תאריך : 19.05.2026
מספר מינוי : 2592-2025
מספרנו : 666

לכבוד,

משה חדיף אחזקות (2000) בע"מ

באמצעות השמאים אורן נס ויגאל גולברג

בדוא"ל : dn99@017.net.il

(להלן : "המבקשת")

ועדה מקומית צפת

באמצעות השמאים יוחאי חן ויוחאי אהרונב

בדוא"ל : yochaichen@gmail.com

(להלן : "המשיבה")

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקה 155 בגוש 13675
רחוב נשרים, צפת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

גורם ההשבחה : אישור הקלות.

אופן מימוש הזכויות : בקשה להיתר בנייה.

2. **<u>מועדים</u>**

- המועדים הקובעים לשומה : אישור ההקלות – 28.11.2024
- מועד ועורך הביקור בנכס : נערך ע"י הח"מ ביום 18.05.2026
- מועד הדיון : ביום 12.03.2026 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקש/ת		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה אחרת מטעם המבקש/ת שנערכה ע"י השמאים אורן נס ויגאל גולברג	05.01.2026
2	העתק רישום מפנקס הזכויות	01.12.2025
3	הסכם מכר	10.02.2022
4	דיווח העסקה לרשות המיסים	03/03/2022
5	פירוט מכירות 2024-2025	
6	החלטת ועדת ערר ליתן תוקף להסכם הפשרה	03.11.2022
מטעם המשיבה		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאים יוחאי חן ויוחאי אהרונוב	20.10.2025
2	תגובה לשומה אחרת שנערכה ע"י השמאים יוחאי חן ויוחאי אהרונוב	02.02.2026
3	פרוטוקול ועדת משנה מספר 2024008	28/11/2024

4. **<u>פרטי המקרקעין</u>**

מהות הנכס הנדון	:	מגרש בייעוד מגורים ד'
גוש	:	13675
חלקה	:	155
מגרש	:	107 בהתאם לפי תכנית ג/22767 (תכנית מס' 216-0421560)
שטח המגרש	:	2,125 מ"ר עפ"י תצ"ר צפ/11/1
זכויות משפטיות	:	בעלות
כתובת	:	פרויקט לב השמורה, שכונת מרום כנען (איביקור), צפת

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס מושא השומה מהווה מגרש ריק הידוע כתא שטח 107 בהתאם לתכנית ג/22767 וממוקם על חלקה 155 בגוש 13675, הממוקמת ברחוב הנשרים, שכונת איביקור, בצידה הצפון מזרחי של העיר צפת.

שכונת איביקור, הידועה גם בשם מרום כנען, ממוקמת על רכס הרי כנען ומאופיינת בעיקר בבניה נמוכה יחסית עם נופים ירוקים.

בשכונה קיימים מספר מבנים ומוסדות ציבוריים וקהילתיים, כגון בתי כנסת, גני ילדים וכיו"ב.

הטופוגרפיה בסביבת הנכס משופעת והפיתוח הסביבתי כולל תשתיות ברמה סבירה.

הנכסים שבנדון ממוקמים בצידה הצפוני ביותר של שכונת איביקור המהווה גם את המיקום הצפוני ביותר של העיר צפת.

שטחה הרשום של חלקה 155 הינו 11,514 מ״ר, ושטח המגרש מושא השומה 2,125 מ״ר.

הקרקע שבנדון פנויה ללא פיתוח. בצידה המזרחי של החלקה עוברים שני קווי חשמל כאשר אחד מהם מוגדר כקו מתח גבוה.

על המגרש הנדון הוגשה בקשה להיתר בנייה הכוללת הקמת בניין מגורים עבור 67 יח״ד, בן 20 קומות סה״כ (כולל קומת קרקע וקומה טכנית) מעל קומת מרתף טכנית עבור מערכות.

<u>גבולות הנכס</u>:

מדרום - מגרש ביעוד מגורים ב׳ ושטח ציבורי פתוח

מצפון - דרך ומעברה שטחים פתוחים ירוקים , יער ביירייה

ממזרח - שטחים פתוחים ירוקים ומתקן צבאי

ממערב - מגרש ביעוד מגורים ב׳

תצלום אוויר של המגרש וסביבתו (המגרש תחום בקו אדום):



6. **<u>מצב תכנוני</u>**

<u>להלן התכניות החלות על הנכס מושא השומה:</u>

<u>מצב קודם</u>

6.1 **<u>תכנית ג/22767 – 216-0421560</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7926 ביום 26.08.2018.

התכנית משתרעת על שטח של כ- 30.2 דונם שנכלל בתחום תכנית ג/במ/22.

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת וניתן להפיק מכוחה היתרי בניה. התכנית אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה.

מטרת התכנית הינה תכנון של שטח מגורים מאושר לצורך הקמת שכונת מגורים איביקור.

עפ"י תשריט התכנית סומן תא שטח 107 המגרש הנדון בייעוד **מגורים ד'**.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

1. הסדרת מגרשי מגורים ושצ"פ ע"י חלוקה תכנונית.
2. שינוי מס' קומות מותר.
3. שינוי גובה בניה מותר.
4. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
5. הגדרות שטחי שירות
6. הגדלת מס' יח"ד לסה"כ 255 יח"ד.
7. הגדרת הוראות בינוי בהתאם לנספח בינוי.

<u>מעיקרי הוראות אזורי מגורים ד':</u>

- שטח זה ישמש לבניית מבני מגורים, חנייה, מחסנים והעברת תשתיות. הבניה תהא לפי תכנית בינוי מנחה מצורפת.
- על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכד'.
- בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים כולל בשטחי השצ"פ – במצב תקין ונקי פנויים מכל מכשול.
- לא תחול חובת גג רעפים, גינות לכל דירה או מגבלת שטח מקסימלי של כל דירה.
- תנאי להוצאת היתר בניה למגורים יהיה הבטחת קיומן המלא של ביצוע מערכות התשתיות בד בבד עם ביצוע התכנית, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים לפי העניין.

חלוקה ורישום:

תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 137 לחוק התו"ב. רישום החלוקה יהיה עפ"י סעיף 143 לחוק התו"ב.

מעיקרי הוראות פיתוח תשתיות:

- בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך.
- כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת-קרקעיים, אלא אם שוכנע מהנדס העיר כי קיימים טעמים מיוחדים בשל סיבות הנדסיות לא ניתן להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע ואז יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

טבלת זכויות והוראות בניה:

תא שטח	יעוד / שימוש	בנין מס'	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מעל הכניסה הקובעת (מ"ר)		מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר)		כמות יח"ד בכל מגרש	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה מעל כניסה קובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
107	מגורים ד'	7	2,100	5,900	3,200		1,250	58	27	55	18	1	800

6.2. **<u>תשריט איחוד וחלוקה</u>**

בהתאם לתשריט איחוד וחלוקה שנחתם ביום 28.08.2019 ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה צפת, הידוע כתצ"ר מס' צפ/11/1 שתואם תכנית מס' 216-0421560.

מעיון בתשריט עולה כי שטח מגרש 107 שנוצר בתחום התכנית הינו 2,125 מ"ר.

7. רישוי

מצב חדש

7.1 בקשה להיתר בנייה מספר 2024224

מהות הבקשה: הקמת בניין מגורים 67 יח"ד.

במסגרת הבקשה התבקשו ההקלות הבאות:

- תוספת יח"ד - 67 במקום 58
- גובה קירות תומכים עד 7 מ'
- חריגה בגובה הבניה - 66 מ' מעל הכניסה הקובעת במקום 55 מ'
- גובה קומה טכנית מעל הגג - 4.5 מ' במקום 3.5 מ'
- תוספת קומות - 20 קומות מעל הכניסה הקובעת במקום 18

להלן טבלת השטחים (השטחים ב- מ"ר)

קומה	עיקרי	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד	ממ"ד קירות	מבואות	מעברים	מערכות	חניה	אחסנה	סה"כ שירות	סה"כ בניין	מרפסת זיז
-1						35.97		149.55			185.52	185.52	
קרקע						98.99	17.32	144.69	1,047.91	270.74	1,579.65	1,579.65	
1	89.14	0.52	89.66	9.00	3.29	64.05			175.52	177.01	428.87	518.53	13.47
2	334.68	2.26	336.94	36.00	13.14	71.36		3.77		20.65	144.92	481.86	48.11
3	334.68	2.26	336.94	36.00	13.14	71.36		3.77		20.65	144.92	481.86	48.11
4	334.68	2.26	336.94	36.00	13.14	71.36		3.77		20.65	144.92	481.86	48.11
5	334.68	2.26	336.94	36.00	13.14	71.36		3.77		20.65	144.92	481.86	48.11
6	334.68	2.26	336.94	36.00	13.14	71.36		3.77		20.65	144.92	481.86	48.11
7	334.68	2.26	336.94	36.00	13.14	71.36		3.77		20.65	144.92	481.86	48.11
8	334.68	2.26	336.94	36.00	13.14	71.36		3.77		20.65	144.92	481.86	48.11
9	334.68	2.26	336.94	36.00	13.14	71.36		3.77		20.65	144.92	481.86	48.11
10	334.68	2.26	336.94	36.00	13.14	71.36		3.77		20.65	144.92	481.86	48.11
11	334.68	2.26	336.94	36.00	13.14	71.36		3.77		20.65	144.92	481.86	48.11
12	334.68	2.26	336.94	36.00	13.14	71.36		3.77		20.65	144.92	481.86	48.11
13	350.02	2.26	352.28	36.00	13.08	71.36		3.77		8.65	132.86	485.14	48.11
14	350.02	2.26	352.28	36.00	13.08	71.36		3.77		8.65	132.86	485.14	48.11
15	375.67	2.26	377.93	36.00	12.74	71.36		3.77			123.87	501.80	53.17
16	375.67	2.26	377.93	36.00	12.74	71.36		3.77			123.87	501.80	53.17
17	375.67	2.26	377.93	36.00	12.74	71.36		3.77			123.87	501.80	53.17
18	252.44	0.80	253.24	18.00	6.22	69.12		3.60			96.94	350.18	
19						22.12		86.15			108.27	108.27	
עילי	**5,850.11**	**37.48**	**5,887.59**	**603.00**	**218.43**	**1,396.04**	**17.32**	**294.76**	**1,223.43**	**692.20**	**4,445.18**	**10,332.77**	**798.41**
תת"ק	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**35.97**	**0.00**	**149.55**	**0.00**	**0.00**	**185.52**	**185.52**	**0.00**
סה"כ	**5,850.11**	**37.48**	**5,887.59**	**603.00**	**218.43**	**1,432.01**	**17.32**	**444.31**	**1,223.43**	**692.20**	**4,630.70**	**10,518.29**	**798.41**

בתאריך 28.11.2024 החליטה ועדת המשנה בישיבה מס' 2024008 לאשר את הבקשה כולל ההקלות.

8. מצב משפטי

8.1 העתק רישום מפנקס הזכויות

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, מיום 01.12.2025, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	13675
חלקה	:	155
שטח חלקה	:	11,514 מ״ר
בעלויות	:	משה חדיף אחזקות (2000) בע״מ

8.2 הסכם מכר

הוצג לעיוני הסכם מכר שבו רכשה המבקשת את מחצית הזכויות בחלקות 153 ו- 155 בגוש 13675 בתמורה לסכום של 18,983,200 ₪ בתוספת מע״מ [1].

9. מהות ההשבחה

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ״ה - 1965 מוגדרת השבחה כ״עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג״. בענייננו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור הקלות ומימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בנייה.

10. השבחה עפ״י שומות הצדדים

תכנית	ההשבחה לפי שומת המבקשת	ההשבחה לפי שומת המשיבה
הקלות	83,830 ₪	1,056,235 ₪

11. העובדות שאינן שנויות במחלוקת

- איתור וזיהוי הנכס בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים.
- לא קיימת השבחה בגין ההקלה להגבהת גובה קיר תמך.
- שטח לחישוב ביטול שוליות בהיקף של 790.87 מ״ר.
- שטח לחישוב השבחה בגין תוספת גובה וקומות בהיקף של 631.17 מ״ר אקוו׳.

לאחר שבחנתי את הנתונים לעיל אני מסכימה עם שמאי הצדדים בנקודות אלה.

[1] בהתאם לדיווח העסקה לרשות המיסים התמורה 19,000,000 ₪ בתוספת מע״מ.

12. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקשת	עמדת שמאי המשיבה
שווי מ"ר מבונה	2,020 ₪	3,900 ₪
הקלה בגין תוספת יח"ד		
מקדם השבחה לביטול שוליות	12%	30%
הפחתה בגין עלות עודפת	15,000 ₪ ליח"ד x 9 יח"ד	
הקלה בגין תוספת גובה וקומות		
מקדם השבחה בגין הקלה לתוספת גובה וקומות	2%	5%

<u>להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם והדיון וההכרעה בהן:</u>

13. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

13.1. **<u>ערכי שווי</u>**

לטענת שמאי המבקשת, שווי מ"ר מבונה אשר ננקט בשומת המשיבה אינו משקף את מאפייניו הייחודיים של המגרש הנדון ואת תנאי השוק במועד הקובע.

שמאי המבקשת מפנים, בין היתר, להסכם מכר מיום 10.02.2022 במסגרתו נמכרו 50% מהזכויות במגרשי המגורים בפרויקט, בתמורה מוצהרת בסך 18,983,200 ₪ בתוספת מע"מ, המשקפת, לשיטתם, שווי כולל של 37,966,400 ₪ לזכויות המלאות. בהתאם לניתוחם, מתקבל שווי של כ-1,477 ₪ למ"ר מבונה עיקרי, ולאחר התאמה לזמן למועד הקובע - כ-1,847 ₪ למ"ר מבונה, כדלקמן:

הממכר	מחצית הזכויות בחלקות 153,155 בגוש 13675
התמורה המוצהרת	₪18,983,200
שווי מלא נגזר	₪37,966,400
סה"כ מ"ר מבונה עיקרי לפי התב"ע	25,700.00 מ"ר
מתקבל למ"ר מבונה עיקרי	₪1,477
התאמת מועד (השוואה בין עסקאות המכר של המחצית הראשונה של שנת 2022 אל מול עסקאות בסמיכות למועד הקובע כפי שמדווחות במערכת מידע נדלן)	1.25
שווי מ"ר מבונה עיקרי	**₪1,847**

עוד מציינים שמאי המבקשת כי עסקה זו בוצעה לאחר הוצאות תכנון וייזום אשר הושקעו בפרויקט, וכן בתקופה שקדמה למלחמה ולהאטה משמעותית בשוק הנדל"ן, ומשכך סבורים הם כי התאמת המועד שננקטה על ידם הינה שמרנית.

בנוסף, טוענים כי העסקה בין השותפים משקפת אף שווי הגבוה משווי שוק רגיל, נוכח העובדה שהצדדים היו מודעים לפוטנציאל התכנוני של המתחם ולשוויו העתידי.

בנוסף, סוקרים שמאי המבקשת 27 עסקאות מכר של דירות מגורים במגרשים סמוכים בפרויקט, כפי שפרטו שמאי המשיבה מהן מתקבל שווי ממוצע של כ-15,387 ₪ למ"ר בנוי. לטענתם, לאור המועד הקובע לסוף שנת 2024 הובאו בחשבון נתוני ההשוואה מהמחצית השנייה של שנת 2024 בלבד המאופיינת בתקופת מלחמה עצימה עם קושי גדול במכירת דירות וירידות מחירים. בהתאם לאמור הביאו בחשבון שווי מ"ר בנוי לפי 15,010 ₪.

לטענתם, לאחר חילוץ רכיבי מע"מ, רווח יזמי, עלויות בניה ישירות ועקיפות, התאמות צפיפות, עלויות חניה ועלויות העתקת קו החשמל, מתקבל שווי של כ-2,195 ₪ למ"ר מבונה, כדלקמן:

שווי מ"ר בנוי ממוצע	15,010 ₪
חילוץ מע"מ 17%	12,829 ₪
חילוץ יזמות 18%	10,872 ₪
עלות בניה ישירה [2]	6,000 – ₪
עלויות עקיפות 35%	2,100 – ₪
התאמת צפיפות	0.95
שווי ביניים למ"ר מבונה	2,634 ₪
הפחתת עלות עודפת לחניה בנויה[3]	215 – ₪
הפחתת עלות העתקת קו חשמל למ"ר	57 – ₪
שווי מ"ר מבונה טרם דחייה בגין מגבלות קו החשמל	2,362 ₪
שווי מ"ר מבונה לאחר הפחתת מרכיב דחייה בגין העתקת/הטמנת קו החשמל (דחייה של כ-1.5 שנים בשיעור היוון של 5%)	**2,195** ₪

<u>הפחתת עלות העתקת קו חשמל</u>

לטענת שמאי המבקשת, עלות העתקת רשת המתח הגבוה מסתכמת בסך של 674,531 ₪, כאשר 50% מהעלות מיוחסים למגרש הנדון, כך שמתקבלת עלות בסך של 337,266 ₪ למגרש הנדון, המשקפת תוספת עלות של כ-57 ₪ למ"ר עיקרי מבונה, מתוך שטח עיקרי כולל של 5,887.59 מ"ר בתוכנית הבקשה.

במהלך הדיון הבהירו שמאי המבקשת כי בשומה המכרעת משנת 2021 כבר הובאה בחשבון עלות חלקית בגין העתקת קו החשמל בסך של כ-175,000 ₪, ומשכך לטענתם יש להביא בחשבון רק את ההפרש, כך שההשפעה הנכונה הינה כ-28 ₪ למ"ר מבונה, חלף 57 ₪ למ"ר כפי שננקט בשומה.

[2] למבנה רב קומות בהתאם למחירון "דקל" ומחירון לשכת השמאים - יצוין כי לאור הטופוגרפיה מדובר בעלות מינימלית
[3] הפרש בין חניה בנויה לחניה בחצר ובהתחשב כי רק חלק מהחניות בקומה בנויה

<u>התייחסות שמאי המבקשת לנתוני ההשוואה בשומת המשיבה</u>

לטענת שמאי המבקשת, נתוני ההשוואה שננקטו בשומת המשיבה מבוססים על דירות מגורים במגרשים סמוכים בפרויקט, אולם קיימים הבדלים מהותיים בינם לבין המגרש הנדון, באופן המחייב ביצוע התאמות משמעותיות.

לטענתם, קיים שוני מהותי בצפיפות הבנייה. בעוד שנתוני ההשוואה מתייחסים למבנים בני כ-8 עד 10 קומות הכוללים כ-28 יח״ד בצפיפות של כ-18 יח״ד לדונם, הרי שהמגרש הנדון כולל מבנה בן כ-19 קומות ובו 67 יח״ד בצפיפות של כ-32 יח״ד לדונם. לטענתם, בסביבת הנכס קיימת העדפה לבנייה בצפיפות נמוכה ולדירות מרווחות יותר, ומשכך יש ליתן ביטוי להפחתת שווי בגין הצפיפות הגבוהה.

עוד טוענים שמאי המבקשת כי בפרויקט הנדון קיימת קומת חניה בנויה הכרוכה בעלויות עודפות, בעוד שבנתוני ההשוואה פתרונות החניה הינם עיליים ואינם כוללים עלויות דומות.

בנוסף, נטען כי מעל המגרש הנדון עובר קו מתח עליון, אשר העתקתו או הטמנתו מבוצעת במימון היזם, כאשר בגין רכיב זה הוצג חשבון מטעם חברת החשמל בסך של 674,531 ₪ ללא מע״מ. לטענתם, מעבר לעלות הישירה, קיים גם מרכיב של דחייה במימוש הפרויקט, שעה שהתשלום לחברת החשמל בוצע בחודש 7/2024, ועד למועד עריכת השומה טרם החלו העבודות.

שמאי המבקשת מוסיפים כי בשומת המשיבה לא הוצג תחשיב מפורט המבהיר כיצד נקבע שווי של 3,900 ₪ למ״ר מבונה, למעט הפניה לשומות וועדה אחרות שנערכו במתחם למועד קובע 19.09.2023.

לטענתם, שומות אלו אינן רלוונטיות למקרה הנדון, שכן הן מתייחסות למגרשים אחרים (109-113), המאופיינים בבנייה נמוכה ובזכויות ל-3 יח״ד למגרש, בעוד שהפרויקט הנדון הינו פרויקט בבנייה רוויה ובצפיפות גבוהה משמעותית.

עוד טענו שמאי המבקשת כי עלויות הבנייה שננקטו בשומת המשיבה אינן ריאליות ביחס למאפייני הפרויקט, ובפרט נוכח הטופוגרפיה המשופעת של המגרש והקמת חניה בנויה, כך שלשיטתם לא ניתן להקים את הפרויקט בעלות הנמוכה מכ-8,500 ₪ למ״ר.

לטענת שמאי המבקשת, נתוני המכירות בפועל מלמדים כי אין מדובר בפרויקט יוקרה, אלא בפרויקט המאופיין בקצב מכירות איטי ובקושי שיווקי, כאשר בשנת 2026 לא בוצעו מכירות כלל בפרויקט, ובשנת 2025 נמכרו כ-10 דירות רגילות בלבד לצד 2 דירות מיוחדות.

עוד נטען כי ההשוואה לפרויקט סמוך לעיר העתיקה אינה רלוונטית, שכן מדובר בפרויקט בעל מאפיינים ייחודיים המשווק, בין היתר, לתושבי חוץ ולאוכלוסייה ייעודית, ומשכך אינו משקף את רמות המחירים המאפיינות את הפרויקט הנדון.

לבסוף טוענים שמאי המבקשת כי בשומת המשיבה לא בוצעו התאמות נדרשות בין נתוני ההשוואה מהמגרשים האחרים לבין מאפייני המגרש הנדון, חרף ההבדלים המהותיים בצפיפות, בסוג הבינוי ובמאפייני הפרויקט.

לחיזוק עמדתם הפנו שמאי המבקשת לשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע יעקב פז בגו"ח 13698/82, למועד קובע 24.02.2022, במסגרתה נקבע שווי של כ-2,000 ₪ למ"ר מבונה במגרש המאופיין בצפיפות נמוכה משמעותית מהמגרש הנדון.

לאור האמור, שמאי המבקשת ערכו שקלול בין הגישות ונקטו בשווי מ"ר מבונה בסך 2,020 ₪.

13.2. **<u>הקלה בגין תוספת יח"ד</u>**

לטענת שמאי המבקשת, ההקלות הנדונות כוללות הקלת ציפוף בדרך של תוספת 9 יח"ד - 67 יח"ד במקום 58 יח"ד - ללא תוספת שטח.

שמאי המבקשת טוענים כי קיים קשר תכנוני מהותי בין כלל ההקלות המבוקשות, שכן הקלת הציפוף היא אשר מייצרת את הצורך בתוספת הגובה והקומות. לשיטתם, אלמנטים אלה שזורים זה בזה, ומשכך יש להביא עובדה זו בחשבון במסגרת תחשיבי ההשבחה, בין היתר לצורך מניעת כפל חיוב בגין שטחים חופפים.

13.2.1. **<u>מקדם השבחה</u>**

לטענת שמאי המבקשת, מקדם ההשבחה בשיעור של 0.3 בו נקטה המשיבה אינו משקף את מאפייני המקרה הנדון, ואינו מביא בחשבון את הזיקה שבין ההקלה לתוספת יח"ד לבין יתר ההקלות שהתבקשו.

לעניין מקדם ביטול השוליות, טוענים שמאי המבקשת כי הסקירה אליה הפנתה המשיבה מתבססת בעיקרה על מקרים בהם בוטלו שטחים שוליים בהיקפים משמעותיים יותר, בטווח של כ-18-32 מ"ר, כאשר המקדם שנקבע נע בין 0.3 ל-0.4.

לעומת זאת, במקרה הנדון ביטול השוליות מסתכם בכ-13.64 מ"ר בלבד לדירה ממוצעת, כך ששטח דירה ממוצעת קטן מכ-114 מ"ר לכ-100 מ"ר. בהתאם לכך, סבורים שמאי המבקשת כי יש להסתמך על עסקאות ושומות מכריעות בעלות מאפיינים דומים יותר, בהן נקבעו מקדמים בטווח של 0.1-0.15 במקרים של ביטול שוליות מצומצם יחסית, כדלקמן:

מיקום	שמאי/ת	גו"ח	שטח שולי	מקדם השבחה
ירושלים	גבע בלטר	30962/72-75	10 מ"ר	0.10
ירושלים	יעל הרון	30962/56-58	15 מ"ר	0.15
ירושלים	שלומי יפה	30212/3	8 מ"ר	0.06
פתח תקווה	נתלי הוכטייל	6388/73	5 מ"ר	0.10
נהריה	לילך בן פורת	19592/166	14 מ"ר	0.20
עפולה	נתלי הוכטייל	17014/10	16 מ"ר	0.20
עכו	מוטי דיאמנט	21116/59	23 מ"ר	0.20
נהריה	לילך בן פורת	21209/13,14	33 מ"ר	0.25

עוד מציינים שמאי המבקשת כי במקרים בהם ננקטו מקדמים גבוהים יותר, דובר בדרך כלל בדירות גדולות יותר או בביטול שטחים שוליים בהיקף משמעותי יותר.

לאור האמור, סבורים שמאי המבקשת כי המקדם הראוי בגין ההקלה לתוספת יח"ד במקרה הנדון הינו 0.12.

13.2.2. **<u>עלות עודפת</u>**

לטענת שמאי המבקשת, ההקלה כרוכה גם בעלויות נוספות, שכן תוספת יחידות הדיור מתקבלת באמצעות צמצום שטחים דירתיים קיימים, בעוד שיחידות הדיור הנוספות כוללות רכיבים יקרים יותר לבנייה, כדוגמת מטבחים וחדרים רטובים.

לגישת שמאי המבקשת, העלות העודפת ליח״ד עומדת על 15,000 ₪ ליח״ד.

13.2.3. **<u>תחשיב השבחה</u>**

שטח עיקרי	מס׳ יח״ד	שטח עיקרי ממוצע ליח״ד	תוספת מס׳ יח״ד	שטח אקוו׳ לתוספת יח״ד
5,887.59 מ״ר	67 יח״ד	87.87 מ״ר	9 יח״ד	790.87 מ״ר
מקדם הקלה				0.12
שווי מ״ר מבונה				2,020 ₪
סה״כ השבחה ביניים				191,707 ₪
הפחתה בגין עלות עודפת לפי 15,000 ₪ לדירה ל- 9 דירות נוספות				135,000 – ₪
השבחה				**56,707** ₪
היטל השבחה				**28,353** ₪

13.3. **<u>הקלה בגין תוספת גובה וקומות</u>**

לטענת שמאי המבקשת, בשומת המשיבה הוצגה סקירת מקדמים ביחס להקלות גובה ותוספת קומות, כאשר מרבית הנתונים שנבחנו משקפים מקדמים בטווח של 2%-3%, לצד נתון אחד של 5% ונתון נוסף של 10%, ועל בסיס סקירה זו נקטה המשיבה מקדם של 5%.

ואולם, לטענת שמאי המבקשת, במקרה הנדון התועלת התכנונית הנובעת מתוספת הגובה והקומות הינה מצומצמת יחסית, שכן המבנים במתחם פונים ברובם לאותו כיוון ולכפל הקרקע מצפון, בעוד שהחזית לכיוון מזרח זהה גם בקומות הנמוכות.

משכך, נטען כי תוספת הקומות אינה יוצרת יתרון נופי מהותי או פתיחת מבטים חדשה ביחס לקומות התחתונות. לפיכך, לשיטתם, יש לקבוע בגין הקלה זו מקדם השבחה על הצד הנמוך בשיעור של 2%.

13.3.1. **<u>תחשיב השבחה</u>**

שטח עיקרי בקומות העליונות	שטח מרפסות גג	מקדם מרפסת גג	סה״כ שטח אקוו׳
631.17 מ״ר	201.00 מ״ר	0.20	671.37 מ״ר
מקדם הקלה			0.02
שווי מ״ר מבונה			2,020 ₪
השבחה			**27,123** ₪
היטל השבחה			**13,562** ₪

13.4. **<u>סיכום ההשבחה בגין ההקלות</u>**

השבחה בגין תוספת יח״ד	56,707 ₪
השבחה בגין תוספת קומות וגובה	27,123 ₪
סה״כ השבחה בגין ההקלות	**83,830** ₪

14. עמדת שמאי המשיבה

14.1. ערכי שווי

לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה בסמיכות למועד הקובע, ניתחו שמאי המשיבה עסקאות השוואה של דירות מגורים חדשות בשלבי בנייה שונים, ממגרשים סמוכים בפרויקט בו ממוקם מושא השומה וסביבתו הקרובה, בהתבסס על נתונים ממערכת מידע נדל״ן, כדלקמן:

תאריך	גוש	חלקה	חדרים	קומה	קומות	שטח ברוטו	שווי הנכס	שווי מ״ר
28.11.2024	13675	153	5	7	11	120 מ״ר	₪ 1,810,000	₪ 15,083
3.11.2024	13675	153	5	1	11	120 מ״ר	₪ 1,700,000	₪ 14,167
3.11.2024	13675	153	5	1	11	120 מ״ר	₪ 1,670,000	₪ 13,917
28.8.2024	13675	153	4	4	11	100 מ״ר	₪ 1,500,000	₪ 15,000
12.7.2024	13675	153	4	6	11	100 מ״ר	₪ 1,670,000	₪ 16,700
20.6.2024	13675	153	5	4	11	120 מ״ר	₪ 1,780,000	₪ 14,833
20.6.2024	13675	153	4	4	11	100 מ״ר	₪ 1,645,000	₪ 16,450
20.6.2024	13675	153	4	5	11	100 מ״ר	₪ 1,610,000	₪ 16,100
7.1.2024	13675	153	5	3	11	120 מ״ר	₪ 1,840,000	₪ 15,333
7.1.2024	13675	153	5	4	11	120 מ״ר	₪ 1,740,000	₪ 14,500
28.12.2023	13675	153	4	6	11	100 מ״ר	₪ 1,620,000	₪ 16,200
28.12.2023	13675	153	4	6	11	100 מ״ר	₪ 1,620,000	₪ 16,200
18.12.2023	13675	153	4	4	11	100 מ״ר	₪ 1,590,000	₪ 15,900
14.12.2023	13675	153	5	5	11	120 מ״ר	₪ 1,760,000	₪ 14,667
30.11.2023	13675	153	5	2	11	120 מ״ר	₪ 1,830,000	₪ 15,250
30.11.2023	13675	153	5	3	11	120 מ״ר	₪ 1,830,000	₪ 15,250
23.11.2023	13675	153	5	1	11	120 מ״ר	₪ 1,850,000	₪ 15,417
23.11.2023	13675	153	4	6	11	100 מ״ר	₪ 1,620,000	₪ 16,200
23.11.2023	13675	153	4	5	11	100 מ״ר	₪ 1,610,000	₪ 16,100
23.11.2023	13675	153	4	4	11	100 מ״ר	₪ 1,590,000	₪ 15,900
1.11.2023	13675	153	5	1	11	120 מ״ר	₪ 1,850,000	₪ 15,417
1.11.2023	13675	153	5	5	11	120 מ״ר	₪ 1,760,000	₪ 14,667
1.11.2023	13675	153	5	4	11	120 מ״ר	₪ 1,740,000	₪ 14,500
18.10.2023	13675	153	5	2	11	120 מ״ר	₪ 1,830,000	₪ 15,250
18.10.2023	13675	153	5	2	11	120 מ״ר	₪ 1,830,000	₪ 15,250
18.10.2023	13675	153	4	5	11	100 מ״ר	₪ 1,600,000	₪ 16,000

כבקרה נוספת, מפנים שמאי המשיבה לשומת הוועדה המקומית שנערכה למגרש הנדון למועד קובע 19.09.2023, במסגרתה נקבע שווי מ״ר מבונה בגבולות של 3,900 ₪[4]. לאור האמור, ועל הצד הזהיר, נקטו שמאי המשיבה בשווי מ״ר מבונה ממוצע בגבולות של 3,900 ₪.

[4] בהתאם לתחשיב שהועבר לידי במסגרת הקבצים הפתוחים שווי מ״ר בנוי בממוצע 15,394 ₪ בניכוי יזמות 18%, מע״מ 17% ועלויות בנייה בסכום של 7,215 ₪ מתקבל שווי בגישת החילוץ לפי 3,935 ₪

<u>תגובת שמאי המשיבה לטענות המבקשת</u>

בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי מדובר בפרויקט המאופיין בקושי שיווקי וברמות מחירים שאינן גבוהות, טוענים שמאי המשיבה כי הפרויקט הנדון מהווה פרויקט מגורים ייחודי ויוקרתי ביחס לעיר צפת, המאופיין בבנייה רוויה גבוהה ובמפרט איכותי, ומשכך סבורים הם כי שווי מ״ר מבונה שננקט בשומתם הינו שמרני וזהיר.

בתגובה לטענת שמאי המבקשת ביחס לרמות המחירים בפרויקט, טוענים שמאי המשיבה כי במועד עריכת מסמך התגובה שווקו בפרויקט דירות 4 חדרים במחיר התחלתי של כ-1,735,000 ₪, המשקף לשיטתם שווי של כ-17,350 ₪ למ״ר בנוי, הגבוה בכ-2,000 ₪ למ״ר מהשווי שננקט על-ידם במסגרת תחשיב החילוץ.

בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי אין מדובר בפרויקט יוקרה, מפנים שמאי המשיבה לפרויקט מגורים נוסף ברחוב יוני נתניהו בצפת, הכולל בנייה רוויה לגובה, במסגרתו, לטענתם, משתקפים מחירי מכירה של כ-40,000 ₪ למ״ר בנוי. לשיטתם, נתונים אלה מלמדים כי גם בפרויקטים יוקרתיים בעיר צפת קיימות רמות מחיר גבוהות משמעותית, ומשכך השווי שננקט על-ידם בפרויקט הנדון הינו סביר ואף שמרני.

בתגובה לטענת שמאי המבקשת ביחס לנתוני ההשוואה שננקטו בשומת המשיבה, טוענים שמאי המשיבה כי עסקאות ההשוואה מתייחסות לדירות הנמכרות בשלבי בנייה מוקדמים ובטרם אכלוס, ומשכך מחירי העסקאות מגלמים כבר את כלל ההתאמות הנדרשות, לרבות מרכיבי דחייה, עלויות פיתוח ועלויות מימון.

בתגובה לטענת שמאי המבקשת ביחס לעלויות הבנייה, טוענים שמאי המשיבה כי העלויות שננקטו בשומתם תואמות את מחירי הבנייה המקובלים בהתאם למחירוני הבנייה והשוק במועד הקובע, ואינן מצדיקות את ההפחתות הנרחבות שננקטו בשומת המבקשת.

בתגובה לטענת שמאי המבקשת בדבר עלויות העתקת קו החשמל, טוענים שמאי המשיבה כי העתקת קווי החשמל היוותה תנאי להוצאת היתר כבר בהתאם למצב התכנוני הקודם, ומשכך אין לייחס עלויות אלה דווקא להקלות נשוא השומה. בנוסף, טוענים שמאי המשיבה כי כלל העלויות הנטענות בגין העתקת קו החשמל מגולמות ממילא במחירי המכירה של הדירות בפרויקט, ואינן מיוחסות באופן בלעדי למגרש הנדון. בנוסף, טוענים שמאי המשיבה כי ככל שיש להביא בחשבון את עלויות העתקת קו החשמל, הרי שיש להביאן בחשבון הן במצב הקודם והן במצב החדש, ולא להפחיתן במסגרת תחשיב ההשבחה בגישת ״דלתא״ כפי שנעשה בשומת המבקשת.

בתגובה לטענת שמאי המבקשת ביחס לשומות המכריעות אליהן הופנו, טוענים שמאי המשיבה כי השוואה לשומות ממגרשים אחרים אינה יכולה לשמש אינדיקציה ישירה לשווי במקרה הנדון, נוכח השונות במאפייני המגרשים, בצפיפות, במיקום, בהיקף הזכויות ובמאפייני הפרויקט.

14.2. **<u>הקלה בגין תוספת יח"ד</u>**

14.2.1. **<u>מקדם השבחה</u>**

שמאי המשיבה סקרו שומות מכריעות שעניינן ביטול שוליות, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם ביטול שוליות
גיא צדיק	4240/14	30.0%
דנה שיחור	4246/8	30.0%
תמיר שדה	7375/21	40.0%
שלומי יפה	4246/175	30.0%
דוד דדון	70005/75	35.0%
יעקב פז	39867/12,14 ,39868/4	40.0%
יעל הרון	39857/86	30.0%
גיל הרצברג	39867/15	40.0%

לטענתם, תוספת יחידות דיור מביאה להפיכת שטחים שוליים לשטחים גרעיניים ואינטנסיביים יותר מבחינה תכנונית וכלכלית, באופן המצדיק קביעת מקדם השבחה מהותי.

לאור האמור, נקטו שמאי המשיבה במקדם השבחה בשיעור של 0.3 בגין ההקלה לתוספת 9 יח"ד ללא תוספת שטח עיקרי.

<u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת</u>

בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי מקדם ההשבחה שננקט על-ידם גבוה ואינו תואם את היקף ביטול השוליות במקרה הנדון, טוענים שמאי המשיבה כי תוספת יחידות הדיור מביאה להפיכת שטחים שוליים לשטחים גרעיניים ואינטנסיביים יותר מבחינה תכנונית וכלכלית, באופן המצדיק מקדמי השבחה משמעותיים. לטענתם, גריעת שטח של כ-13.64 מ"ר לדירה ממוצעת אינה מהווה הפחתה זניחה, אלא שינוי מהותי בתכנון הדירות, המגלם הפחתה של למעלה מחדר נטו לדירה ממוצעת.

עוד טוענים שמאי המשיבה כי השומות המכריעות אליהן הפנו שמאי המבקשת אינן בהכרח בנות השוואה למקרה הנדון, נוכח השונות במאפייני הפרויקטים, גודל הדירות, היקף ביטול השוליות ומאפייני הבינוי.

בנוסף, טוענים שמאי המשיבה כי ההקלות בגין תוספת יח"ד, תוספת קומות והגבהת המבנה מהוות הקלות נפרדות, כאשר כל אחת מהן מייצרת תרומה תכנונית וכלכלית עצמאית, ומשכך אין לקבל את הטענה בדבר חפיפה מלאה או כפל חיוב בין רכיבי ההשבחה.

14.2.2. **<u>עלות עודפת</u>**

שמאי המשיבה טוענים כי לא הוצג נימוק שמאי מספק להפחתת עלות עודפת בסך של 15,000 ₪ ליח"ד, ומשכך לעמדתם אין מקום להביאה בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה.

14.2.3. **<u>תחשיב השבחה</u>**

תיאור	שטח עיקרי	מס' יח"ד	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד
מצב קודם	5,887.59 מ"ר	58	101.51 מ"ר
מצב חדש	5,887.59 מ"ר	67	87.87 מ"ר
שטח שולי ממוצע לדירה			13.64 מ"ר
סה"כ שטח לחישוב ביטול שוליות			790.87 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,900
מקדם השבחה בגין ביטול שוליות			30.0%
השבחה			**₪ 925,318**
היטל השבחה			**₪ 462,659**

14.3. **<u>הקלה בגין תוספת גובה וקומות</u>**

14.3.1. **<u>מקדם השבחה</u>**

לצורך אומדן ההשבחה בגין תוספת גובה וקומות, סקרו שמאי המשיבה שומות מכריעות שונות שעניינן הקלות בגובה המבנה ותוספת קומות, מהן עולה כי מקדמי ההשבחה שננקטו נעים בטווח של כ-2%-10%, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם השבחה
שומות מכריעות בגין תוספת קומות והגבהת מבנה		
דוד דדון	70005/75	10.0%
דוד דדון	70005/53	10.0%
שומות מכריעות בגין תוספת קומה בלבד		
נתלי הוכטייל	6388/73	5.0%
ארז כהן	4271/111	2.0%
בועז קוט	11359/81	10.0%
יעקב פז	3925/225	2.0%
בצלאל קציר	5611/74	3.0%
נאוה סירקיס	5480/9	3.0%

לאור סקירה זו, נקטו שמאי המשיבה במקדם השבחה בשיעור של 5% בגין ההקלה לתוספת גובה וקומות.

<u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת</u>

בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי תוספת הגובה והקומות אינה מייצרת יתרון נופי מהותי, טוענים שמאי המשיבה כי בעיר טופוגרפית כדוגמת צפת, לכל תוספת גובה קיימת תרומה ממשית לאיכות הנוף, לחשיפה, לזרימת האוויר ולאטרקטיביות הדירות. עוד טוענים שמאי המשיבה כי הקומות העליונות במבנה מגורים נהנות ממאפייני "פרימיום", לרבות פתיחות נופית, פרטיות גבוהה יותר ואיכויות מגורים עדיפות ביחס לקומות הנמוכות. בנוסף, טוענים שמאי המשיבה כי גם אם חלק מהדירות נהנות מנוף כבר בקומות הנמוכות, אין בכך כדי לאיין את התרומה הכלכלית והתכנונית של תוספת הקומות והגבהת המבנה.

בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי יש לנקוט במקדם השבחה בשיעור של 2% בלבד, טוענים שמאי המשיבה כי המקדם בשיעור של 5% שננקט בשומתם הינו סביר ושמרני ביחס לנתוני ההשוואה והשומות המכריעות שנסקרו על-ידם.

14.3.2. **<u>תחשיב השבחה</u>**

תיאור	שטח עיקרי בקומות	מקדם השבחה	סה"כ שטח אקווי'
שטח בקומות העליונות	631.17 מ"ר	100.0%	631.17 מ"ר
מרפסת גג	201.00 מ"ר	20.0%	40.20 מ"ר
סה"כ שטח אקווי'			671.37 מ"ר
מקדם השבחה			5.0%
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,900
השבחה			**₪ 130,917**
היטל השבחה			**₪ 65,459**

14.4. **<u>סיכום ההשבחה בגין ההקלות</u>**

השבחה בגין תוספת יח"ד	₪ 925,318
השבחה בגין תוספת קומות וגובה	₪ 130,917
סה"כ השבחה בגין ההקלות	**₪ 1,056,235**

15. **<u>הכרעה</u>**

סוגיות המחלוקת וההשבחה בענייננו נובעות מאישור הקלות במסגרת בקשה להיתר בנייה, הכוללות תוספת של 9 יח״ד ללא תוספת שטח עיקרי, וכן תוספת גובה וקומות למבנה המגורים המתוכנן במגרש מושא השומה. המחלוקות בין הצדדים מתמקדות, בין היתר, בשאלת היקף ההשבחה ובשווי מ״ר בסיסי.

אופן בחינת ההשבחה ייערך בהתאם לגישת ה״דלתא״, בדומה לעמדות הצדדים, תוך בחינת העלויות העודפות הכרוכות במימוש הזכויות לאחר אישור ההקלה.

15.1. **<u>ערכי שווי</u>**

ביחס לשווי מ״ר מבונה, נקטו שמאי המבקשת בשווי בסך של 2,020 ₪ למ״ר מבונה, אשר נגזר, לשיטתם, הן מעסקת מכר מחצית הזכויות במקרקעין במתחם הנדון משנת 2/2022, והן מחילוץ שווי מעסקאות מכר של דירות מגורים חדשות במתחם, תוך ביצוע התאמות שונות בגין צפיפות הבנייה, עלויות עודפות לחניה, עלויות העתקת קו החשמל ודחייה במימוש. מנגד, שמאי המשיבה נקטו בשווי של 3,900 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על עסקאות מכר של דירות מגורים חדשות במתחם וחילוץ שווי הקרקע, וכן בהסתמך על שומת הוועדה המקומית שנערכה למגרש למועד קובע קודם.

לצורך בחינת שווי מ״ר מבונה, בחנתי עסקאות השוואה של מכר דירות בבנייה רוויה בתחום תכנית ג/22767 , כדלקמן:

גו״ח	שווי	תאריך העסקה	שטח	מספר חדרים	קומה	מס׳ קומות	שווי למ״ר ללא מע״מ
13675/153/10	1,590,000 ₪	18.12.2023	100.00 מ״ר	4	4	11	13,590 ₪
13675/153/18	1,620,000 ₪	28.12.2023	100.00 מ״ר	4	6	11	13,846 ₪
13675/153/5	1,840,000 ₪	7.1.2024	120.00 מ״ר	5	3	11	13,105 ₪
13675/153/7	1,740,000 ₪	7.1.2024	120.00 מ״ר	5	4	11	12,393 ₪
13675/153/14	1,610,000 ₪	20.6.2024	100.00 מ״ר	4	5	11	13,761 ₪
13675/153/9	1,645,000 ₪	20.6.2024	100.00 מ״ר	4	4	11	14,060 ₪
13675/153/8	1,780,000 ₪	20.6.2024	120.00 מ״ר	5	4	11	12,678 ₪
13675/153/18	1,670,000 ₪	12.7.2024	100.00 מ״ר	4	6	11	14,274 ₪
13675/153/10	1,500,000 ₪	28.8.2024	100.00 מ״ר	4	4	11	12,821 ₪
13675/153/6	1,550,000 ₪	28.8.2024	102.00 מ״ר	4	3	10	12,988 ₪
13675/153/2	1,670,000 ₪	3.11.2024	120.00 מ״ר	5	1	11	11,895 ₪
13675/153/1	1,700,000 ₪	3.11.2024	120.00 מ״ר	5	1	11	12,108 ₪
13675/153/20	1,810,000 ₪	28.11.2024	120.00 מ״ר	5	7	11	12,892 ₪
13675/153/7	1,840,000 ₪	26.12.2024	120.00 מ״ר	5	4	11	13,105 ₪
13675/153/4	1,906,000 ₪	30.12.2024	120.00 מ״ר	5	2	11	13,575 ₪
13675/153/10	1,780,000 ₪	4.2.2025	102.00 מ״ר	4	5	10	14,789 ₪
13675/153/8	1,790,000 ₪	4.2.2025	102.00 מ״ר	4	4	10	14,872 ₪
13675/153/7	2,020,000 ₪	30.3.2025	120.00 מ״ר	5	3	10	14,266 ₪
13675/153/6	1,860,000 ₪	31.3.2025	120.00 מ״ר	5	3	11	13,136 ₪
13675/153/15	1,790,000 ₪	3.4.2025	120.00 מ״ר	5	6	11	12,641 ₪
13675/153/16	1,790,000 ₪	3.4.2025	120.00 מ״ר	5	6	11	12,641 ₪
13675/153/12	1,833,000 ₪	10.4.2025	102.00 מ״ר	4	6	10	15,229 ₪

גו״ח	שווי	תאריך העסקה	שטח	מספר חדרים	קומה	מס׳ קומות	שווי למ״ר ללא מע״מ
13675/153/3	₪ 1,970,000	9.6.2025	120.00 מ״ר	5	2	11	₪ 13,912
13675/153/22	₪ 1,380,000	26.6.2025	100.00 מ״ר	4	7	11	₪ 11,695
13675/153/13	₪ 1,700,000	13.8.2025	100.00 מ״ר	4	5	11	₪ 14,407
13675/153/5	₪ 1,870,000	30.9.2025	120.00 מ״ר	5	3	11	₪ 13,206
13675/153/20	₪ 1,750,000	30.9.2025	120.00 מ״ר	5	7	11	₪ 12,359
ממוצע		**24.11.2024**	**111 מ״ר**		**4.3**		**₪ 13,342**

<u>חילוץ שווי הקרקע</u>

שווי מ״ר בנוי ללא מע״מ לקומה ממוצעת	4.3 קומות		₪ 13,342
שווי מ״ר בנוי ללא מע״מ לקומה ממוצעת	8.5 קומות	1.04	₪ 13,908
בניכוי יזמות		1.18	₪ 11,787
בניכוי עלויות בנייה		₪ 9,242	₪ 2,545
התאמה לצפיפות		0.95	₪ 2,417
שווי מ״ר מבונה במעוגל			**₪ 2,400**

<u>הערות ברמת טבלה</u>

מקדם תוספת קומה - הובא בחשבון מקדם תוספת לקומה בשיעור של 1% בהתאם להכרעתי בסע״ק 15.3. במצב קודם מספר הקומות הינו 18 קומות, ולכן קומה ממוצעת 9.5.

יזמות – בהתאם לעמדת הצדדים התואם את שיעור היזמות למגורים בבניה רוויה בסביבת מגורים מתהווה שצביונה טרם עוצב, בהתאם לפרק י״ח לקווים המנחים.

עלויות בנייה – בחנתי את עלויות הבנייה בהתאם למחשבון דקל נכון למהדורת 2024 (בתוקף מתאריך 01.08.2024 עד 31.12.2024), ובהתאם לתכנית הבקשה להיתר בנייה ובתוספת 20% עלויות עקיפות [5], מתקבלת עלות בנייה למ״ר 9,242 ₪.

צפיפות – אני מקבלת את ההפחתה שנקטו שמאי המבקשת בגין צפיפות. הואיל וערכי השווי מבוססים על עסקאות השוואה של מגרשים ביעוד מגורים ב׳ בעלי צפיפות נמוכה ביחס למושא השומה, תינתן הפחתה בשיעור של 5% בדומה לקביעתי במסגרת מינוי מספר 1909-2020 .

עלות העתקת קו חשמל – ביחס לטענת שמאי המבקשת להפחתה בגין עלות העתקת קו החשמל ובגין דחייה עד לביצוע ההעתקה, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה לפיה ,עלות זו קיימת לפני ואחרי אישור ההקלה ומשכך אין מקום להביא הפחתות אלו במסגרת תחשיב ההשבחה.

בהתאם לכל האמור לעיל, אקבע שווי למועד הקובע בסך של **2,400** ₪ למ״ר מבונה.

אציין כי גם עסקת המכר מיום 10.02.2022, במסגרתה נמכרו מחצית הזכויות במתחם התכנית בתמורה לסך של 19 מיליון ₪, המשקפת תמורה כוללת של 38 מיליון ₪ למלוא הזכויות, תומכת בקביעתי. חלוקת התמורה בשטח האקו׳ וביצוע התאמות בגין צפיפות, עלויות העתקת קו המתח, דחייה נדרשת עד להעתקת הקו, וכן התאמת זמן למועד הקובע במונחי קרקע, מתקבל שווי התואם את השווי שנקבע על-ידי לעיל. אדגיש כי, לצורך בחינת ההתאמה לזמן, בחנתי את השינוי ברמות

[5] בהתחשב כי מחשבון דקל מבוסס על חוזים פאושליים.

המחירים הן ביחס לעסקאות ההשוואה במתחם בין השנים 2022-2025 והן ביחס לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ביחס לדירות 4.5-5 חדרים במחוז צפון.

עוד אציין כי במסגרת ניתוח עסקת המכר הובאו בחשבון העלויות העודפות בגין העתקת קו המתח, הואיל והמחיר המוסכם בעסקה הושפע מקיומה של עלות זו ומהצורך בביצועה כתנאי למימוש הפרויקט.

יחד עם זאת, בשל ההתאמות הנדרשות ובפרט לאור עליית שווי הקרקע בתקופה הנדונה, לא מצאתי לנכון להסתמך על עסקה זו כעסקת ההשוואה המרכזית, בין היתר נוכח פער הזמנים מהמועד הקובע וכן מאחר שמדובר בעסקה שנערכה בין שותפים בזכויות במקרקעין.

15.2. **<u>הקלה בגין תוספת יח"ד</u>**

במקרה הנדון התבקשה הקלה בגין תוספת 9 יח"ד כך שהתבקשו 67 יח"ד במקום 58 המותרות בהתאם לתכנית.

מהות ההקלה לתוספת יח"ד הינה ריכוז השטחים השוליים של יחידות הדיור הקיימות לכדי יצירת יחידות דיור נוספות ועצמאיות. שטחים אשר במצב הקודם מהווים שטחים שוליים בכל יח"ד בנפרד, הופכים בעקבות ההקלה לשטח ראשוני בעל תמורה כלכלית גבוה יותר, המאפשר יצירת מוצר נדל"ני נוסף הניתן לשיווק.

15.2.1. **<u>מקדם השבחה</u>**

שמאי המבקשת נקטו במקדם השבחה בשיעור של 12% בגין רכיב ביטול השוליות, תוך הסתמכות על שומות מכריעות שונות וכן בטענה כי הפחתת שטח הדירות במקרה הנדון אינה משמעותית. מנגד, שמאי המשיבה נקטו במקדם השבחה בשיעור של 30%, בהתבסס על שומות מכריעות שעניינן ביטול שוליות, וכן בטענה כי תוספת יחידות הדיור מביאה להפיכת שטחים שוליים לשטחים גרעיניים ואינטנסיביים יותר מבחינה תכנונית וכלכלית. בנוסף, נחלקו הצדדים בשאלת ההפחתה בגין עלות עודפת ליח"ד.

בחנתי את מקדם השוליות על בסיס עסקאות השוואה שהוצגו בפרק 15.1 של דירות בעלות מאפיינים דומים, בהן הפרש השטחים הדירתיים הינו בהיקף של כ-20 מ"ר, כדלקמן:

תאריך העסקה	שווי	שטח	מס' חדרים	קומה	מספר קומות	דירות בבניין	מחיר למ"ר	מקדם שוליות לדירה
20.6.2024	₪ 1,645,000	100 מ"ר	4	4	11	28	₪ 16,450	90.2%
20.6.2024	₪ 1,780,000	120 מ"ר	5	4	11	28	₪ 14,833	
18.12.2023	₪ 1,590,000	100 מ"ר	4	4	11	28	₪ 15,900	91.2%
7.1.2024	₪ 1,740,000	120 מ"ר	5	4	11	28	₪ 14,500	
10.4.2025	₪ 1,833,000	102 מ"ר	4	5	11	28	₪ 17,340	84.1%
3.4.2025	₪ 1,790,000	120 מ"ר	5	7	11	28	₪ 14,583	
13.8.2025	₪ 1,700,000	100 מ"ר	4	6	11	28	₪ 16,867	89.4%
30.9.2025	₪ 1,750,000	120 מ"ר	5	7	11	28	₪ 15,083	
12.7.2024	₪ 1,670,000	100 מ"ר	4	4	10	14	₪ 17,549	87.4%
28.11.2024	₪ 1,810,000	120 מ"ר	5	4	11	28	₪ 15,333	

בהתאם לאמור לעיל, מתקבל פער מחירים בין סוגי הדירות בשיעור של כ-10%. מאחר שהפער במחיר למ״ר נבחן ביחס להפרש השטח בהיקף של כ-20 מ״ר, הרי שהשפעת השוליות על השטח השולי עצמו משקפת מקדם גבוה משמעותית, העומד על כ-60%. בנסיבות אלה, ובהתייחס לעלויות העודפות בתוספת יח״ד, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה, וקובעת כי יש לחשב את ההשבחה בגין תוספת יח״ד בהתאם למקדם השבחה בשיעור של 30%.

15.2.2. **<u>תחשיב השבחה</u>**

מהות	שטח עיקרי	מס׳ יח״ד	שטח עיקרי ממוצע ליח״ד
מצב קודם	5,887.59 מ״ר	58	101.51 מ״ר
מצב חדש	5,887.59 מ״ר	67	87.87 מ״ר
שטח שולי לדירה במ״ר			13.64 מ״ר
סה״כ שטח לחישוב ביטול שוליות			790.87 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			₪ 2,400
מקדם השבחה בגין ביטול שוליות			30.0%
השבחה			**₪ 569,427**

15.3. **<u>הקלה בגין תוספת גובה וקומות</u>**

במסגרת הבקשה להיתר בנייה התבקשה הקלה בגין תוספת 2 קומות, כך שהמבנה יכלול 20 קומות במקום 18 קומות במצב הקודם. כמו כן, התבקשה הקלה להגבהת גובה המבנה לגובה של 66 מ׳, במקום 55 מ׳ במצב הקודם.

15.3.1. **<u>מקדם השבחה</u>**

שמאי המבקשת נקטו במקדם השבחה בשיעור של 2% בגין רכיב תוספת הקומות והגובה, תוך הסתמכות על שומות מכריעות שונות וכן בטענה כי תוספת הגובה במקרה הנדון אינה מייצרת יתרון נופי או תכנוני משמעותי. מנגד, שמאי המשיבה נקטו במקדם השבחה בשיעור של 5%, בהתבסס על שומות מכריעות שעניינן תוספת קומות והגבהת מבנה, וכן בטענה כי בעיר טופוגרפית כדוגמת צפת, תוספת הגובה מביאה לשיפור באיכות הנוף, החשיפה ואטרקטיביות הדירות, ובפרט ביחס לקומות העליונות במבנה.

במקרה הנדון, מצאתי כי ההקלה לתוספת הקומות הביאה עמה תרומה תכנונית וכלכלית ממשית למגרש, וזאת בין היתר נוכח האפשרות לבטל את חפירת קומת המרתף שיועדה לחניות במצב הקודם. בהתאם לתכנית ההיתר, קומת המרתף במצב החדש מיועדת בעיקרה לשטחי מערכות, בעוד שהחניות תוכננו בקומת הקרקע ובקומה 1, באופן המפחית את מורכבות ועלויות הביצוע ביחס למצב הקודם.

ההשבחה במקרה הנדון נובעת בעיקרה מתוספת הקומות וכפועל יוצא מעצם הגבהת המבנה. עם זאת, בהתאם לתכנית ההיתר, לא מצאתי כי תוספת הגובה הביאה לשיפור תכנוני בגובה פנים הדירות.

לצורך בחינת מקדם ההשבחה, בחנתי את מקדם התמורה לקומה על בסיס עסקאות ההשוואה שפורטו בסע"ק 15.1, מהן עולה כי מקדם תוספת קומה לשטח בנוי עומד על כ-1%, באופן המשקף תוספת שווי בשיעור של כ-5.3% לשטח המבונה, כדלקמן:

תאריך העסקה	שווי	שטח ברוטו	מספר חדרים	קומה	מספר קומות	דירות בבניין	שווי למ"ר	מקדם תוספת קומה
20.6.2024	₪ 1,610,000	100.00 מ"ר	4	5	11	28	₪ 16,100	3.7%
12.7.2024	₪ 1,670,000	100.00 מ"ר	4	6	11	28	₪ 16,700	
18.12.2023	₪ 1,590,000	100.00 מ"ר	4	4	11	28	₪ 15,900	0.9%
28.12.2023	₪ 1,620,000	100.00 מ"ר	4	6	11	28	₪ 16,200	
4.2.2025	₪ 1,790,000	102.00 מ"ר	4	4	10	14	₪ 17,549	0.6%-
4.2.2025	₪ 1,780,000	102.00 מ"ר	4	5	10	14	₪ 17,451	
21.10.2025	₪ 1,665,000	100.00 מ"ר	4	6	11	28	₪ 16,650	0.6%-
24.10.2025	₪ 1,655,000	100.00 מ"ר	4	7	11	28	₪ 16,550	
27.10.2025	₪ 1,790,000	120.00 מ"ר	5	6	11	28	₪ 14,917	1.7%
27.10.2025	₪ 1,850,000	120.00 מ"ר	5	8	11	28	₪ 15,417	

יחד עם זאת, אני סבורה כי יש להביא בחשבון גם את העלויות העודפות הכרוכות בתוספת הקומות, לרבות תוספת שטחי שירות ועלויות בנייה נוספות הנובעות מבנייה לגובה. עלויות אלו נבחנו בהתאם למחשבון דקל ולמאפייני הבינוי הספציפיים של הפרויקט. בנסיבות אלה, לאחר איזון בין תוספת השווי הנובעת מהעלאת השטחים לקומות גבוהות, לבין העלויות העודפות הכרוכות בבנייה לגובה, מצאתי לנכון לקבוע מקדם נטו של 1.5% לקומה.

קיימת הסכמה כי השטח לחיוב מיוחס לשטחי הקומות העליונות - קומות 18-17- בשטח אקווי של 671.37 מ"ר. שטחים אלה נוידו בפועל מיתר הקומות במבנה, כך שהשטח בקומות אלה עלה מקומה ממוצעת 8.5 לקומה ממוצעת 17.5. לפיכך, מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם תוספת קומה בשיעור של 1.5% עבור 9 קומות, ובסה"כ מקדם השבחה בשיעור של 13.5%. על אף שמקדם זה גבוה מהמקדמים שננקטו ע"י הצדדים, הוא נגזר מהבחינה הישירה של מעבר השטחים מקומה ממוצעת 8.5 לקומה ממוצעת 17.5, ולא ממקדם כללי ובלתי מובחן לתוספת קומות.

בחנתי את השומות המכריעות אליהן הפנו שמאי המשיבה ביחס למקדם תוספת קומה, מהן עולה כי הערכים הנמוכים בשיעור של 2% מתייחסים למקדם תוספת לקומה בודדת, בהתאם להכרעתי לעיל, ולא למקדם ההשבחה הכולל בגין השיפור התכנוני הנובע מתוספת הקומות והגובה, או שמקדם בשיעור דומה, משקף את ההשבחה ביחס לכל השטח העיקרי במבנה.

15.3.2. **<u>תחשיב השבחה</u>**

תיאור	שטח עיקרי בקומות	מקדם השבחה	סה"כ שטח אקווי'
שטח בקומות העליונות	631.17 מ"ר	100.0%	631.17 מ"ר
מרפסת גג	201.00 מ"ר	20.0%	40.20 מ"ר
סה"כ שטח אקווי'			671.37 מ"ר
מקדם השבחה			13.5%
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,400
השבחה			**₪ 217,524**

15.4. **<u>סיכום ההשבחה בגין ההקלות</u>**

השבחה בגין תוספת יח"ד	569,427 ₪
השבחה בגין תוספת קומות וגובה	217,524 ₪
סה"כ השבחה בגין ההקלות	**786,950** ₪

16. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	28.11.2024	786,950 ₪	393,475 ₪

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841