תאריך עברי	:	ט' אדר תשפ"ו
תאריך לועזי	:	26 פברואר 2026
מס' חוזה רמ"י	:	900281337
מס' המזנת שומת רמ"י	:	4040997
מספרנו (אופק)	:	52301

לכבוד

גב' עליזה כהן - ישעיהו , צוות קידום עסקאות תעסוקה, מרחב מרכז, רמ"י	מר דרור פרסה שמאי מקרקעין מטעם המשיבה	ה"ה מיכל שימקביץ ואיתי חן שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
Alizay@land.gov.il	Dror@dp-group.co.il	Office@bfks.co.il

הכרעה בהשגה ראשונה[1]

מגרש מס' 1 לפי תכנית 410-0859439

מנחם בגין 64, שכונת הדר גנים, פתח תקווה

1. רקע ומטרת השומה

1.1. נתבקשנו על ידי הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל **(להלן: "המשיבה" או 'רמ"י')**, להכריע במחלוקת בנוגע לשווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע"מ, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין תוספת בניה, בהתאם ל 2 חלופות כדלקמן:

חלופה 1: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית מאושרת + הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן).

חלופה 2: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות.

1.2. **הכרעה זו מבוססת הנחה לפיה הקרקע ריקה ופנויה, על אף העבודה שתנאי זה לא מתקיים במציאות**[2].

1.3. ב-20.8.2025 נערכה שומה מטעם המשיבה, על ידי שמאי המקרקעין, מר דרור פרסה **(להלן - "שמאי המשיבה").**

1.4. השגה על שומות המשיבה הוגשה ע"י חברת מרכז הדר גנים בע"מ, באמצעות שומת השמאים מיכל שימקביץ ואיתי חן **(להלן - "שמאי המשיגה")**, שנערכה ב-12.12.2024.

1.5. ב-23.12.2025 התקיים דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ב-28.12.2025, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים נדרשים ותגובות לא יאוחר מ-28.01.2026.

1.6. נכון לכתיבת שורות אלה, לא התקבלו תגובות הצדדים לתקציר הדיון ואף לא הועברו מסמכים נדרשים.

---

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ס' 4.20 סימן ב'.

[2] בהתאם לפרק כה' לקווים המנחים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. נתוני זיהוי הנכס

גו"ח[3]	:	5482/120
שטח רשום	:	1,980 מ"ר
מגרש מס'	:	1 לפי תכנית 410-0859439
שטח מגרש (נישום)	:	1,986 מ"ר
מהות הנכס	:	קרקע למגורים, מסחר ותעסוקה
כתובת	:	מנחם בגין 62 , פינת אריה בן אליעזר, שכונת הדר גנים, פתח תקווה

3. הזכויות המוערכות

זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע

20.8.2024, בהתאם למועד הקובע בשומת המשיבה.

5. ביקור בנכס

ביקור בנכס וסביבתו נערך ב- 17.2.2026 על ידי הח"מ ועל ידי נפתלי קליין, מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס וסביבתו

6.1. הסביבה

הנכס שבנדון ממוקם בשכונת "הדר גנים" בדרום-מזרח העיר פתח תקווה. השכונה תחומה ממזרח לכביש מס' 40 , ממערב לשכונת עמישב, מצפון לכביש מס' 471 ומדרום לאזור גני איקליפטוס וקריית אליעזר. הנכס מצוי על דרך מנחם בגין, המהווה ציר תנועה ראשי בשכונה, בפינת רחוב אריה בן אליעזר.

השכונה הוקמה בראשית שנות ה-90 ומאופיינת באוכלוסייה בעלת צביון דתי-לאומי וחרדי.
המרקם הבנוי כולל בעיקר בנייה רוויה למגורים, לצד בתי מגורים צמודי קרקע. כן מצויים בשכונה מרכזים מסחריים שכונתיים, מוסדות חינוך, בתי כנסת וישיבות, מתקני ספורט, מבני ציבור שונים ושטחים ציבוריים פתוחים.

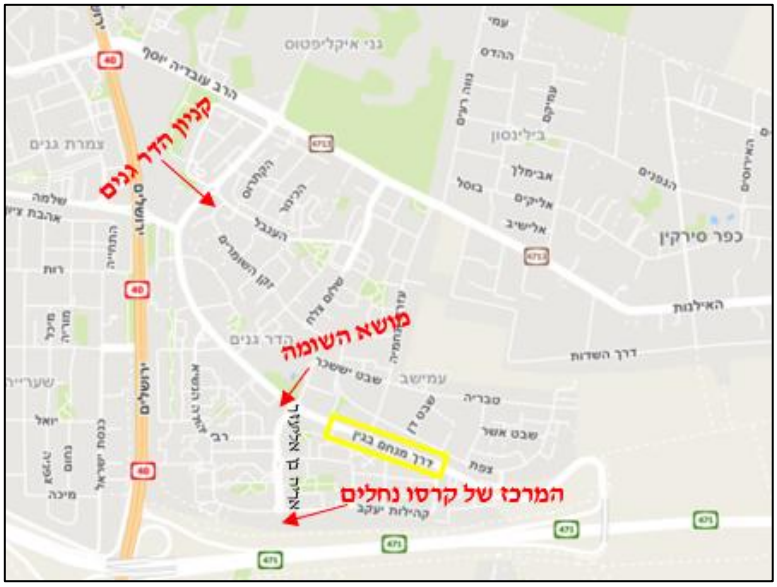
רחובות דרך מנחם בגין ואריה בן אליעזר מהווים עורקי תנועה מרכזיים בשכונה, המאופיינים בתנועה ערה של כלי רכב והולכי רגל ובפעילות מסחרית וציבורית אינטנסיבית יחסית. בסמיכות לנכס מצויים ריכוזי מסחר ושירותים, ובכלל זה קניון "הדר גנים" והמרכז המסחרי קרסו נחלים, הכוללים חנויות קמעונאיות, סניפי קופות חולים, מוסדות בנקאות ושירותים קהילתיים נוספים.

רמת הפיתוח הסביבתי מלאה וכוללת כבישים סלולים, מדרכות מוסדרות, תאורת רחוב, שטחים ציבוריים פתוחים, וכן תשתיות עירוניות מלאות ובהן חשמל, מים, ביוב, ניקוז ותקשורת.

---

[3] חלק מחלקה מס' 42 (מספר ישן).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית



6.2. <u>הנכס</u>

מושא השומה מהווה מגרש פינתי, בשטח של 1,986 מ״ר, בעל צורה אי-רגולרית דמוית ריבוע עם טופוגרפיה נוחה ופני קרקע מישוריים יחסית.

גבולות המגרש הינם כדלקמן:
צפון - חזית לכיוון דרך מנחם בגין.
דרום - שביל הולכי רגל ומעברו מבנה מגורים בבנייה רוויה.
מזרח - חזית לכיוון דרך אריה בן אליעזר.
מערב - חלקה 119 בגוש 5482, על גביה בנויים שלושה מבני מגורים בבנייה רוויה.

המגרש נהנה מחשיפה לשני רחובות ראשיים כאמור ומנגישות תחבורתית טובה.

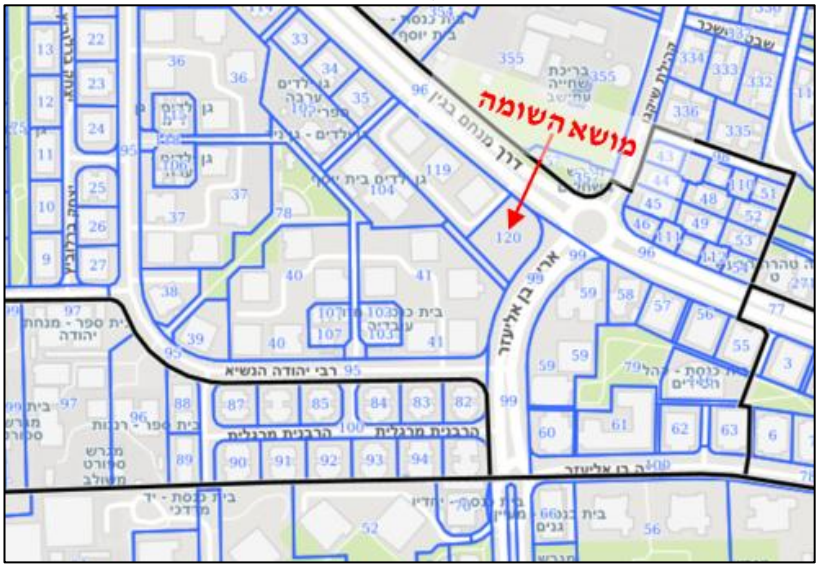
בהתאם לחלופה 1 - המגרש מהווה רכיב קרקע להקמת מבנה בשימושים מעורבים, בן 5 קומות מעל 3 קומות מרתף וקומת קרקע + קומת גג, הכולל שתי קומות מסחר (קרקע ו-א'), קומת תעסוקה (קומה ב'), שלוש קומות מגורים וקומת חדרי יציאה לגג ל-28 יחידות דיור.

בהתאם לחלופה 2 - המגרש מהווה רכיב קרקע להקמת מבנה מסחרי דו-קומתי, מעל קומת מרתף אחת לכל היותר.

נכון למועד הביקור, מצוי על המגרש מבנה בשלבי בנייה מתקדמים, כאשר שלד הבניין הושלם והמבנה מתנשא לגובה המתוכנן בחלופה 1. המבנה מאופיין בתכנון אדריכלי מודרני, הכולל חזיתות מעוגלות, עם מרפסות היקפיות. בקומות המסחר והתעסוקה ניכרות ויטרינות רחבות הפונות לרחובות ויוצרות חזית פתוחה ונראית לעין.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הנכס על רקע מפת הסביבה



צילום מיום הביקור בנכס



הדמיה של הפרויקט (מתוך ספר פרויקט - שיווק)



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי-הזכויות במקרקעין

7.1 חוזה פיתוח (תוספת) / הזכויות החוזיות

הוצגה בפניי תוספת לחוזה פיתוח מהוון מחודש דצמבר 2020, בין רשות מקרקעי ישראל (המחכירה) לבין עמותת בינה לעיתים פ"ת (היזם החדש), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המגרשים	:	428 בתוכנית פת/מק/19/1255, 433-434 בתוכנית פת/במ/8/1255/א, 108-121 בתוכנית פת/במ/8/1255/ב.
שטח הקרקע	:	35,320 מ"ר.
המבנים	:	290 יח"ד (56 טוריות + 234 רוויה).
מטרת ההקצאה	:	מגורים.
תקופת הפיתוח	:	351 חודשים וכלה ביום 1.3.23.
תקופת החכירה	:	7.11.1993 ועד 6.11.2042.
קיבולת הבנייה	:	36,060 מ"ר **עיקרי** מבונה: 25,740 מ"ר - בניה רוויה, 8,400 מ"ר - בניה טורית, 1,920 מ"ר - מסחר.

הערה:

בהתאם להזמנת השומה, הזכויות החוזיות (לחלופה מס' 2) מהוות חלק ממגרש מס' 428 בתוכנית פת/מק/19/1255, בשטח קרקע של 1,986 מ"ר, לרבות זכויות הבניה למסחר בהתאם לתוכנית, קרי, 1,920 מ"ר עיקרי + 500 מ"ר שירות, כמפורט בהרחבה בסעיף 8.1.1 להלן.

7.2 הסכם מכר

כפי שעולה משומת ההשגה ומהכרעה בהשגה ראשונה[4] בנוגע לנכס הנדון, ניכר כי ביום 18/3/2019 בוצעה עסקת מכר בין עמותת בינה לעיתים פתח תקווה לבין חברת מרכז הדר גנים בע"מ עבור זכויות בנייה למסחר בחלק מחלקה 42 בגוש 5482. התמורה המקורית שנקבעה בחוזה עמדה על 15,000,000 ש"ח בתוספת מע"מ, והעסקה הותנתה במספר תנאים מתלים, בהם קבלת חוזה חכירה בתוקף עם ארכה לבנייה ואישור תכנוני לשטחים עיקריים ושטחי שירות בהיקף מוגדר. המוכרת הצהירה כי שילמה את אגרות והיטלי הפיתוח הידועים, בעוד שעל הקונה הוטל לשלם את אגרות הבנייה והמיסים כחוק. עם זאת, בעקבות אי-עמידה בתנאים המתלים שנגעו לחוזה הפיתוח והחכירה מול רשות מקרקעי ישראל, נחתמה ביום 3/11/2020 תוספת להסכם. במסגרת תוספת זו הוחלט להמשיך בקיום העסקה אך להפחית את סכום התמורה לסך של 13,000,000 ש"ח בתוספת מע"מ. כמו כן, סוכם כי המוכר ישיב לקונה כספים ששולמו ביתר, הצדדים ידווחו על המחיר המעודכן לרשויות המס, ונקבע כי **הקונה** היא שתישא בעלות הארכת חוזה הפיתוח מול רמ"י.

יודגש כי החוזים לא הוצגו בפניי והמידע מבוסס על השומות הנ"ל.

[4] הכרעה בהשגה ראשונה מיום 16.7.23, בנוגע לחלק ממגרש 428 לפי תכנית פת/מק/19/1255 (אופק 48061).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8. מצב תכנוני

8.1 תוכניות

8.1.1 תכנית פת/מק/1955/19, פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4530, ב-09.06.1997

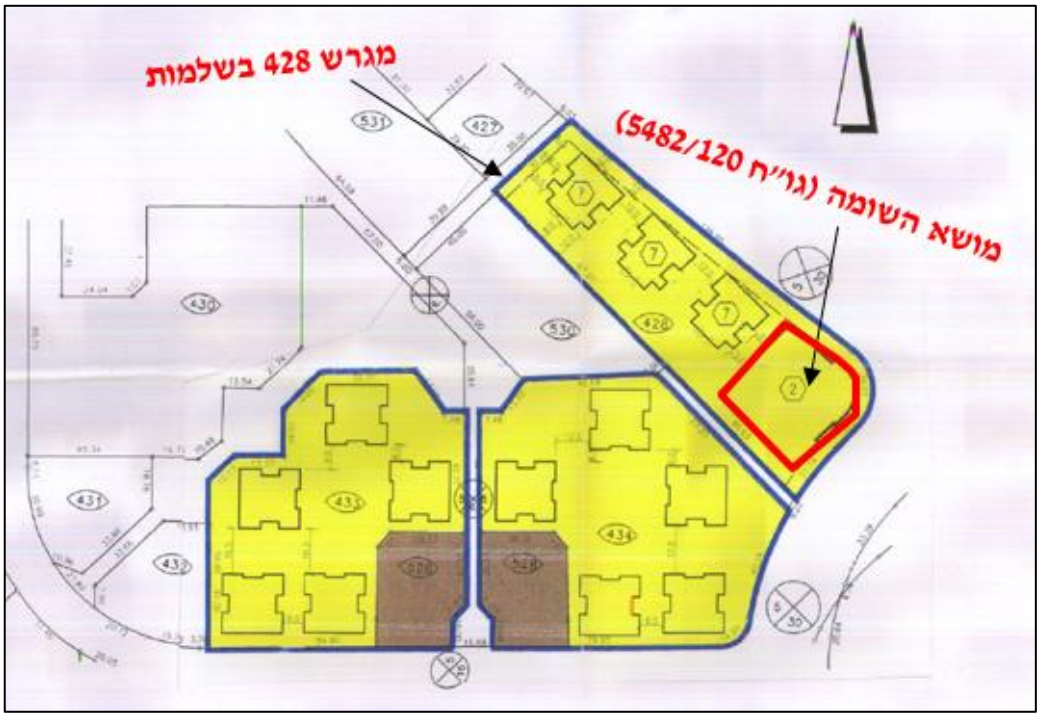
תכנית מפורטת, המהווה שינוי לתוכנית המתאר המקומית לפתח תקווה, בין היתר, על ידי הרחבת זכיות בניה ממגרשים 433, 434 למגרש 428, הגדלת מספר יח"ד במגרש 428 מ-54 ל-84.

בהתאם לתשריט התוכנית, מושא השומה מהווה חלק ממגרש 428, בייעוד איזור מגורים ג' + חזית מסחרית, לגביו חלות, בין היתר, ההוראות הבאות:

תכליות ושימושים	:	בחזית המסחרית יותר מסחר קימעונאי ומשרדים
זכויות הבנייה	:	מגורים: הקמת 84 יח"ד, בשטח 8,400 מ"ר עיקרי + 2,200 מ"ר שירות. **מסחר**: 1,920 מ"ר עיקרי + 500 מ"ר שירות, ב-2 קומות + מרתף בשטח של 2,500 מ"ר לשטחי שירות בלבד.
הסדרי תנועה	:	מקומות החניה יקבעו עפ"י תקן החניה התקנת מקומות חניה בעת הוצאת היתר הבניה ולשביעות רצון מהנדס העיר.

כאמור בסעיף 7.1 לעיל, מושא השומה מהווה חלק ממגרש מס' 428, בשטח קרקע של 1,986 מ"ר, לרבות זכויות הבניה למסחר כמפורט בטבלה שלעיל.

להלן סימון מושא השומה (בקרוב) על גבי תשריט התוכנית:



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.1.2. <u>410-0859439, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 11889, ב-12.12.2023</u>

תכנית מפורטת שחלה על הנכס הנדון בשלמות. זכויות הבניה למגורים בתוכנית התקפה (פת/מק/19/1255) מומשו במלואן בחלקו המערבי של מגרש 428 ונותרו שטחים עבור חזית מסחרית שטרם מומשו. תוכנית זו מציעה שינויים ביחס לתוכנית התקפה על מנת להקים על מושא השומה, המהווה את החלק המזרחי של מגרש 428 (בתוכנית התקפה), מבנה למגורים ותעסוקה מעל מבנה מסחרי שכבר קיבל היתר. להלן השינויים ביחס לתוכנית התקפה:

1. שינוי ייעוד ממגורים ג' + חזית מסחרית למגורים, מסחר ותעסוקה.
2. הוספת שימושים.
3. הוספת זכויות והוראות בינוי.
4. קביעת גובה מירבי לבינוי.
5. קביעת 28 יח"ד.
6. קביעת תנאים בהליך הרישוי.

בהתאם לתשריט התוכנית, מושא השומה מהווה את תא שטח מס' 1 בשלמות, בשטח של 1,986 מ"ר, בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה, לגביו חלות, בין היתר, ההוראות הבאות:

- <u>שימושים</u>: מגורים, מסחר לסוגיו (מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה, שירותים פיננסים) ותעסוקה (משרדים, קליניקות לבעלי מקצועות חופשיים, מרפאות, מועדוני כושר ובריאות, ושירותים המתאימים באופיים לאזורי המגורים).

- <u>הוראות בינוי ו/או פיתוח</u>:

- בשטחי המסחר והתעסוקה לא יותרו שימושים שעלולים ליצור מטרדי רעש או מטרדים סביבתיים אחרים שיש בהם בכדי לפגוע באיכות חייהם של תושבים במגורים סמוכים או דיירי מוסדות ציבור הכוללים מגורים.
- הכניסות לשטחי התעסוקה והמסחר יהיו נפרדות מהכניסה למגורים. לשטחי התעסוקה והמסחר תהיה נגישות בלובי נפרד מהמגורים על כל התשתיות הנדרשות כולל חניה.
- תותר הקמת חדרי יציאה לגג לדירות העליונות, ששטחם יהיה מתוך סך השטחים העיקריים. מעל חדרי היציאה לגג לא יותרו חדרים טכניים. חדרי היצאה לגג יוקמו בהתאם להנחיות הבינוי הבאות: 1 - חדרי היציאה לגג יוקמו במרחק שלא יפחת מ-2 מטרים משפת הגג. 2 - כל חדר יצאיה לגג יהיה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו, ולא תותר הקמת דירה נפרדת בחדרים אלו. 3 - הכניסה לחדר היצאה לגג תהיה מהדירה שמתחתיו.

- <u>חניה</u>:

- תקן החניה יהיה על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.
- קומות החניה יהיו בתת הקרקע כולל חניה לפריקה וטעינה.
- השיפועים לכניסות ויציאות יהיו בתחומי המגרש בלבד.
- החניה מהיועדת למסחר בהתאם לתקן החניה תהיה ציבורית ולא ניתן יהיה לשייך אותה ליחידת מסחר

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

כלשהי.

- ככל שלא יתאפשר הסדרת החניות הנדרשות לפי תקן החניה בתחום המגרש, יתאפשר שימוש במנגנון קרן חניה.

- מסמכי תוכנית מחייבים: הוראות התוכנית; תשריט מצב מוצע; בינוי - מחייב חלקית בנושא תצורת הבינוי ואופי המבנה; תנועה - מחייב חלקית לעניין מיקום הכניסות, מערך התפעול וחניה בתת"ק.

- זכויות והוראות בניה:

שימוש	שטח בניה במ"ר			
	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות
מגורים	3,360	800	-	-
מסחר	2,700	1,350	200	-
תעסוקה	1,300	650	-	-
חניה	-	-		6,500

הוראות נוספות:

[1] תכסית - 87%

[2] מס' קומות: 7 (כולל קומת קרקע. קומת הקרקע וקומה 1 יהיו לשימוש מסחר, קומה 2 לשימושי התעסוקה, קומות 3-5 לשימוש המגורים, קומה 6 לחדרי יציאה לגג בשטח של עד 60 מ"ר עיקרי לחדר.

[2] מרפסות בנוסף לשטח עיקרי: מגורים - 1,800 מ"ר, מסחר - 120 מ"ר, תעסוקה - 280 מ"ר.

[3] שטחי המרפסות בסעיף 2 לעיל תייחסים למרפסות מקורות בלבד. מרפסות לא מקורות לא יכללו בשטחי הבניה.

[4] שטחי השירות תת"ק הינם לכלל השימושים בתא השטח ומיועדים לחנייה, מחסנים, מתקנים טכניים, מעברים, חדרי מדרגות וכדומה.

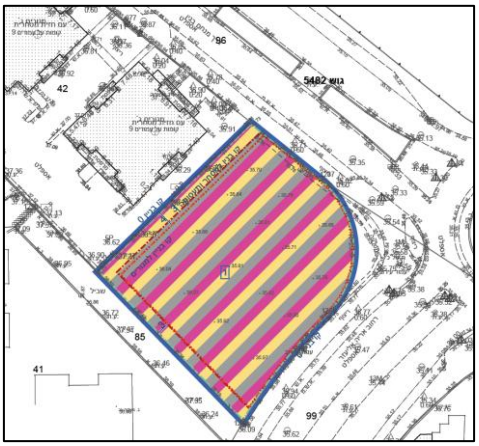
[5] ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הכניסה אל מתחת לכניסה ולהיפך עד 5% בלבד.

[6] בתא שטח 1 ניתן יהיה להעביר שטחי שירות בין השימושים השונים לכל חלקי המבנה, למעט חניה שתהיה תת קרקעית בלבד.

[7] ניתן יהיה להוסיף קומות בתת הקרקע ושטחי שירות תת קרקעיים לצורך עמידה בתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.

[8] גודל ממוצע של יחידת דיור יעמוד על 120 מ"ר שטח עיקרי.

להלן מגרש מס' 1 על גבי תשריט התוכנית



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.2. <u>רישוי</u>

כפי שעולה מאתר הוועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה, על הנכס שבנדון מתוכנן פרויקט להקמת מבנה מעורב שימושים, הכולל קומת קרקע מסחרית, ומעליה קומת תעסוקה ו-3 קומות מגורים + קומת חדרי יציאה לגג, ובסך הכל 6 קומות + קומת גג, מעל קומת קרקע ו-3 קומות תת קרקעיות.

הפרויקט מחולק ל-2 שלבים - א' ו-ב': בשלב א' הפקת היתר בניה למבנה מסחרי, דו קומתי, מעל 3 קומות מרתף, ובכפוף לתוכנית מס' פת/מק/19/1955 ; שלב ב' - לאחר אישור תוכנית מס' 410-0859439, הוגש היתר שינויים לשלב א', תוך תוספת חמש קומות, מהן קומה אחת לתעסוקה, שלוש קומות למגורים (28 יח"ד) + קומת חדרי יציאה לגג. להלן בקשות / היתרים רלוונטיים:

8.2.1. <u>היתר בניה מס' 2022054 מיום 24/2/2022 - שלב א'</u> <u>(בקשה 20200552 מ-27.5.20)</u>

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שרות במ"ר					סה"כ שירות במ"ר	סה"כ עיקרי במ"ר
		מבואות וחדרי מדרגות	עברים לכלל הציבור	מערכות טכניות	חדרי שרות משותפים	חניה שירות		
מרתף 3-								
מרתף 2-		104.36				1,490.76	1,595.12	1,595.12
מרתף 1-		198.87		337.15	49.01	544.1	1,129.13	1,129.13
קרקע	878.01	129.87	223.3				353.08	1,231.09
ראשונה	992.33	103.66					103.66	1,095.99
סה"כ מעל הקרקע	1,870.34	233.44	223.3	337.15	49.01	2,034.86	456.74	2,327.08
סה"כ מתחת לקרקע		303.23					2,724.25	2,724.25
המרתף בקומה 3- אינו משמש את הפרויקט בשלב א' הוא נבנה לצורך שלב ב' של הפרויקט.								

8.2.2. <u>היתר בניה מס' 2024316 מיום 18/12/2024 - שלב ב', מהווה היתר שינויים מהיתר מס' 2022054</u>

<u>(בקשה 20231627 מ-28.12.23)</u>

ייעוד	קומה	עיקרי	ממ"ק	מעלית	חניה	מבואות ומדרגות	מעברים לכלל הציבור	מערכות טכניות ומ.שירות	אחסנה שירות	מרפסות כשטח עיקרי
	-3				1,623.84	147.2		46.14	67.77	
	-2			6.04	1,643.07	115.75		51	36.78	
מסחר	-1	80.39		2.98	803.59	207.49		376.74	196.77	
	קרקע	895.18	25.03			173.53	175.86	59.48	10.77	
	1	983.06	34.35	2.33		69.69	298.7	14.7		114.86
תעסוקה	2	1249.71	47.35	6.05		89.27		6.9		192.02
מגורים	3	923.01	50.07			106.69		37.38		477.32
	4	921.9	50.06			108.69		35.59		411.99
	5	934.63	50.1			103.19		35.29		396.38
	6	557.55	29.55			110.13		35.32	20.5	242
קומת גג						16.54		7.34		
סה"כ		6545.43	286.51	17.4	4,070.5	1,247.99	474.56	707.65	332.59	1,834.57

8.2.3. <u>בקשה מס' 20250583 מיום 12.5.25, לשינויים מהיתר 2024316:</u>

מהות הבקשה הינה שינוי שימוש בקומה 2 מתעסוקה למרפאה, תוספת חדר טכני על הגג, שינויים בחלוקת יחידות מסחריות בקומות קרקע ו-1, תוספת גגון זכוכית בקומת הקרקע, סידור מחסנים בקומת מרתף, וסידור חנייה בהתאם ללא שינוי בכמות חניות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. סיכום שומות הצדדים

9.1. סיכום השוואתי של שומות הצדדים

להלן סיכום מסקנות הצדדים בנוגע לשווי זכויות הבעלות בקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ:

חלופות	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
1	₪ 65,079,484	₪ 31,800,000
2	₪ 20,668,554	₪ 13,600,000

9.2. סיכום שומות שמאי המשיבה

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס

- **מגורים**

ערכי הבסיס נקבעו לפי גישת העלות (שיטת החילוץ), תוך ביסוס השווי הבנוי על גישת ההשוואה בהסתמך על 31 עסקות מכר של דירות מגורים מהרחובות פינקל, ישעיהו משורר, ראש פינה, אריה בן אליעזר, ורוזובסקי, בנות 3-5 חדרים, בשטח של כ-75-133 מ"ר, אשר נבנו בין השנים 2011-2022 ונמכרו בין השנים 2023-2024. מעסקאות אלה התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך של 27,157 ₪ ולאחר התאמה למיקום (0.97) ולעירוב שימושים (0.95), שווי מתואם בסך 25,025 ₪.

בנוסף, התבסס על 40 עסקות מכר של דירות מגורים מהרחובות הרב פינצ'י, יהודה הנשיא, דרך מנחם בגין, וינברגר וחנה רובינא, בנות 3-5 חדרים, בשטח של כ-62-143 מ"ר, אשר נבנו בין השנים 1990-2014 ונמכרו בין השנים 2023-2024. מעסקאות אלה התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך של 27,153 ₪ ולאחר התאמה למבנים חדשים (1.05) ולעירוב שימושים (0.95), שווי מתואם בסך של 27,085 ₪.

בהסתמך על מכלול הנתונים כאמור, קבע שמאי המשיבה **שווי מ"ר בנוי "פלדלת", בסך של 26,000 ₪.** לאחר ניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (17%) ועלות בניה (10,823 ₪ ללא מע"מ/מ"ר), התקבל **שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 8,171 ₪, כולל פיתוח וללא מע"מ.**

- **מסחר**

ערכי הבסיס נקבעו לפי גישת גישת העלות (שיטת החילוץ), תוך ביסוס השווי הבנוי על גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות, ובהסתמך על מחירי מכירה מבוקשים ודמ"ש מבוקשים לחנויות בשטח 67-800 מ"ר הממוקמים בא.ת קריה אריה ורמת סיב וברחובות משה דיין, מוטה גור, תוצרת הארץ ושחם.

ממחירי המכירה המבוקשים התקבל שווי בסך 22,846 ₪ (לאחר הפחתה למו"מ של 5%).
מדמי השכירות המבוקשים התקבל דמ"ש ממוצעים בסך של 135 ₪/מ"ר (לאחר הפחתה למו"מ 5%), ולאחר היוון (6.7%), התקבל שווי מ"ר בנוי בסך של 24,267 ₪.
בהתאם לנתונים הנ"ל, קבע שמאי המשיבה את הערכים הבאים:

שווי מ"ר בנוי		₪ 23,556
התאמה למיקום	0.9	₪ 21,200
בניכוי רווח יזמי	1.2	₪ 17,667
עלות בנייה למ"ר		₪ 6,654
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ (מגלם יחס ברוטו/נטו 15% וחניות)		**₪ 11,013**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- **<u>תעסוקה</u>**

ערכי הבסיס נקבעו לפי גישת העלות (שיטת החילוץ), תוך ביסוס השווי הבנוי על גישת היוון ההכנסות, בהסתמך על דמ"ש מבוקשים מתוך דוחות נת"מ, למשרדים בשטח של כ-100 מ"ר עד כ-1,500 מ"ר, הממוקמים בפרויקט "בסר" / במרכז פתח תקווה / באזור העסקים. מהנתונים הנ"ל התקבלו דמ"ש ממוצעים בסך 68 ₪/מ"ר ברמת גמר מלאה (לאחר הפחתה למו"מ - 5% ולמיקום - 10%) ולאחר היוון (6.7%), התקבל **שווי מ"ר בנוי בסך של 12,128 ₪**. להלן תחשיב חילוץ מרכיב הקרקע:

שווי מ"ר בנוי		12,128 ₪
בניכוי רווח יזמי	1.2	10,107 ₪
עלות בנייה/מ"ר ברמת גמר מלאה		(8,329) ₪
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ (מגלם יחס ברוטו/נטו 20%)		**1,777** ₪

- **<u>סיכום ערכי השווי</u>**

שימוש	שווי מ"ר מבונה
מסחר	**11,013** ₪
משרדים	**1,777** ₪
מגורים	**8,171** ₪

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב</u>

❖ <u>חלופה 1</u>:

- חניות ומחסנים לשימושי מסחר ומגורים - הובא בחשבון כי מגולמים בערכי הבסיס.
- ניצול מיטבי / שטח סחיר: מסחר - סך השטח העיקרי עפ"י תוכנית בהעמסת שטחי שירות בשיעור של 15%; משרדים - שטח עיקרי עפ"י תוכנית בהעמסת שטחי שירות בשיעור של 20%; שטח דירתי - סך השטח העיקרי למגורים בתוספת של 336 מ"ר לממד"ים (28 יח"ד).
- מקדמי שווי: מסחר בקומה א' - 0.7; מסחר בתת"ק - 0.6; מרפסות - 0.25.
- מרפסות מסחר - הובא בחשבון כי המרפסות בשימוש המסחרי מגולמים בערכי הבסיס.
- מרפסות מגורים - הובא בחשבון כי שטח מרפסת מקורה בשטח של עד 12 מ"ר, מגולם בערכי הבסיס.
- עלות עודפת לחניה - חושבה עלות עודפת ל-22 חניות בשימוש משרדים. עלות עודפת בסך של 60,100 ₪ למקום חניה חושבה לפי שווי חניה בסך של 110,000 ₪[5] לעומת עלות בנייתה בסך של 170,100 ₪[6].

❖ <u>חלופה 2</u>:

- ניצול מיטבי: מלוא זכויות הבניה העיקריות עפ"י התב"ע בהעמסת שטחי שירות בשיעור של 15%, ב-2 קומות (960 מ"ר עיקרי + 144 מ"ר שירות בכל קומה).
- מקדם למסחר בקומה א' - 0.7.

---

[5] הובאו בחשבון דמ"ש חודשיים למקום חניה תת"ק בסך של 550 ₪ לחודש ולאחר היוון (6%), התקבל שווי חניה בנויה בסך של 110,000 ₪.

[6] עלות הבניה חושבה לפי שטח בסך 45 מ"ר ולפי מחירון דקל 6/2024 - עלות ישירה 3,150 ₪/מ"ר בתוספת עקיפות 20% וסך הכל 3,780 ₪ למ"ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.3. תחשיבי השומה

חלופה 1

שימוש	מפלס	מרכיב	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מסחר	תת"ק	עיקרי	200	0.6	₪ 11,013	₪ 1,321,519
	קרקע	עיקרי	1,350	1		₪ 14,867,086
		שטחי שרות 15%	202.5	1		₪ 2,230,063
	1	עיקרי	1,350	0.7		₪ 10,406,960
		שטחי שרות 15%	202.5	0.7		₪ 1,561,044
		סה"כ שווי רכיב מסחר				₪ 30,386,672

שימוש	מפלס	מרכיב	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
משרדים	תת"ק	חניות	22			₪ - 1,322,200
	2	עיקרי	1,300	1		₪ 2,310,738
		שטחי שרות 15%	260	1		₪ 462,148
		מרפסות	120	0.25		₪ 53,325
		סה"כ שווי רכיב משרדים				₪ 1,504,011

שימוש	מפלס	מרכיב	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מגורים	תת"ק	חניות ומחסנים				מגולם
	3-6	עיקרי	3,360	1		₪ 27,453,071
		ממ"ד (28 יח"ד)	336	1		₪ 2,745,307
		מרפסת (מעבר ל 12 מ"ר)	1,464	0.25		₪ 2,990,424
		סה"כ שווי רכיב מגורים				₪ 33,188,802
		סה"כ שווי קרקע חלופה מס' 1, כולל פיתוח וללא מע"מ				₪ **65,079,484**

חלופה 2

שימוש	מפלס	מרכיב	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מסחר	קרקע	עיקרי	960	1		₪ 10,572,150
		שטחי שרות 15%	144	1		₪ 1,585,823
	1	עיקרי	960	0.7		₪ 7,400,505
		שטחי שרות 15%	144	0.7		₪ 1,110,076
		סה"כ שווי קרקע חלופה מס' 2, כולל פיתוח וללא מע"מ				₪ **20,668,554**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3. סיכום שומת שמאי המשיג

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס

- **מגורים**

ערכי הבסיס נקבעו לפי גישת העלות (שיטת החילוץ), תוך ביסוס השווי הבנוי על גישת ההשוואה, בהסתמך על 11 עסקות מכר, שנערכו בין השנים 2022-2023, לבתי מגורים בני 3-6 חדרים, שנבנו בין השנים 2015-2022, וממוקמים ברחובות הרב ישעיהו, מנחם בגין וצלח שלום.

מניתוח הנתונים התקבל **שווי מ"ר בנוי בסך של 25,700** ₪. לאחר ניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (20%) ועלות בניה (10,823 ₪/מ"ר), התקבל **שווי מ"ר מבונה בסך של 7,500** ₪, **כולל פיתוח וללא מע"מ.**

- **מסחר**

ערכי הבסיס נקבעו לפי גישת ההשוואה הישירה, לפי גישת העלות (שיטת החילוץ), תוך ביסוס השווי הבנוי על ידי גישת היוון ההכנסות ובהסתמך על ערכי שווי שנקבעו על ידי שמאים מכריעים. להלן הנתונים ואופן ניתוחם:

- עסקת המכר בנכס מיום 3.11.2020 במסגרתה נמכרו הזכויות החוזיות בתמורה ל-13 מ' ₪. לא הוצג ניתוח העסקה, אולם צוין כי העסקה נותחה לפי זכויות הבניה בתוכנית פת/מק/19/1255, קרי 1,920 מ"ר עיקרי + 500 מ"ר שירות, וכי מניתוחה התקבל **שווי מ"ר מבונה בסך 6,700** ₪.
- שומות מכריעות[7] למועדים קובעים 10.5.2021 ו-03.11.2020, במסגרתן נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר בסך של 7,000 ₪.
- דמ"ש מבוקשים בטווח של 77 ₪ עד 122 ₪ למ"ר, לשטחי מסחר בשטח של 25-150 מ"ר, בשכונות המגורים אם המושבות החדשה, עין גנים, מחנה יהודה וכפר אברהם.
- סיכום וקביעה - מכלול הנתונים לעיל וללא הצגת תחשיב מפורט, קבעו שמאי המשיגה **שווי מ"ר מבונה בסך של 8,000** ₪, **כולל פיתוח וללא מע"מ.**

- **משרדים**

ערכי הבסיס נקבעו לפי גישת העלות (שיטת החילוץ), תוך ביסוס השווי הבנוי על גישת ההשוואה למשרדים בנויים באזור הפארק-טק ושכונת סטארטסיב בפתח תקווה, ולדיווח עסקת מכר של חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ. בנוסף, הוצגו ערכי שווי שנקבעו בהחלטות של שמאים מכריעים. להלן הנתונים ואופן ניתוחם:

- עסקות מכר למשרדים בנויים בפארק-טק ושכונת סטארסיב: 8 עסקות שנערכו במהלך שנת 2024, למשרדים בשטח של כ-50 עד כ-190 מ"ר, מהם מסתמן שווי בנוי בסך של 9,200 ₪-11,736 ₪. מהנתונים הנ"ל קבעה שמאית המשיגה שווי מ"ר מבונה בסך של 1,250 ₪ (ללא פירוט אופן החילוץ).
- דיווח של חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ מחודש מאי 2022 – החברה רכשה 24 קומות משרדים ברמת מעטפת בפרויקט "גלובל טאוורס", בשטח כולל של 37,000 מ"ר, בתמורה ל-377 מיליון ₪ בתוספת

[7] הכרעה למועד קובע 10.5.21, בגו"ח 6372/477 ; הכרעה למועד קובע 25.11.21, בגו"ח 6372/477.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מע"מ. מניתוח העסקה (בנטרול מקומות חניה), התקבל שווי מ"ר בנוי בסך של 9,290 ₪ ובניכוי רווח יזמי (20%) ועלות בנייה (6,500 ₪), התקבל שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים בסך של 1,490 ₪.

- החלטות של שמאים מכריעים[8] בנוגע לערכי שווי למשרדים בפ"ת, בטווח של כ-1,500 ₪ עד כ-1,700 ₪ למ"ר מבונה, למועדים קובעים בין השנים 2020-2022.
- סיכום וקביעה - מכלול הנתונים לעיל וללא הצגת תחשיב מפורט, קבעו שמאי המשיגה **שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך של 1,400 ₪.**

▪ **<u>סיכום ערכי השווי</u>**

שימוש	שווי מ"ר מבונה
מסחר	8,000 ₪
משרדים	1,400 ₪
מגורים	7,500 ₪

9.3.2. <u>עקרונות לתחשיב:</u>

❖ <u>חלופה 1</u>:

- חניות ומחסנים לשימושי מסחר ומגורים - הובא בחשבון כי מגולמים בערכי הבסיס.
- ניצול מיטבי / שטח סחיר: מסחר - שטח עיקרי בהתאם לתוכנית בקשה להיתר בניה בהעמסת שטחי שירות בשיעור של 15%; משרדים - שטח עיקרי בהתאם לתוכנית בקשה להיתר בניה בהעמסת שטחי שירות בשיעור של 20%; שטח דירתי - בהתאם לתוכנית בקשה להיתר.
- מקדמי שווי: מסחר בקומה א' - 0.7; מסחר בתת"ק – 0.5; מרפסות משרד – 0.15; מרפסות מגורים מעבר ל-12 מ"ר - 0.15; חדרי יציאה לגג - 0.7.
- מרפסות מסחר - הובא בחשבון כי המרפסות בשימוש המסחרי מגולמים בערכי הבסיס.
- מרפסות מגורים - הובא בחשבון כי שטח מרפסת מקורה בשטח של עד 12 מ"ר, מגולם בערכי הבסיס.
- עלות עודפת בגין חניה - הובא בחשבון כי ישנה עלות עודפת ביחס ל-21 חניות פרטיות ו-2 חניות תפעוליות המהוות את מספר החניות שנוספו לשטחי המסחר והמשרדים ביחס לחלופה מס' 1: עלות עודפת לחניה אחת הינה בדומה לזו שנקבעה בשומת המשיבה, ובסה"כ עלות עודפת של 1.739 מ' ₪.
- התאמות: עירוב שימושים - 0.8; צפיפות והיעדר מרחב מוגן דירתי - 0.9.
- עלות עודפת לפתרון מיגון קומתי (ממ"ק) - 1,511,555 ₪.

❖ <u>חלופה 2</u>:

- ניצול מיטבי / שטח סחיר: זכויות בניה בהתאם לבקשה להיתר בניה (שלב א') בהעמסת שטחי שירות בשיעור של 15%.
- מקדם למסחר בקומה א' - 0.6.

---

[8] הכרעה למועד קובע 8.1.22, בגו"ח 6366/3-4; הכרעה למועד קבוע 25.11.21, בגו"ח 6372/56-60, הכרעה למועד קובע 10.5.21, בגו"ח 6372/477; הכרעה למועד קובע 8.6.20, בגו"ח 6365/15; הכרעה בגו"ח 6194/142,180,245; הכרעה בגו"ח 6194/17-18; הכרעה למועד קובע 8.6.20, בגו"ח 6365/54.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.3. <u>תחשיב השומה</u>

<u>חלופה 1</u>

שימוש	מפלס	מרכיב	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' / סה"כ
מסחר	תת"ק	עיקרי	64.7	0.5	36.96
		שירות	9.64	0.5	
	קרקע	עיקרי	895.18	1	1,029.46
		שטחי שרות 15%	134.28	1	
	1	עיקרי	981.1	0.7	789.79
		שטחי שרות 15%	147.17	0.7	
		סה"כ שטח אקו'			1,856.2
		שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 8,000
		סה"כ שווי רכיב מסחר			₪ 14,850,000

שימוש	מפלס	מרכיב	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' / סה"כ
משרדים	2	עיקרי	1,097.85	1	1,317.42
		שטחי שרות 20%	219	1	
		מרפסות	192.02	0.15	28.80
		סה"כ שטח אקו'			1,346.22
		שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 1,400
		סה"כ שווי רכיב משרדים			₪ 1,900,000

שימוש	מפלס	מס' יח"ד	שטח עיקרי במ"ר	מקדם	שטח אקו' / סה"כ
מגורים	3	9	918.58	1.0	918.58
	4	9	918.67	1.0	918.67
	5	10	917.57	1.0	917.57
	6 (חדרי יציאה לגג)		556.36	0.7	479.75
	סה"כ	28			3,379.77
	שווי מ"ר מבונה אקו'				₪ 7,500
	הפחתה לעירוב שימושים				0.8
	הפחתה בגין צפיפות והיעדר ממ"ד				0.9
	עלות עודפת לפתרון מיגון קומתי				- ₪ 1,511,555
	סה"כ שווי רכיב מגורים				₪ 16,739,214
עלות עודפת לחניה תת"ק (מסחר ומשרדים)					- ₪ 1,739,000
סה"כ שווי הקרקע חלופה מס' 1, כולל פיתוח וללא מע"מ					**₪ 31,800,000**

<u>חלופה 2</u>

שימוש	מפלס	מרכיב	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' / סה"כ
מסחר	קרקע	עיקרי	878.01	1	878.01
		שטחי שרות 15%	131.70	1	131.70
	1	עיקרי	992.33	0.6	595.398
		שטחי שרות 15%	148.85	0.6	89.3097
		סה"כ שטח אקו'			1,694.42
		שווי מ"ר מבונה			₪ 8,000
סה"כ שווי הקרקע חלופה 2, כולל פיתוח וללא מע"מ					**₪ 13,600,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4. <u>טענות משלימות</u>

9.5. <u>טענות שמאית המשיגה</u>

<u>ניצול מיטבי</u>

- היתר הבניה משקף את הניצול המיטבי של זכויות הבניה בנכס. שכן, תכליתו של יזם היא למקסם את הרווח שלו. ככל שהיה ניתן לנצל יותר זכויות בנייה, הרי שהיה עושה כן.
- גם תחת הנחה של קרקע ריקה ופנויה מדובר בבינוי מיטבי מאחר שלא ניתן לנצל את סך הזכויות בתב"ע זאת בין היתר בשל מגבלת הקומות בנכס, עירוב השימושים, צפיפות יחידות הדיור בקומה.
- התוכנית בחלופה 1 הגדילה, בין היתר, זכויות בניה למסחר ביחס לתב"ע הקודמת, במטרה לערוך ניוד שטחים בין השימושים אך זה לא צלח.
- 28 יח"ד ב-3 קומות + חדרי יציאה לגג, משמע כ-10 יח"ד דיור לקומה. בהתחשב בעירוב השימושים (קומות תחתונות למסחר ותעסוקה), לא ניתן להקים ממ"ד לכל יח"ד, שכן יסודותיו מגיעים עד לחניון ובכך פוגעים בהכרח בשטחי המסחר, התעסוקה והחניון. לכן פתרון המיגון המיטבי הוא ממ"ק. אעביר הכרעות וחוות דעת מאדריכלים לחיזוק הטענה כי אי אפשר לבנות ממ"דים במבנים עם עירוב שימושים.

<u>מקדמי התאמה / מקדמים אקו'</u>

- עירוב שימושים - יש להביא בחשבון הפחתה לשווי רכיב המגורים בשיעור של 20% ביחס לנתוני ההשוואה בשל עירוב שימושים באינטנסיביות מאוד גבוהה. המבנה כולל 6 קומות בעוד ה-3 הראשונות מיועדות לשימושי מסחר ותעסוקה ועל כן שבהכרח ישנה פרעה לשטחי המגורים.
- היעדר ממד"ים - יש להביא בחשבון הפחתה בגין היעדר סחירות (נכס ללא ממ"ד פחות סחיר). כמו כן, ממ"ק לא סחיר לעומת ממ"ד.
- צפיפות קומתית - בפרויקט כמעט 10 יח"ד לקומה הנ"ל גורם ליחידות דיור עם כיוון אוויר אחד, לפחתים תכנוניים ועוד.
- בגין היעדר ממ"דים וצפיפות קומתית יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10%.
- מקדם אקו' למרפסות מגורים - כפי שניתן לראות בהיתר הבניה, המפרסות הן תוצאה של בינוי אשר נכפה על היזם. המפרסות לא הומוגניות, שטחן רב, צורתן והעמודים שקיימים בהן בהכרח פוגעים בפונקציונאליות התפקוד שלהן. על כן יש להתחשב במקדם של 0.15 בלבד.

<u>פתרון חנייה ועלות עודפת</u>

- בחלופה 1, עפ"י הוראות התכנית התקפה, פתרון החניה הוא תת קרקעי, לרבות חניה תפעולית שמצריכה גובה כפול, התאמת רמפות הגישה למשקל רכבים כבדים ועוד. על כן, העלות העודפת גבוהה יותר מזו שהובאה בשומת המשיבה.
- בחלופה 2, אין הכרח להקמת פתרון חניה תת"ק. עם זאת, בשומתי הובא בחשבון כי גם בחלופה זו יהיה חנון תת"ק והעלות העודפת בחלופה 1 חושבה רק ביחס לחניות הנדרשות בגין שטחי המסחר והתעסוקה

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שנוספו ביחס לחלופה 2.

<u>נתוני השוואה</u>

- נכון למועד עריכת שומתי לא עמדו בפניי נתוני מכר מהפרויקט שבנדון.
- בסוף דצמבר 2024 היזם יצא במבצע שיווק והצליח למכור בזכות זה חלק מהדירות (לפני עליית המע"מ) - נעביר את הסכמי המכר לדירות שנמכרו.
- הסכם שכירות קופת חולים בנכס - בנכס נחתם הסכם שכירות ביחס לקומה ב' מול אחת מקופות החולים. נעביר את ההסכם. חשוב לשים לב למספר נקודות המצביעות על כך שהמחיר בהסכם איננו משקף שווי, אלא מחיר: 1. שוק המשרדים בפתח תקווה במצב גרוע. 2. שווי מ"ר מבונה באזור בגבולות של 1,100-1,200 ₪. 3. קופות החולים מתחרות ביניהן על האוכלוסייה ועל כן מתחרות על המחיר הגבוה. 4. ההסכם כולל הקצאה לטובת עבודות מיוחדות, למעבדות וכל מיני שירותים טכניים. 5. הועדה דורשת כופר חניה בנוגע לשטחי קופת החולים בטענה כי השימוש הוא לקופת חולים ולא למשרדים ועל כן נדרשות כמות גדולה יותר של חניות (נעביר את המסמכים הרלוונטיים).
- אעביר ניתוח להסכם השכירות מול קופת החולים שמביא בחשבון את ההיבטים הנ"ל.
- לצורך קביעת השווי לרכיב התעסוקה יש להתבסס על עסקאות בסביבה והכרעות של שמאים מכריעים.
- אעביר הסכמי שכירות ביחס לשטחי המסחר שהושכרו במתחם.
- השומה המכרעת ביחס לנכס הנדון (בעניין היטל השבחה) לא נלקחה בחשבון בשומתנו מאחר והיא כרגע בוועדת הערר.

<u>עלויות בנייה</u>

- עלויות הבנייה נכון למועד עסקות המכר (בסוף דצמבר) היו גבוהות מאלו שהובאו בחשבון בשומתנו ובשומת המשיבה. ערכנו תחשיב לעלויות הבניה בפרויקט ואנו נעביר אותו.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.6. טענות שמאי המשיבה

ניצול מיטבי

- חלופות השומה נערכות לפי הזכויות בתב"ע ולא לפי היתר הבניה. יש לקבוע את השווי תחת הנחה כי הקרקע ריקה ופנויה ולניצול של מלא זכויות הבנייה מכוח התב"ע ותחת הנחה זו, ניתן לנצל את מלוא הזכויות, לרבות תכסית של 87% ולרבות בניית ממ"דים.
- טענות ההשגה מתחשבות בבינוי הקיים ובהיתרי הבניה בנכס שלא אמורים להוות שיקול בעת עריכת השומה. להערכתי לא ניצלו את מלוא הזכויות מאחר שהם בנו קודם כל את הקומות הראשונות לפי התב"ע הקודמת ולכן זה יצר מגבלות.
- היזם של הפרויקט הוא זה שהכין את התוכנית החדשה. לפיכך, הרי שהוא צריך לשלם את כל הזכויות בתב"ע.

מקדמי התאמה / מקדמים אקו'

- בשומתי ניתנה הפחתה בגין עירוב שימושים בשיעור של 5% לערכי שווי של נכסי מגורים בנויים המבטאת כ-11% לקרקע.
- מקדם התאמה לקומה א' מסחרית - בשומה מכרעת ביחס לנכס הנדון בעניין היטל השבחה נקבע מקדם של 0.85 לקומה א' ביחס לקומת קרקע, המבוסס על נתוני שווי מהנכס עצמו.

פתרון חנייה ועלות עודפת

- אין עלות עודפת לחניה בשימושי מסחר ומגורים לפיכך חושבה עלות עודפת לשטחי תעסוקה בלבד. ככל וההשגה טוענת כי ישנה עלות עודפת למסחר היא הייתה צריכה להוריד את זה גם בחלופה הקודמת.
- בשומה מכרעת ביחס לנכס הנדון בעניין היטל השבחה לא הובאה בחשבון עלות עודפת לחנייה.

נתוני השוואה

- עסקות מכר מהפרויקט עצמו הם עדיפים להשוואה וככל שיש כאלה הרי שיש להתבסס עליהם.
- בשומה מכרעת ביחס לנכס הנדון בעניין היטל השבחה נקבעו ערכי שווי כדלקמן: מסחר - 12,000 ₪/מ"ר, משרדים - 2,000 ₪/מ"ר ומגורים - 7,325 ₪/מ"ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה

10.1. שאלת השומה

מושא השומה מהווה קרקע להקמת מבנה בעירוב שימושים למסחר, תעסוקה ומגורים (חלופה 1) / קרקע להקמת מבנה מסחרי (חלופה 2), המצויה ברחוב מנחם בגין, בשכונת הדר גנים, שבמזרח העיר פתח תקווה.

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה, נתוני ההשוואה ואופן ניתוחם, לצורך קביעת שווי הקרקע.

שמאי הצדדים התבססו על גישת העלות (שיטת החילוץ), תוך ביסוס השווי הבנוי על עסקות מכר והיוון דמי שכירות לנכסים בסביבת הנכס ומחוצה לה.

בענייננו, על הקרקע שבנדון נבנה פרויקט[9] בעל מאפיינים ייחודיים ביחס לסביבתו, ובעיקר בשל עירוב השימושים וצפיפות יחידות הדיור בקומות המגורים. לא אותרו פרויקטים דומים במאפייניהם, וממילא לא קיימות עסקאות להשוואה של קרקעות ריקות בעלות מאפיינים דומים. בנסיבות אלה, **מקובלת עליי עמדת הצדדים כי יש אומדן השווי ייעשה בגישת העלות (שיטת החילוץ)**.

בהיעדר נכסים דומים, כל הסתמכות על נתוני השוואה חיצוניים מחייבת ביצוע התאמות מהותיות אשר יש בהן להפחית מרמת הדיוק של התוצאה. כך, בשומת ההשגה בוצעו הפחתות משמעותיות בגין מאפייני הפרויקט, ובהם עירוב שימושים, צפיפות קומתית, היעדר ממ"דים למגורים ומרפסות שאינן סטנדרטיות.

נכון להיום, הפרויקט מצוי בשלבי בנייה מתקדמים. במהלך הדיון נמסר לי על ידי שמאית המשיגה כי בוצעו בפרויקט עסקאות מכר של דירות מגורים בסמוך למועד הקובע; ביחס לחלק משטחי המסחר נחתמו הסכמי שכירות; ובקומת התעסוקה נחתם הסכם שכירות למרפאה. **לבקשתי, התחייבה שמאית המשיגה להעביר את הסכמי המכר והשכירות, אולם מסמכים אלה לא הועברו**.

העסקאות וההתקשרויות שבוצעו בנכס עצמו משקפות את מלוא מאפייני הנכס, על כלל רכיביו הייחודיים, ומשכך רמת המובהקות הגלומה בהן גבוהה במיוחד **ואינה מצריכה התאמות מהותיות**. בנסיבות אלה, **יש לייחס חשיבות רבה לנתונים הנ"ל**, אשר מבוססים על פעילות שוק בפועל במקרקעין מושא השומה.

אי העברת הסכמי המכר והשכירות, חרף התחייבות לכך, ובפרט שעה שהנתונים טרם פורסו באתר מידע נדל"ן והיו מצויים בידיעת שמאית המשיגה, אינה מתיישבת עם חשיבותם להליך ולקביעת שווי הנכס שבנדון. שעה שמדובר בנתונים מהותיים והכרחיים לצורך קביעת השווי על בסיס עובדתי ישיר וברמת ודאות גבוהה. בנסיבות אלה, ניתן לקבוע כי שמאית המשיגה לא הרימה את נטל ההוכחה. יחד עם זאת, ולצורך ביסוס ההכרעה על תשתית מלאה ככל הניתן, פעלתי להשגת הנתונים ממקורות מוסמכים, והם הובאו בחשבון במסגרת השומה כפי שיפורט להלן:

---

[9] פרויקט Sheva, מבית קבוצת ISA Group.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.1.1. <u>נתוני שווי למגורים</u>

ברור שערכתי מול רשות המיסים (מיסוי מקרקעין) מעלה כי בתקופה שבין דצמבר 2024 ליולי 2025 נמכרו 12 יחידות דיור מתוך 28 יח"ד **בפרויקט הנדון** - למעלה מ-40% מכלל הדירות.

לצורך חיזוק התמונה, הובאו בחשבון גם מחירים מבוקשים שנמסרו בחודש ספטמבר 2025, ממשרדי השיווק של פרויקט Sheva, הנבנה על הקרקע שבנדון, ביחס לשש דירות המוצעות למכירה.

הן עסקאות המכר והן נתוני הביקוש כוללים מגוון טיפוסי דירות בפרויקט - דירות 2-5 חדרים, בקומות 3-6, לרבות דירות דופלקס - ומשכך משקפים חתך מייצג של תמהיל המגורים בפרויקט.

10.1.2. <u>נתוני שווי למסחר</u>

שווי שטחי מסחר מושפע במידה רבה ממיקום, חשיפה ונגישות. הנכס מצוי על צירי תנועה מרכזיים בשכונה בעלת צביון דתי-לאומי וחרדי. כאמור, הסכמי השכירות בנכס לא הועברו ע"י המשיגה, ואף הצדדים לא הציגו נתוני השוואה חלופיים בעלי התאמה מספקת[10].

בנסיבות אלה, ובהינתן כי הסכמי השכירות <u>בנכס הנדון</u> הוצגו ונבחנו במסגרת שומה מכרעת להיטל השבחה שנערכה לנכס על ידי השמאי המכריע יעקב פז[11], מצאתי כי <u>יפים לענייננו דבריו בנושא</u>, וקביעתו בדבר דמי השכירות הראויים: **150 ₪ למ"ר נטו בקומת הקרקע ו-138 ₪ למ"ר נטו בקומה א'.**

10.1.3. <u>נתוני שווי לתעסוקה</u>

בהתאם להוראות התוכנית, שטחי התעסוקה במושא השומה לא מיועדים למשרדים "טהורים" בלבד, אלא כוללים מנעד רחב של שימושים - משרדים, קליניקות, מרפאות, מכוני כושר ובריאות ושירותים נוספים התואמים באופיים אזור מגורים. מדובר בשימושים סמי-מסחריים בעלי אופי שירותי מובהק.

כאמור בקומת התעסוקה בנכס נחתם הסכם שכירות עם קופת חולים, ובהמשך לכך אף הוגשה בקשה לשינוי שימוש למרפאה והוצאה דרישת היטל השבחה ביחס למצב קודם המהווה מימוש **בהיתר** לשימוש משרדים. עם זאת, **ההסכם האמור לא הוצג בפניי**.

קיים דמיון בין שימושי תעסוקה מקבלי קהל המותרים <u>בנכס</u>, לבין השימושים <u>המסחריים בקומה א'</u> - מבחינת תלותם במיקום ובנגישות, דפוסי תנועת קהל, וקהל היעד המקומי אליו הם פונים. מדובר בפעילות שירותית-שכונתית הנשענת על אוכלוסיית הסביבה, ולא על ביקוש תעסוקתי אזורי.

בנסיבות אלה, ומשלא הוצג הסכם השכירות לשטחי התעסוקה, מצאתי כי אומדן השווי לשטחים אלה ייגזר מנתוני השווי למסחר בקומה א', תוך ביצוע התאמה לשימוש תעסוקתי ולקומה. גישה זו עדיפה על פני הסתמכות על נתוני שווי למשרדים "טהורים", עליהם הסתמכו שמאי הצדדים, אשר משקפים בעיקר מגדלי משרדים באזורי תעסוקה **ואינם בהכרח מבטאים את השימוש המיטבי בנכס**[12].

---

[10] לא נעלם מעיני כי שמאית המשיגה ביססה את השווי למסחר, בין היתר, על סמך עסקה שנערכה בנכס הנדון בנובמבר 2020, במסגרתה נמכרו הזכויות החוזיות בלבד, תוך קביעת תנאים מיוחדים בהם הקונה תישא בעלות הארכת חוזה הפיתוח מול רמ"י ובנוסף העסקה מגלמת פוטנציאל מובהק. בנסיבות אלה, אני סבור כי העסקה הנ"ל לא מתאימה להשוואה.

[11] שומה מכרעת מיום 5.11.2024, בנוגע למגרש 1 לפי תוכנית 410-0859439, למועד קובע 27.12.2023.

[12] דוגמא מובהקת לשימושים המקובלים והמתאימים לאזור ניתן למצוא במרכז קרסו נחלים הסמוך, בו קומת הקרקע והמרתף מאופיינות בשימושים מסחריים, בעוד שבקומות העליונות פועלים סניפי קופות חולים ושירותים בנקאיים - קרי, שילוב בין מסחר לתעסוקה שירותית.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2. <u>עקרונות השומה</u>

10.2.1. <u>בינוי מיטבי</u>

<u>חלופה 1 (מצב חדש)</u>:

לשיטת שמאי המשיבה, יש לאמוד את שווי הנכס בהנחה כי הקרקע ריקה ופנויה ובהתעלם מתוכניות בקשה להיתרי הבנייה בנכס. לטענתו, תחת הנחה זו, ובכפוף לחלופת השומה, הבינוי המיטבי הינו ניצול מלא של זכויות הבנייה מכוח תכנית 410-0859439, לרבות הקמת ממ"ד לכל יחידת דיור.

מנגד, שמאית המשיגה טוענת כי תוכניות הבקשה להיתרי בניה בנכס משקפים את הבינוי המיטבי בהתאם למאפייני הנכס, גם בהנחה של קרקע ריקה ופנויה. עוד נטען כי יזם סביר מבקש למקסם רווח, וככל שניתן היה לנצל זכויות בנייה נוספות באופן ישים, היה עושה כן.

עמדת המשיגה בנושא זה מתקבלת באופן חלקי.

המחלוקת בעניין הבינוי המיטבי מתמקדת בשלושה היבטים עיקריים: ניצול חלקי של זכויות הבנייה (בעיקר שטחי מסחר), צפיפות קומתית, והקמת ממ"קים חלף ממ"דים.
הוראות התוכנית כוללות רכיבים תכנוניים מחייבים, המשפיעים בפועל על תצורת הבינוי ואופן ניצול הזכויות, בפרט בפרויקט הכול לעירוב שימושים - ובכלל זה נספח בינוי מחייב חלקית בנושא **תצורת הבינוי ואופי המבנה**, וכן נספח תנועה המחייב לעניין מיקום הכניסות לחניון, מערך התפעול וחניה בתת הקרקע. כמו כן, התוכנית קובעת הפרדת כניסות בין שימושי המגורים לשימושי המסחר והתעסוקה. כל אלה מצמצמים בפועל את הגמישות התכנונית ועשויים להשפיע על היקף השטחים הסחירים בפרויקט ובייחוד בקומת הקרקע.
בנוסף, התכנית קובעת 28 יחידות דיור בשלוש קומות מעל קומת מסחר/תעסוקה, בתוספת קומת חדרי יציאה לגג כחלק אינטגרלי מן הדירות, כך שמתקבלת צפיפות של 9-10 יחידות דיור לקומה. צפיפות זו משליכה באופן ישיר על מערך התכנון הקונסטרוקטיבי והתפקודי של המבנה. כך, תכנון של מספר רב של ממ"דים בקומה טיפוסית מחייב רציפות קונסטרוקטיבית וירידת אלמנטים אנכיים עד למפלסי החניה, דבר העלול לפגוע בגמישות התכנונית ובפונקציונליות של שטחי המסחר והתעסוקה בקומות התחתונות.
בנסיבות אלה, ובהתאם לכל האמור לעיל, אני סבור כי <u>במקרה הנדון</u> יש לראות בתוכניות הבקשה להיתרי הבנייה בנכס **משום תוצר של בחינה מקצועית תכנונית מקיפה, המשקפת את הבינוי המיטבי הניתן למימוש במגרש.**

<u>באשר ליתרת הזכויות למסחר שלא נוצלו במצב החדש</u> - במצב הקודם (חלופה 2), התוכנית הרלוונטית אפשרה שימוש מסחרי בלבד, **בהיקף של 1,920 מ"ר עיקרי**, ב-2 קומות. לעומת זאת, תוכנית 410-0859439 (המצב חדש), לא רק שהוסיפה קומות תעסוקה וקומות מגורים, אלא אף הגדילה באופן ניכר את היקף זכויות הבנייה בקומות המסחר **ל-2,900 מ"ר עיקרי** (2,700 מ"ר עילי ו-200 מ"ר תת"ק).

בפועל, במסגרת תוכניות הבקשה להיתרי הבנייה נתבקש ניצול של **כ-1,960 מ"ר עיקרי** למסחר בלבד.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

משמעות הדבר היא כי מרבית תוספת זכויות המסחר שאושרה בתוכנית החדשה לא נוצלה בשלב זה.

הרחבת זכויות המסחר נעשתה במסגרת יוזמת תכנון של היזם במקרה דנן, כאשר מתכנן התוכנית ומתכנן היתר הבנייה הוא אותו אדריכל, ויש בכך כדי להעיד כי תוספת הזכויות לא נקבעה באקראי אלא על יסוד שיקולים תכנוניים.

בנסיבות אלה, אין להתייחס ליתרת הזכויות כנתון שולי, אלא כרכיב זכויות בעל משקל מסוים, שכן אלו עשויות להתממש (גם אם בעתיד) בדרך של ניוד זכויות, המרת שטחים בין שימושים או ניצול בתת-הקרקע ועוד, בעוד היזם לא יידרש בתשלום נוסף לרמ"י בגין ניצול זה. על כן, אף שקבעתי כי הבינוי המיטבי משתקף מתוכניות הבקשות להיתרי בניה בנכס, **מצאתי כי יש לייחס משקל גם ליתרת זכויות המסחר הבלתי מנוצלות**, ולהביאן בחשבון בשיעור של 10% משווי מ"ר מבונה עיקרי בק"ק.

חלופה 2 (מצב קודם):

שמאי המשיבה הביא בחשבון ניצול של מלוא זכויות הבנייה בהתאם לתוכנית פת/מק/1955/19. מנגד, שמאית המשיגה הסתמכה גם בחלופה זו על תוכנית הבקשה להיתר (שלב א') כביטוי לבינוי המיטבי.

כמפורט בסעיף 8.2 לעיל, תכנון שלב א' משקף מהלך תכנוני צופה פני עתיד, הנשען על תכנית חדשה שקודמה ביוזמת היזם (תכנית 410-0859439), ואינו נגזר מן המצב התכנוני התקף בלבד. משכך, אין לראות בהיתר הבנייה האמור אינדיקציה לבינוי המיטבי **בחלופה זו**, שעה שהוא מבוסס על מסגרת תכנונית רחבה יותר שאינה חלק מהמצב התכנוני בחלופה זו.

בכפוף לסעיפים 7 ו-8 לעיל, על הנכס הנדון בחלופה זו, ניתן להקים מבנה מסחרי דו קומתי, ללא עירוב שימושים וללא המגבלות הנובעות מן התכנון החדש כאמור.
בנסיבות אלה, **ובהיעדר אילוצים תכנוניים נוספים**, ההנחה הסבירה היא כי יזם יבקש למצות את מלוא זכויות הבנייה המוקנות לו לצורך מקסום התועלת הכלכלית מהקרקע.
לפיכך, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה, כי הבינוי המיטבי בחלופה זו הינו ניצול מלוא זכויות הבנייה המוקנות לקרקע לפי תכנית פת/מק/1955/19, להקמת מבנה מסחרי דו קומתי מעל קומת מרתף.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.2. שטחים אקו'

(1) חלופה 1

א. מגורים:

סוג שטח	עיקרי במ"ר	שטח מרפסות מקורות במ"ר	שטח מרפסות פתוחות במ"ר	סה"כ
סך שטחים **בהיתר**	3,337	1,528	570	
מס' יחידות דיור	28			
שטח ממוצע ליח"ד	119.18	54.6	20.4	
מקדם אקו'	1	0.3	0.2	
שטח אקו' ליח"ד ממוצעת	119.18	16.37	4.07	**139.625**

ב. מסחר:

קומה / סוג שטח	שטח עיקרי מגלם ש"ש במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
-1	80.39	0.60	48
קרקע	895.18	1.00	895
1	983.06	*0.85	836
יתרת זכויות שלא נוצלו בהיתר	941.37	0.10	94
סה"כ			**1,873**

*מבוסס על שווי מ"ר מבונה כפי שמתקבל מדמי השכירות בנכס בקומת הקרקע לעומת קומה א' (ר' סעיף 11.2).

ג. תעסוקה:

קומה / סוג שטח	שטח עיקרי מגלם ש"ש במ"ר
2	1,250

(2) חלופה 2

קומה / סוג שטח	שטח עיקרי מגלם ש"ש במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
קרקע	960	1.00	960
1	960	0.85	816
סה"כ			**1,776**

10.2.3. התאמות ביחס לשטחי המגורים - עירוב שימושים, היעדר ממדים וצפיפות

כפי שפורט בפרק שאלת השומה, שמאית המשיגה טוענת להפחתות משמעותיות ביחס לנתוני ההשוואה בגין עירוב שימושים, היעדר ממ"דים, צפיפות קומתית ועוד.

ערכי השווי בהכרעתי מבוססים על ערכי שווי לדירות מגורים מתוך הפרויקט עצמו כאמור, ועל כן שמגלמים את כלל מאפייני הנכס, לרבות אלו שהועלו על ידי שמאית המשיגה.

בהתאם לכל האמור לעיל, **אין רלוונטיות לטענות המשיגה בנושא.**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.4. <u>עלות עודפת לחניה תת קרקעית - לשטחי מסחר ותעסוקה</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון עלות עודפת ל-22 חניות המיוחסות לשימוש משרדים בלבד, ובסך של כ-1.3 מ' ₪ (תרומת חניה - 110,000 ₪, עלות בנייה של כ-170,000 ₪).

מנגד, שמאית המשיגה סבורה כי יש להביא בחשבון עלות עודפת ביחס לחניות שנוספו לשטחי המסחר והתעסוקה, ובסך כולל של כ-1.7 מ' ₪ (ההשגה לא חולקת על שווי חניה ועלות בנייתה).

עוד טענה המשיגה, כי בהתאם לתכנית, פתרון החניה בחלופה 1 חייב להיות תת קרקעי, לרבות החניות התפעוליות, דבר המחייב קומת מרתף בגובה כפול והתאמת רמפת גישה למשקל רכבים כבדים. במהלך הדין טענה כי יש להתחשב בכך שהתוכנית במצב הקודם (חלופה 2), לא מחייבת פתרון חניה תת קרקעי.

טענות המשיגה בנושא מתקבלות באופן חלקי:

מקובלת עליי עמדת הצדדים כי העלות העודפת למקום חניה במקרה שלפנינו הינה כ-60,000 ₪. בעניין זה יובהר כי **עלות זו מגלמת התאמת קומה 1- לגובה ולמשקלים הנדרשים לצורך חניות תפעוליות**[13].

להלן תחשיב תקן החניה ואומדן עלות עודפת לכל אחת מהחלופות:

<u>חלופה 1</u>

שימוש	שטח עיקרי במ"ר לפי היתר	תקן חניה פרטית	תקן חניה תפעולית	מס' חניות פרטיות	מס' חניות תפעוליות
מסחר	1,959	50	400	39	5
תעסוקה	1,250	**125	0	10	0
סה"כ				**49**	**5**

* תקן החניה מבוסס על נספח התנועה של תוכנית 410-0859439

**בנספח התנועה צוין טווח של מ-60 מ"ר למקום חניה ועד 186 מ"ר. בהיתר הבניה הובא בחשבון חניה פרטית אחת לכל 455 מ"ר עיקרי למשרדים. בהתחשב במגוון השימושים המותרים עפ"י התכנית לתעסוקה, ובכלל זה מרפאות, סביר לקבוע ממוצע בסך של כ-125 מ"ר עיקרי תעסוקה, למקום חניה 1.

<u>חלופה 2</u>

שימוש	שטח עיקרי במ"ר לפי תב"ע	תקן חניה פרטית	תקן חניה תפעולית	מס' חניות פרטיות	מס' חניות תפעוליות
מסחר	1,920	50	400	38	5
סה"כ				**38**	**5**

<u>להלן תחשיב מסכם של עלות העודפת לחניה מיוחסת לשימושי מסחר ותעסוקה, ב-2 חלופות השווי</u>:

חלופה	מס' חניות פרטיות לפי תקן	מס' חניות תפעולית לפי תקן	חניות פרטיות בתת הקרקע[1]	חניות תפעוליות בתת הקרקע	עלות עודפת[2]
1	49	5	49	5	- 4,640,000 ₪
2	38	5	28	0	- 687,169 ₪

[1] חלופה 1 לפי הוראות התוכנית; חלופה 2, תחת הנחה כי שטח החצר הינו כ-1,000 מ"ר תוך הפחתת שטח לחניה תפעולית בסך של כ-250 מ"ר (**עילי**), והפחתת שטחים נוספים, למעברים, כניסה לחניון תת"ק, גינון, שטח חצר מסחרית ועוד, נשארת יתרה לכ-**10 מקומות חניה עיליות והשאר תת קרקעיות.**

[2] עלות עודפת לחניה: <u>חלופה 1</u> - פרטית - 60,000 ₪ תפעולית - 340,000 ₪ (בהנחה שעלותה כפולה מעלות חניה פרטית וכי אינה תורמת לשווי כלל); <u>חלופה 2</u> - פרטית כ-25,000 ₪ (ר' הערת שוליים 13).

---

[13] מתקבלת עמדת הצדדים באשר לשווי חניה פרטית בסך של כ-110,000 ₪. הצדדים הביאו עלות בנייה לחניה פרטית בסך של כ-170,000 ₪, ומשכך חישבו עלות עודפת של כ-60,000 ₪. לעומת זאת, בהתאם למחירון דקל (אוג' 24), עלות בנייה למ"ר תת"ק עומדת על 2,750 ₪. בחישוב לפי שטח ממוצע של כ-39 מ"ר לחניה ובתוספת עלויות עקיפות (25%), מתקבלת עלות של כ-135 א"ש לחניה פרטית, ועלות עודפת של כ-25,000 ₪ בלבד (כ-270,000 ₪ לחניה תפעולית).
המשמעות היא פער מצטבר של כ-2.1 מ' ₪ בין אומדן העלויות לפי דקל לבין זה שאומץ על ידי הצדדים. על אף האמור, מצאתי לקבל במקרה זה בלבד, את עלות הבנייה בסך של 170,000 ₪ לחניה, שכן סביר כי הפער האמור משקף התאמות ייחודיות לחניה תפעולית בקומה 1-, לרבות דרישות גובה ועומסים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.5. <u>עקרונות לחילוץ שווי מרכיב הקרקע</u>

- <u>רווח יזמי:</u>

בהתחשב במאפייני הפרויקט, ובכלל זה עירוב השימושים, סביר לקבוע רווח יזמי בשיעור 20% לשימושי המגורים ו-25% לשימושי המסחר והתעסוקה.

- <u>עלויות בנייה:</u>

א. <u>מגורים</u>

עלות בניה ישירה למ״ר (מחירון דקל אוג-24)	₪ 5,830
תוספת בגין ש״ש (לרבות ממ״קים, מרפסות, מחסנים וכיו״ב)	1.35
עלות חניה למ״ר דירתי - לפי תקן של 1.5 מקומות	₪ 1,355*
תוספת עלויות עקיפות	1.25
סה״כ עלות בניה למ״ר דירתי, מגלם ש״ש לרבות ממ״קים, מרפסות, חניות ומחסנים, וללא מע״מ	₪ 11,531
עלות בניה ליח״ד ממוצעת בפרויקט, ללא מע״מ	₪ **1,374,338**
*מחושב לפי עלות בניה של 1.5 מקומות חניה (לפי תקן חניה), בסך של כ-161,450 ₪ (שטח חניה ממוצע לפי היתר בניה 39 מ״ר x 1.5 x 2,750 ₪ עלות בניה למ״ר) לחלק לשטח דירתי ממוצע בהיתר - 119.18 מ״ר).	

ב. <u>מסחר / תעסוקה</u>

עלות בניה ישירה למ״ר ברמת מעטפת (מחירון דקל אוג-24)	₪ 5,120
העמסת ש״ש לרבות ממ״קים, מחסנים ומרפסות	1.30
תוספת עלויות עקיפות	1.25
סה״כ עלות בניה למ״ר עיקרי, מגלם ש״ש לרבות ממ״קים, מחסנים ומרפסות, ללא מע״מ	₪ **8,320**

10.2.6. <u>היקף עסקה</u>

בהתחשב בהיקף שטחים נרחב בחלופות השונות, לעומת נתוני ההשוואה, שמרביתם מהווים עסקאות ליחידות דיור בודדות / לשטחי מסחר מסוימים בפרויקט, יש להביא בחשבון **הפחתה להיקף עסקה בשיעור של 5%.**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס

11.1. מגורים

א. עסקות מכר

בהתאם למידע שנמסר מאת רשות המיסים אודות 12 עסקות מכר שנערכו ביחס לדירות מגורים בנכס הנדון ובהתאם לשטחי מבוססים על טבלת דירות מגורים שבתוכנית הבקשה להיתר הבניה.

להלן פרטי העסקאות והנכסים:

מס'	מועד	מס' דירה	מחיר מכירה	קומה	שטח דירה	שטח מרפסת מקורה	שטח מרפסת פתוחה/גג	מס' חניות
1	2.12.24	2	₪ 3,170,000	3	115	64	10	1
2	4.12.24	17	₪ 1,854,827	4	55	21	7	1
3	4.12.24	9	₪ 1,935,101	3	56	31	10	1
4	4.12.24	18	₪ 1,867,072	4	55	23	9	1
5	4.12.24	8	₪ 1,911,760	3	56	27	8	1
6	4.12.24	13	₪ 1,982,124	4	55	15	5	1
7	16.12.24	4	₪ 2,003,776	3	55	21	6	1
8	26.12.24	7	₪ 4,705,000	3	137	80	7	2
9	26.12.24	23	₪ 3,502,000	5+6	111	41	20	2
10	26.12.24	11	₪ 3,580,000	4	114	56	11	2
11	5.1.25	27	₪ 3,372,581	5+6	118	56	31	2
12	31.7.25	1	₪ 4,870,000	3	133	82	17	2

להלן אופן ניתוחם:

מס'	מחיר מתואם מגלם חניה לפי תקן 1.5*	שטח אקו' במ"ר**	שווי מ"ר בנוי אקו', כולל מע"מ
1	₪ 3,225,000	136	₪ 23,787
2	₪ 1,909,827	63	₪ 30,415
3	₪ 1,990,101	67	₪ 29,682
4	₪ 1,922,072	64	₪ 30,079
5	₪ 1,966,760	66	₪ 29,966
6	₪ 2,037,124	60	₪ 33,713
7	₪ 2,058,776	62	₪ 32,962
8	₪ 4,650,000	159	₪ 29,191
9	₪ 3,447,000	127	₪ 27,038
10	₪ 3,525,000	133	₪ 26,567
11	₪ 3,317,581	139	₪ 23,799
12	₪ 4,815,000	158	₪ 30,555
ממוצע שווי מ"ר בנוי אקו', כולל מע"מ			**₪ 28,979**

*ממחיר המכירה הופחת שווי החניות לפי שווי של 110,000 ₪ למקום ונוספה תרומת החניות לכל דירה לפי התקן 1.5, קרי 165,000 ₪ (1.5 x 110,000).

**מקדמים אקו': שטח דירתי - 1; מרפסת מקורה עד 60 מ"ר - 0.3; מרפסת מקורה מעבר - 0.15; מרפסת פתוחה/גג עד 20 מ"ר - 0.2; מרפסת פתוחה/גג מעבר - 0.1.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ב. מחירים מבוקשים

בהתאם לשיחה שנערכה עם משרד שיווק של הפרויקט הנדון (Sheva), ב-17.9.2025, נמסרו לי פרטים אודות 6 דירות המוצעות למכירה בפרויקט.

להלן פרטי ההצעות:

מס'	מס' דירה	מחיר מבוקש רגיל	מחיר שיווק לאחר הנחה	קומה	שטח דירה	שטח מרפסת מקורה	שטח מרפסת פתוחה/גג	מס' חניות
1	5	₪ 5,875,000	₪ 5,600,000	3	157	104	11	2
2	6	₪ 4,263,000	₪ 4,070,000	3	127	36	7	2
3	24	₪ 6,032,000	₪ 5,495,000	5+6	163	87	49	2
4	3	₪ 3,457,000	₪ 3,150,000	3	93	44	14	1
5	22	₪ 3,875,000	₪ 3,440,000	5+6	115	20	9	1
6	12	₪ 3,318,000	₪ 3,025,000	4	93	36	5	1

להלן אופן ניתוחן:

מס'	מחיר מתואם מגלם חניה לפי תקן 1.5*	שטח אקו' במ"ר**	שווי מ"ר בנוי אקו', לאחר הנחה וכולל מע"מ
1	₪ 5,545,000	184	₪ 30,128
2	₪ 4,015,000	139	₪ 28,850
3	₪ 5,440,000	192	₪ 28,314
4	₪ 3,205,000	106	₪ 30,214
5	₪ 3,495,000	123	₪ 28,387
6	₪ 3,080,000	104	₪ 29,547
ממוצע מחיר מבוקש לאחר הנחה, כולל מע"מ			₪ **29,240**

*בדומה לניתוח של עסקות המכר לעיל.
**בדומה לניתוח עסקות המכר לעיל.

ג. סיכום וקביעה

בהתאם לכלל הנתונים המפורטים לעיל, מתקבל שווי מ"ר בנוי אקו' (מגלם 1.5 חניות ומחסן, ומנוטרל מרפסות), נכון למועד הקובע, בסך של 28,979 ₪ כולל מע"מ. **בהתאמה, מתקבל כי שווי דירה ממוצעת בפרויקט הנדון הינו 4,046,252 ₪, כולל מע"מ** (139.625 שטח אקו' לדירה ממוצעת x 28,979 ₪ שווי מ"ר בנוי אקו').

להלן תחשיב חילוץ שווי רכיב הקרקע ליחידת דיור ממוצעת בפרויקט:

שווי דירה ממוצעת כולל מע"מ	₪ 4,046,252
בניכוי מע"מ (17%)	₪ 3,458,335
בניכוי רווח יזמי (20%)	₪ 2,881,946
עלות בנייה ממוצעת לדירה (סעיף 10.2.5)	(₪ 1,374,338)
שווי קרקע ליח"ד ממוצעת, ללא מע"מ	₪ **1,507,608**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.2. מסחר

קומה	קרקע	א'
דמ"ש למ"ר עיקרי מגלם ש"ש, ללא מע"מ (ר' סעיף **10.1.2**)	150 ₪	138 ₪
דמ"ש שנתיים למ"ר	1,800 ₪	1,656 ₪
שווי בנוי (שיעור היוון 7% - סקר שיעורי תשואה של השמ"ר)	25,714 ₪	23,657 ₪
בניכוי רווח יזמי (25%)	20,571 ₪	18,926 ₪
עלות בניה למ"ר (סעיף 10.2.5)	(8,320 ₪)	
שווי מ"ר מבונה עיקרי, מגלם ש"ש, ללא מע"מ	**12,251** ₪	**10,606** ₪

11.3. תעסוקה

כמפורט בסעיף 10.1.3, שווי שטחי התעסוקה נגזר מנתוני השווי למסחר בקומה א'. בהתאם להנמקות שפורטו שם, מצאתי לקבוע כי שווי התעסוקה בקומה ב' יעמוד על שיעור של 50% משווי מסחרי בקומה א'. על בסיס זה מתקבל שווי מ"ר מבונה **עיקרי**, מגלם ש"ש, **בסך של 5,303** ₪, **ללא מע"מ.**

12. תחשיב השומה

12.1. חלופה 1

שימוש	שטח אקו' / מס' יח"ד	שווי מ"ר מבונה עיקרי / קרקע ליח"ד ממוצעת	סה"כ שווי כולל פיתוח וללא מע"מ
מגורים	28	1,507,608 ₪	42,213,015 ₪
מסחר	1,873 (סעיף 10.2.2 (1)ב')	12,251 ₪	22,948,788 ₪
תעסוקה	1,250 (סעיף 10.2.2 (1)ג')	5,303 ₪	6,627,034 ₪
סה"כ שווי ביניים			71,788,837 ₪
עלות עודפת לחניה (ר' סעיף 10.2.4)			(4,640,000 ₪)
הפחתה להיקף עסקה			0.95
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל			**63,790,000** ₪

12.2. חלופה 2

שטח עיקרי אקו' (ר' סעיף 10.2.2 (2))	1,776
שווי מ"ר מבונה עיקרי (מגלם ש"ש)	12,251 ₪
סה"כ שווי ביניים	21,758,537 ₪
עלות עודפת לחניה (ר' סעיף 10.2.4)	(687,169 ₪)
הפחתה להיקף עסקה	0.95
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**20,018,000** ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

13. <u>השומה</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי יש לשנות את מסקנת השווי בשומת המשיבה וכי שווי זכויות הבעלות המלאה בנכס הנדון, בהתאם לחלופות השונות, כולל פיתוח וללא מע"מ הינו כדלקמן:

חלופה 1: 63,790,000 ₪ (שישים ושלושה מיליון שבע מאות ותשעים אלף ש"ח)

חלופה 2: 20,018,000 ₪ (עשרים מיליון ושמונה עשר אלף ש"ח)

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 על ידי מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,

שגיא דגבר
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק</u>: מר דב וידר, שמאי מקרקעין, ראש תחום שמאות, מרחב מרכז, רמ"י.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית