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

תאריך: 02/08/2026
מספר מינוי: 264-2026
מספרנו: 471-264-2026

לכבוד

המבקשות, סי ויו טבריה בע"מ ואח'
באמצעות השמאי יעקב טל תמם
בדוא"ל y@ta-estate.co.il

המשיבה, ו' מקומית לתכנון ולבניה טבריה
באמצעות השמאי דותן דרעי
בדוא"ל eyal@eyaldavid.co.il

ג.א.נ,

החלטה - היטל השבחה
(מינוי מס' 264-2026)
חלק מחלקות 32-30 ו- 35, בגוש 15044
רחוב הפלמ"ח, טבריה

1. חוות הדעת

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

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשות: סי ויו טבריה בע"מ ואח' ע"י שמאי המקרקעין יעקב טל תמם.
המשיבה: ועדה מקומית לתו"ב טבריה ע"י שמאי המקרקעין דותן דרעי.

2. מועדים

א. המועד הקובע בחוות הדעת הינו כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
207-1181130	05/02/2024

* בהתאם לסעיף 119 לחוק התכנון והבניה, המועד הקובע הוא 15 ימים מיום פרסום הודעה ב"רשומות" או בעיתון על דבר אישורה של התכנית, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה.

ב. ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 07/05/2026 ללא נוכחות הצדדים.

ג. דיון התקיים ביום 19/04/2026 בהשתתפות שמאי הצדדים.
סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

3. מסמכים שהוצגו בפני

א. מטעם המבקשות:

- שומה אחרת מיום 26/02/2026.
- נספח א' - שומת המשיבה מיום 24/12/2025 בצירוף דרישת תשלום שהופקה ביום 25/12/2025.
- נספח ב' - העתק רישום פנקס הזכויות שהופק ביום 29/01/2016 - גו"ח 15044/31,32.
- נספח ג' - העתק הסכם מכר מיום 28/08/2025 - גו"ח 15044/30-32,35.
- לוח מחירים למ"ס 2023.
- לוח מחירים למ"ס 2024.

ב. מטעם המשיבה:

- מסמך מיום 13/04/2026 - תגובת המשיבה לשומה האחרת.
- שומת המשיבה מיום 24/12/2025.
- דף פלט מחשבון "דקל" לעלויות בניה למ"ר לפרויקט הכולל 48 דירות ב- 2 מבנים בני 7 קומות כ"א באזור הצפון - סטנדרט נמוך.
- דף פלט מחשבון "דקל" לעלויות בניה למ"ר לפרויקט הכולל 48 דירות ב- 2 מבנים בני 7 קומות כ"א באזור הצפון - סטנדרט רגיל.
- מסמך בנושא רכיבי עלויות הבניה למגורים ומשקלם במחיר הדירה - ספטמבר 2015 (פז כלכלה והנדסה, משרד הבינוי והשיכון ו"דקל").

4. פרטי הנכס

פרט	ערך
גוש	15044
חלק מחלקות	30, 31, 32, 35
שטח חלקות רשום	10,837 מ"ר
זכויות במקרקעין	בעלות
תיאור הנכס	חלקות ריקות ביעוד מגורים ג'
כתובת	רחוב הפלמ"ח, טבריה

5. תיאור הנכס וסביבתו

5.1 הסביבה

הנכס הנדון הידוע כחלקות 30-32, 35 בגוש 15044, נמצאות בחלק המזרחי של טבריה.
סביבת הנכס היא החוף הצפוני המאופיינת בשימושי מגורים, מלונאות ומבני ציבור.
באזור הנכס הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 הנכס הנדון

הנכס הנדון הינו חלקות 30-32 בגוש 15044, המהוות קרקע ריקה ביעוד מגורים ג', בשטח רשום כולל של 10,837 מ"ר.
החלקות נמצאות בצידו המזרחי של רחוב הפלמ"ח.
בין חלקות 30-32 לחלקה 35 מפרידה חלקה 33 ביעוד שביל הולכי רגל.
לחלקות טופוגרפיה מדרונית עם שיפוע יורד ממערב למזרח.

חלקה 30

שטח החלקה הרשום 3,295 מ"ר, צורתה רגולרית דמוית טרפז ויעודה אזור מגורים ג'.
להלן גבולות ומידות החלקה:

- צלע צפונית באורך של כ- 56 מ' הפונה לחלקות 31-32 ביעוד מגורים (חלק מהנכס הנדון).
- חזית מערבית ברוחב של כ- 61 מ' הפונה לרחוב הפלמ"ח (חלקה 56).
- צלע דרומית באורך של כ- 58 מ' הפונה לחלקה 1 ביעוד מלונאות, מגורים ונופש, עליה בנוי מבנה חד קומתי ותיק (חזית לרחוב הפלמ"ח) ובחלק המזרחי של החלקה (חזית לדרך גדוד ברק) פרויקט "מגדלי המלכים" - מבנה מגורים בן 10 קומות מעל קומת קרקע.
- צלע מזרחית באורך של כ- 55 מ' הפונה לחלקות 28-29 ביעוד מגורים מיוחד, עליהן בנוי מבנה תעשייתי/מסחרי ותיק.

בהתאם לתכנית ג/4717 יעוד החלקה (מגרש 81) אזור מגורים ג'.

<u>חלקה 31</u>

שטח החלקה הרשום 889 מ״ר, צורתה רגולרית דמוית מלבן ויעודה אזור מגורים ג׳.

להלן גבולות ומידות החלקה:

- צלע צפונית באורך של כ- 35 מ׳ הפונה לחלקה 33 ביעוד שביל הולכי רגל.
- צלע מערבית באורך של כ- 25 מ׳ הפונה לחלקה 32 ביעוד מגורים ג׳ (חלק מהנכס הנדון).
- צלע דרומית באורך של כ- 35 מ׳ הפונה לחלקה 30 ביעוד מגורים ג׳ (חלק מהנכס הנדון).
- צלע מזרחית באורך של כ- 26 מ׳ הפונה לחלקה 29 ביעוד מגורים מיוחד, עליה בנוי מבנה תעשייתי/מסחרי ותיק.

בהתאם לתכנית ג/4717 יעוד החלקה (מגרש 83) אזור מגורים ג׳.

<u>חלקה 32</u>

שטח החלקה הרשום 512 מ״ר, צורתה דמוית מרובע ויעודה אזור מגורים ג׳.

להלן גבולות ומידות החלקה:

- צלע צפונית באורך של כ- 20 מ׳ הפונה לחלקה 33 ביעוד שביל הולכי רגל.
- חזית מערבית ברוחב של כ- 25 מ׳ הפונה לרחוב הפלמ״ח (חלקה 56).
- צלע דרומית באורך של כ- 20 מ׳ הפונה לחלקה 30 ביעוד מגורים ג׳ (חלק מהנכס הנדון).
- צלע מזרחית באורך של כ- 25 מ׳ הפונה לחלקה 31 ביעוד מגורים ג׳ (חלק מהנכס הנדון).

בהתאם לתכנית ג/4717 יעוד החלקה (מגרש 82) אזור מגורים ג׳.

<u>חלקה 35</u>

שטח החלקה הרשום 6,141 מ״ר, צורתה דמוית מלבן ויעודה אזור מגורים ג׳.

להלן גבולות ומידות החלקה:

- צלע צפונית באורך של כ- 48 מ׳ הפונה לחלקה 43 ביעוד שביל הולכי רגל.
- חזית מערבית ברוחב של כ- 116 מ׳ הפונה לרחוב הפלמ״ח (חלקה 56).
- צלע דרומית באורך של כ- 57 מ׳ הפונה לחלקה 33 ביעוד שביל הולכי רגל.
- צלע מזרחית באורך של כ- 119 מ׳ הפונה לחלקות 34 ו- 36 ביעוד מתקנים מיוחדים ומגורים מיוחד בהתאמה.

בהתאם לתכנית ג/4717 יעוד החלקה (מגרש 84) אזור מגורים ג׳.

6. מצב תכנוני ורישוי

6.1 תכניות

להלן תכניות החלות על הנכס בהתאם לשומות הצדדים:

תכנית	י.פ	רשומות	עיתונים	תיאור
ג/4717	3859	21/03/1991	22/02/1991	מגורים ג'
ג/4101	3908	31/07/1991	30/10/1991	שינוי לתכנית מתאר ארצית לחופים תמ"א/13
טה/מק/ג/14/287	5041	24/12/2001	-	שינוי ועדכון הוראות בניה
ג/11764	5047	17/01/2002	10/02/2002	חניונים תת"ק
ג/18071	6854	10/08/2014	15/08/2014	תכנית מתאר טבריה
207-1181130	12018	11/02/2024	-	תוספת אחוזי בניה (חלקה 31 וחלק מחלקות 30, 32)

להלן פירוט התכנית הרלוונטיות למטרת חוות הדעת:

מצב קודם

תכנית ג/4717 - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 21/03/1991:

מטרת התכנית לקבוע ייעודי קרקע, שטחי מגרשים למגורים, מגורי נופש או לחילופין למלונאות דירות, לקבוע את מערכת שבילי הולכי הרגל, השצ"פ והכבישים כדי להבטיח את פיתוחו הסדיר של האזור בהתאם למסומן בתשריט.

התכנית מהווה תכנית מפורטת לאזורי תכנון ה'-ז', 1, 1 כנדרש בתכנית המתאר ג/4101.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקות הנדונות מסומנות כמגרשים 84-81 (אזור תכנון ה') ביעוד מגורים ג' בו נקבעו הוראות בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר.

אחוזי בניה - 100%.

בחלקות בהן ההפקעה לצרכי ציבור עולה על 40%, אחוזי הבניה המותרים יהיו 110%.

גובה בניין - 3 קומות מעל קומה מפולשת.

תכנית טה/מק/ג/14/287 - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 24/12/2001:
מטרת התכנית שינוי בהוראות הבניה של התכניות המאושרות במרחב התכנון של העיר טבריה בכל הנוגע לסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיפים 62א.(א)(4),(5) לחוק התו"ב.
קביעת קווי בניין לגדרות, מעקות, קירות תומכים, מסלעות וגשרי גישה למבנים. הסבת תכניות קיימות אשר הופקדו לפני 23/02/1993, מועד אישורן של תקנות חישובי השטחים בתיקון מספר 37 לחוק התו"ב.
בתכניות תקפות אשר נקבע בהן פרוט חלקי או לא נקבע בהן פרוט לשטחי שרות, יהיו שטחי השירות כמפורט להלן:

מקלטים -	בהתאם לתקנות התו"ב.
מתקנים ומערכות טכניות -	5%.
אחסנה -	6 מ"ר ליח"ד/משרד או 10% למסחר ותעשייה או 15% למלונאות.
חניה מקורה -	15 מ"ר/יח"ד או עד 200% למסחר, משרדים, תעשייה, מלונאות או מבני ציבור.
מבואות וחדרי מדרגות -	5%.
קומת עמודים מפולשת -	בהתאם לשטח הבניה המותר בקומה בתכנית מאושרת.

תכנית ג/11764 - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 17/01/2002:
מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית חניון תת"ק.
בהתאם להוראות התכנית יותרו 2 קומות תת קרקעיות בהיקף תכסית קומת הקרקע (100%) לשימושי חניה, אחסנה (עד 6 מ"ר/יח"ד) ומתקנים הנדסיים.

<u>מצב חדש</u>

תכנית 207-1181130 - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 11/01/2024:
התכנית חלה על חלק מחלקה 30 וחלקות 32-31.
מטרת התכנית תוספת אחוזי בניה במגרש 31 (בהתאם לתשריט חלוקה 5/431) בפרויקט טבריה החוף הצפוני.

להלן הוראות וזכויות הבניה במגרש 31 ביעוד מגורים ג':

שטח מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				קומות		קווי בנין
	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
1,401	120%	(1)		(2)	1	8	צדדי-3 מ', אחורי וקדמי-5 מ'.

(1) בהתאם לתכנית טה/מק/ג/14/287.
(2) בהתאם לתכנית ג/11764.
(3) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה.

7. מצב משפטי

7.1 נסח רישום

להלן פירוט רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 29/01/2026 כמפורט בשומת המשיבה:

נושא	פירוט			
גוש	15044			
חלקה	30	31	32	35
שטח חלקה רשום	3,295 מ״ר	889 מ״ר	512 מ״ר	6,141 מ״ר
בעלות	מיישבי הקרייה 26 בניה ויזמות בע״מ	סי ויו טבריה בע״מ		א.ש.אלפא נכסים בע״מ
משכנתאות		משכנתה מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום לברקת מימון יזמים בע״מ.		
הערות		הערה בדבר אתר עתיקות (י.פ. 3915, 4256). הערת אזהרה למוטב דיסליסיה נכסים והשקעות.		

7.2 הסכם מכר

להלן עיקרי הסכם המכר:

תאריך:	28/08/2025
המוכרים:	מיישבי הקריה 26 בניה ויזמות בע״מ סי ויו טבריה בע״מ א.ש. אלפא נכסים בע״מ
הקונים:	דיסליסיה נכסים והשקעות בע״מ
הממכר:	חלקות 32-30, 35 בגוש 15044
תמורה:	107,500,000 ₪ בתוספת מע״מ
היטל השבחה:	חל על המוכרות, לרבות היטל אשר ינבע בגין היתרי בניה להקמת פרויקט הכולל 140 יח״ד

8. עקרונות גורמים ושיקולים

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

א. הנכס הנדון מהווה את חלקות 32-30 ו- 35 בגוש 15044, רחוב הפלמ"ח, טבריה.

ב. היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה ממימוש זכויות בדרך של מכר.

ג. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

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

ה. מיקום הנכס בחוף הצפוני, בצפון מזרח העיר טבריה.

ו. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

ז. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

9. שומות הצדדים

להלן ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
207-1181130	05/02/2024	₪ 1,519,000	₪ 620,000

9.1 עמדת המשיבה

שומת המשיבה נערכה בגין מימוש זכויות בדרך של מכר. להלן הגורמים והשיקולים אשר הובאו בחשבון בשומת המשיבה:

א. מיקום הנכס, שטח החלקות, צורתן והפיתוח סביבתי.

ב. על המקרקעין חלה, בין היתר, תכנית בניין עיר מס' ג/4717 וכן תכניות נושאיות (שטחי שירות, מרתפים) אשר האחרונה ביניהן אושרה בשנת 2002.
החלקות נרכשו לאחר מועד התכניות החלות למעט תכנית 207-1181130.

ג. תכנית 207-1181130:

התכנית חלה על חלקה 31 וכן על חלק מחלקות 30,32. סה"כ שטח הקרקע הכלול בתכנית הינו כ- 1,401 מ"ר. התכנית הרחיבה את זכויות הבניה העיקריות מ- 100% עיקרי ל- 120% עיקרי וכן תוספת קומות.
הובאה בחשבון השבחה בגין תוספת זכויות בניה, לרבות תוספת קומות ובשים לב להגדלת צפיפות ומורכבות בנייה.
כמו כן, הובא בחשבון כי מספר חודשים לפני המועד הקובע, פרצה מלחמת "חרבות ברזל".

ד. בשומת המשיבה נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' לסך של 5,000 ₪ בהתבסס על הנתונים הבאים:

- החלקות הנדונות נמכרו בחודש 08/2025 במחיר חוזי של 107.5 מיליון ₪. במסגרת ניתוח העסקה הובא בחשבון, בין היתר, התאמת תקופה, התאמה בגין כך שההסכם כולל בתוכו תרומה של החלטות וועדה משנת 2023 וכו'. יצוין כי על רקע נתונים נוספים, עסקה זו הובאה בחשבון במשקל הרלוונטי.

- חלקה 35 בגוש 15044 הנדונה, נרכשה ביום 23/02/2021 במחיר חוזי של 20 מיליון ₪. ממועד זה ועד המועד הקובע דנן, חלה עליית מחירים משמעותית.

- ביום 15/07/2024, נמכר מגרש עם מבנה וותיק להריסה ברחוב אלנטואן, גו"ח 15279/85, במחיר של 12.25 מיליון ₪ + מע"מ. זכויות הבניה הינן 1,911 מ"ר עיקרי ומיועד להקמת 42 יח"ד.

- דירות מגורים חדשות בשכונת "מול ארבל" (גו"ח 15046/29):

תאריך	גו"ח	שטח	חדרים	תמורה	תמורה למ"ר
11/12/2024	15046/29/2	86.00	3	₪ 1,944,000	₪ 22,605
11/12/2024	15046/29/6	132.00	5	₪ 3,200,000	₪ 24,242
11/12/2024	15046/29/12	105.00	4	₪ 2,546,000	₪ 24,248
11/12/2024	15046/29/1	110.00	4	₪ 3,131,000	₪ 28,464
19/12/2024	15046/29/7	129.00	5	₪ 2,791,000	₪ 21,636
22/12/2024	15046/29/10	100.00	4	₪ 2,350,000	₪ 23,500
22/12/2024	15046/29/9	100.00	4	₪ 2,350,000	₪ 23,500
23/12/2024	15046/29/11	96.00	4	₪ 2,292,000	₪ 23,875
23/12/2024	15046/29/12	95.00	4	₪ 2,350,000	₪ 24,737
23/12/2024	15046/29/7	117.00	5	₪ 2,650,000	₪ 22,650
23/12/2024	15046/29/8	129.00	5	₪ 2,825,000	₪ 21,899

23/12/2024	15046/29/4	76.00	3	₪ 1,765,000	₪ 23,224
23/12/2024	15046/29/8	117.00	5	₪ 2,580,000	₪ 22,051
23/12/2024	15046/29/5	115.00	5	₪ 2,833,000	₪ 24,635
23/12/2024	15046/29/6	115.00	5	₪ 2,805,000	₪ 24,391
23/12/2024	15046/29/3	112.00	4	₪ 2,850,000	₪ 25,446
23/12/2024	15046/29/5	132.00	5	₪ 3,300,000	₪ 25,000
23/12/2024	15046/29/5	115.00	5	₪ 2,900,000	₪ 25,217
23/12/2024	15046/29/4	112.00	4	₪ 2,481,000	₪ 22,152
23/12/2024	15046/29/9	100.00	4	₪ 2,400,000	₪ 24,000
23/12/2024	15046/29/10	107.00	4	₪ 2,600,000	₪ 24,299
23/12/2024	15046/29/10	100.00	4	₪ 2,400,000	₪ 24,000
23/12/2024	15046/29/2	110.00	4	₪ 2,600,000	₪ 23,636
29/12/2024	15046/29/1	86.00	3	₪ 2,000,000	₪ 23,256
29/12/2024	15046/29/2	86.00	3	₪ 2,000,000	₪ 23,256
30/12/2024	15046/29/11	105.00	4	₪ 2,554,000	₪ 24,324
30/12/2024	15046/29/6	115.00	5	₪ 2,818,000	₪ 24,504

להלן תחשיבי ההשבחה בשומת המשיבה:

207-1181130	**מועד קובע**		**05/02/2024**
תוספת שטח עיקרי			
שטח כלול בתכנית			1,401.00
תוספת שטח עיקרי	20%		280.20
שווי מ״ר מבונה			₪ 5,000
השבחה			₪ 1,401,000
מקדם צפיפות ומורכבות בניה			0.85
סה״כ השבחה (במעוגל)			**₪ 1,191,000**
תוספת קומות**			
שטח כלול בתכנית			1,401.00
זכויות בניה	120%		1,681.20
מספר קומות			8
שטח עיקרי ממוצע לקומה			210.15
תוספת קומות			5
שטח עיקרי בקומות המתווספות			1,051.00

קיזוז שטח עיקרי שחויב לעיל	-280.20
יתרת שטח לחיוב	770.80
שווי מ״ר מבונה	₪ 5,000
השבחה	**₪ 3,854,000**
מקדם השבחה לתוספת קומות	0.1
מקדם צפיפות ומורכבות בניה	0.85
סה״כ השבחה (במעוגל)	**₪ 328,000**
סה״כ השבחה	**₪ 1,519,000**

* המקדם מביא בחשבון הפחתה בגין הגדלת צפיפות/שוליות וכן בנייה מורכבת יותר הכוללת יותר קומות.

** מקדם ההשבחה מביא בחשבון תרומה משיפור תכנון, פריסה אפקטיבית יותר של זכויות בניה (גם בשים לב להעדר הגדרת צפיפות), תועלת ממרכיב נוף וכיווני אוויר לדירות ומאידך תוספת שטחי שירות קומתיים.

הערה: תחשיב היטל ההשבחה מיוחס לחלקות וחלקי חלקות הכלולות בתכנית 207-1181130 קרי חלקה 31 בשלמות וחלק מחלקות 30 ו- 32.

9.2 <u>עמדת המבקשות</u>

להלן גורמים ושיקולים אשר הובאו בחשבון בשומת המבקשות:

א. ההשבחה נבחנה בגין מימוש בדרך של מכר.

ב. הנכס הנדון הינו מגרש 31 בתכנית 207-1181130, חלק מחלקות 30-32 בגוש 15044.

ג. תכנית 207-1181130:
התכנית שינתה את הבינוי המאושר בחלקות 30-32 ע״י יצירת מגרש חדש שיתאים לכלל הפרויקט העתידי הצפוי להיבנות בעתיד על חלקות 30-32, 35 המהווה את מגרש 31 הנדון.

בהתאם לדברי ההסבר של הוראות התכנית, מלבד תוספת שטח עיקרי וקומות, התכנית לא הוסיפה זכויות ו/או שינתה הוראות בינוי ביחס למצב הקודם. קרי, התכנית החדשה לא הוסיפה יח״ד ומרפסות אך כן יצרה בינוי הכולל חניון תת״ק.

לאור האמור, בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון כי תוספת הזכויות בשיעור של 20% הינה עבור שטחים שוליים בלבד הממוקמים בחלק האחורי (הפונה להר) של הדירות המאושרות במצב הקודם. כמו כן, ביחס להשבחה הנובעת מתוספת קומות נוצרה עלות בניה עודפת לאור תוספת קומת חניון תת״ק שלא הייתה קיימת במצב הקודם.

ד. בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 15% בגין עלויות עודפות להעתקת קו מתח גבוה העובר בחלקה, בניין (המוגדר לשימור) המסתיר את הנוף ל-4 הקומות התחתונות וכן סמיכות למגרש ביעוד מתקנים הנדסיים ותחנת שאיבת מים (בהתאם לתכנית ג/18071).

ה. שווי מ"ר מבונה:

ביחס לנתוני ההשוואה המוצגים בשומת המשיבה, פרויקט "קאווה", שמאי המבקשות חולק על דרך ניתוח השווי המביא בחשבון העמסת שטחי מרפסות וגינות בהיקפים גדולים שאינם רלוונטיים לבחינת ההשבחה במקרה הנדון.
לעמדת שמאי המבקשות יש לבחון את נתוני ההשוואה לפי שטח אקו' ולא לפי שטח דירתי.
פרויקט "קאווה" כולל מאפיינים דומים לנכס הנדון כדוגמת חניון תת"ק ולפיכך לא הובאו בחשבון עלויות בניה עודפות נוספות מעבר לאלו המגולמות בנתוני ההשוואה.

להלן ניתוח נתוני ההשוואה בשומת המבקשות:

- דירות מגורים חדשות בשכונת "מול ארבל" (גו"ח 15046/29) פרויקט KAVA:

תאריך	גו"ח	שטח	חדרים	מרפסת 0.5	חצר 0.25	מ"ר אקו'	תמורה	תמורה למ"ר
11/12/2024	15046/29/2	86.00	3		40.00	96.00	₪ 1,944,000	₪ 20,250
11/12/2024	15046/29/6	132.00	5		163.00	172.75	₪ 3,200,000	₪ 18,524
11/12/2024	15046/29/12	105.00	4	40.00		125.00	₪ 2,546,000	₪ 20,368
11/12/2024	15046/29/1	110.00	4		353.00	198.25	₪ 3,131,000	₪ 15,793
19/12/2024	15046/29/7	129.00	5	37.83		147.92	₪ 2,791,000	₪ 18,869
22/12/2024	15046/29/10	100.00	4	54.00		127.00	₪ 2,350,000	₪ 18,504
22/12/2024	15046/29/9	100.00	4	55.00		127.50	₪ 2,350,000	₪ 18,431
23/12/2024	15046/29/11	96.00	4	55.00		123.50	₪ 2,292,000	₪ 18,559
23/12/2024	15046/29/12	95.00	4	37.83		113.92	₪ 2,350,000	₪ 20,629
23/12/2024	15046/29/7	117.00	5	37.83		135.92	₪ 2,650,000	₪ 19,497
23/12/2024	15046/29/8	129.00	5	37.83		147.92	₪ 2,825,000	₪ 19,099
23/12/2024	15046/29/4	76.00	3	25.55		88.78	₪ 1,765,000	₪ 19,882
23/12/2024	15046/29/8	117.00	5	37.83		135.92	₪ 2,580,000	₪ 18,982
23/12/2024	15046/29/3	112.00	4		165.00	153.25	₪ 2,850,000	₪ 18,597
23/12/2024	15046/29/5	132.00	5		141.00	167.25	₪ 3,300,000	₪ 19,731
23/12/2024	15046/29/4	112.00	4	27.68		125.84	₪ 2,481,000	₪ 19,716
23/12/2024	15046/29/9	100.00	4	55.00		127.50	₪ 2,400,000	₪ 18,824

23/12/2024	15046/29/10	107.00	4	55.00		134.50	₪ 2,600,000	₪ 19,331
23/12/2024	15046/29/10	100.00	4	55.00		127.50	₪ 2,400,000	₪ 18,824
23/12/2024	15046/29/2	110.00	4	55.00		137.50	₪ 2,600,000	₪ 18,909
29/12/2024	15046/29/1	86.00	3		32.00	94.00	₪ 2,000,000	₪ 21,277
29/12/2024	15046/29/2	86.00	3		32.00	94.00	₪ 2,000,000	₪ 21,277
30/12/2024	15046/29/11	105.00	4	40.00		125.00	₪ 2,554,000	₪ 20,432
ממוצע								₪ **19,478**
ממוצע ללא עסקה חריגה (רבעון 1/2024)								₪ **18,397**
בניכוי מע"מ (17%)								₪ 15,724
בניכוי רווח יזמי (18%)								₪ 13,325
עלויות בניה למ"ר אקו'								₪ 10,711-
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקו' במעוגל								₪ **2,600**

<u>הערות</u>:

- <u>התאמה לזמן</u> - בהתאם ללוח מחירים ממוצעים של דירות לפי מחוזות מגורים, ערים גדולות וגודל דירה של הלמ"ס, בין רבעון ראשון של שנת 2024 לרבעון רביעי של שנת 2024, חלה עליית מחירים של 5.86%.
- <u>עלויות בניה</u>:

בהתאם למחירון דקל לחודש 02/2024, **עלות בניה ישירה** עילי בתנאי טופוגרפיה נוחים, מבנים של 3-8 קומות:

שטח עיקרי + ממ"ד + חדר מדרגות + מחסן	₪ 5,770
מרפסת זיזית	₪ 1,820
פיתוח החצר	₪ 395
חניה תת"ק	₪ 2,720

בהתחשב בטופוגרפיה המדרונית בנכס הנדון, שטח המגרשים ורמת הגמר של הפרויקט, הובאה בחשבון תוספת של 15%.
בהתאם לקווים המנחים (פרק י"ח) שיעור העמסה שכיחה של **עלות בניה עקיפה** הינה 25%-35%. הובא בחשבון העמסה של 30%.

<u>חישוב עלויות בניה מגרש 303 - פרויקט KAVA</u>:

	שטח	**עלות**	**סה"כ**
עיקרי	4,539.40	₪ 5,770	₪ 26,192,338
מבואות וחדרי מדרגות	1,092.08	₪ 5,770	₪ 6,301,302
ממ"ד	599.54	₪ 5,770	₪ 3,459,346
מרפסת לא מקורה	540.76	₪ 910	₪ 492,092
מרפסת זיזית	134.74	₪ 1,820	₪ 245,227
פיתוח חצר	2,200.00	₪ 395	₪ 869,000
חניה	2,065.95	₪ 2,720	₪ 5,619,384
סה"כ עלות ישירה גולמית			₪ **43,178,688**
תוספת לטופוגרפיה ורמת גמר		1.15	₪ 49,655,491
העמסת עלויות עקיפות			1.3
סה"כ עלות בניה כוללת			₪ **64,552,138**

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

	שטח	מקדם	
שטח דירתי	5,138.94	1	5,138.94
שטח מרפסות	675.50	0.5	337.75
שטח חצרות	2,200.00	0.25	550.00
סה"כ			6,026.69
עלות בנייה כוללת למ"ר אקו'			**10,711** ₪

- דירות מגורים, גו"ח 15045/18, רחוב הצנחנים 18 (ללא חניון תת"ק):

תאריך	תת"ח	תמורה	התאמה לזמן	תמורה מותאמת	פלדלת	מרפסת 0.5	קומה	חדרים	מ"ר אקו'	שווי מ"ר אקו'
17/01/2023	14	₪ 1,900,000	105.45%	₪ 2,003,636	126.00	59.00	5	5	155.50	₪ 12,885
24/01/2023	15	₪ 2,550,000	105.45%	₪ 2,689,091	127.00	170.00	6	5	212.00	₪ 12,684
26/02/2023	10	₪ 1,487,500	105.45%	₪ 1,568,636	103.00	14.00	4	4	110.00	₪ 14,260
26/02/2023	7	₪ 1,362,500	105.45%	₪ 1,436,818	103.00	22.50	3	4	114.25	₪ 12,576
12/03/2023	4	₪ 1,450,000	105.45%	₪ 1,529,091	103.00	22.50	2	4	114.25	₪ 13,384
12/03/2023	5	₪ 1,470,000	105.45%	₪ 1,550,182	108.00	13.50	2	4	114.75	₪ 13,509
07/06/2023	8	₪ 1,550,000	106.65%	₪ 1,653,000	108.00	22.00	3	4	119.00	₪ 13,891
04/07/2023	6	₪ 1,390,000	106.65%	₪ 1,482,368	104.00	24.00	2	4	116.00	₪ 12,779
05/09/2023	11	₪ 1,595,000	104.92%	₪ 1,673,459	126.00	19.00	4	4	135.50	₪ 12,350
ממוצע שווי מ"ר בנוי										₪ 13,147
בניכוי מע"מ										₪ 11,236
בניכוי רווח יזמי										₪ 9,522
עלויות בניה למ"ר אקו' *										₪ 8,391-
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקו' במעוגל										**1,130** ₪

חישוב עלויות בניה גו"ח 154045/18:

	שטח	עלות	סה"כ
עיקרי	1,439.43	₪ 5,770	₪ 8,305,511
מבואות וחדרי מדרגות	267.24	₪ 5,770	₪ 1,541,975
ממ"ד	180.00	₪ 5,770	₪ 1,038,600
מרפסת	478.69	₪ 1,820	₪ 871,216
אחסנה	94.60	₪ 5,770	₪ 545,842
סה"כ עלות ישירה גולמית			**12,303,144** ₪
העמסת עלויות עקיפות			1.3
סה"כ עלות בניה כוללת			**15,994,087** ₪

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

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

	שטח	מקדם	
שטח דירתי	1,619.43	1	1,619.43
שטח מרפסות	478.69	0.5	239.35
שטח אחסנה	94.60	0.5	47.30
סה"כ			1,906.08
עלות בנייה כוללת למ"ר אקו'			**8,391** ₪

פער הערכים בין הפרויקטים ("קאווה" והצנחנים) נובע ממיקום פרויקט "קאווה" ביחס לכנרת.
הובאו בחשבון נתוני ההשוואה בפרויקט "קאווה" הדומה במאפייניו לנכס הנדון.

להלן תחשיב שומת המבקשות:

207-1181130	**מועד קובע**		**05/02/2024**
מצב קודם			
סה"כ שטח עיקרי			1,401.00
מספר קומות			3
שטח קומתי			467.00
קומה	**שטח**	**מקדם קומה**	
1	467.00	94.22%	440.01
2	467.00	95.63%	446.59
3	467.00	97.07%	453.32
סה"כ			1,339.92
מצב חדש			
סה"כ שטח עיקרי			1,681.00
מספר קומות			8
שטח קומתי			210.13
קומה	**שטח**	**מקדם קומה**	
1	210.13	94.22%	197.98
2	210.13	95.63%	200.94
3	210.13	97.07%	203.97
4	210.13	98.52%	207.02
5	210.13	100%	210.13
6	210.13	101.50%	213.28
7	210.13	103.02%	216.47

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

8	210.13	104.57%	219.73
סה"כ			1669.51
ההשבחה			**329.59**
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,600
מקדם שוליות ומיקום שטחים			0.85
הפחתה להעתקת קו מתח גבוה, סמיכות למתקנים הנדסיים ומתקן מים, הסתרת נוף			0.85
סה"כ השבחה (במעוגל)			**₪ 620,000**

9.3 <u>תגובת המשיבה לשומה האחרת</u>

להלן התייחסות המשיבה לטענות שמאי המבקשות:

א. טוען שמאי המבקשות: "מלבד תוספת שטח עיקרי ושינוי מספר הקומות, התכנית החדשה לא הוסיפה זכויות ולא שינתה הוראות בינוי ביחס למצב הקודם. קרי, התכנית החדשה לא הוסיפה יח"ד ומרפסות אבל כן יצרה בינוי הכולל חניון תת"ק".

שמאי המשיבה מציין כי אכן התכנית הוסיפה שטח עיקרי ושינתה את מספר הקומות ולא התייחסה ליתר הוראות הבינוי. יחד עם זאת, מדגיש כדלקמן:

- צפיפות - בשני מצבי התכנון אין הגדרה של צפיפות בהוראות התכניות (תכנית ג/4717 במצב הקודם ותכנית 207-1181130 במצב החדש). לפיכך טענת שמאי המבקשות כי התכנית לא הוסיפה יח"ד, שגויה. שמאי המבקשות לא הוכיחו כי בשני מצבי התכנון קיימת מגבלה כזו או אחרת לכמות יח"ד.
קיימת סבירות כי תוספת שטח עיקרי ותוספת קומות, בהכרח יובילו להגדלת יח"ד בפרויקט.
- שטח מרפסות – כנ"ל.
- בינוי הכולל חניון תת"ק - תכנית 207-1181130 לא יצרה בינוי הכולל חניון תת"ק.
מסקנת שמאי המבקשות כי תוספת של 20% שטח עיקרי היא שמייצרת חניון תת"ק, לא הוכחה.
שמאי המשיבה מציין כי תוספת הקומות הובילה לצמצום דרמטי של תכסית הבינוי (467 מ"ר במצב הקודם לעומת 210 מ"ר המצב החדש, בהתאם לשומת המבקשות), המפנה מקום בחצר לחניות נוספות.
בטענת שמאי המבקשות סתירה - מחד טוענים שהתכנית לא הוסיפה יח"ד קרי, אין שינוי בכמות החניות הנדרשות לפרויקט, מאידך טוענים כי תוספת הזכויות גררה בינוי הכולל חניון תת"ק.

ב. ניתוח נתוני השוואה מפרויקט Kava - לעמדת שמאי המבקשות בגישת החילוץ יש להביא בחשבון מחירי בניה על פי מחירון "דקל" הכלל ארצי ועליו להוסיף בגין טופוגרפיה ורמת גמר.

שמאי המשיבה מציין כי מחירון הכלל ארצי לעלות ממוצעת לבניה, לא קיים כיום ובמקומו קיים מחירון "דקל למ"ר" (המומלץ לשימוש על ידי השמאי הממשלתי הראשי) הנותן ביטוי למאפיינים ספציפיים של פרויקט לרבות המיקום הגיאוגרפי.

שמאי המשיבה מצרף דפי פלט ממערכת "דקל למ"ר", הכוללים את נתוני הפרויקט בהתאם לנתונים בשומת המבקשות לרבות מיקום בעיר טבריה לפיהם עלות בנייה ישירה לרמת גמר בסיסית הינה 37.6 מיליון ₪ ו- 40.5 מיליון ₪ לרמת גמר רגילה.
עוד מציין שמאי המשיבה כי מחירון זה הינו מחודש 01/2025 ונדרשת הפחתה לתקופה.

בשומת המבקשות הובאה בחשבון עלות ישירה של כ- 50 מיליון ₪.
הפרש משמעותי מהמחירון הנ"ל המגלם את כלל מאפייני הפרויקט לרבות טופוגרפיית הקרקע.
גם אם נביא בחשבון את המחירון הכלל ארצי (שהיה תקף באותה עת), שהרי נדרשת הפחתה משמעותית לפריפריה מהמחירון הכלל ארצי המהווה ממוצע.
לפי סקר של משרד הבינוי והשיכון (צורף כנספח), עלויות הביצוע במחוז צפון נמוכות בכ- 12% מהממוצע הכלל ארצי.
ניתוח נתוני ההשוואה בהתחשב בעלות ישירה של כ- 40 מיליון ₪, מעדכן את שווי מ"ר מבונה שנקבע בשומת המבקשות ל- 4,700 ₪, בדומה לשווי שנקבע בשומת המשיבה (5,000 ₪).
יודגש כי בנכס ההשוואה אותו ניתח שמאי המבקשות, קיימת חובה ל- 75% חניה תת קרקעית (סעיף 3.3 (א)6(א) להוראות ג/15600), בעוד שבנכס הנדון אין חובה מסוג זה כך שעלות הביצוע נמוכה עוד יותר והשווי גבוה עוד יותר.

ג. ניתוח נתוני השוואה מפרויקט ברחוב הצנחנים - מדובר בנכס שונה בתכלית מהנכס הנדון (אפיון ומיקום שונה). אף לעמדת שמאי המבקשות אין מדובר בנתונים רלוונטיים לנכס הנדון ולפיכך לא ברור מדוע מוזכרים נתונים אלו.

ד. הפחתה בגין העתקת קו מתח גבוה - ככל ונדרשת העתקת קו מתח חשמל וככל ועלות ההעתקה חלה על בעלי המקרקעין (לא הוצגו נתונים בנושא), עלות זו קיימת בשני מצבי התכנון.

התכנית הנדונה לא הובילה לעלות העודפת הנטענת.
יתרה מכך, כעולה משומת המבקשות תוספת הקומות בתכנית החדשה משפרת את הבינוי ביחס למצב הקודם מאחר ובמצב הקודם הותר בינוי של 3 קומות מגורים, אשר לעמדת שמאי המבקשות הקומות התחתונות הן נחותות יותר.
בסעיף 7.1 לתחשיב ההשבחה (מצב החדש), גם הזכויות הקודמות נמתחות על פני יותר קומות באופן שמרחיק את קומות המגורים מאותו קו חשמל ומשביח גם את הזכויות המקוריות בכך.
מרכיב תועלת זה לא הובא בחשבון בשומת המשיבה והינו לשיקול דעת השמאי המכריע.
עוד מציין שמאי המשיבה כי עלות העתקת קו החשמל (ככל ונדרשת) הינה קבועה.

ה. הפחתה בגין סמיכות הנכס הנדון למתקן הנדסי (ביחס לפרויקט KAVA) - בסמוך לפרויקט KAVA המהווה בסיס השוואה, קיים מגרש למבנה ציבור, כך שהפרעה ככל וקיימת ממגרש למתקן הנדסי משפיעה באופן דומה ביחס לכך שבסמוך לפרויקט ההשוואה קיים מגרש למבנה ציבור.
כמו כן, נכס ההשוואה ממוקם במרחק קו אווירי של כ- 350-400 מ' מהכנרת בעוד שהנכס הנדון ממוקם במרחק של כ- 60-65 מ' מהכנרת בלבד כלומר במיקום עדיף, כך שכל הפחתה ככל ונדרשת בעקבות המתקן ההנדסי מתקזזת עם המרחק האמור.
כך או כך, יצוין כי מתקן הנדסי זה קיים בשני מצבי התכנון.

ו. הפחתה בגין הסתרת הנוף - בחלקה 29 הצמודה לנכס הנדון בנוי מבנה ותיק ששימש בעבר כתחנת קמח הכולל מגדל סילו בגובה 15 מ' המיועד לשימור. בנוסף, לצד מבנה הסילו צפוי בינוי של מבנה בן 7 קומות (תכנית 207-0913244).
לעמדת שמאי המבקשות אלמנטים אלו צפויים להוביל להסתרה של הנוף לכנרת מ-4 הקומות התחתונות בנכס הנדון.
תכנית 207-0913244 עליה שמאי המבקשת ביחס לחלקה 29 הסמוכה (מבנה סילו לשימור ומבנה מגורים), הינה תכנית מופקדת בלבד (הופקדה ביום 21/01/2024) ועדיין לא פורסמה למתן תוקף ולפיכך אינה רלוונטית במועד הקובע בענייננו.

ז. תוספת של 1.5% לכל קומה - לעמדת שמאי המשיבה בהתחשב במיקום הנכס הנדון על שפת הכנרת, תוספת לשווי של 1.5% אינה משקפת את התרומה לשווי. כחיזוק לטענה זו מפנה שמאי המשיבה לפערים בין נתוני ההשוואה של פרויקט kava לבין פרויקט ברחוב הצנחנים.
עוד מציין שמאי המשיבה כי תוספת הקומות במצב החדש מהווה שיפור תכנוני לזכויות הקיימות והחדשות – פחות דירות בקומה, יותר כיווני אויר.
מקדם השבחה בשיעור של 10% לתוספת הקומות הינו סביר ואף על הצד הנמוך.

ח. שוליות ומיקום שטחים - לעמדת שמאי המבקשות יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין שוליות ומיקום שטחים בשיעור של 15%.
לא ברור מדוע יש להפחית בגין שוליות שעה שאין מגבלת צפיפות כך שסביר שהזכויות המתווספות יאפשרו הקמת דירות נוספות. כמו כן, לא ברור מהי המגבלה של מיקום השטחים שבגינה נדרשת הפחתת שווי.
לעמדת שמאי המשיבה, ההפך הוא הנכון, עקב כך שתוספת השטחים מלווה בתוספת קומות מיקומם רק משתפר.

ט. שווי מ"ר מבונה - כתימוכין לשווי בשומת המשיבה, מפנה שמאי המשיבה לנתוני השוואה נוספים כמפורט להלן:

תאריך	גו"ח	מגרש		תמורה
05/01/2025	15043/44	306 בתכנית ג/15600 (שכונת מול ארבל)		50,560,000 ₪
זכויות בניה:				
יעוד	מגורים ג'			
יח"ד	64			
קומות	6			
שטח עיקרי	6,700.00			
שטח פלדלת	7,468.00	1	7,468.00	
שטח מרפסות	768.00	0.5	384.00	
אחסנה	384.00	0.5	192.00	
סה"כ			8,044.00	
שווי מ"ר מבונה			**6,285** ₪	

תאריך	גו"ח	כתובת		תמורה
25/11/2025	15042/20	רחוב השומר (מיקום נחות)		4,500,000 ₪
זכויות בניה:				
יעוד	מגורים א'-2			
שטח מגרש	999 מ"ר			
יח"ד	9			
קומות	3			
שטח עיקרי	799.00			
שטח פלדלת	907.20	1	907.20	
שטח מרפסות	108.00	0.5	54.00	

אחסנה	54.00	0.5	27.00
סה"כ			988.20
שווי מ"ר מבונה			**4,554** ₪

תאריך	**גו"ח**	**כתובת**	**תמורה**
שנת 2025	15044/35	הפלמ"ח	107,500,000 ₪
זכויות בניה:			
יעוד	מגורים ג'		
תכנית	ג/4717	207-1181130	סה"כ
שטח מגרש	9,436.00	1,401.00	
שטח עיקרי	9,436.00	1,681.20	11,117.20
שטח ממ"דים (אומדן)			1,334.00
שטח מרפסות	1,334.00	0.5	667.00
אחסנה	667.00	0.5	333.50
סה"כ			13,452
שווי מ"ר מבונה			**7,992** ₪

הערה: העסקה מגלמת גם מרכיב של הליך קידום היתרי בניה בקרקע.

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

טענות המבקשות -

שמאי המבקשות מסכים עם טענות המשיבה ביחס לחניה תת קרקעית.
עיקר המחלוקת הינה ביחס לשווי מ"ר מבונה הנובע מקיזוז עלויות בניה שונות - שמאי המשיבה מחשב עלויות בנייה לפי מחשבון ובשומת המבקשות לפי מחירון דקל.
שמאי המבקשות מציים כי מחשבון הבנייה אינו מביא מספר פרמטרים שיש בהם בכדי להשפיע על עלויות הבניה, לדוגמה – תוספת 10% בגין בנייה על צלע הר, עלויות תפעול וכו'.

שווי מ"ר מבונה חולץ מנתוני השוואה של פרויקט Kava, עליו יש להביא בחשבון התאמות לנכס הנדון - העתקת קו חשמל ומבנה השימור המסתיר את הנוף ל- 4 קומות התחתונות.

מקדם קומה - מקדם 1.5% או 2% תוספת לכל קומה הינו מקדם טכני. הפער המשמעותי הינו ביחס לשווי מ"ר מבונה.

ניתוח העסקה בנכס הנדון 15044/35 - בהתאם להעתק חוזה המכר שצורף, המדובר במעין עסקת נטו ולפיכך יש להפחית היטל השבחה ועלויות נוספות.

טענות המשיבה -
חוזר על הטענות בשומת המשיבה ובמסמך התגובה לפיה המדובר בתכנית משביחה המוסיפה שטח עיקרי וקומות, ללא הגדרת / אילוצי צפיפות.
כמו כן חוזר על הטענה כי קו החשמל, המבנה לשימור (סילו) והמתקן ההנדסי קיימים בשני מצבי התכנון ותכנית הסילו הינה במעמד מופקדת.
חוזר על הטענות כי מחירון הבניה מגלם את כלל מאפייני הנכס בהתחשב במיקומו.

10. <u>הכרעה</u>

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד.
בהחלטה זו הוצגו עיקרי הטענות שהעלו הצדדים. יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

להלן החלטתי:

10.1 <u>מתודולוגיית תחשיב ההשבחה</u>

תכנית 207-1181130 חלה על חלקה 31 וכן על חלק מחלקות 30,32 (אינה חלה על חלקה 35). סה"כ שטח הקרקע הכלול בתכנית הינו כ- 1,401 מ"ר. התכנית הרחיבה את זכויות הבניה העיקריות מ- 100% עיקרי ל- 120% עיקרי וכן קבעה תוספת קומות.

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה נערך במתודולוגיה המביאה בחשבון בחינה של תוספת השטח העיקרי בהתחשב במקדם צפיפות ומורכבות בניה (85%) ובחינה נפרדת של תוספת הקומות במקדם השבחה בשיעור של 10% ומקדם צפיפות ומורכבות בניה (85%).

תחשיב ההשבחה בשומת המבקשות נערך במתודולוגיה הבוחנת את שווי המצב הקודם בהתאם לזכויות בניה שנקבעו בתכנית ג/4717 ובמצב החדש, בהתאם לזכויות והוראות הבניה בתכנית 207-1181130.
בשני מצבי התכנון הובא בחשבון מקדם קומה. כמו כן, הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין שוליות ומיקום שטחים וכן הפחתה להעתקת קו מתח גבוה, הסתרת נוף וסמיכות למתקנים הנדסיים מההשבחה.

הכרעה:
ככלל, אני מקבל את מתודולוגיית תחשיב ההשבחה בשומת המבקשות, קרי, בחינת ההשבחה כפער בין שווי המצב הקודם ושווי המצב החדש.
במצב הקודם יחושב השווי בהתאם לפרוגראמה הכוללת בינוי של 3 קומות, כאשר לדירות בקומה הראשונה והאחרונה ניתן מקדם דירות מיוחדות (גן וגג).
במצב החדש יחושב השווי בהתאם לפרוגראמה הכוללת בינוי של 8 קומות, כאשר לדירות בקומה הראשונה והאחרונה ניתן מקדם דירות מיוחדות (גן וגג).
עבור כל תוספת קומה יובא בחשבון בשני מצבי התכנון מקדם קומה בשיעור של 1.5%, כאשר קומת הבסיס (100%) הינה קומה 2.
ביחס לטענות הצדדים למקדמי ההפחתה השונים, ראה התייחסות בסעיף שווי מ״ר מבונה.

10.2 <u>שווי מ״ר מבונה ומקדמי הפחתה</u>

בשומת המשיבה נקבע שווי מ״ר מבונה לסך של 5,000 ₪ בהתבסס על עסקה בנכס הנדון, עסקת קרקע בגו״ח 15279/85 וכן נתוני מכירה של דירות חדשות בפרויקט KAVA הדומה במאפייניו מהנכס הנדון.
כמו כן בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 15%, בגין צפיפות ומורכבות בניה.

שמאי המבקשות מנתח את (מרבית) נתוני ההשוואה בפרויקט KAVA המוזכרים בשומת המשיבה וקובע שווי מ״ר מבונה אקו׳ לסך של 2,600 ₪ בהתאמה למועד הקובע.
בנוסף, מפחית מההשבחה 15% בגין שוליות ומיקום שטחים והפחתה נוספת בשיעור של 15% בגין העתקת קו מתח גבוה, סמיכות למתקנים הנדסיים, מתקן מים והסתרת נוף.

הכרעה:
בחנתי את נתוני ההשוואה המוצגים בשומות הצדדים.
שמאי המשיבה מתבסס, בין היתר, על נתוני השוואה מפרויקט kava, מהם מתקבל ממוצע מ״ר בנוי ״פלדלת״ / שטח מדווח של כ- 23,880 ₪.

שמאי המבקשות מנתח את נתוני ההשוואה מפרויקט kava הנ״ל (מלבד 4 עסקאות) המוזכרות בשומת המשיבה, וביחס לשטח בנוי אקו׳ המביא בחשבון שטח ״פלדלת״ וכן שטח מרפסות / חצרות, מהן מסיק שווי מ״ר בנוי אקו׳ של 18,397 ₪ (ללא עסקה חריגה ומתואם לרבעון ראשון של 2024).

תכנית 207-1181130 קובעת כאמור תוספת שטח ותוספת קומות.

איני מקבל את עמדת שמאי המבקשות מאחר ואינה תואמת את השטחים בתחשיב ההשבחה.
בין שווי מ״ר מבונה לבין השטחים המובאים בחשבון בתחשיב ההשבחה צריכה להתקיים הלימה, קרי – ככל ומחלצים שווי מ״ר מבונה אקו׳ מנתוני השוואה הכוללים שטחי פלדלת וכן שטח מרפסות / חצרות, אזי גם בתחשיב ההשבחה יש להביא בחשבון את אותם שטחים.
מאחר ותחשיב ההשבחה בשומות הצדדים נערך ביחס לשטח עיקרי, אני מקבל את דרך חילוץ שווי מ״ר מבונה בהתאם לנתונים בשומת המשיבה, המגלמים את כלל מאפייני הנכס הנדון – חניות, מרפסת, מחסנים וכיו״ב.

ביחס למקדמי ההפחתה שנקבעו בשומות הצדדים, מקובל עלי מקדם הצפיפות ומורכבות הבניה שהובא בחשבון בשומת המשיבה (85%) ולפיכך ישמש גם בתחשיבי.

איני מקבל את מקדמי ההפחתה שנקבעו בשומת המבקשות - שוליות, מיקום השטחים, העתקת קו מתח גבוה, סמיכות מתקנים הנדסיים, הסתרת נוף וכו׳:
כאמור, אין הגבלת צפיפות במגרש הנדון ולא הוצגו ע״י המבקשות נתונים התומכים בטענה לשוליות ולשטחים נחותים בהתחשב במיקומם.
קו המתח הגבוה והסמיכות למתקנים הנדסיים קיימים בשני מצבי התכנון (ראה לדוגמא סעיף 17׳ז בהוראות תכנית ג/4101) ולפיכך אין להביאם בחשבון בבחינת ההשבחה לתוספת שטח עיקרי וקומות.

להלן ניתוח שווי מ״ר מבונה ״פלדלת״:

- עסקאות מכר של דירות מגורים חדשות בשכונת ״מול ארבל״ (גו״ח 15046/29):

תאריך	גו״ח	שטח	חדרים	תמורה	תמורה למ״ר
11/12/2024	15046/29/2	86.00	3	₪ 1,944,000	₪ 22,605
11/12/2024	15046/29/6	132.00	5	₪ 3,200,000	₪ 24,242
11/12/2024	15046/29/12	105.00	4	₪ 2,546,000	₪ 24,248
11/12/2024 *	15046/29/1	110.00	4	₪ 3,131,000	₪ 28,464
19/12/2024	15046/29/7	129.00	5	₪ 2,791,000	₪ 21,636
22/12/2024	15046/29/10	100.00	4	₪ 2,350,000	₪ 23,500
22/12/2024	15046/29/9	100.00	4	₪ 2,350,000	₪ 23,500
23/12/2024	15046/29/11	96.00	4	₪ 2,292,000	₪ 23,875
23/12/2024	15046/29/12	95.00	4	₪ 2,350,000	₪ 24,737
23/12/2024	15046/29/7	117.00	5	₪ 2,650,000	₪ 22,650
23/12/2024	15046/29/8	129.00	5	₪ 2,825,000	₪ 21,899

23/12/2024	15046/29/4	76.00	3	₪ 1,765,000	₪ 23,224
23/12/2024	15046/29/8	117.00	5	₪ 2,580,000	₪ 22,051
23/12/2024	15046/29/5	115.00	5	₪ 2,833,000	₪ 24,635
23/12/2024	15046/29/6	115.00	5	₪ 2,805,000	₪ 24,391
23/12/2024	15046/29/3	112.00	4	₪ 2,850,000	₪ 25,446
23/12/2024	15046/29/5	132.00	5	₪ 3,300,000	₪ 25,000
23/12/2024	15046/29/5	115.00	5	₪ 2,900,000	₪ 25,217
23/12/2024	15046/29/4	112.00	4	₪ 2,481,000	₪ 22,152
23/12/2024	15046/29/9	100.00	4	₪ 2,400,000	₪ 24,000
23/12/2024	15046/29/10	107.00	4	₪ 2,600,000	₪ 24,299
23/12/2024	15046/29/10	100.00	4	₪ 2,400,000	₪ 24,000
23/12/2024	15046/29/2	110.00	4	₪ 2,600,000	₪ 23,636
29/12/2024	15046/29/1	86.00	3	₪ 2,000,000	₪ 23,256
29/12/2024	15046/29/2	86.00	3	₪ 2,000,000	₪ 23,256
30/12/2024	15046/29/11	105.00	4	₪ 2,554,000	₪ 24,324
30/12/2024	15046/29/6	115.00	5	₪ 2,818,000	₪ 24,504
ממוצע					**₪ 23,703**
קיזוז מע"מ				1.17	₪ 20,259
קיזוז יזמות				1.18	₪ 17,169
עלויות בניה **					- ₪ 10,711
שווי מ"ר מבונה					**₪ 6,500**

* עסקה חריגה. לא הובאה בחשבון.

** בהתאם לשומת המבקשות.

- עסקאות קרקע:

עסקה בנכס הנדון -

תאריך	**גו"ח**	**כתובת**	**תמורה**
28/08/2025	15044/35	הפלמ"ח	₪ 107,500,000
זכויות בניה:			
יעוד	מגורים ג'		
תכנית	**4717/ג**	**207-1181130**	
שטח מגרש	9,436.00	1,401.00	
שטח עיקרי	9,436.00	1,681.20	11,117.20
שטח ממ"דים (אומדן)			1,680.00
סה"כ			12,797

שווי מ״ר מבונה	₪ 8,400
התאמה למועד הקובע והליכי רישוי	1.15
שווי מ״ר מבונה מתואם	**₪ 7,305**

עסקה בשכונת מול ארבל:

תאריך	**גו״ח**	**מגרש**	**תמורה**
05/01/2025	15043/44	306 בתכנית ג/15600	₪ 50,560,000
זכויות בניה:			
יעוד	מגורים ג'		
יח״ד	64		
קומות	6		
שטח עיקרי	6,700.00		
שטח פלדלת	7,468.00	1	7,468.00
שווי מ״ר מבונה			**₪ 6,770**

בהתאם לניתוח נתוני ההשוואה הנ״ל ולשם הזהירות, אני קובע שווי מ״ר מבונה לסך של 6,500 ₪.

10.3 <u>תחשיב</u>

207-1181130			**מועד קובע**	**05/02/2024**
שטח מגרש				1,401.00
מצב קודם				
סה״כ שטח עיקרי			100%	1,401.00
סה״כ קומות				3
קומה	**שטח עיקרי**	**מקדם קומה**	**מקדם דירה מיוחדת**	
		1.50%		
1	467.00	98.50%	115.00%	528.99
2	467.00	100.00%	100.00%	467.00
3	467.00	101.50%	120.00%	568.81
סה״כ מצב קודם	1,401.00			1,564.80
מצב חדש				
סה״כ שטח עיקרי			120%	1,681.20
סה״כ קומות				8

קומה	שטח	מקדם קומה	מקדם דירה מיוחדת	
		1.50%		
1	210.15	98.50%	115.00%	238.05
2	210.15	100.00%	100.00%	210.15
3	210.15	101.50%	100.00%	213.30
4	210.15	103.00%	100.00%	216.45
5	210.15	104.50%	100.00%	219.61
6	210.15	106.00%	100.00%	222.76
7	210.15	107.50%	100.00%	225.91
8	210.15	109.00%	120.00%	274.88
סה"כ מצב חדש	1681.2			1,821.11
ההשבחה במ"ר אקו'	280.20			**256.31**
שווי מ"ר מבונה עיקרי				₪ 6,500
מקדם צפיפות ומורכבות בניה				0.85
ההשבחה בש"ח במעוגל				**₪ 1,416,100**
היטל השבחה				**₪ 708,050**

11. <u>החלטה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, הידוע כחלקות 32-30 (ו-35) בגוש 15044, הינה כדלהלן:

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה
207-1181130	05/02/2024	₪ 1,416,100	**₪ 708,050**

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

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