



תאריך עברי : כ' שבט תשפ"ד  
תאריך לועזי : 30/01/2024  
מס' תיק רמ"י : 900126853  
מספרינו (אופק) : 49185  
לקביעת שכ"ט : 7.8 יח' שומה

**לכבוד**

מר מאור שור	ה"ה מנחם הלוי וטל זהר	מר סער אביזמר
צוות לקידום עסקות	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
רמ"י – מרחב חיפה	<a href="mailto:menachem@aval.co.il">menachem@aval.co.il</a>	<a href="mailto:saar@rhshamaut.com">saar@rhshamaut.com</a>
<a href="mailto:maors@land.gov.il">maors@land.gov.il</a>	<a href="mailto:talzmenachem@gmail.com">talzmenachem@gmail.com</a>	

א.ג.

**הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה**

**בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל  
חלקה 141 בגוש 10103, רחוב המעלה 12, פרדס חנה-כרכור**

**1. מבוא ומטרת השומה:**

- 1.1 נתבקשתי ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 15/10/2023, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון, כריק ופנוי, לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות - מגורים, בחלופות כדלקמן:  
חלופה 1 – אומדן שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות (ראה סעיף 7.2 להלן).  
חלופה 2 – אומדן שווי זכות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל.
- 1.2 השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר מנחם הלוי ומר טל זהר ביום 18/05/2023 - להלן: "שמאי המשיבה"; ההשגה שבנדון הוגשה ע"י בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין, מר סער אביזמר מיום 02/10/2023 - להלן: "שמאי המשיגים".
- 1.3 בתאריך 23/10/2023 התקיים דיון באמצעות אפליקציית ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 24/10/2023, תוך קביעת לויז' להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 07/11/2023 והתייחסות הצדדים לחומר שנשלח ע"י הצד שכנגד בתוך שבוע נוסף.
- 1.4 בתאריך 23/10/2023 התקבלו משמאי המשיגים תחשיב מתוקן והסכם קומבינציה.
- 1.5 הצדדים חלוקים בעניין נתוני ההשוואה וההתאמות הנדרשות, עלויות הפיתוח, הפוטנציאל התכנוני ושווי הנכס הנישום.

**מחוז חיפה והצפון**

## 2. זיהוי הנכס:

גוש:	10103.
חלקות:	141.
שטח נישום:	1,104 מ"ר <sup>1</sup> .
מהות הנכס:	קרקע למגורים בבניה נמוכה (חלופה 1) וקרקע למגורים בבניה רוויה (חלופה 2).
כתובת עירונית:	רח' המעלה 12, פרדס חנה-כרכור.

## 3. הזכות המוערכת:

הזכות המוערכת הינה זכות הבעלות במרכיב הקרקע, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וכולל מע"מ בחלופה מס' 1 וכולל פיתוח וללא מע"מ בחלופה מס' 2, וזאת בכפוף למטרת השומה.

## 4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה זו הינו 19/02/2023, שהינו המועד הקובע בשומת המשיבה.

## 5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 23/01/2024 ע"י הח"מ.

## 6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנישום מהווה את מרכיב הקרקע בחלקה מס' 141 בגוש 10103 בשטח של 1,104 מ"ר, הממוקם ברח' המעלה 12, במרכז של המועצה המקומית פרדס חנה-כרכור.

### 6.1 הסביבה:

פרדס חנה-כרכור היא מועצה מקומית השוכנת במחוז חיפה. המועצה, שנוצרה בשנת 1969 מאיחוד שתי המועצות המקומיות פרדס חנה וכרכור, מונה כ-44,000 תושבים<sup>2</sup>.

הישוב שוכן בסמיכות ליישובים בנימינה-גבעת עדה, אור עקיבא וחדרה, נהנה מנגישות טובה לצירי תנועה מרכזיים וביניהם, כביש מס' 4 (כביש ת"א-חיפה הישן) וכביש מס' 2 (כביש החוף) ממערב, כביש מס' 65 מדרום וכביש מס' 6 ממזרח. כמו כן, הישוב נהנה מקרבה לתחנת רכבת (קיסריה-פרדס חנה) הממוקמת במערב הישוב, בסמוך לאזור תעשייה קיסריה.

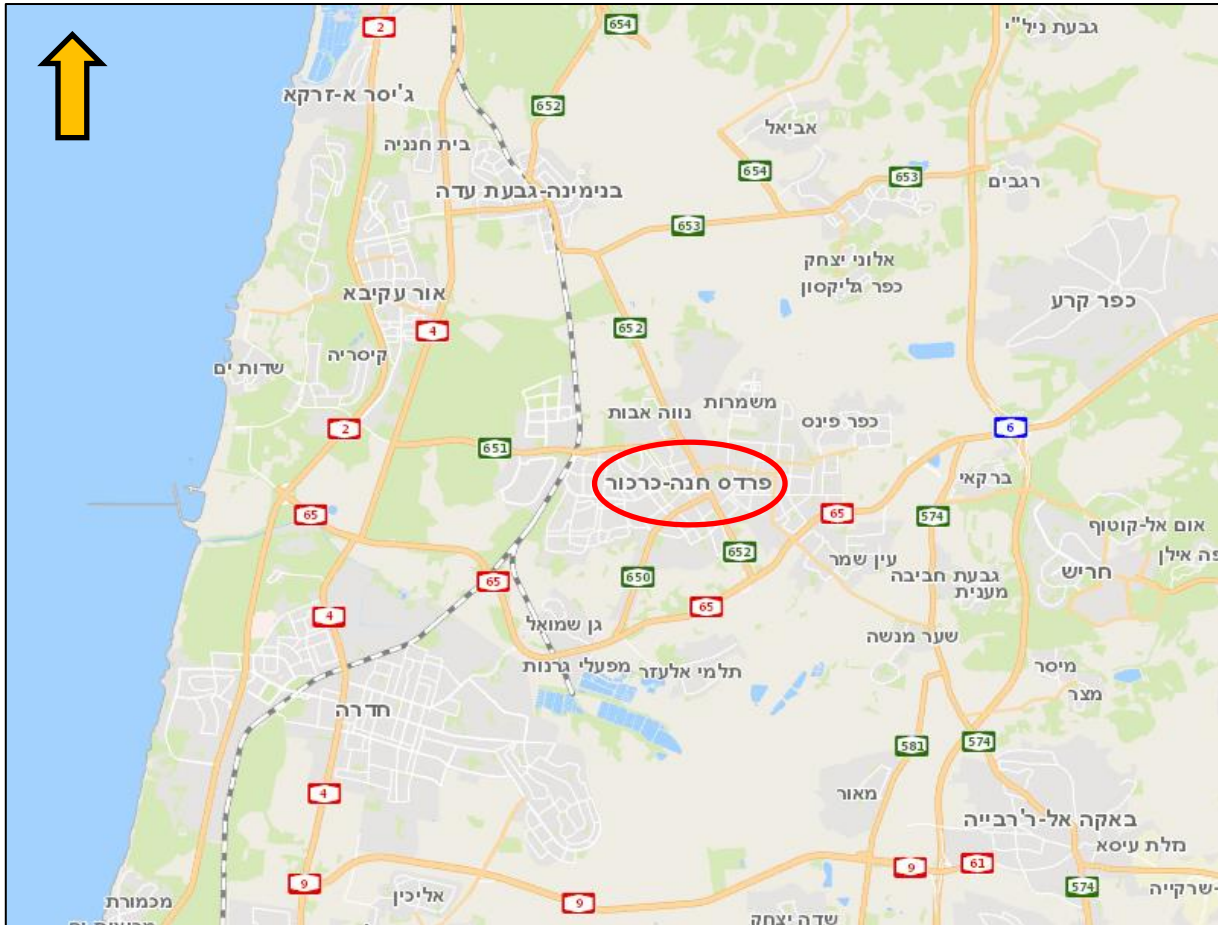
הסביבה הקרובה (קטע רח' המעלה בו ממוקם הנכס הנישום – חלקות 138 – 145 בגוש 10103) מאופיינת בבניה נמוכה של בתי מגורים ותיקים על שטחי חלקות נרחבים (כדונם). במקביל לרח' המעלה עוברת דרך למרחב המהווה ציר ראשי ומאופיינת בשימושים מעורבים של מגורים בבניה ותיקה (צמודת קרקע וסמי רוויה) לצד שימושי תעסוקה ובניה רוויה חדשה.

הפיתוח הסביבתי תואם פיתוח כפרי ותיק וכולל, בין היתר, כביש צר וסלול ללא מדרכות (רח' המעלה), חשמל על גבי עמודים, תשתיות תקשורת, מים וביוב.

<sup>1</sup> בהתאם להזמנת השומה ותשריט רמ"י.

<sup>2</sup> עפ"י טבלת יישובים באתר הלמ"ס, נכון לסוף שנת 2021.

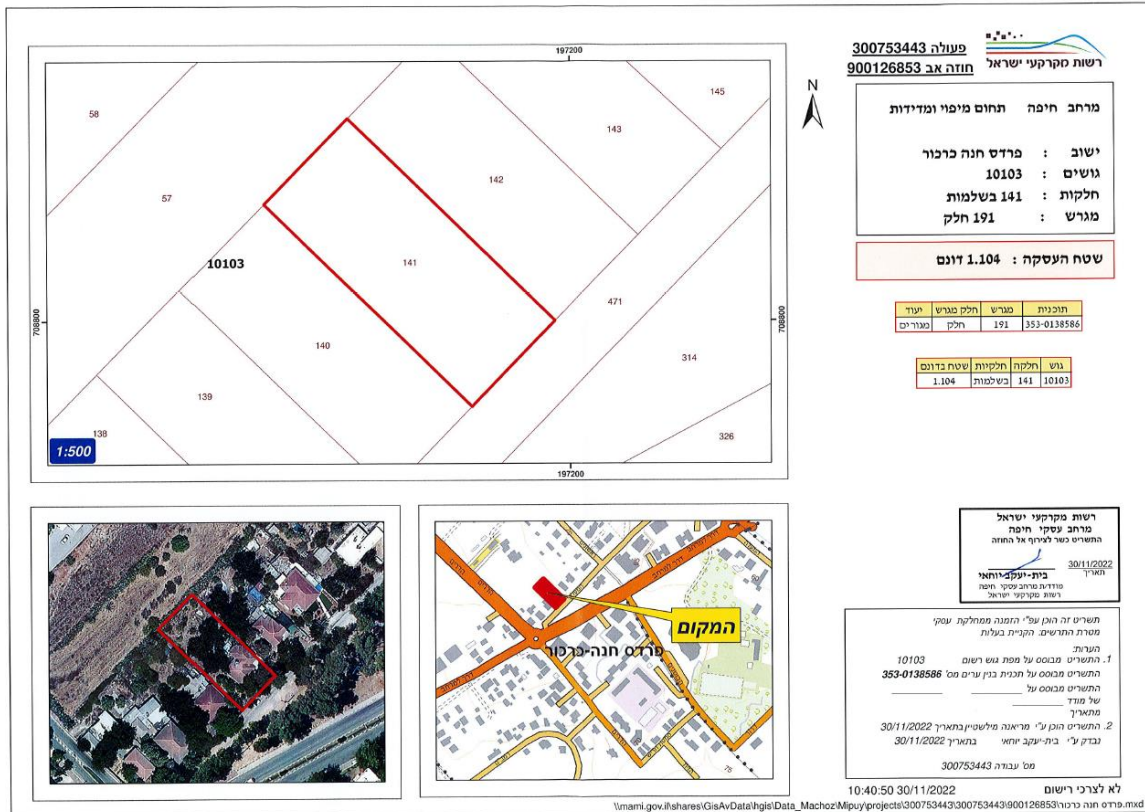
**תרשים סביבת הנכס:**



**6.2. הנכס:**

הנכס הנישום מהווה את חלקה מס' 141 בגוש 10103 בשטח של 1,104 מ"ר. מיקום הנכס ברח' המעלה 12 במרכז פרדס חנה-כרכור. צורתו של הנכס רגולרית דמוית מלבן והטופוגרפיה הכללית מישורית. נכון למועד הביקור בנכס, על גבי הקרקע בנוי בית מגורים בבנייה קונבנציונלית ותיקה. הנכס גובל מצפון במגרש ביעוד משקי עזר, ממזרח וממערב במגרשים ביעוד מגורים ג' ומדרום ברח' המעלה ומעברו חלקה שרובה ביעוד שצ"פ ומבנה ציבור (בפועל על החלקה חורשת עצים ובנוי בית כנסת).

**תשריט הנכס כפי שצורף להזמנת השומה:**



**קומפילציה של התכניות החלות בנכס הנישום ובסביבתו על רקע תצלום אוויר<sup>3</sup>:**



**הערה:** הכרעה זו מתייחסת לשווי הזכויות במרכיב הקרקע בלבד, ללא מחוברים.

<sup>3</sup> מתוך מערכת ה-GIS של הוועדה המקומית לתכנון ובניה פרדס חנה-כרכור.

**תמונות מביקור בנכס ובסביבתו:**



**7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:**

**7.1. נסח רישום:**

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 06/12/2023, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי: חלקה 141 בגוש 10103; מ.מ. פרדס חנה-כרכור.  
 שטח רשום: 1,104 מ"ר.  
 בעלויות: קרן קיימת לישראל – בשלמות.  
 חכירות: רשומה חכירה מהוונת על החלקה בשלמות מתאריך 12/09/2022. החוכרים שטרסברג חיה בשלמות. תאריך סיום 31/10/2051, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.

**7.2. חוזה חכירה<sup>4</sup>:**

הועבר לעיוני חוזה חכירה מהוון (בניה נמוכה) שנחתם ביום 06/09/2012 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין שטרסברג חיה, להלן עיקריו:

זיהוי המוכר: גוש 10103, חלקה 141 (בשלמות), פרדס חנה-כרכור.  
 השטח המוכר: 1,104 מ"ר בערך.  
 תקופת החכירה: 98 שנים, החל מיום אישור העסקה – 01/11/1953 ועד ליום 31/10/2051.  
 מטרת החכירה: בניה חד משפחתית.  
 קיבולת הבניה: 92.5 מ"ר מבונים.

<sup>4</sup> זכויות חוזיות הרלוונטיות לחלופה מס' 1. בהתאם לשומת המשיבה ועפ"י הנחיית מזמין השומה, הזכויות החוזיות הינן ל-1 יח"ד בקיבולת בניה של 160 מ"ר.

### 7.3. חוזה קומבינציה:

בהתאם להענתק חוזה קומבינציה שנערך ונחתם ביום 02/01/2022 בין רבקה פרלה ושלמה אנגל (להלן: "אנגל"), שטרסברג חיה (להלן: "שטרסברג"), דסקל דגן יונת, דסקל נועה, כהן רותם אוריה ודסקל שיראל (להלן: "דסקל") כולם ביחד ולחוד "המוכר" לבין שי-חי יזמות והשקעות בע"מ שיקרא "היזם", עולים עיקרי הפרטים הבאים:

**הממכר:** חלק מזכויות הקרקע של המוכר במגרש (קרקע וזכויות בניה), בזכאות לבעלות מכוח הקניית בעלות, בהיקף המתאים לבניית יחידות היזם, שנקבע בזה, לצרכי רישום בלבד, ל-67% או 66% במגרש.

**העסקה:** היזם רוכש את הממכר ובתמורה מתחייב לבנות עבור המוכר את יחידות התמורה.

**הפרויקט:** הריסת הבנוי בחלקות והקמה של יחידות דיור למגורים ובלבד שבכל מקרה מס' יחידות הדיור שתיכללנה בפרויקט לא יפחת מ-40, השטח העיקרי שינוצל לבניית כלל יחידות הדיור בפרויקט לא יפחת מ-3,600 מ"ר.

**תנאי מתלה:** תוקפו של החוזה מותנה בכך שהתכנית החדשה (אותה יחל היזם לתכנן סמוך לאחר חתימת החוזה) תאושר ותקבל תוקף.

**יחידות התמורה:** יחידות מגורים ומחסנים עודפים (ככל שיהיו), בשווי שמאי מצטבר בשיעור מהשווי השמאי המצטבר של כל יחידות המגורים והמחסנים העודפים שהינו:

- ככל והפרויקט יכלול חניון תת קרקעי בשטח של לפחות 500 מ"ר – 33%.

- ככל ואלמלא החניות העודפות לא יהיה צורך ב-500 מ"ר הנ"ל, חלק המוכר יהיה 34%.

- ככל והפרויקט יכלול חניון תת קרקעי בשטח קטן מ-500 מ"ר או לא יכלול חניון תת קרקעי כלל – 34%.

השיעור שיחול בהתאמה לחלופה הרלוונטית לפרויקט, לעיל ולהלן שיעור הקומבינציה.

**יחידות היזם:** יחידות מגורים ומחסנים עודפים (ככל שיהיו), בשווי שמאי מצטבר בשיעור מהשווי השמאי המצטבר של כל יחידות המגורים והמחסנים העודפים שהינו:

- ככל והפרויקט יכלול חניון תת קרקעי בשטח של לפחות 500 מ"ר – 67%.

- ככל ואלמלא החניות העודפות לא יהיה צורך ב-500 מ"ר הנ"ל, חלק היזם יהיה – 66%.

- ככל והפרויקט יכלול חניון תת קרקעי בשטח קטן מ-500 מ"ר או לא יכלול חניון תת קרקעי כלל – 66%.

כל החניות העודפות.

**רכישת זכות בעלות בחלקות:** כל יחיד המוכר מתחייבים לרכוש מרמ"י את זכות הבעלות ולשלם את תמורת הרכישה ומס הרכישה שיוטל וכן לרשום בספרי המקרקעין את זכות הבעלות על שמו.

**היתר בניה:** היזם יפעל להוצאת היתר בניה תוך 18 חודשים מהיום הקובע או מיום קיום חיובי המוכר, לפי המאוחר.

**בחירת יחידות התמורה:** חלוקת יחידות התמורה תיעשה על יסוד שוויין השמאי של יחידות הפרויקט כפי שייקבע בדו"ח אפס, ע"י בחירת יחידות מגורים לסירוגין, באופן שהמוכר יבחר יחידת מגורים אחת בכל פעם והיזם שתי יחידות מגורים בכל פעם. אם בגמר הבחירה תיוותר, לאור מגבלת השווי השמאי המצטבר, יחידת מגורים עודפת, היא תהיה משותפת לשני הצדדים.

**מסירת החזקה ביחידות התמורה:** אם הפרויקט יכלול חניון תת-קרקעי, היזם מתחייב להשלים את הבניה ולמסור את החזקה בתוך 32 חודשים מיום תחילת העבודות. אם הפרויקט לא יכלול חניון תת-קרקעי, היזם מתחייב להשלים את הבניה ולמסור את החזקה בתוך 28 חודשים מיום תחילת העבודות.

### עלויות, מיסים ותשלומי חובה:

כל המיסים, ההיטלים, האגרות וכל חוב ותשלום חובה אחר שחלים נכון ליום חתימת החוזה על המגרש ו/או לגבי הזכויות במגרש וכן מיסים והיטלים החיוב בהם/הטלתם קודמת ליום חתימת החוזה, יחולו במלואם על המוכר וישולמו על ידו.

מיסים והיטלים שיוטלו ו/או ידרשו ואשר עילת החיוב בהם תיווצר ממחרת יום חתימת החוזה ועד ליום מסירת החזקה ביחידות התמורה למוכר, יחולו ההוראות הבאות:

- מיסים והיטלים שיוטלו עד ליום תחילת העבודות, יישא המוכר, ומיום זה ועד ליום מסירת החזקה יישא בהם היזם.

- במיסים והיטלים אחרים יישאו שני הצדדים בהתאם לחלקים לרישום במגרש.

- כל אגרות הבניה, היטלי פיתוח, סלילה, שצ"פ, מדרכות, תיעול, ביוב, תאורה, ניקוז וכיוצ"ב לפי היתרי הבניה שיינתנו לפרויקט ואשר לא מפורש לגביהם בחוזה שחלים על מוכר – יחולו על היזם בלבד.

במיסים והיטלים שעילת החיוב בהם ביחס ליחידות התמורה תיווצר החל מיום מסירת החזקה ביחידות התמורה למוכר ואילך יישא המוכר או נעבר המוכר בנעליו, ואילו במיסים והיטלים כאמור שיחולו ביחס ליחידות היזם, יישא היזם.

המצוין תחת הכותרת עלויות, מיסים ותשלומי חובה לא יחול על היטלי השבחה ועל היטלי פיתוח ודמי השתתפות עירוניים.

### היטל השבחה:

- בהיטלי השבחה הנובעים מתכניות שאושרו לתוקף לפני יום חתימת חוזה ואשר יוטלו בגין עסקת המכר לפי חוזה זה, וכן בגין היתר הבניה ובגין כל שינוי/תוספת לו שישמו לבניית הפרויקט יישא המוכר, הכל בין אם היטלי השבחה ינבעו מתכניות שאושרו לתוקף לפני חתימת החוזה ובין לאחריו, ולרבות היטלי השבחה שינבעו/יוטלו בגין התכנית החדשה ובגין הקלות בניה ככל שתבקשנה ע"י היזם.

- בהיטלי השבחה שינבעו מתכניות שיאושרו לתוקף לאחר יום חתימת חוזה לגבי זכויות בניה שלא ינוצלו לבניית הפרויקט יישאו הצדדים בהתאם לחלקים לרישום במגרש.

### היטלי פיתוח ודמי השתתפות עירוניים:

- בהיטלי פיתוח ודמי השתתפות עירוניים שחלים נכון ליום חתימת חוזה זה על החלקות/המגרש בשלמותו, לגבי מרכיב הקרקע בלבד, ואשר עילת החיוב בהם/הטלתם קודמת ליום חתימת החוזה – יישא המוכר.

- בהיטלי פיתוח ודמי השתתפות עירוניים שיוטלו בגין היתר הבניה וכל תיקון לו, ואשר אינם חלים לפי הסעיף הקודם על המוכר, יישא היזם. היזם רשאי להשתמש בכל זכות זיכוי וכדומה של היטלי פיתוח שעומדים/יעמדו למוכר בגין השטחים הבנויים בחלקות נכון ליום חתימת החוזה.

### מיסים נוספים:

- מס שבח שיוטל על מכירת הממכר לזים יישא המוכר.

- מס רכישה שיוטל על רכישת הממכר מהמוכר יישא היזם.

- במע"מ שיוטל על רכישת הממכר יישא היזם.

- במע"מ שיוטל על שירותי בניית יחידות התמורה יישא המוכר.

- בתמורה הכספית שתידרש לשם הקניית הבעלות ובמס רכישה שיוטל על הקניית הבעלות יישא המוכר.

בפיצויים אם וככל שיפסקו בגין אישור התכנית החדשה, לרבות לפי סעיף 197 לחוק התו"ב, יישא המוכר.

## **מחוז חיפה והצפון**

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

## 8. מצב תכנוני<sup>5</sup>:

8.1. להלן התכניות העיקריות והרלוונטיות למטרת השומה, החלות בתחום הנכס הנישום:

שם התכנית	מהות התכנית	תאריך פרסום למתן תוקף	מס' ילקוט פרסומים (י.פ.)
1/ש	תכנית מתאר פרדס חנה	22/12/1966	1324
209/ש	שינוי לתכנית מתאר פרדס חנה ש/1 חישוב ברוטו	30/09/1980	2661
298/ש	שינוי לתכנית מתאר פרדס חנה ש/1 מבנים נפרדים על מגרש	03/02/1983	2889
156/ש	שינוי למונח "מגרש חניה"	16/06/1983	2935
209/ש	הסבה לתכנית ש/209	20/07/1998	447
ש/מק/950	הקמת מחסנים דירתיים בתחום תכנון ועדה מקומית "שומרון"	21/11/2000	4934
ש/מק/960/1	הקטנת גודל מגרש מינימלי בפרדס חנה כרכור	04/12/2000	4939
ש/1123/א	קביעת הוראות בניה ובינוי ותנאים להוצאת היתרי בניה	05/04/2005	5388
353-0138586	פרדס חנה כרכור - תכנית מתאר כוללת	15/08/2017	7567
308-1271501	תוספת יח"ד וזכויות בניה בגוש 10103 חלקות 140 - 142 רח' המעלה פרדס חנה-כרכור	תכנית בהכנה - קיום תנאי סף מיום 05/12/2023	

• להלן תמצית זכויות הבניה בנכס הנישום בהתאם לתכניות מאושרות:

- יעוד: אזור מגורים ג'.  
שטח מגרש מינימלי: 750 מ"ר או כפי שקיים.
- שטח מגרש מינימלי לחלוקה: 500 מ"ר.
- מס' מבנים: 2.
- אחוזי בניה (ברוטו): 120%. בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים (ברוטו) של חלקי הבניין פרט לשטח מפולש בקומת עמודים, חניות, מוסך, מקלט ושירותי בית כלליים משותפים.
- שטח מבני עזר: 20% משיעור השטח העיקרי המותר. שטחים נוספים המותרים כשטחי שירות מעבר ל-20%: 7.5 מ"ר ממ"ד ליח"ד או ממ"ק לפי תקן הג"א, קומת עמודים מפולשת, מרתפים לשימוש חניה ומחסנים דירתיים בלבד.
- מס' קומות: 4.
- קווי בנין: חזית – 5 מ' לכיוון רח' המעלה, צדדי – 4 מ', צדדי לשביל/שצ"פ – 3 מ', אחורי – 6 מ'.

• **תכנית מס' 353-0138586** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7567 מיום 15/08/2017.

התכנית הינה תכנית מתאר כוללת ליישוב פרדס חנה-כרכור, לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוח תכנית זו. היתרי בניה יינתנו מכוח תכניות מפורטות תקפות קודמות או מכוח תכניות מפורטות שיוכנו ויאושרו מכוח תכנית זו.

מבין מטרות התכנית, הכנת מסגרת תכנונית לכל תחום הישוב לשנת יעד 2030 והכוונת התפתחות הדיור לאוכלוסיית יעד של כ-55,000 נפש, תוך שמירה על האופי הכפרי למחצה של הישוב. עיקרי הוראות התכנית – קביעת יעודי קרקע בתחום התכנית, קביעת שימושים ביעודי הקרקע, קביעת

<sup>5</sup> מתוך אתר רמ"י, אתר מינהל התכנון ואתר הועדה המקומית לתכנון ובניה פרדס חנה-כרכור. כל מסמכי התכניות המוזכרות בפרק זה מהווים חלק בלתי נפרד מחוות הדעת.

הוראות וזכויות בניה ליעודי קרקע ברמה של תכנית כוללנית, קביעת מתחמים לתכנון וקביעת הוראות והנחיות לתכניות מפורטות.

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס הנישום ביעוד מגורים, נכלל בתא שטח 191 במתחם 06 המחולק ל-2 תתי מתחמים 06A ו-06B<sup>6</sup>. מתחם 06 – מתחם למגורים, אחד מהמתחמים ההיסטוריים של היישוב (משקי עזר), בו המגרשים גדולים יחסית בנינוי דליל ומצויים בו ערכים לשימור. תחת מגבלות השימור, ישנו רצון להביא לציפוף הבינוי בעומק המגרשים במתחם, עם פתרונות מתאימים לתחבורה, חניה, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

השימושים ביעוד מגורים – מגורים, מסחר קמעונאי, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים כולל מתקני ספורט, דרכים, חניות, שבילים ושבילי אופניים, משרדים וצימרים, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, עיבוד חקלאי ומרכזים שכונתיים לאיסוף פסולת למיחזור.

צפיפות המגורים הממוצעת במתחם הינה עד 3 יח"ד לדונם נטו, גובה המבנים עד 2 קומות וזכויות הבניה עד 48%. במגרשים הכוללים מבנים או אתרים לשימור ניתן יהיה לאשר תוספת לאחוז הבניה המותר במגרש. למרות המצוין לעיל, בתכניות במתחם 06A הכוללות בתחומן קטעים מציר לתכנון דרך הבנים-למרחב, או גובלות בה, ניתן להוסיף עד 40% לאחוזי הבניה המותרים במגרש וגובה המבנים יהיה עד 6 קומות או כפי שנקבע במתחם התכנון הרלוונטי במקרה ונקבע בו גובה גבוה יותר (הגבוה מבין השניים), במקרה שהתכנית כוללת בניה בגבהים שונים – תרוכז הבניה הגבוהה לאורך דרך הבנים-למרחב. במקומות בהם קבעה תכנית תקפה צפיפות, גובה מבנים ו/או אחוזי בניה מותרים גבוהים יותר, יהיו הצפיפות ו/או גובה המבנים ו/או אחוזי הבניה המותרים לפי התכנית התקפה.

#### הוראות לצירים לעיבוי עירוני:

ציר ב' – דרך הבנים-דרך למרחב, הרחוב המרכזי המחבר בין שני חלקי היישוב ההיסטוריים פרדס חנה וכרכור. הכוונה התכנונית היא לעבות את המגורים, מוסדות הציבור והמסחר לאורך הרחוב, ולתכננו כך שיהיה הרחוב הייצוגי והפעיל ביותר ביישוב, באופי עירוני מודגש. תחום הציר לתכנון הינו משדרות הציונות במערב ועד רחוב המושב במזרח.

תכניות מפורטות לתוספת מגורים, מבני ציבור או מסחר, הכוללות בתחומן קטעים מדרך הבנים-למרחב, או גובלות בה, יערכו בהתייחס לעקרונות הבאים:

במגרשים הגובלים בציר – צפיפות בניה ממוצעת לתכנית של 8 יח"ד לדונם וגובה המבנים עד 6 קומות, או כפי שנקבע במתחם התכנון הרלוונטי, הגבוה מבין השניים. במקרה שהתכנית כוללת בניה בצפיפות שונה ו/או בניה של מבנים שאינם בחזית כלפי הציר – תרוכז הבניה הצפופה בחזית לאורך דרך הבנים-למרחב. במקרה שהתכנית כוללת בניה בגבהים שונים – תרוכז הבניה הגבוהה לאורך דרך הבנים-למרחב.

על אף המצוין לעיל, במקומות בהם קבעה תכנית תקפה צפיפות או גובה מבנים גבוה יותר, יהיו הצפיפות ו/או גובה המבנים לפי התכנית התקפה.

התכנית כוללת עקרונות נוספים נדרשים לתכניות מפורטות כוללות לתא שטח שלם וביניהם, שטחים פתוחים ושטחי גינון, עקרונות תכנון נופיים, נגישות ליח"ד בעורף חלקות, פתרונות דרכים, חניה ותשתיות, שטחי ציבור מוקצים ועוד.

זכויות בניה במתחם 06A – מגורים 48,000 מ"ר, מבנים ומוסדות ציבור 2,600 מ"ר.

<sup>6</sup> הנכס הנישום נכלל בתת מתחם 06A.

● **תכנית מס' 308-1271501 (בהכנה<sup>7</sup>).**

התכנית הינה תכנית נקודתית החלה על הנכס הנישום (חלקות 140 – 142 בגוש 10103) ומטרתה תוספת יח"ד וזכויות בניה.

מתוך דברי ההסבר לתכנית – מדובר במגרש במיקום מרכזי באזור סמוך למרכז המושבה המאופיין בהתחדשות עירונית ועירוב שימושים. תכנית זו באה בהמשך לתכנית 308-1112762 המקודמת בחלקות 138 – 139 הצמודות, ובכך מהווה השלמה לרצף הבינוי של רחוב המעלה – פינת רחוב הדרים, אזור מרכזי המהווה חלק מציר לעיבוי עירוני "דרך הבנים-דרך למרחב". יתרונות התכנית בעיבוי יח"ד וניצול יעיל של משאב הקרקע, בהקניית גן ילדים כמטלת פיתוח במסגרת התכנית, ובתכנון כל מערך התנועה והחניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת תוך שימוש בזיקת הנאה מרחוב הדרים.

בהתאם לתשריט מצב מוצע, הנכס הנישום מסווג ביעוד מגורים ד' בו יותרו שימושי מגורים, משרד בשטח עד 30 מ"ר עיקרי ליח"ד עבור בעלי אותה יח"ד שבה נבנה המשרד ומבני ציבור. הוראות בינוי – שטח שמיקומו יוגדר במסגרת היתר הבניה בקומת הקרקע, יוגדר לטובת גן ילדים/פעוטון בשטח של 120 מ"ר עיקרי + 20 מ"ר שירות.

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

איחוד וחלוקה – התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התו"ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לאישור יו"ר הועדה המקומית. השטחים הציבוריים, בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 לתקנון, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבע בתכנית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית בשטח שמיקומו יוגדר במסגרת היתר הבניה בקומת הקרקע.

**להלן זכויות הבניה המוצעות:**

מ"רפסות בנוסף לשטח העיקרי (במ"ר)	קו בנין			מס' קומות		גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	מס' יח"ד	שטחי בניה (במ"ר)			גודל מגרש במ"ר	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי ימני ושמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			שירות מתחת לכניסה הקובעת	שירות מעל הכניסה הקובעת	עיקרי מעל הכניסה הקובעת		
1,056	3 (7)	6 (6)	3 (6)	2	8 (5)	29 מ' (4)	66 (3)	5,800	3,500 (2)	7,380 (1)	3,310	מגורים ד'

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה:**

- (1) מתוכם 120 מ"ר לשימוש פעוטון/גן ילדים.
- (2) מתוכם 20 מ"ר לשימוש פעוטון/גן ילדים.
- (3) במסגרת התכנית לפחות 10% דירות קטנות כהגדרתן בחוק ובתקנות.
- (4) בנוסף יותר הסתרת מערכות וחדר יציאה לגג.
- (5) בנוסף יותר חדר יציאה לגג בשטח מינימלי ובגובה עד 2.2 לטובת גישה למערכות.
- (6) יותר קו 0 למרתפים.
- (7) יותר קו בניין קדמי אפס למרפסות.

תנאי למותן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי שתכלול מיצוי יחידות הדיור וזכויות הבניה במגרש לאישור הועדה המקומית. בהתאם לנספח בינוי שצורף למסמכי התכנית, הבינוי כולל 2 מבני מגורים עם חניה תת

<sup>7</sup> נכון למועד כתיבת ההכרעה, סטטוס התכנית בהתאם לאתר הועדה המקומית לתכנון ובניה – קבלת התכנית בתאריך 06/12/2023. סטטוס התכנית בהתאם לאתר מינהל התכנון – בדיקת תנאי סף – קיום תנאי סף בתאריך 05/12/2023.

קרקעית (2 מרתפי חניה), 6 דירות גן<sup>8</sup> (3 דירות במבנה) וגן ילדים בקומת הקרקע ו-10 דירות בקומה טיפוסית<sup>9</sup> (5 דירות בקומת כל מבנה).

8.2. תכניות שטרם אושרו בסמוך לנכס הנישום<sup>10</sup>:

• **תכנית מס' 308-1112762** (פורסמה להפקדה<sup>11</sup>).

התכנית חלה על חלקות 138 – 139 בגוש 10103, בסמוך ומדרום מערב לנכס הנישום. מטרת התכנית הינה הקמת שני מבנים ובהם קומת הקרקע מיועדת לשימושים מעורבים של מסחר, משרדים ושימושים ציבוריים<sup>12</sup> וקומה ראשונה מיועדת לשימושים מעורבים של מסחר, משרדים ומגורים. יתר קומות המבנים ישמשו למגורים. התכנית מציעה איחוד חלקות, שינוי יעוד ממגורים ג' למגורים מסחר ותעסוקה, הוספת זכויות בניה, קומות ויח"ד – 34 יח"ד (מתוכן לפחות 20% יח"ד קטנות).

בהתאם לחוות דעת תכנונית של מתכנן מחוז חיפה מיום 11/06/2023 עולה כי לשכת התכנון סבורה שבהתאם לתכניות המקודמות והמאושרות לאורך רחוב דרך למרחב, **וביחס להיתר הבניה המקודם במגרש הסמוך, הכולל צפיפות של כ-14 יח"ד לדונם**, ולצפיפות עירונית בהתאם לתמ"א 4/35, הצפיפות והבינוי המוצעים במיקום זה הינם מיטביים.

מתוך החלטת הועדה המחוזית להפקיד את התכנית<sup>13</sup> עולה שהוועדה השתכנעה שמדובר בתכנית המציעה פיתוח עירוני התואם לסביבה, ולמדיניות התכנון הרווחת במרחבים עירוניים, הבאה לידי ביטוי בתמ"א 4/35. מיקומו הייחודי של המגרש מצדיק ציפוף גבוה יותר נקודתית. כמו כן, התכנית כוללת עירוב שימושי קרקע ושטחי משרדים ומסחר וכן שתי קומות של חניון תת קרקעי המצדיקים אף הם את זכויות הבניה שנקבעו במתחם.

יצוין כי לתכנית זו הוגשו התנגדויות הן ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה פרדס חנה-כרכור והן ע"י פרטיים<sup>14</sup>.

• **תכנית מס' 308-1158773** (פורסמה להפקדה<sup>15</sup>).

התכנית חלה על חלק מחלקה 314 בגוש 10103, בסמוך ומדרום לנכס הנישום. מטרת התכנית הינה הרחבת שצ"פ והוספת דרך גישה לרחוב המעלה. באופן כזה תינתן הסדרה תנועתית לרחוב המעלה וזאת, ע"י הוספת דרך גישה ישירה מרחוב דרך למרחב. זיקת הנאה – תותר גישה להולכי רגל ולכלי רכב, לחלקות 140 – 142, בהתאם לתחום זיקת ההנאה המסומנת בתשריט.

8.3. תכניות רישוי:

לא הוצגו בפני היתרי בנייה או תכניות בקשה להיתר.

בהתאם לאתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה פרדס חנה-כרכור עולה כי ביום 09/08/2022, הוגשה בקשה

<sup>8</sup> 4 דירות 5 חדרים ו-2 דירות 4 חדרים (בחלוקה שווה בין המבנים).

<sup>9</sup> 4 דירות 5 חדרים, 4 דירות 4 חדרים ו-2 דירות 3 חדרים (בחלוקה שווה בין המבנים).

<sup>10</sup> מוסדות התכנון כורכים תכניות אלה גם בהליכי התכנון/הרישוי בנכס הנישום (3 פרויקטים מקודמים במקביל).

<sup>11</sup> נכון למועד כתיבת ההכרעה, בהתאם לאתר מינהל התכנון, התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים בתאריך 03/11/2023.

<sup>12</sup> 150 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות בקומת הקרקע שירשמו על שם הרשות המקומית.

<sup>13</sup> ישיבה מס' 2023023 מתאריך 26/07/2023.

<sup>14</sup> נכון למועד כתיבת הכרעה זו טרם התקבלה החלטה בהתנגדויות.

<sup>15</sup> בהתאם לאתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה, בתאריך 02/11/2023 פורסמה הודעה על הפקדת התכנית בילקוט הפרסומים.

להיתר, להקמת 2 בניינים בני 6 קומות ו- 23 יח"ד בכל אחד וסה"כ 46 יח"ד. שטח עיקרי מבוקש כ-4,035 מ"ר, שטחי מקלט/ממ"ד/ממ"ק 408 מ"ר ושטחי שירות כ-2,535 מ"ר. הבקשה חלה על חלקות 140 – 142 בגוש 10103 וכוללת את ההקלות הבאות:

- תוספת 2 קומות.
  - תוספת שטח עיקרי בשיעור 2.5% לקומה, סה"כ תוספת 5%.
  - תוספת שטח עיקרי בשיעור 6% מכוח תקנה 9(א) לתקנות סטייה ניכרת.
  - תוספת 5% לטובת מעלית.
  - הקלה בקווי בניין וביטול חיפוי אבן כלפי רח' המעלה.
- בהתאם לפרוטוקול מליאת הועדה מס' 2023004 מתאריך 19/07/2023, הועדה החליטה לאשר את הבקשה ולדחות את ההקלות המבוקשות, וזאת לאור הוראות תכנית ש/1 והחלטת וועדת הערר בעניין היקף יח"ד האפשרי לפי הזכויות המוקנות. הועדה סבורה כי לא ניתן לאשר את הבקשה בטרם תאשר הועדה המחוזית את הצפיפות המבוקשת. תוספת השטחים המבוקשים אף מעלה את שיעור הצפיפות. במצב זה נדרש פתרון חלופי להסדרת מקומות החניה הנדרשים עפ"י תקן. בנוסף היקף יח"ד הצפוי לאורך כל קטע רחוב המעלה בגין יעוד הקרקע של מגורים ג', יגרום לעומס תחבורתי על רחוב הראשונים שהינו רחוב חד-סטרי וצר, או לחילופין על צומת הרחובות המעלה ורבי עקיבא.

## 9. שומות ועמדות הצדדים<sup>16</sup>:

### 9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון, בהתאם לשומות הצדדים:

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
חלופה מס' 1 - כולל פיתוח וכולל מע"מ	₪ 3,018,000	₪ 4,160,000
חלופה מס' 2 - כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 10,330,000	₪ 8,250,000

### 9.2 סיכום שומת שמאי המשיבה:

#### 9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי השווי הסתמכו שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה, גישת היוון הכנסות וגישת החילוץ תוך ביצוע התאמות.
- נתוני ההשוואה בחלופה מס' 1 – תוצאות מכרזי רמ"ל<sup>17</sup> ו-7 עסקות מכר של מגרשי מגורים, שנערכו בפרדס חנה-כרכור בשנים 2020 – 2022.
- נתוני ההשוואה בחלופה מס' 2 – 20 עסקות מכר של דירות מגורים בבניה רוויה (דירות 3 – 5 חדרים), 6 עסקות מכר של חנויות ו-9 נתוני דמי שכירות מבוקשים לחנויות. נתוני ההשוואה מפרדס חנה-כרכור מהשנים 2021 – 2022.

<sup>16</sup> בתאריך 23/10/2023 העביר שמאי המשיגים תחשיב מתוקן לשומת ההשגה (חלופה מס' 2). ההתייחסות הינה לתחשיב המתוקן.

<sup>17</sup> מכרזי רמ"ל מס' 239/2022 ו-64/2020.

- מניתוח נתוני השוואה, בהתאמות שביצעו ובשקלול הנתונים, קבעו שמאי המשיבה כדלקמן:  
חלופה מס' 1 – שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 7,500 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.  
חלופה מס' 2 – שווי מ"ר מבונה למגורים בבניה רוויה בסך 7,300 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח ושווי מ"ר מבונה למסחר בסך 9,200 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.

#### 9.2.2. עקרונות התחשיב:

- בהתאם לפרק כ"ט לקווים המנחים, לא הובא בחשבון היטל השבחה צפוי בעת קביעת שווי הפוטנציאל התכנוני שכן, הוא מגולם בשיעורי הגבייה משווי הקרקע בהתאם להחלטת מועצה 1591 וקודמותיה וזאת בהתאם לחוות דעת משפטית של רמ"י.
- חלופה מס' 1:  
בניתוח נתוני השוואה הובאה בחשבון התאמה למועד ולבינוי חד משפחתי. הוצ' הפיתוח במכרז רמ"י מס' 239/2022 חושבו בהתאם לחוקי העזר.
- חלופה מס' 2:
- השימוש היעיל והטוב הינו בהתאם לתב"ע מס' 1/ש, המייעדת את המגרש לאזור מגורים ג' ומאפשרת בניית מבנה מגורים בבנייה רוויה, הכולל חזית מסחרית בתכסית של 25% ומעליה 3 קומות מגורים וזאת בתוספת ההקלות הבאות – הקלה בתוספת 2 קומות, הקלה בתוספת שטח עיקרי בשיעור 2.5% לקומה וסה"כ תוספת 5%, הקלה בתוספת שטח עיקרי בשיעור 6% מכוח תקנה 9(א) לתקנות סטייה ניכרת והקלה בתוספת 5% לטובת מעלית.
- לאור האמור, בוצע תחשיב בהתאם להנחה כי על המקרקעין יוקם בניין מגורים "בוטיק" הכולל חזית מסחרית ומעליו 5 קומות למגורים, 2 יח"ד בכל קומה ובסה"כ 10 יח"ד, בשטח פלדלת ממוצע של כ- 107 מ"ר. ניתנה דחיה ביחס לזכויות המוקנות מכוח ההקלות (דחיה של שנה בריבית 6%).
- בניתוח נתוני השוואה למגורים בבניה רוויה, הובאה בחשבון התאמה למועד. בחילוץ שווי מ"ר בנוי מעסקות השוואה נוכה מע"מ (17%), רווח יזמי (17%) ועלות בניה בסך 8,000 ₪ למ"ר. שווי מ"ר מבונה שהתקבל מגלם שטחי מרפסות וחניה תת קרקעית. חלק מנתוני השוואה כוללים בנייני מגורים בבניה רוויה עם חזית מסחרית.
- בניתוח נתוני עסקות המכר למסחר הובאה בחשבון התאמה לגודל, לזמן ולמיקום. בחילוץ שווי מ"ר מבונה נוכה רווח יזמי (20%) ועלות בניה בסך 7,500 ₪ למ"ר.
- בניתוח נתוני דמי שכירות מבוקשים למסחר הובאה בחשבון התאמה לגודל, למיקום והפחתה למו"מ. דמ"ש ממוצעים, לאחר התאמות, הונו לצמיתות בשיעור של 6.7% ובחילוץ שווי מ"ר מבונה נוכה רווח יזמי (20%) ועלות בניה בסך 7,500 ₪ למ"ר.

9.2.3. תחשיבי השומה:

**חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות**

שטח המגרש במ"ר: 1,104  
מס' יח"ד: 1

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
עיקרי ק.ק	160.00	1.00	160.00
חצר עד מגרש 500 מ"ר	340.00	0.25	85.00
יתרת חצר	604.00	0.20	120.80
<b>סה"כ שטח אקווי'</b>			<b>365.80</b>
<b>התאמה לפרטיות</b>			<b>1.10</b>
שווי מ"ר מבונה בבעלות, כולל מע"מ וכולל פיתוח			7,500 ₪
<b>שווי מגרש כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל</b>			<b>3,018,000 ₪</b>

**חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל**

שטח המגרש במ"ר: 1,104

מהות	אחוזי בניה	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה בהתאם לשימוש	מקדם דחייה	סה"כ
זכויות בניה למסחר-ברוטו	25.00%	276.00	9,200 ₪		2,539,200 ₪
זכויות בניה למגורים בבניה רוויה (עיקרי+ממ"דים)	75.00%	953.00	7,300 ₪		6,956,900 ₪
הקלות לתוספת שטח עיקרי בשיעור כולל של 11%*	11.00%	121.44	7,300 ₪	0.9434	836,332 ₪
<b>שווי מגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל</b>					<b>10,330,000 ₪</b>

\*חובאו בחשבון החקלות הבאות: הקלה בתוספת 2 קומות, הקלה בתוספת שטח עיקרי בשיעור 2.5% לקומה, סח"כ תוספת 5%, הקלה בתוספת שטח עיקרי בשיעור 6% מכוח תקנה 9(א) לתקנות סטייה ניכרת. ניתן מקדם דחייה של שנה בריבית 6%.

9.3. **סיכום שומת שמאי המשיגים:**

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי השווי הסתמך שמאי המשיגים על גישת ההשוואה הישירה ועל גישת החילוץ, תוך ביצוע התאמות.
- נתוני ההשוואה בחלופה מס' 1 – 13 עסקות מכר של מגרשי מגורים בצפיפות של 2 ו-4 יח"ד לדונם, שנערכו בפרדס חנה-כרכור בשנים 2021 – 2023.
- נתוני ההשוואה בחלופה מס' 2 – 21 עסקות מכר של דירות מגורים בבניה רוויה (דירות 4 – 5 חדרים), שנערכו בפרדס חנה-כרכור בשנים 2022 – 2023. בנוסף נבחנה עסקת הקומבינציה שנחתמה בתאריך 02/01/2022 בין בעלי הזכויות בחלקה (ובחלקות סמוכות) לבין יזם.
- מניתוח נתוני ההשוואה, בהתאמות שביצע ובשקלול הנתונים, קבע שמאי המשיגים כדלקמן:  
חלופה מס' 1 – שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 10,348 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.  
חלופה מס' 2 – שווי מ"ר בנוי (שטח פלדלת + מחסן) בסך 20,600 ₪ כולל מע"מ וכולל פיתוח ולאחר התאמות לתמהיל הכולל דירות קטנות ודירות פנטהאוז.

**מחוז חיפה והצפון**

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

### 9.3.2. עקרונות התחשיב:

- חלופה מס' 1:  
בניתוח נתוני ההשוואה הובאה בחשבון התאמה למועד ומיקום.
- חלופה מס' 2:
- נלקחו בחשבון זכויות בניה מכוח תב"ע קיימת ומכוח פוטנציאל ליזום תכנית מפורטת לתוספת של קומות ושטחי בניה בהתחשב בדחיה, סיכון, מרתף חניה והיטל השבחה, בהתאם לתכנון שהוגש לוועדה ונדחה בהליך של הקלות (אך סביר שיתקבל בהליך של תב"ע). הובא בחשבון פוטנציאל בהתאם לדגם הישוב בתמ"א 4/35 המגדיל משמעותית את צפיפות יח"ד בדגמי הישובים השונים. לגבי ישוב מדגם 3 (50 – 100 אלף תושבים), נקבעה צפיפות נטו של 14 יח"ד במתחם רגיל ועד 16 יח"ד במתחם אינטנסיבי. בהתחשב במיקום הנכס והמתחם בו הוא ממוקם, הצפיפות המקסימלית מהתמ"א היא של 14 יח"ד לדונם נטו.
- יש לקחת בחשבון כי הקלות במהותן אינן מהוות זכויות מוקנות והן כפופות להליך פרסום, להתנגדויות ולשיקול דעת של הועדה שאמורה לאזן בין זכויות בעלי הקרקע לבין האינטרס הציבורי. במקרה הנדון, אכן סברה הועדה כי תגבור הזכויות בתחום החלקה לא הולם את הליך ההקלות ומבקשת כי יעשה בהליך של תב"ע. כלומר, הפוטנציאל לתוספת זכויות קיים אך הוא מחייב, כך נראה, הליך ארוך יותר, יקר יותר ויתכן שגם כפוף למטלות ציבוריות במקרה של תוספת משמעותית של זכויות. נראה כי הפוטנציאל הסביר הגלום בתב"ע כזו דומה לזכויות שהתבקשו בהקלה ובטח שאינו כולל פוטנציאל לחזית מסחרית, שכן מדובר בחלקה הממוקמת ברחוב צדדי/פנימי, בחלק ממתחם לבניה נמוכה בצפיפות נמוכה. סוגיית הצפיפות והפוטנציאל בתחום המתחם, באה לידי ביטוי בתכנית אותה קידמה הועדה המקומית במתחם המצוי בסמוך ומצפון לחלקה "מתחם הראשונים". הצפיפות הממוצעת בבניה רוויה היא 9 יח"ד לדונם, 123% שטח עיקרי ובניה בגובה של עד 4 קומות. כלומר, גם במסגרת תכנית חדשה למתחם בשלמות, לרבות הפרשות לצרכי ציבור, דרכים, תשתיות, תנועה וכו', לא הוצעו זכויות מעבר לזכויות הקיימות בחלקה המוערכת כבר היום.
- לסיכום, ייתכן שבחלקה המוערכת ניתן יהיה לעלות בגובה מעט יותר (מ"הראשונים") וגם לתכנן עם מעט יותר זכויות, אבל לא סביר שתאושרנה זכויות מעבר לזכויות המבוקשות בבקשה להיתר ובגובה של יותר מ-6 קומות<sup>18</sup>. חשוב לציין כי תכנון לגובה מעל ל-6 קומות יחייב, כך נראה, פתרון חניה במרתף, זאת מכוח הוראות תכנית המתאר הכוללת (סעיף 6.4 לתכנית) והמדיניות התכנונית של הועדה המקומית.
- לא נמצאה התייחסות קונקרטית בקשר לצפיפות הבניה שתאושר בתחום החלקה. מבירור שנערך מול מחלקת התכנון בוועדה המקומית, נמסר כי הצפיפות ביעוד מגורים ג' מכוח תכנית המתאר, תקבע עפ"י תמהיל דירות מעורב שיכלול כ-20% דירות קטנות (מוגדרות עד כ-80 מ"ר פלדלת) ויתר הדירות 4 – 5 חדרים בשטח של 95-120 מ"ר פלדלת. לאור כך נראה כי שטח עיקרי ממוצע של כ-90 מ"ר ליח"ד יהווה את הבסיס לקביעת מס' יח"ד האפשריות.
- ככל שהועדה המקומית, במסגרת תב"ע חדשה, תנחה על הקמה של מרתף חניה, כפי שעשתה לאחרונה

<sup>18</sup> תכנית 308-091991 שפורסמה להפקדה ביום 27/11/2022, קבעה זכויות בניה בהיקף של כ-120% עיקרי ובגובה של עד 6 קומות וצפיפות של כ-12 יח"ד לדונם נטו (עם חזית מסחרית קטנה). שם מדובר על חלקה בשטח של כ-1.4 דונם בחזית לדרך המרחב הראשית ממערב לנכס הנדון (מתחם 18 עם צפיפות גובה גבוהים מהמתחם המוערך).

בתכנית 308-0901991 בחלקה סמוכה, למרות שניתן היה לתכנן את כלל מקומות החניה בחצר, יש להביא בחשבון כי הקמתו תייקר את עלויות הבניה (כ-100,000 ₪ למקום חניה) וזאת מבלי שתהיה לכך תרומה חיובית במחירי המכירה של הדירות בפרויקט (הפסד נטו). כמו כן, מדיניות הועדה המחוזית בתכניות חדשות היא לא לאשר דירות גן (ניתן לראות בפרוטוקול הדיון בהתנגדויות של אותה תכנית) כך שלא ניתן לטעון כי אפשר לתכנן דירות גן בחצר שהתפנתה לכאורה.

- לאור העובדה כי מדובר באומדן שווי חלקה 141 בלבד וכי מדובר בשומה מבוססת הנחה לקרקע ריקה ופנויה, אומדן השווי נערך בהתחשב בפרויקט אפשרי בחלקה זו בלבד. החבירה לשתי החלקות הצמודות אינו יכול להיחשב כפוטנציאל תכנוני מוקנה שעל רמ"י לחייב עליו. יחד עם זאת, נבחנה סבירות השווי גם מול עסקת הקומבינציה שנחתמה וזאת כחסם עליון. להלן זכויות הבניה/פרוגרמה כבסיס לאומדן השווי:

זכויות לפי תב"ע נק' לתוספת קומות ושטחי בניה			
שטח החלקה	1,104	מ"ר	
קומות		6	
זכויות תב"ע קיימת	120%	1,325	
תוספת בתב"ע	11%	121	
סה"כ עיקרי		1,446	
ממ"ד	12.00	192	
שירות אחר	25%	362	מעיקרי
יח"ד לפי	90	16.0	מ"ר עיקרי
משקף דירות בשטח עיקרי ממוצע		90.4	
משקף צפיפות	14.5		לדונם

- בנייתו נתוני ההשוואה לדירות מגורים, הובאה בחשבון התאמה למועד. בתחשיב החלופה, שווי מ"ר בנוי ממוצע שהתקבל מעסקות ההשוואה הותאם לתמהיל הכולל דירות קטנות ודירות פנטהאוז. עפ"י הנחיית היועץ המשפטי לממשלה שצורפה לפרק כ"ח לקווים המנחים, אין להביא באומדן שווי זכות הבעלות את היטל ההשבחה הצפוי. מדובר בקביעה משפטית/מנהלתית ולכן באומדן השווי הוצג גם שווי בהתחשב בהיטל ההשבחה הצפוי.
- הובאה בחשבון דחיה של שנתיים בריבית של 5% לאישור תב"ע.
- עסקת הקומבינציה נחתמה ביחד עם 2 חלקות נוספות ובראיה לאישור הקלות/תב"ע לתוספת זכויות. תכנון פרויקט על 3 חלקות הינו מיטבי מבחינת תמהיל הדירות ומאפשר ניצול יעיל יותר של הקרקע כך שכולל מרכיב יזמי של הבעלים שיש לנכות מהשווי.

### 9.3.3 תחשיבי השומה:

חלופה מס' 1- שווי לפי זכויות חוזיות:			
שטח החלקה	1,103	מ"ר	
שימוש עיקרי	שטח במ"ר	שטח אקו'	מקדם שווי
חצר עד חצי דונם	160	160.0	1.00
יתרת חצר	340	85.0	0.25
סה"כ שטח אקו'	603	120.6	0.20
שווי למ"ר אקו' מבונה		365.6	
סה"כ שווי בהתאמה לפרטיות		10,348 ₪	
	1.10	כולל מע"מ ופיתוח ובמעוגל	4,160,000 ₪

### מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570



חילוף שווי קרקע משווי בני-בכפוף לאישור תב"ע לתוספת קומות וזכויות בניה					
102	שטח יח"ד בממוצע- פלדלת				
20,000 ₪	שווי מכירה של 1 מ"ר (שטח פלדלת+מחסן) בהשוואה לדירות מגורים חדשות במיקום זה				
20,600 ₪	שווי מכירה בהתחשב גם בדירות יקרות (פנטהאוז/מיני פנטהאוז) ודירות קטנות	3.00%	10%	30%	מהדירות בתוספת
17,607 ₪	בינוי:				
14,921 ₪	מע"מ				17%
	זימות (משווי ולא מעלות)				18%
	עלות הקמה סולל בצ"מ (בהעמסת שטחים משותפים, מרפסות וחדרי מדרגות)				(-)
7,550 ₪	משפטיות				2.0%
342 ₪	שיווק ופרסום				1.5%
256 ₪	מימון				6.0%
343 ₪	פיקוח, ניהול וזעזים				3.0%
172 ₪	אגרות בניה (היטל פיתוח מרכיב הבניה יופחתו בנפרד)				
35 ₪	סה"כ הוצאות הקמה למ"ר				
8,698 ₪					
6,223 ₪	יתרה למ"ר 'פלדלת'				
5,871 ₪	שווי מ"ר מבונה בינוי למס רכישה על הקרקע			6%	
600,616 ₪	ובהתאמה שווי קרקע ליח"ד שטח פלדלת				
16	יח"ד בחלופה זו				
9,600,000 ₪	סה"כ שווי הבעלות בחלופה זו בזמינות מיידית- מעוגל				
8,500,000 ₪	בהתחשב בהיטל השבחה				
7,700,000 ₪	שווי בדחיה לאישור תב"ע	0.91	5%	2	שנים בריבית
8,700,000 ₪	שווי בדחיה מבלי להביא בחשבון היטל השבחה צפוי				

בחינת שווי הבעלות בהתחשב בעסקת הקומבינציה שנחתמה- חשוב לציין שנחתמה ביחד עם 2 חלקות נוספות ובראיה לאישור הקלות/תב"ע לתוספת זכויות. תכנון פרויקט על 3 החלקות הינו מיטבי מבחינת תמהיל הדירות ומאפשר ניצול יעיל יותר של הקרקע כך שכולל מרכיב יזמי של הבעלים שיש לנכות מהשווי:

40	יח"ד בפרויקט בשלמות				
3,600	בשטח עיקרי				
90	סה"כ שטח ממוצע ליח"ד				
102	ופלדלת			12	
20,600 ₪	שווי מ"ר בניו ממוצע				
1,459 ₪	בינוי מרכיב מע"מ הוצאות הבניה				
1,952,381 ₪	שווי יח"ד ממוצע דירות בעלים				
34%	שיעור קומבינציה				
4.53	סה"כ דירות תמורה לחלקה המוערכת בלבד				
8,850,793 ₪	סה"כ תמורה לבעלים				
8,429,327 ₪	בינוי מרכיב "יזמי" בשת"פ חלקות סמוכות	5.0%			
7,800,000 ₪	שווי בהתחשב במקדם התאמה מזומן/קומבינציה 7.5%				
7,800,000 ₪	מקדם מינימלי- הנהוג הוא סביב 15%				

מרכיב זה מגלם את היכולת לקבל שיעור קומבינציה עדיף בשל מיטוב הפרויקט והחסכון הצפוי לקבלן ועלויות הבניה והתכנון העדיף.

עדיף בשל מיטוב הפרויקט והחסכון הצפוי לקבלן ועלויות הבניה והתכנון העדיף.

שווי בהתחשב במקדם התאמה מזומן/קומבינציה 7.5%

מקדם מינימלי- הנהוג הוא סביב 15%

בעסקת קומבינציה יש לצפות לתמורה גבוהה יותר בשווי דירות לעומת עסקת מזומן (בין היתר בגלל הדחיה אך גם הסיכון ועוד). יחד עם זאת, במקרה של עסקה זו, נראה כי פער זה מצטמצם, לאור החסכון של הבעלים במס הצפוי בגין מכירת דירות לעומת מכירת הקרקע ולכן נלקח מקדם התאמה מינימלי. יש לקחת בחשבון ששווי זה הוא שווי השוק גם בהתחשב בהיטל השבחה הצפוי לבעלים והוא אכן נמצא בהלימה מול השווי המוערך בגישת החילוף, אם מביאים בחשבון את היטל השבחה הצפוי. ולסיכום: מבחינה סובייקטיבית ומשיקולי מס, לבעלי הזכויות קיימת כדאיות לנסקת קומבינציה על פני מכירה בזומנו אך זהו אינו שווי שוק אובייקטיבי.

\* בשים לב כי השווי למ"ר בנוי הינו לאחר התאמות לתמהיל הכולל דירות קטנות ודירות פנטהאוז

עלות בניה ישירה שטח פלדלת:					
למ"ר עלי	5,720 ₪	עלות בניה מ"ר מחירון דקל מרץ 2023			
	102	שטח פלדלת ממוצע			
	מקדם עלות אקו'	שטח			
	6.0	12.00			
	19.2	25.58	25%		
	3.9	6.00			
	29.1				
	131.4				
	751,556 ₪				
	20,681 ₪	69			
	772,237 ₪	0%			
	7,550 ₪				

### מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פליי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

#### 9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים ביום 23/10/2023 באמצעות אפליקציית ZOOM ובשומותיהם, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

##### 9.4.1. טענות שמאי המשיגים:

● **מצב תכנוני, פוטנציאל ושימושי מסחר** – בשומת המשיבה נפלה טעות שמטיבה עם הנישומים – הובאו בחשבון אחוזי בניה של 100% ולא 120% עפ"י התב"ע המאושרת.

הפוטנציאל התכנוני בשומת ההשגה סביר, מתכתב עם הסביבה, עם תכנית המתאר הכוללנית וגם עם תכנית ברחוב הראשוניים. כשמתקדמים דרומה, לדרך למרחב, יכולים לעלות קומה אחת לפחות ולקבל תוספת זכויות אבל זה לא יהיה בצורת הקלות, כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה, אלא רק בתב"ע וזאת כפי שהועדה הבהירה ליזם. ההקלות לא אושרו מאחר והן מהוות שינוי ולא בגלל הצפיפות המבוקשת. גם אם נניח הליך של הקלות, הרי כי יש לבצע דחיה לשווי הנכס בשלמות עד לסיום הליך ההיתר ולגלם רכיב סיכון בגין האפשרות שהועדה לא תאשר את ההקלות. בשומת המשיבה הדחיה היא רק על רכיב ההקלות מהשווי והרי ברור שעד שלא מאשרים את התכנית בשלמות לא ניתן להוציא היתר ולהתחיל בבניה.

התכנית המאושרת היא לא תכנית מפורטת, היא תכנית מתאר היסטורית של פרדס חנה ונכון שהוציאו מכוחה היתרי בניה, אך התכנית חייבת להתאים לסביבה. מדובר על שינוי דרסטי מהסביבה הפיזית הקיימת – רחוב שקט ללא מוצא עם בתים פרטיים. מדיניות הועדה היא שלא יוציאו היתרי בניה שמשנים מהות ללא תכנית שמספרת איך הפרויקט מתכתב עם הסביבה, בטח אם רוצים להוסיף שימושים מסחריים. הועדה מדברת על יח"ד בנושא של תנועה, תחבורה וחניות. גם אם נתבסס על מס' יח"ד והמסחר בשומת המשיבה, אנחנו חוזרים לנושא של תנועה וחניה. זה מופיע בהחלטת הועדה שמבקשת תכנון מפורט ולא בדרך של הקלות. יש לזכור שלא יותרו דירות גן. לעניין הגובה – עפ"י תכנית המתאר, מחמש קומות כנראה תחויב בניית מרתפי חניה.

שימושי מסחר – בשומת המשיבה נלקח בחשבון יעוד "עירוני מעורב" עפ"י תכנית המתאר הכוללנית, בעוד היעוד עפ"י תכנית המתאר הוא מגורים. לעניין זה השפעה, כך נראה, על החלטת שמאי המשיבה לערוך את השומה לרבות פוטנציאל לשימוש מסחרי.

השימוש המסחרי במתחם המוערך אינו נוגד את הוראות תכנית המתאר אבל גם אינו תואם למיקומו של הנכס ברח' המעלה – רח' ללא מוצא וללא חשיפה מסחרית ראויה (בשונה מפרויקטים בסביבה הממוקמים בחזית לדרך למרחב ובמרכז המושבה) ולכן אין כדאיות כלכלית לשימוש מסחרי. לא מתוכנן מסחר בנכס. גם אם ניתן, לכאורה לאשר מסחר, אז השווי יהיה נמוך ממגורים. מבנה ציבור ממול יסתיר ויפגע עוד יותר בחשיפה לדרך למרחב. בעבר יזמים היו משאירים לעצמם את המסחר ולאחרונה יזמים מנסים להיפטר ממנו.

גם אם נביא בחשבון שימוש מסחרי במיקום המוערך, הרי שערכי השווי להם יש לצפות נמוכים משמעותית מערכי השווי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה. על ערכי השווי, עליהם אין מחלוקת ביחס למיקומים מסחריים עדיפים בסביבה כדוג' מרכז המושבה, יש לבצע התאמה משמעותית למיקום, כך שלא קיים יתרון לשימוש מסחרי לעומת שימוש למגורים, בטח בהתחשב בעובדה כי חזית מסחרית תחייב הקמת מרתף לחניה שיכול להיות שיחייבו את הקמתו ללא קשר למסחר. התאמה של 10% ממרכז פרדס חנה למסחר ללא חשיפה אינו סביר. בערכי קרקע ההתאמה למיקום צריכה להיות גבוהה

#### מחוז חיפה והצפון

יותר. הפרויקט מתוכנן ע"י היזם הכי גדול בפרדס חנה ואם הייתה כדאיות כלכלית הוא היה עושה שימושי מסחר.

- **ערכי השווי** – ערכי השווי בשומת המשיבה לא ריאליים ביחס לצמודי קרקע בפרדס חנה-כרכור, גם לא במיקומים הנחותים יותר. אם ננכה מע"מ משווי בניה צמודת קרקע שנקבע בשומת המשיבה, נקבל שווי נמוך משווי בניה רוויה, מה שאינו סביר. בחלופה מס' 1 בשומת המשיבה שווי הקרקע הוא כ-3 מיליון, אם ניקח בחשבון עלות בניה של כ-מיליון וחצי ש"ח לבית מגורים של 160 מ"ר, מתקבל שווי של 4.5 מיליון ש"ח על דונם קרקע בפרדס חנה. שווי בית מגורים בשטח של 160 מ"ר, על שטח קרקע של 250 מ"ר הוא כ-3.6 – 3.7 מיליון ש"ח. חוסר הסבירות נובע ממקדם זמן של 2% לשנה על בסיס נתוני השוואה מהשנים 2020 – 2021, בעוד הנתונים לדירות הם משנת 2022 (שיא עליות המחירים). בשנים 2021 – 2022 שיעור עליית המחירים לצמודי קרקע בפרדס חנה לא יורדת מ-20% וזאת באופן שמרני. עליית מחירים לבניה צמודת קרקע, בטח באזורי ביקוש, שונה מעליית מחירים בבניה רוויה. יזמים מתרחקים מהשוק לבניה רוויה ומצד שני, בבניה צמודת קרקע קיים ביקוש קשיח והיצע שהולך ומדלדל. ניתן לראות בתוצאות מכרזי רמ"י את הירידה בקצב המכירות בבניה רוויה וזאת גם באזורי הביקוש. אין ירידת מחירים בצמודי קרקע והפגיעה הראשונית היא בערכי הקרקע לבניה רוויה. שווי מ"ר בנוי שנלקח בחשבון בשומת המשיבה מצוי מעט מעל הטווח הסביר (בהתחשב בדירות לא גדולות), יחד עם זאת אופן ניתוח שווי מ"ר מבונה לא מביא בחשבון את הוצאות ההקמה העקיפות הריאליות ובוודאי בהתחשב בבניה המחייבת מרתף שגם אצלנו טרם נותחה, אך ברור שתשפיע לרעה על שווי הקרקע וכן, התחשבות במס רכישה שהוא חלק מעלויות היזם. בשומת המשיבה לא פורט כיצד חושבה עלות בניה כוללת ע"ס 8,000 ש"ח למ"ר ולכן קשה לחוות דעה מבוססת. בשומת ההשגה תחשיב עלויות ההקמה מפורט, מבוסס על עלויות בניה ממחירון דקל המשמש גם להכנה של דוחות אפס לבנק.
- **שוליות** – כל הערכים מתבססים על שטחים גדולים של 90 – 130 מ"ר, הגדולים מהשטחים הממוצעים בפרויקט ולכן אין שוליות. אם כבר יש התאמה, היא צריכה להיות הפוכה.
- **עלויות הפיתוח** – בחלופה א' בשומת המשיבה נלקחו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם לעלויות נורמטיביות ואילו בחלופה ב' לפי תעריפי הועדה המקומית. בהתאם לפרק ה' לקווים המנחים, כשהמידע קיים, יש להביא בחשבון קדימות לעלויות הפיתוח בהתאם לתעריפי הועדה המקומית. יש לשים לב שחלק מנתוני השוואה הם מכרזי רמ"י שם הפיתוח משולם מראש.
- **עסקת קומבינציה** – מבחינת ערכי השווי יש לראות את החלקה בפני עצמה. אם לוקחים את 3 החלקות שחתמו על הסכם קומבינציה, קיים יתרון אבל הוא לא יכול לבוא בחשבון בשומות רמ"י מאחר ויש בו מרכיב יזמי. בבחינת עסקת הקומבינציה הופחת הרווח היזמי.

9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

- **מצב תכנוני, פוטנציאל ושימושי מסחר** – בשומת המשיבה יש טעות סופר בפירוט היעוד בתכנית המתאר אבל אין לכך השלכה על השומה. הפוטנציאל הוא עפ"י תב"ע ש/1 שהתירה שימושים מסחריים למגורים (סעיף 4 לתקנון התכנית). שוחחנו עם מידענית הועדה בתאריך 28/12/2022 והיא ציינה שניתן לבנות קומת קרקע מסחרית לפי תב"ע ש/1. חשיפה לרחוב המעלה – מדרום לנכס הנישום חלה תב"ע מספר 353-0124206 שמסווגת את הקרקע למבנה ציבור עם חניה ציבורית. בעתיד החניה תוכל לשמש גם את שימושי המסחר בנכס הנישום. יכולים להיות שימושי מסחר שכונתיים שישמשו את מבנה הציבור. אם היזם בחר לא לעשות מסחר, מדובר בעניין סובייקטיבי שאינו מעיד על השימוש המיטבי.

## מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

הובאה בחשבון הפחתה למיקום של 10%, ערכי שווי למסחר סביב 9,000 ₪ למ"ר מבונה הינם זהירים. בשומת ההשגה נכתב שההקלות לא התקבלו. עפ"י פרוטוקול הועדה הן באמת לא התקבלו אבל לא בגלל מהות ההקלות אלא בגלל שביקשו צפיפות גבוהה. הבאנו בחשבון 10 יח"ד לחלקה ובשומת ההשגה הובאו 15 יח"ד לחלקה. אם הצפיפות תהיה נמוכה יותר אולי כן יאשרו את ההקלות, גם המידענית ציינה זאת.

מתוך החלטת הועדה: "הועדה מחליטה לאשר את הבקשה ולדחות את ההקלות המבוקשות וזאת לאור הוראות תכנית ש/1 והחלטת ועדת הערר בעניין היקף יח"ד האפשרי לפי הזכויות המוקנות. הועדה סבורה כי לא ניתן לאשר את הבקשה בטרם תאשר הועדה המחוזית את הצפיפות המבוקשת".

● **ערכי השווי** – ירידת המחירים אליה טוען שמאי המשיגים פחות רלוונטית למועד הקובע.

חלופה מס' 1 – שווי מ"ר מבונה אקו' בשומת המשיבה הוא 7,500 ₪, השווי דומה לשווי שנקבע בהכרעה בהשגה ראשונה, למועד קובע אוגוסט 2022 ברחוב תל צבי (גו"ח 10123/310). עליית הריבית החלה באפריל 2022 ועצירת המחירים התחילה ביוני-אוגוסט 2022. לא הייתה עליית מחירים עד המועד הקובע ולכן הבאנו מקדם התאמה נמוך לזמן, כי הוא משקלל וכולל את החודשים בהם הייתה עצירה בעליית המחירים.

בשומת ההשגה מקדם ההתאמה לזמן מופרז. מיולי 2022 ניתן מקדם זמן של 17% כאשר בתקופה הזו המחירים כבר נעצרו. בין אפריל ליולי 2022 ניתן מקדם זמן של 5%, זה מוגזם בהתחשב שעליית הריבית התחילה באפריל 2022. בהכרעות בהשגות מתחילת 2022 – 2023 ההתאמות לזמן הן בסביבות 5% לשנה.

חלופה מס' 2 – שמאי המשיגים מביא בחשבון התאמה למועד רק בבניה צמודת קרקע (טבלה ראשונה בעמ' 17 לשומת ההשגה). אולי בבניה רוויה זה לא אותו מקדם התאמה למועד אבל בכל זאת יש להביא בחשבון התאמה כלשהי.

בטבלה השנייה בעמ' 17 יש טעות אריתמטית – מקדם ההתאמה למועד הקובע לא הובאה בחשבון.

● **שוליות** – השטח הממוצע בעסקות ההשוואה הוא 115 מ"ר לעומת הדירות בנכס הנישום ששטחן הוא 102 מ"ר ויש להביא בחשבון מקדם התאמה לשוליות.

## 10. דיון והכרעה:

### 10.1. שאלת השומה:

#### חלופה מס' 1:

הנכס הנישום מהווה קרקע לבנייה צמודת קרקע. שמאי הצדדים התבססו על גישת ההשוואה הישירה, על בסיס נתוני מכר של מגרשי מגורים מהישוב. הגישה המועדפת להערכת שווי הזכויות בסוג הנכס הנישום הינה גישת ההשוואה. בנוסף, קיימת עדיפות להתבססות על נתונים מהסביבה הקרובה, שכן נתונים אלה מגלמים ברובם, את היתרונות והחסרונות במיקומו של הנכס הנישום. בהתחשב כי קיים מסד נתונים מספק בסביבת הנכס הנישום ובסמוך למועד הקובע, מקובלת עלי גישת שמאי הצדדים לביסוס השווי בגישת ההשוואה הישירה.

עיקר המחלוקת נוגעת לנתוני ההשוואה הרלוונטיים ביותר להשוואה ובהתאמות הנדרשות בינם לבין לנכס הנישום. כמפורט בסעיף 10.3.1 בהכרעה זו, חלק מהעסקות שהוצגו ע"י הצדדים כוללות פוטנציאל תכנוני. קיים קושי לבחון את החלק בתמורה אותו ייחסו הצדדים למרכיב הפוטנציאל בעסקות אלה ולבסס אותו בנתונים אמפיריים. לפיכך, כמצוין בניתוח עסקות ההשוואה שבהמשך, הובאו בחשבון עסקות השוואה שלגביהן אותר מידע המעיד כי, בסבירות גבוהה, המוכרים/הקונים לא ייחסו לתמורה ששולמה פוטנציאל תכנוני מהותי נוסף<sup>19</sup>.

#### חלופה מס' 2:

הנכס הנישום מהווה קרקע המיועדת לבניה רוויה עם שימושי מסחר. לצורך אומדן השווי למגורים התבססו שמאי הצדדים על גישת החילוץ. בהיעדר עסקות השוואה ישירות מסביבת הנכס הנישום, מקובלת עלי גישת הצדדים.

לצורך הערכת החלק המסחרי בנכס הנישום, שמאי המשיבה התבססו על גישת היוון הכנסות ועל גישת החילוץ. לטענת שמאי המשיגים, בשל מיקום הנכס הנישום, אין כדאיות כלכלית לשימושים מסחריים. כמצוין בסעיף 10.2.4 בהכרעה זו, קיבלתי את עמדתו של שמאי המשיגים בעניין זה.

עיקר המחלוקת נוגעת לעניין הפוטנציאל התכנוני בנכס הנישום. כמו כן, ישנה מחלוקת בעניין נתוני ההשוואה הרלוונטיים ביותר להשוואה, בהתאמות הנדרשות בינם לבין לנכס הנישום ובפרמטרים לחילוץ מרכיב הקרקע.

התייחסותי למחלוקות הצדדים ב-2 החלופות בסעיף עקרונות השומה שלהלן.

### 10.2. עקרונות השומה:

#### 10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה היא לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים. בפועל הנכס כולל מחוברים. כמו כן, בתחשיב השווי הנובע מהפוטנציאל התכנוני, לא נלקח בחשבון רכיב היטל השבחה, זאת בהתאם להנחיית המשנה ליועץ המשפטי לממשלה מיום 18/06/2020 ובהתאם לפרק כ"ה בקווים המנחים. לפיכך השומה היא שומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

#### 10.2.2. עלויות פיתוח (בנכס הנישום):

בהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, עלויות הפיתוח אינן חלק מהליך ההשגה.

<sup>19</sup> בסבירות טובה בהתחשב בכלים ובמידע הקיים ולכל הפחות, לא עסקות בהן אותר מידע המעיד כי התמורה ששולמה מגלמת פוטנציאל נוסף.

### 10.2.3. עקרונות השומה – חלופה מס' 1:

#### התאמה להליך תכנוני:

בחלק מעסקות ההשוואה עליהן אתבסס החל הליך תכנוני (חלקן נערכו אף לאחר קבלת היתר) ולכן הובאה בחשבון בעסקות אלה התאמה להליך תכנוני בשיעור 3%.

#### עלויות פיתוח בנתוני ההשוואה:

מבדיקתי מול מנהלת מחלקת היטלים והשבחה בוועדה המקומית לתכנון ובניה פרדס חנה-כרכור, היטלי פיתוח בגין השטחים המבונים נגבים בעת הוצאת היתר בניה. לפיכך, חלק מעסקות ההשוואה אינן מגלמות פיתוח מלא ולכן אוסיף לתמורה בעסקות ההשוואה את היטלי הפיתוח לשטחים המבונים וזאת, בהתאם לתעריפי הפיתוח שהתקבלו מהוועדה.

כפי שצוין, חלק מהעסקות נערכו לאחר תחילתו של הליך תכנוני (בחלקן לאחר קבלת היתר) ולכן הונח כי מרבית ההיטלים שולמו טרם מועד העסקות. בעסקה נוספת (מס' 1), ייתכן ובעת המכר קיים מבנה על הממכר (העסקה דווחה ברשות המיסים כעסקת קרקע) וגם לגביה הונח כי מרבית ההיטלים כבר שולמו.

#### התאמה למושע:

הזכות להערכה בנכס הנישום היא זכות הבעלות (בעלים יחיד – קק"ל). חלק מעסקות ההשוואה נערכו בחלקים לזכויות בעלות/חכירה משותפת (מושע). יחד עם זאת, לא הובאה בחשבון התאמה בגין גורם המושע שכן, בהתאם למידע שנבדק ביחס לעסקות אלה, נראה כי הן כוללות הסכמי שיתוף ותשריטי חלוקה.

#### התאמה למועד:

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי מס' חודשים לאחר תחילת העלייה בריבית בנק ישראל (אפריל 2022) חלה התמתנות מסוימת בעליית המחירים. יחד עם זאת, אני מקבל את עמדת שמאי המשיגים כי מדובר במגרש מגורים לבניה צמודת קרקע, המהווה מוצר מבוקש עם היצע מוגבל, ולכן, אביא בחשבון מקדם התאמה למועד בשיעור של כ-5% לשנה. כמו כן, על מנת להימנע משיעורי התאמה גבוהים, היכולים ליצור עיוות בערכי השווי ובהתחשב כי קיימות עסקות השוואה רלוונטיות שנערכו בסמוך למועד הקובע (עד כשנה), לא התבססתי על נתוני השוואה שהובאו בחשבון בשומות הצדדים מהשנים 2020 – 2021.

#### התאמה לבעלות:

חושבה התאמה לבעלות בשיעור של 3% ביחס לנתוני ההשוואה בהם הזכויות הן זכויות חכירה. ההתאמה מבטאת את רכיב ההפחתה בגין השיתוף ("חיכוך") בין רמ"י לבין החוכר.

#### צפיפות ופרטיות:

הובאה בחשבון התאמה ביחס לצפיפות ופרטיות המאופיינת בעסקות ההשוואה ביחס לנכס הנישום.

### 10.2.4. עקרונות השומה – חלופה מס' 2:

#### התאמה למועד:

כפי שצוין, לאחר תחילת העלייה בריבית בנק ישראל חלה התמתנות מסוימת בעליית מחירי המקרקעין למגורים. שמאי המשיבה הביאו בחשבון התאמה למועד בשיעור כ-5% לשנה, לעומתם, שמאי המשיגים טען כי הפגיעה הראשונית במחירי המקרקעין היא בבניה רוויה (על אף שהביא בחשבון, בחלק מנתוני ההשוואה, התאמה בשיעור של כ-10% לשנה). אומץ מקדם ההתאמה שהובא בחשבון בשומת המשיבה וזאת גם בהתחשב בכך שחלק מנתוני ההשוואה נערכו טרם התמתנות עליית המחירים ובתקופה בה עליית המחירים הייתה מואצת.

## שוליות:

ממוצע שטח עסקות ההשוואה הינו כ-100 מ"ר בנוי (שטח "פלדלת" ליח"ד). בבחינת נתוני ההשוואה (גם הנתונים שהובאו לצורך סבירות), לא נראה כי קיימים הבדלים משמעותיים בשווי מ"ר בנוי בהתאם לגודל הדירות. כמו כן, הנחת העבודה כי בנכס הנישום ייבנו דירות קטנות לצד דירות גדולות ולפיכך לא הובאה בחשבון התאמה לשוליות.

## מצב תכנוני, פוטנציאל ושימושי מסחר:

יש לבחון את השווי נכון למועד הקובע, על בסיס המידע התכנוני הרלוונטי שיכול היה להיות בידיעת קונה/מוכר פוטנציאלי ובהתאם לסביבה בו מצוי הנכס הנישום.

כפי שצוין בשומת ההשגה, תכנית ש/1 לא קבעה את הצפיפות המותרת בנכס הנישום. קביעת הצפיפות לפי שטח עיקרי של כ-90 – 100 מ"ר ליח"ד כפי שנקבעה בשומת ההשגה סבירה וזאת בהתאם לצפיפות האפשרית עפ"י תיקון 4 לתמ"א 35 (14 יח"ד לדונם), להחלטות ועדת ערר, מדיניות הוועדה המחוזית בעניין ציפוף יח"ד ופרוטוקולים של הוועדה המקומית בנושא צפיפות יח"ד בסביבה. עוד בעניין הצפיפות המותרת וזכויות הבניה, אציין את היתר הבניה וההקלות שניתנו להקמת 12 יח"ד בחלקה 162 בגוש 10103 (תמ"א 38) ואת הבקשה להיתר וההקלות שאושרו בתנאים, להקמת 14 יח"ד בחלקה 163 בגוש 10103.<sup>20</sup>

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי, נכון למועד הקובע, סביר לצפות שהוועדה המקומית תאשר את ההקלות (בשיעור כולל של 11%) במסגרת היתר בניה. ככל ותוכן תכנית נקודתית כפי שצוין ע"י שמאי המשיגים (והדחיה בגינה תהיה גדולה יותר) סביר כי היא תכלול זכויות נרחבות יותר ולכן, אני לא מקבל את עמדת שמאי המשיגים לאופן חישוב זכויות הבניה עפ"י תוספת זכויות של 11% בתב"ע. בהתאם למצוין לעיל ונכון למועד הקובע, התחשיב נערך לפי 14 יח"ד בתוספת 11% שטחים עיקריים במסגרת הקלות.

שימושי מסחר – בהתאם לבקשות להיתר/היתרים שאושרו בסביבה<sup>21</sup>, ניכר כי שימושי המסחר בסביבה מרוכזים בחלקות הממוקמות על רח' דרך למרחב או במפגשי הרחובות עם דרך למרחב, להן יש חשיפה טובה. אני מקבל את עמדת שמאי המשיגים כי ככל ויהיו שימושי מסחרי בנכס הנדון, הרי שמדובר ברח' ללא מוצא, עם חשיפה מוגבלת ולכן ההתאמה למיקום מנתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה צריכה להיות גבוהה יותר. התאמה כזו מאיינת את הבדלי השווי בין שימושי מסחר למגורים. בחלקות סמוכות, בשטח דומה, על רח' דרך למרחב (חלקה 162 – 163 בגוש 10103), לא התבקשו שימושי מסחר. יצוין כי התבקשו בתכנית שהופקדה בחלקות סמוכות (138 – 139 בגוש 10103) שימושי מסחר, אך מדובר בתא שטח הממוקם במפגש הרחובות דרך למרחב והדרים, עם חשיפה טובה. בהתאם למצוין הונח כי לא יעשו שימושי מסחר בנכס הנישום.

דחיה – כפי שצוין בהנחה היא כי, נכון למועד הקובע, ההקלות יבוקשו במסגרת היתר בניה ולכן מקדם הדחיה של 0.943 (שנה בשיעור היוון 6%) שהובא בחשבון בשומת המשיבה ומגלם את הדחיה והסיכון לקבלת ההיתר, סביר ומקובל עלי. אני מקבל את עמדת שמאי המשיגים כי יש לבצע דחיה לשווי הנכס בשלמות שכן ההקלות מבוקשות במסגרת ההיתר ביחד עם הזכויות המאושרות בתב"ע.

## עסקת קומבינציה:

בשומת ההשגה נבחנה סבירות השווי אל מול הסכם הקומבינציה. קיים קושי להצביע על מס' יח"ד אותן

<sup>20</sup> שתי החלקות בשטח של 1,064 מ"ר.

<sup>21</sup> כמו גם הבקשה להיתר בנכס הנישום.

ניתן לבנות כפי שראו הצדדים להסכם (בהסכם נקבע תנאי לפיו כמות יח"ד המינימלית לצורך קיום החוזה צריכה להיות 40 יח"ד). נכון למועד הקובע הוגש היתר לבניית 46 יח"ד (על חלקות 140 – 142). ההסכם כולל תנאים והתניות רבות וקיים קושי בביסוס השווי לפיו, לצורך ההמחשה, בתחשיב בהתאם לחוזה הקומבינציה בשומת ההשגה הובאו בחשבון 40 יח"ד (כמות היח"ד המינימלית לצורך קיומו של החוזה) בעוד התכנית שהוכנה לאחר דחיית היתר הבניה (בו התבקשו 46 יח"ד) הינה ל-66 יח"ד (תכנית 1271501-308). עוד עולה כי ישנן סוגיות באשר לעיבוי עפ"י התכנית הכוללנית, האם החלקה הנישומה גובלת בדרך למרחב או לא. כמו כן, קיימת מחלוקת בין הועדה המקומית שהגישה התנגדות לתכנית שהופקדה ע"י הועדה המחוזית בחלקות הסמוכות (138 – 139 בגוש 10103). בהתאם לכך, לא התבססה על הסכם הקומבינציה.

#### רווח יזמי ועלויות בניה:

שיעור הרווח היזמי שהובא בחשבון בשומות הצדדים דומה<sup>22</sup>. בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים, בהתחשב במועד הקובע, במיקומו של הנכס הנישום, גודלו ויעודו, אביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 17% כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

שמאי המשיבה לא הציגו את תחשיב עלויות הבניה שהובאו בחשבון. מקובל עלי אופן העמסת שטחי הבניה הנוספים על שטחי "פלדלת" (שטחי שירות, מרפסות ומחסנים) כפי שחושב בשומת ההשגה. עלויות הבניה חושבו על בסיס מחירון דקל נכון למועד הקובע (ממוצע מחירוים לחודשים פברואר ומרץ 2023). לעלויות הבניה הישירות הוספו עלויות עקיפות בשיעור 25%, בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים.

### 10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

#### 10.3.1. חלופה מס' 1:

כפי שצוין, בהכרעה זו התבססתי על נתוני השוואה שנערכו החל משנת 2022 ולכן, לא הבאתי בחשבון את נתוני השוואה שהובאו בשומות הצדדים ונערכו לפני מועד זה.

#### עסקות נוספות בשומת המשיבה<sup>23</sup>:

מס"ד 1 + 3 – העסקות נמצאו מתאימות להשוואה בהתאמות נדרשות.

מס"ד 2 – העסקה מעט מרוחקת מסביבת הנכס הנישום. בנוסף, קיימת אי ודאות למהות/מיקום הממכר והאם העסקה כוללת תרומת מחוברים/שלד ולכן לא הובאה בחשבון.

תוצאות מכרז רמ"י בשכונת יפה נוף בפרדס חנה-כרכור (תאריך ועדת מכרזים 26/10/2022) – נכון למועד כתיבת הכרעה זו, עולה כי באתר רשות המיסים דווחה רק עסקה אחת, מתאריך 15/12/2022 על סך 6,455,799 ₪ (סכום זכיה של 5,517,777 ₪ + מע"מ). ייתכן והזוכים שהגישו הצעה על סך 6,000,077 ₪ חזרו בהם מהצעתם לאחר בחירת המגרש. בבחינת העסקה שדווחה (ההצעה הזוכה הנמוכה מבין 2 ההצעות הזוכות באתר רמ"י), כפי שנותחה בתגובת המשיבה, נראה כי שווי מ"ר מבונה אקוי שהתקבל חריג כלפי מעלה. סביר להניח כי שווי זה נובע מפוטנציאל תכנוני נוסף<sup>24</sup> אותו צופים הזוכים ולא הובא בחשבון בניית העסקה בתגובת המשיבה. בשל חוסר הודאות בעניין תוצאות המכרז, השווי החריג שהתקבל מניתוח ההצעות הזוכות וכן בשל הקושי בבחינת הפוטנציאל אותו ייחסו המציעים בהצעתם, לא אתבסס על תוצאות המכרז.

<sup>22</sup> בשומת המשיבה 17% ובשומת ההשגה 18%.

<sup>23</sup> ליתר פירוט ראה עמ' 17 לשומת המשיבה.

<sup>24</sup> ראוי לציין כי ממסמכי המכרז עולה כי לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכירה לבניה מעבר לקיבולת הבניה שתוגדר בחוזה החכירה.

עסקות נוספות בשומת ההשגה:

עסקות למגרשים בצפיפות 2 יח"ד לדונם<sup>25</sup>:

מס"ד 1 – על החלקה חלה תכנית מס' 308-1223668 שהחלו בהכנתה לאחר מועד העסקה (בהתאם לאתר הועדה התקבלה בתאריך 31/07/2023). מטרת התכנית הינה תוספת יח"ד וזכויות בניה. לפיכך התמורה בעסקה מגלמת פוטנציאל תכנוני נוסף ולכן לא תובא בחשבון.

מס"ד 2 – מבדיקתי, העסקה דווחה לחלקה בשלמותה על סך 7,400,000 ₪<sup>26</sup>. המכר כולל בית מגורים ותיק. בנוסף, על החלקה חלה תכנית מס' 308-1156181 שהחלו בהכנתה לאחר מועד העסקה (בהתאם לאתר הועדה התקבלה בתאריך 05/12/2022). מטרת התכנית הינה תוספת יח"ד וזכויות בניה ושינוי קווי בנין. על החלקה קיים בית מגורים ישן בהיתר, התכנית אינה משנה או מתערבת בקיומו. התמורה בעסקה מגלמת תרומת מחוברים ופוטנציאל תכנוני נוסף ולכן לא אתבסס עליה.

מס"ד 3 – לא אותרה בקשה להיתר/הליך תכנוני בחלקה. מניתוח העסקה לפי זכויות ליח"ד 1 (בהתאם לניתוח בשומת ההשגה) מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' חריג. ייתכן והתמורה מגלמת פוטנציאל נוסף ולכן לא התבססתי על עסקה זו.

מס"ד 4 – העסקה הובאה בחשבון גם בשומת המשיבה וכפי שצוין נמצאה מתאימה להשוואה.

עסקות למגרשים בצפיפות 4 יח"ד לדונם<sup>27</sup>:

מס"ד 1 + 6 - 7 – נכון למועד כתיבת הכרעה זו על חלקה 477 מתוכננת תכנית לתוספת זכויות (תכנית 308-1276294 שהתקבלה בתאריך 01/01/2024). לפיכך, ייתכן והתמורה בעסקות מגלמת פוטנציאל נוסף ולכן לא התבססתי על העסקות בחלקה זו ובחלקה 476 הסמוכה.

מס"ד 2 – נמצאה מתאימה להשוואה כמו גם ההתאמה למיקום שהובאה בחשבון בשומת ההשגה. מבדיקתי, העסקה בוצעה בשלבי היתר מתקדמים, הונח כי התמורה בעסקה כוללת את הפיתוח גם עבור השטחים המבונים (ישולם ע"י המוכר) והופחתו עלויות תכנון בשיעור 3%.

מס"ד 3 + 4 – נמצאו מתאימות להשוואה כולל אופן ניתוח זכויות הבניה בשומת ההשגה<sup>28</sup>.

מס"ד 5 – מסביבה מעט מרוחקת ושונה ממיקום הנכס הנישום, בהתחשב בנתוני ההשוואה הקיימים לא אתבסס על עסקה זו.

נתונים נוספים – הובאו בחשבון נתוני השוואה נוספים מהסביבה שלגביהם אותר מידע המעיד כי, בסבירות גבוהה, המוכרים/הקונים לא ייחסו לתמורה ששולמה פוטנציאל מוחשי מהותי נוסף<sup>29</sup>.

10.3.2. חלופה מס' 2:

לצורך אומדן השווי התבססתי על עסקות השוואה למכר דירות מגורים מהסביבה הקרובה לנכס הנישום. מאחר וישנו מסד נתונים מספק מהסביבה הקרובה, בחרתי לא להתבסס על נתוני השוואה מגושים 10121 ו-10102 שהובאו בחשבון בשומות הצדדים. הובאו בחשבון עסקות ההשוואה מחלקות 410 + 411 בגוש 10103 (חלקן הובאו בחשבון בשומות הצדדים) בניפוי נתונים חריגים. יצוין כי פער שווי הבסיס בשומות

<sup>25</sup> ליתר פירוט ראה עמ' 15 לשומת ההשגה.

<sup>26</sup> בשומת ההשגה צוין כי העסקה היא לשטח של 483 מ"ר ועל סך 3,315,000 ₪.

<sup>27</sup> ליתר פירוט ראה עמ' 16 לשומת ההשגה.

<sup>28</sup> שמאי המשיגים ציין כי עפ"י הסכם השיתוף שטח ברוטו הינו כ-160 מ"ר. בהתאם לבקשה להיתר 20230446 מיום 19/11/2023 שהוגשה ע"י אחד הרוכשים, שטח עיקרי מבוקש כ-110 מ"ר ושטח שירות כ-54 מ"ר.

<sup>29</sup> למעט תוספת זכויות מכוח תקנה 9(א) לתקנות סטייה ניכרת ותוספת זכויות מכוח תיקון 101 לחוק התו"ב המגולמים ברובם בנתוני ההשוואה ובנכס הנישום.

הצדדים זניח ויחד עם זאת, בחרתי לבחון את סבירותו גם ביחס לעסקות מכר שנערכו בחלקה 163 בגוש 10103.

10.3.3. נתוני השוואה עליהם אתבסס וניתוחם (מקור: אתר רשות המיסים – מידע נדל"ן):

חלופה מס' 1:

מס"ד	יום מכירה	גוש/חלקה	שטח נמכר (במ"ר)	תמורה מוצהרת	תמורה כוללת פיתוח מלא	שטח מבונה אקו'	שווי מ"ר מבונה אקו'
1	09/09/2022	10123/340	207	1,200,000 ₪	1,200,000 ₪	182.4	6,579 ₪
2	28/07/2022	10074/674	403	2,200,000 ₪	2,200,000 ₪	254.1	8,658 ₪
3	14/07/2022	10104/30	305	2,000,000 ₪	2,000,000 ₪	225.3	8,877 ₪
4	29/06/2022	10074/674	398	1,920,000 ₪	1,987,457 ₪	251.4	7,906 ₪
5	23/06/2022	10123/238	495	2,600,000 ₪	2,684,499 ₪	349.1	7,690 ₪
6	20/06/2022	10123/340	200	1,200,000 ₪	1,251,553 ₪	181.6	6,892 ₪
7	28/02/2022	10074/674	399	2,050,000 ₪	2,050,000 ₪	252	8,135 ₪
8	06/01/2022	10123/477	582	2,700,000 ₪	2,700,000 ₪	312.9	8,629 ₪

התייחסות לנתוני השוואה הנוספים (עסקות שלא הובאו בחשבון בשומות הצדדים):

- מס"ד 1 – בהתבסס על הדיווח באתר רשות המיסים ועפ"י נסח רישום, ייתכן כי מדובר במגרש מס' 2 עפ"י נספח בינוי מנחה<sup>30</sup> לתכנית 308-0977934<sup>31</sup>, הממוקם בחזית החלקה ומיועד לבניית יח"ד 1. במועד הסיור נצפה בחזית החלקה בית מגורים ותיק (כנראה לא מאוכלס). הונח כי התמורה בעסקה מיוחסת למרכיב הקרקע.
- מס"ד 5 – עפ"י הדיווח באתר רשות המיסים, עפ"י נסח רישום היסטורי ובהתאם לאתר הועדה, הממכר הינו מגרש, יחידות 238/2/1 (בשטח 248 מ"ר) ו-238/2/2 (בשטח 247 מ"ר). בתאריך 27/11/2022 הוגשה בקשה להיתר ע"י הרוכשים, מהות הבקשה הינה הקמת 2 מבני מגורים דו קומתיים הכוללים ממ"ד, מחסן, פרגולות, גדרות ופיתוח שטח.
- מס"ד 6 – בהתבסס על הדיווח באתר רשות המיסים ועפ"י נסח רישום, נראה כי מדובר במגרש מס' 6 עפ"י נספח בינוי מנחה<sup>30</sup> לתכנית 308-0977934<sup>31</sup>, המיועד לבניית יח"ד כחלק ממבנה דו משפחתי, הממוקם בעורף החלקה.
- מס"ד 8 – ניתן היתר בניה לבניית בית מגורים חד משפחתי ביום 09/03/2022 (לאחר מכן הוגשה בקשה לשינויים בשטחי הבניה).

מס"ד	מ"ר מבונה	עלות היטלי פיתוח למ"ר מבונה	תעריפי היטלי פיתוח	
			עלות למ"ר מבונה	רכיב לחיוב
4	237.1	284.51 ₪	61.57 ₪	מים
5	297		69.43 ₪	ביוב
6	181.2		102.95 ₪	כבישים
			50.56 ₪	מדרכות
			284.51 ₪	סה"כ למ"ר מבונה

<sup>30</sup> תאריך עריכתו 02/03/2022.

<sup>31</sup> פורסמה להפקדה בתאריך 15/03/2022 ואושרה בתאריך 25/07/2022.



ניתוח השטחים האקו' בנתוני ההשוואה:

מקדם אקו'	8	7	6	5	4	3	2	1	מס"ד
	ש/414 (במ)	ש/252	308-0977934	ש/1028	ש/252	ש/805	ש/252	308-0977934	תכנית
	582	399	200	495	398	305	403	207	שטח קרקע (במ"ר)
1	209.5	131.7	132.9	271.5	131.4	134	132.9	132.9	שטח מבונה עיקרי + ממ"ד (12 מ"ר)
0.5	29.1	55.9	28.3	25.5	55.7	48	56.4	28.3	שטחי שירות
0.4	0	50	20	0	50	50	50	20	מרתף
0.35	30	25	15	30	25	15	25	15	בריכת שחיה
0.25	313.4	254.3	85	217.5	253.6	168	257.1	88.5	חצר
-	<b>312.9</b>	<b>252</b>	<b>181.6</b>	<b>349.1</b>	<b>251.4</b>	<b>225.3</b>	<b>254.1</b>	<b>182.4</b>	סה"כ שטח מבונה אקו' (במ"ר)

מס"ד 2-4 ו-8 - הזכויות למרתף הינו בשטח קונטור. בהיתרים שנבחנו לא התבקשה בניית מרתפים. על הצד הזהיר הונח זכויות לשטחי מרתף של 50 מ"ר. לא הוגדרה תכנית, הונחה תכנית של כ-30% בהתאם להיתרי בניה שנבחנו. מס"ד 5 - לא הוגדרה תכנית. בהתאם לקווי בנין ולבניי שנצפה בחלקה, הונחה תכנית של 50%.

התאמת שווי הבסיס בנתוני ההשוואה:

מס"ד	שווי מבונה אקו' מ"ר	התאמה למועד	התאמה בגין הליך תכנוני	התאמה לצפיפות ופרטיות	התאמה למיקום	התאמה לבעלות	שווי מבונה אקו' מתואם	
1	ש 6,579	1.02	1	1.1	1	0.97	ש 7,610	
2	ש 8,658	1.03	0.97	1.05	1	1	ש 9,083	
3	ש 8,877	1.03	0.97	1.05	0.95	1	ש 8,847	
4	ש 7,906	1.03	1	1.05	1	1	ש 8,550	
5	ש 7,690	1.03	1	1.05	1	0.97	ש 8,574	
6	ש 6,892	1.03	1	1.1	1	0.97	ש 8,050	
7	ש 8,135	1.05	0.97	1.05	1	1	ש 8,700	
8	ש 8,629	1.05	0.97	1.05	1	1	ש 9,228	
	שווי מ"ר מבונה אקו' ממוצע מתואם							ש 8,580

חלופה מס' 2:

מס"ד	יום מכירה	גוש/חלקה	תמורה מוצהרת	התאמה למועד	תמורה מתואמת למועד	שטח נמכר (במ"ר)	מחיר למ"ר בנוי	
1	27/04/2023	10103/411	ש 2,235,000	1	ש 2,235,000	117	ש 19,103	
2	16/01/2023	10103/344	ש 2,825,000	1	ש 2,825,000	131	ש 21,565	
3	28/04/2022	10103/411	ש 1,850,000	1.05	ש 1,942,500	102	ש 19,044	
4	30/03/2022	10103/411	ש 2,550,000	1.05	ש 2,677,500	123	ש 21,768	
5	27/03/2022	10103/411	ש 2,560,000	1.05	ש 2,688,000	130	ש 20,677	
6	22/03/2022	10103/411	ש 2,480,000	1.05	ש 2,604,000	119	ש 21,882	
7	17/03/2022	10103/410/1	ש 1,870,000	1.05	ש 1,963,500	92	ש 21,342	
8	10/02/2022	10103/410	ש 1,550,000	1.05	ש 1,627,500	72	ש 22,604	
9	02/02/2022	10103/410	ש 1,500,000	1.05	ש 1,575,000	71	ש 22,183	
10	01/02/2022	10103/410/5	ש 1,790,000	1.05	ש 1,879,500	89	ש 21,118	
11	23/01/2022	10103/410/1	ש 1,810,000	1.05	ש 1,900,500	90	ש 21,117	
12	16/01/2022	10103/410	ש 1,550,000	1.05	ש 1,627,500	75	ש 21,700	
	שווי מ"ר בנוי בממוצע							ש 21,175

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

לצורך בחינת סבירות שווי מ"ר בנוי שהתקבל מניתוח עסקות ההשוואה לעיל, נבחנו עסקות השוואה בחלקה סמוכה בשטח דומה, עליה צפוי להיבנות בניין מגורים עם 14 יח"ד. בהתאם לאתר הועדה המקומית לתכנון ובניה פרדס חנה-כרכור טרם התקבל היתר בניה וכמו כן, נכון למועד הביקור, על גבי החלקה בנויים 2 בתי מגורים צמודי קרקע ותיקים. לפיכך העסקות מהוות מכר "על הנייר".

מס"ד	יום מכירה	גוש/חלקה	תמורה מוצהרת	שטח נמכר (במ"ר)	מחיר למ"ר בנוי
1	16/10/2023	10103/163/5	2,450,000 ₪	120	20,417 ₪
2	22/08/2023	10103/163/11	2,470,000 ₪	120	20,583 ₪
3	09/08/2023	10103/163/8	2,400,000 ₪	120	20,000 ₪
שווי מ"ר בנוי בממוצע					
0.97 התאמה למועד					
1.1 התאמה למכר "על הנייר"					
שווי מ"ר בנוי מתואם					
21,695 ₪					

יצוין כי, על הצד הזהיר, לא הובאו בחשבון התאמות למיקום שקט יותר ולצפיפות נמוכה יותר<sup>32</sup> בכנס הנישום ביחס לעסקות השוואה.

חילוץ שווי מ"ר מבונה	
שווי מ"ר בנוי ("פלדלת")	21,175 ₪
בניכוי מע"מ (17%)	18,098 ₪
בניכוי רווח יזמי (17%)	15,468 ₪
עלויות בניה (*)	8,706 ₪
<b>שווי מ"ר מבונה</b>	<b>6,762 ₪</b>

עלויות בניה (*)			
סה"כ	מקדם עלות אקו'	שטח (במ"ר)	מהות
115	1	115	שטח דירתי "פלדלת"
6	0.5	12	מרפסת מקורה
3.9	0.65	6	מחסן
21.8	0.75	29	העמסת שטחי שירות לא סחירים כגון מבואות וחדרי מדרגות (25% משטח "פלדלת")
<b>146.7</b>	<b>סה"כ שטח בניה אקו'</b>		
5,460 ₪	עלות בניה למ"ר		
800,982 ₪	עלות בניה לדירה (כולל העמסת שטחי שירות)		
6,965 ₪	עלות בניה למ"ר "פלדלת"		
<b>8,706 ₪</b>	<b>בתוספת עלויות עקיפות (25%)</b>		

<sup>32</sup> הצפיפות בחלקות 410 + 411 בגוש 10103, ביחס לצפיפות שהובאה בחשבון בתחשיב שווי הנכס הנישום.

**11. תחשיבי השומה:**

חלופה מס' 1 - תחשיב שווי הנכס הנישום לפי זכויות חוזיות			
מהות	שטח (במ"ר)	שטח מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
שטח מבונה	160	1	160
חצר גרעינית	340	0.25	85
יתרת חצר	604	0.2	121
<b>סה"כ מ"ר מבונה אקו'</b>		<b>366</b>	
שווי מ"ר מבונה אקו' מתואם			8,580 ₪
סה"כ שווי כולל פיתוח וכולל מע"מ			3,140,280 ₪
<b>במעוגל</b>			<b>3,140,000 ₪</b>

חלופה מס' 2 - תחשיב שווי הנכס הנישום לפי תכנית מאושרת + פוטנציאל	
שטח מבונה עיקרי (120%)	1,325
תוספת שטח עיקרי בהקלות (11%)	121
ממ"דים (12 מ"ר ליח"ד * 14 יח"ד)	168
<b>סה"כ שטח "פלדלת" (עיקרי + ממ"דים)</b>	<b>1,614</b>
שווי מ"ר מבונה "פלדלת" (מגלם מרפסות חניות ומחסנים)	6,762 ₪
שווי הנכס הנישום כולל פיתוח וללא מע"מ	10,913,868 ₪
מקדם דחיה	0.943
<b>סה"כ שווי הנכס הנישום כולל פיתוח וללא מע"מ</b>	<b>10,291,778 ₪</b>
<b>במעוגל</b>	<b>10,292,000 ₪</b>

**12. השומה:**

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון, כריק ופנוי, לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות - מגורים, הינו כדלקמן:

**חלופה 1 בסך 3,140,000 ₪ (שלושה מיליון מאה ארבעים אלף ₪).**

**חלופה 2 בסך 10,292,000 ₪ (עשרה מיליון מאתיים תשעים ושניים אלף ₪).**

הערך הנקוב בחלופה מס' 1 כולל פיתוח וכולל מע"מ ובחלופה מס' 2 כולל פיתוח וללא מע"מ.

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

ב ב ר כ ה,

רון תמיר

שמאי מחוזי

מחוז חיפה והצפון

העתקים:

גב' מיטל ורדי – ראש תחום שמאות ברמ"י, מרחב חיפה.

**מחוז חיפה והצפון**

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570