרת, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

7.4. **<u>תוכנית תמל/1032 פורסמה לאישור בעיתונים ביום 09/12/2016</u>**

מטרת התוכנית

תכנון רובע 12 תוך יצירת מערך שכונתי הכולל 1,642 יח"ד בתמהיל מגורים מגוון מבניה פרטית ועד בנייה רוויה, 68 יחידות אירוח כפרי וכן מתחמי תיירות, שטחים פתוחים ומבני ציבור, דרכים ותשתיות.

עפ"י מסמכי התוכנית, נוצרו בין היתר, מגרשים 128, 137-136 שבנדון, בייעוד מגורים א'.

זכויות הבניה במגרש 128:

שטח עיקרי : 1,512 מ"ר

שטחי שרות : 420 מ"ר

מס' יח"ד במגרש : 14 יח"ד

מס' קומות : 4

קווי בניין : צידי, אחורי וקדמי - 5 מ'.

זכויות הבניה במגרש 136:

שטח עיקרי : 3,024 מ"ר

שטחי שרות : 840 מ"ר

מס' יח"ד במגרש : 28 יח"ד

מס' קומות : 4

קווי בניין : צידי, אחורי וקדמי - 5 מ'.

זכויות הבניה במגרש 137:

שטח עיקרי : 2,592 מ"ר

שטחי שרות : 720 מ"ר

מס' יח"ד במגרש : 24 יח"ד

מס' קומות : 4

קווי בניין : צידי, אחורי וקדמי - 5 מ'.

הערות לזכויות הבניה

- תותר תוספת של שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בשטח של 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.
- ייתכנו קומות חניה נוספות תת קרקעיות ושטחי שירות עבורם לצורך השלמת תקני חניה בלבד בשיעור של 30 מ"ר בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
- ייתכנו שינויים במספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת בשיעור של עד קומה אחת לתוספת או להפחתה כולל העברת השטחים בהתאמה.
- תיתכן העברת שטחי שירות ושטחים עיקריים מקומות על קרקעיות לתת קרקעיות ולהיפך ובתנאי שסך השטחים במגרש יישמרו.
- ייתכנו שינויים בגבולות מגרשים סמוכים בתנאי הצגת תוכנית בינוי למתחם תכנון שלם. במסגרת תוכנית בינוי ופיתוח למתחם תכנון תותר העברת זכויות בניה, מס' יחידות ושטחי

בניה בהתאם ממגרש אחד למשנהו באותו מתחם תכנון בשיעור של עד 10% מהזכויות במגרש המקבל ובתנאי שלא יגדל מס' יח"ד במתחם.

- שטחי הבניה המצוינים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד.
- תתאפשר תוספת קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לצורך התאמה לטופוגרפיה.
- תתאפשר תוספת שטחי שירות לחניה לצורך השלמת תקן חניה.
- בכל תאי שטח ביעוד שטחים פתוחים ושטחים ציבוריים פתוחים יותרו בניית חדרי שנאים בשטח מרבי של 100 מ"ר לתא שטח.

שימושים בייעוד מגורים א'

מגורים, משרד לבעל מקצוע חופשי.

הוראות בינוי

- הבינוי במגרשים 1-125 יהיה דו משפחתי.
- הבינוי במגרשים 165-167 יהיה מסוג "שטחי" צמודי קרקע.
- הבינוי במגרשים 126-143 יהיה בינוי חצרות פנימיות לקבוצת מגורים.
- תותר כניסה משותפת לחניה למספר מגרשים ובהתאם תירשם זיקת הנאה הדדית.

עיצוב אדריכלי ותוכנית בינוי[4]

- תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע בשטח של עד 8 מ"ר ליח"ד.
- לכל מגרש תוגש בקשה שלמה שתכיל את הפתרונות לשילוב מבנה המגורים והבניה הנוספת לאירוח וכו', כולל פתרונות החניה והפיתוח.
- במגרשים הדו משפחתיים, לא תותר בניה של יחידה חד משפחתית על כל תא שטח.
- הבינוי במגרשים 165-167 יהיה בעקרונות הבניה הצפופה והנמוכה. בינוי נמוך וצפוף הכולל חצרות פנימיות פרטיות וסמטאות מוצלות, בניה בקו 0 בין המבנים, סמטאות מוגנות ומוצלות, בניה אקלימית המותאמת לתנאי האקלים המיוחדים ברמת הגולן.
- הבינוי במגרשים 126-134 יהיה מורכב מקבוצות מגורים סביב חצרות פנימיות, המשותפות לכל יחידות המגורים. הקומות הקרקע יוצמדו חצרות פרטיות לדירות הסמוכות. יינתן דגש על פיתוח מרפסות לכל יח"ד מגורים, כתוצאה מדירוג הקומות.

7.5. **<u>תוכנית ג/19968 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8288 מיום 12/06/2019</u>**

תוכנית מתאר כוללנית קצרין.

התוכנית הינה תוכנית מתאר כוללנית המגדירה את מתחמי הבניה ובתוכם את זכויות הבניה ללא הגדרת מיקום מדויק של כל שימוש, מתוך כוונה לאפשר בעתיד לוועדה המקומית להכין תוכניות מתאר מפורטות לכל מתחם, בהתאם לצרכים בנקודת הזמן לתכנון[5].

עפ"י תשריט התוכנית הנכס הנדון מסומן בתחום מתחם 12.

[4] עיקרי הדברים.

[5] בהתאם לדברי הסבר לתוכנית. המהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

8. **<u>רישוי</u>:**

בתיק הבניין הסרוק באתר הועדה המקומית קצרין, לא אותרו על ידי היתרי בניה קודמים.

8.1 **<u>בקשה להיתר בניה מושא ההליך</u>:**

הועדה המקומית לתכנון ובניה אישרה בישיבה מס' 9/23 מיום 17/12/2023 בקשה להיתר מס' 5745-3/2023 להקמת מתחם מגורים הכולל חמישה מבנים בני 5 קומות, 78 יח"ד, כולל פיתוח שטח גידור המגרש, חניות וצובר תת קרקעי.

כמו כן הבקשה כוללת הקלות בנייה כדלקמן:

- הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של עד 20%, מבוקש 78 יח"ד במקום 66 יח"ד.

שטחי הבניה המבוקשים מתוכנית הבקשה להיתר:

בנין 1

קומה	שטחים עיקריים במ"ר			שטחי שירות במ"ר		
	מגורים	מרפסות	ממ"ד	ממ"ד	מבואות וח"מ	חדרי שירות משותפים
ק"ק	337.76		1.75	49.32	73.91	19.44
1	346.14	87.87	0.98	48.73	38.38	
2	346.14	87.87	0.98	48.73	38.38	
3	346.14	44.78	0.98	48.73	38.38	
4	251.95		0.37	24.56	43.6	
סה"כ	**1,628.13**	**220.52**	**5.06**	**220.07**	**232.65**	**19.44**

בנין 2

קומה	שטחים עיקריים במ"ר			שטחי שירות במ"ר		
	מגורים	מרפסות	ממ"ד	ממ"ד	מבואות וח"מ	חדרי שירות משותפים
ק"ק	337.74		1.75	49.32	73.89	19.44
1	346.14	87.86	0.98	48.73	38.38	
2	346.14	44.78	0.98	48.73	38.38	
3	251.95		0.37	24.56	43.6	
סה"כ	**1,281.97**	**132.64**	**4.08**	**171.34**	**194.25**	**19.44**

בנין 3

קומה	שטחים עיקריים במ"ר			שטחי שירות במ"ר		
	מגורים	מרפסות	ממ"ד	ממ"ד	מבואות וח"מ	חדרי שירות משותפים
ק"ק	337.78		1.75	49.32	73.86	19.44
1	346.14	87.87	0.98	48.73	38.38	
2	346.14	44.78	0.98	48.73	38.38	
3	251.95		0.37	24.56	43.6	
סה"כ	**1,282.01**	**132.65**	**4.08**	**171.34**	**194.22**	**19.44**

בנין 4

קומה	שטחים עיקריים במ"ר			שטחי שירות במ"ר		
	מגורים	מרפסות	ממ"ד	ממ"ד	מבואות וח"מ	חדרי שירות משותפים
ק"ק	337.77		1.75	49.32	73.88	19.44
1	346.14	87.87	0.98	48.73	38.38	
2	346.14	44.78	0.78	39.73	38.38	
3	251.95		0.37	24.56	43.6	
סה"כ	**1,282.00**	**132.65**	**3.88**	**162.34**	**194.24**	**19.44**

בנין 5						
קומה	שטחים עיקריים במ"ר			שטחי שירות במ"ר		
	מגורים	מרפסות	ממ"ד	ממ"ד	מבואות וח"מ	חדרי שירות משותפים
ק"ק	337.73		1.75	49.32	73.91	19.44
1	346.14	87.87	0.98	48.73	38.38	
2	346.14	87.87	0.98	48.73	38.38	
3	346.14	44.78	0.98	48.73	38.38	
4	251.95		0.37	24.56	43.6	
סה"כ	**1,628.10**	**220.52**	**5.06**	**220.07**	**232.65**	**19.44**

9. <u>זכויות במקרקעין</u>:

9.1 <u>אישור רמ"י על רישום זכויות</u>:

הוצג אישור רמ"י מיום 29/10/2023 לפיו הזכויות בחלקות 129, 137-138 בגוש 201054 מגרשים 128, 136-137 (בין היתר) רשומות ע"ש ברזאני אבני דרך קצרין בע"מ, בשלמות.

לבעלי הזכויות הסכם פיתוח מהוון, שתוקפו עד תאריך 27/12/2026.

<u>הערות</u>: על זכויות ברזאני אבני דרך קצרין בע"מ רשומה משכנתא מיום 16/03/2023 לטובת איילון חברה לביטוח, מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ויסודות א' ליווי פיננסי בע"מ.

9.2 <u>הסכם פיתוח</u>:

הוצג הסכם פיתוח מהוון מיום 02/02/2023 שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל לבין י.ד. ברזאני בע"מ (החלק בנכס 55/100) וגל אריאל בניה והשקעות בע"מ (החלק בנכס 45/100).

הסכם הפיתוח הינו בעבור עשרות מגרשים לפי תמל/1032, כולל בין היתר המגרשים הנדונים.

תקופת החכירה 98 שנים החל מיום 26/10/2022.

עפ"י סע' 5 להסכם החכירה, הזוכה או מי מטעמו לא יורשה לבצע כל שינוי בתוכנית התקפה או לקדם תוכנית חדשה, למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה.

רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע, בגין הסכמתה להקלה.

10. <u>שומות הצדדים</u>:

<u>ההשבחה</u> שנקבעה בשומות הצדדים בגין אישור בקשה להיתר מס' 5745-1/2023 המהווה מימוש לתמל/1032 והכוללת הקלות בניה, כדלקמן:

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
הקלות בניה	17/12/2023	444,130 ₪	לא נוצרה השבחה

10.1 **<u>תמצית עמדת שמאי המשיבה- הועדה המקומית</u>:**

בשומת הועדה המקומית, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

- ההשבחה בשומת המשיבה חושבה למימוש המבוקש, קבלת היתר בניה.
- אימוץ החלטת השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 20986/41 מיום 11/11/2019, בעניין הקלה במספר יח"ד.
- לעניין ההשבחה בגין הגדלת מס' יח"ד, הובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה, כי הגדלת מס' יח"ד, ללא תוספת שטח, למעשה מפחיתה שטח שולי ממס' יח"ד עפ"י התב"ע והופכת אותם לשטח בשווי מלא.

- תחשיב ההשבחה נערך ע"י שמאי המשיבה, ביחס לשטח הסחיר (עיקרי + ממ"ד) ובהתאם לתוכנית הבקשה להיתר בניה.

10.1.1. **<u>ערכי שווי</u>:**

שמאי המשיבה קבע שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 1,350 ₪.

השווי נקבע על בסיס תוצאות מכרז רמ"י בקצרין וניתוח החלטת השמאי המכריע יעקב פז, לנכס ברח' שימרון 5 בקצרין, מיום 23/05/2023, בהתאמות הנדרשות.

ניתוח תוצאות מכרז רמ"י מס' 252/2020 מיום 21/02/2021, במתחמים 68222-68221

תיאור	מתחם 68221	מתחם 68222
מחיר קרקע ב-₪	444,444	444,444
פיתוח	3,162,000	5,672,694
סה"כ מחיר	3,606,444	6,117,138
סה"כ יח"ד	14	26
שטח קרקע במ"ר	7,575	13,277
זכויות בניה	51.42%	51.42%
שטח מבונה	3,895	6,827
שטח ליח"ד	278	263
שווי מר"ב אקוו' מגלם חצר	**925.90**	**896.02**
מקדם שווי לבעלות פרטית	1.03	
מקדם התאמה לזמן	1.15	
ממוצע שווי מר"מ	**1,079.03**	

שמאי המשיבה, מפנה כאמור, להחלטת השמאי המכריע יעקב פז ברח' שימרון 5 בקצרין, ממנה עולה, כי שווי מ"ר מבונה הינו 1,400 ₪. בהתאמה מבניה צמודת קרקע טורית לבניה רוויה ולמועד קובע, מתקבל אצל שמאי המשיבה, שווי מ"ר מבונה אקוו' של 1,467 ₪.

שקלול נתוני ההשוואה:

גורם	שווי למ"ר	משקל	שווי משוקלל ב-₪
מכרזים	1,080	0.3	324
שמאי מכריע	1,467	0.7	1,027
שווי מר"מ משוקלל אקוויוולנטי			**1,350**

10.1.2. **<u>תחשיב ההשבחה - משיבה:</u>**

תוספת יח"ד בהקלה

תיאור	יח"ד	שטח אקוו'
עיקרי כולל ממ"ד		7,128
מס' יח"ד בתב"ע	66	108.00
מס' יח"ד מבוקש בהיתר	78	91.38
ביטול שטח שולי בתוספת יח"ד	12	16.62
יח"ד מצב קודם		66
מקדם השבחה		0.3
שווי מ"ר מבונה		₪1,350
סה"כ השבחה		**₪ 444,129**

10.2. **<u>להלן תמצית עמדת שמאי המבקשת:</u>**

בשומת המבקשת, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

- הובא בחשבון, כי השכונה בה ממוקם הנכס הנדון הנה שכונה חדשה בבנייה, הנכס מושא ההליך ממוקם בחלק המרכזי של השכונה בו הפיתוח מצוי בשלבים ראשוניים.
- שמאי המבקשת מציין, כי בהתאם לתנאי המכרז וההסכמים שנחתמו מול היזם, היזם התחייב לתכנן ולבצע את כלל עבודות הפיתוח הציבורי במתחם התוכנית, זאת חלף תשלום היטלים וכן, התחייב לתכנן ולבצע מוסדות ציבור שונים ושטחי ציבור פתוחים.
נוכח היקפו הגדול של המתחם, הוסכם עם משרד השיכון לפצל את הפרויקט למתחמי ביצוע, שיאפשר את השלמת עבודות הפיתוח והבניה בשלבים ובמועדים שונים. שמאי המבקשת מציג את מפת חלוקת המתחמים ומציין, כי הוסכם על חלוקת הפרויקט לשני מתחמים: שלב ראשון- מתחמים C1+B2, שלב שני- A, B1+C2.
- שמאי המבקשת הביא בחשבון, כי מאחר שמרבית הפרויקט משווק במסגרת מחיר מטרה, הרי שגם הדירות הנוספות במסגרת ההקלה, מחירן יהיה נמוך מהמקובל בשוק החופשי בגין מאפיינים הקיימים בפרויקטים מסוג זה, כגון רמת הגימור שהוכתבה ע"י משרד הבינוי והשיכון ואוכלוסייה חלשה יחסית/צעירה, שרוכשת את הדירות.
- לטענת שמאי המבקשת, מניסיון שנצבר בפרויקטים של מחיר למשתכן, קיימת "תקרה" לפער האפשרי בין מחירה של דירות מחיר למשתכן לבין דירת שוק חופשי ובפרט בפריפריה. כדי למתן אפקט זה, נדרש לתת תמריץ לרוכשים פוטנציאליים לדירות בשוק החופשי, על מנת שירכשו דווקא בפרויקט זה, בדמות תכנון דירות גדולות יותר או מיוחדות (דופלקס/גג) וכן מתן הטבות ושדרוגים.
- שמאי המבקשת הביא בחשבון, כי עפ"י תנאי המכרז, הזוכה רשאי למכור 35% מסך יח"ד שיתווספו עקב הקלה, שלא במסגרת מחיר מטרה. כלומר, מאחר ובמסגרת החלטת הועדה אושרה תוספת של 3 יח"ד, הרי שניתן למכור 2 יח"ד במסגרת מחיר למשתכן ו-1 יח"ד בשוק החופשי (במעוגל).
- הובא בחשבון כי עפ"י הבקשה להיתר, לא בוקשו תוספת שטחים וקומות במצב החדש.
- שמאי המבקשת הביא בחשבון עלויות בנייה ישירות בהתאם למחירון דקל 12/2023 ועלויות בנייה עקיפות מקובלות (כ-25% שטחי שירות + 25% לעלויות עקיפות) וזאת על בסיס הכרעות שמאים מכריעים ובהתאם לפרק יח' בקווים המנחים של השמאי הממשלתי.
- לצורך אומדן שווי מ"ר מבונה, הובאו בחשבון ע"י שמאי המבקשת, נתוני השוואה לדירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי, תוך ביצוע התאמות לנכס הנדון ונתוני השוואה לנתוני מכירה של דירות שנמכרו במסגרת מחיר מטרה.

10.2.1. **<u>נקודות מהותיות בתנאי הזכייה במכרז:</u>**

- בחוברת מכרז צפ/477/2021, הוחלט מחיר דירתי של 7,366 ₪/מ"ר לפני מע"מ. מחיר יח"ד במחיר מטרה, ייקבע בהתאם למכפלת השטח בשווי מ"ר בנוי עיקרי ובשקלול המקדמים הרלוונטיים ולאחר הנחה בשיעור 20% ובלבד שסכום ההנחה עבור כל יח"ד כולל מע"מ, לא יעלה על 300,000 ₪.

- ככל שיאושרו יח״ד נוספות, יידרש הזוכה להוסיף ו/או להגדיל את מבני הציבור, באופן יחסי למספר יח״ד הנוספות שאושרו, על חשבונו.
- בגין כל שינוי ו/או הקלה בתוכנית/בתכנון הגורם להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח, אגרות והיטלים, גם אם שינוי התוכנית/התכנון אינו בגדר שינוי התוכנית ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.

מכאן לטענת שמאי המבקשת עולה, כי על דירת מחיר מטרה היזם כלל לא מרוויח אלא להיפך. לדבריו, במקום שיהיה מרכיב של רווח על יחידה במחיר מטרה נוצר הפסד.
עוד מציין שמאי המבקשת, כי מדובר בפרויקט במתחם ״תכנן ובנה״, בו היזם אמור לפתח ולבנות את מבני הציבור לטובת העירייה, בהתאם לדרישות הועדה המקומית ותנאי המכרז.
שמאי המבקשת הביא בחשבון החלטות שמאים מכריעים, לעניין הטענה, כי תוספת יח״ד ללא תוספת שטחים, אינה מביאה בהכרח להשבחה וכן לעניין מקדמים אקוו׳ לחישוב ביטול שוליות הדירות.

10.2.2. **<u>לעניין שווי מ״ר מבונה בשומת המשיבה:</u>**
ראשית טוען שמאי המבקשת, כי מכרז רמ״י מס׳ 252/2020 הינו לבניה של צמודי קרקע, עם זכויות בניה המגלמות חצר, לעומת בניה רוויה בענייננו ולכן לדבריו, נוצר עיוות בשווי, כאשר לא מבצעים התאמות נדרשות.

לעניין החלטת השמאי המכריע יעקב פז, הפנה שמאי המבקשת להחלטת השמאי המכריע יעקב פז בנכס בגו״ח 201000/103, ברח׳ יראון 27, שם נקבע, כי בהתחשב בשווי מ״ר מבונה של 1,400 ₪ בבינוי דו משפחתי (נקבע ע״י השמאי המכריע שם בהחלטה קודמת), יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% לבינוי טורי, כך שמתקבל שווי מ״ר מבונה של 1,260 ₪.
שמאי המבקשת מבהיר, כי שמאי המשיבה התבסס על החלטה אחרת של השמאי המכריע יעקב פז[6], בה הובא בחשבון מקדם הפחתה של 10% לבינוי דו משפחתי והפחתה בשיעור של 10% נוספים, בשל העדר פיתוח מלא בשכונה החדש, למול היתרון בשכונה חדשה עם תכנון תשתיות מודרני.
שמאי המבקשת מפנה למחקר דלפי שבוצע בשנת 2020, ממנו עולה, כי בהתחשב בשווי מרכיב הקרקע למ״ר עיקרי בדירה טיפוסית בבנייה רוויה של 100%, המקדם למ״ר עיקרי בבית צמוד קרקע הינו בממוצע 1.23%. מכאן מקיש שמאי המבקשת, כי משווי מ״ר מבונה בצמוד קרקע, לשווי מ״ר מבונה בבנייה רוויה, יש לבצע התאמה של 1 חלקי 1.23 (81.3%).
לאור הנ״ל ובהתאמות הנדרשות, התבססות על החלטות השמאי המכריע יעקב פז, היתה צריכה להביא לכל היותר לשווי של 1,025 ₪ במעוגל.

10.2.3. **<u>עלויות עודפות</u>**:
לטענת שמאי המבקשת, תוספת יח״ד גוררת עלויות עודפות הנובעת מבניית יותר יחידות דיור באותו תא שטח.

[6] ברח׳ שימרון 5 (גו״ח 201000/103).

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עלויות אלו נאמדות על ידו בכ-76,000 ליח״ד, לפי הפירוט הבא:

תיאור	מחיר ב-₪
תכנון ויועצים	15,000
דלת כניסה	5,000
חיבור חשמל	4,000
חיבור למערכת גז	2,000
תוספת מטבח	13,000
נקודות חשמל ואינסטלציה	10,000
ויטרינה מהסלון למרפסת	15,000
תוספת חדר רטוב (1 לפחות)	12,000
סה״כ	**76,000 ₪**

שמאי המבקשת מפנה להחלטות שמאים מכריעים, אשר הביאו בחשבון עלויות עודפות, בתוספת יח״ד בהקלה:

- בהחלטת השמאי המכריע יעקב פז, גו״ח 12722/17 מיום 09/03/2017, עץ השקד יזום בע״מ נ׳ הועדה המקומית מורדות הכרמל, נקבעה עלות עודפת של 40,000 ₪.
  שמאי המבקשת מצטט חלק מהרלוונטי מההחלטה, שם ציין השמאי המכריע, כי ראוי להביא בחשבון את תוספת העלויות הגלומות בתוספת יח״ד בפרויקט, שכן עלות הבניה הממוצעת למ״ר בדירות קטנות, גבוהה יותר מהעלות למ״ר בדירות גדולות, באופן שמקזז חלק מהפרש השווי במרכיב הקרקע.
- בהחלטת השמאית המכריעה נורית ג׳רבי, גו״ח 10916/16 מיום 22/01/2018, נקבעה עלות עודפת של 40,000 ₪.
- בהחלטת השמאי המכריע עומר סרחאן, גו״ח 19593/28, מיום 07/02/2019 בעניין קרדן נדל״ן יזום ופיתוח בע״מ נ׳ הועדה המקומית נהריה, נקבעה עלות עודפת של 20,000 ₪.
- בהחלטת השמאית המכריעה גבע בלטר, בגו״ח 8142/30,7, מיום 30/07/2018, בעניין א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע״מ נ׳ ועדה מקומית שרונים, נקבעה עלות עודפת לכל מגרש בהתאם להגדלת שטחי חניה תת קרקעיים ובתוספת בניה של מ״ר עילי נוסף.
  בנוסף, הגדלת מספר יחידות במגרש מחייבת הכשרת מקומות חניה ליחידות שנוספו, לפי שטח של 25 מ״ר לחניה עפ״י תקן ולפי עלות של 500 ₪ למ״ר, תוספת עלות של 12,500 ₪ לכל יח״ד.
- בהחלטת השמאי המכריע בועז ברזילי, בגו״ח 4233/3, מיום 03/03/2024, בעניין בוני התיכון הנדסה ותשתיות בע״מ נ׳ הועדה המקומית מצפה אפק, הובאה בחשבון הפחתה של 3,000 ₪ לכל יח״ד ולכלל היחידות שנוספו הן בשוק החופשי והן במחיר למשתכן[7].
- בהחלטת השמאי המכריע ארנון גולדברג, בגוש 1083 מיום 16/08/2023 בעניין אסום חברה קבלנית לבנין בע״מ נ׳ הועדה המקומית שדרות, הדנה בחלק ממתחם הכלול במכרז ״תכנן ובנה״ בדומה לענייננו, קבע השמאי המכריע בין היתר, כי לדעתו, ״יש להכיר בעלויות פיתוח ומבני ציבור, מאחר ומטלות אלו כרוכות עם הקמת יח״ד, מהוות תולדה להכרה בכך שהמגרשים הינם חלק ממתחם המהווה מארג בו התכנון והביצוע הינו במקשה אחת״.

[7] שמאי המבקשת מפנה לאמור בעמ׳ 51-50 בהחלטה, שם הציג השמאי המכריע פסיקות והסבר לקביעתו.

מכל האמור לעיל, סבור שמאי המבקשת כי יש להכיר בעלויות עודפות לבניה, לחניה ופיתוח בסך של לכל הפחות 60,000 ₪, לכל יח"ד נוספת.

10.2.4. **<u>חילוץ שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי (גישת החילוץ):</u>**

לטענת שמאי המבקשת, גישת ההשוואה שהביא בחשבון שמאי המשיבה, אינה מביאה בחשבון את כלל עלויות השטחים הנלווים (ברוטו) הנדרשים לתוספת יח"ד המבוקשות (בבניה רוויה). לדבריו, בגישת החילוץ ולצורך אומדן מ"ר נטו, יש להביא בחשבון צורך בבניית שטחים ברוטו, מאחר שהשטח המדווח הינו שטח "פלדלת" של הדירה (עיקרי+ ממ"ד). שטח הבנייה בפועל, גדול משטח זה וכולל שטחים משותפים/ציבוריים ומרפסות. כמו כן ובנוסף, יש לדעת שמאי המבקשת, להביא בחשבון גם עבודות פיתוח.

שמאי המבקשת מפנה לתוכנית הבקשה להיתר במגרש, ממנה ניתן לראות שבפרויקט הנדון, היחס בין השטח "פלדלת" הנמכר לשטח הבנייה בפועל הינו 25%, לפי החישוב הבא:

שטח עיקרי ללא מרפסת וממ"ד	8,069.53
שטח ברוטו (עילי)	10,053.72
יחס ברוטו/נטו	**25%**

לעניין עלות בניה ישירה, שמאי המבקשת מפנה למחירון "דקל" מחודש 12/2023, על פיו, בבתים בני 3-8 קומות, עלות הבניה למ"ר עילי הינה 5,720 ₪ ולפי יחס ברוטו/נטו, מתקבלת אצל שמאי המבקשת, עלות בניה למ"ר סחיר, של 7,150 ₪, ללא מרפסות, חניות עיליות ופיתוח חצר.

בנוסף, לעלויות הבנייה הישירות יש לדעת שמאי המבקשת, להוסיף את העלויות העקיפות הנאמדות על ידו, בגבולות של 26%, כמפורט להלן:

אגרות ומיסים	8%
ניהול ופיקוח	3%
פרסום ושיווק	2%
ערבויות חוק מכר	2%[8]
עו"ד (משפטיות)	2%[9]
בלתי צפוי	5%[10]
ליווי ומימון	4%[11]
סה"כ	**26%**

מכאן מתקבל אצל שמאי המבקשת, עלות למ"ר ברוטו בגבולות של 9,009 ₪.

[8] מבניה ישירה. (1% משווי דירה).
[9] מבניה ישירה. (1% משווי דירה).
[10] מבניה ישירה.
[11] מבניה ישירה.

שמאי המבקשת מפנה כתימוכין, להחלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	עלות בניה ב-₪	הערות
אריה אריאל	10036/121	6,850	לפי מחירון דקל 03/2016 עלות 4,220 ₪ *1.25 תקורה*1.3 ש"ש
בועז קוט	5905/5	7,000	
יעקב פז	12795/27	8,100	
שלומי יפה	30235/364	10,000	מועד קובע- 12/01/2023
בועז ברזילי	4233/3	10,000	מועד קובע-27/04/2022

עוד מציין שמאי המבקשת, כי ישנה גישה של חלק מהשמאים המכריעים, לפיה עלות הבניה בפועל, מחושבת לפי מחירון "דקל" ובהעמסה של שטחי שירות בשיעור של 25% ועלויות עקיפות של 25%. עפ"י חישוב זה, מתקבלת עלות בניה למ"ר: 5,720 ₪ *1.25*1.25=8,937.5 ₪.

מנתונים אלה ובהתחשב בעלויות הבנייה, אשר לדבריו, עלו משמעותית בשנה וחצי/שנתיים אחרונות, סבור שמאי המבקשת כי עלות הבניה למ"ר ברוטו צריך שתהיה בגבולות של לפחות 8,600 ₪.

10.2.5. **<u>שווי למ"ר מבונה אקוויוולנטי</u>**:

ראשית מציין שמאי המבקשת, כי כפי שנטען על ידו, ניתוח בגישת החילוץ, המביא בחשבון את העלות לשטח ברוטו, יוביל לשווי מ"ר מבונה נמוך מזה שנקבע ע"י שמאי המשיבה.

שנית, מפנה שמאי המבקשת לתנאי המכרז, לפיו הזוכה רשאי למכור 35% מסך יח"ד שיתווספו עקב הקלה, שלא במסגרת מחיר מטרה. כלומר, מאחר ובמסגרת החלטת הועדה אושרה תוספת של 3 יח"ד, הרי שניתן למכור 2 יח"ד במסגרת מחיר למשתכן ויח"ד 1 בשוק החופשי (במעוגל). לדבריו, בעבר היתה נהוגה גישה, לפיה אין לקחת בחשבון את היות המקרקעין כפופים למגבלות שונות מול רמ"י. עמדה זו באה לידי ביטוי בהחלטת ועדת ערר 8008/17 הטירה. א. לוי יזמות בע"מ נ' הועדה המקומית מורדות כרמל.

יחד עם זאת, כיום, פסיקות בית המשפט והחלטות שמאים מכריעים, תומכות בעיקרון הכללי, כי יש להפחית את שווי מ"ר מבונה בהתאם לתנאים ולמגבלות של דירה המשווקת במסגרת מחיר למשתכן, בדומה לנכס הנדון.

כתימוכין לכך, מפנה שמאי המבקשת להחלטת ועדת ערר (צפון) 8034/20 א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה יוקנעם, שם נקבע בין היתר, כי "לתנאי מסלול "דיור למשתכן" השפעה ממשית על שווי הנכס, שכן מימוש הזכויות במקרקעין כפוף למגבלת מחיר היעד ותנאים מגבילים נוספים המהווים "גורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי", כלשון בית המשפט בהלכת אברמוביץ. התחייבות שמשמעותה הגבלה של מחיר התמורה, היא תמונת ראי של הוצאה חיונית לשם מימוש הזכויות, זו כזו משפיעות על העלות הכוללת של הפרויקט ורווחיותו".

בנוסף, מפנה שמאי המבקשת להחלטת ועדת ערר (ת"א-יפו) 8623-06-19 משהב חברה לשיכון בניין ופיתוח בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אונו[12] ולפס"ד בית המשפט המחוזי

[12] סעיפים 53, 54, 57.

מיום 16/05/2023, בעניין פרשקובסקי[13] בו נקבע בין היתר, כי "...יש להביא בחשבון במסגרת שומת היטל השבחה, כי המקרקעין הנמכרים במגבלת מחיר למשתכן.." וממשיך "לאור האמור לעיל, אני סבור שעמדת ועדת הערר, אשר סברה כי יש מקום להביא בחשבון את מגבלות תכנית מחיר למשתכן בעת קביעת היטל ההשבחה הינה נכונה וראויה".
לעניין ההקלות נקבע בפס"ד, "אין עוררין כי אין התעשרות בפועל של המשיבות כתוצאה מההקלות השונות, בפרט נכונים הדברים כלפי ההקלה המשמעותית של תוספת יחידות דיור ללא תוספת שטח".

שמאי המבקשת מפנה בעניין זה להחלטות שמאים מכריעים עדכניות, אשר אימצו את קביעות ועדות הערר ובית המשפט:

שמאי מכריע	גו"ח
אלי כהן	3969/104
מישל אשור[14]	1083/282-285
דוד דדון[15]	38420/39,40
דוד דדון[16]	7326/22
יעקב פז[17]	6422/17-19,44
יעל הרון[18]	2950/48
אלי כהן[19]	4244/2

בנוסף, מפנה שמאי המבקשת להחלטת השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 30212/3 בירושלים מיום 22/06/2023, בה בניתוח שווי מ"ר מבונה לדירות במחיר למשתכן, הביא בחשבון השמאי המכריע, שווי בסיסי בנוי לפי מכרז רמ"י בניכוי רווח יזמי 15% (לעומת 20% בדירות רגילות) ועלויות בניה לפי מפרט בסיסי יותר בסך של 7,500 ₪ (לעומת 9,000 ₪ בדירות רגילות).
בהקלה במספר יח"ד, הביא בחשבון השמאי המכריע, ביטול מרכיב השוליות בשיעור 6% (הפרש שטח ליח"ד 8 מ"ר).
שמאי המבקשת מציין, כי השמאי המכריע שלומי יפה, קיבל את טענת שמאי המבקש שם וקבע, כי כפי שאף הובהר באופן ברור וחד משמעי בפסיקת ביהמ"ש המחוזי, לא חלה השבחה ממרכיב ביטול השוליות בדירות המיועדות לפרויקט מחיר למשתכן.

לסיכום סעיף זה, מציין שמאי המבקשת, כי מאחר וערכי השווי "בשוק החופשי" אינם מאגדים בתוכם כלל התחייבויות, המגבלות והתנאים המיוחדים במכרז, בעת קביעת ההשבחה ביחס

---

[13] הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ, פרשקובסקי השקעות ובינוי בע"מ, אזורים בניין (1965) בע"מ.
[14] קבע, כי תחשיב ההשבחה יתייחס לחלק היחסי של הדירות המיועדות לשיווק בשוק החופשי בלבד (30%).
[15] ההשבחה חושבה ביחס לדירות בשוק החופשי בשיעור 50%.
[16] קבע, כי יש להתחשב במגבלות החלות על המקרקעין בעת קביעת גובה ההשבחה ובערכי השווי במקרקעין הנכללים במסגרת תוכנית מחיר למשתכן.
[17] נקבע כי קיים קשר חד-ערכי בין התמורות אשר עתיד לקבל הקבלן בגין הדירות שישווקו לזכאי מחיר למשתכן, לבין המחיר ששולם עבור הקרקע במכרז.
[18] נקבע, שבחישוב ההשבחה, יש להתחשב בתנאים ובמגבלות הקיימים במסלול מחיר למשתכן ויש לקבוע שווי מופחת ליח"ד המשווקת במסלול זה.
[19] נקבע, כי בעת בחינת ההשבחה יש להביא בחשבון את ערכי השווי המופחתים ביח"ד המשווקות במסלול מחיר למשתכן, זאת לאור התנאים והמגבלות הקבועים במסלול זה, ומאידך את ההשבחה ליח"ד המשווקות בשוק החופשי, יש לבחון לפי שווי מלא.

לרכיבי ההשבחה המשויכים לדירות הנמכרות במסגרת תוכנית "מחיר מטרה" ומשווקות לזכאים, יש להביא בחשבון את ערכי הקרקע הנגזרים ממחיר המכירה לזכאים.
לדבריו, שימוש בערכי קרקע המשקפים שווי שוק חופשי אשר אינו מוגבל ע"י התחייבויות ומגבלות דומות יביא לחיוב בהיטל השבחה הנוגד את חשיבות קיומו של יסוד ההתעשרות וגביית מס אמת כפי שנקבעו בפסיקה.

10.2.6. **<u>נתוני השוואה וחישוב שווי מ"ר מבונה לדירות בשוק החופשי:</u>**

שמאי המבקשת מציג ניתוח עסקאות מכר לדירות 4 ו-5 חדרים בשוק החופשי, כדלקמן:

כתובת/גו"ח	שנת בניה	יום מכירה	מחיר מכירה	שטח	קומה	מקדם שוליות	מקדם זמן	מחיר למ"ר ב-₪
ספיר 32/2	2018	07/11/2024	1,406,522	114	1	1.04	1	12,831
מרגלית 49	2017	02/05/2024	1,455,000	116	1	1.05	1	13,170
201008/116	2020	21/02/2023	1,210,000	110	2	1.03	1.04	11,783
201008/116	2020	11/01/2023	1,230,000	114	1	1.04	1.04	11,670
ספיר 22	2020	23/09/2022	1,190,000	114	2	1.04	1.06	11,508
ספיר 20	2020	15/03/2022	1,450,000	123	1	1.1	1.08	14,005
שוהם 28	2019	19/06/2024	1,070,000	115	1	1.05	1	9,770
שוהם 28	2020	13/08/2023	1,170,000	108	2	1.02	1.03	11,382
ענבר 18	2020	30/10/2022	1,180,000	108	1	1.02	1.06	11,813
ממוצע ללא חריג								**12,270**

חילוץ שווי מ"ר מבונה בשוק החופשי

שווי מ"ר בנוי ב-₪		12,270
בניכוי מע"מ	17%	10,487
בניכוי יזמות	20%	8,739
עלות בניה למ"ר		-8,600
שווי מ"ר מבונה		**139 ₪**

חילוץ שווי מ"ר מבונה לדירות "מחיר מטרה"

שווי מ"ר בנוי ב ₪		8,583
בניכוי מע"מ	17%	7,336[20]
בניכוי יזמות	15%	6,379
עלות בניה למ"ר		-7,000
שווי מ"ר מבונה		**-621**

10.2.7. **<u>השבחה בגין תוספת יח"ד בהקלה ללא תוספת שטח-מקדם שוליות</u>**:

ראשית מציין שמאי המבקשת, כי לא חלה השבחה בעקבות תוספת יח"ד בגין ביטול מרכיב השוליות.
לדבריו, עפ"י תוכנית הבקשה להיתר, מבוקש סה"כ שטח עיקרי של 7,124.37 מ"ר (לא כולל ממ"ד), כך שסה"כ השטח העיקרי שיבנה, לא חורג מהוראות התב"ע ואף נמוך בכ-3.6 מ"ר.
כמו כן ובהתחשב בעובדה, כי בבקשה להיתר, יש להביא בחשבון פטור בגין בניית הממ"דים, יש לדעת שמאי המבקשת, לנטרל את מרכיב השטח הנ"ל, דבר אשר יביא לפער של 16.66 מ"ר בלבד.

[20] כפי שנקבע במכרז.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עוד מציין שמאי המבקשת, כי עפ"י החלטות שמאים מכריעים, ניתן לראות כי דעתם המקצועית הינה, כי תוספת יח"ד ללא תוספת שטח אינה מביאה בהכרח להשבחה.

החלטות שמאים מכריעים לעניין זה:

שמאי מכריע	גו"ח	מבקש	ועדה מקומית	הערות
יעקב הלוי	13397/29	סלע חרמון חב' לבניה ופיתוח בע"מ	קרית שמונה	נקבע כי בבקשה להיתר, שטחי ממ"ד פטורים מהשבחה ולכן, הובא מקדם שווי 0 בשני מצבי התכנון.
בועז ברזילי	4233/3	בוני התיכון הנדסה ותשתיות בע"מ	מצפה אפק	נקבע כי ההשבחה תיבחן בהתייחס לשטחים העיקריים המבוקשים לבניה לתוספת יח"ד, ביחס לדירות המשווקות בשוק החופשי, היות ובדירות מחיר למשתכן, נקבע מחיר מכירה קבוע לפי מ"ר דירתי ואין השפעה בשווי המכירה בגין ביטול השוליות. נקבע מקדם ביטול שוליות 0.15.
בועז ברזילי	6712/150	ראובן רביץ	פתח תקוה	נקבע כי ההשבחה תבחן לפי שטח עיקרי ליח"ד במצב קודם בסך של 117.3 מ"ר, לעומת 83.79 מ"ר ליח"ד במצב חדש, במק' ביטול שוליות 0.1.
יעקב פז	29956/9	קוטלר עדיקה חב' לבנייה בע"מ	הראל	נקבע כי ההשבחה תיבחן בהתייחס לשטחים העיקריים המבוקשים לבניה (שטחי הממ"ד פטורים בהתאם לפסיקה).נקבע מקדם שוליות 0.9 ומקדם מחיר למשתכן 0.7.

מעבר לאמור, טוען שמאי המבקשת, כי בכל מקרה, המקדם בו נקט שמאי המשיבה, הינו גבוה ובפרט כשמדובר לשיטתו בפער של 16.62 מ"ר.

לטענת שמאי המבקשת, בעניינו יש לקבוע מקדם עבור ביטול שוליות בטווח של 10%, כאשר ככל ויקבע, כי קיימת השבחה בגין ביטול השוליות, הרי שבכל מקרה, אין לדעת שמאי המבקשת לחייב בהיטל השבחה בגין רכיב זה, בכל הקשור ליחידה המשווקת במסלול מחיר מטרה.

10.2.8. **<u>תחשיב ההשבחה - מבקשת</u>**:

תוספת יח"ד בהקלה

מצב חדש-סה"כ שטח בניה עיקרי לפי תוכנית בקשה להיתר למגרש מס' 505		
תיאור	**שטח במ"ר**	**מס' יח"ד**
שטח עיקרי	7,124.37	78
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	91.34	
מצב קודם-סה"כ שטח בניה עיקרי לפי תב"ע למגרש 505		
שטח עיקרי	7,128	66
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	108	
שטח עיקרי גרעיני-ללא מרפסת	91.34	66
שטח בניה שולי שהפך לעיקרי	16.66	66
סה"כ שטח מושבח במ"ר		1099.69
מקדם השבחה		0.1
השבחה במ"ר		109.97
השבחה ליח"ד במחיר מטרה 65%	-621	0
השבחה ליח"ד בשוק החופשי-35%	139	5,368
סה"כ השבחה גולמית לפני הפחתת עלויות עודפות		5,368
עלות עודפת ל-4 יח"ד-היקף בניה ועלות קבלנית		-240,000
סה"כ השבחה/הפסד		**-234,632**

10.3. **<u>תשובת שמאי המשיבה מיום 15/04/2025 לטענות שמאי המבקש</u>:**

המכרז המעודכן

שמאי המשיבה מפנה להוראות המכרז, כדלקמן:

עפ"י סעיף ההגדרות במכרז, לגבי מחיר יחידת דיור במחיר מטרה, ההגדרה מציינת כי "ההנחה תהיה בשיעור של 20% ובלבד שסכום ההנחה עבור כל יחידות הדיור כולל מע"מ, לא יעלה על 300,000 ₪ ולא יעלה על מגבלת ההנחה בסך 500,000 ₪, <u>בהשוואה למחיר הדירה המעודכן ובהתאם להוראות המכרז</u>[21]".

עפ"י סעיף 1 במכרז, בפרטי המתחם, קיים תשלום למשרד בגין שדרוג תשתיות בשכונות הוותיקות בסכום של 20,760,300 ₪ וכן ערבות לקיום ההצעה של 5,615,000 ₪ ובסה"כ 26,375,300 ₪. מעבר לכך, קיים פירוט מלא ומפורט בכל נושא "סבסודי פיתוח וההשתתפות שישולמו לזוכה...".

בסעיף 2.2.6 למכרז, נקבע כי קיים שטח של 8,677 מ"ר שהוקצה במסגרת מכרז צפ/316/2019 ועל הזוכה במכרז זה, לבצע ולהשלים על חשבונו את כל התשתיות הציבוריות הנדרשות לאכלוס מבנים אשר יוקמו בשטח זה.

שמאי המשיבה מדגיש, כי קביעת הזוכה נעשית לפי המחיר המוצע עבור הקרקע, ללא תוספת מע"מ וללא הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות.

עפ"י סעיף 7.3.3.1 תשלומים בגין מבני חינוך, היזם יקבל את המימון ממדרש החינוך.

עפ"י סעיף 53, בגין ביצוע עבודות הפיתוח הכללי במכרז צפ/477/2021 על ידי היזם ולאור התחייבותה של הרשות המקומית, יהיה קיזוז של האגרות, ההיטלים ודמי ההקמה.

[21] ההדגשה של שמאי המשיבה, לא במקור.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

לעניין אגרות הבניה והפיתוח

שמאי המשיבה מציין, כי ככלל, אגרות הבניה והפיתוח משולמות לשני מרכיבים עיקריים, שטח בניה ושטח חצר.

לטענת שמאי המשיבה, מאחר וההקלות המבוקשות, הן רק תוספת יח״ד, ללא תוספת שטח בניה ו/או חצר, הרי שאין, תוספת של אגרות והיטלים (למעט היטל השבחה), בגין הבקשות להקלה לתוספת יח״ד, שכן נעשתה הפחתה/קיזוז בין שטחי הדירות הכלולות בזכויות הבניה עפ״י התב״ע, לבין הדירות בהקלה. שמאי המשיבה מציין, כי בחלק מהמקרים, כפי שציין שמאי המבקשת, אף לא נוצלו כל זכויות הבניה.

מאחר שעלויות הפיתוח כלולות בתנאי המכרז לשטחי הבניה והקרקע וההקלות הן ללא תוספת קרקע ו/או זכויות בניה, הרי שלדעתו, הפחתה זו נעשתה פעמיים.

לסיכום טענה זו מציין שמאי המשיבה, כי אין בשומת שמאי המבקשת פירוט ו/או תחשיב, המלמדים, האם עלויות הפיתוח לשכונות הוותיקות, ערבויות קיום ההצעה, תשלומים לפיתוח מכרז אחר ועלויות הפיתוח ליח״ד שבהקלה, נכללו וחושבו בעלויות לקביעת השווי, או שהן נוכו/הופחתו מעלויות הבניה. שכן, לטענת שמאי המשיבה, לא ניתן לשייך ״ולהעמיס״ את הסכומים הנ״ל לעלויות של יח״ד בהקלה.

לעניין תנאים לבחירת הדירות שימכרו במחיר מטרה

שמאי המשיבה מפנה לסעיפים 19 ו-60 במכרז, הדנים בתנאים למכירת דירות רגילות ודירות מחיר מטרה. לדבריו קיים מנגנון מפורט לכך.

לטענת שמאי המשיבה, אין בשומת המבקשת כל פירוט או תחשיב של מחיר מטרה, שיטת התחשיב והחישוב.

לעניין טענת שמאי המבקשת למחיר נמוך בפרויקט מחיר מטרה

לטענת שמאי המשיבה, התבססות שמאי המבקשת על מחירון ״דקל״, אשר לדבריו, מבטא עלויות פיתוח ברמת סטנדרט בינוני ומעלה ולא נמוך, הינה בסתירה/אי התאמה, לטענת שמאי המבקשת למחיר נמוך בשל רמת גמר מוכתבת ואוכלוסייה חלשה/צעירה.

לעניין טענת שמאי המבקשת לעלויות בניה עקיפות

ראשית מציין שמאי המשיבה, כי כל זכויות הבניה של התוכנית, ממילא מחושבות במסגרת עלויות הבניה של יח״ד, מה גם שאין בבקשות תוספת זכויות בניה.

שנית, על אף שבהחלטות שמאים מכריעים שציטט שמאי המבקשת בשומתו, נקבעו עלויות בסדר גודל של 40,000 ₪, קבע שמאי המבקשת עלויות בהיקף של 76,000 ₪ ליח״ד, אשר אינו סביר לדעת שמאי המשיבה וקרוב לכפול מגובה העלויות שנקבעו בדוגמאות שהוא עצמו הציג.

לעניין אומדן השווי בשומת שמאי המבקשת

שמאי המשיבה מפנה לתנאי המכרז, אשר קובעים במפורש ואף יצרו מנגנון לקביעת שווי מחיר מטרה.

לעניין מקדם שוליות

שמאי המשיבה מציין, כי בהחלטות שמאים מכריעים, אשר הציג ופירט שמאי המבקשת, נקבע מקדם שוליות בטווח של 30%-50%. על אף האמור, קבע שמאי המבקשת, מקדם שוליות בשיעור של 10% בלבד, ללא הסבר ו/או תימוכין.

לעניין פס"ד בעניין פרשקובסקי

שמאי המשיבה מציין, כי מדובר בפס"ד מנחה, אשר מתבסס על דרישת הוועדה המקומית ורישום הערה תכנונית עפ"י תקנה 27 (אשר מעגנת את כל ההתחייבויות להקצאת דירות לבני המקום וזכאי משרד השיכון), כי לא תוכל לאכלס את הפרויקט ללא מכירת הדיור הדירות לבני המקום במחיר למשתכן וזאת בשונה מהמכרז ומהבקשות להיתר בענייננו.

לעניין טבלת ההשוואה ותחשיב שווי מ"ר מבונה בשומת המבקשת

לטענת שמאי המשיבה, לא ברורה בקשת ההקלה של היזם, כאשר עפ"י שמאי המבקשת, בכל יח"ד למשתכן, קיים הפסד ליזם, כך שהיזם בבקשת ההקלה, אף מגדיל את ההפסדים.

נתוני השוואה בתחום התוכנית

שמאי המשיבה מציין, כי במועד עריכת השומות מושא ההליך, לא דווחו עדיין עסקאות במתחם התוכנית ולכן, התבסס שמאי המשיבה, על עסקאות ונתוני השוואה מאזורים אחרים ובהתאמות הנדרשות.

לאור התקדמות הפרויקט, בסמיכות למועד הקובע, ניתן לראות לטענת שמאי המשיבה, דווח על עסקאות בסכומים גבוהים מכפי שהובא בחשבון על ידו ובטווח של 12,500 ₪ – 13,000 ₪ למ"ר בנוי.

לעניין זה מעיר שמאי המשיבה, כי הנתונים בשומת המבקשת, בהתחשב בהתאמת מועד (נערכו בשנים 2017-2018), מביאים לערכים דומים.

מניתוח העסקאות, מתקבל שווי מ"ר מבונה כדלקמן:

שווי מ"ר בנוי ממוצע	13,000 ₪
בניכוי מע"מ (17%)	10,790 ₪
רווח יזמי (10%)[22]	9,700 ₪
עלויות בניה	6,500 ₪
שווי קרקע למ"ר מבונה אקוו'	**3,200 ₪**

תחשיב השבחה מתוקן

לסיכום טענותיו לעיל, מציג שמאי המשיבה תחשיב מתוקן, כדלקמן:

מגרש	התפלגות יח"ד מבוקשות בהקלה			שווי למ"ר מתוקן	השבחה מתוקנת	היטל השבחה מתוקן[23]
	סה"כ יח"ד	מחיר למשתכן	שוק חופשי			
126	3	2	1	3,200 ₪	256,000 ₪	42,667 ₪
221	6	4	2		796,526 ₪	132,754 ₪
501	5	3	2		535,704 ₪	107,141 ₪
503	4	3	1		433,131 ₪	54,141 ₪

[22] לטענת שמאי המשיבה, היזמות העיקרית ביישובים כגון קצרין הינה של הרשויות (רמ"י, משהב"ש, הרשות המקומית) וחלק מופחת של היזם.

[23] לדירות בשוק החופשי.

505	12	8	4		₪ 1,052,750	₪ 175,458
515	4	3	1		₪ 571,259	₪ 71,407
518	7	5	2		₪ 840,021	₪ 120,003
521	10	7	3		₪ 1,327,543	₪ 199,131
סה"כ	**51**	**35**	**16**		**₪ 5,812,934**	**₪ 902,703**

כמו כן וככל וטענותיו לעניין תיקון השווי המבונה, לא תתקבלנה ע"י החי"מ, מציג שמאי המשיבה תחשיב מתוקן, לעניין הקצאת יח"ד בשוק החופשי בהקלה בלבד (ללא שינוי בשווי):

מגרש	התפלגות יח"ד מבוקשות בהקלה			שווי מ"ר מבונה	השבחה כמפורט בשומות המשיבה	היטל השבחה מתוקן
	סה"כ יח"ד	מחיר למשתכן	שוק חופשי			
126	3	2	1	1,350	₪ 108,000	₪ 18,000
221	6	4	2		₪ 435,600	₪ 72,600
501	5	3	2		₪ 226,000	₪ 45,200
503	4	3	1		₪ 182,727	₪ 22,841
505	12	8	4		₪ 444,129	₪ 74,022
515	4	3	1		₪ 241,000	₪ 30,125
518	7	5	2		₪ 354,384	₪ 50,626
521	10	7	3	1,750	₪ 726,000	₪ 108,900
סה"כ	**51**	**35**	**16**		**₪ 2,717,840**	**₪ 422,314**

10.4. **<u>עיקרי טענות שמאי הצדדים שעלו בדיון בתיק שבנדון מיום 28/05/2025</u>:**

10.4.1. **עיקרי טענות שמאי ונציגי המבקשת:**

מר עזרא ימין

לרקע כללי ועוד קודם לטענות השמאיות, מדובר בפרויקט של 1,800 יח״ד. זה בעצם רובע חדש של קצרין, כאשר הקונטקסט, זה ניסיון של המדינה, לממש את הריבונות ברמת הגולן.

בשכונה אחת, היישוב קצרין יוכפל ויתווספו כ-20% תושבים לרמת הגולן. זה אתגר גדול, שמחייב הבאת תושבים חדשים מבחוץ. דבר אשר משפיע על רמות המחירים ועל תמהיל הדירות, כדי למשוך אנשים שיבואו מהמרכז לקצרין.

בהיקפים כאלה, לא ניתן להסתמך על תושבים מהצפון בלבד.

לראיה, משרד השיכון התחיל לבצע את הפרויקט ואף שיווק מתחם מסוים, אבל עצר והוחלט להעביר את הפרויקט לשוק הפרטי.

בסוף שנת 2022, הוציאו את הפרויקט לשוק הפרטי, כאשר לאור הנסיבות והמורכבות, נבחר מסלול פחות מקובל, של ״תכנן ובנה״. במסלול זה, הזוכה מחויבת לבנות, גם את מוסדות הציבור, גם את המגורים וגם לבצע את התשתיות.

רכיב נוסף אשר משפיע על מורכבות הפרויקט, הוא לוחות הזמנים. הזוכה צריכה בסוף שנת 2028 (לאחר ארכה שהתקבלה), למסור את כל הדירות ומוסדות הציבור ולסיים לבצע את כלל עבודות התשתית.

השכונה כוללת תמהיל מגוון מאד של דירות. זה לא ״שטנץ״. נדרש תכנון מאד מפורט ומורכב, כדי שלא לייצר שבלונה. בנוסף, מתוכננים שטחי תעסוקה ומסחר.

לעניין טענת שמאי המשיבה, כי עבור הקמת מוסדות הציבור, קיים סבסוד של המדינה.

אמנם חלק לא מבוטל של הכסף מגיע מסבסוד של המדינה, גם למוסדות ציבור וגם לתשתיות, אך מאחר שעפ״י חוק, הסבסוד אינו מוצמד, הכסף נשחק עם הזמן.

כל זאת, כאשר מלכתחילה, המדינה מתקצבת רכיבים אלה בחסר (כ-30% גירעון) ובעניינו, לאור דרישות נוספות של הרשות המקומית, הגירעון הוא יוצא דופן ובהיקף של עשרות מיליונים.

גורם נוסף לדבריו שיוצר מורכבות, זו העובדה, שבפרויקט הספציפי הזה, המדינה שילבה שני מנגנונים/שתי תוכניות לאותו פרויקט.

מצד אחד, מנגנון ״תכנן ובנה״ ומצד שני, יש מנגנון לשיווק הסופי/רוכשי הדירות, של ״מחיר מטרה״.

זו פעם ראשונה שמקיימים בעצם שני מנגנונים במקביל ובאותו פרויקט, כאשר לעיתים נוצרת סתירה ביניהן.

לצורך העניין, במקרה ״רגיל״, כאשר המדינה רוצה יותר יח״ד, היא מעצימה את השימוש בקרקע. בענייננו, המדינה רוצה להוסיף יח״ד, אבל קובעת כי 65%, תהיינה במחיר מטרה. ז״א תוספת יח״ד, הזוכה לא נהנה ממנה, הוא מוגבל במחיר המכירה והמדינה גם אומרת, שהיא רוצה שהזוכה ימכור בכמה שיותר בזול ובנוסף, הסבסוד נשחק. נוצר בעצם מנגנון שהיזם מצוי ב״פלונטר״ שהוא מתמרן בתוכו.

לראיה, למכרז הזה, ניגש יזם אחד, אשר לאור הסיכונים, מורכב בעצם מקבוצה של שתי חברות שהצטרפו האחת לשנייה.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

לעניין ההקלות מציין, כי עם הצטרפותו לקבוצה לפני כשנה, אחד הדברים שנבחנו על ידו, זה מדוע בעצם מבוקשות ההקלות ביח״ד (שבס). הקלות אלה, כרוכות בעיכובים, הארכת תכנון, נושאים כלכליים שונים, אשר לא בהכרח מביאים לכדאיות ההליך. יחד עם זאת, מאחר שבאותה תקופה התכנון (כולל הקלות השבס) היה כבר מגובש וגם היה ברקע אותו ״שעון עצר״ לביטול ההקלות, מיהרו לאשר את הפרויקט.

לדבריו, נושא הקלות השבס, לא באמת נבחן בדר״כ. יזמים תמיד מבקשים שבס, בלי בחינה האם זה באמת טוב ומתאים לפרויקט. אבל מה שנכון לפרויקטים במרכז, לא תמיד נכון לפרויקט ייחודי ובמיקום כזה.

המגרש היחיד שהיה עדיין רלוונטי, שאפשר עוד לשנות בו את התכנון (למרות שהוגשה כבר בקשה להיתר), היה במגרש 900, בחלק הצפוני של התוכנית, אשר התעכב בשל מורכבותו (מגרש למגורים, מסחר ותעסוקה, הכולל אזור חניה גדול). למרות שהבקשה כבר עברה את הועדה, התכנון נעצר ולאחר בחינת כל הנתונים, התכנון החדש לא כולל הקלות ביח״ד.

לדבריו, טענת חוסר הכדאיות, לא נטענת בעלמא. לראיה, ההתייחסות כרגע היא שתוספת יח״ד היא לא כדאית ולכן, במגרש 900 לא יהיו הקלות שבס. אם ניתן היה להחזיר את הגלגל, לא היו מבוקשות בכלל הקלות שבס בפרויקט.

כל זה בא לידי ביטוי בשומות שמאי המבקשת, אשר מוכיחות זאת מתמטית ושמאית.

מר ידידיה ממן

מעבר לנאמר ועל מנת להבין את סדר הגודל של הפרויקט, בפרויקט הזה עובדים 4 משרדי אדריכלים במקביל. עד לא מזמן לא היה גורם מתכלל ולא באמת נבחנה המשמעות של תוספת היחידות. היה קשה מאד להחזיר את כל הספינה אחורה, אבל איפה שהיה ניתן ועל אף שכבר הוגשה בקשה הכוללת הקלות שבס, הבקשה במגרש 900 בוטלה והתכנון החדש לא כולל הקלות.

לדבריו, להביא רוכשים ובפרט משפרי דיור לאזור קצרין, זה קשה. אחד הדברים שניתן לעשות, זה לצורך העניין לשווק להם דירות גדולות ואטרקטיביות. הפוך מהתכנון המתקבל בהקלות שבס, אשר יצרו דירות קטנות יותר ופגעו בעצם באפשרות לשווק את הדירות כדירות גדולות ואטרקטיביות, לאותם משפרי דיור.

כל מה שקשור לתכנון מחדש, ברור שהינו כרוך בעלויות, זמן וכדומה. המימון עולה הרבה יותר.

שמאי המבקשת

לעניין דרישת שמאי המשיבה להצגת תחשיב דירות מחיר מטרה

לדעת שמאי המבקשת, אין צורך בהצגת שיטת התחשיב לדירות מחיר מטרה. במחיר מטרה/למשתכן, המחיר ידוע וקבוע בתנאי המכרז ואף נתמך באסמכתאות שהציג שמאי המשיבה סלאח אבו ריא, בתיק המקביל.

עלויות ישירות ועקיפות

שמאי המבקשת מציין, כי בהליך אחר באותו מתחם, הנדון בפני השמאי המכריע יעקב הלוי, בהתייחס לצמודי קרקע, עלה בדיון בפני השמאי המכריע, כי מחירון ״דקל״, על אף שהינו נמוך ולא משקף בהכרח, מתודולוגית, אין דרך אחרת לתמוך את הערכים. לא ניתן להתבסס למשל על ״כלל אצבע״, ללא תימוכין. לכן, בשומתו, התבסס הן על קביעות שמאים מכריעים והן על מחירון ״דקל״, בהתאמות הנדרשות לדעתו.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שמאי המבקשת מחדד, כי מעבר לקביעות שמאים מכריעים שהוצגו בשומתו, יש מקרים נוספים, בהם שמאים מכריעים קבעו גובה עלויות בניה של 10,000 ₪ ו-11,000 ₪/מ״ר. לדבריו, צריך לקחת בחשבון שהריבית עלתה, כח העבודה עלה, תשומות הבניה עלו ברמה משמעותית. העלויות שאנחנו מכירים מלפני שנתיים שלוש, מאז החלה המלחמה בין רוסיה ואוקראינה וביתר שאת, מאז תחילת המלחמה בארץ והעובדה שאין עובדים, שינו לגמרי את התמונה, בכל מה שנוגע לעלויות הבניה.
זו הסיבה לדברי שמאי המבקשת, שהתבסס על מחירון ״דקל״, באין כל נתון אחר לגיטימי.
שמאי המבקשת מפנה לנתונים שהציג ולהחלטות שמאים מכריעים אשר פירט בשומתו. לדבריו, בהחלטות שמאים מכריעים, בהתייחס לשנים 2023-2024, ניתן לראות עלויות לבניה רוויה, בסדר גודל שבין 9,000 ₪-11,000 ₪/מ״ר.

נציג המבקשת מציין, כי בפרויקט ספציפי זה, אף קיים חיסרון לגודל. לדבריו, מן הידועות, כי עלויות הבניה בפריפריה, נמוכות בדר״כ מעלויות הבניה במרכז. יחד עם זאת מציין, לבנות ״מגה״ פרויקט בצפון, זה כבר חיסרון לגודל. יש קושי בגיוס עובדים, שינוע חומרים וכדומה. לכן לדעתו, בכל מה שקשור לעלויות בפרויקט זה, צריך לא לחשוב במונחי פריפריה.

לעניין עלויות הבניה העודפות

שמאי המבקשת מציין ראשית, כי החלטות השמאים המכריעים, אשר הציג בשומתו ואשר קבעו עלויות עודפות בסדר גודל של כ-40,000 ₪ ליח״ד, היו בתקופה שקדמה למלחמה באוקראינה ולעליות המחירים המשמעותיות ועדיין, קבעו 40,000 ₪.
שמאי המבקשת מפנה לתחשיב העלויות שהציג בשומתו, לפיו מתקבלות עלויות עודפות בפועל של כ-76,000 ₪ ליח״ד, כאשר מעבר לכך, יש להביא בחשבון עלות הכשרת חניה לכל יח״ד נוספת, עלויות פיתוח ומטלות ציבוריות נוספות (בשל הגדלת מס׳ יח״ד), אשר בתחשיב שמרני שערכו מגיעות לעלות של כ-7.5-7 מ׳ ₪. אלה רכיבים שצריך להביא בחשבון ולהתחשב בהם.
על אף האמור ועל הצד זהיר, הביא בחשבון שמאי המבקשת עלות עודפת של 60,000 ₪/ליח״ד בלבד.

לעניין דירות מחיר למשתכן

שמאי המבקשת מציין, כי בהתאם לפסיקה הרלוונטית כיום והחלטות שמאים מכריעים עדכניות, ההשבחה בדירות מחיר למשתכן/מטרה היא אפס. אין מקום להתחשב בדירות מחיר למשתכן ולכן, התחשיב וניתוח העסקאות, נערך על ידו בהתייחס לדירות לשוק החופשי בלבד.

לעניין מקדם השוליות

שמאי המבקשת מפנה לשומתו, שם הוסבר על ידו, בין היתר, כי בשל הפרש השטחים שמתקבל בין הדירות לפני ואחרי ההקלה, המקדם הראוי הינו 10%. בנוסף מציין שמאי המבקשת, כי תמך קביעה זו שלו גם בהחלטות שמאים מכריעים בעניין זה. מותיר זאת להחלטת הח״מ.

לעניין התחשיב המתוקן בתשובת שמאי המשיבה

שמאי המבקשת מציין, כי שמאי המשיבה בהליך כאן, הגיע לשווי מ״ר בנוי סביר וקרוב יותר למציאות, בגבולות של 12,500 ₪ - 13,000 ₪, לדירות בשוק החופשי. יחד עם זאת, בחילוץ השווי, הביא בחשבון שמאי המשיבה רכיב יזמות בשיעור של 10% בלבד. לדעת שמאי המבקשת

וכפי שצוין על ידו, בפריפריה פחות מ-20% זה לא סביר. לא הרבה יזמים יגיעו לפרויקט כזה. במרכז יש עליית ערך ועודף ביקוש, כך שאולי גם ב-10%-15%, זה אפשרי. בפריפריה זה לא מספיק.

בנוסף מציין שמאי המבקשת, כי שמאי המשיבה נקט בעלויות בניה בגובה של 6,500 ₪/מ״ר, ללא תימוכין. עלויות אלה לדעתו, נמוכות מאד. לצורך העניין ובהתחשב בשווי מ״ר בנוי של 12,000 ₪/מ״ר ואפילו 13,000 ₪/מ״ר, בניכוי מע״מ ויזמות 20% והפחתת עלויות בניה מינימליות של 9,000 ₪/מ״ר (לדירות בשוק החופשי ועפ״י קביעות שמאים מכריעים), מתקבל שווי מ״ר מבונה של כ-260 ₪/מ״ר. משמעותית נמוך מקביעת שמאי המשיבה בתגובתו, בגובה של 3,200 ₪.
לדעת שמאי המבקשת תימוכין נוספים לכך, ניתן למצוא בכך שבתחשיבים של הצמודי קרקע, שערכו שמאי המשיבה, לא התקבל מחצית מהשווי שהתקבל בתגובת שמאי המשיבה.

10.4.2. **עיקרי תשובת שמאי המשיבה:**

לעניין הסתמכות על מחירון ״דקל״

לטענת שמאי המשיבה, לא ניתן להתבסס על מחירון ״דקל״. לדבריו וכפי שעלה בהליך אחר במתחם שנדון בפני השמאי המכריע יעקב הלוי, גם לשכת השמאים הודיעה כי מחירון ״דקל״ אינו רלוונטי.
שמאי המשיבה מציין, כי בדיון אחר בו השתתף, בפני שמאית מחוזית (מחוז יו״ש), באזור תעשייה באריאל, עלה הנושא של מחירון ״דקל״ וגם שם נטען, כי זה מקור ההסתמכות האמין היחיד.
שמאי המשיבה מפנה למחירונים שונים אחרים הקיימים בשוק, כולל לוחות של חברות יזמיות, קבלנים ושמאים. לדבריו, קיימים מחירונים בשוק, אשר תואמים לדעתו, יותר את המצב בפועל.

לעניין טענת שמאי המבקשת, כי מה שהיה נכון לפני שנתיים שלוש, זה לא להיום, שמאי המשיבה מזכיר, כי המועד הקובע בענייננו הוא 2023 ולא היום. צריך להסתכל על המועד הקובע.
עוד מציין שמאי המשיבה, כי אם המחירים כנטען ע״י שמאי המבקשת, ירדו היום, בגלל אולי ירידה בביקושים ועל אף שלא סביר לדעתו כי ירדו (הכל עלה), אם רכיב מסוים ירד, צריך לבחון גם את שאר הרכיבים המשפיעים על השווי.

לעניין חיסרון ויתרון לגודל

שמאי המשיבה מציין, כי חסרון או יתרון לגודל, לא מושפע מהאזור, אלא מהיקפי הבניה.
לדבריו, ברמת הגולן אין כל חיסרון לגודל לעומת אזורים אחרים בארץ. אמנם, אין בידיו כרגע נתונים לתמוך בטענה זו, אולם, לדבריו אין כל הבדל, אחרת עניין זה היה עולה בספרות המקצועית והיה בא לידי ביטוי, בדרך זו או אחרת.
עוד מציין שמאי המשיבה, כי ייתכן שבמקרה נקודתי לחברה כזו או אחרת, לא נראה היתרון או החיסרון ולכן זה לא בא לידי ביטוי לדעתה, אבל זה אחיד לגבי כולם.
יתרון לגודל זה יתרון כלכלי, לא אזורי.

לעניין עלויות עודפות

שמאי המשיבה מציין, כי סה״כ ההשבחה נובעת מהגדלת מס׳ יח״ד ולא מתוספת שטח.

לדבריו, כל מה שנכון לגבי הקרקע והפיתוח, זה כבר נכלל בעצם במכרז המקורי. אין פה תוספת שטחים בגינה צריך לשלם כסף נוסף. למעשה, במרכיבים האלה אין תוספת עלות. לקחו את אותה הקרקע וחילקו אותה בצורה אחרת, תוך תוספת יח״ד.
מכאן תוהה שמאי המשיבה, איך ייתכן שביחידות החדשות יש הפסדים, כאשר במצב הקודם אין. דבר זה יכול לקרות לדבריו, כאשר מצב החדש, מוסיפים מרכיבים, אשר כבר הופחתו ערב אישור ההקלה.

לעניין מבני הציבור

שמאי המשיבה מפנה לתגובתו, שם ציין, כי בהתייחס למוסדות הציבור, יש החזרים של העלויות ממשרדי הממשלה הרלוונטיים, הרשות המקומית וגורמים נוספים, אשר לא הובאה בחשבון ע״י שמאי המבקשת בתחשיביו.

נושא היזמות

שמאי המשיבה מציין, כי יזמות היא לא הרווח הקבלני. יזמות זה דבר מוגדר ובמקרה הזה, היא זניחה ואף אפסית. אין פה יזמות של המבקשת. לא עושים פה תב״ע ולא תוכנית בינוי. היזמות היא של משרד השיכון, הרשות המקומית ורמ״י. זה לא של הקבלן. המבקשת במקרה זה היא לא היזם, היא הקבלן. היא מוציאה לפועל את הכל. המבקשת לא תכננה את התב״ע. ולכן, לדעת שמאי המשיבה, היזמות במקרה זה נמוכה. שמאי המשיבה הביא בחשבון על הצד הגבוה 10%. לדבריו, זה בוודאי לא בשיעור של 20%.

עלויות הבניה

לטענת שמאי המשיבה, עלות בניה של 9,000 ₪/מ״ר, זו בניה בסטנדרט גבוה ומעל הממוצע.
לדעתו, בבניה של מחיר מטרה, סטנדרט הבניה הוא של כ-6,500 ₪/מ״ר, כאשר חלק מרכיב זה, מתומחר כבר באותן יח״ד שכבר כלולות במכרז והיו במקור. לכן לדבריו, אין מקום להפחתה נוספת אשר תהווה כפילות.

לגבי תיקון התחשיב

שמאי המשיבה מציין, כי במועד עריכת השומות (דצמבר 2023), לא היו בפניו נתוני אמת.
אמנם השומות לא נמסרו למבקשת באותו מועד, אלא רק כשנה מאוחר יותר. אולם הן מהוות שומות חתומות, אשר תיקון בהן יכול להתבצע, רק לפי סעיף 14 ו׳ לתוספת השלישית.
עוד מציין שמאי המשיבה, כי במועד עריכת השומות, לא היה מודע לכך שהדירות לשוק החופשי, שנוספו בהקלה, הן לפי מחיר למשתכן. נתונים אלה הגיעו לידיו רק לאחרונה. לכן, מסביר שמאי המשיבה, הביא בחשבון נתונים אלה, בתחשיב המתוקן שהציג במסגרת תשובתו לטענות שמאי המבקשת.

לעניין סבסוד התשתיות ומבני הציבור

שמאי המשיבה מציין, כי כל נושא ההשתתפות של הרשות המקומית ו/או המשרדים הממשלתיים הרלוונטיים, גם אם מדובר בהשתתפות חלקית או פחותה, לא באה לידי ביטוי בשומת המבקשת.

לטענת שמאי המשיבה, ביצוע ההפחתות הנטענות ע"י שמאי המבקשת מההשבחה, משית אותן בעצם על הציבור. זו לא המטרה של היטל השבחה. הוא לא נועד לכסות הפסדים או עסקאות פחות טובות של היזם.
שמאי המשיבה מפנה לפס"ד פרשקובסקי בהרצליה, שם אם הרשות היתה מודעת לזה שהציבור צריך להנות, היא היתה אומרת, בהחלטת הועדה, שהמחיר המופחת יהיה כפי שתקבע הועדה המקומית. בענייננו, אין החלטה כזאת. זו החלטה שהתקבלה מול משרד השיכון.
הציבור לא צריך לשלם על העסקה הזו. היטל השבחה נועד לטובת הציבור.

לגבי המועד הקובע – 12/2023
שמאי המשיבה מציין, כי המועד הקובע בענייננו הוא דצמבר 2023, זה המועד בו אישרו את הבקשה בוועדה המקומית וזה מה שקובע. באותו זמן, השינוי בעלויות הבניה לא היה עדיין מאד מהותי. לעניין טענות שמאי המבקשת כי לא היו עובדים. טענה זו לא רלוונטית לאותו מועד קובע, רק אישרו את ההחלטה. עוד לא היו טרקטורים בשטח.

10.4.3. **עיקרי תשובת שמאי ונציגי המבקשת:**
לעניין המטלות הציבוריות
לדברי נציג המבקשת, מאחר שזה אזור עדיפות לאומית, יש אכן השתתפות של משרד השיכון, אבל כפי שהוסבר על ידו בפתח הדיון הקודם, ההשתתפות גם לתשתית הציבורית היא בחסר.
לצורך העניין אם ניקח את ההשתתפות שצוינה במכרזי המכרז משנת 2022, סדר גודל של 102 מ' ₪ כולל מע"מ. אם נוריד את המע"מ ונשחק את הכסף (אין הצמדה), משנת 2022 ועד לעוד כארבע חמש שנים מהיום, עד שנקבל את הכסף הסופי. השחיקה רק של המדדים היא אדירה. דהיינו, מראש הסכומים האלה הם מופחתים ושחוקים.

כך גם לעניין מוסדות הציבור שהם חובה (בתי ספר, גני ילדים ומעונות), בהם מראש, יש חסרון מובנה, בסדר גודל של 30%-40%. גם כאן יש שחיקה בסכומים ודרישה לעמידה בלוחות הזמנים.

בנוסף, יש מוסדות ציבור רשות (בתי כנסת ומקוואות), כאשר עפ"י תנאי המכרז נדרשו 3 מבנים וכיום לאחר הגדלת מס' יח"ד נדרשים 6. המוסדות הנוספים לא ממומנים. במדינת ישראל מוסדות דת מוקמים בדר"כ באמצעות "קול קורא" של הרשות המקומית. אין השתתפות של מקווה. המדינה נותנת מדי פעם הקצאות, אבל היא תיתן לרשות לא ליזם.

לדבריו, כל נושא השתתפות המדינה, הוא מלכתחילה נמוך ונשחק עד לתשלום בפועל באופן מובנה ומודע. לצורך העניין, מאחר שהסכומים של משרד השיכון כוללים מע"מ, רק עליית המע"מ, הפחיתה סכום משמעותי מההשתתפות.

שמאי המבקשת מוסיף ומציין, כי הסבסוד נקבע בתנאי המכרז ובהתאם למס' יח"ד שנקבע במכרז. שמאי המבקשת מפנה לסעיף 6.2.8 בחוברת המכרז לפיו, ככל שיאושרו יח"ד נוספות, יידרש הזוכה לבנות בעצמו ועל חשבונו (ללא השתתפות) את תוספת מוסדות החינוך, עפ"י הוראות המשרד ו/או הרשות המקומית ו/או רשויות התכנון המוסמכות. שמאי המבקשת מפנה להחלטת הועדה המקומית שהציג לעניין מוסדות הציבור הנוספים הנדרשים ומציין, כי תוספות

אלה, חלות כולן על המבקשת. אלה עלויות עודפות/מטלות ציבוריות שהשיתו על המבקשת. אף אחד לא משתתף בהן.
נציג המבקשת מציין, כי זו בדיוק הסתירה, בין מנגנון "מחיר מטרה" למנגנון "תכנן ובנה", המתקיימים ביחד בפרויקט הנדון.

לעניין השתת העלויות על הציבור

נציג המבקשת מציין, כי אם יש מישהו שנהנה מהמהלך הזה, זה הציבור. לדבריו, במקרה הספציפי הזה זו בדיוק הבעיה. המדינה דרך "מחיר מטרה", יצרה מנגנון אחר, שיבטיח שהציבור יקבל את חלקו, כך שבעצם 65% מהדירות שהתווספו בשבס, ילכו לציבור במחיר מופחת. ז"א, המדינה דאגה לאינטרסים הציבוריים, דרך המנגנון של "מחיר מטרה" במכרז.

בעניין זה מוסיף שמאי המבקשת, כי הרעיון של היטל ההשבחה, הוא ההתעשרות בפועל. אין מחלוקת שיח"ד נוספו מאחר שאלה הנתונים במכרז. הועדה לא יכולה להקל על המבקשת.
לעניין טענת שמאי המשיבה, כי העלויות יושתו על הציבור, שמאי המבקשת מחדד, כי לא מבוקש החזר, אבל התוצאה מלמדת כי אין השבחה. יש מרכיבים שאין בגינם השבחה.

עלויות נוספות בתוספת יח"ד ללא תוספת שטח

לעניין טענת שמאי המשיבה, כי תוספת יח"ד ללא תוספת שטח לא בהכרח מגדילה את העלויות.
נציג המבקשת משיב, כי בכל תוספת של יח"ד, יש מן הסתם צורך ביותר דלתות, חלונות, מטבחים, מערכות גז, מערכות חשמל, אינסטלציה, חדרים רטובים וכדומה, לכן ברור לדעת נציג המבקשת, כי תוספת יח"ד ללא תוספת שטח, בהחלט יכולה להגדיל עלויות.

לעניין היזמות

נציג המבקשת מציין, כי כ-99% מהפרויקטים במכרז במדינה, הם מכרזים סטנדרטיים, בהם יזם מקבל ראש מגרש. לדבריו, ניתן לספור על יד אחת, כמה מכרזי "תכנן ובנה" היו.
מכרז "תכנן ובנה", לא יכול לדעתו, לעמוד באותם קריטריונים של מכרז רגיל. רכיב היזמות בו שונה לחלוטין ממכרז רגיל.

שמאי המבקשת הוסיף, כי לעניין טענת שמאי המשיבה ליזמות נמוכה ואף אפסית, צריך לקחת בחשבון שהתחשיב בשומתו, מתייחס רק לדירות בשוק החופשי. 10%-15% יזמות, לדעת שמאי המבקשת, זה לא שיעור מקובל ועל אחת כמה וכמה בפריפריה.

חסרון/יתרון לגודל

נציג המבקשת מציין, כי כאשר עלויות לגודל עולות, ביחס ליתרונות או לרווחים שיש לחברה, זה בעצם, חיסרון לגודל.
לצורך העניין, מסביר נציג המבקשת, שיש הבדל בין פרויקט של 100 עובדים, למגה פרויקט הדורש כמות עובדים גדולה יותר ואף תתי התמחויות שונות, אשר יש קושי גדול להעביר אותם לאזור הפרויקט. בין אם מדברים על עובדים ישראלים או זרים. לצורך העניין, איפה מלינים את העובדים. כל מה שמזמינים מהמקומיים והסביבה, מדובר בהעמסה על המערכת. יש מחסור של עובדים ספציפיים וכדומה.

לעניין עלויות הבניה

שמאי המבקשת מציין, כי המועד הקובע בענייננו (סוף שנת 2023), הינו לאחר תחילת המלחמה באוקראינה, אשר העלתה את תשומות הבניה ולאחר פרוץ המלחמה בארץ. לא היו עובדים, כל הקבלנים עצרו את העבודה. הריבית היתה גבוהה ועלה המדד. מה שרלוונטי להיום, רלוונטי גם למועד הקובע.

לגבי מחירון "דקל"

לטענת שמאי המבקשת, מחירון "דקל", על אף חסרונותיו והיותו נמוך מהמחירים בפועל, הוא עדיין אינדיקציה טובה יותר מהחלופות שצוינו ע"י שמאי המשיבה.

10.5. **<u>השלמות שמאי הצדדים לדיון</u>**:

10.5.1. **שמאי המבקשת**

התחשבות בעלויות הפיתוח

שמאי המבקשת מפנה שוב לשומתו, לפיה, עלות עודפת של 60,000 ₪ ליח"ד, מביאה להפסד מובהק, כאשר גם אם נתעלם מרכיב הפיתוח בעלויות אלה ונביא בחשבון רק 20% מהעלויות העודפות (ואף פחות מכך), התחשיב ייצא שלילי.

מכאן לדבריו, אין באמת השפעה לעניין תוספת עלויות הפיתוח, אשר צוינו על ידו בדיון בפני הח"מ, בעיקר על מנת להבהיר, כי תוספת יח"ד לא היתה כדאית כלכלית מלכתחילה, בשל כלל הנסיבות שהוזכרו ובכלל זה, גם עלויות הפיתוח ותוספת מבני הציבור, אך הן לא עיקר הדיון ומבחינת המבקשת, אין היא עומדת על הבאת רכיב זה בחשבון העלויות העודפות.

עסקאות מכר במגרשי המבקשת - בניה רוויה טיפוס B2

מגרש	קומה	חדרים	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסת/גינה	מס' חניות	הערות	מחיר מכירה	תאריך מכירה
501	0	3	79.3	80.0	1	דירת גן	1,298,756	26/05/2025
501	4	6	156.5	92.4	2	פנטהאוז	1,820,505	29/04/2025
501	3	6	184.4	93.2	2	פנטהאוז	1,950,000	03/11/2024
503	0	3	79.9	97.0	1	דירת גן	1,250,000	14/11/2024
503	0	3	79.3	134.4	1	דירת גן	1,297,933	20/02/2025
503	0	4	107.6	104.4	2	דירת גן	1,621,588	31/03/2025
126	0	4.5	112.3	210.6	2	דירת גן	1,757,503	20/02/2025
126	0	3	79.8	187.2	1	דירת גן	1,520,313	26/05/2025
126	4	5	142.5	223.4	2	פנטהאוז	1,863,818	07/11/2024
504	3	5	135.98	106.31	2	פנטהאוז	1,724,615	12/03/2025
504	3	5	132.94	107.41	2	פנטהאוז	1,846,699	06/05/2025
504	0	3	79.92	117.64	1	דירת גן	1,381,691	29/04/2025
504	3	5	135.98	106.31	2	פנטהאוז	1,710,000	26/11/2024
504	3	5	132.94	107.41	2	פנטהאוז	1,710,000	09/10/2024
504	0	3	79.92	108.39	1	דירת גן	1,250,000	01/12/2024
504	0	3	79.79	113.61	1	דירת גן	1,263,657	13/02/2025
504	4	5	135.98	106.31	2	פנטהאוז	1,710,000	08/10/2024
504	0	3	79.92	94.80	1	דירת גן	1,368,756	25/05/2025
504	0	3	79.79	115.18	1	דירת גן	1,374,981	29/04/2025
504	4	5	135.98	106.31	2	פנטהאוז	1,710,000	15/12/2024

02/03/2025	1,724,615	פנטהאוז	2	107.41	132.94	5	4	504
08/10/2024	1,600,000	דירת גן	2	102.36	112.33	4.5	0	504
19/11/2024	1,251,118	דירת גן	1	112.97	79.92	3	0	504
20/03/2025	1,776,698	פנטהאוז	2	106.31	135.98	5	3	504
18/03/2025	1,724,615	פנטהאוז	2	107.41	132.94	5	3	504
18/05/2025	1,700,000	דירת גן	2	135.61	121.82	5	0	504
11/12/2024	1,710,000	פנטהאוז	2	106.31	135.98	5	3	504
29/12/2024	1,710,000	פנטהאוז	2	107.41	132.94	5	3	504
07/11/2024	1,600,000	דירת גן	1	125.46	112.33	4.5	0	505
16/01/2025	1,260,684	דירת גן	1	101.89	79.92	3	0	505
30/04/2025	1,710,000	פנטהאוז	2	106.31	135.98	5	4	505
28/04/2025	1,739,230	פנטהאוז	2	107.41	132.94	5	4	505
28/04/2025	1,739,230	פנטהאוז	2	106.31	135.98	5	3	505
07/11/2024	1,250,000	דירת גן	1	103.53	79.92	3	0	505
07/11/2024	1,250,000	דירת גן	1	103.79	79.79	3	0	505
11/05/2025	1,800,000	פנטהאוז	2	107.41	132.94	5	3	505
01/12/2024	1,250,000	דירת גן	1	96.42	79.92	3	0	505
01/12/2024	1,250,000	דירת גן	1	97.21	79.79	3	0	505
01/12/2024	1,250,000	דירת גן	1	109.54	79.79	3	0	505
23/03/2025	1,741,861	פנטהאוז	2	106.31	135.98	5	4	505
21/05/2025	1,702,369	דירת גן	2	140.19	121.82	5	0	507
31/12/2024	1,600,000	דירת גן	1	130.43	112.33	4.5	0	507
07/11/2024	1,250,000	דירת גן	1	104.19	79.92	3	0	507
22/01/2025	1,260,684	דירת גן	1	97.31	79.79	3	0	507
20/02/2025	1,724,615	פנטהאוז	2	106.31	135.98	5	3	507
11/03/2025	1,741,861	פנטהאוז	2	107.41	132.94	5	3	507
31/03/2025	1,298,756	דירת גן	1	90.95	79.92	3	0	507
10/03/2025	1,273,290	דירת גן	1	94.96	79.79	3	0	507
06/05/2025	1,846,699	פנטהאוז	2	106.31	135.98	5	3	507
11/03/2025	1,273,290	דירת גן	1	94.34	79.92	3	0	507
30/04/2025	1,710,000	פנטהאוז	2	106.31	135.98	5	3	507
30/04/2025	1,710,000	פנטהאוז	2	107.41	132.94	5	3	507
30/01/2025	1,613,675	דירת גן	2	131.20	112.33	4.5	0	507
01/04/2025	1,273,290	דירת גן	1	84.66	79.92	3	0	507
06/05/2025	1,846,699	פנטהאוז	2	106.31	135.98	5	4	507
10/03/2025	1,273,290	דירת גן	1	95.36	79.92	3	0	507

נתוני מכר דירות במגרשי המבקשת[24]

מגרש	בניין	דירה	יום מכירה	שטח דירה	שטח גינה	חדרים	סוג דירה	שווי מכירה[25]	שווי מ"ר
504	6	4	14/10/2024	79.79	141.626	3	דירת גן	1,302,493	16,324
504	5	3	19/11/2024	79.92	112.974	3	דירת גן	1,251,118	15,655
505	4	3	01/12/2024	79.92	96.4155	3	דירת גן	1,250,000	15,641
505	4	4	01/12/2024	79.79	97.2135	3	דירת גן	1,250,000	15,666
505	5	4	01/12/2024	79.79	109.535	3	דירת גן	1,250,000	15,666

[24] בהתייחס לנתונים שהציג שמאי המשיבה מר סאלח אבו ריא בהליך המקביל.

[25] בהתייחס לדירות הגן מציין שמאי המבקשת, כי המחיר שהובא בחשבון בשומת המשיבה, כולל שכ"ט עו"ד, הוצאות רישום וחיבור מונים בגובה של כ-13,000 ₪.

504	3	3	01/12/2024	79.92	108.3855	3	דירת גן	1,250,000	15,641
503	1	3	14/11/2024	79.87	96.976	3	דירת גן	1,250,000	15,650
505	3	3	07/11/2024	79.92	103.531	3	דירת גן	1,250,000	15,641
505	3	4	07/11/2024	79.79	103.7875	3	דירת גן	1,250,000	15,666
507	1	3	07/11/2024	79.92	104.1865	3	דירת גן	1,250,000	15,641
ממוצע									**15,651**

מגרש	בניין	דירה	יום מכירה	שטח דירה	שטח מרפסת	חדרים	סוג דירה	שווי מכירה	שווי מ"ר
503	2	3	03/12/2024	121.67	21.22	5	דירה	910,332	7,482
507	2	12	01/12/2024	80.04	18.98	3	דירה	604,889	7,557
504	3	16	01/12/2024	80.04	18.98	3	דירה	604,889	7,557
505	1	12	01/12/2024	80.04	18.98	3	דירה	604,889	7,557
518	1	15	28/11/2024	79.95	13.63	3	דירה	593,202	7,420
255	4	19	27/11/2024	79.74	11.62	3	דירה	587,597	7,369
520	3	20	27/11/2024	79.74	11.62	3	דירה	587,597	7,369
518	3	41	01/12/2024	79.95	13.63	3	דירה	593,202	7,420
ממוצע									**7,466**

10.5.2. **שמאי וב"כ המשיבה**

בהתייחס להחלטת הועדה המקומית שהועברה ע"י שמאי המבקשת במסגרת ההשלמות לדיון, מפנה שמאי המשיבה להחלטת הועדה, שם צוין בין היתר, כי הבקשה מאושרת, בכפוף לדרישת הוועדה ולנספחים המצורפים (נספח א' + ב'). כאשר בנספח ב' מצוין, כי "**תנאי נוסף לאישור ההקלות הוא כי תוספת העלויות ליזם עקב הגדלת מבני הציבור ופיתוח מגרשי הספורט במגרש 850 לא תקוזז מהיטלי ההשבחה**".

בהקשר זה ציין ב"כ המשיבה, כי אי עמידה בתנאים שנקבעו לא תאפשר מתן היתרים ליח"ד אלה, שכן אישור ההקלה יבוטל.

11. **<u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>**

- השבחה להקלה ביח"ד מחיר מטרה/למשתכן.
- ערכי שווי.
- התחשבות בשטח ממ"ד בהשבחה.
- הפחתת עלויות עודפות.
- מקדם ביטול שוליות.

12. **עקרונות, שיקולים והחלטה:**

12.1. **<u>השבחה להקלה ביח"ד מחיר מטרה/למשתכן:</u>**

שמאי המשיבה ערך את תחשיב השבחה בשומתו, בהתחשב בכלל יח"ד המתווספות בהקלה, כולל ביח"ד מחיר מטרה.

בתשובתו לשומת שמאי המבקשת, ציין שמאי המשיבה, כי במועד עריכת השומה, טרם הוטמעה הפרקטיקה, לפיה, יש להביא בחשבון את מגבלות תוכנית מחיר למשתכן בקביעת ההשבחה (כך שלא נוצרת השבחה בהקלה בדירות מחיר מטרה/למשתכן) ולכן, כיום, הוא מקבל את טענות שמאי המבקשת בעניין זה, כך שיש להביא בחשבון את ההשבחה שנוצרה עם אישור תוספת יח"ד בשוק החופשי בלבד.

שמאי המבקשת טען כאמור, כי בהתאם לפסיקה הרלוונטית כיום והחלטות שמאים מכריעים עדכניות, ההשבחה בדירות מחיר למשתכן/מטרה היא אפס.

החלטה

בהתאם לפסיקה הקיימת (אשר צוינה בין היתר ע"י שמאי המבקשת) ובראשה פס"ד בית המשפט המחוזי בעניין פרשקובסקי[26] ובהתחשב במחיר קבוע וללא שינוי למ"ר בדירות במחיר מטרה/משתכן, אני מקבלת את טענת שמאי המבקשת והסכמת שמאי המשיבה, כי ההשבחה להקלה ביח"ד תיבחן על ידי, בהתייחס לדירות בשוק החופשי בלבד.

לעניין שיעור יח"ד, אפנה לסעיף 6.2.6 בחוברת המכרז (צפ/477/2021), לפיו "ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה....**רשאי הזוכה למכור עד 35% ממספר היחידות שיתווספו עקב הקלה בשוק החופשי** ובהתאם לכללי בחירת הדירות שנקבעו במכרז".

לאור האמור, ההשבחה תחושב על ידי, בהתייחס ל-35% מיח"ד שנוספו בהקלה, בכ"א מהמגרשים.

[26] עמ"ן 39445-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ.
עמ"ן 26386-04-22 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ.
עמ"ן 54606-10-22 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' פרשקובסקי השקעות ובניו בע"מ.
עמ"ן 47454-01-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אזורים בניין (1965) בע"מ.

12.2. **ערכי שווי:**

שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר מבונה של 1,350 ₪, בהתבסס על ניתוח מכרזי רמ״י והחלטת השמאי מכריע יעקב (ג׳קי) פז, לשווי מ״ר מבונה בבניה צמודת קרקע (חד ודו משפחתית) בסביבה.

שמאי המבקשת מצידו, קבע שווי מ״ר מבונה של 139 ₪, בהתבסס על שווי מ״ר בנוי של 12,270 ₪, מניתוח עסקאות מכר לדירות בסביבה ובניכוי מע״מ (17%), רווח יזמי (20%) ועלויות בניה (8,600 ₪/מ״ר).

עוד ציין שמאי המבקשת, כי יש להביא בחשבון רמת גמר נמוכה יחסית ואוכלוסייה חלשה/צעירה שרוכשת את הדירות.

לעניין נתוני ההשוואה בשומת המשיבה, מציין שמאי המבקשת, כי הנתונים הינם לבניה צמודת קרקע חד ודו משפחתית ולכן אינם רלוונטיים לענייננו. שמאי המבקשת מפנה להחלטה אחרת של השמאי המכריע יעקב (ג׳קי) פז לבניה צמודת קרקע טורית, כאשר התאמה לבניה רוויה, היתה מביאה את שמאי המשיבה, לשווי מ״ר מבונה של כ-1,025 ₪ בלבד.

לטענות אלה השיב שמאי המשיבה, כי מניתוח עסקאות השוואה במתחם התוכנית, אשר טרם דווחו במועד עריכת השומה על ידו, מתקבל שווי מ״ר בנוי בגבולות של 12,500 ₪ - 13,000 ₪. בניכוי מע״מ (17%), רווח יזמי (10%) ועלויות בניה (6,500 ₪/מ״ר), מתקבל שווי מ״ר קרקע מבונה אקוו׳ בבניה רוויה, של 3,200 ₪.

לעניין עלויות הבניה ציין, כי העלויות בניה שהביא בחשבון שמאי המבקשת, אינן מתכתבות עם טענותיו לרמת גמר נמוכה יחסית וכי מחירון ״דקל״ אינו חזות הכל ויש לבחון נתונים נוספים, התואמים יותר לדעתו את המצב בפועל.

לעניין שיעור הרווח היזמי ציין, כי היזמות היא של משרד השיכון, הרשות המקומית ורמ״י, כאשר המבקשת במקרה זה היא לא היזם, אלא הקבלן ולכן לדעתו, היזמות במקרה זה נמוכה.

החלטה

ראשית אציין, כי אין מחלוקת, כי מגרש מאוחד 505 שבנדון (מגרשים 129, 136-137 בתמל/1032), מסווג בייעוד מגורים א׳. יחד עם זאת, עפ״י הוראות תמל/1032 מצוין, כי הבינוי במגרשים 126-143 יהיה בינוי חצרות פנימיות לקבוצת מגורים.

בנוסף, מעיון בתוכניות ההגשה להיתר, אני מוצאת, כי אין הבדל מהותי באופי הבינוי בין מגרש זה, למגרשים סמוכים המסווגים בייעוד מגורים ב׳.

על מנת לסבר את האוזן, להלן ריכוז נתוני הבניה המבוקשת בכלל מגרשי המבקשת, המצויים בהליכי שמאי מכריע מקבילים בפני הח״מ[27]:

מגרש	ייעוד	שטח מגרש	מס׳ בניינים	מס׳ יח״ד	צפיפות לדונם	מס׳ קומות	מס׳ יח״ד בקומה
126	**מגורים א׳**	2,474	1	17	7	5	4
128, 136-137[28]		**13,360**	**5**	**78**	**6**	**4-5**	**4**

[27] בהתאם לתוכניות ההיתר.

[28] מגרש מאוחד 505. בניינים 1 ו-5 בני 5 קומות. 2-4 בני 4 קומות.

[29]127, 138-139		13,250	6	92	7	4-5	4
[30]129, 134-135		11,208	5	74	7	4-5	4
[31]208-210	מגורים ב'	3,759	3	32	9	5	2-4
[32]211-212		2,848	2	22	8	4	2-4
[33]221		5,051	4	58	11	5	2-4
[34]225		4,939	4	40	8	4-5	2-4
[35]226-229		5,308	3	43	8	5	2-4
[36]230-231		2,637	2	22	8	5	2-3
[37]239-243		6,350	4	60	9	5	3-4
[38]244-247		4,515	4	54	12	5	2-4
[39]252-253		6,467	4	59	9	5	2-4
[40]256-259		4,570	4	28	6	4	2
[41]260-263		4,092	4	28	7	4	2
[42]255	מגורים ב' עם ק"ק מסחרית	3,419	3	29	8	4-5	3-4

מנתונים אלה ניתן לראות, כי עיקר ההבדל הינו בין צפיפות ממוצעת של כ-6.5 יח"ד/דונם בייעוד מגורים א', למול צפיפות ממוצעת של 9 יח"ד לדונם בייעוד מגורים ב'.
מנגד, בהתייחס למשל לצפיפות הקומתית, ניתן למצוא במגרשים בייעוד מגורים ב' בינוי של 2 ו-3 דירות בקומה, למול בינוי של 4 דירות בקומה במגרשים בייעוד מגורים א'.
למותר לציין, כי שטח הדירות וטיפוסי הדירות, גם הוא דומה בקירוב בין המגרשים והייעודים השונים.

מהמקובץ לעיל, אני סבורה, כי אין הבדל באופי ובטיפוסי הדירות בין המגרשים, על אף סיווג המגרש הנדון בייעוד מגורים א'.

בהמשך ישיר לאמור, אני מוצאת כי קיים קושי במקרה זה, להתבסס על נתוני השוואה לבניה **צמודת קרקע** ובפרט, כאשר מכרזי רמ"י שצוינו ע"י שמאי המשיבה ואף היוו את הבסיס להחלטות השמאי המכריע יעקב (ג'קי) פז, נערכו **כשלוש שנים קודם** למועד הקובע בענייננו

[29] מגרש מאוחד 504. בניינים 1-2, 5-6 בני 4 קומות. בניינים 3-4 בני 5 קומות.
[30] מגרש מאוחד 507. בניינים 1-3 ו-5 בני 4 קומות. בניין 4 בן 5 קומות.
[31] מגרש מאוחד 501. בניינים 1-2 כוללים כ"א 2 דירות בקומה.
[32] מגרש מאוחד 503. בניין 2 כולל 2 דירות בקומה.
[33] בניינים 3-4 כוללים כ"א 2 דירות בקומה.
[34] בניינים 1-3 בני 4 קומות וכוללים 2 דירות בקומה כ"א. בניין 4 בן 5 קומות וכולל 4 דירות בקומה.
[35] מגרש מאוחד 518. בניין 2 כולל 2 דירות בקומה. בניינים 1 ו-3 כוללים 4 דירות בקומה כ"א.
[36] מגרש מאוחד 515. בניין 1 כולל 3 דירות בקומה. בניין 2 כולל 2 דירות בקומה.
[37] מגרש מאוחד 520. בניינים 1 ו-3 כוללים 3 דירות בקומה. בניינים 1 ו-4 כוללים 4 דירות בקומה.
[38] מגרש מאוחד 519. בניינים 1 ו-4 כוללים 4 דירות בקומה בניינים 2-3 כוללים 2 דירות בקומה.
[39] מגרש מאוחד 521. בניינים 3-4 כוללים 2 דירות בקומה כ"א. בניינים 1-2 כוללים 4 דירות בקומה כ"א.
[40] מגרש מאוחד 517.
[41] מגרש מאוחד 506.
[42] בניינים 2-3 בני 4 קומות מעל ק"ק מסחרית כוללים 4 דירות בקומה משותפת. בניין 4 בן 5 קומות וכולל 3 דירות בקומה.

(וקודם ל-7/10), כך שאינם עומדים בתנאים עפ"י התקינה ובכל מקרה, נדרשים בהתאמות רבות, הן למועד והן לאופי הבינוי וזכויות הבניה.

למען הסר ספק אציין, כי אין מחלוקת לעניין בכירות גישת ההשוואה על שיטת החילוץ. יחד עם זאת, לאור אופי הנכס והעובדה כי קיימות במתחם ובמגרשים הנדונים, עסקאות מכר לדירות חדשות, באופי ובינוי דומה עד זהה, כאשר גם רכיבי החילוץ לא נדרשים להנחות עבודה מרובות, אני סבורה, כי נכון יותר במקרה זה, לנקוט בגישת החילוץ.

לאור האמור, לצורך קביעת השווי, אתבסס על עסקאות המכר לדירות במתחם הנדון, בהתאם לנתוני העסקאות שהועברו ע"י שמאי המבקשת[43].

בשלב זה ועוד קודם לבחינת נתוני ההשוואה, אבחן את אופי הדירות הנוספות בהקלה ואשר תשווקנה בשוק החופשי.

ראשית אפנה לסעיף 19 בחוברת מכרז צפ/477/2021 (עדכנית), בה נקבע בין היתר כדלקמן:

- סך של 20% מכלל הדירות במתחם, שהן הדירות היקרות בפרויקט, יוקצו למכירה בשוק החופשי.
- במקרה של יחס עם שארית (כל שארית), יעוגל מס' הדירות, כך שתועדף הקצאה של דירה קטנה יותר לטובת הקצאה לדירות מחיר מטרה.
- על הזוכה במכרז, לבנות ולמכור בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה, תמהיל מעורב של יח"ד במחיר מטרה ושוק חופשי **ולא פחות מ-60% דירות מחיר מטרה בבניין**.

להלן ריכוז הנתונים במגרשי המבקשת, בכלל ההליכים המתנהלים כיום בפני הח"מ:

מגרש	תמל/1032		הקלה		דירות "מיוחדות" עפ"י תוכנית הבקשה להיתר	
	מס' יח"ד מאושר	מהן בשוק חופשי (במעוגל)[44]	תוספת יח"ד בהקלה[45]	מהן בשוק חופשי (במעוגל)[46]	גן	גג
126	14	**5**	3	**1**	4	1
505	66	**26**	12	**4**	20	10
504	77	**30**	15	**5**	24	12
507	62	**24**	12	**4**	20	10
501	27	**10**	5	**1**	8	4
503	18	**7**	4	**1**	6	2
221	52	**20**	6	**2**	8	0
225	33	**13**	7	**2**	10	4
518	36	**14**	7	**2**	10	3
515	18	**7**	4	**1**	5	2
520	50	**20**	10	**3**	14	8
519	45	**18**	9	**3**	12	4
521	49	**19**	10	**3**	11	0
517	24	**9**	4	**1**	8	4

[43] מפורטות בסעיף 10.5.1 לעיל.
[44] כלפי מטה, בהתאם לתנאי המכרז.
[45] עפ"י הבקשות להיתר.
[46] כלפי מטה, בהתאם לתנאי המכרז.

506	24	9	4	1	8	4
255	24	9	5	1	7	3
סה"כ	**619**	**240**	**117**	**35**	**175**	**71**

מהנתונים שלעיל עולה, כי מתוך סה"כ 736 דירות (כולל הקלות), 275 מהן מיועדות להימכר בשוק החופשי (מהן 35 יח"ד בהקלה). בהתחשב בסה"כ 246 דירות "מיוחדות" (גן וגג), הרי שיתרת יח"ד בשוק החופשי, המבוקשות בהקלה (29 יח"ד)[47], הן דירות "רגילות".

דהיינו, מתוך סה"כ 35 יח"ד בהקלה המיועדות לשוק החופשי, 6 מהן דירות "מיוחדות" ו-29 דירות "רגילות".

לאור האמור, קיבלתי את טענת שמאי המבקשת, שיש להביא בחשבון את העובדה, כי נתוני ההשוואה לדירות בשוק החופשי, מהווים דירות גן/פנטהאוז ולכן, לצורך קביעת שווי מ"ר מנוטרל חצר/מרפסת, בניתוח השווי יובאו בחשבון על ידי שטחי החצר ומרפסות הגג, בהתחשב במקדמים אקווי רלוונטיים.

להלן ניתוח עסקאות המכר לדירות הגן במתחם:

מגרש	תאריך מכירה	מחיר מכירה	שטח דירה במ"ר	שטח חצר	מ"ר אקווי לדירה[48]	שווי מ"ר בנוי "פלדלת"	שווי מ"ר בנוי אקווי
126	26/05/2025	1,520,313	79.8	187.2	107.88	19,054	14,093
501	26/05/2025	1,298,756	79.3	80.0	91.30	16,378	14,224
504	25/05/2025	1,368,756	79.92	94.80	94.14	17,127	14,540
507	21/05/2025	1,702,369	121.82	140.19	142.85	13,974	11,917
504	18/05/2025	1,700,000	121.82	135.61	142.16	13,955	11,958
504	29/04/2025	1,381,691	79.92	117.64	97.57	17,288	14,162
504	29/04/2025	1,374,981	79.79	115.18	97.07	17,232	14,165
507	01/04/2025	1,273,290	79.92	84.66	92.62	15,932	13,748
507	31/03/2025	1,298,756	79.92	90.95	93.56	16,251	13,881
503	31/03/2025	1,621,588	107.6	104.4	123.29	15,066	13,152
507	11/03/2025	1,273,290	79.92	94.34	94.07	15,932	13,536
507	10/03/2025	1,273,290	79.92	95.36	94.22	15,932	13,513
507	10/03/2025	1,273,290	79.79	94.96	94.03	15,958	13,541
126	20/02/2025	1,757,503	112.3	210.6	143.92	15,646	12,212
503	20/02/2025	1,297,933	79.3	134.4	99.46	16,367	13,050
504	13/02/2025	1,263,657	79.79	113.61	96.83	15,837	13,050
507	30/01/2025	1,613,675	112.33	131.20	132.01	14,365	12,224
507	22/01/2025	1,260,684	79.79	97.31	94.39	15,800	13,357
505	16/01/2025	1,260,684	79.92	101.89	95.20	15,774	13,242
507	31/12/2024	1,600,000	112.33	130.43	131.89	14,244	12,131
504	01/12/2024	1,250,000	79.92	108.39	96.18	15,641	12,997
505	01/12/2024	1,250,000	79.79	97.21	94.37	15,666	13,245
505	01/12/2024	1,250,000	79.79	109.54	96.22	15,666	12,991
505	01/12/2024	1,250,000	79.92	96.42	94.38	15,641	13,244

[47] 275 יח"ד בשוק החופשי – 246 דירות "מיוחדות".

[48] בהתחשב במקדם אקווי לחצר בשיעור של 0.15, המשקף שוליות ובניה בקומות (פרטיות נמוכה).

12,916	15,655	96.87	112.97	79.92	1,251,118	19/11/2024	504
13,239	15,650	94.42	97.0	79.9	1,250,000	14/11/2024	503
12,200	14,244	131.15	125.46	112.33	1,600,000	07/11/2024	505
13,096	15,641	95.45	103.53	79.92	1,250,000	07/11/2024	505
13,082	15,641	95.55	104.19	79.92	1,250,000	07/11/2024	507
13,108	15,666	95.36	103.79	79.79	1,250,000	07/11/2024	505
12,531	14,244	127.68	102.36	112.33	1,600,000	08/10/2024	504
12,898	**15,300**	**שווי מ"ר בנוי ממוצע דירות גן (רבעון אחרון שנת 2024)[49]**					

להלן ניתוח עסקאות המכר לדירות הפנטהאוז במתחם:

שווי מ"ר בנוי אקוו'	שווי מ"ר בנוי "פלדלת"	מ"ר אקוו' לדירה[50]	שטח מרפסת גג	שטח דירה במ"ר	מחיר מכירה	תאריך מכירה	מגרש
11,656	13,540	154.42	107.41	132.94	1,800,000	11/05/2025	505
11,744	13,581	157.24	106.31	135.98	1,846,699	06/05/2025	507
11,744	13,581	157.24	106.31	135.98	1,846,699	06/05/2025	507
11,959	13,891	154.42	107.41	132.94	1,846,699	06/05/2025	504
10,875	12,575	157.24	106.31	135.98	1,710,000	30/04/2025	505
10,875	12,575	157.24	106.31	135.98	1,710,000	30/04/2025	507
11,074	12,863	154.42	107.41	132.94	1,710,000	30/04/2025	507
10,407	11,636	174.94	92.4	156.5	1,820,505	29/04/2025	501
11,061	12,790	157.24	106.31	135.98	1,739,230	28/04/2025	505
11,263	13,083	154.42	107.41	132.94	1,739,230	28/04/2025	505
11,078	12,810	157.24	106.31	135.98	1,741,861	23/03/2025	505
11,299	13,066	157.24	106.31	135.98	1,776,698	20/03/2025	504
11,168	12,973	154.42	107.41	132.94	1,724,615	18/03/2025	504
10,968	12,683	157.24	106.31	135.98	1,724,615	12/03/2025	504
11,280	13,103	154.42	107.41	132.94	1,741,861	11/03/2025	507
11,168	12,973	154.42	107.41	132.94	1,724,615	02/03/2025	504
10,968	12,683	157.24	106.31	135.98	1,724,615	20/02/2025	507
11,074	12,863	154.42	107.41	132.94	1,710,000	29/12/2024	504
10,875	12,575	157.24	106.31	135.98	1,710,000	15/12/2024	504
10,875	12,575	157.24	106.31	135.98	1,710,000	11/12/2024	504
10,875	12,575	157.24	106.31	135.98	1,710,000	26/11/2024	504
9,959	13,081	187.15	223.4	142.5	1,863,818	07/11/2024	126
9,604	10,574	203.05	93.2	184.4	1,950,000	03/11/2024	501
11,074	12,863	154.42	107.41	132.94	1,710,000	09/10/2024	504
10,875	12,575	157.24	106.31	135.98	1,710,000	08/10/2024	504
10,651	**12,460**	**שווי מ"ר בנוי ממוצע פנטהאוז (רבעון אחרון שנת 2024)[51]**					

מהנתונים שלעיל, ניתן לראות, כי שווי מ"ר בנוי ממוצע בדירות הפנטהאוז, נמוך בכ-20% משווי מ"ר בנוי ממוצע בדירות הגן, דבר אשר לדעתי המקצועית נובע בעיקר משוליות השטחים (כ-142 מ"ר ממוצע "פלדלת" בדירות הפנטהאוז, למול כ-88 מ"ר ממוצע "פלדלת" בדירות הגן).

[49] על מנת להימנע מהתאמות מהותיות לזמן, ממוצע השווי הינו בהתייחס לעסקאות המכר שנערכו בשנת 2024 בלבד.

[50] בהתחשב במקדם מרפסת גג בשיעור של 0.2, המשקף שוליות.

[51] על מנת להימנע מהתאמות מהותיות לזמן, ממוצע השווי הינו בהתייחס לעסקאות המכר שנערכו בשנת 2024 בלבד.

לאור האמור ועל מנת להימנע ככל הניתן מעיוותים ומהתאמות מהותיות, מצאתי לנכון להתבסס על ערכי השווי שהתקבלו בניתוח עסקאות המכר לדירות הגן, כאשר לעניין רכיב השוליות אתייחס בהמשך.

<u>התאמת מועד</u>

עפ"י נתוני הלמ"ס, בשנת 2024, נרשמה בצפון הארץ עלייה שנתית של 9.9%. יחד עם זאת, לאור מחסור בנתונים ספציפיים בסביבת הנכס, על הצד הזהיר ובשל השפעת המלחמה על היישוב קצרין וסביבתו, אביא בחשבון עליית מחירים שנתית בשיעור של 5% בבנוי בלבד.

מהנתונים שלעיל ובהתאמה למועד קובע[52], מתקבל שווי מ"ר בנוי "פלדלת" של 14,500 ₪ ושווי מ"ר בנוי אקווי, בגובה של 12,250 ₪.

למותר לציין, כי שמאי המבקשת קבע שווי מ"ר בנוי אקווי של 12,270 ₪.

חילוץ שווי מ"ר מבונה "פלדלת" (מגלם שווי חצר):

שווי מ"ר בנוי ב-₪	14,500 ₪
בניכוי מע"מ (17%)	12,393 ₪
בניכוי רווח יזמי (18%)[53]	10,503 ₪
עלות בניה למ"ר כולל ש"ש ועקיפות	-7,894[54]
שווי מ"ר מבונה "פלדלת"	**2,609 ₪**

חילוץ שווי מ"ר מבונה אקווי:

שווי מ"ר בנוי ב-₪	12,250 ₪
בניכוי מע"מ (17%)	10,470 ₪
בניכוי רווח יזמי (18%)	8,873 ₪
עלות בניה למ"ר כולל ש"ש ועקיפות	-7,894
שווי מ"ר מבונה	**979 ₪**

כאמור לעיל, מתוך סה"כ 35 יח"ד בהקלה המיועדות לשוק החופשי[55], 6 דירות הן דירות "מיוחדות" ו-29 דירות "רגילות".

מכאן, יובא בחשבון ע"י שווי מ"ר מבונה, המשקלל את שווי הדירות המיוחדות (מגלם שווי חצר) ואת שווי הדירות הרגילות, בהתאם למשקלן היחסי, כדלקמן:

טיפוס דירה	שווי מ"ר מבונה	משקל	שווי מ"ר מבונה
שווי נטו (מגלם חצר)	2,609 ₪	0.17[56]	447 ₪
שווי מ"ר אקווי	979 ₪	0.83[57]	811 ₪
שווי מ"ר מבונה ממוצע משוקלל			**1,259 ₪**

[52] 5% שנתי לבנוי.

[53] עפ"י פרק יח' לקווים המנחים: שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי" (עדכון מס' 1), מחודש ינואר 2020, שיעור הרווח ליזם מתוך סך ההשקעה, על פי הדעה הרווחת בקרב שמאים ויזמים, בבניה צמודת קרקע או רוויה הינו 15%-18%. בהתחשב בסביבת מגורים מתהווה, בתקופת מלחמה ועליות ריבית, הובא בחשבון רווח יזמי על הצד הגבוה.

[54] בהתחשב בעלות בניה ישירה בבתים בני 3-8 קומות, בהתאם לגיליון "דקל" מחודש דצמבר 2023, של 5,720 ₪, בתוספת העמסת שטחי שירות במקדם תוספת אקווי של 15% (בהתאם לשטחים המבוקשים בתוכניות ההיתר) ועלויות עקיפות בשיעור של 20%.

[55] בכלל מגרשי המבקשת הנדונים בפני הח"מ.

[56] 35 יח"ד בהקלה / 6 דירות מיוחדות.

[57] 35 יח"ד בהקלה / 29 דירות רגילות.

מהמקובץ לעיל, יובא בחשבון על ידי שווי מ"ר מבונה במגרש שבנדון ונכון למועד הקובע, בגובה של 1,259 ₪.

עוד אציין, כי עפ"י תשריט תמל/1032, המגרש הנדון ממוקם בסמיכות לשטח לבנייני ציבור. לעניין זה ובהתחשב בעובדה, כי נתוני ההשוואה עליהם התבססתי לצורך קביעת השווי והמפורטים לעיל, ממוקמים בחלקם בסמיכות לשב"צ/שצ"פ/מסחר ומגורים[58], הרי שהשווי הממוצע כבר מגלם ממילא את כלל מאפייני המתחם והמגרשים מושא ההליך ולכן לא מצאתי לנכון במקרה זה, להביא בחשבון התאמה נוספת בשל כך.

12.3. **<u>התחשבות בשטח ממ"ד בהשבחה:</u>**

בחישוב השטח השולי בשומת שמאי המשיבה, הובא בחשבון שטח "פלדלת", הכולל את שטח הממ"ד.

בעניין זה טען שמאי המבקשת, כי בהתאם לחוק ולפסיקה הקיימת, בבקשה להיתר בניה, אין לחייב בגין שטחי ממ"ד ולכן יש לערוך את התחשיב, בהתחשב בשטח העיקרי בלבד.

החלטה

בהתאם להוראות החוק והפסיקה הקיימת, אני מקבלת את טענות שמאי המבקשת, כי מאחר שההליך שבנדון, הינו לבקשה להיתר בניה, שטחי הממ"ד הינם פטורים ולא יובאו בחשבון על ידי.

לאור האמור, חילוץ השווי ייערך על ידי בהתחשב בשטח "פלדלת" (כולל ממ"ד) ואילו תחשיב ההשבחה, ייערך בהתייחס לשטח העיקרי בלבד (ללא ממ"ד).

למען הסר ספק אציין, כי שטחי הממ"ד <u>העיקריים</u>, אשר הינם, מעבר לשטח הממ"ד הפטור, <u>יובאו בחשבון על ידי</u> כחלק מהשטח העיקרי.

12.4. **<u>הפחתת עלויות עודפות:</u>**

שמאי המבקשת הביא בחשבון בתחשיב ההשבחה, עלות עודפת של 60,000 ₪/ליח"ד.

לדבריו, יש להפחית מסכום ההשבחה, עלויות עודפות (מטבח/חדרים רטובים/חיבור חשמל וגז וכדומה), אשר בפועל מוערכות על ידו בהיקף של כ-76,000 ₪ ליח"ד. כמו כן, יש לדבריו להביא בחשבון עלות הכשרת חניה לכל יח"ד נוספת, עלויות פיתוח וכן מטלות ציבוריות נוספות (בשל הגדלת מס' יח"ד), אשר בתחשיב שמרני שערך מגיעות לעלות של 7-7.5 מ' ₪. שמאי המבקשת מפנה להחלטות שמאים מכריעים, אשר תומכות לדעתו בטענה זו.

שמאי המשיבה השיב לטענות אלה, כי ההשבחה נובעת מהגדלת מס' יח"ד ולא מתוספת שטח ולכן, אין במקרה זה תוספת עלות ובוודאי שלא בהיקפים אליהם הגיע שמאי המבקשת.

לעניין עלויות הפיתוח והמטלות הציבוריות, הפנה שמאי המשיבה להחלטת הועדה המקומית לעניין תוספת השטחים הציבוריים, שם צוין בין היתר (נספח ב'), כי **"תנאי נוסף לאישור ההקלות הוא כי תוספת העלויות ליזם עקב הגדלת מבני הציבור ופיתוח מגרשי הספורט במגרש 850 לא תקוזז מהיטלי ההשבחה".**

[58] מגרש 505 (מושא ההליך) ממוקם בסמיכות לשב"צ נרחב, מגרש 507 ממוקם בסמיכות לשב"צ/שצ"פ וחניון ציבורי, מגרש 126 ממוקם בסמיכות למגרשים בייעוד מגורים ותיירות.

החלטה

אני לא מקבלת את טענות שמאי המבקשת בעניין זה.

לדעתי המקצועית ומאחר שתחשיב ההשבחה ייערך לפי שווי מ"ר **מבונה**, הרי שהופחתו **עלויות בניה מלאות**.

אבהיר, כי אין מחלוקת שבתוספת יח"ד, יש צורך במטבחים נוספים, דלתות כניסה, חיבורי חשמל/גז וכדומה, אולם מנגד (ובפרט לאור העובדה שלא התווספו קומות ושטחי בניה), עלות הקמת רובם ככולם של השטחים הציבוריים/משותפים (מעליות, חדרי מדרגות, לובי וכדומה), כבר מובאים בחשבון בעלות הבניה שהופחתה וזאת למרות **שלא היה בהם שינוי, עם תוספת יח"ד**.

לאור האמור, אני לא מוצאת מקום בהפחתת עלות עודפת כנטען ע"י שמאי המבקשת.

לעניין עלות הכשרת החניה ומאחר שמדובר בחניה **עילית**, הרי שממילא היה נדרש פיתוח השטח, אם כחניה עודפת ואם כחצר, כך שבמקרה זה, אני לא מוצאת כי יש מקום להביא בחשבון עלות עודפת בגין רכיב זה. לעניין זה אף אדגיש, כי בחלק קטן מהמגרשים, קיימים מפלסי חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, אולם בינוי זה נובע מטופוגרפית השטח ואין מדובר בחניה תת קרקעית.

לעניין עלות הגדלת מבני/שטחי הציבור **ולאור החלטת הועדה המקומית**, גם במקרה זה אני מקבלת את טענות שמאי וב"כ המשיבה ולא אביא עלות זו בחשבון.

12.5. **<u>מקדם ביטול שוליות:</u>**

שמאי המשיבה נקט במקדם ביטול שוליות בשיעור של 0.3.

שמאי המבקשת מצידו, טען כי לאור היקף השטח השולי, מקדם ההשבחה צריך להיות לכל היותר בגבולות של 0.1, אשר אף מתכתב לדבריו עם קביעות שמאים מכריעים.

החלטה

עפ"י הוראות תמל/1032, הותרה במגרש שבנדון, בניה בשטח עיקרי בהיקף של 7,128 מ"ר, לסה"כ 66 יח"ד.

עפ"י תוכנית הבקשה להיתר מושא ההליך, מבוקש סה"כ שטח עיקרי בהיקף של 7,124.37 מ"ר[59] לסה"כ 78 יח"ד.

בהתחשב בעובדה, כי מהות ההליך הינה תוספת יח"ד ללא תוספת שטח, כאשר שטח הבניה הנותר קיים למבקשת ויוכל להיות מנוצל בעתיד, יובא בחשבון במצב הקודם, לצורך חישוב השטח השולי, שטח הבניה המבוקש בלבד.

[59] כולל שטח ממ"ד עיקרי, אשר הינו <u>מעבר</u> לשטח הממ"ד הפטור.

חישוב שטח שולי ליח"ד

מצב קודם	מס' יח"ד	66
	שטח עיקרי	7,124.37
	שטח ממוצע ליח"ד	**107.95**
מצב חדש	מס' יח"ד	78
	שטח עיקרי	7,124.37
	שטח ממוצע ליח"ד	**91.34**
סה"כ שטח שולי ליח"ד		**16.61**

בשלב זה אציין, כי ככלל, קביעת מקדם ביטול שוליות, נכון שתתבצע בגישת ההשוואה, ע"י בחינת היחס בתמורה המתקבלת למ"ר, בנתוני השוואה בעלי מאפיינים דומים לנכס הנישום (וביניהם), למעט גודל הדירות הרלוונטי.

לצורך העניין, במקרה שבפנינו, יש לבחון את השווי מ"ר בנוי שמתקבל בניתוח דירות בשטח "פלדלת" ממוצע של כ-120 מ"ר[60], למול שווי מ"ר בנוי שמתקבל בניתוח דירות בשטח "פלדלת" ממוצע של כ-103 מ"ר[61], כאשר על מנת לנטרל גורמי השפעה אחרים על השווי וכדי לא להידרש להתאמות ו/או הנחות עבודה, שאר המאפיינים כגון מועד מכירה, קומה, טיפוס דירה, שנת בניה וכדומה, צריכים להיות זהים, או דומים ככל הניתן.

מבחינת עסקאות ההשוואה (מפורטות בסעיפים 10.5.1 ו-12.2 לעיל), לא אותרו על ידי נתוני השוואה מובהקים, לשטח הדירות הממוצע שהתקבל לעיל, אולם אני סבורה, כי יש בנתונים הבאים כדי ללמד על רכיב השוליות בפרויקט, כמפורט להלן:

מגרש	מועד מכירה	שטח דירה	שטח גינה	מחיר מכירה	שווי מ"ר בנוי אקוו'
503	31/03/2025	107.60	104.40	1,621,588	**13,152**[62]
504	18/05/2025	121.82	135.61	1,700,000	**12,557**[63]
507	21/05/2025	121.82	140.19	1,702,369	**12,532**[64]

מניתוח הנתונים, מתקבל הפרש שלכ-5% בשווי מ"ר אקוו'[65] וכ-58% לשטח השולי, כמפורט להלן:

1,700,000 ₪ מחיר דירה גדולה – 1,621,588 ₪ מחיר דירה "קטנה" = 78,412 ₪

121.82 מ"ר שטח דירה גדולה – 107.6 מ"ר שטח דירה "קטנה" = 14.22 מ"ר שולי

14.22 מ"ר / 78,412 ₪ = 5,514 ₪/מ"ר

13,152 ₪/ 5,514 ₪ = **0.42**[66].

[60] 108 מ"ר עיקרי + ממ"ד.

[61] 91 מ"ר עיקרי + ממ"ד.

[62] בהתחשב במקדם חצר של 0.15.

[63] בהתחשב במקדם חצר של 0.1 המגלם שוליות, לאור היקף שטח החצר ביחס למושא ההשוואה (135.61 מ"ר למול 104.4 מ"ר חצר בלבד).

[64] הוצג לבקרה לשווי.

[65] 12,557/13,152 ₪.

[66] מקדם ביטול השוליות. הופכי ל- 58%.

על מנת לסבר את האוזן, להלן חישוב שווי הדירה ה"גדולה", בהתחשב בשוליות:

107.6 מ"ר = 1 x 14.22 מ"ר שולי + 0.58 x 135.61 מ"ר חצר x 0.1[67] = 129.43 מ"ר אקוו'.

129.43 מ"ר אקוו' / 1,700,000 ₪ מחיר הדירה = **13,133** ₪/מ"ר בנוי אקוו', בדומה לשווי מ"ר בנוי בדירה הקטנה (ללא רכיב השוליות).

בחינה נוספת ביחס לנתונים המשקפים את שטח מרבית הדירות במתחם:

מגרש	מועד מכירה	שטח דירה	שטח גינה	מחיר מכירה	שווי מ"ר בנוי אקוו'
504	08/10/2024	112.33	102.36	1,600,000 ₪	**12,531** ₪
505	07/11/2024	79.92	103.53	1,250,000 ₪	**13,096** ₪
507	07/11/2024	79.92	104.19	1,250,000 ₪	**13,082** ₪[68]

מניתוח הנתונים, מתקבל הפרש של כ-5% בשווי מ"ר אקוו'[69] וכ-82% לשטח השולי, כמפורט להלן:

1,600,000 ₪ מחיר דירה גדולה – 1,250,000 ₪ מחיר דירה קטנה = 350,000 ₪

112.33 מ"ר שטח דירה גדולה – 79.92 מ"ר שטח דירה קטנה = 32.41 מ"ר שולי[70]

32.41 מ"ר / 350,000 ₪ = 10,799 ₪/מ"ר

13,096 ₪/ 10,799 ₪ = 0.82[71].

על מנת לסבר את האוזן, להלן חישוב שווי הדירה ה"גדולה" בהתחשב בשוליות:

79.92 מ"ר = 1 x 32.41 מ"ר שולי x 0.82 + 102.36 מ"ר חצר x 0.15 = 121.85 מ"ר אקוו'.

121.85 מ"ר אקוו' / 1,600,000 ₪ מחיר הדירה = **13,130** ₪/מ"ר מבונה אקוו', בדומה לשווי מ"ר מבונה בדירות הקטנות (ללא רכיב השוליות).

בהחלטת הח"מ בנכס בגו"ח 17014 חלקה 10 (תמל/1021 בעפולה), הובא בחשבון על ידי, בהתייחס לשטח שולי ממוצע ליח"ד של כ-16 מ"ר (120 מ"ר ממוצע "פלדלת" למול כ-105 מ"ר ממוצע "פלדלת"), מקדם ביטול שוליות בשיעור של **20%**.

משקלול כלל הנתונים ובהתחשב בהיקף השטח השולי ובשטח הדירות קודם ולאחר ההקלה, אני מקבלת במקרה זה את קביעת שמאי המשיבה למקדם ביטול שוליות בשיעור של 30%.

במאמר מוסגר ולמען הסר ספק אציין, כי הפטור לשטחי הממ"ד בחישוב ההשבחה, אין בו כדי לאיין את ההתחשבות בשטח הממ"ד לצורך בחינת היקף השוליות. התעלמות מכך, תביא בהכרח לעיוות ובפרט, כאשר בניתוח השוליות, נתוני ההשוואה הינם כוללים ממ"ד.

[67] מגלם את שוליות החצר. כאמור בהערת שוליים 59.
[68] הוצגה לבקרה לשווי.
[69] 12,531/13,096 ₪.
[70] שטח החצר מתקזז.
[71] מתקבל מקדם ביטול שוליות של כ-**18%**.

13. **<u>תחשיב ההשבחה</u>:**

הקלה בתוספת יח"ד

מצב קודם	מס' יח"ד	66
	שטח עיקרי	7,124.37
	שטח ממוצע ליח"ד	**107.95**
מצב חדש	מס' יח"ד	78
	שטח עיקרי	7,124.37
	שטח ממוצע ליח"ד	**91.34**
השבחה	שטח לביטול שוליות ליח"ד	16.61
	סה"כ שטח לביטול שוליות	1,096.06
	שיעור יח"ד/שטח בשוק חופשי	35.00%
	שטח לחיוב	**383.62**
	שווי קרקע למ"ר מבונה	₪ 1,259
	מקדם שוליות	0.30
	סה"כ השבחה	₪ **144,893**

14. **<u>החלטה</u>:**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין אישור בקשה מס׳ 5745-3/2023 הכרוכה בהקלות בניה, כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה 50%
הקלות בניה	17/12/2023	₪ 144,893	₪ 72,447

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

הנני מצהירה כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס מושא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

נתלי הוכטייל

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה