יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי	כ"ז תמוז תשפ"ה
תאריך לועזי	23/07/2025
מספר תיק	530-2025

לכבוד,
ברזאני אבני דרך קצרין בע"מ
ע"י מר אליהו בן זקן - שמאי מקרקעין. דוא"ל: elibenzaken@gmail.com
להלן "המבקשת"

לכבוד,
הועדה המקומית לתו"ב קצרין
ע"י מר מיכאל אדלשטיין - שמאי מקרקעין. דוא"ל: miki@mikied.co.il
להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 201054 חלקה 275

מגרש מס' 1001

רחוב פולג 31, 33 קצרין

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "החוק"), מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית לתו"ב קצרין (להלן: "המשיבה"), לבין חברת ברזאני אבני דרך קצרין בע"מ (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב אישור תוכניות בנין עיר, המימוש בדרך של בקשה להיתר הכוללת הקלות.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 05/01/2025, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר מיכאל אדלשטיין, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 26/03/2025, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אליהו בן זקן, על צרופותיה.

כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים על ידי הצדדים ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועד הקובע לשומה:

מהות	מועד קובע
אישור ההקלות	17/11/2024

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	: מגרש מס' 1001 (תמ"ל/1032) ביעוד מגורים ותיירות
גוש	: 201054
חלקה	: 275
שטח המגרש	: 1,840 מ"ר
הזכויות בנכס	: מדינת ישראל
חכירה	: חברת ברזאני אבני דרך קצרין בע"מ
כתובת	: רח' פולג 31, 33 קצרין

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 09/05/2025 ע"י הח"מ, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

6. דיון מקצועי:

בתאריך 15/05/2025 התקיים דיון שמאי בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1 תיאור הסביבה:

קצרין היא מועצה מקומית הממוקמת במרכז רמת הגולן בצפון הארץ, מיקומה - בין נחל זויתן לנחל המשושים, אל מול נופי החרמון והכנרת, שטח השיפוט של קצרין הינו 12,214 דונם. הרובע נשוא השומה נמצא בחלק הדרום מערבי של העיר קצרין, רובע חדש ובתנופה להקמת אזור מגורים נרחב. השכונה גובלת ברובע "11" מצפון, וברובעים "גמלא" ו"נווה" מצפון מזרח, מדרום השכונה גובלת בשטח פתוח וממערב ערוץ נחל קצרין. מתחם התכנית החלה על המתחם נשוא השומה - עפ"י נספח פרוגרמתי שטח הרובע בתכנית הותמ"ל הוא כ-662 דונם. ביום 07/12/2016 אושרה תכנית לעיר תמ"ל/1032 "תכנון רובע 12", תוך יצירת מערך שכונתי הכולל 1,642 יח"ד, 68 חדרי אירוח כפרי וכן מתחמי תיירות, שטחים פתוחים ומבני ציבור, דרכים ותשתיות. הפיתוח הסביבתי חלקי. במתחם בוצעו עבודות סלילה, בוצעו עבודות תשתית מים, ביוב וחשמל.

7.2 תיאור החלקה/מגרש:

נשוא חו"ד מהווה את מגרש 1001, בשטח כ- 1,840 מ"ר, ברובע 12 בקצרין (רובע הנחלים), המהווה שכונת מגורים חדשה אשר עתידה לקום בחלק הדרום מערבי של העיר קצרין. השכונה תאופיין במגוון טיפוסי בינוי, בנייני מגורים בבנייה רוויה של 4-5 קומות ובתים צמודי קרקע, לצד שטחי מסחר, מלונאות, תעסוקה, מבני ציבור, ושטחים פתוחים. החלקה/מגרש ביעוד מגורים ותיירות במתחם מס' 72474 לפי חוברת מכרז רשות מקרקעי ישראל מס' צפ/477/2021) המכרז כלל מתחם שיווק אחד עם היקף כולל של 1,560 יח"ד (מתוכן 702 יח"ד מחיר מטרה + 858 יח"ד שוק חופשי) בייעודי מגורים א', מגורים ב', מגורים ותיירות, מגורים מסחר ותעסוקה וכן ייעודי תיירות, מסחר ומשרדים, מבנים ומסודות ציבור. המגרש כולל כאמור את זכויות החכירה למגרש ביעוד מגורים ותיירות לפי תמ"ל/1032, המיועדים לבנייה צמודת קרקע של יחידת מגורים ויחידות אירוח כפרי.

גבולות החלקה:

צפון - מגרש 1000, מגרש ביעוד מגורים ותיירות.

דרום - מגרש 1002, מגרש ביעוד מגורים ותיירות.

מזרח - רח' פולג.

מערב - מגרש 700 ביעוד שצ"פ ומעברו מגרש 409 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

8. זכויות במקרקעין:

8.1 אישור על רישום זכות בנכס:

בהתאם לשומת המבקשת ועפ"י אישור על רישום זכות בנכס של רשות מקרקעי ישראל מיום 29/10/2023, שהופק באמצעות האינטרנט, ממנו עולים הפרטים הבאים:

כתובת	:	רובע 12, קצרין
גוש	:	201054
חלקה/מגרש	:	מס' חלקות ומגרשים רבים כמפורט באישור הזכויות
שטח העסקה	:	343,120 מ"ר
הסכם פיתוח	:	זכויות הסכם פיתוח מהוונות עד ליום 27/12/26
		ע"ש ברזאני אבני דרך קצרין בע"מ

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

8.2. <u>חוזה פיתוח מהוון</u>:

בהתאם לשומת המבקשת ועפ"י חוזה פיתוח מהוון שנחתם ביום 02/02/2023 בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") לבין י.ד. ברזאני בע"מ (החלק בנכס 55/100) וגל אריאל בניה והשקעות בע"מ (החלק בנכס 45/100) (להלן: "היוזם"), ממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

פרטי הנכס: קצרין.

שטח: כ- 343,120 מ"ר.

גוש: 201054.

חלקות: 2-31, 33, 35-38, 40-44, 46-52, 54-76, 78-84, 86-90, 92-108, 110-129, 131-138, 141-169, 171-193, 198-200, 202, 204-212, 244-245, 272-277, 279-283, 285-288, 291-293.

תכנית: תמ"ל/1032.

מגרשים: 1-143, 165-167, 200-221, 225-248, 252-266, 1000-1008, 1010-1021, 600-601, 901.

יום אשור העסקה: התאריך שבו אושרה העסקה מושא הסכם זה ע"י הנהלת הרשות, דהיינו 26/10/2022.

תקופת הפיתוח: 50 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכל ביום 27/12/2026.

תקופת חכירה: 98 שנים החל מיום אישור העסקה.

מטרת ההקצאה: מתחם למגורים תיירות מסחר ותעסוקה.

היעוד: על פי התכנית המפורטת.

ייעוד:

יעוד	מס' מגרשים
מגורים א'	1-143, 165-167
מגורים ב'	200-221, 225-248, 252-266
מגורים ותיירות	**1000-1008, 1010-1021**
תיירות	600-601
מסחר ומשרדים	901

שיעור הניצול: המהווים 1,560 יחידות והמסתכמים 310,554 מ"ר מבונים.

שטח שירות: 71,393 מ"ר.

שטח עיקרי: 185,511 מ"ר.

הערך היסודי של המגרש: 1,296,703.30 ₪.

המדד היסודי: מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אשור העסקה האמור לעיל.

התמורה: סך של 1,180,000 ₪.

המועד להגשת התכניות: לא יאוחר מתום 23 חודשים מיום אישור העסקה.

המועד להתחלת הבנייה: לא יאוחר מתום 32 חודשים מיום אישור העסקה.

המועד לסיום יציקת היסודות: לא יאוחר מ 26/10/2025.

המועד להשלמת הבניה: תאריך סיום תקופת הפתוח.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

9. מצב תכנוני:

9.1. תכנית ג/10844, שהודעה בדבר אישורה פורסם בי.פ 5414 מיום 07/07/2005, שמטרתה הרחבת שטח פתוח של העיר קצרין דרום מערבה. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים. התווית רשת דרכים. קביעת הוראות בניה. קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח.
החלקה מסווגת ביעוד "שטח חקלאי".

9.2. תמ"ל/1032, שהודעה בדבר אישורה פורסם בי.פ. 7394 מיום 09/12/2016, מטרתה תכנון רובע 12 תוך יצירת מערך שכונתי הכולל 1,642 יח"ד, 68 חדרי אירוח כפרי וכן מתחמי תיירות שטחים פתוחים ומבני ציבור, דרכים ותשתיות.
שטח התכנית 661.759 דונם.
עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי במערך יעוד הקרקע כמפורט.
- קביעת מגרשים להקמת מגורים, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, תיירות, שטחים ציבוריים פתוחים, פארק ודרכים.
- קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות והגבלות בניה עפ"י היעודים השונים.
- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

החלקה מסווגת ביעוד "מגורים ותיירות", להלן טבלת זכויות והוראות בנייה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בנייה			אחוזי בנייה כוללים	מס' יח"ד	מספר קומות	קו בניין		
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה		סה"כ שטחי בניה			מעל לכניסה הקובעת	צידי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שירות							
מגורים ותיירות		1000-1008	1,979	250	70	320	31	1	2	3	5	5
מגורים ותיירות	אירוח כפרי	1000-1008		200	92	292		4	1			

10. רישוי:

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון מאתר האינטרנט של הועדה המקומית קצרין, עולים הפרטים כדלקמן:

החלטת ועדה בדיון בבקשה להיתר מס' 5948-2/2024 מיום 17/11/2024, מישיבה מס' 9/24.

פרוט הבקשה:

בניית שני מבנים הכוללים יח"ד אחת דו קומתית ו-2 יחידות אירוח בשתי קומות עם כניסות נפרדות ובריכת שחיה לכל יח"ד, סה"כ 2 יח"ד למגורים ו-4 יחידות אירוח. שטח עיקרי 485.68 מ"ר, שטח שרות 54.76 מ"ר, סה"כ שטח בניה 540.44 מ"ר, בריכה 81.12 מ"ר, מצללה 210.12 מ"ר.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

<u>הבקשה כוללת הקלות, כדלקמן:</u>

- הקלה עבור פיצול יח"ד אחת לפי תמ"ל/1032 לשתי יחידות בהתאם לסעיף 147 ב' לחוק התכנון והבנייה.
- הקלה ליח"ד בקומה א' כולל מדרגות חיצוניות לכניסה נפרדת במקום יח"א בקומה לפי תמ"ל/1032.
- הקלה לתוספת בריכה שניה עבור יח"ד שניה במקום בריכה אחת משותפת במגרש לפי תמ"ל/1032.
- הקלה עבור חדר מכונות תת קרקעי בקו בניין צדדי 1 מ' במקום 3 מ' לפי תמ"ל/1032.
- הקלה עבור חדר מכונות תת קרקעי בקו בניין צדדי 1 מ' במקום 5 מ' לפי תמ"ל/1032.
- הקלה בקו בניין צדדי לבריכת שחיה 1 מ' במקום 3 מ' לפי תמ"ל/1032.
- הקלה בקו בניין אחורי לבריכת שחיה 1 מ' במקום 5 מ' לפי תמ"ל/1032.

11. <u>שומות הצדדים:</u>

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

מהות	מועד קובע	המשיבה	המבקשת
הקלות	17/11/2024	₪ 306,074	₪ 30,130

12. <u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. <u>עמדת המשיבה:</u>

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר מיקי אדלשטיין:</u>

- שווי מ"ר מבונה חושב בהתאם לגישת ההשוואה, בהתבסס על 5 עסקאות מאתר רשות המיסים ליח"ד דו משפחתיות בסביבה משנת 2024, מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע של 10,455 ₪, בניכוי יזמות 20% ועלויות בניה בסך של 7,000 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 1,700 ₪/למ"ר.
- הקלה לתוספת יח"ד חושבה בהתבסס על סעיף 147ב' לחוק התו"ב, הבקשה להיתר כוללת פיצול יח"ד לשתי יח"ד, כולל תוספת שטחים, כדלקמן:

שימוש	שטח	מקדם אקוי'	מ"ר אקוי'
מגורים	131.38	1	131
שטחי שירות	14.87	0.8	12
ניכוי שטח חצר	148.49	0.15	22
סה"כ			121
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,700
סה"כ ההשבחה לתוספת יח"ד			**₪ 205,704**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

- הקלה לתוספת בריכת שחייה, ההקלה פוצלה לשטח הבריכה בחצר ושטח הבריכה החורג מקווי בניין, להלן תחשיב ההשבחה לשטח הבריכה בחצר, בבניין מס׳ 1:

שימוש	שטח	מקדם אקוי׳	מ״ר אקוי׳
בריכה בחצר	13.6	0.4	5
משטח סביב הבריכה	17.2	0.25	4
ח.מכונות טמון	1	0.3	0.3
סה״כ			10
שווי מ״ר מבונה			₪ 1,700
סה״כ ההשבחה לתוספת בריכת שחיה			**₪ 17,034**

- להלן תחשיב ההשבחה לבריכת השחייה החורגת מקווי הבניין במגרש מס׳ 1:

שימוש	שטח	מקדם אקוי׳	מ״ר אקוי׳
תוספת בריכת שחייה 1	26.5	0.5	13
שטח סביב הבריכה 1	24.3	0.35	9
ח.מכונות	7.4	0.3	2
סה״כ			24
שווי מ״ר מבונה			₪ 1,700
סה״כ ההשבחה להקלה בקווי בנין בבנין מס׳ 1			**₪ 40,757.5**

- להלן תחשיב ההשבחה לחריגה מקווי בניין לשימושים שונים במגרש מס׳ 2:

שימוש	שטח	מקדם אקוי׳	מ״ר אקוי׳
בריכת שחיה 2	26.4	0.45	12
שטח סביב הבריכה 2	21.5	0.35	8
ח.מכונות 2	6	0.45	3
סה״כ			22
שווי מ״ר מבונה			₪ 1,700
סה״כ ההשבחה להקלה בקווי בניין בניין מס׳ 2			**₪ 37,578.5**

- הקלה בגין הקמת יחידת אירוח בקומה א׳, עפ״י הוראות תמ״ל/1032, יחידות האירוח ימוקמו בקומת הקרקע, הבקשה להיתר כוללת הקלה ליח״א בקומה א׳ והקמת מדרגות חיצוניות, אמנם העברת זכויות מקומת קרקע לקומה א׳ אינה משביחה, אולם בקשה זו נגזרת מתוספת יח״ד כאמור והקמת בריכה נוספת, ליח״א בקומה א׳ יתרון כלכלי עצם היותה עצמאית עם כניסה נפרדת, יתרון זה הוערך בסכום של 5,000 ₪.

12.2. **<u>עמדת המבקשת:</u>**

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת - מר בן זקן אליהו:</u>

- מדובר בפרויקט במתחם ״תכנן ובנה״ בו היזם אמור לפתח ולבנות את מבני הציבור לטובת העירייה בהתאם לדרישות הוועדה המקומית ותנאי המכרז.
- שווי מ״ר מבונה בסך 750 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על 11 עסקאות מכר בסביבה ליח״ד חד

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

ודו משפחתיות משנת 2023-2024, בניכוי מע"מ 17%, יזמות בשיעור 20%, והפחתת עלויות בניה בסך של 9,500 ₪/למ"ר.

- עלויות הבנייה בסך של 9,500 ₪/למ"ר חושבו בהסתמך על עלות הבניה הישירה ממחירון דקל לבתים בני 1-2 קומות מ-11/2024 בסך 7,030 ₪/למ"ר בניה עילי ותוספת עלויות עקיפות של כ- 30% בהתאם לפרק יח' בקווים המנחים, והחלטות הח"מ לעניין עלויות עקיפות. עוד צוינה העובדה כי קיימת עלייה משמעותית במחירי הבניה והמימון בשנתיים האחרונות בעקבות עליית הריבית במשק ומלחמת חרבות ברזל שגרמו להתייקרות משמעותית בשכר עובדים בענף הבניה, עלות זאת הינה ברף התחתון ואמורה להיות אף גבוהה יותר.
- <u>הקלה לפיצול יח"ד</u>:

שטחים אלו מותרים עפ"י תמ"ל/1032, יש להביא בחשבון שווי מצב קודם וביטול שוליות עבור שטחים אלו. הובא בחשבון במצב קודם שטח עיקרי + שירות עד 200 מ"ר במקדם 1, שטח עיקרי + שירות עד 260 מ"ר במקדם 0.8, שטח עיקרי + שירות עד 320 מ"ר במקדם 0.6, במצב החדש הובא בחשבון שטח 2 יח"ד עיקרי + שירות במקדם 1. בהתבסס על החלטות הח"מ ושמאים מכריעים נוספים לעניין פיצול יח"ד ומקדמים לביטול השוליות.

- <u>הקלה בקווי בניין</u>:

בוצעה מדידה לחריגות הבנייה של בריכת השחייה על פי תכנית הבקשה להיתר, סה"כ שטח החורג מקווי הבניין הינו כ-54 מ"ר לשתי בריכות השחייה. אין להביא בחשבון שטח סביב הבריכה אשר מהווה חלק משטח החצר, בנוסף אין להביא בחשבון חדר מכונות טמון, שטח זה אינו מהווה שטח משביח ואף גורע מהשווי, יש להביא בחשבון הפסד שטח חצר. הובא בחשבון מקדם השבחה להקלה בקווי בניין בשיעור 10%, בהתבסס על החלטות הח"מ והחלטות שמאים מכריעים נוספים.

- <u>הקלה בהקמת בריכת שחייה נוספת</u>:

אין להביא בחשבון שטח סביב הבריכה אשר מהווה חלק משטח החצר, בנוסף אין להביא בחשבון חדר מכונות טמון, שטח זה אינו מהווה שטח משביח ואף גורע מהשווי, יש להביא בחשבון הפסד שטח חצר. הובא בחשבון בריכה במקדם שווי בשיעור 0.35 והפסד חצר במקדם שווי בשיעור 0.25, בהתבסס על החלטות הח"מ והחלטות שמאים מכריעים נוספים.

- <u>הקלה בגין הקמת יח"א בקומה א'</u>:

עצם תכנון היחידה בקומה א' במקום בקומת הקרקע אינו משביח וזאת בשל העובדה כי הטענה שהיחידה עצמאית נכונה אף לקומת הקרקע. הטענה כי בשל ההקמה בקומה א' מתאפשרת הקמת יחידת נוספת והבריכה, נימוק זה מהווה כפל חיוב שכן מרכיבי השבחה אלו הובאו בחשבון בהקלות.

- להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם - יחידה אחת			
תיאור	**שטח**	**מקדם שוליות**	**סה"כ**
שטח עיקרי + שירות עד 200 מ"ר	200	1	200
שטח עיקרי + שירות עד 260 מ"ר	60	0.8	48

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

שטח עיקרי + שירות עד 320 מ״ר	60	0.6	36
סה״כ שטח אקוויוולנטי במ״ר			284
שווי מ״ר מבונה			₪ 750
סה״כ שווי במצב קודם			₪ 213,000
מצב חדש - 2 יחידות			
שטח 2 יח״ד (עיקרי + שירות)	318.22	1	318.22
סה״כ שטח אקוויוולנטי במ״ר			318.22
שווי מ״ר מבונה			₪ 750
סה״כ שווי במצב חדש			₪ 238,665
סה״כ ההשבחה במעוגל			₪ 25,670
היטל השבחה (50%)			₪ 12,835
הקלה להקמת בריכת שחיה נוספת			
תיאור	**שטח**	**מקדם אקוי׳**	**שטח אקוי׳**
שטח הבריכה	40.56	0.35	14.196
הפסד חצר	40.56	0.25	10.14
סה״כ שטח מושבח במר״א			4.06
שווי מ״ר מבונה			₪ 750
סה״כ השבחה במעוגל			₪ 3,040
היטל השבחה (50%)			₪ 1,520
הקלה בקווי בניין ל-2 בריכות השחייה			
תיאור	**שטח**	**מקדם אקוי׳**	**שטח אקוי׳**
הקלה בקוי בנין	54	0.35	18.9
מקדם השבחה			0.1
סה״כ שטח מושבח במר״א			1.89
שווי מ״ר מבונה			₪ 750
סה״כ השבחה במעוגל			₪ 1,420
היטל השבחה (50%)			₪ 710

12.3. <u>תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת:</u>

- הטענה כי היזם התחייב לבצע את כלל עבודות הפיתוח הציבורי במתחם, נטען כי לא נמצאה כל דרישה בהוראות התוכנית ובהחלטת הועדה המקומית לתשלום עבור פיתוח מבני ציבור.
- תוספת עלויות בנייה עקיפות, פרק יח׳ בקווים המנחים הינו עבור שימוש בגישת העלות לצורך קביעת הרווח היזמי ואינו רלוונטי לנכס הנדון בו אין תוספת שטחים, וכי מחירון דקל לא מתאים בחלק מהמקרים.
- עסקאות השוואה, הובאו בחשבון מאתר רשות המיסים, 4 עסקאות השוואה נוספות בגוש וחלקה 201030/11 משנת 2023, בשטח של 140 מ״ר בשווי הנע בין 2,090,000 ₪ - 2,185,000 ₪ ליח״ד.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

12.4. <u>הבהרות וטיעונים נוספים שהועלו במהלך הדיון:</u>

שמאי המבקשת

- עלויות פיתוח - לא רלוונטיות לשווי במבחן ההשבחה.
- עלויות בניה - מחירון דקל מהווה חוברת מקצועית עליה אפשר להסתמך על עלויות בניה כנקודת מוצא, בפועל המחירון נמוך מהעלויות. בבניית פרויקט עבור 1,560 יח״ד יש לייבא את בעלי המקצוע בתחום הביצוע. ולכן העלויות לבניית כזה פרויקט בצפון גבוהות מהרגיל.
- שיעור יזמות - במרכז הארץ בה הביקוש גבוה. שיעור היזמות נמוך מהצפון הרחוק ששם הביקוש אינו קשיח ולכן ברמות הסיכון שיעור היזמות צריך להיות גבוה יותר.
- עסקאות השוואה - לאחר הוספת עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה, שווי מ״ר מבונה ממוצע ירד. מקדם מיקום 0.9 בחלק מהעסקאות בשל הפיתוח והזמינות.
- שוליות - במבחן גודל הדירות יש לבחון שוליות ולכן יש לתת מקדם שוליות.
- מקדם בריכה - יש לתת מקדם בהתחשבות של הפסד חצר.
- זכיות בניה - התכנית סיווגה בנפרד זכויות ליח״ד של 320 מ״ר וזכויות ליחידות אירוח של 292 יח״ד. תוספת בניה של 4 יח״ד התכנית מפחיתה זכויות מ 320 עיקרי ל 292 מ״ר. יוצא שבניה של 4 יחידות אירוח של 50 מ״ר. נשאר רק 92 מ״ר ליח״ד הפרטית. (הפער הוא בין 320 מ״ר עיקרי ליח״ד פרטית ל-92 מ״ר).

שמאי המשיבה

- זכויות בניה - תמ״ל 1032 אפשרה לכל יח״ד יחידת אירוח או שימוש למשרדים. התוספת ליח״ד אירוח הוא לכ- 8 מגרשים. סה״כ זכויות הבניה לפי תוכנית (יח״ד אחת- + 4 יח״ד אירוח) 292 מ״ר עיקרי. התכנית כוללת 2 אפשרויות. האחת בנייה של יח״ד אחת + 2 יחידות אירוח כפרי ובסה״כ 320 מ״ר. השנייה בנייה של 4 יחידות אירוח + יח״ד פרטית בלבד ובסה״כ 292 מ״ר. הבקשה להיתר כוללת אפשרות מימוש ליח״ד פרטית (ללא תוספת בהקלה) + 4 יח״ד אירוח. לכן מותרת להם זכויות עיקריות של 292 מ״ר כל תוספת שטח בבקשה מעבר לשטח זה מהווה תוספת שטחים ולכן יש לחייב לפי שווי מלא.
- מקדם שווי בריכת שחייה בשיעור 0.65, מקדם שווי לחצר בשיעור 0.25, לפיכך מקדם השבחה הינו 0.4. שטח חצר נלווה לבריכה לפי סעיף 145 לחוק התו״ב יש לבצע עבודות כגון הכשרת קרקע, ביסוס, וריצוף, לכן אינו שטח חצר קלאסי אלא שטח נלווה לבריכה (הפנה לתקנות הבריאות לצורך בשטח נלווה לבריכה). חדר המכונות הוא גורם תפעולי, ככל ואין חדר מכונות יש לו תרומה לבריכה. יש לתת מקדם על מיקומו בתת הקרקע.
- בקצרין יש החלטת וועדה שאומרת, כל עוד אין חריגה מקווי הבניין אין לגבות היטל השבחה. במקרה שלנו יש לחשב את שטח החריגה בלבד.
- עלויות בניה - מחירון דקל לא קיים היום ולא ניתן להסתמך עליו. מדובר בעליות בחתך כלל ארצי ולא בעלויות נקודתיות. ויש גופים נוספים של מחירונים לעלויות בניה, ראה לוי יצחק. יש לבחון את עלויות הבניה בפרויקט הכולל כ- 1,560 יח״ד לכן יש יתרון לגודל ועלויות הבניה נמוכות יותר. במקרה שההקמה היא של 20 יח״ד ובתוספת 2 יח״ד יש עלויות התאמה זניחות.
- אין לבצע הפחתה למיקום מכיוון שמדובר בחלקות סמוכות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

שמאי המבקשת (לאחר הדיון)

- מהוראות תמ"ל 1032, טבלה מס' 5 לזכויות הבניה, קיימות שתי שורות לאותו המגרש, כאשר שורה אחת מתייחסת למגורים והשנייה מתייחסת לחדרי אירוח. לפיכך ניתן לראות כי אחוז שטחי הבניה במגרש הינן 31%. מכאן יש להביא בחשבון את מרכיב השוליות, דהיינו שטחים שוליים אם מדובר בבית אחד, ושטח במקדם 1 אם מדובר בשתי יחידות מגורים נפרדות.
- כאמור, המגרשים הינם חלק ממתחם "תכנן ובנה" בו נדרשה החברה להוסיף בניה של מבני ציבור בהתאם לטבלה המצ"ב מתוך החלטת ועדה מיום 10/7/2024 בשל הוספת יח"ד בשכונה, תוספת שבס בבניה רוויה או פיצול יח"ד בצמודי קרקע. התוספות שנדרשה החברה לבנות מסתכמות בכ- 1,244 מ"ר של מבני ציבור, ועפ"י תנאי המכרז העלויות האלו יבנו על חשבון החברה. ולכן יש להביא בחשבון כי בנוסף לתחשיב ההשבחה הרגיל יש להביא בחשבון הפחתה של עלויות עודפות בגין מטלות ציבוריות נוספות החלות על החברה במתחם.

13. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>

- אופן חישוב ההשבחה.
- מצב חדש - מטלה ציבורית.
- מצב חדש - ערכי שווי ועלויות בנייה.
- מצב חדש - השבחה להקלה עבור פיצול יח"ד לשתי יחידות בהתאם לסעיף 147 ב' לחוק התו"ב.
- מצב חדש - השבחה להקלה עבור תוספת בריכת שחיה.
- מצב חדש - השבחה להקלה עבור חריגה בקווי בנין.

14. <u>החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>

14.1. <u>אופן חישוב ההשבחה:</u>

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה לכל הקלה בנפרד, מנגד שמאי המבקשת חישב את ההשבחה בין שני מצבי התכנון בהתייחס רק לשטחים עיקריים ושטחי שירות, תוספת בריכה וקווי הבניין חושבו בנפרד.

החלטה:

במקרה הנדון אני סבור כי חלק מההקלות כרוכות זו בזו וקשה לבודדן. לאור האמור ועל מנת למנוע כפילויות בחיוב ההשבחה בגין ההקלות, אני סבור כי הגישה המתאימה ביותר הינה באמצעות בחינת שווי המקרקעין בין שני מצבי התכנון לפי שווי מיטבי ללא בידוד רכיבי ההקלות.

14.2. <u>מצב חדש - מטלה ציבורית:</u>

שמאי המבקשת סבור כי בנוסף לתחשיב ההשבחה הרגיל יש להביא בחשבון הפחתה של עלויות עודפות בגין מטלות ציבוריות נוספות החלות על החברה במתחם. מנגד שמאי המשיבה סבור כי מעיון בתנאי המכרז עולה כי ביחס למבנה הציבור, חלק מהתקציב יתקבל ממשרדי ממשלה הרלוונטיים, הוראות המכרז הינם לנושא קנייני ולא תכנוני.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

החלטה:
אני סבור כי לאור העובדה שלא הוצגה בפניי דרישת מטלה ציבורית מהועדה המקומית, אני מקבל את עמדת המשיבה, לפיכך לא אביא בחשבון הפחתה בשל עלויות עודפות בגין מטלות ציבוריות נוספות החלות על החברה במתחם.
יוער, מדובר בהליך תכנוני בדרך של הקלה ומשכך אין כל הוראות הקשורות להליך אלא ההקלות המבוקשות ואישורן. מטלות ציבוריות נדונות ונדרשות כחלק מהליך תכנוני של אישור תב"ע ולא בהליך אישור הקלות.

14.3. <u>מצב חדש - ערכי שווי ועלויות בנייה:</u>
שמאי הצדדים חלוקים לעניין שווי מ"ר מבונה ועלויות הבניה.
שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר מבונה בסך של 1,700 ₪ למ"ר בהתאם לעסקאות להשוואה מהסביבה. מנגד, שמאי המבקשת קובע שווי מ"ר מבונה בסך של 750 ₪ למ"ר בהתאם לעסקאות להשוואה מהסביבה.

החלטה:
לצורך חישוב שווי מ"ר מבונה, הובאו בחשבון עסקאות השוואה מגושים סמוכים 201030 ו-201031, זכויות הבנייה מתוכנית מתאר מקומית מס' 220-1133065. יחידות הדיור בבניה חדשה, חד משפחתית, לאור האמור הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי עפ"י הקיים ללא זכויות בנייה נוספות, ועלויות בנייה בסך של כ- 9,000 ₪/למ"ר, בהתאם למחירון דקל לבתים בני 1-2 קומות מחודש 11/2024 בסך 7,030 ₪/למ"ר בניה עילי ובתוספת 30% עלויות עקיפות בתוספת עלות העמסת מרפסות גג.
העמסת מרפסות גג, בהתאם למחירון דקל, עלות למ"ר 2,100 ₪.

עיקרי	מרפסות לא מקורות
510.29	80.18
	2,100 ₪
	168,378 ₪
330 ₪	=510.29 מ"ר /168,378 ₪

<u>עלויות הקמה:</u>

עיקרי		7,030 ₪
עקיפות	30%	9,139 ₪
העמסת מרפסות לא מקורות		330 ₪
עלויות הקמה		9,469 ₪

<u>להלן עסקאות ההשוואה מסביבת הנכס וחילוץ שווי מ"ר מבונה:</u>

גוש וחלקה	יום מכירה	מחיר	שטח בנוי במ"ר	שטח מגרש	שווי מ"ר בנוי
201030/11/3	23/04/2023	2,100,000 ₪	140	436.5	15,000 ₪
201030/11/2	02/06/2023	2,090,000 ₪	140	436.5	14,929 ₪
201030/11/1	30/05/2023	2,170,000 ₪	140	436.5	15,500 ₪
201030/11/4	18/05/2023	2,185,000 ₪	140	436.5	15,607 ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

201031/5/1	10/10/2023	₪ 2,120,000	140	306.4	₪ 15,143
201031/9/1	24/12/2023	₪ 2,435,000	157	428.8	₪ 15,510
201031/8/9	08/11/2023	₪ 2,440,000	157	338.5	₪ 15,541
ממוצע שווי מ״ר בנוי					₪ 15,319
בניכוי מע״מ				17%	₪ 13,093
בניכוי יזמות				20%	₪ 10,911
עלויות בניה				₪ 9,465	₪ 1,446
שווי מ״ר מבונה במעוגל					**₪ 1,450**

מהאמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי שווי מ״ר מבונה אקוי׳ לנכס הנדון בהתאמה לזמן, מיקום הנכס וגודלו הינו בגבולות של 1,450 ₪ למ״ר מבונה.

יוער, לא הובא בחשבון הפחתת עלויות פיתוח, משום שמדובר במתחם של תכנן ובנה בו על הזוכים לבצע את הפיתוח בעצמם והמבקשת אינה משלמת פתוח לוועדה המקומית.

היות ומדובר במתחם הכולל מאות אלפי מ״ר, ההקלות הוסיפו שטחים בודדים אם בכלל ולכן מדובר בתוספת עלות פיתוח זניחה עד שאינה קיימת.

14.4. <u>מצב חדש - הקלה עבור פיצול יח״ד לשתי יחידות בהתאם לסעיף 147 ב׳ לחוק התו״ב</u>:

שמאי המשיבה הביא בחשבון בתחשיב ההשבחה שווי מלא של יחידת הדיור הנוספת, מנגד שמאי המבקשת הביא בחשבון במצב הקודם מקדמי שוליות למגורים שטח עיקרי עד 200 מ״ר במקדם שווי 1 שטח עיקרי עד 260 מ״ר במקדם שוליות 0.8 שטח עיקרי עד 260 מ״ר במקדם שוליות 0.6, ובמצב החדש מקדם שווי בשיעור 1 לכלל השטח העיקרי.

החלטה:

להקלה מסוג זה קיימים יתרונות מחד וחסרונות מאידך, ההקלה מבטלת שוליות בשטחים עיקריים והופכת אותם ליח״ד נפרדת המאפשרת גמישות באפשרויות השימוש בה מחד, ומאידך מגדילה את הצפיפות הקיימת במגרש ופוגעת בפרטיות הנכס, גורמים אלו הובאו בחשבון מקדמי השווי שניתנו לשטחים העיקרים למגורים בשני מצבי התכנון, ראה בפרק התחשיב.

14.5. <u>מצב חדש - השבחה להקלה עבור תוספת בריכת שחיה</u>:

שמאי המבקשת סבור כי יש לקחת בחשבון מקדם שווי לבריכה בשטח של כ- 40 מ״ר בשיעור 0.35 והפסד חצר במקדם שוויי של 0.25.

מנגד, שמאי המשיבה סבור כי יש להביא בחשבון שטח בריכת נוספת 13.84 מ״ר (השטח שאינו חורג מקווי בניין) במקדם שווי לבריכה בשיעור 0.4, שטח סביב הבריכה במקדם שווי בשיעור 0.25, וחדר מכונות במקדם שווי 0.3.

החלטה:

אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי בעיר קצרין מקדם שווי לבריכה בשיעור 0.35 ומקדם שווי לחצר בשיעור 0.25 הינם סבירים, לאור האמור מקדמים אלו הובאו בחשבון במקדמי השווי שניתנו בתחשיב ההשבחה בשני מצבי התכנון.

מעיון בתקנון התכנית לא מצאתי שטח מקס׳ לבריכת שחיה, בנוסף, עצם העובדה כי אושרה הקלה להקמת בריכת שחיה מלמדת שבמצב הקודם יש להביא בחשבון שטח בריכה אחת בלבד.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

תובא בחשבון בריכת שחיה של מבנה 2 בלבד לצורך חישוב המצב הקודם.
אני סבור כי לחדר מכונות ולשטח סביב הבריכה אין יתרון כלכלי לעומת שטח חצר, לפיכך לא הובאו בחשבון.
לעניין החצר אציין כי מדובר במגרש בשטח 1,840 מ״ר, כך ששטח החצר האפקטיבי הינו דונם שיבוא במקדם של 0.25, ויתרת החצר הינה שולית ולכן תבוא במקדם 0.2 במצב הקודם.
ההקלה לפיצול יח״ד גרמה לכך ששטח החצר מחולק אף הוא לשניים והופך כולו לאפקטיבי, לכן בתחשיב המצב החדש תובא החצר מקדם 0.25.

14.6. <u>מצב חדש - השבחה להקלה עבור חריגה בקווי בנין לבריכת שחיה</u>:

שמאי המבקשת סבור כי יש לקחת בחשבון מקדם שווי לבריכה בשטח של כ- 54 מ״ר בשיעור 0.35 ומקדם השבחה בגין שיפור תכנון בשיעור של 10%.
מנגד, שמאי המשיבה סבור כי יש להביא בחשבון ששטח בריכת השחייה החורג כ- 53 מ״ר במקדם שווי 0.45, שטח סביב הבריכה במקדם שווי בשיעור 0.35, וחדר מכונות במקדם שווי 0.3, ההשבחה חושבה לכלל השטח ללא התייחסות לשיפור תכנון.

החלטה:

כאמור לעיל, אני סבור כי אין יתרון כלכלי לחדר מכונות ולשטח סביב הבריכה, ולכן לא אביא שטחים אלו בחשבון.
מעיון בתשריט הבקשה להיתר, עולה כי רוב שטח הבריכה ממוקם מחוץ לקווי הבנין, על אף זאת לאחר מדידה גרפית, אני מקבל את השטח לחיוב שקבע שמאי המבקשת בסך 54 מ״ר.
אני מקבל את מקדם ההשבחה שקבע שמאי המבקשת של 0.1.

<u>תחשיבים:</u>

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקוי׳	סה״כ מ״ר אקוי׳
מצב קודם בינוי ב-2 קומות			
עיקרי בשתי קומות מגורים עד 200 מ״ר	200	1	200
עיקרי בשתי קומות מגורים עד 250 מ״ר	50	0.8	40
אחסנה	8.04	0.45	3.6
ממ״ד	12	0	0
ארבעה חדרי אירוח בקומת קרקע עיקרי ושירות	223	0.7	156
בריכת שחיה	41	0.35	14.2
חצר עד דונם	1,000	0.25	250
חצר פנויה מעל דונם- לפי תוכנית הגשה	389	0.2	77.8
סה״כ מצב קודם יחידת מגורים אחת ו- 4 יח״א			**741**
מצב חדש בנין 1			
עיקרי בשתי קומות מגורים	131.38	1	131.4
ממ״ד	12.51	0	0
אחסנה	4.02	0.45	1.8
שני חדרי אירוח בקומת קרקע וקומה א׳	111.11	0.7	78
בריכת שחיה	40.56	0.35	14

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

סה"כ מצב חדש בנין 1			**225.2**
מצב חדש בנין 2			
עיקרי בשתי קומות מגורים	131.38	1	131.4
ממ"ד	12.51	0	0
אחסנה	4.02	0.45	1.8
שני חדרי אירוח בקומת קרקע וקומה א	111.42	0.7	78
בריכת שחיה	40.56	0.35	14.2
חצר לכלל החלקה	1,454.06	0.25	363.5
סה"כ מצב חדש בנין 2			**588.9**
הקלה בקווי בניין	54	0.35	18.9
מקדם השבחה/אקוי'		0.1	**1.89**
סה"כ מצב חדש 2 יחידות מגורים אחת ו- 4 יח"א			**816**

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

סה"כ ההשבחה במ"ר (815.9-741.4)	74.5
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,450
סה"כ ההשבחה	**₪ 108,094**
היטל השבחה	**₪ 54,047**

15. <u>החלטה:</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בגוש 201054, חלקה 275, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר הכוללת הקלות, כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (50%)
הקלות	17/11/2024	₪ 108,094	₪ 54,047

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com