אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עידו מקדסי - כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין
הישאם עומרי - עורך דין (L.L.B) ושמאי מקרקעין
דפנה ברמלי-גולן - שמאית מקרקעין

תאריך : 05/11/2025
מספר מינוי : 1630-2025
מספרנו : 632

לכבוד

קבוצת י.מ.מ דרום בע"מ
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר יוסף יצחק רובינשטיין
בדוא"ל a0504105070@gmail.com
(להלן, "המבקשת")

הוועדה המקומית לתו"ב אופקים
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר שמעון יניב ביליה
בדוא"ל yanivbl08@gmail.com
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ ,

<u>החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה</u>
גוש 70005, חלקה 56, מגרש 1316 לפי תמל/1034
שכונת אפיקי נחל, אופקים

1. <u>מטרת ההחלטה</u>

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 (להלן, "**חוק התו"ב**"), מוניתי ביום 27/07/2025 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הנובעת מאישור הקלות במסגרת אישור הבקשה להיתר מספר 20230618.

2. <u>מסמכים שהוצגו בהליך</u>

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 03/03/2024 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יניב ביליה, ובתגובתו מיום 15/09/2025 לחוות דעת שמאי המבקשת.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 17/08/2025 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יוסף רובינשטיין, על נספחיה.

ביום 16/10/2025 שלח שמאי המבקשת את חוזה החכירה שנחתם בין המבקשת לרמ"י מיום 08/12/2022, הכולל את ההסכם ומסמך תוספת.

3. **<u>מועדים</u>**

3.1. המועד הקובע לחישוב ההשבחה בגין אישור ההקלות הינו יום אישורן, קרי, **22/02/2024.**

3.2. סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י החמ"מ ביום 15/08/2025, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 16/10/2025 נערך דיון[1] בהשתתפות שמאי הצדדים, מר יוסף רובינשטיין, שמאי מקרקעין מטעם המבקשת, מר יניב ביליה, שמאי מקרקעין מטעם המשיבה, מר הישאם עומרי, שמאי מקרקעין ממשרד החמ"מ והחמ"מ.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	**70005**
חלקה	**56**
מגרש	**מגרש מספר 1316 לפי תוכנית תמ"ל/1034**
שטח המגרש	**4,283 מ"ר**
מהות הנכס	**מגרש ריק המיועד למגורים בבנייה רוויה מעל קומת מסחר.**
כתובת	**שכונת אפיקי נחל, אופקים.**

[1] הדיון התקיים בהסכמת הצדדים, באופן מקוון.

5. תיאור הסביבה והנכס[2]

5.1. תיאור הסביבה

הנכס שבנדון ממוקם בחלק המזרחי של העיר אופקים, בשכונת אפיקי נחל המתפתחת.

שכונת אפיקי נחל ממוקמת בחלק המזרחי של העיר אופקים ומהווה הרחבה משמעותית לעיר.

השכונה החדשה כוללת מגרשים ריקים בייעודים שונים, כגון, מגרשים בייעוד למבני ציבור, שטחים פתוחים, אזורי מסחר, מגורים, בבנייה רוויה ובבניה נמוכה.

הפיתוח הסביבתי בשכונה החדשה עודנו בשלבים ראשוניים וטרם הושלם.

5.2. תיאור הנכס

הנכס מושא ההכרעה הינו חלקה 56 בגוש 70005, שבשכונת אפיקי נחל שבעיר אופקים.

החלקה ידועה גם כמגרש מספר 1316 לפי תמל/1034 הממוקם בחלק המזרחי של השכונה ומהווה מגרש בייעוד למגורים ג' עם חזית מסחרית.

החלקה בשטח רשום של 4,283 מ"ר, ריקה מבינוי ובעלת צורה רגולרית דמוית מלבן.

החלקה מיועדת להקמת 2 בנייני מגורים הכוללים חזית מסחרית.

[2] אין מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי. תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.

6. מצב משפטי

6.1 נסח רישום

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט, מתאריך 19/10/2025, עולים הפרטים הבאים בנוגע לחלקה 56 שבגוש 70005:

שטח החלקה: 4,284 מ"ר.

בעלים: מדינת ישראל – בשלמות.

חכירות: רשומה חכירה ראשית על שם קבוצת י.מ.מ דרום בע"מ מיום 08/08/2023.

משכנתאות:

- רשומה משכנתא מיום 13/08/2023 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על זכות החכירה של קבוצת י.מ.מ דרום בע"מ.
- רשומה משכנתא מיום 02/07/2025 לטובת אמפא קפיטל בע"מ על זכות החכירה של קבוצת י.מ.מ דרום בע"מ.

6.2 מכרז רמ"י

מעיון באתר רמ"י עולה לגבי תוצאות מכרז 76/2022 במסגרת "דיור במחיר מטרה", בין היתר, זכייתה של המבקשת (קבוצת י.מ.מ. דרום בע"מ) במכרז למתחם מספר 17. להלן פרטיו:

מס' מתחם – 17, מס' מגרשים - 1096, 1097, 1100, 1102, 1103 ו- 1316 (לפי תכנית תמל/1034).

מחיר זכיה – 3,125,000 ₪ + הוצאות פיתוח 14,598,080 ₪.

בהתאם לחוברת מכרז במסלול דיור במחיר מטרה מס' 76/2022 עולים, בין היתר, כי בתוספת יחידות בהקלה נקבע כדלקמן:

> **"ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, רשאי הזוכה למכור עד 35% ממספר יחידות דיור שיתווספו עקב ההקלה בשוק חופשי."**

6.3 חוזה חכירה

הוצג בפניי חוזה חכירה חתום מיום 08/12/2022 בין רמ"י (להלן: "**הבעלים**") לקבוצת י.מ.מ דרום בע"מ (להלן: "**החוכרת**") לפיו מחכירה רמ"י לחוכרת את המגרשים שלהלן:

מגרש מספר 1096, 1097, 1100, 1102, 1103 ו- 1316 שכולם לפי תמל/1034, בגוש רשום מספר 10021201.

תקופת החכירה: מיום 20/09/2022 ועד 19/09/2120.

חוזה החכירה כולל מסמך תוספת המצורף אליו וכולל, בין היתר, מספר תנאי חכירה מיוחדים.

7. מצב תכנוני

7.1. תוכנית תמל /1034

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 7734 מיום 20/03/2018.

ב. התוכנית הינה תוכנית מועדפת לדיור ומטרתה להרחיב את העיר הקיימת על ידי תכנון רובע מגורים ותעסוקה בהיקף של כ- 7,000 דונם, 7,368 יח"ד, הכולל, בין היתר, שטחים פתוחים וציבוריים.

ג. החלקה שבנדון מוגדרת כמגרש 1316 שבייעוד אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית, עליו חלות, בין היתר, ההוראות שלהלן:

- שימושים: מגורים ומסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים עסקיים, שירותים אישיים ומשרדים.

- יותר מסחר במגרש הנדון רק בחזית המסחרית שתהיה בקומת הקרקע.

ד. על פי הטבלה שבסעיף 5 להוראות התוכנית היקף זכויות הבניה המאושרות על המגרש הינו כדלקמן:

תאי שטח	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (%) משטח המגרש)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מס קומות	
		גודל מגרש כללי	גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
				עיקרי	שירות	שירות					
1313-1322	מגורים	49,755	2,250	45,810	9,470	6,225	45	399	8	6	1
	מסחר			4,974	1,493	4,145					

הערה- על פי הטבלה שבסעיף 5 להוראות התוכנית מותר לבנות שטח מרפסות של 5,985 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי.

ה. על פי הטבלה המצורפת אחרי סעיף 7 להוראות התוכנית, היקף זכויות הבניה המאושרות על המגרש הספציפי הינו כדלקמן:

תאי שטח	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (%) משטח המגרש)	מספר יח"ד	דירות קטנות	מס קומות		מרפסות
		גודל מגרש כללי	גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שירות	שירות						
1316	מגורים	4,283	2,250	3,880	805	525	45	34	9	6	1	510
	מסחר			428	128	357						

8. <u>רישוי</u>

מעיון באתר ההנדסי של הועדה המקומית לתכנון ובניה אופקים, עולה כי ביום 22/02/2024 אישרה וועדת המשנה בקשה מספר 20230618 שהינה בקשה לקבלת היתר בניה הכולל הקלות.

במסגרת הבקשה להיתר התבקש לאשר בניה של 2 בניינים בני 20 יח״ד כל אחד, עם קומת מסחר ומעליה 7 קומות למגורים + מאגר מים תת קרקעי + צובר גז, ובסה״כ 40 יח״ד במגרש.

במסגרת הבקשה להיתר כאמור, התבקשו ואושרו, בתנאים, ההקלות שלהלן:

- ניוד שטח שרות למגורים מתחת לקרקע למעל הקרקע בשיעור של 525 מ״ר.
- ניוד שטח שרות למסחר מתחת קרקע למעל הקרקע בשיעור של 241 מ״ר.
- הקלה לתוספת קומות – מ-6 קומות ל-8 קומות, הקלה של 2 קומות.
- הקלה בגובה מבנה מותר מ-20 מ׳ ל-29 מ׳.
- הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין קדמיים בשיעור של - 2.0 מ׳ או 40%.
- הקלה לתוספת יחידות דיור – מ-34 יח״ד ל-40 יח״ד, תוספת של 6 יח״ד המהווים 18% למגרש ו-7% למתחם.
- הקלה לתוספת שטחי שירות לבניית מרחבים מוגנים בהתאם לסעיף 151ג לחוק התכנון והבנייה - תוספת של 72 מ״ר.

להלן שטחי הבניה עפ״י טבלת השטחים שבתשריט הבקשה להיתר המאושרת:

מבנה מספר 1			שטח למטרות עיקריות (מ״ר)				
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים	מסחר והסעדה	מרפסת	עיקרי ממ״ד	סה״כ שטח עיקרי
-2.5	כן	מאגר מים					0
0	לא	0	189.84	212.76		2.29	404.89
3.15	לא	1	196.91		13.02	2.44	212.37
6.3	לא	2	319.26		79.06	4.88	403.2
9.45	לא	3	319.28		47.54	4.88	371.7
12.6	לא	4	319.47		16.08	4.88	340.43
15.75	לא	5	229.29		48.08	2.77	280.14
18.9	לא	6	223.91				223.91
22.05	לא	7	103.34			2.78	106.12
25.2	לא	8					0
מעל הקרקע			**1,901.30**	**212.76**	**203.78**	**24.92**	**2,342.76**
מתחת לקרקע			**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
סה״כ			**1,901.30**	**212.76**	**203.78**	**24.92**	**2,342.76**

מבנה מספר 1			שטח למטרות שירות (מ"ר)									
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	ממ"ק ממ"מ	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מערכות טכניות	חדרי שירות משותפים	מרפסת	אחסנה שירות	סה"כ שירות
-2.5	כן	מאגר מים						115.49				115.49
0	לא	0	18	12.67	22.58	109.3	152.73	16.23	21.74	21.04	11.36	385.65
3.15	לא	1	18	6.08		40.05						64.13
6.3	לא	2	36	12.34		42.43						90.77
9.45	לא	3	36	12.34		42.43						90.77
12.6	לא	4	36	12.34		42.24						90.58
15.75	לא	5	18	6.55		36.39						60.94
18.9	לא	6				36.39						36.39
22.05	לא	7	18	6.9		33.54						58.44
25.2	לא	8				5.78						5.78
מעל הקרקע			**180.00**	**69.22**	**22.58**	**388.55**	**152.73**	**16.23**	**21.74**	**21.04**	**11.36**	**883.45**
מתחת לקרקע			**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**115.49**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**115.49**
סה"כ			**180.00**	**69.22**	**22.58**	**388.55**	**152.73**	**131.72**	**21.74**	**21.04**	**11.36**	**998.94**

מבנה מספר 1			אחר (מ"ר)						ממ"ד
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מרפסת זיזית	שטח מרוצף	מצללה	בליטות גגונים קירוי	הורדה	ממ"ד סה"כ
-2.5	כן	מאגר מים							
0	לא	0							30.67
3.15	לא	1	8.6	32.58			46.1		24.08
6.3	לא	2		177.68			11.75		48.34
9.45	לא	3	23.18			12.94	11.75		48.34
12.6	לא	4	31.46			12.94	11.75		48.34
15.75	לא	5	18.78	80.66		6.2	10.57		24.55
18.9	לא	6	54.74	32.97			10.57		
22.05	לא	7		78.7	18.5		28.03		24.9
25.2	לא	8					9.73		
מעל הקרקע			**136.76**	**402.59**	**18.50**	**32.08**	**140.25**	**249.22**	
מתחת לקרקע			**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	
סה"כ			**136.76**	**402.59**	**18.50**	**32.08**	**140.25**	**249.22**	

רחוב אילן רמון 3, נס ציונה (בניין היי פארק)

נייד- 050-7514149 * דואר אלקטרוני evelyn.davidson19@gmail.com

מבנה מספר 2			שטח למטרות עיקריות (מ"ר)				
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים	מסחר והסעדה	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ שטח עיקרי
0	לא	0	187.75	215.07		2.29	405.11
3.15	לא	1	196.9		13.02	2.44	212.36
6.3	לא	2	319.28		79.06	4.88	403.22
9.45	לא	3	319.28		47.54	4.88	371.7
12.6	לא	4	319.45		16.08	4.88	340.41
15.75	לא	5	229.29		48.08	2.78	280.15
18.9	לא	6	223.91				223.91
22.05	לא	7	103.34			2.78	106.12
25.2	לא	8					0
מעל הקרקע			**1,899.20**	**215.07**	**203.78**	**24.93**	**2,342.98**
סה"כ			**1,899.20**	**215.07**	**203.78**	**24.93**	**2,342.98**

מבנה מספר 2			שטח למטרות שירות (מ"ר)								
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	ממ"ק ממ"מ	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מערכות טכניות	חדרי שירות משותפים	מרפסת	אחסנה שירות	סה"כ שירות
0	לא	0	18	12.67	22.58	109.3	152.71	26.28	11.06	21.04	13.45	387.09
3.15	לא	1	18	6.08		40.03						64.11
6.3	לא	2	36	12.34		42.43						90.77
9.45	לא	3	36	12.34		42.43						90.77
12.6	לא	4	36	12.31		42.24						90.55
15.75	לא	5	18	6.54		36.39						60.93
18.9	לא	6				36.39						36.39
22.05	לא	7	18	6.9		33.55						58.45
25.2	לא	8				5.78						5.78
מעל הקרקע			**180.00**	**69.18**	**22.58**	**388.54**	**152.71**	**26.28**	**11.06**	**21.04**	**13.45**	**884.84**
סה"כ			**180.00**	**69.18**	**22.58**	**388.54**	**152.71**	**26.28**	**11.06**	**21.04**	**13.45**	**884.84**

מבנה מספר 2			אחר (מ"ר)					ממ"ד
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מרפסת זיזית	שטח מרוצף	מצללה	בליטות גגונים קירוי	הורדה	ממ"ד סה"כ
0	לא	0						30.67
3.15	לא	1	8.6	32.58			46.1	24.08
6.3	לא	2		177.64			11.75	48.34
9.45	לא	3	23.18			12.94	11.75	48.34
12.6	לא	4	31.46			12.94	11.75	48.31
15.75	לא	5	18.78	80.66		6.2	10.57	24.54
18.9	לא	6	54.74	32.97			10.57	
22.05	לא	7		78.69	18.5		28.03	24.9
25.2	לא	8					9.73	
מעל הקרקע			**136.76**	**402.54**	**18.50**	**32.08**	**140.25**	**249.18**
סה"כ			**136.76**	**402.54**	**18.50**	**32.08**	**140.25**	**249.18**

רחוב אילן רמון 3, נס ציונה (בניין היי פארק)
נייד- 050-7514149 * דואר אלקטרוני evelyn.davidson19@gmail.com

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה (₪)	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת (₪)
הקלות	22/02/2024	711,174	375,841

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכים שהוגשו על ידם ובדיון שנערך.

עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה

שמאי המשיבה טען כי ההשבחה החייבת נוצרה כתוצאה מאישור ההקלות מיום 22/02/2024.

לטענתו המתודולוגיה לחישוב ההשבחה בגין הגדלת הצפיפות ע"י תוספת יחידות דיור בהקלה ללא תוספת זכויות בוצעה בהתאם לשומות מכריעות שניתנו בעניין.

השטח המחושב לחיוב הינו שטח יחידות הדיור הנוספות בהקלה כאשר מובא בחשבון שטח עיקרי בלבד ללא ממ"ד ובמקדם שוליות המבטא את תועלת הגדלת הצפיפות, כאשר מקדם זה משתנה בהתאם להפרשי השטחים בין המצב הקודם למצב החדש ולמצב השוק.

ערכי שווי

שמאי המשיבה ניתח תוצאות מכרזים לקרקע למגורים באופקים, כמתואר להלן[3]:

שווי למגורים

מספר סידורי	מס' מכרז	תאריך	מס' מתחם	מחיר זכיה	הוצאות פיתוח	סה"כ עלות המגרש כולל פיתוח	תוכנית	מס' מגרש
1	76/2022	19/09/2022	1	7,820,018	26,930,189	34, 750, 207	תמל/1034	1349-1351, 1034-1040
2	76/2022	19/09/2022	11	6,800,018	29,027,521	35,827,539	תמל/1034	1041-1049, 1325-1326, 1339
3	76/2022	19/09/2022	18	7,888,888	17,259,142	25,148,030	תמל/1034	1090-1095, 1327, 1341
4	196/2021	25/10/2021	1	26,026,000	20,793,369	46,819,369	תמל/1027	51-58
5	76/2022	19/09/2022	5	3,623,120	11,719,780	15,342,900	תמל/1034	1004-1008, 1012-1014

[3] לצורכי נוחות בהצגה, ומפאת גודלה, חולקה הטבלה המקורית שבשומת המשיבה לשתי טבלאות.

מספר סידורי	שטח המגרשים	מס' יח"ד	שטח עיקרי	שטחי ממ"ד	שטחי מחסן	שטח מבונה	שווי מ"ר מבונה
1	30,515	183	23,130	2,196	2,196	26,644	1,304
2	33,431	194	24,860	2,328	2,328	28,585	1,253
3	17,898	126	16,380	1,512	1,512	18,799	1,338
4	18,723	69					
5	16,047	65	9,750	780	780	10,998	1,395
שווי ממוצע למ"ר מבונה							**1,323**

שווי למסחר

גו"ח	תאריך	מחיר מכירה	מהות	כתובת	ישוב	שטח	שווי למ"ר	התאמה למצב פיזי	התאמה לגודל	שווי מ"ר מתואם
39556/4	21/04/2021	100,000	חנויות ומסחר	הרצל 7	אופקים	21	4762	1.15	1	5,476
39556/5	05/09/2019	200,000		הרצל 1416	אופקים	30	6667	1	1	6,667
39556/5	18/08/2019	200,000		הרצל 34	אופקים	30	6667	1	1	6,667
39556/4	23/07/2019	240,000		הרצל 7	אופקים	35	6857	1	1	6,857
39557/173/5	27/03/2019	600,000		המלאכה 7	אופקים	142	4225	1	1.1	4,648
ממוצע שווי מ"ר בנוי										**6,063**

ניתוח שווי מ"ר מבונה	
שווי מ"ר בנוי	6,063
מרכיב יזמי שחוק	10%
עלויות בנייה למ"ר שחוקות	3,500
שווי מ"ר מבונה למסחר	2,012
התאמה למועד	2,213

בשקלול הנתונים טען שמאי המשיבה שיש לקבוע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של 2,000 ₪.

תחשיב שמאי המשיבה

הקלה בקו בניין קדמי למרפסות זיזיות בשיעור של 40%	
שטח המרפסות בהקלה	163.02
מקדם מרפסת	40%
מקדם השבחה	20%
שטח לחיוב	13.04

הקלה לתוספת קומות	
שטח עיקרי בקומות הנוספות	654.5
מקדם השבחה - שיפור תכנוני	15%
שטח לחיוב	98.18
הקלה בגובה מבנה	מגולם

העברת שטחי שירות ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע - מגורים	
שטח בהקלה	525
מקדם השבחה - שיפור תכנוני	10%
שטח לחיוב	52.5
העברת שטחי שירות ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע - מסחר	
שטח בהקלה	241
מקדם השבחה - שיפור תכנוני	15%
שטח לחיוב	36.15

השבחה בגין תוספת יחידות דיור	
מצב קודם	
עיקרי	4,257.68
מס' יח"ד	34
עיקרי ליח"ד	125.23
מצב חדש	
עיקרי	4,257.68
מס' יח"ד	40
עיקרי ליח"ד	106.44
תחשיב ההשבחה	
שטח לחיוב יח"ד	106.44
מס' יחידות בהקלה	6
מקדם השבחה - שוליות	0.5
שטח לחיוב	319.33

סיכום			
מרכיב	שטח לחיוב	שווי מ"ר אקוו'	השבחה
הקלה לתוספת שטחי שירות לבניית מרחבים מוגנים	הקלה לא משביחה		
הקלה בגובה המבנה	מגולם		
הקלה לתוספת קומות	98.18	1,323	129,847
הקלה בקו בניין קדמי למרפסות זיזיות בשיעור של 40%	13.04	1,323	17,249
השבחה בגין תוספת יחידות דיור	319.33	1,323	422,342
העברת שטחי שירות ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע - מגורים	52.5	1,323	69,437
העברת שטחי שירות ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע - מסחר	36.15	2,000	72,300
השבחה			**711,175**

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשת טען שיש להביא ערכי שווי מתאימים לכל תחשיב השבחה. לטענתו, ערכי השווי שהובאו ע"י המשיבה מגלמים שווי לדירות הנמכרות בשוק החופשי וכאלה הנמכרות במחיר מטרה ולכן השימוש באותם ערכי שווי מתאים לחישוב סך ההשבחה הנובעת מהקלות שלא ניתן לקבוע בהן בוודאות אם הן משמשות את הדירות מחיר למטרה או דירות שיימכרו בשוק החופשי, כגון ההקלה לתוספת קומות או ניוד שטחי שירות.

בהקלה לתוספת יחידות דיור, טען כי רק 2 דירות מתוך 6 הדירות הנוספות הינן דירות שיימכרו בשוק החופשי ו-4 הדירות האחרות הינן דירות מחיר מטרה ולכן, במקרה כזה, נטען, שיש להשתמש בגישת ההשוואה הישירה מדירות דומות ובכך גם להביא שיעור יזמות גבוה יותר שיבטא את מורכבות הפרויקט שבחלקו ניתן למכירה רק במחיר מטרה מה שמגביר את הסיכון ליזם.

שמאי המבקשת הסכים לערכי השווי שנקבעו ע"י שמאי המשיבה שבהם בוצע שימוש לחישוב ההשבחה הנובעת מכלל ההקלות, למעט ערכי השווי שבוצע בהם שימוש לצורך בחינת ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה לתוספת דירות.

בעניין זה הציג שמאי המבקשת ניתוח עסקאות ממערכת מידע נדל"ן, בחלקה ובחלקות הסמוכות החל ממועד קובע ושנה קדימה, וזאת לפי הפירוט הבא:

גוש	חלקה	תאריך עסקה	שווי בש"ח	שטח	חדרים	מחיר למ"ר	קומה	חצר
70005	57	22/07/2024	1,640,000	135	5	12,148	1	0
70005	57	22/07/2024	1,580,000	135	5	11,704	1	0
70005	72	28/08/2024	2,170,000	153	6	14,183	1	189
70005	72	1/9/24	1,350,000	89	3	15,169	4	0
70005	72	1/9/24	1,650,000	152	6	10,855	1	0

גוש	חלקה	תאריך עסקה	שווי בש"ח	שטח	חדרים	מחיר למ"ר	קומה	חצר
70005	72	19/09/2024	1,400,000	89	3	15,730	4	0
70005	36	8/10/24	2,300,000	180	6	12,778	2	0
70005	72	3/11/24	1,400,000	89	3	15,730	4	0
70005	36	19/11/2024	2,320,000	189	6	12,275	1	155
70005	35	28/11/2024	2,300,000	180	6	12,778	2	0
70005	35	2/12/24	2,300,000	180	6	12,778	2	0
70005	72	22/12/2024	2,150,000	153	6	14,052	1	228
70005	72	12/1/25	2,150,000	155	5	13,871	1	0
70005	72	23/01/2025	2,150,000	155	5	13,871	9	0
70005	35	18/02/2025	2,300,000	189	6	12,169	0	155
70005	35	19/02/2025	2,290,000	189	6	12,116	0	117
70005	36	19/02/2025	2,290,000	189	6	12,116	0	117
70005	36	19/02/2025	2,290,000	189	6	12,116	0	102

בניתוח העסקאות הורדו עסקאות במחיר מטרה וכן עסקת קיצון, נלקח בחשבון שיעור יזמות של 20% (בשל הסיכון המוגבר לטענתו מאחר ומדובר בפרויקט מחיר מטרה שבו המחיר מוגבל ביחס ל 65% מסך הדירות הנמכרות), בנוסף בבניה רוויה חדשה נטען ששיעור השווי עולה כפי קצב התקדמות הבנייה, מה שמביא למסקנה כי במועד הקובע שווי מ"ר מבונה הינו אף נמוך יותר.

לאור האמור לעיל נטען על ידו כי השווי למ"ר מבונה בשוק החופשי בסביבה אמור להיות 2,900 ₪.

<u>מקדמי השבחה</u>

שמאי המבקשת טען כי יש לקבוע מקדם השבחה בהקלה לתוספת קומות בשיעור של 10%, ולקבוע מקדם השבחה בהקלה להעברת שטחי שירות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע – מסחר בשיעור של 10% ולתמיכה בטענותיו הפנה להכרעתו של מר דוד דדון מיום 13/03/2025, שם, לטענתו, ביצע מר דדון ניתוח מעמיק לנתוני המכרזים.

באשר למקדם ההשבחה לשוליות נטען כי על אף שהתועלת למ"ר עולה בדירות קטנות , יש להביא בחשבון שלצורך בנייתן נדרשות עלויות בניה גבוהות יותר בשל הצורך בבניית יותר קירות, מטבח נוסף, כלים סניטריים נוספים ועוד.

שמאי המבקשת טען כי בפרויקט דנן 65% מהדירות הם במחיר מטרה, כך שההשבחה הצומחת מהתועלת של הפחתת השוליות יש לייחס אותה רק לדירות שוק חופשי (שהן 2 מתוך 6 הדירות המאושרות בהקלה) כאשר העלות העודפת בגין הקטנת השוליות הינה לכלל הדירות, לכן לדעתו יש לקחת מקדם שוליות נמוך יותר מזה שאומץ על ידי המשיבה כדי שיגלם את העלות העודפת של הבנייה בגין תוספת יחידות הדיור.

תחשיב שמאי המבקשת

הקלה לתוספת קומות	
שטח עיקרי בקומות הנוספות	654.5
מקדם השבחה - שיפור תכנוני	10%
שטח לחיוב	65.45
הקלה בגובה מבנה	מגולם

העברת שטחי שירות ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע - מגורים	
שטח בהקלה	525
מקדם השבחה - שיפור תכנוני	10%
שטח לחיוב	52.5
העברת שטחי שירות ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע - מסחר	
שטח בהקלה	241
מקדם השבחה - שיפור תכנוני	10%
שטח לחיוב	24.1

השבחה בגין תוספת יחידות דיור	
מצב קודם	
עיקרי	4,257.68
מס' יח"ד	34
עיקרי ליח"ד	125.23
מצב חדש	
עיקרי	4,257.68
מס' יח"ד	40
עיקרי ליח"ד	106.44
תחשיב ההשבחה	
שטח לחיוב יח"ד	106.44
מס' יחידות בהקלה	2
מקדם השבחה - שוליות	0.25
שטח לחיוב	53.22

סיכום			
מרכיב	**שטח לחיוב**	**שווי מ"ר אקוו'**	**השבחה**
הקלה לתוספת שטחי שירות לבניית מרחבים מוגנים	הקלה לא משביחה		
הקלה בגובה המבנה	מגולם		
הקלה לתוספת קומות	65.45	1,323	86,590
הקלה בקו בניין קדמי למרפסות זיזיות בשיעור של 40%	13.04	1,323	17,252
השבחה בגין תוספת יחידות דיור	53.22	2,900	154,341
העברת שטחי שירות ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע - מגורים	52.5	1,323	69,458
העברת שטחי שירות ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע - מסחר	24.1	2,000	48,200
השבחה			**375,841**

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

<u>מקדם ההשבחה לניוד זכויות במסחר</u>

שמאי המשיבה סבור כי לשטחי השירות התת קרקעיים למסחר אין כל שווי וחרף זאת הביא מקדם נמוך לדעתו לחישוב ההשבחה כאשר טען כי יש להביא מקדם של 15% בשיטת הדלתא לביטוי שווי של 50% בתת קרקע ושווי של 65% מעל הקרקע.

<u>מקדם ההשבחה לשוליות</u>

נטען כי בשומתו של מר דדון אליה מפנה שמאי המבקשת נקבע מקדם שווי של 35%, אך ציין כי אם קיימת התניה לחלוקה ברורה של דירות מחיר מטרה ודירות שוק חופשי אזי יש לחשב את ההשבחה בצורה מפוצלת שתבחין בין הדירות מחיר מטרה לשוק חופשי.

10. דיון והכרעה

10.1. כללי

הנכס מושא ההכרעה הינו חלקה 56 שבגוש 70005, הידועה גם כמגרש מספר 1316 לפי תמל/1034, הממוקמת בשכונת אפיקי נחל, שבאופקים.

תמל/1034 אושרה בשנת 2018 והגדירה את ייעוד מגרש מספר 1316 כמגורים ג' עם חזית מסחרית.

המבקשת זכתה במכרז וחכירת המגרש מרמ"י וביום 08/12/2022 נחתם חוזה חכירה הכולל מספר התניות, בין היתר, התניה לפיה אם יגדל מספר יחידות הדיור עקב הקלה, יהיה רשאי הזוכה למכור עד 35% מסך יחידות הדיור שיתווספו בשוק החופשי ובהתאם לכללי בחירת הדירות שנקבעו במכרז.

ביום 22/02/2024 אישרה וועדת המשנה בקשה מספר 20230618 שהינה בקשה לקבלת היתר בניה הכוללת הקלות.

במסגרת הבקשה להיתר התבקש לאשר בניה של 2 בניינים בני 20 יח"ד כל אחד, עם קומת מסחר ומעליה 7 קומות למגורים + מאגר מים תת קרקעי + צובר גז, ובסה"כ 40 יח"ד במגרש.

במסגרת הבקשה להיתר כאמור, התבקשו ואושרו, בתנאים, ההקלות שלהלן:

- ניוד שטח שרות למגורים מתחת לקרקע למעל הקרקע בשיעור של 525 מ"ר.
- ניוד שטח שרות למסחר מתחת קרקע למעל הקרקע בשיעור של 241 מ"ר.
- הקלה לתוספת קומות – מ-6 קומות ל-8 קומות, הקלה של 2 קומות.
- הקלה בגובה מבנה מותר מ-20 מ' ל-29 מ'.
- הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין קדמיים בשיעור של - 2.0 מ' או 40%.
- הקלה לתוספת יחידות דיור – מ-34 יח"ד ל-40 יח"ד, תוספת של 6 יח"ד המהווים 18% למגרש ו-7% למתחם.
- הקלה לתוספת שטחי שירות לבניית מרחבים מוגנים בהתאם לסעיף 151ג לחוק התכנון והבנייה - תוספת של 72 מ"ר.

עיון בטענות הצדדים מעלה כי ישנן הסכמות ומחלוקות במספר נושאים שהמשותף ביניהם נוגע לדרך ההתייחסות לערכי השווי ויישום המסקנות בתחשיבי ההשבחה שדרך עריכתם מוסכמת על הצדדים מבחינה רעיונית.

מכאן שראיתי לפתוח את הכרעתי בהתייחסות להשבחה הנובעת מאישור ההקלה לתוספת יחידות דיור מאחר ובמסגרת הדיון בה התחדדו המחלוקות שבין הצדדים והכרעה בה תבהיר את דרך ההתייחסות להשבחה הנובעת מאישור יתר ההקלות.

לעניין ההקלה בדבר תוספת שטחי שירות לבניית מרחבים מוגנים בהתאם לסעיף 151ג לחוק התכנון והבנייה , קיבלתי את הסכת הצדדים כי הקלה זו אינה משביחה.

10.2. <u>השבחה בגין אישור הקלה לתוספת יחידות דיור</u>

<u>מתודולוגיה</u>

שמאי המשיבה טען כי מהות ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה לתוספת יחידות דיור, ללא תוספת שטחים, מתבטאת בניוד שטחים, שבמצב הקודם מהווים שטחים שוליים ביחידות הדיור המאושרות, בכדי לשמש במצב החדש כשטחים עיקריים / גרעיניים בדירות החדשות.

אין מחלוקת באשר להנחה זו ואף לדרך בה בוצע חישוב היקף אותם שטחים, אלא שמכאן מתחילה השונות בגישת שני הצדדים.

בעוד ששמאי המשיבה הביא בתחשיבו את שטחן של 6 הדירות שנוספו בהקלה במקדם השבחה לביטול שוליות של 0.5, טען שמאי המבקשת כי ההשבחה נוגעת רק לשטחים שניתן לשייך אותם לשתי הדירות שיימכרו בשוק החופשי.

טענתו של שמאי המבקשת בעצם הינה כי העלות העודפת הנוצרת בעקבות הצורך בבניית דירות נוספות שיימכרו במחיר מטרה, מתקזזת עם התועלת שבהפחתת השוליות ולכן לא ייחס השבחה או ירידת ערך הנובעת מאישור הקלה לתוספת יחידות דיור שיימכרו במחיר מטרה.

על אף הסכמת שמאי המשיבה, בדיון בפניי, לצורך בפיצול תחשיב ההשבחה אם ישנה הוראה המגדירה חלוקה בין דירות מחיר מטרה לדירות שוק חופשי, וישנה הוראה כזו במסמכי המכרז, התנגד שמאי המשיבה לטענת שמאי המבקשת כי לא נוצרה השבחה גם לדירות מחיר מטרה.

מבדיקת מסמכי המכרז עולה כי ישנה הוראה הקובעת כי 35% מכלל יחידות הדיור יימכרו בשוק החופשי בעוד 65% הנותרים ייבנו כדירות שיימכרו במחיר מטרה.

החלוקה שלעיל הינה גם ביחס לדירות המתווספות מכוח הקלה וראה בעניין זה את סעיף 2.1.6 לחוברת המכרז.

המחיר למ״ר בו יוכל היזם למכור דירות מחיר מטרה הינו מחיר שנקבע מראש בתנאי המכרז ואף שיעור ההנחה ברור וקבוע.

מבדיקתי, הגעתי למסקנה כי סך התמורה שיקבל היזם ממכירת דירות מחיר מטרה מתקזזת רובה ככולה עם עלויות הבניה הנדרשות לבניית אותה יח״ד ומכאן שלא מתקבל כל רווח מבנייתן והרווח המתקבל הינו ממכירת דירות בשוק החופשי.

המסקנות אליהן הגעתי מצביעות על כך שתוספת אותן 4 יחידות דיור שיימכרו במחיר מטרה אינה משביחה את המקרקעין אך גם אינה מובילה לירידת ערך, וזאת נוכח הקרבה הגדולה בתוצאות וההתחשבות בסטיות שיכולות להיות משימוש בגישת העלויות.

מכאן שאני שותפה למסקנת שמאי המבקשת כי השווי למ״ר מבונה של דירות מחיר מטרה קשיח ואינו מושפע משוליות ולכן ההשבחה של ההקלה בדבר תוספת יחידות הדיור משפיעה רק על דירות השוק החופשי.

לאור האמור, ועל מנת למצוא את ההשבחה הנובעת מההקלה לתוספת יחידות דיור, נדרשתי למצוא את השווי למ״ר מבונה בשוק החופשי.

בטענותיו, הציג שמאי המבקשת עסקאות מכר דירות שלטענתו שווקו במחיר שוק חופשי.

מבדיקת הנתונים שהוצגו כאמור עולה כי מדובר בדירות ממתחם צמוד, לדירות גדולות, מבלי שהובאה התייחסות לשוליות השטחים ותוך שימוש בערכים לניתוח, שלדעתי, אמורים להיות שונים מאלה שאומצו ע״י שמאי המבקשת.

מאחר ושיטת החילוץ רגישה להנחות, ישנה חשיבות מוגברת בהבאת תימוכין למרכיבי הניתוח ועמידה על מרכיבי השונות והדמיון שלהם מול הנכסים מושא ההשוואה.

בענייננו, היחס בין השווי הבנוי, ללא מע״מ, שנקבע ע״י שמאי המבקשת לשווי מ״ר מבונה ללא מע״מ עומד על כ-26% מה שהופך את גישת העלות לבעלת תוקף בינוני אך ברמה הנמוכה ביותר, בעוד שמבדיקתי יחס זה אמור להיות אף מתחת ל- 20%, מה שהופך את הגישה לבעלת תוקף נמוך[4].

מבדיקתי עולה כי ישנם נתוני השוואה מהימנים המאפשרים שימוש בגישת ההשוואה הישירה, שהשימוש בהם מוביל לקבלת תוצאות מהימנות ומדויקות יותר, וללא צורך בשימוש מוגבר בהנחות שיכולות להטות את תוצאות התחשיבים.

בענייננו, ובדומה למסקנות מר דוד דדון בשומות מכריעות אחרות שנעשו בסביבה למתחמים דומים ואף הכלולים באותו מכרז בו שווק המגרש מושא הכרעה זו, גם אני ראיתי כי ישנה מהימנות גבוהה לתוצאת המתקבלות מניתוח נתוני מכרזי רמ״י ששיווקה קרקעות סמוכות, במועד קובע רלוונטי וקרוב, שהינן בעלות מאפיינים דומים ואף זהים לנכס מושא הכרעה זו וחלות עליהן אותן התניות ומגבלות, שניתוחן, אינו מצריך התאמות משמעותיות, או הנחות קיצוניות.

[4] היחס של 26% מתקבל אם נאמץ את שיעור הרווח היזמי של 12% שנקבע ע״י שמאי המבקשת, שאיני מסכימה לו, כך אם נציב שיעור רווח יזמי גבוה יותר, יתקבל יחס נמוך אף יותר, מה שמחליש את תוקף הגישה עוד יותר.
נוסף לכך, בניתוחו את ערכי השווי, לא ייחס שמאי המבקשת שוליות לשטחי הדירות שבערכי השווי על אף שהוא מסכים בחלקים אחרים משומתו כי ישנה שוליות בשטחים, שלכל הפחות עולים על 106 מ״ר דירתי.
נקודה נוספת הראויה לציון הינה כי שמאי המבקשת כלל בניתוחו דירות שלהן מוצמד חצר במקדם חצר של 0.15 שאיני מסכימה לו ולדעתי מדובר במקדם שווי נמוך לביטוי שווי החצר.
מעבר לאמור, גם ראיתי שלא להסכים לסך עלויות הבניה שנקבע ע״י שמאי המבקשת שקבע שיש להעמיד את עלויות הבניה על סך של 7,000 ש״ח למ״ר, בעוד עלויות הבניה לפי מחירון דקל הרלוונטי בתוספת עלויות עקיפות והעמסת שטחי שירות מינימאלית, מובילה לעלות גבוה יותר מזו שנקבעה על ידי שמאי המבקשת.
יישום כלל הפרמטרים המוזכרים לעיל, מוביל לשווי מ״ר מבונה שהיחס בינו לבין שווי מ״ר בנוי ללא מע״מ נמוך מ-20%, מה שמחליש עוד יותר את מהימנות התוצאה המתקבלת בגישת החילוץ והופך אותה לגישה בעלת תוקף נמוך.

השווי המתקבל משימוש בגישת ההשוואה והשימוש בנתונים ממכרז רמ״י 76/2022 מחזקים מאוד את מהימנות התוצאות המתקבלות היות שערכי השווי המתקבלים בה מגלמים במדויק את מאפייני המקרקעין והמגבלות הקיימות בה, בעוד שגישת העלות, בנסיבות העניין, מובילה לתוצאות שנויות במחלוקת וכך נחלשת עוד יותר ההצדקה לשימוש בה.

ניתוח תוצאות המכרזים תוך הבאה בחשבון את המסקנה אליה הגעתי לעיל לפיה לא מתקבל רווח או הפסד מבניית דירות שיימכרו במסלול של מחיר מטרה, מתקבל מצב לפיו ניתוח נתוני המכרזים יצביע השווי למ״ר מבונה המיוחס בעיקר לשטחי הדירות בשוק החופשי ולמסחר.

מאחר וקיים קושי מסויים לקבוע בצורה וודאית, מה חלוקת הדירות המיטבית, ינותחו המכרזים לצורך הפשטות בהנחה שתמהיל הדירות בשוק החופשי ומחיר מטרה יהיה זהה בחלוקה של 35% ו- 65% בהתאמה, כאמור לפי תנאי המכרז.

אשר על כן המ״ר האקווי בניתוח נתוני ההשוואה יחושב לפי 35% משטחי המגורים + שטחי המסחר.

<u>ערכי שווי</u>

ניתוח תוצאות מכרז רמ״י מספר 76/2022 מעלה את הנתונים הבאים:

מס׳ מתחם	מס׳ מגרש	מס׳ יח״ד	שטח עיקרי למגורים[5]	שטחי ממ״ד[6]	יתרת שטח שירות עילי[7]	מרפסות[8]	שירות תת״ק[9]	עיקרי מסחר[10]	שירות עילי מסחר[11]	שירות תת״ק מסחר[12]
1	1349-1351, 1034-1040	183	23,130	2,196	2,234	2,745	4,913	0	0	0
5	1004-1008, 1012-1014	65	9,750	780	824	975	3,250	0	0	0
8	1065-1073, 1305-1306, 1313	224	28,280	2,688	2,748	3,360	5,976	1,501	450	1,251
10	1050-1055, 1323-1324	136	17,320	1,632	1,678	2,040	3,776	0	0	0
11	1041-1049, 1325-1326, 1339	194	24,860	2,328	2,388	2,910	5,501	0	0	0

[5] הובא במקדם 1 * 35%.

[6] הובא במקדם 1 * 35%.

[7] מגולם בשווי פלדלת למגורים. מאחר ומדובר בשטחים חיוניים לדירות. לפי פרק י״ח לקווים המנחים יחס שירות לעיקרי בבניין נמוך הינו 15%-20% ובבניין גבוה בטווח שבין 20% - 25%.

[8] הובא במקדם 0.5 * 35%.

[9] מתוכו הובא שטח של 12 מ״ר מחסן לדירה * מספר הדירות * 35% * מקדם 0.4 לשווי מחסן * 0.7 מקדם שווי שירות לתת״ק.

[10] הובא במקדם 1.5.

[11] הובא במקדם 1.5 ממגורים למסחר * 0.4 מקדם שטח שירות

[12] הובא במקדם 1.5 ממגורים למסחר *0.4 שווי שירות *0.7 שווי שטח שירות תת״ק *0.8 מקדם שוליות שטחי מסחר מעל ל 30% משטח עיקרי

מס' מתחם	מס' מגרש	מס' יח"ד	שטח עיקרי למגורים[5]	שטחי ממ"ד[6]	יתרת שטח שירות עילי[7]	מרפסות[8]	שירות תת"ק[9]	עיקרי מסחר[10]	שירות עילי מסחר[11]	שירות תת"ק מסחר[12]
12	1104-1109, 1322	89	12,110	1,068	1,118	1,335	3,250	432	130	360
13	1321, 1418	145	16,630	1,740	1,700	2,175	2,263	572	172	477
14	1401, 1403	262	30,040	3,144	3,071	3,930	4,088	1,830	549	1,526
15	1402, 1404	265	30,430	3,180	3,110	3,975	4,138	1,849	555	1,541
17	1096-1097, 1100-1103, 1316	88	11,980	1,056	1,090	1,185	3,225	428	128	357
18	1090-1095, 1327, 1341	126	16,380	1,512	1,533	1,890	3,826	0	0	0

מס' מתחם	מס' מגרש	מחיר זכיה (₪)	הוצאות פיתוח (₪)	סה"כ עלות כולל פיתוח (₪)	סה"כ שטח אקו' (מ"ר)	שווי מ"ר אקו' (₪)
1	1349-1351, 1034-1040	7,820,018	26,930,189	34,750,207	9,560	3,635
5	1004-1008, 1012-1014	3,623,120	11,719,780	15,342,900	3,933	3,901
8	1065-1073, 1305-1306, 1313	14,123,000	33,631,588	47,754,588	14,632	3,264
10	1050-1055, 1323-1324	4,234,000	21,091,012	25,325,012	7,150	3,542
11	1041-1049, 1325-1326, 1339	6,800,018	29,027,521	35,827,539	10,253	3,494
12	1104-1109, 1322	2,397,820	18,051,439	20,449,259	5,798	3,527
13	1321, 1418	9,079,426	16,295,672	25,375,098	8,102	3,132
14	1401, 1403	18,008,008	30,130,774	48,138,782	16,197	2,972
15	1402, 1404	18,072,072	30,447,482	48,519,554	16,395	2,959
17	1096-1097, 1100-1103, 1316	3,125,000	14,598,080	17,723,080	5,712	3,103
18	1090-1095, 1327, 1341	7,888,888	17,259,142	25,148,030	6,741	3,731
ממוצע (₪)						**3,390**

באשר למקדם ההתאמה לזמן, אציין את עמדת מר דוד דדון שבחן את הסוגייה הזו לעומק, כמתואר בהכרעתו לנכסים שבגו"ח 45-47,8-14/70004 ובסופה הגיע למסקנה כי לא הייתה השתנות בשווי בין מועד הגשת ההצעות למכרז 76/2022 למועד קרוב לזה שבעניינו, ומכאן שאני מאמצת את מסקנתו המנומקת, שגם הצדדים שבהליך זה אינם חולקים עליה (מאחר וגם הם לא ביצעו התאמה לזמן על תוצאות ניתוח מכרז 76/2022).

מכרזים נוספים

לצד המכרז שלעיל, להלן ניתוחי מכרזים אחרים ורלוונטיים ששווקו על ידי רמ"י בעיר אופקים:

- מכרז 103/2024: מדובר במכרז המיועד לציבור החרדי, במיקום קרוב, שמניתוחי את הנתונים העולים מתוצאותיו מתקבל שווי של 2,550 ש"ח למ"ר מבונה אקו' למגורים בשוק החופשי, למועד 24/09/2024.
- מכרז 164/2022: מדובר במכרז הממוקם במרכז העיר אופקים ועל ציר הרחוב הראשי בעיר, שמניתוחי את הנתונים העולים מתוצאותיו מתקבל שווי של כ- 2,300 ש"ח למ"ר מבונה אקו' למגורים בשוק החופשי, למועד 17/08/2022.
- מכרז 196/2021: מדובר במכרז לשיווק קרקעות במתחם גובל במתחם שבעניינו (דרומית לו), שמניתוחי את הנתונים העולים מתוצאותיו מתקבל שווי של כ- 2,400 ש"ח למ"ר מבונה אקו' למגורים בשוק החופשי, למועד 27/10/2021.

נוסף לעובדה כי המועד הקובע שבמכרז זה רחוק יותר מהמועד הקובע שבעניינו ביחס למכרזים אחרים, ומאחר ומדובר במכרז בעל אופי בניה שונה מזה שבעניינו וזאת בשים לב לשטח דירתי ממוצע והעובדה כי הבינוי הינו בשתי קומות אך מצד שני העובדה כי מדובר במתחם גובל במתחם שבעניינו, אביא את תוצאות מכרז זה בחשבון אך במשקל מופחת לעומת תוצאות שאר המכרזים.

סיכום

לאור כל האמור לעיל, הגעתי למסקנה כי יש לקבוע את השווי על סמך קביעת ממוצעים משוקללים ממספר מקורות וזאת מאחר והמכרז שבעניינו מגלם עירוב שימושים, חרף העובדה שניתוחו, לדעתי, מעלה תוצאות מהימנות ולכן, ולמען הזהירות המתבקשת, הבאתי בחשבון תוצאות של מכרזים אחרים של רמ"י אך במשקל מופחת לעומת המכרז שהחלקה שבעניינו כלולה בו, והכל לפי הפירוט שלהלן:

מספר מכרז	שווי מ"ר מבונה אקו' (ש"ח)	משקל	סה"כ (ש"ח)
196/2021	2,400	0.2	480
103/2024	2,550	0.4	1,020
164/2022	2,300	0.4	920
ממוצע תוצאות המכרזים			2,420

מהות	שווי מ"ר מבונה אקו' (ש"ח)	משקל	סה"כ (ש"ח)
76/2022	3,390	0.5	1,695
ממוצע תוצאות המכרזים	2,420	0.5	1,210
ממוצע במעוגל			**2,900**

לאור כל האמור, אני קובעת שיש להעמיד את שווי מ״ר מבונה אקו׳ בשוק החופשי על סך של 2,900 ₪ למ״ר.

היקף השטח

בדומה לגישת הצדדים ובדומה להכרעות אחרות שלי בהקלה של תוספת יח״ד ללא תוספת שטח, וכפי שנוקטים שמאים מכריעים אחרים במקרים דומים, בעת חישוב ההשבחה ביחס לשטח שולי ממוצע שהופך לעיקרי, ראיתי לחשב את השוליות לפי השוואת שטחי הדירות הממוצעים בשני מצבי התכנון, וזאת , ובעיקר, בשל הקושי להצביע במדויק על השטחים שנוידו מהיחידות השונות במצב הקודם ליחידות שאושרו בהקלה ומהו בדיוק היקף שטח זה.

שמאי הצדדים הביאו בחשבון היקף שטחים של 4,257.68 מ״ר, שמבדיקתי עולה כי שטח זה הינו סך השטחים המוגדרים בבקשה להיתר כשטח עיקרי למגורים ובתוספת שטחי מרפסות המוגדרים כעיקרי ושטחי ממ״ד שהובאו על חשבון שטח עיקרי.

מעיון בהוראות התוכנית עולה כי היא מקנה שטחי מרפסות המוגדרים כשטחים עיקריים ויבואו בנוסף לשטח העיקרי המאושר על המגרש.

חרף טענת הצדדים המשותפת, אני סבורה במקרה זה כי ההשבחה שצמחה מאישור ההקלה לתוספת יח״ד עניינה בצמצום השטחים העיקריים השוליים בדירות בין שני מצבי התכנון, כאשר שטחי המרפסות לא השתנו באופן מהותי בין שני מצבי התכנון, מכאן ראיתי שיש לבצע השוואה בין השטחי העיקריים בדירות[13] ללא שטחי מרפסות.

בהמשך לדבריי לעיל ולדרך ניתוח ערכי השווי, כאשר ידוע כי התחשיב מושפע מערכי השווי בהם מבוצע שימוש ולאלמנטים המגולמים בהם, ראיתי לחשב את ההשבחה ביחס לשטחים שנוספו לדירות שיימכרו בשוק החופשי וזאת בהמשך למסקנתי המוצגת לעיל לפיה, בתנאי המכרז והמקרה הספציפיים, לא קיים רווח או הפסד מבניית דירות מחיר מטרה בפרויקט שבעניינו.

מקדם שוליות

בעוד שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 50%, סבור שמאי המבקשת שיש להביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 25%.

שמאי המבקשת טען שישנן עלויות בניה שנוספו עם אישור ההקלה ושיש להביאן בחשבון בעוד שמאי המשיבה הזכיר את הכרעתו של מר דדון, ששמאי המבקשת הפנה אליה, שם נקבע מקדם ביטול שוליות של 0.35, אך חרף זאת לא שינה את עמדתו.

מעיון בהכרעתו של מר דדון, הסכמתי לנימוקיו שהובאו שם בהכרעתו, כאשר ציין כי:

״מקדם ההשבחה שנהוג לקבוע בחישוב ההשבחה מגלם את העובדה כי תוספת יחידות דיור הגורמת להעברת שטחים מדירות קיימות לדירות חדשות שהתווספו,

[13] המוגדרים בתוכנית הבקשה להיתר כשטח עיקרי למגורים ושטח עיקרי ממ״ד.

יוצרות עלויות נוספות כגון מטבח, חדרים רטובים, חיבור חשמל ועלויות נוספות, כמו גם עלויות בניית שטחי שירות שמגולמים בשווי מ"ר קרקע מבונה."

מר דדון סקר בצורה נרחבת מקדמים שנקבעו במקרים דומים והגיע למסקנה שיש לאמץ מקדם של 0.35 לביטוי ביטול השוליות אך לדעתי, וחרף עיוני בסקירה שהוצגה על ידי מר דדון והכרעתו, אני בדעה שיש לקבוע את מקדם ההשבחה על 0.25 (המבטא מקדם של 0.75 במצב הקודם ו- 1 במצב החדש), כאשר לדעתי מקדם זה מביא בחשבון את כלל נסיבות המקרה, ומתיישב עם הכרעות אחרות של הח"מ בהקשרים דומים.

לאור האמור, קיבלתי את מקדם ההשבחה שנקבע ע"י שמאי המבקשת.

10.3. <u>הקלה לחריגת מרפסות מקו בניין</u>

הצדדים מסכימים באשר להשבחה הנובעת מאישור הקלה זו אך אציין שהנני מחויבת לבחון את ההשבחה בצורה עצמאית, ובעניין זה אציין שלאחר בדיקתי מצאתי עצמי מחזיקה בעמדה שונה מעמדת הצדדים ואסביר.

בהמשך לקביעתי לעיל, כי לא מתקבל רווח מבניית דירות מחיר מטרה, לרבות שטחי המרפסות לאותן דירות, וכי ההשבחה שבענייננו מתייחסת רק לדירות שיימכרו בשוק החופשי, עולה צורך לבחון את ההשבחה בהתאם לכך.

בענייננו, ומעיון בתשריט היתר הבניה, ניתן לראות את ייעודה הסחיר של כל דירה ובהתאם את המרפסות המשויכות לה ושטחן.

מבדיקתי, עולה כי המרפסות החורגות מקווי הבניין משויכות לדירות מספר 7, 8, 11, 12, 15 ו- 16, שכולן דירות המשווקות במסלול מחיר מטרה, למעט דירות מספר 8 בשני הבניינים המשווקות במסלול שוק חופשי ומכאן שההשבחה תחושב רק ביחס לדירות אלה.

מבדיקתי, עולה כי שטח המרפסות החורגות מקו הבניין המשויכות לדירות שיימכרו בשוק החופשי (דירות מספר 8) הינו כ- 96.8 מ"ר והן מהוות מעין מרפסות גג בשטח נרחב.

10.4. <u>הקלה לתוספת קומות ותוספת גובה</u>

המחלוקת בין הצדדים נעוצה במקדם ההשבחה בו בוצע שימוש כאשר שמאי המשיבה השתמש במקדם 15% לביטוי ההשבחה ולעומתו השתמש שמאי המבקשת במקדם של 10% לביטוי אותה השבחה, וזאת על סמך קביעתו של מר דדון במקרה דומה.

בהמשך לקביעותיי לעיל ולדרך ביצוע התחשיבים ומאחר ובפניי מונח תשריט הבקשה להיתר, ממנו עולה כי בשתי הקומות העליונות מתוכנן להקים דירות שיימכרו בשוק החופשי, אזי תובא ההשבחה המיוחסת לניוד שטחי הדירות האלה מקומה ממוצעת (קומה 3[14]) לקומות 7 ו- 8 החדשות (קומה ממוצעת 7.5).

[14] לפי התב"ע התקפה מותר לבנות 6 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת ולכן קומה ממוצעת הינה קומה 3.

על פי סעיף 3.4.14 לחוברת המכרז נקבע, בין היתר:

"....כל דירה הממוקמת בקומה הגבוהה מקומת/קומות המגורים האמצעית תחושב בתוספת חצי אחוז לכל קומה מעל הקומה/קומות האמצעיות ועד 5% תוספת לכל היותר למ"ר בנוי עיקרי."

לעמדתי, שיעור התוספת שנקבע הינו בטווח הסביר . מאחר שחוברת המכרז מתייחסת לשווי מ"ר בנוי ובעניינו ההשבחה נבחנת לפי שווי מ"ר מבונה, תובא על ידי , בהתחשב בגובהו הכללי של המבנה, תוספת לשווי בשיעור של 1.5% לכל קומה, ובסה"כ 6.75% השבחה מעצם מתן האפשרות לבנות בקומות הנוספות.

ההשבחה מאישור שתי ההקלות (תוספת קומות ותוספת גובה בניין) אינה מסתכמת רק בהשפעות הנובעות ממתן אפשרות לנייד את שטחי הדירות הנמצאות בשתי הקומות העליונות אלא שלהקלות האלה השפעה על כלל חלקי הבניין שנהנים משיפור תכנוני משביח, המתבטא בכיווני אוויר אופטימליים בדירות, בהקטנת הצפיפות בקומות הקיימות, במרווחים גדולים בין המבנים וגמישות תכנונית בניצול השטח המאושר.

על אף שההשפעות כאמור נוגעות לכלל שטחי הבניין אך יש לזכור שבעניינו, אנו בוחנים את ההשבחה / ההתעשרות של בעל הזכויות שנוצרה כתוצאה מאישור ההקלות.

בהמשך למסקנותיי המוצגות לעיל, בנסיבות העניין ובמקרה הספציפי הנדון, בעל הזכויות אינו נהנה מההשבחה המיוחסת לאותן זכויות שהן חלק מדירות שישווקו במסלול של מחיר מטרה, ולכן תחשיב ההשבחה יתייחס רק לזכויות העיקריות המיוחסות לדירות שישווקו במסלול של שוק חופשי, העומדות על 35% מסך יחידות הדיור.

לדעתי, יש להעמיד את ההשבחה כאמור בשיעור של 2%.

לסיום אציין כי, שבדומה להסכמת הצדדים, גם אני בדעה כי ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה לתוספת גובה מגולמת בהשבחה המחושבת לתוספת קומות מאחר, ובעניינו, שתי ההקלות חופפות ומשלימות האחת את השנייה.

10.5. <u>הקלה המאשרת העברת שטחי שירות למגורים ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע:</u>

בהמשך לקביעותיי לעיל, שבמסגרתן קבעתי כי יש לחשב את ההשבחה רק ביחס לשטחים שיימכרו בשוק החופשי, ראיתי להביא בחשבון את השטחים המיוחסים לדירות אלו בלבד.

בעניינו, קיים קושי לשייך שטח שירות לדירה ספציפית מאחר ומדובר בשטחי השירות הלא סחירים שאינם חלק משטח הפלדלת של הדירה. עם זאת, מדובר בהקלה לניוד שטחי השירות שישרתו את כלל דיירי הבניין וההשבחה הנובעת מאישור הקלה זו משפיעה רק על אותם דירות שישווקו בשוק החופשי ששיעורן 35% מסך יח"ד.

מכאן, ראיתי להביא את ההשבחה המיוחסת לדירות שיימכרו בשוק החופשי מאחר ואישור הקלה זו לא ישפיע על התמורה והרווח המתקבלים מדירות שיימכרו במחיר מטרה.

10.6. <u>הקלה המאשרת העברת שטחי שירות ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע – מסחר:</u>

המחלוקת בין הצדדים נעוצה במקדם ההשבחה בו בוצע שימוש כאשר שמאי המשיבה השתמש במקדם 15% לביטוי ההשבחה ולעומתו השתמש שמאי המבקשת במקדם של 10% לביטוי אותה השבחה ולתימוכין הפנה להחלטתו של מר דוד דדון.

שמאי המשיבה נימק בתגובתו את המקדם שנקבע על ידו, כהפרש בין מקדם של 50% לשווי הזכויות בתת הקרקע לעומת מקדם של 65% מעל הקרקע.

מעיון בהחלטתו של מר דדון עולה כי היא מתייחסת להשבחה שנוצרה מניוד שטחי שירות למגורים מהקומות שמתחת למפלס הכניסה לאלה שמעל למפלס הכניסה.

בעניין זה אזכיר כי שאלת הבאת המקדמים הינה לעולם שאלה הקשורה בערכי השווי ובעניין זה, ובהמשך לניתוחי המוצג לעיל לערכי השווי, והפער בין שני מצבי התכנון בנוגע לשטח השירות למסחר, החלטתי לאמץ מקדם 0.14, וזאת על סמך תוצאות התחשיב והשימוש במקדמים שלהלן:

- 0.4 = מקדם שטח שירות
- 0.7 = מקדם שטח תת קרקעי
- 0.8 = מקדם שוליות שטחי שירות למסחר בהיקף שמעל ל 30% מהשטח העיקרי
- 1.5 = מקדם שווי שטחי מסחר ביחס לשווי למגורים שנמצא בערכי השווי

0.4 * 0.7 * 0.8 * 1.5 = מקדם שווי 1 מ״ר שירות תת קרקעי במצב הקודם

0.4 * 0.8 * 1.5 = מקדם שווי 1 מ״ר שירות על קרקעי במצב החדש

הפרש = 0.4 * 0.3 * 0.8 * 1.5 = 0.14

10.7. <u>תחשיבי השבחה</u>

הקלה בקו בניין קדמי למרפסות זיזיות בשיעור של 40%	
מהות	**שטח**
שטח המרפסות בהקלה	96.8
מקדם מרפסת גג	0.3
מקדם השבחה	0.2
שטח לחיוב	5.81

הקלה לתוספת קומות ותוספת גובה מבנה	
שטח עיקרי בקומות הנוספות	660.06
מקדם השבחה - שיפור תכנוני מתוספת קומות	6.75%
שטח אקו' לחיוב	45
שטח הבניין	3,850.35
שטח שישווק במסלול שוק חופשי	0.35
מקדם השבחה לשיפור תכנוני	2%
שטח אקו' לחיוב	27
הקלה בגובה מבנה	מגולם
סה"כ שטח אקו' לחיוב מאישור ההקלות	72

העברת שטחי שירות ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע - מגורים	
שטח בהקלה	525
חלק מיוחס לדירות שוק חופשי	0.35
מקדם השבחה - שיפור תכנוני	0.1
שטח לחיוב	18.38
העברת שטחי שירות ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע - מסחר	
שטח בהקלה	241
מקדם השבחה - שיפור תכנוני	0.14
שטח לחיוב	33.74

השבחה בגין תוספת יחידות דיור	
מצב קודם	
שטח עיקרי למגורים	3,850.35
מס' יח"ד	34.00
שטח עיקרי ליח"ד	113.25

מצב חדש	
עיקרי	3,850.35
מס' יח"ד	40
שטח עיקרי ליח"ד	96.26
תחשיב ההשבחה	
שטח לחיוב יח"ד	96.26
מס' יחידות בהקלה הרלוונטיות לשוק חופשי	2
מקדם השבחה - ביטול שוליות	0.25
שטח לחיוב (מ"ר אקו')	48.13

סיכום - תחשיב ההשבחה			
מרכיב	**שטח אקוו' לחיוב (מ"ר)**	**שווי מ"ר אקוו' (₪)**	**השבחה (₪)**
הקלה לתוספת קומות ותוספת גובה מבנה	72	2,900	207,369
הקלה בקו בניין קדמי למרפסות זיזיות בשיעור של 40%	5.81	2,900	16,843
השבחה בגין תוספת יחידות דיור	48.13	2,900	139,575
העברת שטחי שירות למגורים ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע	18.38	2,900	53,288
העברת שטחי שירות למסחר ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע	33.74	2,900	97,846
הקלה לתוספת שטחי שירות לבניית מרחבים מוגנים	הקלה לא משביחה		
סה"כ השבחה (₪)			**514,900**

11. <u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון המזוהים **כחלקה 56 בגוש 70005, מגרש מספר 1316 לפי תמל/1034, שכונת אפיקי נחל שבאופקים,** חלה השבחה בגין אישור ההקלות במסגרת המימוש המבוקש בבקשה להיתר בניה 20230618, כדלקמן:

גורם השבחה	מועד קובע	ההשבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
הקלות	22/02/2024	514,900	257,450

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

12. <u>תצהיר</u>

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

