ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)

16 אוגוסט 2023
מספר מינוי 294-2023
מספר מינוי 295-2023
מספר מינוי 091-2023
מספרנו 034

לכבוד
המבקשת:
אסום חברה קבלנית לבניין בע"מ
באמצעות השמאי אביב גלעד
דוא"ל: aviv@gilad.biz

המשיבה:
הוועדה המקומית לתכנון ובניה שדרות
באמצעות השמאי יוסף תורג'מן
דוא"ל:yossitor1@gmail.com

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

<u>"מתחם דרומי" - מגרשים 2180, 2160 ו- 2140 לפי תוכנית 611-0877126</u>

<u>חלקות 310-305, 317 ו- 338-336 בגוש 1083</u>

<u>שכונת "הבוסתנים", שדרות</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם לסעיף 14ב' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין להשבחה בשווי הנכס שבנדון (להלן - "**הנכס**"), וזאת עקב אישור תוכנית 611-0877126 ואישור הקלות, כפי שיפורטו בהמשך.

עילת המימוש בגינה נדרש תשלום היטל השבחה – אישור בקשות להיתר כדלקמן:

מספר מגרש	מספר בקשה
2180	2022218
2160	2022223
2140	2022232

2. <u>מועדים</u>

- המועד הקובע:

  31.5.2022 – 15 יום לאחר אישור תוכנית 611-0877126

  21.9.2022 – יום אישור ההקלות בוועדת המשנה בישיבה מס' 2022006.

- מועד הסיור בנכס - סיור בנכס ללא נוכחות הצדדים ובהסכמתם, נערך ע"י הח"מ ביום 19.5.2023.

- מועד הדיון - דיון בנוכחות מר יוסי תורג'מן - שמאי המשיבה, מר אליהו בן זקן – מנהל מחלקת השבחה בעיריית שדרות, מר משה חדד ומר אורי גלעד – שמאי המבקשת[1], נערך ביום 20.6.2022 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות מערכת זום).

3. <u>המסמכים שהוצגו בפני</u>

- שומת המשיבה למגרש 2180 מיום 20.11.2022.
- שומת המשיבה למגרש 2160 מיום 20.11.2022.
- שומת המשיבה למגרש 2140 מיום 20.11.2022.
- שומת המבקשת מיום 7.5.2023 ביחס ל-15 מגרשים[2] בתחום תוכנית 611-0877126.
- תגובת המשיבה לשומת המבקשת, מיום 12.6.2023.
- פרוטוקול דיון מיום 20.6.2023 בהליך שבנדון.
- אישור זכויות מיום 22.3.2022.
- נספח ג'4 – הצהרה על דירות לפי מכרז מחיר למשתכן.
- הסכם פיתוח מהוון.
- חוזה תכנון, פיתוח ובנייה.
- סיכום ישיבה בין נציגי משרד השיכון לנציגי המבקשת מיום 12.12.2022.
- תוכניות בקשה להיתר במגרשים הנדונים.
- פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס' 2022006 מיום 22.11.2022.
- מכתב מאת מהנדס העיר שדרות בקשר לעלויות הפיתוח, מיום 24.7.2023.
- תגובת המבקשת לעלויות הפיתוח, מיום 2.8.2023.
- תוצאות מכרזי רמ"י המפורסמים במרשתת.
- נתונים לגבי עסקאות מכר כפי שמפורסמים במרשתת באתר מידע נדל"ן (רשות המיסים).
- החלטות בית משפט, ועדות ערר ושמאים מכריעים המפורסמות במרשתת.
- תכניות בנין עיר רלבנטיות.
- לוח 2.3 מדד מחירי דירות לפי מחוזות של הלמ"ס.
- צו מכר דירות (טופס של מפרט)(תיקון), התשס"ח-2008.
- פרק ה' לקווים המנחים "הוצאות פיתוח סביבתי".
- תקן מס' 3 של מועצת שמאי המקרקעין.

---

[1] לצורך הנוחות, שמאי המבקשת יתוארו במהלך שומה זו בגוף יחיד.
[2] התקבלה שומה אחרת המתייחסת ל- 15 מגרשים למגורים בהם זכתה המבקשת בהתאם למכרז רמ"י מס' 286/2018. השומה כוללת התייחסות למגרשים 2180, 2160 ו- 2140 נשוא חוות דעת זו, וכן למגרשים 2220, 3110, 2210, 3120 2200, 2080, 3140, 2270, 3170, אשר ביחס אליהם הכרעתי בנפרד כחלק מ"מהתחם המרכזי" ו"המתחם הצפוני". ביחס למגרשים 2040, 190 ו- 2,000 טרם התקבל מינוי במעמד כתיבת הכרעה זו.

4. פרטי הנכס

גוש:	1083		
חלקות:	305-306	307-308, 336	309-310, 337-338, 317
מגרש:	2140	2160	2180
שטח מגרש במ"ר[3]:	2839	7466	18046

מיקום: שכונת "הבוסתנים", שדרות

הפרויקט המוצע: בניית 10 בנייני מגורים, בני 7-9 קומות[4], סה"כ 310 יח"ד

הזכויות בנכס: חכירה מהוונת

5. תיאור הסביבה

הסביבה היא שכונת "הבוסתנים", שכונה בהקמה בצפון העיר שדרות, אשר מרחיבה את העיר שדרות צפונה בשני פלחים: פלח 10 בצפון מערב ופלח 11 בצפון מזרח. השכונה החדשה תהווה ממשק בין העיר עם פארק שקמה מצפון, באזור המאופיין בשטחים חקלאיים, יערות נטועים ושטחים טבעיים.

השכונה גובלת מצפון בשטחים לא מבונים; ממזרח בשטחים לא מבונים ובשכונת "שדרות בפארק", מדרום בשכונת "נאות השקמה" וממערב – בכביש מס' 34 (כביש יד מרדכי-נתיבות).

השכונה נשענת על מערך דרכים עירוני מדרום ודרך כניסה צפונית אשר מתוכננת במסגרת תוכנית המתאר (כביש 333). רשת הדרכים השכונתית תתפרס על פני שני מתחמים עיקריים, מזרחי ומערבי. תחבורה ציבורית תשרת את השכונה לאורך כביש חיץ צפון-דרום, כביש טבעתי סובב השכונה ודרך מרכזית מזרח-מערב[5].

במרכז השכונה מתוכנן פארק שכונתי, מרכז מסחרי וקאנטרי קלאב. סמוך לכניסה הצפונית לשכונה ומול השטח הפתוח לכיוון פארק שקמה מתוכנן מרכז מבקרים והסברה.

המגרשים הנדונים ממוקמים בפלח 10, אשר בהתאם לתוכניות 611-0469262 ו- 611-0877126, מהווה חטיבת קרקע בשטח של 1,247.10 דונם, ובתחומו מתוכננת הקמת כ- 1,700 יח"ד[6].

הפיתוח הסביבתי בשכונה בשלבי הקמה.

6. תיאור הפרויקט והמגרשים

במסגרת מכרז 286/2018 של רשות מקרקעי ישראל, המבקשת בעניינו זכתה לשווק 15 מגרשים למגורים[7], המהווים חלק מחטיבת הקרקע בחלק המזרחי של שכונת הבוסתנים (בתחום פלח 10). המגרשים שווקו במסלול "תכנן ובנה" בו הזוכה במכרז נדרש לתכנן ולבצע את כלל עבודות הפיתוח במתחם, מוסדות החינוך, מבני ציבור ושטחי המסחר. יחידות הדיור אשר יישווקו במסגרת המכרז, יימכרו בחלקם במסלול "מחיר מופחת" וחלקם ישווקו לשוק החופשי. מתחמי "תכנן ובנה" משווקים במטרה לייעל את הליכי בניית מוסדות הציבור ולהגדיל את היצע יחידות הדיור.

---

[3] שטח מגרש בהתאם לתוכנית 611-0877126.
[4] כולל קומות מגורים במפלס 1-.
[5] בהתאם לדברי ההסבר לתוכנית 611-0469262.
[6] ללא תוספת יחידות דיור בהקלות. 1,624 יח"ד בהתאם לתוכנית 611-0469262 ותוספת 75 יח"ד במסגרת תוכנית 611-0877126.
[7] במסגרת המכרז שווקו מגרשים לפי תוכנית 611-0469262. מספרי המגרשים הנם לאחר איחוד מגרשים במסגרת תוכנית 611-0877126.

חוות דעת זו מתייחסת ל- 3 מגרשים בייעוד מגורים אשר שווקו במסגרת המכרז המתואר. יוער כי במסגרת המכרז שווקו מגרשים בהתאם לתוכנית 611-0469262, אשר אוחדו במסגרת תוכנית 611-0877126 למגרשים המתוארים להלן:

מגרש 2180 - מגרש 2180 בתוכנית 611-0877126 ממוקם בחלקו הדרומי של המתחם, ומהווה את איחוד מגרשים 218, 219, 226, 326 ו- 327 לפי תוכנית 611-0469262. שטח המגרש הנו 18,046 מ"ר.

צורת המגרש אי רגולרית. חלקו הדרומי של המגרש גובל ברח' נחל שקמה ומעבר לו שכונת "נאות השקמה", חלקו המערבי של המגרש גובל בשטחים בלתי מבונים, יתר חלקיו של המגרש גובלים במגרשים בייעוד מגורים.

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר מבוקשת הקמת 6 בנייני מגורים בתחום המגרש, בסה"כ 201 יח"ד בשטח כולל של כ- 26,517 מ"ר.

מגרש 2160 - מגרש 2160 בתוכנית 611-0877126 ממוקם בחלקו הדרומי של המתחם, ומהווה את איחוד מגרשים 216, 217 ו-325 לפי תוכנית 611-0469262. שטח המגרש הנו 7,466 מ"ר.

צורת המגרש אי רגולרית. הדרומי של המגרש גובל ברח' נחל שקמה ומעבר לו שכונת "נאות השקמה", חלקו המזרחי של המגרש גובל בשטחים בלתי מבונים, יתר חלקיו של המגרש גובלים במגרשים בייעוד מגורים.

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר מבוקשת הקמת 3 בנייני מגורים בתחום המגרש, בסה"כ 84 יח"ד בשטח כולל של כ- 11,660 מ"ר.

מגרש 2140 - מגרש 2140 בתוכנית 611-0877126 ממוקם בחלקו הדרומי של המתחם, ומהווה את איחוד מגרשים 214 ו- 215 לפי תוכנית 611-0469262. שטח המגרש הנו 2,839 מ"ר.

צורת המגרש דמוית מלבן. המגרש גובל ממזרח בשטחים בלתי מבונים, יתר חלקיו של המגרש גובלים בשטחים בייעוד מגורים.

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר מבוקשת הקמת בניין מגורים בתחום המגרש, בסה"כ 25 יח"ד בשטח כולל של כ- 3,596 מ"ר.

בסה"כ בתחום המגרשים הנדונים מבוקשת הקמת 310 יח"ד בשטח בניה כולל של כ- 41,774 מ"ר, מתוכו שטח עיקרי למגורים בהיקף של כ- 28,547 מ"ר.

כפי שנצפה בעת הסיור, בתחום המגרשים החלו חלק מעבודות הבניה להקמת הפרויקט המתוכנן.

7. המצב התכנוני

7.1 המצב הקודם

תוכנית 611-0469262, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7668, מיום 9.1.2018. שטח התוכנית 1,247.1 דונם. מטרת התוכנית – הקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת מבני מגורים, קאנטרי קלאב, מסחר, מבני ציבור, דרכים שטחים פתוחים ויעודים נוספים כנדרש למתן איכות חיים גבוהה לתושבי השכונה.

עיקרי הוראות התוכנית

- פירוט יעודים למגורים, מסחר, ספורט ונופש, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, יער, מתקנים הנדסיים.
- התווית דרכים חדשות וסידורי חנייה בתחומי המגרשים.
- קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע השונים.
- קביעת זכויות ומגבלות בניה.
- קביעת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

בתוכנית בסה"כ כ- 1,600 יח"ד שמתוכן 20% יח"ד קטנות[8]. הבינוי למגורים כולל קשת רחבה של טיפוסי בניה כגון בנייה רוויה, בנייה מדורגת, בנייה מרקמית, צמודי קרקע "בנה ביתך" ומקבצי צמודי קרקע.

נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

נתון	ערך	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
דירות קטנות	יח"ד	326	המהווים כ- 20% מסך יחידות הדיור בתוכנית
מבני ציבור	מ"ר	50,100	כולל זכויות בנייה עיקריות של ספורט ונופש
מגורים	יח"ד	1,624	
מגורים	מ"ר	207,390	
מסחר	מ"ר	2,200	1,500 מ"ר בתא שטח מס' 900; 700 מ"ר בחזית מסחרית בתא שטח מס' 300.
תעסוקה	מ"ר	20,300	9,000 מ"ר בתא שטח מס' 900 5,400 מ"ר בתא שטח מס' 950 3,100 מ"ר בתא שטח מס' 951 1,200 מ"ר בתא שטח מס' 952 1,600 מ"ר בתא שטח מס' 980.

[8] הגדרת "דירה קטנה" בהתאם לתקנון התוכנית: "כקבוע בתקנות התכנון והבנייה (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147 (ב) (הוראת שעה), תשע"ג-2013: דירה אשר שטחה, שנועד למטרות עיקריות, כמשמען בתקנה 9 לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב – 1992, לרבות שטח מוגן דירתי כהגדרתו בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן – 1990, אם הוא מהווה חלק בלתי נפרד מהדירה: 30 מ"ר לפחות ו- 80 מ"ר לכל היותר".

כאמור, המגרשים בתוכנית 611-0469262 אוחדו בתוכנית 611-0877126. לצורך הנוחות, מובאת להלן טבלה המפרטת את המגרשים הרלוונטיים בתוכנית 611-0469262 ביחס למגרשים נשוא חוות דעת זו:

תוכנית 611-0469262	תוכנית 611-0877126
מס' מגרש	מס' מגרש
218	2180
219	
226	
326	
327	
216	2160
217	
325	
214	2140
215	

המגרשים הרלוונטיים לחוות דעת זו סווגו בתוכנית בייעוד **"מגורים ב"**.

<u>שימושים</u>

- מגורים בבנייה מדורגת בתאי שטח 200-216; מרקמית בתאי שטח 217-223, 226-228; רוויה בתאי שטח מס' 224-225, 230, 300, 305, 310-317, 320-327.
- לובי, אולם רב תכליתי לשימוש הדיירים, מחסנים, מתקנים טכניים.
- מעליות, מדרגות, פיתוח, גדרות, גינון, שתילה ונטיעות, חניה.
- קווי תשתיות.

<u>בינוי</u>

- בתאי שטח מס' 205, 210, 217-223, 227 ו- 230 תותר בנייה של עד 2 מבנים בכל תא שטח. בתאי שטח מס' 200-204, 206-209, 211-216, 224, 225, 310-317, ו- 320-327 תותר בניית מבנה אחד, בתא שטח מס' 226 תותר בנייה של עד 3 מבנים ובתא שטח 228 תותר הקמת עד 4 מבנים בכל תא השטח. בתא שטח מס' 300 יוקמו 3 מבנים בתאי השטח, אשר יבנו גם מתחת לקומה המסחרית באופן מדורג וגם מעליה.
- בתאי שטח מס' 200-223 ו- 226-228 לפחות מחצית מאורך החזית הבנויה תדורג לכיוון המדרון בנסיגה של לפחות 2.5 מ' כל שתי קומות.
- בתאי שטח 200-261 יתוכנן גובה הקרקע לאורך גבול תא שטח אחורי כך שתתאפשר ככל הניתן גישה ישירה מתא השטח לדרך או לשצ"פ.
- שיעור יחידות הדיור הקטנות בתא שטח, ביחס לכלל יחידות הדיור, יהיה כקבוע בטבלת הזכויות.
- סטייה מהוראות תוכנית זו לעניין גובה הבניה המותר ומספר הקומות המותרות בתאי השטח מס' 160-162, 224-228, 230, 300, 310-317, 320-327 יהווה סטיה ניכרת מתוכנית זו.

<u>חניה</u>

החניה תהיה בתחום המגרש בלבד. בתאי שטח מס' 200-261 תותר חניה מקורה ו/או תת קרקעית בקו בנין צידי וקדמי – 0 ולא תותר חניה או מעבר רכבי על גג יחידת דיור. החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה ועל פי ההנחיות להלן: לדירה עד 120 מ"ר עיקרי – 1.5 מקומות חניה; לדירה מעל 120 מ"ר עיקרי – 1.5 מקומות חניה. סה"כ מספר מקומות החניה בתחום תוכנית הרחוב המשולב – הן במגרשים והן ברחוב המשולב – לא יפחת מהנדרש על פי תקן חניה ארצי לעת הגשת בקשה להיתר.

זכויות בניה – להלן ריכוז זכויות הבנייה למתחם הדרומי והרלוונטיים לחוות דעת זו:

תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					מספר יח"ד קטנות	סה"כ מספר יח"ד	מרפסות - בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה			
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
218	2850	3150	1140	0	0	(1) 4650	6	30	360
219	2850	3150	1140	0	0	(1) 4650	6	30	360
226	6610	4650	1880	0	0	(1) 7100	16	47	570
326	2020	2580	990	0	0	(1) 3890	8	26	320
327	2020	2580	990	0	0	(1) 3890	8	26	320
216	2070	(2) 1570	(2) 380	0	0	(1) 2100	-	10	150
217	2850	3150	1140	0	0	(1) 4650	6	30	360
325	2020	2580	990	0	0	(1) 3890	8	26	320
214	1270	(2) 1050	(2) 320	140	100	(1) 1730	2	10	120
215	1270	(2) 1050	(2) 320	140	100	(1) 1730	2	10	120

הערות ברמת הטבלה:

א. סוגי המגורים: תאי שטח מס' – 140-147, 170, 180-182, 190, 200-216 – בניה מדורגת.
תאי שטח מס' – 150, 151, 160-163, 217-223, 226-228 – בניה מרקמית.
תאי שטח מס' – 224, 225, 230, 300, 305, 310-317, 320-327 – בניה רוויה.

ב. פירוט שטחי שירות לשימוש מגורים – ממ"דים, מחסנים, שטח משותף קומתי, אחסון אופניים, עגלות אשפה וכו' עבור בינוי שאינו צמוד קרקע. חניה מקורה או תת קרקעית לבינוי שאינו צמוד קרקע.

ג. השטח הכולל כולל גם את השטחים המפורטים בטור "מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי".

הערות לטבלה:

(1) פירוט זכויות הבניה המצוינות בטבלה: יותרו 40 מ"ר עבור כל חניה מקורה או בתת הקרקע בנוסף לשטחי השירות.

(2) תותר העברת זכויות בניה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

תנאים למתן היתרי בניה

- הגשת תוכנית בינוי ופיתוח לשטחים הציבוריים.
- תנאי למתן היתר בניה למסחר ולמגורים, למעט תאי שטח מס' 110-1, יהיה הגשת בקשה להיתר על לפחות 90% מזכויות הבניה המוקנות לתא השטח והתאמתו לתוכנית בינוי ופיתוח.

הוראות בזמן בניה – **תאי השטח למגורים ולמסחר יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות מוסדות הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים והשטחים הפתוחים עם סימון טיפול נופי הנדרשים.**

7.2. המצב החדש

תוכנית 611-0877126, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 10523, מיום 16.5.2022.

מטרת התוכנית

- הוספת יח"ד.
- הוספת זכויות בניה.
- איחוד מגרשים.
- שינויי קווי בנייה.
- תוספת קומות.
- שינוי בצפיפות המגרשים.

<u>עיקרי הוראות התוכנית</u>

- שינויי קווי בנייה למגרשים.
- שינוי בגובה ומספר הקומות לגובה של 28.9 מ' ו- 9 קומות.
- שינוי בהוראות הבינוי בנושא דירוג המבנה ע"פ תשריט בינוי.
- הגדלת מספר יח"ד ב- 6%, מבוקש 1,318 יח"ד במקום 1,243 יח"ד.
- המרה של שטחים מתחת לקרקע ומעל הקרקע במגרשים 2140, 2080, 2040, 2000, 190, 182, 181, 180. מבוקש המרה של 4,280 מ"ר משרות תת קרקעי לשרות מעל הקרקע.
- איחוד בין המגרשים.
- תוספת לזכויות הבנייה של 20% לכל המגרשים כולל המגרש הציבורי עד תקרה של 500 מ"ר.

המגרשים הנדונים סווגו בתוכנית בייעוד **"מגורים ב'"**. להלן עיקרי ההוראות הרלוונטיות לחוות דעת זו:

<u>שימושים</u>

- מגורים בבנייה רוויה.
- חניה, מתקנים טכניים, מחסנים.
- לובי מעליות, מדרגות, פיתוח, גדרות, חדר כביסה, שתילה ונטיעות.
- קווי תשתיות.

<u>בינוי</u>

- לא תותר חנייה או מעבר רכבים על גג יחידת דיור.
- שיעור יחידות הדיור הקטנות בתא שטח, יהיה כקבוע בטבלת הזכויות.

<u>חניה</u> – תותר חניה תת קרקעית בקו בניין צידי וקדמי 0. מספר מקומות החנייה יהיו ע"פ התקן התקף והנחיות המרחביות התקפות בזמן מתן היתר.

<u>זכויות בניה</u> – להלן ריכוז זכויות הבנייה למתחם הדרומי והרלוונטיים לחוות דעת זו:

תא שטח	גודל מגרש מוחלט (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד קטנות	סה"כ מספר יח"ד	מרפסות - בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
		עיקרי	שרות	שרות				
2180	18046	18515	6140		26585	44	169	1930
2160	7466	8637	2510		11977	14	70	830
2140	2839	2948	840		4028	4	21	240

<u>תנאים בהליך הרישוי</u>

- הגשת תוכנית בינוי ופיתוח לשטחים הציבוריים.
- תנאי למתן היתר בניה למסחר ולמגורים, יהיה הגשת בקשה להיתר על לפחות 90% מזכויות הבניה המוקנות לתא השטח והתאמתו לתוכנית בינוי ופיתוח.

8. <u>מצב הרישוי – עילת המימוש הנוכחי</u>

- **<u>מגרש 2180</u>**

בהתאם להיתר מס' 2022218, מיום 22.11.2022, מותר: ***"הקמת 6 מבנים: 2 בניינים בני 8 קומות מעל הכניסה הקובעת 34 יח"ד. 1 בניין בן 7 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה 1 מתחת 32 יח"ד. 1 בניין בן 8 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה 1 מתחת 33 יח"ד. 2 בניינים בני 8 קומות מעל הכניסה הקובעת 34 יח"ד.***

סה"כ 201 יח"ד כולל חניות רחבת כיבוי אש מערכות טכניות ושפ"פ, צוברי גז סה"כ 26517.57.
בקשה להקלה של: בקשה להקלה שבס – תוספת 34 יח"ד".

להלן שטחי הבניה המבוקשים כעולה מתוכנית הבקשה להיתר (השטחים במ"ר):

בנין	למטרות עיקריות			למטרות שירות					סה"כ שטח בניה	אחר מוצע
	מוצע		סה"כ עיקרי מוצע	מוצע				סה"כ שירות מוצע		שטח מרוצף
	מגורים	מרפסות		ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות	חדרי שרות משותפים	אחסנה שירות			
1- דגם A	2993.86	423.24	3417.10	510.00	364.62	10.15	112.05	996.82	4413.92	272.04
2- דגם A	2993.86	423.24	3417.10	510.00	364.62	10.15	112.05	996.82	4413.92	272.04
3 - דגם D	2993.88	423.24	3417.12	510.00	364.62	10.15	112.03	996.80	4413.92	272.04
4 - דגם D	2993.88	423.24	3417.12	510.00	364.62	10.15	112.03	996.80	4413.92	272.04
5 - דגם A1	2810.34	396.46	3206.80	480.00	428.96	37.42	99.81	1046.19	4252.99	286.43
6 - דגם A2	3110.71	394.94	3505.65	495.00	471.23	37.42	99.60	1103.25	4608.90	368.79
סה"כ	17896.53	2484.36	20380.89	3015.00	2358.67	115.44	647.61	6136.68	26517.57	1743.38

- **<u>מגרש 2160</u>**

בהתאם להיתר מס' 2022223, מיום 18.1.2023, מותר: ***"הקמת 3 בניינים – 2 בניינים מטיפוס A3 כל בניין בן 7 קומות מעל קומת הקרקע עם 27 יח"ד, בניין 1 מטיפוס A4 הבניין בן 7 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת וקומה 1 מתחת בבניין 30 יח"ד – סה"כ בשלושת הבניינים 84 יח"ד, חניות, שפ"פ, רחבות כיבוי אש, צוברי גז ומערכות טכניות – סה"כ 11660.1 מ"ר.***
בקשה להקלה של: בקשה להקלה שבס – תוספת 14 יח"ד."

להלן שטחי הבניה המבוקשים כעולה מתוכנית הבקשה להיתר (השטחים במ"ר):

בנין	למטרות עיקריות			למטרות שירות					סה"כ שטח בניה	אחר מוצע
	מוצע		סה"כ עיקרי מוצע	מוצע				סה"כ שירות מוצע		שטח מרוצף
	מגורים	מרפסות		ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות	חדרי שרות משותפים	אחסנה שירות			
7 - דגם A3	2646.69	318.17	2964.86	405.00	306.62	10.15	54.97	776.74	3741.60	317.29
8 - דגם A3	2646.69	318.17	2964.86	405.00	306.62	10.15	54.97	776.74	3741.60	317.29
9 - דגם A4	2892.41	345.83	3238.24	450.00	381.28	37.42	70.07	938.77	4177.01	288.52
סה"כ	8185.79	982.17	9167.96	1260.00	994.52	57.72	180.01	2492.25	11660.21	923.10

- **<u>מגרש 2140</u>**

בהתאם להיתר מס' 2022232 מיום 18.1.2023, מותר: ***"הקמת בניין אחד 6 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה מתחת – סה"כ 25 יח"ד כולל חניות שפ"פ רחבות כיבוי אש צוברי גז ומערכות טכניות: סה"כ 3596.27 מ"ר. בקשה להקלה של: תוספת 4 יח"ד שבס."***

להלן שטחי הבניה המבוקשים כעולה מתוכנית הבקשה להיתר (השטחים במ"ר):

בנין	למטרות עיקריות			למטרות שירות					סה"כ שטח בניה	אחר מוצע
	מוצע		סה"כ עיקרי מוצע	מוצע				סה"כ שירות מוצע		
	מגורים	מרפסות		ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות	חדרי שרות משותפים	אחסנה שירות			שטח מרוצף
10	2465.38	294.21	2759.59	375.00	354.98	37.42	69.28	836.68	3596.27	328.86
סה"כ	2465.38	294.21	2759.59	375.00	354.98	37.42	69.28	836.68	3596.27	328.86

<u>סיכום</u> – להלן כלל שטחי הבניה המבוקשים במגרשים הנדונים (השטחים במ"ר):

בנין	למטרות עיקריות			למטרות שירות					סה"כ שטח בניה	אחר מוצע
	מוצע		סה"כ עיקרי מוצע	מוצע				סה"כ שירות מוצע		
	מגורים	מרפסות		ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות	חדרי שרות משותפים	אחסנה שירות			שטח מרוצף
סה"כ מתחם דרומי	**28547.7**	**3760.74**	**32308.44**	**4650**	**3708.17**	**210.58**	**896.9**	**9465.61**	**41774.05**	**2995.34**

9. מצב משפטי

9.1. אישור זכויות

הובא בפניי אישור מיום 22.3.2022, מאת רשות מקרקעי ישראל, על רישום זכות בנכס ממנו עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

- הנכס: חלקה 39 בגוש 3209; חלקה 76 בגוש 2828; חלקה 76 בגוש 1083; חלקה 72 בגוש 2828; חלקות 311-320, 323-338, 290-310 בגוש 1083.

  מגרשים 190, 200-228, 230, 310-317, 320-327, 900, 1100 לפי תוכנית 611-0469262.

- שטח עסקה: 123,245 מ"ר

- רישום ע"ש: אסום חברה קבלנית לבניין בע"מ; חלק הזכויות – 1/1; הסכם פיתוח מהוון, עד תאריך 30.4.2024.

- הערות: משכנתא מתאריך 22.3.2022, המלווה – בנק הפועלים בע"מ; סכום- ללא הגבלה; דרגה – ראשונה.

9.2. קובץ החלטות רמ"י

להלן עיקרי ההוראות הנוגעות למכרזי "תכנן ובנה", בהתאם לפרק 4.11 לקובץ החלטות רמ"י:

- הרשות ומשרד הבינוי והשיכון יפרסמו מכרזים להקצאת זכויות בקרקע לצורך בנייה למגורים, אשר במסגרתם יחויבו הזוכים לבצע מטלות תכנון, ביצוע והקמה של מתחם המגורים, לרבות מבני המגורים, עבודות הפיתוח – כלל עבודות הפיתוח והתשתיות הציבוריות לרבות תשתיות העל ופיתוח בתוך תחומי המגרשים, וכן מבני ציבור רשות[9] ומבני ציבור חובה[10] הכלולים בשטח התוכנית, בהתאם למתכונת המפורטת.
- הרשות ומשרד הבינוי והשיכון יפעלו לקידום שיווק 4 מתחמים במתכונת מכרז תכנן ובנה.
- <u>הקרקע שתשווק במכרז</u> – במסגרת מכרז תכנן ובנה תשווק קרקע במגרשים המיועדים לבנייה רוויה, בייעוד מגורים או מסחר, אשר קיימות לגביה תוכניות מכוחן ניתן להוציא היתרי בנייה לבניית 500 יח"ד לכל הפחות ואשר לפחות 60% מהשטחים הסחירים הכלולים בה מיועדים בעיקרם למגורים.

  הוועדה רשאית לקבוע במקרים חריגים תמהיל שונה מהקבוע בסעיף זה. ובמקרים חריגים להנהלת הרשות סמכות לאשר שיווק של פחות מ- 500 יח"ד.
- <u>מסלול שיווק הדירות</u> – ככלל, הדירות ישווקו במכרז תכנן ובנה במסלול מחיר למשתכן.
- <u>מבני ציבור רשות ומבני ציבור חובה</u> – היקף מבני ציבור רשות ומבני ציבור חובה, אפיונם ומפרטי הבנייה שלהם, ייקבעו במסגרת המכרז לגבי כל אתר, בתיאום עם משרד הבינוי והשיכון והרשות המקומית, ובהתאם לפרוגראמה המאושרת על ידי משרד החינוך, משרד הכלכלה או כל משרד רלוונטי אחר המקצה תקציב לעניין זה.

---

[9] "מבני ציבור רשות" – מעונות יום, בתי כנסת, מסגדים, בתי תפילה, מקוואות, מעונות – משרד הרווחה והשירותים החברתיים, מתנ"ס, אולם ספורט, ספרייה ומגרש ספורט.

[10] "מבני ציבור חובה" – מוסדות חינוך קדם יסודי, על יסודי, חינוך מיוחד – משרד החינוך.

ככלל, מבני ציבור רשות ומבני ציבור חובה, יתוכננו וייבנו על ידי הזוכה במכרז, בהתאם ללוחות זמנים שייקבעו במכרז לעניין זה, ועם סיום הקמתם יימסרו ישירות לרשות המקומית. מימון עבודות התכנון וההקמה יושת על הזוכה במכרז, למעט התקציבים שיינתנו למטרות אלה ממשרדי הממשלה הייעודיים לנושא כפי שיקבע במכרז.

הרשות תקצה את הקרקע של מבני הציבור לרשות המקומית שבתחומה הם מצויים, בהתאם לכללים הנוהגים לעניין זה, וזאת לאחר בחירת הזוכה במכרז וטרם תחילת עבודות הפיתוח.

9.3. <u>הסכם חכירה</u>

הובא לעיוני הסכם חכירה מהוון מיום 19.5.2021, בין רשות מקרקעי ישראל לבין אסום חברה קבלנית לבניין בע"מ, ממנו עולים בין היתר, הפרטים הרלוונטיים הבאים:

- המקום – שדרות.
- השטח – 123,245.00 ממ"ר בערך.
- חלקה 39 (חלקי) בגוש 3209, חלקה 72 (חלק) וחלקה 76 (חלק) בגוש 2828, חלקה 76 (חלק) בגוש 1083. מגרשים 1100, 190, 200-228, 230, 310-317, 320-327, 900 לפי תוכנית מפורטת 611-0469262.
- יום אישור העסקה – 31/12/2020.
- תקופת הפיתוח – 40 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 30.4.2024.
- תקופת החכירה – 98 שנים, החל מיום אישור העסקה.
- מטרת ההקצאה – מגורים א', מגורים ב', מסחר וספורט ונופש.
- שטח עיקרי – 118,180.00 מ"ר. שטח שירות – 41,320.00 מ"ר.
- הערך היסודי של המגרש – 28,807,710.64 ₪ ליום אישור העסקה האמור לעיל.
- התמורה – סך של 26,215,016.68 ₪. תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה.
- תנאים מיוחדים:

א. זכויות הבניה הנן בהתאם לתקנון תוכנית 611-0469262 על נספחיה.

ב. על היזם לתכנן, לפתח ולהקים את הפרויקט על כל שלביו. לרבות: תכנון והקמה של 1,010 יחידות דיור, מתוכן 20% יחידות דיור קטנות וכל עבודות הפיתוח הצמודות בתוך מגרשי המגורים השונים.
תכנון וביצוע כל עבודות הפיתוח והתשתית בכל השטחים הציבוריים שבתחומי התוכנית, לרבות עבודות תמוך, ביסוס וייצוב הקרקע הנדרשים, סלילת כבישים ומדרכות, תשתיות מים, ביוב וניקוז, עבודות תאורת רחוב, תקשורת חשמל, עבודות צביעה, תמרור, שילוט ומספור בתים, עבודות גינון לאורך הרחובות ופיתוח שצ"פים.
תכנון, הקמה וביצוע של מבני ומוסדות הציבור לרבות מוסדות החינוך הנכללים בשטח הפרויקט.
תכנון והקמה של שטחי המסחר, ספורט ונופש הנכללים בתכנית.
עבודות הפיתוח והקמת מוסדות ציבור וחינוך יבוצעו בהתאם להנחיות תכנון, פרוגרמות, תקנים וכל הנחייה ו/או הוראה אחרת שתינתן ע"י הרשות המקומית ו/או המשרד ו/או כל רשות או גוף בעלי סמכות בנושא.
בנוסף, במגרשים 952, 951, 950 ו- 956 קובעת התוכנית זכויות בנייה למבנים ומוסדות ציבור. כלל מבני הציבור יתוכננו וייבנו על ידי היזם במכרז, עפ"י הוראות התוכנית, מסמכי המכרז, הוראות ההסכמים, משרד הבינוי והשיכון והרשות המקומית וכן בשים לב ללוחות הזמנים המוגדרים. יובהר כי הזוכה במכרז לא מקבל את זכויות הבניה במגרשים מס' 952, 951, 950 ו- 956 ומיד בסיום הבנייה, ימסרו מבני הציבור ישירות לרשות המקומית.

ג. יש להשלים את הבנייה בתוך התקופה הנקובה במסמכי המכרז. משרד הבינוי והשיכון לא יאשר חריגה בלוחות הזמנים. איחור ביחס למועד המירבי שנקבע להשלמת הפרויקט, תקנה לרמ"י ולמשב"ש זכות לגביית פיצוי מוסכם, וזאת בנוסף לסעדים אחרים הקבועים במסמכי המכרז ו/או בדין.

ד. במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יח"ד במכרז אותן הזוכה רשאי למכור או להשכיר שלא במחיר מופחת, לכלל הציבור ובמחירי שוק חופשי. תנאי המכרז מאפשרים מכירה של יחידות דיור במחיר מופחת לצד יח"ד בשוק חופשי, על הזוכה במכרז לבנות ולמכור בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה תמהיל מעורב של יח"ד במחיר מופחת ושוק חופשי, בהתאם ליחס שנקבע בתנאי המכרז.
תתאפשר סטייה של עד 25% משיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסוים או משיעור הדירות במחיר מופחת, לפי הנמוך מביניהם. החלוקה בסעיף זה תכלול גם יחידות דיור שיתווספו בהקלה, ככל ויתווספו. במסגרת בחירת הדירות ייבחנו מאפייני הדירה לרבות שטח הדירה הכולל, מספר החדרים וכיו"ב. לא יתאפשר הליך בחירת יחידות הדיור במחיר מופחת ומכירת יחידות דיור בשוק חופשי ללא אישור משרד הבינוי והשיכון.

ה. **ככל שתאושר על ידי גורמי תכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור, וזאת במסגרת הקלה, הזוכה יהיה רשאי למכור מספר יחידות דיור שלא במסגרת מחיר מופחת, כמספר יחידות הדיור שיתווספו עקב ההקלה.**

ו. ידוע ליזם כי יחתם עמו חוזה חכירה אחד לכל המגרשים הכלולים במתחם, כחטיבה אחת. תותר העברת זכויות חכירה לגבי כל המגרשים כחטיבה אחת או בחלק יחסי (במושע) ובלבד שהעברת הזכויות תתבצע לכל המגרשים במתחם, כחטיבה אחת. בקשה להעברת זכויות תותנה בין היתר, בכפוף לכך שמקבל הזכויות יתחייב למלא אחר כל תנאי המכרז על נספחיו לרבות הסדרת התחייבויותיו כלפי משרד הבינוי והשיכון בכל הקשור לנושא הפיתוח כמתחייב מתנאי המכרז.

ז. חוברת המכרז מס' בש/286/2018 על כל מסמכיה ונספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

9.4. <u>חוזה תכנון, פיתוח ובנייה – מכרז בש/286/2018</u>

הובא לעיוני הסכם[11] בין ממשלת ישראל באמצעות מורשי החתימה במשרד הבינוי והשיכון (להלן: **"המשרד"**) לבין אסום חברה קבלנית בע"מ (להלן: **"היזם/הקבלן/הזוכה"**), ממנו עולים, בין היתר, הפרטים הרלוונטיים הבאים:

- <u>מהות ההתקשרות</u> – **היזם יתכנן ויבצע את עבודות הפיתוח באתר, יתכנן ויקים את מוסדות הציבור, ויתכנן, יבנה וימכור יחידות למגורים בבנייה רוויה בהתאם לכללי דירות מחיר מופחת וכן יחידות דיור בבנייה מדורגת, מרקמית, צמודי קרקע "בנה ביתך" ומקבצי צמודי קרקע שטחי מסחר ותעסוקה, כמפורט בהסכם.**

הפרויקט יבוצע בלוחות זמנים, טיב ואיכות בניה כמתחייב עפ"י ההסכם. פרק הזמן הקבוע להשלמת הפרויקט הינו 40 חודשים.

היזם יבצע את כל התיאומים הנדרשים, יקיים את כל הדרישות ויקבל את כל האישורים ו/או היתרים ו/או הרשאות הנדרשות מכל רשות ו/או גוף מוסמך הקשור לביצוע העבודות על פי כל דין ו/או הסכם.

למעט מענקים שיוענקו ליזם ביחס לעבודות הפיתוח ולהקמת מוסדות הציבור על ידי המשרד ו/או משרדי הממשלה הרלבנטיים, היזם ישיג את המימון הנדרש עד להשלמת הפרויקט.

[11] נחתם ע"י נציגי המבקשת ביום 22.2.2021 וע"י נציגי נשרד הבינוי והשיכון ביום 7.4.2021.

- ביצוע הפרויקט על חשבון היזם ובאחריותו – למעט אם נאמר אחרת במפורש בהסכם, **יבוצע הפרויקט באחריותו הבלעדית של היזם ועל חשבונו.**

- בעלי התפקידים אצל היזם - בתוך 14 ימים ממועד חתימת ההסכם ימנה היזם את בעלי התפקידים הבאים, ובכפוף לאישור המשרד: מנהל פרויקט מטעם היזם, מנהל תכנון מטעם היזם, מהנדס ביצוע ראשי למגורים, מהנדס ביצוע ראשי למבני הציבור, מהנדס ראשי לעבודות פיתוח וסלילה ומהנדס מערכות ראשי.

  לא יוחלף בעל תפקיד, אלא אם ניתן לכך אישור המשרד.

- היתרים – היזם יהיה אחראי להשיג, לשמר ולחדש כנדרש את כל ההיתרים, האישורים, הרישיונות וההרשאות הנדרשים, במועדים ובזמנים אשר יאפשרו לו לעמוד בהתחייבויותיו לפי ההסכם.

- סמכויות המשרד – המשרד יפקח על ביצוע ההסכם על ידי הקבלן וקיום התחייבויותיו, ובכלל זה יבדוק, יעיר, יאשר, יעניק תעודות ואישורים, על מנת לוודא קיום ההסכם על פי תנאיו.

  לצורך פיקוח ומעקב אחר התקדמות הפרויקט, רשאי יהיה המשרד לדרוש מהיזם, בכל שלב של הפרויקט, תכנית עבודה לביצוע הפרויקט, הכוללת בתוכה, בין היתר, הערכת עלויות כללית של מרכיבי הפרויקט השונים, לוחות זמנים או כל דו"ח אחר המתייחס להתקדמות הפרויקט.

- תכנון – ככל והתוכנית התקפה תשונה ע"י גורם אחר שאינו היזם, או מי מטעמו, והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התוכנית התקפה (לרבות תוספות ו/או הקלות מכח התוכנית החדשה), היזם לא יהיה רשאי לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י והמשרד.

ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבניה והתקנות שהותקנו מכוחו, במסגרתה יגדל מספר הדירות, יהיה היזם זכאי לבנות ולמכור את דירות המגורים הנוספות במחיר המקובל בשוק ללא התחייבות ל"מחיר מופחת". בכל מקרה יהיה על הזוכה לקבל את אישור המשרד אילו דירות מכלל הדירות שיבנה יחשבו כ"דירות הנוספות" אותן יוכל למכור ללא הגבלה במחיר שוק.

ככל ויאושרו יחידות דיור נוספות יידרש הזוכה להוסיף ו/או להגדיל את מבני הציבור, באופן יחסי למספר יחידות הדיור הנוספות שאושרו, על חשבונו.

ככל שיועבר מימון מהרשויות המוסמכות, סכומים אלו יעברו ליזם כנגד ביצוע בפועל בלבד. ככל שמימון הרשויות המוסמכות לא יכסה את עלויות ההוספה ו/או הרחבה של מבני הציבור, הרי ששאר העלות תוטל על היזם.

- לוחות זמנים – היזם מתחייב לבצע את הפרויקט בהתאם לשלבי התכנון, הפיתוח והבנייה הקבועים בהסכם.

אכלוס יחידות הדיור של דירות במחיר מופחת יתבצע במועד אחד ולא בשלבים.

- אישור השלמת פרויקט – אישור השלמת הפרויקט יוענק ליזם על ידי המשרד רק לאחר שהיזם עמד בכל התנאים הבאים:

1. **בוצעה מסירה לרשות המקומית של כלל עבודות הפיתוח ומוסדות הציבור שביצוען ו/או הקמתם הוטלו על היזם.**
2. ניתנה לטובת המשרד/הרשות המקומית ערבויות בדק. ניתנו טפסי 4 לכל יחידות המסחר בפרויקט.

- עבודות פיתוח והקמת מוסדות ציבור – **היזם מתחייב לבצע על חשבונו ויישא באחריות הבלעדית לכל עבודות הפיתוח הכללי ולהקמת מוסדות הציבור באתר המפורטים בכרך ההנדסי להסכם.**

עבודות הפיתוח הכללי יכללו את עבודות התשתית באתר, העל קרקעיות והתת קרקעיות, ובכלל זה ביצוע עבודות עפר והקמת קירות תומכים, הקמת גשרים, סלילת כבישים, מדרכות ושבילים, הקמת תשתית מים וביוב, תיעול וניקוז מים, מערכות חשמל ותשתיות תקשורת, פיתוח סביבתי לרבות הקמה, פיתוח וגינון של שטחים ציבוריים פתוחים, עבודות חשמל, תאורה, תקשורת, והכל כמפורט בכרך ההנדסי.

עבודות הפיתוח באתר, כוללות גם את כל עבודות הפיתוח הצמודות בתחומי המקרקעין נשוא חוזה הפיתוח. השטחים המוקצים בתכנית למוסדות ציבור יפותחו במלואם לרבות כלל עבודות הפיתוח ועבודות הפיתוח הצמודות למעט מקום בו עבודות הפיתוח הצמודות הוחרגו באופן מפורש.

- <u>שינוי ו/או הקלה בתכנית/בתכנון</u> – בגין כל שינוי ו/או הקלה בתכנית/בתכנון הגורם לפי קביעת המשרד ו/או רמ"י להגדלת הוצאות הפיתוח, **יישא הזוכה בתשלום נוסף** של הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות ו/או אגרות והיטלים לרשות המקומית ו/או דמי הקמה לתאגיד המים והביוב, הכל לפי קביעת רמ"י או המשרד, גם אם שינוי התכנית /התכנון אינו בגדר שינוי התכנית ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.

- <u>השתתפות בהקמת מוסדות חינוך</u> – **המשרד יעביר לידי היזם מענקים למטרת הקמת מוסדות חינוך כמפורט בהסכם, ובכפוף לקיום התנאים לתשלום מענקים אלו, כמצורף למסמכי המכרז בכרך ההנדסי.**

כעולה מנספח ב6 להסכם, התחייבות משרד החינוך לתקצוב בסך 82,509,697 ₪, מיועד להקמת 6 כיתות גני ילדים טרום חובה וחובה בשטח כולל של 882 מ"ר ברוטו כולל שטחי מיגון, ובנוסף 42 כיתות לבי"ס יסודיים ועל יסודי בשטח כולל של 9,402 מ"ר ברוטו כולל שטחי מיגון.

המענקים מכסים חלק מעלות הקמתם של מוסדות החינוך, והיזם יידרש להשיג מימון נוסף לצורך כיסוי עלויות הקמת מוסדות החינוך במלואן.

- <u>פטור חלקי מתשלומי חובה</u> – **היזם מתחייב לשלם את כל האגרות, ההיטלים, דמי ההקמה ותשלומי החובה אחרים שיחולו עליו ושיוטלו על ידי רשות כלשהי, לרבות הרשות המקומית.**

בגין ביצוע עבודות הפיתוח הכללי על ידי היזם ולאור התחייבותה של הרשות המקומית כלפי המשרד, בהסכם הפיתוח, יבוצע קיזוז של האגרות, ההיטלים ודמי ההקמה, ואשר אלמלא הקיזוז היו חלים על היזם בגין פיתוח האתר. אגרות, היטלים ודמי הקמה אלו לא ייגבו מהיזם ולא יקבעו כתנאי למתן היתר בניה ו/או קבלת הרשאה.

הקבלן ישלם אגרות בנייה במלואן לעירייה.

היזם יהיה חייב בתשלום הוצאות הפיתוח למשרד כמפורט בנספח ב6 וזאת בגין עבודות הפיתוח שיבוצעו ו/או בוצעו ע"י המשרד ו/או הרשות המקומית. כעולה מנספח ב6 להסכם, תמורת ביצוע עבודות ראש שטח על ידי המשרד, ישלם היזם למשרד סך של 38,613,376 ₪. הסכום צמוד למדד תשומות הבנייה למגורים של חודש 04/2019, בצירוף הפרשי הצמדה מהמדד הבסיסי ועד המדד האחרון שהיה ידוע במועד הקובע.

- <u>בניית דירות במחיר מופחת</u> – **היזם מתחייב לבנות 505 יח"ד במתחם בו זכה כדירות במחיר מופחת, וכן לבנות 505 יח"ד נוספות שלא במחיר מופחת, בתנאי ומחירי שוק חופשי.**

תנאי החוזה מאפשרים מכירה של יח"ד במחיר מופחת לצד יח"ד בשוק החופשי. על היזם לבנות ולמכור בכל בניין ובניין במתחם נשוא החוזה, תמהיל מעורב של יח"ד במחיר מופחת ויח"ד שוק חופשי, בהתאם ליחס בין יח"ד מחיר מופחת אל מול יח"ד שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז. בכל בניין ובניין היחס בין מספר יחידות הדיור בשוק החופשי לבין יחידות הדיור במחיר מופחת, יהיה בהתאם לשיעורם היחסי במתחם הכולל.

תתאפשר סטיה של עד 25% משיעור הדירות במחיר המופחת או משיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסוים, לפי השיעור הנמוך מבניהם.

החלוקה תכלול גם יחידות דיור שיתווספו בהקלה, ככל ויתווספו.

במקרים חריגים בהם תתבקש סטיה של למעלה מ- 25%, יידרש אישור של המשרד לשינוי המבוקש. בכל מקרה לא תאושר סטייה העולה על 50% מיחס התמהיל שנקבע בתנאי המכרז.

המשרד יבחר בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי את הדירות שישווקו כיחידות דיור במחיר מופחת ואת הדירות שימכרו בשוק החופשי. במסגרת בחירת הדירות ייבחנו מאפייני הדירה לרבות שטח הדירה הכולל, מספר החדרים וכיו"ב.

- <u>מכירת דירות במחיר מופחת</u> – **מחיר מטר מרובע דירתי, אשר ישמש לחישוב המחיר המירבי לדירה במחיר מופחת הינו 6,191 ₪, לא כולל מס ערך מוסף.**

מחיר הדירה במחיר מופחת, בתוספת מע"מ לפי שיעורו ביום התשלום, לא יעלה על המחיר המתקבל ממכפלת המחיר למ"ר דירתי בתוצאת סכומם של כל אלה:

1. **שטח הדירה במ"ר.**
2. **שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה, המוצמדים לדירה, או צירוף שטחיהם, במ"ר, יחושב באופן הבא:**

   עד לשטח של 30 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 30%;
   השטח שבין 31 מ"ר ועד ל- 60 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 20%;
   השטח שבין 61 מ"ר ועד ל- 120 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 10%;
   בגין השטח שמעל ל 121 מ"ר לא תחול גבייה כלל.

3. **שטח מחסן המוצמד לדירה במ"ר, כשהוא מוכפל ב- 40%.**
4. **מספר חניות המוצמדות לדירה, עד מספר מירבי, כשהוא מוכפל ב- 150%. יובהר כי לכל דירה תוצמד לפחות חנייה אחת.**

המחיר למ"ר בנוי של דירה אחת או יותר מהדירות המיועדות לדיור במחיר מופחת, יוכל להיות גבוה או נמוך עד 10% מהמחיר למ"ר בנוי שנקבע (ביחס לשטח העיקרי ללא הצמדות) ובלבד שלא יחול שינוי בסך תקבולי היזם להם הוא זכאי בגין סך כל הדירות במחיר מופחת.

שטח יחידות הדיור במחיר מופחת מתוך כלל המיזם יהיה נמוך מחלקן היחסי של יחידות הדיור במחיר מופחת במיזם.

מחיר מטר מרובע של הצעת היזם, יוצמד למדד תשומות הבניה החל מהמדד שיהיה ידוע במועד קבלת היתר בנייה מלא לבניין בו נמצאת הדירה, ועד למדד שהיה ידוע ביום החתימה על חוזה המכר, במקרה בו נחתם הסכם מכר בין היזם לבין רוכש הדירה לפני שהתקבל היתר בנייה מלא, המחיר למטר מרובע דירתי של הצעת היזם לא יוצמד למדד.

היזם או מי מטעמו אינו רשאי לגבות כל תמורה נוספת מרוכש הדירה מעבר למחיר דירה במחיר מופחת, למעט שכ"ט עורך דין. המשרד רשאי לאשר סטייה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים, כפי שנקבע בכרך ההנדסי. בגין סטייה כאמור, תחול הפחתה של 15% ממחיר למ"ר דירתי. כלומר, על כל מ"ר שולי הסוטה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים – יוכל היזם לגבות רק 85% ממחיר למ"ר דירתי.

9.5. סיכום ישיבה

הובא לעיוני סיכום ישיבה מיום 26.12.2022, בין נציגי משרד השיכון לבין נציגי המבקשת, ממנו עולים עיקרי הדברים הבאים:

- עפ"י תנאי המכרז מספר יח"ד יחולקו באופן שווה בין שוק חופשי למחיר מופחת ובמידה ומתווספות יח"ד במסגרת הקלה או שינוי תב"ע, חלוקת יח"ד תעשה באופן הבא:

1. תוספת יח"ד בגין שינוי תב"ע – חלוקה שווה בתוספת יח"ד בין מחיר מופחת לשוק חופשי.
2. תוספת יח"ד במסגרת הקלה – כל תוספת יח"ד ישווקו בשוק החופשי.
3. במקרה של שינוי תב"ע + הקלה – כל יחה"ד ע"פ התב"ע המעודכנת יחולקו באופן שווה בין מחיר מופחת לשוק חופשי ויחה"ד שיתווספו במסגרת ההקלה **יחסית לכמות יח"ד בתב"ע המקורית** ישווקו בשוק חופשי והיתרה יחולקו באופן שווה בין מחיר מופחת לבין שוק חופשי[12].

- פרויקט התכנן ובנה הכיל במקור במסגרת המכרז 1,010 יח"ד. במסגרת שינוי תב"ע שבוצע במתחם מס' יח"ד גדל ל 1,072 יח"ד, כלומר 536 יח"ד במחיר מופחת.

קיימות החלטות ועדה (היתר בתנאים) ל- 14 מתוך 15 מגרשים (מגרש 190 ללא החלטת ועדה). במסגרת החלטות ועדה נמצא שהתווספו 198 יח"ד במסגרת הקלה כלומר הגדלת יח"ד ב- 18.5% מכמות יח"ד עפ"י התב"ע המעודכנת.

541 יח"ד ימכרו במחיר מופחת בהתאם לחישוב כדלקמן: 1,072/2 + (1,072 – 1,010) * 0.185/2 = 541

במידה ויהיו שינויים בכמות יח"ד ו/או יתבצע שינוי תב"ע באחד או יותר מהמגרשים, יבוצע חישוב מחדש.

10. שומות הצדדים

להלן פירוט ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

מתחם	רכיב	מועד קובע	מגרש	השבחה - שומת המשיבה	השבחה - שומת המבקשת
דרומי	**תוכנית 611-0877126**	31/05/2022	2180	₪5,264,384	₪645,650
			2160	₪2,367,880	₪258,260
			2140	₪1,313,319	₪64,570
			סה"כ	**₪8,945,583**	**₪968,480**
	הקלות	21/09/2022	2180	₪2,736,882	₪0
			2160	₪1,302,957	₪0
			2140	₪438,954	₪0
			סה"כ	**₪4,478,793**	**₪0**

תחשיבי הצדדים – ר' בנספח לשומה

[12] לדוגמא: תב"ע מקורית: 50 יח"ד, עדכון תב"ע: 60 יח"ד, הקלה: 20% תוספת (סה"כ 72 יח"ד). כמות יח"ד במחיר מופחת יחושב באופן הבא: 31 = 2/(60-50)*0.2 + 60/2.

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת שומת ההשבחה. המפורט להלן מצטרף לעקרונות, גורמים ושיקולים המפורטים בפרק 12 להלן:

א. ההשבחה מוגדרת בס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[13], ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות, למועד תחילתה. ההשבחה במקרה הנדון מחושבת עקב אישור תוכנית 611-0877126 ומתן הקלות במסגרת מימוש בהיתר בניה.

ג. מיקום הנכס בשכונת "הבוסתנים" הנמצאת בשלבי הקמה, בצפון העיר שדרות, ומאפייני הסביבה.

ד. מאפייני המגרשים הנדונים, מיקומם בשטח בלתי מפותח, גודלם וממדיהם.

ה. מאפייני הבינוי המבוקש במגרשים בהתבסס על מסמכי הרישוי שעמדו בפני.

ו. המצב התכנוני ומצב הרישוי - כמפורט לעיל.

ז. המצב המשפטי - כמפורט לעיל, לרבות הוראות מכרז בש/286/2018 במסגרתו שווקו המגרשים הנדונים.

ח. ערכי שווי לנכסים רלבנטיים במועד הקובע.

[13] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 22.10.2006

12. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת – תיאור, דיון והכרעה</u>

ההכרעה נסובה עקב אישור תוכנית 611-0877126 והקלות לתוספת יחידות דיור ביחס למגרשים: 2180, 2160 ו-2140 בתוכנית 611-0877126 (להלן: **"המגרשים"**). המגרשים מהווים חלק מתוך 15 מגרשים למגורים ששווקו במסגרת מכרז "תכנן ובנה" של רמ"י[14], בהם זכתה המבקשת בעניינו.

כעולה מתיאור המצב המשפטי, במסגרת מכרז "תכנן ובנה" המבקשת תשווק למעלה מ- 1,000 יח"ד במסלול "מחיר מופחת" ולשוק החופשי, בנוסף, המבקשת תתכנן ותקים את פיתוח התשתיות הציבוריות ומבני הציבור.

בין הצדדים פעורה תהום ביחס לאופן בחינת ההשבחה ולהשפעת מצבם המשפטי של המגרשים, ובפרט תנאי המכרז, על ההשבחה. לעמדת שמאי המשיבה, יש לבחון את ההשבחה ביחס לכל מגרש בנפרד ואין לראות את המגרשים אשר שווקו במסגרת המכרז כמתחם אחד. מנגד, שמאי המבקשת סבר כי יש לבחון את ההשבחה ביחס לכל המגרשים כמתחם אחד וכפועל יוצא להכיר בכל המטלות הציבוריות והפיתוח שחלים על המבקשת ביחס למתחם כולו.

הצדדים מסכימים אודות זהות התוכנית המשביחה, מהות ההקלות שהתבקשו והמועדים הקובעים לחישוב ההשבחה.

להלן תיאור המחלוקות בהרחבה, דיון והכרעה בהן:

12.1. <u>עלויות פיתוח</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

בקביעת ההשבחה למגרשים הנדונים הובא בחשבון על ידי שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח. שומת המשיבה לא כללה התייחסות נוספת לנושא הפיתוח.

<u>שמאי המבקשת</u>

לעמדת שמאי המבקשת, מכרז תכנן ובנה שונה באופיו ממכרזים רגילים אחרים בהם היזם מקבל את הקרקע מפותחת וזמינה לבנייה. במכרז דנן היזם מקבל את הקרקע כשהיא לא מפותחת וחובת הפיתוח של כל המתחם חלה עליו. לא ניתן להביא בחשבון בשווי מ"ר מבונה את מרכיב הפיתוח, מאחר שמרכיב הביצוע של הפיתוח מוטל על ידי היזם וההשבחה בגינו אינה תוצאה של התוכנית. לפיכך יש להפחית את עלות הפיתוח למ"ר משווי מ"ר מבונה.

עוד ציין שמאי המבקשת, כי שמאי המשיבה התעלם מהעובדה שהפיתוח חל על היזם וחישב שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח, קביעה הפוגעת בנישום שהרי מחייבים את היזם בעלויות בניה כאשר הוא בונה וממנן אותן. לפיכך, בתחשיבי השווי יש להביא בחשבון שווי קרקע (מ"ר מבונה) לא כולל פיתוח.

לחיזוק טענתו, שמאי המבקשת ציטט מתוך שומה מכרעת של יגאל יוסף מתאריך 10.9.2020, לנכס בגו"ח 6933/22, אשר עסקה בסוגיית חיוב יזם עבור עבודות שהוא מבצע.

להלן אומדן עלויות הפיתוח אשר הוצגו על ידי שמאי המבקשת בהתבסס על חוקי העזר של עיריית שדרות ומכרז מחיר מופחת מס' 484/2021, אשר פורסם בתאריך 14.9.2022:

[14] שיווק המגרשים במכרז מתייחס למגרשים בתוכנית 611-0469262.

אומדן עלות פיתוח עפ"י תעריפי פיתוח של עיריית שדרות[15] (השטחים במ"ר)

בסיס נתונים	סה"כ מגורים
מס' יח"ד	1,271.0
מס' בניינים	40.0
מס' מגרשים	15.0
שטח בנוי ברוטו כולל חניה כולל מרפסות, גגות	178,918.3
שטח מגרש	115,486.0
מרפסות גג ומצללה	200.2
חניה	
שטח בנוי כולל לאגרות ולתאגיד המים	178,918.30
שטח בנוי כולל להיטלים (בניכוי מרפסות גג)	178,718.10
שטח המיוחס לדירות הנמכרות במחיר מופחת	66,677.20
שטח המיוחס לדירות הנמכרות בשוק החופשי	112,040.90

	תיאור	שטח/יח'	תעריף משוערך	שיעור חלק יחסי במחיר מופחת	סה"כ אגרות והיטלים מחיר מופחת	שיעור חלק יחסי בשוק חופשי	סה"כ אגרות והיטלים שוק חופשי	סה"כ אגרות והיטלים בפרויקט
אגרות היתר	מגורים	178,918.3	33.37	37%	2,230,000	63%	3,740,000	5,970,000
היטלי פיתוח	ביוב קרקע	115,486.0	3.15	37%	140,000	63%	230,000	370,000
	ביוב בניה	178,718.1	9.85	37%	660,000	63%	1,100,000	1,760,000
	ביוב מאסף-קרקע	115,486.0	1.48	37%	60,000	63%	110,000	170,000
	ביוב מאסף-בניה	178,718.1	4.73	37%	320,000	63%	530,000	850,000
	מכון טיהור-קרקע	115,486.0	1.7	37%	70,000	63%	120,000	190,000
	מכון טיהור-בניה	178,718.1	5.77	37%	380,000	63%	650,000	1,030,000
	תחנת שאיבה וקו סניקה-קרקע	115,486.0	0.69	37%	30,000	63%	50,000	80,000
	תחנת שאיבה וקו סניקה - בניה	178,718.1	2.17	37%	140,000	63%	240,000	380,000
	סלילת כבישים - קרקע	115,486.0	29.32	37%	1,260,000	63%	2,120,000	3,380,000
	סלילת כבישים-בניה	178,718.1	101.83	37%	6,790,000	63%	11,410,000	18,200,000
	סלילת מדרכה-קרקע	115,486.0	13.71	37%	590,000	63%	990,000	1,580,000
	סלילת מדרכה-בניה	178,718.1	47.62	37%	3,180,000	63%	5,340,000	8,520,000
	רחוב משולב-קרקע	115,486.0	43	37%	1,850,000	63%	3,110,000	4,960,000
	רחוב משולב - בניה	178,718.1	149.45	37%	9,960,000	63%	16,740,000	26,700,000
	תיעול-קרקע	115,486.0	10.63	37%	460,000	63%	770,000	1,230,000
	תיעול -בניה	178,718.1	36.92	37%	2,460,000	63%	4,140,000	6,600,000
	הנחת צנרת-קרקע	115,486.0	45.61	37%	1,970,000	63%	3,300,000	5,270,000
	הנחת צנרת - בניה	178,718.1	61.57	37%	4,110,000	63%	6,900,000	11,010,000
סה"כ אגרות היתר					2,230,000		3,740,000	5,970,000
סה"כ אומדן תשלומי פיתוח					34,430,000		57,850,000	92,280,000
סה"כ מחיר למ"ר עיקרי עלות פיתוח ליח"ד				**43,631**	**790**	**73315**	**790**	

[15] שמאי המבקשת הציג טבלה זהה ביחס לניצול השטחים עפ"י תב"ע 611-0469262 וביחס לניצול השטחים עפ"י תב"ע 611-0877162.

אומדן עלויות פיתוח – מכרז 484/2021, תב"ע 611-041378, פלח 11

מסד	מס' מגרש	ייעוד	זכויות בנייה עיקריות	סיווג	מס' יח"ד	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	יחס מחיר משתכן מסך יח"ד במגרש	בינוי	פיתוח כולל השתתפות בהקמת מבני ציבור	פיתוח ללא השתתפות בהקמת מבני ציבור	תוספת סיבסוד לדירות מחיר מופחת ביחס למתחם נשוא חוות הדעת (נשוא=50%,מכרז=65%)	סה"כ עלות פיתוח (לא כולל השתתפות במבנה ציבור) בתוספת סיבסוד	עלות פיתוח ליח"ד לא כולל השתתפות במבני ציבור	תוספת הפרשי הצמדה למועד הקובע (פברואר 22-מאי 22)	עלות פיתוח למ"ר עיקרי לא כולל השתתפות במבני ציבור וכולל הפרשי הצמדה
1	11-115,151,153	מגורים	12,720	שוק חופשי	37	120	65%	5-7 קומות	₪14,846,244	₪7,675,074	₪640,000	₪8,315,000	₪78,443	102%	₪670
				מחיר מופחת	69	120									
2	100-101, 131	מגורים	10,440	שוק חופשי	31	120	64%	7 קומות	₪13,111,156	₪7,225,384	₪500,000	₪7,725,000	₪88,793	102%	₪758
				מחיר מופחת	56	120									
3	102-105, 132	מגורים	14,040	שוק חופשי	41	120	65%	3-7 קומות	₪16,605,760	₪8,690,412	₪700,000	₪9,390,000	₪80,256	102%	₪685
				מחיר מופחת	76	120									
4	106-107	מגורים	4,920	שוק חופשי	14	120	66%	6 קומות	₪6,172,181	₪3,398,427	₪260,000	₪3,658,000	₪89,220	102%	₪762
				מחיר מופחת	27	120									
5	108-109	מגורים	9,000	שוק חופשי	26	120	65%	6/7 קומות	₪10,837,093	₪5,763,152	₪460,000	₪6,223,000	₪82,973	102%	₪708
				מחיר מופחת	49	120									
6	11-113	מגורים	8,280	שוק חופשי	24	120	65%	4/5 קומות	₪10,626,822	₪5,958,796	₪420,000	₪6,379,000	₪92,449	102%	₪789
				מחיר מופחת	45	120									
7	114, 116, 122, 152	מגורים	12,360	שוק חופשי	36	120	65%	5/6 קומות	₪14,075,950	₪7,107,738	₪620,000	₪7,728,000	₪75,029	102%	₪640
				מחיר מופחת	67	120									
8	121,123	מגורים	7,680	שוק חופשי	22	120	66%	5/8 קומות	₪9,247,089	₪4,917,326	₪400,000	₪5,317,000	₪83,078	102%	₪709
				מחיר מופחת	42	120									
9	129,130	מגורים	8,880	שוק חופשי	26	120	65%	6 קומות	₪10,354,971	₪5,348,683	₪440,000	₪5,789,000	₪78,230	102%	₪668
				מחיר מופחת	48	120									
10	125	מגורים	6,360	שוק חופשי	19	120	64%	6 קומות	₪7,805,531	₪4,219,946	₪300,000	₪4,520,000	₪85,283	102%	₪728
				מחיר מופחת	34	120									
11	126-128	מגורים	13,920	שוק חופשי	41	120	65%	6 קומות	₪16,711,503	₪8,863,807	₪680,000	₪9,544,000	₪82,276	102%	₪702
				מחיר מופחת	75	120									
ממוצעים													**₪83,000**		**₪710**

סיכום עלות פיתוח למ"ר עיקרי

מהות	עלות למ"ר עיקרי	מקדם	סה"כ
עלות פיתוח למ"ר עיקרי ללא השתתפות במבנה ציבור ע"ב חוקי העזר של עיריית שדרות	₪790	50%	₪395
עלות פיתוח למ"ר עיקרי ללא השתתפות במבנה ציבור ע"ב מכרז 484/2021	₪710	50%	₪355
סה"כ שווי ממוצע בין הגישות (במעוגל)			**₪750**

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

בתגובתו טען שמאי המשיבה כי את השווי למ"ר מבונה יש לחשב כולל פיתוח, וזאת עקב הסיבות הבאות:

- שווי ההשבחה הנדרש הינו עבור ה"מקרקעין" ולא עבור ה"קרקע" בלבד.

- המבקשת עורכת את עבודות הפיתוח בהתאם לנוחיותה, כך יוצא שבפועל, במרבית המגרשים (עוד במועד הקובע לאישור ההקלות) כבר בוצעה יציקת הרצפה, ובחלקם אף הוקם שלד הבניין עד לקומה הרביעית, בעוד שאת עבודות הפיתוח הותירה המבקשת לזמנים מאוחרים יותר, בהתאם לנוחיותה. זאת בעוד שבמגרשים הסמוכים למתחם הנדון, כבר כללו את מרבית עבודות הפיתוח הנדרשות לשיווק במועד הקובע.

- במגרשים הסמוכים למתחם הנדון, הזכות (וביניהן גם המבקשת) שילמו עבור עלויות הפיתוח. אך בשונה מהמקרה הנדון, הן שילמו על עבודות הפיתוח לרמ"י/חברה כלכלית, שהעבירה כספים אלה הכוללים רווח יזמי נדרש, לחברות המפתחות אשר כאמור הספיקו לבצע את הפיתוח בזמן סביר. זאת בעוד שהמבקשת דכאן נהנית מעלות עבודות פיתוח ללא רווח יזמי, מכוח היתרון בהקמת עבודות הפיתוח בעצמה.

- המבקשת לא הציגה כל אסמכתא שתעיד על גידול בעלויות הפיתוח ביחס לגידול בשטחים הנוספים. המבקשת אינה נדרשת לבצע יותר שטחי גינון, מדרכות, ונקודות תאורה, ומשכך בקשתה בנושא זה חוטאת לעיקרון החלוקה הצודקת של העושר.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

- אין הגיון במיסוי המבקשת על עבודה שהיא מבצעת בעצמה. המבקשת מפתחת את הקרקע ולכן אין לחייב אותה בהיטל השבחה גם על הפיתוח. שמאי המבקשת חזר על ההפניה לשומה מכרעת של יגאל יוסף לפיה אין סיבה לחייב על תשלומים שהיזם מבצע ושמעלים את ערך המקרקעין. במקרה הנדון, לעמדת שמאי המבקשת, צריך להפחית את הפיתוח מהשווי.

  אין המדובר במכרז רגיל, שבו הקבלן מקבל את הקרקע לאחר פיתוח שנעשה ע"י חברה מפתחת. בענייננו, הקבלן לא קיבל את הקרקע מפותחת וזמינה, והוא מבצע את הפיתוח. ככל והיזם היה עוצר את הפרויקט ומוכר את הזכויות לצד ג', כל קונה פוטנציאלי היה מביא בחשבון בתמחור השווי, כי הקרקע ללא פיתוח והוא זה שצריך לפתח אותה. לכן יש להביא זאת בחשבון גם בהיטל השבחה.

  לא ניתן לחייב את היזם על מה שהוא מבצע. יש לבחון זאת באופן דומה לנושא ההכרה בעלויות הקמת מבני הציבור, כך שכפי שהמשיבה מוכנה להפחית את עלות הקמת מבנה הציבור החלה על היזם, כך היא צריכה להכיר בעלויות הפיתוח שהיזם נדרש להן.

- כתוצאה משינוי התב"ע המבקשת נדרשת לעבודות נוספות. המבקשת נדרשת למשל להרחיב את הכבישים ולהגדיל את אזורי הגינון. לא ברור כיצד קבע שמאי המשיבה שלמרות תוספת הבניה הפיתוח נשאר זהה, שכן בהגדלת צפיפות במקומות אחרים בעיר מחייבת המשיבה בתשלום עלויות פיתוח נוספות.

- בתוכנית במצב קודם היו 1,010 יח"ד ובמצב חדש 1,271 יח"ד, קרי תוספת של 26% במספר יחידות הדיור. ברור שיש לתכנן את תשתיות המים, הניקוז והביוב בהתאם. ברור שהעלויות יותר גבוהות והמבקשת נושאת בהן. גם במכרזים של רמ"י שמשולם כל הפיתוח מראש ומועבר לרשות המקומית, מצורף כמעט תמיד מכתב של הרשות המקומית המבהיר שבמידה ותהיה תוספת זכויות, תשולם בעבורה תוספת היטלי פיתוח. על כל מ"ר תוספת משלמים, כך שאין סיבה לטעון שבמקרה הנדון לא יהיה גידול בעלויות הפיתוח.

- התוספת השלישית מתייחסת לעליית ערכם של מקרקעין בגין אישור תוכנית, הקלה או שימוש חורג, ולא למטלות פיתוח שביצעה החברה. זה לא רק עליית שווים של מקרקעין אלא האם העלייה נבעה מהתוכנית או מההקלה.

<u>תגובת שמאי המשיבה - במעמד הדיון</u>

- במגרשים הסמוכים למתחם הנדון, מס' 180, 80, 670 ו- 1500 העירייה או רמ"י פיתחו, ובאף אחת מההשגות לא באו בטענה של הפחתת עלויות פיתוח.

- שמאי המשיבה חזר על טענתו לפיה במגרשים הסמוכים משלמים עלויות פיתוח לחברה מפתחת כולל רווח יזמי, בעוד שהמבקשת בעניינו מפתחת בעצמה ונהנית מרווח זה.

<u>השלמת התייחסות לאחר מועד הדיון</u>

בהיעדר נתונים קונקרטיים ביחס לקיומן של עלויות פיתוח נוספות, התבקשו הצדדים ע"י הח"מ לאחר הדיון בהליך, להעביר התייחסות בקשר לעלויות הפיתוח. בהתאם לעמדת המשיבה, התבקשה המשיבה להעביר נייר עמדה מגורם מוסמך בוועדה המקומית, כי לא קיימת מצידה דרישה לביצוע פיתוח נוסף כתוצאה מתגבור הזכויות בתכנית 611-0877126 ו/או עקב אישור ההקלות, כך שהמבקשת לא תישא בעלויות פיתוח נוספות ביחס לאלה שנדרשה להן בהתאם למכרז, אשר התבסס על זכויות הבניה שהיו תקפות באותו מועד, לפי תכנית 611-0469262. שמאי המבקשת אשר טען לעלויות פיתוח נוספות, התבקש להעביר אסמכתאות המפרטות את הדרישה להגדלת הפיתוח.

במסגרת זו העביר שמאי המשיבה מכתב ממהנדס העיר, מיום 24.7.2023, בו נכתב כי הוועדה המקומית שדרות ו/או עיריית שדרות, לא גבו היטלי פיתוח כלשהם בגין תוספת הזכויות שאושרה לחב' "אסום" במתחם תכנן ובנה בשכונת הבוסתנים. עוד צוין במכתב, כי גם במגרשים סמוכים למתחם הנדון, מס' 182-180, 305 ו – 1,500 בתחום תכנית 611-0811123[16] בשכונת הבוסתנים, מבוצעים פרויקטים ע"י המבקשת דכאן וגם לגביהם לא נדרשו כלל ע"י הוועדה המקומית שדרות ו/או עיריית שדרות, היטלי פיתוח עבור הזכויות שנוספו במסגרת תב"ע 611-0877126.

בהמשך למכתב מהנדס העיר, התקבלה תגובת שמאי המבקשת, בה צוינו עיקרי הדברים הבאים:

- המשיבה ניסתה לחייב את המבקשת בתשלומי פיתוח בגין תוספת זכויות. ביחס למגרש 2180, אשר שווק במסגרת המכרז הנדון, התקבלה דרישת חיוב מאת המשיבה בגין היטלי סלילה כבישים ומדרכות, היטל תיעול והנחת צנרת, בסך כולל של 611,863 ₪.

- מאחר והמדובר במתחם תכנן ובנה בו היזם הוא שמבצע את מטלות הפיתוח ונושא בתוספת העלויות בגין תוספת יח"ד והגדלת שטחים, אין הגיון שהרשות תגבה היטלי פיתוח בגין פיתוח אשר היא אינה מבצעת. בנוסף, למכרז הנדון צורף מכתב הרשות המקומית בדבר קיזוז אגרות והיטלים, בו התחייבה שלא לגבות עלויות פיתוח, אף בגין תוספת זכויות עתידיות מעבר לידוע במועד המכרז.

- בפועל, בשל סיבות משפטיות, המשיבה לא גבתה היטלי הפיתוח. לפניית שמאי המבקשת צורפה עמדת היועצת המשפטית של עיריית שדרות, עו"ד רויטל אפלבום, לפיה קיים קושי משפטי להגן על חיוב בהיטלים וקיים סיכון גבוה בחשיפה להליכים משפטיים.

- בעצם העובדה שהמשיבה הגישה למבקשת חשבון היטלי פיתוח בגין תוספת השטחים, ניתן ללמוד כי מבחינה עניינית ומקצועית המשיבה סברה כי הגדלת השטחים ויח"ד גורמת לתוספת עלויות פיתוח. טענת מהנדס העיר כי המבקשת לא חויבה בתוספת היטלי פיתוח נובעת מסיבות משפטיות ואינה מוכיחה כלל כי תוספת שטחים אינה גורמת להוצאות פיתוח נוספות, כי אם להיפך.

- על סמך דרישת התשלום למגרש 2180, חושבו על ידי שמאי המבקשת התשלומים הנוספים אשר היו מתבקשים על ידי המשיבה, בעבור היטלי פיתוח נוספים, אלמלא הייתה קיימת מניעה משפטית.

---

[16] כך במקור. בבדיקה מדגמית לגבי מגרשים 182-180, נמצא כי הם כלולים בתכניות 611-0469262 ו – 611-0877126. מגרשים אלה כלולים במכרז רמ"י מס' 408/2018 (מחיר למשתכן), הכולל הוראה דומה בדבר תשלום היטל פיתוח נוסף עם תגבור זכויות הבניה. כאמור, במכתב מהנדס העיר, צוין כי הוועדה המקומית/עיריית שדרות לא גובה בפועל היטלי פיתוח נוספים.

בהתאם לחישוב שערך ביחס למגרשים במתחם הדרומי הייתה מתקבלת דרישת תשלום בסך של 1,000,000 ₪

- לעמדת שמאי המבקשת, המבקשת היא זאת הנושאת בעלויות הנוספות הנגרמות מהגדלת שטחים ויח"ד. לתגובת המבקשת צורף מכתב, מיום 19.7.23, מאת אדי מימון הנדסה בע"מ[17], המתכננת את תשתיות המים והביוב בשכונה עבור המשיבה, ולפיו נדרש עדכון לתכנון התשתיות לעומת התב"ע המקורית. העדכון נדרש בהגדלת הקטרים של תשתיות הצנרת, אשר מוערכים בעלות נוספת של כ- 35% לעומת הנדרש במקור.

- ביחס לטענת מהנדס העיר, כי אף במגרשים אחרים בשכונה לא נגבו מהיזם היטלי פיתוח בגין תוספת שטחים, ציין שמאי המבקשת כי גם לגבי מגרשים אלה ניסתה העירייה לגבות היטלי פיתוח בגין שטחים נוספים ונסוגה מדרישתה מטעמים משפטיים.

בהתאם למכרז, במסגרתו שווקו המגרשים הנוספים, הצהירה המשיבה כי לא תגבה עלויות פיתוח נוספות, כך שבשל המצגים שהוצגו, לא יכלה המשיבה לגבות תוספת תשלום ואין הדבר מלמד כי הגדלת השטחים לא גורמת לתוספת בעלויות הפיתוח.

- תוכנית 611-0877126 כוללת הוראות פיתוח ועיצוב שהמבקשת נדרשת לבצע ואשר לא היו כלולות במצב הקודם: גינון מלווה רחוב ברוחב 1.2 מ', שטחים פתוחים לטובת הדיירים בשטח 150 מ"ר למגרש וגינון ושטחים ירוקים שיכללו בשטחי החניה.

<u>הכרעה</u>

- <u>איפיון הוצאות הפיתוח</u> - בהתאם לתנאי המכרז, על המבקשת לבצע את כל עבודות הפיתוח והתשתית בשטחים הציבוריים שבתחומי התוכנית, לרבות עבודות תמוך, ביסוס וייצוב הקרקע, סלילת כבישים ומדרכות, תשתיות מים, ביוב וניקוז, עבודת תאורת רחוב, תקשורת חשמל, עבודות צביעה, תמרור, שילוט ומספור בתים, עבודות גינון לאורך הרחובות ופיתוח שצ"פים (להלן: **"עבודות הפיתוח"**). השלמת עבודות הפיתוח מהווה תנאי מקדים לקבלת תעודת השלמה לפרויקט.

הצדדים חלוקים בשאלה האם לצורך חישוב ההשבחה יש להכיר בעלויות הפיתוח. עמדת שמאי המשיבה הנה כי אין להכיר בעלויות הפיתוח אותן נדרשת המבקשת לשאת, ולכן הביא בחשבון בתחשיביו שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח. מנגד, סבר שמאי המבקשת, כי יש להכיר בעלויות הפיתוח, וכן בעובדה כי עם הגדלת השטחים בתוכנית 611-0877126 נדרשת המבקשת להגדיל את היקף הפיתוח ובכך גם את הוצאותיה בעד הפיתוח.

בעמנ 16-10-15039 הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון נ' אורי וינהבר, נאמר כך לעניין הפיתוח:

"בהינתן העובדה, שהמשיבים שילמו את עלויות הפיתוח על המגרש כולו, להבדיל מתשלום עלויות פיתוח על חלקיו הבנויים והמנוצלים של המגרש גרידא, מתחייבת הפחתה בגין רכיב עלויות הפיתוח מהשווי הבנוי. שווי זה, מגלם באופן אובייקטיבי את תכונת הקרקע הבלעדית על פיה יש לאמוד את ערכם של המקרקעין. לפיכך, מקובלת עליי עמדתם של המשיבים, לפיה קבלת עמדת המערערת תעמיד אותם בפני "חיוב כפול". אם יוטל על המשיבים כעת, בעת מימוש הזכויות, לשלם בשנית עלויות הפיתוח בגין שטחים לא מנוצלים, לגביהם אין חולק כי שולמו עלויות פיתוח בעת רכישת המגרש במקור, הרי שמדובר בגבייה כפולה".

בערר מס' 18-10-8130 הועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה נ' חב' צפריר וזוהר שרבט השקעות בע"מ, נערכה הבחנה בין מצב שבו שולמו כל עלויות הפיתוח, שאז השוק מביא בחשבון בשווי כי הקרקע מפותחת, ושווי הקרקע מגלם בתוכו את עלויות הפיתוח, לעומת מקרה בו על בעלי הקרקע לשלם עבור תוספת שטח גם

[17] המכתב חסר חתימה, שם ותפקיד הכותב.

תשלום נוסף עבור הוצאות פיתוח, שאז שווי השוק לא יגלם בשווי הקרקע את ההוצאה הנוספת שצפויה. וכלשון ועדת הערר:

"...בענייננו ניתנה הקלה לתוספת שטח בניה, והמשיבה נשאה בנפרד גם בתשלומים עבור הפיתוח בשל תוספת השטח. על כן, בענייננו עליית השווי של מקרקעי המשיבה בשל ההקלה האמורה הייתה לקרקע ללא מרכיב הפיתוח שלה, שבעת אישור ההקלה הייתה צפויה לשלם אותו בנפרד. לפיכך אנו דוחים את טענת הוועדה המקומית שלא היה מקום לנכות את עלויות הפיתוח. כמצוטט לעיל, ניתן להניח כי במצב כבענייננו בו בעל המקרקעין צפוי לשלם סכום נוסף בעד אישור ההקלות עבור הוצאות הפיתוח, ממילא היקף ההשבחה אינו כולל עלויות אלה שעל בעל המקרקעין לשלם בנוסף".

ועדת הערר בהחלטה 8034/20 א.י אמריקה ישראל בע"מ נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה יוקנעם (להלן: **"עניין אמריקה ישראל"**), אמרה כדלקמן:

"למדים אנו מדברים אלה כי הפסיקה רואה בשווי השוק של נכס מסוים כשווי המגלם את שוויו בעיני הקונה הסביר, והוא כולל עלויות הכרוכות ברכישתו אף שאינן חלק מתכונות המקרקעין עצמם אלא נגזרות מתנאי העסקה, ובהקשר של מע"מ – סוגו של הקונה. פסיקה זו מבוססת על תכליתו של היטל ההשבחה לגבות מס אמת, אשר משקף את השיעור המדויק של התעשרות הנישום".

בהתאם לסעיף 4 (7) לתוספת השלישית: ***"השומה תיערך ליום תחילת התוכנית, או ליום אישור ההקלה, או השימוש החורג, לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין כאילו נמכרו בשוק חופשי."***

יישום הוראות התוספת השלישית ובחינת ראיית השוק במועד הקובע, מעלה כי במועד הקובע הקרקע אינה מפותחת. בשוק חופשי, כל קונה סביר היה מביא בחשבון את המגבלה החלה על המקרקעין, באופן ששיווק יחידות הדיור תלוי בפיתוח אשר יידרש לבצע על חשבונו.

לא מצאתי ממש בטענת שמאי המשיבה לפיה המבקשת מבצעת את עבודות הפיתוח בהתאם ללוח הזמנים שהיא מציבה לעצמה. הגמישות בזמנים אינה משנה כהוא זה את העובדה כי המבקשת היא זו אשר נושאת בעלויות אשר השוק מביא בחשבון. בנוסף, טענת שמאי המשיבה כי נחסך למבקשת מרכיב היזמות לא הוכחה על ידו, וכן מתעלמת מהעובדה כי המבקשת נושאת בהפסד ריבית אלטרנטיבית על הכסף שמושקע בפיתוח הקרקע.

המבקשת מבצעת את הפיתוח באופן עצמאי ונושאת בכל העלויות הכרוכות בכך, דבר הדומה למצב בו הייתה נדרשת לשלם את הוצאות הפיתוח לחברה מפתחת. ההוצאה בעד עלויות הפיתוח הן כתשלום לחברה מפתחת והן כמימון עצמי משרתת את אותה המטרה – פיתוח הקרקע הנדרש לצורך הקמת יחידות הדיור, כך שמבחינה מעשית לא קיים הבדל אם מבצעים את הפיתוח באופן עצמאי ונושאים ישירות בעלויות, לעומת מצב בו נושאים בעלויות אך חברה מפתחת מבצעת בפועל את הפיתוח.

לעניין זה יפים דברי ועדת הערר בעניין אמריקה ישראל:

"יש לשאוף איפוא לפרשנות מהותית היוצרת הלימה בין המס לבין ההתעשרות של הנישום. גביית מס בעודף בגין התעשרות תיאורטית פוגמת בתכליתו של היטל השבחה לגבות מס אמת בהתאם להתעשרות הנישום, ואף פוגעת באמון הציבור במערכת מיסוי שאינה מקיימת את ההצדק לקיומה."

מעבר להחלטות בעמנ 15039-10-16 ובערר 8130-10-18 לעיל, אשר מכירות במצבים מסוימים בעלויות הפיתוח, מצאתי לנכון אף להישען על העקרונות אשר נקבעו בהחלטת ביהמ"ש בעמ"נ 39445-12-2 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "**עניין אפריקה ישראל**"). פסק דין זה אשר ייסקר בפרק 12.3 להלן ביחס לשאלה האם יש להביא בחשבון את מגבלת מחיר למשתכן, קבע בהתייחסותו רכיבים שיש להביא בחשבון בשומת השבחה ואת העקרונות לבחינת סיווג התנאים החלים על המקרקעין, כדלקמן:

"הסוג הראשון הינם תנאים המכונים "תנאים כלליים". במסגרת תנאים אלו נכללים הפרמטרים הכלליים והאובייקטיבים החלים על המקרקעין, כגון: מיקום המקרקעין, המצב במשק, שיעור הריבית במועד הקובע, המערכת התחבורתית הסמוכה, המיתוג של המקרקעין וכדומה. לעניין תנאים כלליים המשפיעים על שווי המקרקעין, ר' הניתוח המלומד של ועדת הערר במחוז צפון בערר אמריקה ישראל לעיל בפסקאות 57 ו- 58, ניתוח המקובל עליי.

הסוג השני של התנאים, הינם התנאים החלים על המקרקעין מכוח התכנון החל עליהם, ואלו מכונים "תנאים פנימיים". במסגרת תנאים אלו נכללים בראש ובראשונה הכללים התכנוניים החלים על המקרקעין, ופרטי השימוש והבניה המותרים במקרקעין וכן מגבלות שונות שמטיל התכנון על המקרקעין.

הסוג השלישי, הינם התנאים שכונו בפסיקה כ-"תנאים חיצונים" (כאשר הכוונה שהינם חיצוניים לתכנון), כאשר תנאים אלו הינם, בדרך כלל, תנאים סובייקטיביים אשר קשורים לבעלים הספציפי של המקרקעין ולהתחייבויות ספציפיות שזה נטל על עצמו, כגון, כתב שיפוי כפי שלמדנו בפרשת אברמוביץ לעיל.

לטעמי ולשיטתי, וכך גם עולה מהפסיקה שסקרתי בפסק דין זה, לצורך קביעת שווי המקרקעין לצרכי היטל השבחה יש להביא בחשבון הן את התנאים הכלליים החלים על המקרקעין והן את התנאים הפנימיים, ולעומת זאת לנטרל את התנאים החיצוניים."

בעמ"נ 7270-05-22 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ' חלמיש חברה ממשלתית עירונית, עלתה שאלה דומה, האם במסגרת קביעת היטל השבחה יש להביא בחשבון בעת עריכת שומת שווי המקרקעין את המגבלה שהוטלה על המקרקעין מכוח החלטת ממשלה, כאשר בעתירה זו נדונה חובת השכרה לטווח ארוך. ביהמ"ש אימץ את קביעתו בעניין אפריקה ישראל וסיווג את מגבלות תוכנית השכרה לטווח ארוך כתנאי כללי אשר יש להביאו בחשבון בעת קביעת שווי המקרקעין לצרכי קביעת היטל ההשבחה.

בענייננו, מכרזי "תכנן ובנה" הנם חלק מהחלטת ממשלה דר/59 במסגרתה נקבע כי יש לערוך מתווה למסלול של שיווק מתחמים אשר מטיל על הזוכה את מטלות הפיתוח. במסגרת מכרזי "תכנן ובנה" כרוכים גם יחד כל עבודות התכנון, הפיתוח והבנייה של יחידות הדיור ומוסדות הציבור. בדרך זו הממשלה רואה לנכון לעודד צמיחה, לקצר את מועד האכלוס ולייעל את הליכי הקמת מוסדות הציבור והתשתיות.

מתווה מכרזי "תכנן ובנה" מהווה חלק מהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, אשר מהווה גוף ממשלתי המיישם את מדיניות הממשלה. לעניין זה נקבע בעניין אפריקה ישראל:

"לא נעלם מעייני כי במקרה של מחיר למשתכן חתמו המשיבות על חוזי חכירה ספציפיים, כך שהתנאים המגבילים הינם תנאים ספציפיים מכוח הסכם החכירה ולא מגבלות כלליות החלות על כלל המקרקעין בישראל. עם זאת, אני סבור כי אין די בחוזים אלו על מנת להפוך את המגבלות מכוחם למגבלות חיצוניות שיש לנטרל מקביעת השווי לצורך היטל השבחה.

אין מדובר במגבלות פרטניות שנוסחו לכל חוזה וחוזה בנפרד והקשורות לבעל המקרקעין, או למקרקעין הספציפיים. חוזי החכירה רק מגשימים את המגבלות הנובעות מהעקרונות הכללים של החלטות ממשלת ישראל לגבי דיור בר השגה, כפי שאלו תורגמו לכדי ביצוע בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל. מכאן, אין לטעמי לראות במגבלות אלו תנאים חיצוניים, אלא תנאים כלליים."

תוכנית הדיור "מחיר מופחת", אשר החליפה את קודמתה – "מחיר למשתכן", מהווה חלק ממדיניות ממשלתית לגידול במספר יחידות הדיור, להגברת השיווקיים של רשות מקרקעי ישראל ולהאצת שוק הנדל"ן. באמצעות מכרזי "תכנן ובנה" הכוללים בתוכם אף שיווק יחידות דיור במתכונת "מחיר מופחת", מדיניות הממשלה המתוארת מתאפשרת עוד יותר, שכן מכרזי "תכנן ובנה" מאפשרים שיווק רב של יחידות דיור בד בבד עם הקמת התשתיות הדרושות, כך שעם אכלוס יחידות הדיור התשתיות כבר קיימות, מבלי שתפגע זכות התושבים לקבלת שירותים ציבורים הנדרשים להם, ובכלל זה תשתיות נאותות. על כן, לעמדתי, מכרזי "תכנן ובנה" המהווים כלי להגשמת המדיניות הממשלתית הכוללת מהווים תנאי כללי החל על המקרקעין.

בנוסף, מטלות הפיתוח במתחם הנדון מהוות חלק בלתי נפרד מתכנון יחידות הדיור. קיים קשר ישיר בין הצורך לביצוע הפיתוח באזור חדש לבין התכנון המוצע בהוראות התוכנית. תוכנית 611-0469262 ותוכנית 611-0877126 קודמו במטרה להקים שכונה חדשה בצפון העיר שדרות בשטח בלתי מפותח. רכיב הפיתוח אותו המבקשת מבצעת מגשים את תכלית התוכניות ומטרתן להקמת שכונה חדשה. אלמלא ביצוע פיתוח הקרקע לא היה מתאפשר התכנון המוצע בתוכניות.

המכרז הנדון, אשר כורך את עבודות הפיתוח כחלק אינטגרלי מהקמת יחידות הדיור, מיישם למעשה את הוראות התוכנית. בהתאם להוראות סעיף 6.10 (1) לתוכנית 611-0469262: ***"תאי השטח למגורים ולמסחר יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות מוסדות הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים והשטחים הפתוחים עם סימון טיפול נופי הנדרשים."***
על מנת ליישם את דרישת הוראות התוכנית כי יחידות הדיור יבוצעו בד בבד עם הקמת התשתיות, יש צורך כי הן יחידות הדיור והן המטלות יבוצעו על ידי אותו הגורם, אחרת יהיה קושי בביצוע ובתיאום. מכאן, כי ביצוע עבודות התשתית, קרי הפיתוח, במשולב עם הקמת יחידות הדיור, מהווים תנאי פנימי בהוראות התוכנית. הוראות תוכנית 611-0469262 הן אלה אשר כורכות את מטלות הפיתוח בד בבד עם הקמת יחידות הדיור, ובכך מיישמות חלק ממדיניות כוללת להאצת שוק הנדל"ן מבלי לפגוע בתשתיות המסופקות לתושבים.

בעניין זה נאמר בפס"ד רעא 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' סוניה אברמוביץ (להלן: **"עניין אברמוביץ**):

"אין לגזור גזירה שווה מחיובים חיצוניים לתוכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שכלל אין בהם כדי להשפיע על שווים האובייקטיבי של המקרקעין, להוצאות או מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם או על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות התוכנית. בקטגוריה אחרונה זו, הנגזרת מפורשות מהוראות התוכנית, יכול שביצוע הפעולות האמורות <u>נדרש לשם מימוש מלוא הפוטנציאל של המקרקעין בהתאם להוראות התוכנית ומכאן שיש בהן כדי להשפיע על שווי השוק שלהם</u>. ...סיכומה של נקודה זו: מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה <u>ונדרשות לשם מימושה</u>, ניתן בהתאם לנסיבות העניין, לקחתם בחשבון בעת שומת היטל השבחה" (ההדגשה לא במקור).

חוזה הפיתוח עם משרד הבינוי והשיכון אף הוא קושר יחד את שיווק הדירות יחד עם הפיתוח. כך לדוגמא ס' 61.10 לחוזה, קובע כי מכירת הדירות תיעשה רק לאחר קבלת היתר בניה, כאשר תוכנית 611-0469262 קובעת כי היתרי בנייה יינתנו לאחר הגשת תוכנית אב למים וביוב, אישור תוכניות הסדרי תנועה וכן התאמת הבקשה להיתר לתוכנית בינוי ופיתוח, כלומר המבקשת מנועה מלשווק את הדירות כל עוד לא תכננה את הפיתוח הדרוש והתאמתו למבנים. מכאן שמטלות הפיתוח כרוכות בזכויות לשיווק יחידות הדיור ומהוות חלק בלתי נפרד מתכנון יחידות הדיור.

בהתאם למסמך ג'1 לחוברת המכרז נקבעו אבני דרך חוזיות ללוחות הזמנים. ביחס לסיום עבודות חישוף, פריצת כבישים, עבודות עפר ותשתיות, צוינה אבן דרך לביצוע של 32 חודשים מצו התחלת עבודה. ביחס לסיום עבודות פיתוח שלב ב', לקראת אכלוס, צוינה אבן דרך לביצוע של 36 חודשים מצו התחלת עבודה, וביחס לסיום בינוי וקבלת טופס 4 צוינה אבן דרך של 38 חודשים מצו התחלת עבודה. אבני הדרך ללוחות הזמנים מעידים על חיובה של המבקשת לביצוע הפיתוח עוד בטרם מסירת הדירות ואכלוסן, וקושרות את ביצוע הפיתוח כתנאי למסירת הדירות.

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי השוק בתחשיב ההשבחה אינו כולל פיתוח.

- <u>התכנון הרלבנטי לחישוב הוצאות הפיתוח</u> – אין מחלוקת בין הצדדים, כי התכנית אשר עליה התבסס שיווק המתחם הינה 611-0469262, וכי את הוצאות הפיתוח שנדרשו במתחם נכון למועד שיווקו, יש לבחון על רקע הוראות וזכויות הבניה בתכנית זו. אין גם מחלוקת לגבי העובדה שתכנית 611-0877126 וכן ההקלות שאושרו לגביה במסגרת המימוש המבוקש בהיתר, הרחיבו את זכויות הבניה במתחם ביחס לתכנית 611-0469262.

לעמדת שמאי המבקשת, עם הגידול בהיקף השטחים בתוכנית 611-0877126 גדלו אף הוצאות הפיתוח של המבקשת, לרבות בשל הצורך בהרחבת כבישים והגדלת אזורי הגינון. לדבריו, הגדלת שיעור הבניה והצפיפות מטילה על המבקשת חבות בתשלום נוסף עבור עלויות פיתוח, ובמקרה הנדון בשיעור של 26% ביחס לתשלום שנדרש ע"פ התכנון המקורי במועד שיווק המתחם, וזאת בדומה לגידול במספר יחידות הדיור, שכן יש לתכנן את תשתיות המים, הניקוז והביוב בהתאם לצפיפות החדשה (להלן: **"הוצאות פיתוח נוספות"**).

יוער, כי בתחשיבי ההשבחה שערך שמאי המבקשת, הופחתו עלויות הפיתוח משווי הקרקע הבסיסי (מ"ר מבונה), כך שלמעשה עלויות הפיתוח יוחסו על ידו לכלל השטח, לרבות השטח שנוסף בכל אחד ממצבי התכנון בשתי מדרגות ההשבחה. באופן זה הוגדלו עלויות הפיתוח ביחס ישר (לינארי) לתוספת זכויות הבניה (ולא ביחס לתוספת יחידות הדיור).

מנגד, שמאי המשיבה טען כי לא קיימת מצד המשיבה דרישה לתשלום כלשהו עבור הגדלת הפיתוח במתחם, ולפיכך בתחשיב שערך לא ניתן לכך ביטוי כלשהו.

כאמור, לבקשת הח"מ הועברה התייחסות מהנדס העיר בקשר לתוספת עלויות הפיתוח עם הגידול בזכויות הבניה במתחם ובמספר יחידות הדיור. במסמך זה הבהיר מהנדס העיר, כי "...***הוועדה המקומית שדרות ו/או עיריית שדרות לא גבו היטלי פיתוח כלשהם בגין תוספת הזכויות שאושרה לחברת "אסום" במתחם תכנן ובניה בשכונת הבוסתנים***...".

מנגד, ובתגובה להתייחסות מהנדס העיר, טען שמאי המבקשת כי נעשה ניסיון מצד המשיבה לגביית היטלי פיתוח, וכי בשל מניעה משפטית הגבייה לא יצאה אל הפועל. עמדת שמאי המבקשת הנה כי עצם ניסיון הגבייה מעיד על כך שנדרש פיתוח נוסף עם השינוי בהיקף השטחים.

במסגרת ס' 6.2.13 למכרז פומבי מס' בש/286/2018, נקבע כי "***בגין כל שינוי ו/או הקלה בתכנית/בתכנון הגורם לפי קביעת המשרד ו/או רמ"י להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות ו/או אגרות והיטלים לרשות המקומית ו/או דמי הקמה לתאגיד המים והביוב, הכל לפי קביעת רמ"י או המשרד, גם אם שינוי התכנית/התכנון אינו בגדר שינוי התכנית ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות"***.

בהתאם לתנאי המכרז, הוצאות פיתוח שיידרשו עקב שינוי ו/או הקלה בתכנון, ישולמו על ידי הזוכה לרשות המקומית. תנאי המכרז אינם מטילים על המבקשת חובה להגדיל את התשתיות בהתאם לגידול בהיקפי הבניה, וזאת בשונה ממבני הציבור, לגביהם קיימת הוראה מפורשת המטילה על הזוכה במכרז להגדיל את מבני הציבור ככל והיקף הבנייה יגדל. נדמה כי, דרישת התשלום להיטלי פיתוח אשר הונפקה על ידי המשיבה ביחס למגרש 2180 תואמת את תנאי המכרז כך שבעד עבודות פיתוח נוספות ייגבה היטל פיתוח על ידי הרשות המקומית.

יובהר כי מסמך הרשות המקומית לקיזוז אגרות והיטלים, במסגרתו התחייבה שלא לגבות היטלי פיתוח, חל ביחס לעבודות אשר הרשות אינה מבצעת, וכי מקום בו הרשות המקומית מבצעת את העבודות, היא רשאית לגבות היטלי פיתוח.

בהתאם להבהרה שהתקבלה ממהנדס העיר, המשיבה בפועל לא גבתה תשלום בעד היטלי פיתוח. יובהר, כי בהתאם למכתב מהנדס העיר, עבור תוספת זכויות הבניה שהוקנתה בתכנית 611-0877126, כמו גם תוספת הזכויות שאושרו כהקלות, המבקשת לא חויבה בתשלום נוסף עבור הוצאות פיתוח, מעבר לזה שנדרשה לשלם ו/או נדרשה לבצע על חשבונה בהתאם לתנאי המכרז ובהתאם לזכויות הבניה הכלולות בתכנית 611-0492262.

טענת שמאי המבקשת לפיה הוצאות הפיתוח הנוספות מוטלות עליה, נטענה בעלמא וללא כל תימוכין. שמאי המבקשת בחר להציג סימולציה, על סמך דרישת התשלום למגרש 2180, להיטלים אשר הייתה המשיבה

דורשת, אלמלא החלטתה שלא לגבות היטלי פיתוח בשל מניעים משפטיים. שמאי המבקשת לא הציג דרישה של המשיבה כלפי המבקשת לבצע ולשאת בהוצאות הפיתוח הנוספות. כמו כן, לא הוצגו נתונים קונקרטיים המעידים על הצורך בהגדלת התשתיות על ידה ואת העלויות בהן היא נושאת כחלק מהוצאות הפיתוח הנוספות.

בנוסף, שמאי המבקשת לא הצביע על חובה חוזית לפיה המבקשת נטלה על עצמה להגדיל את הפיתוח עם הגידול בהיקפי הבנייה. החלטת המשיבה שלא לגבות היטלי פיתוח מחזקת את הטענה כי המבקשת אינה נדרשת לשאת בהוצאות פיתוח מעבר לפיתוח אותו נדרשה לבצע בהתאם לידוע במועד המכרז, וכי המשיבה היא האחראית לפיתוח הנוסף, ככל ונדרש.

יוער, כי המסמך שהוצג על ידי המבקשת, שהועבר מאת החברה ההנדסית אשר מתכננת עבורה את תשתיות המים והביוב, מעיד כי נדרש שינוי בתכנון תשתית המים. הערכת העלות הנוספת בכ- 35% לעומת המקור, כפי שהוצגה במסמך, אינה מעידה כלל כי המבקשת היא זאת המבצעת את עבודות הפיתוח הנוספות והיא הנושאת בעלויות הכרוכות בכך.

כאמור, בהעדר התחייבות של המבקשת להגדיל את התשתית עם הגידול בהיקף הבנייה, כי אם לשלם בעד הפיתוח הנוסף היטלים לרשות המקומית, משמע כי הפיתוח הנוסף מוטל על הרשות, ובעת שהרשות בחרה לוותר על החיוב בהיטלים אלו, הרי שהמבקשת לא נושאת בהוצאות הקשורות לעבודות פיתוח נוספות מעבר לאלו שהייתה נדרשת לבצע במועד המכרז, דהיינו בהתאם לזכויות שהוקנו בתוכנית 611-0469262.

בהתאם לטיעוני הצדדים והמסמכים שהוגשו, עולה כי המבקשת לא הרימה את נטל הראיה לפיו היא נדרשת לבצע על חשבונה את פיתוח השטחים הנוספים ואת היקפם. יוער, כי ככל ובעתיד המבקשת תידרש לשאת בתשלום בעד עלויות הפיתוח הנוספות או לבצען על חשבונה, הרי שיש לבחון זאת בהליך מתאים.

סיכום - בתחשיב ההשבחה יובאו בחשבון עלויות הפיתוח בהתאם להיקף הנדרש כפי שחושב ע"י הח"מ, ע"פ זכויות הבניה המעוגנות בתכנית 611-0469262, המהווה את התכנית החלה במצב התכנוני הקודם לתכנית 611-0877126, ואשר על בסיסה שווק המתחם שבנדון, ולא יובאו בחשבון תשלומים נוספים כלשהם עבור היטלי פיתוח לגבי הזכויות שנוספו בתכנית 611-0877126 ו/או שנוספו במסגרת ההקלות שאושרו.

- <u>אומדן עלויות הפיתוח</u> – היטלי פיתוח הנגבים ע"י הרשות המקומית כוללים חיובים בעד שירותים מוניציפליים כלליים. היות ובעניינו המבקשת אינה נדרשת לשאת בתשלום היטלי פיתוח לרשות המקומית, כי אם לממן את ההוצאות הישירות הנוגעות לפיתוח המתחם הנדון, בהתאם למאפייניו, לרבות את הפיתוח בגבולות המתחם, הרי שלא מצאתי בעניין זה להסתמך על תעריפי היטלי הפיתוח של עיריית שדרות.

בפרק ה' לקווים המנחים "התייחסות להוצאות הפיתוח הסביבתי" בשומות ראשונות הנערכות לרשות מקרקעי ישראל" מצוין כי על פי רוב, במתחמים חדשים המשווקים ע"י רמ"י או על ידי משרד הבינוי והשיכון, נקבעות הוצאות פיתוח השונות מהתעריפים בחוקי העזר של הרשות המוניציפלית, וזאת על בסיס "אומדן הוצאות הפיתוח" אשר נקבע באמצעות תחשיב פרטני לאותו המתחם.

על כן, לצורך אומדן הוצאות הפיתוח יובאו בחשבון הוצאות הפיתוח במכרז רמ"י מס' 484/2021 מתאריך 14.9.2022 בפלח 11 הסמוך למתחם הנדון (להלן: "**מכרז ההשוואה**").

עיון בתנאי המכרז מעלה, כי במסגרתו שווקו 13 מתחמים בבנייה רוויה, כאשר לכל מתחם נקבעו הוצאות פיתוח לתשלום. הוצאות הפיתוח במכרז ההשוואה כוללות את הרכיבים הבאים:

א. הוצאות פיתוח כללי.
ב. השתתפות בהקמת מוסדות ציבור.
ג. שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות.

היות ומטרת בחינת מכרז ההשוואה הנה לאמוד את העלויות הישירות לפיתוח המתחם, הרי שאין להביא בחשבון עלויות נוספות הנדרשות מהזוכה במכרז. יצוין כי בעניינו, מעבר לפיתוח המבוצע על ידי המבקשת, המבקשת נדרשה לתשלום הוצאות פיתוח בגובה של 38,478,602 ₪ הכולל את הרכיבים הבאים: הוצאות פיתוח לראש שטח – 12,287,448 ₪, שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות – 17,751,154 ₪ ומוסדות ציבור – פערי עבר – 8,440,000 ₪.

התשלומים הנדרשים במכרז דנן (בסך 38,478,602 ₪) לא הובאו בחשבון בתחשיבי שמאי המשיבה. שמאי המבקשת לא הביא בחשבון הוצאות אלה באופן ישיר, כי אם בניתוח מכרז ההשוואה כלל בעלויות הפיתוח הוצאות שהזוכה במכרז ההשוואה נדרש לשלם בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות. בכך כביכול גילם שמאי המבקשת הוצאות עקיפות אשר המבקשת בעניינו נדרשת לשאת.

כעולה מהפסיקה לעיל, אשר נסקרה בפתח הדברים בהרחבה, לעניין אפיון הוצאות הפיתוח, הרי שהוצאות פיתוח הנובעות משדרוג תשתיות בשכונות ותיקות, מהוות "גורמים חיצוניים", אשר אינם בעלי זיקה ישירה למתחם ולא משרתות את מטרת התכנון, כי אם קשורות להתחייבויות ספציפיות שבעל המקרקעין נטל על עצמו. על כן, בניתוח הוצאות הפיתוח במכרז ההשוואה על ידי הח"מ, לא יובאו בחשבון הוצאות הקשורות לשדרוג תשתיות בשכונות ותיקות.

ביחס להשתתפות בהקמת מוסדות ציבור, העלות במכרז ההשוואה לגבי רכיב זה לא תובא בחשבון במסגרת אומדן עלויות הפיתוח, שכן הנושא ייבחן בנפרד בעניינו, בפרק 12.2 להלן.

בהתאם לתנאי מכרז ההשוואה, סכום החיוב בגין הוצאות פיתוח כולל סבסוד הוצאות פיתוח בהתאם להחלטת ממשלה מספר 931. בהתאם להחלטת ממשלה זו, יינתן סבסוד הוצאות פיתוח בגובה של 40,000 ₪ לכל יח"ד המשווקת במסלול "מחיר מטרה". על מנת להתאים את הסבסוד המוענק ביחס לדירות הזכאיות במכרז ההשוואה לעומת מספר יחידות הדיור הזכאיות לסבסוד במכרז דנן, תחושב תחילה עלות הפיתוח המלאה ללא הסבסוד.

להלן ניתוח מכרז ההשוואה כפי שנערך על ידי הח"מ (השטחים במ"ר):

מסד	מגרשים	זכויות בניה שטח עיקרי במ"ר	ממ"דים	שטח סחיר	מס' יח"ד במחיר מטרה	מס' יח"ד בשוק חופשי	הוצאות פיתוח ללא השתתפות בהקמת מוסדות ציבור וללא שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות	תוספת סבסוד ליח"ד במחיר מופחת	סה"כ פיתוח ללא סבסוד	עלות פיתוח למ"ר סחיר
1	100-101,131	10,440	1,044	11,484	56	31	₪5,665,449	₪2,240,000	₪7,905,449	₪688
2	102-105,132	14,040	1,404	15,444	76	41	₪6,592,636	₪3,040,000	₪9,632,636	₪624
3	106-107	4,920	492	5,412	27	14	₪2,663,309	₪1,080,000	₪3,743,309	₪692
4	108-109	9,000	900	9,900	49	26	₪4,418,424	₪1,960,000	₪6,378,424	₪644
5	150,61-66	8,400	840	9,240	46	24	₪6,488,358	₪1,840,000	₪8,328,358	₪901
6	111-113	8,280	828	9,108	45	24	₪4,721,646	₪1,800,000	₪6,521,646	₪716
7	110,115,151,153	12,720	1,272	13,992	69	37	₪5,774,525	₪2,760,000	₪8,534,525	₪610
8	117-120	10,720	1,032	11,752	56	30	₪6,137,262	₪2,240,000	₪8,377,262	₪713
9	114,116,122,152	12,360	1,236	13,596	67	36	₪5,260,978	₪2,680,000	₪7,940,978	₪584
10	121,133	7,680	768	8,448	42	22	₪3,769,824	₪1,680,000	₪5,449,824	₪645
11	126-128	13,920	1,392	15,312	75	41	₪6,783,961	₪3,000,000	₪9,783,961	₪639
12	129-130	8,880	888	9,768	48	26	₪4,021,885	₪1,920,000	₪5,941,885	₪608
13	125	6,360	636	6,996	34	19	₪3,269,671	₪1,360,000	₪4,629,671	₪662

סיכום - ניתוח מכרז ההשוואה, מעיד על עלות פיתוח בגבולות של 670 ₪ למ"ר סחיר לא כולל סבסוד.

12.2. מבני ציבור

שמאי המשיבה

בקביעת ההשבחה למגרשים הנדונים לא הובאו בחשבון על ידי שמאי המשיבה עלויות הקמת מבני ציבור שהמבקשת נדרשת להקים.

שמאי המבקשת

עפ"י מסמכי המכרז, עקב תוספת יח"ד היזם נדרש להגדיל באותו יחס את מבני הציבור שאותם היא נדרש לבנות, המהווים מטלה ציבורית עודפת ששמאי המשיבה התעלם ממנה לחלוטין.

בהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין אמריקה ישראל, אשר עסקה בקרקעות המשווקות במסגרת מחיר למשתכן, בעת חישוב היטל השבחה לצורך גביית מס אמת יש לקחת בחשבון את העלויות שהקונה הסביר יביא בחשבון בעת הקנייה של המתחם נשוא חוות הדעת ובהן החובה לבנות את מבני הציבור, ואת הוראות המכרז לפיהן בגין תוספת יחידות דיור יידרש לבנות שטחי ציבור נוספים.

בנוסף, הובאו דברי וועדת ערר 8092/21 שרה פרטוש ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים לגבי ההתחשבות במטלה ציבורית.

לעמדת שמאי המבקשת, עצם ייזום תוכנית 611-0877126 ע"י הוועדה המקומית גרם ליזם עלויות עודפות של מבני הציבור, שכן עפ"י מסמכי המכרז, עקב תוספת יח"ד היזם נדרש להגדיל באותו יחס את מבני הציבור שאותם נדרש לבנות. על כן יש להפחית את העלויות הנוספות בהקמת מבני הציבור מהמצב החדש.

להלן אומדן תוספת שטחי הציבור, כפי שהוצג על ידי שמאי המבקשת:

תוספת שטחים למבני ציבור עקב אישור תוכנית 611-0871126

מבנה הציבור	מגרשים	שטח מבונה ברוטו במ"ר לשלב א' עפ"י מסמכי המכרז	שיעור היחס להגדלת מבני ציבור עקב עקב מס' יח"ד שהתווספו בתב"ע ובהקלות	סה"כ שטח מבונה לשלב א' בתוספת הגדלת היחס למבני ציבור	סה"כ תוספת שטחים עקב הגדלת מבני הציבור
גני ילדים (באמצעות תקציב משרד החינוך)	951	294	6.139%	312	18
	956	588	6%	624	36
סה"כ		**882**		**936**	**54**
בית ספר יסודי (באמצעות תקציב משרד החינוך)	950	3,233	6%	3,431	198
בית ספר על יסודי	950	6,169	6%	6,548	379
סה"כ		**9,402**		**9,979**	**577**
מבנה הציבור	**מגרשים**	**שטח מבונה ברוטו במ"ר לשלב א' עפ"י מסמכי המכרז**	**שיעור היחס להגדלת מבני ציבור עקב מס' יח"ד שהתווספו בתב"ע ובהקלות**	**סה"כ שטח מבונה לשלב א' בתוספת הגדלת היחס למבני ציבור**	**סה"כ תוספת שטחים עקב הגדלת מבני הציבור**
מתנ"ס	952	2,387	6%	2,534	147
	951	280	6%	297	17
בתי כנסת	952	280	6%	297	17
סה"כ		**560**		**594**	**34**
מועדון	956	280	6%	297	17
סה"כ מבני ציבור		**13,511**		**14,340**	**829**
סה"כ תוספת שטחים למבני ציבור עקב הגדלת מס' יח"ד בתוכנית בניין עיר					**829**

תוספת שטחים למבני ציבור עקב אישור הקלות לתוספת יח"ד

מבנה הציבור	מגרשים	שטח מבונה ברוטו במ"ר לשלב א' עפ"י מסמכי המכרז	שיעור היחס להגדלת מבני ציבור עקב מס' יח"ד שהתווספו בתב"ע ובהקלות	סה"כ שטח מבונה לשלב א' בתוספת הגדלת היחס למבני ציבור	סה"כ תוספת שטחים עקב הגדלת מבני הציבור
גני ילדים (באמצעות תקציב משרד החינוך)	951	312	19%	370	58
	956	624	19%	740	116
סה"כ		**936**		**1110**	**174**
בית ספר יסודי (באמצעות תקציב משרד החינוך)	950	3,431	19%	4,068	637
בית ספר על יסודי	950	6,548	19%	7,763	1,215
סה"כ		**9,979**		**11,831**	**1,852**
מבנה הציבור	**מגרשים**	**שטח מבונה ברוטו במ"ר לשלב א' עפ"י מסמכי המכרז**	**שיעור היחס להגדלת מבני ציבור עקב מס' יח"ד שהתווספו בתב"ע ובהקלות**	**סה"כ שטח מבונה לשלב א' בתוספת הגדלת היחס למבני ציבור**	**סה"כ תוספת שטחים עקב הגדלת מבני הציבור**
מתנ"ס	952	2,534	19%	3,004	470
בתי כנסת	951	297	19%	352	55
	952	297	19%	352	21
סה"כ		**594**	19%	**704**	**546**
מועדון	956	297	19%	352	55
סה"כ מבני ציבור		**14,340**		**17,001**	**2,662**
סה"כ תוספת שטחים למבני ציבור עקב הגדלת מס' יח"ד בתוכנית בניין עיר					**2,662**

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- בנושא זה נפלה טעות בשומת המבקשת. מבני החינוך כדוגמת בתי הספר וגני הילדים מתוקצבים ומשולמים ע"י משרד החינוך ועל כן כל בקשה להפחית עלויות אלה הינה בקשה לכפל הטבות.

בהתאם למסמך מיום 2.6.2022, ממשרד החינוך ייכלל תקציב בגובה של 104,230,442 ₪ עבור בניית כיתות לימוד/בינוי גנים. המדובר בתוספת של כ- 22 מיליון ₪ למוסדות החינוך בשכונת הבוסתנים, ביחס למכתב שהוצג ע"י המבקשת, מיום 14.11.2019.

- לעניין יתרת השטחים הציבוריים, כדוגמת בית ספר ומתנ"ס, הוצגו רק "הנחות" אשר טרם מומשו בפועל.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

- חלף זמן לא מבוטל ממועד הזכייה וההתדיינות בנושא מבני הציבור בהליכים. היזם עד כה לא הצליח להבין מהם מבני הציבור הנדרשים ולעיתים מועברות אליו דרישות אשר אינן תואמות לתנאי המכרז.
- בתנאי המכרז המקורי נדרשו 18 כיתות בי"ס יסודי ו- 24 כיתות של בי"ס תיכון. בנוסף היזם נדרש לתכנן כיתות נוספות אך לא לבנות אותן. נכון למועד הנוכחי עיריית שדרות לא הודיעה ליזם כי הוא יידרש לבנות כיתות נוספות.
- באשר למכתב החדש שהציג שמאי המשיבה מאת משרד החינוך, לפיו המשרד מתחייב להקצות 104 מש"ח עבור הקמת מוסדות החינוך, לעומת מכתב קודם שהתייחס לסך של 82.5 מש"ח במועד המכרז המקורי, שען השמאי כי המכתב אינו מופנה למבקשת, לא צוין בו כי המבקשת תקבל את תוספת המענקים שנקבעה בו, והאם המבקשת נדרשת לבנות את תוספת הכיתות.

במכרז בו זכתה המבקשת נכתב שכנגד תוספת של 26% יחידות דיור, המבקשת תידרש לבנות 26% תוספת מבני ציבור.

ייתכן שהמבקשת תיאלץ שלא לעמוד במטלות שנקבעו עד שעיריית שדרות תקבל החלטה לגבי מבני הציבור, או שהמבקשת תיאלץ לבנות שטחי ציבור אחרים שאינם מוסדות חינוך, כדי לעמוד במחויבות שלה במכרז, ואולי בסופו של דבר עיריית שדרות תבצע את הכיתות הנוספות והיא תקבל את המענק. ובמידה שהמבקשת אכן תבנה את הכיתות הנוספות, אין לה שום התחייבות מעיריית שדרות שהיא תקבל את המענק עבורן. במכתב שהוצג כתוב שהאמור בו הינו בכפוף לאישור משרד האוצר. מדובר בהבטחה שלטונית למשרד הבינוי ולא למבקשת ולא ברור אם תמומש.

בנוסף, המכתבים אינם תואמים. אין פערים גדולים אבל לא כל התוספת קשורה לתוספת שטחים, אלא לתוספת במפרט, במיגון וקשורה למיקום בשדרות.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

בהתאם לשיחה עם מהנדס העיר האחראי על מבני הציבור בוועדה, כל כיתה מתוקצבת על ידי משרד החינוך ולכל כיתה שמוסיפים קיים תקציב.

שמאי המבקשת טען לגבי 16 מש"ח עלויות עודפות למבני ציבור, אולם כעת ע"פ המכתב ניתנה תוספת של 22 מש"ח לתקציב. היא לא כולה למבקשת, אבל מה שנדרש יועבר אליה. העירייה לא תחזיק כסף שלא שייך לה. אין לטעון שלא ברור אם תוספת התקציב תועבר למבקשת, במיוחד כשיש בידינו את המכתב ממשרד החינוך המצביע על כך שהמבקשת תתוגמל לגבי כל השטחים שהיא תוסיף.

בתשובה לשאלת שמאי המבקשת האם עמדת המשיבה כיום כי יש להתייחס בשומה לעניין מבני הציבור רשות, השיב שמאי המשיבה שכן.

<u>השלמת התייחסות לאחר מועד הדיון</u>

כאמור, הצדדים התבקשו ע"י הח"מ לאחר הדיון בהליך, להעביר התייחסות בקשר לעלויות הפיתוח. במסגרת זו הועבר כאמור מכתב מהנדס העיר. כמו כן, לנושא מבני הציבור הוסיף שמאי המשיבה התייחסות מטעמו, בה כתב כי בהמשך לשיחה עם מר משה בן שמחון - נציג משב"ש, טרם נחתמה פרוגרמה סופית עבור כלל המגרשים, אך לדבריו הלך הרוח וטיוטת התכנון המוצעת הינה כי החברה תידרש להקים שטחי ציבור בהתאם לחוזה שנחתם, קרי בתוספת של כ-26% לשטחים שהתחייבה להם בתחילה. עוד ציין השמאי בעניין זה, כי בשיחה עם נציג משהב"ש, הובהר בשנית כי כל השטחים המיוחסים למבני החינוך הינם במימון וסבסוד מלא, ללא כל השתתפות מצד המבקשת.

<u>הכרעה</u>

מבני הציבור אותם נדרשת המבקשת להקים מתחלקים למבני ציבור רשות ומבני ציבור חובה[18]. בטרם אדון בהכרעתי ביחס לכל סוג לגופו של עניין, אסקור את התשתית הכללית הנוגעת לשני סוגי מבני הציבור.

שמאי המבקשת הביא בחשבון כי עם הגידול במספר יחידות הדיור נדרשת המבקשת להגדיל ביחס ישר את היקף מבני הציבור ובכך גודלת הוצאתה על מבני ציבור. מנגד, שמאי המשיבה בתחשיבו לא הפחית את עלות הקמת מבני הציבור, אם כי במעמד הדיון ציין כי עמדת הוועדה המקומית היא שיש להתחשב בהוצאות למבני הציבור, אך אלו לא השתנו עם הגידול במספר יחידות הדיור.

[18] ר' הגדרת מבנים אלו בהע"ש 9 ו- 10 לעיל.

בערר 8027-05-19 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פרדס חנה – כרכור נ' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ, נדונה שאלת קיזוז עלויות הבנייה של שטחים מבונים לצרכי ציבור. במקרה שנדון במסגרת ערר זה, חויב היזם במסגרת התוכנית לבנות שטחים ציבוריים עבור הרשות המקומית. ועדת הערר ציינה כי קיימת מחלוקת בהתייחסות בית המשפט להבחנה שנקבעה בעניין אברמוביץ', האם ההבחנה היא צורנית או תלויה בהשפעת ההוצאה על ערכו של המקרקעין במצב החדש.

בנוסף, ועדת הערר בחנה את הרציונל העומד לחיוב מבקש ההיתר להקצות שטח מבונה לרשות המקומית, וקבעה כי הדרישה לפיה היזם יבנה עבור הרשות המקומית את החלק המוקצה לה מתיישבת עם שיקולי יעילות כלכלית וניהולית. אומנם בענייננו אין המדובר על הקצאת שטח מבונה בקרקע בבעלות מעורבת, כי אם הקמת מבני הציבור בשטחים בייעוד ציבורי, אך ניתן למצוא הגיון דומה אף בענייננו.

כמפורט בהרחבה בסעיף 12.1 לעיל, תכלית המכרז והתוכניות הנה הקמת שכונה חדשה באופן יעיל וכלכלי, ובכלל זה סיפוק שירותים ציבוריים נאותים הכוללים מבני ציבור המשרתים את יחידות הדיור עם אכלוסן.

לאור תכלית זו, הטעמים שפורטו בפרק 12.1 לעיל, ביחס לעלויות הפיתוח, נכונים אף הם ביחס להכרה בעלויות הקמת מבני הציבור, והרציונל העומד בהכרה בעלויות פיתוח נכון אף למבני ציבור, כך שלשתי ההוצאות דין שווה. לפיכך, הריני מקבל את הסכמת הצדדים לעניין ההכרה בעלויות הקמת מבני ציבור, בכפוף למימון עלויות אלו על ידי המבקשת.

כפי שהתבהר במעמד הדיון, המחלוקת בין הצדדים הנה אך ביחס לשאלה האם דרישות סעיף 6.2.8 למכרז התקיימו, כך שכתוצאה מגידול במספר יחידות הדיור בתוכנית 611-0877126 וכתוצאה מהקלה, נדרשת המבקשת להגדיל את מבני הציבור.

סעיף 6.2.8 לתנאי המכרז קובע כך: ***"מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שיאושרו יחידות דיור נוספות יידרש הזוכה להוסיף ו/או להגדיל את מבני הציבור, באופן יחסי למספר יחידות הדיור הנוספות שאושרו, על חשבונו. הזוכה לא יהיה זכאי להאריך את מועדי הביצוע והמועדים הקבועים במסמכי המכרז עקב הגדלת יח"ד כאמור. הוספה ו/או הרחבה של מבני הציבור תעשה בהתאם ועל פי קביעת המשרד ו/או הוראות הרשות המקומית ו/או רשויות התכנון המוסמכות. עוד מודגש כי ככל שהתוספת של יחידות דיור תגרום לצורך בהרחבה ו/או תוספת של מוסדות חינוך, יידרש הזוכה לבנות בעצמו ועל חשבונו את תוספת מוסדות החינוך על פי הוראות המשרד ו/או הרשות המקומית ו/או רשויות התכנון המוסמכות. ככל שיועבר מימון מהרשויות המוסמכות הרי שסכומים אלו יעברו ליזם כנגד ביצוע לפי האמור לעיל ובגין הביצוע בפועל בלבד. מודגש כי ככל שמימון מהרשויות המוסמכות לא יכסה את העלויות של ההוספה ו/או ההרחבה של מבני הציבור כאמור לעיל, הרי ששאר העלות תוטל על היזם. בכל מקרה לא תהיה ליזם כל טענה בקשר לכך."***

<u>מבני ציבור חובה</u> – בהתאם לפרוגרמות למבני ציבור המופיעות בפרק ג4 למכרז, במסגרת התכנון התקף במועד המכרז הזוכה נדרש להקים את השטחים הבאים:

רכיב	מס' מגרש	סה"כ שטח ברוטו במ"ר
גני ילדים	951	294
	956	588
בי"ס יסודי	951	3,233
בי"ס על יסודי	950	6,169
סה"כ		**10,284**

בהתאם לסעיף 7.3.3 לתנאי המכרז, היזם יקבל מימון ממשרד הבינוי והשיכון עבור הקמת מבני החינוך, וזאת בכפוף להעברת המימון על פי התחייבות משרד החינוך.

לתנאי המכרז צורף כנספח מסמך מאת משרד החינוך הנושא תאריך 14.11.2019, והמיועד אל משרד הבינוי והשיכון. בהתאם לתוכן המסמך, ההתחייבות לתקצוב מוסדות חינוך בשכונת הבוסתנים במכרז "תכנן ובנה" בסך של **82,509,697** ₪ מיועד להקמת:

א. 6 כיתות גני ילדים טרום חובה וחובה בשטח כולל 882 מ"ר ברוטו כולל שטחי מיגון.
ב. 42 כיתות לבי"ס יסודיים ועל יסודי בשטח כולל של 9,402 מ"ר ברוטו כולל שטחי מיגון.

מתוכן מכתב זה עולה כי השטחים למבני ציבור חובה, אשר המבקשת מחויבת להקים בהתאם לתנאי המכרז, תואמים לשטחים אשר משרד החינוך מציין בתקציב שהקצה ואשר התחייב לממן. שמאי המבקשת הביא בחשבון עלות בניה למבני ציבור בגובה של 5,000 ₪ למ"ר. בהתאם לעלות בניה זו כפי שחושבה על ידי המבקשת, הקמת השטחים המחויבים מהמכרז מסתכמת בעלות של 51,420,000 ₪.

כאמור, שמאי המבקשת נסמך על סעיף 6.2.8 למכרז וטען, כי עקב הגידול במספר יחידות הדיור המבקשת תידרש להגדיל ביחס ישר את מבני הציבור. בתחשיביו הביא בחשבון כי בעקבות אישור תוכנית 611-0877126 ישנו גידול בשיעור של 6% בשטח הנדרש למבני ציבור, וביחס לאישור ההקלות ישנו גידול בשיעור של 19% בהיקף שטחי הציבור, ובסה"כ תתבקש המבקשת להקים מבני ציבור חובה בהיקף של 11,832 מ"ר.

בהתאם לעלות של 5,000 ₪ למ"ר, כפי שהוצג על ידי המבקשת, העלות הכוללת, אף אם הדרישה בסעיף 6.2.8 תתקיים, הנה בגובה 64,705,000 ₪ בלבד וכלולה בהתחייבות הראשונית של משרד החינוך.

בתגובת שמאי המשיבה הוצג מסמך עדכני ממשרד החינוך, הנושא תאריך 2.6.2022 והממוען אל משרד הבינוי והשיכון, אשר כותרתו "התחייבות לתקצוב מוסדות חינוך מכרז "תכנן ובנה" עיריית שדרות – שכ' הבוסתנים (פלח 10)". מתוכן המכתב עולה כי בכפוף לאישור מוסדות החינוך ברשימת תקצוב מוסדות בהסכמי הגג ע"י משרד האוצר, נכלל תקציב על סך 104,230,442 ₪ המיועד להקמת:

א. 10 כיתות גני ילדים בשטח כולל של 1,280 מ"ר ברוטו.
ב. 18 כיתות לבי"ס יסודי + 36 כתות על יסודי. שטח כולל יסודי ועל יסודי: 10,827 מ"ר ברוטו.

במעמד הדיון טען שמאי המשיבה כי לאחר בדיקה עם מהנדס הוועדה האחראי על הנושא, כל כיתה מתוקצבת ע"י משרד החינוך. כמו כן, בהתייחסות שהעביר שמאי המשיבה לאחר הדיון, ציין כי ככל הנראה המבקשת תידרש להגדיל את היקף מבני הציבור בשטח ששיעורו כ – 26%, תוך שציין כי בכל מקרה, כל השטחים המיועדים למבני חינוך הינם במימון וסבסוד מלא של משרד החינוך.

ביחס למכתב שהוצג על ידי שמאי המשיבה, ציין שמאי המבקשת כי המכתב אינו מופנה למבקשת כי אם למשרד השיכון הבינוי, וכי העברת התקציב הנה בכפוף לאישור משרד האוצר, כך שאין למבקשת כל ודאות לקבלת תוספת התקציב המצוינת במכתב.

כעולה מהמכתב שהוצג על ידי שמאי המשיבה, תקציב משרד החינוך למכרז תכנן ובנה נשוא עניינו, עודכן ועומד על סכום של 104,230,442 ₪. ממסמך זה ניתן להסיק כי מדיניות משרד החינוך הנה לתקצב את מוסדות החינוך עליהם היא אמונה במסגרת חובתה לספק חינוך לתושבים.

טענת שמאי המבקשת, כי התחייבות משרד החינוך לתוספת תקציב אינה מופנית אליה ישירות, ומשכך אינה מהווה התחייבות לכיסוי עלויותיה אינה מקובלת עליי. בהתאם לתנאי המכרז, אשר משרד החינוך אינו צד להם, משרד הבינוי והשיכון מעביר את המימון למבקשת. בין משרד החינוך למבקשת לא קיים כל ממשק חוזי, ועל כן ההתחייבות אינה מופנית אל המבקשת. אף ההתחייבות הראשונית של משרד החינוך הייתה מופנית למשרד הבינוי והשיכון ועל התחייבות זו המבקשת אינה מערערת בטענה כי ההתחייבות אינה מופנית אליה ישירות.

ביחס לטענת שמאי המבקשת, כי התקציב כפוף לאישור משרד האוצר, הרי שטענה זו נוגעת למנהל תקין והנחת העבודה כי משרד החינוך יעמוד בהתחייבויותיו להעברת התקציב כפי שציין במכתבו.

ראוי להדגיש כי במעמד הדיון הודה שמאי המבקשת, כי נכון למועד הנוכחי, המבקשת לא קיבלה דרישה להקים כיתות נוספות.

מהדברים האמורים עולה, כי המבקשת לא הוכיחה כל דרישה להגדלת השטחים למבני ציבור חובה ולגידול בהוצאותיה. טענותיה בדבר אפשרויות חליפיות להקמת מבני ציבור רשות ללא מימון כחלופה להתחייבויותיה להקמת מבני ציבור חובה, הנן טענות בעלמא ללא כל תשתית מבוססת.

מעבר לכך, אף אם המבקשת תידרש להגדיל את השטחים למבני ציבור חובה, הרי שבהתאם לעלות של 5,000 ₪/למ"ר כפי שהביאה בחשבון בתחשיביה, הגדלת השטחים מכוסה במסגרת המימון הראשוני. ויתרה מכך, אף אם טעתה המבקשת והעלות למ"ר הנה גבוהה יותר, הרי שקיימת התחייבות של משרד החינוך לתוספת תקציבית.

בהתחשב בעובדה כי המבקשת לא נושאת בעלויות הקמת מבני ציבור חובה, שכן קיים מימון על ידי משרד החינוך, לא יובאו בחשבון עלויות הקמת מבני ציבור חובה.

<u>מבני ציבור רשות</u> – בהתאם לפרוגרמות למבני ציבור המופיעות בפרק ג4 למכרז, במסגרת התכנון התקף במועד המכרז הזוכה נדרש להקים את השטחים הבאים:

רכיב	מספר מגרש	סה"כ שטח ברוטו במ"ר
ביכנ"ס	951	280
ביכנ"ס	952	280
מתנ"ס	952	2,387
מועדון	956	280
סה"כ		**3,227**

בהתאם לעמדת שמאי המבקשת, וכפי שהובאה ביחס למבני ציבור חובה, עקב הגידול במספר יחידות הדיור תידרש המבקשת להגדיל ביחס ישר את מבני הציבור, לרבות מבני ציבור רשות. כאמור, בתחשיביו הביא בחשבון השמאי כי בעקבות אישור תוכנית 611-0877126 ישנו גידול בהיקף של 6% בשטח הנדרש למבני ציבור, וביחס לאישור ההקלות ישנו גידול של 19% בהיקף שטחי הציבור, כך שבסה"כ תתבקש המבקשת להקים מבני ציבור רשות בהיקף של 4,061 מ"ר, המשקף תוספת של 25% בשטח הנדרש.

כאמור, בתגובת שמאי המשיבה שהועברה לאחר הדיון, ציין השמאי כי אכן ככל הנראה המבקשת תידרש להגדיל את היקף מבני הציבור בשטח ששיעורו כ – 26%, שיעור הגבוה באחוז (1%) בהשוואה לזה שהובא בחשבון בשומת המבקשת (25% בשתי פעימות).

לאור האמור לעיל, ונוכח הוראות ס' 6.2.8 לתנאי המכרז, ובהתחשב בשיעור תוספת יחידות הדיור ובדרישה העולה מסעיף זה להגדלת מבני הציבור באופן יחסי למספר יחידות הדיור הנוספות, יובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה עלויות הקמת מבני ציבור רשות, בהתאם לגידול במספר יחידות הדיור בכל מדרגת השבחה.

12.3. שווי שוק חופשי ומחיר מופחת

שמאי המשיבה

שמאי המשיבה ציין כי לאור העובדה שלא נמצאו מכרזי רמ"י עבור מגרשים ברי השוואה לנכס הנדון בעיר שדרות, שווי מ"ר מבונה נקבע על בסיס מכרזי רמ"י בעיר נתיבות בהם הדירות מיועדות לשיווק ב"שוק החופשי".

השמאי ציין כי רמת המחירים הנהוגה עבור דירות בפרויקטים חדשים בשדרות גבוהה מאשר זו הממוצעת בנתיבות. למרות האמור, וביתר שמרנות הובאו בחשבון על ידו תוצאות מכרזי רמ"י בעיר נתיבות. להלן ניתוח המכרזים כפי שהוצג בשומת המשיבה:

- מכרז רמ"י מס' 62/2022 שתוצאותיו פורסמו במועד 17.8.2022, עבור מגרשים 234-235 לפי תמל/1040, בשכונת רמות יורם בנתיבות:

מגרש	גוש	חלקה	ייעוד	מס' יח"ד	שטח קרקע (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח ממ"ד (מ"ר)	סה"כ שטח סחיר (מ"ר)	שווי הזכייה	סה"כ שווי מ"ר אקו'	עלות יח"ד ממוצע
234	39890	45	מגורים ג'	120	5,593	13,200	1,560	14,760	₪48,001,345	₪3,252	₪400,011
235	39890	46	מגורים ג'	120	5,991	13,200	1,560	14,760	₪54,599,198	₪3,699	₪454,993
סה"כ מתקבל בממוצע				**120**	**5,792**	**13,200**	**1,560**	**14,760**	**₪51,300,272**	**₪3,476**	**₪427,502**

- מכרז רמ"י מס' 69/2001 שתוצאותיו פורסמו במועד 29.6.2022, עבור מגרש מס' 209, לפי תמל/1090, בשכונת רמות מאיר בנתיבות:

מגרש	גוש	חלקה	ייעוד	מס' יח"ד	שטח קרקע (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח ממ"ד (מ"ר)	סה"כ שטח סחיר (מ"ר)	שווי הזכייה	סה"כ שווי מ"ר אקו'	עלות יח"ד ממוצע
209	39877	17	מגורים ג'	**120**	**8,790**	**14,200**	**1,560**	**15,760**	**₪59,671,763**	**₪3,786**	**₪497,265**

- מכרז רמ"י מס' 371/2021 שתוצאותיו פורסמו במועד 29.6.2022, עבור מגרשים מס' 210, 211, 214 ו-220, לפי תמל 1090, בשכונת רמות מאיר בנתיבות:

מגרש	גוש	חלקה	ייעוד	מס' יח"ד	שטח קרקע (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח ממ"ד (מ"ר)	סה"כ שטח סחיר (מ"ר)	שווי הזכייה	סה"כ שווי מ"ר אקו'	עלות יח"ד ממוצע
210	39875	43	מגורים ג'	**96**	**6,488**	**11,360**	**1,248**	**12,608**	**₪35,465,510**	**₪2,813**	**₪369,432**
220	39875	45	מגורים ג'								
מגרש	**גוש**	**חלקה**	**ייעוד**	**מס' יח"ד**	**שטח קרקע (מ"ר)**	**שטח עיקרי (מ"ר)**	**שטח ממ"ד (מ"ר)**	**סה"כ שטח סחיר (מ"ר)**	**שווי הזכייה**	**סה"כ שווי מ"ר אקו'**	**עלות יח"ד ממוצע**
211	3876	65	מגורים ג'	**168**	**14,911**	**19,880**	**2,184**	**22,064**	**₪68,591,846**	**₪3,109**	**₪408,285**
214	3876	71	מגורים ג'								

שמאי המשיבה ציין כי לצורך אימות העובדה לפיה ערכי השווי בעיר נתיבות נמוכים ביחס לעיר שדרות, בוצע ניתוח השוואת שווי מ"ר בנוי עבור דירות מגורים בנכסים ברי השוואה בין שתי הערים (שכונות מודרניות הנמצאות בהליך אכלוס/הקמה).

השמאי הציג עסקאות לדירות בעיר נתיבות בין התאריכים 16/2/2022-07/09/2022, מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים בפרויקט "MY נתיבות", פרויקט דמרי "רמות יורם" ופרויקט י.דביר "מתחם D", לפיהם מתקבל שווי ממוצע (ללא תוצאות קיצוניות) של 12,295 ₪/מ"ר בנוי.

כמו כן, הוצגו עסקאות לדירות בעיר שדרות בין התאריכים 14/1/2022-28/9/2022, מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים בפרויקט "חי רפאל על הפארק", גני רותם 2 "MESIKA", BE יוניק - א.ג בוסקילה, ופרויקט אסום 160, לפיהם מתקבל שווי ממוצע (ללא תוצאות קיצוניות) של 12,446 ₪/מ"ר בנוי.

שמאי המשיבה ציין כי שווי מ"ר בנוי בשכונות החדשות בשדרות גבוה במעט ביחס לממוצע בעיר נתיבות. לשם השמרנות, הובא בחשבון שימוש בגישת ההשוואה בעלת התוקף הגבוה והאמין ביותר, מתוך מכרזי רמ"י בעיר נתיבות.

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה של 3,000 ₪, לאחר שערך שקלול לתוצאות המכרזים והביא בחשבון מקדם התאמה בגובה 10% עבור היקף השיווק ותוספת צפיפות במתחם הנדון, כדלקמן:

מכרז רמ"י מספר	שווי מ"ר סחיר	משקל	סה"כ
62/2022	₪3,476	40%	₪1,390
371/2021	₪2,961	40%	₪1,184
69/2021	₪3,786	20%	₪757
סה"כ שווי מ"ר סחיר מתקבל בממוצע			₪3,332
מקדם התאמה עבור היקף שיווק ותוספת צפיפות			10%
סה"כ שווי מ"ר סחיר מותאם מתקבל בממוצע			₪2,999
ובמעוגל			**₪3,000**

<u>שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת ציין כי הוא חולק באופן מהותי לגבי אופן החישוב ולגבי השווי למ"ר מבונה שהציג שמאי המשיבה בתחשיביו, הן בשל העובדה כי שמאי המשיבה לא נתן ביטוי ליחידות דיור שנמכרות במחיר מופחת, והן בשל העובדה כי שווי מ"ר מבונה שקבע שמאי המשיבה בשוק החופשי גבוה מהמקובל בסביבה.

- לעניין שווי מ"ר מבונה בשיטת מחיר למשתכן/מחיר מופחת – שמאי המבקשת ציין כי ההחלטה בערר 8008/17 הטירה א.לוי יזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית מורדות הכרמל (להלן: **"ערר הטירה"**), אשר בה נקבע כי את ההשבחה יש לחשב בהתאם למחיר שבו היו נמכרים המקרקעין בשוק החופשי וכי המחירים במכרז מחיר למשתכן אינם מבטאים את ערכם של המקרקעין בשוק החופשי אלא מחיר סובייקטיבי בלבד, קיבלה התייחסות בהחלטת ועדת הערר בעניין אמריקה ישראל. בהחלטה זו ועדת הערר ציינה כי נדרשת בחינה מחודשת של המסקנה שהתקבלה בערר הטירה ונקטה בגישה שונה, לפיה יש לקחת בחשבון את התנאים החלים על מקרקעין ששווקו במסלול "דיור למשתכן".

  לעמדת שמאי המבקשת, בהתאם להחלטת ועדת הערר העדכנית, אשר תואמת את ההיגיון הכלכלי-שמאי הטהור, אשר בוחן וממסמה במס אמת את ההתעשרות הכלכלית האמיתית של בעלי הזכויות בקרקע, יש להתחשב בעובדה כי המקרקעין מושא חוות הדעת שווקו במסגרת פרויקט מחיר מופחת.

- לעניין שווי למ"ר מבונה בשוק החופשי – שמאי המבקשת טען כי המכרזים הפומביים למגרשים המיועדים לבנייה רוויה לשיווק בשוק החופשי בשכונות "רמות יורם" ו"רמות מאיר" בעיר נתיבות, אותם הביא בחשבון שמאי המשיבה לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה, משקפים מחיר גבוה המגלם ציפייה לעליית מחירים ולא את שווי השוק, שכן לאחר 3 חודשים פורסם מכרז בעיר נתיבות בשכונת "מעלות הנחל", ממנו עלה כי שווי מ"ר מבונה עיקרי נמוך משמעותית מהמכרזים שנסקרו בשומת הוועדה.

להלן ערכי השווי בשוק החופשי, כפי שהציג שמאי המבקשת:

- ניתוח מכרזים - בניתוח המכרזים בשכונת "רמות יורם" ו"רמות מאיר" הובא בחשבון מקדם זמינות לאור העובדה כי המדובר בשכונה מפותחת בשונה מנשוא חוות הדעת. בנוסף הובא בחשבון מקדם זמן לנטרול צפי לעליית מחירים:

<u>שכנות רמות יורם ורמות מאיר</u>

שכונה	מס' מכרז	מס' מגרש	תב"ע	זכויות בנייה עיקריות +ממ"ד	מס' יח"ד	שטח עיקרי + ממ"ד ממוצע	בינוי	הוצאות פיתוח	קרקע	סה"כ שווי קרקע כולל פיתוח	סה"כ שווי למ"ר מבונה עיקרי	מקדם התאמה משוקלל (מיקום, מועד עסקה)	מ"ר עיקרי שוק חופשי לאחר שיקלול	תאריך מכרז
רמות יורם	62/2022	234	תמל/1040	14,700	120	123	10 קומות	₪14,706,061	₪33,295,284	₪48,001,345	₪3,265	0.86	₪2,792	17/08/2022
		235	תמל/1040	14,700	120	123	10 קומות	₪14,810,000	₪39,789,198	₪54,599,198	₪3,714	0.86	₪3,176	17/08/2022
רמות מאיר	371/2021	211,214	תמל/1090	21,980	168	131	7 קומות	₪24,591,846	₪44,000,000	₪68,591,846	₪3,121	0.86	₪2,668	29/06/2022
		210,220	תמל/1090	12,560	96	131	7 קומות	₪13,121,456	₪22,344,054	₪35,465,510	₪2,824	0.86	₪2,414	29/06/2022
רמות מאיר	69/2022	209	תמל/1090	15,700	120	131	7 קומות	₪16,711,763	₪42,960,000	₪59,671,763	₪3,801	0.86	₪3,250	12/05/2022
ממוצע													**₪2,800**	
ממוצע ללא קיצוניים													**₪2,700**	

<u>שכונת מעלות הנחל</u>

שכונה	מס' מכרז	מס' מגרש	תב"ע	זכויות בניה		מס' יח"ד	שטח עיקרי + ממ"ד ממוצע	בינוי	סה"כ שווי כולל פיתוח בניטרול מסחר (לפי מ"ר מבונה 4,000 ₪)	סה"כ שווי למ"ר מבונה עיקרי	מקדם התאמה משוקלל (מיקום, מועד עסקה)	מ"ר עיקרי שוק חופשי לאחר שיקלול	תאריך מכרז
				זכויות בנייה עיקריות +ממ"ד	מסחר								
מעלות הנחל	462/2022	1,2,8,9	תמל/1051	42,188	3,150	3,150	113	9 קומות	₪70,628,243	₪1,674	1.00	₪1,674	20/12/2022
		3,5,6	תמל/1051	39,375	600	600	113	9 קומות	₪76,364,402	₪1,939	1.00	₪1,939	
		16,17,18,19	תמל/1051	51,300	0	0	113	9 קומות	₪118,630,983	₪2,312	1.00	₪2,312	
		15,24	תמל/1051	17,325	0	0	113	5 ו- 7 קומות	₪41,570,617	₪2,399	1.00	₪2,399	
ממוצע												**₪2,080**	
ממוצע ללא קיצוניים												**₪1,900**	

<u>סיכום ערכי שווי מכרזים בשוק החופשי</u>

סוג מכרז	שווי מ"ר מבונה עיקרי	מקדם	סה"כ שווי קרקע ליח"ד
מכרזים בשכונת רמות יורם ורמות מאיר	₪2,700	50%	₪1,350
מכרז בשכונת מעלות הנחל	₪1,900	50%	₪950
שווי מ"ר מבונה עיקרי כולל פיתוח			₪2,350
בניטרול עלות פיתוח למ"ר עיקרי			-₪750
סה"כ שווי למ"ר מבונה עיקרי לא כולל פיתוח			**₪1,550**

- שומה מכרעת - בשומה מכרעת של יעל הרון לחלקות 21-23 בגוש 3210 (מגרש 161 (חלק) תוכנית 33/303/02/7), למועד קובע 30.11.2021, נקבע שווי מ"ר מבונה למ"ר של 2,290 ₪ בשוק החופשי כולל פיתוח, המשקף שווי לא כולל פיתוח של 1,540 ₪ למ"ר עיקרי.

- גישת החילוץ - לאור העובדה שבשנים האחרונות לא שווקו בעיר שדרות מכרזים לשוק החופשי ומאחר וקיים קושי להקיש בין שני ערים שונות, התבסס השמאי בנוסף על שווי הקרקע (מ"ר מבונה) בהתאם לתחשיב שערך בגישת החילוץ. להלן התחשיב שהוצג ע"י שמאי המבקשת ביחס למחיר מופחת ושוק חופשי:

<u>אומדן הכנסות בפרויקט</u>

סוג יח"ד	מס' יח"ד		תקבול ממוצע לסוג דירה כולל מע"מ	תקבול ממוצע לסוג דירה לא כולל מע"מ
דירת גן 4 חד'	"מחיר מופחת"	0	₪0	₪0
	שוק חופשי	153	₪1,511,830	₪1,292,000
דירת גן 6 חד'	"מחיר מופחת"	0	₪0	₪0
	שוק חופשי	3	₪2,013,333	₪1,721,000
מרפ' 3 חד'	"מחיר מופחת"	204	₪682,307	₪583,169
	שוק חופשי	46	₪1,144,783	₪978,000
מרפ' 4 חד'	"מחיר מופחת"	322	₪831,614	₪710,781
	שוק חופשי	435	₪1,279,264	₪1,093,000
מרפ' 5 חד'	"מחיר מופחת"	15	₪914,242	₪781,403
	שוק חופשי	0	₪0	₪0
מרפ' 6 חד'	"מחיר מופחת"	0	₪0	₪0
	שוק חופשי	2	₪1,670,000	₪1,427,000
מיני פנט' 5 חד'	"מחיר מופחת"	0	₪0	₪0
	שוק חופשי	4	₪1,760,000	₪1,540,000
פנט' 5 חד'	"מחיר מופחת"	0	₪0	₪0
	שוק חופשי	76	₪1,903,157	₪1,627,000
פנט' 6 חד'	"מחיר מופחת"	0	₪0	₪0
	שוק חופשי	11	₪2,352,727	₪2,011,000
סה"כ	"מחיר מופחת"	541	₪777,605	₪664,619
	שוק חופשי	730	₪1,407,000	₪1,203,000
סה"כ		1271		
סה"כ תקבולים במחיר מופחת			**₪420,684,080**	**₪359,559,043**
סה"כ תקבולים שוק חופשי			**₪1,027,390,000**	**₪878,111,111**

אומדן עלויות השקעה בפרויקט

מס' יח"ד			541	730	1271
הוצאות עקיפות					
רכיב	**עלות**	**הערות**	**מחיר מופחת**	**שוק חופשי**	**סה"כ**
אגרות היתר		על בסיס תעריפי אגרות עיריית שדרות	₪2,230,000	₪3,740,000	₪5,970,000
תכנון, יועצים וליווי שמאי	₪15,000	לכל יח"ד	₪8,100,000	₪11,000,000	₪19,100,000
אומדן חיבור חשמל	₪2,200	לכל יח"ד	₪1,200,000	₪1,600,000	₪2,800,000
תקורה וכלליות	2.0%	מעלות הבנייה הישירה כולל פיתוח	₪5,700,000	₪10,200,000	₪15,900,000
משפטיות	1.0%	בניכוי 5,000 ₪ המשולמים ע"י הרוכש	₪1,480,000	₪6,600,000	₪8,080,000
פרסום שיווק ומכירות	₪1,250	לכל דירה המיועדת לשיווק במחיר מופחת	₪700,000		₪700,000
	2.0%	ממחזור מכירת הדירות בשוק החופשי		₪17,560,000	₪17,560,000
מימון וליווי פרויקט	₪60,000		₪32,460,000	₪43,800,000	₪76,260,000
סה"כ הוצאות עקיפות			**₪51,870,000**	**₪94,500,000**	**₪146,370,000**

בנייה ופיתוח					
	דירות	מרפסות	מרפסות גג		
יחס מטרים מחיר מופחת	37%	33%	0%		
יחס מטרים שוק חופשי	63%	67%	100%		
רכיב	**שטח במ"ר**	**עלות למ"ר**	**מחיר מופחת**	**שוק חופשי**	**סה"כ**
דירות (מחיר מופחת)	57,995	₪4,150	₪240,700,000		₪240,700,000
דירות (שוק חופשי)	97,451	₪4,350		₪423,900,000	₪423,900,000
מרפסות	15,087	₪2,000	₪10,000,000	₪20,200,000	₪30,200,000
מרפסות גג	8,318	₪1,200	₪0	₪10,000,000	₪10,000,000
סה"כ מגורים רווי (במעוגל)			₪250,700,000	₪454,100,000	₪704,800,000
עלויות פיתוח כוללות					
אומדן על בסיס תעריפי פיתוח עיריית שדרות			₪34,430,000	₪57,860,000	₪92,290,000
סה"כ עלות בנייה ישירה ופיתוח לרבות מבני ציבור, שצ"פים, תשתיות וכו'			**₪285,130,000**	**₪511,960,000**	**₪797,090,000**
בלתי צפוי מראש ללא פיתוח		**5%**	**₪12,500,000**	**₪22,700,000**	**₪35,200,000**

חילוץ שווי הקרקע

מחיר מופחת

סה"כ תקבולים צפויים בפרויקט בש"ח ללא מע"מ		₪359,559,043
בניכוי יזמות	3%	-₪8,970,000
סה"כ בניכוי יזמות		₪350,589,043
בניכוי עלויות בניה כוללות להשלמת הפרויקט		
הוצאות בקשר לקרקע		₪0
תכנון אגרות ותקורה		₪51,870,000
עלות הקמה ישירה		₪250,700,000
בלתי צפוי מראש		₪12,500,000
סה"כ הוצאות הקמה ישירות ועקיפות		**-₪315,070,000**
שווי הקרקע כולל פיתוח		₪35,520,000
שווי קרקע ליח"ד "מחיר מופחת" (ללא מע"מ במעוגל)		**₪66,000**

שווי מ"ר מבונה מחיר מופחת

סה"כ שווי קרקע ליח"ד במחיר מופחת עפ"י גישת החילוץ		₪66,000
סה"כ שטח פלדלת לדירות בשוק החופשי (מ"ר)		54830
סה"כ שטח עיקרי לדירות בשוק החופשי (מ"ר)		43630
שטח ממוצע עיקרי לדירה (מ"ר)	80	₪825
בניכוי היטלי פיתוח ללא השתתפות במבני ציבור		-₪750
סה"כ שווי למ"ר מבונה ללא פיתוח (במעוגל)		**₪80**

שוק חופשי

סה"כ תקבולים צפויים בפרויקט בש"ח ללא מע"מ		₪878,140,000
בניכוי יזמות	15%	-114,500,000
סה"כ בניכוי יזמות		₪763,640,000
בניכוי עלויות בניה כוללות להשלמת הפרוייקט		
הוצאות בקשר לקרקע		₪0
תכנון אגרות ותקורה		₪94,500,000
עלות הקמה ישירה		₪454,100,000
בלתי צפוי מראש		₪22,700,000
סה"כ הוצאות הקמה ישירות ועקיפות		**-571,300,000**
שווי הקרקע כולל פיתוח		₪192,340,000
שווי קרקע ליח"ד "מחיר מופחת" (ללא מע"מ במעוגל)		**₪260,000**

שווי מ"ר מבונה שוק חופשי

סה"כ שווי קרקע ליח"ד במחיר מופחת עפ"י גישת החילוץ		₪260,000
סה"כ שטח פלדלת לדירות בשוק החופשי		85394
סה"כ שטח עיקרי לדירות בשוק החופשי		73316
שטח ממוצע עיקרי לדירה	100	₪2,600
בניכוי היטלי פיתוח ללא השתתפות במבני ציבור		-₪750
סה"כ שווי למ"ר מבונה ללא פיתוח (במעוגל)		**₪1,850**

- סיכום ערכי שווי

סוג גישה	שווי למ"ר מבונה עיקרי	מקדם	סה"כ שווי קרקע ליח"ד
גישת ההשוואה	₪1,550	40%	₪620
גישת החילוץ	₪1,850	40%	₪740
שומה מכרעת יעל הרון	₪1,540	20%	₪310
שווי מ"ר מבונה עיקרי לא כולל פיתוח (ללא התייחסות להקמת מבני ציבור)			**₪1,670**
שווי מ"ר מבונה עיקרי לא כולל פיתוח מחיר מופחת			**₪80**

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

להלן עיקרי תגובת שמאי המשיבה ביחס לערכי השווי:

- שווי מ"ר מבונה נגזר מהגישה המועדפת והראויה ביותר, שהינה גישת ההשוואה לנתוני השווי הרלוונטיים ביותר, שהנם במקרה הנדון תוצאות מכרז רמ"י בעיר נתיבות. מכיוון שבאופן עקבי מחיר דירות הקבלן בשדרות גבוה מנתיבות, לעיתים עם פערים לא משמעותיים של כ- 20,000-30,000 ₪ ולעיתים בפער של עד כ- 80,000 ₪, ניתוח מכרזי רמ"י מהווה את האומדן האיכותי ביותר לנכסים שבנדון.

  על כן, מקדם ההתאמה אותו יש להפעיל הינו מקדם תוספת שווי ביחס לנתוני ההשוואה מהעיר נתיבות.

- לעניין גישת החילוץ אותה הציג שמאי המבקשת, טען השמאי כי גישה זו נחותה, היות וכל שינוי/טעות בתחשיב יכולה להוביל לפער משמעותי בתוצאת השווי, ומשכך אין מקום להתחשב בגישה זו, במיוחד כאשר ישנם נתוני השוואה איכותיים ומשמעותיים כמכרזי רמ"י לקרקעות בבנייה רוויה בעיר נתיבות. המכרזים נותחו ביתר שמרנות, ללא מתן התייחסות לפער השווי בין הערים.

  לעמדתו, דוגמא לנחיתות התחשיב בגישת החילוץ ניתן למצוא בניתוחו של שמאי המבקשת, בו התייחס ל- 541 יח"ד במחיר מופחת, בעוד שבפועל ישנן 529 יח"ד במחיר מופחת. נתון אשר משנה את תוצאות השווי באופן ניכר.

- בתחשיב השווי שנערך על ידי שמאי המשיבה וכן על ידי שמאי המבקשת נפלה טעות משמעותית. נתוני ההשוואה בעיר נתיבות מגלמים עלות עודפת למקום חניה תת קרקעית, שכן בהתאם להוראות התוכנית בנתיבות 70% משטח מקומות החניה הנדרשים יהיו תת קרקעיות, בעוד שבמגרשים שבנדון כל פתרונות החניה הנם עיליים.
- לאור הטעות, שמאי המשיבה אמד את מספר מקומות החניה התת"ק הדרושים במסגרת המכרזים ועדכן את השווי למ"ר מבונה בהתייחס לפתרון החניה הנדרש כדלקמן:

מגרש	גוש	חלקה	ייעוד	מס' יח"ד	שטח קרקע (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח ממ"ד (מ"ר)	סה"כ שטח סחיר (מ"ר)	שווי הזכייה	סה"כ שווי מ"ר אקו'	עלות יח"ד ממוצע	בתוספת עלות עודפת לחניה תת"ק	סה"כ שווי מ"ר אקו' מתואם
234	39890	45	מגורים ג'	120	5,593	13,200	1,560	14,760	₪48,001,345	₪3,252	₪400,011	₪455,011	₪3,699
235	39890	46	מגורים ג'	120	5,991	13,200	1,560	14,760	₪54,599,198	₪3,699	₪454,993	₪509,993	₪4,146
סה"כ מתקבל בממוצע				**120**	**5,792**	**13,200**	**1,560**	**14,760**	**₪51,300,272**	**₪3,476**	**₪427,502**	**₪482,502**	**₪3,923**

מגרש	גוש	חלקה	ייעוד	מס' יח"ד	שטח קרקע (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח ממ"ד (מ"ר)	סה"כ שטח סחיר (מ"ר)	שווי הזכייה	סה"כ שווי מ"ר אקו'	עלות יח"ד ממוצע	בתוספת עלות עודפת לחניה תת"ק	סה"כ שווי מ"ר אקו' מתואם
210	39875	43	מגורים ג'	**96**	**6,488**	**11,360**	**1,248**	**12,608**	**₪35,465,510**	**₪2,813**	**₪369,432**	**₪424,432**	**₪3,232**
220	39875	45	מגורים ג'										

מגרש	גוש	חלקה	ייעוד	מס' יח"ד	שטח קרקע (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח ממ"ד (מ"ר)	סה"כ שטח סחיר (מ"ר)	שווי הזכייה	סה"כ שווי מ"ר אקו'	עלות יח"ד ממוצע	בתוספת עלות עודפת לחניה תת"ק	סה"כ שווי מ"ר אקו' מתואם
211	3876	65	מגורים ג'	**168**	**14,911**	**19,880**	**2,184**	**22,064**	**₪68,591,846**	**₪3,109**	**₪408,285**	**₪463,285**	**₪3,528**
214	3876	71	מגורים ג'										

מגרש	גוש	חלקה	ייעוד	מס' יח"ד	שטח קרקע (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח ממ"ד (מ"ר)	סה"כ שטח סחיר (מ"ר)	שווי הזכייה	סה"כ שווי מ"ר אקו'	עלות יח"ד ממוצע	בתוספת עלות עודפת לחניה תת"ק	סה"כ שווי מ"ר אקו' מתואם
209	39877	17	מגורים ג'	**120**	**8,790**	**14,200**	**1,560**	**15,760**	**₪59,671,763**	**₪3,786**	**₪497,265**	**₪552,265**	**₪4,205**

שמאי המשיבה ציין כי הביא בחשבון עלויות עודפות להקמת חניה תת"ק ביחס של 0.95 מקומות חניה ליח"ד, במכפלת עלות הקמת מקום חניה תת"ק בגובה 75,000 ₪ ובהפחתת עלות הקמת חניה עילית, ובסה"כ הביא בחשבון תוספת לשווי קרקע ליח"ד של כ- 55,000 ₪ (בהעדר דרישה להקמת חניה תת"ק).

להלן שקלול שווי מ"ר מבונה שהוצג בתגובת שמאי המשיבה ואשר על בסיסו קבע שמאי המשיבה כי שווי מ"ר מבונה בפועל הינו בגבולות של 3,500 ₪:

מכרז רמ"י מספר	שווי מ"ר סחיר	משקל	סה"כ
62/2022	₪3,923	0.4	₪1,569
371/2021	₪3,232	0.4	₪1,293
69/2021	₪3,528	0.2	₪706
סה"כ שווי מ"ר סחיר מתקבל בממוצע			₪3,567
ולאחר התאמה עבור היקף שיווק ותוספת צפיפות (-10%)			₪3,211
ולאחר התאמה עבור זמינות (1.5 שנים, בריבית של כ- 6%)			₪3,504
ובמעוגל			**₪3,500**

- בנוסף לטעות בעניין גילום החניה התת"ק, טעה שמאי המבקשת בקביעת מקדם ההתאמה. בעוד שמרבית תוכניות הבקשה להיתר הנדונות אושרו בישיבת מליאת המועצה מיום 21.9.2022, עד לימים אלה טרם אושרו תוכניות בקשה להיתר במתחמי ההשוואה בנתיבות. בפועל, היה על שמאי המבקשת בהתאם לטענותיו שלו, להכיר במקדם תוספת זמינות ושווי לנשואי השומה שבנדון ביחס לנתוני ההשוואה.

שמאי המשיבה ציין כי ההתאמה לזמינות ניתנה במקדם שמרנות של שנה וחצי מהמועד הקובע, בהנחה שתובא לאישור בקשה להיתר תוך 8 חודשים ממועד כתיבת השומה.

- למכרז רמ"י מספר 462/2022 (שכונת מעלות הנחל) אותו בחר שמאי המבקשת לנתח, מאפיינים השונים בתכלית מהמגרשים הנדונים, באשר למועד הקובע וכן בנושאים הבאים:

1. בחודש נובמבר ולאחר סיום התדיינות משפטית ממושכת, שבזכותה רכשה חברת "ארזי הנגב" במחיר של כ- 60,000 ₪ ליח"ד, עבור מתחם של כ- 1,200 יח"ד, החלה החברה בשיווק מסיבי במחירים שוברי שוק של כ- 200,000 ₪ עד 300,000 ₪ פחות ממחירי השוק בנתיבות, באמצעות זכות לרכישת דירה.
2. שיעור עליית ריבית הפריים אשר עלה במשך הזמן מהמועדים הקובעים לחוו"ד עד למועד פרסום המכרז.
3. חזית מסחרית – חלק משמעותי מהמגרשים במכרז כוללים חזית מסחרית, אשר בפועל מפחיתה משווי שטחי המגורים.
4. המדובר על מכרז שנפתח ופורסם ביום 20.12.2022 ונסגר ביום 29.12.2022, לאחר 9 ימים בלבד, כך שסביר שמרבית היזמים שניגשו למכרז שיקללו את הנתון בתקווה לנצל את התנאים המיוחדים של המכרז ולהגיש בערכים נמוכים משווי השוק.

לאור כך, ובשונה ממכרזי רמ"י אשר הוצגו על ידי שמאי המשיבה, תוצאות המכרז אינן ברות השוואה לנכס הנדון, או שלכל הפחות נדרשת התאמה משמעותית בשיעור של כ- 25-30% למגרשים הנדונים.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

- המכרזים בנתיבות נוגעים ל- 3 תוכניות: תמל/1040, תמל/1090 ותמל/1051. למעט תמל/1040 שהיא היחידה שמגבילה את החניה העילית עד לשיעור של 30%, בשאר התוכניות ההתייחסות לגבי החניה היא כמו בתוכנית הנדונה, על כן התחשיב שערך שמאי המשיבה לא ברור.

- שמאי המשיבה הניח ש- 50% מהדירות יהיו מעל 120 מ"ר כלומר הן מצריכות שני מקומות חניה ו- 50% מתחת ל- 120 מ"ר כלומר מצריכות מקום חניה אחד. ייתכן שיזם אחר יהיה מוכן לבנות יותר דירות קטנות בשביל לצמצם את כמות החניה הנדרשת עפ"י התקן. שמאי המשיבה טען כי בגישת החילוץ יש בעיה אבל בניתוח הקרקע בנתיבות הוא יישם בעצמו גישה זו.

- לא ניתן להשוות מעיר אחרת לשדרות, ולכן ננקטה על ידי המבקשת גישת החילוץ. גישה זו במקרה הנדון הינה הכי מהימנה, שכן היא מביאה בחשבון שמדובר במחיר למשתכן, וכן היא מביאה בחשבון את הפיתוח ואת מחירי המכירה האמיתיים בעיר שדרות. הצגת נתונים מעיר אחרת והשלכתם לגבי העיר שדרות אינה נכונה.

- במכרז הנוסף בנתיבות, שהיה במועד מאוחר יותר מהמועד הקובע, מחירי הקרקע היו נמוכים יותר. המכרזים הקודמים שניתח שמאי המשיבה נערכו באקלים של ציפיות לעליית מחירים בנתיבות, אשר ככל שמשווים אותם למחירי הדירות באותו זמן, ההצעות שזכו אינן ריאליות. לא ניתן להסיק מכך את מצב השוק בשדרות באותו זמן, שזו עיר אחרת, במתחם הכולל למעלה מ- 1,000 יח"ד, כאשר המכרזים מחודש מאי – יוני בנתיבות היו לפרויקטים של 90-170 יח"ד. בהתחשב במורכבות המתחם דנן, זו השוואה מעוותת.

- המבקשת נדרשת לבצע את הפרויקט הכולל כמעט 1,300 יח"ד, בסביבה בה מאוד מסובך למכור דירות, בסביבה של ריביות גבוהות, במצב של עיכובים ביחס למוסדות הציבור ובתקופת ירידות מחירים. יש להביא את כל הנתונים בחשבון כאשר בוחנים את המורכבות של המתחם. אי אפשר להשוות את המתחם למכרזים בעיר אחרת הכוללים 150-100 יח"ד. יש להביא בחשבון את המורכבות ולהתבסס על גישת החילוץ. אי אפשר לעבוד לפי כללי אצבע ויש לבטא את כל המורכבויות של הפרויקט.
- ביחס למחיר למשתכן – באופן הגיוני צריך להתייחס למחיר למשתכן ולכן גם השווי שנקבע על ידי המבקשת הינו בהתאם. שמאי המשיבה התעלם מכך לחלוטין.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

- לנושא ההשוואה לנתיבות – לאורך השנים האחרונות מחיר דירות מגורים בשדרות היה תמיד גבוה מעט מאשר בנתיבות, לכן גישת ההשוואה היא הנכונה ביותר כאשר המחיר למעלה הוא אותו מחיר ואף גבוה יותר בשדרות.
- לעניין ניתוח המכרזים בנתיבות ולנושא החניה – שמאי המשיבה הסביר שכאשר ערך את התגובה בדק את ההיתרים בפועל וגם בתמל/1090 נדרשים לחניה תת"ק. במתחם הנדון לא קיימת חניה תת"ק, שזה יתרון כלכלי משמעותי ליזם.
- ביחס למחיר למשתכן – בעת עריכת שומת המשיבה ולמרות הבקשות להעברת טופס ג4 מהמבקשת, לא הועבר לשמאי המשיבה הטופס המבוקש.

  שמאי המבקשת מייחס 26% מהדירות הנוספות למחיר למשתכן, בפועל מתוך 270 דירות שנוספו רק כ- 30 יוחדו למחיר למשתכן. זה 12% ולא 26%.

  לשאלת שמאי המבקשת, האם עמדת המשיבה כיום כי יש להתייחס בשומה לעניין מחיר מופחת, השיב שמאי המשיבה שכן.

<u>הכרעה</u>

<u>שווי מ"ר מבונה - שוק חופשי</u>

היות ובשנים האחרונות ברחבי העיר שדרות לא נערכו מכרזים בקרקעות לבניה רוויה ולשיווק בשוק החופשי, לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה, שמאי המשיבה הביא בחשבון מכרזי רמ"י בשכונות "רמות יורם" ו"רמות מאיר" בנתיבות, אשר מיועדים לשיווק בשוק החופשי.

שמאי המשיבה הסביר כי הוא ביסס את השווי על מכרזים מנתיבות, היות וגישת ההשוואה הנה בעלת תוקף גבוה וכן לאחר שבדק והשווה את שווי הדירות בפרויקטים חדשים בשתי הערים, ומצא כי שווי מ"ר בנוי בשכונות החדשות בשדרות אף גבוה במעט ביחס לנתיבות.

במעמד הדיון טען שמאי המבקשת, כי אי אפשר להשוות בין עיר אחרת לבין העיר שדרות, וכי גישת החילוץ הנה מהימנה במקרה זה. לעמדת שמאי המבקשת, לא ניתן להסיק מהמכרזים בנתיבות, אשר נערכו באקלים של ציפיות לעליית מחירים, לגבי השווי בשדרות שהינה עיר אחרת, ובפרט שהמדובר במתחם הכולל למעלה מ- 1,000 יח"ד, כאשר המכרזים בנתיבות הנם לצפיפות נמוכה יותר וללא המורכבות שיש במתחם הנדון.

על אף טענת שמאי המבקשת במעמד הדיון כי אין להתבסס על השוואה מנתיבות, בשומתו נקבע שווי מ"ר מבונה תוך שקלול תוצאות ניתוח המכרזים בנתיבות אשר אוזכרו בשומת המשיבה, ואף בוצע ניתוח למכרז נוסף בשכונת "מעלות הנחל". לניתוח תוצאות המכרזים כפי שנערך על ידו, בחר שמאי המבקשת לתת משקל של 40%. בנוסף,

הוצג על ידי שמאי המבקשת תחשיב בגישת החילוץ, כאשר לגישת החילוץ ייחס משקל 40%, ואת היתרה במשקל בשיעור של 20%, ייחס לקביעת השמאית המכריעה, הגברת יעל הרון.

בחנתי את טענות הצדדים ביחס לבחינת שווי מ"ר מבונה על בסיס המכרזים בנתיבות. בהתאם לתקן מספר 3.0 הגישה בעלת התוקף הגבוה לשומת זכויות בקרקע לבניה למגורים הנה גישת ההשוואה, כאשר בהעדר נתוני השוואה מספיקים בסביבת הנכס, התקן קובע כי השומה תתבסס על נתוני השוואה מאזורים אחרים בעלי מאפיינים דומים ככל האפשר, על פי שיקול דעתו של השמאי.

לעמדתי, בהעדר עסקאות השוואה רלוונטיות לקרקע, העובדה כי גישת ההשוואה הנה הגישה העדיפה, וכן העובדה כי מחיר למ"ר בנוי בדירות בפרויקטים חדשים בשתי הערים דומה בקירוב, ומשלא ניכר הבדל בין שתי הערים ביחס לשיעור היזמות ועלויות הבניה, הרי שניתן להשוות בין ערכי הקרקע בשתי הערים.

כמו כן, הבאתי בחשבון בקביעתי את העובדה כי הערים שדרות ונתיבות דומות במאפייניהם וקרובות גיאוגרפית. על כן, שווי מ"ר מבונה לשוק החופשי יקבע על בסיס המכרזים בנתיבות תוך בחינה זהירה של תוצאות המכרז ובחינת ההתאמות הנדרשות בין מגרשי ההשוואה בנתיבות, למגרשים נשוא חוות דעת זו. להלן התייחסותי לאופן ניתוח המכרזים, כפי שהוצג על ידי הצדדים:

- מקדם התאמה – שמאי המבקשת הביא בחשבון ביחס למכרזים אשר הוצגו בשומת המשיבה (מכרזים 62/2022, 371/2021 ו- 69/2022) מקדם התאמה בשיעור 0.86 לזמינות ולנטרול ציפייה לעליית מחירים.

ביחס לטענת שמאי המבקשת בדבר זמינות – כעולה ממסמכי המכרזים בנתיבות, אף בהם נדרשות עבודות פיתוח אשר הרשות המקומית התחייבה לבצע[19] ואשר עשויים להשפיע על מידת הזמינות של המגרשים, כך שתוצאות המכרזים מגלמות את הדחיה עד לפיתוח. יוער, כי מורכבות עבודות הפיתוח והיקפם במגרשים נשוא חוות הדעת מגולמים במקדם ההפחתה לגודל ומורכבות הפרויקט (ר' פרק 12.5 להלן).

כאמור, בקביעת מקדם התאמה בגובה 0.86 הביא בחשבון שמאי המבקשת אף את עמדתו כי מגרשי ההשוואה משקפים מחיר גבוה המגלם ציפייה לעליית מחירים, ולא את שווי השוק. לאישוש גישתו, שמאי המבקשת נסמך על תוצאות מכרז 462/2022 ממועד 12/2022, ממנו עולה כי שווי מ"ר מבונה נמוך ביחס למכרזים אשר הובאו בשומת המשיבה.

בחינת נתוני המכרזים מעלה כי ביחס למגרשי ההשוואה הוגשו בין 11 ל- 17 הצעות[20] וכי ההצעה הזוכה בחלק מהמקרים אינה בהכרח ההצעה הגבוהה ביותר שהוגשה. ריבוי ההצעות במכרזים מעיד על ביקוש גדול ומאפשר לבחון את ההצעה הזוכה ביחס ליתר ההצעות.

בחינת גובה ההצעות שהוגשו מעידה כי חלק מההצעות שהוגשו הנן קרובות זו לזו, אך טווח ההצעות הכולל הנו רחב. על כן, לצורך שיקוף שווי השוק יובא בחשבון ממוצע 3 ההצעות הגבוהות שהוגשו למכרזים, מבלי להתחשב בהצעות שנפסלו ומבלי להתחשב בהצעות הגבוהות ביותר שלא התקבלו.

- מכרז 62/2022 מיום 17.8.2022, במסגרתו שווקו מגרשים 234 ו- 235 בתמל/1040:

בניתוח תוצאות המכרז בשומת המשיבה התקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע של 3,476 ₪. בניתוח תוצאות המכרז ע"י שמאי המבקשת התקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע של 2,984 ₪, לאחר שהביא חשבון מקדם זמינות וזמן בשיעור 0.86.

---

[19] ר' לעניין זה נספח ו' למכרזים - חוזה בין העירייה ליזם לביצוע תשתיות ציבוריות הכולל נספח א' ובו תיאור עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי הרשות המקומית ונספח ב' בו נקבעו לוחות זמנים.

[20] במכרז 62/2022 ביחס למגרש 234 הוגשו 13 הצעות וביחס למגרש 235 הוגשו 14 הצעות. במכרז 371/2021 ביחס למגרשים 210, 220 הוגשו 17 הצעות מתוכן 2 נפסלו. וביחס למגרשים 211, 214 הוגשו 11 הצעות מתוכן 2 נפסלו. במכרז 69/2022 הוגשו 13 הצעות מתוכן הצעה אחת נפסלה.

בתגובתו, שמאי המשיבה הביא בחשבון כי בכל אחד מהמגרשים נדרשים 168 מקומות חניה מתוכם 117.6 הנם מקומות חניה תת"ק, כך שבתוספת עלות עודפת לחניה תת"ק, התקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע של 3,923 ₪.

הסדר החניה הקבוע במגרשי ההשוואה שונה לעומת המגרשים נשוא חוות דעת זו, שכן במגרשים נשוא חוות דעת זו, החניה הנה עילית ולא נדרשת הקמת חניון תת קרקעי, ולעומת זאת, בתמל/1040 החלה במגרשי ההשוואה 234 ו- 235, קיימת מגבלה לפיה תותר חניה עילית בהיקף של עד 30% מסך מקומות החניה הנדרשים.

על כן, בבחינת ההשוואה בין המגרשים יש להביא בחשבון כי מחיר התמורה במכרז 62/2022 מגלם עלויות הקמת חניה תת קרקעית אשר אינן נדרשות במגרשים נשוא חוות דעת זו.

בהתאם להמלצה בנספח ה' לחוברת מכרז 62/2022[21], ליח"ד בשטח עד 120 מ"ר נדרש 1 מק' חניה וליח"ד בשטח העולה על 120 מ"ר נדרשים 2 מק' חניה. בהתאם לסעיף 4.3.2 למכרז נדרש כי לפחות 25% מהדירות בכל תא שטח תהיינה יח"ד קטנות[22], כך שבסה"כ נדרשים 210 מקומות חניה לכל אחד מהמגרשים[23], ומתוכם 147 מקומות חניה תת קרקעיים (70%). בתחשיב מספר מקומות החניה הנדרש, הובא בחשבון שיעור דירות קטנות מסך הפרויקט לפי המינימום הנדרש (25%), הנ"ל מתבסס בין היתר, על שיעור הדירות הקטנות בפרויקט שבעניינו, אשר הינו אף נמוך משיעור זה.

באשר להוצאות הפיתוח במכרז – הובא בחשבון כי המכרז מתייחס להוצאות הפיתוח הישירות במתחם וכן כי הערך המצוין במכרז הינו כולל מע"מ. כמו כן, הובאו בחשבון הוצאות הפיתוח הממודדות בהתאם למפורט באתר רמ"י (ולא בחוברת המכרז).

בניתוח תוצאות המכרז שנערך על ידי להלן, הובא בחשבון כי שטח מקום חניה תת קרקעי הנו 35 מ"ר, וכי עלות הקמת חניה תת קרקעית הנה 3,211 למ"ר (בהתאם למחירון "דקל" 7/2022 עלות הקמת מרתף חניה 2,470 ₪ למ"ר ובתוספת 30% עקיפות). מתוספת העלות בגין חניה תת קרקעית קוזזה עלות הקמת חניות עיליות (שהקמתן מתייתרת).

- מכרז 371/2021 מיום 29.6.2022, במסגרתו שווקו מגרשים 210, 211, 214 ו- 220 בתמל/1090:

בניתוח תוצאות המכרז על יד שמאי המשיבה התקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע של 2,961 ₪ (ביחס למגרשים 210,220 התקבל שווי מ"ר מבונה של 2,813 ₪ וביחס למגרשים 211, 214 התקבל שווי מ"ר מבונה של 3,109 ש"ח).

בניתוח תוצאות המכרז ע"י שמאי המבקשת התקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע של 2,541 ₪ לאחר שהביא בחשבון מקדם זמינות וזמן בשיעור 0.86 (ביחס למגרשים 211, 214 התקבל שווי מ"ר מבונה של 2,668 ₪ וביחס למגרשים 210, 220 התקבל שווי מ"ר מבונה של 2,414 ₪).

בתגובתו, שמאי המשיבה הביא בחשבון כי ביחס למגרשים 210, 220 נדרשים 134.4 מקומות חניה מתוכם 94.1 מקומות חניה תת"ק. וביחס למגרשים 211, 214 נדרשים 235.2 מקומות חניה ומתוכם 164.6 מקומות חניה תת"ק. כך שבתוספת עלות עודפת לחניה תת"ק, ביחס למגרשים 210, 220 התקבל שווי מ"ר מבונה של 3,232 ₪ וביחס למגרשים 211, 214 התקבל שווי מ"ר מבונה של 3,528 ₪.

---

[21] ההמלצה הנה לאור העובדה כי התקנות קובעות טווחים ולא ערך מספרי ועקב כך שלא קיים מסמך מדיניות חניה בנתיבות.

[22] בהתאם להגדרות תמל/1040 דירות קטנות- ***"דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 80-30 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד"***.

[23] 2x90+30

בבחינת הסדרי החניה הנדרשים בתחומי מגרשי ההשוואה, עלה כי תמל/1090 מתירה חניה עילית ו/או חניה תת קרקעית. בהתאם לנספח הבינוי[24] לתמל/1090 עלה, כי ביחס למגרשים 211, 214 ניתן למקם את החניות הנדרשות בתחומי המגרשים ללא צורך בהקמת חניה תת קרקעית. יוער, כי למכרז לא צורפה המלצה בעניין תקן החניה אך בהתאם לנספח הבינוי הוקצה לכל יח"ד מקום חניה אחד. על כן, בהתחשב בנספח הבינוי ועל הצד הזהיר, הובא בחשבון כי במגרשים במכרז זה נדרש מקום חניה אחד ליח"ד.

עוד עולה מנספח הבינוי, כי ביחס למגרשים 210, 220 ניתן למקם רק 49 חניות עיליות מתוך 96 החניות הדרושות. על כן בבחינת ההשוואה בין המגרשים יש להביא בחשבון כי מחיר התמורה במכרז 371/2022 ביחס למגרשים 210, 220 מגלם עלויות הקמת חניה תת קרקעית, אשר אינן נדרשות במגרשים נשוא חוות דעת זו. על כן, יובא בחשבון עלות הקמת מרתף עבור 47 חניות נוספות.

שמאי הצדדים לא הביאו בחשבון כי בהתאם להוראות תמל/1090, יש להקצות מתוך השטחים העיקריים 150 מ"ר בכל מבנה לטובת צרכי ציבור בקומת הקרקע. על כן, בניתוח תוצאות המכרז כפי שנערך על ידי, נוכה מהשטח העיקרי השטח אשר מוקצה לטובת צרכי ציבור, שאינו שטח לשיווק. כמו כן הובא בחשבון כי מחיר התמורה מגלם עלויות להקמת השטח הציבורי כנדרש בתוכנית.

באשר להוצאות הפיתוח במכרז – הובא בחשבון כי המכרז מתייחס להוצאות הפיתוח הישירות במתחם וכן כי הערך המצוין במכרז הינו כולל מע"מ. כמו כן, הובאו בחשבון הוצאות הפיתוח הממודדות בהתאם למפורט באתר רמ"י (ולא בחוברת המכרז).

- מכרז 69/2022 מיום 12.5.2022, במסגרתו שווק מגרש 209 בתמל/1090:

בניתוח תוצאות המכרז על ידי שמאי המשיבה התקבל שווי מ"ר מבונה של 3,786 ₪. בניתוח תוצאות המכרז ע"י שמאי המבקשת התקבל שווי מ"ר מבונה של 3,250 ₪ לאחר שהביא חשבון מקדם זמינות וזמן בשיעור 0.86.

בתגובתו, שמאי המשיבה הביא בחשבון כי ביחס למגרש 209 נדרשים 168 מקומות חניה מתוכם 117.6 מקומות חניה תת"ק, כך שבתוספת עלות עודפת לחניה תת"ק, התקבל שווי מ"ר מבונה של 4,205 ₪.

כעולה, מנספח הבינוי לתוכנית תמל/1090, במגרש 209 נדרשות 120 חניות, וניתן למקם בתחומי המגרש 123 חניות עיליות. על כן, בניתוח תוצאות המכרז לא הובאו בחשבון עלויות הקמת חניה תת"ק.

בניתוח תוצאות המכרז, הצדדים לא הביאו לידי ביטוי את העובדה כי הוראות תמל/1090 דורשות הקצאת 150 מ"ר בכל מבנה בתחום מגרש 209 לטובת צרכי ציבור. על כן בניתוח תוצאות המכרז נוכה השטח העיקרי אשר אינו לשיווק ומוקצה לטובת צרכי ציבור. כמו כן הובא בחשבון כי התמורה מגלמת עלויות הקמת השטח הציבורי.

באשר להוצאות הפיתוח במכרז – הובא בחשבון כי המכרז מתייחס להוצאות הפיתוח הישירות במתחם וכן כי הערך המצוין במכרז הינו כולל מע"מ. כמו כן, הובאו בחשבון הוצאות הפיתוח הממודדות בהתאם למפורט באתר רמ"י (ולא בחוברת המכרז).

[24] נספח הבינוי לתמל/1090 מחייב לעניין סקר העצים בלבד.

- מכרז 462/2022 מיום 20.12.2022, במסגרתו שווקו מגרשים 1-3, 5, 6, 8, 9, 15-19 ו- 24 לתמל/1051:

שמאי המבקשת טען כי יש להביא בחשבון גם את מכרז זה לצורך בחינת ערכי השווי בשוק החופשי. מניתוח המכרז שערך התקבל לעמדתו שווי ממוצע של 2,080 ₪/מ"ר מבונה, וללא ערכים קיצונים התקבל שווי של 1,900 ₪/מ"ר מבונה.

בחנתי את הוראות תמל/1051 במסגרתה שווקו המגרשים עליהם הסתמך שמאי המשיבה. מהוראות התוכנית עולה כי מגרשי ההשוואה שונים במאפייניהם מהבינוי במגרשים נשוא חוות דעת זו. כך מגרשים 1, 2, 3, 8, 9 כוללים חזית מסחרית, מגרשים 15-19 ו- 24 כוללים בעורף המגרשים בניינים בני 3 קומות בצפיפות נמוכה. היות וההשוואה למגרשים בתחום מכרז 462/2022 מצריכה התאמת מועד, הערכת חלק הזכויות למסחר מתוך סכום הזכייה, התאמה למגורים מעל מסחר ולמגורים בצפיפות נמוכה, הרי שלעמדתי נתונים אלה אינם ברי השוואה ולא יובאו בחשבון בקביעת השווי.

להלן ניתוח המכרזים אשר הובאו בחשבון בקביעת שווי מ"ר מבונה בשוק החופשי:

- מכרז 62/2022 מיום 17.8.2022, במסגרתו שווקו מגרשים 234-235 לפי תמל/1040, ביעוד מגורים ג', בגוש 39890, בשכונת רמות יורם בנתיבות:

חלקה	מס' מגרש	סה"כ שטח כולל ממ"דים	מס' יח"ד	שטח דירה ממוצע	מחיר קרקע לפי ממוצע 3 ההצעות הגבוהות	הוצאות פיתוח (בניכוי מע"מ)	סה"כ שווי קרקע כולל פיתוח	בתוספת עלות הקמת חניון תת קרקעי	שווי למ"ר מבונה עיקרי
45	234	14,760	120	123	₪33,081,519	₪12,569,283	₪45,650,802	₪60,433,490	**₪4,094**
46	235	14,760	120	123	₪33,627,155	₪12,658,805	₪46,285,960	₪61,068,648	**₪4,137**

- מכרז 371/2021 מיום 29.6.2022, במסגרתו שווקו מגרשים 210, 211, 214 ו- 220 בתמל/1090, ביעוד מגורים ג', בגוש 39876, בשכונת רמות מאיר בנתיבות:

חלקה	מס' מגרש	סה"כ שטח עיקרי כולל ממ"דים (מ"ר)	מס' יח"ד	שטח ממוצע ליח"ד (מ"ר)	מחיר קרקע לפי ממוצע 3 ההצעות הגבוהות	הוצאות פיתוח בניכוי מע"מ	סה"כ שווי קרקע כולל פיתוח	בתוספת עלות הקמת מבני ציבור	בתוספת עלות הקמת חניה תת קרקעית	שווי למ"ר מבונה עיקרי
65	211	12,008	96		₪37,394,809	₪21,018,672	₪58,413,480	₪63,788,413	-	**₪ 3,036**
71	214	9006	72							
סה"כ		**21,014**	**168**	**125.08**						
43	210	6,004	48		₪22,002,745	₪11,214,920	₪33,217,665	₪36,289,055	₪41,015,492	**₪3,416**
45	220	6,004	48							
סה"כ		**12,008**	**96**	**125.08**						

- מכרז 69/2022 מיום 12.5.2022, במסגרתו שווק מגרש 209 בתמל/1090, ביעוד מגורים ג', חלקה 17 בגוש 39877, בשכונת רמות מאיר בנתיבות:

סה"כ שטח כולל ממ"דים (מ"ר)	מס' יח"ד	שטח ממוצע ליח"ד (מ"ר)	מחיר קרקע לפי ממוצע 3 הצעות הגבוהות	הוצאות פיתוח בניכוי מע"מ	סה"כ שווי קרקע כולל פיתוח	בתוספת עלות הקמת מבני ציבור	שווי למ"ר מבונה עיקרי
15,010	120	125	₪34,986,544	₪14,283,558	₪49,270,102	₪53,109,340	**₪3,538**

- סיכום המכרזים

מס' מכרז	תאריך	מספר מגרש	שווי מ"ר מבונה ע"פ ממוצע 3 הצעות הגבוהות במכרז
62/2022	17/08/2022	234	₪4,094
		235	₪4,137
371/2021	29/06/2022	211	₪3,036
		214	
		210	₪3,416
		220	
69/2022	29/06/2022	209	₪3,538
ממוצע			**₪3,644**

<u>שומה מכרעת מגרש A161 בתוכנית 33/303/02/7</u>

בקביעת שווי מ"ר מבונה לשוק החופשי, שמאי המבקשת הביא בחשבון שומה מכרעת של הגב' יעל הרון למגרש המצוין לעיל, המהווה את חלקות 21-23 בגוש 3210, הממוקם בסמוך ומדרום למתחם הנדון (להלן: **"מגרש ההשוואה"**).

בקביעת שווי מגרש ההשוואה לשוק החופשי, השמאית המכריעה הרון בחנה את שווי זכויות הבניה בהתאם לנתוני דוח "0" שנערך למגרש ההשוואה, והגיעה למסקנה כי שווי מ"ר מבונה דירתי (עיקרי + ממ"ד) הנו 2,432 ₪ ושווי מ"ר מבונה אקו' (עיקרי + ממ"ד + מרפסות) הנו 2,290 ₪. בקביעת השווי לא נוכו הוצאות פיתוח.

מגרש ההשוואה שווק במסגרת מכרז רמ"י מספר 457/2019, והוצאות הפיתוח במכרז הסתכמו ב- 6,132,044 ₪, כאשר מתוכן הוצאות הפיתוח לחברה המפתחת הנם בסך 2,890,624 ₪ בתוספת תשלום בגין הוצאות פיתוח לראש שטח בסך של 993,180 ₪, ס"ה 3,883,804 ₪ . יתר התשלום הופנה לשדרוג תשתיות בשכונות ותיקות והקמת מבני ציבור.

שמאי המבקשת ציין, כי השווי למ"ר מבונה עיקרי ע"פ שומת הרון ובהפחתת עלות הפיתוח, הנו בסך 1,540 ₪. בבחינת עלויות הפיתוח והסבסוד שהוענק, עולה כי, ככל ומביאים את מלוא התשלום שחל על הזוכה (בגובה 6,132,044 ₪) הרי שמתקבלת התוצאה אליה הגיע שמאי המבקשת.

לאור הכרעתי בפרק 12.1 לעיל ביחס לעלויות הפיתוח, הרי שיש להביא בחשבון אך ורק את עלות הפיתוח בגובה 3,883,804 ₪ הנוגעת למגרש ההשוואה, בתוספת הסבסוד המוקנה ל- 25 יח"ד מחיר למשתכן במגרש ההשוואה. ע"פ הנ"ל ובניכוי עלויות הפיתוח הנ"ל, מתקבל שווי מ"ר מבונה דירתי של כ – 1,940 ₪.

בנוסף, המועד הקובע במגרש ההשוואה הנו 30.11.2021, ונדרשת התאמת זמן למועדים הקובעים בענייננו. בחינת השווי שהתקבל בהתאם ללוח 2.3 מדד מחירי דירות לפי מחוזות של הלמ"ס[25], והתאמתו לערכי הקרקע, מעלה כי שווי מ"ר מבונה דירתי לא כולל פיתוח למועד הקובעים הנו בגבולות כ- 3,150 ₪.

<u>סיכום - שווי שוק קרקע לתחשיב</u>

לאור כל האמור לעיל ובשקלול הנתונים, בתחשיב ההשבחה ליח"ד לשיווק בשוק החופשי, יובא בחשבון שווי של **3,500 ₪ למ"ר מבונה,** וזאת ביחס להיקף השטחים המשווקים במסלול שוק חופשי, במצבי התכנון השונים, ראה הכרעתי בפרק 12.4 להלן.

<u>שווי מ"ר מבונה – מחיר מופחת</u>

במסגרת המכרז המבקשת התחייבה לבנות מחצית מהדירות כדירות במחיר מופחת, ומחצית מהדירות כדירות לשוק החופשי, כאשר במקרה של הקלה, המבקשת רשאית למכור מספר יחידות דיור שלא במסגרת מחיר מופחת, כמספר יחידות הדיור שיתווספו עקב ההקלה. בהתאם לסיכום ישיבה מיום 26.12.22 בין נציגי משרד השיכון לנציגי המבקשת, נקבע מנגנון לחלוקת מספר יחידות הדיור במקרה של שינוי תב"ע והקלה[26].

הובא לעיוני טופס ג'4[27] המשקף את חלוקת יחידות הדיור בין מחיר מופחת לשוק חופשי, לאחר אישור תוכנית 611-0877126 וההקלות, וזאת ביחס ליחידות הדיור שיוקמו במגרשי המגורים ששווקו במכרז, למעט מגרש 190. (להלן: **"טופס ג'4"**).

שיטת ההתמחרות במכרז נקבעה באופן שכזוכה במכרז ייבחר מציע אשר יציע את המחיר למ"ר דירתי בנוי הנמוך ביותר לדירות שימכרו במסגרת מחיר מופחת. בתנאי המכרז דנן נקבע כי המחיר המזערי למ"ר דירתי הנו 4,800 ₪, והמחיר המירבי למ"ר דירתי הנו 6,200 ₪ (הערכים ללא מע"מ).

בהתאם להצעת המבקשת, אשר זכתה במכרז, המחיר למ"ר בדירות מחיר מופחת הנו 6,191 ₪ (לא כולל מע"מ), למעט הצמדה למדד תשומות הבנייה ממועד קבלת היתר בנייה ועד למדד ביום החתימה על חוזה המכר. המחיר למ"ר דירתי הנו קבוע ונמוך בהשוואה למחירן של דירות בשוק החופשי.

בשומות הצדדים ניכר פער ביחס לשווי אותו יש לייחס לדירות מחיר מופחת. שמאי המשיבה ייחס לכלל הדירות שווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה לאחר שניתח מכרזים מנתיבות לשיווק בשוק החופשי (ר' לעיל פירוט מכרזים לשיווק בשוק החופשי), ולא הביא לידי ביטוי בתחשיבו את העובדה כי חלק מהדירות משווקות במחיר מופחת.

שמאי המבקשת טען כי בהתאם לערר בעניין אמריקה ישראל, יש להביא בחשבון את התנאים החלים על מקרקעין ששווקו במסלול מחיר מופחת ולהביא בחשבון את התמורות שיתקבלו במסגרת מחיר מופחת. שמאי המשיבה נעזר בשיטת החילוץ וקבע ביחס לדירות מחיר מופחת שווי של 80 ₪ למ"ר מבונה (ללא פיתוח).

במעמד הדיון הסביר שמאי המשיבה כי למרות בקשותיו, במועד עריכת השומה על ידו לא קיבל לידיו מהמבקשת טופס ג'4 וכי עמדת הוועדה המקומית הנה כי יש להתייחס למחיר המופחת.

---

[25] מדדים לדירות בנויות במחוז הדרום: חודש 11/2021 מדד 474.4; חודש 5/2022 מדד 508.5; חודש 9/2022 מדד 554.8.
[26] ר' סעיף 9.5 לעיל. כל יח"ד עפ"י התב"ע המעודכנת מחולקות באופן שווה בין מחיר מופחת לשוק חופשי. יח"ד שהתווספו במסגרת ההקלה יחסית לכמות יח"ד בתב"ע המקורית ישווקו בשוק חופשי ויתרה יחולקו באופן שווה בין מחיר מופחת לבין שוק חופשי.
[27] טופס ג'4 נבדק ביום 23.1.2023 ע"י אשד-טל אסף ניהול פרויקטים בע"מ עבור משרד הבינוי והשיכון.

השאלה האם במסגרת עריכת תחשיב היטל השבחה יש להביא בחשבון את העובדה כי דירות מיועדות לשיווק במחיר מופחת, נדונה לאחרונה[28] בעמ"ן 39445-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל בע"מ, שם נדון מקרה בו במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" אושרה הקלה למספר יח"ד ללא תוספת שטח, כך שתוספת יחה"ד בהקלה לא שינתה את סך התמורות, שכן המחיר למ"ר לשיווק במסגרת "מחיר למשתכן" הנו קבוע (אין שוליות). להלן דברים מתוך הכרעתו של כבוד השופט גלעד הס:

"אלא, שבעניננו, לטעמי, לא רק שאין התעשרות בפועל, אין גם התעשרות מושגית. במקרה שלפניי, אין מדובר במשיבות אשר החליטו למכור את המקרקעין במחיר מסוים שאינו משקף את מחיר השוק עקב שיקול כלשהו שלהן, אלא שמדובר במגבלה החלה על המקרקעין בשני מצבי התכנון ואשר אינה תלויה במשיבות. הלכה למעשה, אין פעולה שיכולות היו המשיבות לעשות על מנת להתעשר מהאקט התכנוני של ההקלה. מכאן, ההקלות שאושרו במקרה שלפניי, לא גרמו להתעשרות של המשיבות, לא בפועל וגם לא באופן מושגי.

מכאן, יישום העיקרון הנורמטיבי המרכזי של דיני היטל ההשבחה, זה הקובע "באין התעשרות אין נטל" על הסוגייה שלפניי, מוביל למסקנה כי יש להביא בחשבון בקביעת ההשבחה את מגבלות תוכנית מחיר למשתכן."

בהמשך ביהמ"ש ערך אבחנה בין תנאים כלליים, תנאים פנימיים ותנאים חיצוניים[29], וסבר כי יש מקום לסווג את תנאי מחיר למשתכן כתנאים כלליים אשר יש להביאם בחשבון בעת עריכת שומת היטל השבחה, וכי אף לפי החלוקה המסורתית לתנאים פנימיים וחיצוניים ***"יש לראות בחובה למכור במחירי דיור למשתכן, כחובה פנימית, הנובעת גם ממגבלות התכנון עצמו, ומכאן יש להביאה בחשבון בקביעת שווי המקרקעין לצרכי קביעת היטל ההשבחה."***

בערר בעניין אמריקה ישראל, אשר את נימוקי ועדת הערר אימץ ביהמ"ש בעמ"ן 39445-12-21, הנסקר לעיל, נקבע כך:

"מצב שבו מיוחסים למקרקעין ערכים תאורטיים של מקרקעין במנותק מהתנאים הייחודיים הנובעים משיווקם במסלול "מחיר למשתכן" ובהתעלם מעלות ההנחה המחויבת במחיר מכירת הקרקע, חוטא למטרתו של היטל השבחה כאשר הדבר מוביל למיסוי מעבר להתעשרות הנישום."

כאמור, ביהמ"ש סיווג את תנאי "מחיר למשתכן" כתנאים כלליים ופנימיים אשר יש להביאם בחשבון בעת עריכת השומה, כך שעל מנת לבחון את ההתעשרות האמיתית של המבקשת יש לבחון את ההשבחה לאור ההכנסות אשר המבקשת צפויה לקבל מדירות אשר משווקות במסלול מחיר מופחת, בניכוי העלויות הכרוכות מהתחייבויות המבקשת בתנאי המכרז.

כיוון שההתמחרות במכרז הנה ביחס למחיר למ"ר דירתי במסלול מחיר מופחת, הרי שערך הקרקע שנקבע מראש בתנאי המכרז של רמ"י אינו משקף את שווי השוק האמיתי של הקרקע. לפיכך, גישת החילוץ במקרה זה תסייע בגביית מס אמת, ותאפשר לבחון את השינוי בהכנסות כתוצאה מאישור תוכנית 611-0877126 ומאישור הקלות.

יוער, כי בערר בעניין אמריקה ישראל ועדת הערר סברה כי לא נפל פגם בשומה המכרעת שהובאה לפתחה, ואשר בה הוערכו המקרקעין בהתאם למחירים בשיטת החילוץ.

ביחס לשווי מ"ר מבונה למחיר מופחת בגישת החילוץ – ר' בפרק 12.4 להלן הכרעתי ביחס להיקף השטחים המשווקים במסלול מחיר מופחת במצבי התכנון השונים, ואת תחשיב החילוץ בפרק 12.7 להלן.

---

[28] פסק דין מיום 16.5.2023.
[29] פירוט ביחס לאבחנה שקבע ביהמ"ש ר' בפרק 12.1 לעיל.

12.4. <u>תמהיל דירות שוק חופשי ומחיר מופחת ושטחן</u>

<u>שמאי המשיבה</u> – כאמור, שמאי המשיבה בשומתו לא הבחין בין דירות המיועדות לשיווק לשוק החופשי לבין דירות המיועדות לשיווק במחיר מופחת, והביא בחשבון כי כל השטחים משווקים בשוק חופשי תמורת 3,000 ₪ למ"ר מבונה.

<u>שמאי המבקשת</u> - לצורך קביעת היחס בשטחים העיקריים בין דירות מחיר מופחת לדירות שוק חופשי, שמאי המבקשת פילח את הנתונים שהוצגו בטופס ג'4 ביחס לכל המגרשים שישווקו במסגרת המכרז (יוער, כי הוצג פילוח אף ביחס למגרש 190 אליו טופס ג'4 אינו מתייחס).

בניתוח הנתונים ניכה שמאי המבקשת מתוך השטחים לשיווק המצוינים בטופס ג'4, את שטחי השירות הבאים: ממ"ד בהיקף של 15 מ"ר ליח"ד, מרפסות שירות בחלק מהמבנים בהיקף של 3.1 מ"ר ומלוא עובי הקירות של הדירות בהיקף ממוצע של 2.6 מ"ר ליח"ד.

להלן יחס יח"ד והמטרים שיימכרו בשיטת שיווק שוק חופשי ומחיר מופחת, וקביעת שווי שטח ממוצע עיקרי במתחם לדירות בשוק החופשי ובמחיר מופחת, כפי שהוצג על ידי שמאי המבקשת:

	תב"ע 611-0469262	תב"ע 611-0877126	תוכנית הגשה
שיעור הדירות המיועדות לשיווק בשיטת "מחיר מופחת" ביחס לכלל הדירות בפרויקט	50%	50%	42.6%
שיעור הדירות המיועדות לשיווק בשיטת "שוק חופשי" ביחס לכלל הדירות בפרויקט	50%	50%	57.4%
שיעור השטח העיקרי הדירתי המיוחס לדירות "מחיר מופחת" מסך הדירות בפרויקט	41%	37.3%	37.3%
שיעור השטח העיקרי הדירתי המיוחס לדירות "שוק חופשי" מסך הדירות בפרויקט	59%	62.7%	62.7%

שמאי המבקשת ציין כי שיעור השטח העיקרי בתוכנית 611-0877126 והקלות הנו בהתאם לטופס ג'4, ולגבי המצב הקודם בו חלה תוכנית 611-0469262, הובא בחשבון כי אם תוכנית זו הייתה ממומשת, סך השטחים העיקריים שהיו מאושרים לדירות מחיר מופחת היה זהה לסך השטחים שאושרו בסופו של דבר בנספח ג'4 (43,631 מ"ר). מאחר שסך זכויות הבניה הכולל לשטחים העיקריים במצב הקודם נמוך יותר, אזי שיעור השטח העיקרי לדירות מחיר מופחת גבוה יותר במצב הקודם לעומת המצב החדש.

<u>הכרעה</u>

במסגרת תנאי המכרז וכן במנגנון החלוקה שנקבע בישיבה המתוארת בפרק 9.5 לעיל, נקבעו מספר יח"ד אותן המבקשת תמכור במחיר מופחת ואת מספר יח"ד שישווקו לשוק החופשי. לעניין השטח העיקרי אשר יוקצה לכל אחד ממסלולי השיווק, נקבע בסעיף 20.12 לתנאי המכרז, כדקלמן:

"שטח יחידות הדיור במחיר מופחת מתוך כלל המיזם יהיה נמוך מחלקן היחסי של יחידות הדיור במחיר מופחת במיזם."

לצורך קביעת השטח העיקרי אשר מוקצה למחיר מופחת ולשוק החופשי, בחנתי את טופס ג'4 אשר משקף את החלוקה הסופית של יחידות הדיור במצב התכנוני החל במועד הקובע לאישור ההקלות.

בהתאם להגדרת שטח דירה בתוספת לצו מכר דירות, טופס ג'4 כולל בשטח הדירה לשיווק את השטח הכלוא בין קירות החוץ של הדירה לרבות, ממ"ד, עובי קירות החוץ וחדרי שירות דירתיים. לצורך בחינת שיעור השטח העיקרי אשר מוקצה למחיר מופחת ולשוק החופשי, משטחי הדירה לשיווק המופיע בטופס ג'4, הופחתו שטחי קירות

חיצוניים בהיקף ממוצע של 3.16 מ"ר ליח"ד, שטח ממ"ד בהיקף של 15 מ"ר ליח"ד וכן שטח חדרי שירות דירתיים. מתחשיב זה מתקבל כי היקף השטח העיקרי לשיווק במסלול מחיר מופחת הנו כ- 10,695.31 מ"ר.

בהתאם למסמכי הרישוי למגרשים הנדונים, סך כל השטח העיקרי למגורים הנו 28,547.7 מ"ר. מכאן, כי השטח העיקרי המוקצה לשיווק במסלול שוק חופשי הנו 17,852.39 מ"ר. שטחים אלו מעידים כי שיעור השטח העיקרי המוקצה למסלול מחיר מופחת הנו 37.46% ואילו שיעור השטח העיקרי המוקצה לשיווק לשוק החופשי הנו 62.54%.

לא קיבלתי את טענת שמאי המבקשת כי לעניין תוכנית 611-0469262, סך השטחים העיקריים שהיו מאושרים לדירות מחיר מופחת היה זהה לסך השטחים שאושרו בסופו של דבר בנספח ג'4, ומשכך ביחס להיקף השטחים הכולל, שיעור השטח העיקרי לדירות מחיר מופחת היה גבוה יותר. לעמדתי, אין להניח כי השטחים אשר משרד הבינוי והשיכון ייעד למסלול מופחת היה קבוע מראש (קרי שטח מספרי מסוים), ולא היו חלות תמורות אלמלא השינויים התכנוניים. דומני שיש לראות בשיעור (אחוז) השטחים בהתאם לטופס ג'4, כמשקף את יחס השטחים הרצוי והמיטבי בעיני משרד הבינוי והשיכון ביחס לשטחים המוקנים במצבי התכנון השונים.

על כן, בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון במצבי התכנון, שטח עיקרי בשיעור של 37.46% למחיר מופחת ושטח עיקרי בשיעור של 62.54% לשוק החופשי. בהתאם לשיעור זה ייוחסו עלויות הפיתוח ביחס לכל אחד ממסלולי השיווק.

12.5. גודל ומורכבות המתחם

שמאי המשיבה

בקביעת שווי מ"ר מבונה בהתבסס על תוצאות מכרזי רמ"י מהעיר נתיבות, הובא בחשבון על ידי שמאי המשיבה מקדם התאמה להיקף שיווק ותוספת צפיפות בשיעור של 10%.

שמאי המבקשת

לעמדת שמאי המבקשת, עפ"י מסמכי המכרז היזם לא יכול למכור חלק מהמגרשים במתחם ובמידה וירצה למכור את הזכויות במתחם יוכל למכור את כל המתחם כמקשה אחת עם כל חובותיו וזכויותיו הכוללים את ביצוע עבודות הפיתוח, הקמת מבני ציבור והתחייבות ללוחות זמנים.

עוד הוסיף שמאי המבקשת, כי שמאי המשיבה התעלם ממגבלת העברת זכויות וחישב היטל השבחה לכל מגרש ומגרש בתחום התב"ע בנפרד, ומבלי שחישב את שווי הזכויות בקרקע על כל הקרקע כמקשה אחת על כל מגבלותיה וחובותיה (פיתוח, שיטת שיווק, בניית מבנה ציבור), פעולה הפוגעת בנישום ובגביית מס אמת בהתאם למגבלות והחובות הנדרשות במכרז, ואשר יובאו בחשבון בכל עסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון במקרקעין.

בשל כך, שמאי המבקשת הביא בחשבון את שווי הזכויות של כלל המגרשים הכלולים במתחם תכנן ובנה הכולל את כלל הזכויות והחובות שדורש המכרז.

לעמדת שמאי המבקשת, מגבלת העברת הזכויות, היקף השיווק הגדול של המתחם (למעלה מ- 1,000 יח"ד), שיטת השיווק, היקף החובות הגדול הכולל ביצוע עבודות פיתוח, הקמת מבני ציבור, שיטת השיווק ולוח הזמנים הצפוף הכולל קנסות כבדים, גורמים לכך שרק יזמים בעלי יכולת כלכלית איתנה ויכולת לוגיסטית גבוהה, יכולים לרכוש מתחם מסוג זה. לפיכך במתחם תכנן ובנה, מספר הקונים הפוטנציאלי מצומצם ביותר והסיכון גבוה ולראייה המבקשת הייתה המציעה היחידה במכרז למתחם הנדון.

עוד ציין שמאי המבקשת, כי במתחם הנדון אושר ליזם לפצל את המסירה ל- 3 מועדים, וכי המחויבות לתאם מסירה של כ- 400 יח"ד בו זמנית מסובכת ביצועית ולוגיסטית ועלולה להוביל למצב שבניינים שיושלמו ראשונים ייאלצו לחכות להשלמת בניינים נוספים, ובכך לסכן את היזם בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה.

מסיבות אלו לעמדת שמאי המבקשת, הובאה בתחשיביו הפחתה שמרנית של כ-15% משווי הזכויות בקרקע בהתאם לגודל הנכס ומורכבות מתחם תכנן ובנה. שמאי המבקשת ציין כי ההפחתה בגובה 10% בה נקט שמאי המשיבה בגין שיטת השיווק והיקף השיווק, הנה נמוכה.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

למבקשת יתרון משמעותי במסגרת המכרז למתחם הנדון, שאותו ניצלה עד תום, ועל כך ניכר כי למתחם הנדון ישנו יתרון לגודל. ולראיה, המבקשת הייתה המציעה היחידה במחיר זכייה של 6,191 ₪ למ"ר בנוי, המהווה כ-98.5% מהמחיר המקסימלי שנקבע בתנאי המכרז. משכך, כל טענות שמאי המבקשת בדבר התאמה לגודל הפרויקט והנלווה לו, דינם להידחות על הסף.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

בכל הארץ היו 4 מכרזי "תכנן ובנה" ובכולם הייתה הצעה אחת, היות ולא כל אחד מסוגל לבנות מתחם כזה הדורש הרבה אספקטים. מדובר על היקף יחידות דיור מאוד גדול בהשוואה למכרזים שהציג שמאי המשיבה בנתוני ההשוואה, לפיכך בוודאות יש מקום לבצע הפחתה לגודל.

המדובר על מתחם אחד, פרויקט מאוד מורכב עם המון הגבלות. מדובר בקרקע של מחיר למשתכן, עם דרישה למבני ציבור, ביצוע פיתוח, על היזם מוטלים קנסות כבדים ככל שלא יעמוד בתנאים שנקבעו, כאשר הקנס המקסימלי הוא בסך של 30 מש"ח. לכן לא ניתן להתייחס לפרויקט באופן פרטני לגבי כל מגרש בנפרד, כפי שנעשה בשומות המשיבה, שכן הנ"ל מעוות את המחיר.

לשאלת שמאי המשיבה, השיב שמאי המבקשת כי ניתן לשווק את המתחם בשני שלבים. השיווק הראשון יהיה לבניינים מס' 1-25 והשני לבניינים מס' 26-40. השיווק חולק היות והעירייה לא העבירה פרוגרמה סופית של מבני הציבור, והדבר מעכב את היזם.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

ביחס לטענת שמאי המבקשת כי יש לערוך שומה כמתחם הכולל את כל המגרשים, שמאי המשיבה ציין את פנייתה של היועצת המשפטית מטעם המשיבה[30], והזכיר שלכל מגרש תוכנית בקשה להיתר נפרדת, וכן את העובדה שהביצוע בפועל הדרגתי.

<u>הכרעה</u>

נדמה כי הצדדים מכירים בעובדה כי מכרז "תכנן ובנה" מציב לזוכה יעד שאפתני להקמת שכונה מהמסד עד הטפחות, לרבות הקמת למעלה מ- 1,000 יח"ד, ניהול שיווק יח"ד בשני ערוצים מקבילים, הן למחיר מופחת והן לשיווק בשוק חופשי, הקמת מבני ציבור ופיתוח סביבתי, וכל זאת במגבלת זמן של 40 חודשים בלבד.

יחד עם זאת, הצדדים חלוקים האם יש לראות במגרשים הנדונים חלק ממתחם שלם ובכך להכיר למעשה במורכבותו, או שמא יש לבחון כל מגרש כעומד בפני עצמו. שמאי המשיבה ראה לנכון לחשב את ההשבחה ביחס לכל מגרש באופן עצמאי, בהתעלם ממטלות אשר המבקשת מתחייבת לבצע, אך הכיר בהיקף השיווק והצפיפות בכך שיישם מקדם 0.9 ביחס לנתוני ההשוואה מהמכרזים בנתיבות.

לעומתו, שמאי המבקשת, כמתואר לעיל, סבר כי יש לראות את המגרשים כמתחם שלם אשר טומן בחובו היקף גדול של מטלות הכרוכות בסיכון כלכלי.

הכרעותיי לעיל, בהן סברתי כי יש להכיר בעלויות פיתוח ומבני ציבור מאחר ומטלות אלו כרוכות יחד עם הקמת יחידות הדיור, מהוות תולדה להכרה בכך שהמגרשים הינם חלק ממתחם המהווה מארג בו התכנון והביצוע הינו במקשה אחת.

בנוסף, במועד אישור תוכנית 611-0877126 וההקלות, תנאי המכרז גובשו להסכם מחייב אשר קושר את תכנון המגרשים למתחם אחד, וכולל מטלות מורכבות וסיכונים כלכליים, בעוד שלא ניתן למכור חלק מהמגרשים אלא את כולם כחטיבה אחת ובכפוף לכך שהקונה אשר יבוא בנעלי המבקשת, יתחייב למלא אחר כל תנאי המכרז.

לפיכך סבורני, כי בעיני קונה סביר, מאפייני הקרקע שונים מהנהוג ואין המדובר בפרויקט סטנדרטי, כי אם בפרויקט חריג בהיקפו ובסיכוניו.

לאור כל האמור, אני מקבל את שיעור ההפחתה שנקבע בשומת המבקשת, כך שבתחשיב ההשבחה תובא בחשבון הפחתה של 15% לגודל ומורכבות.

[30] פנייה מיום 17.4.2023 מאת עו"ד רויטל אפלבוים, יועמ"ש וועדה מקומית שדרות, בה הוצגה עמדת הוועדה המקומית לפיה יש לבצע תחשיב נפרד לכל מגרש ולא תחשיב מתחמי.

12.6. שוליות

שמאי המשיבה – להלן ריכוז מקדמי השוליות ביחס לשטחים העיקריים במגרשים הנדונים, כפי שהובאו בחשבון בתחשיבי שמאי המשיבה:

מגרש	תוכנית 611-0877126		הקלות	
	שטח עיקרי	מקדם	שטח עיקרי	מקדם
2180	114.2	1	67.7	110%
	114.2-119.4	0.8	95	100%
			שטח עולה על 95	70%
2160	122.2	1	67.7	110%
	114.2-119.4	0.8	103.4	100%
			שטח עולה על 103.4	70%
2140	113.5	1	67.7	110%
	114.2-123.9	0.8	104.5	100%
			שטח עולה על 104.5	65%

שמאי המבקשת – שמאי המבקשת ציין כי ערכי השווי שנקבעו על ידו מתייחסים לדירות בשטח עיקרי ממוצע כדלקמן: מחיר מופחת – 80 מ"ר ושוק חופשי – 100 מ"ר.

שמאי המבקשת ציין כי מקובלים עליו מקדמי השוליות כפי שקבע שמאי המשיבה במרבית השומות שערך, תוך שלעמדתו יש להביא בחשבון את המאפיינים הבאים:

1. המחיר למ"ר בדירות מחיר מופחת אינו משתנה בהתאם לגודל הדירה, ולכן רק לגבי שטחי דירות שוק חופשי יש להביא בחשבון שוליות בהתאם לשטח הדירה.
2. שמאי המשיבה קבע בכל אחת מהשומות את טווח השוליות בהתאם לממוצעים הנקודתיים השונים לשטחי דירות המתקבלים בכל מגרש ומגרש. לעמדת שמאי המבקשת, יש לקבוע בסיס אחיד לשטח דירה טיפוסית ולייחס מקדם שוליות ביחס לאותו בסיס.

שמאי המבקשת קבע שטח בסיס של 100 מ"ר, כיוון שהוא תואם את נתוני ההשוואה במכרזי הקרקע בנתיבות וכיוון שזהו שטח ממוצע ליחידות שוק חופשי לפי תוכניות הבקשה להיתר.

הכרעה

בפתח הדברים אציין, כי אני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי בחינת שוליות השטחים רלוונטית עבור יח"ד שישווקו בשוק החופשי בלבד, שכן בהתאם לעמ"נ 39445-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל בע"מ, אשר הובא לעיל בהרחבה, יש להכיר בתנאי "מחיר למשתכן" לרבות העובדה כי תוספת יח"ד בהקלה לא משנה את סך התמורות, היות והמחיר למ"ר לשיווק במסגרת "מחיר למשתכן" הנו קבוע.

שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם 0.3 לשטח דירה עיקרי בין 100-125 מ"ר, ומקדם 0.2 ביחס לשטח דירה עיקרי העולה על 125 מ"ר. בתחשיבי שמאי המשיבה מקדמי השוליות לא יושמו באופן אחיד בין המגרשים, כמו כן יושמו מקדמי שוליות שונים ביחס לתוכנית 611-0877126 לעומת ההקלות. לעניין זה, אני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי יש לקבוע בסיס אחיד לשוליות, וזאת ביחס לכל המגרשים.

בחינת השטחים המוקנים במגרשים הנדונים, תוך יישום הקצאת 62.54% מהשטחים העיקריים לשיווק בשוק החופשי (ר' הכרעה בפרק 12.4 לעיל), מעלה כי בתוכנית 611-0469262 שטח דירה ממוצע (ללא ממ"ד) הנו כ- 131 מ"ר, בתוכנית 611-0877126 שטח דירה ממוצע (ללא ממ"ד) הנו כ- 137 מ"ר ובמועד ההקלות שטח דירה ממוצע (ללא ממ"ד) הנו כ- 98 מ"ר.

בבחינת עסקאות שנערכו בשוק החופשי, עולה כי קיים יתרון לדירות בשטח של כ- 100 מ"ר לעומת דירות בשטח של כ- 125 מ"ר. על כן, ביחס לשטח השולי יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה מקדם 0.8.

לא אותרו על ידי מספר מייצג של עסקאות במועד הקובע, שנמכרו בשוק החופשי ששטחן עולה על 125 מ"ר, דבר היכול להעיד על גישת השוק לדירות גדולות. על כן ולשם הזהירות, בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון מקדם 0.7 לשטח דירה העולה על 125 מ"ר.

12.7. <u>תחשיבים</u>

תחשיבי עזר ונתונים כללים לתחשיב

שווי ממוצע למ"ר – מחיר מופחת

מספר מגרש	מספר מבנה	מספר דירות מחיר מופחת	סה"כ שטח דירות במ"ר -בהתאם לג'4	שטח חדרי שירות דירתיים	שטח קירות חיצוניים	שטח דירות עיקרי + ממ"ד	עיקרי (ללא ממ"ד) - דירות מופחת	תמורה בהתאם לג'4 ללא מע"מ	שווי מ"ר בנוי לשטח עיקרי + ממ"ד ללא מע"מ
2180	1	16	1,640.58	48.96	50.60	1541.02	1301.02	₪10,783,337	₪6,998
	2	16	1,640.58	48.96	50.60	1541.02	1301.02	₪10,832,858	₪7,030
	3	14	1,420.68	48.96	44.28	1327.44	1117.44	₪9,410,716	₪7,089
	4	12	1,200.78	48.96	37.95	1113.87	933.87	₪7,956,711	₪7,143
	5	12	1,200.78	36.72	37.95	1126.11	946.11	₪7,982,379	₪7,088
	6	14	1,499.76	42.84	44.28	1412.64	1202.64	₪9,826,791	₪6,956
2160	7	12	1,240.32	0	37.95	1202.37	1022.37	₪8,191,103	₪6,812
	8	11	1,130.37	0	34.79	1095.58	930.58	₪7,439,788	₪6,791
	9	12	1,279.86	0	37.95	1241.91	1061.91	₪8,317,067	₪6,697
2140	10	10	1,059.96	0	31.63	1028.33	878.33	₪6,944,446	₪6,753
סה"כ		**129**	**13,313.67**	**275.4**	**407.96**	**12630.31**	**10695.31**	**₪87,685,197**	
ממוצע									**₪6,936**

נתונים כלליים

הקלות			
רכיב	**שוק חופשי**	**מחיר מופחת**	**סה"כ**
סה"כ שטח עיקרי	17852.39	10695.31	28547.70
יחס שטחים עיקריים	62.54%	37.46%	
כמות יח"ד	181	129	310
יחס יח"ד	58.39%	41.61%	
שטח ממוצע ליח"ד	98.63	82.91	

ההשבחה עקב אישור תכנית 611-0877126

השווי במצב הקודם

תכנית 611-0469262

תחשיב חילוץ שווי קרקע למחיר מופחת

רכיב	שטח (מ"ר)	שווי (מ"ר)	ס"ה
הכנסות (ללא מע"מ) - ע"פ עיקרי	9,662.14	₪6,936	**₪67,014,580**
בניכוי יזמות	A	15%	**₪58,273,548**
עליות הקמה			
בניה ישירה			
רכיב	**שטח (מ"ר)**	**עלות (מ"ר)**	**ס"ה**
שטח דירתי ללא ממ"ד	10,279	₪5,140	₪52,836,597
חדרי מדרגות/מבואות	2,223	₪5,140	₪11,425,226
מרפסות	1,470	₪2,000	₪2,940,000
פיתוח - משולם/מבוצע ע"י היזם			₪4,637,866
עלות הקמת מבני ציבור רשות			₪2,312,484
ס"ה			₪74,152,172
עלויות בניה עקיפות			
רכיב	**שטח במ"ר**	**עלות**	**עלות כוללת**
אגרות בניה	13,972	₪35	₪489,031
היטלי פיתוח			
חיבור חשמל	123	₪3,500	₪428,750
תכנון ויועצים		3%	₪2,224,565
הנהלה וכלליות		3%	₪2,224,565
משפטיות בניכוי השתתפות רוכשים		2%	₪727,792
בצ"מ		5%	₪3,707,609
סה"כ עלויות עקיפות (ללא מימון)			₪9,802,311
מימון (מבטא את מגבלות השיווק החוזיות)		10%	₪8,395,448
ס"ה עלויות עקיפות			**₪18,197,759**
ס"ה עלויות בניה	B		**₪92,349,932**
יתרה לקרקע	**A-B**		**-₪34,076,384**

שווי קרקע מחיר שוק

רכיב	שטח מ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
סה"כ שטח עיקרי לשוק חופשי			16,128
שטח עיקרי עד 100 מ"ר ליח"ד	12,250.0	1	12,250
שטח עיקרי מעל 100 מ"ר ועד 125 מ"ר ליח"ד	3,062.5	0.8	2,450.00
שטח עיקרי מעל 125 מ"ר ליח"ד	815.4	0.7	570.75
סה"כ שטח עיקרי אקו'			15,270.75
שווי מר"מ (כולל פיתוח)			₪3,500
ס"ה			₪53,447,627
חלק בעלות פיתוח			₪7,741,434
חלק במבני ציבור - רשות			₪2,312,484
שווי הקרקע			**₪43,393,709**

סיכום - שווי הקרקע

שווי הקרקע במתחם	₪9,317,325
הפחתה לגודל	15%
שווי קרקע בניכוי הפחתה לגודל	**₪7,919,726**

השווי במצב החדש

תכנית 611-0877126

תחשיב חילוץ שווי קרקע למחיר מופחת

רכיב	שטח (מ"ר)	שווי (מ"ר)	ס"ה
הכנסות (ללא מע"מ) - ע"פ עיקרי	10,695.31	₪6,936	**₪74,180,384**
בניכוי יזמות	A	15%	**₪64,504,682**
עליות הקמה			
בניה ישירה			
רכיב	**שטח (מ"ר)**	**עלות (מ"ר)**	**ס"ה**
שטח דירתי ללא ממ"ד	11,379	₪5,140	₪58,486,364
חדרי מדרגות/מבואות	1,468	₪5,140	₪7,546,277
מרפסות	1,560	₪2,000	₪3,120,000
פיתוח - משולם/מבוצע ע"י היזם			₪4,637,866
עלות הקמת מבני ציבור רשות			₪2,454,064
ס"ה			₪76,244,571
עלויות בניה עקיפות			
רכיב	**שטח במ"ר**	**עלות**	**עלות כוללת**
אגרות בניה	14,407	₪35	₪504,239
היטלי פיתוח			
חיבור חשמל	130	₪3,500	₪455,000
תכנון ויועצים		3%	₪2,287,337
הנהלה וכלליות		3%	₪2,287,337
משפטיות בניכוי השתתפות רוכשים		2%	₪833,608
בצ"מ		5%	₪3,812,229
סה"כ עלויות עקיפות (ללא מימון)			₪10,179,749
מימון (מבטא את מגבלות השיווק החוזיות)		10%	₪8,642,432
ס"ה עלויות עקיפות			**₪18,822,181**
ס"ה עלויות בניה	B		**₪95,066,752**
יתרה לקרקע	**A-B**		**-₪30,562,070**

שווי קרקע מחיר שוק

רכיב	שטח מ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
סה"כ שטח עיקרי לשוק חופשי			17,852
שטח עיקרי עד 100 מ"ר ליח"ד	13,000.0	1	13,000
שטח עיקרי מעל 100 מ"ר ועד 125 מ"ר ליח"ד	3,250.0	0.8	2,600.00
שטח עיקרי מעל 125 מ"ר ליח"ד	1,602.4	0.7	1,121.68
סה"כ שטח עיקרי אקו'			16,721.68
שווי מר"מ (כולל פיתוח)			₪3,500
ס"ה			₪58,525,867
חלק בעלות פיתוח			₪7,741,434
חלק במבני ציבור - רשות			₪2,454,064
שווי הקרקע			**₪48,330,368**

סיכום - שווי הקרקע

שווי הקרקע במתחם	₪17,768,298
הפחתה לגודל	15%
שווי קרקע בניכוי הפחתה לגודל	**₪15,103,054**

ההשבחה

ההשבחה	**₪7,183,327**
היטל	**₪3,591,664**

ההשבחה עקב אישור הקלות

השווי במצב הקודם

תכנית 611-0877126

תחשיב חילוץ שווי קרקע למחיר מופחת

רכיב	שטח (מ"ר)	שווי (מ"ר)	ס"ה
הכנסות (ללא מע"מ) - ע"פ עיקרי	10,695.31	₪6,936	**₪74,180,384**
בניכוי יזמות	A	15%	**₪64,504,682**
עליות הקמה			
בניה ישירה			
רכיב	**שטח (מ"ר)**	**עלות (מ"ר)**	**ס"ה**
שטח דירתי ללא ממ"ד	11,379	₪5,140	₪58,486,364
חדרי מדרגות/מבואות	1,468	₪5,140	₪7,546,277
מרפסות	1,560	₪2,000	₪3,120,000
פיתוח - משולם/מבוצע ע"י היזם			₪4,637,866
עלות הקמת מבני ציבור רשות			₪2,454,064
ס"ה			₪76,244,571
עלויות בניה עקיפות			
רכיב	**שטח במ"ר**	**עלות**	**עלות כוללת**
אגרות בניה	14,407	₪35	₪504,239
היטלי פיתוח			
חיבור חשמל	130	₪3,500	₪455,000
תכנון ויועצים		3%	₪2,287,337
הנהלה וכלליות		3%	₪2,287,337
משפטיות בניכוי השתתפות רוכשים		2%	₪833,608
בצ"מ		5%	₪3,812,229
סה"כ עלויות עקיפות (ללא מימון)			₪10,179,749
מימון (מבטא את מגבלות השיווק החוזיות)		10%	₪8,642,432
ס"ה עלויות עקיפות			**₪18,822,181**
ס"ה עלויות בניה	B		**₪95,066,752**
יתרה לקרקע	**A-B**		**-₪30,562,070**

שווי קרקע מחיר שוק

רכיב	שטח מ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
סה"כ שטח עיקרי לשוק חופשי			17,852
שטח עיקרי עד 100 מ"ר ליח"ד	13,000.0	1	13,000
שטח עיקרי מעל 100 מ"ר ועד 125 מ"ר ליח"ד	3,250.0	0.8	2,600.00
שטח עיקרי מעל 125 מ"ר ליח"ד	1,602.4	0.7	1,121.68
סה"כ שטח עיקרי אקו'			16,721.68
שווי מר"מ (כולל פיתוח)			₪3,500
ס"ה			₪58,525,867
חלק בעלות פיתוח			₪7,741,434
חלק במבני ציבור - רשות			₪2,454,064
שווי הקרקע			**₪48,330,368**

סיכום - שווי הקרקע

שווי הקרקע במתחם	₪17,768,298
הפחתה לגודל	15%
שווי קרקע בניכוי הפחתה לגודל	**₪15,103,054**

השווי במצב החדש

תחשיב חילוץ שווי קרקע למחיר מופחת

רכיב	שטח (מ"ר)	שווי (מ"ר)	ס"ה
הכנסות (ללא מע"מ) - ע"פ עיקרי	10,695.31	₪6,936	**₪74,180,384**
בניכוי יזמות	A	15%	**₪64,504,682**
עליות הקמה			
בניה ישירה			
רכיב	**שטח (מ"ר)**	**עלות (מ"ר)**	**ס"ה**
שטח דירתי ללא ממ"ד	11,379	₪5,140	₪58,486,364
חדרי מדרגות/מבואות	1,468	₪5,140	₪7,546,277
מרפסות	1,990	₪2,000	₪3,979,880
פיתוח - משולם/מבוצע ע"י היזם			₪4,637,866
עלות הקמת מבני ציבור רשות			₪2,435,187
ס"ה			₪77,085,573
עלויות בניה עקיפות			
רכיב	**שטח במ"ר**	**עלות**	**עלות כוללת**
אגרות בניה	14,837	₪35	₪519,287
היטלי פיתוח			
חיבור חשמל	129	₪3,500	₪451,500
תכנון ויועצים		3%	₪2,312,567
הנהלה וכלליות		3%	₪2,312,567
משפטיות בניכוי השתתפות רוכשים		2%	₪838,608
בצ"מ		5%	₪3,854,279
סה"כ עלויות עקיפות (ללא מימון)			₪10,288,807
מימון (מבטא את מגבלות השיווק החוזיות)		10%	₪8,737,438
ס"ה עלויות עקיפות			**₪19,026,245**
ס"ה עלויות בניה	B		**₪96,111,819**
יתרה לקרקע	**A-B**		**-₪31,607,136**

שווי קרקע מחיר שוק

רכיב	שטח מ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
סה"כ שטח עיקרי לשוק חופשי	17,852.4	1	17,852
שווי מר"מ (כולל פיתוח)			₪3,500
ס"ה			₪62,483,381
חלק בעלות פיתוח			₪7,741,434
חלק במבני ציבור - רשות			₪3,416,813
שווי הקרקע			**₪51,325,134**

סיכום - שווי הקרקע

שווי הקרקע במתחם	₪19,717,997
הפחתה לגודל	15%
שווי קרקע בניכוי הפחתה לגודל	**₪16,760,298**

ההשבחה

ההשבחה	**₪1,657,244**
היטל	**₪828,622**

הערות לתחשיבים

- שווי מ"ר בנוי למחיר מופחת חושב על בסיס התמורה עבור הדירות במחיר המטרה, בהתאם לתמורה הצפויה על בסיס טופס ג'4 הכולל פירוט של התמורות הצפויות בכל המתחם לגבי דירות אלה. התמורה שנמצאה חולקה בשטח העיקרי ובכך השווי שנמצא משקף שווי למ"ר עיקרי סחיר במתחם. הונח כי שווי זה הינו השווי בכל מדרגות ההשבחה.
- התחשיב נערך אך ורק ביחס למימוש המבוקש אשר נידון בוועדת המשנה. לא הובאו בחשבון זכויות בלתי מנוצלות, שכן מדובר במימוש חלקי בהיתר. תשומת לב למגבלה החוזית שנקבעה בסעיף 61.15 לחוזה תכנון, פיתוח ובנייה, אשר לא מאפשר להשאיר ברשות היזם זכויות בלתי מנוצלות מהחלק לשיווק במחיר מופחת.

13. הערכה

לאור האמור לעיל, אני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון, עקב אישור תוכנית 611-0877126 והקלות, למועדים הקובעים, כדלקמן:

רכיב	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית 611-0877126	31/05/2022	₪7,183,327	₪3,591,664
הקלות	21/09/2022	₪1,657,244	₪828,622

סכום ההיטל יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג – שמאי מכריע

ארנון גולדברג שמאי מקרקעין Real Estate Appraiser

נספח - תחשיבי הצדדים

שמאי המשיבה

- **השבחה עקב אישור תוכנית 611-0877126**

מגרש 2180

אומדן שטח ממוצע ליח"ד

מהות	מצב קודם 611-0469262			מצב חדש מימוש תב"ע 611-0877126			תוספת שטח
	שטח	מס' דירות	סה"כ	שטח	מס' דירות	סה"כ	
שטח עיקרי	16,110.0	159		17,896.5	169.0		
בניכוי דירות קטנות	2,976.7	44		2,976.7	44.0		
סה"כ שטח עיקרי נותר	13,133.3			14,919.8			
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	**114.2**	115	13,133.3	**119.4**	125.0	14,919.8	
סה"כ		115	13,133.3		169.0	14,919.8	**1,786.5**

מצב קודם				
טווח השטח	שטח	מקדם	מס' דירות	סה"כ השטח
114.2	114.2	1	115.0	13,133.3
סה"כ שטח אקו' במצב קודם				**13,133.3**

מצב חדש				
טווח השטח	שטח	מקדם	מס' דירות	סה"כ השטח
114.2	114.2	1	125.0	14,275.3
114.2-119.4	5.2	0.8	125.0	520.0
סה"כ שטח אקו' במצב חדש				14,795.3
שטח אקו' מושבח בגין אישור תב"ע				1,662.0
שווי מ"ר מבונה אקו'				₪3,000
שווי ההשבחה המתקבלת				**₪4,986,072**

אומדן ההשבחה עבור יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות

תאור	סה"כ
יתרת שטח עיקרי מכוח תב"ע 611-0877126	618
מקדם אקו' עבור זכויות לא מנוצלות	15%
סה"כ שטח עיקרי נוסף	92.77
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪3,000
יתרת השבחה מתקבלת עבור מימוש מלא	**₪278,312**

מגרש 2160

אומדן שטח ממוצע ליח"ד

מהות	מצב קודם 611-0469262			מצב חדש מימוש תב"ע 611-0877126			תוספת שטח
	שטח	מס' דירות	סה"כ	שטח	מס' דירות	סה"כ	
שטח עיקרי	7,300.0	66		8,185.8	70.0		
בניכוי דירות קטנות	947.1	14		947.1	14.0		
סה"כ שטח עיקרי נותר	6,352.9			7,238.7			
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	**122.2**	52	6,352.9	**129.3**	56.0	7,238.7	
סה"כ		52	6,352.9		70.0	7,238.7	**885.8**

מצב קודם				
טווח השטח	שטח	מקדם	מס' דירות	סה"כ השטח
122.2	122.2	1	52.0	6,352.9
סה"כ שטח אקו' במצב קודם				**6,352.9**

מצב חדש				
טווח השטח	שטח	מקדם	מס' דירות	סה"כ השטח
122.2	122.2	1	56.0	6,841.5
114.2	119.4	0.8	56.0	233.0
סה"כ שטח אקו' במצב חדש				7,074.5
שטח אקו' מושבח בגין אישור תב"ע				721.6
שווי מ"ר מבונה אקו'				₪3,000
שווי ההשבחה המתקבלת				**₪2,164,925**

אומדן ההשבחה עבור יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות

תאור	סה"כ
יתרת שטח עיקרי מכוח תב"ע 611-0877126	451
מקדם אקו' עבור זכויות לא מנוצלות	15%
סה"כ שטח עיקרי נוסף	67.65
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪3,000
יתרת השבחה מתקבלת עבור מימוש מלא	**₪202,955**

מגרש 2140

אומדן שטח ממוצע ליח"ד

מהות	מצב קודם 611-0469262			מצב חדש מימוש תב"ע 611-0877126			תוספת שטח
	שטח	מס' דירות	סה"כ	שטח	מס' דירות	סה"כ	
שטח עיקרי	2,100.0	20		2,465.4	21.0		
בניכוי דירות קטנות	270.6	4		270.6	4.0		
סה"כ שטח עיקרי נותר	1,829.4			2,194.8			
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	**114.3**	16	1,829.4	**129.1**	17.0	2,194.8	
סה"כ		20	1,829.4		21.0	2,194.8	**365.4**

מצב קודם				
טווח השטח	שטח	מקדם	מס' דירות	סה"כ השטח
114.3	114.3	1	16.0	1,829.4
סה"כ שטח אקו' במצב קודם				**1,829.4**

מצב חדש				
טווח השטח	שטח	מקדם	מס' דירות	סה"כ השטח
129.1	129.1	1	17.0	2,194.8
סה"כ שטח אקו' במצב חדש				2,194.8
שטח אקו' מושבח בגין אישור תב"ע				365.4
שווי מ"ר מבונה אקו'				₪3,000
שווי ההשבחה המתקבלת				**₪1,096,140**

אומדן ההשבחה עבור יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות

תאור	סה"כ
יתרת שטח עיקרי מכוח תב"ע 611-0877126	483
מקדם אקו' עבור זכויות לא מנוצלות	15%
סה"כ שטח עיקרי נוסף	72.39
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪3,000
יתרת השבחה מתקבלת עבור מימוש מלא	**₪217,179**

- **השבחה עקב אישור הקלות**

מגרש 2180

מצב חדש	כמות יח"ד	שטח עיקרי	סה"כ עיקרי	מקדם	סה"כ אקו'
דירות קטנות	44	67.7	2,976.70	110%	3,274.40
דירות גדולות	157	95	14,919.80	100%	14,919.80
סה"כ שטח אקו' במצב חדש					18,194.20
מצב קודם	**כמות יח"ד**	**שטח עיקרי**	**סה"כ עיקרי**	**מקדם**	**סה"כ אקו'**
דירות קטנות	44	67.7	2,976.70	110%	3,274.40
דירות גדולות	125	95	11,878.80	100%	11,878.80
		24.3	3,041.00	70%	2,128.70
סה"כ שטח אקו' במצב קודם					17,281.90
סה"כ ההשבחה המתקבלת בגין אישור ההקלות					912.3
שווי מ"ר מבונה אקו'					₪3,000
שווי ההשבחה המתקבלת					**₪2,736,882**

מגרש 2160

מצב חדש	כמות יח"ד	שטח עיקרי	סה"כ עיקרי	מקדם	סה"כ אקו'
דירות קטנות	14	67.7	947.10	110%	1,041.90
דירות גדולות	70	103.4	7,238.70	100%	7,238.70
סה"כ שטח אקו' במצב חדש					8,280.50
מצב קודם	**כמות יח"ד**	**שטח עיקרי**	**סה"כ עיקרי**	**מקדם**	**סה"כ אקו'**
דירות קטנות	14	67.7	947.10	110%	1,041.90
דירות גדולות	56	103.4	5,790.90	100%	5,790.90
		25.9	1,447.70	70%	1,013.40
סה"כ שטח אקו' במצב קודם					7,846.20
סה"כ ההשבחה המתקבלת בגין אישור ההקלות					434.3
שווי מ"ר מבונה אקו'					₪3,000
שווי ההשבחה המתקבלת					**₪1,302,957**

מגרש 2140

מצב חדש	כמות יח"ד	שטח עיקרי	סה"כ עיקרי	מקדם	סה"כ אקו'
דירות קטנות	4	67.7	270.60	110%	297.70
דירות גדולות	21	104.5	2,194.80	100%	2,194.80
סה"כ שטח אקו' במצב חדש					2,492.40
מצב קודם	**כמות יח"ד**	**שטח עיקרי**	**סה"כ עיקרי**	**מקדם**	**סה"כ אקו'**
דירות קטנות	4	67.7	270.60	110%	297.70
דירות גדולות	17	104.5	1,776.70	100%	1,776.70
		24.6	418.10	65%	271.70
סה"כ שטח אקו' במצב קודם					2,346.10
סה"כ ההשבחה המתקבלת בגין אישור ההקלות					146.3
שווי מ"ר מבונה אקו'					₪3,000
שווי ההשבחה המתקבלת					**₪438,954**

שמאי המבקשת

- **השבחה עקב אישור תוכנית 611-0877126**

תוכנית 611-0469262 מצב קודם

סה"כ שטח עיקרי מופחת עפ"י נספח ג'4 המהווה את הניצול היעיל והטוב	43,631	מ"ר		
בניכוי שטח לדירות קטנות	16,470	מ"ר		
סה"כ יתרת שטחים בשיטת מחיר מופחת	27,161	מ"ר		
סה"כ שטח עיקרי ממוצע לדירה במחיר מופחת ללא מגבלה לדירה קטנה	104	מ"ר		
סה"כ שטח ממוצע כולל מרכיב דירות קטנות לדירות במחיר מופחת	86	מ"ר		
סה"כ שטח ממוצע לדירות הנמכרות בשוק החופשי	125	מ"ר		
תוכנית 611-0469262 -מצב קודם		מס' יח"ד שימכרו במחיר מופחת	מס' יח"ד שימכרו במסגרת שוק חופשי	סה"כ
סה"כ שטח עיקרי של כלל המגרשים בתב"ע 611-0877126	106,680			
מס' יח"ד	1,010			
יחס מחיר למשתכן עפ"י תנאי המכרז		50%	50%	
מס' יח"ד לפי כל שיטת שיווק		505	505	
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד		86	125	
סה"כ שטח עיקרי המיוחס לכל שיטת שיווק		**43,631**	**63,049**	**106,680**
בניכוי מקדם שטח שולי לדירות שוק חופשי (מקדם 0.8) הפרש בין 125 מ"ר ל- 100 מ"ר	12,330	0.3	-3,699	
סה"כ שטח עיקרי אקו'		43,631	59,350	
שווי למ"ר מבונה לא כולל פיתוח		80	1,670	
סה"כ שווי ללא יתרת זכויות בלתי מנוצלות (במעוגל)		**₪3,490,000**	**₪105,290,000**	**₪108,780,000**
סה"כ שווי זכויות				**₪108,780,000**
בניכוי הפחתה לגודל, שיווק ומורכבות הפרויקט למתחם תכנן ובנה		**15%**	**₪16,300,000**	**₪92,480,000**

תוכנית 611-0877126 מצב חדש

סה"כ שטח עיקרי מופחת עפ"י נספח ג'4 המהווה את הניצול היעיל והטוב המנוצלים למחיר מופחת	43,631	מ"ר		
בניכוי שטח לדירות קטנות	16,470	מ"ר		
סה"כ יתרת שטחים בשיטת מחיר מופחת	27,161	מ"ר		
סה"כ שטח עיקרי ממוצע לדירה במחיר מופחת ללא מגבלה לדירה קטנה	93	מ"ר		
סה"כ שטח ממוצע כולל מרכיב דירות קטנות לדירות במחיר מופחת	81	מ"ר		
סה"כ שטח ממוצע לדירות הנמכרות בשוק החופשי	137	מ"ר		
תוכנית 611-0877126 -מצב חדש		מס' יח"ד שימכרו במחיר מופחת	מס' יח"ד שימכרו במסגרת שוק חופשי	סה"כ
סה"כ שטח עיקרי של כלל המגרשים בתב"ע 611-0877126	125,443			
סה"כ שטח עיקרי עפ"י תוכניות ההגשה	116,946			
מס' יח"ד עפ"י תב"ע 611-0877126	1,072			
יחס מחיר למשתכן עפ"י תנאי המכרז		50%	50%	
מס' יח"ד למכירה לפי כל שיטת שיווק		536	536	
שטח ממוצע עיקרי ליח"ד עפ"י נספח ג' מאושר		81	137	
סה"כ שטח עיקרי המיוחס לכל שיטת שיווק		**43,631**	**73,315**	**116,946**
הפרש בין שטח עיקרי 100 מ"ר ל- 125 מ"ר	-13,400	0.3	-4,020	
הפרש בין שטח עיקרי 125 מ"ר ל- 137 מ"ר -6,432	-6,432	0.2	-1,286	
סה"כ שוליות			-5,306	
סה"כ שטח עיקרי אקו'		**43,631**	**68,009**	
שווי למ"ר מבונה לא כולל פיתוח		80	1,670	
סה"כ שווי ללא יתרת זכויות בלתי מנוצלות (במעוגל)		**₪3,490,000**	**₪113,570,000**	**₪117,060,000**
יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות				
בתוספת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות	8,497			
מקדם אקו' עבור יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות	0.15			
סה"כ שטח אקו' זכויות בניה בלתי מנוצלות	1,275			
יחס המטרים המיועדים לכל שיטת שיווק		**37%**	**63%**	

סה"כ זכויות בניה בלתי מנוצלות לכל שיטת שיווק		**476%**	**799%**	
סה"כ שווי יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות		**₪40,000**	**₪1,330,000**	**₪1,370,000**
סה"כ שווי זכויות תב"ע 611-0877126				**₪118,430,000**
בניכוי הפחתה לגודל, שיווק ומורכבות הפרויקט למתחם תכנן ובנה		**15%**	**₪17,800,000**	**₪100,630,000**
בניכוי עלות תוספת מבני ציבור עקב הגדלת מס' יח"ד עפ"י תנאי המכרז (6%)		829	₪5,000	-₪4,146,941
סה"כ שווי הזכויות בתב"ע 611-0877127 בניכוי מטלה ציבורית				**₪96,483,059**

- **הקלות לתוספת יח"ד**

תוכנית 611-0877126 מצב קודם

סה"כ שטח עיקרי מופחת עפ"י נספח ג'4 המהווה את הניצול היעיל והטוב המנוצלים למחיר מופחת	43,631	מ"ר
בניכוי שטח לדירות קטנות	16,470	מ"ר
סה"כ יתרת שטחים בשיטת מחיר מופחת	27,161	מ"ר
סה"כ שטח עיקרי ממוצע לדירה במחיר מופחת ללא מגבלה לדירה קטנה	93	מ"ר
סה"כ שטח ממוצע כולל מרכיב דירות קטנות לדירות במחיר מופחת	81	מ"ר
סה"כ שטח ממוצע לדירות הנמכרות בשוק החופשי	137	מ"ר

תוכנית 611-0877126 -מצב קודם		מס' יח"ד שימכרו במחיר מופחת	מס' יח"ד שימכרו במסגרת שוק חופשי	סה"כ
סה"כ שטח עיקרי של כלל המגרשים בתב"ע 611-0877126	125,443			
סה"כ שטח עיקרי עפ"י תוכניות ההגשה	116,946			
מס' יח"ד עפ"י תב"ע 611-0877126	1,072			
יחס מחיר למשתכן עפ"י תנאי המכרז		50%	50%	
מס' יח"ד למכירה לפי כל שיטת שיווק		536	536	
שטח ממוצע עיקרי ליח"ד עפ"י נספח ג' מאושר		81	137	
סה"כ שטח עיקרי המיוחס לכל שיטת שיווק		**43,631**	**73,315**	**116,946**
הפרש בין שטח עיקרי 100 מ"ר ל- 125 מ"ר	-13,400	0.3	-4,020	
הפרש בין שטח עיקרי 125 מ"ר ל- 137 מ"ר	-6,432	0.2	-1,286	
סה"כ שוליות			-5,306	
סה"כ שטח עיקרי אקו'		**43,631**	**68,009**	
שווי למ"ר מבונה לא כולל פיתוח		80	1,670	
סה"כ שווי ללא יתרת זכויות בלתי מנוצלות (במעוגל)		**₪3,490,000**	**₪113,570,000**	**₪117,060,000**
יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות				
בתוספת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות	8,497			
מקדם אקו' עבור יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות	0.15			
סה"כ שטח אקו' זכויות בניה בלתי מנוצלות	1,275			
יחס המטרים המיועדים לכל שיטת שיווק		**37%**	**63%**	
סה"כ זכויות בניה בלתי מנוצלות לכל שיטת שיווק		**476%**	**799%**	
סה"כ שווי יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות		**₪40,000**	**₪1,330,000**	**₪1,370,000**
סה"כ שווי זכויות תב"ע 611-0877126				**₪118,430,000**
בניכוי הפחתה לגודל, שיווק ומורכבות הפרויקט למתחם תכנן ובנה		**15%**	**₪17,800,000**	**₪100,630,000**
בניכוי עלות תוספת מבני ציבור עקב הגדלת מס' יח"ד עפ"י תנאי המכרז (6%)		829	₪5,000	-₪4,146,941
סה"כ שווי הזכויות בתב"ע 611-0877127 בניכוי מטלה ציבורית				**₪96,483,059**

תוכנית הגשה

תוכנית הגשה - מצב חדש		**מס' יח"ד שימכרו במחיר מופחת**	**מס' יח"ד שימכרו במסגרת שוק חופשי**	**סה"כ**
סה"כ שטח עיקרי של כלל המגרשים בתב"ע 611-0877126	125,443			
סה"כ שטח עיקרי עפ"י תוכניות ההגשה	116,946			
מס' יח"ד עפ"י תוכניות הגשה הקלה לתוספת יח"ד	1,271			
יחס מחיר למשתכן עפ"י תנאי המכרז		43%	57%	
מס' יח"ד למכירה לפי כל שיטת שיווק		541	730	
שטח ממוצע עיקרי ליח"ד עפ"י נספח ג' מאושר		80	100	
סה"כ שטח עיקרי המיוחס לכל שיטת שיווק		**43,116**	**73,282**	**116,398**
שווי למ"ר מבונה לא כולל פיתוח המיוחס לכל שיטת שיווק		80	1,670	
סה"כ שווי זכויות לפני הפחתה (במעוגל)		**₪3,450,000**	**₪122,380,000**	**₪125,830,000**
בניכוי הפחתה לגודל, שיווק ומורכבות הפרויקט למתחם תכנן ובנה		15%	₪18,900,000	₪106,930,000
בניכוי עלות תוספת מבני ציבור עקב הגדלת מס' יח"ד עפ"י תנאי המכרז	2,662		₪5,000	-₪13,310,342
סה"כ שווי הזכויות בתב"ע 611-0877127 בניכוי מטלה ציבורית				**₪93,619,658**

- סיכום

השבחה בגין אישור תב"ע 611-0877126	
מצב חדש תוכנית 611-087126	₪96,483,059
מצב קודם תוכנית 611-0469262	₪92,480,000
השבחה בגין אישור התב"ע	₪4,003,059
היטל השבחה (במעוגל)	**₪2,001,530**
סה"כ תוספת יח"ד בתוכנית 611-0877126	62
השבחה ליח"ד נוספת	₪64,565
היטל השבחה ליח"ד נוספת	₪32,283
השבחה בגין אישור הקלות	
הקלה לתוספת יח"ד - מצב חדש	₪93,619,658
תב"ע 611-0877126 - מצב קודם	₪96,483,059
השבחה בגין אישור הקלות	-₪2,863,401
היטל השבחה (במעוגל)	₪ 0

- תחשיב – חלק יחסי למתחם

השבחה בגין התב"ע

מתחם	מס' מגרש	תוכנית	מועד קובע	תוספת יח"ד			השבחה מיוחסת למגרש	סה"כ היטל השבחה מיוחס למגרש
				מצב קודם	מצב חדש	סה"כ		
דרומי	2180	611-0877126	31/05/2022	159	169	10	₪645,650	₪322,830
	2160		31/05/2022	66	70	4	₪258,260	₪129,130
	2140		31/05/2022	20	21	1	₪64,570	₪32,280
סה"כ מתחם דרומי				**245**	**260**	**15**	**₪968,480**	**₪484,240**

השבחה בגין הקלות

מתחם	מס' מגרש	תוכנית	מועד קובע	תוספת יח"ד			השבחה מיוחסת למגרש	סה"כ היטל השבחה מיוחס למגרש
				מצב קודם	מצב חדש	סה"כ		
דרומי	2180	הקלות	21/09/2022	169	201	32	-₪460,446	₪0
	2160		21/09/2022	70	84	14	-₪201,445	₪0
	2140		21/09/2022	21	25	4	-₪57,556	₪0
סה"כ מתחם דרומי				**260**	**310**	**50**	**-₪719,447**	**₪0**