תאריך : 19 בפברואר, 2026
מספר מינוי : 2510-2025
מספרנו : 379-2510-2025

לכבוד
חב' כפיר אחזקות ובנין (1991) - המבקשת
ע"י מר דותן דרעי, שמאי מקרקעין
דוא"ל dn99@017.net.il

הועדה המקומית לתו"ב קרית אתא - המשיבה
ע"י גב' שיר בני ומר גדי דגני, שמאי מקרקעין
דוא"ל office@degani-beny.co.il

ג.א.נ.,

<u>החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה</u>
<u>חלק מחלקה 15 בגוש 10255 (חלקה חדשה 19 בגוש 80131)</u>
<u>גבעת הכלניות, קרית אתא</u>

1. מטרת ההחלטה

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

1.2. היטל ההשבחה נדרש בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. דיון מקצועי

בתאריך 05.02.2026 קיימתי דיון באמצעות היוועדות חזותית. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. מועד קובע

גורם ההשבחה	מועד קובע
תכנית מס' 305-1184236	30.11.2024

4. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 16.01.2026.

5. פרטי הנכס

גוש	:	10255.
חלקה	:	15 (חלק).
מגרש בתכנית כ/248	:	31.
שטח מגרש	:	3,600 מ"ר[1].
מהות הנכס	:	מגרש לבניה.
מיקום	:	מתחם "גבעת הכלניות", קרית אתא.
זכויות	:	חכירה.

[1] המדוד, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בניה.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

6. תיאור הסביבה והנכס

הנכס הנדון מהווה חלק ממתחם, הידוע כשכונת "גבעת הכלניות", בחלק הצפון מזרחי של העיר קרית אתא - מצפון לשכונות "גבעת טל", "גבעת רם" ו"גבעת הרקפות", מצפון מזרח ל"גבעת המשטרה", ממערב לכביש ארצי מס' 79 [המקשר בין צומת משהד מדרום-מזרח ודרך עכו (כביש ארצי מס' 4) מצפון-מערב] ומעבר לו שכונת "גבעת אלונים".

מגרש 31 בתכנית כ/248 ממוקם בחלק המערבי של שכונת "גבעת הכלניות" - בקטע שבסמוך ומצפון-מזרח לדרך מנחם בגין, צורתו דמוית מלבן, עם חזית דרום-מערבית באורך של כ- 90 מ' הפונה לכיוון דרך מנחם בגין ועומקו כ- 40 מ'. פני הקרקע עם שיפוע ממזרח למערב.

על המגרש נמצאים בשלבי הקמה 3 בנייני מגורים, הכוללים בסה"כ 25 יח"ד + יחידת משרד, עפ"י היתר שניתן ביום 30.04.2024.

כעת מבוקשת תוספת 4 יח"ד במבנה הצפוני, וסה"כ 29 יח"ד בכל המבנים.

7. המצב התכנוני

7.1. תכנית כ/248

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7825 מיום 05.06.2018 ובעיתונות מיום 22.06.2018.

מטרת התכנית הינה הקמת שכונת מגורים בעלת אופי עירוני איכותי במזרח קרית אתא על גבעה, הצופה על המפרץ והכרמל בהיקף של כ- 3,470 יחידות דיור. בלב השכונה מתוכנן פארק שכונתי גדול, הצופה אל הנופים סביב.
הנגישות אל שטחי הציבור הפתוחים, אל מרכז השכונה והמוסדות השכונתיים היא רגלית ובאמצעות שבילי אופניים.

מגרש 31, ששטחו 3,600 מ"ר מסומן בייעוד מגורים ב', דגם בינוי F1, לגביו נקבעו זכויות הבניה כדלקמן:

שטח עיקרי	: 2,880 מ"ר.
שטח עיקרי למרפסות	: 720 מ"ר. לכל יח"ד תיבנה מרפסת. תותר מרפסת בגודל 30 מ"ר בממוצע ליח"ד, אך גודל מרפסת לא יפחת מ- 20 מ"ר ליח"ד.
שטח שירות (למעט חניה)	: 1,440 מ"ר לפי 60 מ"ר ליח"ד. מתוכם מקסי' 33 מ"ר ליח"ד מוצמד לדירה עבור: ממ"ד, מסתור כביסה ומחסן כביסה והיתר עבור שטחים משותפים.
חניה	: 1,296 מ"ר.
סה"כ שטחי בניה	: 6,336 מ"ר.
סה"כ אחוזי בניה כוללים	: 176%.
סה"כ יח"ד	: 24.
דירות קטנות מתוך סה"כ הדירות	: 0. יתאפשר ניוד דירות קטנות ממגרש למגרש ומבניין לבניין כל עוד מבנה לא יכיל יותר מ- 30% דירות קטנות. דירה קטנה הוגדרה בהוראות התכנית כדירה ששטחה יהיה 80 מ"ר כולל ממ"ד לכל היותר, לא כולל מרפסת.
צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	: 6.7.
תכסית לא כולל חניה	: 35%.
מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	: 2. סה"כ תותרנה 4 קומות בתוספת קומת מרתף.
מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת	: 3. סה"כ תותרנה 4 קומות בתוספת קומת מרתף.
קווי בניין	: בהתאם לתכנית הבינוי. קו בנין לחניה תת"ק/ מקורה עפ"י סעיף 2.9 (4) לתכנית.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

הוראות הבניה ביעוד מגורים ב' (דגם F1)

שימושים:

א. מגורים.
ב. חניונים תת-קרקעיים/מקורים.
ג. שטחים נלווים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, מועדון כושר וכד'.
ד. משרדים וקליניקות לבעלי הדירות.

הוראות

בינוי:

תותר הקמת 2-3 מבנים במגרש.
ישמר מרווח של 8 מ' מינימום בין המבנים.
גובה הבינוי לא יעלה על 2 קומות ממפלס הרחוב ועל 4 קומות בסה"כ. בנוסף תותר קומת מרתף. גובה קומה נטו (מרצפה לתקרה) לא יפחת מ- 2.9 מ'. גובה מבואה- 4.5 מ' לפחות.

חניה:

1. במגרשים המיועדים למגורים, תוקצנה חניות לדירות בתחום המגרש: 1.8 מקומות חניה ליח"ד וחניה אחת ליחידת דיור קטנה. לפחות 60% מהחניה תבנה בתת הקרקע, למעט מגרשים מס' 74-69 בהם החניה תהיה לפחות 50% בתת הקרקע.
2. חניות לאורחים בשיעור של 0.2 ליח"ד תוקצנה לאורך הדרכים.
3. החניות במגרשים המיועדים למבני ציבור תהיינה עפ"י תקן.
4. חניה תת-קרקעית/מקורה: תותר חניה תת קרקעית (מתחת למפלס הדרך בחזית הבניין/מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין) בקו בניין 1 מ' מכל הכיוונים.
במגרשים עולים תותר חניה תת-קרקעית ו/או חניה מקורה. חניה מקורה תהיה מעל מפלס הכביש בחזית הבניין בחלק האחורי של המגרש. במקרה זה קו בניין קדמי לחניה יהיה 15 מ', וקווי בניין אחורי וצידי 1 מ'.
בכל מקרה לא יעלה גג החניה המקורה על 6.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. מעל גובה זה יותר גינון ומעקות.
תותר חניה שניה לדירה כחניה כפולה אחת מאחורי השניה.
תותרנה עד 2 כניסות ויציאות (סה"כ 2) בלבד מכל מגרש לדרך הגובלת על פי המיקום כפי שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.

מרתפים:

תותר בניית מרתף למטרות שירות, כגון: מחסנים, מערכות טכניות, חניה וכד'.

מחסן:

מחסן דירתי ייבנה בקומת מחסנים ו/או קומת החניה או בצמוד לדירות המגורים, במקרה זה יופרד המחסן מהדירה באמצעות קיר בטון והכניסה אליו תהיה מהשטח המשותף.

גגות:

בהתאם לסעיף 2.6 לתקנון התכנית (הוראות עיצוב אדריכלי).
גובה מירבי של מערכות טכניות על הגגות יהיה 3 מ'. תותר הצמדת גגות לדירות העליונות כמרפסת גג פתוחה.

גינון ופיתוח:

בקשה להיתר בניה לכל מגרש תכלול גם תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:250 על רקע תכנית מדידה מתוקנת, לאישור מהנדס העיר בהתאם להנחיות שנקבעו בהוראות התכנית.
בבניינים בני 9 קומות ומטה תותר הצמדת גינות לדירות, ובלבד ששטח הכניסה למבנה בחזית הקדמית יישאר שטח משותף ולא יוצמד ליח"ד. שטח זה לא יקטן מ- 20 מ"ר לא כולל שטחי מסעות, רמפות וחניות.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7.2. <u>תכנית מס' 305-1184266 - מגרשים 31, 32, 33, בשכונת הכלניות בקרית אתא</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12894 מיום 13.11.2024 ובעיתונות מיום 15.11.2024.

התכנית מהווה תכנית נקודתית שמטרתה תוספת זכויות למגרשי מגורים 31, 32, 33 שבתכנית כ/248.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

הוספת זכויות לכל מגרש כלהלן:

א. הוספת קומת מגורים אחת על המותר, 3 קומות מעל הכניסה במקום 2 המותרות עפ"י תכנית כ/248, עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
ב. הוספת 5 יח"ד בכל מגרש, 29 יח"ד במקום 24 המותרות, עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
ג. הוספת 500 מ"ר עיקרי, 3,380 מ"ר בכל מגרש במקום 2,880 מ"ר, עפ"י סעיף 62א(א)(13ב) לחוק.
ד. הגדלת התכסית המותרת מ- 35% (ללא חניה) ל- 78% כולל חניה מקורה, עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
ה. הקטנת קווי הבניין וקביעת קו בניין למרפסות, עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
ו. שינוי הוראות בינוי, כאמור בסעיף 3.1.2 סעיפים (א), (ד) בתכנית כ/248, עפ"י סעיף 62א(א)(5).

<u>שימושים:</u>

א. מגורים.
ב. חניונים תת קרקעיים/מקורים.
ג. שטחים נלווים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, מועדון כושר, שטחי גינון, שטחים לחלחול וכד'.
ד. משרדים וקליניקות לבעלי הדירות.

<u>הוראות:</u>

א. בינוי ו/או פיתוח:
מחסנים- מיקום המחסנים יהיה כמתואר בנספח הבינוי המצורף לתכנית.
גינות גן- תותר הצמדת גינות פרטיות לדירות צמודות קרקע.
ב. מרתפים: תותר בניית מרתף למטרת שירות, כגון מחסנים, מערכות טכניות, חניה וכד'.
ג. גגות: גובה מרבי של מערכות טכניות על הגגות יהיה 3 מ'. תותר הצמדת גגות לדירות עליונות כמרפסת גג פתוחה.
ד. סביבה ונוף: גינון- בתחום התכנית תוקצנה רצועות גינון במקום במידות כמוצג בנספח הבינוי לתכנית. רצועות הגינון תשמשנה גם להחדרת מי הנגר לקרקע.

<u>זכויות בניה:</u>

מגרש 31, ששטחו 3,600 מ"ר, לגביו נקבעו זכויות הבניה כדלקמן:

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 3,380 מ"ר.
שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 1,440 מ"ר.
שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת: 1,800 מ"ר. שטחי השירות כוללים חניה, ממ"דים, מתקנים הנדסיים ומחסנים ביתיים, עפ"י דרישות הרשויות.
תכסית: 78%.
מס' יח"ד: 29.
גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת: 13.5 מ', כולל מבנים ומתקנים טכניים.
מס' קומות מעל הכניסה הקובעת: 3.
מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת: 2.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

קווי בניין	צידי-ימני וצידי-שמאלי- 4 מ' (למרפסות- 3 מ'), אחורי- 3 מ' (לשצ"פ ודרך בגין. לגוף הבניין 3 מ' ולמרפסות 1.5 מ'), קדמי- 5 מ' (כלפי דרך שמצפון).
מרפסות- בנוסף לשטח עיקרי	720 מ"ר.

הוראות לטבלת הזכויות:

א. מרחק בין הבניינים לא יקטן מ- 8 מ'. מרחק בין מרפסות בניינים לא יקטן מ- 6.5 מ'.
ב. קו בניין תחתי לחניון יכול להיות עד קו אפס בהתאם לתכנית הבינוי למעט קו בניין תחתי קדמי (כלפי דרך מס' 6) שיהיה 1.7 מ'.
ג. מתקני הכביסה לא יהיו כפופים לקווי הבניין, למעט מתקני הכביסה שבחזית.
ד. ניתן יהיה לנייד שטחי בניה עיקריים ושטחי שרות ממעל לקומת הכניסה לקומות שמתחת לקומת הכניסה.
ה. לא ניתן לנייד שטחי מרפסות לשטחים אחרים במבנה (עיקרי+שרות).

<u>חניה:</u>

א. החניה תהיה עילית ותת קרקעית. החניון התת קרקעי ישמש את דיירי כל הבניינים שבשלושת המגרשים, ללא כל הפרדה פיזית בין גבולות המגרשים.
ב. תקן החניה יהיה 1.8 מקומות חניה לדירה.
ג. חניות לאורחים בשיעור של 0.2 ליח"ד תוקצנה לאורך הדרכים.
ד. קו בניין תחתי לחניון יכול להיות עד קו אפס בהתאם לתכנית הבינוי, למעט קו בניין קדמי כלפי דרך מס' 6 שיהיה 1.7 מ'.
ה. החניה תהיה ברמת שירות 1.

<u>זכות מעבר:</u>

א. דרך הגישה ברכב לחניונים העיליים תהיה משותפת לכל דיירי הבניינים שבמגרש. בדרך הגישה והחניון המשרת את מגרשים 32, 33 תרשם לגביה זיקת הנאה לדיירי הבניינים בשני מגרשים אלו.
ב. דרך הירידה/יציאה לחניון התת קרקעי והדרך אל מקומות החניה תהיינה משותפות לכל דיירי הבניינים הכלולים בתכנית. לגבי דרכים אלו תירשם הערה על "זיקת הנאה" לטובת דיירי כלל הבניינים.
ג. בחניון התת קרקעי תרשם "זיקת הנאה" לחניה לדיירי מגרש 31 בתחום החניון התת קרקעי של חלקה 32, ודיירי חלקה 32 בתחום המגרש של חלקה 33.
ד. ככל שהפרויקט ירשם כבית משותף אחד על שלושת המגרשים, לא תהיה חובה לרשום את זיקות ההנאה.
ה.

8. <u>רישוי</u>

8.1 <u>היתרי בניה</u>

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר, מע' מידע גיאוגרפי - GIS, ארכיב הוועדה המקומית קרית אתא וכעולה משומות הצדדים, למגרש הנדון ניתן ביום 30.04.2024 היתר בניה מס' 7567 שניתן ל"הקמת 3 מבנים על מגרש 31 (טיפוס F1). מבנה 1: כולל 5 יח"ד + יחידת משרד בצמוד ליחידה בקומת הקרקע. גובה המבנה 4 קומות. מבנה 2: כולל 10 יח"ד בן 5 קומות. מבנה 3: כולל 10 יח"ד בן 5 קומות. סה"כ 25 יח"ד + יחידת משרד".

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

8.2. <u>הבקשה להיתר בניה</u>

הוגשה בקשה להיתר בניה מס' 20250025 ל"תכנית שינויים הכוללת תוספת 4 יח"ד במגרש בו 3 מבנים בבניה (טיפוס F1- מגרש 31). תכנית השינויים כוללת:

1. תוספת 4 יח"ד ב- 2 קומות למבנה מס' 1 מאושר בן 5 יח"ד + יחידת משרד, הגדלת שטח יחידה מאושרת, תוספת בשטחי שירות, הגדלת מרפסות זיזיות במרווח צידי מערבי. סה"כ 9 יח"ד במבנה זה + יחידת משרד.
2. הגדלת מרפסות זיזיות במבנה 3 במרווח צידי מזרחי.

סה"כ 29 יח"ד במגרש זה.

הבקשה כלולה בתכנית כ/248 ובתכנית מס' 305-1184266 אזור מגורים ב'.

הבקשה תואמת תכנית".

הועדה המקומית בישיבתה מס' 2025002 מיום 31.03.2025 דנה בבקשה והחליטה לאשרה.

להלן פירוט שטחי הבניה ב- 3 המבנים במגרש בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שהוצגה בפני:

בנין 1

מפלס	שטח עיקרי במ"ר										שטח שירות במ"ר			סה"כ שטח בניה
	מוצע			קיים בהיתר			סה"כ				סה"כ			
	מגורים	מגורים בהיתר אחסנה שירות	עיקרי ממ"ד	מגורים	משרדים ותע"י	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי קיים	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי		סה"כ שירות קיים	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	
-7.00				241.91		0.11	242.02		242.02		132.08		132.08	374.10
-3.50 ה.ש				240.59		0.11	240.70		240.70		124.94		124.94	365.64
-3.50 ח.ש											1,024.86		1,024.86	1,024.86
0.00	149.19	9.57	0.41	37.78	19.29		57.07	159.17	216.24		32.56	82.49	115.05	331.29
+3.50	208.38							208.38	208.38			83.26	83.26	291.64
+9.60	137.57		0.44					138.01	138.01			42.29	42.29	180.30
סה"כ מעל הקרקע	**495.14**	**9.57**	**0.85**	**37.78**	**19.29**		**57.07**	**505.56**	**562.63**		**32.56**	**208.04**	**240.60**	**803.23**
סה"כ מתחת לקרקע				**482.50**		**0.22**	**482.72**		**482.72**		**1,281.88**		**1,281.88**	**1,764.60**
סה"כ המבנה	**495.14**	**9.57**	**0.85**	**520.28**	**19.29**	**0.22**	**539.79**	**505.56**	**1,045.35**		**1,314.44**	**208.04**	**1,522.48**	**2,567.83**

בנין 2

מפלס	שטח עיקרי במ"ר										שטח שירות במ"ר			סה"כ שטח בניה
	מוצע			קיים בהיתר			סה"כ				סה"כ			
	מגורים	מגורים בהיתר אחסנה שירות	עיקרי ממ"ד	מגורים	משרדים ותע"י	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי קיים	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי		סה"כ שירות קיים	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	
-7.00				241.83		0.11	241.94		241.94		145.79		145.79	387.73
-3.50				240.59		0.11	240.70		240.70		124.94		124.94	365.64
0.00				217.25			217.25		217.25		118.58		118.58	335.83
+3.50				208.38			208.38		208.38		83.73		83.73	292.11
+9.60				258.71			258.71		258.71		55.76		55.76	314.47
סה"כ מעל הקרקע				**684.34**			**684.34**		**684.34**		**258.07**		**258.07**	**942.41**
סה"כ מתחת לקרקע				**482.42**		**0.22**	**482.64**		**482.64**		**270.73**		**270.73**	**753.37**
סה"כ המבנה				**1,166.76**		**0.22**	**1,166.98**		**1,166.98**		**528.80**		**528.80**	**1,695.78**

בנין 3

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

מפלס	שטח עיקרי במ"ר										שטח שירות במ"ר			סה"כ שטח בניה
	מוצע			קיים בהיתר			סה"כ				סה"כ			
	מגורים	מגורים בהיתר אחסנה שירות	עיקרי ממ"ד	מגורים	משרדים ותע"י	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי קיים	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	סה"כ שירות קיים	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	
-7.00				241.83		0.11	241.94		241.94	145.79		145.79	387.73
-3.50				240.59		0.11	240.70		240.70	124.94		124.94	365.64
0.00				217.25			217.25		217.25	118.58		118.58	335.83
+3.50				208.51		0.43	208.94		208.94	84.85		84.85	293.79
+9.60				258.72			258.72		258.72	55.76		55.76	314.48
סה"כ מעל הקרקע				**684.48**		**0.43**	**684.91**		**684.91**	**259.19**		**259.19**	**944.10**
סה"כ מתחת לקרקע				**482.42**		**0.22**	**482.64**		**482.64**	**270.73**		**270.73**	**753.37**
סה"כ המבנה				**1,166.90**		**0.65**	**1,167.55**		**1,167.55**	**529.92**		**529.92**	**1,697.47**

חישוב שטחים סה"כ

מפלס	שטח עיקרי במ"ר										שטח שירות במ"ר			סה"כ שטח בניה
	מוצע			קיים בהיתר			סה"כ				סה"כ			
	מגורים	מגורים בהיתר אחסנה שירות	עיקרי ממ"ד	מגורים	משרדים ותע"י	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי קיים	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	סה"כ שירות קיים	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	
סה"כ מעל הקרקע	**495.14**	**9.57**	**0.85**	**1,406.60**	**19.29**	**0.43**	**1,426.32**	**505.56**	**1,931.88**	**549.82**	**208.04**	**757.86**	**2,689.74**
סה"כ מתחת לקרקע				**1,447.34**		**0.66**	**1,448.00**		**1,448.00**	**1,823.34**		**1,823.34**	**3,271.34**
סה"כ המבנה	**495.14**	**9.57**	**0.85**	**2,853.94**	**19.29**	**1.09**	**2,874.32**	**505.56**	**3,379.88**	**2,373.16**	**208.04**	**2,581.20**	**5,961.08**

האמור אינו מהווה חוות דעת תכנונית/אדריכלית/הנדסית/רישוי וכד'. לצורך קבלת מידע תכנוני/אדריכלי/הנדסי/רישוי מוסמך וכד' לרבות מידע לצרכי תכנון/רישוי וכד' יש לפנות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולקבל זאת בכתב.

9. הזכויות בנכס

9.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 20.11.2025 לפיו רשומה חלקה 19 בגוש 80131, ששטחה הרשום בשלמות הינו 3,600 מ"ר בבעלות:

מדינת ישראל - 17473/100000 חלקים.
קרן קיימת לישראל - 55710/100000 חלקים.
רשות הפתוח - 26817/100000 חלקים.

9.2 הסכם חכירה

הוצג בפני הסכם חכירה, מיום 18.01.2023, לפיו מחכירות רמ"י, רשות הפיתוח וקק"ל, את הזכויות בחלק מחלקות 1, 14, 15, 17, 29, 30, 47 בגוש 10255 - מגרשים 31, 32, 33 לפי תכנית כ/248, לחברת א. כפיר אחזקות ובנין (1991) בע"מ עד ליום 30.08.2119 עם אופציה לתקופת חכירה נוספת של 98 שנים.

האמור אינו מהווה חוות דעת משפטית. אין בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10. עמדות הצדדים והכרעה

10.1 ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה על-פי שומת המשיבה	ההשבחה על-פי שומת המבקשת
תכנית מס' 305-1184266	30.11.2024	₪ 2,349,436	₪ 903,600

10.2 עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה הינה תוספת שטחים ויח"ד עפ"י תכנית נקודתית מס' 305-1184266.

נתוני השוואה

נתונים שהוצגו ונותחו בשומת השמאי המכריע מר דוד דדון במתחם הנדון בגו"ח 10255/45 (גו"ח חדשים 80130/23):

ניתוח תוצאות מכרז רמ"י 181/2020 מיום 31.08.2021

מס' מגרש	שטח מגרש בדונם	ייעוד	מס' יח"ד	שטח עיקרי במ"ר	שטח ממ"ד במ"ר	שטח פלדלת במ"ר	שטח במ"ר עיקרי ליח"ד	מחיר זכיה	הוצאות פיתוח	מחיר כולל פיתוח ללא מע"מ	מחיר בניכוי פיתוח עירוני	מחיר למ"ר מבונה אקו'	מחיר ליח"ד
16	3	מגורים ג'3	33	3,700	396	4,096	112	₪ 7,446,816	₪ 6,398,032	₪ 13,844,848	₪ 10,709,848	₪ 2,615	₪ 324,541
43	4.9	מגורים ג'4	85	9,470	1,020	10,490	111	₪ 30,058,180	₪ 14,933,345	₪ 44,991,525	₪ 36,916,525	₪ 3,519	₪ 434,312
44	4.9	מגורים ג'4	85	9,470	1,020	10,490	111	₪ 30,058,180	₪ 14,933,345	₪ 44,991,525	₪ 36,916,525	₪ 3,519	₪ 434,312
24	5.5	מגורים ג'2	62	6,970	744	7,714	112	₪ 42,024,556	₪ 22,938,372	₪ 64,962,928	₪ 54,227,928	₪ 3,879	₪ 479,893
271	5.655	מגורים ג'1	51	5,655	612	6,267	111						
25+26	7.4	מגורים ג'2	82	9,220	984	10,204	112	₪ 49,875,188	₪ 26,591,288	₪ 76,466,476	₪ 63,831,476	₪ 3,875	₪ 479,936
291	6.2	מגורים ג'1	51	5,655	612	6,267	111						
ממוצע												**₪ 3,481**	**₪ 430,599**
ממוצע בהתאמה למועד הקובע (8% לשנה - משקף בין היתר את מצב הקרקע במועד המכרזים)											1.17	**₪ 4,084**	**₪ 505,157**

ניתוח תוצאות מכרז רמ"י 54/2021 מיום 25.08.2021

מס' מגרש	שטח מגרש בדונם	ייעוד	מס' יח"ד	שטח עיקרי במ"ר	שטח ממ"ד במ"ר	שטח פלדלת במ"ר	שטח במ"ר עיקרי ליח"ד	מחיר זכיה	הוצאות פיתוח	מחיר כולל פיתוח ללא מע"מ	מחיר בניכוי פיתוח עירוני	מחיר למ"ר מבונה אקו'	מחיר ליח"ד
69	4.5	מגורים ג'2	54	6,060	648	6,708	112	₪ 18,180,188	₪ 10,099,711	₪ 28,279,899	₪ 23,149,899	₪ 3,451	₪ 428,702
ממוצע בהתאמה למועד הקובע (8% לשנה - משקף בין היתר את מצב הקרקע במועד המכרזים)											1.17	**₪ 4,053**	**₪ 503,496**

ניתוח תוצאות מכרז רמ"י 122/2022 מיום 19.10.2022

מס' מגרש	שטח מגרש בדונם	ייעוד	מס' יח"ד	שטח עיקרי במ"ר	שטח ממ"ד במ"ר	שטח פלדלת במ"ר	שטח במ"ר עיקרי ליח"ד	מחיר זכיה	הוצאות פיתוח	מחיר כולל פיתוח ללא מע"מ	מחיר בניכוי פיתוח עירוני	מחיר למ"ר מבונה אקו'	מחיר ליח"ד
67	7	מגורים ג'1	62	6,970	744	7,714	112	₪ 25,342,229	₪ 15,466,592	₪ 40,808,821	₪ 34,918,821	₪ 4,527	₪ 563,207
ממוצע בהתאמה למועד הקובע (8% לשנה - משקף בין היתר את מצב הקרקע במועד המכרזים)											1.08	**₪ 4,900**	**₪ 609,621**

שקלול נתוני השווי לאחר מתן התאמות עפ"י השומה המכרעת של מר דוד דדון:

מקור	שווי מ"ר מבונה	מקדם	שווי אקו'
מכרז 181/2020	₪ 4,179	0.25	₪ 1,045
מכרז 54/2021	₪ 4,147	0.25	₪ 1,037
מכרז 122/2022	₪ 5,310	0.5	₪ 2,655
שווי משוקלל			**₪ 4,736**
במעוגל			**₪ 4,740**

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

עסקאות מכר לדירות במגרשים ביעוד מגורים ב׳:

גו״ח	תאריך עסקה	תמורה	שטח	חדרים	שווי למ״ר בנוי	קומה	שנת בניה
10255/29	28/10/2024	₪ 2,086,522	104	4	₪ 20,063	3/6	2023
10255/29	22/09/2024	₪ 2,134,522	112	4	₪ 19,058	0/5	2024
10255/29	22/09/2024	₪ 2,091,522	104	4	₪ 20,111	3/6	2023
10255/29	25/08/2024	₪ 2,028,522	104	4	₪ 19,505	4/6	2023
10255/29	25/08/2024	₪ 2,028,522	104	4	₪ 19,505	4/6	2023
10255/29	25/08/2024	₪ 1,944,522	102	4	₪ 19,064	2/6	2024
10255/29	25/08/2024	₪ 1,944,522	102	4	₪ 19,064	2/6	2024
10255/29	04/08/2024	₪ 2,283,522	102	4	₪ 22,387	1/6	2023
10255/29	04/08/2024	₪ 2,256,522	102	4	₪ 22,123	1/6	2024
10255/29	04/08/2024	₪ 2,341,522	102	4	₪ 22,956	1/6	2023
10255/29	04/08/2024	₪ 2,056,522	104	4	₪ 19,774	4/6	2024
10255/29	04/08/2024	₪ 2,056,522	104	4	₪ 19,774	4/6	2024
10255/29	30/06/2024	₪ 2,876,522	131	5	₪ 21,958	0/6	2023
10255/29	30/06/2024	₪ 1,906,522	102	4	₪ 18,691	3/6	2023
10255/29	30/06/2024	₪ 1,921,522	102	4	₪ 18,838	4/6	2023
10255/29	16/06/2024	₪ 1,856,522	104	4	₪ 17,851	1/6	2023

לפיכך, העריכו שווי מ״ר מבונה בסך **4,700** ₪.

<u>תחשיב</u>

שטח עיקרי מותר במצב קודם	:	2,880 מ״ר.
שטח עיקרי מבוקש	:	3,379.88 מ״ר.
סה״כ שטח עיקרי נוסף	:	499.88 מ״ר.
שווי למ״ר מבונה	:	4,700 ₪.
סה״כ השבחה	**:**	**2,349,436 ₪.**

רח׳ בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107

office@emashur.co.il

טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.3. עמדת שמאי המבקשת

שווי בגישת ההשוואה למכרזים

ערכי השווי במכרזי רמ"י עליהם התבססו שמאי המשיבה מתייחסים לתכנית המאושרת כ/248, הכוללת פתרון חניה משולב, לפיו 60% מהחניה מחויבת להיות תת-קרקעית והיתר חניה עילית. במצב החדש בעניינו פתרון החניה כולו בחניה תת-קרקעית, היות והחצר כבר נוצלה לחניה המקסימלית האפשרית בה "במצב הקודם". לפיכך, השווי לזכויות הבניה ויח"ד התוספתיות- צריך להיות נמוך מנתוני ההשוואה במכרזים.

חישוב העלות העודפת לכל מקום חניה שיש להפחית מתוצאות המכרזים (גישת ההשוואה):

שטח מקום חניה	31 מ"ר	לפי תכניות ההגשה
עלות ביצוע ישירה	2,900 ₪	בהתחשב בטופוגרפיה
עלויות עקיפות	1.3	לפי פרק יח' לקווים המנחים שם צוין כי שיעור ההוצאות העקיפות הינו 25-35%
אחוז נטל חניון תת"ק עודף ביחס למכרזים	40%	הפחתה בשל חובה ל- 60% חניה תת"ק
סה"כ עלות נוספת לחניון תת"ק ביחס למכרזים	46,954 ₪	לכל מקום חניה- ביניים
תרומת חניה תת"ק לעומת חניה בחצר	5,000 ₪	זניח, אין ביטוי מובהק לשוני בשוק החופשי
סה"כ עלות עודפת לחניון תת"ק ביחס למכרזים	42,000 ₪	לכל מקום חניה- במעוגל
מס' חניות לכל יח"ד	1.8	תקן החניה לפי התקנון
סה"כ עלות עודפת לכל יח"ד ביחס למכרזים	75,600 ₪	
שטח ממוצע ליח"ד	130 מ"ר	
עלות עודפת לכל מ"ר מבונה פלדלת	582 ₪	
עלות עודפת לכל מ"ר מבונה פלדלת במעוגל	580 ₪	

כאשר מבצעים חילוץ שווי מרכיב הקרקע מדירות בנויות, השווי מגלם בחובו תרומת חניה תת"ק ולפיכך יש להפחית את כל עלות הביצוע ולא רק את הנטל.

מציין כי על הצד הזהיר לא הביא בחשבון עיכוב משך הבניה שעשויה להתקיים כתוצאה מהגדלת שטח החניון.

היתר הבניה הקיים ותכנית השינויים הינם מהלך אחד (לראיה, בהיתר הבניה הקיים רואים את הדירות הנוספות כ"לא כלולות"). לפיכך, יש לבצע את ההפחתה, שהובאה בחשבון בתחשיב לעיל, של נטל החניונים התת קרקעיים.

נתוני השוואה

גישת ההשוואה הישירה:

מכרזים בגבעת הכלניות:

מס' מכרז	תאריך	מס' יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר (1)	מקדם מצב הפיתוח ותקופה (2)	מקדם שינוי בתשומות הבנייה (3)	מקדם מובהקות (4)	סה"כ
181/2020	31/08/2021	449 יח"ד	3,481 ₪	1.1	0.8	50%	1,532 ₪
54/2021	25/08/2021	54 יח"ד	3,451 ₪	1.1	0.8	25%	759 ₪
122/2022	10/10/2022	62 יח"ד	4,527 ₪	1.1	0.8	25%	996 ₪
סה"כ שווי למ"ר מבונה							**3,287** ₪

(1) המחיר למועד המכרזים עפ"י ניתוח של השמאי המכריע דוד דדון וללא פיתוח.

(2) המקדם מתייחס לעבודות פיתוח שהחלו בשכונה בין מועד המכרזים למועד הקובע דנן.

(3) בתקופה האמורה חלו שינויים מהותיים הן בעלויות הבניה הישירות והן בעלויות הבנייה העקיפות, לרבות גידול דרמטי בשיעור הריבית במשק אשר משפיעה במישרין על עלויות המימון של פרויקטים, שינויים המשפיעים באופן חד יותר על מרכיב הקרקע.

(4) לאור היקף יח"ד ששווקו במכרז 181/2020, ניתן מקדם מובהקות גבוה יותר למכרז זה.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

הפחתה לתשומות בניה- מחירון דקל ממוחשב הוא ספציפי לפרויקט נקודתי ולמיקום בקריות ולכן, אין צורך בהפעלת מקדם התאמה למיקום. לדוגמא, בהתייחס לעלות ישירה למ״ר ביוני 2021 למבנים של 3-8 קומות בהפחתת 15% ובהשוואה למחירון הפרטני לקריות למחצית הראשונה של 2025 בסמוך למועד הקובע, ישנה עליה של 24% ובתוספת העלייה בעלויות העקיפות, של המימון בעיקר, נראה פער של מעל 30%, כאשר בשומת המבקשת הובא בחשבון פער של 20% בשל התחשבות גם בעלייה בהכנסות.

מכרזים בתמל 1024/תמל 1025:
מכרזים אלו רלוונטיים לבחינת השווי היות והם מהמועד הקרוב ביותר למועד הקובע דנן. בקרית אתא, נכון למועד הקובע בשנת 2024, קיימת הצפה של מגרשים ששווקו שכוללים אלפי יח״ד. בנוסף קיים שינוי מהותי בתשומות הבניה ושיעורי המימון בין מועד המכרזים בגבעת הכלניות לבין המועד הקובע. נתונים אלו לא באו לידי ביטוי במכרזים בגבעת הכלניות בשנת 2021-2022 (בתקן 3 נקבע כי יש להסתמך על נתוני השוואה ממועד סמוך ככל הניתן למועד הקובע). אומנם חלקם במיקום שונה (בחלק הדרומי של קרית אתא), יחד עם זאת, מאות יח״ד ששווקו במכרז 24/2024 הינן מצפון קרית אתא (תמל 1025) ולפיכך דומות יחסית במיקום ביחס לגבעת הכלניות. לא ניתן להתעלם ממחירים שנקבעו בשיווק של אלפי יח״ד במועדים סמוכים למועד הקובע ולהסתמך רק על מכרזים ישנים מתקופות שונות. מכרזים אלו בשכונות הסמוכות מובהקים יותר מאשר המכרזים בשכונה עצמה היות ובוצעו בתקופות זמן שונות בהן חלו תמורות רדיקליות בעלויות הבנייה וברמת הסיכון הכללית, דבר שקיבל ביטוי משמעותי דווקא במכרזים המאוחרים יותר.

תכנית תקפה	מס׳ מכרז	תאריך	מגרש	מס׳ יח״ד	שטח עיקרי	חובת חניה תת״ק	מחיר זכיה	פיתוח	סה״כ זכיה + פיתוח	ניכוי הוצאות פיתוח לפי חוקי עזר (לפי דוד דדון)	סה״כ לאחר ניכוי הוצ׳ פיתוח עירוניות	שווי למ״ר מבונה
תמ״ל/1024	108/2024	27/05/2024	230, 231	57	6,840	50%	₪ 10,757,895	₪ 10,276,183	₪ 21,034,078	₪ -5,415,000	₪ 15,619,078	₪ 2,068
תמ״ל/1024	177/2024	30/09/2024	214, 216, 218	177	21,240	50%	₪ 32,962,566	₪ 32,962,561	₪ 65,925,127	₪ -16,815,000	₪ 49,110,127	₪ 2,094
תמ״ל/1024	177/2024	30/09/2024	198, 199, 200	183	21,960	50%	₪ 30,195,000	₪ 32,207,251	₪ 62,402,251	₪ -17,385,000	₪ 45,017,251	₪ 1,857
תמ״ל/1024	177/2024	30/09/2024	186-190, 193	240	28,800	50%	₪ 40,260,260	₪ 42,880,496	₪ 83,140,756	₪ -22,800,000	₪ 60,340,756	₪ 1,898
305-1013440	20/2024	16/09/2024	175, 184	248	29,760	50%	₪ 26,555,555	₪ 43,534,140	₪ 70,089,695	₪ -23,560,000	₪ 46,529,695	₪ 1,416
305-1013440	20/2024	16/09/2024	179, 183	478	59,360	50%	₪ 88,180,180	₪ 84,077,562	₪ 172,257,742	₪ -45,410,000	126,847,742 ₪	₪ 1,941
תמ״ל/1025	24/2024	26/08/2024	41, 42	252	25,900	50%	₪ 31,151,151	₪ 41,017,212	₪ 72,168,363	₪ -23,940,000	₪ 48,228,363	₪ 1,660
תמ״ל/1025	24/2024	26/08/2024	75, 76, 77	410	41,000	50%	₪ 43,843,026	₪ 67,391,601	₪ 111,234,627	₪ -38,950,000	₪ 72,284,627	₪ 1,567
תמ״ל/1025	24/2024	26/08/2024	82, 83	206	20,600	50%	₪ 21,555,555	₪ 34,150,522	₪ 55,706,077	₪ -19,570,000	₪ 36,136,077	₪ 1,559
ממוצע למ״ר מבונה במכרזים												₪ 1,784
התאמת מצב פיתוח												1.1
התאמת מיקום												1.1
התאמת צפיפות וגודל												1.1
סה״כ שווי למ״ר מבונה												**₪ 2,375**

רח׳ בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

סיכום השווי בגישת ההשוואה הישירה:

המכרזים	שווי למ"ר מבונה	הערות
מכרזים משנת 2024 בתמל 1024/1025	₪ 2,375	
מכרזים משנת 2021-2022 בגבעת הכלניות	₪ 3,287	
שווי למ"ר מבונה בממוצע	₪ 2,831	
מקדם מיקום לאורך הכביש הראשי	0.93	
מקדם מתקן הנדסי משמעותי בשכונה וסמיכות כללית למבנה ציבור	0.98	
הפחתה בגין נטל עודף לחניון תת קרקעי לשטחים המתווספים	₪ -580	ביחס למכרזים בהם יש תמהיל של חניה תת"ק וחניה בחצר. במקרה הנדון, כל תוספת הדירות בהכרח כרוכה בהגדלת החניה התת"ק
סה"כ שווי בגישת ההשוואה הישירה	**₪ 2,100**	**למ"ר מבונה "פלדלת" במעוגל**

נתונים ביחס למקדמי שווי (בגישת החילוץ לא יופעלו היות ומגולמים בעלויות ובמכירות):
עפ"י שאלה 22 בחוברת מחקר דלפי משנת 2020, לגבי השאלה "מהו מקדם ההתאמה הראוי לדירה* חזיתית לכביש מרכזי ביחס לדירה עורפית בהנחה שיתר המשתנים זהים", התשובה הינה 93% בממוצע.
*ההשפעה על מרכיב הקרקע חדה יותר.

גישת החילוץ:
מכירות בפרויקט הנדון בגבעת הכלניות למגרשים 31-33[2]:

מגרש בתב"ע	מספר דירה	קומה	מספר חדרים	שטח הדירה מ"ר	שטח מרפסת יציאה חץ מגורים	מתוכה שטח מרפסת מקורה	שטח מרפסת חדר שינה	מתוכה שטח מרפסת מקורה	שטח גינה צמודה	שטח מחסן	תאריך חוזה	מחיר חוזי	מחיר למ"ר "פלדלת"
31	101	0	5	137	14.7	14.7	6	6	136	12	05/03/2024	₪ 2,700,000	₪ 19,708
31	102	0	5	137	14.7	14.7	6	6	130	11.8	27/08/2025	₪ 3,258,000	₪ 23,781
31	103	1	5	137	25.7	9.6	6	6		12	14/12/2023	₪ 2,140,000	₪ 15,620
31	104	1	5	137	25.7	9.6	6	6		11.8	26/11/2024	₪ 2,496,000	₪ 18,219
31	105	2	5	124.5	38	17.3	6	6	36	5.8	10/08/2023	₪ 2,100,000	₪ 16,867
31	106	2	5	124.5	38	17.3	6	6		5.4	05/03/2024	₪ 2,180,000	₪ 17,510
31	107	3	5	120	22.2	12.3	6	3.8		6.4	18/01/2024	₪ 2,000,000	₪ 16,667
31	108	3	5	120	22.2	12.3	6	3.8		6	16/05/2024	₪ 2,050,000	₪ 17,083
31	109	4	5	154.2	212	0				15.8	30/11/2023	₪ 3,650,000	₪ 23,671
31	201	0	5	137	14.7	14.7	6	6	130	12	03/07/2023	₪ 2,450,000	₪ 17,883
31	203	1	5	137	25.7	9.6	6	6		12	14/02/2024	₪ 2,150,000	₪ 15,693
31	204	1	5	137	25.7	9.6	6	6		11.8	05/05/2024	₪ 2,300,000	₪ 16,788
31	205	2	5	124.5	38	17.3	6	6		5.8	27/08/2023	₪ 1,950,000	₪ 15,663
31	206	2	5	124.5	38	17.3	6	6		5.5	22/01/2024	₪ 2,000,000	₪ 16,064
31	207	3	5	120	22.2	22.2	6	3.8		6.4	03/07/2024	₪ 1,900,000	₪ 15,833
31	208	3	5	120	22.2	22.2	6	3.8		6	04/07/2024	₪ 2,225,000	₪ 18,542
31	209	4	5	145.8	52	0				15.5	24/08/2023	₪ 2,650,000	₪ 18,176
31	210	4	5	145.5	52	0				15.5	29/01/2024	₪ 2,800,000	₪ 19,244

[2] הוצג בפני מסמך, הכולל את הטבלה שלעיל, חתום ע"י חב' כפיר אחזקות ובנין (1991) בע"מ.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

מגרש בתב"ע	מספר דירה	קומה	מספר חדרים	שטח הדירה מ"ר	שטח מרפסת יציאה חץ מגורים	מתוכה שטח מרפסת מקורה	שטח מרפסת חדר שינה	מתוכה שטח מרפסת מקורה	שטח גינה צמודה	שטח מחסן	תאריך חוזה	מחיר חוזי	מחיר למ"ר "פלדלת"
31	301	0	5	137	14.7	14.7	6	6	130	12	20/06/2024	₪ 2,845,000	₪ 20,766
31	302	0	5	137	14.7	14.7	6	6	136	11.8	14/09/2023	₪ 2,500,000	₪ 18,248
31	303	1	5	137	25.7	9.6	6	6		12	13/06/2024	₪ 2,300,000	₪ 16,788
31	304	1	5	137	25.7	9.6	6	6		11.8	10/02/2025	₪ 2,500,000	₪ 18,248
31	305	2	5	124.5	38	17.3	6	6		5.8	03/07/2023	₪ 1,900,000	₪ 15,261
31	306	2	5	124.5	38	17.3	6	6	44	5.5	13/07/2023	₪ 2,100,000	₪ 16,867
31	307	3	5	120	22.2	22.2	6	3.8		6.4	02/05/2024	₪ 1,950,000	₪ 16,250
31	308	3	5	120	22.2	22.2	6	3.8		6	19/12/2024	₪ 2,250,000	₪ 18,750
31	309	4	5	145.8	52	0				15.5	07/08/2023	₪ 2,500,000	₪ 17,147
31	310	4	5	145.5	52	0				15.5	14/08/2024	₪ 3,065,000	₪ 21,065
32	403	1	5	137	25.7	9.6	6	6		12	09/05/2024	₪ 2,300,000	₪ 16,788
32	404	1	5	137	25.7	9.6	6	6		11.8	20/07/2025	₪ 2,460,000	₪ 17,956
32	405	2	5	124.5	38	17.3	6	6	41	5.8	15/12/2024	₪ 2,520,000	₪ 20,241
32	406	2	5	124.5	38	17.3	6	6		5.4	17/03/2024	₪ 2,000,000	₪ 16,064
32	407	3	5	120	22.2	12.3	6	3.8		6.4	28/08/2023	₪ 1,900,000	₪ 15,833
32	408	3	5	120	22.2	12.3	6	3.8		6	16/02/2025	₪ 2,270,000	₪ 18,917
32	409	4	5	154.2	212	0				15.8	13/12/2023	₪ 3,650,000	₪ 23,671
32	504	1	5	137	25.7	9.6	6	6		11.8	02/09/2025	₪ 2,470,000	₪ 18,029
32	505	2	5	124.5	38	17.3	6	6		5.8	07/08/2023	₪ 1,900,000	₪ 15,261
32	506	2	5	124.5	38	17.3	6	6		5.5	23/06/2024	₪ 2,275,000	₪ 18,273
32	507	3	5	120	22.2	22.2	6	3.8		6.4	10/06/2024	₪ 2,225,000	₪ 18,542
32	508	3	5	120	22.2	22.2	6	3.8		6	22/12/2024	₪ 2,250,000	₪ 18,750
32	509	4	5	145.8	52	0				15.5	24/08/2023	₪ 2,650,000	₪ 18,176
32	603	1	5	137	25.7	9.6	6	6		12	18/09/2025	₪ 2,490,000	₪ 18,175
32	605	2	5	124.5	38	17.3	6	6	44	5.8	15/12/2024	₪ 2,520,000	₪ 20,241
32	606	2	5	124.5	38	17.3	6	6		5.5	11/02/2025	₪ 2,425,000	₪ 19,478
32	609	4	5	145.8	52	0				15.5	31/08/2023	₪ 2,650,000	₪ 18,176
33	705	2	5	124.5	38	17.3	6	6		5.8	26/02/2024	₪ 2,150,000	₪ 17,269
33	706	2	5	124.5	38	17.3	6	6	42	5.4	13/06/2024	₪ 2,300,000	₪ 18,474
33	708	3	5	120	22.2	12.3	6	3.8		6	26/02/2025	₪ 2,250,000	₪ 18,750
33	709	4	5	154.2	212	0				15.8	05/10/2023	₪ 3,650,000	₪ 23,671
33	801	0	5	137	14.7	14.7	6	6	130	12	02/07/2023	₪ 2,300,000	₪ 16,788
33	802	0	5	137	14.7	14.7	6	6	130	11.8	18/04/2024	₪ 2,800,000	₪ 20,438
33	803	1	5	137	25.7	9.6	6	6		12	21/09/2023	₪ 2,150,000	₪ 15,693
33	805	2	5	124.5	38	17.3	6	6	42	5.8	14/12/2023	₪ 2,100,000	₪ 16,867
33	806	2	5	124.5	38	17.3	6	6		5.5	11/04/2024	₪ 2,150,000	₪ 17,269
33	807	3	5	120	22.2	22.2	6	3.8		6.4	05/03/2024	₪ 1,900,000	₪ 15,833
33	808	3	5	120	22.2	22.2	6	3.8		6	05/03/2024	₪ 1,900,000	₪ 15,833
33	901	0	5	137	14.7	14.7	6	6	130	12	19/07/2023	₪ 2,250,000	₪ 16,423
33	902	0	5	137	14.7	14.7	6	6	136	11.8	30/07/2023	₪ 2,250,000	₪ 16,423

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107

office@emashur.co.il

טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

מגרש בתב"ע	מספר דירה	קומה	מספר חדרים	שטח הדירה מ"ר	שטח מרפסת יציאה חץ מגורים	מתוכה שטח מרפסת מקורה	שטח מרפסת חדר שינה	מתוכה שטח מרפסת מקורה	שטח גינה צמודה	שטח מחסן	תאריך חוזה	מחיר חוזי	מחיר למ"ר "פלדלת"
33	904	1	5	137	25.7	9.6	6	6		11.8	29/06/2023	₪ 2,050,000	₪ 14,964
33	905	2	5	124.5	38	17.3	6	6		5.8	19/07/2023	₪ 1,750,000	₪ 14,056
33	906	2	5	124.5	38	17.3	6	6	44	5.5	27/09/2023	₪ 1,750,000	₪ 14,056
33	907	3	5	120	22.2	22.2	6	3.8		6.4	24/08/2023	₪ 1,950,000	₪ 16,250
33	908	3	5	120	22.2	22.2	6	3.8		6	17/03/2025	₪ 2,175,000	₪ 18,125
ממוצע למ"ר "פלדלת"													**₪ 17,812**

בדיון הוסיף כי, קיים היתר בניה שחב' כפיר הוציאו והם ידעו שהם הולכים להכין תב"ע והוציאו במקביל את ההיתר, כדי להתקדם, כאשר התכנית שהם הגישו היא תכנית ביניים שידעו שאין לה משמעות, כך שאין משמעות לכך שאין פנטהאוז בקומה העליונה בתכנית הביניים. בעולם תאורטי בו היזם היה יודע שאין תב"ע חדשה, ברור שלא היה מוותר על פנטהאוז ולפיכך זו הסתכלות לא נכונה.

כן, עפ"י סקר של הלמ"ס להשתנות מחירי המכירה בישראל בשנים הרלוונטיות, בשנת 2022 הגיעו מחירי הקרקעות לרמתם הגבוהה ביותר ומשנת 2022 עד 2024 חלה ירידה של כ- 21% במחירי הקרקעות. נכון שמדובר בממוצע ארצי שלא אומר משהו ספציפי לפרויקט שלנו, אך די בעליית מחירי עלויות בניה ומימון בשביל להשפיע משמעותית על הקרקע גם באזור בו מחירי המכירה אולי עלו.

חישוב עלויות הבניה[3]:

חישוב עלות ביצוע לפי שטחי הבניה- מבוסס מחירון "דקל למ"ר"	סוג השטח	השטח	עלות ישירה	סה"כ	הערה
	עיקרי	3,379 מ"ר	₪ 5,000 [4]	₪ 16,896,700	העלות לפי מחירון "דקל למ"ר" הינה כ- 5,200 ₪/מ"ר. לאור הטופוגרפיה ולקולא- הופחתה העלות ביחס למחירון
	ממ"ד	386 מ"ר	₪ 5,000	₪ 1,927,850	
	מבואות וחדרי מדרגות	871 מ"ר	₪ 5,000	₪ 4,355,500	
	מערכות טכניות	39 מ"ר	₪ 5,000	₪ 193,200	
	אחסנה	258 מ"ר	₪ 5,000	₪ 1,291,950	
	חניה	1,379 מ"ר	₪ 2,900	₪ 3,997,766	העלות לפי מחירון "דקל למ"ר" הינה 3,350 ₪/מ"ר. לאור הטופוגרפיה ולקולא- הופחתה העלות ביחס למחירון
	מרפסת זיז	509 מ"ר	₪ 2,500	₪ 1,273,200	
	שטח מרוצף	493 מ"ר	₪ 1,500	₪ 739,200	
	חצר/שבילים (אומדן)	2,603 מ"ר	₪ 500	₪ 1,301,395	שטח המגרש בניכוי תכסית מפלס 0.00 +
סיכום וחישוב עלות למ"ר "פלדלת"	סה"כ עלות ישירה			₪ 31,976,761	
	תוספת עלויות עקיפות			1.3	לפי פרק יח' לקווים המנחים שם צוין כי שיעור ההוצאות העקיפות הינו 25-35%. בהתחשב במצב הריבית במשק (גבוה משמעותית ממועד כינון הקו המנחה בשנת 2020) ובמסלולי מימון מקובלים "20-80"- והעובדה שמדובר ב- 3 בניינים בפרויקט אחד- יש להביא בחשבון על הרף הגבוה
	סה"כ עלות ביצוע ישירה ועקיפה			₪ 41,569,789	
	עלות ביצוע למ"ר "פלדלת" במעוגל			**₪ 11,000**	**מגלם עלות חניון, מרפסות, שטחי שירות וכו'**

[3] מפנה לשומתו במגרש 32 שם הוצגה הטבלה שלעיל.

[4] בדיון הוסיף כי, עלויות הבניה עלו ומחירון לשכת שמאי המקרקעין פורסם חצי שנה לאחר המועד הקובע אך נותן אינדיקציה לפיו באזור חיפה עלות בניה בסך 5,600 ₪/מ"ר ובגליל העליון 5,150 ₪/מ"ר וכן דקל ממוחשב 5,158 ₪/מ"ר ולפיכך הערך שנקט הינו על הצד הזהיר.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ:

מחירי מכירה למ"ר "פלדלת" בפרויקט עצמו	₪ 17,812
חילוץ מע"מ 17%	₪ 15,224
חילוץ יזמות 18%	₪ 12,902
הפחתת עלות בניה למ"ר "פלדלת"	₪ -11,000
יתרה שווי למ"ר מבונה במעוגל	**₪ 2,000**

סיכום שווי מ"ר מבונה משוקלל

גישת השומה	**השווי**	**מקדם מובהקות**	**סה"כ**
גישת ההשוואה הישירה	₪ 2,100	50%	₪ 1,050
גישת החילוץ	₪ 2,000	50%	₪ 1,000
סה"כ שווי למ"ר מבונה			**₪ 2,050**

תחשיב

שטח עיקרי מצב קודם	2,880 מ"ר	כ/248
שטח עיקרי מצב חדש	3,380 מ"ר	305-1184266
שטח מתווסף בתב"ע	500 מ"ר	
מס' יח"ד מתווספות	4 יח"ד	
שטח עיקרי גרעיני	380 מ"ר	לפי שומה מכרעת של הח"מ במגרש 29 בשכונה- שטח עיקרי גרעיני הינו כ- 95 מ"ר, עיקרי- מקדם 1
שטח עיקרי שולי	120 מ"ר	מקדם 0.7 (לפי שומת הח"מ במגרש 29)
סה"כ שטח מתואם מתווסף	464 מ"ר	
מקדם תוספת יח"ד "רגילות"	0.95	דירות מיוחדות קיימות בשני מצבי התכנון. השווי במכרזים מגלם ממוצע שבחלקו מושפע (כלפי מעלה) מדירות מיוחדות (פנט'/ דירות גן). מאחר ותוספת יח"ד במקרה הנדון בהכרח מתייחסת לדירות "רגילות" (הואיל והדירות המיוחדות קיימות בשני מצבי התכנון), אזי נדרשת התאמה בגין כך
שווי למ"ר מבונה	₪ 2,050	מגלם את הצפיפות המוצעת
סה"כ השבחה במעוגל	**₪ 903,600**	

שוליות

במסגרת היתר הבניה המקורי במגרש הנדון ניתנה שומת ועדה בגין "הקלת שבס" (ביטול שוליות). בענייננו תוספת זכויות הבניה אומנם מלוות בהגדלת צפיפות, אך יחד עם זאת יח"ד אינה תואמת את תוספת השטח. לפיכך, נדרשת הפחתת שוליות.

שינוי אופי הפרויקט

ערכי השווי בגין תוספת זכויות הבניה מביאים בחשבון את הצפיפות האמורה. עפ"י המצב הקודם אחד משלושת הבניינים במגרש כלל 5 יח"ד בלבד (בניין בוטיק מיוחד) וכעת הבניין כולל 9 יח"ד. התכנון החדש מכתיב תכנון צפוף יותר בבניין זה, לא רק ליחידות שהתווספו אלא גם לקיימות ומכאן ההשפעה הינה רוחבית.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.4. עיקרי תגובת המשיבה לשומת המבקשת

נטל חניה תת קרקעית

אין להביא בחשבון את העלות העודפת לחניה תת"ק. לכלל המגרשים בתחום התכנית ישנה הוראה על הקמת חניה תת"ק וכן, מרבית המגרשים הקימו את כלל החניות במפלס נמוך מקומת הקרקע למרות האפשרות למקם 40% מהחניות מעל הקרקע, כדוגמת גו"ח 80131/17 (מגרש 29) וגו"ח 80131/15 (מגרש 27) בהן כל החניות ממוקמות באותו מפלס. לפיכך, תוצאות המכרזים מגלמים את מיקום החניות מתחת לכניסה הקובעת ואין להביא בחשבון הפחתה נוספת.

לחילופין, לאור הטופוגרפיה במגרש הנדון יש להביא בחשבון מחצית מעלות הבניה עפ"י מחירון דקל וכן להביא בחשבון את מיקום הנכס בפריפריה. כתימוכין, מפנים לשומת החי"מ בגו"ח 10255/29 בתחום התכנית שבנדון בה הובאה בחשבון מחצית מעלות חפירה מלאה בהתחשב בפני הקרקע המשופעים.

ניתוח מכרזים בתחום התכנית

הפחתה לתשומות בניה:

מקדם ההפחתה לתשומות הבניה בשיעור 0.8 הובא בחשבון בשומת המבקשת ללא תימוכין כי העליה בתשומות בניה הובילה לירידה במחירי הקרקע. במהלך השנים האחרונות נראה כי חלה עליה במחירי הדירות ברחבי הארץ מעבר לעליה בשיעור תשומות הבניה.

מקדם פיתוח ותקופה:

יש להביא בחשבון התאמה לזמן ולפיתוח בשיעור גבוה יותר לפי החלטות שמאים מכריעים. מפנה לשומת החי"מ בחלקה 29 במתחם הנדון, בה הובאה בחשבון התאמה לזמן ופיתוח בשיעור של 20% ביחס למועד קובע מרץ 2023. יש להביא בחשבון עליה נוספת לתקופת הזמן בין המועד הקובע שבנדון, לאור הפיתוח במתחם והיתרי הבניה שניתנו.

מכרזים בתחום תמ"ל 1024 ו- 1025

תוצאות מכרזים אלה אינן רלוונטיות לענייננו, היות ומדובר במכרזים בשכונות אחרות, מיקום שונה, בעלות אופי עירוני, עירוב שימושים ובמתווה בינוי שונה. גבעת הכלניות הינה שכונת מגורים יוקרתית וקטנה עם פארק במרכז השכונה, טופוגרפיה ופרוגרמה לצרכי ציבור, לעומת התמ"לים שהינם בהיקף רחב מאוד ומהווים מעין עיר. מצב הפיתוח שונה לחלוטין, במתחמי תכניות התמ"ל טרם הוצאו היתרי בניה. בתמ"ל הצפוני, עד לא מזמן, היו עתירות מנהליות. כן, בשומות מכריעות במתחם הנדון בהן הוצגו מכרזים אלה, הם לא הובאו בחשבון, כדוגמת שומת החי"מ בגו"ח 10255/29, שומת מר ג'קי פז בגו"ח 80130/3 ושומת מר דוד בריל בגו"ח 80130/15. לאור האמור, אין להסיק ממכרזים אלו לעניין ערכי השווי בגבעת הכלניות, גם בהתחשב במועד הקובע.

התאמות בגישת ההשוואה הישירה

מקדם מיקום:

תוצאות מכרזי רמ"י למגרשים שבנדון ומגרשים נוספים ביעוד מגורים ב' בסמיכות לכביש:

מס' מגרש	שטח מגרש	מס' יח"ד	הוצאות פיתוח	מחיר זכיה	סה"כ תמורה	סה"כ תמורה בהפחתת עלות פיתוח עירוני (90,000 ₪ ליח"ד)	מחיר קרקע ליח"ד וללא פיתוח עירוני	שווי קרקע ליח"ד בנטרול מקדמים (ללא מקדם יעוד)
31,32,33	10,800	72	₪ 16,421,392	₪ 31,020,000	₪ 47,441,392	₪ 40,961,392	₪ 568,908	₪ 586,503
34,35,36	10,800	72	₪ 16,421,392	₪ 27,463,188	₪ 43,884,580	₪ 37,404,580	₪ 519,508	₪ 526,795
37,38,39	11,400	72	₪ 16,421,392	₪ 27,133,556	₪ 43,554,948	₪ 37,074,948	₪ 514,930	₪ 540,036

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

במגרשים שבנדון מתקבל שווי של 586,503 ₪ ליח"ד בשטח פלדלת של 132 מ"ר, כלומר שווי של 4,175 ₪ נכון למועד פרסום המכרזים (31.08.2021). מחירים גבוהים נוצרו בין היתר לאור ייחודיות המגרשים, מיקומם וצפיפות.
מגרש 67 ששווק במסגרת מכרז 122/2022 ממוקם בסמיכות לכביש 79 ומחלף גלעם.

מקדם מתקן הנדסי:
קרבה כללית למתקן הנדסי משפיעה על כל המגרשים בתכנית ולכן מגולמת בערכי השווי ואין מקום להפחית בגינה.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>
עלויות בניה:
עפ"י החלטות שמאים מכריעים יש להפחית כ- 15% מעלות הבניה במקומות פריפריאליים כדוגמת קרית אתא. עפ"י שומת החי"מ בגו"ח 10255/29 במתחם הנדון, נכון למועד קובע 27.03.2023 הובאה בחשבון הפחתת 12% מעלות בניה ממוצעת לפי מחירון דקל, כאשר שטח פלדלת הובא בחשבון במקדם 1 ושטח שירות במקדם 0.75 וכן, הובאה בחשבון מחצית מעלות חפירה מלאה, והתקבלה עלות בסך כ- 8,700 ₪ לדירה בשטח פלדלת ממוצע 106 מ"ר ועלות בסך כ- 8,400 ₪ לדירה בשטח פלדלת ממוצע של 123 מ"ר.
בהבאת עקרונות אלה בחשבון מתקבלת עלות בניה נמוכה באופן ניכר, בהתחשב בשטח ממוצע ליח"ד של כ- 105 מ"ר.
כן, מפנים לשומות מכריעות נוספות בהן הופחתו 15% מעלות בניה בשל מיקום בפריפריה, כגון שומת השמאי המכריע מר דוד דדון בגו"ח 19592/158 בנהריה ושומת השמאי המכריע מר עומר סרחאן בגו"ח 11022/119-120 בקרית אתא וכן לשומת החי"מ בגו"ח 10259/18 בקרית אתא בה הובאה בחשבון הפחתת 12% מעלות בניה ממוצעת לפי מחירון דקל.

הכרעות שמאים מכריעים בקרית אתא בהן נקבעו עלויות בניה לבניינים בבניה רוויה:

שמאי מכריע	גו"ח	עלויות בניה	הערות
ארז כהן	12801/26	7,500 ₪	לא כולל מרתף
יעקב פז	11027/17	7,320 ₪	כולל מרתף
ארז כהן	12801/25-26	8,100 ₪	כולל מרתף

לעניין ירידת המחירים, ההתייחסות הינה ארצית ולא ספציפית. כן, דובר כי, בפריפריה המחירים דווקא עלו, מחירי הקרקעות שירדו הינם בעיקר בגוש דן ובאזורים מבוקשים ולא בקרית אתא שבה הביקוש גבוה והמחירים גבוהים ועלו בעשרות אחוזים. גם אם הייתה עליה בעלויות בניה זה התבטא במחירי הדירות ולא במחירי הקרקע, ניתן לראות כי, כל העסקאות שנערכו קרוב למועד הקובע הן גבוהות יותר.
בתכנית ישנה תוספת יח"ד וצריך להביא להפחתה נוספת בעלויות הבניה, מאחר ומתלבשים על תשתית קיימת. גם בהקשר למחירוני דקל והלשכה, רואים שמחירי עלויות הבניה בקרית אתא נמוכים בעשרות אחוזים ממה שמוצג וזה לא מדויק ולכן, הבאת עלות גבוהה אינה תואמת את המציאות, במיוחד לא במקרה הנדון כשמדובר על מימוש בהיתר.

<u>שווי למ"ר בנוי</u>
בבחינת העסקאות שנערכו במגרש הנדון עולה כי הדירה בקומה אחרונה בעלת המרפסת הנרחבת נמכרה במחיר של 3.65 מיליון ₪. במסגרת התכנית הותרה תוספת קומה ליח"ד ובשומת המשיבה הובא בחשבון על הצד הזהיר תוספת השטח במכפלת שווי ממוצע, אולם יחידת הדיור החמישית שנוספה בקומה האחרונה ותוספת הקומה שהותרה לראשונה בתכנית המשביחה נשואת השומה, יצרו את האפשרות להקמת דירת הפנטהאוז בעלת המרפסת המורחבת. לכן, האופן הנכון לחשב את ההשבחה הינו שטח של 4 דירות בשווי

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

ממוצע ותוספת של דירת גג (וקומה) בשוויה. מחיר מכירה של דירה בקומה האחרונה בעלת מרפסת נרחבת הינו 3,650,000 ₪ ולכן עפ"י הנתונים המוצגים בשומת המבקשת מתקבל שווי למ"ר מבונה בסך 6,167 ₪ (שווי למ"ר בנוי 23,701 ₪ בניכוי מע"מ 17%, רווח יזמי 18% ועלות בניה בסך 11,000 ₪).
כלומר שטח של 154 מ"ר מהשטח שנוסף צריך להיות לפי שווי של 6,167 ₪/מ"ר.

<u>הפחתות</u>
שטח שנוסף הינו 499 מ"ר ל- 5 יח"ד, לכן אין מקום להביא בחשבון הפחתה לשוליות.
כן, אחת הדירות הינה דירת הפנטהאוז בשטח 154 מ"ר כלומר יתרת השטח הינו עבור הדירות שנוספות.
כן, אין מקום להביא בחשבון מקדם הפחתה לדירות המיוחדות, היות והשווי שהתקבל הינו עבור יח"ד ממוצעת.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.5. הכרעה

הנכס שבנדון מהווה את מגרש 31 בתכנית כ/248 בשכונת "גבעת הכלניות" בייעוד אזור מגורים ב'. על המגרש הוחל בהקמת 3 בנייני מגורים, עפ"י היתר, שניתן ביום 30.04.2024, הכוללים בסה"כ 25 יח"ד + יחידת משרד.
תכנית 305-1184266 (להלן: "התכנית") הינה תכנית נקודתית בסמכות ועדה מקומית, שהוכנה ביוזמת בעלי הקרקע, החלה על מגרשים 31, 32 ו- 33 בתכנית כ/248. התכנית כוללת, בין היתר, תוספת יח"ד, תוספת שטחים, הגדלת תכסית הבניה ותוספת קומה.
המימוש נשוא ההכרעה הינו בדרך של בקשה להיתר בניה מכח התכנית, הכוללת תוספת 4 יחידות דיור, תוספת שטח עיקרי בהיקף של כ- 500 מ"ר וכן תוספת קומה.

המחלוקת העיקרית בין שמאי הצדדים מתמקדת בשווי מ"ר מבונה שיש להביא בחשבון לצורך חישוב ההשבחה לתוספת הבניה המבוקשת.
שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 4,700 ₪ ושמאי המבקשת הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 2,050 ₪.

להלן התייחסותי לנושאים השנויים במחלוקת והכרעתי בהם:

10.5.1. שווי מ"ר מבונה

שמאי הצדדים העריכו שווי מ"ר מבונה בגישת ההשוואה - בהתבסס על ניתוח מכרזי רמ"י בשכונת "גבעת הכלניות" מהשנים 2021, 2022 למגרשים ביעוד מגורים ג' ובגישת החילוץ – בהתבסס על מחירי מכירת דירות במועדים סמוכים למועד הקובע, בבינוי דומה, תוך ביצוע התאמות. בתגובתם, הפנו שמאי המשיבה למכרזים ביעוד מגורים ב', בדומה לנכס הנדון, לרבות מכרז שבמסגרתו שווק המגרש נשוא ההכרעה.

שווי בגישת ההשוואה:
שמאי המשיבה הפנו בתגובתם למכרז רמ"י מס' 181/2020 מיום 31.08.2021, למגרשים 31-39 באזור מגורים ב', בו שווק, בין היתר, המגרש שבנדון.

אני מקבל את טענת שמאי המבקשת לפיה, השווי המתקבל בניתוח מכרזי רמ"י בשכונת "גבעת הכלניות" מגלם את הוראות הבינוי שנקבעו בתכנית כ/248, לפיהן לפחות 60% מהחניה תבנה בתת הקרקע, וכן כי, הבינוי המבוקש, כתוספת למבנה שניתן לו זה מכבר היתר בניה, מחייב מימוש מלוא החניה בתת-הקרקע, מאחר שסביר כי שטח החניה העילית לניצול הוקצה בהיתר הקודם שניתן, לדירות שנכללו בו.
יחד עם זאת, איני מקבל את העלות העודפת שהובאה בחשבון בשומת המבקשת שחושבה בהתאם לעלות חניה במרתף.
בהתאם לתכנית ההיתר, ובשים לב לשיפוע פני הקרקע, שטח מרתף החניה הינו מעל פני הקרקע הטבעיים. לפיכך, בחישוב עלות הקמת החניות יש להפחית את עלות החפירה[5] מעלות הקמת חניון תת-קרקעי וכן לקזז עלות פיתוח חניה עילית[6].
בהתחשב בשטח מקום חניה ממוצע (ברוטו) בהתאם לתכנית ההיתר (הכוללת מרתף משותף למגרשים 31-33) ובאמור לעיל, מתקבלת עלות עודפת ממוצעת למ"ר מבונה דירתי אקו' בסך של כ- 400 ₪ ביחס לתמהיל החניות בתכנית (60% תת קרקעי), נכון למועד הקובע.

[5] מחושבת לפי 70 ₪ למ"ק.
[6] הובא בח-ן כי עלות פינוי החפירה מתקזזת עם עלות מילוי הקרקע הנדרש.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

להלן ניתוח השווי המתקבל ממכרז זה:

מס' מגרש	שטח מגרש	מס' יח"ד	שטח עיקרי במ"ר	סה"כ שטח פלדלת	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד במ"ר	שטח עיקרי למרפסות	שטח חצרות[7]	שטח מבונה אקו'[8]	שטח אקו' ממוצע ליח"ד	מחיר בניכוי פיתוח עירוני[9]	מחיר ממוצע ליח"ד	מחיר למ"ר מבונה אקו'
31-33	10,800	72	8,640	9,504	132	2,160	900	10,852	151	₪ 40,961,392	₪ 568,908	₪ 3,774
34-36	10,800	72	8,640	9,504	132	2,160	900	10,852	151	₪ 37,404,580	₪ 519,508	₪ 3,447
37-39	10,800	72	8,640	9,504	132	2,160	900	10,852	151	₪ 37,399,556	₪ 519,438	₪ 3,446
ממוצע												**₪ 3,556**
בהתאמה למועד - 1.2 [10]												**₪ 4,267**
בהפחתת עלות עודפת לחניה (400 ₪) מתקבל שווי מ"ר מבונה												**₪ 3,867**

<u>מכרזים למגרשים באזור מגורים ג':</u>

שמאי הצדדים התבססו בשומותיהם על ניתוח מכרזי רמ"י למגרשים באזור מגורים ג' מהשנים 2021, 2022 תוך ביצוע התאמה למועד ולעבודות הפיתוח בשכונה בין מועד המכרזים למועד הקובע. שמאי המשיבה העריכו בהתאם למכרזים ולאחר ביצוע התאמות, שווי מ"ר מבונה (מגלם מרפסות ומחסנים) בסך 4,760 ₪ ושמאי המבקשת בסך 3,287 ₪. פערי השווי אליהם הגיעו שמאי הצדדים נובעים מהפערים בהתאמות שבוצעו למועד הקובע.

בהתחשב במועד המכרזים וריבוי ההתאמות הנדרשות לנכס הנדון, ובכלל זה התאמות למועד, בינוי, גובה פני הקרקע ומיקום (על ציר דרך בגין), לא יובאו בחשבון, לצורך הערכת שווי מ"ר מבונה במגרש נשוא השומה מכרזים ביעוד מגורים ג'.

שווי בגישת החילוץ:

שמאי המשיבה הציגו מחירי מכירת דירות בגו"ח 10255/29 ביעוד מגורים ב', המתייחסים ברובם המכריע לדירות 4 חדרים, ששטחן הממוצע כ- 104 מ"ר (למעט דירה אחת בת 5 חדרים בשטח 131 מ"ר), מהם הגיעו לשווי מ"ר מבונה בסך 4,700 ₪, ללא הצגת ניתוח השווי.

שמאי המבקשת הציג מסמך חתום ע"י חברת כפיר אחזקות ובנין (1991) בע"מ, הכולל עסקאות ממגרשים 31-33 (הפרויקט הנדון), לפיו התקבל שווי ממוצע של 17,812 ₪ למ"ר פלדלת. בהפחתת מע"מ (17%), יזמות (18%) ועלות בניה כוללת של 11,000 ₪, העריך שווי מ"ר מבונה בסך 2,000 ₪.

התכנית כוללת תוספת שטח שרות תת-קרקעי ואינה כוללת תוספת שטח מרפסות ושטח שרות על-קרקעי. לפיכך, שווי מ"ר מבונה לצורך הערכת ההשבחה לתוספת הבניה יחושב ללא תרומת שווי שטח מרפסות, מחסנים וחצר.

התוספת המבוקשת כוללת תוספת שטח עיקרי של כ- 500 מ"ר עבור 4 יחידות דיור נוספות. תוספת זו משקפת שטח דירתי, "פלדלת", ממוצע של כ- 137 מ"ר לכל אחת מהדירות הנוספות.

---

[7] בהתחשב ב- 18 דירות גן ו- 50 מ"ר חצר לדירה.
[8] הובא בחשבון מקדם מרפסות 0.4, מקדם חצר 0.25, ומחסן לפי 9 מ"ר ליח"ד במקדם 0.4.
[9] לפי 90,000 ₪ ליח"ד כבתגובת המשיבה.
[10] כבשומת המשיבה שקיבלתי כסבירה.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

בבחינת מחירי מכירת דירות באזור מגורים ב', כפי שהוצגו ע"י שמאי הצדדים, לצורך הערכת השווי בגישת החילוץ יובאו בחשבון דירות בשטח 137 מ"ר מהפרויקט הנדון, המשקפים באופן מהימן את שווי תוספת השטחים המבוקשת.

להלן מחירי מכירת דירות בשטח 137 מ"ר:

מגרש בתב"ע	תאריך חוזה	שטח הדירה מ"ר	שטח מרפסות	שטח גינה	שטח מחסן	מחיר חוזי	מחיר למ"ר "פלדלת"
31	05/03/2024	137	20.7	136	12	₪ 2,700,000	₪ 19,708
31	26/11/2024	137	20.7	0	11.8	₪ 2,496,000	₪ 18,219
31	14/02/2024	137	20.7	0	12	₪ 2,150,000	₪ 15,693
31	05/05/2024	137	20.7	0	11.8	₪ 2,300,000	₪ 16,788
31	20/06/2024	137	20.7	130	12	₪ 2,845,000	₪ 20,766
31	13/06/2024	137	20.7	0	12	₪ 2,300,000	₪ 16,788
31	10/02/2025	137	20.7	0	11.8	₪ 2,500,000	₪ 18,248
31	27/08/2025	137	20.7	130	11.8	₪ 3,258,000	₪ 23,781
31	14/12/2023	137	20.7	0	12	₪ 2,140,000	₪ 15,620
31	03/07/2023	137	20.7	130	12	₪ 2,450,000	₪ 17,883
32	09/05/2024	137	20.7	0	12	₪ 2,300,000	₪ 16,788
32	18/09/2025	137	20.7	0	12	₪ 2,490,000	₪ 18,175
32	02/09/2025	137	20.7	0	11.8	₪ 2,470,000	₪ 18,029
32	20/07/2025	137	20.7	0	11.8	₪ 2,460,000	₪ 17,956
33	18/04/2024	137	20.7	130	11.8	₪ 2,800,000	₪ 20,438
33	21/09/2023	137	20.7	0	12	₪ 2,150,000	₪ 15,693
ממוצע		**137**	**20.70**	**41.00**	**11.91**		**₪ 18,161**

עלות בניה ורווח יזמי:
מחירון "דקל" מהווה את המחירון האובייקטיבי הראוי ונכון להתבסס עליו לצורך בחינת אומדן עלויות הבניה.

במחקר מקיף בנושא עלויות הבניה למגורים, שפורסם בחודש ספטמבר 2015 ע"י מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, מר אשל חרמוני, אשר נכתב בהובלת האגף לתכנון אסטרטגי ומדיניות במשרד הבינוי והשיכון, בניהולו של מר נתנאל לפידות, ובשיתוף פעולה עם פז כלכלה והנדסה וקבוצת דקל, עולה מממצאי המחקר, בין היתר, כי רווח יזמי ממוצע במחוז הצפון הינו כ- 15% ועלות הבניה במחוז הצפון הינה בשיעור של כ- 88% מעלות בניה ממוצעת. בהתאם הובאה בחשבון עלות בניה בהתאם למחירון דקל בהפחתת 12% והעמסת עלויות עקיפות ובצ"מ של 25%.

בהתאם למחירון דקל לחודש אוגוסט 2024, עלות הבניה למ"ר עילי בבניית בניין בגובה 3-8 קומות הינה 5,830 ₪[11], עלות מרפסת לא מקורה 1,840 ₪, עלות חניה [לפי שטח חניה ממוצע (ברוטו) של כ- 56 מ"ר ליח"ד[12]] לפי 2,470 ₪[13], העמסת עלויות עקיפות כאמור ובהצמדה למדד תשומות הבניה נכון למועד הקובע, מתקבלת עלות בניה כוללת לדירה בשטח "פלדלת" ממוצע של 137 מ"ר בסך כ- 9,300 ₪.

[11] שטח פלדלת הובא בחשבון במקדם 1 ושטח שירות במקדם 0.75.
[12] כבשומת המבקשת, לאחר שמצאתיו תואם בקירוב לתכנית הבקשה להיתר ולפי 1.8 חניות ליחידת דיור.
[13] בהתחשב בשיפוע המגרש ובמפלס החניה שהינו מעל לפני הקרקע, עלות החניה התת-קרקעית הובאה בחשבון בניכוי עלות החפירה.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

לאור האמור, שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ מוערך כדלקמן:

שווי מ"ר בנוי ממוצע בדירות 137 מ"ר	₪ 18,161
בהפחתת מע"מ 17%	₪ 15,522
בהפחתת יזמות 15%	₪ 13,498
עלות בניה	₪ 9,300
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,198
שווי קרקע ליח"ד (4,198 ₪ * 137 מ"ר)	₪ 575,073
שטח אקו' לדירה ממוצעת[14]	160.30 מ"ר
שווי מ"ר מבונה לצורך חישוב ההשבחה	**₪ 3,587**

בהתחשב בנתוני השווי, שהינם מהפרויקט הנדון ובמועדים סמוכים למועד הקובע, השווי המתקבל כאמור מגלם את כלל מאפייני הנכס הנדון, לרבות מיקומו.

שקלול נתוני השווי:
להלן שווי מ"ר מבונה המתקבל משקלול נתוני השווי שלעיל:

גישה	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
גישת החילוץ	₪ 3,587	50%	₪ 1,794
גישת ההשוואה	₪ 3,867	50%	₪ 1,933
שווי מ"ר מבונה משוקלל במעוגל			**₪ 3,730**

10.5.2. <u>מקדם שוליות ליחידות הדיור הנוספות</u>

לטענת שמאי המבקשת, בחישוב ההשבחה לשטח הבניה הנוסף המבוקש מכח התכנית, יש להביא בחשבון שוליות לשטח הבניה העיקרי, העולה על 95 מ"ר ליח"ד במקדם 0.7, זאת בהתאם להחלטתי בגו"ח 10255/29.
לטענת שמאי המשיבה, נוסף שטח של כ- 499 מ"ר ל- 5 יח"ד ולכן, אין להביא בחשבון מקדם שוליות.

במצב החדש, לפי תכנית הבקשה להיתר התבקשה תוספת שטח עיקרי של כ- 500 מ"ר עבור 4 יח"ד נוספות, ובממוצע שטח עיקרי ליח"ד נוספת הינו 125 מ"ר ושטח "פלדלת" של 137 מ"ר.

בבחינת השווי התבססתי על מחירי מכירת דירות בפרויקט הנדון בשטח פלדלת של 137 מ"ר ועל שטח דירה ממוצעת במגרשי המכרזים שהינו 132 מ"ר. לפיכך רכיב השוליות מגולם בשווי הממוצע שהובא על ידי בחשבון ואין להביא בחשבון במקרה זה הפחתה נוספת לשוליות.

[14] בהתאם לממוצע עסקאות כאמור ובהתחשב במקדם מרפסת 0.4, מקדם מחסן 0.4 ומקדם חצר 0.25.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.5.3. <u>מקדם שווי לתוספת יחידות הדיור המבוקשות</u>

לטענת שמאי המבקשת, השווי הממוצע מגלם בחלקו דירות מיוחדות (פנטהאוז/גן) ולכן מוטה כלפי מעלה. מאחר שתוספת יחידות הדיור מתייחסת לדירות "רגילות", כאשר דירות מיוחדות קיימות בשני מצבי התכנון, הביא בחשבון מקדם 0.95 לתוספת השטחים המבוקשת.
בתגובתם ובדיון טענו שמאי המשיבה כי אחת הדירות שנוספו הינה דירת הפנטהאוז שהתאפשרה מכח התכנית ואשר לא התאפשרה, לטענתם, בהתאם להוראות תכנית כ/248 ולהיתר הקודם, ומשכך, יש להביאה בחישוב ההשבחה לפי שווי גבוה יותר.

איני מקבל את טענתם המאוחרת של שמאי המשיבה. הוראות תכנית כ/248 ("מצב קודם") מתירות במפורש "הצמדת גגות לדירות העליונות כמרפסת גג פתוחה" ולפיכך, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת לפיה היתר הבניה הקודם הוגש כ"תכנית ביניים", תוך וודאות למימוש זכויות דירת הפנטהאוז בשלב הבקשה להיתר שבנדון.
השווי, כפי שהוערך על ידי כמפורט לעיל, אינו מגלם שווי מרפסות וחצרות ולפיכך, לא מצאתי מקום לקבל את טענת שמאי המבקשת להחלת מקדם הפחתה.

10.5.4. <u>תחשיב</u>

שטח עיקרי מותר במצב קודם	2,880 מ"ר
שטח עיקרי מבוקש	3,379.88 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי נוסף	499.88 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,730
ההשבחה	**₪ 1,864,552**
היטל ההשבחה	**₪ 932,276**

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

11. החלטה

11.1 לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 15 בגוש 10255 (חלקה חדשה 19 בגוש 80131), מגרש 31 לפי תכנית כ/248, לזכויות המפורטות לעיל, הינה כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית מס' 305-1184266	30.11.2024	**1,864,552** ₪	**932,276** ₪

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

11.2 הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

_____

מישל אשור, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001