עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס' מינוי : 1703-2023

מספרנו : 1914-04

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

חלקות 31,50 (חלק), גוש (ישן) 19044

חלקה 13 בגוש 21176 (רישום חדש)

מגרש 151 [לפי תכנית מס' ג/19636]

שכונת "הר כרמי" (רמת נבון)

כרמיאל

דצמבר 2023

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך : 18/12/2023
מס' מינוי : 1703-2023
מספרנו : 1914-04

לכבוד המבקשת,
תורג בע"מ
מיוצג ע"י דותן דרעי, שמאי מקרקעין
במייל: dn99@017.net.il
א.ג.נ.,

לכבוד המשיבה
ועדה מקומית לתכנון ובניה כרמיאל
מיוצגת ע"י מוטי זייד, שמאי מקרקעין
במייל: moty@motyziad.co.il
א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש (ישן) 19044, חלקות 31, 50 (חלק)
(רישום חדש) גוש 21176, חלקה 13
מגרש 151 (לפי תכנית מס' ג/19636)
שכונת "הר כרמי", רמת נבון
כרמיאל

1. כללי

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים, ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן "התוספת השלישית"), מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לענין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

2.1. הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2.2. מהות ההשבחה הינה בגין מימוש מלא של זכויות תכנית מס' ג/21056, 208-0255091 במקרקעין בדרך של אישור בקשה לבניה מס' 20230044, הכוללת הקלות.

3. דיון מקצועי

בתאריך 12/10/2023 קיימתי דיון אינטרנטי בנושא באמצעות שיחת וידאו באפליקצית "זום". פרוטוקול של עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס

ביקור בנכס הנישום ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 20/10/2023.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	"הר כרמי", רמת נבון, כרמיאל
גוש	:	19044 (ישן), 21176 (חדש)
חלקות (ישן)	:	31 (בחלק), 50 (בחלק)
חלקה (חדש)	:	13 (רישום ישן 1 (בחלק)).
מגרש	:	151 (לפי תכנית ג/19636).
שטח המגרש		12,050 מ"ר (עפ"י חוזה חכירה, הכולל גם את מגרש 155).
מהות הנכס	:	מגרשים לבניה רוויה ביעוד מגורים א'.
הזכויות בנכס	:	חכירה.

6. מועד קובע

להלן המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

מהות	המועד הקובע[1]
תכנית ג/21056	07/03/2016
תכנית 208-0255091	14/10/2017
הקלות	28/07/2022

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 22-1459 מיום 23/10/2022 שנערכה ע"י מוטי זייד, שמאי מקרקעין (להלן "שמאי המשיבה"), בצרוף מסמכים.

7.2. עמדת המבקשת מפורטת בשומה מס' 40486א' מיום 07/09/2023 שנערכה ע"י דותן דרעי, שמאי מקרקעין (להלן "שמאי המבקשת"), בצרוף מסמכים.

7.3. תגובת שמאי המשיבה מיום 26/09/2023 להשגת שמאי המבקשת.

7.4. תגובת שמאי המבקשת מיום 24/10/2023 לפרוטוקול עיקרי הדיון.

7.5. העתק בקשה להיתר בניה מס' 20230044 הכוללת הקלות שאושרה בי.מ 2022017 מיום 28/07/2022.

7.6. העתק חוזה חכירה מיום 22/08/2016 והעתק תוספת להסכם חכירה מיום 03/07/2023.

[1] מועד תחילתה של התכנית (המועד המאוחר מבין יום הפרסום ברשומות או הפרסום בעיתון + 15 יום)

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, הינו המקרקעין הידועים כחלק מחלקות 31, 50 (ישן) בגוש 19044, מגרש מס׳ 151 (עפ״י תכנית ג/19636), אשר הינו מגרש ריק מבניה, מיועד למגורים בבניה רוויה והידוע בכתובתו העירונית רח׳ נחל צלמון בשכונת ״הר כרמי״ (רמת נבון), כרמיאל.

כרמיאל היא עיר במחוז צפון, בסמוך ומדרום לכביש ארצי 85 (עכו-צפת).

שכונת ״רמת נבון״ הינה שכונה חדשה בהקמה המתוכננת לכ-3,000 יח״ד; ממוקמת בחלקה המערבי של העיר, על מדרגה טופוגרפית, ממערב לכביש מס׳ 784, בסמוך מדרום מערב לשכונת גבעת רם ובסמוך לכביש מס׳ 85. בשכונה משווקות דירות בבניה רוויה במסגרת מסלול ״מחיר למשתכן״ ששווקו ע״י רשות מקרקעי ישראל במכרז צפ/204/2015.

במסגרת המכרז שווק מתחם מס׳ 37085 המכיל את מגרשים 151, 155, בשטח כולל של 12,050 מ״ר המהווים חטיבת קרקע להקמה של מבנים למגורים בבניה רוויה בני 67 יח״ד.

מגרש 151 הינו חלקה (חדשה) 1 בגוש (חדש) 21176, הממוקם במרכז השכונה בשטח של כ-4,078 מ״ר (עפ״י תכנית הבקשה להיתר).

בהתאם לתכנית ג/19636 הותרו 25 יח״ד למגרש 151; במסגרת החלטת ועדה משנה (בישיבתה מס׳ 2022017 מיום 28/07/2022) מבוקשות 33 יח״ד ב-3 מבני מגורים: באחד 8 יח״ד ב-4 קומות, בשני 12 יח״ד ב-5 קומות ובשלישי 13 יח״ד ב-5 קומות.

9. <u>מצב משפטי - זכויות בנכס</u>

<u>חוזה חכירה</u>

בהתאם לחוזה חכירה מיום 22/08/2016, תיק מס׳ 21304984א׳, רשומה חכירה מהוונת בגוש 19044, חלקות 31 (בחלק), 50 (בחלק), מגרשים 151, 155 (לפי תכנית מפורטת ג/19636 ו-כר/גנ/17007) ע״ש תורג בע״מ, החלק בנכס 1/1.

תקופת החכירה : 98 שנים החל מיום העסקה 08/02/2016 ועד 07/02/2114
תקופת חכירה נוספת: 98 שנים החל מתום תקופת החכירה
מטרת החכירה : בניה רוויה
קיבולת הבניה : עפ״י תכנית תקפה החלה במועד חתימת חוזה זה
יעוד : מגורים א׳ לפי תכנית ג/19636

בהתאם **לתוספת להסכם** חכירה מהוון מיום 03/07/2023 תיק (ישן), מס׳ 21304984א׳, מס׳ חוזה 900583301; המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה:

המקום : כרמיאל
השטח : 12,050 מ״ר
יעוד : מגורים א׳ (לפי תכנית מפורטת ג/19636)

מגרשים : 151, 155 (לפי תכנית מפורטת ג/19636)
לפי תכנית מפורטת גנ/17007, כר/מק/8/424:
מטרת החכירה : מגורים
מטרת ההקצאה : בניה רוויה
קיבולת הבניה : 67 יחידות
המועד להשלמת הבניה: 31/01/2026
ידוע ליזם כי תכנית 208-0255091 אושרה להפקדה בתנאים ביום 23/11/2015.
ועדת המכרזים בישיבתה מיום 08/02/2016 החליטה להקצות את המגרש לתורג בע"מ
על סמך הצעתם למחיר של 7,430 ₪ למ"ר דירתי, לא כולל מע"מ.

10. מצב תכנוני

מצב קודם

תכנית ג/19636

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6542 ביום 31/01/2013.
תכנית מפורטת. הנכס הנדון הינו מגרש 151 ביעוד **מגורים א'**.
מטרתה - הקמת שכונת מגורים חדשה אשר תכלול כ-2,614 יחידות דיור ושירותים עירוניים נלווים הדרושים לה. עיקרי ההוראות:

שימושים מותרים	: מגורים בבניה רוויה
שטח מגרש מינמאלי	: 3,800 מ"ר
שטח עיקרי למגרש	: 3,000 מ"ר
שטח שירות עילי	: 625 מ"ר
שטח שירות תת"ק	: 360 מ"ר
שטחי בניה כוללים	: 3,985 מ"ר
תכסית קומת קרקע	: 50% משטח המגרש
מס' יח"ד במגרש	: 25 יח"ד
צפיפות	: 6.25 יח"ד לדונם
גובה מבנה	: 13.5 מ'
מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	: 3 (מבנה עולה/יורד) + עליית גג
מספר קומות תחת כניסה הקובעת	: 1 לחניון
קווי בנין	: קדמי (עולה) 4 מ'/(יורד) 5 מ', צדדי 3 מ', אחורי 5 מ'

העברת זכויות : תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת.
במקרה של תכנון מגרשים צמודים תותר העברת זכויות ויח"ד של עד 20%.
הוראות בינוי : תותר קומה מפולשת חלקית לצרכי חניה.

		תותר בניה של עד 20% מכמות יח"ד המותרות בשטח הקטן מ-75 מ"ר ועד 30% מסך היח"ד.
חניה	:	מס' מקומות החניה יהיה לפי דרישות הועדה המקומית ולא פחות מתקן החניה שיקבע בעת הוצאת היתר הבניה.
מצללות קירויים וגגונים	:	(סעיף 6.6.14.1) בכל הכניסות לבתים, יציאות לחצר, מרפסות מחדרי מגורים, מרפסות גג וחצרות משק יותקנו קירויים המכסים 12 מ"ר משטח החצר/המרפסת/מרפסת גג וחצרות משק, כך ש-8 מ"ר יהיה קירוי אטום ו-4 מ"ר קירוי מחורר. השטח האטום יתווסף לזכויות הבניה המותרות על פי הטבלה בסעיף 5. (סעיף 6.6.14.2) יותר קירוי מרפסות גג או מרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה. (סעיף 6.6.15.3) יותרו מרפסות זיזיות פתוחות מ-3 צדדים (גזוזטראות) בעומק שלא יעלה על 1 מ' וברוחב שלא יעלה על 1 מ'. תותר יציאה של מרפסות אלו מקו בנין של המבנה בכל עומקה ובגובה מעל 2 קומות ממפלס הכביש, אך לא מתחום המגרש.

<u>מצב חדש</u>

<u>תכנית ג/21056</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7209 ביום 21/02/2016.
מטרתה קביעת זכויות והוראות לבנית גגונים, קירויים ומצללות במבני מגורים.
<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:
תכנית זו נועדה לאפשר הוספת קרויים, גגונים ומצללות בלבד. אין בתכנית כדי לשנות כל תכנית אחרת. במקרה של סתירה בין שתי התכניות, בכל נושא, למעט שטח קרויים וקוי בנין לקרויים, תגבר התכנית האחרת.
<u>שטח הבניה המותר</u>:
סה"כ שטח הבניה הכולל לבנית גגונים, קירויים ומצללות במבני מגורים: 1,020,000 מ"ר.
סה"כ יח"ד : 34,000 יח"ד (כלומר, תוספת של עד 30 מ"ר ליח"ד).
תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לגגון, קירוי ואו מצללה, הינוי קבלת אישור מהנדס העיר לתכניות בינוי ועיצוב אדריכלי למגרש.

<u>תכנית 208-0255091</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7591 ביום 24/09/2017 ובעיתונות ביום 29/09/2017.
מטרת התכנית שינוי בהוראות בינוי ופיתוח בתחום תכנית ג/19636.
הנכס הנדון סווג ביעוד **מגורים א'**.

<u>עיקרי ההוראות</u>:
חלוקת המגרש המיועד למגורים בהסכמת הבעלים
קביעת קווי בנין בהתאם לגבולות המגרשים החדשים

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

קביעת זיקת הנאה

קביעת הוראות בינוי ופיתוח

להלן טבלת הזכויות והוראות הבניה למגרש 151:

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר) מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה	תכסית	מס' יח"ד	גובה מבנה	קומות מעל כניסה	קומות מתחת לכניסה
		עיקרי	שרות	שרות					
מגורים א'	3,800	3,410	1,145	360	50%	25	13.5	3	1

- 14 מ"ר מהשטח העיקרי לכל יח"ד בבניה רוויה (מגרשים 150-350) יוקצה לטובת מרפסת זיזית, באם תבוצע. לא ניתן להשתמש בשטח זה לשימושים אחרים.
- כמות מקומות החניה לכל מגרש יהיה לא פחות מ-1.8 מקומות חניה לכל דירה שגדלה מעל 75 מ"ר ו-1.5 מקומות חניה לכל דירה שגודלה עד 75 מ"ר, במגרשים ובכבישים הצמודים.
- לכל דירה תוצמד חניה אחת בלבד (סעיף 6.5.4).
- במידה וכמות החניות הבלתי מוצמדות במגרש ובכבישים הצמודים אליו יעלה על 0.8 מכמות יח"ד, ניתן יהיה להצמיד הפרש זה.

<u>רישוי</u>

בקשה להיתר בניה מס' **20230044**, הכוללת הקלות.
בישיבת ועדת המשנה של הועדה המקומית (מס' 2022017) מיום 28/07/2022 אושרה בקשה להיתר במגרש 151, רמת נבון (גו"ח 21176/1): בניה חדשה עבור 33 יח"ד ב- 3 מבני מגורים:
מבנה בעל 8 יח"ד בן 4 קומות
מבנה בעל 12 יח"ד בן 5 קומות
מבנה בעל 13 יח"ד בן 5 קומות

הבקשה כוללת 3,124.86 מ"ר שטח עיקרי (למגורים) + 1,133.54 מ"ר שטח שרות (הכולל 270 מ"ר ממ"ד + 109.38 (קירות ממ"ד)) ו-163.41 מ"ר מרפסות ו- 175.96 מ"ר מצללות.

<u>הבקשה כוללת את ההקלות הבאות</u>:

1. תוספת 8 יחידות דיור
2. תוספת עד 20% (780 מ"ר) לשטח הבניה הכולל לפי סעיף 151 (ב3)(1) לחוק התו"ב
3. תוספת 2 קומות (מותר 3 מבוקש 5) לדגם pn-4
4. תוספת 1 קומה (מותר 4 מבוקש 5) לדגם pe-n1
5. העברת קומה ממתחת למפלס הכניסה למעל מפלס הכניסה לדגם pe-n1
6. תוספת לגובה למבנים במגרש
7. הקלה במספר המבנים במגרש (מותר 4 מבוקש 3)

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

11. <u>פירוט עמדות הצדדים והכרעה</u>

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בגין אישור בקשה להיתר מס׳ 20230044 (הכולל הקלות); מהווה מימוש מלא לתכניות ג/21056, 208-0255091.

להלן תמצית ההשבחה, עפ״י שומות הצדדים:

מהות	מועד קובע[2]	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקש
ג/21056	07/03/2016	₪ 63,340	₪ 12,992
208-0255091	14/10/2017	₪ 422,990	₪ 213,212
הקלות	28/07/2022	₪ 1,193,040	חלופה א׳- ₪ 114,289
			חלופה ב׳- ₪ 149,125

<u>נושאים כלליים, הנחות עבודה</u>

<u>סוגיית שווי ראוי בפרויקט ״המחיר למשתכן״</u>

<u>שמאי המשיבה</u>, מציג בשומתו ערכי שווי מעסקאות שוק חופשי - על בסיס הטענה כי היחידות המתווספות, הכוללות תוספת שטחים, הינן בין היתר למכירה בשוק החופשי.

לאישוש הטענה, השמאי מציג את החלטת ועדת ערר בנושא היטל השבחה במחיר למשתכן, אשר קבעה כי יש לחייב לפי שווי ולא לפי מחיר, שכן ידוע, כי מחיר למשתכן כשמו כן הוא - ״מחיר״ ואילו השבחה, בהגדרתה - עלית שווי של מקרקעין.

<u>שמאי המבקש</u>, מציג ערכי שווי אשר לוקטו בהתאם לגישת ההשוואה ולגישת החילוץ (שווי שיורי לקרקע) משווי דירות מגורים בבניה רוויה ב״מחיר למשתכן״ במגרש הנישום ובמגרשים סמוכים, בעלי מאפיינים דומים בשכונת ״הר כרמי״, כרמיאל.

הטענה - בהתאם לסע׳ 2.1.6 לחוברת המכרז, ״כל הדירות שיבנו וימכרו בפרויקט, לרבות הדירות שיתווספו מכוח הקלה (תקנות ״שבס״) ו/או כל החלטה אחרת, יהיו דירות ב״מחיר למשתכן״ בסכום ובתנאים כפי שנקבעו בחוברת המכרז״; ולכן, הפרויקט הנדון הינו ב״מחיר למשתכן״ ל-100% מהדירות - ולא ניתן למכור את הדירות הנוספות ב״שווי שוק״, אלא ב״מחיר למשתכן״ בלבד.

במהלך הדיון, שמאי המבקש ציין כי מוצא סתירה בגישת שמאי המשיבה, אשר מחד, אינו משנה את גישתו לנושא ומאידך, בסעיף כד׳ בתגובתו כתב כי חוות הדעת אשר ערך כוללת התיחסות והשוואת מחירים גם של דירות מחיר למשתכן, מהן נגזר הערך השיורי של המקרקעין - ערך תחשיבו לפי מחיר למשתכן; בהתאם לסעיף 16 לשומת המשיבה, השומה נעשתה למכירה בשוק החופשי.

[2] מועד תחילתה של התכנית (המועד המאוחר מבין יום הפרסום ברשומות או הפרסום בעיתון + 15 יום)

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

השמאי מדגיש כי מבחינה משפטית, היו החלטות ברורות בנושא חיוב בהיטל השבחה במקרה של מחיר למשתכן, מה שלא היה בעבר - ולכן, כעת, יש לבסס תחשיבים בהתאם להחלטות אלה. לאישוש גישתו, מציג בשומתו מספר פס"ד, החלטות והכרעות בסוגיית השווי הראוי בפרויקט "מחיר למשתכן":

- בהחלטת *ועדת ערר מס' 245/17/48* (19/07/2021), גילעם נ' הועדה המקומית לתו"ב שרונים: "בהערכת שווי ההשבחה להקלות בפרויקט הנדון יש להביא בחשבון את מגבלות החוזה במסלול של מחיר למשתכן".

בהחלטת *ועדת ערר מס' 8034/20* (30/05/2021), א.י. אמריקה ישראל ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב יקנעם: "בהתאם למגמה הפסיקתית הנ"ל, ולאור הדינמיות הנדרשת בעולם השמאות ומתחייבת לדעתנו עם התמסדותו והתרחבותו של מסלול "דיור למשתכן", אנו סבורים כי יפה השעה להכיר בהשפעת מגבלותיו על שווים של מקרקעין המשווקים במסלול זה (מחיר יעד והגבלת סחירות המקרקעין למשך מספר שנים), אילו היו נמכרים בשוק חופשי. תוצאה זו הולמת את עקרון ההתעשרות שביסוד תכלית החקיקה המחייבת בתשלום היטל השבחה".

- בהחלטת *ועדת ערר מס' (ת"א) 81024-06-20* (04/11/2021), פרשקובסקי השקעות ובניו בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה: "מגבלות מחיר למשתכן הן נתון מהותי שחל על המקרקעין. ההתחשבות בהן, במצב הדברים נושא העררים שבפנינו, תואמת את הדין החל, כפי שהובהר בהחלטה בענין אמריקה ישראל. בהתאם לכך, שזורות מגבלות מחיר למשתכן אף בהחלטות הועדה המקומית בענין ההקלות שניתנו. מגבלות אלה, שנקבעו בידי הגורם הממשלתי הרלוונטי (רשות מקרקעי ישראל) מהוות חלק מבסיס ההחלטות".

על החלטת ועדת ערר זו, הגישה ועדת התכנון "הרצליה" ערר לבית המשפט המחוזי ת"א-יפו בשבתו כבית משפט לענייינים מנהליים *(עמ"ן 39445-12-21, 26386-04-22, 54606-10-22, 47454-01-23* ועדה מקומית הרצליה נ' אפריקה ישראל ואח'). בהתאם לפס"ד של בית המשפט המחוזי מיום 16/05/2023, פסק כבוד השופט גלעד הס כלהלן: ".. אני סבור שעמדת ועדת הערר אשר סברה כי יש מקום להביא בחשבון את מגבלות תכנית מחיר למשתכן בעת קביעת היטל ההשבחה הינה נכונה וראויה. לפיכך, אני דוחה את הערעורים של הועדה המקומית בנושא זה".

- בהחלטת השמאי המכריע, אלי כהן (30/03/2023), בענין היטל השבחה בפרויקט "מחיר למשתכן" (גו"ח 21176/1, מגרש 223 עפ"י תכנית ג/19636) בשכונת "הר כרמי", כרמיאל, נקבע בין היתר: " .. תיבחן ההשבחה בשומה זו לאור ההחלטה האחרונה ולפיה השווי יקבע על בסיס מחיר מ"ר דירתי במסלול "מחיר למשתכן, בכפוף לשימוש בגישת העלות".

בהתאם לסקירה דלעיל ופס"ד במחוזי מחודש 05/2023, החלטות ועדת הערר כמפורט לעיל, קובע שמאי המבקשת שווי קרקע ראוי הנגזר משווי "מחיר למשתכן" בלבד.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שמאי המשיבה, בתגובתו, (26/09/2023) מנמק את גישתו וטוען כי מכיון שמדובר במסלול המוסדר ע"י המדינה, עם הבטחת תזרים הכנסות קבוע, מצטמצמים הסיכון ואי הוודאות בפרויקט (במו"מ), שהינם בטווח של כ-5%. עלויות, כמו פרסום ושיווק - נחסכות בפרוייקט מחיר למשתכן, כך גם הוצאות מימון שהינן ברמה נמוכה אם בכלל.

רווח יזמי - על אף שהמקדם המקובל בפרוייקטים הינו כ-17%, בפרויקט מחיר למשתכן יש ליחס לו שיעור של 5%-10%, שהינו הראוי אל מול ההוצאות שנחסכות מהיזם.
במהלך הדיון, חידד כי רק לכאורה יש הבדל במחיר למ"ר בין מכירה של שוק חופשי (לדוגמא) 10,000 ₪, לבין 7,000/8,000 ₪ במחיר למשתכן; כיון שעסקינן בעלית שווים של מקרקעין, בפרוייקטים של מחיר למשתכן ישנו חיסכון בכמה פרמטרים:

1. חסכון בשיווק ופרסום - 2%
2. חיסכון במימון - 7%-8%
3. בצ"מ השואף לאפס - בעלות הבניה, במחירים וגם בשוק, כי במחיר למשתכן יש הצמדה ומצד שני תשומות בניה; תשומות הבניה לא תמיד עולות כמו הצמדה - שהן על ה-100% והתשומות - הן רק על החלק היחסי.
4. מפרט הטכני - במסלול מחיר למשתכן משקף "מפרט רזה"/בסיסי (חומרי גלם בסיסיים, ללא יכולת לבצע שינויי דיירים), יחסית לדירות שוק החופשי. ההפרש עפ"י הפרסומים הינו בטווח של כ-17%. לטענתו מחיר 'דירה למשתכן' בשוק החופשי יהיה נמוך משמעותית מדירה רגילה. בעוד בשוק החופשי ניתן לנהל משא ומתן עם הקבלן לגבי שינויים - במחיר למשתכן אין שינויים; מדובר בהבדל של עשרות או מאות אלפי שקלים.

כל אלה יחד, סוגרים את ההפרש שבסופו של דבר הינו רק לכאורה, בין 8,000 ₪ ל- 10,000 ₪/מ"ר; בסופו של דבר, הפער הזה הוא רווח של הקבלן ולא של הדייר.

בנוסף, ליזם - אף יש חיסכון בתשלום שאמור לשלם למשרד הבינוי והשיכון. הציבור - אף נפגע מכך שמפסיד מכל נושא כספי הציבור וההעמסה העירונית... לכן, לו ידעה הועדה שגם אין היטלי השבחה - לא היתה מאשרת את כל ההגדלות האלה; ההגדלה הזו הרי נובעת מתוספת דירות ותוספת שטחים.

במכר של דירת "מחיר למשתכן", הקבלן מצרף את הדירה+ממ"ד+מרפסת+גינה, כך שלמשל, מכירה בשווי מיליון וחצי ₪ ל-150 מ"ר, מתיחסת לברוטו והמחיר מתקבל כנמוך. בשוק החופשי זה שטח פלדלת.

מכאן כי בשקלול כל הדברים לעיל מגיעים לכך שמבחינת שוויון של מקרקעין במחיר למשתכן נמצאים במצב של רווחיות יזמית.

- בתגובתו לפרוטוקול עיקרי הדיון (24/10/2023), שמאי המבקשת צרף מכתב החתום ע"י מנכ"ל חברת תורג, בו מסביר ומפרט כי נוכח התנהלות הרשויות, בסופו של דבר, הם נאלצים להשלים את הפרויקט ללא רווחיות, בשאיפה לפחות להחזיר את ההשקעה הראשונית:

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עלויות מימון - עקב מחלוקת בין משרד הבינוי והשיכון לעירית כרמיאל, הפרויקט התעכב בכשש שנים וכתוצאה מכך ספגה החברה הוצאות מימון בהיקף של כ-7 מיליון ₪ וכן הוצאות עודפות של ניהול ותכנון בסך של כ-3 מיליון ₪; הוצאות אלה מקטינות את שורת הרווח.
הכנסות הפרויקט - המחיר הממוצע למ"ר דירתי בו הקבלן זכה במכרז לכל הדירות בפרויקט הינו 7,800 ₪ (לא כולל מע"מ), כולל הצמדה למדד שנעצרה בחודש 10/2019.

מדד - בחודש 07/2022 נכנס לתוקף התיקון לחוק המכר, אשר מגביל את הצמדת מחירי הדירה למדד לכדי 40% בלבד ממחיר הדירה. וזאת לעומת יזמים אחרים מאותו מכרז (בשכונת הר כרמי), שחתמו על הסכמי מכר לפני המועד הנ"ל וזכו להצמדה מלאה.

<u>העדר זמינות בשל מצב הפיתוח</u>
שמאי המבקשת מציג בשומתו טבלה המסכמת את כלל היתרי הבניה שניתנו בשכונת "הר כרמי"; אלה התקבלו באופן מדורג ולפי מיקום גיאוגרפי, ללא קשר למועדי הזכיה במגרשים.

בהתאם לטבלה, בעוד חב' "מורדות הכרמל" זכתה במגרשים 302 ו-303 (הצמודים לשכונה הוותיקה) וקיבלה היתרי בניה בתוך 27-30 חודשים ממועד הזכיה - היזמים שבנדון, זכו במגרשים המצויים על מדרון ההר וקיבלו היתרי בניה תוך 76-83 חודשים ממועד הזכיה.

לאור "העדר פיתוח", בשלוש השנים הראשונות מפרסום הזכיה במכרזי "מחיר למשתכן" העיריה מנעה לחלוטין קידום היתרי בניה ובהמשך החלה לקדם, בקצב איטי ומדורג, את היתרי הבניה בשכונה החדשה, תחילה בצמוד ל"שכונה הוותיקה", אחר כך ב"מישור העליון" ולבסוף "במדרון ההר", בחלק בו מצוי המגרש הנישום; רק ב-02/08/2020 התקבלה לראשונה, בתנאים, החלטת ועדת המשנה מס' 2020004, להקמת מבנה מגורים במגרש הנישום.

השמאי מציג קביעות בנושא "העדר זמינות" מתוך החלטות שמאים מכריעים:
- שמאי מכריע אלי כהן, מגרש 223, "הר כרמי" (30/03/2023):
מקדם דחיה 0.89; דחיה של 17 חודשים בגין העדר פיתוח, ביחס לתכנית 208-0255091.
מקדם דחיה 0.84; דחיה של 3 שנים בגין העדר פיתוח, ביחס לתכנית ג/21056.
- שמאי מכריע עומר סרחאן, מגרש 245.2, "הר כרמי" (05/11/2019):
מקדם דחיה 0.9187; דחיה בגין העדר פיתוח, ביחס לתכנית 208-0255091 (17 חודשים, שיעור היוון 6% ממועד קובע 09/10/2017).

<u>תכנית ג/21056 (מועד קובע 07/03/2016)</u>

<u>עמדת המשיבה</u>

<u>מהות ההשבחה</u> - מצב קודם: תכנית ג/19636 מקנה שטח עיקרי 3,000 מ"ר + שטחי שירות 985 מ"ר.
מצב חדש: תכנית ג/21056 מאפשרת תוספת גגונים, קירויים ומצללות במבני מגורים בהתאם להוראות התכנית.
מימוש מבוקש בהתאם לתכנית ההיתר - 175.96 מ"ר במסגרת תכנית ג/21056.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

הבקשה להיתר כוללת שטחים אחרים, שאינם מובאים בחשבון במסגרת שומת השבחה, כל עוד לא נעשה שימוש אחר. ככל שיעשה שימוש בעתיד, תחוייב השבחה במלואה עפ"י השימוש.

<u>ערכי שווי</u> - הוצגו שתי עסקאות השוואה ממכרזי רמ"י משנים 2015,2016:
- 13/04/2016, מגרש בשטח 22,607 מ"ר לבנית 96 יח"ד. הוגשה הצעה בסך 30,222,000 ₪ (הצעה שניה בסך 25,977,000 ₪). הוצ' פיתוח בסך 9,444,945 ₪ (שווי ליח"ד כ-413,000 ₪).
- 15/04/2015, גוש 19044 חלקה 50 מגרש 247 בשטח 13,981 מ"ר לבנית 90 יח"ד. מחיר שומה 3,030,000 ₪, הוצ' פיתוח 18,181,979 ₪ (הצעה זוכה 2,250,000 ₪/מ"ר).

בשומה הוצגו ערכי השווי שנקבעו בהחלטתי, החי"מ:
שמאי מכריע עומר סרחאן (11/05/2019), גוש 21176 חלק מחלקה 1; ערך למגורים למועד קובע 07/03/2016 נקבע בסך 1,200 ₪ למ"ר מבונה.

הוצגה החלטת ועדת ערר בנושא היטל השבחה במחיר למשתכן, אשר קבעה כי יש לחייב לפי שווי ולא לפי מחיר, שכן ידוע כי מחיר למשתכן כשמו כן הוא "מחיר" ואילו השבחה, בהגדרתה, הינה עלית שווי של מקרקעין.

שמאי המשיבה מוסיף כי יח"הד המתווספות (במסגרת ההקלה) הינן בין היתר למכירה בשוק חופשי ולכן העסקאות לעיל משקפות שווי שוק חופשי.

בהתאם לאמור לעיל, שווי קרקע למגורים נקבע בנכס הנדון בסך של כ-1,200 ₪/מ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

63,345 ₪ = (מקדם השבחה) 0.3 X 175.96 מ"ר X 1,200 ₪/מ"ר מבונה

<u>עמדת המבקשת</u>

<u>מהות 44 ההשבחה</u> - במצב הקודם: תכנית ג/19636 מתירה קירוי מרפסות/כניסות לבתים/יציאות לחצר, מצללות וכו' בהיקף של 12 מ"ר/ליח"ד ובסה"כ 300 מ"ר ל- 25 דירות.
במצב החדש - תכנית ג/21056 מאפשרת היקף קירוי של עד 30 מ"ר/ליח"ד.
בתכנית הבקשה להיתר, מבוקשת בנית מרפסות בשטח 163.41 מ"ר ומצללות בשטח 175.96 מ"ר, סה"כ 339.37 מ"ר בפרויקט.

<u>קיזוז מרפסות מקורות</u> - בעת הדיון, צוין כי במצב הקודם סל הזכויות הינו למרפסות מקורות ואילו במצב החדש - כולל מרפסות, מצללות וכד'. בהתאם לכך, יש לקזז את מה שהיה ניתן ולא להצמד לבקשה להיתר, כי חלק ממנה היה ניתן למימוש עוד במצב הקודם.

לחיזוק עמדתו, מציג את החלטת הח"מ, שמאי מכריע עומר סרחאן, בחלקה מס' 1 בגוש 21176, בה הציג אותה מתודולגיה של קיזוז האפשרי במצב הקודם; לכך הוסיף והסביר כי אין מקור הקיזוז בפרשנות תכנונית, אלא כתוב במפורש בתכנית ג/19636: "בכל הכניסות לבתים, יציאות לחצר, מרפסות מחדרי מגורים, מרפסות גג וחצרות משק יותקנו קירויים המכסים 12 מ"ר".

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

ערכי שווי - בהתאם להחלטת השמאי המכריע אלי כהן (30/03/2023) למגרש 223 ב"הר כרמי", שווי הקרקע בפרויקט "מחיר למשתכן" נאמד בסך של 1,100 ₪/למ"ר מבונה מגורים, למועד הקובע של תכנית ג/21056; מגלם דחיה של 3 שנים בגין העדר הפיתוח.

דחיה - בעת הדיון הרחיב השמאי, כי בפועל היה עיכוב הרבה יותר גדול מ-3 שנים והנזק שנגרם עצום; עם זאת, אימץ את קביעתו דלעיל של השמאי המכריע, אלי כהן.

יש החלטות רבות של שמאים מכריעים בסביבה אשר דנו בסוגיות דומות, אשר נותנות נקודת יחוס.
השמאי הציג את פס"ד ברעם פרדסי כפר בנרדס נ' ועדה מקומית חדרה 2049/15 המתיחס לסוגיה, בו נקבע כי "קיומן של שומות סותרות ביחס לאותם מקרקעין, לאותו מועד קובע ואף לאותם בעלי זכויות, במסגרת הליך של שומה מכרעת - חותר תחת התכלית של שוויון בגבית תשלומי חובה וממילא גם באמון הציבור בהליכים אלה ויש להמנע ממנו ככל הניתן".

תחשיב ההשבחה:

שטח מצב חדש : 339.37 מ"ר

שטח מצב קודם : 300 מ"ר

סה"כ השבחה : **12,992** ₪ = 39.37 מ"ר X 1,100 ₪ X 0.3

תגובת המשיבה מיום 26/09/2023

ערכי השווי - השמאי הציג טבלה עדכנית מיום 26/01/2016, של פרטי המתחמים הכוללת שינוי במחיר מקסימום למ"ר דירתי (העלאת המחיר ל-7,500 ₪/מ"ר) וכן טבלה עדכנית של שטח דירה ממוצע שעלה מ-103 מ"ר ל-124 מ"ר.

כמו כן, על פי טבלה זו מיוחסות עלויות פיתוח כדלקמן:
במגרשים 155,151 - בסך 9,175,622 ₪ בגין 67 יח"ד, מהווים סך של כ-136,950 ₪ /יח"ד.
במגרשים 236,237 - בסך 11,990,992 ₪ בגין 48 יח"ד, מהווים סך של כ-142,750 ₪ /יח"ד.

מכאן, רק בגין הפיתוח יש להביא בחשבון סך ממוצע של כ-140,000 ₪/יח"ד, שהם כ-1,120 ₪/מ"ר מבונה.

שטח לחיוב - השמאי אינו מקבל את קיזוז השטחים שהציג שמאי המבקשת, הכולל את שטח המצללות ואת שטח המרפסות; לטענתו, בהתאם ל"מקרא טבלה" בתכנית ההיתר, קיימת הבחנה בין שטחים לפי תכנית ג/21056 ובין מרפסות לגזוזטראות.

בעת הדיון, צוין כי בהתאם לטבלאות שטחים בתשריט הבקשה להיתר, שטחי המצללה נלקחו לפי תכנית ג/21056, כך שהם במלואם מהתכנית הזו, ללא קיזוז. לו היו במצב קודם - היו צריכים להיות בתוך השטח העיקרי של תכנית מצב קודם; הם לא שם, כי הם נלקחו מתכנית

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

ג/21056. התכנית מראה כי המרפסות הן בעצם תוספת של תכנית ג/19636 שנדונה בועדת ערר ועל התכנית הזו עושים את הקיזוז, בהתאם לחוות הדעת שהציגו.

שמאי המבקשת הגיב לאמור במהלך הדיון והוסיף כי אומנם האדריכל רשם בתכנית ההיתר כי הזכויות מתוקף תכנית ג/21056, מכוח תכנית תקפה שרק מכוחה ניתן להוציא היתרים - דבר שאינו סותר את העובדה כי קיים במצב הקודם סל זכויות נוספות; דהיינו, האזכור הטכני אינו מבטל את היכולת לקזז סל זכויות במצב הקודם.

<u>תכנית 208-0255091 (מועד קובע 14/10/2017)</u>

<u>עמדת המשיבה</u>

<u>מהות ההשבחה</u> - מצב קודם: בהתאם לתכנית ג/19636 ותכנית ג/21056.
תכנית ג/19636 מקנה שטח עיקרי 3,000 מ"ר + שטחי שירות 985 מ"ר.
מצב חדש: השבחה למימוש חלקי עפ"י בקשה להיתר בין תכ' ג/19636 - לתכ' 208-0255091:

<u>תוספת שטחים מתכנית 208-0255091</u>:

<u>מעל מפלס הכניסה</u> - שטח עיקרי: 60 מ"ר, לאחר קיזוז 350 מ"ר המיוחסים לשטחי המרפסות (14 X 25 יח"ד).

שטחי שירות: 0.5 (מקדם שירות) X 408.74 מ"ר = 100 מ"ר[3] - 625 מ"ר - 1,133.74 מ"ר

סה"כ שטח אקו': 264.37 מ"ר = 0.5 (מקדם שירות) X 408.74 מ"ר + 60 מ"ר עיקרי

<u>שטח גזוזטראות</u> - מתוך שטח של 163.41 מ"ר גזוזטראות (בתכנית ההיתר) הובא בחשבון כי חלקן בשטח 14 מ"ר אשר ניתן למימוש רק לצורך גזוזטרה; במקרה פרטי זה, לא חלה השבחה בגין תוספת גזוזטראות.

<u>ערכי שווי:</u>

הובא בחשבון שווי למועד קובע 1,600 ₪. הוצגו ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים:
- עומר סרחאן (11/05/2019), גוש 21176 חלק מחלקה 1; נקבע ערך למגורים למועדים קובעים:
9/10/2017 - שווי מ"ר מבונה 1,350 ₪/מ"ר.
29/07/2018 - שווי מ"ר מבונה 1,350 ₪ /מ"ר.
- אבישי זיו (16/09/2019), גוש 19045 חלק מחלקות 38,41,86 ועוד; נקבע ערך למגורים למועדים קובעים 2017-2018 בסך 1,730 ₪ /מ"ר.
- יגאל יוסף (11/04/2021), גוש 19875 חלק מחלקה 19 קבע ערך למגורים למועד קובע 22/12/2019 בסך 1,675 ₪ /מ"ר.

[3] קיזוז שטח ממדים לתוספת היחידות 100 מ"ר (12.5מ"ר/יח"ד * 12 יח"ד).

תחשיב ההשבחה:

264.37 מ"ר אקו' = (מקדם ש"ש) 0.5 X 408.74 מ"ר ש"ש + 60 מ"ר עיקרי

422,992 ₪ = 264.37 מ"ר X 1,600 ₪/מ"ר מבונה.

עמדת המבקשת

מהות ההשבחה - שמאי המבקשת מקבל את השטחים (עיקרי ושירות) המופיעים בתחשיב המשיבה:
במצב הקודם: בהתאם לתכנית ג/19636 שטחי הבניה להלן:
מעל לכניסה הקובעת - עיקרי 3,000 מ"ר + 625 מ"ר שירות.
מתחת לכניסה הקובעת - 360 מ"ר שירות.

במצב החדש: בהתאם לתכנית 208-0255091 שטחי הבניה להלן:

מעל הכניסה הקובעת - 3,060 מ"ר עיקרי למגורים + כ- 350 מ"ר שטח מרפסות זיזיות (14 מ"ר X 25 יח"ד) באם תבוצע (סה"כ 3,410 מ"ר) + 1,145 מ"ר שירות.
מתחת לכניסה הקובעת - 360 מ"ר שירות.

השמאי אינו מציג השבחה בגין הגזוזטראות, בהתאם לתחשיב המשיבה.

ערכי שווי:

נכון למועד הקובע, מוצב שווי בסך 1,050 ₪/מ"ר, בהתבסס על החלטת השמאי המכריע אלי כהן במגרש 223 ב"הר כרמי" (30/03/2023), שם קבע שווי קרקע בפרויקט "מחיר למשתכן" בסך 1,050 ₪/למ"ר מבונה מגורים, למועד הקובע של תכנית 208-0255091; מגלם דחיה של 24 חד' בגין העדר הפיתוח.

מקדם שווי - 0.35, מקדם שווי משוקלל לשטחי השירות המבוקשים בהיתר.
לטענת השמאי, עפ"י תכנית הבניה, תוספת שטחי שירות מתיחסת/מתפלגת למבואות וחד' מדרגות, קומת עמודים מפולשת ואחסנה. בהתאם למתודולוגיה השמאית וכן בהתאם להחלטות שמאים מכריעים ולהכרעות השמאי המחוזי, מקדם ההתאמה לשטחי השירות הנ"ל נע בין 0.3-0.4 לכל היותר.

בהתאם לתנאי חוברת המכרז, תמורת שטח שירות למחסן משולם 40% משווי מ"ר מגורים בנוי, כמפורט בחוברת המכרז.
משכך, מקדם ההתאמה ביחס לשווי המבונה (זכויות בניה) צפוי להיות במקרה זה נמוך מ-0.4 (בגבולות 0.3-0.35), לכל היותר.

עוד מוסיף, כי לשטחי שירות יש מינעד שונה של שווי, של רנטביליות - ובמקרה הנדון מדובר בעיקר בשטחי שירות מ"הזן הנחות ביותר כגון: חדרי מדרגות/ קומה מפולשת/ מבואות/

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

לובי, להבדיל למשל משטחי שירות לממ"ד מחסנים או חניות עיליות מקורות בקרקע מישורית.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

203.059 מ"ר אקו' = (מקדם ש"ש) 0.35 X 408.74 מ"ר ש"ש + 60 מ"ר עיקרי

213,212 ₪ = 203.059 מ"ר X 1,050 ₪/מ"ר מבונה.

<u>הקלות (מועד קובע 28/07/2022)</u>

<u>עמדת המשיבה</u>

<u>מהות ההשבחה:</u>

1. תוספת שטחים:

שטח עיקרי (בהתאם לטבלת השטחים בהיתר):

346.33 מ"ר = 64.86 מ"ר + 281.47 מ"ר

2. הקלה במספר יח"ד (תוספת 8 יח"ד במקדם הקלה 0.2.

3. שיפור תכנוני: הקלה בהעברת שטח של 313.13 מ"ר (עפ"י טבלת שטחים) במקדם 0.1.

<u>ערכי שווי:</u>

השמאי הציג בשומתו עסקאות ממכר דירות חדשות, שנערכו בסביבת הנכס ממערכת מידע נדלן בין השנים 2020-2022, אותן ניתח למציאת שווי מ"ר דירתי:

- דירת מגורים בת 5 חדרים בשטח 122 מ"ר גוש 21176 חלקה 1 שנת בניה 2019 נמכרה ביום 17/09/2020 בסך 1,425,000 ש"ח.
- דירת מגורים בת 5 חדרים בשטח 122 מ"ר גוש 21176 חלקה 1 שנת בניה 2019 נמכרה ביום 12/11/2020 בסך 1,419,533 ש"ח.
- דירת מגורים בת 5 חדרים בשטח 122 מ"ר גוש 21176 חלקה 1 שנת בניה 2019 נמכרה ביום 18/02/2021 בסך 1,415,133 .₪
- דירת מגורים בת 4 חדרים בשטח 100 מ"ר גוש 21176 חלקה 1 שנת בניה 2022 נמכרה ביום 20/07/2022 בסך 1,396,703 ש"ח.
- דירת מגורים בת 4 חדרים בשטח 100 מ"ר גוש 21176 חלקה 1 שנת בניה 2022 נמכרה ביום 27/07/2022 בסך 1,392,330 ₪

בהתאם לעיל מגיע לשווי קרקע למגורים בנכס הנדון בגבולות 250,000 ₪/מ"ר קרקע ליחידה בממוצע, כאשר בתחשיבו הובא בחשבון לקולא שטח יחידה ממוצעת של כ- 120 מ"ר).
שווי מ"ר מבונה למגורים בגבולות נאמד על ידו בגבולות של 2,100 ₪/ מ"ר מבונה.

תחשיב ההשבחה:

1. תוספת שטחים: **727,293** ₪ = 346.33 מ"ר X 2,100 ₪/מ"ר מבונה.
2. הקלה במספר יח"ד (תוספת 8 יח"ד):
400,000 ₪ = 0.2 (מקדם הקלה) X 250,000 ₪ / יח"ד X 8 יח"ד.
3. הקלה בהעברת שטחים: 313.13 מ"ר (עפ"י טבלת שטחים) במקדם 0.1.
65,751 ₪ = 0.1 (מקדם שיפור תכנוני) X 313.13 מ"ר X 2,100 ₪/מ"ר מבונה.

סה"כ השבחה: 1,193,044 ₪ = 65,751 ₪ + 345,600 ₪ +727,293 ₪

עמדת המבקשת

מהות ההשבחה:

הקלה בגין תוספת שטח:
שמאי המבקשת מקבל את ההשבחה בגין תוספת השטח, בהתאם לשומת המשיבה:
סה"כ תוספת שטח עיקרי **346.33 מ"ר**:
מעל מפלס הכניסה: 64.86 מ"ר
מתחת למפלס הכניסה: 281.47 מ"ר.

השמאי טוען בשומתו כי אין חבות בהיטל השבחה בגין שני הפרמטרים הנוספים שבהקלה: הן הגדלת הצפיפות (תוספת 8 יח"ד בהקלה) והן שיפור תכנוני (העברת קומה בשטח של כ-313.13 מ"ר, ממתחת למפלס הכניסה למעל מפלס הכניסה).
לטענתו - במצב כלכלי רגיל, תוספת יח"ד (שב"ס) הופכת שטחים שוליים לשטחים "גרעיניים" ריווחים יותר מהיבט הפדיון ובכך ההתעשרות (=ההשבחה).
לעומת זאת, במקרה שלפנינו (ב"מחיר למשתכן"), הואיל והיזם מקבל הכנסות לפי מפתח שטחים כפול מחיר קבוע מראש שנקבע במכרז, הרי שתוספת יח"ד אינה מבטלת שוליות ואינה מהווה תועלת, משכך שכרה אינו בצידה. נהפוך הוא, הגדלת הצפיפות יוצר גידול בעלויות הבניה (יותר חלוקה, מטבחים, חדרי רחצה, שירותים, כלים סניטרים, הכשרת חניות וכו' (ובכך מקטינה את הרווחיות).
גם בתוספת קומה או בכל שיפור תכנוני אחר, ההקלה אינה יוצרת כל תרומה או תועלת, לאור כך שהמחיר למ"ר נשאר קבוע לכל הדירות בכל הקומות ללא כל קשר למיקומן ולשטחן.
למען הזהירות, השמאי בחן זווית נוספת לבדיקת השבחה שולית, המתבטאת בקיצור זמן השיווק, מכיוון שלולא הקלת שב"ס היו מתקבלות דירות גדולות יותר בממוצע דבר שאולי היה יוצר קצב מכירה איטי. הואיל ויש ביקוש קשיח למחיר למשתכן עקב האטרקטיביות שלו לקונה הסופי, במחיר נמוך משמעותית משווי השוק, גם רכיב זה "בטל בשישים".

ערכי שווי:
השמאי מתבסס בשומתו על ערכי שווי אשר נקבעו בהחלטת השמאי המכריע, אלי כהן, למגרש 223 בשכונת "הר כרמי" כרמיאל, מיום 30/03/2023, שווי הקרקע בפרויקט "מחיר למשתכן" נאמד בסך של: 350 ₪/למ"ר מבונה מגורים בגין הקלות למועד הקובע 16/06/2020.

כמו כן השמאי מציג את מחירי הדירות מתוך המחירון בנספח ג'4 לחוזה מיום 12/01/2023, בפרויקט "מחיר למשתכן" של חב' "תורגמ" בע"מ במגרשים 151, 155, 236 ו- 237 בשכונת "הר כרמי" בכרמיאל.

בסוף שומתו מציג ניתוח של השטח האקווי' המתקבל לכל אחת מהדירות (המגלם מחסן, חניה ומרפסת/חצר בשטח של עד 17 מ"ר, ושטח חצר מעל 17 מ"ר במקדם 0.3), כך שמתקבל שווי למ"ר בנוי בגבולות: 9,270 מ"ר/פלדלת, כולל מע"מ לפני הצמדה למדד תשומות הבניה. משווי זה מנוכה עלות הבניה הנאמדת בגבולות: 7,000-7,300 ₪/למ"ר "פלדלת" בפריפריה (מגלמת עלות בניה ישירה ועקיפה, לרבות עלות בניית שטחי שירות כגון: מרפסות, מחסנים, שטחים משותפים, פיתוח חצרות, חניות וכיו"ב).
בהתאם לעיל שווי הקרקע המתקבל ב"גישת החילוץ" ולאחר הצמדה למדד תשומות הבניה 1.0642 הנו כ- 330 ₪/למ"ר מבונה מגורים, כפי שמוצג בסעיף 10.1.2 לשומתו.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

חלופה א' - תוספת שטח מבונה עיקרי **בלבד**: 346.33 מ"ר X 330 ₪ = 114,289 ₪.

חלופה ב' -

השמאי מציג בשומתו חלופה נוספת, שכן קיימת השבחה עבור שני הפרמטרים הנוספים שבהקלה: הגדלת הצפיפות ושיפור תכנוני, תחת הנחת עבודה היפותטית.

<u>הקלה בגין הגדלת הצפיפות:</u>

ההשבחה הינה בגין 4.5 יח"ד בלבד, שכן השטח עיקרי כ- 346 מ"ר (השקול ל- 3.5 יח"ד), בגינו חושב היטל השבחה מלא בגין רכיב א' בתחשיב לעיל.

4.5 יח"ד X 0.15 X 110 מ"ר (ללא ממ"ד) X 330 ₪ = 24,503 ₪.

<u>הקלה בגין שיפור תכנוני (העברת שטחים):</u>

0.1 X 313.13 מ"ר (ללא ממ"ד) X 330 ₪ = 10,333 ₪.

סה"כ השבחה בהתאם לחלופה ב': 149,125 ₪ = 10,333 ₪ + 24,503 ₪ + 114,289 ₪

<u>להלן עיקרי הטיעונים שהציג שמאי המשיבה במכתב תגובתו מיום 26/09/2023:</u>

1. <u>אי כדאיות כלכלית</u>:

השמאי אינו מקבל את הטענה של המבקשת לאי כדאיות כלכלית, בגין ההקלות המבוקשות: תוספת של 8 יח"ד ותוספת זכויות מעבר לזכויות שהוקנו במכרז, הינן בהכרח כלכליות, אילולא כן, לא הייתה מתבקשת ע"י היזמים.
תוספת זכויות אלו ותוספת יח"ד מאפשרות לו גם להנות מזיכוי של בניית ממ"דים בכל יחידה (שטחים אותם הוא בונה לכאורה כשטחי שירות, אך בסופו של דבר מוכר אותם במחיר מלא. מכאן שכל יחידת דיור שמתווספת מקבל היזם גם תוספת 12.5 מ"ר ממ"ד שנמכר במחיר מלא וכן הצמדות נוספות. בנוסף, ניצול נכון של יח"ד מוסיף ליזם שטחי מרפסות וגינות, היוצרות

לו תוספת נוספת לערך הדירתי ותמחור נוסף עבור שטחים אלה, אשר לא היו קיימים במצב הקודם. היכן הבנק המלווה האם מוכן הבנק לקחת סיכון זה במסגרת הליווי? היכן הרשות? שלכאורה נתנה יד לקידום פרויקטים על גבול הסיכון. ככל והפרוייקט מפסיד עלולה לקבל תביעה על נזקים ו/או ירידת ערך.

מתוך תגובת שמאי המבקשת לפרוטוקול עיקרי הדיון מיום 24/10/2023:
שמאי המבקשת הציג מכתב מטעם חב' "תורג", משם עולה כי טרם נחתם הסכם ליווי בנקאי ועדיין אין דו"ח אפס מאושר ע"י אחד הבנקים. לנוכח הנ"ל משרד השיכון אישר הסכם מכר מאסטר, הכולל נספח "היעדר ליווי בנקאי".
כמו כן, מחישוב פנימי של כלכלן החברה, מראה כי עלות הבניה נאמדת בגבולות של 7,000 ₪ - 7,500 ₪/ למ"ר והרווח הצפוי זניח ונמוך מדי, לכל היותר 5%.

2. עלויות בניה:
לטענת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון כי מחירון דקל הינו ממוצע ארצי למכר בשוק חופשי (המגלם סטנדרט של שוק חופשי המבוקש בשוק), לדבר יש משמעות רבה בבחינת פרוייקטים בפריפריה בכלל ובצפון בפרט. לטענתו למיקום הפרוייקט בעיר כרמיאל במחוז הצפון, יש לייחס עלויות בניה פחותות מהעלויות במרכז הארץ בשיעור של 10%-20%.

במהלך הדיון, שמאי המבקשת התייחס לסוגיה זו של עלויות הבניה בפריפריה: וטען כי מכיר היטב את הניואנסים והסיבות להפחתה בעלויות הבניה, ולכן בעמ' 19 לשומתו מפנה להערת שוליים מס' 9, שם מציג שתי החלטות של שמאים מכריעים: אלי כהן ב-2020 לפי עלויות בניה בפריפריה ורמה מאור בצפת בפרפריה בשנת 2018, כאשר מאז עוד עלויות הבניה התייקרו, גם לפי הלמ"ס וגם לפי מחירון דקל הן בפריפריה והן במרכז.

במהלך הדיון, שמאי המשיבה טען כי החלטות השמאים המכריעים שהציגה המבקשת, נקבעו בהתאם למחירון דקל, שהינו ממוצע המשקף את המרכז. לטענתו 5,200 ₪ הן עלויות גבוהות לצפון. בצפון הממוצע הינו כ- 4,500 ₪.

מתוך תגובת שמאי המבקשת לפרוטוקול עיקרי הדיון מיום 24/10/2023:
בהתאם למחירון "דקל" לחודש אוגוסט 2022, עלות הבניה ישירה לשטח עיקרי למגורים הינה 5,200 ₪/למ"ר לגמר ממוצע.
באומדן עלות בניה למ"ר פלדלת נלקחו בחשבון, בין היתר הנושאים שלהלן:
מיקום הנכס בכרמיאל, משכך עלות הבניה אמורה להיות נמוכה בכ- 5%-10%, בהשוואה למחירון דקל. באומדן שוקלל על הצד הזהיר הפחתה של 10%.
טופוגרפיית הקרקע משופע מאוד/מדרונית דבר שמייקר את עלות הבניה בכ- 7%-10%. באומדן שוקלל על הצד הזהיר תוספת של 7% בלבד.
שטחי שירות- בהתאם להיתר הבניה, המבנה כולל שטחי שירות בשיעור העולה על 30%. עם זאת באומדן נלקח על הצד הזהיר תוספת של 20% בלבד ביחס לשטח הפלדלת, המגלמת את

עלויות בנית שטחי שירות משותפים, מחסנים, מרפסות/חצרות עד 17 מ״ר, פיתוח חצר משותפת וחניה. אינה מגלמת עלות פיתוח עודפת, חצרות פרטיות מעל 17 מ״ר ראשונים.
<u>עלויות עקיפות</u>- בהתאם לעדכון מס׳ 1 לפרק י״ח לקווים המנחים מחודש ינואר 2020 - עלויות עקיפות במיזמים לבנייה רוויה למגורים בבניה סטנדרטית, נאמדות בטווח של 25-35%, מסך עלות הבניה הישירה. באומדן השווי שוקלל על הצד הזהיר תוספת של 20% בלבד.

בהתאם למפורט לעיל מגיע שמאי המבקשת **לעלות בניה למ״ר פלדלת (כולל עקיפות) בסך 7,200** ₪.

לשם הבקרה השמאי מציג ומנתח שוב את עלויות הבניה שנקבעו בהחלטות השמאים המכריעים בפריפריה:

- בהתאם להחלטתו של השמאי המכריע, אלי כהן, מיום 30/03/2023, עלות בניית מבנה מגורים בבניה רוויה ב״מחיר למשתכן״, בקרקע בעלת <u>טופוגרפיה משופעת</u> הידוע כמגרש 223 בשכונת ״הר כרמי״ כרמיאל, נאמדה בסך של: 6,521 ₪/ למ״ר, למועד הקובע 16/02/2020 (מאז עלו תשומות הבניה באופן ברור ומובהק).
- בהתאם להחלטתה של השמאית המכריעה, רמה מאור, מיום 17/02/2021, עלות בניית מבנה מגורים בבניה רוויה בקרקע בעלת <u>טופוגרפיה משופעת</u>, הידועה כחלקות 153 ו - 155 בגוש 13675 בצפת, נאמדה בסך של 6,500 ₪/למ״ר, למועד הקובע 4/03/2018 (מאז עלו תשומות הבניה באופן ברור ומובהק).

<u>3. ניתוח עסקאות ההשוואה/ערכי השווי</u>:
שמאי המשיבה בחן את נתוני הדירות שהציג שמאי המבקשת למגרש 151 והגיע לשווי מ״ר בנוי ממוצע בסך 10,960 (שטח ממוצע הינו כ 127 מ״ר מחיר דירה ממוצע של 1,391,512 ₪).
בהתאם לתחשיבו של שמאי המבקשת השווי למ״ר פלדלת הינו 9,344 ₪ /מ״ר.
מכאן טענתו כי קיים פער של כ 1,600 ₪/מ״ר, אשר נגזר ברובו מתוספת חצר (עלות בנייתה פחותה ביחס למ״ר עיקרי ועומדת על כ 7%).

שווי מ״ר בנוי לדירות חדשות בשוק החופשי הינו בטווח של 10,000 ₪ - 14,000 ₪ למ״ר. כמו כן דירות בפרויקט במסגרת מחיר למשתכן, נמכרות בפועל, על פי הדיווחים לרשות המיסים, בטווח מחירים של 10,000 ₪ - 12,000 ₪ למ״ר בנוי ברוטו (תואם אף את חישוב שמאי המבקשת). ובמעוגל כ- 9,300 ₪/מ״ר **לא כולל מע״מ**, שהם כ 11,000 ₪ כולל מע״מ (במעוגל), המבטא שטחים גדולים מחד ושטחי ברוטו ולא נטו, כנהוג ברישום ״פלדלת״ הכולל למעשה את כלל השטחים של היחידה.
המחיר המדווח במחיר למשתכן, לרשות המיסים (עפ״י שמאי המבקשת) משקף שוליות לגודל, דבר שמקטין את עלויות הבניה מחד וגם את השווי למ״ר בנוי מאידך.
השמאי טוען כי רק שימסר דו״ח האפס, ככל ויימסר ע״י היזמים, יוסר הערפל.

עוד טוען, כי בשומתו של שמאי המבקש שטחי ההצמדות מחושבים בנוסף לשטח המדווח בעסקאות המכר, באופן היוצר הפחתה משמעותית על הערך המיוחס לבנוי. בעוד שהמקובל

בניתוח עסקאות הינו כי מחיר הדיווח כולל את כלל התוספות וההצמדות. יחד עם זאת שמאי המבקשת מקזז עלויות בניה מלאות גם ביחס לחלק השטח המיוחס למרפסת וגינה, בעוד שבפועל עלות הבניה בגינן פחותה אף יותר.
לטענתו לייחס לגינה מקדם 0.3 בתחשיב מ״ר מבונה מעמיד את התמורה למ״ר גינה על סך של כ 3,000 ₪ בעוד שההשקעה בפועל בגינה הינה לכל היותר 300 ₪/מ״ר מכאן שהתמורה לקבלן בגין הגינה מייצרת ערך שיורי גבוה שיש להביאו בחשבון.

במהלך הדיון השמאי, רון קרא, מצד המבקשת הוסיף התיחסותו לניתוח ערכי השווי (בנספח 1 לשומתם), אותו ביקר שמאי המשיבה, וטען כי הניתוח שעשה שמאי המשיבה שגוי, שכן הוא מציג ניתוח של שווי דירה 1.3 מיליון ₪ ומחלק בשטח הבנוי, כך שמתקבל ערך מאוד גבוה של 10,770 ₪ מאחר והוא מגלם שטחי חצרות של כ-30 מ״ר בממוצע.
ואילו כאשר עושים ניתוח נכון, יש לעשות הבחנה בין סוגי הדירות (כפי שהוצג בנספח 1 בשומת המבקשת). הדירות שאין להן שטחים של חצרות הערך שמתקבל הוא 8,000 ₪- 9,000 ₪ למ״ר. ברגע שעוברים ליתר הדירות שיש חצרות צריך לתרגם אותם שהרי זה מעבר לשטח הכלול בפלדלת. השטח הזה כמובן הרוכש משלם לפי מקדם של 1.3 לפי תנאי המכרז, אז גם היזם צריך לנטרל לפי אותו מקדם, ברגע שמנטרלים אותו מהשווי, מתקבל השווי האמיתי ואז ניתן להיווכח שגם העסקאות הכוללות חצרות וגם העסקאות ללא החצרות, מגיעים פחות או יותר לאותו ערך של 9,000 ₪ למ״ר.

עוד מוסיף שמאי המבקשת מתוך תגובתו לפרוטוקול עיקרי הדיון מיום 24/10/2023:
במסגרת ההקלות אושרה הגדלת צפיפות ותוספת שטח בניה עיקרי במגרש. עם זאת, לא אושרה הקלה להגדלת שטח החצרות (למעשה בשל הגדלת הצפיפות, שטח החצר הממוצע ליח״ד קטן). שווי החצר לפני/אחרי ההקלה הינו קבוע ב״מחיר למשתכן״ ומהווה 30% משווי מ״ר בנוי כמפורט בחוברת המכרז בסע׳ 3.3.9.5 ומשכך הקטנה/הגדלת שטח החצר הממוצעת ליח״ד אינה משנה את שוויה. משכך באומדן שווי יש לבודד את רכיב החצר (חצר הנמצאת בשני מצבי התכנון) ולאמוד את שווי מ״ר מבונה עיקרי ללא תרומת חצר (כפי שערך את חוות דעתו).

4. עלויות פיתוח:

שמאי המשיבה טוען, כי בשומת המבקשת לא בא לידי ביטוי היתרון/החיסכון בעלויות פיתוח של 8 יח״ד הנוספות, שהרי לכאורה בוצעו כל עלויות הפיתוח והתשתיות עבור יחידות המקור. היזם חוסך עלות פיתוח של כ- 140,000 ₪ ליח״ד, בשל אי תשלום למשב״ש או לרמ״י וזה למעשה רווח נקי.
כמו כן, נראה כי בגין שטחי שירות כגון: מרפסות, גינות ומחסן, מקבל היזם מחיר כפול פעם לפי מ״ר (חוזי) ופעם נוספת תמורה לפי חלק מוצמד על פי תכנית.

השמאי הציג נקודת ייחוס נוספת הבוחנת את התמורות למ״ר בנוי אל מול מחירון דקל:

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

והביא דוגמא לשווי קרקע לדירה בעיר רמלה מול העיר מעלות תרשיחא (נידון בפני שמאי מכריע). לטענתו בשקלול של מקדמי מיקום, אזור וכו' מגיעים לפער בעלויות בניה בטווח של כ- 20% בין ממוצע מחירון דקל לאזורנו בכרמיאל, פער של מעל 1,300 ₪/למ"ר.
כלומר שווי למ"ר בניכוי הוצאות בניה היה צריך לעמוד על כ – 1,300 ₪ למ"ר ולא על שווי שלילי.

מתוך תגובת שמאי המבקשת לפרוטוקול עיקרי הדיון מיום 24/10/2023:
לענין תוספת הוצאות פיתוח: בהתאם לחוברת מכרז רמ"י צפ/204/2015, מצוין בפירוש כי במקרה של שינוי תכנון ו/או הגדלת מספר יח"ד יידרש הזוכה לשאת בתשלום תוספת הוצאות פיתוח מעבר למה ששולם למשרד הבינוי והשיכון במסגרת הזכיה במכרז, כמפורט בין היתר: בסע' 2.1.6 ו - 2.1.7 בעמ' 6 לחוברת מכרז, בנספח תנאים מיוחדים סע' 30 עמ' 43 לחוברת המכרז, בנספח חוזה בניה והשלמת פיתוח בסע' 10א'(5) בעמ' 59 לחוברת המכרז.
כמו כן מבדיקה שעשה השמאי עם חב' "תורג", נמסר כי במסגרת הוצאת היתר הבניה נדרש לשלם היטלי פיתוח בגין השטחים המבונים החדשים שהתווספו, בין היתר, היטל סלילת כביש, היטל סלילת מדרכה והיטל תיעול לעיריית כרמיאל וכן דמי הקמה מים וביוב לתאגיד.

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, התחשבתי בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. שומה זו מתייחסת להשבחה בגין הקלות שנתנו בבקשה למימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה בנכס הנדון, מגרש 151 בחלקות (ישן) 31, 50 בגוש 19044, בשכונת "הר כרמי", רמת נבון, כרמיאל.

ב. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הנכס, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.

ג. המועד הקובע להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בפרק 6.

ד. יעוד וזכויות הנכס - עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות (ראה מצב תכנוני).

ה. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עלית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

ו. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

ז. תיאור הנכס והסביבה והמפורט בפרק התכנוני והקניני (מצב משפטי של הזכויות בנכס).

ח. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

13. <u>הכרעה</u>

ההשבחה בנכס הנדון, נערכה לקרקע בבניה רוויה הידועה כמגרש 151 (בהתאם לתכנית ג/19636) כחלקות (ישן) 31, 50, בגוש 19044, בשטח של 4,078 מ"ר בשכונת "הר כרמי" רמת נבון, כרמיאל. נבחנה ההשבחה אשר קמה כתוצאה מאישור תכניות ומימוש זכויות חלקי בדרך של בקשה להיתר, במסגרתה מתבקשת הקמת 3 מבנים בעלי 33 יח"ד בני 4 ו-5 קומות, הכוללת הקלה לתוספת 8 יח"ד והקלה לקומות נוספות, בשניים מתוך שלושת המבנים.

קראתי את שומות הצדדים, שמעתי ולמדתי את עמדותיהם, ערכתי ביקור בנכס הנדון ובסביבתו, עיינתי בתכניות, החלטת הועדה המקומית ובכלל החומר והנתונים הרלוונטיים, בחנתי החלטות של שמאים מכריעים.

נשוא ההכרעה מהווה מגרש במתחם מס' 37085 בו זכתה המבקשת במסגרת מכרז רמ"י "במסלול מחיר למשתכן" מס' צפ/204/2015 מיום 08/02/2016.

בהתאם לחוברת המכרז, יעוד הקרקע הינו בניה רוויה למגורים; מתחם 37085 כולל את מגרשים 151, 155 עליהם יבנו 67 יח"ד: 100% מהדירות יימכרו במחירי "מחיר למשתכן". מחיר הזכיה הינו 7,430 ₪ למ"ר דירתי.

בהתאם לתנאי המכרז, סעיף 3.3.9 - שיטת תמחור הדירות תכלול את שטח הדירה (במקדם 1), שטחי המרפסות והגינה במקדם 0.3 (עד לשטח של 30 מ"ר), שטח מחסן במקדם 0.4 , חניה במקדם 2.

<u>נושאים כלליים, הנחות עבודה</u>

<u>שווי ראוי בפרויקט "מחיר למשתכן"</u>

המחלוקת העיקרית בין שמאי הצדדים נוגעת לאופן ההתייחסות למחירי דירות בפרויקט מחיר למשתכן לצורך קביעת השבחה. השאלה היא האם בהערכת שווי המקרקעין (לצורך קביעת היטל השבחה), יש לקחת בחשבון את המחירים בפועל של דירות מסוג מחיר למשתכן, מחירים אשר בשל תנאי החכירה היחודיים בפרויקט מסוג זה, הינם נמוכים ממחירן של דירות אחרות בשוק, או שיש לקבוע את שווים בהתאם לשווי מקרקעין אחרים בשוק החופשי.

בעוד שמאי המשיבה ערך התחשיב על בסיס מחירי שוק חופשי, לגישת שמאי המבקשת יש להתחשב בכך שמדובר בפרויקט במסגרת מחיר למשתכן.

שמאי המשיבה הסביר כי הבדל בין השוויים קיים רק לכאורה; לטענתו, ההפרש בין מ"ר דירתי בשני השווקים מקורו למעשה ברווח שנחסך מהקבלן/יזם במחיר למשתכן: בפרויקט כזה אין עלויות שיווק, הוצאות מימון, הבצ"מ מינימלי, המפרט הטכני "רזה" וכד'.

שאלה זו זכתה להתייחסות מועטת בהחלטות ועדות ערר ובפסקי דין, טרם נפסקה הלכה מחייבת בענין זה. על פניו, בהתבסס על הנקבע בערר <u>(חי') 17/8008 הטירה א.לוי יזמות בע"מ נ' ועדה מקומית לתו"ב מורדות הכרמל</u>, ההלכה הרווחת בבחינת ההשבחה בפרויקט מסלול

מחיר למשתכן הינה כי יש להתבסס על מחירי שוק חופשי - בהתעלם מאופי המסלול ובהתעלם מההנחה שניתנה ברכישת המקרקעין; במועד הפקת שומות ההשבחה - זה העקרון המנחה והרלוונטי.

בהתאם להחלטת ועדת הערר, התנאים והמגבלות אשר נקבעו ע"י רשות מקרקעי ישראל במכרז במסלול מחיר למשתכן אינם מבטאים את ערכם של המקרקעין בשוק החופשי - אלא מחיר סובייקטיבי בו אין להתחשב בעת עריכת שומת היטל השבחה עם שאת, משניתנה החלטה זו ולאחר שהוגשה שומה נגדית, הושגה פשרה בין הצדדים המשקפת "מעין ממוצע (או קרוב לממוצע) בין המחיר לבין השווי", כדברי ועדת הערר; פשרה זו קיבלה תוקף בהחלטת ועדת הערר מיום 23/05/2019.

בהתאם לפס"ד <u>רע"א 147/14 הועדה המקומית לתו"ב תל אביב -יפו נ' סוניה אברמוביץ ואח'</u>, עמד בית המשפט על העקרון שנקבע בסעיף 4(7)לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה לפיו שומת מקרקעין תיערך בהתחשב בעלית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק החופשי.

זאת ועוד, מחצית מהדירות מכח התכנית וכלל יח"ד שנוספו בהקלה, ניתנות למכירה בתנאי שוק חופשי. בקביעת השווי יש להביא בחשבון גם את האינטרס הציבורי; אישור הקלות יוצר עומס על הציבור ו/או על הקופה הציבורית; הגדלת הצפיפות מטילה עומס נוסף על התשתיות. הכרה במחיר מופחת במסגרת מסלול מחיר למשתכן גוזלת מהמוסד התכנוני את הפיצוי שהמחוקק החליט להעניק לו תמורת שיפורים תכנוניים משביחים.

שמאי המבקשת, מצידו, מפנה לעררים חדשים יחסית לענין ערכי השווי בפרוייקטים של

המחיר למשתכן, בהם <u>ערר 245/17/48 (פרדסיה) גילעם נ' הוועדה המקומית לתו"ב שרונים</u> שהינו במסלול 100% לדירות מחיר למשתכן, שהינו זהה לפרויקט הנדון. בערר נקבע כי "בהתאם למגמה הפסיקתית הנ"ל ולאור הדינמיות הנדרשת בעולם השמאות, מגמה המתחייבת לדעתנו עם התמסדותו והתרחבותו של מסלול "דיור למשתכן", אנו סבורים כי יפה השעה להכיר בהשפעת מגבלותיו על שוויים של מקרקעין המשווקים במסלול זה (מחיר יעד והגבלת סחירות המקרקעין למשך מספר שנים), אילו היו נמכרים בשוק חופשי. תוצאה זו הולמת את עקרון ההתעשרות שביסוד תכלית החקיקה המחייבת בתשלום היטל השבחה".

<u>בערר (תל אביב-יפו) 81024-06-20 פרשקובסקי השקעות ובניו בע"מ נ' אזורים בנין (1965) בע"מ</u>, נדונה השאלה כיצד יש לאמוד את ההשבחה מכח אישור הקלות במקרקעין אשר שווקו על ידי רשות מקרקעי ישראל במסגרת פרוייקט מחיר למשתכן - זאת כאשר במסגרת תנאי מחיר למשתכן התחייבו הנישומים למכור את הדירות שבבסיס השומות במחיר קבוע למ"ר, בלא שמחיר זה מושפע מאישור ההקלות (להלן, מגבלות "מחיר למשתכן"); "לאחר שדנו בטענות הצדדים, אנו קובעים כי בסוגיה זאת הדין עם הנישומים וכי יש להתחשב בנתונים אלה לעת הערכת ההשבחה".

<u>ועדת הערר לתכנון ולבניה קבעה כדלהלן:</u> "הערכת שוויים של המקרקעין אינה יכולה אמנם להסתמך על שיקולים סובייקטיביים של מוכר וקונה מסוימים בביצוע עסקה, אך בה בעת, היא

איננה יכולה להתעלם מהשפעתם של מדיניות וכללים שנקבעים בידי גורמי מדינה המוסמכים לכך על פי חוק; מגבלות מחיר למשתכן הן נתון מהותי שחל על המקרקעין. ההתחשבות בהן במצב הדברים נושא העררים דנן תואמת את הדין החל. בהתאם לכך, שזורות מגבלות מחיר למשתכן אף בהחלטות הועדה המקומית בענין ההקלות שניתנו. מגבלות אלה, שנקבעו בידי הגורם הממשלתי הרלוונטי (רשות מקרקעי ישראל), מהוות חלק מבסיס ההחלטות.

אף אם הועדה המקומית לא יצרה את התנאים, כי אם הפנתה להתחייבויות שנטלו היזמים על עצמם - הועדה ראתה התחיבויות אלה לנגד עיניה, לאורן התקבלו החלטותיה והיא אף וידאה באמצעות החלטותיה את קיום המגבלות הללו. התעלמות מנתונים מהותיים אלה לעת אמדן ההשבחה תחטא למטרת הטלת היטל ההשבחה ותביא למיסוי מעבר להתעשרות הנישום".

בהתאם לתנאי המכרז 204/2016, במסגרתו נרכשו הזכויות במקרקעין שבנדון, בסעיף 2.1.6 נקבע כי "ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - ו/או כל החלטה אחרת במסגרתה יגדל מספר הדירות, מתחייב הזוכה לבנות ולמכור את דירות המגורים הנוספות כדירות מחיר למשתכן, בסכום ובתנאים כפי שנקבעו בחוברת המכרז".

- לאור האמור לעיל, בהתאם לפסיקה החדשה ובהתחשב בכך שעל המגרשים נשוא ההחלטה מתוכנן פרוייקט הכולל דירות שעתידות להיות משווקות במסלול מחיר למשתכן בלבד - אני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי שווי למ"ר בנוי אינו יכול להתבסס על מחירים בשוק החופשי וחייב להביא לידי ביטוי את העובדה שהיזם מוכר את 100% דירותיו במחיר קבוע.

תחשיבי יביא בחשבון נתוני מכר של דירות מהפרויקט הנדון, דירות מחיר למשתכן מהשכונה בה ממוקמים המגרשים נשוא ההחלטה כפי שפורסמו באתר רשות המיסים.

אני סבור כי נתוני מכר מהמגרש בו ממוקם הנכס משקפים את מאפייני הנכס ורמת הפיתוח הסביבתי וככאלה, מהווים את נתוני ההשוואה הטובים ביותר (מזכיר קיומה של פסיקה נרחבת בנושא).

<u>העדר זמינות בשל מצב הפיתוח</u>

שמאי המשיבה אינו מוצא כי העדר פיתוח מצדיק דחיה למימוש;
שמאי המבקשת מיחס דחיה, בשל העדר פיתוח, ומתבסס על החלטת השמאי המכריע אלי כהן (30/03/2023), למגרש 223 בגו"ח 21176/1.

בגין תכנית ג/21056 שלוש שנים (על הצד הזהיר, שהרי בפועל היה עיכוב גדול מכך), שכן בהתאם להיתרי הבניה שהציג שמאי המבקשת בשומתו, המגרשים הממוקמים במדרון ההר (בו מצוי המגרש נשוא ההחלטה), קיבלו היתרי בניה תוך 76-83 חודשים ממועד הזכיה, לעומת המגרשים במעגל החיצוני של ההר. בגין תכנית 208-0255091 - 17 חודשים.

בהתאם להחלטתי הקודמת (05/01/2019) גו"ח 21176/1 במגרש 245.2, ערכי השווי הינם בהתאם למועד הקובע ורמת הפיתוח באותו מועד, כך שהם מגלמים את מרכיב הפיתוח והסיכון; תחשיבי יביא בחשבון דחיה בגין היעדר פיתוח, גישה שאף אומצה בשומת המבקשת.

<u>השבחה לתכנית ג/21056 (מועד קובע 07/03/2016)</u>

<u>מהות ההשבחה</u> - שמאי המשיבה הציג תחשיב השבחה בגין קירוי/מצללה בשטח של 175.96 מ״ר בהתאם לבקשה להיתר בניה, במקדם השבחה 0.3.

שמאי המבקשת הציב בתחשיבו במצב החדש שטח של 339.37 מ״ר למרפסות ומיצללות, עפ״י הבקשה להיתר שבנדון.
במצב הקודם - הביא בחשבון כי עפ״י תכנית ג/19636 הותר קירוי מצללות בשטח של 12 מ״ר ובסה״כ עבור 25 יח״ד 300 מ״ר.

הובא בחשבון מקדם השבחה 0.3, בהתאם לשומת המשיבה.

<u>ערכי שווי</u> - שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 1,200 ₪, בהתבסס על מכרזי רמ״י.

שמאי המבקשת הביא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 1,100 ₪, בהתבסס על החלטתו המוזכרת לעיל של השמאי המכריע אלי כהן, שווי המגלם דחיה של 3 שנים בגין העדר פיתוח.

שמאי המשיבה הדגיש, בעת הדיון, את טענתו להמנע מלהסתמך בהכרח על החלטות שמאים מכריעים, כמו זו של השמאי המכריע אלי כהן - אלא להעדיף התבססות על נתונים אוביקטיבים לגבי הנכס נשוא ההחלטה.

אציין את <u>בבר״מ 15/2049 פרדסי כפר ברנדייס בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב חדרה</u> (לענין מעמדה של החלטת שמאי מכריע שנערכה בנכס בו נבחנת השבחה); נקבע בה בין היתר כי ״במבט הצופה פני עתיד, אציין כי הלקח הברור שעולה מהבקשה דנן הוא כי במקרים שבהם קיימים כמה חייבים בתשלום של היטל השבחה בגין אותה חלקת מקרקעין, ככלל, נודעת עדיפות למינויו של שמאי מכריע אחד באופן שימנע מראש מצב של שומות סותרות כמו בענייננו. קיומן של שומות סותרות ביחס לאותם מקרקעין, לאותו מועד קובע ואף לאותם בעלי זכויות, במסגרת הליכים של שומה מכרעת, חותר תחת התכלית של שוויון בגבייתם של תשלומי חובה וממילא גם באמון הציבור בהליכים אלה. על כן, יש להימנע ממנו ככל הניתן״.

בנוסף, לאור תיקון 84 נקבע, כי במקום בו נערכה שומה מכריעה, הרי שמן הראוי להיצמד לעקרונותיה ככל והם חלים גם במועד הקובע.

מרוח הפסיקה, עולה לכאורה, כי קיימת אף חובה להתבסס על ההחלטה כזו, ככול וקיימת, כל עוד אין בה שגגה מהותית.
לענין זה מפנה, בין היתר, להחלטת <u>ועדת ערר מס׳ ימ-81/11-454+457 בעניין ראתב אל ראבי ומרמש עראפת נ׳ הועדה המקומית ירושלים</u>, נקבע בה בין היתר כדלקמן: ״אנו סבורים כי לענין זה, תיקון 84 הוליך אותנו כברת דרך ארוכה קדימה, כאשר ההכרעות בנושא זה ניתנות על ידי שמאים אחרים ומבוקרות על ידי ועדת הערר. לפיכך, ככול שחולף הזמן, מן הראוי כי הועדה המקומית וכן האזרחים המגישים שומות, יפעלו בהתאם להכרעות השמאים המכריעים. יובהר, כי

כמובן כל שומה הינה שומה עצמאית, ועל השמאי לערוך אותה לפי מיטב הבנתו המקצועית. אולם כאשר קיימות הכרעות בנושאים עקרוניים, יש ליתן להם משקל לפחות כמנחות...".

ולעניינו; מהאמור לעיל, עולה כי ככל ומדובר בקביעה סבירה וראויה בהחלטת השמאי המכריע, הרי שיש לאמצה. בהתאם לפסיקה הרווחת, על השמאי המכריע לערוך החלטה עצמאית לחלוטין.

לפיכך, ככל שעקרונות השמאי המכריע אלי כהן - והחי"מ רלוונטיים וסבירים, נכון למועד הקובע, הרי שיש לאמצם. יצויין, כי אין בכך כדי לפגום בעצמאותו של השמאי המכריע כאן.

<u>שטח לחיוב</u> - עיון דקדני בהוראות התכניות העלה כי בתקנון תכנית ג/19636 בסעיף 6.6.14.1 נקבע כי "בכל הכניסות לבתים, יציאות לחצר, מרפסות מחדרי מגורים, מרפסות גג וחצרות משק יותקנו קירויים המכסים 12 מ"ר משטח החצר/המרפסת/מרפסת גג וחצרות משק, כך ש-8 מ"ר יהיה קירוי אטום ו-4 מ"ר קירוי מחורר... השטח האטום יתווסף לזכויות הבניה המותרות על פי טבלה בסעיף 5".

בסעיף 6.6.14.4 להוראות התכנית נקבע כי "לא יותרו מרפסות ללא קירוי".

בבחינה מעמיקה של תכנית ההיתר נראה כי ההפרדה אשר האדריכל עשה בין מצללה לבין מרפסת, לא בהכרח מוצדקת: שתיהן מסומנות בצבע כחול, לשתיהן תפקיד של קירוי מרפסת; ההבדל היחידי הנראה בתשריטי הקומות, הוא כי המצללות מקרות מרפסות היוצאות מתכסית המבנה ואילו שטחי המרפסות מקורות כתוצאה מגג הקומה שמעליהן.

בהתאם לעיל, במקרה הנדון, בעוד התכנית במצב הקודם קובעת במפורש כי תותר הקמת מצללות בשטח כולל של 12 מ"ר - תכנית המצב החדש קובעת הרחבה של שטחי המרפסות מעבר לקיים. לענין זה, להלן פירוט מצב חדש.

במצב הקודם, תכנית ג/19636 התירה קירוי מרפסות המכסה 12 מ"ר משטח המרפסות ובסה"כ שטח של 300 מ"ר המיוחס ל-25 יח"ד.
במצב החדש, תכנית ג/21056 אפשרה היקף קירוי של עד 30 מ"ר ליח"ד, בסה"כ 990 מ"ר ל-33 יח"ד במגרש הנדון.

בהתאם לטבלת השטחים בבקשה להיתר הנדונה, אושרו שטחים עבור מצללה עפ"י תכנית ג/21056 בשטח של 175.96 מ"ר + מרפסות בשטח 163.41 מ"ר.

לאור האמור לעיל ולאחר שבחנתי את טענות הצדדים, אני סבור כי יש לחייב בהשבחה בגין הפרש השטח המותר במצב הקודם לבין סה"כ שטח הקירוי המוצע בבקשת הבניה הנדונה, לפיכך, ההשבחה תחושב בגין תוספת השטח של כ- 39 מ"ר בלבד.

<u>ערכי השווי</u>

בהתאם להחלטתי הקודמת בענייננו של מגרש 245.1 בשכונת "רמת נבון" (הר כרמי), גו"ח 21176/1, קבעתי שווי מ"ר מבונה בסך 1,200 ₪ (אומץ בקביעת המשיבה), המגלם שווי מכרזי רמ"י בדחיה למימוש בגין העדר פיתוח.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

בהמשך לטיעוניו של שמאי המבקשת ובהתאם להכרעתי לעיל בסעיף הכללי, בו פורטה בהרחבה עמדתי בענין עסקאות מחיר למשתכן, בחנתי בחינה מחודשת את ערכי השווי עליהם התבססו שמאי הצדדים:

שמאי המשיבה הציג נתוני שווי מתוך שני מכרזי רמ"י המייצגים שניהם שווי שוק חופשי: 125/2015 ו- 361/2014 והגיע לשווי מ"ר מבונה בסך 1,200 ₪.

שמאי המבקשת התבסס בתחשיבו על השווי שקבע בהחלטתו השמאי המכריע, אלי כהן, בסך 1,100 ₪, שווי המגלם דחיה למימוש בגין העדר פיתוח של 3 שנים.

עיון בהחלטתו דלעיל של השמאי המכריע אלי כהן, מלמד כי השמאי המכריע סקר ערכי שווי למ"ר דירתי מתוך מכרזי רמ"י מסוג מחיר למשתכן בלבד (204/2015, 109/2016) והגיע לשווי ממוצע של 7,200 ₪ (+ מע"מ) למ"ר דירתי בנוי.

השמאי המכריע ניתח וחישב את השטח האקו' בסך 136 מ"ר (הכולל מרפסת 12 מ"ר ומחסן 3 מ"ר) בהתאם להוראות תכנית ג/19636 ובניכוי רווח יזמי 15% ועלויות בניה (עפ"י מחירון דקל למרץ 2016): עלות הבניה הישירה עומדת על 3,810 ₪ /למ"ר דירתי, עלות הקמת מחסן - 1,430 ₪/ למ"ר ועלות מרפסת בסך 1,130 ₪/למ"ר.
בשל העובדה כי מדובר בפרויקטים מסוג מחיר למשתכן, בהם רמת הבניה אינה מהגבוהות ביותר, הביא בחשבון תוספת עלות עקיפה בשיעור של 25% בלבד.

בחילוץ, שווי מ"ר מבונה מגיע לסך 1,264 ₪; שווי זה משקף שווי למ"ר מבונה בפרוייקט

מחיר למשתכן, כזמין לבניה. במקרה הנדון, מדובר בקרקע שאינה מפותחת במועד הקובע.

השמאי המכריע הציג דחיה למימוש בשל העדר פיתוח, בהתאם להחלטה הקודמת של הח"מ, שם הובאה בחשבון דחיה של 17 חודשים בגין היעדר פיתוח, נכון למועד אישורה של תכנית 208-0255091 (אושרה ביום 24/09/2017 דהיינו, כ-19 חודשים לאחר המועד הקובע לתכנית הנדונה) ובסה"כ כ-3 שנים.

לאור האמור לעיל, התכנס השמאי המכריע לשווי מ"ר מבונה בסך 1,060 מ"ר.

<u>ניתוח שטח אקו'</u> - בהתאם לבקשה להיתר לנכס נשוא ההחלטה, השטח הדירתי הממוצע הינו כ-115 מ"ר (עיקרי + ממ"ד). בנוסף, מוצעים מחסנים בשטח של כ-6 מ"ר/ליח"ד בממוצע וכן מרפסות שמש בשטח של כ-10.5 מ"ר/ליח"ד בממוצע ובסה"כ 120.55 מ"ר אקו':

115 מ"ר + מרפסת (10.5 מ"ר X 0.3) + מחסן (6 מ"ר X 0.4) = 120.55 מ"ר אקו'.

<u>עלויות בניה</u> - אבסס על הערכים המופיעים במחשבון דקל - נספחים ועלויות לבניה ופיתוח, 03/2016, לבניינים בגובה בין 3-8 קומות, בהתאם לערכים שהציג השמאי המכריע, לעיל: 3,810 ₪/ למ"ר דירתי, מחסן בעלות של 1,430 ₪/מ"ר ומרפסת בעלות של 1,130 ₪/מ"ר.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

עלויות עקיפות - יובאו בתחשיבי כ-30% (המגלמות טופוגרפיה הררית), מסך עלויות הבניה הישירה, כיון שמדובר בפרויקט של מחיר למשתכן אשר אינו מגלם סטנדרט של שוק חופשי, אלא "בניה רזה".

מיקום - כעולה בשומת המשיבה, תובא בחשבון הפחתה של 10% באומדן עלויות הבניה, בגין מיקום הנכס בכרמיאל (מול הממוצע הארצי שבמחירון "דקל"), כפי שהסכים שמאי המבקשת בתגובתו לפרוטוקול הדיון.

טופוגרפיה - החלקה הנדונה בטופוגרפיה מדרונית; בהתאם לגישת שמאי המבקש (המתבסס על החלטת השמאי המכריע, אלי כהן), יש לתת תוספת בעלויות הבניה של כ-10% - 7%.

לאחר ביקור בנכס ובחינת מאפייני הנכסים מושאי החלטות השמאים המכריעים אשר הוזכרו בשומות הצדדים, הנני מוצא כי מאפייני הנכס הנדון שונים במידה מה מהנכסים הנ"ל.
אני סבור כי צורת החלקה והטופוגרפיה המדרונית, בנסיבות הענין מקשות על הפיתוח ועל הבניה; ולראיה, לקח כ-6 שנים ליזם לקבל היתר בניה מיום הזכיה במכרז.

לאור האמור, בתחשיבי תובא בחשבון הפחתה בגין טופוגרפיה מדרונית, כחלק מעלויות הבניה העקיפות.

להלן עלויות הבניה לפרויקט נשוא ההחלטה:

תאור	שטח מבוקש מגרש 151 (מ"ר)	עלויות לפי מחירון "דקל", 03/2016	סה"כ עלויות בניה
שטח פלדלת (עיקרי+ממ"ד)	3,823.67	₪ 3,810	₪ 14,568,183
מחסנים	185.88	₪ 1,430	₪ 265,808
מרפסות	349.61	₪ 1,130	₪ 395,059
פיתוח (יתרת חצר) 50% מגרש	2,039	₪ 500	₪ 1,019,500
סה"כ עלות ישירה			₪ **16,248,550**
העמסת עלויות עקיפות 30% (הכולל תנאי טופוגרפיה הררית)			1.3
סה"כ עלות ישירה + עקיפה			₪ 21,123,116
שטח "פלדלת"			3,823.67
עלות בניה למ"ר פלדלת (במעוגל)			₪ 5,520
התאמה לבניה בכרמיאל - בשיעור 10%			0.9
עלות בניה ישירה + עקיפה, בכרמיאל (במעוגל)			₪ **4,970**

ניתוח שווי מ"ר אקו' במגרש 151:

בניתוח השווי יובא בחשבון רווח יזמי 15% (בהסכמה עם שמאי המבקשת), עלויות בניה בסך 4,970 ₪ (מגלם הפחתה לישוב בצפון הארץ, כמפורט לעיל)

הרווח היזמי מבטא את התמורה אותה דורש היזם בעבור הסיכון שנוטל על עצמו, בעבור הפסד התשואה האלטרנטיבית ובעבור עמלו. מספר גורמים משפיעים על שיעור הרווח היזמי, בהם היקף הפרוייקט ומשך הקמתו. הסיכונים העיקריים המגולמים ברווח היזמי הם שינויים בהכנסה, שינויים בתשומות הבניה ובקצב השיווק.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

מהות	מקדם	סה"כ
שווי מ"ר בנוי "דירתי", מגרש 151		₪ 7,430
בחילוץ רווח יזמי	1.15	₪ 6,461
עלות בניה כוללת למ"ר פלדלת		₪ 4,970 (-)
שווי מ"ר מבונה, במעוגל		**₪ 1,490**
דחיה בגין העדר פיתוח (3 שנים, שיעור היוון 6%)		0.84
שווי מ"ר מבונה מגלם דחיה		**₪ 1,250**

משקלול נתוני מכרזי רמ"י (אשר נסקרו בהחלטת השמאי המכריע, אלי כהן, דלעיל) - עם השווי של המגרש נשוא ההחלטה, מתקבל שווי ממוצע משוקלל בגבולות של 1,190 ₪/מ"ר מבונה.

שווי מ"ר מבונה - לאור האמור, בתחשיבי יובא בחשבון שווי של 1,200 ₪ למ"ר מבונה, נכון למועד הקובע, במסלול "מחיר למשתכן"; כך גם הוצג בשומת המשיבה.

מקדם השבחה - ההשבחה תחושב במקדם בשיעור 0.30, בדומה להסכמת הצדדים.

<u>תחשיב השבחה:</u>

14,040 ₪ = 1,200 ₪/מ"ר X 0.30 (מקדם השבחה) X 39 מ"ר אקוי'

<u>השבחה לתכנית 208-0255091 (מועד קובע 14/10/2017)</u>

<u>שטח לחיוב</u> - שמאי הצדדים מסכימים במהות ההשבחה אשר נובעת במימוש החלקי בהתאם לבקשה להיתר: 60 מ"ר שטח עיקרי (בקיזוז שטח מרפסות) ו-408.74 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים בקיזוז שטחי ממ"ד.

כך, קיימת הסכמה כי שטח הגזוזטראות בבקשה להיתר אינו מקים השבחה; מקבל הסכמתם.

בהתאם להוראות תכנית מס' ג/19636 עולה, בין היתר, כי במגרש 151 הנדון הותרה הקמתן של 25 יח"ד בסה"כ.

בהתאם לסעיף 5 להוראות התכנית (טבלת הזכויות) הותרה בנית 625 מ"ר כשטח שירות עילי.

בהתאם לסעיף 6.6.2 להוראות צויין, בין היתר, כי "בשאר אזורי המגורים יבנה מחסן לכל יח"ד בשטח מינימום של 3 מ"ר. מחסנים אלה יבנו כחלק אינטגרלי מהבנין ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבניה הכולל של המגרש/ים". בהתאם לכך, מתקבלת אחסנה בשטח מינימלי כולל של 75 מ"ר/ 25 יח"ד. בנוסף, יבנו ממ"דים המהווים חלק בלתי נפרד מזכויות הבניה בשטח של 12.5 מ"ר/ליח"ד ובסה"כ 312.5 מ"ר עבור כלל 25 היחידות.

לאור המצוין, הובא בחשבון במצב הקודם אחסנה בשטח של 75 מ"ר, ממ"דים פטורים בשטח 312.5 מ"ר ויתרת שירות בשטח של 237.5 מ"ר.

לעומת זאת, בהתאם להוראות תכנית 208-0255091 הנדונה, שטחי השרות מעל מפלס הכניסה הינו 1,145 מ״ר עבור 25 יח״ד במצב החדש. עם זאת, עפ״י היתר בניה מס׳ 20230044 מוצע שטחי שרות עיליים בשטח כולל של 1,133.54 מ״ר עבור שלושת המבנים; מסך השטח, מבוקשים ממ״דים בשטח של 379.38 מ״ר, אחסנה בשטח של 146.5 מ״ר ויתרת שטחי שירות עיליים בשטח של 607.66 מ״ר עבור מבואות, חדרי מדרגות וקומת עמודים מפולשת.

במימוש הנוכחי, הובאו בחשבון במצב החדש שטחי בניה בהתאם לבקשה להיתר בניה העדכנית ולכן אני מקבל את הסכמת הצדדים לשטח העיקרי למימוש בגין 60 מ״ר, אך לגבי שטחי השירות אציג תחשיב שונה במעט מהצדדים, בשל העובדה כי הקיזוז לשטחי הממ״ד העיליים אמור להיות בהתאם לתכנית ההיתר ולא בהתאם לתקנות הג״א (12.5 מ״ר ליח״ד), שכן קיימים שטחי ממ״ד נוספים מתחת למפלס הקרקע (בינוי מדורג על צלע הר); אלה, מתקזזים משטחי השירות מתחת למפלס כניסה.

- המחלוקת העיקרית בין שמאי הצדדים נסובה בגין הנושאים המהותיים:

מקדם שווי לשטחי שירות, ערכי שווי למ״ר מבונה; להלן הכרעתי:

<u>מקדם שווי לשטחי שירות</u> - שמאי המשיבה הציב אותם בתחשיבו במקדם 0.5, לעומתו שמאי המבקש הציג מקדם ממוצע 0.35, בטענה שמדובר בשטחי שירות ״נחותים״ (חדרי מדרגות, קומה מפולשת, לובי וכו׳).

מבדיקה נרחבת של החלטות רבות שנעשו בארץ, אני מקבל את טענת שמאי המבקשת ששווים של שטחי הלובי וקומת העמודים אמורים להיות נמוכים משווי שטח שירות של ממ״ד/אחסנה; במקרה זה נמוך מ- 0.4 (בגבולות 0.35-0.3), לדוגמא:

- שמאי מכריע מרדכי דדון, החלטה בגו״ח 2440/3 באשדוד; נקבע מקדם שווי למבואות ומדרגות 0.1 ולקומת עמודים מפולשת 0.2.
- שמאי מכריע ערן ירקוני, החלטה בגו״ח 17526/23 בנוף הגליל; נקבע מקדם שווי לקומת עמודים מפולשת 0.3.
- שמאי מכריע אלי כהן, החלטות רבות בשכונת הר כרמי; נקבע מקדם שווי לקומת עמודים מפולשת/מבואות וחדרי מדרגות 0.1.
- שמאי מכריע אריה אריאל, החלטה בגו״ח 10008/208 בחדרה; נקבע מקדם שווי לחדרי מדרגות 0.2.

בהתאם לעיל, בתחשיב השווי אציג שטחים אלה במקדם 0.2.

<u>ערכי השווי</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי בסך 1,600 ₪/למ״ר מבונה; מתבסס על החלטות שמאים מכריעים: הח״מ עומר סרחאן, אבישי זיו ויגאל יוסף (כמפורט בעמ׳ 13 לשומתו).

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי בסך 1,050 ₪/למ"ר מבונה; מתבסס על החלטת השמאי המכריע אלי כהן, למגרש 223.

שמאי המשיבה מפנה בשומתו להחלטה שערכתי, החי"מ, במגרש מגורים בשכונת "רמת נבון" (הר כרמי, גו"ח 21176/1) בה נקבע שווי מר"א מבונה של 1,350 ₪, נכון ל-07/2018;
לפי המצוין, שווי זה נקבע בהתבסס על שווי שנקבע בהחלטת השמאי המכריע מוטי דיאמנט (גוש 19023 חלקות 30, 34, 41); עיון בהחלטה מלמד, כי שווי מר"א מבונה נקבע בסך 1,350 ₪ נכון ל-04/2017 - אך לא הוצג ניתוח מפורט כיצד נקבע שווי זה. השווי למ"ר מבונה בהחלטתו משקף שווי שוק חופשי.

עוד יצוין, כי בשומת החי"מ הובאה בחשבון דחיה בגין היעדר פיתוח לפי מקדם 91.9%, כך שמתקבל שווי של 1,240 ₪/למ"ר מבונה.

בשתי החלטות שערך השמאי המכריע, אבישי זיו, בנכס בשכונת "רמת נבון" (הר כרמי, גוש 19045 מגרשים 303-301), העסקאות אשר נותחו בפרויקט שנבנה במגרשים שם נערכו בשוק חופשי; שווי מר"א מבונה אשר נקבע הינו בסך 1,750 ₪, נכון ל-10/2017.

בהחלטת שמאי מכריע יגאל יוסף (11/04/2021) גוש 19875, חלק מחלקה 19, נקבע שווי מ"ר מבונה ממוצע בין החלטות השמאים המכריעים לעיל.

בחנתי בשנית את התחשיב אותו הציג השמאי המכריע אלי כהן (אליו הפנה שמאי המבקשת); בהתאם להחלטתי המפורטת בסעיף הכללי ובמדרגה הראשונה, גם במדרגה זו אפעל בהתאם לגישה זו:
מכאן, שווי למ"ר מבונה יתבסס על ממוצע שווי מ"ר בנוי בין מכרזי רמ"י למחיר למשתכן

בלבד - לבין המכרז של הנכס הנדון (כפי שהציג השמאי המכריע אלי כהן) בסך 7,200 ₪, אליו הוצמד מדד תשומות הבניה, לאחר ניכוי רווח יזמי ועלויות בניה בהתאם למחירון "דקל" 11/2017, כך מגיע השמאי המכריע לשווי מ"ר מבונה בסך 880 ₪ (המגלם דחיה של שנתיים בשיעור 6%).

בנכס הנדון, שווי למ"ר בנוי בהתאם לתוצאות המכרז נסגר בסך 7,430 ₪; חוזה החכירה נחתם ביום 22/08/2016 תוך שמצוין בו כי מועד אישור העסקה הינו 08/02/2016.
לאחר הצמדה למדד תשומות הבניה (1.0278) מתקבל שווי בסך 7,636 ₪/למ"ר בנוי (למועד הקובע).

<u>עלויות בניה</u> - בהתאם לקביעתי במדרגה הראשונה, אבסס את עלויות הבניה על הערכים המופיעים במחשבון "דקל" - נספחים ועלויות לבניה ופיתוח, 11/2017, לבניינים בגובה שבין 3-8 קומות: 4,150 ₪/למ"ר דירתי, מחסן בעלות של 1,560 ₪/מ"ר ומרפסת בעלות של 1,230 ₪/מ"ר. עלויות עקיפות כ-30% מסך עלויות הבניה הישירה (המגלמות תנאי טופוגרפיה הררית).

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

כעולה משומת המשיבה ובהתאם להסכמתי במדרגה הראשונה, תובא בחשבון הפחתה של 10% באומדן עלויות הבניה, בגין מיקום הנכס בכרמיאל.

בהתאם לתחשיב בטבלה דלהלן, סך עלויות הבניה הישירות + עקיפות הינו 5,390 ₪:

תאור	שטח מבוקש מגרש 151 (מ"ר)	עלויות לפי מחירון "דקל" 11/2017	סה"כ עלויות בניה
שטח פלדלת (עיקרי+ממ"ד)	3,823.67	₪ 4,150	₪ 15,868,231
מחסנים	185.88	₪ 1,560	₪ 289,973
מרפסות	349.61	₪ 1,230	₪ 430,020
פיתוח (יתרת חצר) 50% מגרש	2,039	₪ 500	₪ 1,019,500
סה"כ עלות ישירה			**₪ 17,607,724**
העמסת עלויות עקיפות 30% (הכולל תנאי טופוגרפיה הררית)			1.3
סה"כ עלות ישירה + עקיפה			₪ 22,890,041
שטח "פלדלת"			3,823.67
עלות בניה למ"ר פלדלת (במעוגל)			₪ 5,986
התאמה לבניה בכרמיאל- בשיעור 10%			0.9
עלות בניה ישירה + עקיפה, בכרמיאל			**₪ 5,390**

<u>ניתוח שווי מ"ר אקו' במגרש 151:</u>

מהות	מקדם	סה"כ
שווי מ"ר בנוי "דירתי", מגרש 151		₪ 7,430
שווי מ"ר בנוי בהצמדה למדד תשומות הבניה	1.0278	₪ 7,636.55
בחילוץ רווח יזמי	1.15	₪ 6,640
עלות בניה כוללת למ"ר פלדלת		₪ 5,390 (-)
שווי מ"ר מבונה, במעוגל		**₪ 1,250**
דחיה בגין העדר פיתוח (17 חודשים, שיעור היוון 6%)		0.9187
שווי מ"ר מבונה מגלם דחיה (במעוגל)		**₪ 1,150**

בהתאם לעיל יובא בתחשיב ההשבחה שווי מ"ר מבונה בסך 1,150 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

		שטח ליח"ד	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	שטח אקו'
מצב קודם					
עיקרי	שטח עיקרי		3,000	1.0	3,000
שירות	**סך שטחי שירות -בהתאם לתכנית ג/19636**		**625**		
	שטחי ממ"ד ל-25 יח"ד	12.5	312.5	--	--
	שטחי אחסנה ל-25 יח"ד	3	75	0.4	30
	סה"כ שטחי שירות בקיזוז ממ"ד ואחסנה		237.5	0.2	47.5
	סה"כ שטח אקו' מצב קודם				**3,077.5**
מצב חדש					
עיקרי	עיקרי תכנית 208-0255091		3,410	1	3,060
	קיזוז מרפסות ל-25 יח"ד מתכנית קודמת	14	**-350**		

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

שירות	סה"כ שטחי שירות- תכנית היתר		1133.54		
	שטחי ממ"ד בהיתר		379.38	0	0
	שטח אחסנה בהיתר		146.50	0.4	58.60
	סה"כ ש.שירות בקיזוז ממ"ד ואחסנה		607.66	0.2	121.53
	סה"כ שטח אקו' מצב חדש				**3,240.13**
השבחה					
	סה"כ שטח אקו' להשבחה				162.63
	שווי מ"ר מבונה				₪ 1,150
	השבחה				**₪ 187,027**
	היטל השבחה 50%				**₪ 93,513**

<u>השבחה בגין הקלה (מועד קובע 28/07/2022)</u>

הצדדים מסכימים לענין ההשבחה שנוצרה עקב מתן הקלה המאפשרת הגדלת השטח העיקרי והתת קרקעי; אני מקבל את הסכמתם.

המחלוקת הינה בגין שני רכיבי ההשבחה:
- הגדלת הצפיפות - תוספת 8 יח"ד בהקלה מ-25 יח"ד ל-33 יח"ד.
- שיפור תכנוני - העברת קומה בשטח של 313.13 מ"ר.

וכן בערכי השווי/עלויות בניה.

לטענת שמאי המבקשת, תוספת יח"ד בפרויקט של מחיר למשתכן אינה מבטלת את השוליות נהפוך הוא, הגדלת הצפיפות בפרויקט מיצרת גידול בעלויות הבניה/ בעלות העודפת, מה שמאיין את ההשבחה. כך גם לגבי תוספת קומה, כיון שהמחיר נשאר קבוע לכל הדירות בכל הקומות. עם זאת, הציג בשומתו חלופה לתחשיב השווי (בהנחה היפותטית).

- אקדים ואציין כי שמאי המבקשת לא הציג דו"ח אפס של הפרויקט; בהתאם למכתב שהציג מטעם חב' "תורג", עולה כי טרם נחתם הסכם ליווי בנקאי ועדיין אין דו"ח אפס מאושר ע"י אחד הבנקים. בהתאם לכך, הכרעתי תקבע ללא היצמדות לרווח/הפסד הריאלי של היזם, אלא בהתאם לכלל ההלכות, הקווים המנחים והתקינה השמאית עליהם אנו נסמכים.

<u>הגדלת הצפיפות ועלויות עודפות</u>

שמאי המבקשת סבור כי תוספת היחידות אשר אושרו בהקלה גוררת צורך להסדיר חדרים רטובים/ מטבחים/ דלתות וכיו"ב ביח"ד החדשות; תוספת זו מיצרת, הלכה למעשה, עלות בניה עודפת.

נושא "עלות עודפת" נדון בהרחבה במסגרת החלטת ועדת ערר <u>(ת"א) חל/16/85009 תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון:</u> "להלן הגדרת המונח עלות עודפת, ציטוט: "נציין כי, המונח עלות עודפת, שנעשה בו שימוש בהשגה ואף בשומה המיעצת, אינו מונח בעל חיות עצמאית בבחינת ההשבחה. זהו מונח שמאי המבטא את עודף עלות ההקמה על שווי המקרקעין או חלק מהם, בהתאמתו לגישת העלות שהיא כלי שמאי תחשיבי, המסיע לאמוד את שווי המקרקעין ואת אומדן ההשבחה במקרקעין - אך לא עקרון בפני עצמו בדיני היטל ההשבחה. עלות

עודפת היא בעיקרה, עודף עלות שמיוחס לנכס מעבר למחיר מכירתו. כך למשל, כאשר עלות בנית מקום חניה עולה על שווי מקום החניה, נהוג לכנות את ההפרש בין שני הערכים כעלות עודפת. מאחר שקשה למצוא נכסי השוואה בעלי פרמטרים זהים, הערכת השווי נעשית ע"י יחוס שווי למרכיבים השונים וסכימת המרכיבים. ניתן לסכום את כל המרכיבים בצד ה"הכנסות" ולהפחית מהם את צד "העלויות". דרך אחרת, שקנתה לה שביתה, היא סכימת ה"הכנסות" ו"העלויות" לגבי כל רכיב ורכיב וסכימת ההפרשים. התוצאה האריתמטית כמובן צריכה להיות זהה".

למרות שהמקרה הנ"ל איננו דומה במהותו כלל למקרה הנדון, ניתן על דרך ההקשה לומר כי תוספת יחידות הדיור, לצורך מימושה של התכנית, וככל וקיימות עלויות עודפות המהוות הוצאה כספית ליזם מעבר להכנסה משווי השוק של הדירה, יש להביאן בחשבון באומדן ההשבחה וזאת לאחר בדיקה מקיפה כמפורט בהחלטת ועדת ערר (ת"א) חל/16/85009, דלעיל.

בנוסף, היות ומדובר בעלויות בניה ולא בעלויות התאמה: הסדרת החדרים הרטובים/ מטבחים/ דלתות וכיו"ב מהווה חלק בלתי נפרד מיח"ד בעוד שליחידות הללו ישנו שווי העומד בפני עצמו, דהיינו, ככל וישנן עלויות עודפות הרי שהן תהיינה מגולמות מבעוד מועד בשווין הכלכלי.

הנושא בהחלטות שמאים מכריעים:

מוטי דיאמנט, 11/05/2017 (מועד קובע 09/05/2016), גוש 19593 חלקה 26 מגרש 101, שכונה מזרחית, נהריה; ערך שתי החלטות במתחם הנדון בגין הקלות: תוספת 8 ו-6 דירות בשני בנינים, סה"כ 14. גישת התחשיב בשומה - דירות בשטח ממוצע של 125.3 מ"ר הוקטנו בשטח ממוצע של 24.3 מ"ר לטובת יצירת 8 דירות חדשות בפרויקט, בגודל ממוצע של 101 מ"ר. השוליות הספציפית בגין השטח הגבוה יחסית שנחסך מהדירות המקוריות לטובת החדשות הוערכה בכ-25% ליחידה. לענין עלויות בניה עודפות - תחשיב השומה נערך למרכיב הקרקע ליח"ד ואין מקום להתחשב בעלויות כאלה.

יעקב פז, 09/03/2017, גוש 12722 חלקה 17, טירת כרמל; בבחינת שאלת העלויות העודפות

סבר בהחלטתו כי כיון שעלות הבניה הממוצעת למ"ר בדירות קטנות גבוהה יותר מהעלות למ"ר בדירות גדולות, באופן שמקזז חלק מהפרש השווי במרכיב הקרקע - יש מקום להביא בחשבון את תוספת העלויות הגלומות בהגדלת הצפיפות. נקבע סך של 40,000 ₪ לשטחים העיליים לכל דירה נוספת. לענין תוספת עלות לשטחי החניה - כיון שחילוץ רכיב הקרקע בוצע תוך גילום רכיב שטח חניה תת קרקעית ממוצע לכל יח"ד בפרויקט, נקבע כי אין להביא בחשבון עלות נוספת בעת אומדן ההשבחה בגין הגדלת הצפיפות.

גבע בלטר, 30/07/2018, גוש 8142 חלקה 30, פרדסיה; נערכה החלטה המטפלת בנושאים מקבילים, כן הוצפה שאלת השפעת "מחיר למשתכן" על השווי: "שיווק הפרויקט ע"י רשות מקרקעי ישראל תחת מגבלות והתניות רבות שלא מאפשרות לחוכר להנות ממלוא ההשבחה בגין ההקלות, היטל השבחה המתבסס על שווי מלא בהתעלם ממערכת ההתניות, עלול לחטוא לעקרון של גבית השבחה בגין ההתעשרות בלבד".

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

ובחזרה לנכס הנישום:

בהתאם לסעיף 2.1.6 לחוברת המכרז, ככל שתאושר בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה, הזוכה מתחייב לבנות ולמכור את דירות המגורים הנוספות כדירת "מחיר למשתכן".

הרשות לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להגדלת מספר יחידות הדיור. יחד עם זאת, יובהר כי <u>הזוכה מתחייב לשאת בתשלום תוספת הוצאות הפיתוח</u> למשרד, עפ"י קביעת המשרד, בגין האמור לעיל.

בסעיף 4 (א) בנספח ג' ב"חוזה בניה והשלמת פיתוח", נכתב כי "היזם מתחייב לבנות את כל יחידות הדיור במתחם בו זכה כדירות מחיר למשתכן".

במסגרת הבקשה להיתר הבניה, מבקש היזם שינוי בינוי והקלות שונות, כולל בין היתר תוספת יח"ד הכוללת תוספת שטח. סה"כ מבוקשות 33 יח"ד ב-3 מבנים.

אציין, כי בהתאם להוראות המכרז דלעיל, 8 יחידות אלה, שנוספו בהקלה, ימכרו בשווי מחיר למשתכן - מה שמחזק את עמדתי שעלויות העודפות אינן מגולמות היטב בשווי המכירה.

בנוסף, במתחם לוקטו נתוני מכר של שני טיפוסי גודל דירות: בנות 4 חדרים ובנות 5 חדרים. ממוצע גודל הדירות "הקטנות" הינו 110 מ"ר וממוצע שטח "הגדולות" הינו כ-130 מ"ר. ניתוח השווי האקויולנטי (כפי שהציג שמאי המבקשת) של נתוני השוואה, מתוך מחירון הדירות בפרויקט נשוא ההחלטה, לא הציף כי קיים מרכיב של שוליות לגודל, כלומר ממוצע שווי למ"ר בנוי של דירות 4 חד' ושל 5 חד', הינו זהה ולכן בעת אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה לא נלקח בחשבון מקדם שוליות לדירות הגדולות ביחס לקטנות.

רוצה לומר, ככל ויש צורך להביא בחשבון תוספת/ הפחתה עבור הגדלה/ הקטנה של מס' יח"ד לאחר אקט תכנוני מסוים, הנני סבור כי תוספת או הפחתה זו מגולמת מבעוד מועד במקדם השוליות; מקדם השוליות מהווה שיעור מסוים היכול להשתנות בהתאם לכל מקרה, לגופו.

יחד עם זאת, ערכי השווי שהובאו בתחשיבי (בהתאם לחילוץ מ"ר בנוי), למעשה כבר מגלמים את עלויות הבניה לכל 33 יחידות הדיור, כפי שאושר בבקשה להיתר ולכן הפחתה נוספת בעלויות עודפות, תביא למצג שאינו מהימן. כל עוד אין דו"ח אפס לפרויקט, לא אציג תחשיב היפותטי לרווחיות היזם.

לאור נתוניו של הפרויקט נשוא ההחלטה ולאור העובדה שערכי השווי המבונה מגלמים את עלות בניתן של תוספת יח"ד, לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת לטענת העלות העודפת ובתחשיב ההשבחה לא תובא עלות זו בחשבון.

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

- <u>הקלה בתוספת יחידות דיור</u>

כמוזכר לעיל, איני רואה עין בעין עם שמאי המבקשת, שכן בכל זאת מדובר בהפיכת שטחים שוליים לשטחים עיקריים. כאמור, שמאי המשיבה הביא בחשבון השבחה שנוצרה בגין תוספת 8 יח"ד, בעוד שמאי המבקשת הציג בחלופתו הנוספת השבחה עבור תוספת של 4.5 יח"ד בלבד, שכן על שטח בסך 346.33 מ"ר (השקול ל-3.5 יח"ד), חושב היטל השבחה.

מקדם ההשבחה הראוי להקלה - שמאי המבקשת קבע מקדם משוקלל 0.15 המגלם את "העלות העודפת"; בשומת המשיבה מקדם התאמה 0.2.

תוספת 8 יח"ד, הכולל תוספת שטחי בניה עיקריים של כ- 346 מ"ר, מייחס שטח עיקרי ליח"ד בסך 43 מ"ר בלבד. בבחינת שטח הדירות, על פניו, במצב הקודם ניתן היה לבנות 25 יח"ד למגרש בשטח עיקרי של 3,410 מ"ר; שטח עיקרי ממוצע כ-136.4 מ"ר כולל ממ"דים. במצב החדש, מבוקש לבנות 33 יח"ד בשטח פלדלת ממוצע של כ-115.87 מ"ר כולל ממ"דים. כך שבעצם תוספת יח"ד מתבטאת בהפיכת שטחים שוליים, במצב הקודם, לשטחים אינטנסיביים במצב החדש.

כ-513 מ"ר הוסבו משטח שולי בדירות במצב הקודם לשטח עיקרי של 8 דירות.
כעולה משטח הדירות בין שני מצבי התכנון, ניתן לראות כי במצב החדש שטח הפלדלת של הדירה קטן בכ-20.6 מ"ר לעומת המצב הקודם.

<u>מקדם ההקלה</u> הראוי בגין תוספת יחידות דיור נבחנה בהחלטות קודמות שערכתי בקרית אתא, בהתאם להחלטות נוספות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס (כולל הח"מ):

שמאי מכריע	תאריך	גו"ח	כתובת	מקדם שווי
עומר סרחאן	19/04/2020	11019/111,132	אבן גבירול 9	0.2
עומר סרחאן	27/12/2020	11013/47	רמז	0.2
מוטי דיאמנט	07/04/2014	11019/112	יהודה הלוי 16	0.2
מוטי דיאמנט	28/04/2015	11014/12	רמז 24	0.25
עאטף עאלם	18/10/2010	11014-20	בורוכוב 45	0.2
אבישי זיו	20/11/2016	11025/86	התאנים 30	0.2
מוטי דיאמנט	30/09/2010	11012/2,3	שד' המגינים 6	0.2
תמיר שדה	27/08/2014	11016/73,75	בעש"ט 32,34	0.3

בין המרכיבים המשפיעים על מקדם הצפיפות / ביטול השוליות, להבנתי, השניים בעלי ההשפעה הניכרת ביותר הינם "פונקציית השוליות בין השטח הדירתי המתקבל בשני מצבי התכנון", לצד "פונקציית אזורי הביקוש", אפרט:

ככל ששטח הדירה גדול יותר - כך מקדם השוליות גבוה יותר; לפיכך, ניתן להבין כי יש קשר סיבתי ישיר בין שטח הדירה טרם מתן ההקלה ולאחריה - לבין מקדם השוליות; קרי, ככל ששטח הדירה לאחר מתן ההקלה יהיה קטן יותר, כך מקדם ההשבחה בגין מרכיב הצפיפות/ ביטול השוליות יהיה גבוה יותר ולהיפך. בנוסף לזאת, ידוע שלכל מיקום בארץ יש פונקציית ביקוש שונה; יתכן שבעיר מסוימת, בדרום הארץ למשל, קיים ביקוש רב לדירות בנות 4

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

חדרים - בעוד בעיר מסוימת, בצפון הארץ, קיים ביקוש רב לדירות בנות 6 חדרים ואף יותר (למשל באזור בעל אופי דתי / חרדי וכיו"ב).

בסיכומו של דבר, לאור מיקום המקרקעין נשוא ההחלטה בעיר כרמיאל, לאור אופי ההקלה המאפשרת שטח ממוצע ליח"ד של כ-116 מ"ר במקום כ-130 מ"ר, לצד מכלול האמור דלעיל, הנני מקבל את המקדם שהציג שמאי המשיבה בתחשיבו.
בתחשיבי יובא בחשבון מקדם השבחה בגין מרכיב צפיפות/ביטול השוליות בשיעור של 20%, בהתאם.

- <u>הקלה בגין שיפור תכנוני</u>

אני מקבל את דרך תחשיבו של שמאי המשיבה בגין הקלה זו ואת המקדם שהציג התואם לגישתי ולהחלטותי הרבות. העברת שטחים מעל הכניסה הקובעת מיחסת לשטחים אלה שווי גבוה יותר הבא לידי ביטוי במקדם שיפור תכנוני.

<u>עלויות בניה</u>

בהתאם למחשבון "דקל" - נספחים ועלויות לבניה ופיתוח, 08/2022, לבניינים בגובה בין 3-8 קומות - עלויות עקיפות כ-30% מסך עלויות הבניה הישירה (המגלמות תנאי טופוגרפיה הררית).

כעולה משומת המשיבה ובהתאם להסכמתי במדרגה הראשונה, יובא בחשבון הפחתה של 10% באומדן עלויות הבניה, בגין מיקום הנכס בכרמיאל:

תאור	שטח מבוקש מגרש 151 (מ"ר)	עלויות עפ"י מחירון "דקל", 08/2022	סה"כ עלויות בניה
שטח פלדלת (עיקרי+ממ"ד)	3,823.67	₪ 5,200	₪ 19,883,084
מחסנים	185.88	₪ 1,950	₪ 362,466
מרפסות	349.61	₪ 1,530	₪ 534,903
פיתוח (יתרת חצר) 50% מגרש	2,039	₪ 500	₪ 1,019,500
סה"כ עלות ישירה			₪ **21,799,953**
העמסת עלויות עקיפות 30% (הכולל תנאי טופוגרפיה הררית)			1.3
סה"כ עלות ישירה + עקיפה			₪ 28,339,939
שטח "פלדלת"			3,823.67
עלות בניה למ"ר פלדלת (במעוגל)			₪ 7,410
התאמה לבניה בכרמיאל- הפחתה בשיעור 10%			0.9
עלות בניה ישירה + עקיפה, בכרמיאל			₪ **6,670**

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

ערכי שווי

שמאי המבקשת קובע שווי מ״ר מבונה בסך 330 ₪, בהתבסס על גישת החילוץ משווי מ״ר בנוי מתוך מחירון הדירות של חברת תורג למגרשים 151,155.

שמאי המשיבה קובע שווי מ״ר מבונה בסך 2,100 ₪, בהתבסס על ממוצע עסקאות השוואה לדירות 4/5 חד׳ ממערכת מידע נדלן לשנים 2020-2022 של דירות הן בשוק החופשי והן ממחיר למשתכן; לטענתו, עלויות הבניה בכרמיאל אמורות להיות כ-4,500 ₪ (מהוות כ-15% פחות מעלויות הבניה במרכז).

בחנתי את עמדות הצדדים, את מכלול נתוני השווי שהציגו - לרבות החלטות שמאים מכריעים אליהם הפנו ונטרול עסקאות קיצון (חריגות); בהתחשב במאפייני הנכס הנדון ולאור הכרעתי בסעיף הכללי, אני סבור כי עסקאות שווי שבוצעו במקרקעין נשוא ההחלטה, הינן בעלות התוקף הגבוה ביותר, שכן מגלמות את כלל מאפייניו של הנכס.

מחירון חברת תורג למגרשים נשוא ההחלטה, משקף שווי למ״ר בנוי הנמוך בכ-10% משווי מ״ר בנוי בסביבה במועד הקובע.
בהתאם להחלטתי בסעיף הכללי לענין השווי הראוי בפרויקטים במחיר למשתכן, מצאתי לנכון לאמץ את הממוצע לשווי בנוי כמופיע בשומת המבקשת (כמעט בשלמותו), לאור העובדה כי מגלם את כלל מאפייניו המורכבים לאמידה של המקרקעין נשוא ההחלטה.
כמו כן, בשומת המשיבה הוצג ממוצע השווי הבנוי המתיחס לשטח הדירה ללא ניתוח שטחי המרפסות/חצרות. אני מוצא את ניתוח השווי למ״ר אקו׳ כפי שערך שמאי המבקשת כנכון יותר ומשקף את גישתי בהחלטותי הרבות.
בתחשיבי איחס שווי מ״ר בנוי בממוצע בסך 9,400 ₪.
כמו כן, מחיר המכירה מוצמד למדד תשומות הבניה, כך שהמחירים המצוינים במחירון בנספח ג׳, יוצמדו למדד בהתאם לשומתו של שמאי המבקש.

ניתוח שווי מ״ר אקו׳ במגרש 151:

מהות	מקדם	סה״כ
שווי מ״ר בנוי ״דירתי״, ממוצע (כולל מע״מ)		9,400 ₪
שווי בנוי בהצמדה למדד תשומות הבניה	1.0642	10,004 ₪
בחילוץ מע״מ	1.17	8,550 ₪
בחילוץ רווח יזמי	1.15	7,435 ₪
עלות בניה כוללת למ״ר פלדלת		6,670 ₪
שווי מ״ר מבונה, במעוגל		760 ₪

בהתאם למפורט לעיל, יובא בתחשיב ההשבחה שווי מ״ר מבונה בסך 760 ₪.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

<u>השבחה בגין הקלה לתוספת שטח</u>:

346.33 מ״ר X 760 ₪/מ״ר = **263,210** ₪

<u>השבחה בגין הקלה לתוספת יח״ד</u>:

115.87 מ״ר X 8 יח״ד X 760 ₪/מ״ר X 0.2 (מקדם הקלה) = **140,896** ₪

<u>השבחה בגין הקלה לשיפור תכנוני של העברת שטחים</u>:

313.13 מ״ר X 760 ₪/מ״ר X 0.1 (מקדם הקלה) = **<u>23,798</u>** ₪

<u>סה״כ ההשבחה בגין כל ההקלות</u>:

263,210 ₪ + **140,896** ₪ + **23,798** ₪ = **427,904** ₪

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

14. <u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו בנכס שבנדון, הידוע כמגרש 151 בחלקה (ישן) 31 בגוש 19044, אשר בכרמיאל, עקב מימוש חלקי בדרך של בקשה להיתר בניה, הינם כמפורט להלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה למועד הקובע	היטל השבחה למועד הקובע (50%)
ג/21056	07/03/2016	₪ 14,040	₪ 7,020
208-0255091	14/10/2017	₪ 187,027	₪ 93,513
הקלות	28/07/2022	₪ 427,904	₪ 213,352

היטל ההשבחה יוצמד עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק.

15. <u>תצהיר</u>

הנני מצהיר כי החלטתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין אישי בנכס נשוא החלטה זו.

ניתנה היום 18/10/2023

ולראיה באתי על החתום,

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין, מהנדס גיאודטי
מודד מוסמך

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com