דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 25/08/2025
מספר מינוי: 882-2025
מספרנו: 263-882-2025

לכבוד

המבקש, חב' קרית אתא – אמריקה ישראל בסט
באמצעות השמאי מר בועז הלפרין
Boaz@halperins.net

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב קרית אתא
באמצעות השמאי מר גדי דגני
Office@gadi-degani.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 16 בגוש 80131
מגרש 28 (עפ"י תכנית כ/248), גבעת הכלניות, קרית אתא

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את גובה היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של הקלות.
היטל ההשבחה נדרש, עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

מהות ההשבחה	מועד קובע
הקלות	27/03/2023

2.2 סיור חיצוני עצמאי, בהסכמת הצדדים, נערך בנכס וסביבתו ע"י החת"מ ביום 05/04/2025.

2.3 ביום 17/07/2025 התקיים דיון באמצעות תוכנת היוועצות חזותית, בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים, התקבלו הערותיהם וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. פרטי הנכס

מהות	מגרש בייעוד למגורים בבנייה רוויה
גוש	80131
חלקה	16
מגרש על פי תכנית כ/248	28
שטח רשום של החלקה	4,200 מ״ר
זכויות משפטיות	מדינת ישראל
מיקום	שכונת הכלניות, קרית אתא

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם בשכונת הכלניות החדשה, בצפון מזרח העיר קרית אתא.

שכונת הכלניות צפויה לכלול 3,470 יח״ד בינוי של עד 12 קומות למגורים, הקמת מרכז מסחרי, מוסדות ציבור ושצ״פ.

מצפון לשכונה ממוקם כביש 781 (דרך שפרעם), ממזרח, כביש 79 ושכונת גבעת אלונים, מדרום רחוב לוטרק וממערב דרך מנחם בגין ובית הספר הארצי לשוטרים לשעבר.

האזור בשלבי פיתוח.

4.2 תיאור החלקה

חלקה 16 בגוש 80131 בשטח רשום של 4,200 מ״ר. החלקה בעלת צורה רגולרית מלבנית, עם חזית מערבית לדרך.

4.3 תיאור הנכס

הנכס הנדון, הינו קרקע ריקה ופנויה, המסווג כמגרש 28, לפי תכנית כ/248, בייעוד למגורים עד 6 קומות.

5. <u>המצב המשפטי</u>

5.1 בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 09/04/2025, רשומות הזכויות בחלקה 16, בגוש 80131, כדלקמן:

גוש:	80131.
חלקה:	16.
שטח במ"ר:	4,200 מ"ר.
בעלויות:	מדינת ישראל, בשלמות.

5.2 <u>הסכם חכירה:</u>

הוצג בפניי הסכם חכירה מיום 24/05/2022 בין רשות מקרקעי ישראל, ("המחכירה"), לבין א.י אמריקה ישראל להשקעות בע"מ (החלק בנכס 1/2), בסט ייזום בע"מ (החלק בנכס 1/2), ("החוכר").

א. <u>המוחכר:</u>

- המקום: קרית אתא.
- השטח: 12,200 מ"ר בערך.
- גוש רשום: 10255.
- חלקות: 31 חלקי, 32 חלקי, 29 חלקי, 47 חלקי.
- לפי תכנית מפורטת מס' כ/248 מגרשים כלולים: 271, 024.

ב. תקופת החכירה: 98 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו 31/08/2021 ועד 30/08/2119.

ג. תקופת חכירה נוספת: 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.

ד. מטרת ההקצאה: מגורים.

ה. קיבולת הבניה: על פי תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת הסכם זה.

ו. התמורה: 42,024,556 ₪, נכון ליום אישור העסקה.

ז. הערך היסודי של המגרש: 46,180,830.77 ₪, ליום אישור העסקה האמור לעיל.

ח. הייעוד: לפי תכנית כ/248. מגרש 271 – מגורים ג'1. מגרש 024 – מגורים ג'2.

6. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה:

6.1 <u>מצב קודם</u>

6.1.1 <u>תכנית כ/248</u>:

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 8375 מיום 05/06/2018.

<u>מטרת התכנית:</u>

הקמת שכונת מגורים בעלת אופי עירוני איכותי במזרח קריית אתא, על גבעה, הצופה על נופי המפרץ והכרמל, בהיקף של כ- 3,470 יחידות דיור. בלב השכונה מתוכנן פארק שכונתי גדול, הצופה אל הנופים סביב. הפארק עוצב באופן אורכי בשיא הגבעה והוא מהווה את שלד השכונה ודמותה. הנגישות אל שטחי הציבור הפתוחים, אל מרכז השכונה והמוסדות השכונתיים, היא רגלית וגם באמצעות שבילי אופניים.

<u>התכנית מסווגת את הנכס הנדון, כמגרש מספר 28, דגם בינוי F, בייעוד "מגורים ג'1" וקובעת הוראות וזכויות בניה כדלקמן:</u>

- גודל מגרש: 4.6 דונם.
- שטחי בניה:
  - עיקרי - 3,770 מ"ר.
  - שטח עיקרי למרפסות – 1,020 מ"ר.
  - שטח שירות (למעט חניה) – 2,040 מ"ר.
  - חניה – 1,674 מ"ר.
  - סה"כ – 8,504 מ"ר, 185%.
- מספר יח"ד: 34.
- מס' דירות קטנות במגרש: 6.
- צפיפות: 7.4.
- תכסית: 35%.
- מספר קומות:
  - מעל לכניסה הקובעת – 6.
  - מתחת לכניסה הקובעת – 2.
- קווי בניין: עפ"י המסומן בתכנית הבינוי.

<u>הערות לטבלה:</u>

1. 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.
2. שטח שרות ליח"ד למגורים, יהיה 60 מ"ר. מתוכם מקסימום 33 מ"ר ליח"ד, מוצמד לדירה, עבור: ממ"ד, מסתור כביסה ומחסן דירתי. והיתרה (כ 27 מ"ר) עבור שטחים

משותפים בבניין, המיועדים, למבואות, מדרגות, פירים, מערכות טכניות, מועדון דיירים וכו'. מבואה – בבניין שבו פחות מ- 30 יח"ד, תידרש מבואה שלא תפחת מ- 4 מ"ר ליח"ד.

3. יתאפשר ניוד דירות קטנות ממגרש למגרש ומבניין לבניין כל עוד, המבנה לא יכיל יותר מ 30% דירות קטנות. שטח יח"ד קטנה, יהיה 80 מ"ר כולל ממ"ד לכל היותר, לא כולל מרפסות.

<u>חניה:</u>

1. במגרשים המיועדים למגורים, יוקצו חניות לדירות בתחום המגרש: 1.8 מקומות חניה ליח"ד, וחניה אחת ליחידת דיור קטנה. לפחות 60% מהחניות תבנה בתת הקרקע, למעט במגרשים מס' 74-69 בהם החניה תהיה לפחות 50% בתת הקרקע.
2. חניות לאורחים, בשיעור של 0.2 ליח"ד יוקצו לאורך הדרכים.
3. החניות במגרשים המיועדים למבני ציבור, יהיו עפ"י תקן. במגרשים המיועדים למסחר, חניה תהיה בתחום המגרש ולפי תקן חניה.
4. פירוט תכנון החניות

- <u>חניה תת קרקעית/ מקורה</u> תותר חנייה תת קרקעית (מתחת למפלס הדרך בחזית הבניין/ מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין) 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 גובה 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.

<u>בינוי:</u>

- יח"ד ייבנו ב- 2-3 מבנים במגרש, לפי נספח בינוי.
- ישמר מרווח של 8 מ' מינימום בין המבנים.
- גובה הבינוי לא יעלה על 6 קומות בסה"כ. לא כולל מרתף.
- גובה קומה נטו לא יפחת מ 2.9 מ'.
- גובה מבואה – 4.5 מ' לפחות.

6.2 **<u>מצב חדש</u>**

6.2.1 <u>בקשה להיתר מספר 20220416:</u>

בישיבת משנה של ועדה מקומית, קריית אתא, מספר 2023003 מיום 27/03/2023 הוחלט לאשר את בקשה להיתר מספר 20220416.

מהות הבקשה: הקמת 2 מבני מגורים המחוברים בחניון משותף (דגם F) – מגרש 28, בני 20 יח"ד כל אחד. גובה בנין 6 קומות סה"כ 40 יח"ד במגרש. הבקשה כלולה בתכנית כ/248 באזור מגורים ג'1 ובתכנית חל/449.

הבקשה כוללת בין היתר את ההקלות הבאות:

1. הקלה במס' יח"ד 40 במקום 34 יח"ד.
2. צמצום מס' המבנים מ- 3 מבנים ל- 2 מבנים.
3. הקטנת שטח המבואה.
4. הקטנת גובה המבואה ל- 2.75 מ' במקום 4.5 מ'.
5. מבנה אשפה במרווח קדמי של 0 מ' במקום 5 מ'.
6. קירות תמך כ- 8 מ' במקום 2 מ' ללא דירוג.
7. הקטנת מס' היחידות הקטנות במגרש מ- 6 ל- 0.

טבלת שטחים מתוך בקשה להיתר 10000228757-4:

השימושים העיקריים (מ"ר)		קומה	חלקי שירות (מ"ר)						סה"כ הבנין	מרפסת
מוצע	סה"כ		ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	סה"כ		
		בנין 1-28								
229.22	229.22	קומת קרקע	25.00	76.23		133.41	47.99	282.63	511.85	
349.23	349.23	ראשונה	50.00	50.39			1.30	101.69	450.92	9.22
348.38	348.38	שניה	50.00	51.74			1.30	103.04	451.42	106.20
348.38	348.38	שלישית	50.00	51.74			1.30	103.04	451.42	130.97
348.38	348.38	רביעית	50.00	51.74			1.30	103.04	451.42	130.97
256.53	256.53	חמישית	25.00	53.13		12.58	1.30	92.01	348.54	130.97
1,880.12	**1,880.12**	**סה"כ בנין 1-28**	**250.00**	**334.97**		**145.99**	**54.49**	**785.45**	**2,665.57**	**508.33**
		בנין 2-27								
228.68	228.68	קומת קרקע	25.00	76.23		145.36	4.65	251.24	479.92	
349.23	349.23	ראשונה	50.00	50.39			1.30	101.69	450.92	9.22
348.38	348.38	שניה	50.00	51.74			1.30	103.04	451.42	106.20
348.38	348.38	שלישית	50.00	51.74			1.30	103.04	451.42	130.97
348.38	348.38	רביעית	50.00	51.74			1.30	103.04	451.42	130.97
256.53	256.53	חמישית	25.00	53.13		12.58	1.30	92.01	348.54	130.97
1,879.58	**1,879.58**	**סה"כ בנין 2-28**	**250.00**	**334.97**			**11.15**	**754.06**	**2,633.64**	**508.33**
		בנין חניון								
		קומה קרקע			1,432.03			1,432.03	1,432.03	
		סה"כ בנין חניון			**1,432.03**			**1,432.03**	**1,432.03**	
3,759.70	**3,759.70**	**סה"כ המבנה**	**500.00**	**669.94**	**1,432.03**	**303.93**	**65.64**	**2,971.55**	**6,731.25**	**1,016.66**

7. <u>השבחה בשומות הצדדים</u>

מהות ההשבחה	מועד קובע	עמדת המשיבה	עמדת המבקש
הקלות	27/03/2023	1,007,690 ₪	אין השבחה

<u>טבלת מחלוקות:</u>

תיאור	עמדת המשיבה	עמדת המבקש
שווי מ״ר מבונה	4,600 ₪	2,850 ₪
שטח עיקרי ליח״ד ממוצע מצב קודם	120.07	110.88
שטח עיקרי ליח״ד ממוצע מצב חדש	93.993	94.25
מקדם שוליות	0.3	[1]0.85
עלויות עודפות ליח״ד	-	337,641 ₪

[1] בתחשיב 2 הובא בחשבון מקדם 0.85 על השטח המשני במצב הקודם.

8. עיקרי עמדות הצדדים

8.1 עמדת המשיבה

8.1.1 מהות ההשבחה:

מהות ההשבחה הינה תוספת 6 יח״ד, מבוקשות 40 יח״ד, במקום 34 יח״ד, והקטנת מס׳ יח״ד הקטנות במגרש, מ- 6 ל- 0.

8.1.2 ערכי שווי:

שמאי המשיבה התבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו ונותחו בשומה מכרעת של השמאי מר דוד דדון בגו״ח 10255/45 (גו״ח חדש 80130/23), מיום 14/01/2025,

ניתוח תוצאות מכרז רמ״י מס׳ 181/2020 מיום 31/08/2021													
מס׳ מגרש	שטח בדונם	ייעוד	מספר יח״ד	שטח במ״ר עיקרי	שטח ממ״ד במ״ר	שטח במ״ר פלדלת	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	3700	396	4096	112	₪ 7,446,816	₪ 6,398,032	₪ 13,844,848	₪ 10,709,848	₪ 2,615	₪ 324,541
43	4.9	מגורים ג׳4	85	9470	1020	10490	111	₪ 30,058,180	₪ 14,933,345	₪ 44,991,525	₪ 36,916,525	₪ 3,519	₪ 434,312
44	4.9	מגורים ג׳4	85	9470	1020	10490	111	₪ 30,058,180	₪ 14,933,345	₪ 44,991,525	₪ 36,916,525	₪ 3,519	₪ 434,312
24	5.5	מגורים ג׳2	62	6970	744	7714	112	₪ 42,024,556	₪ 22,938,372	₪ 64,962,928	₪ 54,227,928	₪ 3,879	₪ 479,893
271	5.655	מגורים ג׳1	51	5655	612	6267	111						
25+26	7.4	מגורים ג׳2	82	9220	984	10204	112	₪ 49,875,188	₪ 26,591,288	₪ 76,466,476	₪ 63,831,476	₪ 3,875	₪ 479,936
291	6.2	מגורים ג׳1	51	5655	612	6267	111						
ממוצע												₪ 3,481	₪ 430,599
בהתאמה למועד הקובע (8% לשנה)											**1.17**	**₪ 4,084**	**₪ 505,157**

ניתוח תוצאות מכרז רמ״י מס׳ 54/2021 מיום 25/08/2021													
מס׳ מגרש	שטח בדונם	ייעוד	מספר יח״ד	שטח במ״ר עיקרי	שטח ממ״ד במ״ר	שטח במ״ר פלדלת	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	4.2	מגורים ג׳2	54	6060	648	6708	112	₪ 18,180,188	₪ 10,099,711	₪ 28,279,899	₪ 23,149,899	₪ 3,451	₪ 428,702
ממוצע בהתאמה למועד הקובע (8% לשנה)											**1.17**	**₪ 4,053**	**₪ 503,496**

ניתוח תוצאות מכרז רמ״י מס׳ 122/2022 מיום 19/10/2022													
מס׳ מגרש	שטח בדונם	ייעוד	מספר יח״ד	שטח במ״ר עיקרי	שטח ממ״ד במ״ר	שטח במ״ר פלדלת	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	6970	744	7714	112	₪ 25,342,229	₪ 15,466,592	₪ 40,808,821	₪ 34,918,821	₪ 4,527	₪ 463,207
ממוצע בהתאמה למועד הקובע (8% לשנה)											**1.08**	**₪ 4,900**	**₪ 609,621**

בשקלול הנתונים ובהתחשב במיקום מגרש 67 בסמוך לכביש ראשי ולמחלף, שמאי המשיבה, הביא בחשבון שווי מ״ר מבונה, בסך 4,600 ₪, כמפורט,

שקלול נתוני השווי			
מקור	**שווי מ״ר מבונה**	**מקדם**	**שווי אקו׳**
מכרז 181/2020	4,084 ₪	0.25	1,021 ₪
מכרז 54/2021	4,053 ₪	0.25	1,013 ₪
מכרז 122/2022	5,158 ₪	0.5	2,579 ₪
שווי משוקלל			**4,613** ₪

<u>התייחסות שמאי המשיבה לשטחי חצרות והמרפסות:</u>

במכתב התגובה, שמאי המשיבה התייחס לניתוח שווי מ״ר מבונה בשומת המבקש. לשיטתו שמאי המבקש שגה בכך שניטרל את שטחי המרפסות משווי קרקע למ״ר מבונה וזאת מבלי להביא שטחים אלו בחשבון בתחשיב ההשבחה.

שמאי המשיבה התבסס על ערכי השווי בהתאם להחלטה של השמאי המכריע מר דוד דדון, בגו״ח 80130/23, במתחם נשוא השומה עבור אישור הקלות דומות. כאמור, בשומתו המכרעת, גילם את שטחי החצרות והמרפסות, וקבע שווי מ״ר מבונה פלדלת לשטח דירה ממוצעת של 122 מ״ר.

ככל ומנטרלים את שווי המרפסות והחצרות משווי קרקע למ״ר מבונה, יש להביא בחשבון את הנקודות כדלקמן:

- יש להוסיף את שטחי המרפסות לתחשיב ההשבחה.
- במצב הקודם מדובר על מרפסת ששוויה נגזר משווי דירה גדולה, עם שוליות.
- לאור פונקציונאליות שטח המרפסת ביחס לדירה של 4 חדרים, שוויה גבוה יותר משווי מרפסת בדירה גדולה.

<u>התייחסות שמאי המשיבה לתוצאות המכרזים בתחום תמ״ל 1024 ו- 1025:</u>

שמאי המשיבה סבר כי תוצאות המכרזים אינן רלוונטיות, מהסיבות הבאות:

- מדובר במכרזים בשכונות אחרות, במיקום שונה, בשכונות בעלות אופי עירוני, עירוב שימושים ובמתווה בינוי שונה.
- גבעת הכלניות הינה שכונת מגורים יוקרתית ושקטה עם פארק במרכז השכונה, טופוגרפיה ופרוגרמה לצורכי ציבור.
- מצב הפיתוח הינו שונה לחלוטין. במתחמי תכניות התמ״ל, טרם הוצאו היתרי בניה.

עוד ציין, כי מכרזים אלו הוצגו בהליך בפני שמאים מכריעים, אשר החליטו לא להביאם בחשבון, לרבות בהחלטת השמאי המכריע מר מישל אשור, בגו״ח 80131/17, החלטת השמאי המכריע מר יעקב פז, בגו״ח 80130/30 והחלטת השמאי המכריע מר דוד דדון, בגו״ח 80130/32.

התייחסות שמאי המשיבה לטענה בדבר ירידת מחירים:

השמאי הפנה לתוצאות מכרז רמ"י 54/2021, מיום 25/08/2021 במגרש 271 ומגרש 291, ממנו מתקבל, שווי קרקע למ"ר מבונה פלדלת ממוצע של 3,877 ₪.

ולתוצאות מכרז רמ"י 122/2022, מיום 19/10/2022, במגרש 67, המהווה מגרש נחות במיקומו, בסמוך למחלף ראשי, ממנו מתקבל שווי קרקע למ"ר מבונה פלדלת של 4,527 ₪.

מתוצאות המכרזים, עולה, כי חלה עליית שווי של 1.167. עוד מציין כי בהחלטת השמאי המכריע מר דוד דדון במגרש 67, נקבע עליית שווי של 17% בין מועד המכרזים 08/21 למועד הקובע 03/23.

8.1.3 התייחסות למקדם שוליות בהתאם לתוצאות המכרזים:

באשר לטענת שמאי המבקש, כי שווי מ"ר מבונה פלדלת בדירה קטנה, שווה לשווי מ"ר מבונה פלדלת בדירה גדולה, שמאי המשיבה טען כי:

- המכרזים הינם למועד קובע אחר, בו לא ניתן לצפות את דרישות השוק.
- לעניין טבלאות איחוד וחלוקה, כיום השכונה נתפסת כשכונה יוקרתית מחוץ לקרית אתא, לעומת מועד עריכת הטבלאות בשנת 2016-2017.
- שווי מתחם ה' ביעוד מגורים ב', גבוה יותר, ביחס למתחם ג' ביעוד מגורים ג'2.
- בניתוח עסקאות לדירות גדולות, בשטח 132 מ"ר, יש לנטרל את שטחי החצרות והמרפסות מאחר וכוללות שטחי מרפסות וחצרות נרחבות לעומת דירות סטנדרטיות.

8.1.4 התייחסות למקדם השבחה לביטול שוליות:

השמאי הפנה למספר החלטות שמאים מכריעים, שלהלן,

שמאי מכריע	גו"ח	תאריך שומה	שטח עיקרי ממוצע מצב קודם	שטח עיקרי ממוצע מצב חדש	מקדם השבחה
יעקב פז	80130/30	04/03/2025	112	93	0.3
דוד דדון	80130/23	14/01/2025	119	96.8	0.3
מישל אשור	80131/17	05/05/2025	110	94	0.3
אלדד חיימי	11014/106	20/07/2022	173	119	0.3

8.1.5 התייחסות לעריכת תחשיב ההשבחה על פי יחידות תועלת:

שמאי המבקש, ערך תחשיב על פי מודל "תועלת שוליות רציפה", כאשר לא מוסבר על סמך מה, נקבע מקדם יחידת תועלת של 0.85.

לשיטת שמאי המשיבה, תחשיב ההשבחה נערך בהתאם לתחשיב שנעשה על ידי השמאי המכריע מר דוד דדון, במגרש 62 , והשמאי המכריע מר יעקב פז, במגרש 69. עוד מציין כי לא חושבה ההשבחה עבור צמצום המבנים, אשר לה יתרונות רבים, כגון האפשרות לבניית דירות מיוחדות בקומת קרקע, פרטיות לדירות ויעילות בבניית חניות.

8.1.6 התייחסות לעלויות עודפות:

מאחר וההשבחה חושבה לשווי קרקע למ"ר מבונה, אין מקום להביא בחשבון עלויות עודפות כלל. למעשה ככל ונחשב את ההשבחה לשווי בנוי ולאחר מכן נחלץ שווי מבונה, יש מקום להביא בחשבון את עלויות הבניה כפי שמתואר בשומת המבקש. כלל העלויות אשר הובאו בחשבון בשומת המבקש מייחסות למקרקעין ולא לשווי מבונה.

בעניין זה, השמאי הוסיף וציטט ממספר החלטות שמאים מכריעים, וביניהן, החלטת השמאי המכריעה מר מישל אשור במתחם שבנדון, החלטת השמאית המכריעה גב' לילך בן פורת, בגו"ח 10423/296, בקריית מוצקין, החלטת השמאי המכריע מר עומר סרחאן, בגו"ח 11093/383-386, החלטת השמאי המכריע מר בועז קוט, בגו"ח 11834/34-40, החלטת השמאי המכריע מר אלי כהן, בגו"ח 21176/1.

בנוסף, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, החנייה המתוכננת, לא מהווה חנייה תת קרקעית אלא חניון מקורה, הממוקם בשיפוע הגבוה מפני הקרקע.

8.1.7 תחשיב השבחה של שמאי המשיבה:

תחשיב עפ"י החלטתו של השמאי המכריע דוד דדון	
שטח עיקרי לניצול עפ"י תב"ע	3,770
שטח ל 6 יח"ד קטנות	408
יתרת שטח ל34 יח"ד	3,362
שטח יח"ד ממוצעת	120.07
שטח מנוצל בבקשה להיתר	3,760
שטח יח"ד ממוצעת	93.993
שטח שולי שהפך לעיקרי	26.079
מס' יח"ד רגילות במצב קודם ללא קטנות	28
שטח אקו' לחיוב	730.2
שווי למ"ר קרקע מבונה	₪ 4,600
מקדם שוליות	0.3
השבחה	**₪ 1,007,690**
היטל השבחה	**₪ 503,845**

8.2 **עמדת המבקש**

8.2.1 התייחסות לשומת הוועדה:

שמאי המבקש טען כי אין השבחה הנובעת מאישור ההקלות. בנוסף, שמאי המבקש טען כי בשומת הועדה, הובא בחשבון השינוי בדירות הגדולות בלבד, ללא השינוי בדירות הקטנות. על כן, הציג מצב קודם וחדש בתצורה שונה,

	מצב קודם			מצב חדש			השפעה
	יח"ד	שטח	ממוצע ליח"ד	יח"ד	ממוצע ליח"ד	הפרש שטח	
דירות קטנות	6	408	68	40	93.993	+ 25.99	לא חושבה
דירות גדולות	28	3362	120			- 26.00	חושבה

מהטבלה עולה כי הגידול בדירות הקטנות והקיטון בדירות הגדולות, הינו דומה. להלן תחשיב מתוקן לשיטת שמאי המבקש,

מצב קודם	**דירות קטנות**	**דירות גדולות**
מספר יח"ד	6	34
שטח ל- 6 יח"ד קטנות	408	3362
שטח ממוצע ליח"ד	68	120.07
מצב חדש		
שטח מנוצל בבקשה להיתר	3759.7	
שטח יח"ד ממוצעת	93.993	
שטח שולי שהפך לעיקרי	-25.993	26.079
שטח אקו' לחיוב	-155.96	730.2
סה"כ שטח אקו' לחיוב	574.26	
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,600	
מקדם שוליות	0.3	
השבחה	**₪ 792,472**	

8.2.2 ערכי שווי:

8.2.2.1 התייחסות לניתוח שווי בשומת הוועדה:

לעמדת שמאי המבקש, יש לקחת בחשבון את שטח המרפסות. בנוסף למרפסות, קיימות גגות מרוצפים, שאינם במניין שטחי הרישוי, אך מהווים חלק משטחי השיווק והשווי, אולם זה, לא נלקח בחשבון מטעמי שמרנות. כמו כן, בעת ניתוח שווי מ"ר מבונה יש לקחת בחשבון את שטח הגינות של דירות הגן.

בהתאם לכך, השמאי ניתח את המכרז שבו נרכש המגרש, נשוא השומה, (08/2021),

מגרשים	**שטח עיקרי**	**שטח פלדלת**	**שטח מרפסות**	**שטח גינות**	**שטח אקו'**	**מחיר זכיה ללא פיתוח**	**קרקע ליח"ד**	**למ"ר מבונה אקו'**
מקדם		1	0.4	0.3				
25,26,291	14,875	16,538	3,990	1,600	18,614	₪ 66,496,476	₪ 484,936	₪ 3,465
37-39	11,400	9,540	2,160	1,800	10,944	₪ 37,399,556	₪ 519,438	₪ 3,417
43	9,470	10,533	2,550		11,553	₪ 37,341,525	₪ 439,312	₪ 3,232
44	9,470	10,533	2,550		11,553	₪ 37,341,901	₪ 439,316	₪ 3,232

8.2.2.2 <u>המבקשות הינן צד להליכי שומות מכריעות:</u>

- בשומה מכרעת של השמאי מר יעקב הלוי, למגרש מספר 43, בגו"ח 10259/57, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 3,850 ₪. יצויין כי השווי נקבע בגישת החילוץ, לדירות בשטח של 97 מ"ר שאינו מהווה את הממוצע בפרויקט.
- בשומה מכרעת של השמאית גב' לילך בן פורת, למגרשים 37-39, בגו"ח 10255/46, נקבע שווי קרקע למגרש, שבין 9,469,511 ₪ - 9,849,943 ₪. בממוצע 9,698,256 ₪ ל-24 יח"ד, מתקבל שווי של 404,094 ₪ ליח"ד, לפי שטח אקוי ליח"ד 152 מ"ר לשווי מ"ר מבונה 2,658 ₪.

8.2.2.3 <u>תוצאות מכרזים:</u>

מכרז	תאריך פרסום	תאריך הגשה	מס' יח"ד	הערות
122/2022	07/04/2022	03/10/2022	62	שכונת כלניות
153/2022	17/05/2022	09/01/2023	12	רח' אבן גבירול
350/2021	24/10/2021	20/09/2023	1,386	מתחם "אבוקדו"

במסגרת מכרז 350/2021, אשר נסגר בספטמבר 2023, חל ירידה חדה בערכי הקרקע,

מגרשים	שטח פלדלת	שטח מרפסות	שטח אקוי	מחיר זכיה ללא פיתוח	קרקע ליח"ד	למ"ר מבונה אקוי
מקדם	1	0.4				
186-90,193	31,800	4,800	33,720	₪ 60,037,578	₪ 250,157	₪ 1,780
198-200	24,248	3,660	25,712	₪ 46,711,612	₪ 255,255	₪ 1,817
202-204	18,418	2,780	19,530	₪ 29,278,004	₪ 210,633	₪ 1,499
214,216,218	23,453	3,540	24,869	₪ 45,029,333	₪ 254,403	₪ 1,811
220-222	21,200	3,200	22,480	₪ 32,853,863	₪ 205,337	₪ 1,461
223-227	25,175	3,800	26,695	₪ 49,288,242	₪ 259,412	₪ 1,846
230-231	7,553	1,140	8,009	₪ 19,297,338	₪ 338,550	₪ 2,410
235-238	24,380	3,680	25,852	₪ 34,866,514	₪ 189,492	₪ 1,349
239-241	7,420	1,120	7,868	₪ 16,928,012	₪ 302,286	₪ 2,152

ניתן לראות ששווי מ"ר מבונה בשכונה חדשה, בעלת מאפיינים דומים הינו בגבולות 1,500 – 2,400 ₪ למ"ר, וממוצע כ- 1,800 ₪ למ"ר.

<u>ניתוח תוצאות ממכרזים נוספים:</u>

לאחר המועד הקובע פורסמו בשכונות הסמוכות בעיר מרכזים נוספים לאלפי יח"ד, המדובר במכרזים שהכוונה לשווקם הייתה ידועה ופורסמה כבר בתכניות העבודה של רמ"י לשנת 2022. לא הוגשו הצעות/הצעות לא בטווח. המגרשים הוצעו בשנית במסגרת מכרזים 20/2024, 21/2024, 22/2024 ו- 24/2024.

מכרז	תאריך פרסום	תאריך הגשה	מס' יח"ד	הערות
379/2023	07/11/2022	31/12/2023	200	דיור מוגן
180/2023	20/09/2023	27/12/2023	200	דיור מיוחד
284/2023	31/10/2023	27/12/2023	1,026	תמ"ל/1024, חלק דיור מיוחד + מסחר
299/2023	22/10/2023	31/12/2023	1,584	תמ"ל/1025

מכרז	תאריך פרסום	תאריך הגשה	מס' יח"ד	הערות
300/2023	23/11/2023	31/12/2023	1,174	תמ"ל/1025
317/2023	05/12/2023	31/12/2023	1,224	מחיר מטרה, תמ"ל/1025

במכרזים 284/2023, 180/2023, 317/2023 לא הוגשו כלל הצעות ובמכרזים 300/2023+299 הוגשו הצעות (תקינות) רק לשני מתחמים, לבניית 306 יח"ד:

מגרשים	שטח פלדלת	שטח מרפסות	שטח אקו'	מחיר זכיה ללא פיתוח	קרקע ליח"ד	למ"ר מבונה אקו'
מקדם	1	0.4				
27,40	12,800	1,512	14,455	₪ 21,763,709	₪ 172,728	₪ 1,445
78,80	18,400	2,160	20,650	₪ 23,564,660	₪ 130,915	₪ 1,095

להשלמת התמונה הציג מכרזים ששווקו בשנית:

מכרז	תאריך פרסום	תאריך הגשה	מס' יח"ד	הערות
20/2024	15/01/2024	16/09/2024	726	מגרשים ממכרז 284/2023
21/2024	15/01/2024	08/07/2024	1,224	כל המגרשים ממכרז 317/2023
22/2024	16/01/2024	15/07/2024	1,584	כל המגרשים ממכרז 299/2023
24/2024	16/01/2024	26/08/2024	868	מגרשים ממכרז 300/223
סה"כ			**4,402**	

ניתן לראות כי ממועד רכישת הזכויות ועד למועד הקובע, קיימת ירידת מחירים חדה בערכי הקרקע בישוב.

8.2.2.4 <u>מכרזי רמ"י:</u>

רכישת הזכויות במקרקעין שבנדון הייתה בשנת 2021, כאשר תקופה זו התאפיינה בגאות בשוק הנדל"ן בכלל ובמחירי קרקעות שמשווקות במכרזי רמ"י בפרט. המועד הקובע הינו בעיצומה של עליה חדה בריבית בנק ישראל עם תחזית להמשך העלייה בתקופה שלאחר המועד הקובע. העלייה החלה באפריל 2022 ובמועד הקובע, הינה כמעט נקודת שיא. הריבית במועד הקובע הינה 4.25%.

מעבר לדוגמאות של המכרזים בקרית אתא, ניתן לראות כי ברוב מכרזי רמ"י בתקופה הרלוונטית, הוגשו וזכו הצעות נמוכות, ברובן באופן משמעותי מהערכת השמאים, ובחלקו לא היו כלל הצעות, להלן מספר דוגמאות מישובים אחרים:

מכרז	ישוב	תאריך הגשה	מחיר שומה	מחיר זכיה	אחוז
190/2023	קרית גת	12/09/2023	₪ 82,191,806	₪ 35,555,557	43.26%
			₪ 63,176,743	₪ 28,555,557	45.20%
			₪ 47,808,323	₪ 13,680,026	28.61%
			₪ 59,185,027	₪ 25,555,557	43.18%
			₪ 55,917,900	₪ 17,666,666	31.59%
			₪ 65,529,327	₪ 29,820,000	45.51%
			₪ 21,838,419	₪ 14,151,151	64.80%
			₪ 63,936,150	₪ 16,151,151	25.26%
			₪ 19,446,244	₪ 9,600,209	49.37%

מכרז	ישוב	תאריך הגשה	מחיר שומה	מחיר זכיה	אחוז
354/2022	עכו	14/08/2023	₪ 119,533,648	₪ 67,360,000	56.35%
172/2023	נתניה	14/08/2023	₪ 210,861,482	₪ 147,259,382	69.84%
			₪ 120,021,495	₪ 77,821,126	64.84%
			₪ 301,406,723	₪ 198,875,318	65.98%
			₪ 124,866,694	₪ 80,160,000	64.20%
			₪ 236,612,055	₪ 140,150,000	59.23%
			₪ 232,859,999	₪ 144,900,777	62.23%
179/2023	רחובות	14/08/2023	₪ 78,701,299	₪ 41,000,770	52.10%
			₪ 60,734,763	₪ 29,177,777	48.04%
			₪ 57,408,824	אין זוכים	-
			₪ 57,394,610	₪ 26,298,548	45.82%
			₪ 50,207,430	₪ 24,177,777	48.16%
			₪ 53,024,496	אין זוכים	-
400/2022	חולון	19/06/2023	₪ 65,860,000	₪ 40,222,222	61.07%
58/2023	תל אביב	05/06/2023	₪ 27,050,000	₪ 18,015,477	66.60%
85/2023	ראש העין	15/05/2023	₪ 49,718,108	₪ 30,777,778	61.90%
48/2023	ראשל"צ	01/05/2023	₪ 119,831,163	₪ 91,117,569	76.04%
383/2021	רחובות	01/05/2023	₪ 28,355,850	אין מציעים	-
71/2023	נתיבות	01/05/2023	₪ 54,158,000	₪ 27,820,000	51.37%
456/2022	קרית עקרון	27/02/2023	₪ 91,748,109	₪ 38,555,777	42.02%
			₪ 85,605,282	₪ 39,111,111	45.69%
			₪ 169,264,502	₪ 78,850,126	46.58%
			₪ 181,351,798	₪ 75,600,272	41.68%
329/2022	ראש העין	30/01/2023	₪ 74,891,887	₪ 48,084,900	64.21%
			₪ 87,412,584	אין זוכים	-
168/2022	ירוחם	23/01/2023	₪ 2,303,180	₪ 2,222,222	96.48%
407/2022	חריש	16/01/2023	₪ 5,315,000	₪ 4,181,826	78.68%

מעבר לירידת המחירים הכללית בארץ, הרי שבקרית אתא, קיימת הצפה של יח"ד ששווקו על ידי רמ"י, דבר המשפיע מהותית על שווי הקרקע.

8.2.2.5 לאור הנתונים לעיל, ובהתחשב במצב השוק ונתוני העסקאות, סמוך למועד הקובע, כגון מכרז 350/2021, שווי מ"ר מבונה, הינו בגבולות 2,000 ₪.

8.2.2.6 במידה ומבססים את תחשיב שווי מ"ר מבונה על בסיס מכרז בו נרכשו הזכויות (3,465 ₪ למ"ר מבונה), ובהתחשב בירידת שווי של כ- 15-20% ממועד המכרז ועד למועד הקובע, מגיעים לערכי קרקע, של 2,860 ₪ למ"ר מבונה. לפיכך, שווי מ"ר מבונה נאמד על ידי שמאי המבקש, בסך 2,850 ₪, על הצד הגבוה. מתקבל שווי קרקע לדירה בממוצע, כ- 420,000 ₪ קרקע ליח"ד לפי 146.6 מ"ר אקו' לדירה: 125 מ"ר פלדלת + 30 מ"ר מרפסות + 15 מ"ר גינה.

8.2.3 <u>מקדמים אקו'</u>:

בתכנית כ/248 קיימים מגרשים, בהם קיימת בהם החובה לבניית דירות קטנות ומגרשים אחרים, ללא חובה בניית דירות קטנות. זכויות הבניה בתכנית משקפות 68 מ"ר עיקרי (80 מ"ר פלדלת) לדירה קטנה ו- 120 מ"ר (כ- 132-133 מ"ר פלדלת) עיקרי ממוצע לדירה, ללא מגבלת גודל. עיון בתוצאות מכרז 181/2020 בשכונה, במסגרתו שווקו מגרשים, עם הוראה לעניין דירות קטנות ומגרשים ללא הוראה לעניין דירות קטנות, יראה כי,

במתחם ה' במכרז – שווי קרקע ליח"ד במגרשים **ללא** דירות קטנות:

תמורה (קרקע+פיתוח) ששולמה במתחם ה' במכרז 181/2020	43,884,580 ₪
קרקע ליח"ד (72 יח"ד במתחם)	609,500 ₪

במתחם ג' במכרז – עם קרקע ליח"ד קטנה במגרש עם חובה לבניית דירות קטנות:

תמורה (קרקע + פיתוח) ששולמה במתחם ג' במכרז 181/2020	76,466,476 ₪
הפחתת שווי קרקע דירות רגילות: 112 יח"ד X 609,500 ₪	(68,264,000 ₪)
יתרה מיוחסת לדירות קטנות	8,202,476 ₪
קרקע לדירה קטנה (לפי 21 דירות)	390,600 ₪

ניתוח שווי:

דירה	שטח פלדלת	מרפסת	משוקלל	שווי קרקע	למ"ר
ממוצע 120 עיקרי	132	30	144	609,500 ₪	4,233 ₪
ממוצע 68 עיקרי	80	30	92	390,600 ₪	4,245 ₪

מתקבל כי אין שוליות בשווי מ"ר מבונה.

יוער כי התוצאה הזו, תואמת גם לאמור להלן לעניין העלויות העודפות. יתכן כי שווי מ"ר בנוי של דירה קטנה גבוה יותר, משווי מ"ר בנוי בדירה "ממוצעת", אך עלויות הבנייה לדירות קטנות, גבוהות יותר פר מ"ר (עלויות קבועות מתחלקות לשטח קטן יותר), ולכן, למרות שאולי שווי מ"ר בנוי גבוה יותר, בעקבות עלויות הבנייה "העודפות" שווי מ"ר מבונה, הינו ללא שינוי.

גם בטבלאות האיחוד והחלוקה שנערכו לתוכנית כ/248, שנערכו גם ע"י שמאי הוועדה שערך השומה דנן, לא ניתן שום ביטוי להפרש שטח ושווי ממוצע בין מגרשים בהם קיימת חובה לבנות דירות קטנות ומגרשים ללא חובת בניה של דירות קטנות.

יצוין, כי הבקשה לביטול או הקטנת מספרן של הדירות הקטנות, הינה "המלצה" של העירייה המשקפת את מדיניותה. עוד בעת אישור תוכנית בניין עיר החלה על השכונה, הוועדה המקומית הביעה התנגדות לדירות קטנות. מעיון בפרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות בוועדה המחוזית, בישיבה מספר 2015008 מיום 29.06.15 שדנה בתוכנית, ניתן לראות, כי הוועדה ביקשה לבטל כלל את הדירות הקטנות, בנימוק כי קיים היצע גדול של דירות קטנות בעיר. (דבר המעיד, בין היתר, על רמת הביקוש לדירות קטנות).

8.2.4 <u>גישות השומה</u>:

שמאי המבקש ערך תחשיב בשתי גישות:

1. תחשיב באמצעות מודל המביא לידי ביטוי תועלת שולית רציפה ביחס להשתנות רציפה של שטחי הדירות, וזאת באמצעות אומדן שווי "יחידות תועלת".
2. תחשיב באמצעות מקדם שווי נקודתי לשטח דירות נתון.

8.2.4.1 <u>תחשיב באמצעות מודל לאומדן תועלת שוליות רציפה</u>:

התחשיב נערך לפי מקדם תועלת 0.85.

שווי קרקע לדירת בסיס נאמד ללא מרכיב זכויות למרפסות וחצרות שהינם ללא שינוי, וכמו כן ללא שטח ממ"ד שאינו בר חיוב. לפי שווי קרקע לדירת 120 מ"ר עיקרי המהווה את נקודות היחוס נאמד ב- 120 מ"ר X 2,850 ₪ - 342,000 ₪.

שווי קרקע לדירת בסיס	342,000 ₪
יחידות תועלת בשטח דירת בסיס (0.85 ^ 120 מ"ר עיקרי)	58.52 יחידות
שווי יחידת תועלת (342,000 ₪ / 58.52)	5,844 ₪

תחשיב שווי קרקע לשטחי דירות,

שטח דירה עיקרי	מספר יחידות תועלת	שווי קרקע ליח"ד	הערות
68	36.11 (0.85 ^ 68.00)	211,035 ₪	
94.25	47.66 (0.85 ^ 94.24)	278,523 ₪	
120	58.52 (0.85 ^ 120.00)	342,000 ₪	בסיס

מצב קודם:

מהות	מס' יח"ד	עיקרי ממוצע	שווי קרקע	סה"כ
דירות קטנות	6	68	211,035 ₪	1,266,210 ₪
ממוצע שאר דירות	28	120.07	342,170 ₪	9,580,760 ₪
סה"כ שווי (ללא מרכיב זכויות למרפסות וגינות)				**10,846,970** ₪

מצב חדש:

מהות	מס' יח"ד	עיקרי ממוצע	שווי קרקע	סה"כ
דירה ממוצעת	40	94.25	278,523 ₪	11,140,920 ₪
סה"כ שווי (ללא מרכיב זכויות למרפסות וגינות)				**11,140,920** ₪

הפרש לפני עלויות התאמה: **293,950** ₪

8.2.4.2 <u>תחשיב באמצעות מקדם שווי נקודתי לשטח דירות נתון:</u>

תחשיב נוסף כפי שנערך במספר שומות מכריעות, בהתייחס לשיפור שוליות לשטח מוסב לדירות חדשות.

שטח עיקרי ממוצע מצב קודם: 3,700 מ״ר / 34 יח״ד - 110.88 מ״ר

שטח עיקרי ממוצע מצב חדש: 3,700 מ״ר / 40 יח״ד - 94.25 מ״ר

הפרש שטח עיקרי בין 2 מצבי תכנון 16.63 מ״ר

שטח אקו׳ מצב חדש:

	שטח	מקדם	יח״ד	שטח אקו׳
שטח ראשי	94.25	1	40	3,770
סה״כ				**3,770**

שטח אקו׳ מצב קודם:

	שטח	מקדם	יח״ד	שטח אקו׳
שטח ראשי	94.25	1	34	3,204.5
שטח משני	16.63	0.85	34	452.3
סה״כ				**3,656.8**

הפרש שטח אקו׳ בין שני מצבי התכנון 113.2 מר״א

שווי מ״ר אקו׳ 2,850 ₪

הפרשי שווי (לפני עלויות התאמה) **322,620** ₪

8.2.4.3 ניתן לראות כי בשתי הגישות התוצאה דומה, לפיה הפרש שווי לפני עלויות התאמה הינו בגבולות 310,000 ₪.

8.2.5 <u>עלויות עודפות:</u>

הקטנת השטח הממוצע לדירה כרוכה בעלויות עודפות הכוללות, בין היתר, עלות בניה יקרה יותר לאור בניית יותר יח״ד, באותו שטח. עלות בניה נוספת בגין בניית קומות נוספות, כאשר עפ״י הוראות התב״ע, גובה כל קומה 2.9 מ׳ ועלויות מרתפי חניה.

<u>עלויות עודפות בשומות מכריעות במתחם:</u>

- בשומות מכריעות של הגב׳ לילך בן פורת, בהתייחס למגרשים 39-37, הובאו בחשבון עלויות בניה על בסיס מחשבון דקל, מתקבל,

	מגרש 37	מגרש 38	מגרש 39
עלות מצב חדש	30,313,012 ₪	29,982,393 ₪	29,901,155 ₪
עלות מצב קודם	29,618,983 ₪	29,313,181 ₪	29,238,551 ₪
הפרש	694,029 ₪	669,212 ₪	662,640 ₪
יח״ד מתווספת	2	2	2
הפרש ליח״ד מתווספת	347,015 ₪	334,606 ₪	331,302 ₪
ממוצע	**337,641** ₪		

- בשומה מכרעת של השמאי מר יעקב הלוי, בהתייחס למגרש 43, נקבע עלות עודפת, ליח״ד מתווספת, הינה 130,500 ₪ ליח״ד לאחר התאמת ישוב, המשקפת עלות 273 ₪ למ״ר בניה. עוד מציין כי עלות העודפת, לכל מ״ר בניה ולא רק ל״שטח השולי שנהפך לגרעיני״, ולשיטתו נפלה שם, טעות חישובית.

<u>העלות ״העודפת״ עקב הגדלת הצפיפות בפרויקט:</u>

קיימת עלות עודפת הנובעת מבניית יותר דירות באותו שטח הכוללת תוספת מטבחים, שטחים רטובים, תוספת דלתות לרבות דלתות כניסה, אלומיניום, כלים סניטריים וכו׳.

העלות נאמדת בגבולות 70,000 ₪ ליח״ד, כמפורט,

תיאור	מחיר
תכנון וייעוץ	15,000 ₪
חיבור חשמל	3,000 ₪
תוספת מטבח	10,000 ₪
מערכת סולרית	4,000 ₪
מערכת גז	2,000 ₪
דלתות כניסה	5,000 ₪
תוספת חדר רטוב 1 לפחות	10,000 ₪
ויטרינות אלומיניום מסלון	15,000 ₪
נקודות חשמל אינסי וכו׳	5,000 ₪

במסגרת מספר שומות מכריעות, הובא בחשבון עלות עודפת ליח״ד, כדלקמן,

גו״ח	מכריע	הפניה	עלות ליח״ד	הערות
12722/17	יעקב פז	עמ׳ 12	40,000 ₪	
10916/16	נורית ג׳רבי	עמ׳ 25	40,000 ₪	בנוסף חניה
8142/30	גבע בלטר	עמ׳ 21	כ- 270,000 ₪ כולל חניה	לפי מחשבון דקל
19593/28	עומר סרחאן	עמ׳ 13	20,000 ₪	בנוסף חניה
ועוד				

לאור האמור, שמאי המבקש סבר, שיש להביא בחשבון עלויות בניה עודפות בסך 20,000 ₪ לכל הפחות.

<u>עלות חניה לכל דירה מתווספת:</u>

הובא בחשבון כי מחיר דירה מגלם מקום חניה 1 לפחות, את החניה ״העודפת״ ניתן תיאורתית למכור. מתקבל כי על מנת ליצור דירה חדשה מהשטח השולי המוסב, יש לקחת בחשבון עלות בנית מקום חניה אחד, כאשר 60% מהחניה הנוספת תהיה במרתף. לפיכך, שמאי המבקש הביא בחשבון עלות של לפחות 0.6 מקומות חניה, שייבנו במרתף.

להלן מאזן חניה בשני מצבי התכנון,

	דירות קטנות	שאר הדירות	חניות נדרשות	חניות במרתף
תקן	1	1.8		
מצב קודם	6	28	57	34
מצב חדש	0	40	72	43
הפרש			15	9
ליח"ד מתווספת			2.5	1.5

שטח חניה ממוצע במרתף הינו כ- 31 מ"ר לפי 2,825 מ"ר מרתפי חניה/ 91 מקומות חניה, נתון נמוך זה נובע מהעובדה כי חלק ניכר מהחניות הן חניות עוקבות, והעובדה שהמרתף אינו מצוי מתחת לבניין. בהינתן כי ניתן לייחס את תוספת השטח לחניה עוקבת שמידותיה כ- 15 מ"ר, מתקבל עלות מינימלית עודפת לחניה, לדירה מתווספת, כדלקמן,

1.5 תוספת מקום במרתף X 15 מ"ר X 2,250 ₪ X 1.1 עקיפות = כ- 55,000 ₪.

<u>סיכום עלויות עודפות:</u>

לאור האמור, שמאי המבקש סבר, כי קיימת עלות עודפת, הנאמדת בסך 75,000 ₪ ליח"ד מתווספת, לפי 20,000 ₪ בגין בניית יותר דירות, ובתוספת של 55,000 ₪ לחניה.

כחיזוק לטענתו, הפנה השמאי למספר החלטות שמאים מכריעים, אשר קבעו כי לא קיימת השבחה, וביניהן, שומה מכרעת של הגב' גבע בלטר בגו"ח 8142/30, שומה מכרעת של מר עומר סרחאן בגו"ח 19593/28, שומה מכרעת של הגב' נורית ג'רבי בגו"ח 10916/16 ושומה מכרעת של מר ארז כהן בגו"ח 6144/592.

8.2.6 <u>תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש:</u>

תוספת שווי קרקע כתוצאה משינוי שוליות	310,000 ₪
עלויות עודפות הכרוכות ביצירת השיפור: 75,000 ₪ X 6	(450,000 ₪)
השבחה	**אין השבחה**

לאור האמור סבור כי אין השבחה להקלות.

9. <u>הכרעה</u>

9.1 <u>המסגרת הנורמטיבית:</u>

בסעיף 1 לחוק, הקלה מוגדרת: "כהרשאה לבצע עבודה שהיא טעונה היתר לפי סעיף 145 בסטייה מהוראות תוכנית או תקנה אחרת החלות במקום הנדון ושאין בה משום שימוש חורג". עוד קובע החוק, **בסעיף 147:** "הועדה המקומית **רשאית** לתת הקלה למבקשים היתר, לפי סעיף 145" (ההדגשה שלי ד.ב.).

בהתאם לסעיף 149 לחוק, מתן הקלות, מותנה בפרסום ומשלוח הודעות והינו הליך המותנה בהפעלת שיקול דעת של הועדה המקומית. לאחר שמיעת התנגדויות וככל שהן מתקבלות, מבוצעים תיקונים בבקשה להיתר. לאור כך, אין ודאות מלאה, שסך כל ההקלות תתקבלנה. כמו כן אין ודאות מלאה, שהוועדה המקומית תדחה את סך ההתנגדויות, ככל שיגיעו ויישמעו על ידה[2].

סעיף 151 ב' לחוק, מגביל את שיקול הדעת של הוועדה המקומית להתרת הקלות שאינן מהוות, "סטיה ניכרת" כמשמען בתקנות התו"ב (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002.

בהתאם לפסיקת ביהמ"ש העליון, **בפס"ד בית הכרם**[3], עקרונות היסוד לחישוב השבחה כקבוע בסעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב הם:

> "בחישוב השבחתם של מקרקעין לא תובא במניין, **<u>אלא השבחה הקשורה בקשר סיבתי ישיר לתוכנית המשביחה, להקלה או לשימוש החורג.</u>** על השמאי לחלץ ולבודד את המרכיב של השבחת התכנון מכל יתר המרכיבים שהביאו לעליית שווים של המקרקעין, ורק השבחה זו תשמש נושא להיטל השבחה."
> (ההדגשה שלי ד.ב)

בעניין אברמוביץ[4] קיבל בית המשפט העליון, את העקרון לפיו שווי המקרקעין צריך להתחשב: **"בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס".**

בעניין אברמסון[5], בית המשפט המחוזי בתל אביב, אימץ את קביעת ועדת הערר מחוז תל אביב, וקבע כי בתחשיב השבחה, לעניין הקלות, יש לאבחן את עליית השווי להקלות כפי שנתבקשו, ובנוסחו:

> "בעריכת שומת ההשבחה הנובעת מההקלה, על השמאי לבחון רק את השלכתה של ההקלה על שווי המקרקעין

---

[2] ביום 21/2/2023 עודכנו תקנות התו"ב (הקלה,שימוש חורג,וסטיה מתוכנית) התשפ"ג 2023. תקנה 4 קובעת: "בנושאים המפורטים להלן **רשאית** הוועדה המקומית לתת הקלה למבקשים היתר לפי סעיף 145 לחוק, בהתאם להוראות המעבר בסעיף 8 (ג) **לתקנות סטיה ניכרת, הקודמות יחולו על בקשות למתן הקלה מתוכנית שאושרה לפני המועד הקובע.** (ההדגשה שלי ד.ב.)

[3] דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים , נו (5) 49 (27.06.2002)

[4] רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ [פורסם בנבו] (31.12.14)

[5] עמ"נ 3657-10-19 אברמסון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. פורסם ביום (11/6/2020)

ולהתעלם מכל רכיב אחר אשר אינו קשור בהקלה ואשר יש בו בכדי להשפיע על ערך המקרקעין". (ההדגשה שלי ד.ב)

לצורך יישום העקרונות האמורים, ערכתי את חוו"ד, נכון למועד הקובע.

9.2 מהות ההשבחה:

על פי תכנית כ/248, הנכס הנדון מסווג כמגרש מספר 28, דגם בינוי F בייעוד מגורים ג'1. בהתאם להוראות התכנית, מותר לבנות 34 יח"ד, מתוכן 6 יח"ד קטנות.

במסגרת תכנית הבקשה להיתר, מספר 20220416, הותרה הקמת שני מבני מגורים, המחוברים בחניון משותף, הכוללים 40 יח"ד סך הכל.

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. **הקלה במספר יח"ד 40 במקום 34 יח"ד.**
2. צמצום מס' המבנים מ- 3 מבנים ל- 2 מבנים.
3. הקטנת שטח המבואה.
4. הקטנת גובה המבואה ל- 2.75 מ' במקום 4.5 מ'.
5. מבנה אשפה במרווח קדמי של 0 מ' במקום 5 מ'.
6. קירות תמך כ- 8 מ' במקום 2 מ' ללא דירוג.
7. **הקטנת מספר היחידות (דיור) הקטנות במגרש, מ- 6 ל- 0.**

עיקרי המחלוקות בין הצדדים מתמקדות, בהקלה לתוספת יח"ד מ- יח"ד 40 במקום 34 יח"ד ולהקטנת מספר היחידות הקטנות במגרש, מ- 6 ל- 0.

שמאי הצדדים מסכימים, כי יתר ההקלות, אינן משביחות ולאחר בחינת הנושאים, ובמקרה זה, אני מקבל את הסכמת הצדדים.

9.3 ערכי שווי:

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה, בסך של 4,600 ₪, וזאת על בסיס ניתוח תוצאות מכרזים, שבוצעו בתחום התכנית הרלוונטית. מנגד, שמאי המבקשת ניתח את תוצאות המכרזים, באופן שונה, והביא בחשבון שווי של 2,850 ₪ למ"ר מבונה. טענתו העיקרית הייתה, כי יש לנטרל בניתוח המכרזים, את תרומת שטחי המרפסות והחצרות. בנוסף, הציג טענה, בדבר מגמת ירידת מחירים כללית, אשר התרחשה בין מועד פרסום המכרזים, לבין המועד הקובע, לחישוב ההשבחה. כתימוכין, צירף השמאי נתונים ממכרזים של רשות מקרקעי ישראל, משכונות אחרות בעיר קרית אתא ומערים נוספות, המחזקים קביעתו, כי לא חלה עליית מחירים, אלא ירידת מחירים.

לאחר בחינת טענות הצדדים, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת, באשר לצורך בנטרול השפעת שטחי המרפסות והחצרות. ההקלה להגדלת מספר יחידות הדיור, אינה מוסיפה שטחי מרפסות, אלא מחלקת את שטח המרפסות המאושר, בהתאם לתוכנית, במספר יח"ד,

גבוה יותר. שטחים אלה מתקזזים, בין שני מצבי התכנון, ואין להביאם בחשבון לצורך חישוב שווי המ״ר המבונה.

יחד עם זאת, לא קיבלתי את הסתמכותו של שמאי המבקשת, על מכרזים באזורים אחרים בעיר, או בערים סמוכות- אחרות. זאת מאחר ובתחום התכנית עצמה, קיים היצע מספק של תוצאות מכרזים רלוונטיים, המשקפים באופן מיטבי, את שווי השוק במועד הקובע.

לאור האמור, שווי מ״ר מבונה, לצורך חישוב ההשבחה, ייקבע תוך נטרול מרכיבי שטחי המרפסות והחצרות, ובהתבסס על עסקאות ומכרזים שבוצעו בתחום התכנית בלבד.

לצורך ניתוח שווי מ״ר מבונה, הבאתי בחשבון מכרזים, בתחום התכנית, אשר דומים ככל הניתן, למגרש נשוא השומה. לקחתי בחשבון את התוצאות במגרשים, בהם קיימת דרישה להקצאת יחידות דיור קטנות, בשיעור הדומה לזה, שנקבע במגרש נשוא השומה.

בנוסף, במגרשים אלו, נמצא כי ממוצע השטח העיקרי ליחידת דיור, הינו כ-110 מ״ר, התואם לניתוח הזכויות במגרש נשוא השומה.

לא נעלמה מעיני הנחיית השמאי הממשלתי הראשי, מיום 27/10/2021 לשמאי אגף שומת מקרקעין ומאגר השמאים, מטעם השמאי הממשלתי, בעניין ניתוח מכרזים של רמ״י. מניתוח שווי מ״ר מבונה, בממוצע של שלוש ההצעות הראשונות, לעומת ההצעה הזוכה, מתקבל פער חד ספרתי, אשר מצוי בתחום הסבירות. לפיכך, אני סבור כי ההצעה הזוכה, משקפת את שווי השוק. בהתאם לכך, בניתוח המכרזים, אפעל על בסיס ההצעה הזוכה, וזאת בהתאם לגישה שהתקבלה גם על ידי שמאים מכריעים, בניתוח המכרזים הרלוונטים.

להלן ניתוח תוצאות המכרזים שנותחו על ידי:

מכרז 54/2021:

מועד זכיה	25/08/2021
מגרש לפי תכנית כ/248	69
ייעוד	מגורים ג'2
הצעה זוכה	₪ 18,180,188
הוצאות פיתוח	₪ 10,099,711
מחיר כולל פיתוח ללא מע"מ	₪ 28,279,899
פיתוח עירוני	₪ 5,130,000
מחיר בניכוי פיתוח עירוני	₪ 23,149,899
מספר יח"ד	54
שטח עיקרי	6,060
שטח פלדלת (מקדם 1)	6,735
שטח עיקרי מרפסות (מקדם 0.4)	1,620
שטח חצרות (מקדם 0.25)	0
שטח אקו'	7,383
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,136
התאמה לזמן	1.13
שווי מ"ר מבונה מתואם	**₪ 3,554**
ממוצע שטח עיקרי ליח"ד	112
ממוצע שטח מרפסות ליח"ד	30
יח"ד קטנות	8
יח"ד קטנות באחוזים	14.81%

מכרז 122/2022:

מועד זכיה	19/10/2022
מגרש לפי תכנית כ/248	67
ייעוד	מגורים ג'1
הצעה זוכה	₪ 25,342,229
הוצאות פיתוח	₪ 15,466,592
מחיר כולל פיתוח ללא מע"מ	₪ 40,808,821
פיתוח עירוני	₪ 5,890,000
מחיר בניכוי פיתוח עירוני	₪ 34,918,821
מספר יח"ד	62
שטח עיקרי	6,970
שטח פלדלת (מקדם 1)	7,745
שטח עיקרי מרפסות (מקדם 0.4)	1,860
שטח חצרות (מקדם 0.25)	600
שטח אקו'	8,639
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,042
התאמה לזמן	1.04

שווי מ״ר מבונה מתואם	**4,204 ₪**
ממוצע שטח עיקרי ליח״ד	112
ממוצע שטח מרפסות ליח״ד	30
יח״ד קטנות	9
יח״ד קטנות באחוזים	14.52%

מכרז 181/2020 :

מועד זכיה	31/08/2021	31/08/2021			31/08/2021		31/08/2021		31/08/2021
מגרש לפי תכנית כ/248	16	24	271	25	26	291	43	44
ייעוד	מגורים ג׳3	מגורים ג׳2	מגורים ג׳1	מגורים ג׳2	מגורים ג׳2	מגורים ג׳1	מגורים ג׳4	מגורים ג׳4
הצעה זוכה	7,446,816 ₪	42,024,556 ₪		49,875,188 ₪			30,058,180 ₪	30,058,556 ₪
הוצאות פיתוח	6,398,032 ₪	22,938,372 ₪		26,591,288 ₪			14,933,345 ₪	14,933,345 ₪
מחיר כולל פיתוח ללא מע״מ	13,844,848 ₪	64,962,928 ₪		76,466,476 ₪			44,991,525 ₪	44,991,901 ₪
פיתוח עירוני	3,135,000 ₪	5,890,000 ₪		3,895,000 ₪			8,075,000 ₪	8,075,000 ₪
מחיר בניכוי פיתוח עירוני	10,709,848 ₪	59,072,928 ₪		72,571,476 ₪			36,916,525 ₪	36,916,901 ₪
מספר יח״ד	33	62	51	41	41	51	85	85
שטח עיקרי	3,700	6,970	5,655	4,610	4,610	5,655	9,470	9,470
שטח פלדלת (מקדם 1)	4,113	7,745	6,293	5,123	5,123	6,293	10,533	10,533
שטח עיקרי מרפסות (מקדם 0.4)	990	1,860	1,530	1,230	1,230	1,530	2,550	2,550
שטח חצרות (מקדם 0.25)	0	0	900	0	0	900	0	0
שטח אקו׳	4,509	8,489	7,130	5,615	5,615	7,130	11,553	11,553
שווי מ״ר מבונה	2,375 ₪	3,782 ₪		3,953 ₪			3,196 ₪	3,196 ₪
התאמה לזמן	1.13	1.13		1.13			1.13	1.13
שווי מ״ר מבונה מתואם	**2,692 ₪**	**4,287 ₪**		**4,480 ₪**			**3,622 ₪**	**3,622 ₪**

ממוצע שטח עיקרי ליח״ד	112	112	111	112	112	111	111	111
ממוצע שטח מרפסות ליח״ד	30	30	30	30	30	30	30	30
יח״ד קטנות	5	9	9	6	6	9	14	14
יח״ד קטנות באחוזים	15.15%	14.52%	17.65%	14.63%	14.63%	17.65%	16.47%	16.47%

מניתוח המכרזים עולה, כי ממוצע שווי מ״ר מבונה, לאחר נטרול שטחי מרפסות וחצרות, הינו בסך של 3,780 ₪, המבטא מאפיינים דומים, הן מבחינת יחס יחידות הדיור הקטנות והן מבחינת שטח עיקרי ממוצע, ליחידת דיור.

עוד עולה, כי מניתוח מכרז 122/2022 מיום 19.10.2022, אשר בוצע בסמוך למועד הקובע, נמצא כי חלה עליית מחירים ביחס למכרזים קודמים, שנערכו באותה שכונה. נתון זה מחזק את מגמת ההתייקרות המקומית, בתחום התכנית, זאת בניגוד לטענת שמאי המבקשת, בדבר ירידת מחירים כלל-ארצית ו/או מגמת ירידת מחירים מקומית.

להלן ניתוח החלטות שמאים מכריעים בשכונה:

שמאי מכריע	גוש חלקה	מגרש	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	ממוצע שטח עיקרי	שטחי מרפסות וחצרות
יעקב פז	80130/30	69	24.7.2023	4,150 ₪	112.02	מגולם
דוד דדון	80130/23	62	30.10.2023	4,300 ₪	119.97	מגולם
מישל אשור	80131/17	29	27.3.2023	3,900 ₪	110.88	מנוטרל

בשקלול הנתונים, אני סבור, כי שווי מ"ר מבונה, בנטרול מרפסות וחצרות, הינו בסך 3,900 ש"ח, המבטא את הדרישה, להקמת 6 יחידות דיור קטנות.

9.4 מקדם השבחה בגין ביטול שוליות:

שמאי המשיבה ניטרל בתחשיב ההשבחה, את ששת יחידות הדיור הקטנות שהיו כלולות במצב הקודם, כך שהתייחס ל-28 יחידות דיור בלבד. מנגד, שמאי המבקשת טען, כי יש להביא בחשבון, גם את השינוי, ביחידות דיור הקטנות.

לאחר בחינת עמדות הצדדים, אני סבור, כי יש לפעול, בסוגיה זו, בהתאם למתודולוגיה, שננקטה בשומות מכריעות אחרות באזור, ובפרט בהתבסס על ניתוח עסקאות ומכרזים שבוצעו בתחום התכנית הרלוונטית. בהתאם לכך, **בחרתי להסתמך, על מכרזים שבהם נכללו יחידות דיור קטנות, בשיעור הדומה, לנכס נשוא חוו"ד, בהתאם למצב התכנוני במגרש נשוא ההשבחה.**

השווי למ"ר מבונה, שנגזר מניתוח מכרזים אלה, מגלם כבר בתוכו את ההשפעה הכלכלית של הדרישה לשיעור מסוים של בניית יחידות דיור קטנות.

לפיכך, אין מקום להפחית את מספר היחידות הקטנות בתחשיב, המצב הקודם, ויש לחשב את ההשבחה על בסיס מספר יח"ד המאושר, דהיינו 34 יחידות דיור – מהן 6 קטנות – בהתאם להוראות התכנית התקפה.

עוד יצוין, כי ההקלות שניתנו, אינן כוללות תוספת שטח עיקרי. סך השטח המבוקש, במסגרת הבקשה להיתר, עומד על 3,759.70 מ"ר. במצב הקודם 34 יחידות דיור (6 מהן קטנות), עם ממוצע שטח עיקרי ליח"ד, של כ-110 מ"ר. במצב החדש, אושרו 40 יחידות דיור ללא יחידות דיור קטנות, והממוצע לשטח עיקרי ליח"ד עומד על כ-94 מ"ר.

לצורך קביעת מקדם ההשבחה, בגין ביטול השוליות, אביא בחשבון החלטות של שמאים מכריעים, שניתנו במקרקעין המצויים בסביבת הנכס נשוא השומה,

שמאי מכריע	גוש חלקה	מגרש	מועד קובע	מקדם שוליות	ממוצע שטח עיקרי במצב קודם	ממוצע שטח עיקרי במצב חדש
יעקב פז	80130/30	69	24.7.2023	30%	112.02	93.06
דוד דדון	80130/23	62	30.10.2023	30%	119.97	96.80
מישל אשור	80131/17	29	27.3.2023	30%	110.88	94.25

בנוסף, כחיזוק לקביעות השמאים המכריעים ובחינת סבירות מקדם ההשבחה, בחנתי עסקאות מכר של דירות מגורים, תוך השוואה בין שטחי הדירות במצב החדש, לבין אלו שבמצב הקודם.

במצב החדש, ממוצע שטח הדירות, עומד על כ-94 מ״ר שטח עיקרי, בתוספת ממ״ד, בשטח של 12 מ״ר, ובסה״כ שטח ממוצע פלדלת לדירה, של כ-106 מ״ר. הובא בחשבון עסקאות בהן שטח הדירות נע בין 102 ל-104 מ״ר.

במצב הקודם, שטח עיקרי ממוצע, עומד על כ-110 מ״ר, בתוספת ממ״ד בשטח של 12 מ״ר, ובסה״כ שטח ממוצע פלדלת, לדירה של כ-122 מ״ר. הובא בחשבון עסקאות לדירות ששטחן נע, בין 119 מ״ר ל-120 מ״ר.

להלן פירוט עסקאות השוואה לדירות מגורים, במצב הקודם,

יום מכירה	גוש	חלקה	חדרים	קומה	מספר קומות	שטח	שווי מכירה ב- ₪	חלק נמכר	שווי מ״ר בנוי	התאמה לזמן	שווי מתואם
22.10.2023	10255	29	4	1	5	119	₪ 998,143	0.5	₪ 16,776	1.0040	₪ 16,842
3.3.2024	10255	29	4	1	5	119	₪ 1,024,143	0.5	₪ 17,212	0.9394	₪ 16,169
3.3.2024	10255	29	4	1	5	119	₪ 1,024,143	0.5	₪ 17,212	0.9394	₪ 16,169
3.3.2024	10255	29	4	1	5	119	₪ 1,024,143	0.5	₪ 17,212	0.9394	₪ 16,169
20.3.2024	10255	29	4	1	5	119	₪ 1,024,261	0.5	₪ 17,214	0.9394	₪ 16,171
20.3.2024	10255	29	4	1	5	119	₪ 1,024,261	0.5	₪ 17,214	0.9394	₪ 16,171
24.4.2024	10255	29	4	1	5	120	₪ 1,047,261	0.5	₪ 17,454	0.9328	₪ 16,281
5.6.2024	10255	29	4	1	5	119	₪ 1,053,261	0.5	₪ 17,702	0.9172	₪ 16,235
5.9.2024	10255	29	4	1	5	119	₪ 1,082,761	0.5	₪ 18,198	0.9009	₪ 16,394
31.10.2024	10255	29	4	1	5	119	₪ 1,092,761	0.5	₪ 18,366	0.9000	₪ 16,529
15.12.2024	10255	29	4	1	5	119	₪ 1,103,261	0.5	₪ 18,542	0.8983	₪ 16,656
24.2.2025	10255	29	4	1	5	119	₪ 1,135,904	0.5	₪ 19,091	0.8921	₪ 17,031
2.4.2025	10255	29	4	1	5	119	₪ 1,128,404	0.5	₪ 18,965	0.8921	₪ 16,918
30.4.2025	10255	29	4	1	5	119	₪ 1,145,904	0.5	₪ 19,259	0.8921	₪ 17,181
ממוצע שווי מ״ר בנוי											**₪ 16,494**
בניכוי מע״מ										1.17	₪ 14,098
בניכוי רווח יזמי										1.15	₪ 12,259
עלויות בניה											₪ 8,400
שווי מ״ר מבונה											**₪ 3,859**

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן עסקאות השוואה לדירות מגורים במצב החדש,

יום מכירה	גוש	חלקה	חדרים	קומה	מספר קומות	שטח	שווי מכירה ב- ₪	חלק נמכר	שווי מ"ר בנוי	התאמה לזמן	שווי מתואם
26.11.2023	10255	29	4	3	6	102	₪ 903,143	0.5	₪ 17,709	0.9980	₪ 17,674
13.12.2023	10255	29	4	4	6	104	₪ 1,866,287	1	₪ 17,945	0.9843	₪ 17,663
20.12.2023	10255	29	4	4	6	102	₪ 923,143	0.5	₪ 18,101	0.9843	₪ 17,817
4.1.2024	10255	29	4	3	6	104	₪ 893,143	0.5	₪ 17,176	0.9688	₪ 16,639
30.1.2024	10255	29	4	4	6	104	₪ 940,143	0.5	₪ 18,080	0.9688	₪ 17,515
30.1.2024	10255	29	4	4	6	104	₪ 940,143	0.5	₪ 18,080	0.9688	₪ 17,515
13.2.2024	10255	29	4	3	6	104	₪ 895,643	0.5	₪ 17,224	0.9535	₪ 16,423
3.3.2024	10255	29	4	3	6	104	₪ 905,643	0.5	₪ 17,416	0.9394	₪ 16,361
20.3.2024	10255	29	4	3	6	104	₪ 898,261	0.5	₪ 17,274	0.9394	₪ 16,227
26.5.2024	10255	29	4	4	6	102	₪ 953,261	0.5	₪ 18,691	0.9226	₪ 17,245
5.6.2024	10255	29	4	3	6	102	₪ 943,261	0.5	₪ 18,495	0.9172	₪ 16,963
30.6.2024	10255	29	4	3	6	102	₪ 953,261	0.5	₪ 18,691	0.9172	₪ 17,143
30.6.2024	10255	29	4	4	6	102	₪ 960,761	0.5	₪ 18,838	0.9172	₪ 17,278
4.8.2024	10255	29	4	4	6	104	₪ 1,028,261	0.5	₪ 19,774	0.8991	₪ 17,780
25.8.2024	10255	29	4	4	6	104	₪ 1,014,261	0.5	₪ 19,505	0.8991	₪ 17,538
25.8.2024	10255	29	4	4	6	104	₪ 1,014,261	0.5	₪ 19,505	0.8991	₪ 17,538
6.9.2024	10255	29	4	4	6	104	₪ 1,038,261	0.5	₪ 19,967	0.9009	₪ 17,987
22.9.2024	10255	29	4	3	6	104	₪ 1,045,761	0.5	₪ 20,111	0.9009	₪ 18,117
28.10.2024	10255	29	4	3	6	104	₪ 1,043,261	0.5	₪ 20,063	0.9000	₪ 18,056
28.10.2024	10255	29	4	3	6	104	₪ 1,043,261	0.5	₪ 20,063	0.9000	₪ 18,056
12.12.2024	10255	29	4	3	6	104	₪ 1,053,261	0.5	₪ 20,255	0.8983	₪ 18,194
26.1.2025	10255	29	4	3	6	102	₪ 1,023,404	0.5	₪ 20,067	0.8938	₪ 17,936
26.1.2025	10255	29	4	4	6	102	₪ 1,030,904	0.5	₪ 20,214	0.8938	₪ 18,067
26.1.2025	10255	29	4	4	6	102	₪ 1,030,904	0.5	₪ 20,214	0.8938	₪ 18,067
6.3.2025	10255	29	4	3	6	102	₪ 1,023,404	0.5	₪ 20,067	0.8921	₪ 17,901
28.4.2025	10255	29	4	4	6	102	₪ 1,053,404	0.5	₪ 20,655	0.8921	₪ 18,426
4.6.2025	10255	29	4	4	6	102	₪ 1,038,404	0.5	₪ 20,361	0.8921	₪ 18,164
ממוצע שווי מ"ר בנוי											**₪ 17,439**
בניכוי מע"מ										1.17	₪ 14,905
בניכוי רווח יזמי										1.15	₪ 12,961
עלויות בניה											₪ 8,700
שווי מ"ר מבונה											**₪ 4,261**

לסיכום, להלן ניתוח מקדם השוליות, שנערך על בסיס ההפרש בין השווי במצב הקודם לבין השווי, שבמצב החדש,

תיאור	שטח פלדלת	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מצב קודם	119.07	3,859 ₪	459,461 ₪
מצב חדש	103.11	4,261 ₪	439,378 ₪
הפרש	15.96	1,258 ₪	20,083 ₪
מקדם השבחה (4,261 ₪ / 1,258 ₪), במעוגל		**30%**	

לפיכך, במכלול הנתונים, אביא בחשבון מקדם השבחה, בגין ביטול שוליות, בשיעור של 30%.

9.5 <u>עלויות עודפות:</u>

שמאי המבקשת טען, כי כתוצאה מהגדלת מספר יחידות הדיור באותו שטח עיקרי, נוצרות עלויות בנייה עודפות. לשיטתו, תוספת יחידות הדיור מחייבת בנייה של מרכיבים נוספים כגון מטבחים, חדרים רטובים, דלתות פנים ודלתות כניסה, מערכות אלומיניום, כלים סניטריים ואביזרים נוספים. את העלות העודפת בגין רכיבים אלו, העריך בסך של 20,000 ₪ ליחידת דיור. בנוסף, טען שמאי המבקשת, כי יש להביא בחשבון, בנוסף, עלות עודפת בגין הקמת מקום חניה תת קרקעי, עלות אותה העריך, בסך של 55,000 ₪. סה"כ, עלות עודפת כוללת בגין כל יחידת דיור נוספת, מסתכמת ב- 75,000 ₪.

מנגד, שמאי המשיבה סבר, כי אין לנכות עלויות אלו, בטענה כי שומת ההשבחה נערכה בהתאם לשווי מ"ר מבונה. עוד טען, כי החניה המתוכננת אינה חניה תת-קרקעית הכרוכה בעלויות גבוהות, אלא חניון מקורה הנמצא בשיפוע וממוקם מעל פני הקרקע.

במקרה הנדון, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה, ובנוסף אני בדעה, כי שווי למ"ר מבונה, כפי שנקבע על בסיס ניתוח מכרזים, מגלם בתוכו את מכלול העלויות הנדרשות להקמת יחידות הדיור, לרבות הקמת מקומות חניה. לאור זאת, אין מקום לבצע הפחתות נוספות בגין עלויות עודפות כגון, הקמת מטבחים, חדרים רטובים, דלתות, חניות וכיוצא בזה.

קביעתי מתבססת בין היתר, על החלטת השמאי המכריע מר דוד דדון בגו"ח 80130/23, והחלטת השמאי המכריע, מר מישל אשור בגו"ח 80131/17, כפי שהועברה ע"י הצדדים, שם לא הובאו בחשבון, עלויות עודפות, בגין הקלה לתוספת יחידות דיור.

9.6 הכרעה – תחשיב השבחה:

תיאור	שטח עיקרי במ"ר	מספר יח"ד	סה"כ
שטח עיקרי ממוצע מצב קודם	3,759.70	34	110.5794
שטח עיקרי ממוצע מצב חדש	3,759.70	40	93.9925
הפרש שטח עיקרי בין 2 מצבי התכנון			16.5869
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,900
מקדם השבחה בגין ביטול שוליות			0.3
השבחה			**₪ 659,827**
היטל השבחה			**₪ 329,914**

10. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של הקלות, שלהלן, ומימוש הזכויות בדרך של בקשה להיתר, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	27.3.2023	₪ 659,827	₪ 329,914

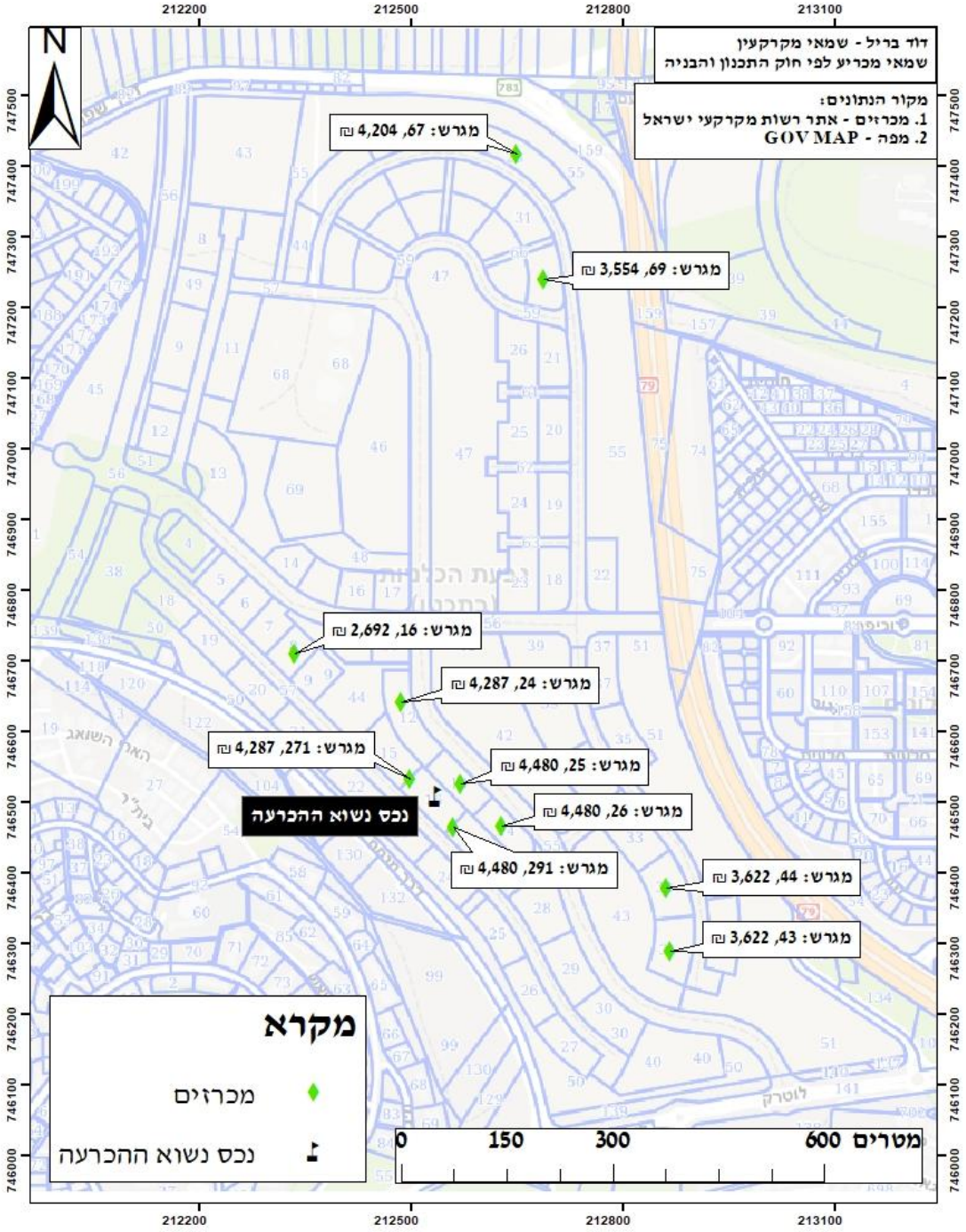
היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני, לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מכריע

נספח 1 – מיפוי ניתוח מכרזים:

תוצאות מכרזים - שווי מ״ר מבונה



נספח 2 – מיפוי החלטות שמאים מכריעים:

שומות מכריעות - שווי מ״ר מבונה

