נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך לועזי	25/08/2025
תאריך עברי	א׳ אלול תשפ״ה
מספר מינוי	130-2025
מספרנו	208-01-2025

לכבוד,

חב׳ ברזאני אבני דרך קצרין בע״מ - המבקשת

ע״י מר בן זקן אליהו - שמאי מקרקעין

דוא״ל: elibenzaken@gmail.com

הועדה המקומית קצרין- המשיבה

ע״י מר אבו ריא סאלח - שמאי מקרקעין

דוא״ל: S-aboria@netvision.net.il

א.ג.נ.,

החלטת שמאית מכריעה לעניין היטל השבחה

גוש 201054 חלקות 193-190, מגרשים 247-244 (בתמל/1032)

מגרש מאוחד 519

רח׳ ירדן, רובע 12, קצרין.

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

1. **מטרת ההחלטה:**

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית קצרין (להלן: ״המשיבה״), לבין חברת ברזאני אבני דרך קצרין בע״מ (להלן: ״המבקשת״), לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עם אישור בקשה מס׳ 5759-3/2023[1] המהווה מימוש לתמל/1032 והכוללת הקלות בנייה.

מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר אבו ריא סאלח, שמאי מקרקעין, מיום 25/12/2023.

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

2. **המועד הקובע:**

מקור ההשבחה	מועד קובע
הקלות בנייה	17/12/2023

3. **פרטי הנכס:**

גוש	201054 :			
חלקה	190 :	191	192	193
שטח חלקה רשום	1,086 מ״ר :	1,060 מ״ר	962 מ״ר	984 מ״ר
מגרש בתמל/1032	244 :	245	246	247
מגרש מאוחד	519 :			
שטח מגרש	5,410 מ״ר[2] :			
מהות הנכס	מגרש בניה למגורים. :			
כתובת	רח׳ ירדן 11, 13, 15 ו-17, רובע 12, קצרין. :			

[1] מס׳ בקשה במערכת 10000300714.

[2] בהתאם למפת המדידה בתוכנית הבקשה להיתר.

4. **<u>ביקור בנכס</u>:**

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

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

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

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

- שומת המשיבה מיום 25/12/2023.
- אישור רמ"י על רישום זכויות בנכס, מיום 29/10/2023.
- פרוטוקול החלטת הועדה המקומית בבקשה להיתר 5759-3/2023, מיום 17/12/2023 במגרש 519 שבנדון.
- תוכנית בקשה להיתר בניה מס' 5759-3/2023.

ביום 03/04/2025 נתקבלה תשובת שמאי המשיבה.

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

במסגרת השלמות לדיון, העבירו שמאי הצדדים מסמכים כדלקמן:

שמאי המבקשת

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

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

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>:**

6.1. הנכס- מגרש בניה למגורים, ממוקם ברח' ירדן, ברובע 12 המהווה שכונת מגורים חדשה, בחלק הדרומי של העיר קצרין.

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

6.3. מגרש מאוחד 519 נוצר ממגרשים מס' 247-244 (עפ"י תמל/1032), ידועים כחלקות חדשות 190-192 בגוש 201054, בשטח רשום של 1,181 מ"ר כ"א וכחלקה חדשה 193 בגוש 201054, בשטח רשום של 1,868 מ"ר.

6.4. למגרש צורה רגולרית דמוית מלבן, לו חזית דרומית באורך של 155.51 מ׳ לרח׳ ירדן וחזית מערבית באורך של 35.2 מ׳ לרח׳ שניר[3]. שטחו הכולל 5,410 מ״ר.

6.5. במועד הביקור בנכס, המגרש ריק ולא מפותח.

7. **<u>מצב תכנוני</u>:**

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

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

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

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

נראה כי המתחם הינו מחוץ לסימון היישוב ובתחום הקרקע החקלאית.

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

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

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

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

תוכנית מתאר דרום קצרין – 1,444 יח״ד

מטרת התוכנית

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

עיקרי הוראות התוכנית

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

הכללת בריכות החמצון בתוך שטח תוכנית מתאר והגדרת גישה אליהן.

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

קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התוכנית.

התווית רשת דרכים וסיווגן, בהמשך לרשת הקיימת.

קביעת הוראות בנייה לכל האזורים בהם מותרת בניה.

קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.

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

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

הוראות נוספות

- לא תתאפשר כל עבודת בניה בשטח, אלא אם הוגשה תוכנית מפורטת ואושרה לפי חוק.
- תוכנית מפורטת לאזור מגורים, חייבת לכלול לפחות שטח של רובע אחד בשלמותו (עד צירי הדרכים המקיפים אותו).
- בשאר אזורי התוכנית, הכל בהתאם לתוכניות המפורטות שתוגשנה בהתאם לחוק.
- תוכנית מפורטת תכלול הוראות לחלוקה למגרשים. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית מפורטת מאושרת, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

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

מטרת התוכנית

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

עפ"י מסמכי התוכנית, נוצרו בין היתר, מגרשים 247-244 שבנדון, בייעוד מגורים ב'.

זכויות הבניה בכ"א ממגרשים 246-244:

שטח עיקרי	: 1,200 מ"ר
שטחי שרות	: 675 מ"ר
מס' יח"ד במגרש	: 10 יח"ד
מס' קומות	: 4
קווי בניין	: צידי – 3 מ', אחורי וקדמי - 5 מ'.

זכויות הבניה במגרש 247:

שטח עיקרי	: 1,800 מ"ר
שטחי שרות	: 900 מ"ר
מס' יח"ד במגרש	: 15 יח"ד
מס' קומות	: 4
קווי בניין	: צידי – 3 מ', אחורי וקדמי - 5 מ'.

הערות לזכויות הבנייה:

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

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

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

שימושים בייעוד מגורים ב'

מגורים, משרד לבעל מקצוע חופשי.

הוראות בינוי

- הבינוי ייצר דופן בנויה לרחובות אשר בהיקפם.
- מספר הבתים המוצגים בתוכנית הבינוי ובכל תא שטח מחייב. הקטנת מספר הבתים בתא השטח תתאפשר רק במידה שישמר הבינוי לאורך הרחובות אשר לא יקטן מ-80% מאורך החזית הבנויה כפי שהיא מוצגת בנספח הבינוי (לאורך הרחובות הגובלים בתא השטח).
- לפחות 20% יח"ד מהדירות באזור מגורים ב' בכל תא שטח למעט תאי מספר 256-265, תהיינה דירות קטנות וסה"כ לא יפחת מ-140 יח"ד. תותר סטיה של עד 10% בכמות הדירות הקטנות במגרש, בתנאי שסך הדירות הקטנות באזור מגורים זה תשמרנה.

עיצוב אדריכלי ותוכנית בינוי[4]

- לכל יח"ד תהיה מרפסת מגורים אחת לפחות ששטחה המזערי 5% משטח הדירה (לא כולל דירות גן בקומת קרקע). לא תותרנה מרפסות קונזוליות.
- תותר הצמדת חצרות לדירות קומת הקרקע ובלבד שתובטח השארת חלק מהחצר המשותפת לכלל דיירי הבית, בכפוף לאישור הועדה המקומית.
- תותר הקמת מחסן משותף עבור ציוד גינון, אחזקה ותחזוקה ובנוסף, מחסן משותף לעגלות. תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע בשטח של עד 8 מ"ר ליח"ד.
- החניה תהיה על קרקעית ובמידת הצורך מקורה עם ניצול הפרשי גובה במגרש.

7.5. **<u>תוכנית ג/19968 פורסמה לאישור בעיתונים ביום 21/06/2019</u>**

תוכנית מתאר כוללנית קצרין.

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

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

[4] עיקרי הדברים.

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

8. **<u>רישוי</u>:**

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

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה אישרה בישיבה מס' 9/23 מיום 17/12/2023 בקשה להיתר מס' 5759-3/2023 להקמת מתחם מגורים הכולל 4 מבנים בני 5 קומות, 54 יח"ד, פיתוח שטח, גידור, חניות וצובר תת קרקעי.

כמו כן הבקשה כוללת הקלות בנייה כדלקמן:

- הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של עד 20%, מבוקש 28 יח"ד במקום 24 יח"ד.
- הבלטת גזוזטרה לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר.

שטחי הבניה המבוקשים מתוכנית הבקשה להיתר:

בנין 1

קומה	שטחים עיקריים במ"ר			שטחי שירות במ"ר			
	מגורים	מרפסות	ממ"ד	ממ"ד	מבואות וח"מ	בליטות גגונים וקירוי	אחסנה שירות
ק"ק	324.83		6.16	49.01	66.82	61.46	19.54
1	379.89	59.41	3.29	48.8	33.53		
2	379.89	59.41	3.29	48.8	33.53		
3	379.89	59.41	3.29	48.8	33.53		
פנטהאוז	264.87		1.87	24.42	30.73		
סה"כ	**1,729.37**	**178.23**	**17.9**	**219.83**	**198.14**	**61.46**	**19.54**

בנין 2

קומה	שטחים עיקריים במ"ר			שטחי שירות במ"ר			
	מגורים	מרפסות	ממ"ד	ממ"ד	מבואות וח"מ	בליטות גגונים וקירוי	אחסנה שירות
ק"ק	201.87		0.86	23.73	48.65	31.76	11.69
1	213.89	36.72	0.86	24.11	31.19		
2	213.89	36.72	0.86	24.11	31.19		
3	213.89	36.72	0.86	24.11	31.19		
פנטהאוז	119.31		0.43	12.06	31.22		
סה"כ	**962.85**	**110.16**	**3.87**	**108.12**	**173.44**	**31.76**	**11.69**

בנין 3

קומה	שטחים עיקריים במ"ר			שטחי שירות במ"ר			
	מגורים	מרפסות	ממ"ד	ממ"ד	מבואות וח"מ	בליטות גגונים וקירוי	אחסנה שירות
ק"ק	201.87		0.86	23.74	48.65	31.76	11.66
1	213.89	36.72	0.86	24.11	31.19		
2	213.89	36.72	0.86	24.11	31.19		
3	213.89	36.72	0.86	24.11	31.19		
פנטהאוז	119.31		0.43	12.06	31.22		
סה"כ	**962.85**	**110.16**	**3.87**	**108.13**	**173.44**	**31.76**	**11.66**

בנין 4

קומה	שטחים עיקריים במ"ר			שטחי שירות במ"ר			
	מגורים	מרפסות	ממ"ד	ממ"ד	מבואות וח"מ	בליטות גגונים וקירוי	אחסנה שירות
ק"ק	324.89		6.19	49.24	66.82	58.86	19.55
1	378.53	56.74	3.3	48.78	32.69		

2	378.53	56.74	3.3	48.78	32.69		
3	378.53	56.74	3.3	48.78	32.69		
פנטהאוז	216.42		1.43	24.36	32.6		
סה"כ	**1,676.90**	**170.22**	**17.52**	**219.94**	**197.49**	**58.86**	**19.55**

9. **<u>זכויות במקרקעין:</u>**

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

הוצג אישור רמ"י מיום 29/10/2023 לפיו הזכויות בחלקות 193-190 בגוש 201054 מגרשים 244-247 (בין היתר) רשומות ע"ש ברזאני אבני דרך קצרין בע"מ, בשלמות.

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

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

9.2 <u>הסכם פיתוח</u>:

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

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

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

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

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

10. **<u>שומות הצדדים</u>:**

<u>ההשבחה</u> שנקבעה בשומות הצדדים בגין אישור בקשה להיתר מס׳ 5759-3/2023 המהווה מימוש לתמ״ל/1032 והכוללת הקלות בניה, כדלקמן:

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
הקלות בניה	17/12/2023	₪ 494,172	לא נוצרה השבחה

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

בשומת הועדה המקומית, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

- הובא בחשבון המצב התכנוני הרלוונטי שחל על הנכס באישור התוכניות המשביחות במצב קודם וחדש, לפני ואחרי מועד חוזה החכירה.
- הובא בחשבון חוזה פיתוח מיום 26/10/2022.
- הובא בחשבון פטור לפי סעיף 21 לתוספת השלישית.
- אימוץ החלטת השמאי המכריע אלי כהן בגו״ח 20986/41 מיום 11/11/2019, בעניין הקלה במספר יח״ד.
- ההשבחה בשומת המשיבה חושבה בגין אישור הקלות בניה ובהתאם לבקשה להיתר.
- בתחשיב להקלה בקו בניין לגזוזטראות, הביא בחשבון שמאי המשיבה מקדם השבחה/שווי חריגה מקווי בנין, בשיעור של 0.15.

10.1.1 **<u>ערכי שווי</u>:**

שמאי המשיבה קבע שווי קרקע למ״ר מבונה בסך של 1,400 ₪, בהתבסס על תוצאות מכרזי רמ״י שפורסמו באזור, עסקאות השוואה מאתר רשות המיסים והחלטות שמאים מכריעים.

תוצאות מכרז רמ״י מס׳ 412/2019 מיום 15/01/2020, בתחום תוכנית ג/16015 לבניה נמוכה חד משפחתית:

מס׳ מגרש	שטח במ״ר	מלוא ערך הקרקע	הוצ׳ פיתוח	סה״כ	מחיר למ״ר
111	558	56,400	234,167	300,155	538
157	593	56,400	243,353	309,341	522
158	739	56,400	281,668	347,656	470
160	581	56,400	240,203	306,191	527
161	686	56,400	267,759	333,747	487
162	704	56,400	272,483	338,471	481
164	652	56,400	258,836	324,824	498
165	608	56,400	247,289	313,277	515
166	601	56,400	245,452	311,440	518
167	646	56,400	257,262	323,250	500
168	630	56,400	253,063	319,051	506
169	655	56,400	259,886	325,874	498
170	705	56,400	272,746	338,734	480
171	683	56,400	266,972	332,960	487
172	681	56,400	266,447	332,435	488
173	698	56,400	270,909	336,897	483
174	650	56,400	258,311	324,299	499
304	530	64,400	249,743	325,091	613
305	530	64,400	249,743	325,091	613

306	509	64,400	244,232	319,580	628
308	534	64,400	250,792	326,140	611
312	568	64,400	259,716	335,064	590
313	560	64,400	257,617	332,965	595
321	523	64,400	247,906	323,254	618
324	505	64,400	243,183	318,531	631
325	518	64,400	246,594	321,942	622
328	506	64,400	243,445	318,793	630
329	507	64,400	243,707	319,055	629
330	507	64,400	243,707	319,055	629
334	503	64,400	242,658	318,006	632
336	504	64,400	242,920	318,268	631
348	595	64,400	266,802	342,150	575
349	571	64,400	260,503	335,851	588
351	527	64,400	248,956	324,304	615
352	564	64,400	258,666	334,014	592
370	471	64,400	234,260	309,608	657
371	436	64,400	225,074	300,422	689
375	483	64,400	237,409	312,757	648
376	480	64,400	236,622	311,970	650
378	485	64,400	237,934	313,282	646
379	494	64,400	240,296	315,644	639
388	575	64,400	261,553	336,901	586
ממוצע					**608**
ממוצע במעוגל לתאריך 15/01/2020					**610**

חישוב שווי מ״ר מבונה לשנת 2019 לפי נתוני רמ״י

מס׳ מגרש	שטח במ״ר	מחיר כולל מע״מ ופיתוח	עיקרי מעל מפלס כניסה במ״ר	שרות מעל מפלס כניסה במ״ר	עיקרי מתחת מפלס כניסה במ״ר	חצר במ״ר	שטח אקוו׳ במ״ר	שווי מ״ר אקוו׳ ב- ₪
111	558	300,155	240	20	30	153	292	1,029
157	593	309,341	240	20	30	163	294	1,054
158	739	347,656	240	20	30	203	302	1,153
160	581	306,191	240	20	30	160	293	1,045
161	686	333,747	240	20	30	189	299	1,117
162	704	338,471	240	20	30	194	300	1,129
164	652	324,824	240	20	30	179	297	1,094
165	608	313,277	240	20	30	167	294	1,064
166	601	311,440	240	20	30	165	294	1,059
167	646	323,250	240	20	30	178	297	1,090
168	630	319,051	240	20	30	173	296	1,079
169	655	325,874	240	20	30	180	297	1,097
170	705	338,734	240	20	30	194	300	1,130
171	683	332,960	240	20	30	188	299	1,115
172	681	332,435	240	20	30	187	298	1,114
173	698	336,897	240	20	30	192	299	1,125
174	650	324,299	240	20	30	179	297	1,093
304	530	325,091	280	30	30	186	341	953

305	530	325,091	280	30	30	186	341	953
306	509	319,580	280	30	30	178	340	941
308	534	326,140	280	30	30	187	341	955
312	568	335,064	280	30	30	199	344	975
313	560	332,965	280	30	30	196	343	970
321	523	323,254	280	30	30	183	341	949
324	505	318,531	280	30	30	177	339	939
325	518	321,942	280	30	30	181	340	946
328	506	318,793	280	30	30	177	339	939
329	507	319,055	280	30	30	177	339	940
330	507	319,055	280	30	30	177	339	940
334	503	318,006	280	30	30	176	339	938
336	504	318,268	280	30	30	176	339	938
348	595	342,150	280	30	30	208	346	990
349	571	335,851	280	30	30	200	344	976
351	527	324,304	280	30	30	184	341	952
352	564	334,014	280	30	30	197	343	973
370	471	309,608	280	30	30	165	337	919
371	436	300,422	280	30	30	153	335	898
375	483	312,757	280	30	30	169	338	926
376	480	311,970	280	30	30	168	338	924
378	485	313,282	280	30	30	170	338	927
379	494	315,644	280	30	30	173	339	932
388	575	336,901	280	30	30	201	344	979
ממוצע								**1,006**
ממוצע במעוגל								**1,000**

בחישוב השטח האקוו', הובאו בחשבון ע"י שמאי המשיבה מקדמי שווי כדלקמן:

מהות	מקדם
עיקרי עילי	1
שטח שירות עילי	0.3
עיקרי מתחת לכניסה	0.5
חצר	0.2

עסקאות מכר לבתי מגורים (קוטגי'ים) בסביבה, בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים:

גו"ח	כתובת	תאריך מכירה	שווי מכירה ב-₪	שטח במ"ר	שנת בניה	שווי למ"ר ב-₪
201008/96	קצרין 1	19/10/2018	900,000	90	2019	10,000
201000/94	ציפורי 11	11/11/2018	800,000	72	1995	11,111
201000/94	יהודה 49	26/11/2018	795,000	76	2005	10,461
201000/94	אביטל 6	03/05/2019	800,000	82	2011	9,756
201000/103	גינוסר 10	01/07/2019	1,100,000	112	2005	9,821
201000/103	רמות גלעד 37	08/07/2019	790,000	69	1990	11,449
201007/81	זויתן 1	16/07/2019	1,170,000	117	2019	10,000
201008/93	ברקת 3	01/08/2019	1,250,000	133	2017	9,398
201007/83	שוהם 23	15/09/2019	1,450,000	122	2015	11,885
201008/91	ברקת 36	01/01/2020	1,350,000	126	2018	10,714
201000/103	יודפת 51	27/01/2020	1,060,000	107	2013	9,907

שווי ממוצע	**10,409**
במעוגל	10,400
בניכוי יזמות 20%	8,320
עלות בנייה	6,000
שווי מ״ר מבונה	2,320
מקדם פרטיות וחצר 1.25	2,133
במעוגל	**1,700**

בחישוב השטח האקוו', הובאו בחשבון ע״י שמאי המשיבה מקדמי שווי כדלקמן:

תיאור	**שווי ב-₪**	**משקל**	**שווי משוקלל ב-₪**
שווי מ״ר מבונה לפי מכרז רמ״י	1,000	2/3	666.6
שווי מ״ר מבונה לפי מידע נדל״ן	1,700	1/3	566.6
ממוצע			1,233
במעוגל			**1,230**

החלטות שמאים מכריעים בסביבה:

שמאי מכריע	**גו״ח**	**מגרש**	**כתובת**	**מועד קובע**	**מ״ר מבונה ב-₪**
יעקב פז	201000/103	63	שימרון 5	22/08/2022	1,400
	201000/103	11	חוקוק 17	22/08/2022	1,330

שמאי המשיבה הציג חלקים רלוונטיים מהחלטות השמאי המכריע יעקב פז שפורטו לעיל, בהן נקבע בין היתר, כי מאחר שעסקאות ההשוואה עליהן התבסס השמאי המכריע הן לבתי מגורים חד משפחתיים, יש להביא בחשבון מקדם התאמה לבינוי דו משפחתי של 10%[6] ומקדם הפחתה ליח״ד קיצונית במבנה טורי וסמיכות למבנה ציבור של 5%.

סיכום שווי מ״ר מבונה ברובע 12 לשנת 2023:

שווי מ״ר מבונה לשנת 2020	₪ 1,230
שווי מ״ר מבונה לשנת 2022 בבניה חד משפחתית	₪ 1,400
שווי מ״ר מבונה אופטימלי לשנת 2023 בהתאם להחלטות שמאים מכריעים	₪ 1,400

[6] בהתאם למחקר דלפי של לשכת שמאי מקרקעין בישראל מחודש פברואר 2017.

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

תוספת יח"ד בהקלה

מצב קודם	
תיאור	**סה"כ**
מגורים עיקרי	5,943.90
ממ"דים	656.02
סה"כ	**6,599.92**
מס' יח"ד מצב קודם	45
שטח סחיר ליח"ד	**146.66**
מצב חדש	
שטח סחיר עיקרי + ממ"ד	6,599.92
מס' יח"ד במצב חדש	54
שטח סחיר ליח"ד	**122.22**
ביטול שוליות	
תיאור	**סה"כ**
שטח יח"ד במצב קודם	146.66
שטח יח"ד במצב חדש	122.22
ביטול שטח שולי ליח"ד	24.44
מס' יח"ד במצב קודם	45
סה"כ שטח שולי	1,099.80
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,400
מקדם השבחה	0.3
סה"כ השבחה	**₪ 461,916.00**

הקלה בקו בנין קדמי ואחורי למרפסות

תיאור	**סה"כ**
שטח חורג למרפסת בבניין 2	12.8
שטח חורג למרפסת בבניין 3	12.8
סה"כ מרפסות בבניין	6
סה"כ שטח חורג	153.6
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,400
מקדם שווי לעניין חריגה מקווי בנין	0.15
סה"כ השבחה	**₪ 32,256**

סה"כ השבחה להקלות – 494,172 ₪.

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

בשומת המבקשת, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

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

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

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

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

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

10.2.2. **<u>לעניין שווי מ״ר מבונה בשומת המשיבה:</u>**

לעניין החלטת השמאי המכריע יעקב פז, הפנה שמאי המבקשת להחלטת השמאי המכריע יעקב פז בנכס בגו״ח 201000/103, ברח׳ יראון 27, שם נקבע, כי בהתחשב בשווי מ״ר מבונה של 1,400 ₪ בבינוי דו משפחתי (נקבע ע״י השמאי המכריע שם בהחלטה קודמת), יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% לבינוי טורי, כך שמתקבל שווי מ״ר מבונה של 1,260 ₪.
שמאי המבקשת מבהיר, כי שמאי המשיבה התבסס על החלטה אחרת של השמאי המכריע יעקב פז, בה הובא בחשבון מקדם הפחתה של 5% בלבד, מאחר ומושא ההליך שם, היתה יח״ד טורית <u>קיצונית</u> והמגרש שם ממוקם בסמיכות למבני ציבור.
שמאי המבקשת מפנה למחקר דלפי שבוצע בשנת 2020, ממנו עולה, כי בהתחשב בשווי מרכיב הקרקע למ״ר עיקרי בדירה טיפוסית בבנייה רוויה של 100%, המקדם למ״ר עיקרי בבית צמוד קרקע הינו בממוצע 1.23%. מכאן מקיש שמאי המבקשת, כי משווי מ״ר מבונה בצמוד קרקע, לשווי מ״ר מבונה בבנייה רוויה, יש לבצע התאמה של 1 חלקי 1.23 (81.3%).
לאור הנ״ל ובהתאמות הנדרשות, התבססות על החלטות השמאי המכריע יעקב פז, היתה צריכה להביא לכל היותר לשווי של 1,025 ₪ במעוגל.

10.2.3. **<u>עלויות עודפות</u>**:

לטענת שמאי המבקשת, תוספת יח״ד גוררת עלויות עודפות הנובעת מבניית יותר יחידות דיור באותו תא שטח.
עלויות אלו נאמדות על ידו בכ-76,000 ליח״ד, לפי הפירוט הבא:

תיאור	מחיר ב-₪
תכנון ויועצים	15,000
דלת כניסה	5,000
חיבור חשמל	4,000
חיבור למערכת גז	2,000
תוספת מטבח	13,000
נקודות חשמל ואינסטלציה	10,000
ויטרינה מהסלון למרפסת	15,000

תוספת חדר רטוב (1 לפחות)	12,000
סה"כ	**76,000 ₪**

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

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

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

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

לטענת שמאי המבקשת, גישת ההשוואה שהביא בחשבון שמאי המשיבה, אינה מביאה בחשבון את כלל עלויות השטחים הנלווים (ברוטו) הנדרשים לתוספת יח"ד המבוקשות (בבניה רוויה).
לדבריו, בגישת החילוץ ולצורך אומדן מ"ר נטו, יש להביא בחשבון צורך בבניית שטחים ברוטו, מאחר שהשטח המדווח הינו שטח "פלדלת" של הדירה (עיקרי+ ממ"ד). שטח הבנייה בפועל,

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

גדול משטח זה וכולל שטחים משותפים/ציבוריים ומרפסות. כמו כן ובנוסף, יש לדעת שמאי המבקשת, להביא בחשבון גם עבודות פיתוח.

שמאי המבקשת מפנה לתוכנית הבקשה להיתר במגרש, ממנה ניתן לראות שבפרויקט הנדון, היחס בין השטח "פלדלת" הנמכר לשטח הבנייה בפועל הינו 26%, לפי החישוב הבא:

שטח עיקרי ללא מרפסת וממ"ד	6,031.15
שטח ברוטו (עילי)	7,588.71
יחס ברוטו/נטו	**26%**

לעניין עלות בניה ישירה, שמאי המבקשת מפנה למחירון "דקל" מחודש 12/2023, על פיו, בבתים בני 3-8 קומות, עלות הבניה למ"ר עילי הינה 5,720 ₪ ולפי יחס ברוטו/נטו, מתקבלת אצל שמאי המבקשת, עלות בניה למ"ר סחיר, של 7,207 ₪, ללא שטח מרפסות ופיתוח חצר.

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

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

מכאן מתקבל אצל שמאי המבקשת, עלות למ"ר ברוטו בגבולות של 9,081 ₪.

שמאי המבקשת מפנה כתימוכין, להחלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

בנוסף, מפנה שמאי המבקשת להחלטת ועדת ערר (ת"א-יפו) 8623-06-19 משהב חברה לשיכון בניין ופיתוח בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אונו[12] ולפס"ד בית המשפט המחוזי מיום 16/05/2023, בעניין פרשקובסקי[13] בו נקבע בין היתר, כי "...יש להביא בחשבון במסגרת שומת היטל השבחה, כי המקרקעין הנמכרים במגבלת מחיר למשתכן.." וממשיך "לאור האמור לעיל, אני סבור שעמדת ועדת הערר, אשר סברה כי יש מקום להביא בחשבון את מגבלות תכנית מחיר למשתכן בעת קביעת היטל ההשבחה הינה נכונה וראויה".

לעניין ההקלות נקבע בפס"ד, "אין עוררין כי אין התעשרות בפועל של המשיבות כתוצאה מההקלות השונות, בפרט נכונים הדברים כלפי ההקלה המשמעותית של תוספת יחידות דיור ללא תוספת שטח".

[12] סעיפים 53, 54, 57.

[13] הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ, פרשקובסקי השקעות ובינוי בע"מ, אזורים בניין (1965) בע"מ.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

לסיכום סעיף זה, מציין שמאי המבקשת, כי מאחר וערכי השווי "בשוק החופשי" אינם מאגדים בתוכם כלל התחייבויות, המגבלות והתנאים המיוחדים במכרז, בעת קביעת ההשבחה ביחס לרכיבי ההשבחה המשויכים לדירות הנמכרות במסגרת תוכנית "מחיר מטרה" ומשווקות לזכאים, יש להביא בחשבון את ערכי הקרקע הנגזרים ממחיר המכירה לזכאים.
לדבריו, שימוש בערכי קרקע המשקפים שווי שוק חופשי אשר אינו מוגבל ע"י התחייבויות ומגבלות דומות יביא לחיוב בהיטל השבחה הנוגד את חשיבות קיומו של יסוד ההתעשרות וגביית מס אמת כפי שנקבעו בפסיקה.

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

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

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

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

חילוץ שווי מ"ר מבונה בשוק החופשי

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

חילוץ שווי מ"ר מבונה לדירות "מחיר מטרה"

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

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

ראשית מציין שמאי המבקשת, כי לא חלה השבחה בעקבות תוספת יח"ד בגין ביטול מרכיב השוליות.

לדבריו, עפ"י תוכנית הבקשה להיתר, מבוקש סה"כ שטח עיקרי של 5,375.13 מ"ר (לא כולל ממ"ד), כך שסה"כ השטח העיקרי שיבנה, לא חורג מהוראות התב"ע ואף נמוך בכ-24.85 מ"ר. כמו כן ובהתחשב בעובדה, כי בבקשה להיתר, יש להביא בחשבון פטור בגין בניית הממ"דים, יש לדעת שמאי המבקשת, לנטרל את מרכיב השטח הנ"ל, דבר אשר יקטין את הפער מ-24.44 מ"ר ל-20.46 מ"ר.

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

[20] כפי שנקבע במכרז.

החלטות שמאים מכריעים לעניין זה:

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

מעבר לאמור, טוען שמאי המבקשת, כי בכל מקרה, המקדם בו נקט שמאי המשיבה, הינו גבוה ובפרט כשמדובר לשיטתו בפער של 24.44 מ"ר.

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

10.2.8. **<u>השבחה בגין הבלטת גזוזטרה לחזית קדמית ואחורית מעבר לקו בניין מותר</u>:**

ראשית טען שמאי המבקשת, כי לא הובא בחשבון בתחשיב שמאי המשיבה, מקדם שווי אקוויוולנטי למרפסות מקורות לעומת שטח עיקרי, כאשר מקדם אקוו' מקובל למרפסת מקורה, הינו בטווח של 0.3-0.4.

כתימוכין לכך, מפנה שמאי המבקשת להחלטת הח"מ בנכס בגו"ח 17014/10 בעפולה, שם נקבע על ידי מקדם אקוו' למרפסת מקורה של 0.4 וכן הובא בחשבון על ידי, כי בהתאם לסעיף 4.03 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970, תותר הבלטת גזוזטראות עד 1.2 מ' מקו בניין קדמי, ללא צורך בהקלה.

בנוסף, מפנה שמאי המבקשת להחלטת השמאי המכריע אלי כהן בנכס בגו"ח 6915/22 בת"א, שם נקבע מקדם השבחה למרפסות של 0.4, בהתאם לשומות מכריעות.

שנית מציין, כי עפ"י תוכנית הבקשה להיתר, ניתן לראות, כי המרחק של הגזוזטראות הינו כ-3 מ' מקו הבניין ולכן, לדעת שמאי המבקשת, לא יחול היטל השבחה בגין הקלה זו במקרה דנן.

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

תוספת יח"ד בהקלה

מצב חדש-סה"כ שטח בניה עיקרי לפי תוכנית בקשה להיתר למגרש מס' 519		
תיאור	**שטח במ"ר**	**מס' יח"ד**
שטח עיקרי	5,375.13	54
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	99.54	
מצב קודם-סה"כ שטח בניה עיקרי לפי תב"ע למגרש 519		
שטח עיקרי	5,400	45
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	120	
שטח עיקרי גרעיני-ללא מרפסת	99.54	45
שטח בניה שולי שהפך לעיקרי	20.46	45
סה"כ שטח מושבח במ"ר		920.73
מקדם השבחה		0.1
השבחה במ"ר		92.07
השבחה ליח"ד במחיר מטרה 65%	**-621**	**0**
השבחה ליח"ד בשוק החופשי-35%	139	4,495
סה"כ השבחה גולמית לפני הפחתת עלויות עודפות		4,495
עלות עודפת ל-3 יח"ד-היקף בניה ועלות קבלנית		**-180,000**
סה"כ השבחה/הפסד		**-175,505**

10.3. **<u>תשובת שמאי המשיבה מיום 03/04/2025 לטענות שמאי המבקשת:</u>**

שמאי המשיבה מבקש להתייחס בשנית לגובה ההשבחה, בהתבסס על עסקאות מכר במתחם עצמו ובהתחשב בעובדה, כי היזם ימכור עד 35% משטח הדירות בהקלה בשוק החופשי ולא לפי מחיר מטרה למשתכן.

פסיקה מנחה רלוונטית

<u>עמ"נ (תל אביב-יפו) 39445-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ</u>

בית המשפט לענייני מנהליים דחה את הערעורים ופסק: "קיימת תמימות דעים בפסיקה, כי חישוב היטל ההשבחה מבוסס על הערכת שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני. באופן עקרוני, על מנת לחשב את ההשבחה התכנונית, וממנה את היטל ההשבחה, יש לערוך שומת מקרקעין לשני מצבים, לפני ואחרי ההקלות שנתבקשו, והפער ביניהם מהווה את ההשבחה ממנה נגזר ההיטל. השיטה המועדפת לקביעת שווי המקרקעין הינה "שיטת ההשוואה" במסגרתה סוקר השמאי עסקאות דומות, ועל סמך השוואה בין העסקאות השונות אומד את שווי המקרקעין. כאשר יישום מתודת שווי השוק האובייקטיבי מובילה לריקון מתוכן של היטל ההשבחה, קבעה הפסיקה קביעה נורמטיבית לגבי אופן חישוב היטל ההשבחה: במצב הקודם השמאי המעריך את שווי המקרקעין ינטרל משווי המקרקעין את הצפיות הנובעות מההליך התכנוני. לשונה הדלה של התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה אינה מוליכה אותנו לפרשנות חד משמעית וברורה בסוגיה שלפנינו. מבחינה נורמטיבית, עקרון הבסיס של גביית היטל ההשבחה הוא עקרון ההתעשרות. יישום עיקרון זה על המקרה דנן מוביל לתוצאה ברורה – יש להביא בחשבון במסגרת שומת היטל ההשבחה כי המקרקעין נמכרים במגבלת מחיר למשתכן".

<u>עת"מ (באר שבע) 12048-06-18 אסום - חברה קבלנית לבנין בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום.</u>

בית משפט לענייינים מנהליים דחה את העתירה ופסק: "אין יסוד להתערב בהחלטת הנהלת רמ"י אשר אימצה את עמדת וועדת המכרזים, לפיה מקום בו התווספו יחידות דיור לאור שינוי בתוכנית התקפה החלה, יישמר אותו יחס שהיה במכרז עצמו – בין יחידות הדיור שיימכרו ב"מחיר למשתכן" – לבין אלו שיימכרו במחירי השוק החופשי. כך בייחוד מקום בו באופן מפורש הוראות המכרז ציינו כי שיקול הדעת יהיה לרשות אשר צפתה מראש מצב שבו יהיו תוספות בניה והיא בחרה להכפיף את מימושן לשיקול דעתה כבעלת הקרקע. אין לומר כי הרשות פעלה בשרירות או הפעילה את שיקול דעתה ללא בדיקת התשתית העובדתית הרלוונטית. המדובר בהחלט ה סבירה וכמעט מתחייבת במכלול נסיבות העניין. ההחלטה אף עולה בקנה אחד עם דיני המכרזים, עם החובה לשמור על עקרון השוויון מול מתמודדים אחרים ומציעים פוטנציאליים".

<u>ערר (חיפה) 8008-17 הטירה א. לוי יזמות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה מורדות כרמל</u>

העוררת הגישה ערר על שומת היטל השבחה שערכה המשיבה – ועדה מקומית לתכנון ולבניה, בגין אישור הקלות במקרקעין אותם חכרה העוררת, במסגרת פרויקט מחיר למשתכן. המחלוקת בין הצדדים נסובה על השאלה: כיצד יש לאמוד שווי שוק של מקרקעין בפרויקט "מחיר למשתכן "לצורך עריכת שומת היטל השבחה.

ועדת הערר דחתה את טענותיה של העוררת וקבעה כלהלן: "התוספת השלישית קובעת כי מקום בו האמיר שווים של מקרקעין, בעקבות פעולה תכנונית שמקורה במעשי מוסדות התכנון, יחויב בעל המקרקעין בתשלום היטל השבחה. את ההשבחה יש לחשב אפוא בהתאם למחיר שבו היו נמכרים המקרקעין בשוק החופשי, ממוכר לקונה מרצון, כפי שמחיר זה משתקף בתאריך הקובע, שהוא יום אירוע המס. בהתאם להוראות הדין המצוי, יש לקבוע כי התנאים והמגבלות אשר נקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל במכרז שפרסמה במסלול מחיר למשתכן, והמחיר הסופי לו התחייבה העוררת, אינם מבטאים את ערכם של המקרקעין בשוק החופשי אלא מחיר סובייקטיבי בלבד, בו אין להתחשב לצורך עריכת שומת היטל ההשבחה".

ניתוח עסקאות מכר במתחם

שמאי המשיבה מציג ניתוח עסקאות מכר של היזם, אשר לא היו בפניו במועד עריכת השומה.

עסקאות מכר לדירות 3 חד'– שווי חופשי ביחס לשווי דירות מטרה/למשתכן:

גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה ב- ₪	שנת בניה	שטח	שווי מ"ר בנוי
201054-0128-004-01	14/10/2024	1,315,516	2027	80	16,444
201054-0194-003-00	19/11/2024	1,264,141	2028	80	15,802
201054-0129-003-00	01/12/2024	1,263,023	2028	80	15,788
201054-0129-004-01	01/12/2024	1,263,023	2028	80	15,788
201054-0129-004-01	01/12/2024	1,263,023	2028	80	15,788
201054-0128-003-00	01/12/2024	1,263,023	2024	80	15,788
201054-0159-003-00	14/11/2024	1,263,023	2028	80	15,788
201054-0138-003-01	07/11/2024	1,263,023	2027	80	15,788
201054-0138-004-01	07/11/2024	1,263,023	2027	80	15,788
201054-0135-003-00	07/11/2024	1,263,023	2028	80	15,788
			ממוצע		15,855

201054-0159-003-00	03/01/2024	910,322	2028	80	11,379
201054-0135-012-00	01/12/2024	604,889	2028	80	7,561
201054-0139-016-00	01/12/2024	604,889	2028	80	7,561
201054-0138-012-00	27/11/2024	604,889	2028	80	7,561
201054-0172-015-00	28/11/2024	593,202	2028	80	7,415
201054-0201-019-00	27/11/2024	587,597	2028	80	7,345
201054-0185-020-00	27/11/2024	587,597	2028	80	7,345
201054-0172-041-00	01/12/2024	539,202	2028	80	6,740
			ממוצע		**7,863**

חילוץ שווי מ״ר מבונה

שווי מ״ר בנוי	15,855
חילוץ מע״מ 17%	13,551
יזמות 15%	11,784
בניכוי עלויות בניה	5,720
ניהול פיקוח ומשפטיות	-1,144
שווי מ״ר מבונה	4,916
בתוספת מע״מ 17%	5,752
שווי מ״ר מבונה במעוגל	**₪5,750**

החלטות שמאים מכריעים ביחס לביטול שטח שולי

שמאי המשיבה מפנה לסקירה שערך השמאי המכריע דוד דדון ולמסקנתו בעניין זה, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו״ח	שטח שולי מבוטל במ״ר	מקדם השבחה אקוו׳
מוטי דיאמנט	1959/26	24.3	25%
עומר סרחאן	19593/28	33	50%
לילך בן פורת	19592/145	8	20%
לילך בן פורת	19592/151	6	20%
לילך בן פורת	19592/152	8	20%
גיל הרצברג	3629/322	23	25%
רינת וייס	4246/8	29.6	30%
דנה שיחור	4246/8,10	30	30%
שלומי יפה	4246/175	25.6	30%
יעקב פז	6422/44,17,19	-	30%

מנתונים אלה מתקבל, כי מקדם ההשבחה בטווח שבין 25%-50%, ננקט ביחס לביטול שטח שולי, בטווח שבין 6 מ״ר ל-33 מ״ר.

לסיכום תשובתו, מציג שמאי המשיבה תחשיב השבחה מעודכן, לתוספת יח״ד בהקלה.

בהנחת פער של 24 מ״ר[21] x 50 יח״ד[22] x 5,750 ₪/מ״ר מבונה x 0.275[23] x 0.35%[24] = 664,125 ₪.

[21] הוצג בהתייחס למגרש ספציפי, אולם עקרונות התחשיב רלוונטיים בכלל המגרשים.
[22] מס׳ יח״ד במצב הקודם באותו מקרה ספציפי.
[23] מקדם שוליות כאשר המקדם הינו בטווח של 25% עד 50%.
[24] מס׳ יח״ד שהיזם ימכור בשוק החופשי.

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

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

מר עזרא ימין

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

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

בהיקפים כאלה, לא ניתן להסתמך על תושבים מהצפון בלבד.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מר ידידיה ממן

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

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

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

שמאי המבקשת

בהמשך לדברי נציגי המבקשת, מפנה ראשית שמאי המבקשת לשומתו, שם ציטט חלק רלוונטי מהחלטת השמאי המכריע ארנון גולדנברג, במתחם ״תכנן ובנה״ בשדרות של חב׳ אסום. השמאי המכריע קבע בין היתר, כי יש להכיר בעלויות פיתוח ומבני ציבור, מאחר והן כרוכות עם הקמת יח״ד ומביאות להכרה בכך, שהמגרשים הינם חלק ממתחם בו התכנון והביצוע הינם במקשה אחת.

עוד מציין שמאי המבקשת, כי מעבר לכל מה שנאמר, יש סוג של מטלות ציבוריות/עלויות עודפות, שחלות על תוספת יח״ד. שמאי המבקשת מפנה לפרוטוקול החלטת ועדה מקומית קצרין, מיום 10/07/2024, שם דנו בבקשות ברובע נחלים, לעניין הגדלת יח״ד.

כחלק מהפרוטוקול, פורטו בטבלה, מוסדות הציבור שנדרשו בהתחלה לפי המכרז ולאחר מכן, בהתחשב בתוספת יח״ד, מפורטות התוספות שנדרשו בעקבות כך. שמאי המבקשת מזכיר, כי כחלק מתנאי המכרז, היזם צריך לשאת בעלויות כל התוספות של מבני הציבור.

בנוסף, היזם גם נדרש לעשות זאת בלוח זמנים מסוים, הכל מתבצע כמקשה אחת. דבר שמוסיף למורכבות ולעלויות הפרויקט.

בהתייחס לפסיקות מנחות לעניין מחיר למשתכן/מטרה שהציג שמאי המשיבה

גם במקרה זה מפנה שמאי המבקשת לשומתו, שם הוצגו על ידו פסיקות רלוונטיות, מאוחרות לפסיקה שהוצגה ע"י שמאי המשיבה ובפרט מציין שמאי המבקשת, את החלטות השמאים המכריעים שלומי יפה, דוד דדון ואלי כהן. לדבריו, ניתן לראות בהחלטות אלה, הפרדה ברורה, בין דירות במחיר למשתכן/מטרה ובין דירות לשוק החופשי.

מעבר לתחשיביו, אשר לדעתו תומכים בטענות אלה, מציין שמאי המבקשת, כי אצל השמאים המכריעים זו כבר לא שאלה. טענות שמאי המשיבה רלוונטיות אולי לפני הפסיקות האחרונות.

לעניין עסקאות ההשוואה בתגובת שמאי המשיבה

בהתייחס לעסקאות המכר מהפרויקט הנדון, אשר הוצגו בתגובת שמאי המשיבה, מציין שמאי המבקשת, כי מבדיקה שערך למול המבקשת, מרבית העסקאות שנמכרו בשוק החופשי הן דירות גן, כך שהמחיר מגלם את החצר. אלה לא דירות "רגילות" עם מרפסת. דבר זה, לא בא לידי ביטוי בניתוח שערך שמאי המשיבה לעסקאות אלה.

עוד מציין שמאי המבקשת, כי בניתוח עצמו של העסקאות, אמנם נטרל שמאי המשיבה את רכיב המע"מ, אולם לאחר מכן, ככל הנראה בשל טעות סופר, הוסיף שמאי המשיבה את המע"מ על השווי המבונה שהתקבל.

לעניין רכיב היזמות טוען שמאי המבקשת, כי באזור המרכז, ייתכן שמקובל 15%, אולם בפריפריה, יש מרכיב של סיכון גבוה יותר מאשר במרכז ולכן, רכיב היזמות חייב להיות לפחות 20%. גם כדי שליזם יהיה כדאי להיכנס לפרויקט כזה וגם לצורך קבלת ליווי ומימון של הבנקים.

לדעת שמאי המבקשת, יזמות בגובה של 15%, כפי שהביא בחשבון שמאי המשיבה, לא מתאימה לפרויקט כזה ובמיקום הזה.

לעניין עלויות הבניה. שמאי המבקשת מציין, כי בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות בניה ישירה של 5,720 ₪/מ"ר ובתוספת של 20% עקיפות בלבד. לדבריו, בהחלטות שמאים מכריעים, כמו גם כי שפורט בשומתו, יש להביא בחשבון ראשית, יחס ברוטו/נטו ועל זה, להביא בחשבון עלויות עקיפות. כפי שצוין על ידו, מרבית השמאים המכריעים מביאים בחשבון העמסת ש"ש בשיעור של 25% ועלויות עקיפות, בשיעור של 25% נוספים.

לדבריו, בשל רכיבים אלה, הגיע שמאי המשיבה בניתוח עסקאות אלה, לשווי מ"ר מבונה של 5,750 ₪, אשר לדעתו, לא משקף את המציאות ואף אינו סביר ביחס לשווי בו נקט שמאי המשיבה עצמו בשומות.

מעבר לכך מציין שמאי המבקשת, כי עסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי המשיבה מאוחרות למועד הקובע ולכן, לא רלוונטיות.

לעניין מקדם השוליות

שמאי המבקשת מציין, כי לעניין קביעות מקדם השוליות ע"י שמאים מכריעים, אשר פורטו בתגובת המשיבה ולאור החלטות שמאים מכריעים אחרות אשר פורטו מנגד על ידו, הוא מותיר זאת להחלטת הח"מ.

לדבריו, לצורך בחינת מקדם השוליות, יש לבחון על איזה שטח מדובר ולכן לדעתו, במקרה הנדון, אין מקום במקדם גבוה מ-10%.

לעניין התחשיב החליפי בתגובת שמאי המשיבה

לדעת שמאי המבקשת, מעבר לעניין השווי וניתוח העסקאות, שמאי המשיבה לא הביא בחשבון את עניין הדירות במחיר מטרה והדירות בשוק החופשי ולכן לדעתו, תחשיב זה הינו שגוי.

מטלות ציבוריות

שמאי המבקשת מפנה לתחשיב בשומתו, שם הוצגה ההפרדה בין דירות במחיר מטרה לדירות לשוק החופשי.

כפי שניתן לראות בנוסף בתחשיב, גם בהתייחס לעלות העודפת, הובאו בחשבון רק היחידות הרלוונטית (לשוק החופשי), למרות שגם בדירות במחיר מטרה, היזם הפסיד. זה לא הובא בחשבון בתחשיב.

בפועל, היה צריך להביא בחשבון את כל העלויות העודפות. התחשיב נערך על הצד הזהיר והנמוך. הכל מביא למסקנה כי לא אמורה להיות פה השבחה.

10.4.2. **עיקרי תשובת שמאי המשיבה:**

ראשית מציין שמאי המשיבה, כי במועד עריכת שומות ההשבחה על ידו (עוד בשנת 2023), לא היו בפניו נתוני ההשוואה, כמו גם הפסיקה המאוחרת בסוגית מחיר מטרה/למשתכן.

לעניין ערכי השווי

שמאי המשיבה מציין, כי לאחר הגשת שומת המבקשת, נערכה על ידו בדיקה מעמיקה, לעניין מחירי המכירה בפרויקט הנדון, הן לדירות במחיר מטרה והן לדירות בשוק החופשי.

שמאי המשיבה מפנה לתוצאות הבדיקה, המפורטות בתגובה שהגיש ואשר מצביעות על שווי כמעט כפול ולכן, לא נותרה בפניו ברירה ולאור הנתונים החדשים שהתקבלו, להציג את תיקון השווי.

שמאי המשיבה חוזר ומציין, כי ערכי השווי שנקבעו על ידו כמו גם ע"י שמאי המשיבה מיקי אדלשטיין, נקבעו על בסיס הנתונים שהיו בפניהם במועד עריכת השומות. לא היה כל מידע ביחס לפרויקט באותה תקופה. כל עסקאות המכר באותה תקופה בקצרין, היו מושפעות משווי הקרקע, לעומת הפרויקט הנדון, בו לראשונה, מדובר ברבי קומות ובניה רוויה ולכן לדעת שמאי המשיבה, זו הדרך הנכונה לחלץ את השווי המבונה.

שמאי המשיבה מזכיר, כי מחובתו כשמאי הועדה, להגיע לתשלום מס אמת. לכן, גם אם נפלה טעות בשומה, הרי שמחובתו לתקן אותה.

אין מחלוקת, כי ערכי השווי שהתקבלו הינם גבוהים משמעותית מכפי שנקבע על ידו בשומות, אולם זה נבע ממחסור בנתוני השוואה רלוונטיים ומהתבססות על החלטות שמאים מכריעים לאותה תקופה.

עוד מציין שמאי המשיבה, כי הבדיקה שנערכה על ידו הינה מדגמית ולא מחייבת בהכרח לעניין בקשה ספציפית כזו או אחרת. כל כוונתו היתה להראות את עליית השווי, שנוצרה עם אישור ההקלה בתוספת יח"ד, ביחס למצב הקיים ואלה התוצאות שהתקבלו.

לעניין טענת שמאי המבקשת כי נתוני ההשוואה הינם לדירות גן

ראשית מציין שמאי המשיבה, כי הדירות במחיר מטרה, הן לא דירות גן.

שנית ולעניין שאר הדירות, גם אם נתונים אלה אכן מהווים דירות גן, הרי ששווי חצר למול שווי מ״ר מבונה אופטימלי, לא יעלה על 20%-25%. מכאן ובהתחשב בשווי מ״ר מבונה שהתקבל של למעלה מ-5,000 ₪, מתקבל לכל הפחות שווי של 3,750 ₪. הפער עדיין משמעותי ובכל מקרה, לא יוביל לשווי נמוך בהרבה ובוודאי שלא בחצי. לכן לדעת שמאי המשיבה, מחובתו לתקן את השווי. מטרת היטל ההשבחה הינה לפתח את היישוב.

לעניין טענת שמאי המבקשת להפסדים ליזם

שמאי המשיבה מציין, כי קיימת בעיה לטעון שההקלה גורמת להפסד. לא סביר שיזם יביא למהלך אשר יגרום לו להפסד. אם היזם מגיע למסקנה שהוא מפסיד בפרויקט, אז למה להשתתף בו.

לדבריו, יש ליזם את כל אנשי המקצוע והיועצים הרלוונטיים, אשר לא סביר שהיו מביאים לתכנון שהיה גורם להפסד.

10.4.3. **עיקרי תשובת שמאי ונציגי המבקשת:**

ראשית מציין שמאי המבקשת, כי הדירות במחיר מטרה לא רלוונטיות. לגביהן נקבע מחיר קבוע שלא משתנה.

בנוסף טוען שמאי המבקשת, כי במחיר מטרה/למשתכן, קיימים מקדמים קבועים לשימושים השונים. המקדם לחצר למשל הוא 30%. אלה ההנחיות של משרד השיכון.

שמאי המבקשת מפנה שוב לגיליון עסקאות ההשוואה מהפרויקט, שם ניתן לראות את שטח החצרות של דירות הגן, אשר מסביר את ערכי השווי.

ניתן לראות כי כל הדירות הן בגודל של כ-79 מ״ר, עם חצר צמודה בהיקף של כ-100 מ״ר.

לעניין עלות הקמת מבני הציבור

נציג המבקשת מציין, כי לאור הנאמר בדיון, אין הוא מוצא סיבה להיכנס לעומק לעניין מבני הציבור. לדבריו, ברור שיש פה הפסד משמעותי, לאור מטלות אלה. זה לא משנה איך יתמחרו את זה, זה מלכתחילה מתומחר בחסר והכסף נשחק. אנחנו כבר מתחת לאפס. זה כבר לא משנה בכמה.

לעניין הפסדים בפרויקט

נציג המבקשת מבהיר, כי לא נטען על ידם, שהם מפסידים בפרויקט. ההפסד הינו בתוספת. תוספת יח"ד בהקלה לכשעצמה, עפ"י כל גורם מקצועי, היא הפסדית. לכן תואר על ידם בתחילת הדיון הרקע לפרויקט, המסביר את משמעות הפרויקט ומורכבותו.

לדבריו, היתה פה מעין ריצה על אוטומט, שיצרה טעות, שלא השביחה והייתה כרוכה בעלויות משמעותיות נוספות.

רק מבני הציבור, בהערכה פשוטה של 1,300 מ"ר x 6,000 -7,000 ₪/מ"ר עלויות בניה, מביאה לכ-9 מ' ₪. בפועל, הסכום אף גבוה מכך. יש עוד משתנים נוספים.

אין פה שאלה האם היזם יפסיד. הוא לא יפסיד בפרויקט. השאלה היא, האם המהלך לתוספת יח"ד בהקלה, היה נכון או לא.

המתמטיקה מראה שהמהלך לא היה נכון. אלה העובדות. יזמים ותיקים אוהבים לעבוד עם תמחור "אצבע" ובהרבה מובנים זה נשאר וזה עובד. אבל בדיעבד, במקרה הזה, זו היתה טעות. זה הוסיף זמן, עלויות, זה מקשה על המכירה.

לסבר את האוזן, הדירות במחיר מטרה "עפו". הדירות בשוק החופשי, נמכרו בהיקף נמוך משמעותית. המבקשת יוצאת עכשיו בקמפיין יקר ומשמעותי, להביא רוכשים. ההרגשה היא שלא מצליחים למצות את הפוטנציאל. אין לדירות את הביקוש הנדרש וההקלות הביאו מרכיב קושי נוסף.

אנחנו פה היום צריכים בסוף לבחון, לא אם היזם מפסיד או לא, אלא האם המהלך הביא לעלייה בשווי.

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

10.5.1. **שמאי המבקשת**

התחשבות בעלויות הפיתוח

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

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

עסקאות מכר במגרשי המבקשת - בניה רוויה טיפוס B2

מגרש	קומה	חדרים	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסת/גינה	מס' חניות	הערות	מחיר מכירה	תאריך מכירה
501	0	3	79.3	80.0	1	דירת גן	1,298,756	26/05/2025
501	4	6	156.5	92.4	2	פנטהאוז	1,820,505	29/04/2025
501	3	6	184.4	93.2	2	פנטהאוז	1,950,000	03/11/2024
503	0	3	79.9	97.0	1	דירת גן	1,250,000	14/11/2024
503	0	3	79.3	134.4	1	דירת גן	1,297,933	20/02/2025
503	0	4	107.6	104.4	2	דירת גן	1,621,588	31/03/2025
126	0	4.5	112.3	210.6	2	דירת גן	1,757,503	20/02/2025

26/05/2025	1,520,313	דירת גן	1	187.2	79.8	3	0	126
07/11/2024	1,863,818	פנטהאוז	2	223.4	142.5	5	4	126
12/03/2025	1,724,615	פנטהאוז	2	106.31	135.98	5	3	504
06/05/2025	1,846,699	פנטהאוז	2	107.41	132.94	5	3	504
29/04/2025	1,381,691	דירת גן	1	117.64	79.92	3	0	504
26/11/2024	1,710,000	פנטהאוז	2	106.31	135.98	5	3	504
09/10/2024	1,710,000	פנטהאוז	2	107.41	132.94	5	3	504
01/12/2024	1,250,000	דירת גן	1	108.39	79.92	3	0	504
13/02/2025	1,263,657	דירת גן	1	113.61	79.79	3	0	504
08/10/2024	1,710,000	פנטהאוז	2	106.31	135.98	5	4	504
25/05/2025	1,368,756	דירת גן	1	94.80	79.92	3	0	504
29/04/2025	1,374,981	דירת גן	1	115.18	79.79	3	0	504
15/12/2024	1,710,000	פנטהאוז	2	106.31	135.98	5	4	504
02/03/2025	1,724,615	פנטהאוז	2	107.41	132.94	5	4	504
08/10/2024	1,600,000	דירת גן	2	102.36	112.33	4.5	0	504
19/11/2024	1,251,118	דירת גן	1	112.97	79.92	3	0	504
20/03/2025	1,776,698	פנטהאוז	2	106.31	135.98	5	3	504
18/03/2025	1,724,615	פנטהאוז	2	107.41	132.94	5	3	504
18/05/2025	1,700,000	דירת גן	2	135.61	121.82	5	0	504
11/12/2024	1,710,000	פנטהאוז	2	106.31	135.98	5	3	504
29/12/2024	1,710,000	פנטהאוז	2	107.41	132.94	5	3	504
07/11/2024	1,600,000	דירת גן	1	125.46	112.33	4.5	0	505
16/01/2025	1,260,684	דירת גן	1	101.89	79.92	3	0	505
30/04/2025	1,710,000	פנטהאוז	2	106.31	135.98	5	4	505
28/04/2025	1,739,230	פנטהאוז	2	107.41	132.94	5	4	505
28/04/2025	1,739,230	פנטהאוז	2	106.31	135.98	5	3	505
07/11/2024	1,250,000	דירת גן	1	103.53	79.92	3	0	505
07/11/2024	1,250,000	דירת גן	1	103.79	79.79	3	0	505
11/05/2025	1,800,000	פנטהאוז	2	107.41	132.94	5	3	505
01/12/2024	1,250,000	דירת גן	1	96.42	79.92	3	0	505
01/12/2024	1,250,000	דירת גן	1	97.21	79.79	3	0	505
01/12/2024	1,250,000	דירת גן	1	109.54	79.79	3	0	505
23/03/2025	1,741,861	פנטהאוז	2	106.31	135.98	5	4	505
21/05/2025	1,702,369	דירת גן	2	140.19	121.82	5	0	507
31/12/2024	1,600,000	דירת גן	1	130.43	112.33	4.5	0	507
07/11/2024	1,250,000	דירת גן	1	104.19	79.92	3	0	507
22/01/2025	1,260,684	דירת גן	1	97.31	79.79	3	0	507
20/02/2025	1,724,615	פנטהאוז	2	106.31	135.98	5	3	507
11/03/2025	1,741,861	פנטהאוז	2	107.41	132.94	5	3	507
31/03/2025	1,298,756	דירת גן	1	90.95	79.92	3	0	507
10/03/2025	1,273,290	דירת גן	1	94.96	79.79	3	0	507
06/05/2025	1,846,699	פנטהאוז	2	106.31	135.98	5	3	507
11/03/2025	1,273,290	דירת גן	1	94.34	79.92	3	0	507
30/04/2025	1,710,000	פנטהאוז	2	106.31	135.98	5	3	507
30/04/2025	1,710,000	פנטהאוז	2	107.41	132.94	5	3	507
30/01/2025	1,613,675	דירת גן	2	131.20	112.33	4.5	0	507
01/04/2025	1,273,290	דירת גן	1	84.66	79.92	3	0	507
06/05/2025	1,846,699	פנטהאוז	2	106.31	135.98	5	4	507

507	0	3	79.92	95.36	1	דירת גן	1,273,290	10/03/2025

נתוני מכר דירות במגרשי המבקשת[25]

מגרש	בניין	דירה	יום מכירה	שטח דירה	שטח גינה	חדרים	סוג דירה	שווי מכירה[26]	שווי מ"ר
504	6	4	14/10/2024	79.79	141.626	3	דירת גן	1,302,493	16,324
504	5	3	19/11/2024	79.92	112.974	3	דירת גן	1,251,118	15,655
505	4	3	01/12/2024	79.92	96.4155	3	דירת גן	1,250,000	15,641
505	4	4	01/12/2024	79.79	97.2135	3	דירת גן	1,250,000	15,666
505	5	4	01/12/2024	79.79	109.535	3	דירת גן	1,250,000	15,666
504	3	3	01/12/2024	79.92	108.3855	3	דירת גן	1,250,000	15,641
503	1	3	14/11/2024	79.87	96.976	3	דירת גן	1,250,000	15,650
505	3	3	07/11/2024	79.92	103.531	3	דירת גן	1,250,000	15,641
505	3	4	07/11/2024	79.79	103.7875	3	דירת גן	1,250,000	15,666
507	1	3	07/11/2024	79.92	104.1865	3	דירת גן	1,250,000	15,641
ממוצע									**15,651**

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

10.5.2. **שמאי וב"כ המשיבה**

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

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

[25] בהתייחס לנתונים שהציג שמאי המשיבה בתשובתו.

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

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

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

12. **עקרונות, שיקולים והחלטה:**

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

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

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

החלטה

בהתאם לפסיקה הקיימת (אשר צוינה בין היתר ע״י שמאי המבקשת) ובראשה פס״ד בית המשפט המחוזי בעניין פרשקובסקי[27] ובהתחשב במחיר קבוע וללא שינוי למ״ר בדירות במחיר מטרה/משתכן, אני מקבלת את טענת שמאי המבקשת והסכמת שמאי המשיבה, כי ההשבחה להקלה ביח״ד תיבחן על ידי, בהתייחס לדירות בשוק החופשי בלבד.

לעניין שיעור יח״ד, אפנה לסעיף 6.2.6 בחוברת המכרז (צפ/477/2021), לפיו ״ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה....**רשאי הזוכה למכור עד 35% ממספר היחידות שיתווספו עקב הקלה בשוק החופשי** ובהתאם לכללי בחירת הדירות שנקבעו במכרז״.
לאור האמור, ההשבחה תחושב על ידי, בהתייחס ל-35% מיח״ד שנוספו בהקלה, בכ״א מהמגרשים.

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

12.2. **ערכי שווי:**

שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר מבונה של 1,400 ₪, בהתבסס על ניתוח מכרזי רמ״י לבניה צמודת קרקע, עסקאות מכר לקוטג׳ים והחלטת השמאי מכריע יעקב (ג׳קי) פז, לשווי מ״ר מבונה בבניה צמודת קרקע (חד ודו משפחתית) בסביבה.

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

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

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

לטענות אלה השיב שמאי המשיבה, כי מניתוח עסקאות השוואה במתחם התוכנית, אשר טרם דווחו במועד עריכת השומה על ידו, מתקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע של 15,855 ₪. בניכוי מע״מ (17%), רווח יזמי (15%), עלויות בניה (6,864 ₪/מ״ר[28]) ובתוספת מע״מ (17%), מתקבל שווי מ״ר קרקע מבונה אקוו׳ בבניה רוויה, של 5,750 ₪.

החלטה

בחנתי את כלל נתוני ההשוואה בשומות הצדדים.

ראשית אציין, כי לדעתי המקצועית, קיים קושי במקרה זה, להתבסס על נתוני השוואה לבניה **צמודת קרקע** ובפרט, כאשר מכרזי רמ״י אשר צוינו ע״י שמאי המשיבה ואף היוו את הבסיס להחלטות השמאי המכריע יעקב (ג׳קי) פז, נערכו **כשלוש שנים קודם** למועד הקובע בענייננו (וקודם ל-7/10), כך שאינם עומדים בתנאים עפ״י התקינה ובכל מקרה, נדרשים בהתאמות רבות, הן למועד והן לאופי הבינוי וזכויות הבניה, כל זאת כאשר קיימות עסקאות מכר לדירות חדשות במתחם ובמגרשים הנדונים, באופי ובינוי דומה עד זהה, כאשר גם רכיבי החילוץ לא נדרשים להנחות עבודה מרובות.

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

לאור האמור, לצורך קביעת השווי, אתבסס על עסקאות המכר לדירות במתחם הנדון, בהתאם לנתוני העסקאות שהועברו ע״י שמאי המבקשת[29].

[28] כולל עקיפות.

[29] מפורטות בסעיף 10.5.1 לעיל.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

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

מגרש	תמל/1032		הקלה		דירות "מיוחדות" עפ"י תוכנית הבקשה להיתר	
	מס' יח"ד מאושר	מהן בשוק חופשי (במעוגל)[30]	תוספת יח"ד בהקלה[31]	מהן בשוק חופשי (במעוגל)[32]	גן	גג
126	14	**5**	3	**1**	4	1
505	66	**26**	12	**4**	20	10
504	77	**30**	15	**5**	24	12
507	62	**24**	12	**4**	20	10
501	27	**10**	5	**1**	8	4
503	18	**7**	4	**1**	6	2
221	52	**20**	6	**2**	8	0
225	33	**13**	7	**2**	10	4
518	36	**14**	7	**2**	10	3
515	18	**7**	4	**1**	5	2
520	50	**20**	10	**3**	14	8
519	45	**18**	9	**3**	12	4
521	49	**19**	10	**3**	11	0
517	24	**9**	4	**1**	8	4
506	24	**9**	4	**1**	8	4
255	24	**9**	5	**1**	7	3
סה"כ	**619**	**240**	**117**	**35**	**175**	**71**

מהנתונים שלעיל עולה, כי מתוך סה"כ 736 דירות (כולל הקלות), 275 מהן מיועדות להימכר בשוק החופשי (מהן 35 יח"ד בהקלה). בהתחשב בסה"כ 246 דירות "מיוחדות" (גן וגג), הרי שיתרת יח"ד בשוק החופשי, המבוקשות בהקלה (29 יח"ד)[33], הן דירות "רגילות".

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

[30] כלפי מטה, בהתאם לתנאי המכרז.
[31] עפ"י הבקשות להיתר.
[32] כלפי מטה, בהתאם לתנאי המכרז.
[33] 275 יח"ד בשוק החופשי – 246 דירות "מיוחדות".

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

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

להלן ניתוח עסקאות המכר לדירות הגן במתחם:

מגרש	תאריך מכירה	מחיר מכירה	שטח דירה במ״ר	שטח חצר	מ״ר אקווי לדירה[34]	שווי מ״ר בנוי ״פלדלת״	שווי מ״ר בנוי אקווי
126	26/05/2025	1,520,313	79.8	187.2	107.88	19,054	14,093
501	26/05/2025	1,298,756	79.3	80.0	91.30	16,378	14,224
504	25/05/2025	1,368,756	79.92	94.80	94.14	17,127	14,540
507	21/05/2025	1,702,369	121.82	140.19	142.85	13,974	11,917
504	18/05/2025	1,700,000	121.82	135.61	142.16	13,955	11,958
504	29/04/2025	1,381,691	79.92	117.64	97.57	17,288	14,162
504	29/04/2025	1,374,981	79.79	115.18	97.07	17,232	14,165
507	01/04/2025	1,273,290	79.92	84.66	92.62	15,932	13,748
507	31/03/2025	1,298,756	79.92	90.95	93.56	16,251	13,881
503	31/03/2025	1,621,588	107.6	104.4	123.29	15,066	13,152
507	11/03/2025	1,273,290	79.92	94.34	94.07	15,932	13,536
507	10/03/2025	1,273,290	79.92	95.36	94.22	15,932	13,513
507	10/03/2025	1,273,290	79.79	94.96	94.03	15,958	13,541
126	20/02/2025	1,757,503	112.3	210.6	143.92	15,646	12,212
503	20/02/2025	1,297,933	79.3	134.4	99.46	16,367	13,050
504	13/02/2025	1,263,657	79.79	113.61	96.83	15,837	13,050
507	30/01/2025	1,613,675	112.33	131.20	132.01	14,365	12,224
507	22/01/2025	1,260,684	79.79	97.31	94.39	15,800	13,357
505	16/01/2025	1,260,684	79.92	101.89	95.20	15,774	13,242
507	31/12/2024	1,600,000	112.33	130.43	131.89	14,244	12,131
504	01/12/2024	1,250,000	79.92	108.39	96.18	15,641	12,997
505	01/12/2024	1,250,000	79.79	97.21	94.37	15,666	13,245
505	01/12/2024	1,250,000	79.79	109.54	96.22	15,666	12,991
505	01/12/2024	1,250,000	79.92	96.42	94.38	15,641	13,244
504	19/11/2024	1,251,118	79.92	112.97	96.87	15,655	12,916
503	14/11/2024	1,250,000	79.9	97.0	94.42	15,650	13,239
505	07/11/2024	1,600,000	112.33	125.46	131.15	14,244	12,200
505	07/11/2024	1,250,000	79.92	103.53	95.45	15,641	13,096
507	07/11/2024	1,250,000	79.92	104.19	95.55	15,641	13,082
505	07/11/2024	1,250,000	79.79	103.79	95.36	15,666	13,108
504	08/10/2024	1,600,000	112.33	102.36	127.68	14,244	12,531
שווי מ״ר בנוי ממוצע דירות גן (רבעון אחרון שנת 2024)[35]						**15,300**	**12,898**

[34] בהתחשב במקדם אקווי לחצר בשיעור של 0.15, המשקף שוליות ובניה בקומות (פרטיות נמוכה).
[35] על מנת להימנע מהתאמות מהותיות לזמן, ממוצע השווי הינו בהתייחס לעסקאות המכר שנערכו בשנת 2024 בלבד.

להלן ניתוח עסקאות המכר לדירות הפנטהאוז במתחם:

מגרש	תאריך מכירה	מחיר מכירה	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסת גג	מ"ר אקוו' לדירה[36]	שווי מ"ר בנוי "פלדלת"	שווי מ"ר בנוי אקוו'
505	11/05/2025	1,800,000	132.94	107.41	154.42	13,540	11,656
507	06/05/2025	1,846,699	135.98	106.31	157.24	13,581	11,744
507	06/05/2025	1,846,699	135.98	106.31	157.24	13,581	11,744
504	06/05/2025	1,846,699	132.94	107.41	154.42	13,891	11,959
505	30/04/2025	1,710,000	135.98	106.31	157.24	12,575	10,875
507	30/04/2025	1,710,000	135.98	106.31	157.24	12,575	10,875
507	30/04/2025	1,710,000	132.94	107.41	154.42	12,863	11,074
501	29/04/2025	1,820,505	156.5	92.4	174.94	11,636	10,407
505	28/04/2025	1,739,230	135.98	106.31	157.24	12,790	11,061
505	28/04/2025	1,739,230	132.94	107.41	154.42	13,083	11,263
505	23/03/2025	1,741,861	135.98	106.31	157.24	12,810	11,078
504	20/03/2025	1,776,698	135.98	106.31	157.24	13,066	11,299
504	18/03/2025	1,724,615	132.94	107.41	154.42	12,973	11,168
504	12/03/2025	1,724,615	135.98	106.31	157.24	12,683	10,968
507	11/03/2025	1,741,861	132.94	107.41	154.42	13,103	11,280
504	02/03/2025	1,724,615	132.94	107.41	154.42	12,973	11,168
507	20/02/2025	1,724,615	135.98	106.31	157.24	12,683	10,968
504	29/12/2024	1,710,000	132.94	107.41	154.42	12,863	11,074
504	15/12/2024	1,710,000	135.98	106.31	157.24	12,575	10,875
504	11/12/2024	1,710,000	135.98	106.31	157.24	12,575	10,875
504	26/11/2024	1,710,000	135.98	106.31	157.24	12,575	10,875
126	07/11/2024	1,863,818	142.5	223.4	187.15	13,081	9,959
501	03/11/2024	1,950,000	184.4	93.2	203.05	10,574	9,604
504	09/10/2024	1,710,000	132.94	107.41	154.42	12,863	11,074
504	08/10/2024	1,710,000	135.98	106.31	157.24	12,575	10,875
שווי מ"ר בנוי ממוצע פנטהאוז (רבעון אחרון שנת 2024)[37]						**12,460**	**10,651**

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

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

<u>התאמת מועד</u>

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

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

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

מהנתונים שלעיל ובהתאמה למועד קובע[38], מתקבל שווי מ"ר בנוי "פלדלת" של 14,500 ₪ ושווי מ"ר בנוי אקווי', בגובה של 12,250 ₪.

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

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

שווי מ"ר בנוי ב-₪	14,500 ₪
בניכוי מע"מ (17%)	12,393 ₪
בניכוי רווח יזמי (18%)[39]	10,503 ₪
עלות בניה למ"ר כולל ש"ש ועקיפות	-7,894[40]
שווי מ"ר מבונה "פלדלת"	**2,609 ₪**

חילוץ שווי מ"ר מבונה אקווי':

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

כאמור לעיל, מתוך סה"כ 35 יח"ד בהקלה המיועדות לשוק החופשי[41], 6 דירות הן דירות "מיוחדות" ו-29 דירות "רגילות".

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

טיפוס דירה	שווי מ"ר מבונה	משקל	שווי מ"ר מבונה
שווי נטו (מגלם חצר)	2,609 ₪	0.17[42]	447 ₪
שווי מ"ר אקווי'	979 ₪	0.83[43]	811 ₪
שווי מ"ר מבונה ממוצע משוקלל			**1,259 ₪**

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

[38] 5% שנתי לבנוי.

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

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

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

[42] 35 יח"ד בהקלה / 6 דירות מיוחדות.

[43] 35 יח"ד בהקלה / 29 דירות רגילות.

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

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

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

החלטה

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

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

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

12.4. **<u>הפחתת עלויות עודפות:</u>**

שמאי המבקשת הביא בחשבון בתחשיב ההשבחה, עלות עודפת של 60,000 ₪/ליח"ד.
לדבריו, יש להפחית מסכום ההשבחה, עלויות עודפות (מטבח/חדרים רטובים/חיבור חשמל וגז וכדומה), אשר בפועל אף מוערכות על ידו בהיקף של כ-76,000 ₪ ליח"ד. כמו כן, יש לדבריו להביא בחשבון עלות הכשרת חניה לכל יח"ד נוספת, עלויות פיתוח וכן מטלות ציבוריות נוספות (בשל הגדלת מס' יח"ד), אשר בתחשיב שמרני שערך מגיעות לעלות של 7-7.5 מ' ₪. שמאי המבקשת מפנה להחלטות שמאים מכריעים, אשר תומכות לדעתו בטענה זו.

שמאי המשיבה השיב לטענות אלה, כי ההשבחה נובעת מהגדלת מס' יח"ד ולא מתוספת שטח ולכן, אין במקרה זה תוספת עלות ובוודאי שלא בהיקפים אליהם הגיע שמאי המבקשת.
לעניין עלויות הפיתוח והמטלות הציבוריות, הפנה שמאי המשיבה להחלטת הועדה המקומית לעניין תוספת השטחים הציבוריים, שם צוין בין היתר (נספח ב'), כי "**תנאי נוסף לאישור ההקלות הוא כי תוספת העלויות ליזם עקב הגדלת מבני הציבור ופיתוח מגרשי הספורט במגרש 850 לא תקוזז מהיטלי ההשבחה**".

החלטה

אני לא מקבלת את טענות שמאי המבקשת בעניין זה.
לדעתי המקצועית ומאחר שתחשיב ההשבחה ייערך לפי שווי מ"ר **מבונה**, הרי שהופחתו **עלויות בניה מלאות**.
אבהיר, כי אין מחלוקת שבתוספת יח"ד, יש צורך במטבחים נוספים, דלתות כניסה, חיבורי חשמל/גז וכדומה, אולם מנגד ובפרט לאור העובדה שלא התווספו קומות ושטחי בניה, עלות הקמת רובם ככולם של השטחים הציבוריים/משותפים (מעליות, חדרי מדרגות, לובי וכדומה), כבר מובאים בחשבון בעלות הבניה שהופחתה, **למרות שלא היה בהם שינוי, עם תוספת יח"ד**.
לאור האמור, אני לא מוצאת מקום בהפחתת עלות עודפת כנטען ע"י שמאי המבקשת.

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

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

12.5. **<u>מקדם ביטול שוליות:</u>**

שמאי המשיבה נקט במקדם ביטול שוליות בשיעור של 0.3.

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

החלטה

עפ"י הוראות תמל/1032, הותרה במגרש שבנדון, בניה בשטח עיקרי בהיקף של 5,400 מ"ר, לסה"כ 45 יח"ד.

עפ"י תוכנית הבקשה להיתר מושא ההליך, מבוקש סה"כ שטח עיקרי למגורים בהיקף של 5,375.13מ"ר[44] לסה"כ 54 יח"ד.

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

<u>חישוב שטח שולי ליח"ד</u>

מצב קודם	מס' יח"ד	45
	שטח עיקרי	5,375.13
	שטח ממוצע ליח"ד	**119.45**
מצב חדש	מס' יח"ד	54
	שטח עיקרי	5,375.13
	שטח ממוצע ליח"ד	**99.54**
סה"כ שטח עיקרי שולי ליח"ד		**19.91**

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

לצורך העניין, במקרה שבפנינו, יש לבחון את השווי מ"ר בנוי שמתקבל בניתוח דירות בשטח "פלדלת" ממוצע של כ-132 מ"ר[45], למול שווי מ"ר בנוי שמתקבל בניתוח דירות בשטח "פלדלת" ממוצע של כ-112 מ"ר[46], כאשר על מנת לנטרל גורמי השפעה אחרים על השווי וכדי לא להידרש

[44] כולל שטח ממ"ד עיקרי, אשר הינו <u>מעבר</u> לשטח הממ"ד הפטור.
[45] 120 מ"ר + ממ"ד.
[46] 100 מ"ר + ממ"ד.

להתאמות ו/או הנחות עבודה, שאר המאפיינים כגון מועד מכירה, קומה, טיפוס דירה, שנת בניה וכדומה, צריכים להיות זהים, או דומים ככל הניתן.

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

מגרש	מועד מכירה	שטח דירה	שטח גינה	מחיר מכירה	שווי מ"ר בנוי אקוו'
503	31/03/2025	107.60	104.40	1,621,588	**13,152**[47]
504	18/05/2025	121.82	135.61	1,700,000	**12,557**[48]
507	21/05/2025	121.82	140.19	1,702,369	**12,532**[49]

מניתוח הנתונים, מתקבל הפרש שלכ-5% בשווי מ"ר אקוו'[50] וכ-58% לשטח השולי, כמפורט להלן:

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

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

14.22 מ"ר / 78,412 ₪ = 5,514 ₪/מ"ר

13,152 ₪/ 5,514 ₪ = **0.42**[51].

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

107.6 מ"ר x 1 + 14.22 מ"ר שולי x 0.58 + 135.61 מ"ר חצר x 0.1[52] = 129.43 מ"ר אקוו'.

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

בחינה נוספת ביחס לנתונים המשקפים את שטח מרבית הדירות במתחם:

מגרש	מועד מכירה	שטח דירה	שטח גינה	מחיר מכירה	שווי מ"ר בנוי אקוו'
504	08/10/2024	112.33	102.36	1,600,000 ₪	**12,531** ₪
505	07/11/2024	79.92	103.53	1,250,000 ₪	**13,096** ₪
507	07/11/2024	79.92	104.19	1,250,000 ₪	**13,082** ₪[53]

מניתוח הנתונים, מתקבל הפרש של כ-5% בשווי מ"ר אקוו'[54] וכ-82% לשטח השולי, כמפורט להלן:

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

112.33 מ"ר שטח דירה גדולה – 79.92 מ"ר שטח דירה קטנה = 32.41 מ"ר שולי[55]

---

[47] בהתחשב במקדם חצר של 0.15.

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

[49] הוצג לבקרה לשווי.

[50] 12,557/13,152 ₪.

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

[52] מגלם את שוליות החצר. כאמור בהערת שוליים 59.

[53] הוצגה לבקרה לשווי.

[54] 12,531/13,096 ₪.

[55] שטח החצר מתקזז.

32.41 מ״ר / 350,000 ₪ = 10,799 ₪/מ״ר
13,096 ₪/ 10,799 ₪ = 0.82[56].

על מנת לסבר את האוזן, להלן חישוב שווי הדירה ה״גדולה״ בהתחשב בשוליות:
79.92 מ״ר x 1 + 32.41 מ״ר שולי x 0.82 + 102.36 מ״ר חצר x 0.15 = 121.85 מ״ר אקוו׳.
121.85 מ״ר אקוו׳ / 1,600,000 ₪ מחיר הדירה = **13,130** ₪/מ״ר מבונה אקוו׳, בדומה לשווי מ״ר מבונה בדירות הקטנות (ללא רכיב השוליות).

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

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

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

12.6. **<u>השבחה להקלות בקווי בניין:</u>**

שמאי המשיבה הביא בחשבון את שטח מרפסות בחריגה מקו בניין, בהיקף של 153.6 מ״ר, במקדם השבחה בשיעור של 0.15.

שמאי המבקשת מצידו טען, כי שמאי המשיבה לא הביא בחשבון בתחשיביו, מקדם שווי אקוו׳ למרפסות מקורות (לעומת שטח עיקרי), כאשר מקדם אקוו׳ מקובל למרפסת מקורה, הינו לדבריו, בטווח של 0.3-0.4.
כמו כן ובהתחשב בעובדה, כי הבלטת הגזוזטראות הינה במרחק של כ-3.0 מ׳ מקו הבניין, הרי שעפ״י התקנות, אין ממילא חבות בהיטל השבחה.

החלטה

לעניין ההקלה בקו בניין למרפסות

בהתאם לסעיף 4.03 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש״ל – 1970, **תותר הבלטת גזוזטראות, עד 1.2 מ׳ מקו בנין קדמי, ללא צורך בהקלה**.
לאור האמור, בחישוב שטח החריגה במרפסות <u>בקו בניין קדמי</u>, אבחן את שטח החריגה, <u>שמעבר</u> ל-1.2 מ׳.

[56] מתקבל מקדם ביטול שוליות של כ-**18%**.

להלן סיכום שטח המרפסות בחריגה, בהתאם למדידה גראפית של החי"מ מתוכנית ההיתר ובהתאם לתקנות כאמור לעיל:

קומה	מבנה 1	מבנה 2	מבנה 3	מבנה 4
1	0	10.848	11.084	0
2	0	10.848	11.084	0
3	0	10.848	11.084	0
פנטהאוז	0	0	0	0
סה"כ	**0**	**32.544**	**33.252**	**0**

לעניין קומת הפנטהאוז ובהתחשב בעובדה, כי החריגה הינה בפרגולה, המשויכת לקומה מתחת ולא בשטח המרפסת, לא הבאתי שטח זה בחשבון.

לעניין מקדם אקווי למרפסת אציין, כי בעשור האחרון, בין היתר לאור השינויים בחוק התכנון והבניה והתרת מרפסות מקורות, תרומת המרפסת הינה משמעותית יותר מבעבר. כאשר כיום, ניתן לראות, כי המרפסות מהוות שטח מהותי ואינטגרלי של הדירה, כמובן בהתייחס לשטח הדירה, שטח המרפסת, מיקום הנכס, נוף וכדומה.

בהתאם לשאלת חקר במחקר דלפי משנת 2014, לעניין היחס באחוזים, בין שווי מ"ר מרפסת מקורה (שלא ניתנת לסגירה בהיתר), לבין שווי מ"ר עיקרי בנוי בבניה רוויה, נמצא כדלקמן:
נמוך – 30%, גבוה – 80%, ממוצע – 50.893%.

בשלב זה אציין, כי ככלל, אני סבורה, כי בדומה לתוצאות מחקר דלפי, מקדם אקווי ראוי למרפסת בבניה רוויה צ"ל בשיעור של 0.5. יחד עם זאת ובהתחשב במיקום הנכס ומאפייניו, **אני מקבלת במקרה זה את המקדם בו נקט שמאי הצדדים בהליכים מקבילים[57], בשיעור של 0.4.**

<u>לעניין מקדם ההשבחה</u>
בהתאם למקובלות שמאיות, כמו גם קביעות החי"מ בהחלטות אחרות[58], יובא בחשבון על ידי מקדם השבחה להקלה מקו בניין, בשיעור של 0.15.

[57] שמאי המשיבה מיקי אדלשטיין.
[58] ראו בין היתר החלטת החי"מ בגו"ח 17014/10.

13. **<u>תחשיב ההשבחה</u>:**

הקלה בתוספת יח"ד

מצב קודם	מס' יח"ד	45
	שטח עיקרי	5,375.13
	שטח ממוצע ליח"ד	**119.45**
מצב חדש	מס' יח"ד	54
	שטח עיקרי	5,375.13
	שטח ממוצע ליח"ד	**99.54**
השבחה	שטח לביטול שוליות ליח"ד	19.91
	סה"כ שטח לביטול שוליות	895.86
	שיעור יח"ד/שטח בשוק חופשי	35.00%
	שטח לחיוב	**313.55**
	שווי קרקע למ"ר מבונה	₪ 1,259
	מקדם שוליות	0.30
	סה"כ השבחה	**₪ 118,428**

הקלה בקו בנין למרפסת

תיאור	**סה"כ**
סה"כ שטח חורג	65.796
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,259
מקדם שווי אקווי למרפסת	0.4
מקדם השבחה לחריגה מקווי בנין	0.15
סה"כ השבחה	**₪ 4,970**

סה"כ השבחה להקלות – 123,398 ₪.

14. **<u>החלטה</u>:**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין אישור בקשה מס׳ 5759-3/2023 הכרוכה בהקלות בנייה, כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה 50%
הקלות בניה	17/12/2023	₪ 123,398	₪ 61,699

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

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

ולראיה באתי על החתום,



נתלי הוכטייל

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה