



מבקר העירייה

דוח ביקורת בנושא

בחינה השוואתית - שומות השבחה בתוכניות

פינוי בינוי



**תוכן העניינים**

**עמוד**

3	..... עיקרי הממצאים וההמלצות
	..... הדוח המפורט
5	1. כללי
6	2. מטרות הביקורת
6	3. היקף וגבולות הביקורת
7	4. שומות השבחה שנבחנו
9	5. סקרי המחירים בבסיס השומות
12	6. שווי מצב קודם
15	7. שווי מצב חדש
17	8. היוון מצב חדש
18	..... תגובת מנהלת מחלקת השבחה
19	..... תגובת ראש העירייה

### עיקרי הממצאים וההמלצות

במסגרת דוח ביקורת זה בוצעה בחינה השוואתית של ארבע שומות היטל השבחה למתחמי פינוי- בינוי , אשר נערכו על ידי הוועדה המקומית הרצליה-כפר שמריהו. במסגרת הבדיקה נבחנו מחירי הסקר שעומדים בבסיס השומות , מידת האחידות ביישום עקרונות השומה, תקופת הדחייה בחישוב ההיוון ומתודולוגיית חישוב ההשבחה.

השוואה מפורטת נערכה בין השומות במתחמים "נווה ישראל" ו"שיכון ויצמן", זאת בשל מאפייניהם הדומים - עילת השומה, סמיכות הזמנים במועדים הקובעים, זהות עורך השומה והקרבה הגיאוגרפית. ממצאי הביקורת מעלים פער משמעותי בגובה היטל השבחה בין המתחמים שנבדקו. בעוד שבשלושה מהמתחמים ("שיכון ויצמן", "שיכון דרום" ו"מעונות שרה") נקבע היטל בטווח שבין 589,332 ₪ ל- 644,500 ₪ ליחידת דיור קיימת (להלן- יח"ד), במתחם "נווה ישראל" נקבע היטל השבחה נמוך משמעותית בסך 100,000 ₪ ליחידת דיור – סכום המהווה כשישית מסכום ההיטל בשאר המתחמים. במתחם נווה ישראל, הכולל 124 יח"ד קיימות, הסתכם היטל השבחה ב- 12.4 מיליון ₪ בלבד. להמחשת הפער הכלכלי הפוטנציאלי, יצוין כי לו הושב ההיטל ליח"ד לפי סכום של 600 אלף ₪ ליח"ד , בהלימה לשאר המתחמים שנבדקו, הרי שסכום ההיטל היה נאמד בכ- 74 מיליון ₪. הזכויות בתוכניות המשביחות, כמו גם פער הזמנים בין המועדים הקובעים, אין בהם כדי להסביר את ההפרש בין גובה ההיטל בגין תוכנית ההתחדשות במתחם "נווה ישראל" לעומת ההיטל בשאר המתחמים שנבדקו.

ממצאי הביקורת המפורטים בדוח זה מעלים כי ההפרש בין השומות שנבחנו נובע מהגורמים כדלהלן:

- הערכת חסר במחירי הסקר בקביעת "שווי מצב חדש" במתחם נווה ישראל.
- יישום לא אחיד של עקרונות השומה.
- קביעת תקופת דחייה לצורכי היוון שאינה תואמת את קצב מימוש הזכויות ואת הסטטוס התכנוני המתקדם במועד עריכת השומה.

שילוב הגורמים לעיל הובילו לקביעת היטל השבחה נמוך במתחם "נווה ישראל" ביחס למתחמים האחרים שנבדקו, לאובדן הכנסות לקופת הוועדה המקומית ולפגיעה בעקרון השוויון.

אף שנמסר לביקורת כי השומות עוברות הליך בקרה במחלקת ההשבחה, נמצא כי אין תיעוד המעיד על ביצוע הבדיקות או על היקפן. לגישתנו, קיימת חשיבות יתרה לתיעוד סדור של הליכי הבקרה, הדבר מקבל משנה תוקף בשומות מורכבות בעלות היקף כספי ניכר. אין להכביר מילים בדבר חובתה של רשות שלטונית לפעול באופן שוויוני וללא משוא פנים. ומכאן המלצתנו לקבוע את עקרונות השומה ואת הפרמטרים לחישוב ההיטל, לעגנם במסמך הנחיות פנימי, ולוודא כי השמאים הפועלים מטעם הוועדה מיישמים הנחיות אלו.



## המלצות

- **גיבוש מדיניות אחידה ומתועדת:** לשקול גיבוש מסמך מדיניות פנימי שיגדיר קווים מנחים לעקרונות שומה מרכזיים כגון - נטרול מע"מ שחוק, התאמות לגודל דירה, נטרול פוטנציאל התחדשות עירונית, חיסכון בהיטלי פיתוח, הוצאות תכנון, נטרול רווח יזמי וקביעת תקופות היוון. הנחיות אלו יובאו לידיעת השמאים, עורכי השומות, ויעודכנו באופן שוטף בהתאם להתפתחויות בפסיקה, במטרה להבטיח אחידות מקצועית, ושוויון בין הנישומים.
- **הטמעת מנגנוני בקרה מתועדים:** לשקול מיסוד הליך בקרה פנימי שיכלול רשימת תיוג (checklist) סטנדרטית לבחינת השומות. הליך הבקרה יתועד, תוך התייחסות פרטנית לנושאים המוגדרים ברשימת התיוג. בשומות המאופיינות במורכבות תכנונית או בהיקף כספי משמעותי, מומלץ לשקול הסתייעות במומחים חיצוניים לצורך בקרה נוספת לבחינת סבירות היטל ההשבחה.
- **ביצוע בחינה השוואתית כחלק מהליך הבקרה:** כחלק מהליך הבקרה, על מחלקת ההשבחה לבצע בחינה השוואתית של גובה ההיטל ליחידת דיור אל מול מתחמים בעלי מאפיינים דומים. במקרים בהם יתגלה פער משמעותי, תידרש בחינה יסודית ומעמיקה של הפער, וזו תתועד כחלק מהליך הבקרה.

## הדוח המפורט

### 1. כללי

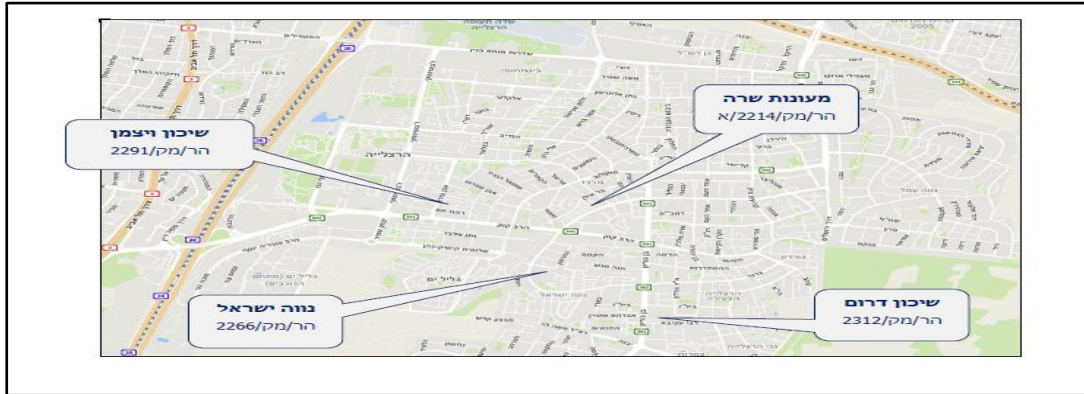
בשנים האחרונות, וביתר שאת בשנים הקרובות, מהווה ההתחדשות העירונית נדבך מרכזי בפתרון מצוקת הדיור בישראל, במיגון האוכלוסייה ובשדרוג המרקם האורבני בישראל. חלק הארי של תהליך זה מתמקד בתוכניות "פינוי-בינוי", המבוססים על הריסת מבנים ישנים והקמת מתחמי מגורים מודרניים וממוגנים תחתם. מעצם טיבן, תוכניות התחדשות אלו כרוכות בהגדלה משמעותית של זכויות הבנייה, המקימה חבות בהיטל השבחה לוועדה המקומית, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1985 (להלן - "חוק התכנון והבניה"). נוכח היקף הזכויות הנרחב בתוכניות אלו, המקנות לעיתים זכויות לבניית מאות יחידות דיור, היטלי השבחה הנגזרים מהן עשויים להסתכם בעשרות ואף במאות מיליוני שקלים.

חישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי כולל אלמנטים ייחודיים ומורכבים. בבסיס המתודולוגיה השמאית עומד מנגנון עסקת "קומבינציה אפס", במסגרתו מוחלפות הזכויות הקיימות של הדיירים ביחידות דיור חדשות וממוגנות (דירת תמורה כנגד דירתם שפונתה). תוכניות אלו עשויות לכלול שימושים מעורבים, כגון מסחר ותעסוקה, וכן ביצוען של "מטלות ציבוריות", לעיתים על חשבון היזם, כחלק מהוראות התוכנית. נוסף לכך, למשך חיי הפרויקט השפעה מהותית על גובה ההיטל, השפעה זו מבוטאת באמצעות היוון ההכנסות הצפויות. מטבע הדברים שומות מסוג זה, הינן שומות מורכבות, ומכאן הצורך בקביעת קווים מנחים ויישום מדיניות אחידה בכל הקשור בבסיס השומה. במסגרת הביקורת נערכה בחינה השוואתית של ארבע שומות למתחמי פינוי - בינוי שנערכו על ידי הוועדה המקומית הרצליה כפר שמריהו (להלן - "הוועדה המקומית"). שתי שומות נערכו בגין מימוש (קבלת היתר בנייה) ושתי שומות בגין העברת זכויות.

#### להלן פרטי התוכניות המשביחות שנבחנו :

המתחם	נווה ישראל	שיכון ויצמן	שיכון דרום	מעונות שרה
מספר התוכנית	הר/מק/2266	הר/מק/2291	הר/מק/2314	הר/מק/2214/א
המועד הקובע	4.1.19	15.12.20	28.3.22	23.11.23
מצב קיים - יח"ד	124	576	216	186
מצב חדש - יח"ד	400	1,843	661	645

**מיקום המתחמים בפרויקטים במפה להלן:**



**השומות שנבחנו במסגרת הביקורת**

להלן פרטים אודות השומות וסכום היטל שנקבע:

הפרויקט	נווה ישראל	שיכון ויצמן	שיכון דרום	מעונות שרה
עילת המימוש	בקשה להיתר מימוש מלא	בקשה להיתר מימוש חלקי	מכר דירה מידע מוקדם	מכר דירה
מועד השומה	17.5.20	20.11.24	19.9.24	10.3.25
היטל השבחה ל"ח"ד קיימת	100,000 ₪	644,500 ₪	606,200 ₪	589,332 ₪

**הערות**

- השומות בנווה ישראל ובשיכון ויצמן הינן בגין מימוש: בנווה ישראל מימוש מלא ובשיכון ויצמן מימוש חלקי (מתחם 5).
- השומות בשיכון דרום ובמעונות שרה הינן בגין מכר, בשיכון דרום נערכה השומה במסגרת בקשה למידע.
- בשיכון ויצמן ובשיכון דרום קיימת תוכנית נוספת לאיחוד וחלוקה, בשומה בשיכון דרום לא נלקחה תוכנית זו בחשבון בהתאם למועד המכר.

**2. מטרת הביקורת**

- לבחון את ההנחות העומדות בבסיס השומות ואופן חישוב היטל השבחה, זאת באמצעות בדיקה השוואתית של השומות.
- בחינת קיומה של מדיניות אחידה ועקבית בכל הקשור לעקרונות שומות השבחה עבור תוכניות במתחמי פינני בינוי.
- להמליץ על צעדים הנגזרים מממצאי הביקורת.

**3. היקף וגבולות הביקורת**

הביקורת כללה שימוש בשיטות העבודה כדלהלן:

- סקירת נהלים, דוחות פנימיים ותכתובות.
  - שיחות וברורים עם מנהלים ועובדים.
  - ניתוח הזכויות, ערכי השווי, והעקרונות שעמדו בבסיס השומות.
- הסברי השמאי משולבים בגוף הדוח, תגובת מנהלת מחלקת השבחה כמו גם תגובת ראש העירייה מצורפת לדוח.
- הביקורת התבססה על החומר שהוצג לה ואין הכרח שתחשוף כל ליקוי אם קיים.**

#### **4. שומות השבחה שנבחנו**

##### **4.1. היטל השבחה**

תוכניות של התחדשות עירונית הינן, מטבע הדברים, תוכניות מורכבות הכוללות מאפיינים ייחודיים המשפיעים על גובה היטל השבחה. בנוסף למורכבות התכנונית, גם למועד כניסת התוכנית לתוקף יש משמעות מבחינת גובה היטל וזאת נוכח מגמת העלייה במחירי הדיור בשנים האחרונות. יחד עם זאת, בחינת הביקורת העלתה כי "יחס ההחלפה" בין דירות התמורה לדירות הקיימות דומה במתחמים שנבחנו ותואם את מסמך המדיניות של הוועדה המקומית.

המדד המקובל להשוואת גובה היטל השבחה בין תוכניות שונות הינו סכום היטל הממוצע ליחידת דיור קיימת. מניתוח הממצאים עולה כי בעוד שבשלוש מהשומות שנבחנו גובה היטל ל"ד דומה, הרי שסכום היטל במתחם "נווה ישראל" נמוך משמעותית ומהווה כשישית מסכומי היטל בשומות האחרות שנבחנו.

להלן פרטים אודות סכומי היטל:

הפרויקט	נווה ישראל	שיכון ויצמן	שיכון דרום	מעונות שרה
עילת המימוש	בקשה להיתר מימוש מלא	בקשה להיתר מימוש חלקי	מכר דירה מידע מוקדם	מכר דירה
מועד קובע	4.1.19	15.12.20	28.3.22	23.11.23
היטל השבחה ל"ד קיימת	100,000 ₪	644,500 ₪	606,200 ₪	589,332 ₪

ככלל, השונות בגובה היטל עשויה לנבוע מהבדלים אובייקטיביים, כגון היקף זכויות הבנייה בתוכנית המשביחה (ככל שהיקף הזכויות נמוך יותר היטל השבחה קטן יותר) וכן ממועד כניסת התוכנית לתוקף. נקדים ונציין כי ממצאנו מעלים כי אחד הגורמים לשונות הגבוהה שנמצאה בין מתחם "נווה ישראל", בהשוואה לשאר השומות שנבחנו, נובע מהחלת עקרונות שמאים שונים ובלתי אחידים בחישוב השומה.

##### **4.2. זכויות הבנייה**

להלן ריכוז נתונים והשוואה בין מצבת יחידות הדיור הקיימות לבין היקף הבינוי המוצע במסגרת התוכניות המשייחות שנבחנו:

מעונות שרה	שיכון דרום	שיכון ויצמן	נווה ישראל	
2214/מק/הר	2312/מק/הר	2291/מק/הר	2266/מק/הר	מס' התוכנית
186	216	576	124	כמות יח"ד קיימות
645	661	1,843	400	כמות יח"ד בתוכנית
3.46	3.06	3.2	3.22	מכפיל
95-1 מ"ר	111.9-1 מ"ר	80-369 מ"ר 132.5-1,474 מ"ר	75-80 מ"ר 121.8-320 מ"ר	כמות יח"ד- השטח
מסחר	מסחר	מסחר ותעסוקה	מסחר	זכויות נוספות

מכפיל יחידות הדיור (יח"ד) משקף את היחס שבין מספר הדירות הקיימות לבין אלו המוצעות במסגרת התוכנית המשביחה. מניתוח הנתונים עולה כי מכפיל יח"ד בתוכניות שנבחנו דומה, ונע בטווח שבין 3.06 בשיכון דרום ל- 3.46 במעונות שרה. יצוין, כי מכפיל יח"ד בתוכניות בנווה ישראל ובשיכון ויצמן כמעט זהה, 3.22 בנווה ישראל ו- 3.2 בשיכון ויצמן. למרות שקיימות בתוכניות זכויות נוספות למסחר ותעסוקה, עיקר ההשבחה נובע מהגידול במספר יחידות הדיור.

המכפילים הדומים מעידים כי היקף הזכויות המשביחות בתוכניות אלו דומה, ואין בהם כדי להסביר את השונות בגובה ההיטל בשומת נווה ישראל ביחס לשאר השומות.

#### 4.3 בדיקת הביקורת

אחת ממטרות הביקורת הינה בחינת העקרונות שעמדו בבסיס ארבעת שומות ההשבחה שפורטו לעיל. אולם ההשוואה המפורטת נעשתה בין תוכנית ההתחדשות ב-"נווה ישראל" לתוכנית ב-"שיכון ויצמן", מהטעמים הבאים:

- **עילת השומה** - הן ב-"נווה ישראל" והן ב-"שיכון ויצמן" נערכו השומות בגין **מימוש** (בקשה להיתר). זאת לעומת השומות בשיכון דרום ומעונות שרה שנערכו בגין **מכר** (העברת זכויות).
- **סמיכות זמנים** - "המועדים הקובעים" בתוכנית נווה ישראל (ינואר 2019) ובתוכנית שיכון ויצמן" (דצמבר 2020) **סמוכים יחסית**. וקדמו לעליית מחירי הנדל"ן המשמעותית (שהחלה מאוחר יותר). זאת לעומת המועד הקובע של התוכניות ב-"שיכון דרום" (מרץ 2022) ו-"מעונות שרה" (נובמבר 2023).
- **זהות עורך השומה** - השומות במתחמי "נווה ישראל", "שיכון ויצמן" ו-"שיכון דרום" נערכו כולן על ידי אותו שמאי. מתודולוגיית החישוב ועקרונות השומה אמורים להיות דומים.
- **מיקום** - מתחם "נווה ישראל" גובל בשכונת "גליל ים" ממזרח, ומתחם "שיכון ויצמן" נמצא מצפון לשכונת "גליל ים". הסמיכות הגיאוגרפית, היחסית, מחזקת את ההנחה כי שווי המקרקעין במתחמים אלו דומה.

מטעמים אלו, הניתוח ההשוואתי המפורט יתמקד בשומות ההשבחה של "נווה ישראל" ושיכון "ויצמן". יחד עם זאת נציין לגבי כל מרכיב בשומה את מידת יישומו בשומות בשיכון "דרום" וב- "מעונות שרה".

## 5. סקרי המחירים בבסיס השומות

### 5.1 שיעור עליית מחירי הדיור

המועד הקובע לחישוב ההיטל הינו מועד כניסתה לתוקף של התוכנית המשביחה. התוכנית נשוא דוח זה קיבלו תוקף בין ינואר 2019 לנובמבר 2023 - תקופה שהתאפיינה בעליית מחירי הדיור, בפרט באזור המרכז. עליית שווי המקרקעין משפיעה, מטבע הדברים, על הערכת שווי הזכויות בשני מצבי התכנון הנבחנים בשומה: "המצב הקיים" (שווי הדירות הקיימות) ו"המצב החדש" שווי הזכויות בתוכנית המשביחה (שווי דירות התמורה החדשות). יחד עם זאת, העלייה בשווי הזכויות משפיעה על הפרש שבין השווי הקיים לשווי החדש, הפער בין שווי הזכויות בשני המצבים (המגדיר את ההשבחה) גדל ככל שהשוק עולה. להלן שיעורי הגידול במחירי הדיור בין ינואר 2019 לדצמבר 2023 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה:

2023	2022	2021	2020	2019	
0.2% -	14.7%	13.1%	4.0%	4.2%	עליה שנתית
40.3%	40.6%	22.6%	8.4%		עליה מצטברת

מנתוני הלמ"ס עולה כי בתקופה שבין ינואר 2019 (המועד הקובע בתוכנית "נווה ישראל") לבין דצמבר 2020 (המועד הקובע בתוכנית "שיכון ויצמן"), נרשמה עלייה של כ- 8.4% במחירי הדיור.

### 5.2 שווי מ"ר - סקר מחירים

שומות היטל ההשבחה נשענות על סקרי מחירים שנערכו הן ביחס למצב הקיים והן ביחס למצב החדש. מחירי הסקר עוברים התאמות שמאיות שונות, לצורך התאמתם למאפייני הדירות הקיימות ולזכויות הבנייה במצב החדש (לפירוט ההתאמות ראו פרקים 6-7 להלן). להלן ריכוז נתונים עיקריים מסקרי המחירים שעמדו בבסיס השומות, טרם ביצוע ההתאמות השמאיות:

מתחם "שיכון ויצמן"	מתחם "נווה ישראל"	
15.12.20	4.1.19	המועד הקובע
26,164 ש"ח למ"ר (68 מ"ר)	24,112 ש"ח למ"ר (83 מ"ר)	שווי מגורים מצב קיים (סקר) שטח דירה ממוצעת בסקר
28,621 ש"ח למ"ר (133 מ"ר)	23,000 ש"ח למ"ר (119 מ"ר)	שווי מגורים מצב חדש (סקר) שטח דירה ממוצעת בסקר

מתחם "שיכון ויצמן"	מתחם "נווה ישראל"	
11,300 ש"ל	10,350 ש"ל	שווי מסחר (סקר)

### להלן ניתוח נתוני סקר המחירים:

- השוואת שווי למ"ר - מצב חדש לעומת מצב קיים**  
 במתחם "שיכון ויצמן" נמצא כי שווי הזכויות במצב החדש גבוה בכ-8.7% משווי הזכויות במצב הקיים, פער סביר המשקף את ההנחה המקובלת שלפיה בנייה חדשה שווה יותר מבנייה ותיקה. לעומת זאת, במתחם "נווה ישראל" מתקבלת תוצאה הפוכה, ולפיה שווי הזכויות במצב החדש נמוך בכ-4.8% משווי הזכויות במצב הקיים. ממצא זה אינו מתיישב עם ההנחה השמאית המקובלת שלפיה נכס חדש, לרבות נכס ממוגן, שווה יותר מנכס ישן. בהקשר זה יצוין כי בכל יתר השומות שנבחנו במסגרת הביקורת נמצא כי שווי למ"ר במצב החדש היה גבוה משווי למ"ר במצב הקיים.
- השוואת שווי למ"ר בין המתחמים**  
 במצב הקיים, שווי למ"ר במתחם "שיכון ויצמן" (26,164 ש"ל בדצמבר 2020) גבוה בכ-8.5% משווי למ"ר במתחם "נווה ישראל" (24,112 ש"ל בינואר 2019). פער זה תואם בקירוב את עליית מדד מחירי הדיור בתקופה הרלוונטית (כ-8.4%).  
 לעומת זאת, במצב החדש, שווי למ"ר במתחם "שיכון ויצמן" (28,621 ש"ל בדצמבר 2020) גבוה בכ-24% משווי למ"ר במתחם "נווה ישראל" (23,000 ש"ל בינואר 2019), פער העולה באופן ניכר על שיעור עליית מחירי הדיור בין המועדים הקובעים. יצוין כי עליית מחירי הדיור משפיעה באופן דומה הן על המצב הקיים והן על המצב החדש, ולפיכך אין בה כדי להסביר פער כה משמעותי בין המתחמים במצב החדש בלבד.

### 5.3 מסקנת הביקורת

מניתוח נתוני סקרי המחירים שעמדו בבסיס השומות עולה חשש כי שווי הזכויות במצב החדש במתחם "נווה ישראל" הוערך בחסר. חשש זה נתמך הן בכך ששווי המצב החדש נמוך משווי המצב הקיים באותו מתחם, והן בהשוואה בין המתחמים, שלפיה בעוד הפער בשווי המצב הקיים תואם את עליית מדד מחירי הדיור, הפער בשווי המצב החדש גבוה פי שלושה משיעור עליית המדד. למותר לציין כי הערכת חסר של שווי הזכויות במצב החדש מובילה להקטנת סכום השבחה, ובהתאם לכך גם להקטנת היטל השבחה הנגזר ממנה.

זאת ועוד, מן הביקורת עולה כי סקר המחירים שנערך לצורך קביעת שווי המצב החדש במתחם "נווה ישראל" לא כלל עסקאות משכונות חדשות, ובפרט לא משכונת "גליל ים", המהווה שכונת ייחוס רלוונטית לדירות חדשות בפרויקטים רחבי היקף. מרבית העסקאות שנכללו בסקר מתייחסות לשכונות ותיקות ולפרויקטים של תמ"א 38 מסוג חיזוק ותוספת, ולא לבנייה חדשה בהיקף מלא. בנוסף, לצורך קביעת שווי למ"ר במצב החדש נעשה שימוש בערך ממוצע של עסקאות בשכונות הוותיקות, ולא בערכים

הגבוהים, אשר עשויים לשקף באופן נאמן יותר את איכות הבנייה והמאפיינים הצפויים בפרויקטים של התחדשות עירונית רחבת היקף. ההסברים שניתנו על ידי השמאי באשר לפערים בשווי למ"ר בין המצב הקיים למצב החדש אינם נותנים מענה מלא לממצאים שעלו בבדיקה ההשוואתית. להלן הסברי השמאי והערות הביקורת.

#### **הסברי השמאי:**

קביעת שווי מצב חדש וקודם נקבעת באמצעות ניתוח אובייקטיבי של הנתונים שנאספו. איננו מנסים לכמת אותם להגיון שלנו בכדי שנישאר אובייקטיבים. זו גם הסיבה שאם יש לנו נתונים איננו (אני ומחלקת ההשבחה) נצמדים לסקירות שונות על עליות ערכי שווי בשוק באופן כללי, אלא נצמדים לנתוני הסקר שערכנו ואנו דובקים בסקר. בשומת ויצמן שווי מצב חדש שנסקר הינו לדירה ממוצעת בסקר בשטח 126.5 מ"ר (ע"מ 48), בעוד שדירת יד שניה ממוצעת בסקר הדירות הגדולות ו- 56 מ"ר בדירות הקטנות (ע"מ 51). הפרש דרמטי, בגינו גם הפרש השווי למ"ר בין מצב חדש לקודם יהיה גבוה. ההפרש 70.5 מ"ר. בשומת נווה ישראל שווי מצב חדש שנסקר הינו לדירה ממוצעת בסקר בשטח 118.85 מ"ר (ע"מ 17), בעוד שדירת יד שניה ממוצעת בסקר הדירות הגדולות ו- 82.7 מ"ר בדירות הקטנות (ע"מ 18). ההפרש 36 מ"ר (כאמור, לעומת 70.5 מ"ר בשומת ויצמן). לא בכוננת מכוון פשוט אלו נתוני השוק שאותרו. השוליות משנה ערכי שווי. פרט לשוליות מתקיימים עוד משתנים המשפיעים על השווי כגון עלויות ההקמה שהשתנו בין התקופות. בשומת ויצמן עלויות ההקמה שעלו משמעותית, והן משפיעים בצורה יחסית גבוהה יותר על השווי החדש, מאשר על הקודם, בדרך שמגדילה את הפער בין שווי מ"ר בדירות חדשות לדירות "יד שניה".

#### **הערות הביקורת:**

אכן, בשני המתחמים – "שיכון ויצמן" ו-"נווה ישראל" – שטח דירות הסקר במצב הקיים קטן משטח דירות הסקר במצב החדש, ולפיכך מתקיימת בשניהם השפעת ה"שוליות". עם זאת, ב-"נווה ישראל" הפער בין שטח דירה ממוצעת במצב הקיים לשטח דירה ממוצעת במצב החדש עומד על כ-36 מ"ר, והוא נמוך באופן ניכר מהפער במתחם "שיכון ויצמן", העומד על כ-65 מ"ר. לפיכך, ובהתאם להגיון השמאותי המקובל, ניתן היה לצפות כי השפעת השוליות תהיה משמעותית יותר במתחם "שיכון ויצמן" מאשר ב-"מתחם נווה ישראל". בפועל, הממצאים מצביעים על תוצאה הפוכה: במתחם "שיכון ויצמן" שווי הזכויות במצב החדש גבוה משווי הזכויות במצב הקיים, ואילו במתחם "נווה ישראל" שווי הזכויות במצב החדש נמוך משווי הזכויות במצב הקיים, וזאת אף על פי שהשפעת השוליות בו נמוכה יותר. פער זה אינו מוסבר במלואו

על ידי השוונות בשטחי הדירות בלבד, ומחזק את החשש כי שווי הזכויות במצב החדש במתחם "נווה ישראל" הוערך בחסר.

## 6. שווי מצב קודם

### 6.1 פללי:

ההשבחה, המהווה את בסיס החיוב בהיטל השבחה, מוגדרת בחוק התכנון והבנייה כהפרש שווי המקרקעין טרם אישור התוכנית המשביחה (המצב הקיים) לבין שווים מיד לאחריה (המצב החדש). הערכת שווי הזכויות בשני המצבים נסמכת בדרך כלל על סקר עסקאות. תוצאת הסקר מותאמת למאפיינים הייחודיים של המתחם במצב הקיים, התאמות אלו מהוות, בסופו של יום, גורם משמעותי בקביעת שווי ההשבחה. הגדלת שווי מצב קיים תקטין בהכרח את ההשבחה והקטנת שווי מצב קיים תגדיל בהתאם את גובה ההשבחה.

נקדים ונציין, כי ההתאמות שנערכו לנתוני הסקר בשומת מתחם "ויצמן" הפחיתו את שווי המצב הקיים באופן שהגדיל את חבות ההיטל. זאת, בניגוד להתאמות שבוצעו במתחם "נווה ישראל", שהגדילו את שווי המצב הקודם ובהכרח הקטינו את ההיטל. שונות זו נובעת מאי יישום מדיניות אחידה בחישוב ההיטל. בפרק זה נסקור את ההתאמות שבוצעו על נתוני הסקר שהביאו לקביעת שווי המצב הקיים.

### 6.2 התאמת נתוני הסקר

להלן פירוט מרכיבי ההתאמות שבוצעו לשווי המצב הקודם (למ"ר) על בסיס סקרי הנכסים:

#	פרטים	מתחם "נווה ישראל"	מתחם "שיכון ויצמן"
	סקר מחירים (בסיס) - שווי מ"ר ₪	24,112 ₪	26,164 ₪
	גודל דירה ממוצעת במתחם	67.9 מ"ר	68.1 מ"ר
<b>התאמות שבוצעו</b>			
1.	הפחתת מע"מ שחוק (שיעור הפחתה)	---	(1,965 ₪) (7.5%)
2.	פוטנציאל התחדשות עירונית- (הפחתה) (שיעור הפחתה)	(1,205 ₪) (5%)	(4,537 ₪) (17%)
3.	התאמה לגודל להדירה תוספת לשווי שיעור התוספת	3,600 ₪ למ"ר 14.9%	---
4.	תוספת שווי קרקע לממ"ד שיעור התוספת	---	2,000 ₪ 7.65%
<b>סה"כ התאמות נטו שיעור תוספת (הפחתה)</b>			
	תוספת 2,398 ₪ למ"ר 9.9%	הפחתה (4,519 ₪) (17.2%)	
	שווי מ"ר ₪, מצב קודם, לחישוב השבחה	26,510 ₪	21,645 ₪
•	שווי דירה, מצב קודם, לתחשיב ההשבחה	1,800,000 ₪	1,474,074 ₪

להלן פירוט ההתאמות ועיקרי הסברי השמאי, עורך השומות, לשונות ביישום עקרונות השומה:

**(1) מע"מ שחוק**

בכל השומות שנבחנו, למעט שומת נווה ישראל, נוכח רכיב המע"מ משווי המצב הקודם באופן ש"הגדיל" את ההשבחה. זאת בניגוד לשומת נווה ישראל בה לא הופחת המע"מ משווי המצב הקודם. למותר לציין כי בכל השומות נוטרל המע"מ משווי המצב החדש. נדגיש, כי אף שסוגית נטרול המע"מ משווי מצב קודם נתונה במחלוקת מקצועית שאין כאן המקום לדון בה, הציפיה להחלת אמות מידה אחידות בשומות השונות בעינה עומדת.

**הסבר השמאי:**

מע"מ שחוק הינו רעיון חדש .... בו התחלנו לעשות שימוש בהרצליה בשנת 2024... הדבר עלה לאחר התייחסות שהתקבלה משמאות מכרעת מאוחר יותר לעריכת שומת נווה ישראל.

**(2) נטרול פוטנציאל התחדשות עירונית**

מחירי הסקר של הדירות במצב הקיים משקפים, בין היתר, גם ציפייה להתחדשות עירונית. בכלל השומות שנבחנו במסגרת הביקורת, נוטרל רכיב זה משווי הזכויות במצב הקודם. עם זאת, בחינת נתוני השומות מעלה חוסר אחידות הן בשיעורי ההפחתה שיושמו בגין רכיב זה והן במתודולוגיית החישוב שנקטה לצורך נטרולו, בין המתחמים השונים. כך, בשומת "נווה ישראל" בוצעה הפחתה כללית בשיעור של כ-5% בגין רכיב "הציפייה להתחדשות עירונית". לעומת זאת, בשומת "שיכון ויצמן" יושמה מתודולוגיה שונה, המבוססת על "אומדן שווי ממ"ד", אשר הביאה להפחתה בשיעור של כ-17% משווי המצב הקיים. בשומות נוספות שנבחנו נמצאו שיעורי הפחתה שונים: כ-12% ב-"שיכון דרום" וכ-20% ב-"מעונות שרה". שיעור ההפחתה שיושם בשומת "נווה ישראל" נמוך באופן ניכר משיעורי ההפחתה שיושמו בשאר השומות שנבחנו, דבר אשר תרם להקטנת שווי המצב הקודם במידה מתונה יותר, ובהתאם לכך להקטנת סכום ההשבחה והיטל ההשבחה הנגזר ממנה, ביחס למתחמים האחרים.

**הסבר השמאי:**

בתוכנית נווה ישראל הייתה תוכנית פינוי בינוי הראשונה עימה התמודדנו. בשומת ויצמן השתכללנו מניסיון שעלה בעקבות עררים שהוגשו על ידנו לשומות להתחדשות עירונית. ההנחות הינן מסכת לימדה בלתי נגמרת, המשפיעה על השומה. מכאן השינוי השמאי בהתייחסות. אלו אינן שינויים באחוזים, אלא הנחות לתחשיב, בגינם שיעורי ההפחתה משתנים.

**(3) התאמה לגודל דירה**

גודל הדירות בסקר אינו תואם תמיד לגודל הדירות במתחם התוכנית, בדירות קטנות השווי למ"ר גבוה מדירות גדולות ומכאן הצורך בהתאמה במקרה בו שטח הדירה בסקר אינו תואם את שטחי הדירות במצב הקודם.

במתחם "נווה ישראל" גודל ממוצע של דירה בסקר 82.7 מ"ר זאת לעומת גודל דירה ממוצע במתחם 67.9, התאמה לגודל הדירה הוסיפה לשווי 3,600 ₪ למ"ר (14.9%), באופן שהקטין את ההשבחה. בשומה במתחם "שיכון ויצמן" לא בוצעה התאמה מסוג זה.

#### **הסבר השמאי:**

מאחר ובמחלקת היטל השבחה לא תמיד אהבו את השימוש בתורת התועלת, בשומת ויצמן עברתי לטכניקה חלופית בה בוצעה התאמה (לא נכון שלא בוצעה התאמה). יש מעבר מנטו עקרי לרישום ממוצע בסקר השוק, לברוטו דירתי (מכונה גם פלדלת), באמצעות מקדם 85% (כמעט אותו דבר. גם 15%).

#### **הערת הביקורת:**

**מעבר** מברוטו לנטו אינו נותן מענה להתאמת גודל הדירות, עקרון של מעבר מברוטו לנטו יחול גם במקרה בו שיטחי הדירות בסקר ובמצב הקודם דומים ובוודאי שאינו מאפשר דיפרנציאציה בפערי השטחים.

#### **(4) תוספת שווי קרקע לממ"ד**

בשומת מתחם "שיכון ויצמן" נכללה תוספת לשווי המצב הקיים בסך של 2,000 ₪ למ"ר (המהווה שיעור של 7.6%) בגין מרכיב שווי הקרקע לממ"ד. הגדלת שווי המצב הקודם מקטינה את גובה ההיטל. בשומה של מתחם "נווה ישראל" לא בוצעה התאמה כזאת.

#### **הסבר השמאי:**

רעיון תוספת שווי קרקע לממ"ד לשווי מצב קודם, נובע מהרעיון שבשוק מתקיימת ציפייה בדירות יד שניה, גם אם אינן משתתפות בפרויקט פינוי בינוי, שלפחות ניתן יהיה להוסיף ממ"ד לדירה... מכיוון ששומת ויצמן נערכה להיתר, בו יש פטור לממ"ד, לכאורה לא הינו אמורים להוסיף ממ"ד. אולם, בשומת ויצמן כבר למדנו מהניסיון שיהיו מכירות של דירות שיקדימו את שומות ההיתרים (מה שלא הינו מודעים לו בשומת נוה ישראל). רצינו (אני ומחלקת השבחה) שהשומות לדירות יגורו כחלק יחסי מכל הפרויקט, בכדי ליצר שוויון יחסי (בהתאם לחלקן היחסי בפרויקט) בשומות השבחה לדירות. לכן תחילה ערכנו בשומת ויצמן את השומה כאילו היא למכר לכל הדירות בפרויקט, ללא פטור לממ"ד, ורק לאחר מכן, מכיוון שזו שומה להיתר, נטרלנו את הממ"ד. כך בסיס ההשבחה ישמש אותנו בעתיד גם למכירת דירות במתחם, בגירת חלקה היחסי של הדירה מהתחשיב הכללי.

#### **הערת הביקורת:**

שתי השומות שנבחנו נערכו בגין מימוש, ובשתייהן בוצע נטרול של שטח הממ"דים. עם זאת, קיים שוני באופן החישוב: בשומת "שיכון ויצמן", שווי הממ"דים הוסף תחילה לערך הנכס ורק לאחר מכן נוטרל. בעוד שבשומת "נווה ישראל" נוטרלו הממ"דים ללא הוספת שווים לשווי המצב הקודם.

**5) השפעת ההתאמות על שווי מצב קודם**

השפעת ההתאמות על שווי המצב הקודם הביאה לתוצאות מנוגדות בשומות שנבחנו: בעוד שבשומה במתחם "שיכון ויצמן" ההתאמות הובילו להפחתת השווי בשיעור של 17.8% באופן שהגדיל את החבות בהיטל השבחה. הרי בשומה במתחם נווה ישראל הובילו ההתאמות להגדלת השווי בשיעור של 9.9% ובכך להקטנת החבות בהיטל השבחה. ניתוח מרכיבי ההתאמות מעלה כי פער זה נובע מיישום עקרונות לא אחידים ומהיעדר עקביות מתודולוגית בחישוב השומות.

**7. שווי מצב חדש****7.1 כללי**

שווי מצב חדש מתבסס על שווי קרקע לדירה המחושב באמצעות חילוף מרכיב הקרקע משווי הדירות בסקר המחירים. על שווי זה מתווספים שווי הזכויות למסחר ותעסוקה, שווי השימוש במקרקעין עד לביצוע הבניה ומופחתים הוצאות שונות. השווי המתקבל מהוון בהתאם לתקופת הדחיה עד למימוש הזכויות בתוכנית.

להלן רשימת הפרמטרים ששמשו בחישוב שווי מצב חדש"

מתחם "נווה ישראל"	מתחם "שיכון ויצמן"	
שווי קרקע למגורים	23,000 ₪ למ"ר	28,600 ₪ למ"ר
שווי קרקע למסחר	10,350 ₪ למ"ר	11,300 ₪ למ"ר
הוצאות הריסה ופינוי (הפחתה)	( 2,677,000 ₪ ) 200 ₪ למ"ר בנוי 60 ₪ למ"ר קרקע	( 10,919,477 ₪ ) 250 ₪ למ"ר בנוי אין למ"ר קרקע
חסכון בהיטלי פיתוח - תוספת	אין	11,912,156 ₪ 300 ₪ למ"ר
שימוש ביניים – תוספת	26,549,004 ₪ 4 שנות מגורים	187,383,200 ₪ 6 שנות מגורים/מסחר
מטלות ציבוריות (הפחתה)	( 9,318,000 ₪ )	לא רלוונטי
הוצאות תכנון (הפחתה)	( 2,000,000 ₪ )	אין
הפחתה בגין מושאע מבטאת צפי לקשיים במימוש השבחה	לא רלוונטי	( 110,653,774 ₪ ) מסכום השבחה (16%)
ניכוי מרכיב רווח יזמי בחילוף שווי קרקע (מגורים)	25%	15%
ניכוי עלות בנייה קבלן למ"ר בחילוף שווי קרקע (מגורים)	7,900 ₪ למ"ר	10,000 ₪ למ"ר

קיים יחס ישר בין שווי הנכס במצב החדש לבין גובה היטל ההשבחה, כל הגדלה של שווי המצב החדש מגדילה את חבות ההיטל ולהיפך.

להלן יובא פרוט חלק מהמרכיבים האמורים ואופן יישומם בשומות שנבחנו.

**7.2 חסכון בהיטלי פיתוח**

רכיב "חסכון בהיטלי פיתוח" מהווה תוספת לשווי במצב החדש, ובהתאם לכך מגדיל את גובה ההשבחה. להלן ריכוז סכומי התוספת שנוקפו בגין רכיב זה בשומות שנבחנו:

מתחם "נווה ישראל"	מתחם "שיכון ויצמן"	
לא כלול בתחשיב השומה	11,912,156 ₪	<b>חסכון בהיטלי פיתוח - תוספת</b>

בשומת מתחם ויצמן נוסף לשווי המצב החדש רכיב של "חסכון בהיטלי פיתוח", פעולה שהביאה להגדלת שווי המצב החדש ובהתאמה לעלייה בגובה ההשבחה. לעומת זאת, בשומת מתחם "נווה ישראל", רכיב זה לא קיבל ביטוי בשווי המצב החדש.

**7.3 הוצאות תכנון**

מתחם "נווה ישראל"	מתחם "שיכון ויצמן"	
2,000,000 ₪ ( )	לא נכלל בחישוב השומה	<b>רכיב "הוצאות תכנון" מהווה הפחתה משווי המצב החדש, ובהתאם לכך מקטין את גובה ההשבחה. להלן סכומי ההפחתה בגין "הוצאות תכנון" בשומות שנבחנו: הוצאות תכנון (הפחתה)</b>

בשומת מתחם נווה ישראל הופחתו הוצאות תכנון משווי מצב חדש באופן שהקטין את ההשבחה. זאת לעומת שומת שיכון ויצמן בה לא הופחת רכיב זה משווי מצב חדש.

**7.4 מרכיב הרווח היזמי**

רכיב "הרווח היזמי" מנוכה ממחירי הסקר במטרה לחלץ את ערך הקרקע. ככל ששיעור הניכוי גבוה יותר, כך שווי המצב החדש נמוך יותר ובהתאם חבות ההיטל נמוכה יותר. להלן פירוט שיעורי הניכוי בגין רווח יזמי כפי שיושמו בשומות שנבחנו.

מתחם "נווה ישראל"	מתחם "שיכון ויצמן"	
25%	18%	<b>ניכוי מרכיב "רווח יזמי" (קרקע למגורים)</b>

בשומת מתחם "ויצמן" הופחת שווי המצב החדש בשיעור של 18% בגין נטרול הרווח היזמי, זאת לעומת הפחתה של 25% שנקטה בשומת "נווה ישראל". כאמור ככל ששיעור ניכוי הרווח היזמי גבוה יותר, שווי המצב החדש קטן ובהתאמה פוחתת חבות היטל ההשבחה.

**הסבר השמאי:**

ההפרשים לעניין שיעור הרווח היזמי בין השומות (25% בנווה ישראל ל- 18% בשומת ויצמן) מקורם בשינויים ותמורות שחלו בשוק.... בעת עריכת השומה לנווה ישראל הייתי בדעה כי

הרווח הזימי הינו 25% מעלויות, כך גם בוקרו השומות וכך היה נכון לדעתי לאותה עת. בשומת ויצמן הינו כבר אחרי 4 שנים של שימוש במרכיב רווח יזמי 18%.

## 8. היוון שווי מצב חדש

חישוב ההשבחה מתבסס על אומדן שווי המקרקעין ב"מועד הקובע" (מועד אישור התוכנית). מאחר ומימוש הזכויות במצב החדש (הבנייה בפועל) צפוי להתרחש לאחר המצב הקובע נדרש היוון ההכנסות למועד הקובע. לתקופת ההיוון (מספר שנות הדחייה עד למימוש) ולשיעור הריבית (מקדם ההיוון) השפעה מהותית על שווי המצב החדש.

מתחם "שיכון ויצמן"	מתחם "נווה ישראל"	להלך פירוט שיעורי הריבית ותקופות ההיוון כפי שיושמו בשומות שנבחנו
6%	6%	שיעור היוון
8.25 שנות דחיה	6 שנות דחיה	תקופת דחיה בגין תחילת מימוש
(954,285,104 ₪)	(97,426,282 ₪)	הפחתה בגין דחיה לתחילת מימוש
3 שנים	לא רלוונטי	תקופת דחיה בגין "מושאע" <sup>1</sup>
(110,653,774 ₪)	לא רלוונטי	הפחתה בגין "מושאע"

מתחם "שיכון ויצמן" מחולק ל- 7 מתחמים הצפויים להיבנות בהדרגתיות, השומה הנדונה נערכה בעקבות בקשה להיתר למתחם 5 (המתחם הראשון לביצוע). בהתאם לשלבויות זו, נקבעה תקופת דחייה של 8.25 שנים. לעומת זאת, מתחם "נווה ישראל" נבנה "בהינף אחד". במועד עריכת השומה (17 במאי 2020), אושרה הבקשה להיתר בתנאים (ישיבה מספר 617 מיום 4 במאי 2020) וההיתר ניתן לאחר כ- שלושה חודשים ב- 27 ביולי 2020. במצב דברים זה, היה ברור בזמן עריכת השומה שקיימת בקשה להיתר וכי הבינוי יעשה "בהינף אחד". בנסיבות האמורות דחיה של 6 שנים למתחם "נווה ישראל" הנבנה בהינף אחד וכולל בניית 400 יח"ד אינו מתיישב עם דחיה של 8.25 שנים במתחם "שיכון ויצמן" המחולק ל 7 שלבים וכולל בניה של 1,843 יח"ד. בהקשר זה נציין כי קיימת בשומת "שיכון ויצמן" דחיה נוספת בגין "מושאע" שאינה רלוונטית למתחם "נווה ישראל".

### הסבר השמאי:

על פי התורה השמאית, שנות הדחייה לא נקבעות על פי הדחייה בפועל, גם אם נדע אותם בדיעבד בעת עריכת השומה, אלא על פי ההנחה, מה היה חושב השוק על מימוש בתאריך הקובע. בעת עריכת שומת נווה ישראל הייתה הדעה שהנחתה אותי, ואשר התבססה על ניסיוני, באותה עת, כשמאי יועץ במשך 8 שנים לועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז מרכז, כי תחילת מימוש תוכנית

<sup>1</sup> המונח "מושאע" מתייחס למקרים שבהם נכס או קרקע נמצאים בבעלות משותפת של מספר אנשים, מבלי שניתן להצביע על חלקו הספציפי והפיזי של כל אחד מהם. "הפחתה בגין מושאע" מבטאת ירידת הערך של הנכס בשל הקשיים הכרוכים בבעלות משותפת כזו (כגון - קושי במימוש ובמכירה, קושי בשל הצורך בהסכמת כל השותפים לכל פעולה).

(בנין עיר) למגורים, של מאות יח"ד אורך לפחות 5 עד 7 שנים. לכן לתוכנית פינני בינוי נלקחו בחשבון בממוצע 6 שנות דחייה, לרבות דירוג במימוש (מכירות). ללא קשר להיתר חפירה ראשון שהתקבל, מה שאכן נכון, גם היום, 6 שנים לאחר התאריך הקובע עדין עסוקה החברה היזמית במכירת דירות. גם היום 6 שנים אחרי התאריך הקובע עדין נבנה הפרויקט.

#### **תגובת הביקורת:**

גם אם נקבל את ההנחה שהפרויקט נמשך 6 שנים, תקופת ההיוון אמורה לשקף את ממוצע זרם ההכנסות (לדוגמא 3 שנים בהתפלגות שווה של זרם ההכנסות על תקופת הבניה). הערתנו בדבר חוסר ההלימה בתקופת ההיוון בין המתחמים בעינה עומדת. למתחם "ויצמן" המחולק ל 7 מתחמים והכולל זכויות לבניית 1,843 יח"ד שאין צפי לסימום נקבעה תקופת דחיה של 8.25 לעומת זאת במתחם "נווה ישראל" שנבנה בהינף אחד וכולל 400 יח"ד, נקבעה תקופת דחיה של 6 שנים. הדחיה הנוספת בגין מושאע אינה רלוונטית למתחם נווה "ישראל".

#### **תגובת מנהלת מחלקת השבחה**

נהלי העבודה במחלקה מתעדכנים באופן שוטף בהתאם לשינויים החלים בתחום היטל ההשבחה לרבות התפתחויות בפסיקה ובהליכים מקצועיים, כגון: הליכי שומה מכרעת, הליכי ועדת ערר ופסיקות ביהמ"ש. המחלקה פועלת לקיום תהליך למידה מתמשך ומיישמת מנגנוני פיקוח ובקרה על עבודת השמאים החיצוניים.

אנו מברכים על הביקורת, והמלצות המבקר יבחנו ויישומן יישקל בהתאם לשיקול הדעת המקצועי ובכפוף להוראות הדין והנהלים המחייבים.

## תגובת ראש העיר, מר יריב פישר



מסן התקנים השראלי

388193  
15 במרץ 2026לכבוד  
רו"ח ירון הררי  
מבקר העירייה

נכבדי,

הנדון : דוח ביקורת בנושא : בדיקה השוואתית של שומות השבחה במתחמי פינוי בינוי

קיבלתי את דוח הביקורת שבנדון וקראתי את ממצאיו בעיון רב. כידוע, חלק משמעותי מפעילות ההתחדשות העירונית בעיר מתבצע באמצעות פרויקטים רחבי היקף של פינוי-בינוי, הכוללים ריבוי של מתחמים, ואלפי יחידות דיור.

חשיבותו של דוח זה נובעת, בראש ובראשונה, מן ההיבט של השמירה על הקופה הציבורית. שומות היטל השבחה במתחמים אלו נאמדות בעשרות מיליוני שקלים, ועל כן הדיוק המקצועי, האחידות ביישום עקרונות השומה והקפדה על מעגוני בקרה הדוקים אינם בגדר רשות, אלא חובה מן הותית.

ממצאי הדוח, המתייחסים לתקופת הנהלת העירייה הקודמת, מעלים תהיות כבדות משקל. הפער הקיצוני והבלתי מוסבר בגובה היטל השבחה במתחם "נווה ישראל", אשר נקבע בשיעור של כשישית בלבד בהשוואה למתחמים בעלי מאפיינים דומים, מצביע על חוסר הלימה כלכלי גרוע, לכאורה, ועשרות מיליוני שקלים מקופת הציבור. מדובר בממצא הדורש בחינה מקיפה וביורור מעמיק של השתלשלות הדברים, על מנת להבין את המקור לפער זה.

הנהלת העירייה בראשותי חרתה על דגלה את ערכי המנהל התקין, השקיפות וטוהר המידות. אנו מאמצים את המלצות הדוח ונשקוד על יישומן המהיר, מתוך מטרה להבטיח כי מקרים מעין אלו לא ישנו.





אבקש להודות לך ולצוות לשכת המבקר על עבודתכם המקצועית. אני רואה בביקורת הפנימית נדבך מרכזי וכלי חיוני לשיפור מתמיד של המערכת העירונית.

בכבוד רב,

יריב פישר  
ראש העיר

