אולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עידו מקדסי - כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין
הישאם עומרי - עורך דין (L.L.B) ושמאי מקרקעין
דפנה ברמלי-גולן - שמאית מקרקעין

תאריך : 16/02/2026
מספר מינוי : 1855-2025
מספרנו : 649

לכבוד,

חברת נצפה נוף
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר רונן מזרחי
בדוא"ל romiz7@walla.co.il
(להלן, "המבקשת")

הוועדה המקומית לתו"ב הראל
באמצעות שמאי המקרקעין,
גב' פנינה נוי ומר צחי נוי
בדוא"ל office@pninanoy.co.il
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ ,

<u>החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה</u>
גוש 29539 חלקות 171, 172, 173 ו- 174
מגרשים מספר 1, 2 ו- A3 עפ"י תוכנית 152-0831909
רחובות הגפן והרימון, קריית יערים

1. <u>מטרת ההחלטה</u>

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 (להלן, "**חוק התו"ב**"), מוניתי ביום 26/08/2025 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הנובעת מאישור תוכנית 152-0831909 בעקבות הדרישה להכנת שומה מוקדמת.

2. <u>מסמכים שהוצגו בהליך</u>

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 29/06/2025 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין גב' פנינה נוי ומר צחי לוי, ובתגובתם מיום 05/11/2025 לחוות דעת שמאי המבקשת.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 20/10/2025 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר רונן מזרחי, על נספחיה.

2.3. ביום 30/11/2025 נשלח ע"י שמאי המבקשת מסמך פירוט טענות לקראת הדיון.

2.4. ביום 04/12/2025 נשלחו ע"י שמאי המבקשת המסמכים הבאים:

- 3 אומדני עלויות לביצוע פרויקט בכתובת העירונית הרב בלוך 20.
- 2 אומדני עלויות הקמה לשצ"פ, האחד למגרש מס' 3 והשני למגרש מס' 10.
- הכרעתו של מר חיים מסילתי מיום 20/04/2025 לנכס שבגו"ח 29536/220,229,329 ו- גו"ח 29535/69.
- הכרעתו של מר גיל הרצברג מיום 04/08/2025 לנכס שבגו"ח 30172/198 בירושלים.
- שומת הוועדה המקומית הראל לנכס שבגו"ח 29539/17-21 תת חלקה 25 ברחוב הרב בלוך, קריית יערים.

2.5. ביום 10/12/2025 נשלחה תגובת המשיבה לטענות המבקשת שמיום 30/11/2025.

2.6. ביום 16/12/2025 נשלחה תגובת המבקשת לתגובת המשיבה שמיום 10/12/2025.

3. <u>מועדים</u>

3.1. המועד הקובע לחישוב ההשבחה[1] הינו **28/07/2024, מועד תחילתה של תוכנית 0831909-152[2].**

3.2. סיור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 12/09/2025, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 01/12/2025 נערך דיון[3] בהשתתפות, מר רונן מזרחי ,מר יניב גוב ארי, מר יונתן חן ומר תומר גולן – שמאי מקרקעין מטעם המבקשת, מר שלמה לוברבוים – נציג היזם מטעם המבקשת, מר צחי לוי – שמאי מקרקעין מטעם המשיבה, מר הישאם עומרי – שמאי מקרקעין ממשרד הח"מ, מר גל טמיר – עובד ממשרד הח"מ והח"מ.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

---

[1] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום מתן אישור להקלה או לשימוש חורג, לפי העניין. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".

[2] הפרסום האחרון מבין שלושת העיתונים והרשומות היה בעיתון ביום 12/07/2024, מכאן שהיום ה-15 הינו 27/07/2024 שהינו יום שבת ולכן המועד הקובע שבעניינו הינו יום 28/07/2024.

[3] הדיון התקיים בהסכמת הצדדים, באופן מקוון.

4. פרטי הנכס

גוש	**29539**
חלקות	**171 - 174**
שטח החלקות הרשום	**7,302 מ"ר, בסה"כ.**
מגרשי תמורה[4]	**1, 2 ו- A3 עפ"י תב"ע 152-0831909.**
שטח מגרשי התמורה	**2,681 מ"ר (מגרש מס' 1), 2,896 מ"ר (מגרש מס' 2) ו-2,993 (מגרש מס' A3).**
מהות הנכס	**קרקע ריקה ופנויה עליה מתוכננים 6 בנייני מגורים בשני מגרשים (1 ו-2) שימוקמו מעל קומות חניה תת קרקעיות וביניהם מגרש תלת מימדי מס' A3 המיועד להקמת גן ציבורי במפלסו העליון ובתת הקרקע ישמש כחלק מחניון מגרשי המגורים.**
כתובת	**מתחם קרקע התחום בין הרחובות הרימון (ממזרח) לרחוב הגפן (ממערב), קרית יערים .**

5. תיאור הסביבה והנכס[5]

5.1. תיאור הסביבה

מושא ההכרעה הינן חלקות המהוות מתחם קרקעי רצוף התחום ברחובות הרימון ממזרח והגפן ממערב, וזאת בקצה המערבי של היישוב קרית יערים.

אוכלוסיית היישוב מאופיינת באורח חיים דתי חרדי כאשר היישוב ממוקם בפרוזדור העיר ירושלים, סמוך לכביש 1, דרום מערבית ליישוב אבו גוש ומזרחית ליישוב נווה אילן.

בשטח היישוב מבני מגורים בעלי אופי בינוי שונה הנע בין בניה דו מפלסית לבנייה רוויה המגיעה עד ל-7 קומות מעל מפלס הכניסה, כאשר הטופוגרפיה של היישוב הינה מדרונית הררית.

בסביבה קיים פיתוח סביבתי מלא.

5.2. תיאור הנכס

הנכס מושא ההכרעה מהווה 4 חטיבות קרקע צמודות, המהוות ביחד מתחם קרקעי שבין הרחובות הרימון ממזרח לגפן ממערב, וידועות כחלקות 171 - 174 שבגוש 29539, שבקרית יערים.

בעקבות אישורה של תוכנית 152-0831909 שכללה הוראות לאיחוד וחלוקה, התקבלו מגרשי התמורה 1, 2 ו-A3 ששטחם המצטבר הינו כ- 8,570 מ"ר.

מגרשים 1 - 2 סווגו בייעוד מגורים ועליהם מתוכננים להקמה 6 מבני מגורים הכוללים 140 יח"ד, בבינוי הנע בין 5-6 קומות מעל מפלס הכניסה וקומת מגורים מתחת למפלס הכניסה והכל מעל לקומות חניה תת קרקעיות כאשר בין מגרשי המגורים נמצא מגרש תלת מימדי מספר A3 המיועד להקמת גן ציבורי במפלסו העליון ובתת הקרקע ישמש כחלק מחניון מגרשי המגורים.

[4] לאחר הליך איחוד וחלוקה.
[5] אין מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי. תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.

6. מצב משפטי

6.1. נסח רישום[6]

על פי העתקי רישום מפנקס הזכויות, שהופקו באמצעות האינטרנט מיום 11/08/2025, וצורפו לשומת המבקשת, עולים הפרטים הבאים ביחס לחלקות 171-174:

חלקה	171	172	173	174
שטח (מ״ר)	1,860	1,969	1,654	1,819
בעלות	נצפה נוף מקבוצת בית ירושלמי שלי בע״מ בשל מכר על פי צו בית משפט מיום 06/01/2025			
משכנתאות	הערה על משכנתא מיום 06/01/2025 לטובת בנק הפועלים.			
	הערה על משכנתא מיום 25/03/2025 לטובת גמלא - הראל נדל״ן למגורים בע״מ			
הערות	הערה על פטור מאגרה על תנאי מיום 22/11/2023			
	הערה בדבר אתר עתיקות מיום 22/11/2023			
	הערה נוספת בדבר אתר עתיקות מיום 22/11/2023			

6.2. הסכם מכר

על פי הסכם מכר מיום 03/02/2019 רכשה חברת נצפה נוף מקבוצת בית ירושלמי שלי בע״מ מכונס נכסים את מגרשים מס׳ 9, 11, 13 ו-15 לפי תוכנית הל/111/א׳ בתמורה של 33,550,000 ₪ + מע״מ. כמו כן נקבע כי היטל ההשבחה יחול על הקונה.

[6] המובא בסקירה זו הינו תמציתי ומתייחס לחלקים הרלוונטיים להכרעה זו בלבד.

7. מצב תכנוני[7]

מצב קודם

7.1. תוכנית המתאר מספר הל/במ/111

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4656 מיום 21/06/1998.

ב. התוכנית הינה שינוי לתוכנית מתאר מקומית מטה יהודה מ.י./200, וכוללת טבלת איחוד וחלוקה מחדש.

ג. התוכנית מסווגת את הנכס מושא ההכרעה, כמגרשים מס' 9 - 12 בייעוד "איזור מגורים ג מיוחד" ששטחם הכולל הינו כ- 3,029 מ"ר, ומסווגת חלק אחר כמגרשים מס' 13, 29, 14 ו- 28 בייעוד "איזור מגורים א' מיוחד" ששטחם הכולל הינו כ-3,692 מ"ר, כאשר יתרת שטח החלקות סווגה בייעוד שטח ציבורי פתוח.

ד. נספח הבינוי מהווה מסגרת המגדירה את אופי הבינוי, מספר יח"ד, קווי הבניין וקומות הבניינים, והוא בעל מעמד מחייב, אולם יותר בו שינויים לא מהותיים באישור הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית.

ה. על פי הוראות התוכנית נקבעו, בין היתר, ההוראות שלהלן ביחס לכל אחד מהייעודים שלעיל:

אזור מגורים א' מיוחד: בשטח זה יוקמו בנינים בני 2 קומות מעל קומת מרתף. יותר שימוש למגורים גם בחלל גג הרעפים.

אזור מגורים ג' מיוחד: באזור זה יוקמו בניני דירות, כאשר 90% מהדירות יהיו בשטח שאינו קטן מ-100 מ"ר וכן 10% יהיו בשטח שאינו קטן מ-75 מ"ר. מספר הקומות המותר – 4, לא תותר קומה חמישית.

להלן חלק מטבלת אזורי בניה והוראות בניה:

אזור	מס' בתשריט	שטח קרקע	שטחי בניה (מ"ר)		קומות מעל הקרקע	מס' יח"ד מירבי
			עיקרי	שירות		
מגורים א' מיוחד	13-22, 28-29	10,902	140	20 מ"ר + מרתף 40 מ"ר	יח"ד דו מפלסיות ו/או תלת מפלסיות מפוצלות עם קיר משותף	סה"כ עד 300 יח"ד לפי נספח הבינוי
			סה"כ מירבי 200 מ"ר			
מגורים ג' מיוחד	1-12	11,621	125	10	4	
			סה"כ מירבי- 135 מ"ר ליח"ד			

[7] האמור בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ולצורך ההכרעה שבנדון. להרחבה, יש לעיין בהוראות התוכניות המוזכרות.

ו. לשטחי השירות יתווספו שטחי חניה תת קרקעיים ו/או חצי תת קרקעיים, לפי הנדרש על פי תקן החניה.

ז. בבנייני המגורים יותרו מרתפים לשימוש כמחסנים – לדיירים.

7.2. <u>תוכנית המתאר מספר הל/111/א</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5087 מיום 20/06/2002.

ב. התוכנית הינה שינוי לתוכנית מתאר מספר הל/במ/111.

ג. מטרת התוכנית הינה בניית 300 יח"ד באופן הבא:

- שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים א' מיוחד, לאזור מגורים ג' מיוחד בחלקי מגרשים מס' 9, 11, 13 ו-15 בבניינים של 4 קומות ובהם 58 יח"ד.
- בינוי של 196 יח"ד באזור מגורים ג' מיוחד כאשר מגרשים מס' 9, 11, 13 ו-15 בבניינים של 4 קומות ובמגרשים 1, 3, 5, ו-7 בבניינים של 6 קומות.
- במגרשים 17, 19, 21 ו-23 - יח"ד צמודי קרקע – 2 קומות כמסומן בנספח הבינוי, סה"כ – 37 יח"ד.
- איחוד וחלוקה מחדש באזורי המגורים – בשטח התוכנית, לפי תוכנית הבינוי .
- שינוי קווי בנין כמסומן בתשריט – באזור המגורים, וביטול המגרשים במתחם המגורים.
- השטח המיועד לנופש וספורט, יישאר כפי שאושר בהל/במ/111 בגודלו והן בשימושים ובשטחי הבניה.
- השטח המיועד למסחר במגרש מס' 30, יישאר כפי שאושר בהל/במ/111 בגודלו והן 3,959 מ"ר.
- שינויים בתוואי כבישים ושצ"פ מבלי לשנות את סה"כ השטחים מיועדים לכך.

ד. הוראות התוכנית וכפיפות לתוכנית:

- הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המחמירות יותר.

  כל ההוראות שלא שונו בתוכנית זו - ממשיכים לחול לפי תוכנית הל/במ/111.

- נספח הבינוי המצורף לתב"ע מהווה מסגרת המגדירה את אופי הבינוי, מספר יחידות הדיור, קווי הבניין וקומות הבניינים, בתיקונים המבוקשים בתוכנית.
- במידה ויש סתירה בין מסמכי התוכנית השונים ביחס להיקף זכויות הבניה המותרות בתוכנית, תחול הסדרת הזכויות המצומצמת.

ה. הוועדה המקומית רשאית לקבוע או לדרוש בתוכניות בינוי את ההוראות בנושאים הבאים באם כולם או מקצתם:

- העמדת בניינים, צורתם, מידותיהם, גובהם ופרטים של עיצוב ארכיטקטוני.
- עיצוב הקרקע על פרטיו.
- הוועדה המקומית תקבע גם ללא הסכמת הבעלים הוראות בדבר איחוד חלקות וחלוקה למגרשים חדשים.

ו. תנאי למתן תעודת גמר ואכלוס לכל יחידה מעבר ל-150 יח"ד הראשונות, יהיה הקמת בית כנסת ע"י היזם לפי פרוגרמה ומפרט טכני שיוכנו ע"י המועצה המקומית לפי ההסכם בין היזם למועצה מקומית.

ז. כל בניה תותנה בביצוע מקומות חניה הדרושים בפועל בהתאם לתקן החניה שעל פי תקנות שר הפנים. החניות יהיו בגבולות המגרש ו/או הדרך - לפי התשריט.

לשטחי השירות יתווספו שטחי חניה תת קרקעיים, לפי הנדרש על פי תקן החניה.

ח. אזור מגורים ג' מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים מיוחד ג' ויחולו עליו הוראות הבניה בהתאם לטבלת אזורי הבניה. באזור זה יוקמו בנייני דירות, בני 4-6 קומות בהתאם לטבלת הוראות הבניה, כאשר מס' הקומות נספר מעל הכביש הסמוך.

ט. בבנייני המגורים יותרו מרתפים לשימוש כמחסנים – לדיירים בגודל של 8 מ"ר, מחסנים אלו יחושבו במניין שטחי השירות המותרים.

י. התוכנית כוללת הוראות לחלוקה חדשה שתהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

יא. להלן זכויות הבניה הקבועות בטבלת השטחים:

אזור	מס' בתשריט	שטח קרקע	אחוזי בניה		מס' קומות	מס' יח"ד מירבי
			עיקרי	שירות		
מגורים א' מיוחד	17, 19, 21, 23	7,152	סה"כ 120% לכל השטח	32% מהשטח העיקרי ובתוספת שטחי חניה תת קרקעיים ומקורים	יח"ד דו מפלסית ו/או תלת מפלסיות	300 יח"ד
מגורים ג' מיוחד	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15	14,385			4 – 6 קומות לפי נספח הבינוי	

יב. שטח הממ"דים עד 7.5 מ"ר ליח"ד יתווספו לשטחי השירות המותרים.

מצב חדש

7.3. תוכנית 152-0831909

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 12534 מיום 09/07/2024, כאשר הפרסום בעיתון האחרון מבין השלושה היה ביום 12/07/2024.

ב. התוכנית מהווה תוכנית מפורטת לשני מתחמים המאושרים מכח תוכנית הל/111/א', וכוללת איחוד וחלוקה, ללא תשלומי איזון, ב- 2 מתחמים נפרדים ומחליפה בתחומה את תוכנית מס' הל/111/א.

ג. עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון של המתחם הדרומי, הוקצו לחלקות 171, 172, 173 ו- 174 בגוש 29539 מגרשים מס' 1 (בשטח של 2,681 מ"ר) ו- 2 (בשטח של 2,896 מ"ר) בייעוד "מגורים ג" ומגרש תלת מימדי מס' A3 (בשטח של 2,993 מ"ר) בייעוד פארק / גן ציבורי.

ד. באשר לשטחים שבייעוד מגורים ג', נקבעו ההוראות שלהלן:

- השימושים המותרים: מגורים וכל השימושים הנלווים למגורים, מוסדות ציבור, חניה תת קרקעית, אחסנה לדיירי הבניין, חדרי שנאים תת קרקעיים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים.
- בתחום תאי שטח מס' 1-2 יבנו בכל תא שטח שלושה מבני מגורים מעל חניון משותף.
- יותר ניוד שטחים ויח"ד בתאי שטח מס' 1-2 בין מבני המגורים ובין תאי השטח ובתנאי שסך השטחים והקומות במתחם לא ישתנה.
- 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר, בהתאם להוראות החוק.
- בשטח המסומן בנספח הבינוי באות ג, ג.ח, ובצבע חום המצוי בקומות 1, 1-, 2- של הבניין והיקפו כ- 520 מ"ר, יותר שימוש לגני ילדים בלבד, הכוללים 4 כיתות ולכל אחת מהן חצר בשטח של 200 מ"ר, שיירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לטבלת ההקצאה ואיזון המצורפת לתוכנית. יותר שינוי במיקום שטחים אלו בתיאום עם מהנדס המועצה.

ה. באשר לשטחים שבייעוד שצ"פ, נקבעו ההוראות שלהלן:

- השימושים המותרים: נטיעות וגינון עבור פיתוח גינות ציבוריות לרבות שטחים למתקני פנאי ומשחק, שבילי מעבר להליכה ורכיבה על אופניים, חדרי שנאים, מעבר תשתיות. מתחת לקרקע: חנייה, פריקה וטעינה, מתקנים טכניים, חדרי שנאים, חדרי אשפה ואחסנה.
- השטח מעל הקרקע ישמש לשצ"פ, והשטח שמתחת לקרקע ישמש לשטחי שירות למגורים.

ו. על פי טבלת זכויות והוראות בניה שבסעיף 5 להוראות התוכנית נקבע, בין היתר, כדלקמן:

תא שטח	שימוש	בניין	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה (%)	מספר יח"ד	מס קומות		מרפסות בנוסף לעיקרי (מ"ר)[8]
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					
1	מגורים	1	2,681	2,300	665	390	170	144	24	6	5	336
1	מגורים	2	2,681	1,905	575	495	390	136	21	5	5	294
1	מגורים	3	2,681	1,740	524	535	220	125	23	5	5	332
1	מתקנים הנדסיים	3-1	2,681	0	0	0	50	2	0	5	5	0
2	מגורים	4	2,896	1,740	524	535	220	115	23	5	5	322
2	מגורים	5	2,896	2,190	800	260	200	131	24	5	5	336
2	מגורים	6	2,896	2,660	890	370	285	157	25	6	5	350
1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	2	2,681	0	50	130	50	8	0	1	2	0
1		3	2,681	0	0	130	0	5	0	1	2	0
2		4	2,896	0	50	130	50	8	0	1	2	0
2		5	2,896	0	0	130	0	5	0	1	2	0
2-1	חניון	6-1	5,577	0	0	0	11,250[9]	202	0	5	5	0
2	מתקנים הנדסיים	6-4	2,896	0	0	0	50	2	0	5	5	0
3	חניון	חלקה תלת מימדית A3	2,993	0	0	0	11,970	400	0	0	5	0

ז. כל בניין יבוצע בהינף אחד.

ח. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 1-2 יהיה הגשת תוכנית פיתוח לשצ"פ, ותנאי להיתר אכלוס ראשון יהיה השלמת פיתוח השצ"פ.

ט. מספר מקומות החניה לשימושי המגורים יהיה מקום חניה לכל יח"ד בתוספת 10% לחניות אורחים.

י. השצ"פ יפותח ע"י היזם.

8. <u>רישוי</u>

מעיון באתר ההנדסי של הועדה המקומית לתכנון ובניה הראל, לא נמצאו היתרי בניה מאושרים על הנכסים מושא ההכרעה, נכון למועד הקובע.

[8] שטח זה כולל מרפסות מקורות שטחי מרפסות זיזיות אינם כלולים בשטח זה והינם בנוסף לשטחים המופיעים בטבלה.

[9] שטח זה הינו עבור חניון משותף לתאי שטח 1-2 ובתת הקרקע של תא שטח 3 יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים בין תאי שטח אלו.

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תוכנית	מועד קובע	השבחה שנקבעה ע"י המשיבה (₪)	השבחה שנקבעה ע"י המבקשת (₪)
152-0831909	28/07/2024	63,633,988	11,000,000

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכים שהוגשו על ידם ובדיון שנערך.

עמדת שמאי המשיבה

שווי מצב קודם

היקף ניצול הזכויות ויתרת זכויות בלתי מנוצלות

שמאי המשיבה טענו כי הנכס במצב הקודם מהווה את מגרשים 9, 11, 13 ו- 15 בייעוד מגורים ג' מיוחד לפי תוכנית הל/111/א'.

נטען כי תוכנית הל/111/א' העניקה זכויות בניה ל- 300 יח"ד עם זכויות בניה של 120% עבור כל השטח שהוגדר בייעוד מגורים א' מיוחד ומגורים ג' מיוחד, ולכן מכסת השטחים המאושרת הינה 25,844 מ"ר.

באשר למידת ניצול זכויות הבניה מכוח תוכנית הל/111/א' במגרשי המגורים הכלולים בתוכנית, אך לא המגרשים מושא ההכרעה, נטען כדקלמן:

<u>המגרשים בייעוד מגורים א' מיוחד על פי תוכנית הל/111/א' - מגרשים 17, 19, 21 ו-23</u>

שמאי המשיבה הפנו להסכם מכר מיום 20/07/2007 המתייחס למכר מגרשים 17, 19, 21 ו-23 שבייעוד מגורים א' מיוחד עפ"י תוכנית הל/111/א' שלפיו הוסכם על הגבלת הקונה לניצול 100% זכויות בניה חרף ה 120% שבתוכנית הל/111/א'.

נטען כי במהלך השנים אושרו על מגרשים 17, 19, 21 ו-23 תוכניות הל/מק/570 ו- 152-0231118 אשר שינו את הבינוי והוסיפו יח"ד אך לא את זכויות הבניה שנקבעו בתוכנית הל/111/א על סך של 120%.

שמאי המשיבה טענו כי על פי נספח הבינוי של תוכנית הל/111/א' המגרשים שבייעוד מגורים א' מיוחד, קרי, מגרשים 17, 19, 21 ו-23, כוללים 37 יח"ד (חרף אישורן של 54 יח"ד באותם מגרשים בהיתרי הבניה וזאת מכוח הקלות ותוכנית 152-0231118 שהוסיפו יח"ד).

שמאי המשיבה הפנו להיתרי הבניה שאושרו על המגרשים שהיו בייעוד מגורים א' מיוחד על פי תוכנית הל/111/א' וציינו כי מסקירתם עולה כי נוצלו זכויות בניה עיקריות בהיקף של 7,570 מ"ר.

<u>המגרשים בייעוד מגורים ג' מיוחד על פי תוכנית הל/111/א' - מגרשים מס' 1, 3, 5 ו-7</u>

שמאי המשיבה הפנו להיתרי הבניה שאושרו על מגרשים מס' 1, 3, 5 ו-7, מהם עולה כי נוצלו 146 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 13,814.83 מ"ר.

<u>סיכום</u>

מגרשים	מס' יח"ד שאושרו	שטחים עיקריים שאושרו בהיתרים קודמים (מ"ר)
1, 3, 5, 7	146	13,815
17, 19, 21, 23	37	7,570
סה"כ זכויות מנוצלות	183	21,385
סה"כ זכויות מאושרות מכוח תוכנית הל/111/א'	300	25,844
יתרת זכויות בניה לניצול	**117**	**4,459**

<u>פרוגרמה תכנונית במצב הקודם – מגרשים 9, 11, 13 ו-15</u>

פרוגרמה לשטחי המגורים	
שטחים עיקריים	4,459
מס' יח"ד	117
שטח ממ"ד (12 מ"ר ליח"ד)	1,404
סה"כ שטחי פלדלת	5,863
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	50
שטח מרפסות ליח"ד	14
סה"כ שטח מרפסות	1,638

<u>שווי מצב חדש</u>

בהתאם לטבלת ההקצאה ואיזון הוקצו למבקשת מגרשים 1, 2 ו- A3 בייעוד מגורים ג' ופארק / גן ציבורי, בהתאמה.

נטען כי שווי מגרש מס' A3, שהוקצה למבקשת בטבלת האיחוד וחלוקה לצורך בניית חניה תת קרקעית מגולם בשווי מגרשים מס' 1 ו- 2.

נטען כי שווי המצב החדש חושב בקיזוז עלות המטלה הציבורית החלה על המבקשת בערכים הכוללים מע"מ ובדחיה למימוש הזכויות.

<u>פרוגרמה תכנונית במצב החדש – מגרשים 9, 11, 13 ו-15</u>

פרוגרמה למגרשים 1 ו-2		
	מגרש מס' 1	**מגרש מס' 2**
מס' יח"ד	68	72
שטחים עיקריים	7,365	7,755
שטח ממ"ד (12 מ"ר ליח"ד)	816	864

פרוגרמה למגרשים 1 ו-2		
	מגרש מס' 1	מגרש מס' 2
סה"כ שטחי פלדלת	8,181	8,619
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	120	120
סה"כ שטח מרפסות מקורות	952	1,008
שטח מרפסת מקורה ליח"ד	14	14
מס' דיוריות מותרות	14	14
שטח ממוצע עבור דיורית	37.5	37.5
סה"כ שטחי דיוריות	525	525
יתרת שטחי פלדלת	7,656	8,094

ערכי שווי

ערכי שווי למגורים

שמאי המשיבה הציגו את עסקאות ההשוואה לדירות מגורים בסביבת הנכס כדלהלן:

תאריך העסקה	גו"ח	קומה	מס' קומות	חדרים	שנת בניה	שטח	שטח מרפסת	שטח אקו'	מחיר מכירה	מחיר למ"ר אקו'
19/02/2025	29536/261/23	2	4	4	2012	105	7	108	2,750,000	25,510
02/01/2025	29539/170	3	5	4	2009	92	8	95	2,450,000	25,735
18/06/2024	29536/269/43	4	4	3	2021	85	15	91	2,300,000	25,275
10/03/2024	29536/269/8	2	5	5	2021	120	19	128	3,400,000	26,646
14/02/2024	29539/98/82	3	7	4	2018	103	11	107	2,600,000	24,209
28/09/2023	29539/98/61	3	6	3	2018	74	16	80	2,100,000	26,119
19/08/2023	29539/98/58	2	6	5	2018	101	10	105	2,500,000	23,810
13/07/2023	29536/280/28	6	8	6	2023	154	35	168	3,625,000	21,577
30/01/2023	29536/280/28	6	8	6	2023	154	35	168	3,600,000	21,429
17/01/2023	29536/280/28	6	8	6	2023	154	35	168	3,600,000	21,429
11/09/2022	29536/280/29	6	8	6	2023	154	35	168	3,550,000	21,131

לטענתם הדירות מגו"ח 29536/280 נמצאות בבניינים הכוללים 80%-90% דירות מחיר למשתכן לעומת יתר העסקאות שהן לדירות שנמכרו בשוק החופשי.

ניתוח הנתונים לקביעת השווי במצב החדש

מניתוח הנתונים ובהתאמה לבינוי חדש נטען שהן מצביעות על שווי של 25,000 ₪ למ"ר אקו' בדירות ששטחן הממוצע הינו 120 מ"ר הכוללות 5 חדרים ומרפסת של 14 מ"ר, קרי, 125.6 מ"ר אקו', מגלם מקום חניה אחד.

להלן תחשיב החילוץ שהוצג בשומתם:

תחשיב עלויות בניה			
עלויות בניה ישירות			
שטח פלדלת	5,800	120	696,000
שטחים משותפים 20%	5,800	24	139,200
מרפסת	2,500	14	35,000
מרתף חניה	3,500	40	140,000
סה"כ עלויות בניה ישירות			1,010,200
עלויות עקיפות של 30%			303,060
סה"כ עלויות בניה כוללות			1,313,260
חילוץ שווי קרקע			
	מחיר למ"ר	**שטח במ"ר אקו'**	**סה"כ**
שווי דירה	25,000	125.6	3,140,000
יתרה בניכוי מע"מ	17%		2,683,761
יתרה בניכוי מע"מ ויזמות	17%		2,293,813
עלויות בניה כוללות			1,313,260
שווי קרקע ליח"ד במצב החדש			980,553
שווי מ"ר מבונה אקו' לדירת 5 חדרים			7,800

<u>ניתוח ערכי השווי לקביעת שווי המצב הקודם</u>

נטען כי שטח דירה ממוצעת במצב הקודם עומד על 50 מ"ר בתוספת מרפסת בשטח של 14 מ"ר.

נטען כי לא אותרו עסקאות לדירות 2 חדרים בשטח של 50 מ"ר ולכן בוצעה התאמה משווי מ"ר מבונה לדירות קטנות שאותרו בסביבה.

שמאי המשיבה טענו כי נדרשים 76 מקומות חניה שייבנו בתחומי המגרשים עבור 117 יח"ד.

שמאי המשיבה נימקו זאת תוך הפניה לסעיפי תוכנית הל/111/א' שלהבנתם מצביעות כי החניות ימוקמו בגבולות המגרש ו/או הדרך, כאשר טענו כי בדיקת היתרי בניה שניתנו במגרשים המבונים בייעוד מגורים ג' מיוחד, עולה כי אושרו מס' חניות נמוך מהתקן.

עוד נטען כי בנספח הבינוי מסומנות 41 חניות בדרכים הסמוכות לנכס המהוות את מגרשים מס' 63 ו- 64 (חלקות 201 ו 202).

שמאי המשיבה הפנו לתקן החניה הארצי לפיו בבניין מגורים בו כל הדירות הן דירות קטנות תקן החניה יהיה בטווח של 0.5 – 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד ולכן נטען כי יש להביא בחשבון כי תקן החניה מהווה ממוצע של הטווח, קרי מקום חניה לכל יח"ד ולכן נטען כי נדרשת הקמת 76 מקומות חניה בתחומי המגרשים עבור אותן 117 יח"ד.

לצורך התחשיב, קבעו שמאי המשיבה כי שווי מ״ר לדירות 3 חדרים חדשות הינו 26,800 ₪ ושווי מקום חניה למגורים הינו 65,000 ₪, כאשר שיעור הדירות ללא חניה הועמד על 35% שביחס אליהן הובאה הפחתה של 751 ₪ למ״ר (8%) בשל העדר קיום חניה.

לפיכך, נטען כי שווי מ״ר אקו׳ לדירות 3 חדרים חדשות בשטח ממוצע של 81 מ״ר אקו׳, המגלם כי חלק מהדירות יימכרו ללא חניה, נע סביב ה- 26,000 ₪ למ״ר.

<u>להלן תחשיבי החילוץ שהובאו בשומת המשיבה</u>

מהות	שטח (מ״ר)	מקדם שימוש	שטח אקו׳
שטח דירה	75	1	75
שטח מרפסת	14	0.4	5.6
סה״כ שטח אקו׳			80.6

מהות	פירוט
שטח מקום חניה (מ״ר)	40
תקן חניה	1:1
שיעור יח״ד הכוללות חניה	65%
שטח מקום חניה ליח״ד	25.98

תחשיב עלויות בניה			
עלויות בניה ישירות			
שטח פלדלת	5,800	75	435,000
שטחים משותפים 24%	5,800	18	104,400
מרפסת	2,500	14	35,000
מרתף חניה	3,500	25.98	90,940
סה״כ עלויות בניה ישירות			665,340
עלויות עקיפות של 30%			199,602
סה״כ עלויות בניה כוללות			864,942
חילוץ שווי קרקע			
	מחיר למ״ר	**שטח במ״ר אקו׳**	**סה״כ**
שווי דירה	26,000	80.6	2,095,600
יתרה בניכוי מע״מ	17%		1,791,111
יתרה בניכוי מע״מ ויזמות	17%		1,530,864
עלויות בניה כוללות			864,942
שווי קרקע ליח״ד בשטח דירתי של 75 מ״ר בתוספת מרפסת בשטח של 14 מ״ר			665,922
שווי מ״ר מבונה אקו׳ ליח״ד בשטח דירתי של 75 מ״ר בתוספת מרפסת בשטח של 14 מ״ר			8,300
שווי מ״ר מבונה אקו׳ במצב הקודם במעוגל ליח״ד בשטח דירתי של 50 מ״ר בתוספת 14 מ״ר מרפסת לפי מקדם 1.1			9,100

סיכום ערכי השווי לפי המשיבה

מהות	שווי מ״ר מבונה
שווי מ״ר מבונה אקו׳ ביח״ד לשטח דירתי של 120 מ״ר (מצב חדש)	7,800
שווי מ״ר מבונה אקו׳ ביח״ד בשטח דירתי של 50 מ״ר, המגלם כי חלק מהדירות כוללות חניה (מצב קודם)	9,100

עלות מטלה ציבורית לקיזוז במצב החדש

שמאי המשיבה טענו כי עלות המטלה הציבורית תחול על היזם ויש לקזזה בערכים הכוללים מע״מ.

שמאי המשיבה טענו כי המטלות הן בניית 4 גני ילדים בשטח עיקרי של 130 מ״ר כל אחד שימוקמו במגרשים 1 ו-2 ויוקצו לרשות המקומית, כאשר על פי הוראות התוכנית לכל גן תוצמד חצר בשטח של 200 מ״ר.

כמו כן נטען כי על פי הוראות התוכנית נקבע כי מקומות החניה לשימושים הציבוריים יהיו על פי תקן החניה שנקבע בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה, שם נרשם כי לא נדרשים מקומות חניה עבור גני הילדים במגרשים מס׳ 1 ו-2.

בנוסף לאמור נטען כי הוראות התוכנית קובעות כי עלות הפיתוח במגרש בייעוד פארק / גן ציבורי, המהווה את מגרש מס׳ 3, תחול על היזם.

מהות	שטח	עלות למ״ר	סה״כ עלות
שטח עיקרי	520	7,000	3,640,000
שטח שירות	200	7,000	1,400,000
חצרות עבור 4 גני ילדים (הונח שיבוצע קירוי)	800	1,600	1,280,000
שטח לפיתוח מגרש מס׳ 3	2,993	600	1,795,800
סה״כ עלות בניה ישירה			8,115,800
עלות בניה עקיפה			1,979,213
סה״כ עלות ללא מע״מ			10,095,013
סה״כ עלות כולל מע״מ			11,912,115

זחיה למימוש הזכויות במצב החדש

שמאי המשיבה הפנו להוראות התוכנית הקובעות כי כל בניין יבוצע בהינף אחד וכי תנאי למתן היתר בניה ליח״ד ה- 118 יהיה אישור תוכנית לקו ביוב מאסף כיסלון ותנאי למתן היתר איכלוס ליח״ד ה-118 יהיה תחילת ביצועו או ביצוע כל פתרון אחר (סעיף 6.2 להוראות).

שמאי המשיבה ציינו שהתוכנית מקנה זכויות עבור 140 יח״ד במגרשים 1 ו-2 ועוד 96 יח״ד במגרש מספר 6, ובסה״כ 236 יח״ד, ב 10 בניינים, כאשר כל בניין כולל בממוצע 23.6 יח״ד.

לפיכך מתקבל כי התנאי מיוחס למחצית מבנייני המגורים בתוכנית.

שמאי המשיבה ציינו שבהתאם למידע שהתקבל ממהנדס הוועדה, אושרה לאחרונה התוכנית לקו הביוב ולכן הביאו הם בחשבון דחיה של שנה ממועד אישור התוכנית והציגו את התחשיב שלהלן:

N: 1, I: 6%, מקדם דחיה: 0.943 = הפחתה: 0.057

יחס הזכויות המיוחסות לתנאי: 50%

מקדם דחיה משוקלל: 0.972.

<u>תחשיב המשיבה</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

מצב קודם				
מהות	שטח	מקדם	שווי מ"ר	סה"כ שווי
שטחי פלדלת	5,863	1	9,100	53,356,667
מרפסות	1,638	0.4	9,100	5,962,320
סה"כ שווי מצב קודם				59,318,987

<u>שווי מצב חדש</u>

שווי מצב חדש						
מגרש	מהות	שטח	מקדם שימוש (שוליות)	מקדם דחייה משוקלל	שווי מ"ר	סה"כ שווי
1	שטחי פלדלת עבור דיוריות	525	1.2	0.972	7,800	4,774,925
	יתרת שטח פלדלת	7,656	1.0	0.972	7,800	58,026,702
	מרפסות	952	0.4	0.972	7,800	2,886,177
2	שטחי פלדלת עבור דיוריות	525	1.2	0.972	7,800	4,774,925
	יתרת שטח פלדלת	8,094	1.0	0.972	7,800	61,346,411
	מרפסות	1,008	0.4	0.972	7,800	3,055,952
סה"כ שווי זכויות סחירות מגרשים 1 ו-2						134,865,091
עלות מטלה ציבורית החלה על היזם						-11,912,115
סה"כ שווי מצב חדש						122,952,975

סיכום השבחה - תוכנית 152-0831909	
שווי מצב קודם	59,318,987
שווי מצב חדש	122,952,975
השבחה	**63,633,988**

עמדת שמאי המבקשת

שווי מצב קודם

היקף ניצול הזכויות ויתרת זכויות בלתי מנוצלות

שמאי המבקשת הציג טיעונים דומים לטענות המשיבה והגיע לתוצאות זהות לפיהן יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות מכוח תוכנית הל/111/א' עומד על 4,460 מ"ר עיקרי ו 117 יח"ד שכל אחת מהן זכאית לממ"ד בשטח של 12 מ"ר ומרפסת בשטח של 14 מ"ר.

פוטנציאל כללי

לטענת שמאי המבקשת, העובדה כי במגרשים שסביב המגרשים מושא ההכרעה נוצלו זכויות בניה בהיקף של 200% עיקרי בעוד שנשארה מכסת זכויות של כ- 59% עיקרי לניצול במגרשים מושא ההכרעה, יצרה פוטנציאל תכנוני כללי בהיקף משמעותי, מעצם קיום תת הניצול.

שמאי המבקשת הפנה לכך כי על פי נספח הבינוי של תוכנית הל/111/א, מאפייני הבינוי בנכס במצב הקודם דומים במהותם למאפייני הבינוי במצב החדש. דהיינו, במצב החדש, התוכנית החזירה את הבינוי לזה שהיה מאושר במגרשים מושא ההכרעה והשוותה אותו לזה שנוצל במגרשים הסמוכים, וזאת על אף העלייה בפוטנציאל התכנוני באזור, מה שמעיד לטענתו על רציפות תכנונית ועל פוטנציאל כללי מובהק.

שמאי המבקשת טען כי ישנו פוטנציאל כללי הנובע מאישורן של תמ"א 35 והוראות תמ"מ 1/30 המחייבות את מוסדות התכנון לנצל את משאב הקרקע (שגם את השפעתן יש להביא בחשבון לפי הלכות בית המשפט העליון), ובייחוד כאשר מגמות התכנון בסביבה מצביעות על מגמה עקבית של אישור תב"עות נקודתיות ביוזמה פרטית בסביבת הנכס שאין ולא יכול להיות בינן לבין אישור התוכנית המשביחה כל קשר סיבתי ישיר ושאושרו לפני המועד הקובע.

שמאי המבקשת הפנה לפסקי דין רבים של וועדות ערר והלכות שנקבעו בבית המשפט העליון לרבות פס"ד לויתן ולוסטרניק והוסיף והפנה להכרעתו של מר אריה אריאל מיום 14/01/2016 ברחוב רמב"ן 59, ירושלים, גו"ח 30025/67 אשר לאחר הליך ערר מס' 137/16 הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' פוגל, אומצה ע"י וועדת הערר, שבמסגרתה קבע מר אריאל כי בקביעת שווי המצב הקודם יש להביא בחשבון ציפייה כללית אשר אינה נובעת מגורמי תכנון מוסדיים אלא מיוזמות פרטיות עובר לאישורה של התוכנית המשביחה.

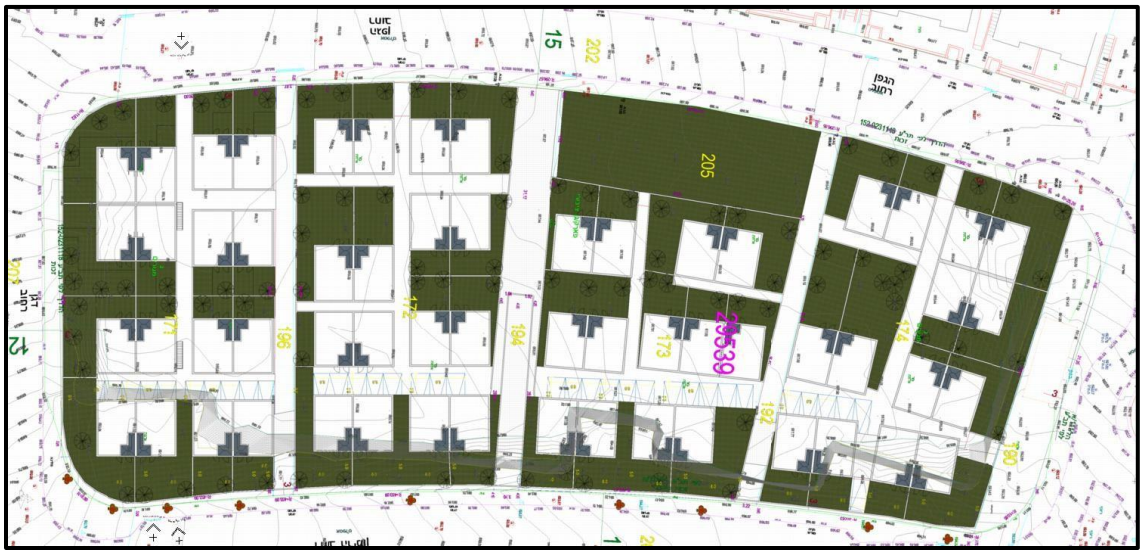
שמאי המבקשת הפנה לשומת וועדה שנערכה בירושלים לנכס שבגו"ח 30341/282 שם ניתן ביטוי במקדם של 10% לגילום פוטנציאל במצב הקודם.

לאור כל האמור, טען שמאי המבקשת כי יש לבטא את שווי הפוטנציאל הכללי הנטען במקדם של 10% שיתווסף לשווי המצב הקודם.

שימוש מיטבי במצב הקודם

שמאי המבקשת טען כי המשיבה לא הביאה את השימוש היעיל והטוב בשטח במצב הקודם, שלהמחשתו צירף פרוגרמה מחוות דעת אדריכלית מחודש אוקטובר 2025 שנערכה ע"י אדריכל הפרויקט, מר גיא גורן, ועל בסיס הוראות תוכנית מס' הל/111/א', שלטענתו מהווה את תכנון מיטבי במצב הקודם והכולל פתרון חניה עילי.

להלן תצלום של הפרוגרמה שצורפה לשומת המבקשת:



לטענתו, פריסת השטחים המיטבית לפי הפרוגרמה המצורפת הינה כדלקמן:

פרוגרמה לשטחי המגורים	
שטחים עיקריים	4,460
ממ"ד	1,404
פלדלת למגורים	5,864
מס' יח"ד	117
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	50
מרפסות	819
חצרות גן	2,920
מרפסות גג	2,460

מצב חדש

שווי דיורית

שמאי המבקשת טען כי בהתאם להוראות התוכנית (סעיף 6.1.1ה'), מותרת הכללת דיורית בעד כ-20% ממספר יחידות הדיור, כאשר הדיורית מוגדרת בסעיף 1.9 כחלק בלתי נפרד מיחידת דיור קיימת, בשטח של 25–50 מ"ר, המתבססת על תשתיות היחידה ואינה ניתנת לרישום נפרד.

נטען כי השימוש המיטבי הינו ניצול דיוריות בשטח הדירות שמעל לכניסה הקובעת.

כמו כן, נטען כי מקדם השווי שיוחס לדיוריות בשומת המשיבה הינו גבוה בנסיבות העניין ומוביל למצב שגוי ולא סביר לפיו שווי מ״ר לדיורית (7,800 ₪ * 1.2 = 9,360 ₪) עולה על שווי מ״ר מבונה של יחידה קטנה ועצמאית במצב הקודם שנקבע על סך של 9,100 ₪ למ״ר על אף שהיא עצמאית ונפרדת, מבחינה תכנונית וקניינית.

לטענת שמאי המבקשת, מקדם 1.2 יוצר השבחה מלאכותית שאינה משקפת את ערכן הכלכלי האמיתי. לשיטת שמאי המבקשת, לאור אופיין הפונקציונלי של הדיוריות, אין מקום לייחס להן תוספת שווי כלל, בשל ערכן הפונקציונאלי. יחד עם זאת, בגישה זהירה ומתונה, נטען כי בחוות הדעת הובא בחשבון מקדם שווי מצומצם של 1.05 בלבד לשטחי הדיוריות, כנגזרת משווי מ״ר מבונה למגורים, המשקף תרומה מוגבלת אך חיובית לשווי יחידת הדיור, תוך הימנעות מהשבחת יתר, ותוך הבאה בחשבון שבשל אילוצים תכנוניים כלל שטחי הדיוריות יכללו כיוון אוויר אחד בלבד.

<u>דחיה בשל התניות ומגבלות</u>

שמאי המבקשת הפנה להוראות התוכנית הקובעות כי תנאי למתן היתר בניה ליח״ד ה- 118 יהיה אישור תוכנית לקו ביוב מאסף כיסלון ותנאי למתן היתר אכלוס ליח״ד ה- 118 יהיה תחילת ביצועו או ביצוע כל פתרון אחר (סעיף 6.2 להוראות)

נוסף לאמור, הפנה להוראות התוכנית הקובעות כי תנאי להיתר בתאי שטח 1-2 יהיה הגשת תוכנית פיתוח שצ״פ ותנאי למתן היתר אכלוס באותם בניינים יהיה השלמת פיתוח השצ״פ, שיבוצע על ידי היזם.

כמו כן הפנה להוראה לפיה נקבע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר ייעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.

בשל ההוראות לעיל נטען כי לצד הצורך בקיזוז עלויות הקמת השטחים הציבוריים, יש להביא בתחשיב דחיה למימוש הזכויות.

שמאי המבקשת הפנה להחלטות וועדת ערר בתיק 8068 שמיום 30/09/2021, פרוטוקול הדיון בתיק 8-345/17 שמיום 05/12/2019, החלטת וועדת הערר בתיק 524/17 שמיום 04/08/2019 ופרוטוקול הדיון בתיק 8-524/17 שמיום 04/08/2019, שלטענתו דנו בסוגיית ההפחתה בשווי בגין דחייה למימוש מטלות.

שמאי המבקשת הוסיף והפנה **לערר 8050/22 פנינת שרי ישראל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים שמיום 20/07/2022** שם נקבע כי מלבד הפחתת עלות המטלה הציבורית יש להביא מקדם דחיה לביטוי התלות בוועדה והצורך בתיאומים ואישורים מול המחלקות הרלוונטיות.

שמאי המבקשת הפנה גם לשומות המכריעות שלהלן שגם בהן נדונה ההפחתה בשווי המקרקעין כתוצאה מאילוצי מטלות שנקבעו בתב״ע:

הכרעה	שמאי	מועד שומה	זיהוי	גורם מימוש	סוג מטלה	הוראות תכנית	מקדם ההפחתה
שומה מכרעת	ארז כהן	13.01.2021	30549/86,88,99	מכר	פיתוח שצ"פ	תיאם עם מהנס העיר להקמת שצ"פ וסיום פיתוח כתנאי למתן טופס 4	0.95
שומה מכרעת	אייל יצחקי	31.3.2020	30269/211	היתר בניה	מטלה מבונה פיתוח שצ"פ	הקמת שטחי משרדים לטובת הרשות המקומית, מקומות חניה, פיתוח שצ"פ	0.95
שומה מכרעת	יעקב פז	07.01.2021	31239/1	בקשה להכנת שומה מוקדמת	דרך	הסדרת דרך גישה	0.94
שומה מכרעת	דנה שיחור	23.05.2021	30643/41	בקשה להכנת שומה מוקדמת	מעבר שצ"פ מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	תיאם עם מהנס העיר להקמת שצ"פ ומבנה ציבורוסיום פיתוח כתנאי למתן טופס 4	0.92
שומה מכרעת	שושי שרביט שפירא	23.06.2020	306060/75,82	מכר	פיתוח שצ"פ	תיאם עם מהנס העיר להקמת שצ"פ וסיום פיתוח כתנאי למתן טופס 4	0.95
שומה מכרעת	יהודה פלד	20.05.2021	30048/49,50,52,54 ,55,58	היתר בניה	פיתוח שצ"פ	תיאם עם מהנס העיר להקמת שצ"פ וסיום פיתוח כתנאי למתן טופס 4	0.916
שומה מכרעת	מוטי דדון	03.05.2020	30615/171	היתר בניה	מערכת סילוק שפכים + כביש	חתימה על הסכם פיתוח כתנאי לקבלת היתר בניה	0.9

לסיכום, נטען שבשל הצורך בתיאומים והאישורים הנדרשים מול המחלקות הרלוונטיות במועצה, במסגרת הליך הרישוי והאכלוס הנדרשים לצורך מימוש זכויות הבניה מכוח הוראות תוכנית מס' 152-0831909 הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 7.5% משווי המצב החדש בלבד (משקף דחיה לתקופה של 1.2 שנים בריבית 6%), זאת בהתייחס לכלל ההוראות המגבילות הקיימות בתוכנית החדשה כמפורט לעיל.

<u>דחיה בשל מורכבות והיקף הפרויקט</u>

שמאי המבקשת טען כי במצב החדש מדובר בפרויקט רחב היקף ומורכב במיוחד, הכולל הקמת 6 בניינים למגורים בבינוי של 6 קומות עיליות ו-5 תת קרקעיות ובהיקף זכויות נרחב הכולל מבני ציבור, כאשר מורכבות זו לא הייתה קיימת במצב הקודם ועל כן יש להביא דחיה בשל האילוצים הנובעים מהמורכבות של הפרויקט.

לטענתו, מורכבות זו יוצרת דחייה מהותית בלוחות הזמנים למימוש הפרויקט, מגדילה את משך הבנייה, מעלה את עלויות הביצוע והפיתוח, מאריכה את תקופת המימון ודוחה את קבלת ההכנסות, וזאת בשונה מהמצב הקודם שבו ניתן היה להסתפק בפתרון חניה עילי, המאופיין בקצב ביצוע מהיר יותר, סיכון הנדסי נמוך יותר ועלויות מימון מצומצמות.

שמאי המבקשת הפנה לשומות מכריעות שונות בהן הובאו מקדמי הפחתה בשיעורים של כ-10%-15% בגין מורכבות והיקף פרויקטים דומים, וזאת כמובא להלן:

- הכרעתה של גב' דנה שיחור מיום 22/08/2022 שנערכה בתת חלקה 25 בגו"ח 30415/177 רח' בוליביה 14, שכונת קרית היובל, ירושלים. במסגרת שווי "המצב החדש" הובאה מקדם הפחתה בגין מורכבות והיקף הפרויקט בשיעור של 15%.
- הכרעתה של גב' גבע בלטר מיום 15/06/2014 שנערכה בתתי חלקות בגו"ח 30128/6-7 רח' דרך חברון פינת דרך משה ברעם, ירושלים. במסגרת שווי "המצב החדש" הובא מקדם הפחתה בגין מורכבות והיקף הפרויקט בשיעור של 10%.

נטען כי אותו פרויקט כלל 3 מבנים חדשים למגורים תוך שינוי במערך ייעודי הקרקע ואיחוד חלקות עבור יצירת 158 יח״ד חדשות.

- הכרעתה של גב׳ רמה מאור מיום 03/04/2022 שנערכה בתת חלקות בגו״ח 6189/884 רח׳ הנשיא 14, גבעת שמואל, ירושלים. במסגרת שווי ״המצב החדש״ הובאה מקדם הפחתה בגין מורכבות והיקף הפרויקט בשיעור של 10%.

לאור מאפייני הפרויקט מושא ההכרעה, נטען כי סביר לקבוע מקדם הפחתה בגין גודל ומורכבות בשיעור של כ-10% משווי המצב החדש. עם זאת, ובהתחשב בחפיפה חלקית עם מקדם הדחייה הנובע מהוראות שלביות הביצוע שבסעיף 7.1 להוראות התוכנית, אשר אינן קיימות במצב הקודם, חושבה בגישה מתונה הפחתה בשיעור של 7.5% בלבד, המשקפת את הדחייה והסיכון הנוספים הנלווים לפרויקט גדול ומורכב בשלבי הרישוי וההקמה.

<u>דחיה לשיווק</u>

שמאי המבקשת טען כי מקדם דחייה לשיווק מתייחס להתארכות תקופת שיווק יחידות הדיור בפרויקט רחב היקף, בעיקר בשלבים המאוחרים של הבנייה ולאורך כל תקופת השיווק, וכי מדובר בדחייה נוספת ועצמאית שאינה חופפת לדחייה הנובעת ממורכבות הביצוע ומשלביות המימוש.

עוד נטען כי אופן היישום הנכון של רכיב זה הוא כהפחתה משווי המצב החדש בשלב מוקדם, בטרם הפחתת עלויות עודפות וייקור עלויות, מאחר והוא משקף את הפסד היזם הנובע מדחיית החזר ההשקעה הכוללת בפרויקט.

לטענתו, בפרויקט נשוא ההחלטה נדרש היזם להשלים את הבנייה בהינף אחד ולשווק בו־זמנית היקף משמעותי של כ-236 יחידות דיור, דבר היוצר קושי שיווקי ממשי, נוכח מאפייני השכונה כבעלת אופי סגור, קהל יעד מצומצם וקצב ביקוש איטי ביחס לשווקי נדל״ן רחבי היקף.

לפיכך, חישוב הפחתה רק לאחר ניכוי עלויות עודפות אינו משקף נכונה את הפגיעה הכלכלית הנובעת מדחיית השיווק, שכן הוא אינו מביא בחשבון את דחיית החזרת כלל העלויות שכבר הושקעו בפרויקט, לרבות העלויות העודפות.

עוד הפנה שמאי המבקשת לדיון שנערך במסגרת **ערר 8011/0222 מרגנית אחזקות בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אשדוד**, במסגרתו הובהר כי יש להבחין בין דחייה למימוש, אשר יש לחשבה בשלב מאוחר, לבין דחייה בשיווק, אשר יש לחשבה בשלב מוקדם של חישוב השווי.

יחד עם זאת, ובגישה מתונה וזהירה, נטען כי במסגרת חוות הדעת שבנדון לא הובא בחשבון מקדם הפחתה נוסף בגין רכיב דחיית השיווק.

<u>עלות עודפת לחניה</u>

שמאי המבקשת טען כי לצורך מימוש הפרויקט נדרשת הקמת חניון תת קרקעי בתנאי שטח מורכבים, לרבות אתגרים הנדסיים בשל הצורך בדיפון היקפי לייצוב הדפנות בשל טופוגרפית הקרקע. בשל הצורך בתכנון מפלסים תת קרקעיים שאינם נדרשים בנתוני ההשוואה שהובאו על ידו,

המחייבים דרכי גישה, קירות התמך, מערכות הניקוז וכיו"ב, מה שמעלה את רמת הסיכון ההנדסי והכלכלי ומצריכות עלויות גבוהות מהרגיל.

<u>חניות אורחים</u>

שמאי המבקשת הפנה להוראה הייחודית שבסעיף 6.4 להוראות התוכנית שקובע שתוקם חניה אחת לכל יח"ד ובנוסף 10% חניות אורחים (14 סה"כ) שמאחר ולא ניתן להצמידם לדירה מסוימת נטען שאין להן כל תרומה חיובית לשווי הנכס אלא שהן מהוות רק עלות עודפת לבניה.

נטען שבשימוש בעלות הקמת מקום חניה שהובאה בשומת הוועדה בנוגע למגרש מס' 6, קרי, 182,000 ₪ לפני מע"מ, ובהתחשב בצורך בבניית 14 מקומות חניה, נקבעה עלות של 2,548,000 ₪ כעלות עודפת בגין כך.

<u>חניות השטחים הציבוריים</u>

נטען בנוסף כי שמאי המשיבה לא הביאו בחשבון את עלות הקמת החניות הנדרשות לשימושים הציבוריים, ובהקשר הזה הפנה לנספח התנועה שלפיו עולה כי נדרשים 8 מקומות חניה עבור 4 גני ילדים שלטענתו נדרשים לבניה במגרשים מושא ההכרעה, כאשר על פי סעיף 6.4(3) להוראות התוכנית, נקבע כי תקן החניה עפ"י נספח התנועה הינו מחייב.

שמאי המבקשת טען כי בטבלת מאזן החניה של התוכנית, המוצגת בנספח התנועה, החניות עבור הפונקציות הציבוריות נרשמו בשורת הסה"כ ללא אבחנה במיקום המגרש בהן הן נדרשות. כלומר, החניות ייבנו בתת הקרקע של המגרש שבתחומו ייבנו הפונקציות הציבוריות.

נטען שבשימוש בעלות הקמת מקום חניה שהובאה בשומת הוועדה בנוגע למגרש מס' 6, קרי, 182,000 ₪ לפני מע"מ, ובהתחשב בצורך ב-8 מקומות חניה לפי הנספח, נקבעה עלות של 1,718,080 ₪ כולל מע"מ כעלות עודפת בגין כך.

<u>מטלות ציבוריות</u>

שמאי המבקשת הפנה לכך כי התוכנית קובעת כי על היזם מוטלת החובה לבניית מבני ציבור ופיתוח תא שטח מספר 3 שבייעוד שצ"פ.

שמאי המבקשת טען כי בהתאם להוראות התוכנית נקבעו הוראות פרטניות ביחס לתא שטח מס' 3, המסווג כשטח פתוח ציבורי (שצ"פ) בשטח של כ-2,993 מ"ר, אשר נדרש לפיתוח ברמה גבוהה לטובת הציבור, לרבות עבודות גינון, נטיעות ופיתוח נופי, זיקת הנאה למעבר רגלי, פינות ישיבה ועוד כאשר פיתוח הפארק יהיה על ידי היזם ועל חשבונו, בהתאם להנחיות מהנדסת המועצה ובפיקוחה.

נטען כי העלות שנקבעה בשומת הוועדה להקמת השצ"פ (פארק ציבורי), בסך של כ-720 ₪ למ"ר בלבד (כולל עלויות עקיפות וללא מע"מ), הינה נמוכה באופן מהותי ואינה משקפת את העלויות הנדרשות בפועל בהתאם להוראות התוכנית.

להמחשת חוסר הסבירות, הפנה לקביעת המשיבה ביחס לעלות פיתוח חצרות גני ילדים (הדורשים רמת פיתוח נמוכה יותר מפארק ציבורי), שם הובאה עלות של כ-1,920 ₪ למ"ר ללא מע"מ.

לקביעת עלות פיתוח פארק ציבורי, הפנה שמאי המבקשת לנתונים שלהלן:

- שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע שלומי יפה לנכס הידוע כחלק מחלקות 53 ו-54 בגוש 30543, שכונת ואדי אל חלף, ירושלים, שם נקבעה עלות פיתוח בסך של כ-467,000 ₪ לשטח בהיקף של כ-234 מ"ר (מתוכם 151.25 מ"ר שביל לזיקת הנאה ו-82.83 מ"ר שצ"פ) שהם כ- 2,000 ₪ למ"ר נכון למועד קובע 1/2017, וזאת למרכיבי פיתוח בסטנדרטים נמוכים בהשוואה לנדרש בענייננו.

- הסדר פשרה שנחתם במסגרת ערר (י-ם) 9026/18 **עשירה אחזקות וניהול בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים** וקיבל תוקף של החלטה ע"י יו"ר ועדת הערר, ביחס לנכס הממוקם ברח' יפו 184 ובתחומו מטלת תב"ע לפיתוח שצ"פ ומעברים מצרניים בשטח כולל של כ-1,105 מ"ר, חושבה עלות הפיתוח על בסיס כתב כמויות שנערך ע"י המחלקה לכלכלה אורבנית בעירייה בסך כולל של כ-1,913,704 ₪, המשקף עלות פיתוח של כ-1,730 ₪ למ"ר קרקע נכון למועד קובע 01/2016 וזאת למרכיבי פיתוח בסטנדרטים נמוכים בהשוואה לנדרש בענייננו.

- בהתאם לאומדן עלויות פיתוח מיום 21/09/2025 שנערך ביחס לשטח הפארק הציבורי במגרש מס' 3A בתוכנית שבנדון, על ידי חברת "מרגולין הנדסה וייעוץ ירושלים", המלווה את הפרויקט שבנדון, עולה כי עלות הבניה הישירה של הפארק הציבורי הינה בסך של כ- 5,887,050 ₪ (ללא מע"מ), קרי, כ-1,966 ₪ למ"ר קרקע ללא מע"מ.

בנוסף, נטען שלפי הוראות התוכנית התחייב היזם לבצע בתחום המבנים הסחירים 4 גני ילדים בהיקף כולל של כ- 720 מ"ר בנוי (מתוכם כ- 520 מ"ר עיקרי וכ- 200 מ"ר שירות) וכ- 800 מ"ר חצרות הצמודים לגני הילדים. שטחים אלו יבנו על ידי היזם ועל חשבונו, וימסרו לידי המועצה המקומית ברמת גמר.

ביחס לכך נטען שמאחר שבקרית יערים כמעט ולא קיימים תקדימים בהם נדרש יזם לשאת בעלויות מטלות ציבוריות בהיקפים מסוג זה, מוצע להסתמך על דוגמאות מייצגות משומות מכריעות בעיר ירושלים לאור הדמיון במאפיינים.

בהקשר הזה הפנה להכרעות שלהלן:

- הכרעתה של גב' יעל הרון, ביחס לחלק מחלקה 11 בגוש 30074, רחוב יפו 59, ירושלים. במסגרת שומה מכרעת זו, נקבע עלות מטלה של כ- 15,680 ₪ למ"ר כולל מע"מ, נכון למועד קובע 10/2021, וזאת בגין הקמת 2 יח"ד לצרכי רווחה בשטח 140 מ"ר.

- הכרעתו של מר גיא צדיק מיום 23/04/2023, ביחס לחלקות 73, 74 ו- 78 שבגוש 29938 (מגרשים מס' 106-108 לפי תוכנית 10310) שכונת חומת שמואל, ירושלים (השבחה בגין הקלות). שבמסגרתה, בוצעה הפחתה בסכום של 5,400,000 ₪ למועד קובע 03/11/2021, בגין הקמת מועדון נוער בשטח של 300 מ"ר המשקף הפחתה בסך של כ- 18,000 ₪ למ"ר ללא מע"מ, המהווה סך של כ- 21,600 ₪ למ"ר כולל מע"מ. הסכום הנ"ל לא היה שנוי במחלוקת בין הצדדים וזאת לאור העובדה כי הינו מבוסס על כתב כמויות מאושר מטעם עיריית ירושלים.

לאור כל המפורט לעיל, ובהתייחס למאפייני הבינוי המתוכנן, נטען לעלויות ההקמה שלהלן:

מהות	גן ילדים בשטח של כ- 180 מ"ר	חצר גן ילדים (200 מ"ר)	סה"כ
עלות קומפ' לפי דקל למועד קובע (בהתאם לגן בשטח של כ- 180 מ"ר)	1,216,935	1,600	1,935,481
שטח / תוספת אחוזיות לירושלים והסביבה	1.3275	200	
סה"כ עלות למועד קובע	1,615,481	320,000	
סה"כ מס' גני ילדים			4
סה"כ עלות הקמת גני ילדים			7,741,925

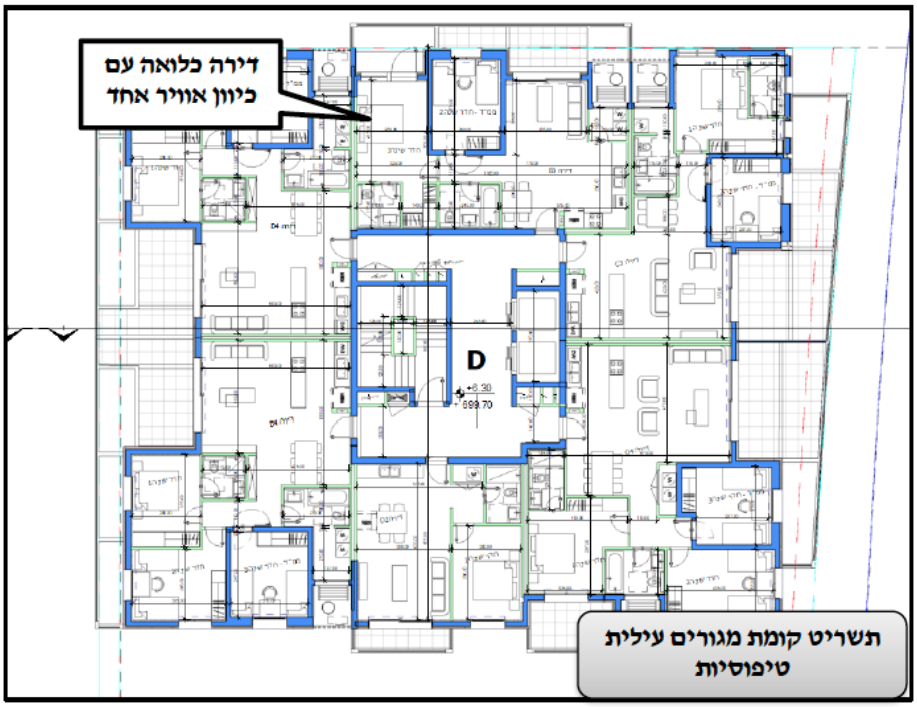
לסיכום, ובהתאם לאמור, נטען שיש לאמץ את העלויות שלהלן:

מהות	עלות ישירה	בתוספת עקיפות של 24%	סה"כ
עלות הקמת גני ילדים	7,741,925	9,629,960	16,952,695
עלות הקמת פארק ציבורי	5,887,050	7,322,734	
סה"כ עלות הקמה ישירה + עקיפות בתוספת מע"מ בשיעור של 18%			20,004,180

<u>הפחתה לצפיפות</u>

נטען שבהתאם להוראות תוכנית 152-083909 מתוכננות במבנים 25-21 יח"ד, נתון אשר הוביל לצפיפות קומתית גבוהה במיוחד, כאשר בחלק מהקומות ישנן 5 יח"ד בקומה, ובהתאם לכך נוצרו אילוצים תכנוניים ופיזיים אשר חייבו תכנון דירות כלואות עם כיוון אוויר אחד בלבד.

שמאי המבקשת הפנה לתצלום מתוך תכנון אדריכלי שצפוי לטענתו להיות מוגש במסגרת בקשה להיתר בנכסים מושא ההכרעה. להלן התצלום אליו הפנה:



שמאי המבקשת הפנה לשומות מכריעות שקבעו מקדמי הפחתה לדירה כלואה וזאת כמפורט להלן:

- שומה מכרעת של השמאי המכריע מר גיל הרצברג ברחוב מרכוס 11, ירושלים, גו"ח 30021/63, שם הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 15% בגין סגירת פתח אוורור טבעי בחדר מגורים.
- שומה מכרעת של השמאי המכריע מר גיל הרצברג ברחוב בר און אורי 40, ירושלים, גו"ח 30650/23, שם הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 15% לחדר ללא חלון חיצוני.
- שומה מכרעת של השמאי המכריע מר גיל הרצברג ברחוב הגולן 91, תל אביב, גו"ח 6638/649, שם הובאה בחשבון השבחה בשיעור 5% להרחבת חצר אנגלית ושיפור כניסת אור ואוורור טבעי לחדר.
- שומה מכרעת של השמאי המכריע מר גיל הרצברג ברחוב מטלון 27, תל אביב יפו, גו"ח 8986/21, שם הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% בגין צורת הדירה המהווה דירה צרה וארוכה.
- שומה מכרעת של מר שאול אשרת מיום 11/07/2008, ברחוב ארלוזורוב 93, חולון, גו"ח 7175/16, לדירה עם שני כיווני אוויר בבית טורי, נקבע הפחתה בשיעור 10%.
- שומה מכרעת של מר משה נדם מיום 07/06/2013, ברחוב באר יעקב 12, תל אביב, גו"ח 6928/41, לדירה במבנה טורי נקבעה הפחתה בשיעור 5% וכן הפחתה בשיעור 10% בשל חוסר כיווני אוויר בדירה.
- שומה מכרעת של מר שלומי יפה מיום 24/08/2021 ברחוב בן יהודה 29, מרכז העיר ירושלים, גו"ח 30043/53, שבמסגרתה נקבעה הפחתה בשיעור של 7% עבור דירות מגורים בעלות כיוון אוויר 1 בלבד.
- שומה מכרעת של גב' גבע בלטר, חלקה 53 בגוש 30043, רחוב בן יהודה 29, ירושלים, שם הובא בחשבון הפחתה בשיעור 7% עבור דירות מגורים בעלות כיוון אוויר 1 בלבד.

שמאי המבקשת הפנה גם למחקר דלפי משנת 2017 לקביעת מקדם שווי לדירה עם כיוון אוויר אחד שלפי ממצאיו נקבע כי מקדם שווי דירה עבור מ"ר עיקרי בדירה טיפוסית עם כיוון אוויר אחד לעומת דירה עם שלושה כיווני אוויר, הינו בשיעור של 86%.

בעניין הזה ציין שמאי המבקשת כי ממצאי מחקר דלפי הנ"ל נקבעו ביחס למרכיב שווי הבנוי ולא למרכיב הזכויות שמקבל ביטוי משמעותי הרבה יותר.

לאור האמור, הביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% ביחס לשטח העיקרי של הדירות הכלואות אשר כוללות כיוון אוויר אחד בלבד, כאשר בהתאם למידע שנמסר ע"י יזם התוכנית, מדובר בכ- 17 יח"ד בשטח "פלדלת" מצטבר בהיקף של כ- 1,307 מ"ר, לא כולל דיוריות (שהמקדם שניתן לה מבטא, בין היתר, את העובדה כי היא חשופה לכיוון אוויר אחד).

ערכי שווי

שמאי המבקשת טען כי יש להעדיף את גישת ההשוואה הישירה לצורך קביעת שווי הקרקע, בהיותה הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר בהתאם לתקנים השמאים ולפסיקה. עוד נטען כי השימוש שעשתה המשיבה בגישת החילוץ והעלות כגישה יחידה הוביל לשווי מ״ר מבונה למגורים גבוה וחריג בנסיבות העניין.

גישת ההשוואה

- עסקת קרקע בכתובת העירונית הרב בלוך 20, קריית יערים, שבהתאם לדיווח באתר מס שבח נערכה ביום 18/01/2024, הרשומה כתת חלקה 25, שבחלקה 17 בגוש 29539, תמורת סך של 4,600,000 ₪ ללא מע״מ.

שמאי המבקשת ציין כי כחודשיים לאחר ביצוע עסקת המכר, אושרה בקרקע נשוא ההשוואה תוכנית בנין עיר מס׳ 152-0874784 שהשביחה את הנכס, כאשר לפי הודעת חיוב של המשיבה שהובאה לעיונו היטל ההשבחה שנקבע ביחס לתוכנית מס׳ 152-0874784 הינו בסך של כ-3,797,196 ₪, ומאחר והסכם המכר נערך לפני כניסתה לתוקף של התוכנית, נטען שיש להוסיף את היטל ההשבחה לתמורה בעסקה, כאשר חרף העובדה כי הסכום נמצא בהליכי השגה, השתמש הוא במלוא הסכום לניתוח העסקה.

בהתאם לניתוחו, בו הובא מקדם חצרות ומרפסות של 0.3, כך ששווי מ״ר מבונה אקו׳ למגורים מגלם שטחי שירות והצמדות, הגיע הוא לשווי של 5,250 ₪, נכון למועד קובע 01/2024, מגלם מחסנים, הקמת חניה ב 2 מפלסים ללא מורכבות, ובגילום שטחי שירות והצמדות, למעט ממ״דים ומרפסות.

- עסקת מכר קרקע בכתובת העירונית אבינדב, קרית יערים, גו״ח 29536/220,229,329 ו- 29535/69 בהתאם לדיווח באתר מס שבח מיום 04/11/2024, תמורת סך של 94,000,000 ₪ ללא מע״מ.

שמאי המבקשת טען שעל הנכס חלה תב״ע מס׳ הל/227/א׳ המסווגת את החלקות כמגרשים מס׳ 1, 34 ו- 43 בייעוד מגורים מיוחד, ומגרש 2 בייעוד מוסד לדיור מוגן.

עפ״י הוראות התוכנית, לצורך מימוש זכויות הבניה במגרשים נדרש היזם להרוס ולהסיט דרך בתפר היישוב קרית יערים עם היישוב אבו גוש וכן לשפץ קיר תמך הצמוד למגרשים. לאור האמור, ערך הוא תחשיב עלות רכיבים אלו אשר הוסיף אותן לתמורה בעסקה, וציין כי ביחס לנכס זה נערכה שומה מכרעת ע״י מר חיים מסילתי, מיום 20/04/2025 ולכן ניתוח העסקה שהובא על ידו נערך בהתאם לאותה הכרעה.

מניתוח שמאי המבקשת המוצג בשומתו הגיע לשווי מ״ר מבונה אקו׳ של 6,900 ₪, למועד קובע 11/2024, מגלם שטחי שירות והצמדות למעט ממ״דים ומרפסות.

בעניין הזה ביקש שמאי המבקשת להבהיר כי מקומות החניה במגרשים הם עיליים למעט מגרש 34, וכי הביא הוא דחיה לצורך עמידה בתנאים למתן היתר בניה, לרבות פינוי מבנים יבילים,

הסטת כביש והפקת היתר בניה לבית כנסת בתא מס' 3, הדחיה חושבה לשנה וחצי בריבית של 6%.

הוא הוסיף וציין כי בימים אלו מקודמת תב"ע נקודתית המגדילה משמעותית את זכויות הבניה במגרשים נשואה ההשוואה, בגישה מתונה וזהירה לא הביא הוא ביטוי לפוטנציאל.

<u>גישת החילוץ</u>

עלות בניה:

שמאי המבקשת הפנה לשלוש הצעות מחיר שונות לביצוע עבודות בנייה בפרויקט הרב בלוך 20, הסמוך, בקרית יערים.

ההצעות נמסרו במסגרת התקשרות בחוזה פאושלי, לפי הפירוט הבא:

1. הצעת מחיר מיום 25/07/2025 מאת חברת ישראל אשכנזי ניהול וביצוע פרויקטים בע"מ, בעלות כוללת של 15,950,000 ₪, ללא מע"מ.
2. הצעת מחיר מיום 20/08/2025 מאת חברת מאיר ודוד כהן בנין והשקעות בע"מ, בעלות כוללת של 16,240,000 ₪ ללא מע"מ.
3. הצעת מחיר מיום 04/09/2025 מאת חברת א.ק.ש ייזום ובניה בע"מ, בעלות כוללת של 17,908,000 ₪ ללא מע"מ, לפי הפירוט הבא:

- עלות בגין יסודות ורצפה ראשונה: 1,000,000 ₪ + מע"מ.
- עלות בניה ישירה למ"ר עבור שטחי שירות ת"ק: 4,500 ₪ + מע"מ.
- עלות בניה ישירה למ"ר עבור שטח עילי: 7,500 ₪ + מע"מ.
- עלות בניה ישירה למ"ר עבור שטחי מרפסות: 3,500 ₪ + מע"מ.

<u>שקלול ממוצע של 3 ההצעות מביא לעלות כוללת בסך של כ- 16,700,000 ₪ ללא מע"מ.</u>

שמאי המבקשת טען כי עלות זו עולה בקנה אחד עם אומדן עלויות הבניה אשר פורסם בתאריך 06/2025 ע"י לשכת שמאי המקרקעין בעיר ירושלים (באם תאומץ עלות בניה של 6,700 ₪ למ"ר לשטח העילי ומקדם 0.3 לביטוי עלות בניה מרפסות, חצר פרטית ופיתוח, ועלות הקמת חניון של 4,100 ₪ למ"ר).

שמאי המבקשת הפנה גם לשתי שומות מכריעות של גב' יעל הרון בירושלים בהן הובאה הפחתת עלות הקמה על בסיס הצעות מחיר שהאחת למועד קובע 27/02/2019 ובה נקבעה עלות של 11,000 ₪ למ"ר פלדלת, ואחת למועד קובע 23/12/2023 ובה נקבעה עלות של 15,300 ₪ למ"ר פלדלת (מגלם שטחי שירות למעט ממ"ד).

לאור האמור לעיל, במסגרת סקירת נתוני השווי הבנוי מפרויקטים חדשים בסביבת נשוא חוות הדעת סמוך למועד הקובע, וניתוח שווי הקרקע בגישת החילוץ הובא על ידי שמאי המבקשת עלות בנייה בסך של כ-12,000 ש"ח למ"ר אקוו' מגלם שטחי שירות והצמדות למעט ממ"דים ומרפסות.

<u>עסקאות השוואה</u>

להלן הסקירה אליה הפנה שמאי המבקשת לקביעת שווי מ"""ר בנוי:

<u>רחוב הרב בלוך 17-5 ורחוב הרי"ף 1-6 (מתחם הכולל קומת חניה תת קרקעית אחת):</u>

			0.3	0.3	1.12[10]						
גוש חלקה	**יום מכירה**	**שווי מכירה בש"ח**	**שנת בניה**	**שטח מדווח**	**שטח רשום**	**שטח ברוטו**	**מרפסות**	**חצר**	**חדרים**	**סה"כ שטח אקו'**	**שווי למ"ר אקו'**
029539-0098-061	28/09/2023	2,100,000	2022	67	66.9	74.928	15.4		3	79.5	26,399
029539-0098-084	23/02/2023	2,225,000	2018	68	68.1	76.272	7.8		3	78.6	28,304
029539-0094-046	26/03/2025	2,450,000	2016	74	74	82.88	27		3	91	26,929
029539-0098-026	13/06/2023	2,620,000	2017	74	74.4	83.328		104.9	3.5	114.8	22,826
029539-0098-053	16/01/2025	2,350,000	2015	75	74.6	83.552	14.7		3	88	26,716
029539-0098-037	05/06/2025	2,320,000	2016	80	80.3	89.936	7.4		3.5	92.2	25,175
שווי מ"ר בנוי אקוו' בממוצע דירות 3 חדרים קטנות											**26,058**
029539-0096-027	15/04/2024	2,200,000	2017	90	82.6	92.512		11.3	4	95.9	22,940
029539-0096-019	17/03/2024	3,000,000	2017	90	83.1	93.072	13.7		4	97.2	30,870
029539-0094-036	28/06/2023	2,140,000	2016	86	86	96.32	6		3	98.1	21,810
029539-0098-089	16/02/2025	2,525,000	2018	101	89	99.68	4.8		4	101.1	24,970
029539-0094-052	15/01/2024	2,195,000	2013	115	91	101.92	5	13	3	103.4	21,224
029539-0098-082	14/02/2024	2,600,000	2020	92	92.1	103.152	9.9		4	106.1	24,500
029539-0098-058	19/08/2023	2,500,000	2018	96	92.2	103.264	8.9		5	105.9	23,600
029539-0094-048	09/02/2023	2,670,000	2017	94	94	105.28		100	4	135.3	19,737
029539-0094-019	02/06/2024	2,500,000	2016	97	97	108.64	5		4	110.1	22,698
029539-0094-043	19/03/2024	2,520,000	2018	110	97	108.64	5		4	110.1	22,880
029539-0094-033	06/09/2024	2,450,000	2016	127	104	116.48	4		4	117.7	20,819
029539-0095-039	19/09/2024	2,550,000	2017	130	105	117.6	5		4	119.1	21,411
029539-0096-003	06/01/2025	3,300,000	2019	154	109.5	122.64		31.8	6	132.2	24,966
029539-0095-011	12/03/2024	2,500,000	2016	110	110	123.2	5		4	124.7	20,048
שווי מ"ר בנוי אקוו' בממוצע דירות 4-6 חדרים											**23,034**

[10] לפי תקן שמאי מספר 9

רחוב חפץ חיים 3-9 (מתחם הכולל קומת חניה תת קרקעית אחת):

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח מדווח	שטח רשום	מרפסת פתוחה	מרפסת מקורה	חדרים	סה"כ שטח אקו'	שווי למ"ר אקו'
29536-269-58	06/03/2025	2,550,000	2019	103	104	13		4	107.9	23,633
29536-269-43	18/06/2024	2,300,000	2019	106	85.6	12	4.36	3	90.548	25,401
29536-0269-8	10/03/2024	3,400,000	2021	139	124.4	2	14.646	5	129.35	26,286
29536-269-26	19/05/2023	2,300,000	2018	156	123.1	2	16.872	5	128.79	17,859
ממוצע שווי מ"ר בנוי אקו'										**23,295**

מניתוח עסקאות המכר לעיל וניתוח עלויות הבניה בהתאם להצעות מחיר פאושלי שהוצגו לעיל, ובהתאמה למאפייני המקרקעין נשוא חוות הדעת, בין היתר, מיקום, צפיפות ומאפייני בינוי, נטען כי יש לקבוע שווי מ"ר בנוי משוקלל בבניה חדשה בסך של 26,000 ₪ למ"ר, שמגלם הצמדות טיפוסיות של חניה ומחסן ללא מרפסת, וזאת נכון למועד הקובע.

בחילוץ שווי שיורי למרכיב הקרקע, ובניכוי מע"מ 17%, רווח יזמי מינימאלי 20%, ועלויות הקמה של כ-12,000 ₪ למ"ר (ישירה + עקיפה ומגלם שטחי שירות והצמדות של חניה ומחסן, למעט מרפסות), נטען ששווי מ"ר קרקע מבונה אקו' למגורים בבניה רוויה בהתאמה למיקומו של הנכס הנדון הינו בגבולות של כ-6,500 ₪ ללא מע"מ.

<u>שומות וועדה מקומית</u>

שמאי המבקשת הפנה ל 4 שומות שנערכו ע"י המשיבה לנכסים בכתובת חפץ חיים גו"ח 29536/269-270, לפיהן קבעה המשיבה כי שווי מ"ר מבונה למגורים ללא מע"מ למועד קובע 30/08/2022 עומד על 4,872 ₪.

לסיכום, הציגה המבקשת את הטבלה המרכזת שלהלן:

מס"ד	נתון שווי	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע מבונה	שווי מ"ר קרקע מבונה בהתאמה למועד הקובע לחוות הדעת	צפיפות שטחים (עיקרי / שטח מגרש)	צפיפות יח"ד	תכסית בניה	מס' קומות חניה תת"ק	דירות כלואות
1	עסקת קרקע בגו"ח 29536/220	04.11.2024	6,900 ₪	6,791 ₪	כ- 155%	כ- 18 יח"ד לדונם	-	חניה עילית	לא
2	עסקת קרקע בגו"ח 29537/17	18.01.2024	5,250 ₪	5,408 ₪	205%	כ- 23.3 יח"ד לדונם	כ- 47%	2	לא
3	נספח הקצאה ואיזון בניה נמוכה	12.02.2023	6,400 ₪	6,976 ₪	כמפורט להלן				
4	נספח הקצאה ואיזון בניה רוויה		3,700 ₪	4,033 ₪					
5	שומות ועדה בגו"ח 29536/269	30.08.2022	4,872 ₪	5,474 ₪	כ- 140% - 150%	כ- 14 - 17 יח"ד לדונם	כ- 40%	1	לא
6	שומות ועדה בגו"ח 29536/270		4,872 ₪	5,474 ₪					
7	עסקאות לבנוי בגישת החילוץ	27.07.2024	6,500 ₪	6,500 ₪					
-	**מגרש מס' 6 לפי תכנית מס' 152-0831909**				**כ- 228% (מגורים בלבד)**	**כ- 21.2 יח"ד לדונם**		4	כן
-	**מגרש מס' 1 לפי תכנית מס' 152-0831909**				**כ- 274% (מגורים בלבד)**	**כ- 25.3 יח"ד לדונם**	**כ- 58%**	1 -2	כן
-	**מגרש מס' 2 לפי תכנית מס' 152-0831909**				**כ- 267% (מגורים בלבד)**	**כ- 24.8 יח"ד לדונם**	**כ- 65%**	1 -2	כן

שמאי המבקשת ציין לסיכום שבהתאם למכלול הנתונים שהוצגו על ידו, ובהתאמה לנכס נשוא ההכרעה וכן בהתייחס לעסקאות קרקע, בסמיכות למתחם נשוא ההכרעה, יש לקבוע שווי מ״ר קרקע מבונה אקו׳ למגורים בסך של 6,900 ₪ למ״ר, כאשר נטען ששווי זה מגלם שטחי שירות והצמדות, למעט ממ״דים ומרפסות במצב החדש.

במצב הקודם נטען כי יש להביא בחשבון שווי מ״ר קרקע מבונה אקוו׳ של כ- 8,300 ₪, זאת בהתייחס לשטח ממוצע של יחידות הדיור (כ-50 מ״ר פלדלת), אופי הבינוי, פרטיות, העובדה כי פתרון החניה הינו עילי (ללא המורכבות הנדרשת בפתרון חניה תת״ק) ויתר מאפייני רלוונטיים במצב הקודם.

שמאי המבקשת טען כי קביעתו משקפת מקדם שווי בסיסי של כ-20% בהשוואה לשווי הבסיסי שנקבע במצב החדש. בהקשר הזה הפנה להכרעתו של מר חיים מסילתי, שנערכה ביחס לנכס בגו״ח 29536/22,229,329 וגו״ח 29535/69, קריית יערים, שבמסגרתה נקבע מקדם של 1.27 בין שווי קרקע למבנה צמוד קרקע, הדומה במאפייניו למצב הקודם בענייננו, לבין שווי קרקע לבניה רוויה וזאת כאשר צפיפות הבניה גדלה משיעור של 35% ל- 67% בעוד שבמקרה הנדון צפיפות הבניה עולה משיעור בניה של כ- 56% במצב הקודם לשיעור בניה של כ- 100%+.

<u>תחשיבי שמאי המבקשת</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

מהות	שטח	מקדם שימוש	שווי מ״ר	סה״כ שווי
פלדלת	5,863	1	8,300	48,662,900
מרפסות	819	0.3	8,300	2,039,310
מרפסות גג	2,460	0.2	8,300	4,083,600
חצרות	2,920	0.2	8,300	4,847,200
פוטנציאל כללי			10%	65,596,311
סה״כ שווי מצב קודם במעוגל				65,600,000

<u>שווי מצב חדש</u>

שווי מצב חדש						
מגרש	מהות	שטח	מקדם שווי אקו׳ בסיסי	הפחתה למגורים מתחת לכניסה הקובעת	שווי למ״ר מבונה מותאם	סה״כ
1	שטח פלדלת עילי	4,773	1.0	1.0	6,900	32,933,700
	שטח פלדלת דירות כלואות עם כיוון אוויר אחד	1,307	1.0	0.9	6,900	8,116,470
	שטח מרפסות עילי	770	0.3	1.0	6,900	1,593,900
	שטח דיורית	525	1.05	1.0	6,900	3,803,625
	שטח פלדלת מתחת לכניסה הקובעת	1,576	1.0	0.9	6,900	9,786,960
	שטח מרפסות מתחת לכניסה הקובעת	182	0.3	0.9	6,900	339,066

שווי מצב חדש						
מגרש	מהות	שטח	מקדם שווי אקו' בסיסי	הפחתה למגורים מתחת לכניסה הקובעת	שווי למ"ר מבונה מותאם	סה"כ
2	שטח פלדלת עילי	6,797	1.0	1.0	6,900	46,899,300
	שטח דיורית	525	1.05	1.0	6,900	3,803,625
	שטח מרפסות עילי	854	0.3	1.0	6,900	1,767,780
	שטח פלדלת מתחת לכניסה הקובעת	1,297	1.0	0.9	6,900	8,054,370
	שטח מרפסות מתחת לכניסה הקובעת	154	0.3	0.9	6,900	286,902
בניכוי עלות עודפת לחניות אורחים						-2,520,000
שווי גולמי במצב החדש						114,865,698
מקדם הפחתה לגודל, מורכבות והיקף עסקה						0.925
דחייה למימוש הפרויקט						0.925
סה"כ שווי ביניים לפני הפחתת מטלות ציבוריות						98,281,963
בניכוי עלות מטלות ציבוריות - פארק ציבורי						-8,640,826
בניכוי עלות מטלות ציבוריות ברמת גמר - גני ילדים						-11,363,353
בניכוי עלות מטלות ציבוריות - חניות לפונקציות הציבוריות						-1,718,080
סה"כ שווי במצב החדש						76,559,703
במעוגל						76,600,000
השבחה למימוש מלא						11,000,000

<u>תגובת המשיבה</u>[11]

<u>שווי מצב קודם</u>

<u>פוטנציאל תכנוני במצב הקודם</u>

שמאי המשיבה טענו כי אין להביא בחשבון תוספת שווי בגין פוטנציאל תכנוני כללי במצב הקודם, מאחר ששומת היטל ההשבחה נועדה לבחון את עליית הערך הנובעת מהתוכנית, ההקלה או השימוש החורג המסוימים, ולא את מלוא הפוטנציאל במגרש, וזאת אף אם שיעור הבינוי במגרש נמוך מן האפשרי לפי התוכנית.

<u>מקדמי שווי במצב הקודם</u>

נטען כי שימוש המבקשת במקדם 0.2 לביטוי שווי שטחי מרפסות הגג והחצרות איננו נכון ואינו משקף את אופן גזירת השווי בדרך מקובלת, מאחר ושווי מ"ר מבונה שנקבע מגלם אלמנטים אלה.

בנוסף נטען כי ככל שמביאים בחשבון את שטחי המרפסות והחצרות במצב הקודם, יש לנהוג בהתאם גם במצב החדש, אחרת ייווצר עיוות בתחשיבי שני המצבים.

[11] המובא בסקירה זו הינו תמציתי ומתייחס לטענות הרלוונטיות שלא עלו במסמכים קודמים.

שווי מצב חדש

שווי דיורית

נטען כי שווי הדיורית שנקבע בשומת הוועדה מתייחס ליחידת דיור בשטח ממוצע של 37.5 מ״ר, ללא מרפסת, בעוד שבמצב הקודם הובא בחשבון שווי לדירה בשטח גדול יותר, הכוללת מרפסת.

ההפרש שנקבע על סך של 260 ₪, בין שווי מ״ר מבונה בשני המצבים הינו שולי בלבד, ומשקף את העובדה שמדובר ביחידת דיור שאינה עצמאית.

הוראות תוכנית ״מחמירות״

שמאי המשיבה ציינו כי התנאי הנוגע לקו הביוב חל רק על חלק מהבניינים בתוכנית, וכי בפועל מדובר בדחייה של שנה אחת בלבד, אשר כבר בוצעה.

בהתאם לכך, חושב מקדם דחייה משוקלל המתחשב בהיקף הזכויות המושפעות מהתנאי.

גודל ומורכבות הפרויקט

שמאי המשיבה טענו כי אין הצדקה להפחתה בגין גודל ומורכבות הפרויקט במצב החדש בלבד, שכן גם במצב הקודם מדובר בפרויקט גדול ומורכב, והדגישו כי מספר יחידות הדיור זהה בשני מצבי התכנון, ולכן ההבדל בין המצבים לא מצדיק הפחתה למורכבות רק במצב החדש.

דחייה למימוש הפרויקט

נטען כי הבאת מקדם נוסף בגין דחייה לשיווק בנוסף למקדם גודל ומורכבות, מהווה כפל מקדמים, מאחר שמקובל לשווק דירות כבר בשלבים מוקדמים של הפרויקט, ואין מניעה מעשית לכך.

עלויות עודפות למטלות ציבוריות (הקמת פארק ציבורי וגני ילדים)

שמאי המשיבה טענו כי העלות שנקבעה בשומת הוועדה בגין המטלה הציבורית משקפת עלות כלכלית סבירה למימוש החובה, בהתאם להיקף הפיתוח, מאפייני השטח והסטנדרט המקובל ברשות המקומית. מנגד, העלות שנקבעה בשומת המבקשת גבוהה ואינה משקפת עלות מימוש ריאלית.

עלות עודפת לחניה ציבורית

באשר לעלות הקמת מקומות חניה לשימושים הציבוריים נטען שעל פי הוראות התוכנית מקומות החניה לשימושים הציבוריים יהיו עפ״י תקן החניה שנקבע בטבלת מאזן החניה בנספח התנועה, שלפיו נקבע כי לא נדרשים מקומות חניה עבור גני הילדים במגרשים מס׳ 1 ו- 2 ולפיכך אין מקום להביא בחשבון עלות הקמת חניות תת״ק לשימושים ציבוריים.

דירות כלואות

שמאי המשיבה טענו כי אין מקום להפחתה בגין דירות כלואות, שכן לכל החדרים בדירות קיימים פתחים, והדירות נבנות בסטנדרט מודרני המבטיח תאורה ואוורור נאותים, באופן שאינו מצדיק הפחתה כמותית.

<u>עסקאות השוואה וערכי שווי</u>

<u>עסקת מכר ברח' הרב בלוך 20, קריית יערים</u>: נטען כי מדובר בעסקה חריגה שאינה מייצגת את רמת השווי הכלכלית הראויה לנכסים דומים, וכי השווי הנגזר ממנה מוביל לשווי נמוך שאינו משקף שווי שוק סביר לדירות חדשות ביישוב.

נטען כי אם נוסיף מע"מ 17%, יזמות 17% ועלויות בניה של 11,000 ₪, מתקבל שווי מ"ר בנוי של 22,000 ₪ למ"ר שהינו נמוך ולא מייצג.

<u>עסקת קרקע ברח' אבינדב</u>: שמאי המשיבה טענו כי ניתוח העסקה אינו מביא בחשבון מאפיינים מהותיים כגון עירוב שימושים, היקף העסקה וחניות תת קרקעיות עודפות, ולפיכך אין לראות בה עסקת השוואה מתאימה.

<u>גישת החילוץ ועלויות הבנייה</u>

שמאי המשיבה טענו כי עלויות הבנייה בהן השתמש שמאי המבקשת אינן תואמות למועד הקובע, מאחר שהן מבוססות על הצעות מחיר ומחירונים מאוחרים יותר, בתקופה שכללה עלייה מהותית. מנגד, נטען שחוות דעת המשיבה התבססה על מחירון דקל הרלוונטי למועד הקובע 06/2024, המשקף לטענתם באופן ראוי יותר את העלויות נכון למועד הקובע.

<u>התייחסות המבקשת לתגובת המשיבה</u>[12]

<u>שווי מצב קודם</u>

<u>פוטנציאל תכנוני במצב הקודם</u>

נטען כי שיעור הבניה במגרשים נשוא ההכרעה במצב הקודם (59%) נמוך משמעותית משיעור הבניה המקובל בסביבה (200%), ואף נמוך מזה שנקבע בתוכנית הל/111א' הקודמת שאושרה (120%) וזאת עקב ניוד הזכויות למגרשים אחרים, קרי, סיטואציה של תת ניצול משמעותי.

תת הניצול שבחלקה עומד בסתירה למדיניות ארצית ומחוזית שבאה לידי ביטוי בין היתר בתמ"א 35 ותמ"מ 30/1 המתוות מדיניות תכנון כללית ומחייבת לעניין ניצול משאב הקרקע והגדלת הצפיפות.

האמור לעיל מגבש פוטנציאל כללי שיש להתחשב בהשפעתו במצב הקודם מאחר ואין בינו לבין התוכנית המשביחה כל קשר סיבתי ישיר.

שמאי המבקשת טען כי המשיבה לא התייחסה להלכות המחייבות ובעניין הזה הדגישו את ההפניה להלכת אלינוער רבין (רע"א 6188/04)[13] – שם לטענתם נקבע כי יש להביא בחשבון במסגרת אומדן שווי המצב הקודם גם פוטנציאל תכנוני כללי הנגזר מתוכניות מתאר רחבות היקף וממדיניות ארצית ומחוזית כללית, כגון תמ"א 35 ותמ"מ 30/1, שהוראותיהן מחייבות את מוסדות התכנון לנצל ביעילות את עתודות הקרקע העירוניות והגדלת צפיפות הבנייה ושיעורי הבינוי.

[12] המובא בסקירה זו הינו תמציתי ומתייחס לטענות הרלוונטיות שלא עלו במסמכים קודמים.
[13] לצד ההפניה לפס"ד לוסטרניק ולויתן.

מקדמי שווי במצב הקודם

באשר לטענה כי ערכי השווי מגלמים את שווי ההצמדות לדירות נטען כי עסקאות ההשוואה עליהן התבססה המשיבה תואמות למאפייני הבינוי והצפיפות במצב החדש בלבד ולא למאפייני הבינוי והצפיפות במצב הקודם, זאת בהתייחס להצמדות מקובלות/רווחות בבניה רוויה, כאשר במצב הקודם עניינו בבנייה צמודת קרקע בצפיפות נמוכה כאשר הדירות הן דירות גן/גג בלבד, ששטחי ההצמדות שלהן חורגים מהמקובל בבנייה רוויה.

שמאי המבקשת טען כי קביעת המקדמים לחישוב שווי ההצמדות בוצעה בצורה עקבית אם זה בניתוח ערכי השווי או בתחשיב, ולכן ישנה חשיבות לקביעת שטח ההצמדה בכל אחד ממצבי התכנון שיש ביניהם שונות.

שווי מצב חדש

שווי דיורית

שמאי המבקשת חזר על הטענות שהובאו בשומתו והוסיף כי אימוץ ערכי השווי של המשיבה יוביל לתוצאה לא סבירה לפיה שווי מבונה לדיורית, שהינה מוצר תכנוני וקנייני נחות, יהיה גבוה משווי מ״ר מבונה לדירה צמודת קרקע עצמאית, קטנה וסחירה במצב הקודם.

הוא הוסיף וטען כי בשומתו לא נקבע מקדם הפחתה לשוליות במצב החדש לאור העובדה שקיימות דיוריות ולכן מקדם הדיוריות שנקבע על ידו משקלל את כלל המאפיינים והוא הנכון בנסיבות העניין בכלל ובהתאמה למצב הקודם בפרט.

תקנות מחמירות והוראות תוכנית

שמאי המבקשת חזר על טענותיו שהובאו בשומתו והוסיף הפניה לשומה מכרעת מיום 04/08/2025, לנכס ברח׳ יהודה הנשיא 2, ירושלים, שבמסגרתה חושב מקדם דחיה של 0.94 בגין הדרישות לתכנון ואישור מטלות תב״ע וזאת בהתייחס למטלה של הקמת 2 דירות לבעלי מוגבלויות שייבנו כחלק אינטגרלי מהשטחים הסחירים בפרויקט.

נטען שעל אף שמדובר במטלות בהיקף מצומצם בהשוואה להיקף המטלות בענייננו, השמאי המכריע הביא בחשבון דחייה למימוש בהשוואה למקרה רגיל/סטנדרטי ללא מטלות תב״ע, מתוך תפיסה והבנה כי אלו מאריכים את תקופת התכנון והביצוע.

הוא הוסיף וטען כי היתר הבניה ליחידת הדיור ה- 118 מותנית באישור תוכנית מאסף כיסלון, בנוסף ביצוע בפועל של קו כסלון כתנאי לאכלוס, כאשר מבדיקה שנערכה עם היזם ובניגוד לעמדת המשיבה, עד היום אין צפי ממשי לתחילת ביצוע קו מאסף כיסלון.

הוא ציין שלמיטב הידיעה תוכנית קו כסלון טרם אושרה סופית למרות שעברו כשנה וחצי מהמועד הקובע, ומכל מקום נטען כי יש לבחון את השווי ובהתאמה את הדחייה כפי שרואה אותה קונה סביר נכון למועד הקובע לאישור התוכנית (ולא בדיעבד) במבחן שווי שוק אובייקטיבי בין קונה מרצון למוכר מרצון.

לכן, גם אם ננקוט בגישה הרטרוספקטיבית כפי שמציעה המשיבה, הרי שיש להגדיל את תקופת הדחייה שחושבה בשומתו.

<u>הפחתה בגין גודל ומורכבות</u>

שמאי המבקשת טען כי המצב החדש מאופיין בפרויקט רחב היקף ומורכב, הכולל מספר מבנים, בינוי רב קומתי מעל ומתחת לקרקע, חניון תת קרקעי בתנאים הנדסיים מורכבים ומטלות ציבוריות מבונות, והיקף זכויות גדול פי 3 לעומת המצב הקודם, וזאת לעומת המצב הקודם.

קיימים פערים גדולים בעלויות, במימון ובתקופת הביצוע בין שני מצבי התכנון, מה שמגדיל את רמת הסיכון, ומצדיק הפחתה, כאשר המקדם שננקט בשומת המבקשת הוא על הצד הזהיר.

<u>דחייה למימוש הפרויקט / שיווק</u>

חרף עמדתו שאין להביא הפחתה נוספת לשיווק, טען שמאי המבקשת כי מקדם זה אמור לשקף את ההפסד של היזם, הנדרש להשלים את הפרויקט בהינף אחד ולהוציא לשיווק בו זמנית כ- 236 יח״ד (כולל יחידות הדיור במגרש מס׳ 6) המהווה היקף עצום של יח״ד יחסית לישוב בעל אופי סגור המתאים לאוכלוסייה מאוד ספציפית וכנגזרת ישווק בקצב איטי יחסית.

<u>עלות הקמת הפארק הציבורי</u>

שמאי המבקשת טען כי העלות שנקבעה בשומת ההשגה להקמת השצ״פ סבירה ומבוססת על חוות דעת מומחים ובהתאם לרמת הפיתוח הצפויה. נטען כי קביעת העלות בשומת המשיבה נעשתה באופן שרירותי וללא תימוכין מקצועיים. עוד צוין כי בסקירת שומות מכריעות קודמות נמצאו עלויות גבוהות או דומות, כך שהעלות שנקבעה בשומת המבקשת היא אף נמוכה בנסיבות העניין.

<u>עלות עודפת לחניות ציבוריות</u>

שמאי המבקשת חזר על טענותיו שבשומתו והוסיף כי אם החניות יוקמו בתא שטח מס׳ 6 (קאנטרי) כפי שנרשם בנספח הבינוי, אז אין הוא מתנגד להפחתת עלות הקמתם בחישוב ההשבחה בתא שטח מס׳ 6.

<u>עלות עודפת לחניות אורחים</u>

שמאי המבקשת חזר על טיעוניו והוסיף כי שמאי המשיבה לא התייחסו לטענותיו אלה.

<u>נתוני שווי למגורים</u>

<u>עסקאות השוואה</u>

נטען כי העסקה ברחוב הרב בלוך אושרה ע״י הגורמים הרלוונטיים, ולפיכך משקפת נאמנה את השווי הראוי של זכויות הבניה.

ביחס לטענת המשיבה לבחינת ממצאי ניתוח העסקה בגישת החילוץ נטען כי השווי שנקבע הוא למ״ר אקו׳ ובהינתן עלויות בניה גבוהות יותר כפי שהובא בשומתו (12,000 ₪), רווח יזמי מינימאלי (כפי שנהוג בפרויקטים הכוללים מורכבת) של 20%, ומע״מ של 17% מתקבל שווי למ״ר בנוי של כ- 24,150

₪ (1.17 * 1.2 * 12,000 ₪ + 5,000 ₪) שהינו אף גבוה מהשווי למ״ר בנוי שהתקבל בעסקאות ההשוואה בגישת החילוץ בשומתו.

לגבי העסקה שברחוב אבינדב נטען שמדובר בעסקת קרקע, אשר על פי התקינה השמאית מהווה אינדיקציה מהימנה ובעלת עדיפות גבוהה לצורך קביעת אומדן השווי.

לעניין טענת המשיבה, לפיה העסקה אינה מהימנה מאחר שהיא כוללת עירוב שימושים, היקף עסקה נרחב וחניות תת-קרקעיות, נטען כי הניתוח שבוצע לעסקה מבוסס על הכרעת השמאי המכריע חיים מסילתי שם נטען ע״י המשיבה כי אין מקום לייחס הפחתות בגין רכיבים כגון היקף עסקה או עירוב שימושים.

בהתייחסותו לעסקה זו הוסיף וטען שמאי המבקשת כי:

עירוב שימושים - בעוד המגרשים נשוא השומה כוללים עירוב שימושים, נשוא ההשוואה כולל ארבעה מגרשים נפרדים, מהם שלושה למגורים ואחד לדיור מוגן, דהיינו, באף אחד מהמגרשים אין עירוב שימושים באותו המבנה, ולכן מאפייניו עדיפים תכנונית על פני נשוא ההכרעה.

היקף העסקה - נשוא ההשוואה כולל כ- 176 יח״ד (מהן כ- 98 לדיור מוגן וכ- 80 למגורים), בעוד שהתוכנית בעניינו כוללת כ- 236 יח״ד. לפיכך, גם בהיבט זה נטען שמאפייני נשוא ההשוואה עדיפים על פני נשוא ההכרעה.

חניות תת-קרקעיות - בשונה מהמגרשים נשוא ההכרעה הכוללים פתרון חניה תת-קרקעי בלבד, בנשוא ההשוואה ניתן לתכנן חניה עילית בכלל המגרשים למעט מגרש 34, ולכן גם בהיבט זה נתוני התכנון של נשוא ההשוואה עדיפים.

פוטנציאל תכנוני- על פי מידע עדכני, בנשוא ההשוואה מקודמת בימים אלה תוכנית בהכנה מס׳ 152-1517515 הכוללת זכויות בנייה משמעותיות למגורים וצפויה לכלול כ-300 יח״ד, (כמעט פי 2 ממס׳ היחידות במועד העסקה). חרף זאת, הניתוח שבוצע על ידו נעשה בגישה מתונה וזהירה מבלי לייחס תוספת שווי בגין רכיב זה.

<u>גישת החילוץ</u>

נטען כי עלויות הבניה במחירון דקל הן על הצד הנמוך, ומשקפות ממוצע ארצי וכי שמאי המשיבה לא השתמשו בו.

נטען שבשימוש במחירון דקל תוך התייחסות לכלל רכיבי הפרויקט מוביל לעלויות בניה גבוהות יותר מאשר במחירון הכללי והנמוך.

עוד נטען כי עלויות הבניה עלו בצורה משמעותית, עקב מלחמת חרבות ברזל (10/2023), ובמועד הקובע (07/2024) עלויות הבניה כבר היו גבוהות בדומה לעלויות שהובאו בשומתו. לאור זאת, פרסמה לשכת השמאים מחירון מעודכן המשקף את הפער שנוצר בפועל.

כמו כן, המגרש הנדון כולל מבנה מעל 5 קומות חניון תת קרקעיים כאשר נתון זה הינו חריג ביותר בישוב וביחס לעסקאות ההשוואה.

שמאי המבקשת טען שהתבסס על הצעות מחיר אמיתיות מפרויקטים שהן עדיפות על שימוש במחירון דקל המביא אומדן עלויות כללי וגנרי המשקף ממוצע ארצי, מבלי להתייחס למאפיינים הספציפיים של הקרקע.

<u>תגובת המשיבה למסמך השלמת הטיעונים של המבקשת</u>[14]

<u>שווי מצב קודם</u>

<u>פוטנציאל תכנוני במצב הקודם</u>

שמאי המשיבה טענו כי פוטנציאל תכנוני כללי מובא בחשבון רק כאשר הוא מבוסס תכנונית.

נטען כי הפסיקה שהוצגה (לוסטרניק, אלינוער רבין ולוויתן) מכירה בפוטנציאל תכנוני כללי רק כאשר קיימת תשתית ממשית וקונקרטית המוכיחה כי קיימת ציפייה תכנונית ברורה, כגון: מסמכי מדיניות מחייבים החלים על המגרש עצמו, תהליכי תכנון קונקרטיים שהגיעו לשלב בשלות, יוזמה תכנונית שכבר הוגשה ואושרה בשלבים מוקדמים, רציפות של תוכניות החלות על אותו תא שטח, כאשר במקרה הנדון אין כל אינדיקציה רשמית לתהליך כזה לגבי המגרשים עצמם.

העובדה שקיימות תוכניות נקודתיות במגרשים אחרים אינה מקימה וודאות תכנונית לגבי המגרש הספציפי.

ניוד הזכויות אינו מייצר "פוטנציאל" חדש, והעברת הזכויות למגרשים אחרים נעשתה ביודעין ובאישור רשויות התכנון ולכן ניתן להסיק כי סביר שהמגרשים נשוא השומה יישאו ביתרת הזכויות בלבד.

<u>מקדמי שווי מצב הקודם</u>

נטען כי המגרשים במצב הקודם בייעוד "מגורים ג' מיוחד", כאשר בהתאם להוראות תוכנית בל/111/א באזור זה יוקמו בנייני דירות בני 4-6 קומות מעל לקומת מרתף חניה.

בהתאם לכך יש לחשב את המצב הקודם לפי זכויות לבנייה רוויה ולא לצמודי קרקע כפי שטוען שמאי המבקשת.

<u>שווי מצב חדש</u>

<u>שווי דיורית</u>

שמאי המשיבה טענו כי שווי דיורית נבחן לפי התועלת הכלכלית לבעל הנכס ולא לפי הגדרתה התכנונית, כאשר היא עשויה לשמש כשטח מגורים פונקציונלי נוסף, ולכן אין הכרח ששווייה למ"ר יהיה נמוך משווי דירה קטנה, אשר במקרים רבים מתומחרת לפי תשואה ולא לפי שימוש עצמי.

<u>הוראות תכנוניות מחמירות</u>

לעניין הדרישה לאישור תוכנית לקו ביוב מאסף ומטלות תכנוניות נוספות, נטען כי אין מדובר במגבלה מהותית על מימוש התוכנית אלא בדחייה תכנונית סבירה שכבר הובאה בחשבון בשומת

[14] המובא בסקירה זו הינו תמציתי ומתייחס לטענות הרלוונטיות שלא עלו במסמכים קודמים.

הוועדה. צוין כי קיימים נתונים תכנוניים עדכניים המלמדים על קידום הפרויקט והיתכנות מימושו בטווח הנראה לעין.

שמאי המשיבה צירפו תצלום שהועבר להם ממהנדס המועצה, החתום ע"י מנהל הפרויקט להקמת קו הביוב המאסף כסלון מיום 07/12/2025, שלפיו עולה כי הפרויקט אושר לביצוע ע"י תאגיד מי שמש והמועצה האזורית מטה יהודה וכי כבר נבחר קבלן מבצע.

כמו כן מסרו שמשיחתם עם מהנדס המועצה נמסר כי יחל ביצוע הפרויקט בחודש הבא.

<u>הפחתה לגודל ומורכבות</u>

נטען כי המורכבות שנטענת - חניון תת-קרקעי, מבני ציבור, שצ"פ, עבודות ביסוס, פיתוח נרחב, תכנון היא מאפיין מובנה של התוכנית המשביחה עצמה, ולא עלות "עודפת" שאינה מגולמת כבר במסגרת קביעת השווי במצב החדש.

לכן, אין להביא בחשבון הפחתה בגין גודל או מורכבות נוספת שכבר נלקחה בחשבון במסגרת חישוב שווי המ"ר במצב החדש.

<u>הפחתה לחניות אורחים</u>

חרף העלאת הטענה בשומת המבקשת והפנייתה להעדר התגובה בנושא זה בדיון שהתקיים, לא מצאו שמאי המשיבה להגיב לטענה זו גם במענה זה.

<u>תגובת המבקשת לתגובת המשיבה</u>[15]

<u>שווי מצב קודם</u>

<u>פוטנציאל תכנוני במצב הקודם</u>

שמאי המבקשת חזר על כלל טענותיו והוסיף והפנה להחלטת ועדת ערר (ת"א) מס' 81100-11-20 **קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב**, אשר קבעה מספר קריטריונים חשובים בהחלטתה המקיפה, שביניהם הצורך להתחשב בציפיות שיצרו תמ"מ 5, מסמכי מדיניות, ותכניות נקודתיות לצורך קביעת שווי המצב הקודם, ככל שהם לא קשורים לתוכנית החדשה בקשר סיבתי ישיר.

בנוסף, נקבע כי גם לתוכניות נקודתיות שאושרו בסביבת הקרקע יש משקל בקביעת שווי המצב הקודם, וכי גורם זה מהווה חלק מאותו "פוטנציאל תכנוני כללי", שעל השמאים לכלול בקביעת שווי המצב הקודם.

<u>אופי הבינוי במצב הקודם</u>

נטען כי אומדן שווי המצב הקודם נערך לפי השימוש היעיל והטוב בנכס בנסיבות העניין בהן נוידו זכויות מהמגרש למגרשים אחרים.

[15] המובא בסקירה זו הינו תמציתי ומתייחס לטענות הרלוונטיות שלא עלו במסמכים קודמים.

בעניין זה נטען כי ההוראות ביחס למס' הקומות ולגבי החניון התת קרקעי אינן מחייבות, מה גם שלאור ניוד הזכויות הן לא רלוונטיות.

<u>שווי מצב חדש</u>

<u>שווי דיורית</u>

שמאי המבקשת חזר על כלל טענותיו והוסיף כי בשומתו לא ניתן מקדם הפחתה לשוליות במצב החדש מאחר שמדובר בדירות גדולות ולכן מקדם השווי שניתן לדיורית הוא בהתאמה לנושא זה.

<u>הוראות תכנוניות מחמירות</u>

שמאי המבקשת טען כי גם אם תוכנית קו כסלון אושרה כעבור שנה מהמועד הקובע, אין זה רלוונטי מאחר ואנו מחשבים את ההשבחה לפי שווי השוק בעיני קונה סביר נכון למועד הקובע.

שמאי המבקשת ביקש להזכיר כי בנוסף לדחייה הנדרשת בשל הוראות התוכנית ביחס לתוכנית מאסף כסלון, ע"פ הוראות התוכנית יזם התוכנית יתכנן ויבצע פיתוח של תא שטח 3A בעצמו ועל חשבונו, וכי תוכנית הפיתוח טעונה אישור מהמועצה כתנאי לביצוע. מדובר בפארק ציבורי בהיקף משמעותי של כ-3 דונם, שלא היה קיים במצב הקודם, לגביו נדרש לחתום על הסכם פיתוח/כתב התחייבות לביצוע המטלה, זאת לאחר אישור התכנון מול הגורמים הרלוונטיים בוועדה (המאריך את תקופת התכנון והביצוע, בין היתר, בשל הצורך באישור המחלקות השונות במועצה) כאשר זה טרם בוצע.

10. דיון והכרעה

10.1. כללי

הנכס נשוא ההכרעה הינו מספר חלקות בגוש 29539, מגרשים 1-3 לפי תוכנית 152-0831909, שבקריית יערים.

בשנת 2002 אושרה תוכנית הל/111/א' שכללה מספר ייעודים. מעיון בתשריט התוכנית עולה כי, בין השאר, נכללו בה 3 מתחמי מגורים, מזרחי ואמצעי בייעוד אזור מגורים ג' מיוחד, ומתחם מערבי להן בייעוד אזור מגורים א' מיוחד, כאשר הנכס שבעניינו מהווה את המתחם האמצעי, המוגדר בתוכנית כמגרשים 9, 11, 13 ו-15 בייעוד למגורים ג' מיוחד[16].

השונות העיקרית בין שני הייעודים שלעיל נוגעת, בין היתר, למספר יחידות הדיור, היקף הזכויות ואופי הבינוי, כאשר באזור מגורים א' מיוחד נקבעה בניה צמודת קרקע בעוד שבאזור מגורים ג' מיוחד אופי הבינוי הינו לבנייה רוויה.

התוכנית לא ייחסה זכויות בניה ספציפיות למגרש מסוים אלא קבעה סל זכויות לקבוצת מגרשים שלמה לפי ייעודם, מה שהעניק גמישות תכנונית מסוימת לגבי צורת חלוקתם במסגרת הקביעות וההתניות שבהוראות התוכנית.

עם השנים אושרו מספר היתרי בניה במתחמים המזרחי והמערבי (במתחם המערבי אף אושרו מספר תוכניות נקודתיות נוספות).

בשנת 2024 אושרה תוכנית 152-0831909 (להלן: "**התוכנית** / **התוכנית המשביחה**") שהינה תוכנית נקודתית הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה, שבמסגרתה הוגדרו 2 מתחמים, אחד צפוני (המתייחס לחלקות 181 ו- 188 שבגוש 29539) (להלן: "**מתחם הקאנטרי**") ומתחם דרומי, המתייחס לחלקות 171, 172, 173 ו-174 שבבעלות המבקשת (להלן: "**חלקות המקור מושא ההכרעה**") וחלקות 190, 192, 194, 196 ו-205 שבבעלות מ.מ קריית יערים.

במסגרת החלוקה החדשה, קיבלה המבקשת את מגרשים 1-3 בעד חלקות המקור מושא ההכרעה.

התוכנית התירה בתחום מגרשים מס' 1 ו- 2 הקמת 6 מבנים למגורים בבינוי של 6 קומות מעל 5 קומות תת"ק למטרת מגורים, חניה תת-קרקעית והפרשות מבונות לטובת מבני ומוסדות ציבור המיועדים ל-4 כיתות גן ילדים בהיקף כולל של 720 מ"ר. זכויות בניה לשטחי "פלדלת" שהותרו במגרשים הינן בהיקף של כ- 16,800 מ"ר מהם כ- 12,877 מ"ר עילי, כ- 2,873 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת וכ- 1,050 מ"ר דיורית ובנוסף מתירה התוכנית כ- 1,960 מ"ר נוספים לשטחים העיקריים כמרפסות.

החלקות ריקות ופנויות כאשר ההליך שבפניי הינו עקב בקשה לקבלת שומה מוקדמת.

[16] בנוסף למגרשים 49, 46, 72, 43 ו-41 שבייעוד שטח ציבורי פתוח.

10.2. <u>שווי מצב קודם</u>

<u>פרוגרמה תכנונית במצב הקודם</u>

במצב הקודם חלות הוראות תוכנית הל/111/א' שהגדירה את תחום החלקות בייעוד מגורים ג' וסימנה את המגרשים כתאי שטח מספר 9, 11, 13 ו-15.

הצדדים אינם חלוקים אודות יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות או מספר יח"ד הדיור שניתן לנצל, וקיבלתי את הסכמתם בהקשר הזה.

המחלוקת העיקרית בין הצדדים נוגעת למאפייני הבינוי האפשרי במצב הקודם.

שמאי המבקשת הציג תשריט מפרוגרמה בה מוצגת פריסת של מבני מגורים על כלל שטח הנכסים מושא ההכרעה, כאשר הבינוי הינו של בניה נמוכה הדומה לבינוי צמוד קרקע מאשר לבניה רוויה.

מעיון בטענות המבקשת והפרוגרמה שצורפה על ידה עולה כי לעמדתה הבינוי שהיה אפשרי במצב הקודם הינו של יח"ד עצמאיות שלכל אחת מהן תהיה צמודה גינה ו/או מרפסת גג, כאשר פתרון החניה הינו עילי ולא תת קרקעי.

לעומת המבקשת, נטען ע"י שמאי המשיבה כי הוראות תוכנית הל/111/א' מחייבות בינוי בצורה של בניה רוויה ועד 4 קומות, כאשר במענה לכך טען שמאי המבקשת כי הוראות תוכנית הל/111/א' אינן מחייבות לעניין מס' הקומות ולגבי החניון התת קרקעי, מה גם שלאור ניוד הזכויות הן לא רלוונטיות.

מבדיקת הוראות תוכנית הל/111/א', ובניגוד לטענת שמאי המבקשת, ניתן לראות הוראה ברורה לפיה נקבע כי נספח הבינוי המצורף לתוכנית מהווה מסגרת המגדירה את אופי הבינוי, מספר יחידות הדיור, קווי הבניין וקומות הבניינים.

הפרוגרמה שהוצגה ע"י שמאי המבקשת מציגה בינוי שונה בצורה מהותית מהבינוי המתואר בנספח הבינוי, שהינו בינוי של בניה רוויה.

למותר לציין כי השימוש היעיל והטוב נגזר מאפשרויות הבינוי על פי התוכנית.

אם הבינוי המוצג על ידי שמאי המבקשת היה אפשרי על הנכסים מושא ההכרעה, אז לא היה צורך בהגדרת ייעודים שונים בתוכנית, שהשונות העיקרית ביניהם נוגעת לאופי הבינוי.

לאור האמור, קיבלתי את טענות המשיבה בהקשר הזה.

עם זאת, מבדיקת הוראות תוכנית הל/111/א' עולה כי אין כל מניעה לבנות את מקומות החניה הדרושים כמקומות חנייה עיליים, כאשר התוכנית מאפשרת את בנייתם במרתפים תת קרקעיים אך לא מטילה חובה לעשות כך.

עיון בנספח הבינוי מעלה כי תוכננו מקומות חניה בקומת עמודים במפלס הנמוך של הקרקע, תוך ניצול הטופוגרפיה המדרונית.

בהקשר הזה יש לציין כי מכסת השטחים הבלתי מנוצלת הינה של 4,459 מ״ר עיקרי, שבחלוקתם ל- 4 מגרשים בבנייה רוויה של 4 קומות, מתקבל שטח קומה מצומצם מה שמאפשר ניצול לשטחים הלא מבונים לטובת בניית מקומות חניה עיליים.

לאור האמור אני מקבלת את טענת שמאי המבקשת בהקשר הזה.

<u>פוטנציאל במצב הקודם</u>

שמאי הצדדים הציגו את טיעוניהם לעניין ההתחשבות שבהשפעת קיומו של פוטנציאל כללי במצב הקודם על שווי הנכסים מושא ההכרעה ולאחר עיון בכלל טענותיהם, כמו גם בפסיקה הרלוונטית ונסיבות המקרה, אקדים ואומר כי לא ראיתי להביא בחשבון השפעת קיומו של פוטנציאל על שווי הנכסים מושא ההכרעה במצב הקודם, וזאת מהנימוקים שיובאו להלן.

ראשית אציין, שאיני מסכימה לפרשנותה של המשיבה לפסיקה המחייבת בעניין וזאת לאור הצגתי שתובא להלן.

בהחלטות שיפוטיות רבות ומחייבות נקבע כי אם התכנון הארצי / מחוזי (שלא נחשב לאירוע מס) היווה חלק מהליכי התכנון שהובילו לכינון / תכנון / אישור התוכנית המשביחה, קרי, ישנו קשר סיבתי ישיר הין הליכי התכנון, במובנם הרחב, לבין התוכנית הנבחנת, אז יש לנטרל את השפעתו משווי המצב הקודם בעת בחינת ההשבחה הנובעת מהתוכנית המשביחה.

בבר״מ 1975/24 ובר״מ 25226-04-25 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ׳ לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל)**, (להלן: ״**הלכת לויתן בעליון**״), לא נדרש בית המשפט העליון לסיטואציה זו, מאחר ונקבע מפורשות, בפסקה 92 להחלטה, כי תמ״א 38 (שאינה אירוע מס) אינה מהווה חלק מהליכי התכנון שבעקבותיהם הוכנה תוכנית רובע 3 או תוכנית 9988 שנבחנו באותו עניין. קרי, נקבע שאין קשר סיבתי ישיר בין התוכניות הנבחנות לתוכנית הארצית.

שמאי המבקשת טען כי המגמה התכנונית עליה הוא מצביע אינה קשורה בקשר סיבתי ישיר לאישור התוכנית המשביחה שבענייננו ולכן פניתי לבחון את שאלת קיומו של פוטנציאל כללי המשפיע על שווי הקרקע, אם זה מכוח תוכניות נקודתיות, תוכניות ארציות ומחוזיות או ״תת ניצול״ כטענת המבקשת, וזאת על אף ששמאי המבקשת לא הוכיח את העדר קיום הקשר הסיבתי הנטען.

בטרם אציג את ממצאי בדיקתי, אפנה לקביעות הרלוונטיות שנקבעו, בערר 38/10 **וויי קוון אינבסטמנטס נ׳ הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים**, (להלן ״**ערר ווי קוון**״), שחזרה עליהם וציטטה אותם וועדת הערר בערר (ת״א) 81100-11-20 **קבוצת חג׳ג׳ סלמה בע״מ נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב**, (להלן: ״**ההחלטה בעניין קבוצת חג׳ג׳ סלמה**״), (פסקה 127), שם הובא ציטוט מאותו חלק שדן בשאלת ההתחשבות בתוכניות נקודתיות ו/או התכנון הכולל במובנו הרחב, כחלק מפוטנציאל כללי במצב הקודם, וזאת כמובא להלן:

> **״92. לפיכך, ההלכה בנושא זה הינה, כי יש לנטרל מהפוטנציאל התכנוני ו/או מהצפיות במצב הקודם את הצפיות שהוליד ההליך התכנוני שהוביל לתוכנית**

המשביחה, כך שבעל המקרקעין ימוסה באופן מלא על התוכנית המשביחה, לרבות בגין ההליך שהוביל לאישורה.

93. לעומת זאת, פוטנציאל שאינו קשור לתוכנית החדשה ואינו נובע מההליך לאישורה יכול לבוא בחשבון בהערכת הנכס במצב קודם וזאת בהתאם לעקרונות הכללים עליהם עמדנו לעיל".

ובהמשך:

"125. כמבואר לעיל, הפסיקה הציגה שני מבחני עזר לתיחום ההתחשבות בצפיות במסגרת מצב קודם לצורך תחשיב היטל השבחה:

126. המבחן הראשון הינו כי את היטל ההשבחה יש לגבות רק כאשר יש קשר סיבתי בין הפעולה התכנונית לבין ההשבחה, ומכאן נובע כי פעולות אשר להן אין קשר סיבתי כאמור אין מקום להטיל היטל השבחה בגינן.

127. המבחן השני הינו, כי יש להימנע ממצב בו ההתחשבות בצפיות תרוקן מתוכן את החיוב בהיטל ההשבחה בגין אותן פעולות אשר אכן יצרו השבחה ויש בינן לבין ההשבחה קשר סיבתי.

128. שני המבחנים דלעיל מובילים למסקנה כי יש לנטרל את הצפיות מההליך התכנוני במובנו הרחב, לרבות החלטות של ועדה מחוזית, מועצה ארצית ואף מסמכי עמדה לגבי תכנון עתידי, ונבאר:

129. אנו סבורים, כי קיים קשר סיבתי בין ההשבחה הנובעת מהתוכנית החדשה בענייננו לבין ההליך התכנוני הרחב הכולל: החלטות של הוועדה המחוזית, החלטות של המועצה הארצית, ולאחר מכן אף הכנת תוכנית מתאר.

130. התוכנית הנקודתית לא נולדה סתם כך לחלל ריק, היא באה על רקע מהלך תכנוני, כך שהכנתה, הפקדתה ואישורה הינם תולדה של ההליך התכנוני הכולל, הליך אשר מסתמך על החלטות של ועדה מחוזית ואף המועצה הארצית.

131. <u>לטעמנו, לצרכי ההשבחה הנובעת מהתוכנית, לא ניתן לנתק את התוכנית נשוא הערר מהרקע התכנוני על בסיסו היא קודמה ואושרה, וכאשר אנו מציינים רקע, אנו מתכוונים הן לרקע סטטוטורי מאושר והן לרקע סטטוטורי שבהליכי הכנה ואישור.</u>

132. <u>לפיכך, כאשר יצרה התוכנית נשוא הערר השבחה, השבחה זאת אינה קשורה בקשר סיבתי רק לתוכנית הספציפית, אלא לכל ההליך התכנוני במובנו הרחב, הליך אשר איפשר את אישור התוכנית המשביחה.</u>

133. <u>מכאן, ההשבחה נובעת מהליך תכנוני רחב שכולל תכנון כולל ברקע, החלטות על ציפוף ותוכנית אב, אשר כולן מהוות פעולות שלטון המאפשרות קידום ואישור תוכנית נקודתית המשביחה את מקרקעי העוררת".</u>

ובהמשך:

144. "תוכנית מתאר, או תכנון כולל, הינם דברים מורכבים ומסובכים, ולעתים התכנון הכולל מתעכב עקב אזור אחד בעייתי, בעוד שלגבי יתר האזורים אין מחלוקת. במקרה שכזה אין מניעה תכנונית לקדם תכניות נקודתיות על רקע התכנון הכולל וההחלטות העקרוניות וזאת לגבי האזורים שאינם שנויים במחלוקת. כפי שהבהרנו לעיל אין זה ראוי כי בגין תכניות נקודתיות אלו, על אף שמשביחות הן את המקרקעין, ועל אף שהן דורשות משאבים מהציבור, לא יגבה היטל השבחה, או ייגבה היטל בחסר, רק כי התכנון הכולל בהכנה יצר צפיות.

145. למסקנה זו שלנו כי יש לנטרל את הצפיות שיוצר ההליך התכנוני במובנו הרחב, כלומר לרבות תכנון כולל בהכנה, תכניות אב והחלטות של מוסדות תכנון, קיים עיגון לשוני בהלכות שצוטטו לעיל".

148. לעמדת העוררת קיים מקור נוסף ליצירת צפיות אשר יש להביא בחשבון בתחשיב מצב קודם והוא תכניות נקודתיות אשר אושרו בסביבה ואשר מהן ניתן ללמוד על צפייה תכנונית להגדלת זכויות, צפיפות וגובה.

149. ראשית יש להבהיר לעניין זה, כי היה ותכניות נקודתיות אלו קודמו ואושרו על רקע התכנון הכולל והחלטות מוסדות התכנון הגבוהים, הרי לאור קביעתנו שיש לנטרל את הצפיות שיצרו אלו, ברור שיש גם לנטרל צפיות שיצרו תכניות נקודתיות שאושרו על רקע זה.

150. כך שהצפיות הנובעות מהתכניות הנקודתיות נבלעות בצפיות שנוצרו לאור ההחלטות והתכנון הכולל ולכן מנוטרלות מהשווי במצב הקודם.

151. <u>לפיכך, המחלוקת נעוצה בהשפעת תכניות נקודתיות שאושרו טרם החל ההליך התכנוני של התוכנית המשביחה ושהוכנו שלא על רקע החלטות מוסדות התכנון או התכנון הכולל.</u>

152. לטעמנו, צפיות שנוצרו מכוח תכניות שכאלו, יש להביא בחשבון במסגרת המצב הקודם."

בהמשך, ועדת הערר בעניין ווי קוון הנחתה את השמאי המייעץ כדלקמן:

158. "אשר על כן אנו מנחים את השמאי המייעץ <u>להתחשב במסגרת קביעת השווי במצב קודם בציפיות שיצרו תוכנית נקודתיות סמוכות, אולם רק כאשר אלו הופקדו או אושרו טרם החל ההליך התכנוני של התוכנית נשוא הערר ורק כאשר אלו אינן נגזרות של תכנון כולל בהכנה או החלטות מוסדות תכנון גבוהים שיש לנטרל את הצפיות העולות מהן</u>."

(כלל ההדגשות בציטוטים שלעיל אינן במקור, א.ד.ש.)

לאור הסקירה שהובאה לעיל, ובהתאם לקבוע בה, פניתי לבחינת טענות המבקשת בענייננו.

אם לסכם את טענות שמאי המבקשת ניתן לקבוע כי הפוטנציאל עליו הוא מצביע נובע מהעובדה כי הנכס מושא ההכרעה סובל מתת ניצול לעומת המגרשים שבסביבתו שבהם מאושרים זכויות בניה בשיעור של 200%, ואף לעומת תוכנית הל/111/א' לפיה אושרו זכויות בניה בשיעור של 120%, כאשר תת הניצול הזה הוליד פוטנציאל שמקורו במגמה התכנונית שנוצרה בעקבות אישורן של תמ"א 35 ותמ"מ 30/1.

אקדים ואציין, שאף בטרם התמודדות על בעיית הוכחת השפעתו של הפוטנציאל עליו מצביעה המבקשת על שווי הנכס שבעניינו, בדיקתי הובילה אותי למסקנה כי אותו פוטנציאל נטען קשור בקשר סיבתי ישיר והדוק לתוכנית המשביחה, ובלעדיו ספק אם היא הייתה מאושרת, ולכן גם אם הוא השפיע על השווי במצב הקודם (דבר שלא הוכח) אזי יש לנטרלו.

להלן ממצאי בדיקתי:

הל/111/א שמשנת 2002, הינה התוכנית החלה על הקרקע מושא ההכרעה במצב הקודם, שקבעה מספר הוראות וזכויות בניה, שחלק משמעותי מהם נוצלו כבר בהיתרי בניה.

תוכנית הל/111/א' לא הקנתה זכויות ספציפיות למגרש ספציפי אלא קבעה סל זכויות שיחול על שטח מסוים ובמגבלות מסוימות, ואין בעובדה כי חלק מאותו סל זכויות נוצל באזור מסוים מאותו שטח, להצמיח ציפייה לתוספת זכויות באזור אחר.

לא נטען בכל שלב כי בוצע שימוש / ניצול הנוגד את הניצול האפשרי לפי תוכנית הל/111/א' ומכאן שאין בעובדה זו כשלעצמה להוות פוטנציאל שיש להתחשב בו.

סיטואציה זו שקולה למקרה היפותטי לפיו על חלקה של דונם אושרה תוכנית המעניקה 400 מ"ר ז.ב. ביח"ד אחת או שתיים, וכאשר מנצלים את זכויות הבניה ביח"ד אחת, עולה הטענה כי מכוח מימוש זה צמח פוטנציאל לאשר תוספת זכויות בניה ליחידה הדיור השנייה, ואין לקבל טענה כזו, קל וחומר כאשר לא הוצגה הוכחה על כך.

כחלק מטענות המבקשת נטען כי דרך המימוש הקודם של תוכנית הל/111/א' בהתחשב במגמת התכנון הנובעת מתמ"א 35 ותמ"מ 30/1, הצמיחה פוטנציאל בחלקה שאינו קשור בקשר סיבתי לתוכנית שבעניינו.

באשר לתמ"א 35 אליה מפנה שמאי המבקשת אציין שביום 20/05/2020 החל הטיפול בתוכנית המשביחה שבעניינו, תוכנית 152-0831909, שאושרה ביום 28/07/2024, כאשר תמ"א/4/35, אליה הפנה שמאי המבקשת, אושרה ביום 10/05/2022 ומטרתה הגדלת צפיפות הדיור, כך שתמ"א/4/35 הינה חלק מהותי וברור מההליך התכנוני הרחב, ואף המצומצם שהוביל לאישור התוכנית המשביחה שבעניינו, וראה על כך את דברי נציג היזם בישיבת הוועדה המחוזית מספר 2022005 שמיום 28/02/2022, בדיונים לאישורה של התוכנית המשביחה שבעניינו, שם חזרה ההפניה לאותה תוכנית מספר פעמים, כמצדיקה את אישור התוכנית המשביחה, ולכן יש לנטרל את השפעתה.

באשר לתמ"מ/30/1 אציין שמבדיקתי עולה כי עובר לאישורה שהיה ביום 14/04/2013, אושרו מספר תוכניות שלא הציגו חריגה משמעותית מהיקף הזכויות שהקנתה תוכנית הל/111/א' החלה על עניינו (ראה תוכניות הל/431 שמשנת 2004, תוכנית הל/485 משנת 2006 ותוכנית מק/הל/570 שמשנת 2009).

תמ"מ/30/1 אושרה כאמור ביום 14/04/2013, ועל פיה הוגדר שטח היישוב קריית יערים כאזור פיתוח פרברי, כאשר בין יתר יעדיה של התוכנית נקבע כי יש לבצע שימוש יעיל במשאב הקרקע תוך כדי הבאה בחשבון את השירותים הציבוריים הדרושים ושילובם בהוראות התוכניות ככל שצריך.

מיד אחרי אישורה של תמ"מ/30/1, ניתן להבחין בשינוי משמעותי בהיקף הזכויות המאושרות בתוכניות בקריית יערים כאשר שינוי זה התלווה לאישור והכללת הוראות המחייבות פיתוח של שטחים ציבוריים, וראה בעניין זה את התוכניות שלהלן:

- תוכנית מס' 152-0083295 (ששמאי המבקשת הפנה אליה בהליך מקביל) שאושרה ביום 07/08/2013, הינה תוכנית שבאה לשנות ייעוד קרקע המוגדר ברובו כשצ"פ[17] (עם חלק קטן של 3 מגרשים המוגדרים בייעוד מגורים 40%), כאשר התוכנית משנה את ייעוד הקרקע למבנים ומוסדות ציבור, מלונאות ומגורים בהיקף של 286 יח"ד.
- תוכנית מס' 152-0178194, (ששמאי המבקשת הפנה אליה בהליך מקביל) שאושרה ביום 05/07/2016 הינה תוכנית נקודתית ששינתה את ייעוד הקרקע מחקלאי[18] למגורים הכולל 84 יח"ד בנוסף לשטחים פתוחים ומבני ציבור.
- תוכנית מפורטת מספר 152-0231118, שאושרה בשנת 2016, ביטלה את תוכנית מק/הל/570 וקבעה את זכויות הבניה העיקריות שלהלן:

  113% למגרש מספר 18, 118% למגרש מספר 19, 120% למגרש מספר 20 ו-131.5% למגרש מספר 21, הגדילה את מספר יחידות הדיור מ-37 ל- 53 יח"ד, כאשר מעיון בתשריטים והוראות שתי התוכניות עולה כי חלק מהשינוי היה הטמעת הוראות המחייבות תכנון ובניה של שטחים ציבוריים.
- תוכנית מס' 152-0413054 (ששמאי המבקשת הפנה אליה בהליך מקביל) שאושרה ביום 28/08/2018, הינה תוכנית נקודתית ששינתה את ייעוד הקרקע מחקלאי[19] למגורים הכולל 78 יח"ד בנוסף לשטחים פתוחים ומבני ציבור.

מהסקירה כאמור עולה כי התכנון שקדם לתמ"מ/30/1 לא היה שונה מהתכנון שאושר במסגרת תוכנית הל/111/א, החלה על הנכס, וזאת לעומת התוכניות שאושרו אחרי אישור תמ"מ/30/1

[17] מכוח תוכנית מי/232 שמשנת 1979 ותוכנית מי/490 שמשנת 1983.
[18] ייעוד שנקבע בתוכנית מי/200 שמשנת 1979.
[19] ייעוד שנקבע בתוכנית מי/200 שמשנת 1979.

שמהן ניתן ללמוד על אישור היקף זכויות גדול יותר במגרשים הכללו ייעודים לא סחירים שנקבעו לפני יותר מ 30 שנה, אך בכפוף לבניית שטחים ציבוריים.

מכאן ש-"ניצול משאב הקרקע" אותו טען שמאי המבקשת, הינו ניצול מותנה בעלות הכרוכה בפיתוח הציבורי הנחוץ.

חיזוק למסקנתי ניתן לראות בדבריה של יושבת ראש הוועדה המחוזית, גב' שירה תלמי, בישיבת הוועדה המחוזית מספר 2022005 שמיום 28/02/2022, בדיונים לאישורה של התוכנית המשביחה שבעניינו, שם ציינה את הדברים הבאים:

"בהתאם למדיניות התכנון העדכנית שמעודדת ניצול לקרקע על מנת להבטיח הקמת שטחים לטובת הציבור הוועדה מחליטה כמפורט להלן,..."

בעניין הזה הוסיפה גב' אורלי[20] באותו דיון את הדברים הבאים:

"אבל צריך שיהיה כאן איזו קשירה, הרי אנחנו נותנים לו מגורים כדי שיממש את המבנים הציבוריים שאנו רוצים שיהיו פה כי זה מה שחסר כאן."

מעיון בפרוטוקול ישיבת הוועדה המחוזית כאמור, ציין מר יחיאל סגל, שהיה דובר מטעם היזם, את הדברים הבאים:

"אנו רוצים להציג כמה עקרונות שהנחו אותנו. בצד שמאל יש לנו החלטות ממשלה ועמדות מנהל התכנון לכל אורך הדלת, על תוכנית 2030 אנו יודעים על הצורך ביחידות דיור נוספות. שתיים, קריית יערים אחוז גידול ספציפי מאוד גבוה ביחס לדור המשך, גבוה ממקומות אחרים, וגם החלטות ממשלה מבחינת יחידות דיור ב-2040, יש פה מצוקה אמיתית לדור המשך. תמ"א 35 מדברת על גידול של 10,000 תושבים בקריית יערים לעומת 6,200 היום. .....

יש פה בנייה רוויה, כל התכניות החדשות מדברות על 6 ו-7 קומות, זה הנפחים המדוברים בתכניות החדשות, מתכוננים לאזור ה-6 עד 8 קומות, זה הנפחים הקיימים. אנחנו 20 שנה אחר כך מהתכניות המקוריות, אבל התכנון הולך לשם. החלטת ממשלה שמייעדת את טלז סטון להגדלה ל-10 אלפים נפש לפי תמ"א 35."

במענה לדבריו, ציין הרב יצחק רביץ, ראש מועצה קריית יערים, את הדברים הבאים, המתארים את המצוקה ממנה סובלת קריית יערים ועל ניסיונם לבלום תוספת זכויות כגון זו המתוארת ע"י שמאי המבקשת בטענותיו, וכך נאמר:

"התוכנית שמוצגת בפנינו היא התוכנית הגדולה ביותר שהוצגה לתכניות בנייה בקריית יערים מאז היווסדה. כלומר עד היום התוכנית הגדולה ביותר שהייתה

[20] לא צוין שם משפחתה בפרוטוקול.

לפני כעשר שנים דיברה על מאתיים דירות, פה זה מעל 300 יחידות דיור. לכן זו הסיבה שלקחנו את הדברים ברצינות רבה ובכובד ראש, ומאז כניסתי לתפקיד אני עוסק בזה כדי למצוא פתרון. יש לנו קהל גדול שגרים במחסנים ובחניות שזקוקים לדירות וצריך להגיע לפתרון. דבר שני צריך לדבר בהיגיון, איך ה530- דונם הצפופים של היישוב הזה, כיום אנחנו מקום חמישי בצפיפות במדרג הצפיפות של ישראל, שלא נתפוצץ בתוכנו. הנושא של מוסדות ציבור, ופארקים ובתי כנסת, זה תשתיות וכן הלאה וכן הלאה. לכן המועצה מתנגדת נחרצות לתוכנית כפי שהוצגה בפנינו. אמרנו את זה באלפי שיחות שעשינו עם היזם ונציגיו. אי אפשר לקבל את הדבר הזה. אין לקריית יערים פריבילגיה לקדם בתוכה כזאת כמות של דירות. היזם ציין את הדבר שקריית יערים מתוכננת לקבל לתוכה כ1,900- בתי אב, כבר היום אנחנו על 1,400 בתי אב, עוד 120 יחידות דיור נמצאים היום בבנייה ויש עוד שורה של תכניות בנייה שיש להן כבר תב"עות מאושרות שאם נאשר את כולם אנחנו נגיע ל800 יחידות דיור. במידה ונקבל את כל תכניות הבנייה נהיה במקום השני בארץ לצפיפות. לכן אנו מתנגדים. השקענו הון תועפות בשביל להוכיח את הדבר הזה, רצינו ללכת לקראת היזם ולמצוא פתרון, לכן אני אומר שהפרוגרמה שהוא הציג היא לא נכונה בעובדות בשטח. אנחנו יכולים לקדם גג עד 140 יחידות דיור, גם זה באמת אחרי שהלכנו לקצה של הקצה ובלי תוספות, וזה במתחם 31 לקבל עד 72 יחידות דיור."

מהדברים שלעיל הגעתי למסקנה כי תמ"א 35 ו-תמ"מ/30/1 מהוות חלק משמעותי וקונקרטי מן ההליך התכנוני, הן במובנו הרחב והן במובנו המצומצם, אשר אפשר את אישור התוכנית המשביחה שבעניינו. משכך, יש לנטרל את השפעתן, ככל שקיימת, במסגרת בחינת המצב הקודם.

התוכנית מושא ההכרעה הוכנה על רקע המדיניות התכנונית הנגזרת מתוכניות אלו ומתוקף קיומן, כאשר מכוח אותה מדיניות אושרו גם התוכניות הנקודתיות אליהן הפנה שמאי המבקשת בהליך מקביל, בנסיבות אלה מצאתי כי יש לנטרל אף את השפעתם של הליכי תכנון אלה.

שמאי המבקשת לא הצביע על מגמת תכנון מוקדמת לזו שמכוחה אושרה התוכנית המשביחה (כמו בהכרעתו של מר אריה אריאל אליה הפנה), כאשר מבדיקתי עולה כי עוד טרם תחילת המגמה הנטענת אושרו תוכניות נקודתיות בעלות זכויות דומות לאלו המאושרות על החלקה מכוח תוכנית הל/111/א.

עוד מצאתי כי מימושים קודמים שנעשו מכוח תוכנית הל/111/א' אינם מקימים פוטנציאל תכנוני שיש להביאו בחשבון.

בנוסף, המגמה עליה מצביע שמאי המבקשת במצב הקודם מתנה את תוספת הזכויות בהקמת שטחים לצורכי ציבור, ומשכך מדובר בתוספת הכרוכה בעלות שאינה מבוטלת.

הנכס הספציפי, בשים לב למאפייניו, נסיבותיו והיקפו, היה חריג ביחס ליישוב, עובדה המוסיפה לקושי בהוכחת עוצמת הפוטנציאל, אם בכלל.

הציפייה התכנונית עליה מצביע שמאי המבקשת היא אותה ציפייה שהובילה בסופו של יום לאישורה של התוכנית המשביחה, ולפיכך אני סבורה כי מתקיים קשר סיבתי ישיר והדוק בין הציפייה או הפוטנציאל הנטענים לבין התוכנית המשביחה עצמה.

לאור כל האמור, ראיתי לדחות את טענות המבקשת בהקשר זה.

10.3. <u>ערכי שווי</u>

<u>שווי למגורים במצב החדש</u>

<u>גישת החילוץ</u>

<u>מחלוקת על עלויות הבניה</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון עלות בניה ישירה של 5,800 ₪ לשטח פלדלת ולשטחים המשותפים (בשיעור של 20% משטח פלדלת), 2,500 ₪ למרפסת ו-3,500 ₪ למרתף חניה. לעלויות אלה הוסיפו עלויות עקיפות בשיעור של 30%.

לעומתם, שמאי המבקשת השתמש בעלות בניה כוללת של 12,000 ₪ ככוללת עלות בניה ישירה ועקיפה המגלמת העמסת שטחי שירות והצמדות חניה ומחסנים, למעט מרפסות.

שמאי המבקשת טען כי העלות שנקבעה על ידו עולה בקנה אחד עם העלות שנקבעה במחירון לשכת שמאי המקרקעין, אך המחירון שהפנה אליו מתייחס לעלויות הבניה הרלוונטיות לחודש יוני 2025, ולכן לא ראיתי להסתמך עליו.

כנ"ל ביחס להצעות המחיר אליהן הפנה שמאי המבקשת, המתייחסות למועדים הרחוקים כשנה מהמועד הקובע שבענייננו.

אכן, עדיף להסתמך על הצעות מחיר שניתנו בפועל ככל שהן מתייחסות לפרויקט שבענייננו ומתייחסות למועד קובע רלוונטי, כאשר אין זה המקרה ביחס להצעות שהוצגו ע"י שמאי המבקשת.

ולכן ראיתי להביאם כאינדיקציה, כפי שאתייחס לכך בהמשך.

לאור האמור, מצאתי להסתמך על מחירון דקל לחודש יולי 2024, שהינו רלוונטי למועד הקובע, ומבטא את עלויות הבניה הדרושות בנסיבות העניין למימוש הזכויות, תוך העמסת עלויות עקיפות, שיבטאו את ההתאמות והתוספות הדרושות.

<u>עסקאות השוואה</u>

לאחר בחינת העסקאות אליהן הפנו הצדדים, וכן העסקאות המדווחות באתר רשות המיסים, ולאחר בדיקת היתרי הבנייה החלים על הנכסים נשוא עסקאות אלה, מצאתי להסתמך על העסקאות הרלוונטיות המפורטות להלן. כלל העסקאות הינן מגוש 29539, מתייחסות לבינוי חדש, ובוצעו בשנת 2024:

כתובת	גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח רשום	קומה	שווי למ"ר אקו'
הרב בלוך 9	29539/094/052	15/01/2024	2,195,000	2013	91	1/5	24,121
הריף 6	29539/098/082	14/02/2024	2,600,000	2020	92	3/7	28,261
הרב בלוך 7	29539/094/043	19/03/2024	2,520,000	2018	97	4/5	25,979
הרב בלוך 11	29539/095/011	12/03/2024	2,500,000	2016	110	2/5	22,727
קרית יערים 5	29539/094/019	02/06/2024	2,500,000	2016	97	4/5	25,773
הרב בלוך 7	29539/094/033	06/09/2024	2,450,000	2016	104	1/7	23,558
הרב בלוך 13	29539/095/039	19/09/2024	2,550,000	2017	105	3/6	24,286
ממוצע					**99.4**		**24,958**

הסקירה כאמור מצביעה על שווי מ"ר בנוי של 25,000 ₪ לדירות בשטח ממוצע של 100 מ"ר.

חילוץ שווי מ"ר מבונה:

מהות	שטח (מ"ר)	שווי / עלות	סה"כ
שווי יח"ד ממוצעת	99.4	24,958	2,481,524
הפחתת מע"מ		17%	2,120,961
הפחתת רווח יזמי		18%	1,797,424
עלות בניית שטח דירתי	99.4	[21]7,469	-742,582
עלות בניית שטחי שירות לא סחירים	[22]11.9	7,469	-89,110
עלות בניית מרפסות	14.0	2,321	-32,487
עלות בניית מקום חניה	1.0	182,000	-182,000
סה"כ שווי קרקע ליח"ד			**751,245**
דירתי	99.4	1.0	99.4
מרפסת	14.0	[23]0.5	7.0
סה"כ אקו'			106.4
שווי מ"ר מבונה דירתי אקו'			7,060

בשים לב לפערי השוליות בין שטח דירה ממוצעת שבעניינו לשווי מ"ר מבונה לדירה בשטח של 100 מ"ר, מצאתי כי גישת החילוץ תומכת בשווי שנקבע ע"י שמאי המבקשת.

[21] לפי מחירון דקל בתוספת עלויות עקיפות של 30%.
[22] מבדיקתי את היתרי הבניה לבניינים שבהם ממוקמים הדירות מושא ההשוואה נמצא כי שיעור העמסת שטחי השירות ביחס לשטח פלדלת עומד על 12%.
[23] מקדם מרפסת מקורה הראוי בנסיבות העניין.

עסקאות השוואה

עסקה מדווחת מיום 18/01/2024 בגו"ח 29539/17, תת חלקה 25, ברחוב הרב בלוך

מעיון בדיווח על העסקה באתר רשות המיסים עולה כי הדיווח כולל חוסר במידע רלוונטי אך בשל הפניית שמאי המבקשת לשומת הוועדה הרלוונטית המתייחסת לאותה עסקה, וצירופה, החלטתי לנתח את העסקה, שפרטיה מוסכמים על הצדדים.

העסקה בוצעה ביום 18/01/2024, פחות משבועיים לפני פרסומה לאישור ברשומות של תוכנית 152-0874784 החלה עליה, מכאן שאני מקבלת את טענת המבקשת לניתוח העסקה בצל קיומה של התוכנית כאמור, כמו גם לגילום היטל ההשבחה הצפוי בתמורה המשולמת.

שמאי המבקשת טען שלמען הזהירות וחרף קיומו של הליך השגה על שומת הוועדה שנשלחה בגין ביצוע מימוש בהיתר בחלקה מושא העסקה, הוא הוסיף את היטל ההשבחה שביקשה הוועדה לחייב בו את הבעלים של אותה חלקה והציג את ניתוחו.

ניתוח המבקשת כלל מצד אחד את היקף השטחים המבוקש בבקשה להיתר שמשנת 2025, כמתואר בשומת המשיבה שם (ראה שטחי המרפסות והחצר ואת מספר יחה"ד) ומצד שני כלל את השטח העיקרי המקסימאלי בתוכנית, על אף שמומש בצורה מעט שונה (ראה התייחסות לחדר דיירים בשומת המשיבה).

אם נניח כי השימוש היעיל והטוב הינו זה המתואר בהיתר הבניה שהופק על החלקה, אזי על התחשיב להיות תואם לדבר.

נקודה נוספת נוגעת להכללת שטח הממ"דים בתחשיב המבקשת בסך השטח האקו' על אף שהחיוב בשומת הוועדה היה בגין מימוש בהיתר, הפטור מחיוב שטחי ממ"ד.

מכל מקום, ניתוח העסקה מצביע על שווי נמוך ביחס לקביעות שמאים מכריעים, לניתוח העסקה השנייה אליה הפנה שמאי המבקשת, לגישת החילוץ כמתואר לעיל ואף לעמדת המבקשת עצמה.

לאור הערך הנמוך המתקבל משימוש בהנחות המתוארות לעיל, וסתירתה לכל ערך שנקבע, ומאחר והוצגה בפניי רק שומת המשיבה ללא השומה הנגדית, אך בעיקר בשל העובדה כי לא הובא בפניי הסכם המכר והליך היטל ההשבחה נדון כעת, וטרם הוכרע, נבצר ממני לבסס הנחות כלשהן על ממצאי עסקה זו.

עסקה מגו"ח 29535/69 ו- 29536/220,229,329, רחוב אבינדב

מעיון בהכרעתו של מר חיים מסילתי עולה כי נדחתה הטענה לפיה עלויות הקמת השטחים הציבוריים תחול על היזם ונקבע כי הקמת השטחים הציבוריים ועלות ההקמה חלה על הוועדה ובאחריותה, כמו כן נקבע בהכרעתו של מר מסילתי כי התוכנית אינה מחייבת הקמת בית כנסת.

בניגוד לטענות המשיבה שבתגובתה, ומעיון בהוראות תוכנית הל/227/א' והכרעתו של מר מסילתי, עולה כי אין עירוב שימושים שיש להביאו בחשבון.

מקדם ביטוי גודל הפרויקט ומורכבותו הובא בקביעת מר מסילתי כמגולם בערכי השווי, כאשר השווי הבסיסי למ״ר דירה ממוצעת נקבע על סך של 1,900 ₪ למ״ר בהחלטתו ולכן הובאו מקדמי התאמה המבטאים את השווי שנקבע בתחשיב ביחס לשווי הבסיסי כדי להציג את קביעתו של מר מסילתי בצורה מהימנה לניתוח העסקה.

בנוסף לכך, הובא בחשבון, כאמור בהכרעתו של מר מסילתי, כי נדרש להקים 54 מקומות חניה, שחושבה העלות העודפת להקמתן בהתאם להכרעתי לעיל.

חרף זאת, ובדומה לגישת המבקשת, להלן אציג את ניתוח העסקה על פי העקרונות שנקבעו בהכרעתו:

עיקר	ממ״ד	סה״כ פלדלת	מקדם התאמה[24]	סה״כ
3,150	360	3,510	0.947	3,325
850	72	922	[25]0.895	825
7,100	1,176	8,276	[26]0.77	6,403
3,950	528	4,478	0.947	4,242
סה״כ				14,796
מקדם התאמה לשלביות ביצוע[27]				0.92
סה״כ				13,612
תמורה בעסקה				94,000,000
עלות עודפת לבניית 54 מקומות חניה[28]				4,968,000
סה״כ תמורה נטו				98,968,000
שווי מ״ר מבונה אקו׳ מגלם שווי מרפסות והפחתה לגודל				7,271

השווי כאמור, בהתבסס על צורת הניתוח מר מסילתי, שהינה רלוונטית לקביעת ההשבחה מכוח התוכנית שנדונה בהכרעתו, מגלם שווי מרפסות והפחתה לגודל ומורכבות הפרויקט.

מבדיקתי, במידה ונוסיף, במקדמים המתאימים, את תרומת המרפסות לתחשיב וננטרל את השפעת ההפחתה לגודל ומורכבות, יתקבל שווי מ״ר מבונה של כ- 7,100 ₪, שהינו תומך בטענת שמאי המבקשת.

חרף האמור, מאחר וניתוח העסקה הצריך שימוש במקדמים רבים הכוללים הנחות רבות, כמו גם השונות במאפייני המקרקעין ביחס לזאת שבענייננו, לאור הפיצול של המגרשים, היעודים

[24] השווי שנקבע בתחשיב מר מסילתי ביחס לשווי 1,900 ₪ למ״ר מבונה שנמצא על ידו, כאשר ערכי השווי שאומצו ע״י מר מסילתי מגלמים הפחתה לגודל ומורכבות ו/או שוליות שטחים ו/או התאמה לדיור מוגן.

[25] דירות המגלמות שוליות.

[26] דיור מוגן שנקבע השווי שלו לפי מקדם 0.7 ביחס לשווי דירות בשטח של 85 מ״ר, קרי, 2,100 ₪ בהכרעת מר מסילתי, כאשר לצורך בדיקת העסקה שבענייננו, נדרש להשתמש במכנה משותף, שהינו שווי מ״ר מבונה לדירה ממוצעת בפרויקט, שנקבע ע״י מר מסילתי כשווי של 1,900 ₪ למ״ר.

[27] כפי שהובא בהכרעת מר מסילתי

[28] לפי עלות עודפת של 92,000 ₪ שנמצאה על ידי, כפי שארחיב על כך בפרק הרלוונטי.

המאושרים ומיקום מקומות החניה ועלות הקמתם, החלטתי להתייחס לממצאי ניתוח העסקה כאינדיקציה לקביעת השווי ולא כבסיס לקביעתו.

<u>שומות ועדה</u>

באשר להפניית שמאי המבקשת לשומות שערכה המשיבה בנכסים אחרים במועדים אחרים אציין שמטרתנו הינה לקבוע מה הוא שווי השוק של הנכס כאשר קביעתה של המשיבה במקומות אחרים אין בה להוכיח או להוות בסיס לקביעת שווי הזכויות, ויש להתייחס אליה רק כטענה.

<u>נספח הקצאה ואיזון</u>

על אף שלא הובאה כל הרחבה בנושא, אך בסקירת נתוני השווי שהובאה על ידי שמאי המבקשת נזכרו הערכים שנקבעו בחוות הדעת השמאית לצורך עריכת טבלת ההקצאה ואיזון בתוכנית המשביחה.

המועד הקובע לאותה שומה היה ביום 13/02/2023, כאשר נסקרו עסקאות מהשנים 2021 ו- 2022 שהצביעו על שווי של 18,512 ₪ ומשם, וללא הסבר אודות הערכים בהם בוצע שימוש לחילוץ או בסכום העלות העודפת לחניה, נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים בבנייה רוויה של 3,700 ₪.

בנסיבות האמורות, אין בידי להביא את הערך שנקבע בחשבון.

<u>סיכום</u>

לאור כל המובא לעיל, מצאתי לקבל את השווי למ״ר מבונה אקו׳ בדירות ממוצעות שנקבע ע״י שמאי המבקשת בסך של 6,900 ₪ כאשר שווי זה מגלם את העלות העודפת לחניה בנסיבות העניין.

<u>שווי למגורים במצב הקודם</u>

שמאי המשיבה התאימו, ללא מתן הסבר, את השווי למ״ר בנוי שנמצא על ידם מדירות גדולות בבניה רוויה ולאחר שימוש בשיטת החילוץ, שבמסגרתה כללו עלות מרתף חניה, הגיעו לשווי מ״ר מבונה של 9,100 ₪ למ״ר ביחס למצב הקודם.

לעומתם שמאי המבקשת טען לשווי של 8,300 ₪ למ״ר מבונה במצב הקודם, ללא הצגת התימוכין לכך, אך טען כי שווי זה מבטא מתן מקדם התאמה של 1.2 לעומת שווי המצב החדש, כאשר מקדם זה מבטא את השונות בין שני מצבי התכנון, לרבות הצורך בהתאמה לאופי הבינוי, הפרטיות והעובדה כי פתרון החניה הינו עילי.

לתמיכה ביחס שנקבע על ידו הפנה שמאי המבקשת להכרעתו של מר מסילתי לנכס שבגו״ח 29536/22,229,329 וגו״ח 29535/69, שבמסגרתה נקבע מקדם 1.27 לביטוי השונות בין שווי קרקע למבנה צמוד קרקע לבין שווי קרקע בבנייה רוויה, על אף שהצפיפות בענייננו עלתה יותר מאשר המקרה שנבחן ע״י מר מסילתי בהכרעתו.

בעניין הזה אפנה שוב להכרעתי לעיל, שם דחיתי את טענת המבקשת לפיה במצב הקודם הבינוי היה בעל אופי של צמודי קרקע וקבעתי כי הוא תואם לבניה רוויה כטענת המשיבה.

יחד עם זאת, דחיתי גם את טענת המשיבה לפיה מקומות החניה הדרושים ייבנו בשטח התת קרקעי ודעתי כדעת שמאי המבקשת כי פתרונות החניה יהיו עיליים.

בדומה לצדדים, מצאתי קושי רב לאתר עסקאות השוואה רלוונטיות, אך יחד עם זאת, ניסיתי לבחון עסקאות לדירות בשטח קרוב ככל האפשר לשטחי דירות ממוצעות שבעניינו.

מבחינת עסקאות מדווחות לדירות בשטח קטן מ-100 מ״ר בגוש 29539 שבוצעו בשנת 2024 עולה ממוצע של כ- 25,600 ₪ למ״ר לדירה ממוצעת של 90 מ״ר, וזאת על סמך הסקירה שלהלן:

כתובת	גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש״ח	שנת בניה	שטח רשום	קומה	שווי למ״ר אקו׳
הרב בלוך 9	29539/094/052	15/01/2024	2,195,000	2013	91	1/5	24,121
הזית 4	29539/170/000	02/01/2024	2,190,000	2008	90	1/5	24,333
הריף 6	29539/098/082	14/02/2024	2,600,000	2020	92	3/7	28,261
הרב בלוך 17 (*)	29539/096/019	17/03/2024	3,000,000	2017	83	5/6	36,145
הרב בלוך 7	29539/094/043	19/03/2024	2,520,000	2018	97	4/5	25,979
הרב בלוך 17	29539/096/027	15/04/2024	2,200,000	2017	83	1/6	26,506
הרימון 1	29539/167/000	17/03/2024	1,950,000	2009	80	3/6	24,375
קרית יערים 5	29539/094/019	02/06/2024	2,500,000	2016	97	4/5	25,773
					90		25,621

*עסקה חריגה שלא הובאה בחשבון.

<u>חילוץ שווי מ״ר מבונה</u>

מהות	שטח	שווי / עלות	סה״כ
שווי יח״ד ממוצעת	90.0	25,621	2,305,912
הפחתת מע״מ		17%	1,970,865
הפחתת רווח יזמי		18%	1,670,224
דירתי	90.0	7,469	672,165
העמסת שטחי שירות	10.8	7,469	80,660
מרפסת	14.0	2,321	32,487
חניה	1.0	182,000	182,000
סה״כ שווי קרקע ליח״ד			702,912
דירתי	90.0	1.0	90.0
מרפסת	14.0	0.5	7.0
סה״כ אקו׳			97.0
שווי מ״ר מבונה דירתי אקו׳			7,247

ממצאי הניתוח שלעיל מצביעים על שווי מ״ר מבונה של כ- 7,250 ₪ למ״ר, המגלם עלות עודפת לחניה תת״ק, לבניה רוויה בעלת צפיפות בניה שונה מזו שבענייננו אך מגלמת שוליות שטחים (90 מ״ר לעומת 50 מ״ר).

מבדיקתי מצאתי כי בהכרעתו של מר יהודה פלד מיום 18/08/2025 לנכס שבגו״ח 29536/162 תת חלקה 69, ישנה התייחסות לשווי מ״ר מבונה לבינוי בעל אופי דומה לזה שבענייננו במצב הקודם, וגם למועד קובע רלוונטי וקרוב (27/11/2024).

בהכרעתו של מר פלד כאמור נקבע שווי מ״ר מבונה של 7,600 ₪ למ״ר דירות בשטח של 125 מ״ר, כמו כן נקבע מקדם של 1.093 לביטוי שווי דירות בשטח של כ-80 מ״ר (8,300 ₪), ומקדם התאמה נוסף של 1.046 לביטוי שווי דירות בשטח של 60 מ״ר, מה שמבטא שווי מ״ר מבונה של 8,700 ₪ למ״ר.

ממצא ניתוח עסקאות ההשוואה בגישת החילוץ, המצביעות על שווי מ״ר מבונה של 7,250 ₪ למ״ר, המגלם את העלות העודפת למקום חניה תת קרקעי (92,000 ₪ כאמור בהכרעתי להלן) לדירה בשטח של 90 מ״ר, תומכים בערכי השווי המתקבלים מאימוץ מקדמי ההתאמה והשווי שנקבעו בהכרעתו של מר פלד, שקבע שווי מ״ר מבונה של 8,300 ש״ח לדירה בשטח ממוצע של 80 מ״ר עם חניה עילית.

בנסיבות העניין, ולאור הדמיון בנסיבות ובמאפייני הבינוי בין קביעתו של מר פלד לנכס שבענייננו (במצב הקודם), החלטתי להסתמך על השווי הבסיסי ומקדמי ההתאמה שנקבעו על ידי מר פלד בהכרעתו, ולפיכך אני קובעת כי שווי מ״ר מבונה במצב הקודם יעמוד על 8,700 ₪ למ״ר (7,600 ₪ למ״ר מבונה * 1.093 *1.046 = 8,700 ₪ למ״ר בערך).

10.4. <u>שווי המצב החדש</u>

<u>שווי דיורית</u>

בהוראות התוכנית נקבע כי תותר הכללת דיורית ב-20% ממספר יחידות הדיור בתוכנית.

על פי הוראות התוכנית הדיורית תהיה בשטח שבין 25 - 50 מ״ר ואינה ניתנת לרישום נפרד מיחידת הדיור והיא אף תתבסס על תשתית יחידת הדיור בה היא קיימת.

דיורית הינה חדר או מספר חדרים שיכולים להוות משק בית, כלומר, דירה שניתנת לשימוש בעלי הבית לרבות האפשרות להשכירה כאשר היא קשורה בקשר ישיר בדירת המקור ואין חובה לבנות בה ממ״ד.

שמאי המשיבה ביטאו את שווי הדיורית במקדם של 1.2 בעוד שמאי המבקשת טען שיש להביא בחשבון מקדם 1.05 לביטוי שווי דיורית וזאת בשים לב למאפייניה הנחותים ביחס לשטח דירה רגיל.

לאחר בחינת מכלול טענות הצדדים אציין כי דעתי כדעת שמאי המשיבה בהקשר הזה, על אף הסכמתי לטענות המבקשת, וזאת מאחר ששמאי המבקשת לא הביא בחשבון את כלל ההשפעות

הנובעות מבניית הדיורית, שאכן הינה מוצר תכנוני וקנייני נחות ביחס לדירה עצמאית אך שיוכה לדירה מסוימת טומנת גם יתרונות וחסרונות ל-"דירת המקור" שיש להביאם בחשבון.

בעניינו, כאשר השווי שנקבע מבטא שווי דירה ממוצעת של 120 מ"ר, כאשר דיורית שבשטח ממוצע של 37.5 מ"ר נהנית מביטול שוליות מצד אחד, אך סובלת מנחיתות תכנונית וקניינית מצד שני. לכל זה יש להביא בחשבון את ההשפעות על יתרת שטח הדירה שמצד אחד הפכה לדירה של קטנה יותר ולכן נהנית היא מביטול יחסי של השפעת השוליות ומצד שני סובלת מפגיעה קלה בפרטיות כתוצאה מתלות שטח הדיורית בה.

מבדיקתי אציין שסכום ההשפעות שלעיל מתכנס לשווי אקוי דומה לזה המקבל מאימוץ גישת המשיבה שהביאה מקדם 1.2 לביטוי שטח הדיורית בלבד.

לפיכך, לצרכי הפשטה, קיבלתי את צורת החישוב של המשיבה בנסיבות העניין.

חיזוק למסקנתי לעיל ראיתי בהכרעתו של מר מישל אשור מיום 05/05/2025 לנכס שבגו"ח 5381/8 מרחוב המהרי"ל דיסקין 13 שבבית שמש, שם הביא מר אשור מקדם 1.2 לביטוי שווי דיורית.

<u>דירות כלואות ומקדם הפחתה לשטחים שמתחת לכניסה הקובעת</u>

שמאי המבקשת טוען כי יישום הוראות התוכנית מוביל לבניית בניינים עם צפיפות קומתית גבוהה במיוחד, כאשר בחלק מהקומות ישנן 5 יח"ד בקומה, מה שהוביל לאילוצים תכנוניים ופיזיים אשר מחייבים תכנון דירות כלואות עם כיוון אוויר אחד בלבד, ולכן נטען שיש להביא הפחתה בגין כך.

עיינתי בנספח הבינוי המצורף להוראות התוכנית, המציג פתרון תכנוני אפשרי, אם כי אינו מחייב, כאשר מעיוני בו מצאתי כי כל החדרים בכלל הדירות נהנים מאוורור ותאורה טבעית במידה דומה, בעוד שאין לחדרי השירותים כיווני אוויר כלל, ולכן לא נמצאו על ידי דירות חריגות ביחס לכלל.

מבדיקתי מצאתי כי כל קומה תכלול מספר משתנה של יח"ד, כנגזרת משטחן ומיקומן בשים לב לטופוגרפיה של החלקה, אך לא נמצאו על ידי יח"ד הסובלות משטחים לא מוארים ו/או לא מאווררים ברמה שתצדיק הפחתה ביחס לדירות אחרות.

באשר לשרטוט שהוצג ע"י שמאי המבקשת אציין כי אין מדובר בשרטוט של תכנון מחייב, אלא בתכנון ראשוני, שאינו בהכרח השימוש היעיל והטוב בנכס.

נוסף לכך, גם מהתשריט שהוצג על ידו ניתן לראות דירה אחת קטנה, עליה הוא מצביע, שחשופה לאור ואוויר בצורה טובה בכל חדריה למעט שני חדרי שירותים.

באשר להפחתה בשווי שטחים שייבנו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, כפי שמובא בשומת המבקשת, אציין שלאחר עיון בנספח הבינוי וגובה מפלסי הכניסה ביחס למפלסי החצרות והפארק הציבורי אציין שלא ראיתי להביא כל הפחתה בשל כך, מאחר ודירה שביחס לחזית המזרחית נמצאת מתחת למפלס הכניסה, הינה בבחינת דירת קרקע ככל שניגשים אליה ממערב.

מכאן שאני דוחה את טענות שמאי המבקשת בהקשרים שלעיל.

<u>עלות עודפת למטלות ציבוריות</u>

אין מחלוקת כי ישנן עלויות להקמת שטחים ציבוריים שיעברו לבעלות המשיבה, כאשר הקמתם הינה תנאי למימוש הזכויות בתוכנית המשביחה, וכי סך העלויות אמור להיות בתוספת מע"מ שהיזם לא יקבל זיכוי בעדו. בהקשרים אלה, ולאחר בחינת כלל נסיבות העניין הרלוונטיות, אני מסכימה עם עמדות הצדדים.

המחלוקת בין הצדדים נוגעת למהות הפונקציות הציבוריות הנדרשות ועלות הקמתן.

בעוד שישנה הסכמה בין הצדדים כי היזם נדרש להקים שטח של פארק ציבורי במגרש מס' 3 כמו גם 4 גני ילדים שלכל אחד מהם תוצמד חצר (ואני שותפה להסכמתם זו), ישנה מחלוקת בין הצדדים אם היזם נדרש להקים גם מקומות חניה לשימושים הציבוריים.

<u>מקומות חניה לשימושים ציבוריים</u>

שמאי המבקשת טען שיש לקזז את העלות העודפת הנדרשת לבניית מקומות החניה הדרושים לשימושים הציבוריים והפנה לנספח התנועה המחייב, שלטענתו אינו קובע את מקום בניית אותן מקומות חניה ציבוריים דרושים.

בתגובה לכך, טענו שמאי המשיבה כי על פי הוראות התוכנית מקומות החניה לשימושים הציבוריים יהיו עפ"י תקן החניה שנקבע בטבלת מאזן החניה בנספח התנועה, שלפיו נקבע כי לא נדרשים מקומות חניה עבור גני הילדים במגרשים מס' 1 ו- 2 ולפיכך אין מקום להביא בחשבון עלות הקמת חניות תת"ק לשימושים ציבוריים.

מבדיקתי אציין כי בהוראות התוכנית, נקבע כי מספר מקומות החניה לשימושים הציבוריים יהיה על פי הקבוע בנספח התנועה.

עוד נקבע כי מקומות החניה הנדרשים עבור השימושים הציבוריים יקבלו מענה בתא שטח מס' 7 וכי תתאפשר הקצאת חניות למתחם הצפוני בחניון של המתחם הדרומי ולהפך.

עיון בנספח התנועה המצורף להוראות התוכנית מעלה כי בתחום שטח התוכנית הוקצו 24 מקומות חניה ציבוריים עבור מבנה בית ספר ועוד 8 מקומות חניה עבור גני ילדים, קרי, 32 מקומות חניה סה"כ.

עוד עולה כי 14 מקומות חניה ייבנו בתא שטח מס' 7 והיתרה תמוקם ב-"מגרש הקאנטרי", קרי, מגרש מספר 6, מכאן שניתן ללמוד כי בעת אישור התוכנית, ראה מוסד התכנון כי מקומות החניה ימוקמו וייבנו בצורה המתוארת בנספח התנועה, הקובע בבירור כי מקומות החניה שלא ייבנו בתחום מגרש מס' 7 ייבנו בתחום מגרש מס 6 ואף הקצו לכך עמודה נפרדת, אך מהוראות התוכנית ניתן ללמוד כי מוסד התכנון ראה להעניק גמישות מסוימת לשינוי המיקום הסופי של אותן מקומות חניה.

לכן, טענת שמאי המבקשת כי נדרש להקים את מקומות החניה במגרשים מושא ההכרעה הינה סבירה ואפשרית, אך לא כך נקבע בנספח התנועה.

מאחר ועניינו בחישוב היטל השבחה למועד הקובע לאישור התוכנית, ובשים לב לעמדתו של שמאי המבקשת שאינו מתנגד להפחתת עלות הקמת אותם מקומות חניה מתחשיב ההשבחה הנוגע לחלקה מס׳ 6, שהינה חלקה מושא הכרעה מקבילה המתנהלת בפניי, ראיתי, בנסיבות העניין, להיצמד לאמור בהוראות התוכנית ונספח התנועה בהקשר הזה, ולכן אני קובעת כי אין להפחית את עלות הקמת מקומות החניה הציבוריים מהמגרשים מושא הכרעה זו, אלא שיש לעשות כך בתחשיב ההשבחה הנוגע למגרש מס׳ 6, וזאת בהמשך לקבוע והמתואר בנספח התנועה.

<u>עלות הקמת הפונקציות הציבוריות</u>

כאמור, ישנה הסכמה, שאני שותפה אליה, כי על פי הוראות התוכנית, באחריות היזם לבנות פארק ציבורי על שטח מגרש מס׳ 3 בנוסף ל-4 גני ילדים שלכל אחד מהן תוצמד חצר בשטח של 200 מ״ר.

שמאי המשיבה הביאו בחשבון עלות בניה ישירה של 7,000 ₪ למ״ר לבניית השטחים העיקריים ושטחי השירות לגני הילדים ועוד עלות של 800 ₪ למ״ר לחצרות שיוצמדו לכל גן, ובנוסף עלות הקמת פארק ציבורי על שטח מגרש מס׳ 3 בעלות של 600 ₪ למ״ר.

לעלויות האמורות לעיל נוספו עלויות עקיפות של 1,979,213 ₪, המהוות כ- 24.4% מסך עלות בניה ישירה.

שמאי המבקשת חלק על קביעתם של שמאי המשיבה וטען כי יש לאמץ את העלות שנקבעה בדו״ח שצירפו של חברת ״מרגולין הנדסה וייעוץ ירושלים״ המלווה את הפרויקט שבענייננו, וזאת בנוגע לעלות הקמת הפארק שבמגרש מס׳ 3, כאשר שם העלות נקבעה על סך של 1,966 ₪ למ״ר.

כמו כן, טענו שיש לקבוע כי עלות הקמת גני הילדים הינה כ- 1,935,481 ₪ לגן ילדים אחד כולל חצר של 200 מ״ר, (6,760 ₪ למ״ר גן ילדים + 1,600 ₪ למ״ר חצר) וזאת בהתאם למחירון הקבוע במחירון דקל למועד הקובע, בתוספת של 32.75% בגין הבניה בקריית יערים (הדומה במאפייניה ואתגריה לעיר ירושלים) וזאת על סמך מחירון עלות הקמת מבני ציבור שפורסם ע״י עיריית ירושלים מחודש מאי 2024.

לכלל העלויות שהובאו ע״י המבקשת הובאה תוספת לעלויות עקיפות של כ- 24%, וזאת בדומה לקביעת המשיבה בהקשר הזה.

לאחר בחינת מכלול טענות הצדדים והפניותיהם, להלן הכרעתי:

<u>גני ילדים</u>

כאמור בהוראות התוכנית ובטענות הצדדים, נדרש היזם לבנות על חשבונו 4 גני ילדים, בשטח כולל של 100 מ״ר שטחי שירות מעל מפלס הכניסה, ו- 620 מ״ר עיקרי ושירות, מתחת למפלס הכניסה.

על פי מחירון דקל 07/2024, עלות הקמת גן ילדים בשטח של 128 מ״ר ברוטו הינה 865,376 ₪, קרי, 6,760 ₪ למ״ר, כאשר עלות זו כוללת עלות מבנה, **<u>מע״מ</u>, פיתוח, תכנון ופיקוח**, כלומר, עלות של 5,777 ₪ למ״ר ללא מע״מ, כולל חלק משמעותי מהעלויות העקיפות.

באותו מחירון נקבע כי עבור תוספות, כגון שיפוע קרקע, ביסוס כלונסאות, מיזוג אויר, הסקה, כיבוי אש, חיפוי אבן, ריחוק האתר וכד' – תינתן הערכה פרטנית לכל פרויקט.

לצד העובדה כי שמאי המבקשת השתמש בעלויות שנקבעו במחירון דקל והוסיף להלן עלויות עקיפות מלאות ומע"מ, שלדעתי נחשבת הוספה כפולה, הוסיף עוד תוספות משמעותיות של כ-32.75% המשויכות לתוספות אחוזיות כפי שנהוג עפ"י מחירון עלות הקמת מבני ציבור של עיריית ירושלים מחודש מאי 2024 וזאת בשל הדמיון במאפיינים הפיזיים בין קרית יערים לירושלים.

בעניין הזה אציין שגם אם דבריו נכונים, הרי באותו מחירון הובאה התייחסות ספציפית ומפורשת לעלות בניית גני ילדים, כאשר שם נקבע כי עלות הבניה הכוללת, כולל עלויות עקיפות והתאמות לירושלים ומע"מ אמורה לעמוד על 1,149,318 ₪ לכיתת גן ילדים בשטח של 128 מ"ר כולל מקלט וחצר בגודל של 175 מ"ר.

במחירון אף נקבע כי ככל ואושרה הקמת גני ילדים בשטח חצרות קטן מ 175 מ"ר לכל כיתה, יופחת סך של 608 ₪ כולל מע"מ לכל מ"ר חצר שהופחת, ממחיר המחירון.

ככל ואושרה הקמת גן ילדים בשטח קטן מ-128 מ"ר לכיתה, יופחת סך של 8,979 ₪ כולל מע"מ לכל מ"ר כתת גן שהופחת, ממחיר המחירון המוכר.

במחירון עלות הקמת מבני ציבור של עיריית ירושלים מחודש מאי 2024, נקבעו עלויות לבינוי ברמת גמר מלא ועל סמך מחירוני עלות ממשלתיים או מחירון דקל בתוספת עלויות רלוונטיות לעיר ירושלים, כאשר הערכים נקבעו ככוללים מע"מ, ובתוספת עלויות עקיפות רלוונטיות.

באותו מחירון אף נאמר כי המחירים כוללים את כל הנדרש למילוי אחר הוראות כל גורם שדרישותיו מחייבות לפי חוק.

בהתאמה לענייננו, בהתחשב בעלות הקבועה באותו מחירון, שהינה רלוונטית מאוד למועד הקובע שבענייננו, כאשר עלויות אלה מביאות בחשבון עלות בניה ישירה, עלויות עקיפות ומע"מ, ואת העלויות שנקבעו במחירון דקל בתוספת עלויות מיוחדות לעיר ירושלים, הינה כמפורט להלן:

מהות	שטח המיוחס לכלל שטחי גני הילדים (מ"ר)	עלות כוללת (₪ למ"ר)	סה"כ (₪)
עלות ממוצעת למ"ר כיתת גן ילדים	720	8,979	6,464,880
עלות חצרות	800	608	486,400
סה"כ עלות הקמת 4 גני ילדים, כולל חצרות, מע"מ, עלויות עקיפות ועלויות התאמה, נכון למועד קובע			6,951,280

העלות המתוארת לעיל, נמצאה על ידי כרלוונטית ומהימנת ומבוססת על קביעות מקצועיות ורלוונטיות לענייננו, ולכן החלטתי לאמצה, חרף טענות הצדדים.

<u>פארק ציבורי</u>

שמאי המשיבה קבעו עלות בניה ישירה של 1,795,800 ₪ על בסיס קביעה עלות הקמה למ״ר של 600 ₪.

מנגד שמאי המבקשת טען לעלות בניה ישירה של 5,887,050 ₪ למ״ר, המבטאת עלות של כ- 1,966 ₪ למ״ר, וזאת על בסיס דו״ח של חברה המלווה את הפרויקט.

עיון בנספח הבינוי המצורף להוראות התוכנית מראה הכללת פירוטים ופריטים רבים שיהוו חלק מפארק ציבורי הכולל פיתוח משמעותי, המתבטא בגינון נרחב, שבילים, פינות ישירה, שתי משחקיות גדולות ועוד׳, כאשר כל זה ביחס לשטח משמעותי של 2,993 מ״ר.

בעוד שמאי המבקשת הציג דו״ח שנערך על ידי בעל מקצוע המתייחס לעלויות הבניה הישירות, כולל פירוט כל אלמנט ועלות הקמתו ביחס לשטח הספציפי, שמאי המשיבה לא הציגו תימוכין לעלות שאומצה על ידיהם והסתפקו באמירה כללית לפיה העלות שהובאה על ידי המבקשת אינה סבירה .

באשר לתגובת המשיבה לטענות שמאי המבקשת אציין כי אין די בלטעון, באופן כללי, כי העלות שהובאה על ידי המבקשת הינה עלות גבוה ולא סבירה מבלי להציג כל תימוכין בעניין ומבלי להתייחס לאף הפניה מאלה שהובאו ע״י המבקשת או למפרט העלויות שהוצג על ידה.

בשים לב לעובדה כי הונחה מולי חוות דעת של איש מקצוע המתייחס לנכס הספציפי שבענייננו, כאשר מבדיקתי מצאתי את קביעותיו כסבירות, ולא הוצגה התנגדות ענינית של המשיבה לאמור באותו דו״ח, החלטתי, בנסיבות העניין, לאמץ את העלות המפורטת שהוצגה לעיוני.

חרף האמור, מעיון במפרט ובמסמכים החתומים על ידי חברת ״מרגולין הנדסה וייעוץ ירושלים בע״מ״ עולה כי העלות נכונה ליום 21/09/2025, לכן, בהתאמה לזמן לפי מדד תשומות בניה למועד הקובע שבענייננו, מצאתי לאמץ עלות של 5,887,050 ₪ / 1.0614 = 5,546,495 ₪ כעלות בניה ישירה.

בתוספת עלות בניה עקיפה של 24%[29], ומע״מ של 17%, מתקבלת עלות כוללת של 8,046,855 ₪.

<u>עלות עודפת לחניה</u>

שמאי המבקשת טען שיש לקזז את העלות העודפת הדרושה להקמת מקומות חניה לאורחים שהתוכנית מחייבת את הקמתם ולא צומחת מהם כל תועלת כלכלית.

שמאי המשיבה לא התייחסו לטענת שמאי המבקשת לקיזוז העלות העודפת לחניית אורחים.

<u>מקומות חניה לאורחים</u>

באשר להפחתת העלויות העודפות לחניות אורחים אציין שלאחר שבחנתי את כלל נסיבות המקרה לרבות הוראות התוכנית אציין כי הן ימוקמו באזור חניון הדיירים שהינם בעלי ההרשאה לשימוש

[29] המוסכמת על הצדדים

בחניה ולכן מקומות חניה אלה ישמשו אותם ואת אורחיהם בלבד, בבניינים הכוללים 140 יח״ד + 28 דיוריות ומוקצה להם 140 מקומות חניה.

נכון כי מקומות החניה לאורחים לא יוצמדו לדירה מסוימת אך הן ישמשו רק את בעלי הדירות שבפרויקט, כך שתרומתם תוקצה רק לבעלי הדירות ותתחלק ביניהם.

לאור האמור, ראיתי להביא רק את עלות הקמת מקומות החניה בקיזוז שוויין כעלות עודפת לחניה.

<u>עלות בניית מקום חניה</u>

הצדדים מסכימים כי עלות בניית מקום חניה הינה 182,000 ₪ למקום חניה אחד ואני מקבלת את מסקנתם, בנסיבות העניין, על אף שהינה בטווח הגבוה אם כי הסביר.

<u>שווי מקום חניה</u>

לא נמצאו על ידי עסקאות מדווחות ומהימנות במערכת רשות המיסים למכירת מקומות חניה בקריית יערים, מאחר שהדיווחים שנמצאו כוללים שונות גבוה, יעודים שונים, חוסר בהירות ומידע חסר שקשה אף לקבוע אם הוא בכלל מתייחס למקומות חניה.

לפיכך, ניגשתי לבחון הכרעות והחלטות רלוונטיות בטווח של שנתיים מהמועד הקובע שבעניינו, ונמצאו על ידי ההחלטות הרלוונטיות שלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	אזור	מועד קובע	שווי מקום חניה (₪)
מישל אשור	34581/29-30	בית שמש	09/12/2023	68,500
דנה שיחור	29956/51	מבשרת ציון	10/12/2022	55,000
דוד בריל	34579/28	בית שמש	23/03/2024	60,000
מרדכי דדון	80035/39	בית שמש	20/05/2023	88,163
דוד דדון	34575/14	בית שמש	11/05/2023	68,571
השגה ראשונה מיום 11/08/2024	30758/38-39	הר חוצבים - ירושלים	28/12/2022	86,795
ממוצע			**22/06/2023**	**71,172**

הערכים שלהלן מתייחסים לתקופה קודמת למועד הקובע שבעניינו ולכן נדרשת התאמה לזמן. בנוסף לכך, קשה לבחון מה מידת מצוקת החניה בכל אזור מאותם אזורים ביחס לאזור מושא ההכרעה שלנו אך ניתן לקבוע כי אין בכלל האזורים המובאים לעיל כל אזור שאינו סובל ממצוקת חניה, אף אם ישנה שונות בעוצמת אותו קושי ביחס לנכס מושא ההכרעה שבעניינו, שעל מידת המצוקה ממנה סובל ניתן ללמוד מדברי נציגי התושבים של קריית יערים בישיבת הוועדה המחוזית מספר 2022005 שמיום 28/02/2022, בדיונים לאישורה של התוכנית שבעניינו.

בהליך מקביל הנוגע למגרש מס׳ 6 שבתוכנית שבעניינו, הייתה מחלוקת בין הצדדים המופיעים בפניי בהליך זה אודות שווי מקום חניה שם קבעתי כי יש להעמיד את השווי על 90,000 ₪ למקום חניה תת קרקעי אחד.

קביעתי הסתמכה על סבירות התוצאה ביחס לקביעות אחרות של שמאים מכריעים כמובא לעיל כמו גם הלוגיקה שהובאה בהכרעתו של מר מרדכי דדון מיום 11/11/2025, לנכס שבגו"ח 80035/39, שם, ובהעדר קיומן של עסקאות מכר לחניות תת קרקעיות, נקבע שיש להעריך שווי מקום חניה תת קרקעי במקדם בסך 0.35 מאומדן שווי מ"ר בנוי, כאשר הרציונל כי החניה המקורה דומה במהותה למחסן בקומת מרתף.

לפיכך, מצאתי כי שווי השוק של חנייה תת קרקעית תואם הוא לטענת המבקשת בהליך המקביל הנוגע למגרש מס' 6, קרי, 90,000 ₪ למקום חניה, לפני מע"מ (שווי מ"ר בנוי של 25,000 ₪ בערך * 0.35 * 12 מ"ר = 105,000 ₪, ובהפחתת מע"מ מתקבל סך של כ-90,000 ₪).

לאור כל האמור, מתקבל התחשיב שלהלן:

חניית אורחים	
מס' מקומות החניה	14
שווי מקומות חניה (₪)	90,000
עלות הקמת מקום חניה (₪)	182,000
עלות עודפת למקום חניה אחד (₪)	-92,000
סה"כ עלות עודפת (₪)	-1,288,000

<u>מקדמי דחיה</u>

שמאי המבקשת הביא מקדם לביטוי הדחיה הנוצרת עקב קיומן של התניות ומגבלות בתוכנית (0.925), מקדם דחיה הנובעת מהיקף ומורכבות הפרויקט (0.925), וחרף טיעונים מורחבים בנושא, לא השתמש במקדם הפחתה לשיווק.

שמאי המשיבה טענו שיש להסתפק במתן מקדם הפחתה משוקלל של 0.972 הנובע מהתניות ומגבלות הקבועות בתוכנית ביחס לסעיף 6.2 המתנה את הענקת ההיתר ליח"ד ה-118 בתוכנית באישור תוכנית קו ביוב מאסף כיסלון, כאשר התנאי למתן היתר אכלוס ליח"ד ה-118 יהיה תחילת ביצוע הקו או כל פתרון אחר שיאושר על ידי הוועדה המקצועית למים וביוב.

בהוראות התוכנית כאמור נקבעו מספר התניות, כאשר בסעיף 6.2 נקבע כי הענקת ההיתר ליח"ד ה-118 בתוכנית מותנית באישור תוכנית קו ביוב מאסף כיסלון וסעיף 7.1 מתנה מתן היתרי בניה בתאי שטח 1-2 בהגשת תוכנית לפיתוח השצ"פ ובגין שני אלה, ראיתי את תקופת הדחיה והמקדם שנקבעו על ידי שמאי המבקשת כסבירים בנסיבות העניין, כאשר ראיתי להזכיר כי נקודת הייחוס בענייננו צריכה להיות תואמת לנסיבות העניין ולציפיות נכון למועד הקובע.

באשר לטענות המשיבה, שלא הביאה בחשבון את ההתניה הקבועה בסעיף 7.1, חרף טענת המבקשת הברורה בנושא, אציין כי ישנה חפיפה בין הדחיה הנובעת מהוראות סעיף 7.1 להוראות התוכנית לזו שבסעיף 6.2, ולכן לדעתי אין זה נכון לעשות את ההפרדה שהובאה על ידי המשיבה.

באשר למקדם ההפחתה לגודל ומורכבות הפרויקט, בשים לב להתניות למתן אישורי אכלוס הכרוכים בתחילת ביצוע קו ביוב מאסף והשלמת פיתוח השצ"פ אציין כי שווי מ"ר מבונה שהובא

על ידי מגלם את הדחיה הנוצרת בבניית פרויקטים גדולים (אם כי לא בגודל הפרויקט שבעניינו), מאחר והוא מתבסס על עסקאות השוואה מפרויקטים הכוללים, בין היתר, צורך בחפירה ודיפון של חניון תת קרקעי.

חרף זאת, וחרף ניצול הטופוגרפיה של הנכס מושא ההכרעה, דעתי הינה כי אכן מדובר בפרויקט חריג בהיקפו ביחס לקריית יערים, אם זה מבחינת קומות החניה, מספר יחידות הדיור והשטחים הסחירים והציבוריים.

לאור האמור, ראיתי להביא מקדם נוסף לדחייה בשל גודל ומורכבות ביצוע המתבטא במקדם של 0.94, כאשר מקדם זה אמור לשקף את התארכות הזמן הנוספת הדרושה בגין גודל ומורכבות הפרויקט, כאשר בתקופה נוספת זו נכללות כלל הדחיות הנוספות, לרבות, ההתניות הקבועות בסעיפים 6.2 ו- 7.1 להוראות התוכנית, כמו גם תקופת שיווק יחידות הדיור, מאחר ותקופה זו מעניקה תקופת חשיפה גדולה יותר שבמהלכה, כאמור בתגובת המשיבה, יוכל היזם להמשיך לשווק את יחידות הדיור.

באשר להשוואה שניסו לטעון שמאי המשיבה בגודל הפרויקט בשני מצבי התכנון אציין כי לדעתי אין היא במקומה, מאחר ושנכון הוא כי הפרויקט במצב הקודם הינו פרויקט גדול אך אינו חריג ביחס לערכי השווי, המגלמים גודל דומה, ובשים לב שאין את ההתניות שבסעיפים 7.1 ו- 6.2 להוראות התוכנית החדשה או צורך בחפירת חניון תת קרקעי רב מפלסי.

10.5. <u>תחשיבים</u>

מצב קודם				
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**שווי מ"ר (₪)**	**סה"כ שווי (₪)**
שטח פלדלת	5,863	1	8,700	51,008,100
מרפסות	1,638	0.5	8,700	7,125,300
סה"כ שווי מצב קודם (₪)				**58,133,400**

מהות השטח	**שטח (מ"ר)**	**מקדם שווי אקו' בסיסי**	**שווי למ"ר מבונה מותאם (₪)**	**סה"כ (₪)**
שטח דיורית	1,050	1.2	6,900	8,694,000
שטח פלדלת	15,750	1	6,900	108,675,000
שטח מרפסות עילי	1,970	0.5	6,900	6,796,500
בניכוי עלות עודפת לחניית אורחים (₪)				-1,288,000
הפחתת מטלות ציבוריות (₪)				-14,998,135
שווי גולמי במצב החדש (₪)				107,879,365
מקדם דחיה להתניות ומגבלות				0.925
מקדם הפחתה לגודל ומורכבות				0.94
סה"כ שווי במצב החדש במעוגל (₪)				93,801,100

תחשיב השבחה - תוכנית 152-0831909	
שווי מצב קודם (₪)	58,133,400
שווי מצב חדש (₪)	93,801,100
השבחה (₪)	**35,667,700**

11. <u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון המהווים מתחם קרקעי בין הרחובות הרימון ממזרח לגפן ממערב, **שבמועצה המקומית קרית יערים, הידועים כחלקות מספר 171, 172, 173 ו- 174 בגוש 29539, מגרשים מספר 1, 2 ו- A3 לפי תוכנית 152-0831909,** חלה השבחה עקב אישורה של תוכנית 152-0831909, שחושבה בהתאם לבקשה לקבלת שומה מוקדמת, וזאת כמפורט להלן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
152-0831909	28/07/2024	35,667,700	17,833,850

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

12. <u>תצהיר</u>

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

