יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : ט"ו טבת תשפ"ו

תאריך לועזי : 04/01/2026

מס' מינוי : 1519-2025

לכבוד,

חברת תאופיק זידאן בע"מ

ע"י מר ענאן סלאמה - שמאי מקרקעין. דוא"ל: office@pciphas.co.il

להלן "המבקשת"

לכבוד,

הועדה המקומית לתו"ב קרית אתא

ע"י ה"ה גדי דגני ושיר בני - שמאי מקרקעין. דוא"ל: office@gadi-degani.co.il

להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 80130 חלקה 28 (בשלמות)

מגרש 67 (תוכנית כ/248)

שכונת גבעת הכלניות

קרית אתא

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית קרית אתא (להלן: "המשיבה"), לבין בעלת הזכויות חברת תאופיק זידאן בע"מ (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב אישור בקשה להיתר מס' 20240310 הכוללת הקלות בניה.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 26.02.2025, שנערכה ע"י ה"ה גדי דגני ושיר בני, שמאי המקרקעין, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 06.08.2025, שנערכה ע"י מר ענאן סלאמה, שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים על ידי הצדדים ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. מועד קובע לשומה:

תיאור	מועד קובע
אישור הקלות	16.12.2024

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	: מגרש בלתי מבונה לבניה רוויה של 6 מבנים ובסה"כ 74 יח"ד
גוש	: 80130
חלקה קודמת	: 28
שטח חלקה רשום	: 7,000 מ"ר[1]
מגרש	: 67 (לפי תכנית כ/248)
כתובת	: שכונת גבעת הכלניות, קרית אתא

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי הח"מ בתאריך 08.08.2025, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

6. דיון מקצועי:

בתאריך 22/10/2025 התקבלו תשובות הצדדים לשאלות הבהרה כתחליף לדיון, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם.

1. על פי הבקשה להיתר.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

הנכס הנדון מגרש מס' 67 בתכנית כ/248, רשום כגוש וחלקה 80130/28, בשכונת גבעת הכלניות, קרית אתא.
שכונת כלניות שכונה חדשה בהליכי פיתוח, ממוקמת בחלק הצפון מזרחי של העיר קרית אתא.
המגרש ממוקם בחלק הצפוני של השכונה, ממזרח כביש מס' 79, מדרום דרך מנחם בגין ורחוב טולוז לוטרק, ממערב בית הספר הארצי לשוטרים ומצפון דרך שפרעם מס' 781.
הסביבה העוטפת - מאופיינת בבניה רוויה בבנייני מגורים לצד בתי מגורים צמודי קרקע מבניה חדשה וכן שטחים בלתי מבונים.

7.2. תיאור המגרש:

מגרש 67 הוקצה במסגרת איחוד וחלוקה בתכנית כ/248, כיום המגרש נרשם כחלקה 28 בגוש 80130 בשטח 7,000 מ"ר.
צורת המגרש אי רגולרית מעין מלבן קשתי, בתחומו מתוכננת בניית 6 בניני מגורים.

מידות המגרש:

חזית דרום מערבית כ- 160 מ' פונה לדרך, עומק של כ- 38 מ'. ושטחו 7,000 מ"ר.

7.3. בקשה להיתר בניה:

ועדת משנה בישיבתה מס' 2024006 מיום 16.12.2024 אושרה בקשה להיתר בניה מס' 20240310 במגרש 67, מהותה הקמת 6 מבני מגורים, 4 מבנים בני 7 קומות ו-2 מבנים בני 6 קומות, סה"כ 74 יח"ד.
הבקשה כוללת הקלות, כמפורט בהמשך בסעיף הרישוי.

7.4. הפיתוח הסביבתי חלקי, בשלבי פיתוח ראשוניים.

8. הזכויות במקרקעין – המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין:

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, נסח מס' 1065062, מיום 07.07.2025, ממנו עולים הפרטים כדלקמן:

גוש	:	80130
חלקה	:	28
שטח חלקה רשום	:	7,000 מ"ר
בעלות	:	קרן קיימת לישראל, בשלמות

8.2. הסכם חכירה:

לא הוצג הסכם חכירה. המספרים הישנים של החלקה 80130/7.
משומת המבקש עולים הפרטים הבאים:
הסכם חכירה מהוון מיום 10.5.2023 בין רשות מקרקעי ישראל לבין חב' תאופיק זידאן בע"מ
המוחכר: מגרש מס' 67, ע"פ תב"ע מפורטת מס' כ/248.
המקום: קרית אתא.
שטח המגרש: 7,000 מ"ר.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

תקופת החכירה: 98 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ 19.10.22 עד 18.10.2120.

תקופת חכירה נוספת: 98 שנים מתוך תקופת החכירה.

מטרת ההקצאה: מגורים.

מס' יח"ד: 62.

יעוד המגרש ע"פ תוכנית כ/248: מגורים ג' 1.

מועד השלמת הבניה: לא יאוחר מ 19.10.26.

8.3. <u>יפוי כוח:</u>

הוצג בפניי ייפוי כוח שלפיו חברת תאופיק זידאן בע"מ, היא המבקשת, מינתה את שמאי המבקשת מר ענאן סלאמה לייצגה בהליך הפחתת היטל ההשבחה בגוש 80130 חלקה 28 מגרש 67, על פי תכנית כ־248, במתחם גבעת הכלניות בקריית אתא. ייפוי הכוח אומת על ידי עורך דין ביום 6.7.2025.

9. <u>מצב תכנוני</u>[2]:

9.1. <u>תכנית כ/248</u>, פורסמה למתן תוקף בי.פ 7825 מיום 05/06/2018, מטרתה הקמת שכונת מגורים בעלת אופי עירוני איכותי במזרח קרית אתא על גבעה הצופה על נופי המפרץ והכרמל בהיקף של כ-3,470 יח"ד.

<u>התכנית</u> כוללת טבלת איחוד וחלוקה.

במסגרת הקצאה ואיזון בתכנית, הוקצה מגרש תמורה מס' 67 בשטח של 7,000 מ"ר ביעוד מגורים ג'1, עבור מבני מגורים בטיפוס בינוי H.

<u>זכויות בניה כדלקמן</u>:

שטח מגרש	7,000 מ"ר
שטח עיקרי	6,970 מ"ר[3]
שטח עיקרי למרפסות	1,860 מ"ר
שטח שירות (למעט חניה)[4]	3,720 מ"ר
חניה	3,105 מ"ר
צפיפות	8.9 יח"ד לדונם נטו
סה"כ מס' יח"ד	62
מס' יח"ד קטנות מסה"כ יח"ד במגרש	9[5]
תכסית	35%
מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	3
מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת	4
קווי בנין	עפ"י המסומן בתכנית הבינוי

10. <u>רישוי</u>:

בישיבת ועדת המשנה של הועדה המקומית מס' 2024006 מיום 16.12.2024 אושרה בקשה להיתר מס'

2. התוכניות המצוינות ורמת הפירוט המפורט חלקיים בלבד ובהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בין הצדדים. לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני בכתב וחתום בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.
3. 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.
4. ש"ש ליח"ד למגורים יהיה 60 מ"ר. מתוכם מקס' 33 מ"ר ליח"ד מוצמד לדירה עבור: ממ"ד, מסתור כביסה ומחסן דירתי והיתר (כ-27 מ"ר) עבור שטחים משותפים בבנין למבואות, מדרגות, פירים, מערכות טכניות, מועדון דיירים וכו'.
5. יתאפשר ניוד דירות קטנות ממגרש למגרש ומבניין לבניין, כל עוד מבנה לא יכיל יותר מ-30% דירות קטנות. שטח יח"ד קטנה יהיה 80 מ"ר, כולל ממ"ד לכל היותר, לא כולל מרפסת.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

20240310 להקמת 6 מבני מגורים הכוללים 74 יח״ד.

הבקשה כוללת 6,968 מ״ר שטח עיקרי, 2,879.5 מ״ר שטח שרות, שטחי שירות לחניה 2,400.17 מ״ר, סה״כ 74 יח״ד. שטחי הדירות כולל ממ״ד: 12 יח״ד בשטח 122 מ״ר, 6 יח״ד בשטח 116 מ״ר, 44 יח״ד בשטח 99 מ״ר, 6 יח״ד בשטח 80 מ״ר, 6 יח״ד בשטח 145 מ״ר.

<u>הבקשה כוללת הקלות כמפורט</u>:

- הקלה במס׳ מבנים מ-3 ל-6 מבנים.
- הקלה ב-12 יח״ד- מ-62 יח״ד ל-74 יח״ד, המהווים הקלה של 19.35% ביח״ד.
- הקלה במס׳ הקומות בין 1 קומה ל-3 קומות, משתנה בהתאם למבנה.
- הקלות במרווח בין המבנים 6 מ׳ במקום 8 מ׳.
- הקטנת גובה ושטח המבואה מהמותר.

11. <u>שומות הצדדים</u>:

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים לבעלי הזכויות, כדלקמן:

תיאור	מועד קובע	המשיבה	המבקשת
אישור הקלות	16.12.2024	₪ 1,774,209	₪ 597,450

12. <u>עיקרי טיעוני הצדדים</u>:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך החלטתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. <u>עמדת המשיבה</u>:

<u>עיקרי עמדת המשיבה, ה״ה גדי דגני ושיר בני</u>:

- החלקה ממוקמת בשכונת גבעת הכלניות, בחלק הצפון מזרחי של העיר קרית אתא, בסמיכות לשכונות גבעת אלונים, גבעת הרקפות, גבעת טל ובית הספר הארצי לשוטרים ומאופיינות בסטנדרט וביקוש גבוה.
- שכונת גבעת הכלניות מתוכננת כשכונה ייחודית עם תכנון מודרני המנצל את הטופוגרפיה של המתחם, תכלול בניה רוויה מדורגת, לצד מוסדות ציבור ובמרכזה פארק ציבורי פתוח לאורכה.
- לשכונה נגישות מידית לעורקי תחבורה ארציים ובסמיכות למרכז העיר קרית אתא.
- הובאו בחשבון שטח המגרש, צורתו ואפשרות ניצול במצב תכנוני קיים.

<u>מהות ההשבחה</u>:

- הקלה במספר יח״ד מ-62 יח״ד ל-74 יח״ד.
- הקלה במספר קומות, בין קומה אחת לשלוש קומות, משתנה בהתאם למבנה.
- הקלה במרווח בין מבנים של 6 מ׳ במקום 8 מ׳.
- הקטנת מס׳ יח״ד הקטנות מ-9 יח״ד ל-6 יח״ד.

<u>ערכי שווי</u>:

לביסוס קביעתו הציג נתוני השוואה כפי שהוצגו ונותחו ע״י השמאי המכריע מר דוד דדון בשומתו המכרעתבמתחם שבנדון בגוש 10255 חלקה 45 (גו״ח חדשים 80130/23) מיום 14.01.2025, כמפורט להלן: לאור האמור לעיל, ובהינתן משקל רב יותר לעסקה בנכס מושא השומה ובהתאמות הנדרשות, קובעים שמאי המשיבה שווי של 4,750 ₪/מ״ר מבונה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

ניתוח תוצאות מכרז רמ"י מס' 181/2020 מיום 31.08.2021

מס' מגרש	שטח בדונם	ייעוד	מספר יח"ד	שטח עיקרי במ"ר	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 אקוי'	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	₪ 36,916,523	₪ 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	₪ 36,916,523	₪ 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	₪ 3,879	₪ 479,936
291	6.2	מגורים ג' 1	51	5,655	612	6,267	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 עיקרי במ"ר	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 אקוי'	מחיר ליח"ד
69	4.2	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)											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 עיקרי במ"ר	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 אקוי'	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)											1.17	**4,900** ₪	**609,621** ₪

שקלול נתוני השווי התאמות עפ"י החלטתו של מר דוד דדון

שקלול נתוני השווי

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** ₪

תחשיב השבחה הקלה לתוספת יח"ד :

תחשיב עפ"י החלטתו של השמאי המכריע מר דוד דדון	
שטח עיקרי לניצול עפ"י תב"ע	6970
שטח ל 9 יח"ד קטנות	612
יתרת שטח ל 53 יח"ד	6358
שטח יח"ד ממוצעת	119.96
שטח מנוצל בבקשה להיתר	6968
שטח ל 6 יח"ד קטנות שנותרו	408
יתרת שטח ל 68 יח"ד	6560
שטח יח"ד ממוצעת	96.471

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

שטח שולי שהפך לעיקרי	23.492
מס' יח"ד רגילות במצב קודם ללא קטנות	53
שווי אקו' לחיוב	1245.1
שווי למ"ר קרקע מבונה	4750
מקדם שוליות	0.3
השבחה	**1,744,209 ₪**
היטל השבחה	**887,104 ₪**

הואיל ותוספת השווי הנובעת מההקלות הנוספות מקזזת, שמאי המשיבה לא הביא בחשבון את ההשבחה עבור יתר ההקלות שאושרו בבקשה להיתר.

12.2. <u>עמדת המבקשת</u>:

<u>עיקרי עמדת המבקשת, מר ענאן סלאמה</u>:

נכון למועד הביקור במקום ב-21.07.2025, נצפה כי המגרש מהווה חלק מגבעת טרשים לא מפותחת עליה צמחיה טבעית.

- לעניין קביעת שווי הקרקע טוען שמאי המבקשת כי שמאי הוועדה הסתמכו על נתוני מכרזי רשות מקרקעי ישראל משנים 2021 ו־2022, אולם האופן שבו נותחו נתונים אלו על ידי המשיבה אינו משקף את שווי השוק. בעוד ששמאי המשיבה קבע את שווי הקרקע על בסיס מחיר הזכייה בלבד, לשיטת שמאי המבקשת יש לבחון את כלל ההצעות שהוגשו למכרז ולהתבסס על ממוצע של שלוש ההצעות הגבוהות ביותר.
- בהקשר זה הפנה שמאי המבקשת לסעיף 9.3 בשומה מכרעת מיום 25 באפריל 2023 בתיק גוש וחלקה 10255/49 שנערכה על ידי השמאי המכריע מר ברק שוורצברד בגבעת הכלניות בקריית אתא. באותה הכרעה נקבע כי קיימת אפשרות ואף עדיפות להסתמך על כלל ההצעות שהוגשו למכרז וכי ממוצע של שלוש ההצעות הגבוהות ביותר עשוי לשקף בצורה נכונה ומדויקת יותר את שווי השוק. השמאי המכריע אף הפנה שם להנחיית השמאי הממשלתי[6] אשר מחזקת גישה זו.
- לטענת שמאי המבקשת ניתוח תוצאות המכרז הרלוונטי למגרש הנדון מלמד כי ההצעה הזוכה גבוהה ביותר מעשרים ושלושה אחוזים מן ההצעה השנייה ובשלושים אחוזים מן ההצעה השלישית. עובדה זו מלמדת לטענתו כי מחיר הזכייה אינו מייצג את השוק האמיתי אלא מהווה חריגה שאינה משקפת את כלל ההתנהגות המכרזית. לפיכך סבור שמאי המבקשת כי שווי הקרקע הנכון הוא ממוצע של שלוש ההצעות הגבוהות ביותר וכך יש לנהוג גם לגבי יתר המגרשים במתחם. בהתאם לכך צירף שמאי המבקשת טבלאות ניתוח מפורטות לכל מגרש המבוססות על שלוש ההצעות הגבוהות בכל מכרז:

מס' מכרז	מיום	מס' מגרש ע"פ תב"ע כ/248	יעוד	שטח המגרש (מ"ר)	מס' יח"ד	הצעה ראשונה	הצעה שניה	הצעה שלישית	ממוצע שלושת ההצעות הראשונות
122/2022	19/10/2022	67	מגורים ג - 1	7,000	62	25,342,229 ₪	20,666,666 ₪	17,180,888 ₪	21,063,261 ₪
54/2021	25/08/2021	69	מגורים ג - 2	4,222	54	180,180,188 ₪	14,755,555 ₪	14,020,000 ₪	15,651,914 ₪
181/2020	31/08/2021	16	מגורים ג - 3	3,000	33	7,446,816 ₪	7,181,818 ₪	7,151,151 ₪	7,259,928 ₪
		43	מגורים ג - 4	4,900	85	30,058,180 ₪	25,888,888 ₪	25,777,555 ₪	27,241,541 ₪
		44	מגורים ג - 4	4,900	85	30,058,556 ₪	25,888,888 ₪	25,777,555 ₪	27,241,666 ₪

6. **הנחיית השמאי הממשלתי לשמאי המאגר ולשמאי אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים במסמך מיום 27.10.2021 שכותרתו "הנחיה בנושא ניתוח מכרזים".**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מס' מכרז	הוצאות פיתוח	מחיר כולל פיתוח וללא מע"מ	פיתוח עירוני 95,000 ₪/ליח"ד	מחיר ללא פיתוח עירוני	מ"ר פלדלת	מחיר למ"ר מבונה פלדלת	מחיר ליח"ד	מקדם התאמה לזמן (8% לשנה)	מחיר למ"ר פלדלת מתואם
122/2022	₪ 15,466,592	₪ 36,529,853	₪ 5,890,000	₪ 30,639,853	7,714	₪ 3,972	₪ 494,191	1.17	₪ 4,659
54/2021	₪ 10,099,711	₪ 25,751,625	₪ 5,130,000	₪ 25,746,495	6,708	₪ 3,074	₪ 381,882	1.26	₪ 3,889
181/2020	₪ 6,398,032	₪ 13,657,960	₪ 3,135,000	₪ 10,522,960	4,096	₪ 2,569	₪ 318,878	1.26	₪ 3,246
	₪ 14,933,345	₪ 42,174,886	₪ 8,075,000	₪ 34,099,886	10,490	₪ 3,251	₪ 401,175	1.26	₪ 4,108
	₪ 42,175,011	₪ 8,075,000	₪ 8,075,000	₪ 34,100,011	10,490	₪ 3,251	₪ 401,177	1.26	₪ 4,108

מקור השווי	שווי מ"ר קרקע מבונה פלדלת	משקל יחסי	סה"כ
מכרז 122/2022	₪ 4,659	0.5	₪ 2,329
מכרש 54/2021	₪ 3,889	0.25	₪ 972
מכרז 181/2020	₪ 3,821	0.25	₪ 955
סה"כ			₪ 4,257
במעוגל			**₪ 4,260**
מכרז 181/2020 ממוצע של שלושת המגרשים במכרז זה (16,43 ו - 44)			

בנוסף לכך צירף שמאי המבקשת שלוש שומות מכריעות שניתנו במגרשים בייעוד דומה בשכונת גבעת הכלניות על מנת לבסס שוויי קרקע עדכניים וסבירים לאזור:

שמאי מכריע	שומה מיום	מס' מגרש	ייעוד	שווי מ"ר פלדלת	מועד קובע	מקדם התאמה לזמן (8% לשנה)	שווי מ"ר פלדלת מתואם
יעקב הלוי	01/10/2024	43	מגורים ג -4	₪ 3,980	24/07/2023	1.11	₪ 4,426
דוד דדון	14/01/2025	62	מגורים ג -4	₪ 4,300	30/10/2023	1.09	₪ 4,689
יעקב פז	04/03/2025	69	מגורים ג -2	₪ 4,150	24/07/2023	1.11	₪ 4,615
בממוצע:							₪ 4,577
במעוגל:							**₪ 4,580**

על בסיס כלל הנתונים ובהם תוצאות המכרז לאחר שקלול שלוש ההצעות הגבוהות השומות המכריעות הדומות והמאפיינים הפיזיים של המגרש העניק שמאי המבקשת משקל יחסי לכל אחד מן הפרמטרים וקבע את שווי הקרקע בהתאם לכך:

מקור השווי	שווי מ"ר קרקע מבונה פלדלת	משקל יחסי	סה"כ
ניתוח מכרזי רמ"י	₪ 4,260	80%	₪ 3,408
הכרעות שמאים מכריעים	₪ 4,580	20%	₪ 916
סה"כ:			₪ 4,324
במעוגל:			**₪ 4,320**

שטח ההקלה

שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו שטח עיקרי לחיוב של 1245.1 מ"ר[7]. לטענת שמאי המבקשת נפלה טעות באופן חישוב שטח ההקלה.

7. (119.96-96.471 מ"ר) X 53 יח"ד = 1,245.1 מ"ר.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

שמאי המבקשת מבהיר כי במסגרת ההקלות שהתבקשו ואושרו נכללה גם הפחתה במספר היחידות הקטנות מתשע לשש יחידות, ומשמעות הדבר היא כי שלוש יחידות קטנות שהתקיימו בתכנית המאושרת הפכו ליחידות רגילות במצב החדש.

שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומת ההשבחה, בין היתר, מקדם 1 ליח״ד בשטח עיקרי עד 96.471 מ״ר כפי שנהג השמאי המכריע מר דוד דדון בשומה שניתנה ביום 14.01.2025, לפי שיטה זו אין חישוב של שוליות עד לשטח זה. משום כך טוען שמאי המבקשת כי לא היה מקום להביא בחשבון שוליות בגין שלוש יחידות קטנות בשטח 68 מ״ר לכל יחידה, וזאת בניגוד לאופן שבו חושב רכיב זה בשומת ההשבחה.

לשיטתו תחשיב ההשבחה היה יכול להיות תקין לו בשני מצבי התכנון היה מספר זהה של יחידות קטנות כפי שהיה במקרה שבו דן השמאי המכריע מר דוד דדון, אך בענייננו מספר היחידות הקטנות השתנה ולכן נדרש תיקון.

בהתאם לכך צירף שמאי המבקשת פירוט מלא של תיקון חישוב השטח העיקרי לחיוב ועל פי שיטתו יש לבצע את התיקון בהתאם למתודה שהוצגה הן בשומת ההשבחה והן בשומה של השמאי המכריע דוד דדון. עוד מציין שמאי המבקשת כי כבר בעת קבלת שומת ההשבחה פנה לשמאי המשיבה בבקשה מפורשת לתיקון רכיב זה, אולם שמאי המשיבה השיב כי השינוי במספר היחידות הקטנות נלקח בחשבון במסגרת שומת ההשבחה ולפיכך אין מקום לבצע כל תיקון.

מהות	ערכים
שטח עיקרי של יח״ד ממוצעת במצב חדש	96.471
בניכוי שטח עיקרי של יח״ד קטנה	68
סה״כ שטח עיקרי נחסך לכל יח״ד קטנה בהקלה	28.471
מס׳ יח״ד קטנות ״שהפכו״ בהקלה ליח״ד רגילות	3
סה״כ שטח לניכוי מהשטח האקו׳ שנקבע לחיוב	85.412
סה״כ שטח אקו׳ לחיוב שנקבע בשומת ההשבחה	1245.1
בניכוי שטח עיקרי ללא שוליות במצב החדש	85.412
סה״כ שטח עיקי לחיוב	1,159.70

<u>מקדם ההשבחה להקלה לתוספת יח״ד</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו מקדם השבחה של 0.3 עבור ההקלה לתוספת יחידות הדיור וזאת בהתאם לקביעתו של השמאי המכריע מר דוד דדון בשומה המכרעת שהובאה לעיל.

שמאי המבקשת טען כי על פי הנהוג ועל פי פסיקה מקצועית של שמאים מכריעים, מקדמי השבחה בגין הקלה לתוספת יחידות דיור נעו בדרך כלל בטווח שבין 15% ל-30%, כאשר כל מקרה נבחן לגופו בהתאם למאפייני הנכס ולמאפייני התכנון המקומיים.

בשומה המכרעת של השמאי המכריע מר דוד דדון הובאה סקירה רחבה של קביעות שמאים מכריעים במספר ערים ברחבי הארץ, ובהן רעננה, תל אביב, דימונה, נתיבות, אופקים וכן מפרויקט ממשלתי לצעירים חסרי דיור בראשון לציון. אף על פי כן טען שמאי המבקשת כי הבחינה הנכונה למקדם ההשבחה המתאים הייתה צריכה להיעשות מתוך הנסיבות המקומיות של הנכס הנדון, ולא על בסיס ערים רחוקות ושונות מבחינת מאפייניהן.

עוד טען שמאי המבקשת כי בעת קביעת שיעור המקדם היה צורך להביא בחשבון גם את העלויות העודפות

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

הכרוכות בתוספת יחידות הדיור. העלויות כללו חדרים רטובים נוספים כמו מטבחים וחדרי רחצה וכן עלויות של דלתות, אלומיניום ושטחי חניה נדרשים עבור היחידות שנוספו.

במתחם האמור, נערכו עד לאותו מועד ארבע שומות מכריעות אשר דנו והכריעו גם בשאלת מקדם ההשבחה בגין הקלה לתוספת יחידות דיור. שמאי המבקשת צירף טבלה שבה פורטו שיעורי המקדמים שנקבעו באותן שומות:

שמאי/ת מכריע/ה	שומה מיום	מס' מגרש, ע"פ תב"ע כ/248	מקדם השבחה להקלה לתוספת יח"ד
יעקב הלוי	01/1082024	43	20%
דוד דדון	14/01/2025	62	30%
יעקב פז	04/03/2025	69	30%
לילך בן פורת	23/03/2025	37	20%
השמאית המכריעה הגב' לילך בן פורת אימצה את מקדם השבחה שנקבע בשומה			

בנוסף צירף טבלה נוספת ובה שומות מכריעות שנערכו במקומות שונים בעיר קריית אתא, ובהן נקבע מקדם השבחה של 20% עבור הקלה זהה.

לאור כל האמור, טען שמאי המבקשת כי מקדם ההשבחה הראוי להקלה לתוספת יח"ד במקרה דנן הינו של 20%.

<u>הקטנת שטח מרפסות כתוצאה מהגדלת מס' יח"ד</u>

- שמאי המבקשת טען כי במסגרת חישוב ההשבחה יש להביא בחשבון את ההפסד שנגרם לשטחי המרפסות לכל יחידת דיור בעקבות ההקלה לתוספת 12 יחידות דיור. על פי הוראות תכנית כ"248 הוקצה לכל יחידת דיור שטח מרפסת של 30 מ"ר, המבוסס על סך שטחי המרפסות הכולל בתכנית שהסתכם ב"1,860 מ"ר עבור 62 יחידות דיור (30 מ"ר לכל יחידה).
- לטענת שמאי המבקשת, לאחר מתן ההקלה ואישור תוספת 12 יחידות דיור, עמד מספר היחידות על 74. חלוקת 1,860 מ"ר בין 74 יחידות הביאה לכך ששטח המרפסת לכל יחידה ירד ל־25.13 מ"ר בלבד. כתוצאה מכך נוצר הפסד של 4.87 מ"ר לכל יחידה (30 מ"ר פחות 25.13 מ"ר). עבור 62 היחידות המקוריות הסתכם ההפסד הכולל בכ"302 מ"ר.
- שמאי המבקשת הפנה לשומה מכרעת שניתנה ביום 1.10.2024 על ידי השמאי יעקב הלוי למגרש 43 לפי תכנית כ"248, שם נקבע מקדם שוליות של 0.15 להפסד שטחים מסוג זה. בהתאם לכך ובשים לב לשווי של 4,320 ₪/למ"ר, טען שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון הפסד כולל של כ"195,700 ₪, לפי החישוב: 302 מ"ר כפול 0.15 כפול 4,320 ₪.
- על כן ביקש שמאי המבקשת לשקלל הפסד זה במסגרת חישוב ההשבחה.

<u>עלויות עודפות עקב הגדלת צפיפות</u>

- בשומה מכרעת שניתנה ביום 1.10.2024 על ידי השמאי יעקב הלוי נקבעו עלויות קבועות בסך 130,500 ₪ לכל יחידת דיור במגרש 43 לפי תכנית כ"248. סכום זה התקבל מהפחתת מקדם אזורי של קריית אתא (0.9) מעלות בסיס של 145,000 ₪, כפי שנקבע והובהר בעמוד 18 לשומה המכרעת.
- בהסתמך על קביעה זו צירף שמאי המבקשת תחשיב מפורט של העלויות העודפות הכרוכות בתוספת

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

יחידות הדיור במגרש הנדון. לטענת שמאי המבקשת, תחשיב זה נערך בהתאם לשיטה ולמתודה שיושמו בשומה המכרעת של השמאי יעקב הלוי, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות לנתוני המגרש הספציפי. התחשיב מצורף להלן ומהווה חלק בלתי נפרד מטענות המבקשת לעניין קיזוז העלויות העודפות במסגרת חישוב ההשבחה:

מצב קודם	
שטח עיקרי	6,970
שטחי ממ"דים	744
סה"כ שטח דירתי	7,714
מס' יח"ד	62
שטח ממוצע ליח"ד	124.42
עלויות העמסה למ"ר	1,049 ₪
מצב חדש	
שטח עיקרי	6,970
שטחי ממ"דים	888
סה"כ שטח דירתי	7,858
מס' יח"ד	74
שטח ממוצע ליח"ד	106.19
עלויות העמסה למ"ר	1,229 ₪
הפרש העמסה בין שני המצבים	180 ₪
שטח עיקרי שולי שהפך גרעיני	1,160 ₪
הפרש עלויות עדפות	- 208,821 ₪

תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה על פי שמאי המבקשת

תחשיב השבחה והיטל השבחה	
סה"כ שטח לחיוב אקו'	1,159.7
שווי מ"ר קרקע מבונה	4,320 ₪
מקדם שוליות	0.2
השבחה מההקלה לתוספת יח"ד, בטרם הפחתות	1,001,981 ₪
הפחתה עבור הקטנת מרפסות כתוצאה מהקלה	- 195,700 ₪
הפחתה עבור עלויות עודפות כתוצאה מההקלה	- 208,821 ₪
סה"כ השבחה	597,450 ₪
היטל השבחה	**298,725** ₪

12.3. התייחסות המשיבה לשומת המבקשת:

שמאי המשיבה הגיש התייחסות מטעמו במסמך מיום 14.09.2025

קביעת שווי קרקע למ"ר מבונה

- בהתייחסות זו טען כי קביעת שווי הקרקע למ"ר מבונה שביצע שמאי המבקשת, אשר התבססה על ממוצע

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שלוש ההצעות הגבוהות ביותר והניבה שווי של 4,260 ש״ח, אינה מתודה מחייבת. לטענתו, הנחיית השמאי הממשלתי בנוגע לניתוח מכרזים אינה בעלת תוקף מחייב, ועל כן אין לראות בה בסיס מחייב לקביעת ערכי קרקע.

- שמאי המשיבה הדגיש כי קיימות שומות מכריעות רבות שבהן נותחו המכרזים על פי ההצעה הזוכה בלבד. לתימוכין הפנה לשלוש שומות מכריעות שנערכו כולן במתחם גבעת הכלניות: שומה של השמאי המכריע דוד דדון, שומה של השמאי המכריע מישל אשור מיום 5.5.2025 בגוש 30131 ו־17 עבור מגרש 29, ושומה של השמאי המכריע יעקב פז מיום 4.3.2025 בגוש 80130 ו־30 עבור מגרש 69. שלושת השומות הללו דנו במגרשים מאותו מתחם, ובכולן נותחו המכרזים לפי ההצעה הזוכה בלבד. עוד טען כי קיימות עשרות החלטות דומות בין מימוש לתכנית כ־248 שבהן שיטה זו יושמה בקביעת השווי.
- בנוסף, צירף שמאי המשיבה ניתוח של השמאי המכריע יעקב פז לתוצאות המכרזים במתחם גבעת הכלניות שם מסקנתו לשווי מ״ר מבונה ממוצע כ 4,714 ₪.

כמו כן, הוסיף מכרזים נוספים בגבעת הכלניות וטען כי יש להביא בחשבון את כל העסקאות שפורסמו במכרזים, ובהם גם במגרשים 24 ו-271 וכן 25, 26 ו-271. לטענת שמאי המשיבה באם יחושב השווי למ״ר מבונה במכרזים לעיל, לשיטתו של שמאי המבקשת יתקבל שווי כדלהלן:

מס׳ מגרש	מס׳ יח״ד	שטח מ״ר פלדלת	ממוצע הצעות	הוצאות פיתוח	מחיר כולל פיתוח ללא מע״מ	פיתוח עירוני	מחיר בניכוי פיתוח עירוני	מחיר למ״ר מבונה	התאמה לזמן	שווי מתואם
24+271	103	13,990	₪ 38,267,185	₪ 22,938,372	₪ 61,205,557	₪ 10,735,000	₪ 50,470,557	₪ 3,607	1.26	₪ 4,546
25+26+291	133	16,480	₪ 45,750,729	₪ 26,591,288	₪ 72,342,017	₪ 12,635,000	₪ 59,707,017	₪ 3,623	1.26	₪ 4,565

עוד צירף סיכום ערכי השווי המתקבלים ממכרזי רמ״י, לשיטתו של שמאי המבקשים, לאחר תוספת שתי העסקאות שלעיל:

שקלול נתוני שווי			
מקור	שווי מ״ר מבונה	מקדם	שווי אקו׳
מכרז 181/2020	₪ 4,114	0.25	₪ 1,029
מכרז 54/2021	₪ 3,889	0.25	₪ 972
מכרז 122/2022	₪ 4,659	0.5	₪ 2,330
שווי משוקלל:			₪ 4,330
במעוגל:			₪ 4,330

בנושא זה טען שמאי המשיבה, לתימוכין, כי מתוצאות המכרז שנערך במגרש נשוא השומה התקבל שווי של 4,659 ₪ למ״ר מבונה. לדבריו, על הצד הזהיר נקבע בשומה מקדם של 0.5 בשקלול הנתונים, למרות שלטענתו המקדם היה צריך להיות גבוה יותר, שכן הוא שיקף באופן המהימן ביותר את שווי המגרש שבנדון. בנוסף טען שמאי המשיבה כי משומת שמאי המבקשת עלה כי גם השווי שקבעו השמאים המכריעים, לאחר ביצוע התאמות למועד השומה, התכנס אל השווי שנקבע בשומת המשיבה.

<u>שטח ההקלה (שטח שולי שהפך לעיקרי)</u>

- לטענת שמאי המשיבה, התחשיב גילם את ההשבחה שנבעה מהפיכת השטחים השוליים שמעבר לכ־120 מ״ר לשטחים עיקריים בדירות בשטח של כ־100 מ״ר, כפי שהוצג בהחלטות שמאים מכריעים במתחם בהמשך המסמך. שמאי המשיבה סבר כי לא התקיימה שוליות בין דירות בשטח של 70 מ״ר לבין דירות בשטח של

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

100 מ״ר. ככל שהתקיימה שוליות כלשהי, היא הייתה נמוכה משמעותית מן השוליות שנוצרה בין דירות בגודל 100 מ״ר לבין דירות בגודל 120 מ״ר, וזאת בין היתר בשל מאפייני הבנייה בשכונה.

- עוד טען שמאי המשיבה כי העובדה שבמצב החדש לאחר אישור ההקלה הופיע מספר נמוך יותר של דירות קטנות נבעה מבחירה סובייקטיבית של היזם, בניגוד למצב הקודם שבו הייתה קיימת דרישה או הגבלה באשר למספר יחידות הדיור הקטנות.

<u>מקדם ההשבחה לביטול שוליות בשומת החי״מ</u>

- לטענת שמאי המשיבה, שמאי המבקשת קבע מקדם שוליות בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים ממתחם גבעת הכלניות ומהעיר קריית אתא. שמאי המשיבה טען כי הוא מסכים שיש לבחון את מקדם השוליות ביחס לאותו מיקום וביחס למאפייניו הספציפיים של הנכס. לדבריו, קיימות עסקאות רבות והחלטות שמאים מכריעים במתחם עצמו המאפשרות לקבוע את מקדם השוליות הנכון, ולכן לא היה צורך להסתמך על החלטות שמאים מכריעים ממרכז העיר קריית אתא, אשר מאפייניה שונים.
- שמאי המשיבה ציין כי הדרך הנכונה לבחון את מקדם השוליות הייתה באמצעות ניתוח מתחם שכונת גבעת הכלניות עצמו ובהתייחסות לפערי השטחים שהפכו משוליים לעיקריים בעקבות התכנית. לשם כך צירף סיכום מסודר של קביעות השמאים המכריעים במתחם גבעת הכלניות לעניין מקדם ביטול השוליות, כפי שהציג בהתייחסותו:

שמאי מכריע	גוש וחלקה	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	80130/17	05/05/2025	110	94	0.3
בועז ברזילי	80130/24	02/05/2025	111	92	0.3

- בנוסף צירף שמאי המשיבה חלק רלוונטי מתוך שומתו המכרעת של השמאי המכריע יעקב פז, אשר קבע את מקדם השוליות תוך ניתוח עסקאות שנערכו בתוך מתחם גבעת הכלניות עצמו בה הגיע למסקנה שמקדם השוליות עומד על 0.32.
- בהמשך לכך צירף גם חלקים רלוונטיים מן השומה המכרעת של השמאי המכריע מר דוד דדון, אשר בבואו לקבוע את מקדם ביטול השוליות פירט בהרחבה:

״לסיכום האמור, בבחינת כלל מאפייני הנכס ומהות ההקלה, אני סבור כי ראוי לאמוד את מקדם ההשבחה תוך התאמה יחסית להחלטות שמאים מכריעים וליתר הנתונים שפורטו.

בהחלטות שערכתי בגוש 7005 חלקות 76-75 ובגוש 7004 בחלקות 43-52,42-51, שכונת אפיקי נחל, אופקים קבעתי מקדם השבחה בגובה של 35% לשטח השולי שהומר לשטח גרעיני.

לאור כלל מאפייני הנכס הנדון לרבות מיקומו וההשפעה על ערכי הקרקע בהתאם לערכי השווי בסביבה ומאפייני הפרויקט, ושומות שמאים מכריעים, נמצא כי מקדם השבחה בשיעור 30% כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה מצוי בצד הסביר והזהיר בהחלט עם המבקשת, ומשכך מצאתי לנכון לקבלו ולאמצו בעריכת תחשיב ההשבחה.״

- שמאי המשיבה הדגיש כי במקרה שבנדון עמד שטח הדירות במצב הקודם על 112 מ״ר ליחידה, לעומת שטח ממוצע של 94 מ״ר ליחידה במצב החדש. לטענתו, פער שטחים זהה לפערים שנבחנו בהחלטות השמאים

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

המכריעים שהובאו לעיל, ולכן המסקנות העולות מאותן החלטות יישומיות גם לנכס נשוא שומה זו.

<u>הקטנת שטח המרפסות</u>

- לטענת שמאי המשיבה לא היה מקום להביא בחשבון כל "הפסד" של שטחי מרפסות. שמאי המשיבה טען כי נסיבות המקרה שבנדון שונות מן המקרה שנדון בהחלטתו של השמאי המכריע במגרש 43. על פי הוראות התכנית ניתן היה להקים מרפסות בשטח כולל של 1,860 מ"ר. שמאי המבקשת טען כי נוצר הפסד של 300 מ"ר בשטחי המרפסות, אך שמאי המשיבה ציין כי על פי הבקשה להיתר הבניה, לאחר תוספת יחידות הדיור, נוצלו בפועל 1,560 מ"ר מרפסות בלבד. כלומר, נותרו 300 מ"ר של מרפסות שהותרו על פי התכנית אך לא נוצלו בפועל.
- שמאי המשיבה טען כי מאחר ששטח המרפסות האפשרי לא נוצל עד מלוא ההיקף המותר בתכנית, לא נוצר כל "הפסד" אמיתי של שטחי מרפסות, ולכן לא היה מקום להביא רכיב זה בחשבון במסגרת ההשבחה. כהוכחה לטענותיו צירף שמאי המשיבה רשימה של היתרי בניה ובקשות להיתרים במגרשים שונים בשכונה, שבהם פורטו שטחי המרפסות שנוצלו בכל יחידת דיור:

היתר/ בקשה מס'	גוש וחלקה	מס' מגרש	שטח מרפסות מותר עפ"י תב"ע	שטח מרפסות מותר מבוקש	סה"כ מס' יח"ד	שטח מרפסת ממוצע ליח"ד
7657	80130/30	69	1,620	1,399	65	22
20220037	10255/23	57	1,380	1,076	46	23
20220038	10255/45	62	2,550	2,351	102	23
20230206	80130/13	58	1,380	1,114	46	24
20230202	80130/24	63	2,550	2,351	102	23
20240310	80130/28	67	1,860	1,560	74	21
שטח מרפסת ממוצעת:						**23**

<u>עלויות עודפות</u>

- שמאי המבקשת הביא בחשבון בשומתו עלות עודפת בסך 130,500 ₪, וזאת בהתאם לקביעתו של השמאי המכריע בעניינו. שמאי המשיבה טען כי לאחר החלטתו של השמאי המכריע נבחנה סוגיה זו פעם נוספת על ידי שמאים מכריעים שונים במתחם גבעת הכלניות. לטענתו, העלות העודפת, ככל שהתקיימה, כבר באה לידי ביטוי בערכי השווי למ"ר מבונה, ובכלל זה בערכי השווי שנקבעו על ידי שמאי המבקשת עצמו באמצעות השומות המכריעות שעליהן הסתמך.
- בהתאם לכך צירף שמאי המשיבה ציטוטים מתוך שומות מכריעות של שמאים מכריעים מהמתחם, ובהם של השמאים המכריעין מר דוד דדון ומר מישל אשור. בנוסף צירף קטעים רלוונטיים מתוך שומתה המכרעת של השמאית המכריעה הגב' לילך בן פורת בגוש 10423 חלקה 296 בקריית מוצקין, שבה נדונה סוגיית העלויות העודפות. כמו כן צירף חלקים משומתו המכרעת של השמאי המכריע מר עומר סרחאן בגוש 11093 חלקות 383 עד 386, שבהם נדונה סוגיית העלויות העודפות, וכן ציטוטים משומותיהם המכריעות של השמאי המכריע מר בועז קוט בגוש 11834 חלקות 34 עד 40 ושל השמאי המכריע מר אלי כהן בגוש 21176 חלקה 1.
- שמאי המשיבה טען כי מן ההחלטות הללו עולה מסקנה ברורה ולפיה העלויות העודפות, ככל שהיו קיימות, כבר נבלעו בתוך ערכי השווי למ"ר מבונה במתחמים אלה, ולכן לא היה מקום להוסיף את העלות העודפת כתוספת נפרדת בשומה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

12.4. <u>התייחסות המבקשת לתגובת המשיבה ומענה לשאלות הבהרה לשמאי מכריע:</u>

שמאי המבקשת הגיש מסמך מיום 26.10.2025, הכולל מענה לשאלות הבהרה לשמאי מכריע מיום 22.10.2025 וכן התייחסות לתגובת המשיבה מיום 14.09.2025.

<u>שאלת השמאי המכריע</u>

לעניין ניתוח המכרזים טען שמאי המבקשת כי עמדתו תואמת את עמדת השמאי הממשלתי כפי שבאה לידי ביטוי בהנחיה מיום 27.10.2021 בנושא ניתוח מכרזים. על פי עמדתו, ובהתאם להנחיה זו, כאשר קיים פער עם אחוז לא קטן בין ההצעה הזוכה לבין ההצעות העוקבות, יש לבחון את השווי המהימן ביותר על בסיס ממוצע של שלוש ההצעות הגבוהות שהוגשו במכרז. לטענתו, גישה זו משקפת את השווי האמיתי של הקרקע ולא רק את מחיר הזכייה, והיא נועדה למנוע מצב שבו הצעה חריגה וגבוהה במיוחד תעוות את תמונת השוק.

שמאי המבקשת הדגיש כי במקרה שלפנינו מדובר בחריגה משמעותית. ההצעה הזוכה עמדה על 25,342,229 ₪, בעוד ההצעה השנייה עמדה על 20,666,666 ₪ (פער של כמעט 20 אחוזים). ההצעה השלישית עמדה על 17,180,888 ₪ (פער של כ־32 אחוזים מן ההצעה הזוכה). לטענתו, פערים כאלה מעידים שההצעה הראשונה הייתה חריגה ביחס לשוק, ולכן אין לראות בה נתון המשקף שווי.

עוד ציין שמאי המבקשת כי דפוס דומה של פערים הופיע גם במכרזים נוספים שנכללו הן בשומתו והן בשומת המשיבה, עובדה המחזקת לטענתו את הצורך בהסתמכות על ממוצע של שלוש ההצעות הגבוהות ולא על ההצעה הזוכה בלבד.

<u>התייחסות לתגובה המשיבה:</u>

<u>שווי מ״ר קרקע מבונה פלדלת:</u>

שמאי המבקשת קבע בשומתו שווי של 4,320 ₪ למ״ר מבונה, תוך מתן משקל של 80 אחוזים לניתוח מכרזי רמ״י ומשקל של 20 אחוזים לערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות מהמתחם. בבדיקה חוזרת תיקן את ערכי השומות המכריעות, כך שהשווי המשוקלל היה אמור לעמוד על 4,315 ש״ח. עם זאת, לטענתו ובשים לב למאגר נתוני המכרזים המלא והמהימן במתחם גבעת הכלניות, יש לקבוע את השווי על בסיס ניתוח מכרזי רמ״י בלבד, ללא שימוש בשומות מכריעות, ובהתבסס על הממוצע של שלוש ההצעות הגבוהות בכל מכרז. ניתוח זה הניב שווי של 4,260 ₪ למ״ר מבונה.

עוד טען שמאי המבקשת כי אין לכלול בניתוח ההשוואתי את יתר המגרשים ממכרז 2020-181, מאחר שמגרשים 271 ו־24 ו־25 עד 26 ו־291 הוגדרו בשני ייעודי קרקע שונים (ג־1 וג־2), ויתר המגרשים, 31 עד 39, הוגדרו בייעוד מגורים ב׳, שאינו מתאים לייעוד המגרש שבנדון ולכן אינם בני השוואה.

<u>שטח ההקלה</u>

שמאי המבקשת טען כי נפלה טעות מהותית במתודת החישוב של שטח ההקלה בשומת ההשבחה. לטענתו, חלק מההקלה בתוספת 12 יחידות דיור (מ־62 יחידות ל־74 יחידות) נבע מהפחתת מספר היחידות הקטנות מ־9 יחידות ל־6 יחידות. משמעות הדבר היא כי 3 יחידות קטנות בשטח 68 מ״ר כל אחת הפכו ליחידות רגילות בשטח ממוצע של כ־96.5 מ״ר.

שמאי המבקשת הדגיש כי לפי עמדת שני הצדדים, המרה של יחידה קטנה בשטח 68 מ״ר ליחידה רגילה בשטח 96.5 מ״ר מצויה בתחום שטחי היסוד של 100 מ״ר, ולכן אין מקום לייחס לה כל רכיב של שוליות. לדבריו, חלק מהשטחים שזוהו בשומת ההשבחה כשטחים ״שהועברו״ משולי לעיקרי אינם אלא תוצאה

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

של שינוי סיווג של 3 היחידות הקטנות ליחידות רגילות.
על פי חישובו, שטח זה מסתכם ב־85.412 מ״ר, הנגזר מהפרש השטח בין יחידה קטנה ליחידה רגילה (96.471 פחות 68), מוכפל ב־3 יחידות שהשתנו. לטענת שמאי המבקשת, עבור שטח זה לא ניתן להביא בחשבון כל השבחה בגין ביטול שוליות, מאחר שמדובר בשינוי סיווג בלבד ולא ביצירת שטח עיקרי חדש.

<u>הקטנת שטח מרפסות כתוצאה מהגדלת מס׳ יח״ד</u>
שמאי המבקשת, לאחר בחינה נוספת, ציין כי הוא מקבל את עמדת שמאי המשיבה בנושא זה.

<u>עלויות עודפות לתוספת יח״ד</u>
שמאי המבקשת ציין כי מאחר שלדבריו יש לאמוד את השווי על סמך ניתוח מכרזי רמ״י בלבד, הטענה שלפיה ערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות מגלמים את העלות העודפת בגין תוספת יחידות דיור אינה רלוונטית במקרה הנדון. בעניין זה הפנה שמאי המבקשת לשומות מכריעות שבהן נקבעה עלות עודפת בגין הקלה לתוספת יחידות דיור, ובהן: שומה מיום 22.12.2021 של השמאי המכריע מר דוד דדון בחלקות 84 ו־92 בגוש 5027 בבת ים, שומה מיום 7.4.2020 של השמאי המכריע מר ארז כהן בגוח 6638/76 ברחוב עולי הגרדום בתל אביב יפו, ושומה מיום 9.3.2017 של השמאי המכריע מר יעקב פז בגוח 12722/17 בטירת כרמל. מעבר לכך הבהיר שמאי המבקשת כי הוא עומד מאחורי האמור בשומתו.

12.5. <u>התייחסות שמאי המשיבה לתגובת שמאי המבקשת:</u>
שמאי המשיבה הגיש מסמך מיום 29.10.2025, הכולל מענה להתייחסות לתגובה של שמאי המבקשת שנערכה על ידי שמאי המבקשת ביום 26.10.2025, ולהלן עיקרי הדברים.
<u>שווי קרקע למ״ר מבונה</u>
שמאי המשיבה טען כי אין בסיס לטענת שמאי המבקשת שלפיה אין להביא בחשבון את מכרז 181-2020 בגלל קושי לנתחו. לדבריו, מכרז זה נותח עשרות פעמים בהחלטות שמאים מכריעים במתחם, הן בקביעת השווי להקלות והן בקביעת השווי לפי תכנית כ־248. עוד ציין כי גם שמאי המבקשת עצמו ניתח את המכרז, ולכן השמטתו מממוצע העסקאות אינה מוצדקת ומהווה ניסיון להפחית את השווי.
בנוגע לטענת שמאי המבקשת כי יש להתבסס על שלוש ההצעות הגבוהות ולא על ההצעה הזוכה, טען שמאי המשיבה כי אין מקום להביא בחשבון הצעות שלא זכו כאשר קיימים מכרזים רבים שבהם זכו יזמים שונים במגרשים שונים במתחם, ונתונים אלה משקפים באופן ברור את שווי הקרקע. לשיטתו, בחינת שונות ההצעות עשויה להיות רלוונטית רק במכרז יחיד עם פערים חריגים, אך במקרה זה מדובר בכעשרה מכרזים במועד אחיד, הכוללים יחד כ־600 יחידות דיור, המשקפים באופן מלא את שווי השוק. בהתאם לכך טען שמאי המשיבה כי יש לנתח את כלל המכרזים שנערכו במתחם כפי שעשו שמאים מכריעים מלבד מכרז לייעוד מגורים ב׳.

<u>שטח ההקלה</u>
לטענת שמאי המשיבה, השטח שחויב בגין ביטול השוליות הוא רק ההפרש בשטח של 53 יחידות דיור שהקטינו את שטחן מ־120 מ״ר ל־96 מ״ר, ולא שטחן של היחידות הקטנות. היחידות הקטנות נוטרלו כבר במצב הקודם ולא נכללו בבסיס החישוב. לכן השטח שחויב הוא ההפרש 119 פחות 96, דהיינו 23

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מ״ר, כפול 53 יחידות דיור שהיו במצב הקודם לאחר ניכוי 9 היחידות הקטנות. לשיטתו, התחשיב שהציג שמאי המבקשת בעמוד 2 למענה אינו רלוונטי, משום שהשטחים של היחידות הקטנות שלאחר מכן ״הפכו״ ליחידות רגילות כלל לא חויבו כשטחים שוליים שהפכו לעיקריים, וחיוב ההשבחה נעשה ביחידות הגדולות בלבד.

<u>עלויות עודפות לתוספת יח״ד</u>

לטענת שמאי המשיבה, החלטות השמאים המכריעים במתחם גבעת הכלניות, שעליהן הסתמך במסמך התגובה, התבססו בין היתר על ערכי השווי שהתקבלו ממכרזי רמ״י. לכן, עמדתו החדשה של שמאי המבקשת שלפיה אין להתבסס על החלטות שמאים מכריעים במתחם אינה רלוונטית. שמאי המשיבה ציין כי אותם שמאים מכריעים ששמאי המבקשת עצמו הפנה אליהם, כגון מר דוד דדון ומר יעקב פז, לא קבעו עלויות עודפות בהחלטותיהם במתחם הנדון.

עוד טען שמאי המשיבה כי השומות המכריעות שהציג שמאי המבקשת במסמך התגובה אינן מתאימות לענייננו, מאחר שמועדיהן מוקדם ומיקומן אינו בסביבת המתחם, ולכן אינן יכולות לשמש אינדיקציה אמיתית לעניין עלויות עודפות במגרש הנדון. לעניין השומה המכרעת של השמאי המכריע מר דוד דדון בגוש וחלקה 5027/84,92 ציין שמאי המשיבה כי נראה שחלה טעות, וכי השמאי המכריע לא הביא כלל בחשבון עלויות עודפות, ואף קבע במפורש כי להערכתו אין עלויות עודפות.

12.6. <u>מענה לשאלות הבהרה לשמאי המכריע – עיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>

שמאי המשיבה הגיש מסמך מיום 29.10.2025, הכולל מענה לשאלות הבהרה לשמאי מכריע מיום 22.10.2025.

<u>בחינת שווי מ״ר מבונה ממקורות נוספים</u>

שמאי המשיבה הפנה לניתוח בשומת השמאי המכריע מר דוד דדון, שם צוין כי גישת החילוץ אינה בעלת תוקף גבוה ואינה נדרשת כאשר קיימים נתוני השוואה ישירים לקרקע. נטען כי גישת החילוץ מעוררת מחלוקות רבות בנושאים כמו התאמה לפריסייל, פערי מחירים בין מ״ר בנוי, מיקום הדירה בקומה, רווח יזמי ועלויות בניה. לכן קיימת עדיפות מובהקת לגישת ההשוואה, ובמיוחד כאשר קיימת עסקת קרקע ישירה בנכס הנדון מתוצאות מכרז 2022/122 מיום 19.10.2022, הנחשבת לנתון המהימן ביותר בהתאם לפסיקה בעניין רמי לוי. בשומת השמאי המכריע ניתנה התאמה של 8% לשנה לעסקאות, ושמאי המשיבה ציין כי הוא תומך בניתוח זה, וכי השוואה לעסקאות קרקע בסביבה עדיפה בהרבה על גישת החילוץ.

לגבי שומתו של השמאי המכריע מר בועז ברזילי, שמאי המשיבה ציין כי הוא חולק על אופן קביעת השווי שנעשה באמצעות ממוצע משוקלל, וכי השווי שקבע מר בועז ברזילי למ״ר קרקע מבונה נמוך בכ־10% מן הממוצע של ההכרעות בגבעת הכלניות. נטען כי מר בועז ברזילי נתן משקל של 50% לגישת החילוץ ורק 15% לעסקאות הקרקע, וכי בשומת המשיבה לא הובאו עסקאות של דירות חדשות בגישת החילוץ מטעמי המקצוע שפורטו.

לצורך בקרה בלבד הציג שמאי המשיבה עסקאות לדירות חדשות בסביבה, שנעשו לאחר הפרצלציה במתחם, מהן התקבל שווי ממוצע של 20,505 ₪ למ״ר בנוי. נטען כי שווי מ״ר בנוי בשכונת גבעת הכלניות עלה בעשרות אחוזים לעומת הערכים שהובאו בשומות המכריעות המוקדמות, שעל בסיסן

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

חולצו שוויי הקרקע. לשיטתו, אם ינותחו עסקאות אלה לפי שיטתו של השמאי המכריע יעקב הלוי (רווח יזמי, עלויות בניה מופחתות למחוז צפון והתאמה לפריסייל), יתקבל שווי קרקע גבוה אף יותר מן השווי שנקבע בשומת המשיבה.

<u>שטח דירות קטנות</u>

שמאי המשיבה השיב כי שטח דירה קטנה של 68 מ״ר (לא כולל ממ״ד) התבסס על הוראות תב״ע כ/248, שלפיהן בטבלת השטחים יחידת דיור קטנה מוגדרת כיחידה בשטח של עד 80 מ״ר כולל ממ״ד, לכל היותר, וללא מרפסת.

<u>מקדם שוליות בהתאם לטיפוסי הדירות</u>

במענה לשאלה-

יש טיפוסי דירות בשטחים שונים בין 145 מ״ר ל 80 מ״ר (האם מקדם השוליות 0.3 זהה לכל הדירות)?

שמאי המשיבה השיב כי מקדם השוליות שנקבע בשומתו גילם מקדם ביטול שוליות הנובע משטח ממוצע בין מצב קודם של כ120 מ״ר לבין מצב חדש של כ96 מ״ר, וזאת בהתאם לתחשיבי השמאים המכריעים במתחם כמפורט בסעיף 3 לתגובתו. עוד ציין כי מקדם זה נקבע על הצד הזהיר.

13. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- שטח ההקלה
- מקדם השבחה להקלה לתוספת יח״ד
- הקטנת שטח מרפסות כתוצאה מהגדלת מס׳ יח״ד
- הפחתת עלויות עודפות עקב הגדלת צפיפות
- ערכי שווי

14. <u>החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

14.1. <u>שטח ההקלה</u>:

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח עיקרי לחיוב של 1245.1 מ״ר. מאידך, שמאי המבקשת טען כי הייתה הקלה במס׳ יח״ד מ-9 ל-6, אשר לא נלקחה בחשבון, ומשכך השטח העיקרי לחיוב הינו 1,159.7 מ״ר.

החלטה:

מהתייחסות שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת, עולה כי לשיטתו אין שוליות בין דירות בשטח של 70 מ״ר לבין דירות בשטח של 100 מ״ר. וככל שקיימת שוליות היא נמוכה משמעותית מהשוליות הקיימת בין דירות בשטח של 100 מ״ר לבין דירות בשטח של 120 מ״ר. עוד נטען כי העובדה שבמצב החדש לאחר אישור ההקלה יש מספר נמוך יותר של דירות קטנות נובעת מבחירה תכנונית של היזם, ולא משינוי תכנוני מהותי במסגרת ההקלה עצמה.

שמאי המשיבה ציין כי לא נלקחו בחשבון כלל היחידות הקטנות, לא במצב הקודם ולא במצב החדש. סבורני כי גישה זו יוצרת עיוות, שכן אי אפשר להתעלם מכך שבמצב התכנוני החדש אושרו בפועל פחות יחידות קטנות, ושינוי זה משפיע באופן ישיר על ערכי השוליות ועל פריסת השטח העיקרי. התעלמות מוחלטת מהפחתת מספר הדירות הקטנות אינה משקפת נכונה את המצב התכנוני החדש.

ראשית, התוצאה המתקבלת אינה רק ״בחירה יזמית״, אלא מצב תכנוני חדש ושונה היוצר בסיס כלכלי ושמאי אחר. ההקלה שאושרה משנה את מספר יחידות הדיור המאושרות, את ממוצע גודל הדירות ואת היחס בין דירות קטנות לגדולות. שינוי כזה מחייב בחינה מחודשת של השטח העיקרי במסגרת שומת

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

ההשבחה, שכן השומה משווה בין מצב תכנוני קודם לבין מצב תכנוני חדש, ולא בין חלופות תכנוניות של היזם.

גם אם בחירה זו היא סובייקטיבית היא אושרה במסגרת ההקלה ונבחנת כחלק מתכנון חדש לאחר אישורה. טענת שמאי המשיבה כי אין שוליות בין דירות קטנות (70 מ״ר) לגדולות יותר (100 מ״ר) אינה מתקבלת. הפסיקה, הספרות המקצועית ושומות מכריעות רבות (לרבות בקריית אתא עצמה) קובעות כי לדירות קטנות יש שווי מ״ר גבוה יותר מדירות גדולות; מ״ר נוסף בדירה קטנה נושא ערך גבוה משמעותית ממ״ר נוסף בדירה גדולה; שינוי בתמהיל הדירות משנה את השווי הכולל ואת התחשיב המבוסס על שטח עיקרי. לכן אני סבור כי יש להכיר בכך שהפחתת מספר הדירות הקטנות משפיעה על השווי ומחייבת התאמת השטח העיקרי. גם אם היזם מעדיף לממש תמהיל דירות מסוים, ההקלה שאושרה משנה את מספר יחידות הדיור המאושרות, משנה את ממוצע גודל הדירות, משנה את היחס בין דירות קטנות לגדולות ומשנה את חלוקת השטחים עיקריים ושירותיים. כל שינוי כזה מחויב להיכלל בשומת ההשבחה, משום שהשומה משווה מצב תכנוני קודם למצב תכנוני חדש. מצב תכנוני חדש שבו יש פחות דירות קטנות, אינו שקול תכנונית למצב שבו היו נשארות יותר דירות קטנות. בהינתן שאכן פחתו הדירות הקטנות; שמ״ר בדירות גדולות שווים פחות; שהדבר משפיע על ממוצע השטח העיקרי לדירה ושומת ההשבחה נועדה לשקף את המצב המאושר לאחר ההקלה, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת לעניין אופן החישוב, דהיינו שטח עיקרי לחיוב הינו 1,159.7 מ״ר. אני סבור כי הפחתת מספר יחידות הדיור הקטנות יוצרת שינוי תכנוני המשליך על ערכי שוליות השטחים, ולכן יש לחשב את השטח העיקרי בהתאם לתמהיל הדירות שאושר במסגרת ההקלה.

עוד יצוין כי לאחר בחינת תנאי השוק והמאפיינים התכנוניים במתחם גבעת הכלניות, נמצא כי בניגוד לדוגמא בתל אביב,[8] לא מתקיימים התנאים המצדיקים קביעה של שוליות נמוכה או מתאפסת. השוק המקומי מאופיין בביקוש גבוה לדירות קטנות, בפערי שווי מובהקים למ״ר ובתמהיל דירות שבו שינוי במספר היחידות הקטנות משפיע באופן ישיר על השווי.

14.2. <u>השבחה מהקלה לתוספת יח״ד</u>:

שמאי המשיבה קבע מקדם השבחה של 0.3 להקלה האמורה. מנגד, שמאי המבקשת טען כי נהוג לתת מקדמי השבחה לתוספת יחידות דיור בטווח של 15% עד 30%, והפנה לארבע שומות מכריעות במתחם הקרקע הנדון אשר מהן עלה כי הטווח נע בין 20% ל-30%. בנוסף, הפנה שמאי המבקשת למספר שומות מכריעות שנערכו ברחבי העיר קרית אתא מחוץ לשכונה הנדונה, ומהן עולה כי מקדם ההשבחה לתוספת יח״ד עומד על כ-20%. בהתאם לכך טען כי מקדם ההשבחה הראוי בעניין זה הוא 20%. שמאי המשיבה התייחס לכך והפנה לארבע קביעות של שמאים מכריעים משנת 2025 ממתחם גבעת הכלניות עצמו, שבכולן נקבע מקדם השבחה של 30%.

החלטה:

ההקלה לתוספת יח״ד הינה ללא תוספת שטח. זכויות הבניה העיקריות המותרות לבניה עומדות על 6,970 מ״ר, כאשר בפועל ממומשות 6,968 מ״ר. בשים לב למכלול המתואר לעיל, במצב קודם נכללו 9 יח״ד קטנות ו-53 יח״ד רגילות, וסה״כ 62 יח״ד. כתוצאה מן ההקלה במס׳ היחידות נכללות כעת 74 יח״ד, מהן 6 יח״ד קטנות ו-68 יח״ד רגילות. הקלה זו מאפשרת ניצול מיטבי של השטח המבונה ומפחיתה את השוליות ביחס

8. ר׳ לדוגמא שומה מכרעת של השמאי המכריע אייל יצחקי בגו״ח 6636/254 רחוב קהילת ורשה 65, תל אביב מיום 26.07.2015.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

לשטח שנקבע לעיל. לצורך קביעת מקדם השוליות, נבחנו נתוני הקרקע נשוא השומה וכן הכרעות של שמאים מכריעים במתחם גבעת הכלניות עצמו, שבהן יושם מקדם ביטול שוליות לצורך חישוב ההשבחה להקלה לתוספת יחידות דיור, כמפורט בטבלה שלהלן:

שמאי מכריע	גוש וחלקה	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	80130/17	05/05/2025	110	94	0.3
בועז ברזילי	80130/24	02/05/2025	111	92	0.3

בהתאם לממצאים אלה, ובהתחשב בקביעות המקובלות במתחם גבעת הכלניות ובאופי ההקלה המאפשרת תוספת יחידות דיור ללא תוספת שטחי בנייה, נקבע כי מקדם ההשבחה הראוי הוא 30% משווי מ״ר מבונה, כפי שנקבע בשומות מכריעות בסביבה. לפיכך מאומצת עמדת שמאי המשיבה ונקבע מקדם שווי של 0.7.

בהחלטתי במגרש 43 בגבעת הכלניות למועד הקובע 24/07/2023 קבעתי מקדם שוליות של 20%, במועד הקובע לשנת 2023 היה מדובר בתחילת בניית השכונה וללא מסד נתונים שאפשר היה לברור את הביקוש לדירות גדולות לעומת קטנות. בשכונה חדשה בה לא ידוע ואין וודאות לאיזה טיפוסי דירות עוצמת הביקוש קשיחה סברתי שמקדם השוליות עומד על 20%. לאחר שבחנתי את מסד הנתונים והחלטות שמאים מכריעים אני סבור שמקדם השוליות הראוי עומד על 30%.

14.3. <u>הקטנת שטח מרפסות כתוצאה ישירה מהגדלת מס׳ יח״ד</u>:

שמאי המבקשת טען בתחילה להפחתת הפסד בסך של כ-195,700 ₪ כתוצאה מהקטנת שטח המרפסות. עם זאת, במסמך ההתייחסות שהוגש על ידו ציין כי לאחר בחינה נוספת הוא מקבל את עמדת שמאי המשיבה. שמאי המשיבה טען כי אין להביא בחשבון הפסד שטח מרפסות, שכן נותר שטח מרפסות מותר על פי התכנית שלא נוצל.

החלטה:

מבדיקה עולה כי על פי הוראות התכנית ניתן להקים מרפסות בשטח כולל העולה על השטח שהתבקש במסגרת הבקשה להיתר. משכך לא נוצר הפסד שטח מרפסות בפועל. אני מאמץ את עמדת שמאי המשיבה. אמנם במגרש מס׳ 43 בגבעת הכלניות לשנת 2023 סברתי שלאור הקמת שכונה חדשה ואי ידיעת הביקוש לשטחי מרפסות, סברתי שיש להתחשב בגריעת שטחי המרפסות כתוצאה מאישור ההקלה. אולם לאחר שהוצג בפניי מסד נתונים משכונת גבעת הכלניות. אני סבור שאין השפעה להקטנת שטחי המרפסות כתוצאה מאישור התכנית.

14.4. <u>הפחתת עלויות עודפות עקב הגדלת צפיפות</u>:

לטענת שמאי המבקשת, בשומת החי״מ מיום 01.10.2024, שנערכה במגרש מס׳ 43 לפי תב״ע כ/248, נקבעו עלויות קבועות, ובעקבות השוואה לחישוב שביצע החי״מ בשומה זו, ערך שמאי המבקשת במקרה דנן תחשיב לתוספת יח״ד במגרש הנדון, ולפיו קיים הפרש עלויות עודפות בסך של 208,821 ₪.

מאידך, שמאי המשיבה טען כי ככל שקיימת עלות עודפת, הרי שהיא מגולמת בערכי השווי למ״ר מבונה, ובין היתר אף בערכי השווי שקבע שמאי המבקשת עצמו באמצעות השומות המכריעות, והביא ציטוטים ממספר לא מבוטל של שמאויות מכריעות התומכות בעמדתו.

החלטה:

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, אני סבור כי אין מקום להביא בחשבון את עלויות הבנייה הרגילות לכל

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

דירה שנוספה, שכן לולא מרכיבי בינוי אלה לא ניתן היה לממש את תוספת הדירות מלכתחילה. במילים אחרות, התרומה המתקבלת מתוספת דירות המגורים שאושרו בהקלה עולה על עלויות הבנייה השוטפות לתוספת היחידות.

עם זאת, לעניין העלויות העודפות שנוצרו מתוספות הבנייה, דהיינו, העלויות הנובעות מהפיכת שטחים עיקריים שוליים לשטחים גרעיניים, יש לבחון עלויות אלו ולהביאן בחשבון, ככל שהן מוכחות. מדובר על עלויות עודפות של "חדרים רטובים", לרבות מטבחים, דלתות, אלומיניום וכו', וכן של שטחי חניה נדרשת עבור היח"ד הנוספות.

באשר לטענת המשיבה כי מקום שההשבחה נבחנת לפי שווי למ"ר מבונה אין להתחשב בעלויות עודפות, שמאי המשיבה הסתמך על ציטוטים ממספר שומות מכריעות, וביניהן שומת השמאי המכריע מר אלי כהן בגוש 21176 חלקה 1, שם נאמר כי: "ככלל, מדובר ברכיבים המהווים חלק מעלויות הבניה השוטפות של הפרויקט, ואינן מהוות עלויות בניה עודפות הנובעות מאילוצים אלו או אחרים. לאור העובדה כי ערכי השווי הינם בהתייחס לדירות בשטח דומה, הרי שאין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין עלות בניה הנובעת מתוספת יחידה."

אלא שבמקרה דנן השטח הממוצע של כל יח"ד בערכי השווי עומד על 124 מ"ר, בעוד שלאחר תוספת היחידות השטח הממוצע ליח"ד הינו כ-106 מ"ר בלבד. יוצא אפוא שבפנינו אין מדובר בערכי שווי המתייחסים לדירות בשטח דומה, ולפיכך אני סבור כי כן יש מקום להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות בנייה עודפות.

הוצג בפניי תחשיב מטעם שמאי המבקשת בדבר הפרש העלויות שנוצר עקב הפיכת שטח עיקרי שולי לשטח גרעיני, בסך של כ-209,000 ₪, ואני מאמץ תחשיב זה.

טענת המשיבה שמקדם השוליות מגלם עלויות עודפות, אומדן שווי מ"ר מבונה קשור לשווי מ"ר בנוי. עלויות בניה רגילות למ"ר מגלמות את הקשר בין שווי מ"ר מבונה לשווי מ"ר בנוי.

מקדם השוליות 0.3 (ראה החלטת יעקב פז) נקבע בהתאם למחירי מכירות של דירות במתחם. לכן מקדם השוליות לא מגלם עלויות עודפות. ברי שלצורך מימוש ההקלה יש ליזם עלויות עודפות ולכן יש להפחיתן מההשבחה.

מצב קודם		**מצב חדש**	
שטח עיקרי	6,970	שטח עיקרי	6,968
שטחי ממ"דים	744	שטחי ממ"דים	888
סה"כ שטח דירתי	7,714	סה"כ שטח דירתי	7,856
מס' יח"ד	62	מס' יח"ד	74
שטח ממוצע ליח"ד	124.4	שטח ממוצע ליח"ד	106.1
עלויות העמסה למ"ר	1,048.9 ₪	עלויות העמסה למ"ר	1,229.2 ₪
הפרש העמסה בין שני המצבים		180 ₪	
שטח עיקרי שולי שהפך לגרעיני		1159.6	
הפרש עלויות עודפות		209,176 ₪ -	
במעוגל		209,000 ₪ -	

14.5. <u>ערכי שווי</u>:

שמאי המשיבה קבעו שווי מ"ר מבונה בסך של 4,750 ₪ על בסיס עסקאות השוואה שהוצגו בשומה לעיל, מאידך, שמאי המבקשת קבע שווי של 4,320 ₪ למ"ר מבונה ולאחר מכן במסמך התייחסותו לתגובת המשיבה

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

טען לשווי של 4,260 ₪ זאת לאור נתונים שהוצגו בשומתו כמפורט לעיל.

החלטה:

בשים לב לכך שקיים מספר משמעותי של מכרזי רמ״י באותו מתחם, אשר נותנים שווי למ״ר מבונה ואשר נותחו בעבר על-ידי מספר שמאים מכריעים, אני סבור כי במקרה הנדון נכון לנתח את השווי על בסיס מכרזי רמ״י ולא על בסיס דירות בנויות. במקרה דנן אין מחלוקת בין הצדדים באשר לשלושת המכרזים הרלוונטיים, כולם מאותה השכונה ממש, והמחלוקת מתמקדת אך ורק באופן ניתוחם.

בנסיבות אלה, גישת ההשוואה הישירה למכרזים עדיפה ומתיישבת עם עקרון הוודאות והיציבות.

לא נעלם מעיני כי הפערים בין השווי למ״ר מבונה שהתקבלו בניתוחי המכרזים בין עמדת המשיבה, עמדת שמאי המבקשת וכן עמדות שמאים מכריעים באותו מתחם הם פערים מצומצמים בלבד. יחד עם זאת, ולאור הצורך בבקרה בין-שיטתית, בוצעה בדיקה לסבירות השווי המתקבל גם באמצעות שיטת החילוץ מדירות חדשות באזור, תוך התאמת ערכי העסקאות למועד הקובע. בדיקה זו שימשה כלי ביקורת בלבד.

יובהר כי שמאי המבקשת, בתגובתו מיום 26.10.2025, הרחיב את חזית טענותיו עת טען כי על אף שבשומתו המקורית העניק משקל יחסי של 20% לערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בשכונה, יש לאמוד את שווי המגרש על בסיס ניתוח שלושת מכרזי רמ״י בלבד. עוד ציין כי לפי גישה זו מתקבל שווי של 4,260 ₪ למ״ר מבונה, במקום השווי 4,320 ₪ למ״ר מבונה לו טען בשומתו.

אציין כי טענה זו מהווה הרחבת חזית ביחס לשומה שהוגשה על ידו. יחד עם זאת, וללא קשר לשאלת קבילותה הפרוצדורלית, בחרתי במקרה דנן לנתח את המכרזים האמורים בלבד, מבלי להידרש להחלטות שמאים מכריעים אחרות, אשר שימשו אך ורק כלי ביקורת לערכי השווי אליהם הגעתי בסופו של דבר.

ביחס למכרזים 122/2022 ; 54/2021 ; 181/2020 ובהתחשב בכך שאחד מהם מתייחס למגרש הנישום עצמו, אני מאמץ את עמדת שמאי המבקשת לעניין שקלול שלוש ההצעות הגבוהות בכל מכרז, בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי,[9] הגורסת כי שלוש ההצעות הגבוהות מבטאות את שווי השוק ומגלמות גם הצעות חריגות, כנהוג בניתוחי מכרזי רמ״י. כמו כן, הצדדים אינם חלוקים באשר למשקלו היחסי של כל אחד מהמכרזים בניתוח. מטעמי זהירות ומתוך רצון לשמר עקביות עם הגישה שהוצגה על-ידי שני הצדדים, אני מאמץ את עמדתם לעניין המשקל היחסי שיש לייחס לכל מכרז במסגרת הניתוח.

להלן ניתוח שלושת המכרזים בהתאם לעקרונות האמורים:

מס׳ מכרז	מס׳ מגרש	שטח בדונם	הצעה ראשונה	הצעה שנייה	הצעה שלישית	ממוצע 3 ההצעות הראשונות	הוצאות פיתוח	מחיר כולל פיתוח וללא מע״מ	מס׳ יח״ד	מחיר ללא פיתוח עירוני	מ״ר פלדלת	מחיר ל מ״ר מבונה פלדלת	מקדם התאמה לזמן (8% לשנה)	מחיר למ״ר פלדלת מתואם
181/2020 מיום 31.08.2021	16	3	7,446,816 ₪	7,181,818 ₪	7,151,151 ₪	7,259,928 ₪	6,389,032 ₪	13,657,960 ₪	33	10,709,848 ₪	4,096	2,615 ₪	1.28	3,347 ₪
	43	4.9	30,058,180 ₪	25,888,888 ₪	25,777,555 ₪	27,241,541 ₪	14,933,345 ₪	42,174,886 ₪	85	36,916,525 ₪	10,490	3,519 ₪	1.28	4,505 ₪
	44	4.9	30,058,556 ₪	25,888,888 ₪	25,777,555 ₪	27,241,666 ₪	14,933,345 ₪	42,175,011 ₪	85	36,916,525 ₪	10,490	3,519 ₪	1.28	4,505 ₪
	24	5.5	42,024,556 ₪	38,600,000 ₪	34,177,000 ₪	38,267,185 ₪	22,938,372 ₪	61,205,557 ₪	113	54,227,928 ₪	13,981	3,879 ₪	1.28	4,965 ₪
	271	5.655												
	25+26	7.4	49,875,188 ₪	45,600,000 ₪	41,777,000 ₪	45,750,729 ₪	26,591,288 ₪	72,342,017 ₪	133	63,831,476 ₪	16,471	3,875 ₪	1.28	4,960 ₪
	291	6.2												
54/2021 מיום 25.08.2021	69	4.2	18,180,188 ₪	14,755,555 ₪	14,020,000 ₪	15,651,914 ₪	10,099,711 ₪	25,751,625 ₪	54	20,621,625 ₪	6,708	3,074 ₪	1.28	3,935 ₪
122/2022 מיום 19.10.2022	67	7	25,342,229 ₪	20,666,666 ₪	17,180,888 ₪	21,063,261 ₪	15,466,592 ₪	36,529,853 ₪	62	30,639,853 ₪	7,714	3,972 ₪	1.18	4,687 ₪

9. הנחיית השמאי הממשלתי לשמאי המאגר ולשמאי אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים במסמך מיום 27.10.2021 שכותרתו ״הנחיה בנושא ניתוח מכרזים״.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

מקור	שווי מ״ר מבונה	משקל יחסי	סה״כ
מכרז 122/2022	₪ 4,687	0.5	₪ 2,343
מכרז 54/2021	₪ 3,935	0.25	₪ 984
מכרז 181/2020	₪ 4,456	0.25	₪ 1,114
סה״כ			₪ 4,441
במעוגל			₪ 4,400

מכל האמור השווי המתקבל בפרויקט שבנדון במועד הקובע הינו 4,400 ₪/מ״ר מבונה.

תחשיב השבחה:

אישור הקלות בניה:

שטח עיקרי לניצול עפ״י תכנית	6970
שטח ל 9 יח״ד קטנות	612
יתרת שטח ל - 53 יח״ד	6358
שטח יח״ד ממוצעת	119.96
שטח מנוצל בבקשה להיתר	6968
שטח ל - 6 יח״ד קטנות	408
יתרת שטח ל - 68 יח״ד	6560
שטח יח״ד ממוצעת	96.47
שטח שולי שהפך לעיקרי	23.49
מס׳ יח״ד רגילות במצב קודם ללא קטנות	53
שטח אקו׳ לחיוב	1245.06
שטח עיקרי של יח״ד ממוצעת במצב החדש	96.47
בניכוי שטח עיקרי של יח״ד קטנה	68
סה״כ שטח עיקרי נחסך לכל יח״ד קטנה בהקלה	28.47
מס׳ יח״ד קטנות שהפכו בהקלה ליחד רגילות	3
סהכ שטח להפחתה מהשטח האקו׳	85.41
סהכ שטח עיקרי לחיוב	1159.65
שווי למ״ר קרקע מבונה	₪ 4,400
מקדם שוליות	30%
הפחתת עלויות עודפות	-₪ 209,176
השבחה	₪ 1,321,558
היטל השבחה	**₪ 660,778**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

15. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, גוש 80130 חלקה מס׳ 28, מגרש מס׳ 67 מתוכנית כ/248, גבעת הכלניות קרית אתא. בגין אישור הקלות בניה בבקשה להיתר מס׳ 20240310, כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	סה״כ השבחה	היטל השבחה
אישור הקלות	16/12/2024	₪ 1,321,558	₪ 660,779

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ״ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ״ה - 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com