| | | |
|---|---|---|
| תאריך עברי | : | ד' תשרי תשפ"ז |
| תאריך לועזי | : | 15 ספטמבר 2026 |
| מס' תיק רמ"י | : | 900617865 |
| מס' אופק | : | 52961 |
| מס' מזהה | : | 3192 |

לכבוד

גב' ימית חמו
צוות לקידום עסקות מגורים
מרחב צפון והגולן, רמ"י
yamith@land.gov.il

מר ענאן סלאמה
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
office@pciphas.co.il

מר אופיר ליברמן
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
ophir@maskal.co.il

א.ג.נ,

**הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה**

**בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל**

**חלקות (בשלמות) 159 ו-160 בגוש 15350, שכונת טבריה המושבה, טבריה**

## 1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") שנתקבלה ביום 24/02/2026, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול, בהתאם לחלופות הבאות:

1. אומדן שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות (ראה סעיף 7.3 להלן).
2. אומדן שווי זכות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן).

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ענאן סלאמה ביום 04/11/2025– **להלן: "המשיבה";** ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומה שנערכה ע"י שמאי המקרקעין, מר אופיר ליברמן, מיום 19/01/2026– **להלן: "המשיגים".**

1.3. בתאריך 15/06/2026 התקיים דיון באמצעות מערכת VC. מטעם המשיבה נכחו: שמאי המקרקעין מר ענאן סלאמה וגב' נופר אברהמי מ"מ ראש תחום שמאות מרחב צפון והגולן ברמ"י. מטעם המשיגים נכחו: שמאי המקרקעין מר אופיר ליברמן ומר רפאל פרל.

סיכום עיקרי הדברים בדיון הופץ לצדדים באותו היום, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 29/06/2026 ותגובות ומסמכים למסמכים שהוגשו לא יאוחר מיום 06/07/2026.

1.4. בתאריך 16/06/2026 התקבלה תגובה מאת שמאי המשיגים הכוללת דו"ח אפס וכן החלטת ערר הדנה במעמדו של דו"ח אפס.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

1.5. בתאריך 22/06/2026 התקבלה תגובה מאת שמאי המשיבה הכולל חישוב למ"ר פלדלת אשר נשמט בשוגג משומתם.

1.6. בתאריך 22/06/2026 התקבלו תגובות מאת שמאי המשיגים הכוללות את התייחסותם לחישוב שנשלח ע"י שמאי המשיבה.

1.7. הצדדים חלוקים לעניין הזכאות למרפסות במצב הקודם, ערכי הקרקע למגורים, מקדם אקו' למרפסות ומסקנת השווי.

## 2. זיהוי הנכס:

| | | |
|---|---|---|
| **גוש** | 15350 | |
| **חלקות (בשלמות)** | 159 | 160 |
| **מס' מגרש לפי תב"ע 207-1196245** | 618 | 619 |
| **שטח רשום** | 5,740 מ"ר | 7,706 מ"ר |
| **מהות הנכס** | מגרשים למגורים ומסחר. | |
| **מיקום** | שכונת טבריה המושבה, טבריה. | |

## 3. הזכות המוערכת:

הזכות המוערכת הינה זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה ללא מע"מ וכולל פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

## 4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו 04/11/2025 שהינו המועד הקובע בשומת המשיבה.

## 5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 10/09/2026 ע"י החת"מ.

## 6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנדון מהווה את חלקות 159 ו-160 בגוש 15350 לבניית 4 בנייני מגורים ומסחר בקומת הקרקע, בשכונת טבריה המושבה בטבריה.

### 6.1. הסביבה:

טבריה היא עיר בצפון הארץ, השוכנת לחופי הכנרת, במורדותיו המזרחיים של הר הארבל. העיר ממקומת במחוז הצפון, בין ההרים של הגליל התחתון ממערב לבין הכנרת ממזרח, ומהווה שער מרכזי לאזור הכנרת והגליל. טבריה נחשבת לאחת מערי הקודש של היהדות והנצרות, מה שמקנה לה ערך דתי ותרבותי משמעותי.

בהתאם להלמ"ס ונכון לשנת 2026, מתגוררים בעיר כ- 53,500 תושבים.



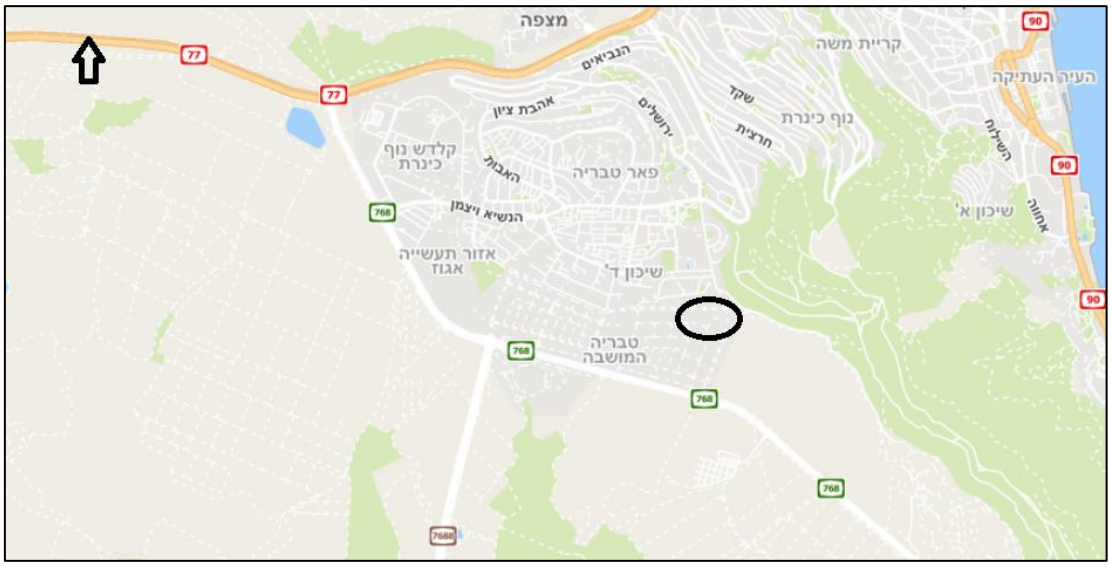
משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שכונת "טבריה המושבה" היא שכונת מגורים חדשה בדרום העיר, הממוקמת לאורך כביש 768 ובסמוך לצומת פוריה. השכונה גובלת בצפון עם שכונת רמת אגוז ובדרום עם כביש טבריה-פוריה (768), וצופה על בקעת יבנאל. בשכונה משולבים שטחי מגורים בבניה צמודת קרקע, בניה רוויה ושטחי מסחר וצפוייה לכלול כ-1984 יח"ד[1].

הנכס הנישום כולל 2 חלקות בגבול הצפון מזרחי של השכונה.

הפיתוח הסביבתי מלא.

**להלן מיקום הנכס על רקע הסביבה[2]:**




[1] בהתאם לדברי הסבר לתכנית מס' 207-0351742.
[2] מתוך אתר govmap.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

**6.2. <u>הנכס</u>:**

הנכס הנישום ממוקם בצידה הצפון מזרחי של שכונת "טבריה המושבה", על גבי חלקות 159 (בשטח של 5,740 מ"ר) ו-160 (בשטח של 7,706 מ"ר) בגוש 15350.

מדובר בחלקות פינתיות המיועדות לבנייה רוויה למגורים בשילוב חזית מסחרית בקומת הקרקע, להקמת מתחם בתכנון של 4 בניינים. טופוגרפיית השכונה מתאפיינת במדרון היורד מכיוון צפון לדרום. נכון למועד הביקור, החלקות מתוחמות ומגודרות, פנויות מכל מבנה, ונמצאות בעיצומם של עבודות חפירה ודיפון.

גבולות הנכסים:

מצפון – רחוב לוי אשכול.

ממערב – בנייני מגורים.

מדרום – כביש ומעברו מיועד פארק ציבורי ובנייני מגורים (חלקם בהליכי בניה) .

ממזרח – כביש ומעברו שטחים חקלאיים.

**להלן תצלום אויר של סביבת הנכס[3] (הנכסים מסומנים בקירוב):**




[3] מתוך אתר govmap.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

**להלן תמונות נבחרות של הנכס הנישום:**





## 7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

### 7.1. נסחי רישום:

בהתאם להעתק נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום מקרקעין בנצרת, שהופקו על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 26/08/2026 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ורשות: גוש 15350 חלקה 159 ; רשות מקומית – עיריית טבריה.

שטח רשום: 5,740 מ"ר.

בעלויות: קרן קיימת לישראל, בשלמות.

חכירות: חכירה מהוונת ע"ש קליימן-שמגר יזמות ובניה בע"מ, בשלמות. קיימת הגבלה בהעברה ובירושה (הערה: ביחד עם גו"ח 15350/160).

משכנתאות: נרשמו משכנתאות לטובת מניף – שרותים פיננסים בע"מ ולטובת הפניקס חברה לביטוח בע"מ.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

זיהוי ורשות: גוש 15350 חלקה 160 ; רשות מקומית – עיריית טבריה.

שטח רשום: 7,706 מ"ר.

בעלויות: קרן קיימת לישראל, בשלמות.

חכירות: חכירה מהוונת ע"ש קליימן-שמגר יזמות ובניה בע"מ, בשלמות. קיימת הגבלה בהעברה ובירושה (הערה: ביחד עם גו"ח 15350/159).

משכנתאות: נרשמו משכנתאות לטובת מניף – שרותים פיננסים בע"מ ולטובת הפניקס חברה לביטוח בע"מ.

### 7.2. תוספת להסכם חכירה:

הועבר לעיוני תוספת להסכם חכירה מיום 28/12/2025 שנערך בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין קליימן-שמגר יזמות ובניה בע"מ (להלן: "החוכר"), ממנו עולים עיקרי הדברים:

המקום: טבריה.

השטח: 13,446 מ"ר.

גוש רשום: 15350, חלקות 159 ו- 160.

תכנית: לפי תכנית מפורטת מס' 207-1196245.

מטרת החכירה: מגורים.

תקופת החכירה: 98 שנים, החל מיום 04/08/2021 ועד 03/08/2119.

תקופת חכירה נוספת: 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.

היעוד: לפי תכנית 207-1196245.

קיבולת הבניה: 272 יח"ד המסתכמים ב- 66,748 מ"ר מבונים.

שטח עיקרי: 66,748 מ"ר.

שטח שרות: 46,780 מ"ר.

### 7.3. זכויות חוזיות להערכה (חלופה מס' 1):

בהתאם לשומת המשיבה, זכויות הבניה החוזיות הינן בהתאם לתב"ע 207-0351742.

## 8. מצב תכנוני:

**8.1.** להלן התכניות העיקריות והרלוונטיות למטרת השומה, החלות בתחום הנכס הנישום, כפי שעולה מאתר רמ"י, אתר מנהל התכנון ואתר הועדה לתו"ב טבריה:

8.1.1. **תכנית מתאר מקומית מס' 207-0351742** אשר אושרה למתן תוקף בי.פ 7619 מיום 15/11/2017:

תכנית לשכונת מגורים טבריה המושבה. מבין מטרות התכנית, קביעת מגרשים, הוראות וזכויות בניה לכל ייעוד, הסדרת מערכת תנועה וקביעת הוראות לפיתוח השטח. בהתאם לתשריט המצורף לתכנית, הנכס הנישום ידוע כמגרשים מס' 618 ו-619 ביעוד מגורים ומסחר. השימושים המותרים הינם: מגורים, מסחר, מחסנים דירתיים וחניה. בכל מגרש, ייבנו 2 בנייני מגורים. תתקיים הפרדה מוחלטת בין החניה למגורים לבין החניה למסחר. החניה למגורים תהיה תת קרקעית ובתחום



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

המגרש. במגרשים 618 ו-619 החניה למסחר תהיה תת קרקעית ובתחום המגרשים.

להלן עיקרי זכויות הבניה:

| מס' מגרש | שימוש | גודל מגרש במ"ר | מעל הכניסה הקובעת (מ"ר) | | מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר) | | סה"כ שטחי בניה | תכסית | מס' יח"ד | מס' קומות | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת |
| 618 | אחר | | | 863 | | | | | | | |
| | מגורים | | 14,960 | 5,260 | | | | | | | |
| | מסחר | | 1,655 | 550 | | | | | | | |
| | **סה"כ** | **5,734** | **16,615** | **6,673** | | **9,500** | **32,788** | **80%** | **136** | **18** | **2** |
| 619 | אחר | | | 1043 | | | | | | | |
| | מגורים | | 14,960 | 5,260 | | | | | | | |
| | מסחר | | 2,053 | 684 | | | | | | | |
| | **סה"כ** | **7,705** | **17,013** | **6,987** | | **9,960** | **33,960** | **80%** | **136** | **18** | **2** |

8.1.2. **תכנית מתאר מקומית מס' 207-1196245** אשר אושרה למתן תוקף בי.פ 12669 מיום 21/08/2024:

תכנית לתוספת זכויות למרפסות בחלקות 159-160 בשכונת טבריה המושבה.

להלן עיקרי זכויות הבניה:

| מס' מגרש | שימוש | גודל מגרש במ"ר | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | סה"כ שטחי בניה | תכסית | מס' יח"ד | מס' קומות | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת |
| 618 | אחר | | | 863 | | | | | | | |
| | מגורים | | 14,960 | 5,260 | | | | | | | |
| | מסחר | | 1,655 | 550 | | | | | | | |
| | **סה"כ** | **5,740** | **19,335** | **6,673** | | **9,500** | **35,508** | **80%** | **136** | **18** | **2** |
| 619 | אחר | | | 1043 | | | | | | | |
| | מגורים | | 14,960 | 5,260 | | | | | | | |
| | מסחר | | 2,053 | 684 | | | | | | | |
| | **סה"כ** | **7,706** | **19,733** | **6,987** | | **9,960** | **36,680** | **80%** | **136** | **18** | **2** |

הערות לטבלה:

שטח "אחר" מתייחס ל"סטיו עמודים" (קולונדה).

סכימת השטח העיקרי בכל אחד מהמגרשים, כולל את שטחי המרפסות (משקף שטח של 2,720 מ"ר למרפסות בכל מגרש).



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

## 9. שומות ועמדות הצדדים:

### 9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי בשומות הצדדים, ללא מע"מ וכולל פיתוח:

| חלופה | שומת המשיבה | שומת המשיגים |
|---|---|---|
| 1 | ₪ 85,106,000 | ₪ 34,440,000 |
| 2 | ₪ 89,117,000 | ₪ 34,686,000 |

### 9.2. סיכום שומת המשיבה:

#### 9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה לצד גישת החילוץ, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

מגורים בשוק החופשי

- 19 עסקות לדירות מגורים (גו"ח 15759 חלקה 114) שנערכו בין השנים 2024-2025. בחילוץ שווי מרכיב הקרקע, הובאו בחשבון התאמה לזמן (5% לשנה) ולצפיפות (0.95). מהערך שהתקבל, נוכו מע"מ (17%), הרווח היזמי (15%) ועלויות בניה (7,500 ₪/מ"ר). מניתוח הנתונים, מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה פלדלת בסך 3,342 ₪.
- 2 עסקות מכר למגרשים בגו"ח 15038/173 שנערכו בין השנים 2022-2023. בניתוח זכויות הבניה, תוך התאמה לזמן (5%) ולמיקום ומאפיינים (0.95), מתקבל שווי מ"ר מבונה פלדלת בסך 2,780 ₪.
- בשקלול נתוני ההשוואה לקרקע מבונה פלדלת בשוק החופשי (משקל 50% לכל נתון) ובהתאמה לבעלות (0.97), מתקבל שווי מ"ר מבונה פלדלת בסך 3,160 ₪.

מגורים במחיר מופחת

- 15 עסקות לדירות מגורים בפרוייקט של מחיר מופחת (גו"ח 15350 חלקות 171-173) שנערכו בין השנים 2024-2025. בחילוץ שווי מרכיב הקרקע, הובאו בחשבון מקדם התאמה לזמן (5% לשנה) ולצפיפות (0.9). מהערך שהתקבל, נוכו מע"מ (17%), מרכיב הרווח היזמי (15%) ועלויות בניה (5,000 ₪/מ"ר). מניתוח הנתונים, מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה פלדלת בסך 1,116 ₪. לדיור במחיר מופחת.

מסחר

- נתוני דמ"ש למבנה מסחרי בטבריה שעלו בהכרעה בהשגה ראשונה[4]. ההיוון דמ"ש, בשיעור היוון של 6.9%, בהפחתת רווח יזמי (15%) ובניכוי תרומת הבניה (4,000 ₪/מ"ר), מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 3,010 ₪.

[4] מיום 31/03/2025.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- 8 עסקות מכר לחנויות בטבריה שנערכו בין השנים 2023-2024. בחילוץ שווי מרכיב הקרקע, הובאו בחשבון מקדם התאמה למיקום ומאפיינים (0.8) ולגודל (0.9). מהערך שהתקבל נוכו רווח יזמי (5%) ועלויות בניה (3,500 ₪/מ"ר). בשקלול הנתונים, למעט נתון חריג, מתקבל ממוצע של 4,827 ₪ למ"ר מבונה.
- בשקלול הנתונים, תוך משקל של 40% להיוון דמ"ש ו-60% לעסקות מכר, מתקבל שווי מ"ר מבונה (נטול חצר וש"ש) בסך 4,100 ₪.

### 9.2.2. עקרונות התחשיב:

- חלופה מס' 1 חושבה לפי זכויות חוזיות למגורים ומסחר לכל אחד מהמגרשים. הובא בחשבון שטח של 110 מ"ר ליח"ד.
- חלופה מס' 2 חושבה לפי תכנית מאושרת + הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן) לכל אחד מהמגרשים. הובאו בחשבון שטחי מרפסות של 2,720 מ"ר לכל אחד מהמגרשים, בחלוקה זהה לשוק החופשי ולדיור המופחת, ולפי מקדם אקו' למרפסת של 0.35.

### 9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות חוזיות

**נתונים לתחשיב חלופה 1 לפי זכויות חוזיות - ייעוד מגורים ומסחר**

**נתונים**

| מס' מגרש | | 618 | 619 |
|---|---|---|---|
| שטח המגרש במ"ר | | 5,740 | 7,706 |
| ז"ב עיקריות במ"ר | מסחר | 1,655 | 2,053 |
| | מגורים | 14,960 | 14,960 |
| ז"ב ש"ש במ"ר | מסחר | 550 | 684 |
| | מגורים | 5,260 | 5,260 |
| | אחר (קולונדה) | 863 | 1,043 |
| ז"ב ש"ש מתחת למפל"כ במ"ר | | 9,500 | 9,960 |
| סה"כ במ"ר | | 32,788 | 33,960 |
| תכסית | | 80% | 80% |

| בש"ח ללא מע"מ | |
|---|---|
| שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר | ₪ 4,100 |
| שווי מ"ר קרקע מבונה פלדלת למגורים - שוק חופשי | ₪ 3,160 |
| שווי מ"ר קרקע מבונה פלדלת למגורים - דיור מופחת | ₪ 1,116 |



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חישוב שטח מבונה אקו' מיטבי במגרש מס' 618

| מהות | שטח במ"ר | מקדם אקו' | סה"כ מר"ב אקו' | מקדם של מגורים מעל מסחר | סה"כ שווי |
|---|---|---|---|---|---|
| עיקרי ק"ק - מסחר | 1,655 | 1 | 1,655 | | ₪ 6,785,500 |
| שרת ק"ק - מסחר | 550 | כלול בשווי העיקרי | | | |
| עיקרי קומת מגורים שוק חופשי' | 7,480 | 1 | 7,480 | 0.98 | ₪ 23,164,064 |
| עיקרי קומת מגורים דיור מופחת" | 7,480 | 1 | 7,480 | 1.00 | ₪ 8,349,935 |
| ממ"דים - שוק חופשי | 816 | 1 | 816 | 0.98 | ₪ 2,526,989 |
| ממ"דים - דיור מופחת | 816 | 1 | 816 | 1.00 | ₪ 910,902 |
| שרת קומת מגורים | 3,628 | כלול בשווי פלדלת | | | |
| ש"ש (אחר) - מיוחס לקלונדה | 863 | כלול בשווי פלדלת | | | |
| ש"ש מתחת למפל"כ | 9,500 | כלול בשווי פלדלת | | | |
| סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח וללא מע"מ | | | | | ₪ 41,737,389 |
| מקדם הפחתה לצורת מגרש | | | | 1 | ₪ 41,737,389 |
| שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל | | | | | ₪ 41,737,000 |

"שטח של 110 מ"ר ליח"ד.

חישוב שטח מבונה אקו' מיטבי במגרש מס' 619

| מהות | שטח במ"ר | מקדם אקו' | סה"כ מר"ב אקו' | מקדם של מגורים מעל מסחר | סה"כ שווי |
|---|---|---|---|---|---|
| עיקרי ק"ק - מסחר | 2,053 | 1 | 2,053 | | ₪ 8,417,300 |
| שרת ק"ק - מסחר | 684 | כלול בשווי העיקרי | | | |
| עיקרי קומת מגורים שוק חופשי' | 7,480 | 1 | 7,480 | 0.98 | ₪ 23,164,064 |
| עיקרי קומת מגורים דיור מופחת" | 7,480 | 1 | 7,480 | 1.00 | ₪ 8,349,935 |
| ממ"דים - שוק חופשי | 816 | 1 | 816 | 0.98 | ₪ 2,526,989 |
| ממ"דים - דיור מופחת | 816 | 1 | 816 | 1.00 | ₪ 910,902 |
| שרת קומת מגורים | 3,628 | כלול בשווי פלדלת | | | |
| ש"ש (אחר) - מיוחס לקלונדה | 1,043 | כלול בשווי פלדלת | | | |
| ש"ש מתחת למפל"כ | 9,960 | כלול בשווי פלדלת | | | |
| סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח וללא מע"מ | | | | | ₪ 43,369,189 |
| מקדם הפחתה לצורת מגרש | | | | 1 | ₪ 43,369,189 |
| שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל | | | | | ₪ 43,369,200 |

"שטח של 110 מ"ר ליח"ד.

| | |
|---|---|
| סה"כ שווי כולל לשני המגרשים כולל פיתוח וללא מע"מ | ₪ 85,106,200 |
| במעוגל | ₪ 85,106,000 |

## חלופה 2 - אומדן שווי לפי תכנית מאושרת+ הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן)

**נתונים לתחשיב חלופה 2 לפי תב"ע 207-1196245 - "עוד מגורים ומסחר**

**נתונים**

| מס' מגרש | | 618 | 619 |
|---|---|---|---|
| שטח המגרש במ"ר | | 5,740 | 7,706 |
| ז"ב עיקריות במ"ר | מסחר | 1,655 | 2,053 |
| | מגורים | 14,960 | 14,960 |
| | שטח מרפסות במ"ר | **2,720** | **2,720** |
| ז"ב ש"ש במ"ר | מסחר | 550 | 684 |
| | מגורים | 5,260 | 5,260 |
| | אחר | 863 | 1,043 |
| ז"ב ש"ש מתחת למפל"כ במ"ר | | 9,500 | 9,960 |
| סה"כ במ"ר | | 35,508 | 36,680 |
| תכסית | | 80% | 80% |

**בש"ח ללא מע"מ**

| | |
|---|---|
| שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר | ₪ 4,100 |
| שווי מ"ר קרקע מבונה פלדלת למגורים - שוק חופשי | ₪ 3,160 |
| שווי מ"ר קרקע מבונה פלדלת למגורים - דיור מופחת | ₪ 1,116 |



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חישוב שטח מבונה אקו' מיטבי במגרש מס' 618

| מהות | שטח במ"ר | מקדם אקו' | סה"כ מר"ב אקו' | מקדם של מגורים מעל מסחר | סה"כ שווי |
|---|---|---|---|---|---|
| עיקרי ק"ק - מסחר | 1,655 | 1 | 1,655 | | ₪ 6,785,500 |
| שרות ק"ק - מסחר | 550 | | כלו' בשווי העיקרי | | |
| עיקרי קומות מגורים שוק חופשי | 7,480 | 1 | 7,480 | 0.98 | ₪ 23,164,064 |
| עיקרי קומות מגורים דיור מופחת | 7,480 | 1 | 7,480 | 1.00 | ₪ 8,349,935 |
| שטח מרפסות מקורות - שוק חופשי | 1,360 | 0.35 | 476 | 0.98 | ₪ 1,474,077 |
| שטח מרפסות מקורות - דיור מופחת | 1,360 | 0.35 | 476 | 1.00 | ₪ 531,359 |
| ממ"דים - שוק חופשי | 816 | 1 | 816 | 0.98 | ₪ 2,526,989 |
| ממ"דים - דיור מופחת | 816 | 1 | 816 | 1.00 | ₪ 910,902 |
| שרות קומות מגורים | 3,628 | | כלו' בשווי פלדלת | | |
| ש"ש (אחר) - משחס לסטיו עמודים | 863 | | כלו' בשווי פלדלת | | |
| ש"ש מתחת למפל"כ | 9,500.00 | | כלו' בשווי פלדלת | | |
| **יווי המגרש כולל פיתוח ומע"מ** | | | | | ₪ 43,742,826 |
| מקדם הפחתה לצורת מגרש | | | | 1 | ₪ 43,742,826 |
| **סה"כ כולל פיתוח ללא מע"מ, במעוגל:** | | | | | ₪ **43,742,800** |

חישוב שטח מבונה אקו' מיטבי במגרש מס' 619

| מהות | שטח במ"ר | מקדם אקו' | סה"כ מר"ב אקו' | מקדם של מגורים מעל מסחר | סה"כ שווי |
|---|---|---|---|---|---|
| עיקרי ק"ק - מסחר | 2,053 | 1 | 2,053 | | ₪ 8,417,300 |
| שרות ק"ק - מסחר | 684 | | כלו' בשווי העיקרי | | |
| עיקרי קומות מגורים שוק חופשי | 7,480 | 1 | 7,480 | 0.98 | ₪ 23,164,064 |
| עיקרי קומות מגורים דיור מופחת | 7,480 | 1 | 7,480 | 1.00 | ₪ 8,349,935 |
| שטח מרפסות מקורות - שוק חופשי | 1,360 | 0.35 | 476 | 0.98 | ₪ 1,474,077 |
| שטח מרפסות מקורות - דיור מופחת | 1,360 | 0.35 | 476 | 1.00 | ₪ 531,359 |
| ממ"דים - שוק חופשי | 816 | 1 | 816 | 0.98 | ₪ 2,526,989 |
| ממ"דים - דיור מופחת | 816 | 1 | 816 | 1.00 | ₪ 910,902 |
| שרות קומות מגורים | 3,628 | | כלו' בשווי פלדלת | | |
| ש"ש (אחר) - משחס לסטיו עמודים | 1,043 | | כלו' בשווי פלדלת | | |
| ש"ש מתחת למפל"כ | 9,960 | | כלו' בשווי פלדלת | | |
| **יווי המגרש כולל פיתוח וללא מע"מ** | | | | | ₪ 45,374,626 |
| מקדם הפחתה לצורת מגרש | | | | 1 | ₪ 45,374,626 |
| **סה"כ כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל:** | | | | | ₪ **45,374,600** |

| | |
|---|---|
| **סה"כ שווי כולל לשני המגרשים כולל פיתוח וללא מע"מ** | ₪ 89,117,400 |
| | ₪ 89,117,000 |

## 9.3. <u>סיכום שומת המשיגים</u>:

### 9.3.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס</u>:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למגורים, הסתמך שמאי המשיגים על גישת החילוץ, תוך ביצוע התאמות נדרשות. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיגים:

<u>מגורים בשוק החופשי</u>

- 30 עסקות לדירות מגורים, בפרוייקט הנדון, שנערכו בין השנים 2024-2025. בניתוח העסקות, הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן (5% לשנה) ונוכה מע"מ (17%-18%). מניתוח הנתונים, מתקבל ממוצע למ"ר בנוי אקו'[5] בסך 13,427 ₪.
- בחילוץ שווי מרכיב הקרקע בשוק החופשי, נוכה הרווח היזמי (20%), עלויות בניה למ"ר פלדלת (10,000 ₪/מ"ר) ומקדם התאמה לגודל (0.9). מניתוח הנתונים, מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה

[5] מרפסת זיז במקדם אקו' 0.35, מרפסת גג במקדם אקו' 0.25 ומחסן במקדם אקו' 0.4.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בסך 1,100 ₪.

מגורים במחיר מופחת

- עשרות עסקות לדירות מגורים במחיר מופחת, בפרוייקט הנדון. בחילוץ שווי מרכיב הקרקע, נוכה מע"מ (18%), רווח יזמי (8%) ועלות בניה (10,000 ₪/מ"ר). מניתוח הנתונים, מתקבל יתרה שלילית לקרקע. לצורך אומדן השווי, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה במחיר מופחת לפי 0 ₪.

מסחר

- אומץ שווי מ"ר מבונה אקו' שנקבע בשומת המשיבה, על סך 4,100 ₪.

### 9.3.2. עקרונות תחשיב השומה:

- חלופה 1 נקבעה בהתאם לזכויות החוזיות. בחוברת מכרז צפ/323/2020, המהווה חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה, נקבע כי זכויות הבניה וכל ההוראות והתנאים לצורך קבלת היתר בניה, הינן בהתאם לתכניות החלות על המקרקעין ובהתאם להנחיות שינתנו ע"י הרשות המקומית.
- בתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים) סעיף 2(ב), הותרה תוספת בניה של מרפסות בשטח 12 מ"ר ליח"ד. מכאן, כי בחלופה מס' 1 ניתן היה להוסיף מרפסות בשטח כולל של 3,264 מ"ר (136 יח"ד +136 יח"ד כפול 12 מ"ר מרפסת ליח"ד) מעבר לזכויות ע"פ תב"ע 207-0351742. לצורך חיזוק הטענה, הפנה השמאי לשומה מכרעת בגו"ח 15350/174-176 במתחם תוכנית 207-0351742 אשר קבע כי ניתן להוסיף שטח מרפסות מכוח התקנות לדירות.
- שווי למ"ר בנוי מחיר מופחת – התמורה למ"ר בנוי במסלול מחיר מופחת הינו 7,118 ₪ כקבוע בתנאי המכרז מס' צפ/323/2020.
- מקדם אקו' למרפסת בדירות במחיר מופחת – בהתאם לסעיף 13 לחוזה החכירה, יש להביא מקדם אקו' למרפסות של 0.3.
- רווח יזמי בדירות במחיר מופחת – מאחר שהדירות במחיר מופחת נמכרות מראש, הסיכון הגלום בפרוייקט מסוג זה נמוך. לפיכך, הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור 8%.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

### 9.3.3. <u>תחשיבי השומה</u>:

| חלופה 1 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| מגרש | 618 | | | |
| מהות | שטח | מקדם אקו' | שווי למ"ר | סה"כ |
| שטח עיקרי למסחר | 1,655 | 1 | ₪ 4,100 | ₪ 6,785,500 |
| שטח פלדלת מגורים שוק חופשי | 8,296 | 1 | ₪ 1,100 | ₪ 9,125,600 |
| שטח פלדלת מגורים מחיר מופחת | 8,296 | 1 | ₪ 0 | ₪ 0 |
| מרפסות מכוח התקנות - שוק חופשי | 816 | 0.35 | ₪ 1,100 | ₪ 314,160 |
| מרפסות מכוח התקנות - מחיר מופחת | 816 | 0.3 | ₪ 0 | ₪ 0 |
| מחסנים שוק חופשי | 408 | 0.4 | ₪ 1,100 | ₪ 179,520 |
| מחסנים מחיר מופחת | 408 | 0.4 | ₪ 0 | ₪ 0 |
| **סה"כ שווי חלופה 1- מגרש 618** | | | | **₪ 16,404,780** |

| מגרש | 619 | | | |
|---|---|---|---|---|
| מהות | שטח | מקדם אקו' | שווי למ"ר | סה"כ |
| שטח עיקרי למסחר | 2,053 | 1 | ₪ 4,100 | ₪ 8,417,300 |
| שטח פלדלת מגורים שוק חופשי | 8,296 | 1 | ₪ 1,100 | ₪ 9,125,600 |
| שטח פלדלת מגורים מחיר מופחת | 8,296 | 1 | ₪ 0 | ₪ 0 |
| מרפסות מכוח התקנות - שוק חופשי | 816 | 0.35 | ₪ 1,100 | ₪ 314,160 |
| מרפסות מכוח התקנות - מחיר מופחת | 816 | 0.3 | ₪ 0 | ₪ 0 |
| מחסנים שוק חופשי | 408 | 0.4 | ₪ 1,100 | ₪ 179,520 |
| מחסנים מחיר מופחת | 408 | 0.4 | ₪ 0 | ₪ 0 |
| **סה"כ שווי חלופה 1 - מגרש 619** | | | | **₪ 18,036,580** |

| | |
|---|---|
| **סה"כ שווי שני המגרשים** | **₪ 34,441,360** |



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

| חלופה 2 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| מגרש | 618 | | | |
| מהות | שטח | מקדם אקו' | שווי למ"ר | סה"כ |
| שטח עיקרי למסחר | 1,655 | 1 | ₪ 4,100 | ₪ 6,785,500 |
| שטח פלדלת מגורים שוק חופשי | 8,296 | 1 | ₪ 1,100 | ₪ 9,125,600 |
| שטח פלדלת מגורים מחיר מופחת | 8,296 | 1 | ₪ 0 | ₪ 0 |
| מרפסות מכוח התקנות - שוק חופשי | 1,360 | 0.35 | ₪ 1,100 | ₪ 523,600 |
| מרפסות מכוח התקנות - מחיר מופחת | 1,360 | 0.3 | ₪ 0 | ₪ 0 |
| מחסנים שוק חופשי | 408 | 0.4 | ₪ 1,100 | ₪ 179,520 |
| מחסנים מחיר מופחת | 408 | 0.4 | ₪ 0 | ₪ 0 |
| **סה"כ שווי חלופה 2- מגרש 618** | | | | **₪ 16,614,220** |

| מגרש | 619 | | | |
|---|---|---|---|---|
| מהות | שטח | מקדם אקו' | שווי למ"ר | סה"כ |
| שטח עיקרי למסחר | 2,053 | 1 | ₪ 4,100 | ₪ 8,417,300 |
| שטח פלדלת מגורים שוק חופשי | 8,296 | 1 | ₪ 1,100 | ₪ 9,125,600 |
| שטח פלדלת מגורים מחיר מופחת | 8,296 | 1 | ₪ 0 | ₪ 0 |
| מרפסות מכוח התקנות - שוק חופשי | 1,360 | 0.35 | ₪ 1,100 | ₪ 523,600 |
| מרפסות מכוח התקנות - מחיר מופחת | 1,360 | 0.3 | ₪ 0 | ₪ 0 |
| מחסנים שוק חופשי | 408 | 0.4 | ₪ 1,100 | ₪ 179,520 |
| מחסנים מחיר מופחת | 408 | 0.4 | ₪ 0 | ₪ 0 |
| **סה"כ שווי חלופה 2 - מגרש 619** | | | | **₪ 18,246,020** |

| | |
|---|---|
| **סה"כ שווי שני המגרשים** | **₪ 34,860,240** |

### 9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים באמצעות מערכת VC ביום 15/06/2026, בשומותיהם ובתגובות אשר התקבלו לאחר הדיון, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

#### 9.4.1. טענות המשיגים:

- עסקת השוואה לקרקע[6] בשומת המשיבה – העסקה אינה רלוונטית לנכס הנישום מהטעמים הבאים: מיקומה בשכונת האצטדיון על גבול שכונת אחוזת כינרת, היא נערכה בסוף שנת 2023 בתקופה בה מגמת המחירים היתה בעליה משמעותית, העסקה נעשתה על חלק מהחלקה ולא ניתן לדעת אילו זכויות מגלמת ומבחינה תכנונית, מדובר בבינוי שונה.
- מרפסות בזכויות החוזיות – כל המטרה של תכנית מס' 207-1196245 הינה תוספת של שטחי מרפסות. טענתנו כי גם בחלופה מס' 1, אפשר להוסיף מרפסות, כחלק מהזכויות החוזיות ובהתאם לתקנות למרפסות.
- שווי למ"ר לדירות במסלול מחיר מופחת – יש להתבסס על מחיר הזכיה של המכרז הנדון בלבד, לא על

[6] גו"ח 15038/173.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

נתונים של מכרזים אחרים או דירות אחרות. הדירות במסלול זה יימכרו במחיר קבוע.
כמו כן, יש להתייחס למקדמים שהובאו בחוברת המכרז.
בחילוץ היתרה לקרקע, הגענו למסקנה ששווי הקרקע שלילי. גם בלוד ובמקומות נוספים בהם משווקים דירות במחיר למשתכן/מחיר מופחת הגענו לתוצאות של שווי קרקע שלילי.

- שווי למ"ר לדירות בשוק החופשי – קבענו שווי לפי 1,100 ₪/מ"ר פלדלת שאינו מגלם מחסנים ומרפסות. נטרלנו אותם מהשווי, אחרת נחייב בכפל.

בניתוח בגישת החילוץ, הובאו בחשבון עסקות מהמגרשים הנישומים וחוזים ממשרדנו. לא הובאו בחשבון נתונים לפי המדווח ברשות המיסים, מאחר שהנתונים לא מפרטים שטחי מרפסות ומחסנים.

- עלות בניה - עלות בניה בסך 10,000 ש"ח מגלמת את כל העלויות של הפרויקט, כגון: מרתפים, שטחי שירות וכו'.

### 9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

- מרפסות – טענת המשיגים בעניין זה אינה רלוונטית. תקנת המרפסות אינה חלה על התכנית הקודמת מס' 207-0351742 אשר לא הופקדה עד שנת 2010. משכך, אינה עומדת בתנאי הסף הקבועים בתקנות לפיכך, אין לקבל את טענת המשיגים בדבר זכאות לשטחי מרפסות במצב הקודם.

יתרה מכך, כי אף אילו התקנה היתה חלה (למרות שאינה), בהתאם לכללי רמ"י ובהתחשב בחוזה הקיים, מימוש הזכויות טעון את אישורה של רמ"י עבור הזכויות למרפסת וכרוך בתשלום בעבורן ולכן הטענה דינה להידחות מהיסוד.

לעניין מסמך המדיניות של הועדה לתו"ב טבריה, המפנה לתקנה מאוחרת יותר, הרי שהתקנה רלוונטית לגבי מרפסות אשר בסמכות ועדה מקומית ובמקרה הנדון התכנית בסמכות ועדה מחוזית.

- ערך קרקע שלילי בניתוח דירות מחיר מופחת – אין לקבל את טענת המשיגים לפיה היזם מפסיד כסף בדירות במחיר מופחת. הנחות העבודה ששימשו בשיטת החילוץ, בשומת המשיגים, שגויות ובפרט עלות הבניה קיצונית. מניסיון של משרדינו בליווי יזמים ופרוייקטים במסגרת מחיר למשתכן בצפון, העלות המתואמת להיום נעה בטווח שבין 4,800 ₪/מ"ר ל- 5,200 ₪/מ"ר פלדלת.

משמעות העלות שהובאה בשומת ההשגה כי היזם מפסיד באזור רבע מיליון ₪ לכל דירה במחיר מופחת. לכל הפרויקט (2 מגרשים) הפסד של כ-34 מיליון ₪. טיעון שלעולם לא יכול להחזיק מעמד ויש לדחותו מהיסוד.

- מתודולוגיה תחשיבית – יש לשקול את טענת המשיגים בעניין מקדם תועלת למרפסת בדירות במחיר מופחת. ככל שיובא בחשבון מקדם תועלת למרפסות בדירות אלו בשיעור 0.3, הרי הוא צריך להיות גם בשתי החלופות.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

## 10. דיון והכרעה:

### 10.1 שאלת השומה:

נתבקשתי להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות, במרכיב הקרקע בנכס הנדון, בשתי חלופות וזאת לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול

הנכס הנישום מהווה 2 חלקות לבניית 4 בנייני מגורים בשילוב מסחר בשכונת טבריה המושבה. המקרקעין שווקו במסגרת מכרז צפ/323/2020, אשר בהתאם לתנאיו, בין היתר, 50% מכלל יח"ד מיועדות לשיווק במחיר מופחת.

עיקר המחלוקת נוגעת לחלופה מס' 1 ולהתייחסות לזכויות החוזיות. שמאי המשיגים טוען כי בהתאם לחוק התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית ובהיתרים), תשנ"ב-1992 הותרה תוספת בנייה של מרפסות בשטח 12 מ"ר ליח"ד כבר בחלופה מס' 1.

תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית ובהיתרים) מהוות כלי מדידה וחישוב שטחים[7] ואינן מקור נורמטיבי עצמאי ליצירת זכויות בנייה יש מאין, בהיעדר עיגון תכנוני מתאים בתב"ע התקפה.

הראיה הטובה ביותר לכך הינה דברי ההסבר של תב"ע 207-1196245 עצמה, אשר מציינים מפורשות כי תוכנית המקור (207-0351742) לא נתנה מענה למרפסות. קביעה תכנונית זו מלמדת כי במצב הקודם לא קמה זכות מוקנית לקבלת היתר לבניית מרפסות, ונדרש אישורה של התוכנית החדשה על מנת להקנות זכויות אלו.

לפיכך, הוספת המרפסות בתב"ע 207-1196245 מהווה תכנון חדש, בעוד שהזכויות בחלופה 1 נגזרות מהתב"ע התקפה ללא תוספת זו וטענת המשיגים בעניין זה נדחית.

לצורך גזירת ערך הקרקע למגורים, נסמכו שמאי הצדדים על גישת החילוץ (מתוך עסקות השוואה לדירות מגורים בנכס הנישום ומפרויקטים מקבילים בסביבה), בשילוב גישת ההשוואה הישירה למגרשים לבנייה רוויה. ככלל, בהתאם לתקינה השמאית ולספרות המקצועית, לגישת ההשוואה התוקף הגבוה ביותר.

באשר לעסקה שהוצגה על ידי שמאי המשיבה בגוש 15038 חלקה 173, יצוין כי בחלקה זו בוצעו שתי עסקות בשנים האחרונות. הראשונה בשנת 2021 (למלוא שטח החלקה) והשנייה בשנת 2023 (להעברת זכויות של 2,000 מ"ר). לאחרונה אושר היתר בנייה להקמת מבנה שלישי בחלקה. בהעדר מידע מלא בדבר היקף הזכויות שנמכר במסגרת העסקה האחרונה, קיים קושי ממשי בניתוחה ובגזירת שווי זכויות ממנה.

לפיכך, מצאתי לנכון לבסס את השומה על עסקות מכר של דירות מגורים מתוך הנכס הנישום עצמו (בגישת החילוץ), תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות והבחנה סדורה בין דירות ששווקו במסגרת "מחיר מופחת" לבין דירות ששווקו בתנאי שוק חופשי.

הצדדים חלוקים עוד בעניין ערכי הקרקע למגורים, מקדם אקו' למרפסות ומסקנת השווי.

[7] ראה סעיף 2 לתקנה, חישובי שטחי בניה ואחוזי בניה "בתכניות ובהיתרים יחושבו שטחי בניה ואחוזי בניה לפי הוראות תקנות אלה".



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

## 10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

### 10.2.1. מקדם אקו' למרפסות:

שמאי המשיגים טוען כי יש להבחין בין המקדם האקו' לשטחי המרפסות, כך שיעמוד על 0.30 בדירות "מחיר מופחת" (בהתאם לחוברת המכרז) ועל 0.35 בדירות המשווקות בשוק החופשי.
איני מקבלת טענה זו. המקדם האקו' מבטא את התועלת בין שטח המרפסת לשטח העיקרי, תועלת הזהה בשני סוגי הדירות. הפער בשווי בין הדירות בשוק החופשי לדירות ב"מחיר מופחת" מגולם בשווי הבסיס למ"ר פלדלת.
לפיכך, נקבע מקדם אקו' אחיד למרפסות של 0.3.

### 10.2.2. חילוץ שווי הקרקע למגורים:

עסקות ההשוואה שנותחו נערכו מהנכס הנישום. מניתוח העסקות עולה פער מובהק בתמורה שהתקבלה למ"ר בנוי בין דירות שנמכרו בשוק החופשי (שווי שוק) לבין דירות שנמכרו במסלול מחיר מופחת. פער זה נובע, בין היתר, מהפחתת סיכוני השיווק והמכירה של היזם, חיסכון בהוצאות שיווק ופרסום, וכן הבדלים ברמת המפרט הטכני והגמר המאפיינת דירות במסלול המופחת. בהתאם לכך, במסגרת חילוץ שווי הקרקע, לדירות בשוק החופשי הובאה בחשבון עלות בנייה ישירה לפי מחירון לשכת שמאי המקרקעין (יוני 2025, לבנייה רוויה בצפון), בתוספת 25% עלויות עקיפות ו-20% רווח יזמי.
לדירות במסלול "מחיר מופחת" יושמה הפחתה של 1,000 ₪ למ"ר מעלויות הבנייה הישירות (כביטוי לרמת המפרט והגמר), לצד עלויות עקיפות מופחתות בשיעור 20% ורווח יזמי בשיעור 12% בלבד, זאת כפועל יוצא מהוודאות המכירתית והחיסכון בהוצאות השיווק והפרסום.

### 10.2.3. חילוץ שווי הקרקע למסחר:

עסקות ההשוואה הובאו מיחידות מסחר ותיקות במרכז העיר בשטחים הנעים בטווח שבין 100 מ"ר ל-1,000 מ"ר. טווח שטחים זה נמצא מייצג ומתאים ביחס להיקף זכויות הבנייה בנכס הנישום, ולפיכך לא נדרשה התאמת נוספת לגודל. כמו כן, לעניין מקדם התאמה למיקום, נקבע מקדם בשיעור 5% בלבד, וזאת בשל השחיקה במעמדו של המסחר במרכז העיר מחד, ומאידך הביקוש הקשיח וקהל הלקוחות ממנו נהנה מסחר שכונתי מודרני בשכונה חדשה וגדולת ממדים.
לצורך חילוץ שווי הקרקע, נוכו עלויות בנייה בסך 3,000 ₪/מ"ר המגלמות את רמת הגמר של עסקות ההשוואה, וכן נוכה רווח יזמי בשיעור 15%.

### 10.2.4. דו"ח אפס:

בבחינת דו"ח האפס שצורף על ידי המשיגים, נבחנה הכדאיות הכלכלית של כלל הפרויקט, הכולל 4 בנייני מגורים (292 יח"ד ב-17 קומות) ושטחי מסחר בקומת הקרקע. השמאי שערך את הדו"ח עבור גורם מממן קבע כי הרווח היזמי החזוי של הפרויקט עומד על כ-14% (כ-53.67 מיליון ש"ח), מתוך הכנסות כוללות של כ-432 מיליון ש"ח מול עלויות של כ-378 מיליון ש"ח. על כן, אין לבחון דירה בודדת במנותק, והטענה של שמאי המשיגים כי הקבלן מפסיד סכומים ניכרים על כל דירה מוזלת אינה משקפת את המאזן הכלכלי הכולל והרווחי של המכלול.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

**10.2.5. התאמה למועד:**

מאחר שנתוני ההשוואה נערכו בסמוך למועד הקובע, לא הובאה בחשבון התאמה.

**10.2.6. הוצאות פיתוח ומע"מ:**

מסקנת השווי כוללת הוצאות פיתוח ולא כוללת מע"מ. בהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הוצאות הפיתוח אינן חלק מהליך ההשגה.

הנכס הנישום מהווה נכס בו שוק הרוכשים מורכב בדרך כלל מגורמים עסקיים ובהתאם לתקן שמאות מס' 11 א', מסקנת השווי אינה כוללת מע"מ.

## 10.3. נתונים לאומדן השווי:

כאמור בסעיף 10.1 להכרעתי, הובאו נתונים שנערכו בנכס הנישום. כמו כן, הובאה התייחסות לעסקת השוואה לקרקע שאינה הובאה בחשבון בהכרעתי, מאחר שלא ברור אילו זכויות מגלמת.

עסקות השוואה למסחר הובאו מתוך יחידות מסחר ממרכז העיר, תוך התאמה למיקום.

להלן נתוני ההשוואה למגורים (מקור הנתונים: "מערכת מידע נדל"ן"):

| דירות בשוק החופשי במגרשים הנישומים | | | | |
|---|---|---|---|---|
| תאריך מכר | תמורה | שטח במ"ר | מס' חדרים | שווי למ"ר |
| 17/09/2025 | ₪ 1,292,000 | 78 | 2.5 | ₪ 16,564 |
| 17/09/2025 | ₪ 2,024,000 | 136 | 5 | ₪ 14,882 |
| 17/09/2025 | ₪ 1,517,000 | 95 | 3 | ₪ 15,968 |
| 17/09/2025 | ₪ 1,281,000 | 78 | 2.5 | ₪ 16,423 |
| 01/07/2025 | ₪ 2,500,000 | 159 | 5 | ₪ 15,723 |
| 16/02/2025 | ₪ 1,583,000 | 99 | 3 | ₪ 15,990 |
| 13/02/2025 | ₪ 1,573,000 | 99 | 3 | ₪ 15,889 |
| 09/02/2025 | ₪ 1,458,359 | 99 | 3 | ₪ 14,731 |
| 06/02/2025 | ₪ 1,906,154 | 140 | 5 | ₪ 13,615 |
| 30/01/2025 | ₪ 1,439,000 | 99 | 3 | ₪ 14,535 |
| 30/01/2025 | ₪ 1,550,000 | 99 | 3 | ₪ 15,657 |
| 13/01/2025 | ₪ 1,468,444 | 99 | 3 | ₪ 14,833 |
| 01/01/2025 | ₪ 2,494,137 | 159 | 5 | ₪ 15,686 |
| 01/01/2025 | ₪ 1,916,239 | 140 | 5 | ₪ 13,687 |
| 01/01/2025 | ₪ 1,916,239 | 140 | 5 | ₪ 13,687 |
| 01/01/2025 | ₪ 1,926,325 | 140 | 5 | ₪ 13,759 |
| 01/01/2025 | ₪ 1,448,274 | 99 | 3 | ₪ 14,629 |
| 01/01/2025 | ₪ 1,214,291 | 82 | 2.5 | ₪ 14,808 |
| 01/01/2025 | ₪ 1,468,444 | 99 | 3 | ₪ 14,833 |
| **שווי מ"ר בנוי בממוצע** | | | | **₪ 15,047** |
| בניכוי מע"מ | | | 1.18 | ₪ 12,751.69 |
| בניכוי יזמות | | | 1.2 | ₪ 10,626.41 |
| בניכוי עלות בניה ישירה | | | | -₪ 5,500 |
| עלויות עקיפות | | | 25% | -₪ 1,375 |
| מתקבל שווי מ"ר מבונה פלדלדת | | | | ₪ 3,751.41 |



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

| דירות במחיר מופחת במגרשים הנישומים | | | | |
|---|---|---|---|---|
| תאריך מכר | תמורה | שטח במ"ר | מס' חדרים | שווי למ"ר |
| 20/10/2025 | ₪ 793,139 | 95 | 3 | ₪ 8,349 |
| 20/10/2025 | ₪ 811,140 | 95 | 3 | ₪ 8,538 |
| 19/10/2025 | ₪ 790,276 | 99 | 3 | ₪ 7,983 |
| 19/10/2025 | ₪ 1,158,282 | 136 | 5 | ₪ 8,517 |
| 19/10/2025 | ₪ 1,156,142 | 136 | 5 | ₪ 8,501 |
| 19/10/2025 | ₪ 1,170,932 | 136 | 5 | ₪ 8,610 |
| 19/10/2025 | ₪ 803,195 | 95 | 3 | ₪ 8,455 |
| 19/10/2025 | ₪ 1,177,687 | 136 | 5 | ₪ 8,659 |
| 19/10/2025 | ₪ 815,222 | 95 | 3 | ₪ 8,581 |
| 19/10/2025 | ₪ 813,424 | 95 | 3 | ₪ 8,562 |
| 19/10/2025 | ₪ 1,175,671 | 136 | 5 | ₪ 8,645 |
| 19/10/2025 | ₪ 845,906 | 95 | 3 | ₪ 8,904 |
| 19/10/2025 | ₪ 815,182 | 95 | 3 | ₪ 8,581 |
| 19/10/2025 | ₪ 1,175,436 | 136 | 5 | ₪ 8,643 |
| 19/10/2025 | ₪ 812,887 | 95 | 3 | ₪ 8,557 |
| **שווי מ"ר בנוי בממוצע** | | | | **₪ 8,539** |
| בניכוי מע"מ | | | 1.18 | ₪ 7,236.44 |
| בניכוי יזמות | | | 1.12 | ₪ 6,461.11 |
| בניכוי עלות בניה ישירה | | | | -₪ 4,500 |
| עלויות עקיפות | | | 20% | -₪ 900 |
| מתקבל שווי מ"ר מבונה פלדלדת | | | | ₪ 1,061.11 |

להלן נתוני ההשוואה למסחר (מקור הנתונים: "מערכת מידע נדל"ן"):

| גוש/חלקה | תאריך מכר | תמורה | שנת בניה | שטח במ"ר | כתובת | שווי מ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 15134-0005-008 | 10/02/2026 | ₪ 1,000,000 | 1986 | 100 | הגליל 8 | ₪ 10,000 |
| 015097-0032-001 | 19/01/2026 | ₪ 1,300,000 | 1984 | 200 | אלחדיף 9 | ₪ 6,500 |
| 15014-0003 | 31/03/2025 | ₪ 7,000,000 | 1970 | 1,000 | הירדן 1 | ₪ 7,000 |
| 15026-0050-001 | 20/02/2025 | ₪ 5,000,000 | 1950 | 495 | הגליל 20 | ₪ 10,101 |
| 15214-0001 | 17/01/2025 | ₪ 2,249,000 | 1988 | 188 | הירקון 10 | ₪ 11,963 |

| חילוץ שווי הקרקע | |
|---|---|
| ממוצע למ"ר בנוי | ₪ 9,113 |
| התאמה למיקום | 0.95 |
| ניכוי יזמות | 1.15 |
| עלויות בניה | ₪ 3,000 |
| מתקבל שווי מ"ר מבונה | ₪ 4,528 |



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

| סיכום ערכי קרקע | |
|---|---|
| דירות בשוק החופשי | ₪ 3,751 |
| דירות מחיר מופחת | ₪ 1,061 |
| מסחר | ₪ 4,528 |

## 11. תחשיבי השומה:

| חלופה 1 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| מגרש | 618 | | | | |
| מהות | שטח במ"ר | מס' יח"ד | מקדם אקו' | שווי מ"ר מבונה | סה"כ |
| מסחר עיקרי ק"ק | 1,655 | | 1 | ₪ 4,528 | ₪ 7,493,840 |
| מגורים שוק חופשי | 7,480 | 68 | 1 | ₪ 3,751 | ₪ 28,057,480 |
| ממ"ד שוק חופשי | 816 | 68 | 1 | | ₪ 3,060,816 |
| מגורים מחיר מופחת | 7,480 | 68 | 1 | ₪ 1,061 | ₪ 7,936,280 |
| ממ"ד מחיר מופחת | 816 | 68 | 1 | | ₪ 865,776 |
| שטחי שירות מגולמים בשווי | | | | | |
| שווי מגרש 618 | | | | | ₪ 47,414,192 |

| מגרש | 619 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| מהות | שטח במ"ר | מס' יח"ד | מקדם אקו' | שווי מ"ר מבונה | סה"כ |
| מסחר עיקרי ק"ק | 2,053 | | 1 | ₪ 4,528 | ₪ 9,295,984 |
| מגורים שוק חופשי | 7,480 | 68 | 1 | ₪ 3,751 | ₪ 28,057,480 |
| ממ"ד שוק חופשי | 816 | 68 | 1 | | ₪ 3,060,816 |
| מגורים מחיר מופחת | 7,480 | 68 | 1 | ₪ 1,061 | ₪ 7,936,280 |
| ממ"ד מחיר מופחת | 816 | 68 | 1 | | ₪ 865,776 |
| שטחי שירות מגולמים בשווי | | | | | |
| שווי מגרש 619 | | | | | ₪ 49,216,336 |
| **שווי חלופה מס' 1, במעוגל** | | | | | **₪ 96,631,000** |



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

| חלופה 2 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| מגרש | 618 | | | | |
| מהות | שטח במ"ר | מס' יח"ד | מקדם אקו' | שווי מ"ר מבונה | סה"כ |
| מסחר עיקרי ק"ק | 1,655 | | 1 | ₪ 4,528 | ₪ 7,493,840 |
| מגורים שוק חופשי | 7,480 | 68 | 1 | ₪ 3,751 | ₪ 28,057,480 |
| ממ"ד שוק חופשי | 816 | 68 | 1 | | ₪ 3,060,816 |
| מרפסות שוק חופשי | 1,360 | 68 | 0.3 | | ₪ 1,530,408 |
| מגורים מחיר מופחת | 7,480 | 68 | 1 | ₪ 1,061 | ₪ 7,936,280 |
| ממ"ד מחיר מופחת | 816 | 68 | 1 | | ₪ 865,776 |
| מרפסות מחיר מופחת | 1,360 | 68 | 0.3 | | ₪ 432,888 |
| שטחי שירות מגולמים בשווי | | | | | |
| שווי מגרש 618 | | | | | ₪ 49,377,488 |

| מגרש | 619 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| מהות | שטח במ"ר | מס' יח"ד | מקדם אקו' | שווי מ"ר מבונה | סה"כ |
| מסחר עיקרי ק"ק | 2,053 | | 1 | ₪ 4,528 | ₪ 9,295,984 |
| מגורים שוק חופשי | 7,480 | 68 | 1 | ₪ 3,751 | ₪ 28,057,480 |
| ממ"ד שוק חופשי | 816 | 68 | 1 | | ₪ 3,060,816 |
| מרפסות שוק חופשי | 1,360 | 68 | 0.3 | | ₪ 1,530,408 |
| מגורים מחיר מופחת | 7,480 | 68 | 1 | ₪ 1,061 | ₪ 7,936,280 |
| ממ"ד מחיר מופחת | 816 | 68 | 1 | | ₪ 865,776 |
| מרפסות מחיר מופחת | 1,360 | 68 | 0.3 | | ₪ 432,888 |
| שטחי שירות מגולמים בשווי | | | | | |
| שווי מגרש 619 | | | | | ₪ 51,179,632 |
| **שווי חלופה מס' 2, במעוגל** | | | | | **₪ 100,557,000** |



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

**12. <u>השומה</u>:**

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, בנכס הנדון, ללא מע"מ וכולל פיתוח, וזאת בגין גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול, הינו כדלהלן:

| חלופה | שווי במספרים | שווי במילים |
|---|---|---|
| 1 | ₪ 96,631,000 | תשעים וששה מיליון שש מאות שלושים ואחד אלף ₪ |
| 2 | ₪ 100,557,000 | מאה מיליון חמש מאות חמישים ושבעה אלף ₪ |

ערכי השווי מתייחסים לקרקע **ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח.**

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

ליפז אמבון
שמאית מחוזית
מחוז חיפה והצפון

**העתק:**

גב' איריס כפרי-משה, ראש תחום שמאות מקרקעין – מחוז צפון והגולן, רמ"י.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית