נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך לועזי	11/12/2025
תאריך עברי	כ״א כסלו תשפ״ה
מספר מינוי	1867-2025
מספרנו	241-08-2025

לכבוד,

מר אריאל ריניך- המבקש	הועדה המקומית פרדס חנה כרכור - המשיבה
ע״י מר אלכס זברק- שמאי מקרקעין	ע״י מר גיל סגל -שמאי מקרקעין
דוא״ל: z0509030500@gmail.com	דוא״ל: gil@gilsegal.co.il

א.ג.נ.,

<u>החלטת שמאית מכריעה לעניין היטל השבחה</u>

<u>גוש 10111 חלקה 99/1,</u>

<u>רח׳ מצדה 41, פרדס חנה - כרכור</u>

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה -1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

1. **<u>מטרת ההחלטה</u>:**

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית פרדס חנה - כרכור (להלן: ״המשיבה״), לבין מר אריאל ריניך (להלן: ״המבקש״), לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עקב אישור תוכניות בניין עיר – מימוש מלא, בדרך של בקשה למידע מוקדם (טרום מימוש).

מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר גיל סגל, שמאי מקרקעין, מיום 09/07/2025.

מטעם המבקש הוגשה שומתו של מר אלכס זברק, שמאי מקרקעין, מיום 14/09/2025.

2. **<u>המועד הקובע:</u>**

<u>מקור ההשבחה</u>	<u>מועד קובע</u>
תוכנית 308-1086727	07/12/2024[1]

3. **<u>פרטי הנכס</u>:**

גוש: 10111

חלקה: 99 (מחצית)

שטח חלקה רשום: 838 מ״ר

תת חלקה: 1

חלק רשום: דירה בשטח של 31.7 מ״ר, לה צמודים 1/2 חלקים ברכוש המשותף.

מהות הנכס: בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי, מחצית מזרחית מבית דו משפחתי.

כתובת: רח׳ מצדה 41, פרדס חנה.

4. **<u>ביקור בנכס</u>:**

ביקור בנכס נערך ביום 21/11/2025 ע״י הח״מ. שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

[1] 15 יום לאחר פרסום (מאוחר) בעיתונים ביום 22/11/2024.

5. **<u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:**

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 17/09/2025 נתקבלה שומת שמאי המבקש, בצרוף המסמכים הבאים:

- שומת המשיבה מיום 09/07/2025.
- דרישת תשלום מיום 10/07/2025.
- ייפוי כח.

ביום 02/11/2025 נתקבלה תשובת שמאי המשיבה, בצרוף המסמכים הבאים:

- סיכום בדיקה תכנונית מוקדמת שנערכה בוועדה המחוזית, מיום 19/06/2023, לתוכנית מס' 308-1086727 מושא ההליך.
- דו"ח מבקר המדינה מחודש אוקטובר 2025, בעניין "מיסוי מקרקעין ותשתית המידע על נדל"ן בישראל".
- החלטת השמאי המכריע יגאל יוסף, בנכס בגו"ח 10073/94, ברח' אחוזה 20, פ"ח. מיום 06/05/2025.
- החלטת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה, בנכס בגו"ח 10072/105, ברח' היוגב 44, פ"ח. מיום 20/10/2024.
- הסכם רכישה של הנכס הנדון, מיום 04/07/2021. על נספחיו.
- הסכם מכר מיום 08/07/2024 לבית מגורים, בגו"ח 10111/88.
- הסכם מכר מיום 08/07/2024 לבית מגורים, בגו"ח 10111/171.
- כתבה שפורסמה בעיתונות מקומית ביום 28/11/2022, בהתייחס לתוצאות מכרזי רמ"י בשכונת הטריז בפרדס חנה – כרכור.

ביום 18/11/2025, נערך דיון באמצעות אפליקציית "zoom" בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח ביום 18/11/2025, לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם.

במסגרת השלמות לדיון, העביר שמאי המבקש, היתר בניה וחלק רלוונטי מתוכנית היתר מס' 1689/72 בנכס הנדון.

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>:**

6.1 הנכס ממוקם ברח' מצדה, בחלק הדרומי מערבי של היישוב פרדס – חנה כרכור.

6.2 הסביבה - מאופיינת בבניה צמודת קרקע ותיקה, לצד בניה מתחדשת ושטחים לא מבונים.

6.3 הפיתוח בסביבת הנכס חלקי, כולל תשתיות ישנות.

6.4 הנכס – מחצית מזרחית מחלקת מגורים ועליה בית מגורים צמוד קרקע, רשומה כתת חלקה 1 בחלקה 99 בגוש 10111, בשטח רשום של 838 מ"ר בשלמות.

6.5 לחלקה צורה טרפזית, פונה בחזית דרומית מזרחית באורך של כ-32 מ' לרח' מצדה.

6.6 מושא ההליך מהווה כאמור מחצית מזרחית בחלקה ועליה בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי, מבניה ותיקה, בשטח בנוי ברישוי של 75.25 מ״ר + 15.95 מ״ר מרפסת מקורה ומבנה עזר בשטח של 11.45 מ״ר. המהווה מחצית מבית מגורים דו משפחתי.

7. **<u>מצב תכנוני</u>:**

על הנכס שבנדון, חלות, בין היתר, התוכניות הרלוונטיות הבאות:

מצב קודם

7.1. **<u>תוכנית מתאר ש/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1324 מיום 22/12/1966</u>**

עפ״י תשריט התוכנית, החלקה מסווגת בייעוד אזור מגורים א׳.

זכויות בניה

שטח מגרש מינימלי	: 500 מ״ר או כפי שקיים
אחוזי בניה	: 25%
תכסית	: 12.5%
מס׳ קומות	: 2
מס׳ יח״ד	: 1

7.2. **<u>תוכנית ש/209 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2661 מיום 30/09/1980</u>**

שינוי לתוכנית מתאר פרדס-חנה (ש/1) חישוב ברוטו.

מטרת התוכנית

לקבוע חישוב שטחים ואחוזי בניה ברוטו

עפ״י הוראות התוכנית, אחוזי הבניה ברוטו באזור מגורים א׳ 30%, כולל כל השטחים ברוטו של חלקי הבניין, פרט לשטח המפולש בקומת עמודים, מקום חניה למכוניות דיירי הבית או מוסך מקורה, מקלט, שטחים משותפים לכלל הדירות, מרפסת גג בבניינים מדורגים, מחסן כלי גינה עד 6 מ״ר (בבניינים מעל ל-3 יח״ד).

7.3. **<u>תוכנית ש/156 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2935 מיום 16/06/1983</u>**

קביעת חובה בהגשת תוכנית מדידה כשרה לרישום, טרם מתן היתר בניה.

7.4. **<u>תוכנית ש/383 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3543 מיום 15/03/1988</u>**

קביעת הוראות בנייה להקמת בריכות שחייה פרטיות.

עפ״י הוראות התוכנית, בשטח מגרש מינימלי של 700 מ״ר, תותר הקמת בריכת שחייה, בשטח שלא יעלה על 100 מ״ר ובעומק של עד 1.8 מ׳.
הבריכה כולל הריצוף והמתקנים להפעלתה, יהיו בתוך קווי הבניין של המגרש.
פרט לקו בנין אחורי שיהיה 4 מ׳ ופרט לגבולות עם שטח ציבורי, שבו תותר קביעת שפת הריצוף בגבול 1.0 מ׳ מחוץ לקו הבניין.

7.5. **<u>החלטת ועדה מקומית לתוספת שטחי שירות מיום 20/07/1998 (ישיבה 447)</u>**

הסבה לתוכנית ש/209

החלטה לתוספת שטחי שירות בהתאם לתקנה 13 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב 1992, לפיה הותרו באזור מגורים א' תוספת ש"ש כדלקמן:
30% מהשטח העיקרי המותר בתוכנית ישמש כשטח שירות עפ"י הגדרתו בתוכנית ובכפוף לתיקון 33 לחוק התו"ב, כגון קומת עמודים מפולשת ומחסן לדיירי הבית.
בנוסף הותרו 7.5 מ"ר ממ"ד ליח"ד ו-5% מבני עזר.
שטחי השירות יהיו בקונטור הבניין.

7.6. **<u>תוכנית ש/מק/950 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4934 מיום 21/11/2000</u>**

הקמת מחסנים דירתיים בתחום תכנון הועדה המקומית שומרון.

עפ"י הוראות התוכנית, חלה חובת הקמת מחסן דירתי במגרשים המיועדים למגורים צמודי קרקע באזורי מגורים א' ו-ב', בתנאים הבאים:

- שטח המחסן לא יפחת מ-6 מ"ר וייכלל במניין שטחי השירות המותרים עפ"י התוכנית החלה.
- גובה תקרת המחסן יהיה עד 2.2 מ' מדוד מרצפתו.
- תותר הקמת מחסן בנפרד ממבנה המגורים.
- תותר הקמת מחסן בשילוב עם מבנה החניה.

7.7. **<u>תוכנית ש/מק/960/ו פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4939 מיום 04/12/2000</u>**

הקטנת גודל מגרש מינימלי בפרדס חנה כרכור

התוכנית קובעת הקטנת גודל מגרש, או גודל מגרש למס' יחידות שנקבע בתוכנית המתאר ו/או בתוכנית מפורטת אחרת, ב-5% ללא תוספת בזכויות הבניה המותרות וללא תוספת מבנים.

7.8. **<u>תוכנית ש/מק/383/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5056 מיום 24/02/2002</u>**

שינוי הוראות בנייה להקמת בריכות שחייה פרטיות.

עפ"י הוראות התוכנית, באזור מגורים א' ומגורים מיוחד, במגרש שגודלו עד 450 מ"ר, תותר הקמת בריכת שחייה אחת, בשטח פנים מקסימלי לכל בריכה, של עד 25 מ"ר.
במגרש בו מותרת הקמת 2 יח"ד או יותר, תותר הקמת בריכת שחיה כמס' יח"ד המותרות במגרש או פחות, בתנאי שטח פנים מקסימלי של כל הבריכות יחד, של עד 100 מ"ר.

7.9. **<u>תוכנית ש/מק/950/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5068 מיום 23/04/2002</u>**

הקמת מחסנים דירתיים בתחום תכנון הועדה המקומית שומרון.

7.10. **<u>תוכנית ש/1123/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5388 מיום 05/04/2005</u>**

קביעת הוראות בניה ובינוי ותנאים להוצאת היתרי בניה

הוראות חלק א'

יחולו על כל השטחים בהם מותרים מגורים בתחום שטח השיפוט של פרדס חנה כרכור ובמרחב התכנון המקומי "שומרון".

הוראות חלק ב'

יחולו על השטחים המסומנים בתשריט, בנוסף להוראות חלק א'. בשטחים אלה מהווה תוכנית זו תוכנית מפורטת.

עפ"י תשריט התוכנית, החלקה שבנדון, מסומנת בייעוד אזור מגורים א'.

הוראות בניה

מגרש מינימאלי[2] : 500 מ"ר

צפיפות : 2 יח"ד לדונם

הוראות נוספות

- במקרה שבחישוב מס' יחידות המגורים התקבל גם חלק מדירה שהוא 50% ויותר, הוא יעוגל ליחידה שלמה.
- בכל מקום בו לא נקבעו שטחי שרות בתוכניות מאושרות או שלא נקבעו ע"י הוועדה המקומית בהתאם להוראות סעיף 13 "הוראות מעבר" של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים) תשנ"ב 1992, שטחי השירות יהיו כדלקמן:

לכל יחידת דיור תותר חניה מקורה אחת בגודל עד 15 מ"ר, ממ"ד עפ"י תקן ומחסן דירתי עד 8.0 מ"ר, בליטות ושונות עד 15 מ"ר.

7.11. **<u>החלטת ועדה מקומית לתוספת שטחי שירות מיום 02/12/2014</u>**

בהתאם להחלטה, תוספת שטחי השירות בהתאם להחלטת מליאת הועדה מיום 20/07/1998, אינה מותנית בהליך של הקלה.

7.12. <u>תוכנית מתאר כוללנית 353-0138586 פורסמה לאישור בעיתונים ביום 14/08/2017</u>

עפ"י מסמכי התוכנית, החלקה כלולה בתחום מתחם תכנון 18.

מתחם למגורים הממוקם ממערב למרכז המושבה כולל שכונות שנבנו בעשורים הראשונים לקום המדינה. הבינוי מגוון וכולל צמודי קרקע בצד בניה רוויה, בצפיפות נמוכה יחסית.

צפיפות המגורים הממוצעת לתוכנית – עד 5 יח"ד לדונם.

גובה המבנים - עד 3 קומות.

אחוז הבניה למגרש – עד 70%.

מכח תוכנית זו לא ניתן לתת היתרי בניה והם יינתנו מכח תוכניות מפורטות תקפות קודמות, או מכח תוכניות מפורטות שיוכנו ויאושרו מכח תוכנית זו.

[2] גודל מגרש מינימאלי לצרכי חלוקה.

מצב חדש

7.13. <u>תוכנית 308-1086727 פורסמה לאישור בעיתונים ביום 22/11/2024</u>

תוספת יח״ד וזכויות בניה בחלקה 99 גוש 10111, רח׳ מצדה 41, פרדס חנה כרכור

דברי הסבר לתוכנית[3]

חלקה 99 נמצאת ברח׳ מצדה 41, בחלק הדרומי של פרדס חנה כרכור. בחלקה בנוי בית דו משפחתי.

תוכנית זו מבקשת להוסיף לתת חלקה 1 (שטח תת החלקה 418 מ״ר) יחידת דיור נוספת, זכויות בניה, שינוי קו בניין צדדי ושינוי השימוש של המרתף משירות למגורים ו/או למשרד, כך שבתת חלקה זו, יהיו שתי יח״ד בגודל של כ-147 מ״ר (שטח עיקרי).

תוספת זו תואמת את תוכנית המתאר הכוללנית 353-0138586, המאפשרת עד 5 יח״ד לדונם ושטח עיקרי עד 70%.

זכויות הבניה:

שטח מגרש מוחלט : 419 מ״ר

שטח בניה עיקרי : 293 מ״ר[4]

שטח שירות : 88 מ״ר[5]

תכסית : 40%

מס׳ יח״ד : 2

מס׳ קומות : 2 + 1 מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

קווי בניין : צידי ימני – 0[6], צידי שמאלי – 3.5 מ׳, אחורי – 6 מ׳, קדמי – 7 מ׳.

הערות:

- ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים בין הקומות.
- ניתן יהיה לנייד שטחי שירות בין הקומות. שטח השירות בתת הקרקע לא יעלה על 20 מ״ר.
- תנאי להיתר בניה, הגשת נספח בינוי במסגרת הבקשה להיתר בניה, הכולל את הצגת אפשרויות מיצוי מלוא זכויות הבניה ויחידות הדיור במגרש, חניות, חומרי גמר, פיתוח והתחברות לתשתיות עירוניות.

8. **<u>רישוי:</u>**

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר הועדה המקומית, לא אותרו היתרי בניה בחלקה.

שמאי המבקש הציג היתר בניה מס׳ 1689/72 מיום 21/09/1972 להוספת חדר ומרפסת בשטח 45.85 מ״ר.

עפ״י תוכנית ההיתר, סה״כ שטח בית המגורים (קיים + מוצע) 75.25 מ״ר + 15.95 מ״ר מרפסות + 11.45 מ״ר מבנה עזר.

[3] מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

[4] יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשיים המתגוררים בנכס, הן מעל הכניסה הקובעת והן מתחת לכניסה הקובעת, בשטח 30 מ״ר לכל יח״ד, מתוך סך זכויות הבנייה שנקבעו.

[5] עבור ממ״ד, חנייה מקורה, מחסן ושונות.

[6] בקיר משותף.

9. זכויות במקרקעין:

9.1. נסח רישום:

עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 13/03/2025, תת חלקה 1 בגוש 10111 חלקה 99, מהווה דירה, בשטח רשום של 31.7 מ"ר, לה צמודים 1/2 חלקים ברכוש המשותף.

הרכוש המשותף: 838 מ"ר.

בעלויות

אשהיים דפנה חני – 1/2 חלקים, מכח מכר מיום 23/02/2022

ריניך אריאל – 1/2 חלקים, מכח מכר מיום 23/02/2022

9.2. הסכם מכר:

עפ"י הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 04/07/2021, נרכש הנכס הנדון ע"י המבקש.

התמורה: 2,260,000 ₪.

10. שומות הצדדים:

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים בגין אישור תוכניות בניין עיר, מימוש מלא, בדרך של מידע מוקדם (טרום מימוש), כמפורט להלן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
308-1086727	07/12/2024	1,005,360 ₪	475,056 ₪

10.1. תמצית עמדת שמאי המשיבה- הועדה המקומית:

בשומת הועדה המקומית, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

10.1.1. ערכי שווי:

שמאי המשיבה קבע שווי קרקע למ"ר מבונה של 8,000 ₪, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים ושמאים מחוזיים ונתוני ההשוואה שבהחלטות אלה, כמפורט להלן:

- בהכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 10101/111-112, נקבע נכון למועד הקובע 01/08/2023, שווי מ"ר מבונה של 7,624 ₪, על בסיס ניתוח עסקאות מכר.

להלן ניתוח העסקאות מהחלטת השמאי המחוזי (מקור: אתר רשות המיסים)

יום מכירה	גו"ח	שטח נמכר	תמורה מוצהרת	תמורה כוללת פיתוח מלא	שטח מבונה אקוו'	שווי מ"ר מבונה אקוו'
09/09/2022	10123/340	207	1,200,000	1,200,000	182.4	6,579
28/07/2022	10074/674	403	2,200,000	2,200,000	254.1	8,658
29/06/2022	10074/674	398	1,920,000	1,987,457	251.4	7,906
23/06/2022	10123/238	495	2,600,000	2,684,499	349.1	7,690
20/06/2022	10123/340	200	1,200,000	1,251,553	181.6	6,892
28/02/2022	10074/674	399	2,050,000	2,117,600	252.0	8,403
06/01/2022	10123/477	582	2,700,000	2,767,884	312.9	8,846
שווי מ"ר מבונה אקוו' ממוצע מתואם						**7,853**

התאמת שווי הבסיס בנתוני ההשוואה ביחס לחלופות השומה

שווי מ"ר מבונה אקוו'	התאמת למועד קובע (5% לשנה)	התאמה בגין הליך תכנוני	התאמה לצפיפות ופרטיות	התאמה להיקף עסקה	התאמה לבעלות	שווי מ"ר מבונה אקוו' מתואם
6,579	1.05	1	1.05	0.9	0.97	6,730

7,936	1	0.9	1	0.97	1.05	8,658
7,471	1	0.9	1	1	1.05	7,906
7,492	0.97	0.9	1	1	1.05	7,690
7,050	0.97	0.9	1.05	1	1.05	6,892
8,130	1	0.9	1	1	1.075	8,403
8,559	1	0.9	1	1	1.075	8,846
7,624	**שווי מ"ר מבונה אקוו' ממוצע מתואם**					

- בהכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 10101/110-111, נקבע נכון למועד הקובע 24/12/2023, שווי מ"ר מבונה של 8,413 ₪, על בסיס ניתוח עסקאות מכר.

להלן ניתוח העסקאות מהחלטת השמאי המחוזי (מקור: אתר רשות המיסים)

יום מכירה	גו"ח	שטח נמכר	תמורה מוצהרת	תמורה כוללת פיתוח מלא	שטח מבונה אקוו'
15/08/2023	10074/66	237	1,650,000	1,697,627	167.8
01/02/2023	10074/66	520	3,200,000	3,295,197	341.2
07/11/2022	10123/244	448	2,500,000	2,576,476	310.9
28/07/2022	10074/674	403	2,250,000	2,253,772	234.1
29/06/2022	10074/674	398	1,920,000	1,973,232	231.4
23/06/2022	10123/238	495	2,600,000	2,684,499	342.6
28/02/2022	10074/674	399	2,050,000	2,103,374	232

התאמה למועד	התאמה בגין הליך תכנוני	התאמה להיקף עסקה	התאמה לבעלות	תמורה מתואמת	שווי מ"ר מבונה אקוו'
1	1	0.9	0.97	1,575,118	9,387
1	1	0.9	0.97	3,057,399	8,961
1.01	1	0.9	0.97	2,414,450	7,766
1.03	0.97	0.9	1	2,026,569	8,657
1.035	1	0.9	1	1,838,066	7,943
1.037	1	0.9	0.97	2,582,931	7,539
1.059	1	0.9	1	2,004,726	8,641
8,413	**שווי מ"ר מבונה אקוו' ממוצע מתואם**				

- בהכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 10101/110-111, נקבע נכון למועד הקובע 13/07/2022, שווי מ"ר מבונה של 7,984 ₪, על בסיס ניתוח מכרז רמ"י 7/2023, מיום 29/03/2023, למגרש מגורים ליח"ד 1, בשכ' הנחל בפרדס חנה כרכור.

גו"ח	מגרש	שטח מגרש במ"ר	מחיר ממוצע ל- 5 מציעים ראשונים ללא מע"מ *	מחיר זכייה בתוספת מע"מ	אומדן הוצאות פיתוח[7]	שווי עסקה כולל מע"מ ופיתוח	זכויות בניה אקוו'	שווי מ"ר מבונה
10075/264	5140	681	2,898,779	3,391,571	164,852	3,556,423	463.87	7,667

[7] הוצאות הפיתוח חושבו ע"י השמאי המחוזי בהתאם לחוקי העזר.

* ממוצע חמש הצעות ראשונות

מס' הצעה	סכום הצעה
1	3,526,948
2	3,518,585
3	2,626,000
4	2,422,361
5	2,400,000
ממוצע	**2,898,779**

- החלטות שמאים מכריעים ושמאים מחוזיים נוספות, לעניין השווי:

שמאי מכריע/מחוזי	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
גיא צדיק	10073/15	15/01/2022	8,400
יגאל יוסף	10073/94	03/02/2024	[8]9,175
שמאי מחוזי	10103/141	19/02/2023	8,580
שמאי מחוזי	10103/140	13/02/2023	8,580

10.1.2. **תחשיב ההשבחה - משיבה:**

מצב קודם				
שימוש	**זכויות**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מ"ר אקוו'**
עיקרי	30%	125.4	1	125.4
שרות	14%	58.52	0.45	26.334
חצר		313.5	0.25	78.375
סה"כ				**230.1**
מצב חדש				
שימוש	**זכויות**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מ"ר אקוו'**
עיקרי		293	1	293
שרות		88	0.45	39.6
חצר		250.8	0.25	62.7
סה"כ				**395.3**
מקדם בינוי/ציפוף			0.9	**355.77**
השבחה				
סה"כ תוספת שטח אקוו'				125.67
שווי מר"מ				₪ 8,000
סה"כ השבחה				₪ **1,005,360**

10.2. **<u>תמצית עמדת שמאי המבקש</u>:**

בשומת שמאי המבקש, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

- שמאי המבקש הביא בחשבון שטח קרקע של 419 מ"ר, המהווה מחצית משטח החלקה הרשום. בהתאם לזכויות בנסח הרישום.
- שמאי המבקש חולק על מקדם ש"ש שהביא בחשבון שמאי המשיבה (0.45) וקובע מקדם אקוו' לשטחים אלה של 0.4.

[8] על הצד הזהיר קבע 8,500 ₪.

- שמאי המבקש חולק על חישוב שטח החצר בשומת המשיבה וקובע שטח חצר במצב הקודם של 320.69 מ״ר ושטח חצר במצב החדש, של 200 מ״ר בלבד.

  חישוב שטח החצר לשתי יח״ד במצב החדש:

  419 מ״ר שטח קרקע – 147 מ״ר עיקרי – 24 מ״ר ממ״דים – 48 מ״ר שירות = 200 מ״ר חצר

10.2.1. **ערכי שווי:**

שמאי המבקש קבע שווי קרקע למ״ר מבונה אקווי של 4,800 ₪, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר, כמפורט להלן:

כתובת	מועד עסקה	גו״ח	מהות הממכר	שטח במ״ר	מחיר מכירה
מצדה 32	15/05/2024	10111/183/2	קרקע	1,280	1,163,000
מצדה 7	16/12/2024	10111/171/5	דירה	110	3,250,000
מצדה 39	08/07/2024	10111/88/1	דירה	100	1,550,000

ניתוח עסקת המכר במצדה 32:

1,280/2 מ״ר = 640 מ״ר x 30% = 192 מ״ר עיקרי + 35.84 אקווי שרות + 113 מ״ר אקווי חצר = 340.84 מ״ר אקווי.

1,163,000 ₪ / 340.84 מ״ר אקווי =3,412 ₪/מ״ר מבונה.

ניתוח עסקת המכר במצדה 7:

1,243/2 מ״ר = 621.5 מ״ר x 30% = 186.45 מ״ר עיקרי + 34.8 אקווי שרות + 110 מ״ר אקווי חצר = 331.25 מ״ר אקווי.

1.2 יזמות / 3,250,000 ₪ - (110 מ״ר בנוי x 6,000 ₪/מ״ר בנוי) = 2,048,000 ₪

2,048,000 ₪ / 331.25 מ״ר אקווי =6,180 ₪/מ״ר מבונה.

10.2.2. **תחשיב ההשבחה - מבקש:**

מצב קודם			
שימוש	**שטח במ״ר**	**מקדם אקווי**	**מ״ר אקווי**
עיקרי	125.7	1	125.7
שרות	58.66	0.4	23.46
חצר	320.69	0.25	80.17
סה״כ			**241.33**
מצב חדש			
שימוש	**שטח במ״ר**	**מקדם אקווי**	**מ״ר אקווי**
עיקרי	293	1	293
שרות	88	0.4	35.2
חצר	200	0.25	50
סה״כ			**378.2**
מקדם בינוי/ציפוף		0.9	**340.3**
השבחה			
סה״כ תוספת שטח אקווי			98.97
שווי מר״מ			4,800 ₪
סה״כ השבחה			**475,056** ₪

10.3. **<u>תשובת המשיבה מיום 02/11/2025 לטענות שמאי המבקש</u>:**

10.3.1. **שטח חצר מצב חדש:**

שמאי המשיבה מפנה להוראות התוכנית, לפיהן התכסית המותרת הינה 40%. מכאן ובהינתן שטח מגרש של 419 מ״ר, הרי שיתרת החצר (60%), הינה 251.4 מ״ר.
למעלה מן הצורך מציין שמאי המשיבה, כי לאור גודל המגרש (419 מ״ר) וזכויות הבניה במצב החדש, הרי שהבינוי המיטבי הינו בינוי דו קומתי והשארת חצר פנויה של 250 מ״ר כאמור.

עוד מציין שמאי המשיבה, כי שטחי השירות יכולים להיבנות גם בקומה א׳ ו/או בקומת הקרקע וכך גם הממ״דים ואין חובה לבנות את שטחי השירות ו/או הממ״דים בקומת הקרקע, כפי שמוצג ע״י שמאי המבקש. שמאי המשיבה מפנה להוראות סעיפים 5 (3) ו-5 (4) בתקנון התוכנית, לפיהם ניתן לנייד שטחים עיקריים/שירות בין הקומות.

10.3.2. **מקדם אקוו׳ לשטחי שירות:**

שמאי המשיבה מציין, כי מקדם אקוו׳ לש״ש של 0.45, כפי שהביא בחשבון בשומתו, נקבע בהחלטות שמאים מכריעים רבות ביישוב.

עוד מציין שמאי המשיבה, כי עפ״י הוראות התוכנית, שטחי השירות כוללים ממ״ד (מקדם אקוו׳ 1), חניה מקורה (מקדם אקוו׳ 0.4), מחסן (מקדם 0.45) ושונות, מכאן שהמקדם המשוקלל, צריך להיות לכל הפחות 0.45.

10.3.3. **ערכי שווי:**

ראשית מציין שמאי המשיבה, כי שווי מ״ר מבונה אקוו׳ של 4,800 ₪ למועד קובע בסוף שנת 2024, אינו רלוונטי לרמת המחירים הגבוהה ביישוב ובאזור הנדון וכי שווי של 8,000 ₪/מ״ר מבונה, כפי שקבע בשומתו, הינו על הצד הנמוך של טווח המחירים.

שמאי המשיבה מפנה למסד הנתונים שפירט בשומתו ובפרט, מפנה שמאי המשיבה להחלטת השמאי המכריע גיא צדיק, בגו״ח 10073/15, אשר קבע שווי קרקע למ״ר מבונה של 8,400 ₪, למועד קובע 15/01/2022 ולהחלטת השמאי המכריע יגאל יוסף בגו״ח 10073/94, אשר לאחר שקלול כלל נתוני ההשוואה (כולל עסקאות מכר, ניתוח מכרזי רמ״י והחלטות שמאים מכריעים), הגיע לשווי מ״ר מבונה של 9,175 מ״ר (על הצד הזהיר ובדומה לקביעת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה בגו״ח 10072/105, קבע לבסוף השמאי המכריע שווי מ״ר מבונה של 8,500 ₪).

בעניין החלטת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה, מציג שמאי המשיבה חלק מההחלטה שם, לפיו, משקלול נתוני ההשוואה (40% ממוצע משוקלל של החלטות שמאים מכריעים והכרעות בהשגה ראשונה ו-20% לע״א ממכרזי רמ״י), התקבל שווי מ״ר מבונה של כ-9,000 ₪. אולם בהתחשב בהסכמת הצדדים לשווי של 8,000 ₪, הביאה בחשבון השמאית המכריעה, שווי מ״ר מבונה של 8,500 ₪.

עוד מפנה שמאי המשיבה להחלטת השמאי המכריע ארז כהן בנכס בגו״ח 10111/213, ברח׳ החשמונאים 12 ובסמיכות לנכס הנדון, שם נקבע שווי מ״ר מבונה של 7,250 ₪, למועד קובע

23/09/2023, דהיינו, למעלה משנה טרם המועד הקובע בענייננו). כאשר רח' החשמונאים נחות בכ-10% ממיקום הנכס הנדון (רח' מצדה).
מכאן ולאחר התאמת מיקום (10%) וזמן (7%), מתקבל שווי מ"ר מבונה של 8,500 ₪, למועד הקובע בנכס הנדון.

לצורך המחשת "הסחרור" הנדל"ני במושבה, מציג שמאי המשיבה, תוצאות ניתוח מכרז רמ"י מיום 26/10/2022, המצביע על ערכי שווי של 12,022 ₪/מ"ר מבונה.

מכרז רמ"י 239/2022 למגרש בלתי מסוים, 8 יח"ד, בשכ' יפה נוף, פרדס חנה-כרכור, מתאריך 26/10/2022								
גו"ח	**מגרש**	**שטח מגרש במ"ר**	**מחיר זכיה ללא מע"מ**	**מחיר זכייה בתוספת מע"מ**	**אומדן הוצאות פיתוח**	**שווי עסקה כולל מע"מ ופיתוח**	**זכויות בניה אקוו'**	**שווי מ"ר מבונה**
10124/39	36	956	5,517,777	6,455,799	174,000	6,629,799	580.14	11,428
10124/40	37	938	6,000,077	7,020,090	170,000	7,190,090	569.87	12,617
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ								**12,022**

עוד בעניין זה, מפנה שמאי המשיבה לכתבה בעיתונות המקומית, מיום 28/11/2022, בהתייחס לתוצאות מכרזי רמ"י בשכונת הטריז, שכותרתה "מגרש בפרדס חנה נמכר במחיר שיא של 8.2 מיליון ₪", "הלחץ על צמודי קרקע גובר: מכרזים של רשות מקרקעי ישראל נסגרו במחירי שיא, פי 2.5 ממחיר שומה. מירי רימון: אלה נכסים הולכים ונעלמים".

מעבר לנתונים אלה, מפנה שמאי המשיבה לעסקת המכר במושא ההליך בענייננו, לפיה הזכויות בנכס הנדון, נרכשו ביום 04/07/2021 (כ-3 שנים טרם אישור התוכנית המשביחה), בתמורה ל-2,260,000 ₪.
לטענת שמאי המשיבה, גם אם ננטרל את עליית ערך הנדל"ן המטאורית במשך אותן 3 שנים, הרי שמתקבל שווי מ"ר מבונה של 9,364 ₪ (על בסיס שטח אקוו' של 241.33 מ"ר במצב הקודם בשומת המבקש).
שמאי המשיבה מבהיר, כי כידוע, יש לתת את זכות הבכורה לעסקה בנכס הנדון, בשקלול נתוני השווי.

10.3.4. **לעניין נתוני ההשוואה בשומת שמאי המבקש**

ראשית מציין שמאי המשיבה, כי שמאי המבקש לא הציג את הסכמי המכר של נתוני ההשוואה.
שמאי המשיבה מפנה לדו"ח מבקר המדינה אשר פורסם בחודש 10/2025, לפיו נמצאו ליקויים רבים בתחום איסוף נתוני עסקאות הנדל"ן לקובץ הכרמ"ן והפצתם לגופים ממשלתיים ולציבור. ומשכך לדעת שמאי המשיבה, יש לבחון את העסקאות המדווחות שם בקפידה רבה.

<u>עסקה מס' 1 – 10111/183/2</u>

שמאי המשיבה מציין, כי בהתאם לרישום באתר רשות המיסים, העסקה הינה לחלקה בשלמותה (1,280 מ"ר) ולא למחציתה, אבל גם אם נניח כי מדובר במחצית החלקה, מתקבל שווי קרקע למגורים צמוד קרקע של כ-1,817 ₪, אשר לדעת שמאי המשיבה, אינו סביר ובוודאי לא בשנים האחרונות.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עסקה מס׳ 2 – 10111/171/5

שמאי המשיבה מפנה להסכם המכר שצירף לתשובתו ולפיו, הממכר מהווה את מגרש 5 בשטח קרקע של 306 מ״ר בלבד ועליו בית צמוד קרקע ותיק.

מכאן ובהתאם לקביעות שמאי המבקש לעניין השטח הבנוי והשטח האקווי׳ (לצורך חישוב זה בלבד), מתקבל שווי מ״ר מבונה של 8,815 ₪.

3,250,000 ₪ - (110 מ״ר בנוי x 3,000 ₪/מ״ר בנוי) = 2,920,000 ₪ / 331.25 מ״ר אקווי׳.

עסקה מס׳ 3 – 10111/88/1

שמאי המשיבה מפנה להסכם המכר שצירף לתשובתו ולפיו, התמורה הינה 5,500,000 ₪ ולא 1,500,000 ₪, כפי שצוין בדיווח שהציג שמאי המבקש.

מעבר לכל האמור ובשולי הדברים, מציין שמאי המשיבה, כי בשומתו הובאה בחשבון הפחתה של 0.9 לבינוי/ציפוף במצב החדש, כך ש״דה פקטו״, האומדן המתואם במצב החדש הינו 7,200 ₪.

נוכח המחלוקת המהותית, מבקש לחדד שמאי המשיבה, את עצמאות הח״מ בקביעת ערכי השווי, עפ״י שיקול דעתי וללא תלות בשומות הצדדים.

10.4. **<u>עיקרי טענות שמאי הצדדים שעלו בדיון בתיק שבנדון מיום 18/11/2025:</u>**

10.4.1. **עיקרי תשובת שמאי המבקש:**

לעניין ערכי השווי

שמאי המבקש מפנה לערכי השווי שפורטו בשומת המשיבה ומציין, כי אף לא אחד מהנתונים שצוינו, ממוקם בסביבת הנכס הנדון.

לצורך העניין מסביר, הנתון הראשון בשומת המשיבה, ממוקם בשבי ציון, בחלק הצפוני. מדובר באזור מתחדש ועדיף על סביבת הנכס הנדון.

הנתון השני, ממשיך שמאי המבקש, הינו מרח' השופטים בכרכור. בחלק המערבי. אזור טוב משמעותית ויקר יותר מסביבת הנכס הנדון וכך גם לדבריו, לגבי הנתון השלישי.

הנתון הרביעי, ממוקם ברח' התנאים, בחלק הצפוני יותר.

גם לעניין החלטות שמאים מכריעים, אשר הציג שמאי המשיבה בתשובתו, מציין שמאי המבקש, כי החלטת השמאי המכריע יגאל יוסף, הינה לנכס הממוקם ברח' אחוזה בכרכור. אזור איכותי יותר, בחלק המערבי, המהווה אזור חדשה המאופיין בבניה חדשה ולכן לדעתו, אינה משקפת.

לעניין החלטת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה, מציין שמאי המבקש, כי גם במקרה זה, מדובר על נכס ברח' המגינים בכרכור, אשר גם הוא, לא משקף את השווי "האמיתי" של סביבת הנכס הנדון.

שמאי המבקש מבהיר, כי סביבת הנכס הנדון, הינה אזור בשיקום, צמוד לשכ' "רמז". אין מה להשוות.

<u>לעניין הסכמי המכר ברח' מצדה אשר הציג שמאי המשיבה בתשובתו</u>

שמאי המבקש מציין, כי מניתוח הסכם המכר בגו"ח 10111/88 (שטיינר ויוסופוב), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקוו' של 5,000 ₪, בדומה לשווי שקבע בשומתו.

לעניין הסכם המכר בגו"ח 10111/171 (תדמור ובאומל), מציין שמאי המבקש, כי מדובר על בניה חדשה (קוטג' חדש שנבנה לפני מס' שנים). לדבריו, מאחר ולא היו בפניו כל נתוני הנכס (היתר בניה וכדומה), לא ניתח עסקה זו, אולם לאור נתוני הנכס, מניח שמאי המבקש, כי ניתוח העסקה, יביא לשווי מ"ר מבונה בדומה לשווי שנקבע על ידו, כאשר יש להביא בחשבון לדבריו, כי מדובר בנכס פינתי ועדיף על הנכס הנדון.

לעניין הכתבה שצירף שמאי המשיבה, מבהיר שמאי המבקש, כי אין מחלוקת כי ערכי השווי עלו בפרדס חנה. יחד עם זאת, אין מקום לדבריו, להתבסס על כתבה, אשר עוסקת במכרזי רמ"י ובמחסור במגרשים (כיום לדבריו מוציאים לשיווק יותר מגרשים וקיימות תוכניות בהכנה, אשר סביר שיפתחו יותר את פרדס חנה).

לעניין שטח החצר

שמאי המבקש מבהיר, כי הביא בחשבון את התכסית המותרת עפ"י הוראות התוכנית (40%), אולם בהתייחס לשטח העיקרי, כאשר מעבר לכך, קיימים ש"ש, אשר התחשבות בהם, מקטינה את שטח החצר (ממ"ד, מחסן וכדומה).

10.4.2. **עיקרי תשובת שמאי המשיבה:**

לעניין התכסית ושטח החצר

ראשית מציין שמאי המשיבה, כי התוכנית קובעת תכסית של 40%, כך שמתקבל יתרת חצר 60% ובענייננו, כ-250 מ״ר. כפי שקבע בשומתו. כאשר בהתייחס לטענות שמאי המבקש מציין, כי ממ״ד יכול להיבנות במרתף, או בקומה א׳ וכך גם לגבי שאר ש״ש.

שנית מציין שמאי המשיבה, כי יש היום ביקוש גדול מאד בפרדס חנה, לחצרות כמה שיותר גדולות. לדבריו, לא מדובר על חצר בהיקף של אלפי מטרים. מדובר על סה״כ חצר של 250 מ״ר. כאשר אנחנו רואים היום שימושים לאירועים פרטיים, בריכות שחייה וכדומה.

לכן לדעת שמאי המשיבה, הבינוי המיטבי כיום, הוא תכסית כולל שירות של עד 40%, כפי שהתוכנית עצמה קובעת. כאשר לדבריו, חריגה מעבר לכך, ״מבזבזת״ שטח חצר יקר מאד בפרדס חנה.

לעניין ערכי השווי

ראשית מפנה שמאי המשיבה למסד הנתונים בשומתו, הכולל לדבריו מגוון רחב מאד של נתוני השוואה, כולל בין היתר החלטות שמאים מכריעים, החלטות בהשגה ראשונה, נתוני שווי וכדומה.

שנית מציין שמאי המשיבה, כי שמאי המבקש התייחס לנתונים אלה, כאילו היו עסקאות מכר, כאשר מדובר בהחלטות שמאי מכריע או שמאי מחוזי, אשר בכ״א מהן, הובא בחשבון מסד נתונים נרחב של נתוני השוואה מכל היישוב.
לצורך העניין, במסד הנתונים בהכרעה בהשגה ראשונה בגו״ח 10101/110-111 (פורט בשומתו), ניתן לראות כי הנתונים שנאספו שם, הם מכל היישוב (גושים 10074, 10123).
לדבריו, קביעות השווי, לא משקפות עסקה ספציפית, אלא מדובר על מסד נתונים נרחב, אשר הוא עצמו מושתת על עשרות עסקאות בכל היישוב ומהן התקבלה מסקנה מסוימת.

בנוסף מציין שמאי המשיבה, כי ערכי השווי בפרדס חנה עלו מאד בשנים האחרונות. לדבריו, מיקום הנכס הינו בסה״כ בסדר, כך שהקביעה שלו לעניין השווי, הינה על הצד הזהיר.

שמאי המשיבה מפנה לתשובתו ולהחלטת השמאי המכריע גיא צדיק, אשר קבע שווי מ״ר מבונה של 8,400 ₪, לחודש ינואר 2022. כאשר מאז לדבריו, היה זינוק במחירי הנדל״ן בפרדס חנה.
שמאי המשיבה מזכיר, כי בענייננו קבע שווי מ״ר מבונה של 8,000 ₪, לשנת 2024.
בהתייחס להחלטת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה (10072/105), מציין שמאי המשיבה, כי הציג בפני השמאית המכריעה בהליך שם, את אותם הנתונים אשר הציג בענייננו ומניתוח של כ״א מהנתונים, התקבל אצל השמאית המכריעה, נכון לחודש 12/2023, שווי של 9,500 ₪/מ״ר, כאשר על הצד הזהיר, קבעה לבסוף 8,500 ₪/מ״ר.
שמאי המשיבה מציין, כי גם בענייננו, נכון היה לקבוע שווי מ״ר מבונה אקוו׳ של 8,500 ₪. אלה המחירים.

שמאי המשיבה מפנה גם למסד הנתונים שפורט בהחלטת השמאי המכריע יגאל יוסף (10073/94) כאשר גם בהליך שם, התקבל אצל השמאי המכריע, לאחר ניתוח כלל הנתונים, שווי מ״ר מבונה משוקלל של 9,175 ₪ ועל הצד הזהיר, קבע לבסוף שווי מ״ר מבונה של 8,500 ₪.

שמאי המשיבה מפנה את תשומת הלב לכך, כי כלל השמאים המכריעים הגיעו לשווי של מעל 9,000 ₪, אולם על הצד הזהיר, קובעים 8,500 ₪. שמאי המשיבה מזכיר שוב כי קבע 8,000 ₪ בלבד. אין יותר זהיר מזה.

לעניין מכרז רמ״י שהציג בתשובתו מחודש 10/2022 (שנתיים לפני המועד הקובע בענייננו)[9] ואשר מתקבל ממנו שווי מ״ר מבונה של 12,000 ₪, מציין שמאי המשיבה, כי לא מדובר בשווי חריג. שמאי המשיבה לא חולק על כך כי מדובר על שווי ברף העליון, אולם הוא מאפיין את היישוב בתקופה זו.
פרדס חנה הפכה להיות ״הלהיט״ של השנים האחרונות. הנתונים משקפים את המציאות.

עוד מפנה שמאי המשיבה להחלטת השמאי המכריע ארז כהן, בנכס הממוקם בסמיכות מיידית לנכס הנדון (גו״ח 10111/213), ברח׳ החשמונאים 12, שם נקבע לשנת 2023, שווי מ״ר מבונה של 7,250 ₪ ובהתאמת מיקום וזמן (לטענת שמאי המשיבה, רח׳ החשמונאים נחות ממיקום הנכס בענייננו, כך שיש להביא בחשבון התאמה בשיעור של 10% לפחות), מתקבל שווי מ״ר מבונה של 8,500 ₪.
שמאי המשיבה מפנה לתחשיב שערך בעניין זה בתשובתו.

לעניין הכתבה שצירף, מציין שמאי המשיבה, כי היא נועדה בעיקר על מנת לתת רקע והיא מעידה על המגמה ו״מצב הרוח״ ביישוב בשנים האלה.

לבסוף מציין שמאי המשיבה, כי מעבר למסד הנתונים הנרחב ולמעלה מן הצורך, התייחס בתשובתו, לעסקת המכר שנערכה בשנת 2021 בנכס הנדון ולפיה, 3 שנים לפני אישור התוכנית, הנכס נמכר ב-2,260,000 ₪. מכאן, בהתעלם מעליית השווי ובהתחשב בשטח האקווי׳ שקבע שמאי המבקש במצב הקודם (241.33 מ״ר), מתקבל שווי מ״ר מבונה של 9,364 ₪, 3 שנים קודם למועד הקובע בענייננו. בהתאמת מועד מציין שמאי המשיבה, השווי יגיע גם ל-12,000 ₪, בדומה לאותו מכרז רמ״י.

<u>לעניין עסקאות המכר בתשובתו</u>
שמאי המשיבה מבקש להבהיר, כי הסכמי המכר והעסקאות שציין בתשובתו, הובאו במענה לאותן עסקאות שהציג שמאי המבקש בשומתו. אלה לא עסקאות חדשות.
לדבריו וכפי שאף עלה מדו״ח מבקר המדינה, קיים קושי בניתוח עסקאות על בסיס הדיווחים באתר רשות המיסים וצריך לבחון אותם מאד בזהירות ולכן, ניסה שמאי המשיבה לאתר את הסכמי המכר של נתונים אלה.
שמאי המשיבה הצליח לאתר כאמור, שני הסכמי מכר (מתוך שלוש העסקאות).

[9] מכרז 239/2022 מיום 26/10/2022 (נ.ה.).

לעניין העסקה אשר לא אותר הסכם מכר לגביה, מציין שמאי המשיבה, כי קיים קושי לנתח את העסקה עפ"י הדיווח בלבד, מה גם שבכל מקרה, השווי שמתקבל בה אינו סביר ותלוש מהמציאות.

לעניין שתי העסקאות, לגביהן אותרו הסכמי מכר, מפנה שמאי המשיבה לניתוח בתשובתו, ממנו עולה, כי בעסקת המכר השנייה למשל (ובהתחשב בקביעות שמאי המבקש עצמו), מתקבל שווי מ"ר מבונה של 8,800 ₪.
וכך מציין שמאי המשיבה, גם לגבי עסקת המכר השלישית, לגביה הביא בחשבון שמאי המבקש, שווי מכירה של 1,500,000 ₪, כאשר עפ"י הסכם המכר התמורה היתה 5,500,000 ₪.
שמאי המשיבה מבהיר, כי גם לאחר הפחתת עלויות הבניה, יתקבל שווי מ"ר מבונה של למעלה מ- 10,000 ₪.

לסיכום מציין שמאי המשיבה, לא ניתן לטעון לשווי אשר נמוך מ-8,500 ₪/מ"ר. זה תלוש מהמציאות וכל נתון שנמוך מכך, חוטא למטרה. גם השמאים המכריעים מגיעים לערכי שווי שמתקרבים ל-10,000 ₪ ועל הצד הזהיר נוקטים ב-8,500 ₪. כמה אפשר להיות זהירים. אלה כספי ציבור.

10.4.3. **עיקרי תשובת שמאי המבקש:**

לעניין ניתוח העסקאות

שמאי המבקש חוזר לדבריו בפתח הדיון ומציין, כי יש לאבחן בין מיקום הנכסים. לא ניתן להתבסס על נתונים מכלל היישוב ובפרט לאור אופי התפתחות היישוב במהלך השנים, אשר הביאה לשונות גבוהה בין האזורים.

לעניין עסקת המכר בגו"ח 10111/88 (שטיינר ויוסופוב), חוזר שמאי המבקש על כך שמדובר בבית מגורים בבניה חדשה.

לעניין החלטת השמאי המכריע ארז כהן ברח' חשמונאים, מציין שמאי המבקש, כי החלטה זו לא צורפה ע"י שמאי המשיבה ולכן, לא ניתח אותה.

11. **<u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>**
    - מקדם אקוו' לשטחי שירות.
    - תכסית ושטח החצר במצב החדש.
    - ערכי שווי.

12. **עקרונות, שיקולים והחלטה:**

12.1. **<u>מקדם אקוו' לשטחי שירות</u>**

שמאי המשיבה קבע מקדם אקוו' לש"ש בשיעור של 0.45 ואילו שמאי המבקש מצידו, קבע מקדם אקוו' לש"ש של 0.4.

בתשובה לתחשיב שמאי המבקש, טען שמאי המשיבה, כי המקדם שקבע, הינו בהתאם להחלטות שמאים מכריעים רבות באזור ומשקף את המקדם האקוו' המשוקלל של ש"ש השונים, הכוללים ממ"ד במקדם אקוו' 1, חניה מקורה במקדם אקוו' 0.4, מחסן במקדם אקוו' 0.45 ושונות, כך שהמקדם המשוקלל, צריך להיות לכל הפחות 0.45.

החלטה

להלן פירוט קביעות שמאים מכריעים לעניין מקדמים אקוו' ראויים לשטחי השירות השונים, בנכסים בפרדס חנה כרכור, מהשנים האחרונות:

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם ממ"ד	מקדם מחסן/מבנה עזר	מקדם חניה	בליטות ושונות	מקדם כללי לש"ש[10]
ארז כהן	10111/213	1				0.36[11]
עומר סרחאן	10123/125	1	0.4	0.35		0.37
אלי כהן	10103/26		0.5	0.35	0.3	
יגאל יוסף	10073/94			0.3		0.6
דנה שיחור	10102/392			0.35		0.5
הח"מ	10106/390-391		0.5	0.35	0.3	
אוולין דודזון שמאמה	10072/105					0.35
מקדם אקוו' ממוצע		**1**	**0.47**	**0.34**	**0.30**	**0.44**

בענייננו ומאחר שתוכנית 308-1086727, <u>לא קבעה</u> את השטח המינימלי לכ"א מהשימושים, להלן תחשיב עקרוני, המביא בחשבון שטח מקובל לשימושים השונים[12] <u>ובהתחשב במקדם אקוו' ממוצע מקובל</u> לשטח שירות ליח"ד, של 44 מ"ר, בהתאם להוראות התוכנית:

מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם ממוצע מקובל	מ"ר אקוו'
ממ"ד	12	1	12.00
חניה	15	0.34	5.10
מחסן	8	0.47	3.73
שונות	9	0.30	2.70
סה"כ	**44**		**20.83**
סה"כ מקדם שטחי שירות משוקלל			**0.47**

[10] לא כולל ממ"ד.

[11] במצב קודם כולל הפחתה לשוליות (0.9).

[12] ולא פחות מהשטחים שנקבעו בתוכנית ש/1123 א'.

לאור האמור, אני מקבלת את קביעת שמאי המשיבה למקדם משוקלל של 0.45, אשר אף הינו ברף הנמוך ומתכתב עם המקדם הכללי הממוצע לש"ש, אשר הובא בחשבון בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה.

12.2. **<u>תכסית ושטח חצר במצב חדש</u>**

בתחשיב שווי המצב החדש, הביא בחשבון שמאי המשיבה, שטח חצר של כ-250 מ"ר, המהווה שיעור של 60% משטח המגרש וכנגזרת מתכסית מותרת של 40%, עפ"י הוראות התוכנית.

מנגד, שמאי המבקש, קבע שטח חצר במצב חדש של 200 מ"ר בלבד, כאשר הביא בחשבון מעבר לתכסית מותרת לשטח עיקרי של 40%, את ש"ש המותרים.

בעניין זה טען שמאי המשיבה, כי ראשית, התוכנית קובעת תכסית מותרת של 40%, הכוללת את כלל שטחי הבניה ולא את השטח העיקרי בלבד. שנית, אין כל מניעה לבנות את ש"ש במרתף או בקומה א' ואף הותר ניוד שטחים בין הקומות במסגרת התוכנית. שלישית, מציין שמאי המשיבה, כי בהתחשב באופי הבינוי בסביבה ובביקוש לשטח חצר נרחבת, הבינוי המיטבי הינו בשתי קומות, תוך השארת חצר גדולה ככל הניתן.

החלטה

כעקרון, תכסית קרקע, מהווה את שטח הקרקע המכוסה ע"י מבנה ומבוטא כאחוז משטח המגרש הכולל. מכאן, להבנתי ולדעתי המקצועית, שיעור התכסית שנקבע, כולל את כלל שטחי הבניה (המקורים) ואין מקום להבחנה בין שטח עיקרי לשירות.
עוד אציין, כי מאחר שמדובר בתוכנית חדשה, אשר סביר להניח שתואמת את מדיניות התכנון של הועדה המקומית, הרי שגם עפ"י הפסיקה, אני סבורה, כי יש לאמץ במקרה זה את פרשנות המשיבה.

לאור האמור ובהתאם להוראות התוכנית, לפיהן, מותרת תכסית בניצול של 40% מתא שטח. יובא בחשבון על ידי שטח חצר בשיעור של 60% משטח המגרש, בדומה לקביעת שמאי המשיבה.

12.3. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון של 8,000 ₪, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים והכרעות בהשגה ראשונה ובנתוני ההשוואה המפורטים בהן.

שמאי המבקש מצידו, קבע שווי מ"ר מבונה של 4,800 ₪, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר בסביבת הנכס.

החלטה

בחנתי את כלל נתוני ההשוואה שפורטו בשומות הצדדים ועיינתי בהחלטות שמאים מכריעים (ברובן צוינו ע"י הצדדים) ובנתוני ההשוואה שפורטו שם.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

להלן ניתוח עסקאות מכר, בסביבת הנכס ובסמיכות מיידית למועד הקובע, אשר מצאתי כרלוונטיות ביותר לענייננו[13]:

מועד העסקה		17/03/2025	
גו״ח		10111/204	
שטח חלקה		1,138.00	
מחיר מכירה		₪ 5,500,000	
עלות בניה[14]		-90,000	
שווי קרקע		₪ 5,410,000	
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוו׳**	**סה״כ מ״ר אקוו׳**
שטח עיקרי	341.40	1.00	341.40
מחסן	16.00	0.50	8.00
חניה	30.00	0.35	10.50
ממ״ד	24.00	1.00	24.00
חצר	917.30	0.25	229.33
סה״כ מ״ר אקוו׳			**613.23**
שווי קרקע למ״ר מבונה			**₪ 8,822.21**
מועד העסקה		16/12/2024	
גו״ח		10111/171	
שטח מגרש		306.00	
מחיר מכירה		₪ 3,250,000	
עלות בניה[15]		-825,405	
שווי קרקע		₪ 2,424,595	
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוו׳**	**סה״כ מ״ר אקוו׳**
שטח עיקרי	160.00	1.00	160.00
מחסן	10.00	0.50	5.00
חניה	15.00	0.35	5.25
ממ״ד	12.00	1.00	12.00
שטח שירות נלווה אחר	3.00	0.30	0.90
חצר	192.78	0.30	57.83
סה״כ מ״ר אקוו׳			**240.98**
שווי קרקע למ״ר מבונה			**₪ 10,061.23**
מועד העסקה		08/07/2024	
גו״ח		10111/88	
שטח חלקה		982.00	
מחיר מכירה		₪ 5,500,000	
עלות בניה[16]		-50,000	
שווי קרקע		₪ 5,450,000	

[13] הובאו בחשבון שתי עסקאות מושא הסכמי המכר שהוצגו ע״י שמאי המשיבה (צוינו בשומת שמאי המבקש) ועסקה נוספת, בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים (מידע נדל״ן).

[14] לא אותר היתר בניה. הובא בחשבון שטח בנוי של 180 מ״ר, בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים ולמדידת קונטור הבנוי ע״ג תצ״א באתר ה-**govmap**. בהתחשב בגיל המבנה (נבנה בשנות ה-60׳), הובא בחשבון זיכוי אגרות של כ-500 ₪/מ״ר.

[15] הובא בחשבון שטח בנוי של 111.98 מ״ר, בהתאם להיתר בניה מס׳ 20190467 מיום 19/05/2020. כמו כן, הובאה בחשבון עלות בניה של 5,250 ₪/מ״ר, בתוספת מע״מ והעמסת ש״ש (20%).

[16] לא אותר היתר בניה. הובא בחשבון שטח בנוי של 100 מ״ר, בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים ולמדידת קונטור הבנוי ע״ג תצ״א באתר ה-**govmap**. בהתחשב בגיל המבנה (נבנה בשנות ה-50׳), הובא בחשבון זיכוי אגרות על הצד הגבוה, של כ-500 ₪/מ״ר.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ מ"ר אקוו'
שטח עיקרי	294.60	1.00	294.60
מחסן	16.00	0.50	8.00
חניה	30.00	0.35	10.50
ממ"ד	24.00	1.00	24.00
חצר	784.70	0.3	235.41
סה"כ מ"ר אקוו'			**572.51**
שווי קרקע למ"ר מבונה			**9,519.48** ₪

כמו כן ולבקרה, להלן ניתוח עסקת המכר בנכס:

מועד העסקה	04/07/2021
גו"ח	10111/99
שטח הממכר	419.00
מחיר מכירה	2,260,000 ₪
עלות בניה	-[17]51,325
שווי קרקע	2,208,675 ₪
סה"כ מ"ר אקוו'[18]	**246.372**
שווי קרקע למ"ר מבונה	**8,964.8** ₪[19]

כמו כן וכפי שציין שמאי המשיבה, ניתוח העסקה בהתאם לשטח האקוו' שנקבע ע"י שמאי המבקש, יביא לשווי מ"ר מבונה אקוו' של 9,152 ₪.

לעניין עסקת המכר בגו"ח 10111/183/2, אני מקבלת במקרה זה את טענת שמאי המשיבה, כי השווי שמתקבל בניתוח עסקה זו הינו חריג, כך שייתכן שחלק מהנתונים המדווחים שגויים. ולכן, לא אביא בחשבון עסקה זו.

משקלול כלל הנתונים ובהתחשב ברגישות גישת החילוץ וקביעות שמאים מכריעים בסביבה, אני מקבלת את השווי שנקבע בשומת שמאי המשיבה, בגובה של 8,000 ₪/קרקע למ"ר מבונה אקוו'. אשר מתקבל שהינו ברף הנמוך.

[17] הובא בחשבון שטח בנוי כולל של 102.65 מ"ר, בהתאם להיתר וכמפורט לעיל. בהתחשב בגיל המבנה, הובא בחשבון זיכוי אגרות של כ-500 ₪/מ"ר.

[18] בהתאם לשטח האקוו' במצב הקודם, כפי שיפורט בתחשיב החי"מ.

[19] לפני התאמת מועד.

13. **<u>תחשיב ההשבחה:</u>**

מצב קודם				
שימוש	**זכויות**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מ"ר אקוו'**
עיקרי	30%	125.7	1	125.7
שרות	14%	58.66	0.45	26.397
חצר		314.25	0.3[20]	94.275
סה"כ				**246.372**
מצב חדש				
שימוש	**זכויות**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מ"ר אקוו'**
עיקרי		293	1	293
שרות		88	0.45	39.6
חצר		251.4	0.3	75.42
סה"כ				**408.02**
מקדם בינוי/ציפוף			0.9[21]	**367.218**
השבחה				
סה"כ תוספת שטח אקוו'				120.846
שווי מר"מ				₪ 8,000
סה"כ השבחה				**₪ 966,768**

[20] בהתאם לקביעות אחרות של החי"מ ולניתוח נתוני ההשוואה, למגרש בשטח נמוך מ-500 מ"ר ליח"ד.
[21] אני מקבלת את הסכמת הצדדים בעניין זה.

14. **<u>החלטה</u>:**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, עם אישור תוכניות בניין עיר – מימוש מלא, בדרך של מידע מוקדם (טרום מימוש), כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה 50%
308-1086727	07/12/2024	₪ 966,768	₪ 483,384

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

הנני מצהירה כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס מושא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

נתלי הוכטייל

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה