ברק שוורצברד – שמאי מקרקעין, כלכלן (B.Sc.Agr),
מוסמך בלימודי משפט (M.A)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

בס"ד **א' תמוז תשפ"ו**

תאריך : 16/06/2026
מס' מינוי : 2753-2025
מספרנו : 1214

לכבוד

מרגלית חבשוש
ע"י תומר גולן, שמאי מקרקעין
tg4261@gmail.com
(להלן: "**המבקש**")

הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים
ע"י אשר פרוספר בן ישי , שמאי מקרקעין
asher_by@zahav.net.il
(להלן: "**המשיבה**")

א.ג.נ

הנדון: <u>החלטת שמאי מכריע – גוש 30101 חלקה 158, רחוב כי טוב 8, ירושלים</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "**התוספת השלישית**") מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה החל על המקרקעין שבנדון עקב אישור תכנית ומימוש בדרך של מכר.

- מטעם המשיבה הוגשה שומתם של שמאי המקרקעין מר אשר פרוספר בן ישי ומר צבי וקשטוק שנערכה ביום 23/10/2025 (להלן: "**שומת המשיבה**" ו"**שמאי המשיבה**" בהתאמה). שומת המשיבה נערכה לבחינת השלמת מימוש לשומה קודמת של שמאי המשיבה שנערכה ביום 21/05/2025 בגין מימוש חלקי לפי היתר בניה[1] שניתן לנכס שבנדון (להלן: "**שומת המשיבה להיתר**").

- מטעם המבקש הוגשה שומתם של שמאי המקרקעין מר יניב גוב-ארי, מר תומר גולן ומר יהונתן חן שנערכה ביום 11/11/2025 ונספחיה (להלן: "**שומת המבקש**" ו"**שמאי המבקש**" בהתאמה). בהמשך לשומת המבקש הוגש ע"י שמאי המבקש כתב טענות שנערך בתאריך 04/01/2026 להשלמת טענות בעניין המימוש במכר (להלן: "**כתב הטענות**").

- בתאריך 08/01/2026 הוגשה תגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקש ולכתב הטענות.

- בתאריך 14/01/2026 נערך בפני דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טעוני הצד שכנגד.

- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

[1] החש"מ מונה כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל גם במימוש לפי היתר הבניה (במסגרת מינוי מס' 1710-2025).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

1. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תכנית ומימוש בדרך של מכר.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע	הערות
1138	06/06/1977	מועד אישור התוכנית + 15 יום
3364	07/06/1985	מועד אישור התוכנית + 15 יום
101-1174788	04/11/2023	מועד אישור התוכנית + 15 יום בהתאם להוראות סעיף 119(א) לחוק התו"ב*

*הפרסום האחרון לאישור התכנית בוצע באמצעות פרסום בעיתונות בתאריך 20/10/2023

2.2 ביקור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י החו"מ בתאריך 28/04/2026.

3. פרטי הנכס

תיאור הנכס: חלקה בתחומה מתוכננת הקמת בנין חדש הכולל 10 קומות מגורים, מסחר, בית כנסת, חניון תת קרקעי ומחסנים.

מיקום הנכס: רחוב כי טוב 8, שכונת "תל ארזה – עזרת תורה", ירושלים.

פרטי רישום: גוש: 30101.

חלקה: 158.

פרטי רישום הבעלות:

הבעלות רשומה ע"ש (בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק בתאריך 08/09/2025)					
שם	**ת.ז / ח.פ**	**החלק בנכס**	**שם**	**ת.ז / ח.פ**	**החלק בנכס**
יהודה סעיד תם	-	528 / 13210	צרום איל	056724032	33 / 52840
אבן כי טוב יזמות ובניה חברה בע"מ	516594009	5813 / 6605	חוברה דליה	051145761	33 / 52840
מליח צפורה	000660829	99 / 13210	צארום נחמן	066760745	33 / 52840
מליח יואב	000208488	33 / 26420	**חבשוש מרגלית**	**004653176**	**66 / 6605**
מליח בועז	050326537	33 / 26420	אנגל גילה	005212311	22 / 6605
יצחקי עשירה	004809869	99 / 13210	גדסי ינון	005261557	22 / 6605
שלום טליה	51909505	33 / 26420	תעזי אילה	005212303	22 / 6605
בונפיס דגנית	58282591	33 / 26420	עוזירי יגאל	004226643	33 / 13210
צרום איל	056724032	33 / 13210	וילמוט חנה	004226650	33 / 13210
שלום טליה	51909505	33 / 26420	עוזיירי בועז סעדיה	50078435	33 / 13210
בונפיס דגנית	58282591	33 / 26420	יצחקי עשירה	004809869	33 / 6605
חוברה דליה	051145761	33 / 52840	צוברי אברהם	00185652	33 / 6605
צארום נחמן	066760745	33 / 52840	עוזרי שולמית	51722296	33 / 13210
חוברה דליה	051145761	33 / 52840	עמרני יהונתן	005358031	22 / 6605
שלום טליה	051909505	33 / 52840	עמרני דורון	056219686	22 / 6605
בונפיס דגנית	058282591	33 / 52840	אושינסקי איריס	51549772	22 / 6605

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

4. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס שבנדון ממוקם רחוב כי טוב 8, שכונת "תל ארזה – עזרת תורה", בחלק הצפוני של העיר ירושלים. השכונה מתאפיינת ברובה באוכלוסייה חרדית, ואזור הנכס מאופיין בבנייני מגורים בני 4-6 קומות, לצד מבני ציבור ושירותי דת. סביבת הנכס כוללת פיתוח מלא לרבות כבישים, מדרכות, תאורה, קווי מים, ביוב ותשתית.

החלקה שבנדון בשטח רשום של 1,321 מ"ר, צורת אינה רגולרית, והיא כוללת חזית מתעקלת באורך של כ 50 מ"ר לכיוון הרחובות כי טוב והגאון מטרודא. בהתאם לתצלומי אוויר, תצלומים ישנים וכו', בתחום החלקה היו בנויים בעבר מבנים בני 1-2 קומות (מעל מפלס הרחובות).

במועד הביקור החלקה מהווה מגרש ריק בו החלו עבודות להקמת הפרויקט המתוכנן בה.

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

5.1 <u>מצב קודם</u>

- <u>תכנית 62</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 687 מיום 16/07/1959. התכנית מהווה תכנית מתאר לעיר ירושלים.

בהתאם לתכנית, החלקה שבנדון נקבעה בייעוד ל"אזור תעשיה", בו הותרו השימושים וזכויות הבניה, כדלקמן:

- באזור תעשייה הותרו שימושים כבאזור מסחרי (בו הותרו משרדים, חנויות, בתי מלאכה ותעשיות, וכו') בתנאי שלא יותרו כל מגורים בכל חלק מן הבית אלא באישורה של הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית. בנוסף הותרו חנויות, בתי מלאכה, מלאכות ותעשיות (בתנאי ששימושם יהיה כשימוש הרשום בנספח המצורף בכותרת "אזור תעשיה").
- זכויות הבניה נקבעו ל 56% משטח המגרש נטו לקומה ב 4 קומות, וסה"כ 224% בניה. גובה מקסימלי של בניין נקבע ל 15 מ'.
- במקומות ששיפועם מניח את הדעת תותר בניית קומת קרקע תחתונה בתנאי ששטח הרצפה של קומה זו ינוכה מסך השטח המותר באותו אזור.
- לא תדון הועדה המקומית בבקשות לבתים על מגרשים סמוכים עם קירות משותפים אלא אם כן הוגשה תכנית אחידה לשני הבתים, חתומה על ידי הבעלים הנוגעים בדבר שתחייב אותם ואת הבאים אחריהם להשלים את הבנין לפי התכנית החתומה על ידיהם.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

5.2 <u>מצב חדש</u>

- <u>תכנית 1138</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס׳ 2322 מיום 22/05/1977. התכנית מהווה תכנית פיתוח לרובע מגורים עירוני בירושלים - תל-ארזה.

מטרת התכנית היא לקבוע מסגרת תכנונית מפורטת שבהסתמך עליה תערכנה תכניות מפורטות לפיתוחו של רובע מגורים עירוני בירושלים.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה שבנדון מסומנת כאזור תעשיה קיימת, אזור לתכנון מחדש, ואזור מגורים 2.

התכנית קובעת הוראות לאזור מגורים 2 (בשינוי להוראות תכנית המתאר לירושלים), כדלקמן:

- גודל רגיל של מגרש מינימלי לבניה יהא 1,000 מ״ר נטו, אולם ניתן יהיה לקבוע גודל מיוחד של מגרש מינימלי לבניה לפי שטח נטו קטן מ 1,000 מ״ר ועד 600 מ״ר באם יתקיימו התנאים הבאים:
  - בתנאי שאחוזי הבניה המקסימליים יהיו 84 אחוזי בניה משטח נטו של מגרש הבניה, דהיינו, לפי המינימום באזור מגורים מס׳ 2 וללא שום אפשרות להגדלת אחוזי הבניה בהתייחס לרוחב הדרך, או למגרש פינתי, או למתן הקלה נוספת וכו׳.
  - בתנאי שמספר הדירות המקסימלי יהיה בהתאמה לאמור לעיל, דהיינו - ארבע דירות לגבי מגרשי בניה בני שטח נטו של 600–624 מ״ר, חמש לגבי 625–749 מ״ר, שש לגבי 750–874 מ״ר, ושבע לגבי 875–999 מ״ר.
  - בתנאי שזכויות הבניה השלמות והסופיות תקבענה עפ״י אחוזי הבניה האמורים לעיל או עפ״י פסקת הדירות האמורה לעיל - הכל לפי הנמוך יותר, דהיינו, בשום מקרה לא יעלו אחוזי הבניה או מספר הדירות במגרש בניה אחד על השיעורים המקסימליים האמורים לעיל.
  - בתנאי ששטח החניה הפרטי לכלי רכב וכן הכניסה והגישה של כלי הרכב אל שטח החניה הפרטי יהיו משותפים עם מגרש הבניה הסמוך ויתרכזו במקום אחד שיקבע ע״י הועדה המקומית, וכן, זכויות השימוש המשותף והחזקה המשותפת של שני מגרשי הבניה בחניה המשותפת ובדרך הגישה אליה יקבעו מראש עפ״י הסדר חוקי להנחת דעת היועץ המשפטי לוועדה המקומית.
- חישוב שטחי הבניה למגורים ייעשה בשני אופנים כמתואר להלן, הכל לפי הנמוך יותר; באחוזים משטח החלקה נטו, כמותר בתכנית המתאר, במספר יחידות דיור לדונם נטו לא יותר מ-8 יחידות לדונם נטו.
- הגדלת אחוזי הבניה בהתאם להגדלת שטח החלקה בהתאם להוראות תכנית המתאר עד לתקרה של 100% והתוספת של 10% עד למקסימום של 120% לפרויקטים של 100 יח׳ דיור ומעלה על חלקות של 10 דונם ומעלה כפוף לאשור תכנית מפורטת כוללת עם תנאי ההסדרה נאותה של שטחי הצבור.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- הגדלה, בהתאם לגודל באחוזים, של מספר יח' הדיור לדונם נטו, לפי חישוב של 100 מ"ר ליח' דיור, עד ל-11 יח' דיור לדונם נטו, ותוספת של יחידת דיור אחת עד ל-12 יחידות דיור לדונם נטו, במקרה של פרויקטים בחלקות של 10 דונם ומעלה ובהתאם לאמור לעיל.
- הבניה באזור זה תהיה עפ"י תכניות מפורטות בעלות תוקף, אשר תקצינה חלקות למגורים, לדרכים ציבוריות, לשטחי ציבור ושטחים פתוחים הכל לפי העניין.

התכנית קובעת הוראות לאזור לתכנון מחדש הכוללות, בין היתר: פיתוח השטח, יעשה עפ"י תכניות מפורטות הטעונות הליכי הפקדה ואישור. בתכניות המפורטות תקבענה תת חלוקת המגרשים, השימושים התנאים ויתר הפרטים הדרושים לפיתוח ולבינוי גושים של כל שטחי התכנית עפ"י אזורי ייעודם, הכל עפ"י הוראות התכנית; הכיפה בגובה 795 מ' המצוינת בתשריט תעוצב במיוחד בהתאם לביטויה הטופוגרפי ומיקומה המרכזי בשכונה; שטח חלקות הבניה המינימלי יהא 1,000 מ"ר.

התכנית קובעת הוראות לאזור התעשיה הקיימת הכוללות, בין היתר: עם מתן תוקף לתכנית זו, תאושר תכנית מפורטת לקביעת תקופת מקסימום לשימוש חורג בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה; היתרי בניה יינתנו באזור זה עפ"י תכניות מפורטות, שתאושרנה בוועדות התכנון. התכניות המפורטות תקבענה לאותם חלקים מאזור זה שפונו מהם השימושים החורגים ולשטחים רצופים שאינם קטנים מ 10 דונם.

בעניין מועדן של התכניות המפורטות התכנית קובעת כי הנ"ל תיערכנה ותוגשנה לוועדות התכנון והבניה תוך שנה אחת מתחילתה של התכנית.

בעניין התאריך המשוער לביצועה של התכנית (למעט בדברים אשר לגביהם נאמר בתכנית אחרת) מצוין בתכנית כי הנ"ל יהיה בתאריך 01/01/1986, והכל בכפוף לקצב הפיתוח המורחב (בין היתר) בהתקנת מערכות התשתית ושרותי הציבור, בגמר השימוש החורג לתעשייה, ובהתקדמות ההערכות לקראת תכניות השיקום הדרוש בשכונות מחניים.

- <u>תכנית 1138א'</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2792 מיום 04/03/1982. התכנית קובעת מועדים משוערים לביצועה של תכנית 1138.

בתכנית נקבע, בין היתר, כי המועד המשוער להגשת התכניות המפורטות האמורות בתכנית (כולל לגבי כל השטחים המסומנים בקווים סגולים אלכסוניים ומתוחמים בקו סגול, פרט לחלקות אשר קיימים בהם בנינים הממשיכים לשמש בינתיים לתעשייה) יהא עד ליום 01/07/1979.

- <u>תכנית 3364</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3202 מיום 23/05/1985. התכנית מהווה תכנית שינוי מס' 3/83 לתכנית מס' 1138.

מטרות התכנית הינן, בין היתר, שינוי מאזור תעשיה קיימת ואזור לתכנון מחדש לאזור מגורים 2; שינוי תכנית 1138 בנושא חישוב אחוזי הבניה איחוד חלקות קיימות וחלוקת השטח למגרשים חדשים לאחר הפרשת שטחים לצרכי ציבור (שיעור ההפרשה מכל חלקה וחלקה הוא 40% מהשטח המקורי של כל חלקה); התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות או מאושרות, וביטול דרכים מאושרות;

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

קביעת מעבר ציבורי להולכי רגל; קביעת הנחיות בינוי כלליות לאזורי מגורים; קביעת שטח להשלמה בתכנית המצרנית; קביעת הוראות בגין הריסת בניינים.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה שבנדון מסומנת כחלק ממגרש מס׳ 1 שהינו בשטח כולל של 1,993 מ״ר, ולאחר הפרשות לצרכי ציבור, מתקבל שטח מגרש של 1,611 מ״ר ביעוד ״אזור מגורים 2״ (המגרש כולל גם את שטח חלקה 159 המצויה צפון מערבית לחלקה שבנדון ואינה מהווה חלק מהנכס נשוא החלטה זו). בתחום מגרש מס׳ 1 מסומן המבנה הקיים להריסה (ע״י בעלי הקרקע ועל חשבונם).

התכנית קובעת הוראות לאזור מגורים 2, כדלקמן:

- על השטחים המוגדרים ביעוד אזור מגורים 2 תחולנה כל ההוראות של תכנית המתאר המקומית לירושלים וכן הוראות תכנית זו, בכל מקרה שבו יש סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים יחולו ההוראות הכלולות בתכנית זו.
- חישוב אחוזי הבניה בשטחים המיועדים לאזור מגורים 2 יהיה בהתאם לתכנית המתאר המקומית לירושלים, למעט תוספת אחוזי בניה הנובעים מרוחב הדרך ולמעט אחוזי הבניה המרביים שיהיו בתכנית זו עד 110%. שטח דירה מינימלי יהיה 85 מ״ר ברוטו.
- גובה הבניינים לא יעלה על 4 קומות ממפלס הקרקע הטבעית, או ממפלס פני הקרקע הסופית הכל לפי הנמוך יותר.
- לא תורשה הקמת בניינים על קומת עמודים מפולשת, ניתן לנצל חלק מקומת הקרקע לבניה ובלבד שלא כל הבניין יעמוד על עמודים.

- תכנית 101-1174788 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס׳ 11410 מיום 18/10/2023. התכנית מהווה תכנית נקודתית לבניית בנין חדש ברח׳ כי טוב 8 שכונת בר אילן, ירושלים.

בדברי ההסבר לתכנית נכתב, בין היתר, כי מדובר בבניין על חלקה 158 בגוש 30101 רח׳ כי טוב 8, בשכונת תל ארזה, עזרת תורה, ירושלים, וכי התכנית התקפה הינה תכנית 3364 אשר אושרה בשנת 1985, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים 2.

בחלקה קיים מבנה בן קומה אחת של מסחר המיועד להריסה, והתוכנית מציעה הקמת בנין חדש עבור 10 קומות מגורים, מסחר, בית כנסת, חניון תת קרקעי ומחסנים. לא קיימים היתרי בניה בחלקה זו.

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית בסמכות מחוזית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. התכנית אינה כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה.

מטרת התכנית הינה בניית בנין חדש ברח׳ כי טוב 8 שכונת בר אילן, ירושלים, ועיקרי הוראותיה כוללות, בין היתר: שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 2 למגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור; קביעת בינוי לבנית בנין חדש הכולל: יח״ד המוצעות למגורים, בית כנסת, חנויות למסחר, קומות חניון ואחסנה; שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים; הגדלת שטחי הבניה בשטח; קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית;

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

<u>בהתאם לתשריט התכנית, מרבית שטח החלקה שבנדון נקבע כתא שטח מס' 1 ביעוד "מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור", בו הותרו ייעודי הקרקע והשימושים הכוללים, בין היתר, כדלקמן</u>:

<u>שימושים</u>: מגורים, מסחר, בית כנסת, מקווה ומשרדים.

<u>הוראות בינוי ו/או פיתוח</u>: לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל, אלא אם יוותר רוחב מדרכה מינימלי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.

<u>בינוי</u>:

- גובה הבינוי ומס' הקומות יהיה כמצוין בתכנית.
- יותרו התקנת רפפות הצללה על גבי המרפסות.
- יותרו הבלטות של קרניזים, ארקדים, אדני חלונות ומסגרות פתחים מעבר לקווי הבניין.
- 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות, בשטח של עד 80 מ"ר.
- קומת הקרקע בחזית המשיקה לרחוב כי טוב/הגאון מטורדה תיועד לשימוש מסחר/תעסוקה. פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע, ציון שטחי ומפלסי פיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר וחלוקת שטחי המסחר, ציון מפלסי החנויות בהתאם למפלס הרחוב, מיקום כניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים הינם בהתאם למופיע בנספח הבינוי.

<u>הוראות פיתוח</u>: על מגיש התכנית לדאוג לפיתוח מתאים עבור חלקה מס' 154 הנמצאת בצמידות לחלקה 158, אשר בה מוצע הבינוי בתכנית זאת. בין היתר, תידרש הריסת קירות ופילוס שטח בחזית המזרחית ברצף עם המעבר הצמוד לחלקה 154, תוך התחברות ישירה לחלקה 153.

<u>עיצוב אדריכלי</u>: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת; הבניה באבן חלקית שאיננה מסותתת אסורה.

<u>מסחר</u>: על החזית המסחרית המסומנת בתשריט/ נספח בינוי יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית; לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

<u>קולטי שמש על הגג</u>: בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

<u>ניהול מי נגר</u>: ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הפנוי מבינוי, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

איכות הסביבה: יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

תנאים למתן היתרי בניה: תנאי להיתר בניה יהא תיאום ואישור אדריכל העיר לעיצוב המבנה.

תנאים למתן היתרי אכלוס: תנאי להיתר אכלוס הינו נטיעת עצים בוגרים כל 7 מטר על חזית רחוב כי טוב / הגאון מטורדה.

תנאי להקמה: פרק הזמן להוצאת היתר בניה למימוש הבינוי בתכנית יהיה 6 שנים מיום מתן תוקף לתכנית, יובהר כי היתר חפירה בשטח התכנית לא יחשב כהיתר לעניין זה. ככל שלא תתחיל הבנייה מכוח התכנית בתוך פרק זמן של 6 שנים מיום מתן התוקף לתכנית, ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית יוותרו בעינם אך הזכויות מכוח התכנית תבוטלנה.

סטיה ניכרת: קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002 ; סעיף שלביות הביצוע הינו מחייב, סטיה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002 ; הריסות הבינוי וקירות התמך, עקרונות הפיתוח ומפלסיו, מיקום המסחר והגישה הציבורית כמצוין בנספח הבינוי, הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

הוראות התכנית כוללות את זכויות הבניה, כדלקמן:

יעוד	שימוש	גודל מגרש במ"ר	שטח בניה במ"ר				מס' יח"ד	גובה מבנה מעל כניסה קובעת במ'	מס' קומות		קווי בניין	מרפסות בנוסף לשטח עיקרי במ"ר
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות						
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	1,315	(1) 7,180	(1) 1,490		844	45 (2)	42.53 (6)	10	6	(3)	(4) 980
	מסחר				580							
	מבנים ומוסדות ציבור				918	105						
	חניון					(5) 5,016						
	סה"כ		7,180	1,490	1,498	5,965						

הוראות טבלה 5:

- בחישוב השטחים בהיתר הבנייה יבוא במניין השטחים רק חלק הקיר שעוביו עד 0.25 מטר, החלק שעוביו עולה על 0.25 מטר אך נמוך מ-0.5 מטר לא יבוא במניין השטח המותר לבנייה. החלק שעוביו עולה על 0.5 מטר יחשב כשטח שירות.
- תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות וכן להיפך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר המרת עד 25% משימושי המגורים בתכנית לתכנית לשימושי תעסוקה ומסחר.

(2) + 2 דיוריות בכל קומה המוצמדות לדירות.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

(3) כמפורט בתשריט.

(4) יוקצה שטח בשיעור של לפחות 10 מ״ר עבור מרפסת לכל יח״ד.

(5) עבור חניון ואחסנה.

(6) מעל מפלס זה תותר בליטת מתקנים טכניים, דוד״ש, קולטים וכדו׳.

<u>שלביות ביצוע</u>: הבניה תבוצע בהינף אחד.

<u>מימוש התכנית</u>: זמן משוער למימוש התכנית כ- 15 שנה מיום אישורה.

6. <u>רישוי</u>

כאמור לעיל, נכון ליום הביקור, החלקה שבנדון אינה מבונה. בהתאם לחומר ולמידע שהועבר מהצדדים, ומבדיקה באתר ההנדסי של הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, למבנים שהיו קיימים בתחום החלקה לא נמצא היתר בניה (כמפורט גם בדברי ההסבר לתכנית 101-1174788), ובכל מקרה מבנים אלו סומנו להריסה בתכנית 3364.

בחלקה שבנדון ניתן <u>היתר בניה מס׳ 121833</u>[2] שהופק בתאריך 23/04/2026, והתכנית המצורפת אליו, שאושרו במסגרת בקשה להיתר בניה מס׳ 2024/0106.00 בישיבת רשות רישוי מקומית שנערכה בתאריך 24/12/2024. במסגרת היתר זה אושרה הריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש בן 45 יח״ד. 10 קומות מגורים, מסחר, היכל תורה.

<u>להלן עיקרי טבלת השטחים המפורטת בתכנית המצורפת להיתר הבניה שבנדון</u>:

מפלס	קומה	למטרות עיקריות					
		מגורים מוצע	מסחר מוצע	בניני ציבור מוצע	מרפסות מוצע	עיקרי ממ״ד מוצע	סה״כ עיקרי
15.00	-5						0.00
12.00	-4						0.00
-9.00	-3						0.00
-7.98	-2						0.00
-5.01	-1	461.76	62.84	174.45			699.05
-2.00	קרקע		403.07	281.68			684.75
0.00	כניסה						0.00
2.37	א׳	531.70			42.72	5.88	580.30
5.67	ב׳	592.20			135.56	5.88	733.64
8.97	ג׳	591.81			103.46	5.88	701.15
12.27	ד׳	591.69			72.46	5.88	670.03
15.57	ה׳	591.82			48.37	5.88	646.07
18.87	ו׳	579.01				5.88	584.89

[2] כאמור לעיל, היטל ההשבחה החייב בגין מימוש זה נדון בפני הח״מ במסגרת מינוי שמאי מכריע מס׳ 1710-2025.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

22.17	ז'	507.49				5.88	513.37
25.47	ח'	496.42			25.60	4.68	526.70
28.77	ט'	371.41				4.68	376.09
32.07	י'	421.70				1.20	422.90
35.37	גג						0.00
מעל הקרקע		5,275.25	0.00	0.00	428.17	51.72	5,755.14
מתחת הקרקע		461.76	456.13	465.91	0.00	0.00	1,383.80
סה"כ המבנה		**5,737.01**	**456.13**	**465.91**	**428.17**	**51.72**	**7,138.94**

מפלס	קומה	חלקי שירות									סה"כ הבנין	מרפסת זיז לא מקורה	מרפסת גג לא מקורה
		ממ"ד מוצע	ממ"ק מוצע	מ. טכניות ומ. שירות מוצע	אחסנה מוצע	חניה מוצע	מבואות וח"מ מוצע	שטח עזר מסחר	ח. טראפו מוצע	סה"כ שירות			
15.00	-5			47.83	441.31	659.12	95.85			1,244.11	1,244.11		
12.00	-4			28.68	60.29	986.44	26.06			1,101.47	1,101.47		
-9.00	-3			22.78		949.65	50.46		21.60	1,044.49	1,044.49		
-7.98	-2				202.35		123.34			325.69	325.69		
-5.01	-1		25.05	113.21	13.48		118.06			269.80	968.85		
-2.00	קרקע		26.89				36.20	12.32		75.41	760.16		
0.00	כניסה						139.04			139.04	139.04		
2.37	א'	46.69	11.02				57.88			115.59	695.89	7.00	190.74
5.67	ב'	58.09					51.27			109.36	843.00	31.91	
8.97	ג'	58.10					51.23			109.33	810.48	31.75	
12.27	ד'	58.07					51.33			109.40	779.43	30.98	
15.57	ה'	58.07					51.33			109.40	755.47	23.97	
18.87	ו'	58.07					51.33			109.40	694.29	48.72	12.65
22.17	ז'	57.63					55.34			112.97	626.34	12.66	70.73
25.47	ח'	46.50					55.41			101.91	628.61	18.85	23.97
28.77	ט'	46.97					47.69			94.66	470.75	25.60	147.95
32.07	י'	11.89					40.75			52.64	475.54		
35.37	גג						9.80			9.80	9.80		
מעל הקרקע		500.08	11.02	0.00	0.00	0.00	662.40	0.00	0.00	1,173.50	6,928.64	231.44	446.04
מתחת הקרקע		0.00	51.94	212.50	717.43	2,595.21	449.97	12.32	21.60	4,060.97	5,444.77	0.00	0.00
סה"כ המבנה		**500.08**	**62.96**	**212.50**	**717.43**	**2,595.21**	**1,112.37**	**12.32**	**21.60**	**5,234.47**	**12,373.41**	**231.44**	**446.04**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

7. <u>המצב הקנייני</u>

7.1 <u>נסח רישום מקרקעין</u>

הוצג בפני נסח רישום מקרקעין שהופק ביום 08/09/2025, העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:

גוש: 30101.

חלקה: 158.

שטח החלקה: 1,321 מ"ר.

הבעלות רשומה ע"ש: כמפורט בסעיף 3 לעיל.

בנסח מפורטים רישומים נוספים הכוללים, בין היתר, כדלקמן:

- רשומה משכנתה בדרגה ראשונה מתאריך 12/12/2024 ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ על הבעלות של אבן כי טוב יזמות ובניה בע"מ, על פי שטר מס' 51983/2024/1.
- רשום צו עיקול מתאריך 22/12/2013 לחובת מליח צפורה, מליח יואב, מליח בועז, יצחקי עשירה, שלום טליה, בונפיס דגנית, צרום איל, חוברה דליה, צארום נחמן וצוברי אברהם, על פי שטר מס' 29797/2013/1006 מכוח צו של בית משפט השלום בירושלים בתיק אזרחי מס' 449/52.
- רשומות הערות אזהרה לפי פקודת המיסים ממועדים שונים על הבעלות של מס' פרטיים בחלקה.
- רשומות הערות אזהרה ממועדים שונים בגין הסכם לטובת חברת אבן כי טוב יזמות ובניה חברה בע"מ על בעלים שונים.
- רשומה הערה לפי תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים מתאריך 17/07/2025 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין על פי בקשה מיום 24/12/2024, על פי שטר מס' 31496/2025/1.

7.2 <u>הסכם מכר חברת אבן כי טוב (88% מהחלקה)</u>

הוצג בפני הסכם מכר שנערך ונחתם בתאריך 03/05/2022 בין חב' נופי ארזים בע"מ וישראל הלברשטם לבין חברת אבן כי טוב יזמות ובניה בע"מ. הממכר הינו 290,650 /330,250 חלקים מתוך חלקה 158 בגוש 30101 בתמורה לסך של 33,500,000 ₪.

<u>הערה</u>: בשומת המשיבה מצוין כי יתר הבעלים בחלקה ירשו את זכויותיהם מבעלים היסטוריים.

7.3 <u>הסכם מכר מרגלית חבשוש (נשוא המימוש שבנדון)</u>

הוצג בפני הסכם מכר שנערך ונחתם בתאריך 29/08/2025 בין מרגלית חבשוש לבין חברת אבן כי טוב יזמות ובניה בע"מ. הממכר הינו 66/6605 חלקים מתוך חלקה 158 בגוש 30101 בתמורה לסך של 1,150,000 ₪.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

8. טענות הצדדים

8.1 שומות הצדדים

להלן ההשבחה כמפורט בשומות הצדדים:

מקור החיוב		השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש
1138		₪0.75	אין התייחסות
3364		₪17,475	אין התייחסות
101-1174788	מימוש לפי היתר	₪80,316,144	₪47,000,000
	השלמה למימוש מלא	₪33,661,944	

8.2 עיקרי שומת המשיבה

כללי

שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לשומת המשיבה להיתר, הופקה דרישת תשלום למלוא ההשבחה עבור תכניות 1138 ו-3364 ו-75% מתכנית 1174788, בגין מימוש בדרך של הבקשה להיתר בניה. שמאי המשיבה מדגיש כי בשומת המשיבה חישב את יתרת ההשבחה היחסית בגין הזכויות שטרם מומשו ובגין שטחי הממ"דים.

שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לפסק דין בית משפט עליון (בר"מ 1621/18), השווי שהובא בחשבון בשומתו אינו כולל את רכיב המע"מ.

שמאי המשיבה מפרט את העקרונות, ערכים ומקדמים לאומדן ההשבחה מתכניות 1138 ו-3364 בהתאם לשומות ועדה שהופקו במימושים קודמים, כדלקמן:

- אומדן ההשבחה מתכניות 1138 ו-3364 נערך בהתחשב בכך שזכויות המבקש נובעות מזכויותיו היסטוריות בחלקה 82.
- ע"פ הוראות האיחוד והחלוקה לתכנית 3364, שטח חלקה 82 – 189 מ"ר.
- השטח היחסי לחלקה 82 במגרש המגורים במצב החדש – 152.77 מ"ר (1611*189/1993).
- שווי מ"ר קרקע לתעשייה נכון למועד קובע 13/06/1977 – 0.09 ₪.
- שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים נכון למועד קובע 13/06/1977 – 0.2 ₪.
- שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים נכון למועד קובע 07/06/1985 – 305 ₪.
- דחית הזכויות מתכנית 1138 בגין הדרישה לתכנית מפורטת – 7 שנים, ריבית 5%.
- הפחתה למושע בתכנית 3364 – 0.9.
- זכויות בניה עיקריות בתכנית 1138 – 84%, זכויות בניה עיקריות בתכנית 3364 – 108%.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בהמשך לאמור, מציג שמאי המשיבה את תחשיב ההשבחה לתכניות 1138 ו 3364, כדלקמן:

השבחה לתכנית 1138	שטח במ"ר	שווי למ"ר	מקדם	סה"כ שווי
מצב קודם (קרקע לתעשייה)	189	₪0.09	1	₪17.72
מצב חדש (מבונה עיקרי למגורים דחוי)	128.33	₪0.20	0.71	₪18.47
השבחה				₪0.75
השבחה לתכנית 3364	**שטח במ"ר**	**שווי למ"ר**	**מקדם**	**סה"כ שווי**
מצב קודם (מבונה עיקרי למגורים דחוי)	128.33	₪305.00	0.71	₪27,816.60
מצב חדש (מבונה עיקרי למגורים זמין)	165.00	₪305.00	0.90	₪45,291.44
השבחה				₪17,474.84

שמאי המשיבה מציין את העקרונות והשיקולים שהביא בחשבון באומדן ההשבחה מתכנית 1174788, כדלקמן:

- המצב הקודם הינו זכויות הבניה ואפשרויות הניצול ע"פ הוראות תכנית 3364. בהתאם למידע תכנוני שהופק בתיק מידע 2014/6528.00 אחוזי הבניה המרביים לחלקה מכוח תכנית 3364 – 108% ב-4 קומות, וע"פ מדיניות מהנדס העיר ומאחר ותכנית 3364 כפופה לתכנית 62, הביא בחשבון שמאי המשיבה כי במימוש הזכויות מכוח תכנית 3364 התאפשרה תוספת מרפסות פנימיות עד 15.5 מ"ר ליח"ד (שמאי המשיבה מציין כי ע"פ תכנית 3364 החלקה מהווה מגרש תכנוני אחד עם חלקה 159).
- המצב החדש הינו זכויות הבניה ואפשרויות הניצול ע"פ הוראות תכנית 1174788.
- שמאי המשיבה מציין כי הביא בחשבון את המקדמים האקוו' הבאים, כדלקמן: מרפסות פנימיות במצב קודם – 0.8, שטח עיקרי לשימוש נלווה למגורים (אולם ומקוואות) – 0.5, מסחר במפלס תחתון – 0.5, דחיה, אי וודאות, היקף ומורכבות (ביחס לזכויות שנוספו במצב החדש) – 0.9 (מגלם מושע, פקיעת זכויות והוראות פיתוח, נלקח בחשבון כי הבקשה להיתר אושרה בוועדה כחודשיים לאחר אישור התכנית).

<u>ערכי שווי</u>

מגורים

שמאי המשיבה מציג סקירה של נתוני שווי למגורים, כדלקמן:

- שמאי המשיבה מציין כי הוצג בפניו העתק הסכם מכר לחלקה 1 בגוש 30068 (מלכי ישראל 47), מתאריך 29/11/2018, תמורת 9,000,000 ₪. בהתאם לתיק רישוי 2019/0287.00, בחלקה אושרה בקשה לביצוע פרויקט הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38 הכולל כ-61.5 מ"ר מסחר ו-302.5 מ"ר מגורים (כולל ממ"דים). שמאי המשיבה מציין כי מניתוח הזכויות (מסחר במקדם 3) מתקבלת תמורה למ"ר מבונה אקוו' בגבולות של 18,870 ₪, מגלם דחיה (זכויות מותנות), עלויות הריסה ופינוי.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- שמאי המשיבה מציין כי בהתאם להסכם מכר מתאריך 26/01/2020, לפיו חלק בלתי מסוים של 80% מגו"ח 30103/50, נמכר במסגרת כינוס נכסים תמורת 6,640,000 ₪ (שמאי המשיבה מציין כי הנ"ל מגלם תמורה של 8,300,000 ₪ לחלקה כולה, וכי מעיון בתיק בימ"ש 21678-11-13 עולה כי במועד 15/06/2017 העריך מומחה בית המשפט את שווי החלקה בסך של 8,900,000 ₪). שמאי המשיבה מציין כי על החלקה מבנה המיועד להריסה והיא מיועדת להקמת מבנה במגורים בן 3 יח"ד, שטח עיקרי עילי 319 מ"ר, שטח עיקרי תת"ק 57 מ"ר ושטח עיקרי בעליית גג 102 מ"ר. שמאי המשיבה מציין כי מניתוח העסקה מתקבלת תמורה למר"מ אקוו' כולל ממ"דים (מרתף ועליית גג – 0.7), בגבולות של 17,200 ₪, מגלם מושע, עלויות הריסה ופינוי.

- שמאי המשיבה מציין כי בהתאם להסכם מכר מתאריך 23/06/2022, בוצעה עסקה בקרקע ריקה בגו"ח 30104/81, המיועדת להקמת 24 יח"ד (שמאי המשיבה מציין כי ניתן היתר בתאריך 23/06/2019, וכי העסקה בוצעה לאחר שפג תוקף ההיתר), שמאי המשיבה מציג ניתוח של העסקה בהתאם להיתר הבניה, כדלקמן:

מחיר מכירה		₪39,000,000
שטח עיקרי במ"ר		1,200
ממ"דים	24	308.8
אחסנה אקו'	0.4	132.7
תמורה למ"ר סחיר		₪23,760

שמאי המשיבה מציין כי מעיון בתיק הרישוי נראה כי העסקה מגלמת פוטנציאל להתחדשות עירונית והיא לא הובאה בחשבון.

- שמאי המשיבה מציין כי בהתאם להסכם מכר מתאריך 26/06/2022 נמכרו חלקות 97 ו-124 בגוש 30077 ששטחן הכולל 833 מ"ר, תמורת 46,000,000 ₪. שמאי המשיבה מציין כי מניתוח העסקה בהתאם להוראות תכנית האב לרוממה ובהילקח בחשבון מקדם של 0.7 המגלם דחיה והיטל השבחה צפוי, מתקבל שווי למ"ר מבונה בגבולות של 30,000 ₪.

- שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים, בתאריך 06/08/2024 נמכרה חלקה 109 בגוש 30087 תמורת 12,000,000 ₪. שמאי המשיבה מציין כי מניתוח העסקה בהתאם לתיק רישוי 2024/0600.00 מתקבל שווי למ"ר מבונה בגבולות של 27,000 ₪, מגלם דחיה (זכויות מוקנות) וקשיי נגישות. שמאי המשיבה מציג ניתוח של העסקה הנ"ל כדלקמן:

יום מכירה	06/08/2024
מחיר מכירה	₪12,000,000
שטח עיקרי במ"ר	346
ממ"דים	95
תמורה למ"ר סחיר	₪27,184

- שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים, בתאריך 12/03/2024 בוצעה עסקה למחצית ממתחם ארזי הסנהדרין (חלקות 136-139 בגוש 30105), תמורת 310,000,000 ₪ (מגלם שווי של 620,000,000 ₪ למתחם כולו).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מציין כי ע"פ תכנית 528067 וטבלת החלוקה שצורפה לתכנית, המתחם כולל את מגרש 1 בייעוד למוסד ציבורי עם זכויות בניה עיקריות של 11,276.88 מ"ר, מגרש 3 בייעוד למגורים, מסחר ומשרדים עם זכויות בניה עיקריות למגורים בהיקף של 6,210.21 מ"ר וזכויות בניה עיקריות למסחר ומשרדים בהיקף של 1,775.12 מ"ר ומגרש 4 בייעוד למגורים, מסחר, תעסוקה ותיירות, עם זכויות בניה עיקריות למגורים בהיקף של 7,927.14 מ"ר וזכויות בניה עיקריות למסחר, תעסוקה ותיירות בהיקף של 4,096.14 מ"ר. סה"כ 266 יח"ד. שמאי המשיבה סבור כי בשל הגודל הממוצע ליח"ד והבינוי הקיים, סביר כי המיגון הדירתי יתבצע באמצעות ממ"קים.

שמאי המשיבה מציין כי במתחם קיימים 2 מבנים ברמת שלד ששטחם הכולל כ-13,460 מ"ר, וכי בנטרול תרומת הבינוי הקיים (2,500 ₪ למ"ר, מגלם עלויות חיזוק) ובהילקח בחשבון מקדם אקו' לשטחי ממ"קים – 0.5 ויחס השווי בין שטחי המגורים ליתר השימושים 0.5:1 (עיקרי) בממוצע, מתקבל שווי למ"ר מבונה סחיר למגורים בגבולות של 25,500 ₪, מגלם היקף, מורכבות, דחיה ועלות הקמת חניה תת"ק (שמאי המשיבה מפנה להחלטתו של השמאי המכריע שלומי יפה במתחם, מינוי 2001-2022).

שמאי המשיבה סבור כי מניתוח העסקה ניתן ללמוד שאין מובהקות להפחתה בגין עירוב שימושים, מיקום בצמידות לכביש ראשי, צמידות למוסדות ציבור, כיווני אוויר וכיו"ב.

שמאי המשיבה מסכם ומציין כי בהתחשב במאפייני הפרויקט שבנדון, מיקומו, היקף הבינוי, אופי הבינוי (לרבות שטחים נלווים), גודל הדירות (לרבות דיוריות), עירוב שימושים, רמת הנגישות (לרבות קשיי נגישות בגין צמידות לבינוי קיים), יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה סחיר למגורים במצב החדש, בסך של 20,000 ₪ בממוצע (שטחים עיקריים נלווים במקדם של 0.5), מגלם עלות הקמת חניה תת"ק.

שמאי המשיבה מציין כי לאומדן שווי מ"ר מבונה סחיר למגורים במצב הקודם, הביא בחשבון תוספת של 5% בגין צפיפות נמוכה, 5% בגין בינוי ללא עירוב שימושים וחיסכון של 1,000 ₪ למ"ר סחיר בגין האפשרות לפתרון חניה עילי, ובהתאם התקבל שווי של 23,000 ₪ למ"ר סחיר.

מסחר

שמאי המשיבה מציג ניתוח עסקאות לשטחי מסחר שערך השמאי המכריע גיא צדיק בהחלטתו בעניין גו"ח 30081/167, כדלקמן:

כתובת	גו"ח	מועד מכירה	שווי מכירה	שטח רשום	שטח רישוי מדוד	שווי למ"ר
צפניה 25	30084/41/1	04/10/2021	1,000,000	15.72	17	58,823
רבנו גרשום	30085/18	01/09/2020	1,400,000	25		56,000
בר אילן 43	30080/177/01	12/08/2020	775,00	20.7	20.7	37,440
ממוצע						50,755

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מציין בנוסף את העסקאות הבאות, כדלקמן:

- מדיווח באתר רשות המיסים עולה כי ברחוב ירמיהו 27 נמכר בתאריך 28/06/2018 שטח מסחרי של 800 מ״ר תמורת 39,250,000 ₪, מגלם שווי של כ 49,000 ₪ למ״ר.
- מדיווח באתר רשות המיסים עולה כי ברחוב הרקמה 1 נמכר בתאריך 28/10/2021 שטח מסחרי של 794 מ״ר תמורת 37,230,750 ₪. שמאי המשיבה מציין כי ע״פ החלטתו של השמאי המכריע שלומי יפה העסקה מגלמת תמורה של 44,000 ₪ למ״ר.
- מדיווח באתר רשות המיסים עולה כי בתאריך 25/02/2024 נמכרה יחידה מסחרית ברחוב שמואל הנביא 102 (גו״ח 30102/145/3) בשטח רשום של 22.9 מ״ר, תמורת 1,900,000 ₪.

שמאי המשיבה מציין בנוסף נתוני דמי שכירות לנכסים בסביבה בהתאם למידע והעתקי שכירות שהוצגו בפניו, כדלקמן:

- חנות ממתקים ברחוב עלי הכהן ששטחה כ-30 מ״ר מושכרת מזה עשור תמורת 8,500 ₪ לחודש (כ-285 ₪ למ״ר).
- חנות בשד׳ גולדה מאיר 1 ששטחה כ-20 מ״ר (ע״פ נתוני ארנונה), הושכרה בשנת 2015 תמורת 6,650 ₪ לחודש (כ-330 ₪ למ״ר).
- חנות בשד׳ גולדה מאיר 1 ששטחה כ-50 מ״ר (ע״פ נתוני ארנונה), הושכרה בשנת 2018 תמורת 10,000 ₪ לחודש (כ-200 ₪ למ״ר), ע״פ חוזה השכירות בשנת 2024 יעמדו דמי השכירות על 14,000 ₪ (כ-280 ₪ למ״ר).
- חנות בשד׳ גולדה מאיר 3 ששטחה כ-110 מ״ר (ע״פ תיק הרישוי), הושכרה בשנת 2020 תמורת 28,000 ₪ לחודש (כ-255 ₪ למ״ר), ע״פ חוזה השכירות בשנת 2023 יעמדו דמי השכירות על 330,000 ₪ (כ-300 ₪ למ״ר).
- חנות בשד׳ גולדה מאיר 3 ששטחה כ-22 מ״ר (ע״פ נתוני ארנונה), הושכרה בשנת 2017 תמורת 6,000 ₪ לחודש (כ-275 ₪ למ״ר).
- חנות ברחוב בר אילן 7 ששטחה כ-56 מ״ר (ע״פ נתוני ארנונה), הושכרה בשנת 2020 תמורת 12,000 ₪ לחודש (כ-215 ₪ למ״ר).

שמאי המשיבה מציין כי ממכלול האמור, ובהתחשב ברמת הביקוש לשטחי המסחר בסביבה והעובדה כי בנכס הנדון יקום בניין חדש ומודרני בעל נראות ונצפות גבוהה, סביר כי דמי השכירות לשטחי מסחר לא יפחתו מ 280 ₪ למ״ר. שמאי המשיבה סבור כי יש להביא בחשבון שיעור היוון של 6.7% ובהתאם מתקבל שווי למ״ר בנוי ברוטו בגבולות של 50,000 ₪.

בהתחשב במיקום הנכס ומורכבת ביצוע לרבות חניה תת קרקעות, נגישות ובינוי בצמידות למבנה קיים, הביא בחשבון שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר ע״ס של 26,000 ₪ (לשטחים במפלס תחתון ניתן מקדם של 0.5).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שטח ציבורי

שמאי המשיבה מציין כי בהתאם להסכמי שכירות שהוצגו בפניו, נכון למועד הקובע מושכרים מבנים ותיקים ברמת תחזוקה נמוכה לשימושים ציבוריים, בהיקף של כ-1,000 מ״ר, בדמי השכירות הנעים בגבולות של 90-95 ₪ למ״ר בחודש. בהתאמה לבניין חדש ומודרני ברמת גמר גבוהה, סבור שמאי המשיבה כי דמי השכירות לא יפחתו מ 110 ₪ למ״ר בחודש, ובהתאם לרמת הביקוש לשטחי ציבור בסביבה הביא בחשבון שיעור היוון של 6.2%.

שמאי המשיבה מציין כי בחילוץ יזמות (18%) ועלות בניה כוללת בגבולות של 9,000 ₪ מתקבלת יתרה למ״ר מבונה בגבולות של 9,000 ₪ למ״ר מבונה. לצורך בחינת סבירות התוצאה מפנה שמאי המשיבה להחלטתו של השמאי המכריע בועז ברזילי בגו״ח 30083/15 בה נקבע שווי מ״ר מבונה למוסד ע״ס של 9,520 ₪ למועד קובע 11/07/2020.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שמאי המשיבה מציג את תחשיב ההשבחה בגין המימוש החלקי שערך בשומת המשיבה להיתר, כדלקמן:

שטח החלקה במ״ר	1,321			
מצב קודם	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**שווי למ״ר**	**סה״כ שווי**
מגורים עיקרי	1,427	1.0	₪23,000	₪32,813,640
ממדי״ם 16 יח״ד	192	0.0	₪23,000	₪0
מרפסות פנימיות	248	0.8	₪23,000	₪4,563,200
שווי מצב קודם				**₪37,376,840**
מצב חדש מבוקש	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**שווי למ״ר**	**סה״כ שווי**
מגורים עיקרי	5,327	1.0	₪20,000	₪106,539,400
מגורים נלווה	462	0.5	₪20,000	₪4,619,400
ממדי״ם	500.08	0.0	₪20,000	₪0
מסחר עיקרי	403.35	1.0	₪26,000	₪10,487,100
מסחר מפלס תחתון	66.61	0.5	₪26,000	₪865,930
ציבורי עיקרי	456.13	1.0	₪9,000	₪4,105,170
שווי מצב חדש				**₪126,617,000**
השבחה למימוש מבוקש			**0.90**	**₪80,316,144**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בהמשך לתחשיב זה, הציג שמאי המשיבה תחשיב ליתרת ההשבחה למימוש בדרך של מכר, כדלקמן:

מצב חדש מלא	שטח במ"ר	מקדם	שווי למ"ר	סה"כ שווי
מגורים עיקרי מבוקש	5,327	1.0	₪20,000	₪106,539,400
יתרת מגורים עיקרי	1,853	0.7	₪20,000	₪25,942,420
ממדי"ם מבוקש	500.08	1.0	₪20,000	₪10,001,600
יתרת ממדי"ם	39.92	0.7	₪20,000	₪558,880
מסחר אקו' מבוקש	436.66	1.0	₪26,000	₪11,353,030
יתרת מסחר עיקרי	143.35	0.7	₪26,000	₪2,608,879
ציבורי עיקרי מבוקש	456.13	1.0	₪9,000	₪4,105,170
יתרת ציבורי עיקרי	461.87	0.7	₪9,000	₪2,909,781
שווי מצב חדש				**₪164,019,160**
השבחה			**0.90**	**₪113,978,088**
יתרה למימוש מלא				**₪33,661,944**

שמאי המשיבה מדגיש כי המקדם האקוו' עבור הזכויות שלא נוצלו במסגרת היתר הבנה, מגלם קושי בניצול, הפסד מרפסות ושוליות.

8.3 <u>עיקרי שומת המבקש</u>

<u>כללי</u>

שמאי המבקש מציין כי ההשבחה בגין תכנית 101-1174788 נקבעת כהפרש השווי בין המצב הקודם לפי תכנית 3364, לבין המצב החדש. שמאי המבקש מציין כי תכנית 3364 מסווגת את המגרש בייעוד למגורים, ומתירה, הקמת מבנה מגורים עם שטחי בניה בהיקף של כ- 1,453 מ"ר עיקרי, כ- 300 מ"ר ממ"דים וכ- 288 מ"ר מרפסות פנימיות המהוות חלק אינטגרלי משטחי הדירות.

שמאי המבקש מבסס את היקף זכויות הבניה במצב הקודם על חוות דעת אדריכלית שנערכה ע"י אדריכל הפרויקט על בסיס הוראות תכנית 3364 (חוות הדעת הוגשה כנספח לשומת המבקש).

שמאי המבקש מציין כי במצב חדש תכנית מס' 101-1174788 מסווגת את המגרש בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, ומתירה בניית בניין חדש בן 10 קומות מגורים מעל 2 קומות מסחר והיכל תורה ו-3 קומות חניון ת"ק, סה"כ 45 יח"ד (צפיפות של כ- 35 יח"ד לדונם).

שמאי המבקש מציין כי סך השטחים העיקריים המבוקשים בבקשה להיתר (המהווים את מקסימום השטחים הניתנים לניצול) הינם כ-6,283 מ"ר (מהם כ-5,326 מ"ר עילי למגורים, כ-461 מ"ר נלווה למגורים בתת הקרקע, כ- 403 מ"ר למסחר בקומת הקרקע, כ- 62.84 מ"ר למסחר בתת הקרקע וכ- 456.13 מ"ר לבנייני ציבור), כל זאת בכפוף לאילוצים תכנוניים ועלויות עודפות (כפי שיפורט להלן).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בעניין גישות השומה ציין שמאי המבקש כי אומדן שווי הנכס נערך במצב החדש בהתבסס על העסקאות שנערכו בנכס עצמו כ 1.7-1.10 שנים לאחר המועד הקובע ואומדן שווי הנכס במצב הקודם ייערך בהתבסס על עסקת הקרקע בה נרכשו 88% מזכות הבעלות במגרש כשנה וחצי לפני מועד אישור העסקה ובטרם הוגשה התכנית לוועדה המחוזית, המהוות "עסקאות זהב" אשר משקפות באופן המהימן ביותר את השווי הנכס על כלל היבטיו ומאפייניו.

שמאי המבקש מדגיש כי בהתאם לתקנים מס' 2.1 ומס' 3.0 של הוועדה לתקינה שמאית, כמו גם בהתאם לפסיקה ענפה הקיימת בנושא, גישת ההשוואה הישירה הינה הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר לצורך אומדן שווי קרקע (כבענייננו), קל וחומר כאשר קיימות מספר עסקאות בסמוך לאחר המועד הקובע מהנכס הנדון עצמו.

בהקשר זה מפנה שמאי המבקש לסעיף 4.3 לתקן 2.1 "יישום גישת ההשוואה לעסקאות מכר", בו נקבע כי "הנכס המתאים ביותר להשוואה יהיה הנכס הנישום עצמו, ככל שנעשתה בו עסקת מכר זכויות וככל שהעסקה בוצעה בתנאי שוק רגילים, מאחר שעסקאות בנכס הנשום לא יצריכו בדרך כלל התאמות, פרט להתאמה לזמן בין מועד העסקה למועד הקובע לשומה".

שמאי המבקש מוסיף כי הוראה דומה מצויה גם בתקן מס' 3.1 בדבר יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לקרקע שהופקד בשנת 2025 (טרם אושר סופית). שמאי המבקש מציין כי הנ"ל גם קיבל ביטוי בפסיקה ענפה הקיימת בנושא, לפיה גישת ההשוואה הינה הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר לצורך אומדן שווי קרקע.

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מציין שמאי המבקש כי בשל מחסור בעסקאות קרקע נוספות באזור, עשה שימוש לצרכי ביקורת בגישת ההשוואה העקיפה באמצעות חילוץ שווי שיורי למרכיב הקרקע, וכן בחן את ערכי שווי שנקבעו במסגרת שומות מכריעות לפי תיקון 84 ושומות השבחה שנערכו על ידי הוועדה מקומית לתו"ב י-ם, חלקן בזמן אמת (קרי, בסמוך למועד הקובע בענייננו).

<u>מצב קודם</u>

כללי

שמאי המבקש מציין כי הנכס שבנדון מהווה את חלקה 158 בגוש 30101, בשטח רשום של כ 1,321 מ"ר. הנכס מסווג בייעוד למגורים לפי תכנית מס' 3364 (הכפופה לתכנית המתאר לירושלים). שמאי המבקש מציין כי ב"מצב הקודם" מסומנים המבנים להריסה, והותרו זכויות בניה בשיעור של 110% עיקרי למגורים ב- 4 קומות, ושטח דירה מינימלי לרישוי הינו 85 מ"ר.

שמאי המבקש מציין כי סה"כ זכויות הבניה לשטחים עיקריים במצב הקודם הינן כ- 1,453 מ"ר עיקרי, וכי בנוסף לזכויות הבניה העיקריות, ניתן לבנות מחסנים בשיעור של 8% (מחושבים משטח עיקרי וממ"ד), מרפסות פתוחות, מרפסות פנימיות מקורות (בשטח של עד כ-15.5 מ"ר ליח"ד), וכן תוספת שטחי שירות עבור ממ"דים, מבואות וחדרי מדרגות, שטחים טכניים ועוד.

שמאי המבקש מציין כי במסגרת שומת המשיבה, במצב התכנוני הקודם הובא בחשבון ניצול של 16 יח"ד בלבד, וזאת מבלי שהוצגה בחינה לעניין השימוש המיטבי בחלקה. שמאי המבקש מפנה בשנית לחוות הדעת האדריכלית שצורפה לשומתו בעניין זה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בהקשר זה מדגיש שמאי המבקש כי תכנית 3364 כפופה לתכנית המתאר המקומית לירושלים מס׳ 62 לפיה אין מגבלה תכנונית ביחס יח״ד במצב הקודם. שמאי המבקש מציין בנוסף כי בהתאם לשטח המגרש קיימת אפשרות לתכנן מבנה עם 2 אגפים, בשימוש באלמנט מקשר (שמאי המבקש מציין כי ניתן להציג תכנון שכזה ככל ויתבקש).

שמאי המבקש מציין כי בשומת המשיבה חושבו מרפסות פנימיות מקורות במצב קודם לפי מקדם שווי של 0.8, כאשר מרפסות פנימיות מהוות ומשמשות בפועל כחלק אינטגרלי משטח הדירה, לא פחות משטח חדר כביסה או חדר ארונות הנחשבים לשטח עיקרי, כפי שמקובל בדירות וותיקות שנבנו עפ״י תכנית המתאר 62. שמאי המבקש מציין כי במכירת דירות ישנות מחשבים את שטח הדירה הכולל מרפסת פנימית אותה רואה הקונה הסביר כחלק אינטגרלי של הדירה, שכן ככלל השטח הרשום של הדירה בטאבו כולל את המרפסות הפנימיות בשטח הדירה.

שמאי המבקש מפנה בעניין זה להחלטות וועדת ערר בהן נקבע כי הסבת שטח מרפסת פנימית לשטח עיקרי אינה משביחה כלל: <u>ערר הר/85001/15 הוועדה המקומית הרצליה נ׳ חברת בן דוד הנדסה ייזום ובניה בע״מ, וערר הר 85203/16 הוועדה המקומית הרצליה נ׳ החברה לחיזוק אוסישקין 8 הרצליה בע״מ</u>.

בנוסף על האמור, מפנה שמאי המבקש להחלטות שמאים מכריעים בהן נקבע, כי הסבת שטח מרפסת פנימית לשטח עיקרי אינה משביחה כלל: החלטת השמאי המכריע שלומי יפה, ברחוב פארן 14, שכונת רמת אשכול, ירושלים (גו״ח 30245/94); החלטת השמאי המכריע עומר סרחאן ברחוב רמת הגולן 1, שכונת רמת אשכול, ירושלים (גו״ח 30245/183); החלטת השמאי המכריע ארז כהן ברחוב מעבר המתלה 4, שכונת רמת אשכול, ירושלים (גו״ח 30245/199); החלטת השמאי המכריע אייל יצחקי ברחוב בן יהודה 6, הרצליה (גו״ח 6538/163); החלטת השמאי המכריע ניקו פרימו בגו״ח 6532/297 (שהובאה בערר הר/85203/16 המוצג לעיל), בה נקבע כי המרת שטחי מרפסות פנימיות לשטח עיקרי אינה משביחה.

שמאי המבקש מציין כי העמדה הרווחת בפסיקה, לפיה מרפסת פנימית הינה חלק בלתי נפרד מהדירה ויש להעריך את שוויה כיתר שטחי הדירה, למרות שהיא מוגדרת כשטח שירות. שמאי המבקש סבור כי אם נערוך הבחנה מלאכותית בין סוגי השטחים בתוך הדירה, ניתן לקבוע שווי נמוך יותר לפרוזדור שרוחבו מאפשר להשתמש בו רק למעבר, לחדר שירותים שלא ניתן להשתמש בו לשימוש אחר, למדרגות פנימיות שמשמשות רק למעבר וכו׳.

שמאי המבקש מפנה בהמשך לאמור לסוגיה שעלתה בפני שמאים מכריעים בשאלה האם יש לזכות על שטח גרם מדרגות פנימי שנוצר לצורך תוספת קומה בדירה, לאור העובדה כי פונקציונליות שטח המדרגות נמוכה משטח רגיל בדירה. שמאי המבקש מציין כי הגישה המקובלת אצל רוב השמאים המכריעים היא כי אין ליצור הפרדה בין שטחים שונים בתוך הדירה המהווים חלק אינטגרלי ממנה ואין לזכות על שטח מדרגות פנימיות. שמאי המבקש סבור כי גישה זו רלוונטית גם ביחס למרפסת פנימית, ואין להפרידה מכלל שטחי הדירה לעניין השווי.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

לחיזוק עמדתו הפנה שמאי המבקש להחלטות השמאים המכריעים הבאות: לבנה אשד ברחוב כהנמן 136, בני ברק (גו"ח 6187/226); שאול אושרת ברחוב שדה חמד 20, ירושלים (גו"ח 30068/132); בצלאל קציר ברחוב סירני 7, ירושלים (גו"ח 30414/19); נורית ג'רבי ברחוב הרב עוזיאל 80, ירושלים (גו"ח 30341/339); גבע בלטר ברחוב הקרקפת 17, ירושלים (גו"ח 30438/4); גבע בלטר ברחוב הרב כהנמן 4 ו-6, ירושלים (גו"ח 30562/54)

שמאי המבקש מסכם ומציין כי, בהתאם לאמור לעיל, הביא בחשבון שווי מלא למרפסות פנימיות, דהיינו שטחים אלו הובאו בחשבון במקדם שווי 1.

שמאי המבקש מציין כי בהתאם להוראות תכנית המתאר המקומית מס' 62 לירושלים, בנוסף לזכויות בניה של שטחים עיקריים, ניתן לבנות מרפסות פנימיות מקורות בסלון, במטבח ובחדר רחצה בעומק של 1.5 מ', וכי בהתאם למסמך הנחיות של מהנדס העיר מיום 12/02/2015, ניתן לאשר מרפסות פנימיות בשטח של עד 15.5 מ"ר לכל יח"ד.

שמאי המבקש מציין כי בשומת המשיבה חושבו מרפסות פנימיות עבור 16 יח"ד, ובהתאם לשימוש המיטבי בחלקה אותו הביא בחשבון בשומתו, במצב קודם ניתן לתכנן 24 יח"ד.

שמאי המבקש מציין כי בהתאם לאמור הביא בחשבון במצב קודם מרפסות פנימיות עבור 24 יח"ד בשטח מצטבר בהיקף של כ- 288 מ"ר (בגישה מתונה וזהירה חושב שטח מרפסות פנימיות מקורות לפי מפתח של כ- 12 מ"ר בלבד ליח"ד, על בסיס חוות דעת אדריכלית).

<u>מצב חדש</u>

כללי

שמאי המבקש מציין כי תכנית מס' 101-1174788 המסווגת את המגרש בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מתירה במצב החדש בניית בניין חדש בן 10 קומות מגורים מעל 2 קומות מסחר והיכל תורה ו-3 קומות חניון ת"ק, סה"כ 45 יח"ד. סך השטחים העיקריים המבוקשים בבקשה להיתר הינם כ-6,283 מ"ר (מהם כ-5,326 מ"ר עילי למגורים, כ-461 מ"ר נלווה למגורים בתת הקרקע, כ- 403 מ"ר למסחר בקומת הקרקע, כ- 62.84 מ"ר למסחר בתת הקרקע וכ- 456.13 מ"ר לבנייני ציבור). בכפוף לאילוצים תכנוניים ועלויות עודפות.

פחת פונקציונלי

שמאי המבקש מציין כי בשל צורת המגרש, שנוצר בעקבות מימוש זכויות של חלקה 159, ובכפוף לצפיפות הבניה במצב החדש (בשונה מהמצב הקודם) נוצרו במבנה יחידות עם חזיתות מעוגלות ולא רגולרית וכתוצאה שטחים המאופיינים בפחת פונקציונלי. שמאי המבקש מפנה בעניין זה להחלטתו של השמאי המכריע של אלי כהן לנכס בגו"ח (30332/34), רח' כנפי נשרים 68, אזור התעשייה גבעת שאול, ירושלים, לפיה הובא בחשבון מקדם הפחתה לפונקציונאליות בשיעור של 5%. בנוסף, מפנה שמאי המבקש להחלטתו של השמאי המכריע מישל אשור לנכס מסחרי בשכונת רמות, ירושלים (גו"ח 30730/17) לפיה הובא בחשבון מקדם הפחתה לפונקציונליות בשיעור של 10% בגין צורת בינוי לא רגולרית ולא פונקציונלית.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בהתאם לאמור ובהתייחס לאופי הבינוי והפחת הפונקציונאלי במצב החדש, הביא בחשבון שמאי המבקש הפחתה בגין פונקציונליות עקב צורת בינוי אי רגולרית, באמצעות מקדם הפחתה של 0.97 בגין רכיב זה (מקדם הפחתה הובא בחשבון בגישה ההשוואה העקיפה בלבד).

דירות "כלואות"

שמאי המבקש מציין כי בהתאם להוראות התכנית שבנדון, במסגרת המצב החדש מתוכננות במבנה 46 יח"ד, נתון אשר הוביל לצפיפות קומתית גבוהה, לפיו ברוב הקומות במצב החדש מתוכננות 5 יח"ד בקומה. שמאי המבקש מוסיף כי בהתאם לכך נוצרו אילוצים תכנוניים ופיזיים אשר חייבו בתכנון דירה אחת כלואה עם כיוון אוויר אחד בלבד בכל קומה, וכי לדירה כלואה מאפיינים פיזיים נחותים ולפיכך יש לחשב הפחתה לצפיפות וכן הפחתה בגין דירות כלואות עם כיוון אוויר אחד.

לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המבקש להחלטות שמאים מכריעים בעניין דירות כלואות, כדלקמן:

- החלטת השמאי המכריע גיל הרצברג ברחוב מרכוס 11, ירושלים (גו"ח 30021/63), בה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 15% בגין סגירת פתח אוורור טבעי בחדר מגורים.
- החלטת השמאי המכריע גיל הרצברג ברחוב בר און אורי 40, ירושלים (גו"ח 30650/23), בה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 15% לחדר ללא חלון חיצוני.
- החלטת השמאי המכריע גיל הרצברג ברחוב הגולן 91, תל אביב (גו"ח 6638/649), בה הובאה בחשבון השבחה בשיעור 5% להרחבת חצר אנגלית ושיפור כניסת אור ואוורור טבעי לחדר.
- החלטת השמאי המכריע גיל הרצברג ברחוב מטלון 27, תל אביב יפו (גו"ח 8986/21), בה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% בגין צורת הדירה המהווה דירה צרה וארוכה.
- החלטת השמאי המכריע שאול אשרת ברחוב ארלוזורוב 93, חולון (גו"ח 7175/16), בה נקבעה הפחתה בשיעור 10% לדירה עם שני כיווני אוויר בבית טורי.
- החלטת השמאי המכריע משה נדם ברחוב באר יעקב 12, בתל אביב (גו"ח 6928/41), בה קבע לדירה במבנה טורי הפחתה בשיעור 5% וכן הפחתה בשיעור 10%, בשל חוסר כיווני אוויר בדירה.
- החלטת השמאי המכריע שלומי יפה ברחוב בן יהודה 29, מרכז העיר ירושלים (גו"ח 30043/53), בה נקבעה הפחתה בשיעור של 7% עבור דירות מגורים בעלות כיוון אוויר 1 בלבד.
- החלטת השמאית המכריעה גבע בלטר, בחלקה 53 בגוש 30043, רחוב בן יהודה 29, ירושלים, בה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 7% עבור דירות מגורים בעלות כיוון אוויר 1 בלבד.

שמאי המבקש מציין בנוסף כי בהתאם לתוצאות מחקר דלפי לשנת 2017 – מקדם שווי דירה עבור מ"ר עיקרי בדירה טיפוסית עם כיוון אוויר אחד לעומת דירה עם שלושה כיווני אוויר, הינו בשיעור של 86% - קרי הפחתה בשיעור של 14%. שמאי המבקש מדגיש כי מסקנת הסקר הנ"ל הנה ביחס למרכיב השווי הבנוי ולא למרכיב הזכויות שמקבל ביטוי משמעותי הרבה יותר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

לאור כל האמור לעיל, הביא בחשבון שמאי המבקש הפחתה בשיעור של 10% ביחס לשטח העיקרי של הדירות הכלואות אשר כוללות כיוון אוויר אחד בלבד. שמאי המבקש מציין כי מקדם הפחתה זה הובא בחשבון לדירות המגורים הכלואות בפרויקט בגישה העקיפה בלבד, וכי סה"כ השטח העיקרי של הדירות הכלואות מסתכם לסך של כ- 245 מ"ר עיקרי.

מורכבות הפרויקט

שמאי המבקש מציין כי במצב החדש מדובר בנכס גדול ומורכב בהשוואה למצב התכנוני הקודם, עם זכויות בניה לשימושים מעורבים, היינו, מגורים, מסחר ומבני ציבור בהיקף של כ- 6,283 מ"ר עיקרי אשר בנייתם תלויה אחד בשני וזאת בהשוואה להיקף של כ- 1,453 מ"ר עיקרי בלבד במצב הקודם.

שמאי המבקש מציין כי הקמת השטחים במצב החדש כרוכה במורכבות ואילוצים כחלק בלתי נפרד מבניית השטחים הסחירים ושלביות הביצוע שאינה נדרשת במצב הקודם תוך הוספת שימושים היוצרים מורכבויות ביצוע בשים לב לתקנים המחייבים בכ"א.

לאור האמור, הביא בחשבון שמאי המבקש ביחס למצב החדש הפחתה משוקללת בגין דחייה לשיווק, גודל, היקף עסקה, מורכבות פרויקט, דחיה להסדרת פיתוח ומושע במקדם מינימאלי של 0.9 (מקדם זה הובא בחשבון בגישה ההשוואה העקיפה בלבד).

עירוב שימושים

שמאי המבקש מציין כי בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בניה בתיק בנין מס' 2024/0106.00, מוצעים בקומת קרקע וקומה מתחת למפלס הכניסה שטחים משמעותיים למסחר ומבני ציבור / מוסדות ציבור, וכי הנ"ל מהווה מטרד לא מבוטל לדירות המגורים בקומות שמעליהן.

בעניין זה מפנה שמאי המבקש להחלטות רלוונטיות של שמאים מכריעים במסגרתן חושבה הפחתה בגין המטרד הנובע מעירוב שימושי מסחר ומשרדים במבנה:

- השמאי המכריע אלי כהן קבע, בעניין מגרש מס' 1 לפי תכנית מס' 1095892-101 מורדות מלחה, ירושלים (גו"ח 30452/38) מקדם הפחתה בשיעור של 5% למגורים מעל שטחי מסחר ומשרדים, וכן הפחתה בשיעור של 5% בגין סמיכות למבני ציבור גובלים. סה"כ הפחתה מצטברת בשיעור של 10% בגין 2 המרכיבים הנ"ל.

- השמאי המכריע בועז קוט קבע, בעניין מגרש מס' 1 בתכנית מס' 72397, חלקה 5 בגוש 30610, ירושלים, מקדם הפחתה בשיעור של 10% למגורים מעל קומת קרקע למסחר.

- השמאי המכריע ארז כהן קבע, בעניין חלקה 138 בגוש 30995, ירושלים, מקדם הפחתה בשיעור של 5% למגורים מעל קומת הקרקע למסחר.

שמאי המבקש מציין כי בשנים האחרונות נערכו מספר מחקרים בשיטת דלפי בין חברי האקדמיה לשמאות, וכי בשאלה מהו שיעור ההפחתה הראוי לדירה בבית משותף המצויה מעל קומת מסחר ביחס לדירה זהה לחלוטין בבית המשמש למגורים בלבד התקבלה המסקנה כי הנ"ל נע בין 12% לבין 21% (ביחס לרכיב השווי הבנוי).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בנוסף על האמור, מפנה שמאי המבקש להחלטות שמאים מכריעים במסגרתן חושבה הפחתה בגין צמידות למבני ציבור/מגרשים בייעוד למבני ציבור, כדלקמן:

- השמאי המכריע דוד טיגרמן קבע בעניין נכס ברח' אהליאב 22, גו"ח 30235/244, הפחתה של 10% בשווי קרקע מבונה לדירות הפונות למוסד (בניין עמותת "עלה").
- השמאית המכריעה נורית ג'רבי קבעה בעניין הנכס ברח' אהליאב 22, גו"ח 30235/244, הפחתה של 10% בשווי קרקע בגין קירבה לבית ספר הממוקם מתחת למפלס הרחוב למועד קובע.
- בהחלטה בעניין הנכס בגו"ח 30236/118 (חלק) הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 5% לדירות הפונות למבני ציבור.
- השמאי המכריע אלי כהן קבע בעניין נכס ברח' מיכלין 23, בית וגן, ירושלים, גו"ח 30341/401, מקדם הפחתה בשיעור של 5% בגין קירבה למבני ציבור (ישיבות).

שמאי המבקש מסכם כי בהתאם לאמור לעיל, ביחס לשטחי המגורים מעל הכניסה הקובעת הביא בחשבון בגישה מתונה הפחתה משוקללת בשיעור של 2% בגין המטרד לשטחי המגורים הנובע מעירוב שימושי מסחר ומבני ציבור הממוקמים בתחום הנכס הנדון עצמו.

מקדמי שווי

שמאי המבקש מציין כי מעיון בתשריט קומות המסחר עולה כי במסגרת התכנון, בנכס הנדון מתוכננת חזית מסחרית אחת בלבד, וזאת עקב אילוצים תכנוניים. שמאי המבקש סבור כי תכנון זה פוגע בחשיפה המסחרית של הנכס, ומוביל לכך שחלק משטחי המסחר מוקמו במפלס תת קרקעי ומהווים למעשה שטחי אחסנה מסחרית.

שמאי המבקש מציין כי מצב זה יוצר חשיפה מסחרית ונגישות ישירה מוגבלת, להם השפעה שלילית על רמת האטרקטיביות של שטחי מסחר אלו, וכי לאור האמור, הביא בחשבון שטחים אלו במקדם שווי של 0.4 משווי בסיסי למסחר.

בנוסף על האמור, מציין שמאי המבקש כי הביא בחשבון מקדמי שווי במצב התכנוני החדש, כדלקמן: עיקרי למגורים - 0.98, עיקרי נלווה למגורים - 0.5, עיקרי למגורים דירות כלואות – 0.9, עיקרי למסחר בקומת קרקע - 1, עיקרי למסחר בקומת מרתף – 0.4 משווי למ"ר בסיסי למסחר ועיקרי למבנים ומוסדות ציבור – 1.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

ערכי שווי

עסקאות במתחם הנדון

כללי

שמאי המבקש מציין, כמושכלות יסוד, כי קיים יתרון בקביעת השווי מהמחיר ששולם בפועל בנכס עצמו, בהיותו מגלם את כלל מאפייני הנכס, אשר קונה ומוכר מרצון מביאים בחשבון במסגרת שיקוליהם (ראה לדוגמה ערר חיפה 5061/10 רמי לוי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה).

לחיזוק עמדתו, מפנה שמאי המבקש לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעמ"נ 37365-02-11 עזבון המנוח פרז'י ז'אנה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה, בעניין הסתמכות על עסקאות שבוצעו בנכס עצמו, ולערר 8003/0125, שם נקבע פעם נוספת על ידי יו"ר ועדת ערר עו"ד דביר סגלוביץ', על בסיס הפסיקות של בית המשפטי העליון, כי העקרון לפיו עסקה שבוצעה במקרקעין עצמם היא מקור ההשוואה האמין ביותר, הן בהתאם השמאים והן בהתאם לפסיקה ענפה בנושא.

שמאי המבקש מפנה בנוסף להחלטתו של בית המשפט בעמ"נ (ת"א) 35111-05-19 מרדכי סופר נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה הרצליה לפיה בוטלה שומה מכרעת ומונה שמאי מכריע חדש, מכיוון והשמאי המכריע לא הביא בחשבון את העסקה שנעשתה בנכס, וועדת הערר אינה יכולה להעריך את המקרקעין במקום השמאי המכריע ו/או להעריך את שווי המקרקעין לפי עסקת המכר שנעשתה. שמאי המבקש מציין כי ברוח דומה נקבעו החלטות רבות של ועדות ערר, ביניהן בערר 85118/17 גויל החזקות נדל"ן 1994 בע"מ נ' הוועדה לתכנון ובניה ת"א, בערר 17/13 נוף ילדות בע"מ נ' הועדה המקומית ירושלים, וכו'.

שמאי המבקש מציין כי בקביעת שווי המתחם הביא בחשבון ראשית את העסקאות שנעשו במקרקעין שבנדון, הן במצב הקודם והן במצב החדש, לגביהן לא יכול להיות חולק כי מדובר בשווי שוק ומכאן שיש לתת משקל מכריע בעת קביעת השווי.

מצב חדש

שמאי המבקש מציין כי לאחרונה נרכשו זכויות במתחם נשוא השומה במסגרת עסקאות קרקע, וכי הסכמי המכר נערכו על בסיס חוות דעת שמאיות מלאות שאושרו על ידי בית המשפט (לאחר הליך בקרה מקצועי, מקיף ויסודי אצל האפוטרופוס הכללי, בהתאם לנהלי עבודה של השמאי הממשלתי).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

משכך סבור שמאי המבקש כי עסקאות אלו משקפות שווי שוק אובייקטיבי נכון למועד החתימה על הסכמי המכר, ובהמשך לכך מציג סקירה של חמש עסקאות קרקע, שרובן נחתמו למעלה משנה וחצי לאחר אישורה של התכנית שבנדון:

מס"ד	מועד קובע תכנית מס' 101-1174788	מועד הסכם המכר	מוכרים	חלקים במתחם	חלק יחסי במתחם (%)	תמורה בעסקה (₪)	תמורה בהמרה ל- 100%
1	04.11.2023	03.06.2025	יורשי אברהם צארום	528/13210	4%	₪3,960,000	₪99,000,000
2		24.07.2025	מיורשי 25% המנוח שמואל עמרני	132/13210	1%	₪1,155,000	₪115,500,000
3		24.07.2025	מיורשי 25% המנוחה דינה עמרני (עוזרי)	132/13210	1%	₪1,155,000	₪115,500,000
4		29.08.2025	מיורשי המנוח שמעון עמרני 25%	66/6605	1%	₪1,155,000	₪115,500,000
5		05.10.2025	מיורשי בת שבע גדסי (25%)	132/13210	1%	₪1,100,000	₪110,000,000
שווי ממוצע למתחם בהתאם להסכמי מכר במקרקעין (כולל רכיב הממ"דים), כשנה וחצי לאחר המועד הקובע של תכנית מס' 101-1174788							**₪106,562,500**
שווי המתחם בקיזוז שווי המיוחס לממ"דים (500 מ"ר ממ"דים * 17,000 ₪ שווי מ"ר קרקע מבונה)						**₪8,500,000**	₪98,062,500
שווי המתחם בהתאמה לזמן (-10%)						**0.9**	**₪88,256,250**

שמאי המבקש מציין כי מהאמור לעיל עולה כי התמורה הממוצעת ששולמה במסגרת 5 העסקאות הקרקע שבנדון משקפות שווי מתחם כולל של כ- 106,500,000 ₪, וכי התמורות ששולמו בעסקאות האמורות כוללות את רכיב הממ"דים, בעוד שהמימוש הנוכחי מבוצע במסגרת בקשה להיתר בנייה, ולפיכך יש לנטרל את רכיב הממ"דים באומדן שווי המצב החדש.

שמאי המבקש מצין כי יישם מקדם התאמה לזמן בשיעור של כ־10%, והפחית סך של כ-8.5 מיליון ₪ ביחס לרכיב הממ"דים , וכנגזרת התקבל שווי מתחם מתואם בסכום של כ- 88,250,000 ₪ נכון למועד הקובע.

בהקשר הנדון מציין שמאי המבקש כי במסגרת שומת המשיבה למתחם נקבע שווי מצב חדש בסך של 126,617,000 ₪ ללא רכיב הממ"דים, נכון למועד הקובע, וכי הנ"ל גבוה באופן משמעותי ביחס לתמורות שנקבעו בעסקאות קרקע שבוצעו בפועל במתחם לאחר המועד הקובע.

שמאי המבקש מדגיש כי התמורה ששולמה במסגרת ההסכמים כוללת גם תוספת תמורה בגין ביטול רכיב ה"מושע", שכן יזם התכנית רכש את זכויות יתר בעלי הזכויות במגרש במטרה לרכז את כלל הזכויות בידיו ולפיכך סביר כי שולמה תמורה נוספת של "קונה מיוחד".

שמאי המבקש סבור כי לאור כל האמור לעיל, סביר שהשווי המתואם צ"ל נמוך מסכום של כ 88 מיליון ₪.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>מצב קודם</u>

שמאי המבקש מציין כי הנכס שבנדון נרכש במסגרת עסקת קרקע – בחודש 05/2022, כשנה וחצי לפני המועד הקובע בענייננו, תמורת סכום של כ 33,500,000 ₪ + מע"מ בעבור 88% מהזכויות בחלקה, ובהמרה ל 100% מתקבל סכום של כ- 38,050,000 ₪ + מע"מ.

שמאי המבקש מציין כי עסקה זו נערכה בטרם החלו הליכי תכנון קונקרטיים של תכנית מס' 1174788 החדשה, ובהתאם, התמורה בעסקה זו מגלמת את כלל מאפייני הנכס, אשר קונה ומוכר מרצון מביאים בחשבון במסגרת שיקוליהם.

לאור האמור, סבור שמאי המבקש כי נדרשת התאמה לזמן לתקופה של כ- 1.5 שנים שחלפו ממועד העסקה ועד למועד קובע 11/23, ובנוסף התאמה לשווי מתחם כולל המרה ל 100% מהזכויות. בהתאם לכך ביצע שמאי המבקש התאמה ביחס לרכיבים אלו לפי תוספת בשיעור של כ 10% בהשוואה לתמורה ששולמה בעסקה, ובהמרה ל 100%, מתקבל שווי מתואם בסך של כ 41,875,000 ₪ (במעוגל).

נתוני שווי למגורים

<u>גישת ההשוואה העקיפה</u>

שמאי המבקש מציין, בהתאם למפורט לעיל, כי קיימת העדפה ברורה על פי הפסיקה הרווחת והתקינה השמאית לשימוש בעסקאות השוואה ישירה (לקרקעות), אלא אם קיים מחסור בעסקאות קרקע, ובהתאם יש מקום לעשות שימוש גם בגישת ההשוואה העקיפה וחילוץ יתרה שיורית למרכיב הקרקע.

שמאי המבקש מוסיף כי יחד עם זאת, לצורך אומדן שווי בגישה עקיפה, תיערך בחינה על בסיס גישת ההשוואה העקיפה ושימוש בגישת העלות לשם חילוץ יתרה לקרקע, תוך יישום מרכיבי החילוץ, בין היתר, בהתבסס על הסכמי בניה פאושלים והחלטות שמאים מכריעים ביחס לעלויות הבניה הראויות שיש להביא בחשבון.

שמאי המשיבה מדגיש כי אופן ניתוח מרכיבי השווי והעלות על פי גישה זו נעשית על מנת להימנע מקביעת שווי קרקע גבוה ומופרז באופן מלאכותי, כנגזרת של ניתוח נתונים שגוי.

<u>עלויות בניה לטובת חילוץ שווי שיורי למרכיב הקרקע</u>

שמאי המבקש מציין כי בפרק י"ח לקווים המנחים של אגף שמאות מקרקעין (ינואר 2020) – שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי", מפרט מהם מרכיבי עלות הבניה הישירה כדלקמן: *"עלות הבניה הישירה הנורמטיבית, למרות בנייה מקובלת, מצויה במחירוני הבנייה השונים וכן ניתן להעריכה תוך השוואה לחוזי בניה ולתוצאות מכרזי בניה של קבלי מפתח (העלות מגלמת רווח קבלני) (...)"*.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בנוסף לאמור לעיל, מציין שמאי המבקש כי ישנם גורמים או מאפייני בינוי מסוימים שמשפיעים ישירות על עלות הבנייה למ״ר, כך שככל ונכס מושא האומדן כולל את הגורמים או את מאפייני הבינוי הנ״ל, עלות הבנייה למ״ר תעלה. לאור השונות הגבוהה מומלץ להיעזר במהנדס בנין ו/או במחשבוני עלויות בניה״.

שמאי המבקש סבור כי בהתאם לאמור לעיל, יש לאמוד את עלות הבניה עפ״י מחירונים וכן הסכמי בניה ״פאושלי״.

שמאי המבקש מציין כי קביעת ערכי השווי בשומה, נדרשת לשקף את מגמת השוק, ומזה הטעם נקבע בתקן מספר 2.0 לתקינה השמאית כי ניתן להביא נתוני שווי עד מהמועד הקובע (הן לפני והן אחרי המועד הקובע).

שמאי המבקש מציין כי הסכם הבניה הפאושלי והכרעות שמאים מכריעים על בסיס הסכמי בניה שיוצגו בשומתו משקפים את המגמה בשוק ענף הבניה החל סמוך למועד הקובע, ומביאים בחשבון את נתוני הקרקע בירושלים וכן את ייקור העלויות, אי הוודאות והסיכונים הקיימים בהקמת פרויקט.

שמאי המבקש מציין כי המועד הקובע הינו 11/2023, כחודש בלבד לאחר 07/10/2023 ולכן הרי שלא ניתן להתעלם מהמגמה.

שמאי המבקש מרחיב כי מלחמת ״חרבות ברזל״ אשר פרצה באוקטובר 2023 בסמוך למועד הקובע, גרמה לשינויים דרמטיים במציאות הביטחונית והכלכלית של מדינת ישראל, ומציין כי ענף הבניה הוא אחד התחומים המרכזיים שנפגעו בעקבות המלחמה, בין היתר בשל מחסור בכוח אדם, שיבושים באספקת חומרי גלם, הארכת תקופת הבניה וכתוצאה מכך לייקור משמעותי של עלויות הבניה.

שמאי המבקש מציין כי בהתאם לסקירה כלכלית של התאחדות הקבלנים בוני הארץ מאוגוסט 2024 לענף תשומות הבניה, מספר עובדי הענף ירד באוקטובר 2023 מיידית בכ- 91,000 עובדים, ובעוד שעלות פועל בניין מקומי (מהשטחים) הינה בטווח של כ- 500 ₪ - 800 ₪ ליום הרי שעלות פועלי בניין זרים (מהודו ומסין) יקרה יותרת ועומדת בטווח של כ- 1,200 ₪ - 1,500 ₪ ליום. כמו כן הפרעות בשרשרת האספקה הביאה להתייקרות חומרי גלם מיובאים, ויחד עם מגבלות תנועה וסגרים פגעו בשינוע חומרי בניה במועדם והגדילו את העלויות בשל השהויות בהגעתם לשוק (שמאי המבקש מפנה לכתבות בנושא).

בהמשך לאמור, מציג שמאי המבקש ניתוח הסכם בניה פאושלי שנחתם בפרויקט בניה סמוך - ״קטמון של זהב״ – יוסי בן יועזר 19 גו״ח 30173/28. שמאי המבקש מציין כי לצורך ביצוע הפרויקט נחתם ביום 01/06/2022 הסכם פאושלי בעלות כוללת של כ 23,400,000 ₪ בתוספת מע״מ.

שמאי המבקש מבהיר כי הפרויקט מצוי בשלבי בניה מתקדמים ומעבר לחוזה המקורי אושרה תוספת עלות ייקור פועלים סינים בגין מלחמת ״חרבות ברזל״ ועד היום שולמה תוספת של כ 500,000 ₪ והצפי שישולמו חריגים בסך של כמיליון ₪.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין כי בפרויקט מתוכנן בניין בן 6 קומות מעל קומת קרקע למגורים ומסחר ו-4 קומות תת"ק לחניה ומחסנים, וכי ניתוח חוזה הבנייה הנ"ל בתוספת עליית מדד תשומת הבניה למועד הקובע, מביא לעלות בניה ישירה למ"ר דירתי למגורים (בפרויקט הכולל חניות) של כ- 10,900 ₪, ובתוספת עלות עקיפה בשיעור 35% מתקבלת עלות של כ 14,800 ₪.

להלן ניתוח החוזה כמפורט בשומת המבקש:

מהות	סכום
סה"כ עלות בניה על פי הסכם פאושלי מיום 01/06/2022	₪23,400,000
הצמדה למדד למועד קובע 04/11/23 (+1.0319%)	₪ 24,146,460
שטח עיקרי משרדים ומסחר	51.60
עלות הקמה ישירה לשטחי מסחר ומשרדים (מגלם ש"ש)	₪10,000
ניכוי שטחי מסחר ומשרדים	-₪516,000
סה"כ עלויות בניה למגורים בניכוי מסחר	₪23,630,460
סה"כ שטח "פלדלת" למגורים	2,149
עלות בניה ישירה למ"ר דירתי	₪10,995
עלות בניה ישירה ועקיפה (35% +)	₪14,843

בהמשך לאמור, מציג שמאי המבקש סקירה של החלטות שמאים מכריעים לעניין הפחתת עלות הקמה על בסיס הצעות מחיר/ הסכמי בניה המשקפות עלויות אמת, כדלקמן:

- השמאית המכריעה יעל הרון קבעה לפרויקט משולב למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור ברחוב שרי ישראל 12, שכונת רוממה, ירושלים בגו"ח 30075/188 עלות בניה בסך של 14,600 ₪ למ"ר דירתי אקוו' זאת, בין היתר, על בסיס הסכם פאושלי לביצוע הפרויקט (מועד קובע 13/01/2024).

- השמאית המכריעה יעל הרון קבעה לפרויקט משולב למגורים ומסחר, ברחוב תלמה 1, שכונת רמת בית הכרם, ירושלים בגו"ח 30340/51 עלות בניה בסך של 15,300 ₪ למ"ר "פלדלת" (מגלם שטחי שירות למעט ממ"דים), זאת בין היתר, על בסיס הצעת מחיר (פאושלי) לביצוע הפרויקט (מועד קובע 23/12/2023).

- השמאית המכריעה יעל הרון קבעה לפרויקט מגורים ברחוב יפו 59 פינת אבן ישראל, מרכז העיר, ירושלים בגו"ח 30074/11 עלות בניה למ"ר פלדלת מגלם שטחי שירות והצמדות של 15,680 ₪ (טרם מלחמת חרבות ברזל), זאת, בין היתר, על בסיס הסכם פאושלי לביצוע הפרויקט (מועד קובע 14/10/2021). שמאי המבקש מציין כי נשוא ההשוואה מאופיין במגבלות מבחינת גישה מוטורית באזור צפוף בצמידות לתוואי הרק"ל בדומה לנכס הנדון.

- השמאי המכריע דוד טיגרמן קבע לפרויקט המגורים "סביוני VIEW", רחוב יפו 60, ירושלים בגו"ח 30050/51,63 עלות בניה למ"ר של 12,700 ₪ (מועד קובע 13/06/2018).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין כי במסגרת סקירת נתוני השווי הבנוי של דירות חדשות בסביבת הנכס שבנדון בסמוך למועד הקובע, וניתוח שווי הקרקע בגישת החילוץ (השווי השיורי), תובא בחשבון עלות בנייה בסכום של כ 14,800 ₪ למ״ר ״פלדלת״ (מגלם ש.שירות והצמדות למעט ממ״דים) ללא מע״מ.

שמאי המבקש מציין כי עלות זו מבטאת, בין היתר, את המורכבות בבניה באזור צפוף, בסמיכות לתוואי של הרק״ל וייקור הבניה כתוצאה משימושים מעורבים בבניין וכנגזרת יותר שטחי שירות בהשוואה למבנה הכולל מגורים בלבד.

<u>סקירת נתוני השוואה לדירות בבניה רוויה</u>

שמאי המבקש מציג סקירה של נתוני השוואה (עסקאות) לדירות בבניה רוויה בסמיכות למיקום הנכס שבנדון, כדלקמן:

- פרויקט הפינוי-בינוי ברחוב ארץ חפץ 103–105 בשכונת שמואל הנביא בירושלים כולל הקמת ארבעה בנייני מגורים בני 12 קומות כל אחד. הפרויקט כולל כ-198 יחידות דיור, שטחי מסחר בקומת הקרקע, מוסדות ציבור ושטח ירוק מרכזי פתוח לרווחת הדיירים. שמאי המבקש מציג ריכוז עסקאות שאותו באתר רשות המסים בפרויקט סמוך ככל הניתן למועד הקובע בענייננו, כדלקמן:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה בעסקה	שנת בניה	שטח בנוי (מ״ר)	חדרים	תמורה למ״ר בנוי
030102-0267-030-00	10/06/2024	₪4,458,800	2024	96	4	₪46,446
030102-0267-013-00	10/06/2024	₪3,331,034	2024	75	3	₪44,414
030102-0267-014-00	10/06/2024	₪3,331,034	2024	75	3	₪44,414
030102-0267-017-00	10/06/2024	₪3,288,350	2024	75	3	₪43,845
030102-0267-015-00	10/06/2024	₪3,322,162	2024	71	3	₪46,791
030102-0267-011-00	10/06/2024	₪3,369,867	2024	71	3	₪47,463
030102-0267-008-00	10/06/2024	₪5,171,700	2024	118	5	₪43,828
030102-0267-016-00	10/06/2024	₪4,642,600	2024	101	4	₪45,966
030102-0267-030-00	10/06/2024	₪5,094,157	2024	114	5	₪44,686
030102-0267-020-00	10/06/2024	₪4,485,624	2024	101	4	₪44,412
030102-0267-021-00	10/06/2024	₪5,179,441	2024	115	5	₪45,039
030102-0267-013-00	10/06/2024	₪5,055,785	2024	115	5	₪43,963
030102-0267-026-00	10/06/2024	₪5,233,758	2024	113	5	₪46,316
030102-0267-025-00	10/06/2024	₪5,079,888	2024	115	5	₪44,173
ממוצע למ״ר בנוי						**₪45,125**

שמאי המבקש מדגיש כי נשוא ההשוואה מצוי במיקום עדיף, בשכונת שמואל הנביא, הנחשבת לשכונה מבוקשת בהשוואה לשכונת תל ארזה בה ממוקם הנכס שבנדון. המתחם נשוא ההשוואה נהנה מסביבה עירונית מפותחת בהשוואה למרבית השכונות במגזר החרדי ובסמיכות לשטחים ירוקים ופתוחים.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- שמאי המבקש מציג ריכוז עסקאות של דירות מגורים חדשות מסביבת הנכס המיידית, כדלקמן:

גוש חלקה	כתובת עירונית	מועד העסקה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח (מ"ר)	חדרים	תמורה למ"ר בנוי בעסקה
30104/75/3	שמעון החכם 3	31/10/2021	₪2,394,000	2021	95	4	₪25,200
30104/75/3	שמעון החכם 3	09/11/2021	₪4,700,000	2021	169	7	₪27,811
30104/103	שמעון החכם 12	01/09/2022	₪2,050,000	2020	50	2	₪41,000
30104/103	שמעון החכם 12	16/06/2022	₪3,200,000	2020	92	5	₪34,783
30079/105	ירמיהו 2	07/04/2022	₪2,688,000	2022	95	4	₪28,295

שמאי המבקש מציין כי מעיון בעסקאות המפורטות לעיל, עולה כי התמורה משקפת ערכים בטווח של כ- 25,200 ₪ -47,000 ₪ למ"ר "פלדלת" (מגלם הצמדות), וכי ערכי שווי בטווח של פחות מ- 40,000 ₪ כולל מע"מ למ"ר נחשב חריג ולפיכך לא הובא בחשבון.

בהתאמה למיקום הנכס שבנדון, למועד הקובע וליתר הפרמטרים לרבות צפיפות הבניה במצב החדש הביא בחשבון שמאי המבקש כי הרף העליון של השווי למ"ר בנוי מתואם הינו בסך של כ 41,000 ₪ למ"ר, נכון למועד 11/23. לפיכך בניכוי מע"מ (17%), יזמות (20%) ועלויות הקמה (כ- 14,800 ₪), מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה "פלדלת" מגלם הצמדות בגבולות של כ 14,500 ₪, נכון למועד הקובע.

<u>ערכי שווי משומות שנערכו מטעם הועדה המקומית</u>

שמאי המבקש מציג סקירה של ערכי שווי מ"ר מבונה למגורים ללא מע"מ, שנקבעו בשומות מטעם המשיבה בסביבת הנכס הנדון, כדלקמן:

מס"ד	שמאי מבקש	תאריך שומה	גו"ח	שכונה	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי למגורים	הערות
1	טוביאן יהונתן	16/11/2022	30236/119	רוממה	אוהל יהושע 4	06/07/2022	₪13,675	מיקום עדיף בשכונת רוממה
2	אשר בן ישי	29/08/2022	30240/216	עזרת תורה (שיכון סאטמר)	דובב מישרים 7	12/04/2021	₪14,017	
3	אשר בן ישי	02/03/2022	30077/175	רוממה	תכלת מרדכי 14	23/01/2023	₪13,500	מיקום עדיף בשכונת רוממה
4	אשר בן ישי	09/05/2023	30105/90	תל ארזה	שדרות גבעת משה 6	21/03/2021	₪13,675	נשוא ההשוואה ממוקם באותה שכונה כפי נשוא השומה
						27/04/2023	₪15,385	
5	סיגלית בת שלמה	26/12/2024	30106/80	סנהדריה	הסנהדרין 4	25/12/2021	₪12,300	מיקום עדיף
6	אשר בן ישי	05.01.2023	30101/53	שכונת תל ארזה	בר אילן 24	27.07.2022	₪14,600	נשוא ההשוואה ממוקם בצמידות לנשוא השומה

שמאי המבקש מציין כי ככלל, שומות מטעם המשיבה נערכות על הצד הגבוה, וכי מס"ד 6 מהווה חלקה צמודה לנכס שבנדון, לגביה נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה הנמוך בשיעור של כ- 30% כשנה בלבד לפני המועד הקובע בעניינינו.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

נתוני שווי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים

שמאי המבקש מציג סקירה של ערכי שווי מ"ר מבונה למגורים ללא מע"מ, שנקבעו ע"י שמאים מכריעים לנכסים בסביבת הנכס הנדון, כדלקמן:

מס"ד	שמאי מכריע	תאריך שומה	גו"ח	שכונה	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע מבונה "פלדלת" למגורים	הערות
1	ברק שוורצברד	04/03/2025	30080/179	בוכרים	רחוב צפניה 59	28/08/2021	₪15,600	ממוקם במרחק של כ- 185 מ' מנשוא השומה
2	עומר סרחאן	15/06/2025	30234/120	רוממה	רחוב זכרון יעקב 11	18/02/2023	₪14,100	מיקום עדיף בשכונת רוממה
3	גיא צדיק	19/06/2025	30100/157	רמות אשכול	שדרות אשכול 46	12/01/2022	₪10,000	
4	עו"ד שלומי יפה	19/09/2024	30104/127	תל ארזה, עזרת תורה	שמואל הנביא 97	28/05/2021	₪13,000	נשוא ההשוואה ממוקם באותה שכונה כפי נשוא השומה
5	בועז קוט	30/10/2022	30080/297	תל ארזה, עזרת תורה	עלי הכהן 18	06/01/2021	₪14,700	נשוא ההשוואה ממוקם באותה שכונה כפי נשוא השומה
6	יעקב פז	31/07/2025	30086/268	בית ישראל	הרב אשלג 21	27/03/2020	₪12,300	
7	מישל אשור	03/08/2023	30101/53	תל ארזה, עזרת תורה	בר אילן 24	24/07/2022	₪14,275	נשוא ההשוואה ממוקם בצמידות לנשוא השומה

מסקנה שווי מ"ר קרקע מבונה במצב החדש

שמאי המבקש מציין כי בהתאם לאמור לעיל בעניין מיקום ויתר המאפיינים הרלוונטיים, ובהתייחס למסד הנתונים המפורטים, בשומתו הביא בחשבון כי שווי מ"ר מבונה ממוצע "פלדלת" למגורים בבניה רוויה ב"מצב החדש" מתואם לנכס הנדון הינו בגבולות של כ 17,000 ₪ ללא מע"מ (מגלם שטחי שירות והצמדות טיפוסיות של מרפסת, חניה ומחסן).

שמאי המבקש מציין בהמשך לכך כי קיים הבדל משמעותי ברמת הצפיפות בין מצבי התכנון לרבות צפיפות קומתית. במצב הקודם הנכס הנדון מאופיין בצפיפות בשיעור של כ- 110% עיקרי למגורים, לעומת זאת במצב החדש מדובר בצפיפות גבוהה כמעט פי 5 לכדי שיעור של כ- 545% למגורים (ללא מסחר ומבני ציבור).

בעניין זה מפנה שמאי המבקש לשומות מכריעות בהן נקבע מקדם הפחתה לצפיפות, כדלקמן:

- בשומה מכרעת מיום 16/01/2023 לנכס ברחוב זכרון יעקב, שכונת רוממה (גו"ח 30234/11), נקבע מקדם תועלת בשיעור 15% במצב קודם, מבטא צפיפות 75% במצב קודם לעומת 240% במצב חדש.
- בשומה מכרעת מיום 13/06/2018 לנכס ברחוב אל ט'הרה, שכונת בית צפאפא (גו"ח 30278/107), נקבע מקדם הפחתה לצפיפות בשיעור 15% המבטא מעבר מ- 50% צפיפות בבניינים דו קומתיים ל- 200% צפיפות בבניה רוויה בבינוי של 6 קומות.
- בשומה מכרעת מיום 21/02/2023 לנכס ברחוב מקור חיים 54, שכונת מקור חיים (גו"ח 30130/5), נקבע מקדם תועלת בשיעור 20% במצב קודם, מבטא צפיפות 75% במצב קודם לעומת 286% במצב חדש.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- בשומת ועדה (שנערכה ע"י השמאית רמה מאור המכהנת כשמאית מכרעת נכון להיום) מיום 18/01/2018 לנכס ברחוב קובובי, שכונת רמת דניה (גו"ח 30190/193), הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקו' 12,000 ₪ במצב קודם לעומת 9,000 ₪ במצב חדש, הנ"ל מבטא מקדם הפחתה לצפיפות של 0.75 בגין מעבר מבניין דו קומתי לבנייה רוויה חדשה בבינוי 4 קומות מעל 2 קומות תת"ק.

<u>מסקנה שווי מ"ר קרקע מבונה במצב הקודם</u>

שמאי המבקש מציין כי בהתאם למכלול הנתונים המפורטים לעיל ובהתאמה לנכס הנדון לרבות מאפייניו ואפשרויות הבינוי במצב הקודם על פי תכנון מיטבי, הצפיפות, החיסכון בעלויות ההקמה (לרבות פתרון חניה עילי) בהתייחס לבינוי נמוך בכפוף לשטחי שירות לא סחירים בהיקף מצומצם יחסית (בהשוואה למצב החדש עם שימושים מעורבים ואילוצים וכיו"ב) הביא בחשבון כי שווי מ"ר מבונה "פלדלת" למגורים ב"מצב הקודם" הינו בגבולות של כ-20,500 ₪ ללא מע"מ (מגלם שטחי שירות והצמדות טיפוסיות של מרפסת פתוחה/מקורה, חניה ומחסן). שמאי המבקש מדגיש כי מרפסות פנימיות מהוות חלק אינטגרלי משטח הדירה ואינן מהוות הצמדות.

נתוני שווי למסחר

שמאי המבקש מציין כי סביבת הנכס הנדון מאופיינת בעיקר בשימושי מגורים ומוסדות, כאשר עיקר הפעילות המסחרית מתרכזת סביב בצומת בר אילן (מרחק אווירי של כ- 330 מ"ר), סביב צומת כיכר השבת ובצמידות לצירי התנועה בר אילן ושמואל הנביא.

שמאי המבקש מצין כי הנכס שבנדון ממוקם בסמיכות לציר בר אילן, אך, בעורף במרחק של כ 95 מ"ר, ולפיכך, מתאפיין בשימוש מסחרי בעצימות נמוכה.

שמאי המבקש מציג סקירה של נתוני השוואה (עסקאות) ליחידות מסחר מדווחות באתר מס שבח (אתר רשות המסים) בסביבת הנכס הנדון, כדלקמן:

- בתאריך 20/10/2020 נמכרה יחידת מסחר ברחוב בר אילן 31, ירושלים (גו"ח 30101/57) בשטח של כ- 24 מ"ר והצמדה של מחסן בשטח של כ- 11 מ"ר (במקדם 0.4) תמורת סכום של 900,000 ₪ המשקף שווי של כ- 31,650 ₪ למ"ר בנוי אקו' .

- בתאריך 07/11/2021 נמכרה יחידת מסחר ברחוב מאיר גולדה 3, ירושלים (גו"ח 30105/63) בשטח של כ- 10 מ"ר והצמדה של חצר בשטח של כ- 7 מ"ר (במקדם 0.3) תמורת סכום של 350,000 ₪ המשקף שווי של כ- 28,900 ₪ למ"ר בנוי אקו'.

- בתאריך 30/06/2022 נמכרו זכויות בשיעור של כ- 6.2% מיחידת מסחר ברחוב אהלי יוסף 3, ירושלים (גו"ח 30101/13) בשטח של כ- 90 מ"ר תמורת סכום של 141,562 ₪ המשקף שווי כולל בסך של כ- 2,280,000 ₪ ושווי של כ- 25,370 למ"ר בנוי.

- בתאריך 20/09/2024 נמכרה יחידת מסחר ברחוב שמואל הנביא 70, ירושלים (גו"ח 30102/38) בשטח של כ- 18 מ"ר תמורת סכום של 600,000 ₪ המשקף שווי של כ- 33,370 למ"ר בנוי.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בהמשך לאמור, מציג שמאי המבקש ריכוז עסקאות מכר ליחידות מסחריות שהוצגו בשומת השבחה שנערכה ביחס לנכס ברחוב צפניה 59, ירושלים (גו״ח 30080/179), למיקום מסחרי עדיף על פני נשוא הנכס שבנדון. שמאי המבקש מציין כי על בסיס עסקאות אלו נקבע השווי המסחרי המבונה, אשר אומץ הן על ידי שמאי המבקש והן על ידי הח״מ. להלן פרוט העסקאות:

תאריך	גו״ח	כתובת	שנת בניה	קומה	שטח במ״ר	מחיר מכירה	שווי מ״ר בנוי
29/03/2018	30075-188-6	שרי ישראל 12	2026	קרקע	74	₪3,078,800	₪41,605
29/12/2020	30077-88-1	ירמיהו 23	1700	1	150	₪3,000,000	₪20,000
05/01/2021	30065-51-3	שטראוס 29	1940	1	55	₪2,222,222	₪40,404
10/03/2021	30049-106-1	בן הלל מרדכי 15	1960	1	84	₪2,900,000	₪34,524
16/06/2021	30073-91-1	אגריפס 72	1960	1	80	₪2,750,000	₪34,375
16/06/2021	30073-91-4	אגריפס 72	1960	1	103	₪2,750,000	₪26,699
07/12/2021	30079-178-7	שמגר 16	1996	1	52	₪2,300,000	₪44,231
30/12/2021	30079-178-12	שמגר 16	1995	1	96	₪2,800,000	₪29,167

בהחלטה נכתב כי שמאית המשיבה סבורה כי מניתוח הנתונים שלהלן, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למיקום ולשטח הנכס, סביר לאמוד שווי מ״ר בנוי למסחר בגבולות של כ-28,000 ₪.

שמאי המבקש מציין כי מעיון בעסקאות המפורטות לעיל, עולה כי התמורה משקפת ערכים בטווח של כ- 20,000 ₪ - 44,000 ₪ למ״ר מסחרי בנוי, המשקף שווי ממוצע של כ- 29,000 ₪ למ״ר. בהתאמה למיקום, למועד הקובע וליתר הפרמטרים הביא בחשבון שמאי המבקש שווי מ״ר בנוי בסך של כ 30,000 ₪ למ״ר.

שמאי המבקש מציין כי בניכוי יזמות (25%) ועלויות בניה (כ- 8,000 ₪ בגילום שטחי שירות לא סחירים ועלויות עקיפות), מתקבל שווי מ״ר קרקע מבונה עיקרי למסחר בגבולות של כ 16,000 ₪, נכון למועד הקובע.

שמאי המבקש מציין כי בשומה מכרעת של השמאי המכריע שלומי יפה לנכס ברחוב שמואל הנביא 97 גו״ח 30104/127, ירושלים נקבע שווי מ״ר קרקע מבונה עיקרי למסחר של כ- 21,000 ₪ למועד קובע 28/05/2021, וזאת לנכס במיקום עדיף בצמידות לצומת בר אילן / שמואל הנביא המהווה מיקום מרכזי בעל חשיפה מסחרית משמעותית.

שמאי המבקש מציין כי בהחלטתו של הח״מ בעניין הנכס ברח׳ צפניה 59 גו״ח 30080/179, שכונת הבוכרים, ירושלים נקבע שווי מ״ר קרקע מבונה עיקרי למסחר של כ 16,000 ₪ למועד קובע 28/08/2021, וזאת לנכס במיקום עדיף, עם חשיפה מסחרית (משקף מקדם שווי של 1.03 בהשוואה למגורים).

שמאי המבקש מציין כי בהתאם לאמור לעיל, בהתייחס למסד הנתונים ומאפייני הנכס במצב החדש, לרבות החשיפה המסחרית הנמוכה יחסית (רחוב פנימי, קו שני לבר אילן) הביא בחשבון בשומתו שווי מ״ר קרקע מבונה עיקרי למסחר בגבולות של כ 18,000 ₪ למ״ר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

נתוני שווי למבני ציבור

שמאי המבקש מציין כי נכון למועד הקובע מושכרים בנכס הנדון מבנים לשימושים ציבוריים, בהיקף של כ- 1,000 מ״ר, כאשר דמי השכירות נעים בגבולות של 100 ₪ למ״ר בחודש. שמאי המבקש מציג בשומתו סקירה של חוזי השכירות שנחתמו בנכס שבנדון טרם הריסת הבנים, כדלקמן:

תאריך	השוכר	מהות השטח	שטח מושכר	מטרת השכירות	תקופת השכירות	אופציה	דמי שכירות חודשיים	סעיף פינוי
15.08.2024	עמותת בית שלום ואחווה ע״ר 580277879	אולם בקומה 1	400 מ״ר	-	01.09.2024 עד 30.06.2025	בהתאם לבנייה המתוכננת	₪48,000	-
01.04.2023	ישיבת הדרת משה ע״ר 580662880	אולם/חדר בקומה 1	500 מ״ר	ישיבה קטנה	שנה וארבעה וחצי חודשים מיום 01.04.2023 עד 13.08.2024	-	4 חודשים ראשונים 40,000 ₪ ולאחר מכן 47,000 ₪	קיימת אפשרות קיצור התקופה ו/או אופציה בהודעה של 45 יום
20.01.2025	ע״ר מפעל ידיד נפש 580493922	אולם/חדר בקומה 1 + חדר בקומה תחתונה	180 מ״ר	מרכז חינוכי	23 חודשים מיום 16.02.2023 עד 19.01.2025 + מסמך הארכה ל-4 חודשים נוספים עד 20.05.2025	-	₪15,300	-
01.02.2023	ע״ר הרב צבי זילברברג דרכון ארה״ב 700203880	אולם/חדר בקומה 1	35	מרכז חינוכי	שנה מיום 01.02.2023 עד 01.02.2024	-	₪5,128.20	קיימת אפשרות קיצור התקופה ו/או אופציה בהודעה של 45 יום

שמאי המבקש מציין כי בהתאם לסקירת שיעור התשואה לנדל״ן עסקי של השמאי הממשלתי הראשי שיעור ההיוון למשרדים במועד הקובע לענייננו עמד על כ 6.75%, ובהתאם לרמת הביקוש למבני ציבור והעובדה כי רוב השוכרים מהווים עמותות הביא בחשבון בשומתו שיעור היוון של כ 6.25%.

שמאי המבקש מציין כי בחילוץ יזמות (20%) ועלות הקמה כוללת בגבולות של כ 9,000 ₪ מתקבל שווי מ״ר קרקע מבונה בסך של כ 7,000 ₪, המשקף שווי יחסי בשיעור של כ 41% ממגורים.

שמאי המבקש מציין כי שווי זה עולה בקנה אחד עם החלטתו של הח״מ בעניין הנכס ברח׳ צפניה 59 גו״ח 30080/179, שכונת הבוכרים, ירושלים לפיה נקבע שווי מ״ר קרקע מבונה למוסדות ציבור של כ 5,900 ₪ למועד קובע 28/08/2021, המשקף מקדם שווי של 0.378 בהשוואה למגורים.

בהתאם לאמור הביא בחשבון שמאי המבקש שווי מ״ר קרקע מבונה למבני ציבור בסך של 7,000 ₪.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>כתב טענות</u>

כאמור לעיל, שמאי המבקש הציג כתב טענות משלים המתייחס לסוגיות הקשורות למימוש במכר, ולהלן עיקריו:

- <u>חיוב בגין ממ"דים במכר לאחר אישור ועדת הרישוי להיתר בניה (בתנאים)</u> – שמאי המבקש מציין כי בתאריך 29/08/2025 נחתם הסכם מכר בנכס שבנדון, כ- 8 חודשים לאחר החלטת ועדת משנה לרישוי מיום 24/12/2024, בה הוחלט לאשר את הבקשה להיתר בתיק בניין מס' 2024/0106.00 (בכפוף לתנאים) במסגרתה מבקשים הריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש בן 10 קומות מגורים מעל 2 קומות מסחר והיכל תורה ו-3 קומות חניון ת"ק, סה"כ 45 יח"ד, עפ"י תב"ע 1174788.

שמאי המבקש מציין כי אחת התכליות של הפטור בגין שטחי הממ"דים הנה עידוד בניית ממ"דים, ובמקרה הנדון עסקינן בהסכם מכר שנחתם לאחר אישור בקשה להיתר בניה. לאור העובדה כי מדובר בתכנית נקודתית ביחס לחלקה הנדונה, הרי שזכויות הבניה נבחנו ונבדקו ומשכך התגבשו כבר במועד אישור התכנית או לכל היותר במועד אישור הבקשה להיתר הבניה ע"י ועדת הרישוי.

שמאי המבקש מציין כי בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, "מימוש זכויות" במקרקעין מוגדר, בין היתר, כ: "*קבלת היתר לפי חוק זה ....*". אלא, שעל פי סעיף 10(ג) לתוספת השלישית נקבע כי "*לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם ההיטל או אותו חלק ממנו המגיע אותה שעה על פי תוספת זו בשל אותם מקרקעין...*". שמאי המבקש סבור כי בהתאם לכך, ברי לכל כי במקרה של מימוש באמצעות היתר בניה, מועד המימוש הינו כבר ביום אישור הבקשה להיתר הבניה, שכן שום פרשנות לשונית אחרת אינה עולה בקנה אחד עם האמור בסעיף זה, המיושם הלכה למעשה בפועל בכלל הוועדות המקומיות.

שמאי המבקש מציין כי בענייננו כאמור מועד אישור הבקשה להיתר הבניה קדם למועד חתימת הסכם המכר, ולפיכך ובהתאם למפורט לעיל, הרי שאין לחייב בגין המכר שבוצע לאחר מימוש.

שמאי המבקש מפנה בעניין זה ל<u>תיק ערר מס' 8173/21 בן דוד מאיר וחן נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים</u>, בו נדון עניינם של שלושה מבנים ותיקים ברח' שח"ל 27-31 בשכונת גבעת מרדכי בירושלים (גו"ח 30184/157), המחייבים חיזוק, כאשר בתחום החלקה אושרה תכנית בניין עיר מס' 101-0059733, במסגרתה מוצעת תוספת בניה. שמאי המבקש מציין כי במקרה זה לאחר החלטת ועדת הרישוי על מתן היתר, התבצע מימוש במכר של חלק מהמקרקעין, ונכתב ע"י ועדת הערר: "*אכן, החלטת בית המשפט המחוזי בעניין הבית ברח' שמעוני קבעה כי התגבשות תמ"א 38 היא בעת מתן ההיתר בפועל, אך פסק הדין לא עסק במימוש זכויות מכוחה של תכנית שאינה תמ"א 38 או תכניות לפי סעיף 23 לתמ"א 38. אין ספק, כי מימוש זכויות מוקנות לפי תכניות אחרות הוא בעת אישור הבקשה להיתר (סעיף 10(ג) לתוספת השלישית). משכך, נראה כי המגבלה שנקבעה בעניין הבית ברח' שמעוני אינה רלוונטית לענייננו וכי היה על המשיבה לבחון את הנושא*".

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בנוסף, מציין שמאי המבקש כי גם אם טענת הפטור לא תתקבל, בכל מקרה יש לקבוע כי רכיב הממ"דים אינו מהווה 'השבחה' כהגדרתה בחוק מלכתחילה, שכן מדובר בזכויות המוקנות מכוח הדין ולא מכוח התכנית המשביחה.

שמאי המבקש מציין כי סעיף 151(ג) לחוק התכנון והבנייה קובע כי הוספת שטחי שירות למרחב מוגן לא תיחשב כסטייה מתכנית, ובכך מחריג שטחים אלו ממעגל ההשבחה הסטטוטורי, וזאת כפי שאף נקבע בהחלטת ועדת הערר (מרכז) 8001/0125 הוועדה המקומית ראשון לציון נ' זילונקה ואחי (להלן "**ערר זילונקה**") : "*הזכות לבניית מרחב מוגן אינה נובעת מתוכנית משביחה אלא מזכות המוקנית מכוח הדין... מקום שבו ניתן להוסיף שטחי שירות עבור מרחב מוגן ללא צורך בהקלה וללא צורך בתוכנית משביחה, הרי שמלכתחילה לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין שטחים אלו*".

שמאי המבקש סבור כי בהתאם לאמור בהחלטה זו, הזכויות לבניית הממ"דים מוקנות ממילא מכוח הדין, ולכן אין לייחס להן עליית ערך הנובעת מתכנית וגם מסיבה זו לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין רכיב זה.

בהתאם למפורט לעיל, מגיע שמאי המבקש לכלל מסקנה שמועד מימוש הזכויות במקרה דנן הינו מועד אישור ועדת הרישוי לבקשה להיתר בניה, משכך לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין המכר שבוצע כ 8 חודשים לאחר מכן.

- חיוב יתר בגין שטחים שלא התבקשו לניצול בהיתר בניה – שמאי המבקש מציין כי במסגרת שומת המשיבה, חושבה השבחה בגין זכויות שלא נוצלו במסגרת היתר הבניה (שטחים אלו בהיקף של כ- 2,498.14 מ"ר - מתוכם כ- 1,853 מ"ר עיקרי, כ- 39.92 מ"ר ממ"דים, כ- 143.35 מ"ר עיקרי למסחר וכ- 461.87 מ"ר עיקרי ציבורי).

שמאי המבקש מציין כי השטחים שלא נוצלו חושבו בשומת המשיבה במקדם של 0.7, המבטא קושי בניצול, הפסד מרפסות ושוליות, וכי ביחס לשטחים אלו המשיבה בעצמה קובעת כי עם אישור הבקשה להיתר בניה כלל לא ניתן לנצלם ללא הליך תכנוני נוסף. שמאי המבקש מפנה להתייחסות שמאי המשיבה לנושא, מתוך שומת ההשבחה להיתר :

"*חישוב ההשבחה לתכנית 1174788 נערך לשטחים המבוקשים למימוש בלבד, לאור הוראת התב"ע לפיה הבניה תבוצע בהינף אחד ובהתאם להבהרת מחלקת הרישוי לפיה לא תתאפשר ניצול זכויות נוספות לאחר מתן ההיתר מאחר וסטיה משלביות הביצוע נקבעה בתכנית כסטיה ניכרת. החבות בגין תכניות 1138 ו-3364 מתייחסת ל-12% מהחלקה שטרם מומשו*".

שמאי המבקש מציין כי בהתאם לכך אין מחלוקת אף לגישת המשיבה כי מדובר בשטחים שלא ניתנים למימוש במסגרת התכנית, מאחר ומימושם כרוך בהליך תכנוני נוסף.

שמאי המבקש מפנה בעניין זה למקרה דומה שנידון במסגרת פסיקת בית המשפט המחוזי בעמ"נ 23304-06-14 יצחק כהן נגד ועדת הערר המקומית הרצליה בו התעוררה השאלה לגבי הטלת היטל השבחה על זכויות בנייה הטעונות הקלה, מקום שבו ההקלה טרם התבקשה וממילא גם לא ניתנה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין כי בית המשפט קיבל את הערעור בדחותו את עמדת ועדת הערר המקומית וקבע, כי כל עוד שלא התבקשה הקלה ואין כל ודאות שאם תתבקש היא גם תתקבל, לא ניתן למסות בהיטל השבחה, ובלשונו של בית המשפט שם:

"כיצד אפוא ימוסו 130 מ"ר אלה בהיטל השבחה כל עוד לא עתר איש (ואין לדעת אם יעתור) למתן הקלה וכל עוד לא החליטה הוועדה לתת הקלה (שממילא לא דנה בבקשה ולא שמעה דעת בעלי המקרקעין הגובלים)? אמור מעתה - הוועדה מבקשת לגבות היטל השבחה בגין קיומה של אפשרות שזו תינתן בעתיד. רעיון זה זר לחוק התכנון והבנייה, המתיר הטלת היטל השבחה רק שעה שקיים מקור לאותה השבחה (מקור שיסודו בסעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק (...) ואילו המקרה הנוכחי אינו בקהלם. מהיבט אחר - הועדה המקומית מבקשת להאיץ תשלום היטל השבחה שעה שלא ברור אם כלל תהיה השבחה".

שמאי המבקש בסור כי בהתאם לכך, במדרגת ההשבחה הנוכחית אין לחייב כלל בגין שטחים אלו (בשונה ממה שנעשה בשומת המשיבה) שכן, אין מחלוקת שאלו לא ניתנות למימוש וכי נדרשת הקלה לצורך מימושן, וכי כל עוד שלא התבקשה הקלה ואין כל ודאות שאם תתבקש היא גם תתקבל, לא ניתן למסות אותן בהיטל השבחה.

שמאי המבקש מפנה בנוסף לפסיקת בית משפט מחוזי <u>עמ"נ (ת"א) 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דיניש בע"מ</u> בה נדונה השאלה לגבי גובה היטל ההשבחה שיש לחייב בגין אישור הקלה, מקום שבו זכויות הבניה לא היו ניתנות לניצול במצב קודם אלמלא אושרה ההקלה. שמאי המבקש מציין כי בית המשפט קיבל את הערעור וקבע כי יש להטיל חיוב מלא במדרגת ההקלה, ובלשונו של בית המשפט שם:

"אימוץ ההלכה שנקבעה שבפסק הדין בעניין כהן, שבעקבותיו הונחתה ועדת הערר המקומית שלא לחייב בהיטל השבחה כלל, כאשר מדובר בזכויות לא וודאיות שמותנות בהקלה שעדיין לא אושרה - מחייבת התייחסות מיסויי עקבית שתחול גם אם וכאשר תאושר ההקלה. רוצה לומר, אם בהתאם לפסיקה הנ"ל מנועה המערערת בשלבים אחרים של מימוש זכויות (טרם ההקלה) לגבות היטל השבחה בגין זכויות בתכנית שניצולן מותנה בהקלה - מתחייב שבבוא היום, בעת שניתן יהיה לחייב בהיטל השבחה בעקבות הגשת בקשה להקלה ואישורה, תוכל הרשות לגבות את מלוא השבחה הנובעת מהזכויות".

שמאי המבקש סבור כי לאור האמור, במסגרת תחשיב ההשבחה אין להביא בחשבון במצב החדש שטחים שלא התבקשו לניצול במסגרת היתר הבניה שניתן לחלקה, ואשר מימושם כרוך בהליך תכנוני נוסף.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- שווי מ״ר קרקע מבונה – שמאי המבקש מציין כי קיים יתרון בקביעת השווי מהמחיר ששולם בפועל בנכס עצמו, בהיותו מגלם את כלל מאפייני הנכס, אשר קונה ומוכר מרצון מביאים בחשבון במסגרת שיקוליהם (כמפורט לעיל).

שמאי המבקש מציין כי המימוש הנוכחי הינו מימוש במכר, וכי בהתאם לפסיקה הענפה ולתקינה השמאית המקובלת (כפי שפורט בשומתו) יש להעניק משקל מכריע לעסקאות שבוצעו בנכס הנדון עצמו כאינדיקציה הטובה ביותר לשווי הנכס.

שמאי המבקש מציין כי הוא עומד מאחורי ערכי השווי שנקבעו בשומתו, ולחיזוק עמדתו מפנה להחלטת הח״מ בעניין הנכס ברחוב ירמיהו 38, שכונת רוממה (מועד קובע 14/04/2022). שם נקבע שווי בסיסי של כ 12,500 ש״ח למ״ר קרקע מבונה (ללא מע״מ) למגורים בקומה ממוצעת (קומה 5), כאשר ביחס לקומות מתחת לקומה ה- 5 חושבה הפחתה בשיעור של כ- 2% לקומה ואילו לקומות מעל הקומה ה- 5 חושבה תוספת בשיעור של כ- 2% לכל קומה (למעט קומות הפנטהאוז לגביהן חושב מקדם תוספת בשיעור של כ- 25%).

שמאי המבקש מציין כי בשקלול כל הקומות מתקבל שווי מ״ר קרקע מבונה של 13,025 ₪ (ללא מע״מ), ומציין כי החלטה זו ניתנה ביחס לנכס הממוקם ברחוב ירמיהו 38 בשכונת רוממה, לגביה קיימת הסכמה רחבה, לפיה שכונת רוממה מהווה מיקום עדיף ביחס לשכונת עזרת תורה בה ממוקם הנכס הנדון או לכל הפחות מיקום דומה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שווי מצב קודם בגישה ישרה על בסיס עסקה בקרקע (תכנית 3364):

שווי מצב קודם מתואם על בסיס עסקה בקרקע	**₪41,875,000**
במעוגל	**₪41,875,000**

שווי מצב קודם בגישה עקיפה (תכנית 3364):

מהות השטח	שטח (מ"ר)	מקדם שווי אקו'	שווי מ"ר קרקע מבונה / עלות	סה"כ
שטח מבונה עיקרי למגורים	1,453	1	₪20,500	₪29,786,500
שטח מרפסות פנימיות חושב לפי 12 מ"ר ליח"ד (24 יח"ד)	288	1	₪20,500	₪5,904,000
סה"כ שווי גולמי במצב קודם (במעוגל)				₪35,690,500
תוספת שווי בגין פוטנציאל כללי			15%	**₪41,044,075**

סה"כ שווי מצב קודם בשקלול הגישות (70% לגישה הישירה – 30% לגישה העקיפה):

שווי הנכס במצב הקודם בשקלול הגישות (70% לגישה ההשוואה ו- 30% לגישה העקיפה)	**שווי מתואם**
	₪41,625,723

שווי מצב חדש בגישה ישירה על בסיס 5 עסקאות בנכס (תכנית 1174788-101):

שווי מצב חדש מתואם על בסיס עסקאות בקרקע	**₪88,256,250**
במעוגל	**₪88,000,000**

שווי מצב חדש בגישה עקיפה (תכנית 1174788-101):

מהות השטח	שטח (מ"ר)	מקדם שווי אקו'	שווי מ"ר קרקע מבונה / עלות	סה"כ
שטח מבונה עיקרי למגורים	5,082	0.98	₪17,000	₪84,666,120
שטח מבונה עיקרי למגורים - דירות כלואות	245	0.88	₪17,000	₪3,673,530
שטח מבונה עיקרי למגורים נלווה	462	0.5	₪17,000	₪3,927,000
שטח מבונה למסחר	403	1	₪18,000	₪7,260,300
מסחר מפלס תחתון	67	0.4	₪18,000	₪479,592
מבנים ומוסדות ציבור שטח עיקרי	456	1	₪7,000	₪3,192,910
הפחתה לצורת מגרש ובינוי לא רגולרי / פונקציונאלי				0.97
הפחתה לגודל, מורכבות, דחיה לפיתוח ומושע				0.90
שווי במצב החדש (במעוגל)				**₪90,093,600**

סה"כ שווי מצב חדש בשקלול הגישות (70% לגישה הישירה – 30% לגישה העקיפה):

שווי הנכס במצב החדש בשקלול הגישות (70% לגישה ההשוואה ו- 30% לגישה העקיפה)	**שווי מתואם**
	₪88,628,080

סיכום השבחה והיטל השבחה למועד הקובע (04/11/2023):

השבחה למימוש מלא (במעוגל)	**₪47,000,000**
היטל השבחה למימוש מלא (במעוגל)	**₪23,500,000**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

8.4 <u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>

שמאי המשיבה מגיב לשומת המבקש בנושאים הבאים, כדלקמן:

- <u>השימוש המיטבי במצב התכנוני הקודם</u> – שמאי המשיבה מציין (כאמור בשומתו) כי במצב הקודם לתכנית 1174788 חלה על החלקה תכנית 3364, לפיה החלקה מהווה חלק ממגרש תכנוני מס' 1 (המגרש כולל גם את חלקה 159 הצמודה, עליה הוקם בניין מגורים בשנת 2006 בהתאם לתכנית 3364 וכפי שיפורט להלן). שמאי המשיבה מציין כי בתכנית נקבעו אחוזי בניה מרביים עד 110%, שטח דירה מינימלי – 85 מ"ר ובינוי ב-4 קומות (עד 16 מ').

שמאי המשיבה מציין כי במידע תכנוני שהופק לחלקה שבנדון בתאריך 24/12/2014 (תיק מידע 2014/6528.00) נקבע כי אחוזי הבניה לחלקה מכוח תכנית 3364 עומדים על 108% ב-4 קומות, ובהתאם הביא בחשבון בשומתו כי המצב הקודם כולל שטח עיקרי בהיקף של 1,427 מ"ר (108% משטח החלקה) ודירה ממוצעת בשטח של כ-100 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).

שמאי המשיבה מסכים עם שמאי המבקש כי התכנית אינה מגבילה את מס' יחידות הדיור, אך סבור שאת השימוש המיטבי יש לבחון ביחס לתכנון הרווח בסביבה בכלל והתכנון המוצע בחלקה בפרט.

שמאי המשיבה מציין כי ע"פ התכנית המוצעת שקודמה ע"י המבקש, שטח ממוצע ליח"ד עומד על למעלה מ 170 מ"ר (סה"כ 7,180 מ"ר עיקרי ל 45 יח"ד + ממ"דים בשטח של 12 מ"ר ליח"ד). בהתאם סבור שמאי המשיבה כי הטענה לפיה במצב הקודם השימוש המיטבי הינו 24 יח"ד בשטח ממוצע של כ-67.5 מ"ר ליח"ד (עיקרי + ממ"ד) אינה סבירה ואף נוגדת את הוראות התכנית הקובעת שטח מינימלי לרישוי של 85 מ"ר ליח"ד.

שמאי המשיבה מדגיש כי בשומתו הובא בחשבון תכנון של 16 יח"ד לחלקה, בהתאם לתכנית הבינוי שהוצעה לחלקה בתיק רישוי 2004/0779.00 (במסגרתו ניתן היתר בניה לחלק מהמגרש במצב הקודם), אך סביר כי במועד הקובע השימוש המיטבי הינו דירות גדולות יותר בהתאם לתכנון המוצע במצב החדש.

- <u>מקדם מרפסות פנימיות במצב הקודם</u> – שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לתכנית 62 ולמדיניות מהנדס העיר, בחלקה עליה חלה תכנית 62 ניתן לתכנן מרפסות פנימיות מבלי לחשב את שטחן במסגרת השטחים בכפוף להגבלות הכוללות, בין היתר: המרחק בין הקיר הפנימי לצד החיצוני של הקיר בבניין לא יעלה על 1.5 מ'; הקיר המפריד בין החדר למרפסת יהיה קיר אבן; מרפסות שירות יתאפשרו בסלון, מטבח, וחדר שירותים – מרפסת אחת לכל פונקציית שימוש לעיל; שטח המרפסת יהיה כמפורט להלן: בסלון: לא יעלה על 7.5 מ"ר, במטבח: לא יעלה על 5 מ"ר, בשירותים: לא יעלה על 3 מ"ר - כל שטח עודף מעבר לכך יחושב ע"ח שטחים עיקריים (שטח המרפסת המצוין להלן מתבסס על השטחים המינימליים לחלקי בניין); פתח הדלת מפנים הדירה אל מרפסת השירות יהיה ברוחב סטנדרט של 0.80 עד 0.90 מ'. הפתח בקיר החיצוני של המרפסת יהיה לרוחב כל המרפסת ככל הניתן (ללא זיגוג / תריס / אלומיניום וכד').

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מדגיש כי מהאמור לעיל עולה שמדובר בשטחים בעלי תפקוד פונקציונלי נמוך אשר אינם שווה ערך לשטחים עיקריים.

שמאי המשיבה מפנה בסוגיה זו להחלטות ועדת הערר בתיק ערר 10-49 פרידלווד אלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, ותיק ערר 10-38 וויי קוון אינבסטמנטס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים בהם נקבע, בין היתר, כי לא ניתן לצורך תחשיב היטל ההשבחה לראות בשטחי מרפסות השירות כשטח עיקרי עם ערך של שטח עיקרי, אלא רק תוספת של שטחי שירות.

בהמשך לאמור, מפנה שמאי המשיבה לריכוז החלטות למקדם שווי מרפסות פנימיות מתכנית 62, כדלקמן:

השמאי	גו"ח	תאריך השומה	מקדם
דוד בריל	30094/13	26/06/2025	0.8
גיל הרצברג	30166/419	18/06/2025	0.8
גיא צדיק	30100/157	16/06/2025	0.8
יעל הרון	30130/25	15/05/2025	0.8
יהודה פלד	30117/42	22/01/2024	0.8
ברק שוורצברד	30162/127	08/08/2023	0.8
בועז קוט	30019/15	12/02/2023	0.8
יעקב פז	30130/5	21/02/2023	0.8
עומר סרחאן	30234/120	16/01/2023	0.8
רמה מאור	30100/166	24/06/2022	0.85
יעל הרון	30164/322	04/04/2022	0.8
יעל הרון	30018/21	27/02/2022	0.75
יעקב פז	30018/9	23/12/2021	0.8
דנה שיחור	30044/262	14/11/2021	0.6
אלי כהן	30130/28	28/10/2021	0.8
דוד דדון	30041/71-72	11/05/2021	0.8
אוולין דודזון	30414/119	10/05/2021	0.8
יעל הרון	30168/156	07/04/2021	0.8
אלי כהן	30115/129	24/06/2020	0.75
אמנון נזרי	30117/38	31/07/2019	0.75
יעקב פז	30168/148	07/01/2017	0.8
יעקב פז	30168/1	03/04/2016	0.8
נורית ג'רבי	30912/2	19/10/2014	0.8
גבע בלטר	30026/104	07/08/2014	0.8
משה נדם	30168/79	09/04/2014	0.85
רן וירניק	30038/100	17/09/2011	0.6
לבנה אשד	30050/25-26	17/10/2010	0.75

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- המצב החדש – שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לתכנית 1174788 מתוכנן בחלקה "פרויקט יוקרה", הכולל דירות גדולות בבינוי ייחודי, פונקציות ייחודיות לדיירים הכוללים בין היתר מקוואות צמודות, היכל תורה, אוצר ספרים, היכל לימוד, חדר מחשבים, מרפסות נרחבות, מחסנים צמודים בהיקף נרחב (כ-17 מ"ר בממוצע ליח"ד) ועוד.

שמאי המשיבה מציין כי מבירור שערך מול משווק הפרויקט, נכון למועד זה (פרי-סייל, טרם ניתן היתר) מחירי השיווק בפרויקט נעים בטווח של 65,000-75,000 ₪ למ"ר דירתי (מחירי השיווק תואמים לרף הגבוה של המחירים בפרויקטים בסביבה וכפי שיפורט להלן), כאשר הדירות הקטנות (דירות "כלואות" כהגדרת שמאי המבקשת) מוצעות במחיר של 70,000 ₪ למ"ר.

בהתאם לאמור, מציין שמאי המשיבה כי לא ברורות טענות שמאי המבקש להפחתות שונות בגין פונקציונליות, "דירות כלואות", עירוב שימושים וכו'.

שמאי המשיבה מתייחס לטיעוני שמאי המבקש בנושאים אלו, כדלקמן:

  - פחת פונקציונלי – שמאי המשיבה מציין כי מוצע תכנון ייחודי ויוקרתי, ובהתאם לא ברורה טענתו של שמאי המבקש בעניין זה.
  - דירות כלואות – שמאי המשיבה מציין כי הדירות "הכלואות" מוצעות תמורת 70,000 ₪ למ"ר, ובהתאם טענו של המבקש בעניין זה אינה נכונה.
  - עירוב שימושים – שמאי המשיבה מציין כי מוצע תמהיל ייחודי לרווחת הדיירים בהתאם לפרויקטים יוקרתיים בסביבה.

- ערכי שווי למגורים בפרויקט – שמאי המשיבה מציין כי בשומת המבקש נטען בהרחבה בדבר בכירותן של העסקאות שבוצעו בנכס לאחר המועד הקובע ("עסקאות זהב" כלשון שמאי המבקש). שמאי המשיבה מציין כי במענה לטענה זו יתייחס תחילה לפסיקה בסוגיה, ובהמשך לסבירותן של העסקאות, לערכי השווי בסביבה, ולמהותן של העסקאות.

שמאי המשיבה מציין כי אין צורך להכביר במילים בדבר בכירותן של העסקאות שבוצעו בנכס שבנדון, כמפורט בין היתר בפסיקה שפורטה בשומת המשיבה, בפסיקות נוספות, בשומות רבות וכו'. בהמשך לכך מוסיף שמאי המשיבה כי בכירותן של העסקאות אינו מהווה תחליף לבדיקת סבירותן, ומפנה בעניין זה לפסק הדין שניתן לאחרונה ע"י כבוד השופט גלעד הס בעמ"נ 18341-09-24, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' נועה לב, בו נקבע, בין היתר:

"אדגיש, אין הכוונה כי היטל ההשבחה יקבע בהתאם למחיר העסקה הבודדת שביצע הנישום בעל יחידת הדיור. היטל ההשבחה יקבע לפי שווי יחידת הדיור לאחר התכנית, ולא לפי המחיר עליו הוסכם בעסקה הבודדת, כך שבהחלט ייתכן מצב בו בעל הדירה מכר את הדירה במחיר X, אולם עסקאות השוואה ילמדו כי השווי של הדירה הוא $X+Y$ כלשהו, והיטל ההשבחה ייקבע במקרה זה לפי שווי $X+Y$ ולא לפי שווי X".

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מציין כי לעמדתו של שמאי המבקש, העסקאות שבוצעו בנכס בחודשים 6- 10/2025 מגלמות שווי של כ 106.5 מיליון ₪, וכי לצורך בדיקת הסבירות, ומאחר ונכון למועד העסקאות הפרויקט מצוי בשלבי תכנון מתקדמים ואף ניתן לשער בקלות את ערכי הפדיון הצפויים (בהתאם לפרסומי החברה כאמור ובהלימה עם ערכי הפדיון לפרויקטים דומים כפי שיפורט להלן), ערך אומדן גס לשווי הקרקע המתקבל מניתוח הפרויקט המוצע תוך נקיטת הנחות זהירות. שמאי המשיבה מציג בעניין זה את ניתוח השווי הבא, כדלקמן:

מהות	שטח במ"ר	תמורה/עלות ממוצעת למ"ר	סה"כ תמורה/עלות
פדיון מגורים ללא מע"מ	5,827.05	₪59,322	₪345,672,458
פדיון מסחר ברוטו	495.37	₪35,556	₪17,613,156
פדיון שטחי ציבור ברוטו	540.15	₪22,154	₪11,966,400
סה"כ פדיון			₪375,252,013
חילוץ יזמות	1.2		₪312,710,011
שטחי בנייה עיליים	6,502.54	-₪6,700	-₪43,567,018
שטחי בניה תת"ק	5,442.76	-₪4,100	-₪22,315,316
מרפסות זיז	659.61	-₪3,015	-₪1,988,724
מרפסות גג	446.07	-₪1,675	-₪747,167
סה"כ עלות ישירה			-₪68,618,225
העמסת עלות עקיפה, לרבות מדרון, אילוצים, תיאומים ונגישות			-₪89,203,693
יתרה לקרקע			**₪223,506,318**

שמאי המשיבה מציין כי ערכי פדיון ממוצעים למגורים הינם בהתאם למידע שהתקבל ממשווק הפרויקט, ערכי פדיון למסחר הינם לפי דמ"ש זהירים של 200 ₪ למ"ר ברוטו, לפי ריבית 6.75%, וערכי פדיון לשטחי ציבור הינם לפי דמ"ש זהירים של 120 ₪ למ"ר ברוטו, לפי ריבית 6.5%. שמאי המשיבה מוסיף כי הביא בחשבון את עלויות בניה ישירות בהתאם לאומדן נערך ע"י שכת השמאים, ואת שיעור העמסות לפי 30% מהעלות הישירה.

לאור האמור לעיל, סבור שמאי המשיבה כי די בכך על מנת לקבוע כי העסקאות כפי שנותחו בשומת המבקש אינן סבירות וכי יש לקבוע את היטל ההשבחה לפי שווי $X+Y$ ולא לפי שווי X, כלשון כבוד השופט הס.

שמאי המשיבה מציין כי טענתו לא מבוססת על ניתוח הפרויקט בלבד, אלא גם על ניתוח עסקאות קרקע בסביבה, ניתוח ערכי הפדיון לפרויקטים דומים בסביבה וניתוח ערכי השווי למגורים בסביבה, כפי שיפורט להלן.

שמאי המשיבה מבהיר כי רמת הביקוש וערכי הפדיון למגורים בסביבה מושפעים בעיקר מרמת הקרבה למרכזי הקהילות והמוסדות הקהילתיים, ומציין כי בעשורים האחרונים מתרכזים מרכזי הקהילות ומוסדותיהם באזור הנתחם בצומת סנהדריה וכביש רמות ממזרח ומצפון, אזור הכניסה לעיר ממזרח ושכונת גאולה מדרום. שמאי המשיבה מציין כי הפרויקט הנדון ממוקם בלב ליבה של אזור הביקוש, במרחק של כ-300 מ' מהמרכז העולמי של הפלג המרכזי בחסידות גור, במרחק של כ-100 מ' מבית המדרש של פלג הפורשים מחסידות גור, במרחק של כ-800 מ' מהמרכז העולמי של חסידות בעלז ועוד.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מפנה בשנית לעסקאות שנותחו בשומתו:

מיקום	מועד עסקה	תמורה למ"ר אקו'	מקדם זמן	מתואם לזמן	יחס מיקום
מלכי ישראל	29/11/2018	₪18,870	1.25	₪23,588	נחות
אהרון פישל	26/01/2020	₪17,200	1.19	₪20,468	נחות
חיים עוזר	06/08/2024	₪27,000	0.95	₪25,650	נחות
סנהדריה	12/03/2024	₪25,500	0.975	₪24,863	נחות

שמאי המשיבה מציין כי עסקת סנהדריה הווה "עסקת זהב" שבוצעה בסמיכות רבה למועד הקובע ובסמיכות לנכס (במרחק של כ-350 מ'), במיקום נחות (מעברו הצפון מזרחי של צומת סנהדריה וכביש רמות), הכוללת עירוב שימושים, צמידות לכביש ראשי, צמידות למבני ציבור, דירות כלואות ועוד.

בהמשך לאמור, מפנה שמאי המשיבה לעסקאות קרקע נוספות שאותרו על ידיו:

- שמאי המשיבה מציין כי בתאריך 27/03/2023 בוצעה עסקה לחלקה 10 בגוש 30091 (רחוב יוסף קארו 26) ששטחה 164 מ"ר, בין דוד שרעבי (המוכר) לחברה בוטיק יוסף קארו בע"מ (הקונה), תמורת 12,000,000 ₪.
  לאחר ביצוע העסקה אושרה תכנית נקודתית מס' 1298223 להריסת המבנה הותיק והקמת בניין חדש שיכלול 11 יח"ד להשכרה (לתקופה של 15 שנה). שמאי המשיבה מציין כי מניתוח העסקה בהתאם לתכנית שאושרה במקדם של 0.7 (דחיה והיטל השבחה צפוי) מתקבל שווי קרקע למ"ר סחיר בגבולות של 26,000 ₪ למ"ר, מגלם דרישת שימור, קשיי נגישות וחובת השכרה למשך 15 שנה.
- שמאי המשיבה מציין כי בתאריך 27/10/2024 נמכרו 6/14 חלקים מחלקה 177 בגוש 30084 (רחובות הבוכרים 33, במרחק של 250 מ' מהנכס הנדון) תמורת 17,142,857 ₪ (מגלם 40,000,000 ₪ לחלקה כולה). בהילקח בחשבון זכויות הבניה הקיימות בתוספת תמריצי תמ"א מתקבל שווי למ"ר מבונה בגבולות של 25,000 ₪, מגלם דחיה, שימור מחמיר, מושע ומורכבות.
- סיכום עסקאות נוספות:

מיקום	מועד עסקה	תמורה למ"ר אקו'	מקדם זמן	מתואם לזמן	יחס מיקום	הערות
יוסף קארו	27/03/2023	₪26,000	1.025	₪26,650	נחות	שימור, קשיי נגישות, השכרה 15 שנה
רחובות הבוכרים	27/10/2024	₪25,000	0.95	₪23,750	זהה	דחיה, שימור מחמיר, מושע

שמאי המשיבה סבור כי קיים מסד נתונים מספק לקביעת שווי הנכס במצב החדש בגישת ההשוואה הישירה, בנוסף ובהלימה להכרעות אליהן הפנה שמאי המבקש.

לצורך בחינת ערכי השווי למ"ר בנוי, סוקר שמאי המשיבה את ערכי הפדיון לפרויקטים דומים בסביבה, תוך ניתוח עליית ערכי הפדיון בשנים האחרונות.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

להלן פרוט וניתוח עסקאות אותו הציג שמאי המשיבה:

- עסקאות בפרויקט "שומרי אמונים":

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח מדווח	תמורה למ"ר
030088-0271-213-00	19/06/2022	₪6,354,110	2022	158	₪40,216
030088-0271-121-00	19/06/2022	₪4,292,100	2022	121	₪35,472
030088-0271-112-00	06/07/2022	₪4,194,630	2022	118	₪35,548
030088-0271-013-00	06/07/2022	₪1,989,300	2022	41	₪48,520
030088-0271-011-00	06/07/2022	₪5,036,710	2022	123	₪40,949
030088-0271-121-00	20/11/2022	₪5,540,850	2022	110	₪50,371
030088-0271-000-00	06/12/2022	₪3,600,000	2023	100	₪36,000
ממוצע	**11/08/2022**			**110.14**	**₪41,011**
030088-0271-124-00	01/06/2023	₪7,835,220	2022	130	₪60,271
030088-0271-134-00	07/06/2023	₪6,516,125	2022	111	₪58,704
030088-0290-223-00	07/06/2023	₪3,487,800	2022	51	₪68,388
030088-0271-201-00	13/06/2023	₪7,505,200	2022	100	₪75,052
030088-0271-202-00	13/06/2023	₪3,749,100	2022	51	₪73,512
030088-0271-221-00	09/07/2023	₪5,536,200	2022	78	₪70,977
030088-0271-323-00	23/08/2023	₪4,285,350	2022	83	₪51,631
030088-0271-123-00	23/08/2023	₪9,615,300	2022	145	₪66,312
030088-0271-144-00	11/09/2023	₪7,827,655	2022	124	₪63,489
030088-0271-124-00	11/09/2023	₪10,391,225	2022	145	₪71,664
030088-0271-322-00	31/10/2023	₪2,509,200	2022	50	₪50,184
030088-0271-334-00	31/10/2023	₪4,426,875	2022	91	₪48,647
030088-0271-331-00	31/10/2023	₪2,880,450	2022	47	₪61,286
030088-0271-222-00	23/01/2024	₪5,190,600	2022	78	₪66,546
030088-0274-321-00	29/02/2024	₪2,504,630	2022	46	₪54,448
030088-0274-224-00	29/02/2024	₪5,753,850	2022	103	₪55,863
030088-0274-244-00	29/02/2024	₪5,400,535	2022	103	₪52,432
030088-0274-322-00	29/02/2024	₪3,355,370	2022	50	₪67,107
030088-0274-324-00	29/02/2024	₪4,733,370	2022	91	₪52,015
ממוצע	**10/10/2023**			**88.263**	**₪61,502**
030088-0271-231-00	04/08/2024	₪3,453,710	2022	51	₪67,720
030088-0271-236-00	04/08/2024	₪8,373,097	2022	112	₪74,760
030088-0271-213-00	09/01/2025	₪3,773,025	2022	52	₪72,558
030088-0274-212-00	20/02/2025	₪4,840,695	2027	83	₪58,322
030088-0271-143-00	09/04/2025	₪10,082,515	2022	139	₪72,536
030088-0271-141-00	09/04/2025	₪8,976,925	2022	120	₪74,808
030088-0274-131-00	11/09/2025	₪6,119,813	2027	83	₪73,733
030088-0274-121-00	11/09/2025	₪6,259,830	2027	83	₪75,420
030088-0290-031-00	30/10/2025	₪6,708,786	2026	88	₪76,236
030088-0290-032-00	30/10/2025	₪4,975,658	2026	58	₪85,787
ממוצע	**17/04/2025**			**86.9**	**₪73,188**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- עסקאות בפרויקט "רשות השידור":

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח מדווח	תמורה למ"ר
030077-0206-002-00	30/10/2022	₪8,063,000	2023	177	₪45,554
030077-0206-002-00	31/10/2022	₪8,040,000	2023	177	₪45,424
030077-0206-003-00	31/10/2022	₪8,468,000	2023	180	₪47,044
030077-0205-045-00	02/11/2022	₪13,559,000	2023	240	₪56,496
030077-0205-002-00	02/11/2022	₪13,517,000	2023	239	₪56,556
030077-0206-025-00	02/11/2022	₪9,887,000	2023	244	₪40,520
030077-0206-534-00	02/11/2022	₪9,917,000	2023	245	₪40,478
030077-0206-009-00	02/11/2022	₪5,820,000	2023	158	₪36,835
030077-0206-051-00	02/11/2022	₪9,950,000	2023	248	₪40,121
030077-0206-008-00	02/11/2022	₪8,900,000	2023	214	₪41,589
030077-0206-051-00	02/11/2022	₪10,070,000	2023	186	₪54,140
030077-0206-001-00	02/11/2022	₪10,070,000	2023	186	₪54,140
030077-0205-047-00	03/11/2022	₪13,517,000	2022	239	₪56,556
030077-0205-046-00	03/11/2022	₪13,517,000	2023	239	₪56,556
030077-0205-052-00	03/11/2022	₪9,887,000	2025	182	₪54,324
030077-0205-001-00	03/11/2022	₪6,763,000	2025	155	₪43,632
030077-0205-003-00	03/11/2022	₪8,779,000	2025	179	₪49,045
030077-0205-009-00	03/11/2022	₪5,458,000	2025	126	₪43,317
030077-0205-048-00	03/11/2022	₪13,517,000	2023	240	₪56,321
030077-0206-052-00	03/11/2022	₪9,759,000	2023	182	₪53,621
030077-0206-052-00	03/11/2022	₪10,522,000	2023	177	₪59,446
030077-0206-008-00	03/11/2022	₪8,613,000	2023	214	₪40,248
030077-0206-008-00	03/11/2022	₪9,111,000	2023	214	₪42,575
030077-0206-003-00	03/11/2022	₪8,758,000	2022	180	₪48,656
030077-0205-002-00	06/11/2022	₪7,933,400	2023	190	₪41,755
030077-0206-053-00	06/11/2022	₪9,105,000	2023	171	₪53,246
030077-0205-001-00	08/11/2022	₪8,703,000	2023	165	₪52,745
030077-0205-002-00	08/11/2022	₪7,526,496	2023	150	₪50,177
030077-0205-004-00	08/11/2022	₪8,342,000	2023	168	₪49,655
030077-0205-002-00	29/11/2022	₪13,517,000	2023	239	₪56,556
ממוצע	**03/11/2022**			**196.8**	**₪48,911**
030077-0205-002-00	29/06/2023	₪11,100,000	2023	150	₪74,000
030077-0205-001-00	13/07/2023	₪12,423,000	2023	173	₪71,809
030077-0205-036-00	28/09/2023	₪7,704,000	2023	124	₪62,129
030077-0205-004-00	04/01/2024	₪9,534,000	2023	155	₪61,510
ממוצע	**10/09/2023**			**150.5**	**₪67,362**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- עסקאות מכר בפרויקט ירמיהו 38 :

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח מדווח	תמורה למ"ר
030077-0216-015-00	05/01/2025	₪2,326,000	2027	44	₪52,864
030077-0216-009-00	05/01/2025	₪2,325,000	2027	44	₪52,841
030077-0216-003-00	05/01/2025	₪2,325,000	2027	44	₪52,841
030077-0216-019-00	29/01/2025	₪5,200,000	2029	109	₪47,706
030077-0216-036-00	30/01/2025	₪3,447,600	2029	47	₪73,353
030077-0216-037-00	30/01/2025	₪11,622,560	2029	165	₪70,440
030077-0216-038-00	30/01/2025	₪11,409,720	2029	161	₪70,868
030077-0216-033-00	09/02/2025	₪8,480,000	2029	162	₪52,346
030077-0216-031-00	09/02/2025	₪2,280,000	2029	47	₪48,511
030077-0216-004-00	11/03/2025	₪4,226,915	2029	62	₪68,176
030077-0216-005-00	11/03/2025	₪10,806,720	2029	140	₪77,191
030077-0216-022-00	03/04/2025	₪9,351,320	2029	165	₪56,675
030077-0216-011-00	07/04/2025	₪8,750,000	2029	115	₪76,087
030077-0216-013-00	25/05/2025	₪8,900,000	2029	114	₪78,070
030077-0216-035-00	30/06/2025	₪7,797,500	2029	147	₪53,044
030077-0216-034-00	30/10/2025	₪8,679,750	2029	113	₪76,812
ממוצע	**14/03/2025**			**104.94**	**₪62,989**

שמאי המשיבה מציין כי ע"פ מידע שנמצא בידו העסקאות הנמוכות מהוות עסקאות פרי-סייל שנכרתו בדרך של הרשמה מראש אך דווחו רק לאחר מתן היתר בניה.

שמאי המשיבה מציין כי ממכלול הנתונים, בראי האמור לעיל, ובהלימה למחירי השיווק בפרויקט, ניתן לקבוע כי ערכי הפדיון במועד הקובע לא יפחתו מ 60,000 ₪ למ"ר בממוצע.

שמאי המשיבה מציין כי לצורך חילוץ היתרה לקרקע ובהתייחס לאמור בשומת המבקש בעניין עלויות הבניה, יש לפנות לאומדן עלויות הבניה שנערך ע"י לשכת שמאי המקרקעין בחודש 6/2025, המבוסס על ניתוח מידע מצטבר ממאות פרויקטים בביצוע שנערך ע"י משרדי שמאי מקרקעין המתמחים בליווי פיננסי, בליווי מהנדסי בנין בעלי ניסיון רב בתחום.

על הצד הזהיר, ולמרות העלייה הדרמטית בתשומות הבניה במהלך התקופה שחלפה מהמועד הקובע ועד לאומדן שנערך ע"י הלשכה, ציין שמאי המשיבה כי לא ביצע התאמה לזמן.

שמאי המשיבה מציג של ניתוח עלות הבניה הכוללת למ"ר סחיר בפרויקט בהתאם לתכנית ההגשה, כדלקמן :

מהות	שטח במ"ר	שיעור העמסה	עלות למ"ר	העמסה למ"ר
שטח דירתי	5,827.05	1	₪6,700	₪6,700
מבואות וחדרי מדרגות עיליים	644.47	0.11	₪6,700	₪741
מרפסות זיז	659.61	0.11	₪3,015	₪341
מרפסות גג	445.04	0.08	₪1,675	₪128
שטחי שירות תת"ק למגורים (45/52)	3,508.90	0.6	₪4,100	₪2,469
סה"כ עלות ישירה למ"ר סחיר				₪10,379
העמסת עלות עקיפה, לרבות מדרון, אילוצים, תיאומים ונגישות		1.3		₪13,493

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מציג חילוץ שווי מ״ר מבונה, כדלקמן:

פדיון למ״ר ממוצע	₪60,000
חילוץ מע״מ	₪51,282
חילוץ יזמות	₪42,735
עלות בניה כוללת	-₪13,493
יתרה למר״מ	**₪29,242**

שמאי המשיבה מדגיש כי החל מסוף שנת 2022 קיימת עלייה דרמטית ועקבית בערכי הפדיון ובמחירי הקרקעות בסביבה, משכך, שומות הוועדה וההכרעות שצוינו בשומת המבקש אינן רלוונטיות למועד הקובע. להמחשת הדברים, מפנה שמאי המשיבה להחלטת הוו״מ בעניין הפרויקט ברח׳ ירמיהו 38 (גו״ח 30077/215) אליה מפנה שמאי המבקש, ובה נקבע שווי מ״ר מבונה למועד קובע 14/04/2022 ע״ס של 12,500 ₪ בהתאם לשומת המבקש.

שמאי המשיבה מציין כי מעיון בשומת המבקש עולה כי ערכי השווי התבססו על ערכי פדיון של 32,500 ₪, שהיו לכאורה רלוונטיים למועד הקובע, אך הנ״ל רחוקים כרחוק מזרח ממערב מערכי הפדיון הראליים, כעולה מהסקירה שפורטה לעיל ובכלל. שמאי המשיבה סבור כי על העלייה הדרמטית בערכי הקרקע בתקופה הסמוכה למועד הקובע ניתן ללמוד גם מעסקת ״סנהדריה״ שכן הכרעת השמאי המכריע שלומי יפה למתחם מגלמת שווי של פחות ממחצית ממחיר העסקה.

לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המשיבה להחלטות שניתנו בסביבה, נכון למועד קובע בשנת 2023, כדלקמן:

השמאי	גוש	חלקה	מועד קובע	שווי מר״מ	הערות
עומר סרחאן	30091	74-75	03/01/2023	₪20,000	על הצד הזהיר אימץ את ערכי השווי בשומת המשיבה
יעל הרון	30068	43	15/07/2023	₪20,000	מיקום נחות
ארז כהן	30236	87	14/08/2023	₪20,600	פרויקט חיזוק ותוספת, מנוטרל מרפסות
יהודה פלד	30090	8	30/08/2023	₪28,000	כולל מע״מ

שמאי המשיבה מציין כי גם בשומות מטעם הוועדה עמדו ערכי השווי בתקופה הסמוכה למועד הקובע על למעלה מ 20,000 ₪ למ״ר מבונה, כמפורט להלן:

השמאי	גוש	חלקה	מועד קובע	שווי מר״מ	הערות
אשר בן ישי	30236	87	14/08/2023	₪20,000	פרויקט חיזוק ותוספת, מנוטרל מרפסות
אשר בן ישי	30077	206	07/10/2023	₪22,000	
אשר בן ישי	30077	205	07/10/2023	₪22,000	

בהמשך לכל האמור, מתייחס שמאי המשיבה למהותם של העסקאות, ומציין כי כפי שנקבע בפסק הדין המכונן בעניין ״נועה לב״, כאשר מדובר במימוש על דרך של היתר בניה לכלל הפרויקט, אין לעשות שימוש בגישת ההשוואה לעסקאות מכר שבוצעו לדירת מגורים המהווה חלק קטן מכלל הפרויקט במצב החדש אלא יש לחשב את שווי כלל הזכויות בכלל הפרויקט ובלשונו הזהב של כבוד השופט הס:

״במקרה של מימוש מלא של כלל הזכויות, ברור כי יש לחשב את שווי כלל הזכויות בכלל הפרויקט, ולא ניתן להשתמש בעסקאות השוואה לגבי דירות בודדות לקביעת מלוא השווי״.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה סבור כי הנ"ל תקף גם בענייננו, ובהתאם אין לעשות שימוש בעסקאות מכר שבוצעו בחלקים מזעריים מהפרויקט על מנת לקבוע את מלוא שוויו של הפרויקט במצב החדש.

שמאי המשיבה מוסיף כי מעיון בחוזי המכר, סקירת הליכי העסקאות כפי שפורטו בשומת המבקש ובהליכים המשפטיים וניתוח מהותם של העסקאות, ניתן לקבוע כי אין מדובר בעסקאות המגלמות "שווי שוק". שמאי המשיבה מציין כי בהתאם למילון מונחים מקצועי שנערך ע"י האגף לאסדרת מקצועות במשרד המשפטים, המונח שווי שוק מבטא את *"המחיר הסביר ביותר להתקבל, במונחי כסף, עבור זכות במקרקעין, בשוק פתוח, תחרותי ובזמן חשיפה ראוי, תחת כל התנאים הנדרשים למכירה נאותה, כשהמוכר והקונה פועלים באופן מושכל ואינם מושפעים משיקולים מיוחדים"*.

שמאי המשיבה מציין כי מהתחקות אחר העסקאות שבוצעו בנכס לאחר המועד הקבוע ניתן ללמוד כי העסקאות לא נערכו בשוק פתוח, תחרותי ובזמן חשיפה ראוי, המוכרים אינם "שחקנים" פעילים בשוק יזמות נדל"ן (ומשכך לא ניתן לומר כי הם פועלים באופן מושכל) ובוודאי שהם היו מושפעים משיקולים מיוחדים.

שמאי המשיבה מציין כדוגמה כי המוכרים מעולם לא פעלו למכירת זכויותיהם בחלקה בשוק פתוח ותחרותי (ככל הנראה מהסיבה שהרוכשת היא זו שגילתה את אזנם של המוכרים בדבר זכויותיהם במקרקעין, היא זו שהשביחה את המקרקעין ואף השקיעה סכומים בלתי מבוטלים על מנת לאתר ולהוכיח את זכויות המוכרים, כפי שניתן לראות בשכר טרחת העו"ד שנקבע בעסקת יורשי צארום – בסך של 990,000 ₪ אותו נטלה על עצמה הרוכשת).

שמאי המשיבה מדגיש כי במרבית החוזים נכון למועד העסקה טרם הוכחו זכויותיהם של המוכרים בחלקה, ברי כי במצב הדברים לא ניתן למכור את זכויות בשוק פתוח ותחרותי ולמצער, זכויות שטרם הוכחו לא יימכרו במחיר השוק.

שמאי המשיבה מציין כי גם לעמדת שמאי המבקש, אין המדובר בעסקאות שנקבעו מכוח כוחות השוק, לא בתמחור חופשי, לא במפגש של ביקוש והיצע ואף לא בהליך תחרותי כלשהו. המחירים בעסקאות נשוא הדיון נקבעו על בסיס חוות דעת שמאיות שנערכו לצורך הצגתן בפני האפוטרופוס הכללי, ועל יסודן בלבד אושרו העסקאות. משמע, לפנינו קביעות שמאיות שנועדו לצלוח הליך אישור אדמיניסטרטיבי – ולא עסקאות שוק במובנן המקצועי.

שמאי המשיבה מדגיש כי במצב דברים זה, אין בפנינו אלא חוות דעת שמאית אחת שהפכה, בדיעבד, לאמת מידה לקביעת התמורה.

שמאי המשיבה סבור כי קבלת גישה זו משמעה כי שווי המקרקעין אינו נגזר מן השוק אלא מזהות השמאי, ומציין כי באותה מידה ממש ניתן היה להניח על השולחן חוות דעת שמאית נגדית – של כל שמאי אחר, לרבות של שמאי המבקש עצמו – ולטעון כי זהו שווי המקרקעין. שמאי המשיבה טוען כי תוצאה כזו אינה אלא ריקון מושג "שווי השוק" מתוכנו והפיכתו לכלי רטורי גרידא.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה סבור כי בכל מקרה אין לראות במחירים שנקבעו בדרך זו כראיה לשווי שוק במצב החדש, ואין להישען עליהם לצורך קביעת ההשבחה. שמאי המשיבה מציין כי חוות דעת שמאית – חשובה ומקצועית ככל שתהא – אינה עסקה, ואישור האפוטרופוס הכללי אינו מקנה למחיר שנקבע מעמד של שווי שוק.

שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לאמור, כל ניסיון להציג שווי שנקבעו בדרך זו כראיה לשווי שוק – אינו אלא ניסיון להחליף בדיקה שמאית מהותית באימוץ אוטומטי של חוות דעת, משל עצם קיומה של שומה יוצר שווי, ולא השוק עצמו.

שמאי המשיבה מדגיש כי אמנם ציין שמאי המבקש ש*"הסכמי המכר נערכו על בסיס חוות דעת שמאיות מלאות שאושרו על ידי בית המשפט לאחר הליך בקרה מקצועי, מקיף ויסודי אצל האפוטרופוס הכללי, בהתאם לנהלי עבודה של השמאי הממשלתי"*, אלא שהדברים נטענו בעלמא, ללא הפניה להליך המשפטי, צירוף שומות, הליכי בקרה, הליכי אישור העסקה מול האפוטרופוס הכללי וכו' והדבר אומר דרשני.

בהמשך לאמור, מתייחס שמאי המשיבה לגופן של העסקאות, כדלקמן:

- מעיון בהסכמים שצורפו לשומת המבקש לא ברור מתי נכרתו החוזים, כך לדוגמה, בהסכמי עמרני ובהסכם עוזרי שנחתמו לכאורה בתאריך 24/07/2025 נאמר כי זכויות המנוח שמעון עמרני טרם הוכחו, אך בעיון בנסח הטאבו עולה כי נכון לתאריך 24/07/2025 זכויות המנוח כבר רשומים, הדברים מתמיהים שבעתיים ביחס להסכם גדסי שנחתם לכאורה בתאריך 05/10/2025 ונאמר בו כי זכויות המורישים טרם הוכחו למרות רישומם בטאבו לפחות מחודש 07/2025. זאת ועוד, להסכם צארום שנחתם לכאורה בתאריך 03/06/2025 צורף נסח ישן משנת 2022.
- שמאי המשיבה מדגיש כי מרבית ההסכמים נחתמו עת טרם הוכחו זכויות המוכרים במקרקעין, וכי עסקה הנערכת בתנאים שכאלו טומנת בחובה הפחתה דרמטית ממחיר השוק.
- שמאי המשיבה מציין כי אם במחיר השוק עסקינן, ברי לכל בר דעת כי עבור זכות של אחוז זניח מהחלקה הקונה הסביר היה מביא בחשבון מרכיב מושע דרמטי.
- ביחס להסכם צארום מציין שמאי המשיבה את העובדה כי בתאריך 03/06/2025 נחתם הסכם לפיו הרוכשת תשלם תמורה כוללת של 4,950,000 ₪ (כולל נשיאת הרוכשת בשכר טרחת עו"ד המוכרים בסך של 990,000 ₪) וחודש לאחר מכן נחתמה תוספת להסכם לפיה שכר טרחת עו"ד המוכרים יעמוד על 500,000 ₪ ויושת על המוכרים מעוררת תמיהה שעה בה עסקינן בחברה יזמית ובאנשי מקצוע מנוסים וממולחים. שמאי המשיבה מציין בנוסף כי בשומת המבקש לא הובאה בחשבון ההוראה כי ככל שהחבות במס שבח, היטל השבחה ומס רכוש יעלו על 1,900,000 ₪ תישא בכך הרוכשת (שמאי המשיבה מציין כי דרישת היטל ההשבחה לבדה שהופקה ע"י הוועדה המקומית עומדת על כ-2,450,000 ₪).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מסכם ומציין כי הניסיון לקבוע את שווי המקרקעין במצב החדש על יסוד "עסקאות" שבוצעו בחלקה לאחר אישור התכנית – אשר בפועל אינן משקפות עסקאות שוק אלא מחירים שנגזרו מחוות דעת שמאיות ואושרו בהליכים אדמיניסטרטיביים – יוצר עיוות מוכח. שמאי המשיבה מוסיף כי גישה זו מסיטה את הדיון מעסקאות ההשוואה הרלוונטיות ומהניתוח הכלכלי של שווי הפרויקט, ואינה עולה בקנה אחד עם מקובלות שמאיות בסיסיות ועם השכל הישר.

שמאי המשיבה מציין כי שמאי המבקש מנסה באופן כירורגי להציג עסקאות לדירות חדשות בסביבה לפיהם ערכי הפדיון במועד הקבוע עמדו על 41,000 ₪, וכי מעיון בעסקאות מצא שהן מתייחסות בעיקרן לפרויקט פינוי בינוי בשכונת שיכון (שמאול הנביא).

שמאי המשיבה מציין כי בנוסף הובאו עסקאות מ"מסביבת הנכס המידית" המייצגים ערכים בלתי סבירים כפי שציין שמאי המבקש בהגינותו, וכי לא ברור מה ראה שמאי המבקש להרחיק נדוד בשעה שקיימים פרויקטים למכביר בעלי מאפיינים דומים כאמור לעיל.

- <u>שווי מצב קודם</u> – שמאי המשיבה מציין כי באופן מפתיע, בשומת המבקש נקבע שווי המצב הקודם בהתאם לעסקת רכישת הנכס שערך המבקש כשנה וחצי טרם המועד הקובע לצורך קידום תכנית נקודתית בחלקה, כאשר לא יכול להיות חולק כי העסקה מגלמת את הציפייה לקידום התכנית.

שמאי המשיבה מפנה בעניין זה להחלטת בית המשפט העליון בעניין <u>ברע"א 4487/01, הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ</u> בה נקבע, בין היתר, כי נדרש לנטרל את הציפיה לאישור תכנית המגולמת בעסקה בחישוב ההשבחה של אותה תכנית.

שמאי המשיבה מציין כי שמאי המבקש בוחן בנוסף את שווי המצב הקודם גם ב"גישת ההשוואה העקיפה", תוך שהוא מביא בחשבון שווי למ"ר מבונה הגבוה בלמעלה מ-20% ביחס לשווי מ"ר מבונה במצב החדש ועל השווי שהתקבל מוסיף הוא עוד 15% בגין "פוטנציאל כללי". שמאי המשיבה סבור כי אותו פוטנציאל כללי הן הציפיות לקידום הליכי התכנית המשביחה, אותם יש לנטרל בהתאם לפסיקה כאמור לעיל.

לעניין תוספת השווי במצב הקודם, מציין שמאי המשיבה כי אכן מחד יש להביא בחשבון תוספת בגין צפיפות נמוכה וחיסכון בעלות הבניה, אך מאידך יש להביא בחשבון כי במצב הקודם מדובר על חלק ממגרש (ככל הנראה נדרש בינוי בקיר משותף, יופנה להליכי הרישוי בתיק 2004/0779.00), פחת פונקציונלי בגין המרפסות הפנימיות וכו'.

שמאי המשיבה מסכם ומציין כי ממכלול האמור דומה כי התוספת בה נקט שמאי המבקש אינה סבירה.

- <u>שווי מ"ר מבונה למסחר</u> – שמאי המשיבה מפנה לנותני השווי שהציג בשומתו, ומציין כי מניתוח ערכי השווי שנקבעו בשומת המבקש מתקבלים דמי שכירות בטווח של 160-170 ₪ (בשיעור היוון של 6.5-6.75%).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה סבור כי מדובר בערכי שכירות שאינם סבירים בעליל ביחס לסביבת הנכס, על אחת כמה וכמה עת עסקינן בפרויקט חדש ומודרני בעל נראות ונצפות גבוהה, ומציין כי שמאי המבקש עורך "קטיף דובדבנים" (picking cherry), בין החלטותיו של הח"מ, כאשר מחד מפנה הוא לשווי מ"ר מבונה למגורים שאומץ ביחס לנכס בגו"ח 30077/215 למועד קובע 14/04/2022, ומאידך בבואו לקבוע שווי מ"ר מבונה למסחר מתעלם הוא מהשווי למסחר שנקבע באותה החלטה ע"ס של 24,500 ₪. שמאי המשיבה מוסיף כי שמאי המבקש מפנה בעניין זה להחלטת הח"מ לנכס בגו"ח 30080/179 בה נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר ע"ס של 16,000 ₪ למועד קובע 28/08/2021.

שמאי המשיבה מציין כי סביבת הנכס מתאפיינת בביקושים גבוהים וקשיחים לשטחי מסחר, בתפוסה של למעלה מ-100% (בשל מחסור חמור בשטחי מסחר מאושרים, מתבצע שימוש נרחב למסחר בדירות מגורים, מחסנים, חניות תת"ק ועוד), וכי ערכי שווי המגלמים דמי שכירות נמוכים מ 250 ₪ למ"ר אינם סבירים.

- <u>שווי מ"ר מבונה למבני ציבור</u> – שמאי המשיבה מציין, ככלל, כי דרך הילוכו של שמאי המבקש בסוגיה זו מקובלת, אלא שלדעתו הוא מבקש לאחוז את החבל משני קצותיו, כאשר מחד הוא מתבסס על דמי השכירות המתקבלים לנכס במצבו כיום (מבנים ותיקים המיועדים להריסה, ברמת תחזוקה נמוכה וכו'), ומאידך בחילוץ היתרה לקרקע מביא הוא בחשבון עלות הקמה למבנה חדש.

  שמאי המשיבה מציין כי ככל שנבקש להתבסס על דמי השכירות המתקבלים לנכס במצבו כיום יש להביא בחשבון כי הרווח היזמי נשחק לחלוטין ותרומת המחוברים אינה עולה על 5,000 ₪ למ"ר, וככל שנבקש להתבסס על דמי השכירות הצפויים בפרויקט יש להביא בחשבון תוספת משמעותית לדמי השכירות הצפויים ביחס לדמי השכירות המתקבלים כיום, כמפורט בשומתו.

- <u>הפחתות שונות בתחשיב ההשבחה</u> - בעניין ההפחתות השונות שנטענו בשומת במבקש ביחס למצב החדש, מפנה שמאי המשיבה לתגובתו המפורטת לעיל, ומציין שלאור המפורט ובשים לב לערכי הפדיון בפרויקטים דומים, השווי הבסיסי שנקבע טומן בחובו את כלל ההפחתות שנדרשות (ככל ונדרשות).

- <u>מקדם דחיה, מושעא, גודל ומורכבות</u> – שמאי המשיבה מציין כי בפס"ד בעניין "נועה לב", נקבע כי את מקדמי הסיכון ואי הוודאות יש להחיל על מרכיב ההשבחה בלבד ולא על המצב החדש כולו. כפי שהבהיר ארוכות כבוד השופט גלעד הס בפסק דינו, ככל שבמצב החדש קיים מרכיב כלשהו של אי וודאות, דחיה, סיכון, קושי בביצוע וכו', מתוך המצב החדש מרכיב זה קיים רק ביחס לשווי שנוסף במסגרת התכנית המשביחה ואילו השווי שהיה קיים גם במצב הקודם זמין לאורך כל ציר הזמן.

  שמאי המשיבה סבור כי בהתאם לכך, ביצוע הפחתה של שווי כלל הזכויות במצב החדש לאור הדחייה הצפויה, גורם בהכרח לתחשיב חסר של השווי המצב החדש ומכאן גם לתחשיב חסר של ההשבחה הנובעת מתכנית ושל התעשרות הבעלים (שמאי המשיבה מפנה לדברי כבוד השופט גלעד הס בסעיף 91 בפסק דינו).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה סבור כי בהתאם את מקדם הדחיה יש להחיל על ה"דלתא", ולחילופין, ניתן להחיל את אותו המקדם ב-2 מצבי התכנון.

- <u>ההשבחה שנוצרה בגין תוספת שטחי ממ"ד למימוש בדרך של מכר</u> – שמאי המשיבה מציין כי שומת המשיבה נערכה בגין מימוש בדרך של מכר (להבדיל משומה נוספת שנערכה בתאריך 21/05/2025 למימוש חלקי בדרך של היתר, בהתאם לפסק הדין בעניין "זעירא"), תוך חישוב החלק היחסי של המבקש בהתאם לחלק היחסי בבעלות. שמאי המשיבה מציין כי כנגד שומת המשיבה הוגש כתב טענות (כנספח לשומת המבקש שהוצגה במינוי 1710-2025).

שמאי המשיבה מציין כי מעיון בכתב הטענות נראה כי אין מחלוקת בעניין "סוג המימוש", קרי, מוסכם על הצדדים כי המימוש נערך בדרך של מכר, ובהתאם להוראות החוק בגין המימוש היא נדרשת בתשלום היטל השבחה בהתאם לחלקה היחסי בבעלות.

שמאי המשיבה מציין כי בסוגית שטחי הממ"ד מעלה שמאי המבקש את הטענות הבאות: קיימת זכאות לפטור לפי סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית, ולא נוצרה השבחה בגין תוספת שטחי ממ"ד.

שמאי המשיבה מציין כי מאחר והטענה השניה קודמת במהותה לטענה הראשונה (ככל שלא נוצרה השבחה אין טעם לדון בשאלה הפטור), יש להתייחס אליה תחילה. שמאי המשיבה מציין כי הטענה אינה ברורה שכן, בהתאם לחוק ולפסיקה ההשבחה הינה הפער שבין שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון.

שמאי המשיבה מרחיב ומציין כי מעיון בשומת המבקש עולה כי קיים פער בין שני מצבי התכנון ביחס לשטחי הממ"דים הניתנים למימוש בהתאם למימוש המיטבי, ומכאן כי קיים שווי עודף במצב החדש ביחס למצב הקודם בשל תוספת שטחי הממ"דים במצב החדש (ככל ולטענת המבקש כלל שטחי הממ"דים במצב החדש התאפשרו גם במצב הקודם יתכבד המבקש ויציג מדוע כך הדבר, אך נראה שאין מחלוקת על עצם העובדה שהתכנית המשביחה הביאה בכנפיה תוספת שטחי ממ"דים).

שמאי המשיבה מציין כי אכן בהחלטת ועדת הערר אליה מפנה המבקשת (<u>רל/8001/0125</u>) נקבע כי כלל שטחי הממ"דים ניתנים היו למימוש במצב הקודם, דומה כי אין חולק שאין זה המצב בענייננו, וכי ההחלטה אינה חלוטה וצפויה לעמוד לערעור בפני בית המשפט המחוזי.

בסוגית הפטור מציין שמאי המשיבה כי שמאי המבקש מפנה לפסיקה שנכתבה שלא לצורך (אובייטר) מתוך החלטה בערר שניתנה בעניין אחר והיא כלל אינה רלוונטית לסוגיית הפטור שנקבע בסעיף 19(ב)(9). להבהרת הדברים מפנה שמאי המשיבה למושכלות יסוד שנקבעו ע"י יו"ר ועדת ערר – עו"ד גלעד הס (כתוארו דאז) בעניין "חשדר" (<u>ערר 417/11, חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים</u>), כדלהלן:

"לטעמנו, הן לפי לשונו של הסעיף והן לפי תכליתו, סעיף פטור זה חל רק כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בנייה והוא אינו חל כאשר מדובר במימוש בדרך של מכר...

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

במקרה שלפנינו המחוקק נקט בלשון ברורה של "בניית" מרחב מוגן, מכאן המשמעות הלשונית המיידית והפשוטה של סעיף הפטור הינה כי זה חל על בנייה בלבד ולא על מכר... קריאה רגילה של אדם סביר את סעיף הפטור מלמדת כי "בנייה" היא אכן "בנייה" והפטור חל כאשר מבקשים לבנות ממ"ד, אך לא כאשר מוכרים מגרש ובו זכויות תיאורטיות לבניית ממ"ד.

בכל מקרה, אף אם ניתן היה מבחינה לשונית לקרוא לתוך סעיף הפטור החל על בניית מרחב מוגן גם מכירת קרקע שיש אפשרות להקים עליה מרחב מוגן, הרי שיקולי מדיניות ותכלית, מובילים אותנו לאותה התוצאה.

תכלית החקיקה במקרה שלפנינו הינה ברורה ונהירה עידוד הקמת מרחבים מוגנים בדירות... תכלית ומטרת הפטור הוא לעודד הקמת מרחב מוגן בפועל, ואין בפטור כל תכלית סוציאלית או כלכלית, מלבד התמריץ הכלכלי להקמת ממ"ד בפועל"

שמאי המשיבה מציין כי בעניין זה הרחיבה ועדת הערר בהחלטה בתיק ערר 81015-02-22, סיגייט נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "**ערר סיגייט**"), בה הבהירה כי את הפטור שנקבע בסעיף 19(ב)(9) יש לבחון באותן המגשים את תכליתו, קרי, האם עסקינן במכר של מגרש לא מבונה ובו זכויות תיאורטיות לבניית ממ"ד שאזי לא יחול הפטור, או במכירת דירות פרטניות הכוללות שטח ממ"ד מוגדר שאז יחול הפטור.

שמאי המשיבה מפנה בנוסף להחלטה שניתנה ע"י ועדת הערר בתיק ערר 8107-11-22 גבעת שמואל החדשה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל, בה הובהר כי הפטור יוענק רק במקרה בו הנישום אכן בונה את הממ"ד.

שמאי המשיבה מוסיף כי מן המקובץ עולה כי הן לפי לשונו של סעיף 19(ב)(9) והן לפי תכליתו, הוא אינו חל במקרה בו הנישום מוכר זכויות בניה במגרש בלתי מבונה הכולל זכויות להקמת ממ"דים, כבנדון דידן, ולמעלה מן הצורך מפנה לפסק הדין שניתן בעש"א 23105-03-12 שטריקר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו, בו נקבע, בין היתר:

"סע' 1 לתוספת השלישית קובע, כי מימוש זכויות הינו "קבלת היתר לפי חוק זה לבנייה". האבחנה שערכה המשיבה, בין מועד אישור ועדת המשנה לבקשה ליתן היתר בנייה, לבין הוצאה בפועל של היתר בנייה, הינה מלאכותית בעיני. ברי, כי הכוונה הינה קבלת היתר בנייה בפועל, שאם לא כן היה המחוקק כותב מפורשות, כי החלטת הוועדה היא היא מועד המימוש. בהחלטת ועדת המשנה ליתן היתר בנייה, נכתב באותיות קידוש לבנה: "מסמך זה אינו מהווה היתר בנייה או שימוש בהתאם לחוק". החלטה זו של וועדת המשנה, כוללת תנאים לקבלת היתר הבנייה, קיימת זכות ערעור על החלטה זו והיא יכולה להיחשב כבטלה בתום שנה מיום הוצאתה, "אם במשך התקופה האמורה לא יוצא היתר". בנוסף, גם לאחר החלטה זו יכול בעל המקרקעין לבחור אם הוא מעוניין לממש את ההשבחה אם לאו. קרי, נדרשים שלבים נוספים בטרם יוצא היתר הבנייה. מכל אלה מצאתי, כי לא ניתן לראות בהחלטת ועדת המשנה "מימוש זכויות".

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- חיוב במסגרת המכר בגין השטחים שאינם מבוקשים לניצול במסגרת הבקשה להיתר – שמאי המשיבה מציין כי שומתו נערכה למימוש מלא בדרך של מכר להבדיל מהשומה שנערכה למימוש חלקי של 75% מהזכויות בתכנית 1174788 בדרך של היתר, בהתאם לפסק הדין בעניין "זעירא".

שמאי המשיבה מציין כי בשומה שנערכה למימוש המבוקש בדרך של היתר צוין כי השומה נערכה ביחס למימוש המבוקש בלבד (כ-75% מהזכויות כאמור) והיא אינה מתייחסת להשבחה במימוש מלא, זאת תחת הנחה, כי לא צפוי מימוש נוסף בהתאם להבהרה מחלקת הרישוי.

שמאי המשיבה מציין כי לאחר הפקת השומה החלה הוועדה המקומית לקבל דיווחים על מימושים נוספים שבוצעו בחלקה המהווים מימוש מלא (מימוש מלוא הזכויות בהתאם לחלק היחסי במקרקעין) ובהתאם לכך נערכו שומות נוספות המתייחסות להשבחה במימוש מלא.

בהתייחס לכתב הטענות שהציג שמאי המבקש, מציין שמאי המשיבה כי נניח שלאחר מתן היתר בניה או לחילופין לאחר מתן טופס 4 לא ניתן יהיה לממש את יתרת הזכויות שטרם נוצלו, מה הרלוונטיות לענייננו, שכן מושכלת יסוד היא שההשבחה נבחנת למועד הקובע (שמאי המשיבה מציין כי גם אם נבחן את ההשבחה למועד המימוש נקבל את אותה התוצאה).

שמאי המבקש טוען כי אין מחלוקת שמדובר בשטחים שלא ניתנים למימוש במסגרת התכנית מאחר ומימושן כרוך בהליך נוסף, ושמאי המשיבה מציין בתגובה לכך שאין מחלוקת ומעיון בקווי הבניין ובנספחי הבינוי אף לא יכולה להיות מחלוקת כי אין כל מניעה לניצול מלוא השטחים שנקבעו בתכנית. שמאי המשיבה מציין כי הפנייתו של שמאי המבקש לפסקי הדין שניתנו בעניין "כהן" ו"דייניש" אינה רלוונטית.

שמאי המשיבה מדגיש כי נכון למועד הקובע ואף נכון למועד המימוש, אין כל מניעה לנצל את מלוא הזכויות שנקבעו בתכנית, וכי לא מצא כל טענה בכתב הטענות בעניין זה.

שמאי המשיבה מציין כי על הצד המקל והמיטיב עם המבקש ובהנחה זהירה כי קיימת תועלת פונקציונלית בתכנון שהוצע במסגרת הבקשה להיתר, ניתנה הפחתה פונקציונלית לשטחים שאינם מבוקשים לניצול במסגרת הבקשה להיתר בשיעור של 30%.

8.5 <u>עיקרי הדיון שנערך</u>

<u>עיקרי טיעוני שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש עומד מאחורי האמור בשומתו ומרחיב בנושאים הבאים, כדלקמן:

<u>מועד קובע</u> – שמאי המבקש מציין כי אי אפשר להתייחס אל ערכי השווי במועד הקובע במנותק מהמגמה. שמאי המבקש מציין כי באזור הנכס ישנה מגמה חיובית של עליית מחירים, אך המועד הקובע בענייננו הינו כמה שבועות אחרי פרוץ מלחמת חרבות ברזל, והיום אנחנו במקום אחר. שמאי המבקש סבור כי במידה והייתה נערכת במועד הקובע שומה, יתכן שלא הייתה מובאת בה בחשבון מגמה שכן בשלב זה עדיין שוררת בשוק אי ודאות. שמאי המבקש מציין כי גובה המחירים כיום הוא מטעה שכן במועד הקובע השוק היה בתנאי אי ודאות, וכי ירידת ערך בשוק עולה קשה לאבחון. שמאי המבקש מעלה את השאלה האם השומה הייתה נמוכה יותר במקרה שהשוק היה יורד.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין לדוגמה שומת ועדה בעיר בית שמש שנערכה לאחר פרסום תוצאות מכרזי רמ"י שביטאו שווי קרקע גבוה משמעותית מעסקאות קודמות שנערכו באותו אזור. שמאי הועדה בהגינותו קבע שנה לאחר המועד הקובע כי במועד הקובע עצמו השווי היה נמוך יותר (ולא בהתאם למכרזים שנערכו לאחריו). שמאי המבקש מציין כי במקרה זה הביא בחשבון שמאי הועדה מקדם תוספת לשווי שהתקבלו לפי עסקאות שנערכו באזור לפני המכרז.

שמאי המבקש מציין כי במקרה שבפנינו המועד הקובע הוא נובמבר 2023 ועסקאות ההשוואה שהביא בחשבון שמאי המשיבה נערכו כשנתיים מאוחר לכך. שמאי המבקש מציין כי בהתאם לתקינה השמאית לא ניתן להביא עסקאות אלו בחשבון, שכן התקינה דורשת בחינת מגמה (תקופה של שנתיים אחורה ושנתיים קדימה).

שמאי המבקש מציין את תקופת הקורונה ולאחריה את תקופת המלחמה, וטוען כי בהתחשב בהן לא ניתן להסתמך על עסקאות השוואה מנכסים שאינם מאזור שבנדון, ובמועדים מאוחרים יותר. שמאי המבקש מציין כי שומתו התבססה על עסקאות סמוכת במיקום ובמועד הקובע.

<u>עסקאות בנכס</u> - שמאי המבקש מציין כי בנכס עצמו נערכו עסקאות לפיהן ניתן לקבוע את שווי הנכס. שמאי המבקש מציין כי עסקאות שנערכו לאחר אישור התכנית שבנדון כוללות מעורבות של האפוטרופוס הכללי ובהתאם נבחנו בצורה יסודית. שמאי המבקש מציין כי פנה לשמאי המקרקעין יוסי לבקוביץ' (שמאי אפוטרופוס) שפרט בפניו את הפרוצדורה הכרוכה באישור עסקאות מעין אלו (שמאי רשימה מעביר שומה לבחינה שמאית ומשפטית, בנוסף לבדיקת כדאיות שנערכת).

שמאי המבקש מציין כי העסקאות שנערכו במקרקעין עצמם נבחנו לפרטי פרטים, ולכן מהוות עסקאות אמת. בעניין זה מפנה שמאי המבקש לשומתו ולהחלטת ועדת ערר לפיה הוחזר תיק לשמאי מכריע עקב מתן משקל נמוך לעסקה שנערכה בנכס.

שמאי המבקש מציין כי שומת המשיבה לא הביאה בחשבון את העסקאות שנערכו לנכס, למרות שלא מדובר בעסקאות סובייקטיביות והן אף אושרו ע"י רשויות המס. שמאי המבקש מציין כי בשומתו נערכה ביקורת גם בגישת ההשוואה, וגם בבחינה מול שומות מכריעות וכו'.

<u>מיקום</u> - שמאי המבקש מציין כי מיקום הנכס הוא בשולי השכונה, באזור המאופיין בשימושי תעשייה במבני אסבסט ישנים, המזכיר את שכונת רוממה לפני כ 20 שנה. שמאי המבקש מציין כי לא מדובר באזור הטוב ביותר בשכונה, וכי מדובר באזור מתפתח.

שמאי המבקש מציין כי היזם עצמו יודע להפיק תקבולים גבוהים בפרויקטים שלו, וטוען כי אם היזם יודע למכור במחירים גבוהים מהשוק מדובר בעניין סובייקטיבי. שמאי המבקש מפנה כדוגמה לפרויקט "שנלר" ששוק במחירי קרקע נמוכים והיזם השקיע בצורה מדויקת (כולל מכירה לתושבי חוץ) וכיום האזור נמכר מעל מחירי השוק.

שמאי המבקש מציין כי באזור אין פרויקטים חדשים והחלקה הצמודה כוללת מבנה תעשייה פעיל.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

מוניטין - שמאי המבקש מציין כי אין להביא בחשבון עסקאות בהן מגולם המוניטין של היזם, ומפנה בעניין זה לפסיקה בית משפט השלום (ק"ג) ת"א 1464-03 בריקמן ואח' נ' מדינת ישראל. שמאי המבקש מציין כי עסקאות השוואה עדכניות משכונת רוממה מאופיינות בטווח מחירים של 40-50 א' ₪ למ"ר מבונה, ובהתאם מדובר במגמה, והטיעון של שווי סובייקטיבי ו/או מוניטין לא יכול להתקיים. שמאי המבקש מציין כי במועד הקובע בעניינו לא נמצאו ברחוב כי טוב מחירים כאלו, וכי שמאי המשיבה מביא בחשבון עסקאות מאזורים אחרים בהם כבר קיימת מגמה חיובית. שמאי המבקש סבור כי מדובר במקרה ייחודי בו יש עסקאות במקרקעין הרלוונטיות בשני מצבי התכנון.

אחוזי בניה – שמאי המבקש מציין כי בשומתו הביא בחשבון זכויות בניה לשטחים עיקרים לפי 110% בהתבסס על חוות דעת מומחה של אדריכל (לשיטת המשיבה ניתן לנצל רק 108% עיקרי). שמאי המבקש מציין כי בהתאם אין פער משמעותי בין הצדדים ואין מכך בכדי לגרוע מסך השטחים הסחירים במצב הקודם.

שמאי המבקש מציין כי שומתו נערכה בגישה שמרנית כאשר שטח מרפסת פנימית ליח"ד חושב לפי 12 מ"ר בלבד. שמאי המבקש מציין כי אין מחלוקת בין הצדדים על כך שלפי מדניות התכנון בירושלים, ניתן לבנות שטח מרפסת פנימית של כ 15.5 מ"ר ליח"ד. שמאי המבקש מציין כי כל שטח עיקרי שיגרע, ניתן לנצלו כמרפסת פנימית המהווה שטח אינטגרלי מהדירה לכל דבר ועניין.

שימוש מיטבי – שמאי המבקש מציין כי השימוש המיטבי בשומתו בוסס לפי חוות דעת אדריכלית. שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו אפשרות בניה של 16 יח"ד בלבד, בהתבסס על היתר בניה בחלקה צמודה ומס' יח"ד במצב החדש. שמאי המבקש מציין כי אין מחלוקת בין הצדדים על כך שאין הגבלה במס' יח"ד במצב הקודם לאור הכפיפות לתכנית 62, כך שגם אם לא נביא בחשבון הפחתה לשוליות, עדיין נצמחת תוספת שווי משמעותית לשטחים סחירים (עיקרי + ממ"ד + מרפסות פנימיות).

שמאי המבקש סבור כי ברור שהשימוש המיטבי הוא יח"ד קטנות בתוספת מקס' של שטח ממ"דים ומרפסות פנימיות.

שטח רישוי ליח"ד במצב הקודם – שמאי המבקש מציין כי בשומתו הובא בחשבון שטח רישוי ליח"ד בהיקף של 85 מ"ר ליח"ד, הכולל 61 מ"ר עיקרי + 12.5 מ"ר ממ"ד + 12 מרפסת פנימית. מכיוון שההגדרה של מרפסת פנימית היא צמידות לשלוש קירות בדירה, ובהתאם היא מהווה חלק אינטגרלי מהדירה לשטח רישוי.

שמאי המבקש מציין כי לא סבירה טענת שמאי המשיבה כי שטח הדירה לרישוי כולל ממ"ד ואינו כולל מרפסת פנימית כאשר שניהם מהווים שטח שירות שנכלל בשטח הדירה.

מקדם שווי מרפסות פנימיות – שמאי המבקש מציין כי בשומתו הובא בחשבון שמרפסות מהוות שטח אינטגרלי של הדירה, וכי גם במכירת דירות מחשבים את שטח הדירה כולל מרפסת פנימית אותה רואים הרוכשים כחלק מהדירה. שטח המכר של הדירה גם הוא כולל מרפסת פנימית.

שמאי המבקש מציין כי בפרויקטים של פינוי בינוי שטחי המרפסות מזוכים בשווי מלא לצורך תמחור התמורה, בהתחשב בעובדה שהשוק מייחס שווי שקול לשטח עיקרי.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה צרף בתגובתו רשימה של שומות מכריעות בהן ניתן מקדם למרפסות, ושמאי המבקש מציין כי מעיון בשומות אלו עולה כי מקדם שווי זה כלל לא עלה לדיון והשמאים המכריעים אימצו את הסכמת הצדדים. שמאי המבקש סבור כי בהתאם לכך אין להביא בחשבון כי מדובר בהחלטה של שמאי מכריע בנושא.

שמאי המבקש מפנה לשומתו בה קיימת התייחסות מפורטת לנושא ונקבע מקדם שווי 1 למרפסות פנימיות.

<u>ערכי שווי</u> – שמאי המבקש מציין כי תגובת שמאי המשיבה מבטלת עסקאות בנכס עצמו. שמאי המבקש מציין כי נערכה עסקה במאי 2022 (טרם החל תכנון התכנית החדשה) במסגרתה נמכרו 88% מהחלקה תמורת 33.5 מ' ₪ + מע"מ (משקף סך של 38 מ' ₪ לחלקה בשלמות ו 41.9 מ' ₪ מתואם למועד הקובע).

שמאי המבקש מציין כי לאחר המועד הקובע בעניינו, נערכו 5 עסקאות מכר בין התאריכים יוני 2025 לאוקטובר 2025 כשנה וחצי עד שנתיים לאחר אישור התכנית החדשה, במסגרתן נמכרו חלקים יחסיים בקרקע המבטאים שווי קרקע כולל של 106.55 מ' ₪ כולל ממ"דים. שמאי המבקש מציין כי בהתאמה למועד קובע ובניכוי רכיב הממ"דים מתקבל שווי במצב החדש של כ 88 מ' ₪ במצב החדש.

שמאי המבקש מציין כי מדובר בעסקאות קרקע מהנכס עצמו להן התוקף הגבוה ביותר בהתאם לתקן 3 לתקינה השמאית ולפסיקה המחייבת, וכי עסקאות אלו מגלמות את כלל מאפייני הנכס בשני מצבי התכנון. שמאי המבקש מדגיש כי שעסקאות אלו קיבלו את אישור רשויות המס בהליכים שונים, ואישור בתי המשפט (והאפוטרופוס הכללי).

שמאי המבקש מציין כי עסקאות רבות שנערכו במקרקעין סמוך למועד הקובע עדיפות על עסקאות אחרות הנדרשות להתאמות נוספות. שמאי המבקש מפנה לשומתו בו מפורטות החלטות שונות בעניין זה.

שמאי המבקש מציין כי בתגובת שמאי המשיבה נשלל שימוש בעסקאות אלו שכן הן משקפות ציפיות, למרות שמדובר בעסקאות "זהב" המשקפות במדויק את שווי הנכס. שמאי המבקש מציין כי ערכי השווי שנקבעו ביחס לנכס עולים בקנה אחד עם החלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה, לדוגמה החלטת השמאי המכריע מישל אשור לנכס בבר אילן 24 (חלקה צמודה) בה נקבע שווי מבונה של 14,275 ₪ למ"ר למועד הקובע 07/2022.

שמאי המבקש מפנה בנוסף להחלטת הח"מ ברח' צפניה, במיקום עדיף בשכונת "כרם אברהם" בה נקבע שווי למ"ר מבונה של 15,600 ₪ למ"ר, ולהחלטת הח"מ ברחוב ירמיהו 38 שם נקבע שווי משוקלל של 13,000 ₪ למועד קובע אפריל 2022 למיקום עדיף.

שמאי המבקש מציין שומה מכרעת ושומת ועדה (שמאי הועדה יניב אסולין) ברח' ירמיהו 36 שם נקבע שווי מ"ר מבונה של 11,200 ₪ למ"ר לשנת 2021 ו 12,130 ₪ למ"ר למועד נובמבר 2022.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

השמאית המכריעה יעל הרון קבעה בהחלטתה לנכס ברח' שרי ישראל 12, שכונת רוממה במיקום עדיף, שווי למ"ר מבונה בסך 14,000 ₪ למ"ר מגורים למעוד אוגוסט 2021 ושווי של 15,500 ₪ למ"ר למועד ינואר 2024.

שמאי המבקש מציין כי בשומת הועדה המקומית לנכס ברח' עלי הכהן, בשכונת תל ארזה, שנערכה בדצמבר 2025, נקבע שווי מ"ר מבונה של 18,500 ₪ למ"ר כולל מע"מ (15,800 ₪ ללא מע"מ) למועד הקובע אפריל 2023 (שמאי הועדה יניב אסולין). שמאי המבקש מציין כי העסקאות שעל בסיסן נקבע השווי הבנוי הובאו במקדם התאמה לרכיב הזמן בשיעור של 20% ממועד העסקאות שנערכו לאחרונה למועד הקובע. שמאי המבקש מציין כי על פי עיקרון השוויון בין נישומים (אותה שכונה), יש להביא בחשבון ערכי שווי דומים במקרה שבפנינו.

שמאי המבקש סבור כי ניסיונו של שמאי המשיבה להקיש לענייננו מתוך פס"ד בעניין נועה לב חוטא למציאות העובדתית, שכן מדובר בנסיבות שונות לחלוטין. הפסיקה בעניין נועה לב עוסקת בקושי לקבוע שווי מעסקה בודדת, אך במקרה שבפנינו נערכו 5 עסקאות במקרקעין עצמם. בניגוד לטענת שמאי המשיבה, עסקאות אלו עברו בחינה קפדנית והליך מול בית המשפט ורשויות המס.

שמאי המבקש מציין כי העובדה שכלל ערכי השווי נתמכים על בסיס העסקאות שנערכו בנכס עצמו, מאיינת את טענת שמאי המשיבה לפיה יש לפסול עסקאות בשל העדר תנאי שוק. שמאי המבקש מציין כי בתגובת המשיבה נעשה ניסיון להוציא את העסקאות שנערכו מהגדרת "שווי שוק", תוך שהיא מעלה טיעונים לשיקולים פרוצדורליים (הרוכשים אינם שחקנים בשוק הנדל"ן וכו'). שמאי המבקש סבור כי עצם העובדה שמחיר העסקה אושר ע"י כל הגורמים, מחזקת את העובדה שמדובר בשווי שוק אובייקטיבי.

בהתייחס לטענות שמאי המשיבה לסעיפים ספציפיים בחוזה המכר, מציין שמאי המבקש כי הסכמים אלו עברו בקרה אצל רשויות המס, בתי המשפט והאפוטרופוס הכללי, כך שאין בטענות אלו ממש. יחד עם זאת, מציין שמאי המבקש כי במידה ונדרשת התייחסות ספציפית ניתן לפנות להבהרה אצל עו"ד שערכו את ההסכמים.

<u>פרויקטים מסביבת הנכס</u> – שמאי המבקש מציין כי יש מטרד קיים בסמוך לנכס שבנדון הנובע מנכסים שכנים המשמשים לתעשייה, וכי קיים שוני בין הנכס שבנדון לנכסים עליהם מתבסס שמאי המשיבה בשומתו (פרויקטים יוקרתיים עם שטחים משותפים נרחבים, ובמועדים מאוחרים יותר).

שמאי המבקש סבור כי יש לדחות את סבירות התוצאה לפי גישת החילוץ כפי שהוצג בתגובת המשיבה שכן מדובר במחירי שיווק בעסקאות שלא נערכו עדיין, וקיים פער משמעותי בין הערכים. בנוסף, יש לבחון כאמור את השווי במועד הקובע בסמוך לפרוץ המלחמה.

שמאי המבקש מציין כי קיימים פרויקטים אחרים סמוכים יותר ודומים יותר במאפייניהם לפרויקט שבנדון שלא הובאו בחשבון בתגובת שמאי המשיבה (לדוגמה הפרויקטים בבר אילן ובארץ חפץ), כמו גם פרויקטים נוספים ברוממה (לדוגמה הפרויקטים בתנובת הארץ ובכדורי). שמאי המבקש מציין כי הועדה המקומית ערכה שומת אמת לנכס ברחוב בר אילן 24 למועד הקובע בענייננו (אמצע שנת 2023) שם התבססה, בין היתר, על הפרויקטים שצוינו לעיל, והתקבלה תוצאה שונה משומת המשיבה במקרה שבפנינו.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש סבור כי השימוש בגישת החילוץ במקרה זה נערכה על בסיס בנחות ספקולטיביות, החל ממחירי מכירה גבוהים (ללא הפחתה למשא ומתן), ובהתעלם מעסקאות בשיטת 20/80 שנכנסו לאחרונה. שמאי המבקש מוסיף כי שמאי המשיבה הביא בחשבון גם רווח יזמי נמוך מהמקובל בפרויקטים של עירוב שימושים, עלויות הקמה נמוכות מאוד, תוך התעלמות מנתוני אמת המבוססים על הסכמים פאושלים והסכמים שהוצגו בשומת מכריעות (מפורט בשומת המבקש).

שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה טוען כי הממכר בפרויקט שבנדון הוא דירות יוקרה, אך מביא בחשבון עלויות בניה רגילות. בנוסף, מביא בחשבון שמאי המשיבה עלויות עקיפות בשיעור של 30% בלבד, שמאי המבקש סבור כי מדובר בעלויות נמוכות שאינן סבירות, במיוחד לאור שיעור הריבית במשק במועד הקובע. שמאי המבקש מציין כי כיום עלויות עקיפות נעות בין 40% - 50% בשל עליה בשיעור המימון ועלויות ביצוע גבוהות, וכי מדובר בשינוי חריג ומהיר בתחום הנדל"ן.

שמאי המבקש מסכם כי הנתונים שהובאו בחשבון בשומת המשיבה גבוהים וחריגים לערכי השוק.

<u>עסקאות שהוצגו בתגובת המשיבה</u> - שמאי המבקש מציין כי מתקבלים נתוני שווי מאזורים רחוקים יותר (שמאי המבקש מציין כי נתונים אלו מוצגים גם בהחלטתו של השמאי המכריע מישל אשור לנכס בבר אילן):

- <u>אהרון פישל גו"ח 30103/50</u> – שמאי המבקש מציין כי בניתוח המשיבה מתקבל שווי מ"ר מבונה של 17,000 ₪ למ"ר, וכי מעיון בתיק הבניין, ניתוח זה לא נערך לפי התכנית העדכנית ביותר, וניתוח ע"ב התכנית המעודכנת מביא לשווי של 13,800 ₪. שמאי המבקש מציין כי העסקה אינה רלוונטית וקטנה משמעותית, ללא חניה תת"ק (5 קומות בכל קומה יח"ד אחת).

- <u>בר אילן 10 גו"ח 30104/81</u> – שמאי המבקש מציין כי הצדדים מסכימים שמדובר בעסקה הכוללת פוטנציאל, ממנה עולה שווי של מחצית משומת המשיבה. שמאי המבקש מציין כי אושרה בחלקה תכנית התחדשות עירונית בה בטבלת החלוקה נקבע שווי במצב הנכנס של 40%, שווי מ"ר בנוי למגורים בגבולות של 42,000 ₪ כולל מע"מ ושווי מ"ר קרקע מבונה של 17,000 ₪ למועד הקובע דצמבר 2024 (תכנית 101-1133792).

- <u>תובל גו"ח 30077/97</u> – שמאי המבקש מציין כי הניתוח נעשה בגישה שמרנית, על בסיס תכנית אב רוממה, תחת הנחה מחמירה של 240% עיקרי + שירות מקס' עילי. שמאי המבקש מציין כי בחינה קצרה של הסביבה המיידית של הנכס מגלה שאושרו בחלקות הצמודות זכויות לשטחים העולים על 400% כך שהשווי שנותח בשומת המשיבה לנתון זה גבוה גם ביחס לעסקה זו.

- <u>יוסף קארו 26 גו"ח 30091/10</u> – שמאי המבקש מציין כי מדובר בנכס בשטח קרקע של כ 164 מ"ר בלבד שאינו דומה לנכס שבנדון, אם כבר מדובר בפרויקט קטן הכולל 11 יח"ד בשטח ממוצע של 50 מ"ר הדומה אולי למצב הקודם בענייננו. שמאי המבקש סבור כי נדרשות התאמות משמעותית, ובהתאם נכס זה אינו בר השוואה לנכס שבנדון.

שמאי המבקש מציין כי יתרת הנכסים אינם תואמים את המועד הקובע ובהתאם את השווי יש לקבוע ביחס לעסקאות שנערכו בנכס.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין כי שומות מכריעות נמצאות חלקן בערר, וכי פרויקט "שומרי אמונים" הוא פרויקט ייחודי שאין להסתמך עליו (בדו"חות האפס לפרויקט זה ניתן לראות את עלויות הבניה הגבוהות, והנ"ל הוצג לשמאי מהמכריע עומר סרחאן).

שמאי המבקש מציין כי שומת השמאית המכריעה יעל הרון התבססה על שומת השמאי המכריע גיא צדיק והיא כוללת מע"מ, כמו גם שומת השמאי המכריע ארז כהן.

<u>פוטנציאל מצב קודם</u> – שמאי המבקש מציין כי בהתאם לחוק ולפסיקה, אין כל רכיב שיש לנטרל מהעסקה שנערכה בנכס שכן במועד העסקה לא הייתה כל תכנית על המגרש ולא היו הליכי תכנון קונקרטיים. שמאי המבקש מציין כי חשוב לבחון את נתוני המגרש ולהבין שמדובר בתכנון קודם בתת ניצול של הקרקע, וכי במקרה כזה כל קונה סביר מביא בחשבון פוטנציאל כללי אותו יש להביא בחשבון בשומת היטל השבחה בהתאם לחוק ולפסיקה. הגישה התחשיבית שנערכה בשומת המבקש הינה על הצד הזהיר ובהתחשב במס' רב של פסיקות (הלכת לוסטרניק וכו').

שמאי המבקש מציין כי בקביעת שווי מצב קודם יש להביא בחשבון פוטנציאל כללי שאינו נובע מהתכנית עצמה, והנ"ל אומץ בשומות מכריעות ובשומות ועדה רבות. פוטנציאל נבחן על בסיס תכנית בסביבה מהן ניתן להקיש לגבי מדיניות התכנן באזור, כאשר ברור שערב המועד הקובע זכויות הבניה בשיעור של 110% עיקרי מהווה תת ניצול שאינו משקף את מדיניות התכנון באזור.

<u>הפחתות במצב הקודם</u> – שמאי המבקש מציין בעניין בניה בקיר משותף כי מדובר בדרישה שאינה מחייבת, בהתאם לחוות דעת אדריכלית שהוגשה.

<u>שווי מבונה למסחר</u> – שמאי המבקש מציין כי קביעת השווי מבונה למסחר בשומתו נערכה תוך התבססות על נתוני השוואה רבים ושומות רלוונטיות. טענת שמאי המשיבה לפיה נעשתה בחירה סלקטיבית של נתונים אינה נכונה שכן השווי למסחר מושפע ממס' גורמים (חשיפה, נגישות וכו'). בהתייחס למאפיינים אלו, סבור שמאי המבקש כי הפרויקט שבנדון אינו דומה לפרויקט ירמיהו 38, שכן הוא ממוקם לא על ציר ראשי, בעורף וללא חשיפה מסחרית.

שמאי המבקש מציין כי טענת שמאי המשיבה שבשל מחסור בשטחי מסחר נעשה שימוש בשטחי מגורים למסחר בסביבה, אינה ברורה. שמאי המבקש סבור כי לא ניתן לטעון מחד שמסחר מהווה שימוש מיטבי, ומאידך לקבוע מחירי מכירה המבטאים שווי כפול ממנו לשטחי המגורים.

<u>שווי מ"ר מבונה לשטחי ציבור</u> – שמאי המבקש מציין כי עלות הבניה שהובאה בחשבון בסך 9,000 ₪ הינה סבירה ומשקפת רמת גמר מלאה, ובגישה מתונה, תוך שיעור היוון מינימלי של 6.25% בלבד. שמאי המבקש מציין כי השווי שהובא בחשבון משקף מקדם של 0.41, בדומה להחלטות שמאים מכריעים בסביבה, לרבות החלטת החי"מ ברח' צפניה (0.38 בין רכיבים).

<u>מקדמי הפחתה במצב החדש</u> – שמאי המבקש מציין כי בניגוד לפרשנות המשיבה, יש לערוך אבחנה ברורה בין אופי הדחייה. בפס"ד נועה לב נקבע כי דחייה הנגזרת מזמן אישור התכנית עד ביצוע חל על מרכיב ההשבחה בלבד (מקדם מופעל על ההשבחה), ודחייה הנגזרת מהיקף הפרויקט, מורכבות הביצוע, משך השיווק והמכירות וכו' חלה על שווי המצב החדש בלבד.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין כי מקדם ההפחתה שנקבע בשומת המבקש הינו ביחס לדחייה החלה רק על המצב החדש.

<u>שומת המכר</u> – שמאי המבקש מציין כי בכל מקרה, כפי שעולה בהחלטות ועדת הערר השונות, רכיב הממ"דים אינו נכלל בחישוב ההשבחה. פס"ד שהובאו בשומת המשיבה לא דומים למקרה שבנדון שכן הם מפנים למקרים שונים. הזכויות במקרה שבפנינו התגבשו כבר באישור הבקשה להיתר בניה ובהתאם מדובר במימוש שבגינו לא ניתן לחייב את הממ"דים, למרות שנערך הסכם מכר.

<u>עיקרי טיעוני שמאי המשיבה</u>:

שמאי המשיבה חוזר על האמור בשומתו ובתגובתו לשומת המבקש, ומדגיש בנושאים הבאים:

<u>כללי</u> – שמאי המשיבה מציין כי מיקום הנכס הוא בלב גוש 80 (רח' עלי הכהן ממערב לאוהלי יוסף ממזרח, ורח' בר אילן מדרום לגבעת משה מצפון). שמאי המשיבה מציין כי מדובר באזור המאופיין באוכלוסייה חסידית עמידה, וכי באזור זה אין עתודות קרקע פנויות. שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לאמור, הפרויקטים החדשים נבנו יותר לכיוון מערב (אזור התעשייה רוממה).

שמאי המשיבה מציין כי לפני 25 שנה "גני גאולה", שהיום ממוקם בלב האזור, נחשב בעבר לאזור מרוחק.

שמאי המשיבה מציין כי מדובר בקרקע במרכז אזור הביקוש ולא ניתן להתייחס לפרויקט בניתוק ממחירי הביקוש לפרויקטים דומים. מהמחירים העדכניים ניתן ללמוד איך התנהג השוק במועד הקובע, ולאור חוסר בקרקעות, יש התפשטות לכיוונים רחוקים יותר מהמרכז.

שמאי המשיבה מציין כי מסוף שנת 2022/תחילת שנת 2023 ישנה קפיצה דרמטית של ערכי השווי בפרויקטים חדשים, ומכאן המגמה רק עולה (לדוגמה פרויקט "שומרי אמונים" ו"מסורה"). שמאי המשיבה מציין כי בתחילת שנת 2022 המחירים החלו ב 40 א' ₪ למ"ר ובסוף שנת 2022 עלו ל 60 - 50 א' ₪ למ"ר, וכיום ניתן גם למצוא עסקאות המבטאות שווי של 70 א' ₪ למ"ר. שמאי המשיבה מציין כי ניתן לראות את הנ"ל גם בשיווק של הפרויקט שבנדון.

שמאי המשיבה מציין כי נערכו שומות למועד קובע בשנת 2022 והערכים היו באזור 15,000 ₪ למ"ר מבונה, אך בדצמבר 2023 נערכו שומות ועדה לפי 20,000 ₪ מבונה שכן ערכי הפדיון קפצו בצורה דרמטית. שמאי המשיבה סבור כי הפניות להשוואה לערכי קרקע מהשנים 2021 - 2022 אינן רלוונטיות למועד הקובע בענייננו.

שמאי המשיבה מציין כי כדוגמה בגבעת המבתר (שאינו אזור חרדי מובהק) הכרנו ערכים של 15 א' ₪ למ"ר, ובשנת 2023 עלו הערכים לכיוון 20 א' ₪ למ"ר. שמאי המשיבה מציין כי יש עליה בערכי הקרקע בכל האזורים החרדים במרכז העיר, וכי חרבות ברזל על כל מאפיינה לא שינתה את המגמה בשוק, ולכן אין לנו קושי לבחון את המגמה ואת ערכי השווי במועד הקובע.

שמאי המשיבה מציין כי הפניה לעסקאות יד שניה בפרויקטים "כדורי" ו"תנובה", שהיו מאוכלסים בשנת 2023 אינה רלוונטית שכן לא מדובר בפרויקטים לשיווק, הכוללים ליווי בנקאי וכו'.

שמאי המשיבה מציין כי לא קיים בסביבה שימוש מהותי לתעשייה, מדובר בשימוש ביניים עד לבניה של פרויקט מגורים מודרני גם במקרקעין הסמוכים לנכס שבנדון.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

עסקאות במקרקעין – שמאי המשיבה מציין כי במצב הקודם מדובר בעסקה שבוצעה לצורך הקמת הפרויקט ולכן הנ"ל אינו מגלם פוטנציאל כללי כהגדרתו בהלכת לוסטרניק. לגבי עסקאות המצב החדש סבור שמאי המשיבה כי ההפניה לפסק הדין בעניין נועה לב ראויה שכן מדובר בעסקה המהווה אחוז זניח מפרויקט, שאינה יכולה להצביע על שווי הפרויקט.

שמאי המשיבה מציין כי העסקה מגלמת אחוז מפרויקט של 45 דירות, וכי היא לא נבחנה בתנאי השוק החופשי (רכישה ע"י מחזיק מרבית המקרקעין). שמאי המשיבה סבור כי בהתאם לאמור, לא מדובר בשווי שוק (ראה פרוט בתגובת שמאי המשיבה), ומציין כי שמאי המבקש לא הציג ראויות לבחינת העסקאות כפי שטען.

שמאי המשיבה מציין כי כאשר בעלים פרטים המחזיק חלק זעיר בפרויקט נדרש למכור את חלקו, מדובר בעסקה שאינה בתנאי השוק, אלא נסגרת ברמה התיאורטית ע"י שמאים. שמאי המשיבה סבור כי יש לבחון את שווי המקרקעין לפי ערכם בשוק הנגזר מערכי השיווק האפשריים של אותו פרויקט.

שימוש מיטבי במצב הקודם - שמאי המשיבה מציין כי מרפסות פנימיות אינן נחשבות לשטח רישוי, וכי הנ"ל דומה לשטח המחסנים 8% לפי תכנית המתאר (שאינו נכלל בחישוב השטח הדירתי). שמאי המשיבה מציין כי דירה בשטח 85 מ"ר אינה כוללת את המרפסת הפנימית.

שמאי המשיבה מציין כי קיימת בקשה מתוכננת להיתר ממנה ניתן ללמוד על מקרה זה.

שמאי המשיבה מציין כי מרפסות פנימיות נדרשות לבוא במקדם שונה בהתאם להחלטת ועדת ערר, וגם שמאי המבקש הסכים למקדם של 0.8 בתיקים מסוימים בהם יצג. שמאי המשיבה מציין כי מסמך האדריכל שהוצג לא כולל תכנון בפועל וכי יישום של מרפסות פנימיות מקשה על תכנון יעיל.

שווי מצב חדש – שמאי המשיבה מציין בעניין גישת החילוץ כי הפערים בין הצדדים זניחים (לדוגמה אין הבדל מהותי בעלויות הבניה שנוכו). שמאי המשיבה מציין כי השמאי הממשלתי עדכן את שיעור הרווח היזמי לפרויקטים לפינוי בינוי (נמוך משמעותית מ 20%), וכי לא ניתן להשוות את הפרויקט שבנדון לפרויקט פינוי בינוי בשמואל הנביא (אזור שיכונים ישנים).

שמאי המשיבה מציין כי שמאי המקרקעין שלשומותיהם הפנה שמאי המבקש הביאו בחלק בשומות אחרות שערכו ערכים גבוהים יותר משנקבע בשומת המשיבה, ובהתאם צריך להתמקד בהחלטה שמאית המבוססת על נתוני אמת מהשוק.

מסחר – שמאי המשיבה הציג חוזים רלוונטיים (כפי שיפורט להלן).

פס"ד נועה לב – שמאי המשיבה סבור כי מדובר בתיקון היסטורי. הדרך הנכונה לזקק את ההפחתה היא להביא את ההשבחה בערך מוחלט, ואז להפחית אותה בהתאם לדחייה הנובעת מכלל מאפייני הפרויקט. שמאי המשיבה מציין כי הרעיון של גישת ה"דלתא" הוא להוציא מהחישוב רכיבים שלא משתנים בין שני המצבים ובהתאם הנ"ל רלוונטי גם לכאן.

ממ"דים – שמאי המשיבה מציין כי השאלה היא האם מדובר במימוש. שמאי המשיבה סבור כי לא מדובר בשאלה שנדרשת לבוא בפני השמאי המכריע, אלא לועדת ערר על עצם החיוב. החוק קבע שהמימוש הוא קבלת היתר וככול שהנ"ל לא ניתן, לא בוצע מימוש קודם טרם המכר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>עיקרי תגובת שמאי המבקש</u>:

שמאי המבקש מציין כי במסגרת שומת המשיבה לא ניתנה התייחסות לעסקאות שנערכו במקרקעין, ובתגובה יש התייחסות מדוע הן אינן משקפות שווי שוק. שמאי המבקש סבור כי ברגע שיש עסקה חריגה או שגויה, נדרש להציג תחשיב מדוע העסקה סובייקטיבית.

שמאי המבקש מציין כי הקרקע שבנדון מהווה חלקה שאינה נכללת בתכנית מע"ר צפון ולכן קונה סביר במקרה זה יבחן את תכנית המתאר 2000 לירושלים (על בסיסה מתאשרות תכניות מפורטות). שמאי המבקש מציין כי תכנית 2000 מגדירה את הקרקע שבנדון למגורים עד 6 קומות, ובהתאם קונה סביר שיעשה את העסקה יביא בחשבון פוטנציאל קונקרטי זה אותו הוא רואה לנגד עיניו. שמאי המבקש מציין כי תכנית 3664 אפשרה להקים 4 קומות עוד בשנת 1985, ובהתאם אושרו תכניות נקודתיות ל 5-6 קומות בסביבה. שמאי המבקש סבור כי מדובר בפוטנציאל קונקרטי זניח, ואף יזם לא יכול היה לצפות למבנה בגובה 10 קומות כפי שאושר במסגרת התכנית שבנדון.

שמאי המבקש סבור כי בכל מקרה היה על שמאי המשיבה לנתח את העסקה, גם אם מדובר בעסקה הכוללת כולה פוטנציאל.

שמאי המבקש מציין כי העסקאות שנערכו לאחר אישור התכנית נבחנו במפורט ולכן מדובר בעסקאות אמת.

שמאי המבקש מציין כי ניתן להביא בחשבון מחירי פדיון, אך מדובר בתקופה של ריביות גבוהות (בתוספת עלויות בניה שעלו ועלויות נוספות) ולכן מדובר בתמחור שנדרש להכליל גם את רכיבים אלו, ואת הנ"ל יש לנכות לצורך קביעת שווי הקרקע.

שמאי המבקש מציין כי מדובר ב 45 דירות יוקרה המאופיינת בשלביות שיווק לתקופה ארוכה, וכי יש לו תחרות משמעותית מול פרויקטים בשכונת רוממה, המאופיינת בפיתוח סביבתי מתקדם יותר.

שמאי המבקש מציין כי פרויקט בביצוע מדובר ביחידות זמינות שיש לעשות להו התאמה ביחס לשווי קרקע, בנוסף יש מבצעי מימון (בהן המחיר נמוך ב 7% - 8%) והכל מביא למסקנה שיש עדיפות לניתוח עסקאות בקרקע.

שמאי המבקש מציין כי לא נמכרו דירות בפרויקט, וכי שמאי המשיבה הציג רק מחירי ביקוש. שמאי המבקש מציין כי מדובר באזור מתפתח.

שמאי המבקש מציין כי בוצעו 5 עסקאות בקרקע במצב החדש, עסקאות שנבדקו ומשקפות שווי שוק.

שמאי המבקש מציין כי פס"ד בעניין נועה לב מהווה פס"ד שגוי ואינו תואם את הוראות החוק לפי התוספת השלישית (שווי מצב קודם מול שווי מצב חדש). שמאי המבקש סבור כי לא יכול להיות מצב שהוראות הגורמות למורכבות ודחייה יחושבו על שני מצבי התכנון.

שמאי המבקש מציין כי ההשוואה בין שטח מחסן לשטח מרפסת פנימית אינה רלוונטית שכן המחסן אינו צמוד לדירה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

8.6 <u>מסמכי השלמה</u>

במסגרת הדיון שנערך בפני, הותר לצדדים להגיש מסמכים נוספים לחיזוק עמדתם, וניתנה אפשרות תגובה למסמכים אלו. להלן תקציר מסמכי ההשלמה שהגישו הצדדים.

<u>הרחבת תגובת שמאי המבקש לעמדת שמאי המשיבה בדיון</u>

שמאי המבקש מרחיב לאחר הדיון בנושאים הבאים, כדלקמן:

- <u>מוניטין</u> – שמאי המבקש מציין כי במסגרת החלטת ביהמ"ש <u>בת"א 1464-03 בריקמן ואח' נ' מדינת ישראל</u> ע"י פרקליטות המדינה מיום 31/10/2012, נקבע כי רכיב מוניטין בשווי המקרקעין אינו חלק משווי הקרקע אלא תוצר של האנשים, ויש לנטרלו מהשווי.

  בנוסף מציין שמאי המבקש כי נטרול רכיב המוניטין והמיתוג מהשווי בתחשיב השבחה נדון ונקבע באריכות בהחלטת ועדת ערר בעניין תכנית שימור תא/2650/ב' בתל אביב.

  שמאי המבקש מציין כי יישום שמאי לפסיקה בעניין בריקמן ניתן למצוא בהחלטתו החלוטה של השמאי המכריע ארז כהן לנכס ברחוב המלך ג'ורג' 47, מרכז העיר (גוש/חלק 30037/184,170 וחלק מחלקה 11 בגוש 30803) מיום 07/05/2023.

  שמאי המבקש מציין כי בהחלטה זו נקבע כי העסקאות בפרויקט נשוא ההכרעה נערכו ע"י מספר רוכשים המשקפים שוק סובייקטיבי שאינו עומד במבחן שוק אובייקטיבי.

  שמאי המבקש מציין כי הפרויקט משווק וממותג כפרויקט לאלפיון העליון ובהתאם נוצר לו מוניטין מיוחד ואין להביא את העסקאות מהפרויקט כהשוואה, ובשקלול נתוני ההשוואה משקלן הובא ביחס נמוך (כסוג של ביקורת).

  לאור האמור ולאור העובדה כי הן הפרויקט נשוא חוות הדעת ויזם הפרויקט בעל מוניטין ייחודי כמו גם העובדה כי בפועל (מעל שנתיים לאחר המועד הקובע) טרם בוצעו הרשמות או נמכרו יחידות בנכס הנדון, סבור שמאי המבקש כי אין להביא בחשבון את המחירים המבוקשים.

- <u>פרויקט "שומרי אמונים" (גו"ח 30088/271,290)</u> – שמאי המבקש מציין, כפי שפורט בהרחבה בדיון, כי הפרויקט נשוא ההשוואה אינו דומה כלל במאפייניו לנכס שבנדון. שמאי המבקש מרחיב ומציין כי נשוא ההשוואה מהווה חטיבת קרקע בשטח של כ- 7.8 דונם, כחלק ממתחם קהילת שומרי אמונים, המהווה 'מתחם יוקרה' הכולל שטחים משותפים לרווחת הדיירים, במיקום עדיף משמעותית, ובכל מקרה נתוני ההשוואה שנסקרו בתגובת המשיבה נסקרו ממועדים מאוחרים למועד הקובע ומבלי שניתן ביטוי לפערי המיקום, יוקרה, מוניטין שהתגבש בפרויקטים אלו לאורך השנים והעדר צמידות לשטחי תעשייה (כבעניננו).

  שמאי המבקש צרף לתגובתו את דו"ח האפס של הפרויקט שנערך ביום 14/08/2022, וכן דו"חות ביצוע תקופתיים אשר בוצעו במחצית הראשונה של שנת 2023 על ידי משרדו עבור הבנק המלווה את הפרויקט. שמאי המבקש מבהיר כי נתונים אלו הינם מ"זמן אמת" ביחס למועד הקובע לשומה, ומהם עולה כי שווי מ"ר קרקע מבונה למועד הקובע הינו לכל היותר כ 16,350 ₪ (בהתאם לדו"חות ביצוע ניכרת מגמת עליית מחירים קלה).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין כי בהתאם לתמורות הצפויות ועלויות הבניה כפי העולה מדו"ח האפס ודו"חות ביצוע הנ"ל, מתקבל שווי למ"ר קרקע דומה (בהתאמות המחייבות) לשווי שנקבע בשומתו, וכי הנ"ל מבטא את מכלול ההבדלים המהותיים בין פרויקט שומרי אמונים (על יתרונותיו היחסיים) לעומת המקרקעין שבנדון (כמפורט בשומת המבקש, וכאמור בדיון שנערך).

שמאי המבקש מציג ריכוז נתונים מתוך דו"ח אפס ודו"חות הביצוע התקופתיים לפרויקט שומרי אמונים, כדלקמן:

סוג הדו"ח	דו"ח אפס	דו"חות ביצוע					
תאריך הדו"ח	14.08.2022	28.12.2022	16.01.2023	15.02.2023	20.03.2023	18.04.2023	11.05.2023
הכנסות צפויות ללא מע"מ	₪514,651,282	₪510,427,350	₪510,953,846	₪510,336,752	₪510,336,752	₪510,336,752	₪510,336,752
עלויות ישירות ללא מע"מ	₪152,536,752	₪152,348,718	₪152,109,402	₪152,109,402	₪153,901,709	₪153,663,248	₪153,111,966
עלויות עקיפות ללא מע"מ	₪88,018,803	₪84,874,359	₪82,493,162	₪80,504,274	₪79,984,615	₪79,075,214	₪78,243,590
רווח יזמי (מחושב 20%)	₪48,111,111	₪47,444,615	₪46,920,513	₪46,522,735	₪46,777,265	₪46,547,692	₪46,311,111
סה"כ עלויות בניה + יזמות	₪288,666,667	₪284,667,692	₪281,523,077	₪279,136,410	₪280,663,590	₪279,286,154	₪277,866,667
שווי קרקע	₪225,984,615	₪225,759,658	₪229,430,769	₪231,200,342	₪229,673,162	₪231,050,598	₪232,470,085
שטח דירתי סחיר במ"ר	14,232	14,232	14,232	14,232	14,232	14,232	14,232
עלות בניה למ"ר	16,902	16,668	16,484	16,344	16,434	16,353	16,270
שווי מ"ר קרקע	₪15,879	₪15,863	₪16,121	₪16,245	₪16,138	₪16,235	₪16,334

בהקשר זה, מציין שמאי המבקש כי מסקנת השווי למ"ר קרקע מבונה כמפורט בטבלה לעיל מתכנסת עם שומת המשיבה בפרויקט שומרי אמונים (השמאית סיגלית בת שלמה) למועד קובע 20/06/2020 (השומה צורפה כנספח), בה נערכה הבחנה בין שווי לדירות גדולות של כ 120 מ"ר לפי 11,440 ₪ למ"ר קרקע מבונה ללא מע"מ ודירות קטנות של כ 63 מ"ר לפי 12,950 ₪ למ"ר קרקע מבונה ללא מע"מ.

בהקשר זה מציין שמאי המבקש את השומה המכרעת של השמאית לילך בן פורת שניתנה ביחס למתחם שומרי אמונים ביום 30/04/2024, במסגרתה הובא בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה של כ- 10,500 ₪ ללא מע"מ, נכון למועד קובע 20/06/2020.

שמאי המבקש מציין כי הנתונים לעיל הובאו מתוך דו"ח האפס ודו"חות ביצוע כאמור, אשר הוגשו לבנק המלווה אושרו על ידו ובהתאם הסתמך עליהם לצורך ליווי הפרויקט. אלו נמסרו במלואם במסגרת הליך זה, תוך בקשה על שמירת זכויותיהם של בעלי הזכויות.

- <u>עסקאות קרקע בשכונת רוממה</u> – שמאי המבקש מתייחס לעסקאות קרקע בשכונת רוממה, כדלקמן:
  - <u>עסקת מכר קרקע ברחוב המון 4 בשכונת רוממה</u> – שמאי המבקש מציין כי בהתאם להעתק מהסכמי מכר שהוצגו בפניו עולה כי נערכו 2 עסקאות ביום 24/02/2020 וביום 07/06/2020 בהן נמכר במצטבר חלק יחסי בשיעור של 34.5% בחלקה מס' 77 בגוש 30075, רחוב המון 4, בשטח של כ- 614 מ"ר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין כי הקרקע ריקה ופנויה (נכון למועד המכר החלו עבודות חפירה בלבד), וכי זכויות הבניה בחלקה בהתאם לתכנית 101-0684837 אשר אושרה למתן תוקף ביום 06/12/2019 הינם 1,479 מ"ר דירתי (עיקרי + ממ"דים) עבור 11 יח"ד.

שמאי המבקש מציין כי התמורה המצטברת בעסקה ל-34.5% מהזכויות בחלקה הינה 6,500,000 ₪ כולל מע"מ, ובהתאמה לכל שטח החלקה משקפת תמורה של כ 16,103,061 ₪ לא כולל מע"מ (1.17% / 0.345% / 6,500,000 ₪).

שמאי המבקש מציג את ניתוח העסקה הנ"ל, כדלקמן:

שטח דירתי לפי תכנית 101-0684837			
מהות השטח	**שטח (מ"ר)**	**שיעור**	**סימון**
שטח עיקרי למגורים	1,347		A
מס' יח"ד בתכנית	11		
שטחי ממ"דים ליח"ד	132	12	B
סה"כ שטח דירתי	1,479		A+B
סה"כ שווי למ"ר קרקע מבונה			
מהות	**סה"כ**	**סכום/שטח**	
שווי החלקה בשלמותה בהתאם לעסקאות המכר	₪16,103,061		
שווי למ"ר קרקע מבונה סחיר (מגלם שטחי שירות)	₪10,888	₪1,479	
שווי למ"ר במעוגל בהתאמה למועד הקובע (כ- 25%)	₪13,600		

שמאי המבקש מציין כי מיקום הנכס ברחוב המון 4 הינו מהיוקרתיים ביותר בשכונת רוממה, מאופיין בבינוי היסטורי מפואר בצפיפות נמוכה (רחובות המון, האור, אריאל, הצבי, האדריכל), כמו כן, מדובר בבינוי בצפיפות נמוכה יחסית הכוללת כ 11 יח"ד בבניין בלבד.

- <u>עסקת מכר קרקע ברחוב המ"ג 17 בשכונת רוממה</u> – שמאי המבקש מציין כי ביום 29/11/2020 נמכרה קרקע ברחוב המ"ג 17 שכונת רוממה, גו"ח 30234/142,143, בשטח כולל של כ- 2.57 דונם.

שמאי המבקש מציין כי בחלקות מבני מגורים בבינוי של 2-1 קומות, כאשר התכנון התקף הינו תכנית מס' 14016 לפיה מותר הריסת המבנים הקיימים והקמת 3 בנייני מגורים בבינוי של 6-4 קומות הכוללים 64 יח"ד בשטח "פלדלת" דירתי כולל של כ- 5,933 מ"ר (5,133 מ"ר עיקרי + 800 מ"ר ממ"דים) וכן מטלות, במסגרתן נדרש היזם להקים גן ילדים בשטח כ- 400 מ"ר, בניית בית כנסת 300 מ"ר ופיתוח שצ"פ בשטח של כ- 1.6 דונם.

שמאי המבקש מציין כי ביום 19/05/2022 אושרה לתנאי סף תכנית 101-0980193 (אושרה למתן תוקף מיום 28/07/2025), שהחליפה את תכנית מס' 14016, ובמסגרתה מוצעת הקמה של כ- 120 יח"ד (מתוכן כ- 30 יח"ד להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 15 שנים).

שמאי המבקש מציין כי שטח ה"פלדלת" דירתי בשוק החופשי הינו בהיקף של כ- 10,931 מ"ר (9,851 מ"ר עיקרי + 1,080 מ"ר ממ"דים), ושטח המגורים להשכרה ארוכת טווח הינו בהיקף של כ- 3,644 (מתוכם כ- 3,284 מ"ר עיקרי וכ- 360 מ"ר ממ"דים).

שמאי המבקש מציין כי בנוסף, אושרו שטחי מסחר בהיקף של כ- 475 מ"ר עיקרי, וכי קיימת מטלת יזם לבניית 800 מ"ר עיקרי למוסדות ציבור.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין כי ערך ניתוח של העסקה שלהלן והביא בחשבון את השטחים תוך מתן מקדם הפחתה לסיכון ואי ודאות, וכי התמורה בעסקה הינה בסך של 63,500,000 ₪ + מע"מ (בהתאם להסכם, היטל השבחה בגין תכניות שאושרו טרם חתימה ההסכם, עד לסכום של 10 מיליון ₪ יחולו על המוכר - ומבדיקה שנערכה עולה כי סכום היטל ההשבחה לא עלה על הסכום הנ"ל). להלן ניתוח העסקה שהציג שמאי המבקש:

שטח דירתי לפי תכנית 14016		
מהות השטח	**שטח (מ"ר)**	**שיעור**
שטח עיקרי למגורים לפי תכנית 14016	5,133	
שטח ממ"דים עבור 64 יח"ד	800	
סה"כ שטח דירתי	5,933	
שטח סחיר לפי תכנית מס' 101-0980193 - אושרה בתנאי סף בתאריך 19.05.2022 ואושרה למתן תוקף ביום 28.07.2025		
מהות השטח	**שטח (מ"ר)**	**שיעור**
שטח עיקרי למגורים בשוק החופשי	10,795	
שטח ממ"דים	1,080	
שטח עיקרי למסחר במקדם 1.25	594	
שטח מגורים עיקרי להשכרה (הובא בחשבון במקדם 0.5)	2,340	
שטח ממ"דים מגורים להשכרה (הובא בחשבון במקדם 0.5)	180	
סה"כ תוספת שטח סחיר (ללא ממ"דים)	9,056	
היטל השבחה (50%)	4,528	
סה"כ שטח סחיר אקוו בניכוי היטל השבחה	10,461	
מקדם דחייה (מגלם זמן, סיכון, מושע)	0.65	
סה"כ שטח סחיר אקוו	6,800	
עלויות מטלת יזם - פיתוח שצ"פ ומבנה ציבור		
מהות	עלות	שטח
עלות הקמת מוסדות ציבור שטח עיקרי (לפי 12,000 ₪ למ"ר)	₪7,200,000	600
סה"כ עלות מטלת יזם	₪7,200,000	
סה"כ שווי למ"ר קרקע מבונה		
מהות	**סה"כ**	**סכום/שטח**
מחיר מכירה (ללא מע"מ)	₪63,500,000	
בתוספת עלות מטלת יזם	₪70,700,000	₪7,200,000
שווי למ"ר קרקע מבונה סחיר (מגלם שטחי שירות) מנוטרל מטלות יזם	₪10,398	6,800
שווי במעוגל בהתאמה למועד הקובע (כ- 25%)	**₪13,000**	

שמאי המבקש הבא בחשבון שטח של 90 מ"ר ממוצע ליח"ד להשכרה ארוכת טווח.

- <u>עסקאות לפרויקטים בשכונת רוממה</u> – שמאי המבקש מציין כאמור בדיון, כי שומתו נערכה בהתייחס לנתונים סמוכים ודומים במאפייניהם, בין היתר, בר אילן 24 (הממוקם בצמידות לפרויקט הנדון), פרויקט ברח' ארץ חפץ וכן פרויקטים נוספים לצורכי אינדיקציה משכונת רוממה.

שמאי המבקש מציין כי השימוש שבוצע בשיטת החילוץ בתגובת המשיבה, נעשה על בסיס שרשרת של הנחות עבודה ספקולטיביות ולא סבירות (מחירי מכירה גבוהים ללא הפחתה למו"מ, רווח יזמי נמוך מהמקובל בפרויקטים של עירוב שימושים, עלויות הקמה נמוכות מאוד בהתעלם מנתוני אמת על בסיס הסכמים פאושליים מזמן אמת).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש סבור בהתאם כי שמאי המשיבה מנסה 'לאחוז בחבל משני קצותיו' – מחד לטעון כי מחירי המכירה משקפים פרויקט יוקרה, ומאידך להניח עלויות בנייה זולות שאינן תואמות.

בנוסף, מציין שמאי המבקש כי עלויות עקיפות בשיעור 30% (בלבד) נמוכות ואינן סבירות במיוחד בעיקר נוכח שיעור הריבית הגבוה במשק נכון למועד הקובע והשפעתו על רכיבי העלות העקיפה (נכון למועד הקובע שיעור עלויות עקיפות הינו בטווח של כ- 40%-50%).

שמאי המבקש מתייחס לפרויקטים נוספים בשכונת רוממה נכון למועד הקובע, אליהם לא התייחסה המשיבה, כדלקמן:

- <u>פרויקט מתחם תנובה בתחום הרחובות ירמיהו, שמגר ומנחת יצחק (30079/213)</u> – שמאי המבקש מציין כי לאחרונה (כ- 8 שנים) הסתיימה הקמת פרויקט משולב למגורים, מסחר שפ"פ ובית כנסת, שטח למבנה ציבור ושטח ציבורי פתוח, הכולל 330 יח"ד ב- 9 מבנים בני 11/12 קומות.
  שמאי המבקש מציין כי לפרויקט זה הופקו מס' היתרי בניה שהאחרון הינו היתר בניין מס' 106214 בתיק בניין מס' 2012/242 הכולל הקלה לתוספת מס' יח"ד, סה"כ 360 יח"ד במתחם.
  שמאי המבקש מציג פירוט עסקאות מכר על ציר הזמן שבוצעו בפרויקט לעיל מתוך דיווח לרשויות המס:

זיהוי נכס	מועד העסקה	תמורה בעסקה	חלק נמכר	שנת בניה	שטח (מ"ר)	חדרים	תמורה למ"ר
030079-0214-036-00	30/05/2022	₪3,100,000	1	2017	97	4	₪31,959
030079-0213-037-00	09/02/2022	₪3,510,000	1	2016	100	4	₪35,100
030079-0213-005-00	03/10/2022	₪3,420,000	1	2010	105	4	₪32,571
030079-0213-037-00	26/05/2022	₪4,143,500	1	2017	106	4	₪39,090
030079-0213-007-00	03/10/2022	₪3,720,000	1	2011	123	4	₪30,244
030079-0215-000-00	25/04/2022	₪4,400,000	1	2015	125	4	₪35,200
030079-0215-000-00	01/06/2022	₪4,560,000	1	2015	125	4	₪36,480
030079-0213-030-00	28/04/2022	₪3,886,000	1	2017	133	6	₪29,218
030079-0213-000-00	03/10/2022	₪4,550,000	1	2016	145	6	₪31,379
030079-0213-036-00	17/05/2022	₪4,228,000	1	2017	151	6	₪28,000
030079-0213-040-00	09/06/2022	₪7,510,500	1	2014	208	6	₪36,108
030079-0213-040-00	12/05/2022	₪8,302,000	1	2017	295	8	₪28,142
030079-0213-037-00	11/01/2023	₪3,010,000	1	2017	98	3	₪30,714
030079-0213-000-00	11/01/2023	₪4,588,500	1	2017	132	5	₪34,761
ממוצע שווי למ"ר בנוי בשנת 2022/23					**138.79**		**₪32,783**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

זיהוי נכס	מועד העסקה	תמורה בעסקה	חלק נמכר	שנת בניה	שטח (מ"ר)	חדרים	תמורה למ"ר
030079-0213-037-00	29/07/2024	₪5,008,000	0.94	2017	98	3	₪54,364
030079-0213-024-00	23/05/2024	₪6,000,000	1	2020	112	4	₪53,571
030079-0213-000-00	25/12/2024	₪5,008,000	0.97	2015	105	4	₪49,170
030079-0213-000-00	01/08/2024	₪15,000,000	1	2019	251	7	₪53,381
030079-0213-037-00	29/11/2024	₪15,782,224	1	2017	354	7	₪44,583
030079-0213-029-00	29/09/2025	₪4,410,000	1	2017	99	4	₪44,545
030079-0213-009-00	21/05/2025	₪4,756,500	1	2017	105	4	₪45,300
030079-0213-000-00	13/02/2025	₪8,000,000	1	2017	144	5	₪55,556
030079-0213-000-00	19/05/2025	₪2,500,000	0.25	2001	190	5	₪52,632
ממוצע שווי למ"ר בנוי בשנת 2024/2025					**162**		**₪50,345**

שמאי המבקש מבהיר כי אמנם אין מדובר בפרויקט חדש / "על הנייר" אך בפרויקט שבנייתו נסתיימה באופן סופי לפני פחות מעשור.

- <u>פרויקט כדורי בתחום הרחובות ירמיהו, שמגר וברנדיס בתחום הרחובות ירמיהו, שמגר וברנדיס (30909/7)</u> – שמאי המבקש מציין כי הפרויקט כולל מגורים, מסחר, ציבורי ושפ"פ, שטח למבנה ציבור ושטח ציבורי פתוח. הכולל 276 יח"ד ב- 5 מבנים בני 10/11 קומות. שמאי המבקש מציג פירוט עסקאות מכר שבוצעו בפרויקט לעיל מתוך דיווח לרשויות המס:

זיהוי נכס	מועד העסקה	תמורה בעסקה	חלק נמכר	שנת בניה	שטח (מ"ר)	חדרים	תמורה למ"ר
030909-0007-077-00	02/11/2022	₪3,500,000	1	2015	82	4	₪42,683
030909-0007-074-00	26/07/2022	₪3,450,000	1	2018	84	3	₪41,071
030909-0007-071-00	10/02/2022	₪2,950,000	1	2016	96	3	₪30,729
030909-0007-061-00	26/04/2022	₪4,000,000	1	2018	106	4	₪37,736
030909-0007-208-00	22/03/2022	₪5,200,000	1	2018	178	7	₪29,213
ממוצע שווי למ"ר בנוי לשנת 2022					**109**		**₪36,287**
030909-0007-295-00	17/07/2023	₪3,420,000	1	2015	94	3	₪36,383
030909-0007-000-00	22/11/2023	₪3,600,000	1	2015	84	3	₪42,857
030909-0007-296-00	17/08/2023	₪5,000,000	1	2018	118	4	₪42,373
030909-0007-061-00	29/12/2023	₪4,000,000	1	2018	119	4	₪33,613
ממוצע שווי למ"ר בנוי לשנת 2023					**107**		**₪37,295**
030909-0007-256-00	17/11/2024	₪4,500,000	1	2017	85	3	₪52,941
030909-0007-290-00	03/09/2024	₪5,830,000	1	2017	108	4	₪53,981
030909-0007-108-00	10/12/2024	₪4,480,000	1	2017	100	3	₪44,800
030909-0007-089-00	17/01/2024	₪6,338,200	1	2018	110	4	₪57,620
030909-0007-139-00	17/12/2024	₪7,000,000	1	2015	122	5	₪57,377
ממוצע שווי למ"ר בנוי לשנת 2024					**108**		**₪50,367**
030909-0007-077-00	06/05/2025	₪5,000,000	1	2015	82	4	₪60,976
030909-0007-155-00	28/01/2025	₪5,500,000	1	2017	102	4	₪49,020
030909-0007-065-00	30/01/2025	₪5,392,000	1	2018	110	4	₪49,018
030909-0007-244-00	27/06/2025	₪7,000,000	1	2016	130	5	₪53,846
ממוצע שווי למ"ר בנוי לשנת 2025					**106**		**₪53,215**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בהמשך לאמור מציג שמאי המבקש תשריט המפרט את מיקום עסקאות ההשוואה אליהן הפנה שמאי המשיבה ביחס למיקום עסקאות ההשוואה אליהן התייחס בשומתו, ומציין כי מעיון בעסקאות ההשוואה לעיל על ציר הזמן, ניכר כי שמאי המשיבה מבקש לייחס 'חוכמה בדיעבד', תוך הישענות על מגמות שוק עולות אשר התגבשו בטווח של כשנתיים ומעלה לאחר המועד הקובע.

שמאי המבקש סבור כי באם היה עורך שמאי המשיבה את שומתו ערב אישורה של התכנית המשביחה יותר מסביר כי היה נוקט בערכי שווי ונתונים נמוכים מאלו שנקבעו במסגרת שומתו במתכונתה הנוכחית. שמאי המבקש מציין כי ניסיון זה חוטא למציאות העובדתית בזמן אמת, כפי שעולה הן מעסקאות ההשוואה, הן משומות השבחה שיצאו תחת ידה של המשיבה, הן שומות מכריעות והן מדו"חות כלכליים של פרויקטים מזמן אמת כמפורט בהרחבה לעיל.

שמאי המבקש מדגיש כי המועד הקובע בענייננו חל עם פרוץ מלחמת 'חרבות ברזל', תקופה בה שוק המקרקעין היה שרוי בערפל כבד ובחוסר ודאות קיצוני. בנסיבות אלו, שבהן המשק כולו עמד בפני תרחישי קיצון וקפאון, לא ניתן לגזור גזירה שווה בין ידיעות והתפתחויות מאוחרות לבין המצב אשר אפיין את השוק נכון למועד הקובע. הסתמכות על עליית ערך עתידית שלא הייתה צפויה באותה עת מהווה פרשנות רטרואקטיבית שגויה, שאין לה מקום בבחינת שווי שוק אובייקטיבי במועד הקובע (שמאי המבקש סבור כי ניתן לייחס "משב רוח" קל וחיובי במשקל מידתי לעניין הנ"ל).

- <u>תכנית מע"ר צפון וע"ג תכנית המתאר 2000</u> – שמאי המבקש מציין כי תכנית מע"ר צפון משקפת מדיניות תכנונית שהוכנה ביחס לשכונות הדתיות בצפון העיר ירושלים, כאשר מעיון בתשריט התכנית עולה כי מרבית שכונת תל ארזה, בה ממוקמת הקרקע שבנדון, הוחרגה משטח התכנית.

לחיזוק עמדתו, מציג שמאי המבקש תשריט מסומן של התכניות שבנדון, ומציין כי סביר שלצורך בחינת פוטנציאל רוכש סביר ראה את תכנית המתאר 2000 לנגד עיניו, כאשר ממנה עולה שהנכס הנדון מסווג בייעוד "אזור עירוני עד 6 קומות".

<u>הרחבת תגובת שמאי המשיבה לאחר הדיון</u>

שמאי המשיבה מרחיב לאחר הדיון בנושאים הבאים, כדלקמן:

- <u>הסכמי שכירות</u> – שמאי המשיבה מציג את הסכמי השכירות שפורטו בשומתו, ומציין כי שטחי המושכרים נלקחו מהרישומים במחלקת הארנונה (למעט שטח המושכר שצוין לגביו כי נלקח מתיק הרישוי.

- <u>עסקת רכישת הנכס שבנדון</u> – שמאי המשיבה מציין, כמפורט בשומות הצדדים, כי בתאריך 24/05/2022 רכשה המבקשת חלק בלתי מסוים של כ-88% מהחלקה, תמורת 33,500,000 ₪, תמורה מגלמת שווי של 38,068,182 ₪ לחלקה בשלמות. שמאי המשיבה מציין כי עובר לרכישת הזכויות, קודמה התכנית המשביחה שבנדון, ומשכך אין ספק כי העסקה מגלמת פוטנציאל הנובע מהתכנית אותו יש לנטרל בהתאם להלכת "לוסטרניק".

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מציין כי, על הצד הזהיר, ניתן להניח כי מרכיב הפוטנציאל מתקזז עם מרכיבי ההתאמה לזמן ולמושע, קרי, העסקה מגלמת שווי של כ 38,000,000 ₪ מנוטרל פוטנציאל נכון למועד הקובע.

שמאי המשיבה מציין כי, כמפורט בשומתנו, זכויות הבניה במצב הקודם מסתכמות ב-1,817 מ״ר אקווי (כולל ממ״דים), וכי מניתוח העסקה מתקבל שווי מ״ר מבונה במצב הקודם ע״ס של 20,950 ₪ ושווי מצב קודם לחלקה בנטרול רכיב הממ״דים, ע״ס של כ-34,000,000 ₪.

שמאי המשיבה מציין כי בניתוח שנערך בשומת המבקש נפלה טעות מוכחת במסגרתה לא נוטרל מרכיב הממ״דים בניתוח העסקה (זאת בנוסף על אי נטרול הפוטנציאל כאמור), וכי מניתוח העסקה ע״פ עמדות המבקש (לרבות אי נטרול הפוטנציאל, 24 יח״ד במצב הקודם ומקדם 1 למרפסות פנימיות), מתקבל שווי מצב קודם ע״ס של כ-35,700,000 ₪ (מגלם פוטנציאל).

- <u>תכנון מיטבי במצב הקודם</u> – שמאי המשיבה מציין כי מברור שערך מול מחלקת הרישוי נראה כי ניתן לכלול את שטחי המרפסות הפנימיות לצורך חישוב שטח דירה המינימלי לרישוי (כעמדת המבקש שהוצגה במהלך הדיון). שמאי המשיבה מציין כי אין באמור כדי לשנות מעמדתו ביחס לתכנון המיטבי במצב הקודם (דירות בשטח ממוצע של 100 מ״ר).

- <u>מוניטין</u> – שמאי המשיבה מציין, כמפורט בתגובתו לשומת המבקש ובדיון שנערך, כי הנכס ממוקם בלב ליבו של אזור הביקוש, במיקום המבוקש ביותר ע״י האוכלוסייה החרדית-חסידית, משכך אין כל רלוונטיות לטענות המבקש בעניין ״נטרול המוניטין״.

לצורך הדיון בלבד מניח שמאי המשיבה כי יש לנטרל מן השווי את רכיב ה״מוניטין״, ומדגיש כי במצב זה נטל ההוכחה בדבר עצם קיומו של רכיב זה ומשקלו הכלכלי מוטל על הטוען לו, שכן מוניטין אינו מושג הצהרתי ואינו תואר כבוד, הוא נבחן, אם בכלל, בפרמיית מחיר ממשית, מדידה ועקבית.

שמאי המשיבה סבור כי אמירה כללית שלפיה יזם פלוני ״בעל מוניטין״ – אין בה, כשלעצמה, כדי לבסס סטייה מערכי השוק, ומבהיר כי בעניינו, אין אנו נשענים על עסקאות שבוצעו בנכס גופו, שכן אין להישען על עסקה בודדת או על פרויקט יחיד, אלא על עסקאות במספר רחב של פרויקטים שונים, בידי יזמים שונים, אשר ערכי השווי בהם נעים, נכון למועד הקבוע, בטווח דומה של כ-70–60 אלף ₪ למ״ר.

שמאי המשיבה סבור כי נתון זה מלמד שלפנינו תופעת שוק כללית ולא תוצאה נקודתית התלויה בזהותו של יזם זה או אחר.

שמאי המשיבה מדגיש כי במקום שבו מחירי השוק מתכנסים לאותו סדר גודל בפרויקטים נפרדים ובידי יזמים שונים – נשמט היסוד להנחה בדבר פרמיית מוניטין ייחודית, וכי המוניטין הנטען של היזם הנישום אינו רלוונטי בנסיבות אלו, קל וחומר כאשר נתוני ההשוואה מלמדים על אחידות מחירים בסביבה. שמאי המשיבה מסכם וטוען כי כאשר כולם מוכרים באותו המחיר – אין מדובר במוניטין, אלא מדובר במחיר השוק.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- פרויקט "שומרי אמונים" – שמאי המשיבה מציין כי במסמך ההשלמה שהציג שמאי המבקש הוא חוזר על טיעונים שהעלה במהלך הדיון, לפיהם קיימים אי אלו יתרונות לפרויקט "שומרי אמונים" ביחס לפרויקט הנדון.

שמאי המשיבה סבור כי מדובר בטיעונים בעלמא שאינם מתקיימים במציאות, וכי בפועל לא קיימים בפרויקט "שומרי אמונים" מאפיינים תכנוניים ו/או פיזיים שאינם קיימים בפרויקט הנדון. שמאי המשיבה מדגיש כי בניגוד לפרויקט "שומרי אמונים" הממוקם בשולי השכונות החרדיות (בקצה המזרחי), הפרויקט שבנדון ממוקם בלב השכונות ובמיקום עדיף.

- עסקאות קרקע – שמאי המשיבה מציין כי פרט והציג עסקאות קרקע רלוונטיות למכביר, וכי לא ברור מדוע הפנה שמאי המבקש לעסקאות קרקע המצריכות התאמות רבות (מושע, סוגיית המע"מ, פוטנציאל, מטלות ציבוריות, דיור להשכרה וכו').

בהמשך לכך מפנה שמאי המשיבה לעסקת קרקע נוספת שנערכה בתאריך 31/10/2017, בגו"ח 30103/122 (במרחק של כ-400 מ' מהנכס שבנדון, תמורת 12,000,000 ₪ בתוספת היטל ההשבחה בגין אישור תכנית 123877 (שאושרה בתאריך 31/03/2015) שע"פ הדיווח ברשות המיסים סה"כ התמורה בעסקה עמד על 13,623,682 ₪.

שמאי המשיבה מציין כי מניתוח העסקה הנ"ל מתקבל שווי למ"ר סחיר ע"ס של כ 16,000 ₪ לשנת 2017, וסך של כ 22,500 ₪ למועד הקובע, אך לדעתו בשל העלייה התלולה בערכי הפדיון בסביבה בשנים האחרונות, ומאחר שקיים מסד נתונים מספק של עסקאות קרקע מהתקופה הסמוכה למועד הקובע, הרי שמתייתר הצורך בהסתמכות על עסקאות החורגות מהמגבלות שנקבעו בתקנים השמאים (עד שנתיים מהמועד הקובע).

שמאי המשיבה מוסיף כי לאחרונה התקבלה החלטתה של השמאית המכריעה אוולין דודזון ביחס למקרקעין בגו"ח 30091/21 (מיקום נחות באופן מובהק), בה נקבע שווי מ"ר מבונה ע"ס של 22,500 ₪ למועד קובע 07/2024, לאחר הפחתה למיקום עורפי ללא נגישות, בהתבסס על ניתוח עסקאות קרקע בסביבה. שמאי המשיבה מציין כי במסגרת ההחלטה נותחו עסקאות הקרקע ברחוב יוסף קארו 26 וברחוב חיים עוזר/רייכמן 45, וכי בהילקח בחשבון מקדם של 0.5 לדירות להשכרה, מתקבל שווי למ"ר מבונה ע"ס של כ 30,000 ₪.

- ערכי פדיון למועד הקובע – שמאי המשיבה מציין כי בתגובתו הציג נתוני פדיון מפרויקטים ששווקו בסמיכות למועד הקובע, מהם מתקבלים ערכי פדיון ממוצעים בתקופה שבין חודש 06/2023 לבין חודש 02/2024 ע"ס של כ 62,500 ₪.

שמאי המשיבה סבור כי בהתאם לאמור לעיל, לא ברורות טענות שמאי המבקש לחילוץ שנערך על ידיו, עת ניתוח נתוני הפדיון בפרויקטים ששווקו "בזמן אמת" מעלה כי ערכי הפדיון עליהם התבסס לצורך החילוץ הובאו בחשבון על הצד הזהיר.

שמאי המשיבה מדגיש כי פרויקט פינוי בינוי "ארץ חפץ" הינו מוצר שונה לחלוטין בשכונה והוא אינו רלוונטי לענייננו.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מציין כי במסמך ההשלמה מפנה שמאי המבקש לעסקאות יד שניה בפרויקטים "תנובה" ו"כדורי" אלא שמניתוח מלוא העסקאות בפרויקטים (לרבות עסקאות שנשמטו ממסמך ההשלמה) מתקבלת שונות בלתי סבירה הנעה בין ערכי פדיון של 27,000 ₪ למ"ר ל-80,000 ₪ למ"ר. שמאי המשיבה סבור כי הדבר מחזק את עמדתו בסיכום הדיון ביחס לעסקאות יד שניה.

- <u>החילוץ</u> – שמאי המשיבה מציין כי במסמך ההשלמה שהוגש מטעם שמאי המבקש נטען לאיכות תחשיב החילוץ שערך בשומתו. לעניין הרווח היזמי, מציין שמאי המשיבה כי עסקינן בפרויקט בעל רף סיכון נמוך, ללא מורכבות יוצאת דופן ובהיקף לא גבוה, ובהתאם לקווים המנחים הרווח היזמי בפרויקטים למגורים נע בטווח של 15-18% בעוד שבתגובתו הביא בחשבון רווח יזמי של 20%.

לעניין עלויות הבניה, מציין שמאי המשיבה כי הפער בין העלות הכוללת למ"ר סחיר שנלקחה בחשבון בתגובתו (כ-13,500 ₪) לבין העלות הכוללת למ"ר סחיר שנלקחה בחשבון ע"י שמאי המבקש "על בסיס הסכמי בניה פאושליים" (כ-14,800 ₪) זניחה למדי. שמאי המשיבה מציין כי אף אם נאמץ את העלות שהובאה בחשבון ע"י שמאי המבקש יתקבל שווי למ"ר מבונה גובה בפער משמעותי מהשווי שנלקח בחשבון בשומתו.

<u>תגובת שמאי המבקש להרחבת תגובת שמאי המשיבה</u>

שמאי המבקש מגיב להרחבת תגובת שמאי המשיבה בנושאים הבאים, כדלקמן:

- <u>ערכי שווי ותכנון מיטבי במצב הקודם</u> - בהתאם לתגובת שמאי המשיבה כמפורט לעיל, עולה כי המחלוקת הכספית ביחס ל-2 סוגיות אלה הצטמצמה משמעותית. שמאי המבקש מתייחס לסוגיות אלה, כדלקמן:
  - <u>בחינת המצב הקודם</u> – שמאי המבקש טוען כי יש לאמץ את עקרון השימוש המיטבי (Highest and Best Use) כנגזרת של שווי השוק, המניח כי קונה פוטנציאלי רציונלי יפעל למיקסום זכויות הבנייה והשטחים הסחירים במקרקעין.
    שמאי המבקש מציין כי, כפי שעולה מתגובת מחלקת הרישוי, אין מניעה תכנונית להקמת 24 יח"ד (בשטח לרישוי של כ- 85 מ"ר כמפורט לעיל), כך שהשימוש המיטבי במצב הקודם הוא תכנון המוביל להיקף השטח הסחיר המקסימלי (שעה שערכי השווי לדירות מגורים בשטח של כ- 85 מ"ר גבוהים או לכל הפחות שווים לערכי השווי של דירות מגורים גדולות יותר), כפי שהובא בחשבון בשומת המבקש.
    בהקשר הנדון מדגיש שמאי המבקש כי נטל ההוכחה בדבר שימוש מיטבי בחלופה בה מתוכננים פחות שטחים בהשוואה לתכנון המיטבי שהוצג בשומתו מוטל על הצד הטוען לו וזאת לצורך ביסוס התנהגות שוק.
    לאור האמור, ובהתבסס על תגובת מחלקת הרישוי והתכנון האדריכלי שצורף לשומת המבקש (העולה בקנה אחד עם קביעת מחלקת הרישוי), סבור שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון במצב התכנוני הקודם את היקף השטח שחושב בשומתו, המהווה את השימוש המיטבי של זכויות הבניה הסחירות במצב הקודם.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- ערכי שווי – שמאי המבקש מציין כי מניתוח עסקת המכר שבוצעה במקרקעין הנדונים בתגובת המשיבה מיום 18/02/2026, מוביל לערכי שווי של כ 20,950 ₪ למ״ר קרקע מבונה למגורים במצב הקודם, ועל אף קיומן של השגות מקצועיות באשר למתודולוגיית הניתוח שננקטה על ידי שמאי המשיבה, הרי שמסקנת שווי זו מתכתבת עם ערכי השווי שנקבעו בשומת המבקש בסכום של כ- 20,500 ₪ למ״ר.

יתרה מכך, ככל שנאמץ את היחס שקבעה המשיבה עצמה בין מצבי התכנון בשומת המשיבה (בשיעור של כ- 87%), ונגזור אותו מתוך ניתוח העסקה והשווי למצב הקודם, מתקבל כי השווי למגורים במצב החדש עומד על כ 18,000 ₪ למ״ר – נתון נוסף התומך בקביעת השווי בשומת ההשגה בסך של כ 17,000 ₪ למ״ר קרקע מבונה במצב החדש.

שמאי המבקש מציג טבלה מרכזת של ערכי השווי בשומת המבקש, בשומת המשיבה ובתגובת המשיבה, כדלקמן:

מקור	שווי מ״ר קרקע מבונה במצב הקודם	פער (%)	שווי מ״ר קרקע מבונה במצב החדש	פער (%)
שומת המשיבה	כ- 23,000 ש״ח		כ- 20,000 ש״ח	23,000 ₪/ 20,000 ₪= 87%
שומת המבקש	כ- 20,500 ש״ח	פער של כ- 2% בין המשיבה לבין למבקש	כ- 17,000 ש״ח	פער של כ- 6% בין במשיבה לבין המבקש
תגובת המשיבה	כ- 20,950 ש״ח		כ- 18,000 ש״ח	

שמאי המבקש מציין כי לאור האמור, והתכנסות הנתונים כפי העולה מניתוח עסקאות המכר בשומת המבקש ומתגובת שמאי המשיבה עצמה, יש לאמץ את ערכי השווי שנקבעו בשומת המבקש המשקפים את שווי השוק, וזאת לכל הפחות ביחס למצב התכנוני החדש בסכום של כ- 17,000 ₪ למ״ר. שמאי המבקש סבור כי קביעה זו נתמכת, בין היתר, על בסיס שיעור היחס בין המצבים (כ-87%) כפי שהובא בחשבון על ידי שמאי המשיבה עצמו, המוביל לתוצאה כמעט זהה לזו שהובאה בחשבון בשומת המבקש.

ביחס לטענת שמאי המשיבה לפיה שימוש מסחרי בשכונה עדיף על פני שימוש למגורים (תוך הצבעה על התופעה של הסבת דירות מגורים למסחר כראיה לכך), מציין שמאי המבקש כי הנ״ל עומדת בסתירה מוחלטת לניסיונה לייחס ערכי שווי גבוהים לשטחי המגורים.

שמאי המבקש סבור כי לא ניתן לאחוז בחבל משני קצותיו, וכי ככל ושמאי המשיבה עצמו טוען כי השימוש המיטבי בנכסי הסביבה נוטה לכיוון המסחרי בשל עדיפותו הכלכלית, הרי שאין כל בסיס לקביעת ערכי שווי גבוהים לשטחי המגורים. שמאי המבקש סבור כי סתירה זו אך מחזקת את המסקנה כי הערכים שנקבעו בשומת המבקש הינם סבירים.

שמאי המבקש מדגיש כי ערכי השווי בשומתו נקבעו על בסיס עסקאות שנערכו במקרקעין תוך ביקורת של מסקנת השווי שהתקבלה, ואת עדיפותה של גישת ההשוואה הישירה, שהינה כידוע הגישה העדיפה ובעלת התוקף הגבוה ביותר (קל וחומר כאשר בעניינו מדובר בעסקאות שבוצעו בנכס עצמו).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בהמשך לאמור, מפנה שמאי המבקש להחלטתו של השמאי המכריע ערן ירקוני מיום 22/02/2022, בעניין הנכס בגו"ח 30075/77, רחוב המון 4, שכונת רוממה, ירושלים, במסגרתה נקבע השווי במצב החדש על בסיס 2 עסקאות במקרקעין שנערכו לאחר אישורה של התכנית החדשה, מאחר ואלו משקפות שווי חדש דומה, ומגלמות את כל מרכיבי הנכס ומאפייני הנכס.

שמאי המבקש מציין כי בנכס שברחוב המון 4, טרם החלטתו של השמאי המכריע ערן ירקוני (למועד קובע 21/12/2019) לפיה קבע שווי מ"ר מבונה אקוו' למגורים בסך של כ 10,600 ₪, ניתנה החלטה קודמת על ידי השמאית המכריעה גבע בלטר (למועד קובע 25/10/2017, כשנתיים לפני המועד הקובע בשומת ירקוני). שמאי המבקש מציין כי בהחלטה זו נקבע שווי גבוה יותר, בסך של כ 13,000 ₪ למ"ר, וכי חרף פער הזמנים של למעלה משנתיים, נקבע בהחלטת ירקוני שווי מופחת, וזאת בשל בכירותה של גישת ההשוואה והעדפתו להתבסס עליה (כל זאת בתנאי שוק עולה).

שמאי המבקש מסכם ומציג תחשיב השבחה כפי שנערך בשומת המשיבה תוך יישום התיקונים המפורטים לעיל:

מצב קודם (תכנית 3563)				
מהות השטח	**שטח (מ"ר)**	**מקדם שווי אקו'**	**שווי מ"ר קרקע**	**סה"כ**
שטח מבונה עיקרי למגורים	1,427	1	₪20,950	₪29,895,650
שטח מרפסות פנימיות חושב לפי 15.5 מ"ר ליח"ד (24 יח"ד)	372	0.8	₪20,950	₪6,234,720
סה"כ שווי במצב קודם (במעוגל)				**₪36,130,370**
מצב חדש (תכנית מס' 101-1174788)				
מהות השטח	**שטח (מ"ר)**	**מקדם שווי אקו'**	**שווי מ"ר קרקע מבונה / עלות**	**סה"כ**
שטח מבונה עיקרי למגורים	5,327	1	₪18,000	₪95,886,000
שטח מבונה עיקרי למגורים נלווה	462	0.5	₪18,000	₪4,158,000
שטח מבונה למסחר	403	1	₪26,000	₪10,487,100
מסחר מפלס תחתון	67	0.5	₪26,000	₪865,930
מבנים ומוסדות ציבור שטח עיקרי	456	1	₪9,000	₪4,105,170
שווי במצב החדש				**₪115,502,200**
השבחה				
השבחה למימוש מלא (בהנחת מימוש היתר בניה)				₪79,371,830
השבחה למימוש המבוקש בהפחתת 10%				₪71,434,647
היטל השבחה למימוש מלא (בהנחת מימוש היתר בניה)				**₪35,717,324**

שמאי המבקש מציין כי לשיטת שמאי המשיבה, נקודת המוצא לסכום החיוב בהיטל השבחה למועד הקובע צ"ל 35,717,324 ₪ (במקום 40,158,072 ₪ כפי בשומתה המקורית) וזאת לאחר תיקון שתי הסוגיות לעיל בלבד.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- מוניטין – שמאי המבקש סבור כי טענת שמאי המשיבה ל"שווי שוק" של המקרקעין תוך שלילת רכיב המוניטין, מתעלמת מהמאפיינים הייחודיים של שוק המגורים בקהילה החרדית-חסידית, בו זהות היזם ויכולתו להבטיח "צביון קהילתי" מהווים נדבך קריטי בערכי המכירה.

שמאי המבקש מציין כי העובדה שמספר יזמים מצליחים להשיג רמות מחיר דומות באזור ביקוש זה אינה מעידה על העדר מוניטין, אלא על קיומה של פרמיית שיווק מיתוג וניהול קהילתי, בשל העובדה שהיזמים מתמחים במגזר הספציפי, וכנגזרת מביאים לנכס ערך מוסף סובייקטיבי שאינו מהווה חלק משווי הקרקע האובייקטיבי.

שמאי המבקש מציין כי בהתאם לפסיקה בנושא, יש לבודד את מרכיב הניהול והשיווק הייחודי מהשווי האובייקטיבי של המקרקעין, ובהקשר זה מפנה שוב לפסיקה במסגרת החלטת ביהמ"ש בעמ"ש 1464-03-11 בריקמן ואח' נ' מדינת ישראל.

- פרויקט "שומרי אמונים" (גו"ח 30088/271,290) – שמאי המבקש מציין כי לטענת שמאי המשיבה, לא קיימים הבדלים תכנוניים או פיזיים בין פרויקט "שומרי אמונים" לפרויקט הנדון, אולם, כפי שפורט בהרחבה בדיון המקצועי ובתגובתו, מדובר בהשוואה שגויה מיסודה.

שמאי המבקש מציין כי פרויקט "שומרי אמונים" הוא "מתחם יוקרה" רחב היקף (כ-7.8 דונם) הכולל שטחים משותפים ונהנה ממיקום עדיף משמעותית, ממוניטין ומריחוק משטחי תעשייה – בניגוד לנכס הנדון, ויתרה מכך, נתוני ההשוואה של שמאי המשיבה נדגמו ממועדים המאוחרים למועד הקובע, תוך התעלמות מפערי המיקום וכיו"ב.

שמאי המבקש מציין כי דו"חות האפס ודו"חות הביצוע בזמן אמת ביחס למועד הקובע שנערכו ביחס לנשוא ההשוואה והוצגו על ידיו תומכים בשווי שנקבע בשומתו.

- עסקאות קרקע שנותחו במסגרת שומה מכרעת שנערכה ביחס לתת חלקה 4, חלקה 21 בגוש 30091 – שמאי המבקש טוען כי דין ההסתמכות על השומה המכרעת שהציג שמאי המשיבה להידחות. מדובר בנכס השוואה שאינו בר השוואה לנכס שבנדון, בעוד ההכרעה מתייחסת לדירה בודדת בפרויקט קטן (8 יח"ד) במיקום עדיף, נשוא חוות הדעת מהווה פרויקט הכולל 45 יח"ד, עירוב שימושים ומורכבות הנדסית של חניונים בתת הקרקע.

שמאי המבקש מציין כי בביצוע נכון של ההתאמות הנדרשות, לרבות התאמת זמן, גודל ומיקום, סביר שיתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה התומך בקירוב לערכי השווי שהובאו בחשבון בשומת המבקש.

ביחס לאופן ניתוח עסקאות הקרקע, מציין שמאי המבקש כי מדובר בנכסים קטנים על חלקות ששטן בטווח של כ 150-164 מ"ר, ומעיון בתיק הבניין ובתכנית הבקשה להיתר עולה כי מדובר בפרויקטים בהיקפים קטנים (סה"כ כ 400-590 מ"ר פלדלת) שאינם ברי השוואה למצב החדש בענייננו.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין כי פרויקטים הכוללים 8-11 יח"ד בשטח ממוצע של כ-50 מ"ר ליח"ד דומה במאפייניו דווקא לתכנון המיטבי במצב הקודם בענייננו, ומכל מקום, לאור הפערים המשמעותיים במאפיינים והיקף ההתאמות הנדרשות, בין היתר, להיקף עסקה ומורכבות, שטח ממוצע ליח"ד, צפיפות ואופי הבינוי וכיו"ב, העולים בהרבה על שיעור ההתאמה המרבי לפי התקינה השמאית (כ-35%), ובהתאם לשיטתו של מאי המבקש נשוא ההשוואה אינו בר השוואה לעסקאות הקרקע.

- <u>ערכי פדיון וגישת החילוץ</u> – שמאי המבקש מציין כי נתוני ההשוואה שהציג שמאי המשיב המשיבה בתגובתו לוקים ב'צ'רי פיקינג' (Cherry Picking), תוך בחירה סלקטיבית ומגמתית של עסקאות על הצג הגבוה שנועדו אך ורק כדי להצדיק בדיעבד ערכי שווי גבוהים.

שמאי המבקש מציין כי חוסר הסבירות בעמדת שמאי המשיבה מתגבר נוכח העובדה כי הערכים הנטענים כעת גבוהים משמעותית לא רק מאלו שנקבעו בשומתה המקורית, אלא אף משומה שהמשיבה עצמה ערכה בזמן אמת לנכס הגובל לנכס הנדון (ברחוב בר אילן 24).

שמאי המבקש מציין בנוסף כי קיים פער בלתי מוסבר בין המסקנות המוצגות בתגובת שמאי המשיבה לבין הנתונים העולים מניתוח עסקאות בקרקע הנדונה עצמה כפי שבוצע על ידיו. שמאי המבקש מציין כי יישום גישת החילוץ בתגובת שמאי המשיבה לוקה בחוסר אחידות ובחוסר סבירות, כאשר שמאי המשיבה אוחז בחבל מ-2 קצותיו, מחד, מבסס את ערכי הפדיון והמכירה על פרויקטים מובהקים של 'שוק יוקרה' (דוגמת שומרי אמונים), אך מאידך גיסא, היא מחלצת את שווי הקרקע תוך שימוש בעלויות בנייה סטנדרטיות ואף נמוכות ובהנחות ספקולטיביות המנותקות מהמציאות העובדתית.

שמאי המבקש מדגיש כי חוסר סבירות זה מקבל משנה תוקף נוכח דו"חות האפס ודו"חות הביצוע שהוצגו לשמאי המשיבה, המלמדים בזמן אמת כי עלויות הבנייה בפועל גבוהות משמעותית מאלו שהביא בחשבון.

שמאי המבקש סבור כי לא ניתן לאמץ ערכי מכירה של מוצר יוקרתי מבלי להכיר בעלויות הביצוע הנדרשות לצורך הקמתו, וכי הטיה זו מובילה בהכרח למסקנת שווי מבונה גבוה בנסיבות העניין (שכאמור אינו מתיישב אף עם ניתוח הוועדה עצמה לעסקאות בקרקע), הרחוקה מהערכים המתקבלים בניתוח ריאלי של דוחות הביצוע והשומה בפרויקטים הנסקרים לצורך השוואה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

9. <u>הכרעה</u>

9.1 <u>כללי</u>

הנכס נשוא החלטה זו מהווה חלקה בתחומה מתוכננת הקמת בנין חדש הכולל 10 קומות מגורים, מסחר, בית כנסת, חניון תת קרקעי ומחסנים. ההשבחה שבנדון נובעת מאישור תכניות בניין עיר, והמימוש הינו בדרך של מכר, שנערך לאחר שאושרה בקשה להיתר בניה מכוחן של אותן תכניות.

בעקבות הבקשה שאושרה, ניתן כאמור היתר הבניה ניתן מכח תכנית 101-1174788, המהווה תכנית נקודתית להריסת מבנים קיימים והקמת בנין חדש, כאשר במצב הקודם לאישור תכנית זו חלו על הנכס תכניות 1138 ו 3364 (להלן: "**תכניות המצב הקודם**").

שמאי הצדדים אינם חלוקים על החיוב בהיטל הנדרש בגין תכניות המצב הקודם, בהתאם למימושים קודמים שנערכו בחלקה, ובנסיבות העניין קיבלתי את הסכמת הצדדים בעניין זה.

שמאי הצדדים חלוקים על גובה ההשבחה הנובעת מאישור תכנית 101-1174788 שבנדון, אך קבעו את ההשבחה בשומותיהם בצורה דומה, כפער בין שווי המצב הקודם של המקרקעין לשווי המצב החדש של המקרקעין לאחר אישור התכנית שבנדון.

בהחלטה זו קיבלתי את גישת חישוב ההשבחה בה נקטו הצדדים שכן הנ"ל תואם את הלכת בית המשפט העליון <u>ברעא 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ</u> (להלן: "**הלכת אברמוביץ**"). בהתאם לאמור, בהחלטה זו תקבע ההשבחה כפער בין שווי המקרקעין במצב הקודם לשווי המקרקעין במצב החדש.

מכיוון שהמימוש שבנדון מהווה מימוש במכר לאחר אישור בקשה להיתר בניה, נתגלעה מחלוקת בין הצדדים בשאלות האם במימוש במכר נדרש לחייב שטחים נוספים שלא נצלו במסגרת ההיתר, והאם במימוש המוקדם בהיתר מאפשר להביא בחשבון פטור בגין שטחי הממ"דים/הממ"קים.

בעניין חיוב השטחים שלא נוצלו במסגרת ההיתר אני סבור כי לא ניתן לחייב בגינם במסגרת המימוש במכר. אני סבור כי המימוש המבוקש במסגרת היתר בניה מס' 121833 מהווה ניצול מלא ושלם של הזכויות המוקנות בתכנית, לאור ההוראה לשלביות ביצוע בהינף אחד כסעיף מחייב, שסטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת (קרי, לא ניתן להשלים את השטח המבוקש לאחר הבניה, <u>גם במסגרת הקלה</u>, ללא מסגרת תכנונית חדשה).

האמור עולה גם מהערתו של שמאי המשיבה בשומת המשיבה להיתר לפיה: "*חישוב ההשבחה לתכנית 1174788 נערך לשטחים המבוקשים למימוש בלבד, לאור הוראת התב"ע לפיה הבניה תבוצע בהינף אחד ובהתאם להבהרת מחלקת הרישוי* ***<u>לפיה לא תתאפשר ניצול זכויות נוספות לאחר מתן ההיתר</u>*** *מאחר וסטיה משלביות הביצוע נקבעה בתכנית כסטיה ניכרת. החבות בגין תכניות 1138 ו-3364 מתייחסת ל-12% מהחלקה שטרם מומשו*" (הדגשה לא במקור).

מעיון בתכנית המצורפת להיתר הבניה עולה כי במגבלות קווי הבניין השונים, מימוש הזכויות המבוקש במסגרת ההיתר, מהווה מימוש מיטבי המתבטא בתכנון איכותי ויעיל של שטחי המגורים, המסחר והשטחים הציבוריים, ובהתאם הנ"ל מעיד על מימוש מיטבי של זכויות הבניה המוקנות.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

האמור הינו בדגש על כך שהוראות התכנית שבנדון כוללות גמישות ניכרת בסיווג השטחים, עת נקבע בה שתותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות (ולהיפך) וכי תותר המרת עד 25% משימושי המגורים לשימושי תעסוקה ומסחר.

לאור כל האמור לעיל, שווי המצב החדש יבחן בהתאם לשטחים שאושרו במסגרת היתר בניה מס' 121833.

בעניין הפטור לממ"דים ו/או ממ"קים, אני מקבל את טענתו של שמאי המבקש. בהתאם להוראות התוספת השלישית, וההחלטות השונות אליהם הפנו הצדדים, מטרת הפטור הינה לעודד בניה של ממ"דים. בהתחשב באמור, ובעובדה שניתן היתר הבניה לחלקה הכולל שטח מוגדר לממ"דים וממ"קים ספציפיים, המימוש שנערך במכר דומה למקרים שנדונו בערר סיגייט ובערר זילונקה.

בהתאם לאמור, בהחלטה זו לא הובא בחשבון שווים של שטחי הממ"דים ו/או הממ"קים בשני מצבי התכנון. מכיוון שמדובר בסוגיה משפטית מובהקת, ולצורך יעילות ההליך, לחלטה זו אצרף תחשיב של ההשבחה החייבת במידה ויפסק בערכאות נוספות כי אין במקרה שבפנינו זכאות לפטור במימוש שבנדון (במכר).

9.2 <u>המצב קודם</u>

<u>כללי</u>

המחלוקת העיקרית בין הצדדים בעניין קביעת שווי המצב הקודם נובעת משימוש בעסקת מכר שנערכה בתאריך 03/05/2022 לממכר של 290,650 /330,250 חלקים (כ 88%) מתוך החלקה שבנדון בתמורה לסך של 33,500,000 ₪.

שמאי המבקש סבור כי מדובר בעסקת השוואה תקפה המבטאת באופן מלא את שווי המקרקעין במצב הקודם, ומנגד, שמאי המשיבה סבור כי מדובר בעסקה המגלמת פוטנציאל שאותו נדרש לנטרל, בין היתר, בהתאם להחלטת בית המשפט העליון <u>ברע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ.לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ</u> (להלן: "**הלכת לוסטרניק**").

מעיון בהסכם המכר עולה כי במועד עריכתו, חלק מהמבנים שהיו קיימים בתחום החלקה היוו חלק מ 88% המשויכים לבעלים, והיו מושכרים לחנות חשמל, לישיבת הדרת משה, לעמותת ידיד נפש, ולשימושים ציבוריים נוספים. מהסכמי השכירות המעודכנים למבנים אלו שהציג שמאי המבקש כנספחים לשומתו (כמפורט לעיל ובתוספת חידוש הסכם לחנות החשמל לפי דמ"ש של 50,000 ₪ לחודש), מתקבל כי דמי השכירות השנתיים לחלק החלקה נשוא הסכם המכר שבנדון, עמדו בגבולות של כ 2 מ' ₪ במועד עריכת העסקה.

בהתחשב בתמורה ששולמה במסגרת הסכם המכר, ובהתחשב בדמי השכירות המפורטים לעיל, מתקבל כי התשואה הצפויה לחלק החלקה שנמכר עומדת בגבולות של 6% משווי, כך שבמצב הדברים הנ"ל, ובהתחשב בכך שבתכנית 3364 (תכנית המצב הקודם) סומנו המבנים בתחום החלקה להריסה, ניתן להתייחס לתמורה ששולמה כמחיר לפי שימוש במצב הקיים בתשואה ראויה, ולאו דווקא כעסקה המהווה אינדיקציה לשווי החלקה הנובע מזכויות הבניה המוקנות לה למגורים.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בהתאם לאמור, ההתאמות שערך שמאי המבקש (לשווי החלקה במלואה ולזמן), יתכן שאינן רלוונטיות, במיוחד בהתחשב בעובדה שלא נערכה בדיקה של ערכי השווי המבונה למגורים ביחס למועד עריכת העסקה, ולשווי זכויות הבניה המוקנות לחלקה במועד זה.

בהמשך לאמור, נדרש לבחון את שווי המצב הקודם בהתאם לאפשרות הבינוי בחלקה שבנדון, בהתחשב בכך שהנ"ל מהווה חלק ממגרש מס' 1, כמסומן בתכנית 3364.

<u>זכויות הבניה במצב הקודם</u>

כמפורט לעיל, בתכנית המצב הקודם 3364, מסומנת החלקה שבנדון כחלק ממגרש מס' 1 שהינו בשטח נטו של 1,611 מ"ר וביעוד "אזור מגורים 2". תכנית זו מסמנת את המבנים הקיימים להריסה, ומאפשרת בניה למגורים לפי אחוזי בניה מרביים של עד 110%, בארבע קומות, ובשטח דירה מינימלי של 85 מ"ר ברוטו. בתיק הבניין של החלקה שבנדון נמצא כאמור דף מידע לתיק מס' 2014/6528.00 שהופק ביום 24/12/2014 לפיו בחלקה שבנדון מותרת בניה של 108% בלבד.

בהתחשב בכך שדף המידע מתייחס לחלקה שבנדון באופן ספציפי, מול קביעה של אחוזי בניה מרביים שנקבעו בתכנית ביחס למס' מגרשים, אני סבור כי את זכויות הבניה במצב הקודם יש לקבוע בהתאם לאמור בדף המידע, שהוראותיו התכנוניות היו תקפות ערב אישור התכנית שבנדון.

בהמשך לאמור, שמאי הצדדים חלוקים בעניין מס' יחידות הדיור אותן ניתן היה לבנות במצב הקודם בשימוש הטוב והיעיל. שמאי המשיבה סבור כי יש להביא בחשבון שטח דירה ממוצע של 100 מ"ר, ומנגד, שמאי המבקש סבור כי שטח דירה נדרש להיקבע לפי השטח המינימלי שהוגדר בתכנית (85 מ"ר ברוטו הכולל גם שטח ממ"דים ומרפסות פנימיות).

בסוגיה זו קיבלתי את עמדתו של שמאי המשיבה. תכנית 3364 מגדירה שטח דירה מינימלי של 85 מ"ר ברוטו, בבינוי של 4 קומות בלבד. בהתחשב בכך, ובעובדה שבכל פרויקט סביר יבחר כל יזם בתנאי השוק החופשי ליצור תמהיל דירות ראוי ומיטבי לשיווק, נדרש לבחון את השימוש הטוב והיעיל לפי גודל יח"ד ממוצעת ברוטו, ולא לפי גודל יח"ד מינימלי.

בהתחשב בכך ששטח יח"ד מינימלי (ברוטו) הוגדר בתכנית בגודל של 85 מ"ר, ניתן לקבוע כי גודל יח"ד ממוצעת, יעמוד לכל הפחות על שטח של 100 מ"ר, כפי שטען שמאי המשיבה. בהתחשב בכך שקיימת הסכמה לכך ששטח הממ"ד ושטח המרפסות הפנימיות נכלל בשטח זה, להלן תחשיב של תמהיל ראוי ומיטבי לניצול זכויות הבניה בחלקה במצב הקודם:

שטח יח"ד ממוצעת במ"ר ברוטו (כולל ממ"ד ומרפסות)	100
שטח ממ"ד	12
שטח מרפסת פנימית	15.5
סה"כ שטח עיקרי ממוצע במ"ר ליח"ד	72.5
שטח החלקה במ"ר	1,321
זכויות בניה לשטח עיקרי במצב הקודם	108%
זכויות בניה לשטח עיקרי במ"ר	1,426.68
חלוקת סה"כ השטח העיקרי בשטח עיקרי ממוצע ליח"ד	19.7
מס' יח"ד בתמהיל אופטימלי	**20**
מס' קומות	4
מס' יח"ד בקומה	5

שווי החלקה שבנדון במצב הקודם יקבע בהחלטה זו בהתאם לתמהיל המפורט לעיל.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>מקדם שווי למרפסות פנימיות</u>

שמאי הצדדים חלוקים ביניהם לגבי המקדם האקווי שיש להביא בחשבון לשטח המרפסות הפנימיות במצב הקודם. שמאי המשיבה סבור כי יש להביא בחשבון מקדם אקווי לשטח זה לפי 0.8 בהתחשב במגבלות התכנון החלות על בניית מרפסות הנ"ל. מנגד, שמאי המבקש סבור כי מדובר בשטח ששוויו זהה לשווי השטח המבונה של יתרת הדירה שכן הנ"ל מהווה חלק אינטגרלי ממנה.

בסוגיה זו קיבלתי חלקית את עמדת שמאי המשיבה. כפי שפרט שמאי המשיבה בתגובתו, שטח המרפסות הפנימיות כולל מגבלות ברורות להקמתו, המהוות (הלכה למעשה), תנאים מגבילים בתכנון של השטח הנ"ל ביחס לכלל שטחי יח"ד. בנוסף על האמור, הגדרת המושג "מרפסת פנימית" מבוסס על העובדה שמדובר בסוג של מרפסת שבהגדרתה אינה ממוקמת במרכז יחידת הדיור אלא בגבולותיה.

לאור כל האמור לעיל, אני סבור כי יש להביא בחשבון את שטח המרפסות הפנימיות במקדם של 0.9, בהתחשב באילוצי תכנון הנוצרים מהגדרת שטח זה כמרפסת פנימית (בבינוי חדש ומודרני).

<u>פוטנציאל תכנוני</u>

כאמור לעיל, שמאי הצדדים חלוקים בעניין הכללת תרומה כלכלית של פוטנציאל תכנוני כללי בשווי שנקבע לחלקה שבנדון במצב הקודם. שמאי המשיבה סבור כי אין להביא בחשבון תוספת שווי פוטנציאל לתכנית חדשה בחישוב השווי, ומנגד, שמאי המבקש מביא בחשבון תוספת שווי בגין פוטנציאל כללי בשיעור של 15%.

בסוגיה זו אני מקבל את עמדתו של שמאי המשיבה. שמאי המבקש מבסס את טענתו על נוהג הועדה המקומית לאשר תכניות חדשות ועתירות שטח על בסיס תכנית 2000, קרבה לקו הרק"ל וכו'. שמאי המבקש סבור כי הנ"ל עונה לתנאי פוטנציאל כללי הנובע ממיקום הנכס, מאפייניו הפיזיים, וכו'.

אני סבור כי הפוטנציאל של החלקה לבניה חדשה מגולם במלאו בזכויות הבניה הקיימות למגורים, והכל בהתאם לקביעתו של בית המשפט העליון בהלכת לוסטרניק. בהלכה זו נקבע, בין היתר, כי פוטנציאל כללי לשינוי יעוד בחלקה בהתחשב במיקומה יכול לבוא בחשבון בחישוב ההשבחה, אך פוטנציאל הנובע מהתכנית עצמה אינו יכול לבוא בחשבון בחישוב ההשבחה, שכן הנ"ל יאיין את ההשבחה החייבת על פי הוראות החוק.

במקרה שבפנינו, גם כשהיה ידוע שניתן להגדיל את זכויות הבניה בחלקה[3], עדיין מדובר בפוטנציאל הנובע מהתכנית הקונקרטית שבעניינו, שכן היא מהווה יישום של כל הליכי התכנון שקדמו לה, שאינם מציתים חיוב בהיטל השבחה. אציין כי מיקום החלקה, צורתה, וכו' אינם משפיעים על הפוטנציאל הכללי שלה שכן לא מדובר בשינוי יעוד צפוי, אלא ביישום עקרונות תכנוניים של הועדה המקומית, הנדרשים לחיוב בהיטל לאחר שיוקנו באופן רשמי באישור תכנית.

בהתאם לאמור, בהחלטה זו לא הבאתי בחשבון תוספת פוטנציאל לשווי המצב הקודם בחלקה.

---

[3] ראה לעניין זה את החלטתה של הועדה המקומית מתאריך 30/04/2023 להמליץ להפקיד את התכנית שבנדון בתנאים, שם צוין, בין היתר: *" המדיניות החלה באזור זה היא מדיניות תכנית מתאר 2000, 8-12 קומות בבנייה חדשה, 320% בנייה מירביים, היות ומדובר על בניה חדשה בקרבה לרכבת הקלה ניתן להציע הגדלה של אחוזי הבניה ל 500% בניה למגורים מבני ציבור יהיו מעבר לשטחי בניה אלו, והבינוי יוצע עד 10 קומות".*

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

9.3 <u>מצב חדש</u>

<u>כללי</u>

כאמור לעיל, במצב החדש חלה על הנכס תכנית 101-1174788 שבנדון שמטרתה הינה הקמת בנין חדש עבור 10 קומות מגורים, מסחר, בית כנסת, חניון תת קרקעי ומחסנים. המחלוקת העיקרית בין הצדדים בעניין קביעת שווי המצב החדש נובעת משימוש בעסקאות מכר שנערכו בשנת 2025 לממכר של כ 8% מתוך החלקה שבנדון, כפי שפרט שמאי המבקש.

שמאי המשיבה סבור כי לא ניתן להסתמך על עסקאות אלו שכן אין לעשות שימוש בעסקאות מכר שבוצעו בחלקים מזעריים מפרויקט על מנת לקבוע את מלוא שוויו של הפרויקט במצב החדש, ומנגד, שמאי המבקש סבור כי עסקאות אלו מעידות על שווי שוק אובייקטיבי של החלקה בהתחשב, בין היתר, בעובדה שהנ"ל נערכו על בסיס חוות דעת שמאיות מלאות שאושרו על ידי בית המשפט (לאחר הליך בקרה מקצועי, מקיף ויסודי).

לאחר שבחנתי את חוזי המכר עליהם הסתמך שמאי המבקש בטענתו, בדקתי כיצד דווחו העסקאות הנ"ל לרשויות המס, בהתאם לנתונים המפורטים באתר האינטרנט של רשות המיסים "מידע נדל"ן". מנתונים אלו עולה כי הדיווח תואם את האמור בחוזים שפורטו לעיל ע"י שמאי המבקש, אך בנוסף להם מדווחת עסקה נוספת מתאריך 07/12/2025 (מועד מאוחר לכתיבת שומות הצדדים) בה צוינה תמורה בסך 6,190,000 ₪.

מנסח רישום מעודכן שהפקתי עלה כי נרשמה הערת אזהרה חדשה בתאריך 17/12/2025 לטובת חב' אבן כי טוב יזמות ובניה בע"מ בגין הסכם, על הבעלות של יהודה סעיד תם (המחזיק בכ 4% משטח החלקה שבנדון).

בהתחשב בכך שאישור הבקשה להיתר הבניה שבנדון התקבל בסוף שנת 2024, טרם נערכו העסקאות המפורטות לעיל, ניכר כי היזם המחזיק בבעלות של כ 88% מהחלקה שכבר עבר שלבים משמעותיים במהלך הקמת הפרויקט שבנדון, פעל בכדי לצמצם את רכיב השותפות בחלקה (רכיב המושע) במטרה להתקדם לשלב ביצוע הפרויקט בהקדם האפשרי.

במצב הדברים הנ"ל אני סבור כי העסקאות שבנדון משקפות, ככול הנראה, "קניה של זמן" במטרה לקצר את הדחיה בזמינות הפרויקט, ובהתאם עסקאות אלו אינן יכולות להוות אינדיקציה ברורה לשווי החלקה המלא. אציין בעניין זה כי המתודולוגיה העולה מכלל המסמכים שהוצגו בפני לפיה יזם הפרויקט קונה קרקע, ומאשר בתחומה תכנית תוך שהוא פותר בעיות ותסבוכות משפטיות, מהווה הליך ידוע בשוק הנדל"ן המניב רווחים גבוהים בגין יזמות, שלאו דווקא משויכים להשבחת תכנון. בהתאם לאמור, המחיר אותו מוכן לשלם היזם בעסקאות מהסוג שבנדון לאו דווקא מהווה הוכחה לשווי המקרקעין האובייקטיבי.

בעניין זה אציין כי אין מחלוקת בין הצדדים על הפעלת מקדם הפחתה של 0.9 בגין התאמה למורכבות הפרויקט (דחיה, פיתוח, מושע וכו'), כך שרכישת יתרת הזכויות בחלקה ע"י היזם יתכן ותושפע מהרצון לצמצם את המקדם הנ"ל.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בהתייחס לעמדתו של שמאי המבקש כי התמורה בעסקאות שבנדון נבחנה בצורה מדוקדקת, אציין כי הנ"ל אינו סותר את האמור לעיל, כאשר יתכן ותוצע תמורה נמוכה ביחס חלק חלקה מוצע, אך בנוסף לכך היזם יתחייב לפטור בעיות משפטיות קיימות, סכסוכים בין יורשים וכו'[4].

בהתחשב באמור לעיל, בהחלטה זו אקבע את שווי המצב החדש בהתאם לניצול השטח המבונה כמפורט בהיתר הבניה שאושר לחלקה שבנדון.

<u>הפחתות והתאמות</u>

מעבר למחלוקת שצוינה לעיל, שמאי הצדדים קובעים את שווי המצב החדש בגישה דומה לפי השטחים המבונים שאושרו בפרויקט, בהכפלה בשווי למ"ר מבונה של כל שימוש. קיבלתי את גישת הצדדים לחישוב שווי המצב החדש בגישה זו שכן הנ"ל מאפשרת לבטא את ייחודיות הפרויקט ומאפייניו בצורה הטובה ביותר. בהחלטה זו יופעל מקדם אקוו' לכל שימוש המבטא את היחס בין השווי המבונה של אותו שימוש לשווי המבונה שיקבע ליעוד מגורים.

מעבר לאמור, שמאי הצדדים חלוקים בנושאים שונים שבאו לידי ביטוי בתחשיבי ההשבחה שערכו בשומותיהם. להלן החלטתי בנושאים נשוא המחלוקת:

- <u>התאמה למורכבות הפרויקט (דחיה, פיתוח, מושע וכו')</u> – כאמור לעיל, שמאי הצדדים מסכימים על שימוש במקדם של 0.9 המבטא את ההתאמה הנדרשת לפרויקט שבנדון. המחלוקת בעניין זה נובעת מכך ששמאי המשיבה מפעיל את המקדם הנ"ל על ההשבחה המתקבלת, ומנגד, שמאי המבקש סבור כי יש להביא בחשבון הפחתה זו רק ביחס למצב החדש.

  בסוגיה זו קיבלתי באופן חלקי את עמדתו של שמאי המבקש, בהתחשב בקביעתו של בית המשפט בהלכת אברמוביץ לפיה יש לשום את המקרקעין בשני מצבי התכנון, קרי, לקבוע את שווי המקרקעין כעומד בפני עצמו בכול מצב תכנון. בהתחשב באמור, יש לקבוע את המקדם הנ"ל בהתאם למאפייני כל מצב תכנון בנפרד, כאשר יש לתת את הדעת לכך שבעוד שבמצב הקודם מדובר בפרויקט קטן יחסית לבינוי של 20 יח"ד ב 4 קומות, במצב החדש הפרויקט שבנדון כולל 45 יח"ד, שטחי מסחר, ושטחים ציבוריים.

  אני סבור כי במצב הקודם נדרשת התאמה של 95% שתבטא את המושע הקיימת בנכס, ללא מורכבות מיוחדת לפרויקט האפשרי, ובמצב החדש ניתן לקבל התאמה של 90% כפי שנהגו הצדדים, ובהתחשב במאפייני הפרויקט המתוכנן.

- <u>הפחתה לצורה לא רגולרית, דירות כלואות, כיוון אוויר אחד, ופעילות מסחרית בבניין</u> – שמאי הצדדים חלוקים לגבי הפחתה נדרשת בגין הרכיבים המפורטים. שמאי המשיבה סבור כי רכיבים אלו מגולמים בשווי ובהתאם אין להביא בגינם הפחתה נוספת בחישוב ההשבחה. מנגד, שמאי המבקש סבור כי בקביעת שווי המקרקעין לפי שטח מ"ר מבונה, נדרש כי יובאו בחשבון הפחתות בגין הרכיבים שבנדון.

[4] מדובר במקרה נפוץ כאשר קיים מחזיק משמעותי בחלק ממקרקעין המהווה יזם ו/או עוסק, שפועל לקנות את החלקים האחרים באותם מקרקעין ממספר רב של בעלים פרטיים. במקרה שכזה התמורה מושפעת מגורמים רבים, ולאו דווקא משווי המקרקעין המלא והנקי.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

מעיון בתכנית ההיתר ומהדמיות הפרויקט, עולה כי מדובר בפרויקט ייחודי ויוקרתי אשר מכיל מגוון סגנונות בינוי, הכוללים גם מאפיינים בגינם הביא בחשבון שמאי המבקש הפחתות שונות.

בהתאם לאמור אני סבור כי יש לקבוע את השווי המבונה כשווי ממוצע בפרויקט שיכלול את כל מאפייניו, ובהתאם בתחשיב ההשבחה לא ידרשו הפחתות נוספת. אציין לעניין זה כי ניצול השטחים בפרויקט הינו נמוך באופן משמעותי מהשטחים המקסימליים האפשריים בהתאם להוראות התכנית, והנ"ל מעיד על שימוש מיטבי בהם, המביא לתמורה הגבוה האפשרית ביחס לכלל אפשרויות הבינוי.

אציין בנוסף כי מהחלטת הוועדה המקומית להמליץ להפקיד את התכנית שבנדון (החלטה מתאריך 30/04/2023) עולה כי התכנית הראשונית היציעה גודל ממוצע של יח"ד גבוה במיוחד של 172 מ"ר עיקרי + ממ"ד בתוספת הצמדה של 2 דיוריות לכל יח"ד מוצעת, אך הועדה קבעה כי יש לצמצם את שטח הממוצע ליח"ד ל- 100 מ"ר עיקרי, ולהתיר דיוריות לכ- 20% ממספר הדירות המוצע.

האמור לעיל מעיד כי גם מגיש התכנית עצמו (היזם) סבר כי קיים יתרון לשטחים קטנים ביחידת מגורים נפרדת, שבהכרח מצריך גם תכנון של יחידה כלואה עם כיוון אוויר אחד.

9.4 <u>ערכי שווי</u>

<u>כללי</u>

שמאי הצדדים חלוקים בעניין ערכי השווי למ"ר מבונה של השימושים השונים שהותרו במסגרת הפרויקט שבנדון. שמאי הצדדים הפנו בשמותיהם ובמסמכים שהגישו במסגרת הליך זה לנתוני השוואה רבים שעל בסיסם ניתן לקבוע שווי מ"ר מבונה ראוי לחישוב ההשבחה במקרה שבפנינו.

אציין כי מסד הנתונים שהוצג ע"י הצדדים היה מקיף, תוך התייחסות עניינית של כל צד לנתונים שהוצגו מהצד שכנגד.

בהמשך לאמור, בסעיף זה אדגיש את הנתונים וערכי השווי שלהערכתי מהווים את האינדיקציה הטובה ביותר לקביעת השווי למ"ר מבונה בפרויקט שבנדון.

<u>שווי למ"ר מבונה מגורים</u>

שמאי הצדדים חלוקים בעניין השווי למ"ר מבונה מגורים במצב החדש. שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי זה בסך של 20,000 ₪ למ"ר בהתבסס על עסקאות במקרקעין, תוך שהוא תומך זאת לאחר מכן באמצעות ניתוח ערכי שווי למ"ר בנוי המתקבל מפרויקטים שונים בסביבה והחלטות שמאים מכריעים.

מנגד, שמאי המבקש קובע שווי זה בסך של 17,000 ₪ למ"ר בהתבסס על ניתוח ערכי שווי למ"ר בנוי בסביבה, החלטות שמאים מכריעים, וקביעות של שמאים מטעם הועדה המקומית.

לאחר שבחנתי את כלל החומרים שהוצגו ע"י שמאי הצדדים, אני סבור כי יש להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בפרויקט שבנדון בסך של 19,000 ₪ למ"ר, המגלם את שטח המרפסות, האחסנה והחניה המוצעת בפרויקט.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

הבאתי בחשבון את השווי הנ"ל בדגש על שימוש בגישת החילוץ שכן עסקאות מכר המקרקעין שהוצגו (בעיקר בשומת המשיבה) מתייחסות לנכסים בהיקף בינוי קטן משמעותית מהנכס שבנדון ו/או למכירה של חלקים קטנים מהמקרקעין ו/או כוללות גורמים משפיעים נוספים כגון פוטנציאל וכו'.

במקרה שבפנינו, קביעת שווי מ"ר מבונה על בסיס שווי מכירה צפוי של מ"ר ממוצע מגולם בפרויקט במועד הקובע, יביא לכדי ביטוי בצורה הטובה ביותר את המאפיינים הייחודיים של הנכס שבנדון בסביבה. שמאי הצדדים חלוקים על השווי למ"ר בנוי בסביבה במועד הקובע. שמאי המשיבה סבור כי שווי זה יכול לנוע בגבולות של 50,000 ₪ למ"ר – 70,000 ₪ למ"ר, ומנגד, שמאי המבקש מציין כי שווי זה יכול לנוע בגבולות של 25,000 ₪ למ"ר – 47,000 ₪ למ"ר.

מבדיקה של סביבת החלקה הקרובה לא נמצאו פרויקטים חדשים מהם ניתן לבחון את השווי הבנוי, אך מדרום לחלקה שבנדון בגו"ח 30101/53 (בר אילן 24), אושר פרויקט לחיזוק ותוספת בהתאם להוראות תמ"א 38 (פרויקט זה היה נשוא החלטתו של השמאי המכריע מישל אשור, והוא כולל חזיתות לרחובות בר אילן, כי טוב, והגאון מטורדא).

לאחר קבלת היתר הבניה לפרויקט בר אילן 24, נמכרו דירות קיימות בבנין אשר אושרה להן הרחבות בשטח של 20 מ"ר – 25 מ"ר, ולהלן ניתוח השווי למ"ר בנוי המתקבל מעסקאות אלו:

מס' דירה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	חדרים	הערות	שטח דירה במ"ר	שווי למ"ר בנוי
43	13/08/2025	₪3,000,000	3	דירה בהליכי חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38 (היתר ניתן בתאריך 05/03/2024), בבניין ללא מעלית הכולל מס' כניסות. הדירה ממוקמת בקומה 4 בחזית לרחובות כי טוב ובר אילן. שטח הדירה הינו לאחר ההרחבה ומגלם שטחי מרפסות, אחסנה וכו'.	91.33	₪32,848
26	16/02/2025	₪4,100,000	4	דירה בהליכי חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38 (היתר ניתן בתאריך 05/03/2024), בבניין ללא מעלית הכולל מס' כניסות. הדירה ממוקמת בקומה 1 בחזית לרחובות כי טוב והגאון מטודרא (ממול לנכס שבנדון) והיא כוללת 3 כיווני אוויר. שטח הדירה הינו לאחר ההרחבה ומגלם שטחי מרפסות, אחסנה וכו'.	111.29	₪36,841
22	25/12/2024	₪3,300,000	3	דירה בהליכי חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38 (היתר ניתן בתאריך 05/03/2024), בבניין ללא מעלית הכולל מס' כניסות. הדירה ממוקמת בקומה 1 בחזית לרחוב כי טוב. שטח הדירה הינו לאחר ההרחבה ומגלם שטחי מרפסות, אחסנה וכו'.	78.01	₪42,302

אדגיש כי הבניין בו נערכו העסקאות לעיל, מהווה בניין טורי ישן בעל כניסות מרובות, ללא מעלית וללא חניה, ובהתאם ערכי השווי הבנוי בו מהווים אינדיקציה מינימלית לערכי שווי לבניה חדשה בסביבה.

בנוסף, אציין כי בגו"ח 30101/115, ברחוב כי טוב 6 (ממזרח לפרויקט בבר אילן 24) ממוקם בניין חדיש יותר הכולל מעלית וחניה, אשר נבנה בסוף שנות ה 90 של המאה הקודמת. בבניין זה נמכרה בתאריך 24/12/2024 דירה בקומה הרביעית, בשטח של כ 100 מ"ר, בתמורה לסך של 4,950,000 ₪, המשקף שווי למ"ר בנוי בפרויקט שאינו חדש בסך של כ 49,500 ₪ למ"ר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

מנתוני השווי שהציגו הצדדים ניכר כי לאחר המועד הקובע בענייננו, חלה בשוק המגורים עליה משמעותית בערכי השווי כך שלהערכתי סביר לקבוע שווי של מ״ר בנוי בפרויקט שבנדון (על כל מאפייניו) בסך של 45,000 ₪ למ״ר ממוצע (על הצד הזהיר). בניכוי מע״מ (17%), יזמות (20%), ו 13,000 ₪ לעלויות הקמה, מתקבל שווי מ״ר מבונה של 19,000 ₪.

לעניין עלויות ההקמה אציין כי הנ״ל נקבע בהתאם לשיעור ההעמסה של שטח מגולם (מרפסות, אחסנה, חניה תת״ק) ושטח שאינו סחיר (מעברים, חדרי מדרגות, חדרים טכניים וכו׳) על השטח הסחיר. בהתחשב בעלות היחסית של כל רכיב ביחס לעלות בניה של מ״ר עיקרי, מתקבל שיעור העמסה של כ 36% בפרויקט שבנדון.

כהשוואה לעניין זה, אפנה לניתוח המפורט שערך שמאי המבקש לפרויקט ״שומרי אמונים״ בו, לפי הדו״חות שהוצגו, שיעור ההעמסה עולה על 57%, כך שבהתאם נוצר חיסכון למ״ר מבונה ממוצע בשיעור של כ 20% ביחס לעלות הבניה למ״ר בפרויקט ההשוואה.

בעניין זה אפנה בנוסף לתחשיב עלות הבניה (ישירה + עקיפה) שערך שמאי המשיבה בו התקבלו עלויות הקמה דומות יחסית בסך של 13,500 ₪ למ״ר.

בהתחשב בכל האמור בשומות הצדדים, והמפורט לעיל, להערכתי ניתן לקבוע את השווי למ״ר מבונה ממוצע מגולם בפרויקט שבנדון בסך של 19,000 ₪ למ״ר. בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון, בין היתר, את החלטת השמאי המכריע מישל אשור לנכס ברחוב בר אילן 24 ואת החלטת הח״מ ברחוב צפניה 59 (גו״ח 30080/179) אציין, כדלקמן:

- <u>בר אילן 24</u> – מעיון בהחלטת השמאי המכריע עולה כי המועד הקובע בו נקבע השווי למ״ר מבונה בסך של 14,275 ₪ הינו 24/07/2022, מועד המוקדם בכשנה וחצי מהמועד הקובע בענייננו. בנוסף, השווי שנקבע הינו שווי מ״ר מבונה אקווי שאינו מגלם שטחי אחסנה וחניה. בהתאם מתקבל כי מדובר בשווי נמוך יותר המתייחס כאמור למבנה ישן לחיזוק, ללא מעלית וחניה, ובחזית של דירות רבות לרחוב ראשי.

- <u>צפניה 59</u> – מדובר בפרויקט שרכיב המגורים שבו מהווה חלק מבניין בבעלות מלכ״ר, ומיועד להקמת דירות בשטח שנע בין 33-38 מ״ר, שישמש ככול הנראה למגורי אברכים שיפקדו את בית המדרש המתוכנן באותו מבנה. בהתאם לאמור, השווי למגורים שנקבע בהחלטה זו אינו מתאים לשימוש במקרה שבפנינו. אציין בנוסף כי המועד הקובע בהחלטה זו הינו 28/08/2021, כשנתיים וחצי לפני המועד הקובע בענייננו, ובנוסף, נקבע בהחלטה זו שווי בינוי ישן קיים ללא מעלית בסך של 30,500 ₪ למ״ר בנוי.

בעניין זה אפנה בנוסף להחלטת הח״מ ברחוב ירמיהו 38 (גו״ח 30077/215-217) שם נקבע שווי מ״ר מבונה מגולם לקומה ממוצעת (קומה 5) בסך 12,500 ₪ למ״ר במועד הקובע 14/04/2022, ואציין כי מדובר בנכס המצוי באזור סואן במיוחד, בפרויקט המשלב מסחר, משרדים ושטח ציבורי שמועבר לידי העיריה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

לעניין המקדמים האקוו', קיבלתי את הסכמת הצדדים למקדם אקוו' של 0.5 לשטח המגורים הנלווה המתוכנן בתת הקרקע במצב החדש.

לעניין השווי למ"ר מבונה במצב הקודם, שמאי הצדדים הביאו בחשבון תוספת שווי בשיעור שבין 15% (שמאי המשיבה) ל 20% (שמאי המבקש) ביחס לשווי למ"ר מבונה במצב החדש. מבחינת נתוני השווי, קיבלתי את עמדתו של שמאי המבקש בעניין זה , ובהתחשב במאפייניי הפרויקט המיטבי במצב הקודם, אביא בחשבון תוספת בשיעור 20% לשווי שנקבע לפרויקט המתוכנן במצב החדש (קרי, 22,800 ₪ למ"ר מבונה ממוצע מגולם במצב הקודם).

<u>שווי למ"ר מבונה מסחר</u>

שמאי הצדדים חלוקים בעניין השווי למ"ר מבונה למסחר. שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי זה בסך של 26,000 ₪ למ"ר בהתבסס על עסקאות מכר של חנויות באזורים סמוכים ונתוני שכירות. מנגד, שמאי המבקש קובע שווי זה בסך של 18,000 ₪ למ"ר בהתבסס על עסקאות מכר של חנויות ונתוני שווי מהחלטות שמאים מכריעים.

שטח המסחר המרכזי בפרויקט שבנדון מתוכנן בחזית לרח' כי טוב והגאון מטודרא, שאינם מהווים רחובות מסחריים מרכזיים בסביבה. בהתאם לכך ערכי השווי למסחר (שהינו בשטח של כ 400 מ"ר) צריכים לבוא בחשבון בהתאם לערכי שווי למסחר שכונתי.

בהתאם לאמור, שימוש במקדם אקוו' של 1.05 ביחס לשווי למ"ר מגורים במצב החדש יבטא בצורה מיטבית את תרומת השטח המסחרי לשווי הפרויקט. אציין כי מחוזה שכירות לחנות מוצרי חשמל שפעלה בתחום החלקה שבנדון טרם הריסת המבנים, עולה כי במועד הקובע דמי השכירות עבור שטח של 400 מ"ר עמדו בגבולות 50,000 ₪ לחודש.

האמור מביא לשווי של כ 25,000 ₪ למ"ר בנוי במבנה ותיק, ולשווי למ"ר מבונה של כ 20,000 ₪ למ"ר בניכוי תרומת המחוברים לשווי זה.

לעניין המקדם האקוו', קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לקביעת מקדם אקוו' של 0.5 לשטח המסחרי הממוקם מתחת לקרקע שכן הנ"ל מהווה חלק התומך במסחר הראשי ובהתאם מדובר במקדם סביר בנסיבות העניין.

<u>שווי למ"ר מבונה ציבורי</u>

שמאי הצדדים חלוקים בעניין השווי למ"ר מבונה לשטח ציבורי. שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי זה בסך של 9,000 ₪ למ"ר בהתבסס על נתוני שכירות והחלטת שמאי מכריע. מנגד, שמאי המבקש קובע שווי זה בסך של 7,000 ₪ למ"ר בהתבסס על דמי השכירות שנקבעו בחוזים שנערכו לבינוי הקודם בחלקה, ועל החלטת הח"מ ברחוב צפניה 59.

קיבלתי עקרונית את עמדתו של שמאי המבקש בעניין זה ובהתאם בהחלטה זו יובא בחשבון מקדם של 0.4 לבינוי ציבורי ביחס לשווי למ"ר מבונה למגורים במצב החדש. נתון זה מתכתב עם חוזי השכירות במבנים שהיו קיימים בתחום החלקה ערב הריסתם (שהושכרו בכ 100 ₪ למ"ר).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

התחשב בכך שדמי השכירות לא צפויים לעלות משמעותית במבנה חדש, אך מנגד צפוי תשלום דמי ניהול/ועד נוספים (שיפחיתו בהכרח את סכום דמי השכירות אותו יהיו מוכנים עמותות/פרטיים לשלם בתנאי השוק) מתקבל כי המקדם שנקבע מביא לשווי מ"ר מבונה סביר בנסיבות העניין (בהתחשב בעליות הבניה הצפויות בפרויקט חדש).

9.5 <u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

סעיף	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ
זכויות בניה לשטח עיקרי	1,426.7	1	1,426.7
זכויות בניה לממ"ד (20 יח"ד * 12 מ"ר)	240	0	0
זכויות בניה למרפסות פנימיות (20 יח"ד * 15.5 מ"ר)	310	0.9	279
סה"כ שטח אקוו' במצב הקודם			**1,705.7**
מקדם הפחתה למושע			0.95
שווי למ"ר מבונה אקוו'			₪22,800
סה"כ שווי המצב הקודם (ללא תרומת ממ"דים/ממ"קים)			**₪36,945,029**

<u>שווי מצב חדש</u>

שימוש	סטטוס ניצול	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	פטור/חייב	סה"כ תרומה במ"ר אקוו'
מגורים שטח סחיר	עיקרי מנוצל בהיתר	5,326.97	1.00	1	5,326.97
	עיקרי מגורים נלווה	461.76	0.50	1	230.88
	ממ"קים מנוצל בהיתר	11.02	0.50	0	0.00
	ממ"דים מנוצל בהיתר	511.10	1.00	0	0.00
מסחר	מנוצל בהיתר מפלס הקרקע	403.07	1.05	1	423.22
	מנוצל בהיתר מתחת לקרקע	62.84	0.53	1	32.99
	ממ"קים מנוצל בהיתר	13.09	0.53	0	0.00
ציבורי	מנוצל בהיתר	456.13	0.40	1	182.45
	ממ"קים מנוצל בהיתר	13.80	0.40	0	0.00
סה"כ מ"ר אקוו' גולמי לחישוב המצב החדש					**6,197**
מקדם התאמה למורכבות הפרויקט (דחיה, פיתוח, מושע וכו')					0.90
המצב החדש בשטח מ"ר אקוו'					**5,577**
שווי למ"ר מבונה אקוו'					₪19,000
סה"כ שווי המצב החדש					**₪105,960,432**

שווי מצב קודם	₪36,945,029
שווי מצב חדש	₪105,960,432
סה"כ השבחה מאישור התכנית (ללא תרומת הממ"דים/ממ"קים)	**₪69,015,403**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

9.6 תחשיב השבחה חלופי במידה ולא מוענק פטור לבניית ממ"דים/ממ"קים

מצב קודם

סעיף	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ
זכויות בניה לשטח עיקרי	1,426.7	1	1,426.7
זכויות בניה לממ"ד (20 יח"ד * 12 מ"ר)	240	1	240
זכויות בניה למרפסות פנימיות (20 יח"ד * 15.5 מ"ר)	310	0.9	279
סה"כ שטח אקוו' במצב הקודם			**1,945.7**
מקדם הפחתה למושע			0.95
שווי למ"ר מבונה אקוו'			₪22,800
סה"כ שווי המצב הקודם (כולל תרומת ממ"דים/ממ"קים)			**₪42,143,429**

מצב חדש

שימוש	סטטוס ניצול	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	פטור/חייב	סה"כ תרומה במ"ר אקוו'
מגורים שטח סחיר	עיקרי מנוצל בהיתר	5,326.97	1.00	1	5,326.97
	עיקרי מגורים נלווה	461.76	0.50	1	230.88
	ממ"קים מנוצל בהיתר	11.02	0.50	1	5.51
	ממ"דים מנוצל בהיתר	511.10	1.00	1	511.10
מסחר	מנוצל בהיתר מפלס הקרקע	403.07	1.05	1	423.22
	מנוצל בהיתר מתחת לקרקע	62.84	0.53	1	32.99
	ממ"קים מנוצל בהיתר	13.09	0.53	1	6.87
ציבורי	מנוצל בהיתר	456.13	0.40	1	182.45
	ממ"קים מנוצל בהיתר	13.80	0.40	1	5.52
סה"כ מ"ר אקוו' גולמי לחישוב המצב החדש					**6,726**
מקדם התאמה למורכבות הפרויקט (דחיה, פיתוח, מושע וכו')					0.90
המצב החדש בשטח מ"ר אקוו'					**6,053**
שווי למ"ר מבונה אקוו'					₪19,000
סה"כ שווי המצב החדש					**₪115,006,371**

שווי מצב קודם	₪42,143,429
שווי מצב חדש	₪115,006,371
סה"כ השבחה מאישור התכנית (כולל תרומת ממ"דים/ממ"קים)	**₪72,862,942**
סה"כ השבחה מאישור התכנית (ללא תרומת הממ"דים/ממ"קים)	₪69,015,403
סה"כ תרומת הממ"דים/ממ"קים להשבחה החייבת	₪3,847,538
חלקו היחסי של המבקש בחלקה (66/6605)	0.999%
סה"כ השבחה חייבת במימוש שבנדון (מכר) במידה ולא מוענק פטור	**₪38,446**

הערה: הממ"קים במפלס 1- משמשים כחלק מאולם דיירים ובהתאם אין להם תרומה לשווי

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

10. <u>החלטה</u>

בהתאם לכל הנתונים המפורטים לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל החלטה כי ההשבחה והיטל הנדרש בגינה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה
1138	06/06/1977	₪0.75	₪0.37
3364	07/06/1985	₪17,475	₪8,737
101-1174788	04/11/2023	₪69,015,403	₪34,507,702

<u>הערה</u>: ההשבחה וההיטל החייב זהים לשנקבע בהחלטתי במינוי 1710-2025. חלוקת החיוב בהיטל זה בין הנישומים תתבצע בהתאם לעובדות המשפטיות וההסכמים שיציגו המבקשים לוועדה המקומית. אדגיש כי האמור לעיל מהווה את חיוב ההשבחה המלא לחלקה שבנדון בגין אישור התכניות המפורטות.

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

ולראיה באתי על החתום,

ברק שוורצברד

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com