נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך לועזי	31/03/2026
תאריך עברי	י״ג ניסן תשפ״ו
מספר מינוי	2809-2024
מספרנו	198-12-2024

לכבוד,

ע.ט. החברה להתחדשות עירונית לישראל (מגדל הגבעה) בע״מ- המבקשת	הועדה המקומית גבעת שמואל- המשיבה
ע״י מר יורם ברק- שמאי מקרקעין	ע״י ה״ה יונתן לוי ואסף שאול -שמאי מקרקעין
דוא״ל:barak-valaluer@bezeqint.net	דוא״ל: office.levi@gmail.com

א.ג.נ.,

החלטת שמאית מכריעה לעניין היטל השבחה

גוש 6189 חלקות 1040-1042

מגרש 701 עפ״י תוכנית 427-0462259

רח׳ בן גוריון 10, 12, 14 ,16, גבעת שמואל

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה -1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

1. **מטרת ההחלטה:**

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית גבעת שמואל (להלן: ״המשיבה״), לבין חב׳ ע.ט להתחדשות עירונית לישראל (מגדל הגבעה) בע״מ (להלן: ״המבקשת״), לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עקב אישור תוכניות בנין עיר, מימוש מלא, בדרך של בקשה למידע מוקדם (טרום מימוש).

מטעם המשיבה הוגשה שומתם של ה״ה יונתן לוי ואסף שאול, שמאי מקרקעין, מיום 27/10/2024.

מטעם המבקשת הוגשה שומתו של מר יורם ברק, שמאי מקרקעין, מיום 05/02/2025.

2. **המועד הקובע:**

תוכנית	מועד קובע
ממ/10002	03/01/1986
ממ/3180	27/03/2013
427-0462259	31/10/2023

3. **פרטי הנכס:**

גוש	6189 :		
חלקות	1040 :	1041	1042
שטח חלקה רשום	1,137 מ״ר :	965 מ״ר	2,050 מ״ר
מגרש	701 (עפ״י תוכנית 427-0462259) :		
שטח מגרש	4,081 מ״ר :		
מהות הנכס	חלקות ועליהן בנייני מגורים במתכונת שיכון, המיועדים להריסה ובניה :		

מחדש במסגרת תוכנית להתחדשות עירונית.

כתובת : רח' בן גוריון 10, 12, 14 ו-16, גבעת שמואל.

4. **<u>ביקור בנכס</u>:**

ביקור בנכס נערך ביום 08/08/2025 ע"י החת"מ, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

5. **<u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:**

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים :

ביום 04/03/2025 נתקבלה שומתו של שמאי המבקשת מר יורם ברק מיום 05/02/2025, בצרוף המסמכים הבאים :

- שומת המשיבה מיום 27/10/2024.
- שובר תשלום היטל השבחה מיום 18/11/2024.
- תוכנית הגשה להיתר במקרקעין שבנדון, מיום 21/11/2024.
- סקירת ענף הנדל"ן למגורים של אגף הכלכלנית הראשית במשרד האוצר, לתאריכים 07/2022 ו- 10/2023.
- העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, לחלקות 1040-1042 בגוש 6189, הופקו מהאינטרנט ביום 06/08/2023.
- דיווח לבורסה ביחס להתקשרות בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ, לרכישת מקרקעין בגו"ח 6392/31 בגבעת שמואל, מיום 10/09/2024.

ביום 02/04/2025 התקבלה תשובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת.

ביום 22/07/2025, נערך דיון באמצעות אפליקציית "zoom" בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח ביום 25/07/2025, לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם.

במסגרת השלמות לדיון, העביר שמאי המבקשת מסמכים כדלקמן :

- נייר עבודה לעניין אמידת השינויים במחירי הקרקעות בישראל של הלמ"ס, מחודש פברואר 2025.
- הצהרת משרד עו"ד המטפל בפרויקט, לעניין היקף החתמות הדיירים במועד הקובע. נושא תאריך 29/07/2025.

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>:**

6.1 הנכס- מתחם להתחדשות עירונית, המשתרע מעברו המזרחי של רח' בן גוריון, בסמוך ממזרח למחלף גבעת שמואל, בחלק הדרום מערבי של העיר.

6.2 רחוב בן גוריון הינו ציר ראשי, המסתעף ממפגש הרחובות הפלמ"ח ויצחק שדה מצפון, בסמוך ובמקביל ממזרח לדרך ארצית מס' 4 ועד למחלף גבעת שמואל בדרום.

6.3 הסביבה – מאופיינת בבנייני מגורים מבניה ותיקה בני 4 קומות מעל קומת עמודים ובניינים במתכונת שיכון (רכבות), לצד מתחמי פינוי בינוי/התחדשות עירונית, בשלבי בניה ואכלוס שונים.

6.4 הפיתוח בסביבת הנכס מלא וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכדומה.

6.5 הנכס הנדון כולל את חלקות 1040-1042 בגוש 6189, עליהן 4 בנייני מגורים הבנויים במתכונת שיכון וכוללים 64 יח״ד. במסגרת תוכנית להתחדשות עירונית 427-0462259, נוצר מגרש 701 בשטח של 4,081 מ״ר המיועד להקמת 3 בנייני מגורים בני 14 קומות כ״א, מעל שטחי מסחר ו-3 מרתפי חניה, לסה״כ 203 יח״ד.

7. **<u>מצב תכנוני</u>:**

על הנכס שבנדון, חלות, בין היתר, התוכניות הרלוונטיות הבאות:

מצב קודם:

7.1. <u>תוכנית ממ/7/635 פורסמה למתן תוקף ביום 15/01/1970</u>

עפ״י מסמכי התוכנית, החלקות שבנדון כלולות במגרש מס׳ 1, בייעוד אזור מגורים ג׳.

הוראות בנייה באזור מגורים ג׳:

אחוזי בניה	: 30% בקומה, סה״כ 120%.
מס׳ קומות	: 4 + קומת עמודים באישור הועדה המקומית.
קווי בניין	: חזית-5 מ׳, לצד-4 מ׳, אחורי-5 מ׳.

7.2. <u>תוכנית ממ/853 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 1820 מיום 05/05/1972</u>

עפ״י תשריט התוכנית, מסומנת בתחום מגרש מס׳ 1[1] דרך מוצעת וחניה ציבורית. יתרת השטח מסווגת בייעוד מגורים ג׳.

עפ״י הוראות התוכנית, באזור מגורים ג׳ תותר בניה לפי תוכנית בינוי שתאושר ע״י הועדה המקומית.

7.3. <u>תוכנית ממ/2/853 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 1833 מיום 25/06/1972</u>

מטרת התוכנית

קביעת החניה כחניה ציבורית, הקטנת קווי בנין למבנים כמסומן בתשריט ופתיחת שביל ציבורי להולכי רגל.

כל הוראות תוכנית המתאר 853 חלות על תכנית זו וכל ההוראות בהתאם ללוח האזורים מהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

מצב חדש:

7.4. <u>תרש״צ מס׳ 3/46/3 אושרה בוועדת תיאום לשיכונים ציבוריים מיום 28/12/1982</u>

קביעת תוכנית ברת תוקף ל״שיכון ציבורי״, לבצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

7.5. <u>תוכנית מפורטת ממ/12/853/א׳ פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 3233 מיום 01/08/1985</u>

תיקון לתוכנית מתאר ממ/853 ו-ממ/2/853

מטרת התוכנית

קביעת אזורים למגורים, שטח ציבורי פתוח ודרכים.

עפ״י תשריט התוכנית, חלק משטח החניה הציבורית והדרך מסומן לביטול ונקבעו בתחום החלקות שבנדון, מגרשים 5, 6 ו-8, בייעוד אזור מגורים ג׳.

[1] בתחום חלק מחלקות 1041 ו-1042.

הוראות בנייה באזור מגורים ג':

שטח חלקה מינימלי	: 750 מ"ר
מס' קומות	: 4+ עמודים
אחוזי בניה לקומה	: 35% למ"ר ברוטו, סה"כ 140%
קווי בניין	: לחזית- כמסומן בתשריט, צידי -4 מ', אחורי-5 מ'

7.6. <u>תוכנית מתאר ממ/10002 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3282 מיום 19/12/1985</u>

מטרת התוכנית

קביעת הוראות בניה לגימור גגות.

עפ"י הוראות התוכנית, הותרה הקמת חדרי יציאה לגג מהדירות שבקומה העליונה, בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות, סככות וגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג) ובגובה של עד 2.5 מ'.
בבניינים חדשים, אשר בנייתם תאושר לאחר מתן תוקף לתוכנית זו, ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות עפ"י תקנות תכנית המתאר.

7.7. <u>תוכנית ממ/10005 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3282 מיום 19/12/1985</u>

תוכנית מתאר חלקית לנושא מחסנים בקומת עמודים מפולשת בבתים משותפים.

עפ"י הוראות התוכנית, בקומת עמודים מפולשת של בתים משותפים שאין להם מרתף, תותר בניית מחסנים בשטח שלא יעלה על 3 מ"ר לדירה ומחסן עגלות ואופניים משותף, בשטח של 30 מ"ר.
סה"כ התכסית בקומת העמודים לא תעלה על 25% למבנה עם מקלט תת קרקעי ו- 40% למבנה עם מקלט עילי.

7.8. <u>תוכנית מתאר ממ/950 פורסמה בי.פ. מס' 3177 מיום 31/03/1986</u>

עפ"י תשריט התוכנית, החלקות כלולות בתחום שטח מתוכנן.
התוכנית אינה משנה את זכויות הבניה בחלקות שבנדון.

7.9. <u>תוכנית תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3282 מיום 18/05/2005</u>

תוכנית ארצית לחיזוק מבנים שנבנו לפני 01/01/1980. התוכנית כוללת מספר תיקונים, המאפשרים תוספות בנייה בכפוף לחיזוק המבנה ועמידה בהוראות התוכנית.

7.10. <u>תוכנית ממ/3180 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6563 מיום 12/03/2013</u>

הגדלת שטח בניה לחדרים בגג בגבעת שמואל

מטרת התוכנית

הגדלת שטח הבניה על הגגות עד 45 מ"ר ליחידת דיור בקומה עליונה, בבניה רוויה ובבניה צמודת קרקע.

הוראות בניה[2]

- שטח תוספת הבניה המותרת יהיה 45 מ״ר לכל יח״ד או עד 65% משטח הגג של אותה יח״ד, לפי הקטן מבניהם. שטח זה יחשב כשטח עיקרי.
- שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות ייכלל במניין השטחים.
- חדרי יציאה לגג ומתקנים על הגג ימוקמו בנסיגה של 2.0 מ׳ מהמעקה. הועדה המקומית תהיה רשאית, בהמלצת מהנדס הועדה, לצמצם את עומק הנסיגה ל- 1.2 מהמעקה.

תנאים למתן היתרי בניה לחדרים על הגג:

- הוכחת בעלות על הגג, בשטח בו מבוקשת הבניה.
- היתר לתוספת בניה מותנת בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת״י 413.
- בבקשה להיתר יסומן השטח לשימוש דיירי הבית אשר אין להם יציאה לגג מדירתם, עם גישה מתאימה וזאת לצורך מתקנים וטיפול בהם.

הוראות נוספות:

- לא תותר העברת שטחים מותרים על הגג למפלסים אחרים בבניין. תוכנית זו מקצה שטחים כתוספת ליח״ד מאושרות ולא יצירת יח״ד חדשות. שטחי בניה לא מנוצלים במגרש לא יוכלו לשמש להרחבת חדרים על הגג מעבר לקבוע בהוראות תוכנית זו.
- זכויות הבניה מכוח תוכנית זו יהוו שטח מרבי לבניה על הגג.
- שטחים שהוקנו לבניה על הגג, שאושרו טרם אישורה של תוכנית זו ואשר ״נוידו״ במסגרת ״הקלות״ לקומות אחרות, יקוזזו מסך השטחים המוקנים בתוכנית זו.
- תותר הקמת פרגולה כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה ובכפוף לשמירה על נסיגות.
- לא יותרו חדרים על הגג של קומה חלקית, למעט אם הותרו בתוכנית שאושרה טרם הפקדת תוכנית זאת.
- במגרשים בהם תוכנית המחייבת גגות רעפים, שיפוע הגג לא יעלה על 40% וניתן יהיה להגביה את גג הרעפים עד לגובה של 3 מ׳.

7.11. <u>תוכנית 427-0419887 פורסמה לאישור בעיתונים ביום 27/03/2020</u>

תוכנית מתאר כוללנית גבעת שמואל

לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה או הרשאות.

עפ״י מסמכי התוכנית, החלקות כלולות במתחם 1 – גרעין ותיק, תת מתחם 1A המיועד למגורים – שיקום והתחדשות.

זכויות הבניה החדשות יקבעו בתכנון מפורט.

[2] עיקרי הדברים.

7.12. <u>תוכנית 427-0462259 התחדשות עירונית – רחוב בן גוריון 10, 12, 14, 16 שינוי לממ/12/853 א׳ פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11704 מיום 16/10/2023</u>

מטרת התוכנית:

- קביעת מתחם להתחדשות עירונית לשיפור חזות העיר, ולרווחת דיירי הבניינים, ע״י פינוי והריסה של 64 יח״ד קיימות, ובינוי מחדש של 203 יח״ד.
- תוספת שטח מסחרי בקומת כניסה כפולה.
- שינוי ייעוד שטח להרחבת זכות הדרך (בן גוריון).
- שינוי ייעוד שטח מגורים לצורכי שב״צ.
- שינוי ייעוד ממגורים לדרך, לטובת יצירת חיבור בין דרכים קיימות.
- קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

עיקרי הוראות התוכנית:

- קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
- שינוי ייעוד ממגורים ג׳ ודרך לאזור מגורים ד׳.
- שינוי ייעוד שטח מגורים, מעל פני הקרקע ומפלס אחד מתחת לפני הקרקע, לצורך הרחבת זכות הדרך, העברת תשתיות ושתילת עצים ברחוב בן גוריון.
- שינוי ייעוד שטח מגורים לשטח לצורכי ציבור וצורך הגדלת חלקה 1044 בייעוד שב״צ.
- שינוי ייעוד מדרך קיימת למגורים.
- קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח, הריסת מבנים קיימים וניקוז.
- קביעת זכויות והוראות בנייה לייעוד מגורים ד׳ (עם חזית מסחרית). הקמת 203 יח״ד ב-3 מבנים בני 14 קומות כ״א למגורים, מעל קומת כניסה ומעל 3 קומות מרתף חניה.
- קביעת זיקת הנאה למעבר להולכי רגל למגרש 429 בגוש 6189 בלבד.
- קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת תנאים להגשת היתרי בנייה ואכלוס.
- קביעת הנחיות לטיפול בעצים בוגרים.
- קביעת תנאים סביבתיים.
- מתן הנחיות עבור חברת הניהול.

עפ״י טבלת הקצאה ואיזון, המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית, הוקצה לבעלי חלקות 1040-1042 שבנדון, מגרש 701, בשטח של 4,081 מ״ר בשלמות, בייעוד אזור מגורים ד׳.

נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

זכויות והוראות בניה באזור מגורים ד'

מגרש	ייעוד	שימוש	שטח במ"ר	שטחי בנייה		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת
				עיקרי	ש"ש	ש"ש
701	מגורים ד'	מגורים ד'	4,081	[3]19,077	[4]6,855	[5]14,000
		מסחר		800	300	
801		מבנים ומוסדות ציבור	532	1,277	320	900

מגרש	מס' קומות		קווי בניין				מס' יח"ד
	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי	קדמי	מרפסות, בנוסף לשטח עיקרי
701	15	[6]3	[7]0	[8]2	[9]12	0	[10]2,436
	2						
801	4	2	5	0	5	5	

שימושים אזור מגורים ד'

בכל הקומות שמעל הקרקע מותרים מגורים.

בקומת כניסה ובקומת הביניים, בנוסף לאמור- מסחר, חדרי עגלות ו/או אופניים ומחסנים.

מתחת למפלס הקרקע- חניה, מבואות, מחסנים, מתקנים טכניים, חדרי אשפה, חניון ציבורי ומסחרי.

הוראות בינוי[11]

- תותר הקמת 3 מבני מגורים בני עד 14 קומות, מעל קומת כניסה ומעל 3 קומות מרתפי חניה. בנוסף, תותר בניית קומה טכנית.
- גובה ממוצע לקומת המגורים יהיה עד 3.5 מ'. גובה קומת הכניסה הכפולה עד 6.5 מ' נטו. בקומה 14 גובה קומת המגורים עד 4.1 מ'.
- יותרו סך של לא יותר מ-203 יח"ד (כולל דירות גן), בשטח עיקרי ממוצע של 92.5 מ"ר ליח"ד. לפחות 20% מיח"ד, תהיינה דירות קטנות בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר (שטח עיקרי+ ממ"ד, לא כולל מרפסות).
- תותר הקמת דירות גן בקומת הכניסה מעל קומת המרתף העליון.

[3] לפי חישוב של 92.5 מ"ר שטח עיקרי ממוצע ליח"ד + 3 מועדוני דיירים, בשטח כולל של עד 300 מ"ר.

[4] לפי חישוב של כ-36% מהשטח העיקרי.

[5] שטח השרות הת"ק ישרת גם את החניון המסחרי הציבורי, חדר האשפה למסחר, ממ"מים וכד'. חלק מהשטחים יהיו תחת יעוד הדרך, בהתאם למיקומים המסומנים בנספח התלת-מימד.

[6] תותר בניית חניון ת"ק בשטח כפי הנדרש בתקנון. ניתן יהיה להוסיף בהתאמה קומה ת"ק.

[7] קו בנין צפוני (לכיוון תא שטח 501).

[8] קו בנין דרומי (לכיוון השב"צ). תותר הבלטת מרפסות למרווח עד 40% או 2 מ', הנמוך מביניהם.

[9] המרחק יימדד מגבול המגרש המקורי ולא מגבול השב"צ המוצע. תותר הבלטת מרפסות למרחק של עד 25% מהמרווח או 3 מ', לפי הנמוך מביניהם.

[10] 12 מ"ר **x** 203 יח"ד. שטחי המרפסות אינם נכללים באחוזי הבניה הכוללים. יותר להשתמש בשטח עיקרי המיועד למגורים לצורך הגדלת שטחי המרפסות. לא יותר ניוד שטח מרפסות לכל שימוש אחר. לא תותר סגירת מרפסת.

[11] עיקרי הדברים.

רח' ארזי הלבנון 18, חדרה | טל. 052-2476969 | nhochteil@gmail.com

- תחויב הקמת מרפסת בשטח ממוצע של 12 מ״ר ליח״ד ולא פחות מ-10 מ״ר ליח״ד, בנוסף שטח העיקרי המותר. ניתן יהיה להמיר שטח עיקרי למגורים לשטח עיקרי המיועד למרפסות, לצורך הגדלת המרפסות.
- יותרו מחסנים בקומת הכניסה ובמרתפים בלבד, בשטח של 6 מ״ר ליח״ד. לא יותרו מחסנים בשאר קומות המגורים. סה״כ מחסנים דירתיים לא יעלה על מספר הדירות.
- בכל בניין יתוכנן מועדון דיירים בשטח של לפחות 80 מ״ר מהשטח העיקרי המותר.
- תובטח הפרדה מרבית בין המגורים לשטח המסחרי בדרכי גישה, בחניונים, במעליות, בחדרי מדרגות, חדרי האשפה והמערכות הסניטריים.
- מפלס הכניסה למגורים לא יעלה על 50 ס״מ ממפלס המדרכה שממול הכניסה. המסחר יתוכנן במפלס הרחוב.
- היתר הבניה יכלול הצללות לדירות בקומת הקרקע ובקומות העליונות שישתלב באדריכלות המבנה.
- מרחק מינימלי בין מגדלי המגורים 9 מ׳ (למעט בין המרפסות).

חניה

- בחזית מערבית (תא שטח 502 לכיוון רח׳ בן גוריון), החניון התת קרקעי בייעוד מגורים יהיה מתחת לייעוד הדרך המוצעת שמעל הקרקע ובמפלס 1-. הכל בהתאם לנספח תלת מימד.
- חניה תהיה תת קרקעית בגבולות המגרש. תובטח גישה בטוחה להולכי רגל מהחניון למבואות הבניין. קווי הבניין לחניונים התת קרקעיים יהיו בגבולות המגרש המקורי (ממערב לצפון), ובלבד שניתנו פתרונות לחלחול מי הנגר.
- בקומה העליונה של החניון התת קרקעי (בייעוד המגורים), יתוכננו חניות עבור אורחים ובנוסף יוקצו חניות עבור השימוש המסחרי. לחניות אלה תהיה כניסה נפרדת מהחניות למגורים ותתוכנן הפרדה בין החניונים עבור המגורים ובין החניות עבור האורחים והמסחר.
- תותר בניית חניון תת קרקעי בשטח כפי הנדרש בתקנון. ניתן יהיה להוסיף בהתאמה קומה תת קרקעית.

קווי בניין

- תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין בקו בניין קדמי וצדדי (לכיוון צפון ודרום בלבד) עד 40% או 2 מ׳, הנמוך מבינהם.
- תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין אחורי לכיוון מזרח עד 25% או 3 מ׳ הנמוך מביניהם.
- לכל אורך הדופן המערבית, תותר הבלטת הצללה קלה מעבר לקו בניין קדמי שהוא קו הרחוב עד 3 מ׳ ובגובה של 3 מ׳ לפחות.
- תותר הבלטת פרגולות עד 40% מהמרווח, מעבר לקו הבניין האחורי.

מסחר-חזית מסחרית:

- גובה החזית המסחרית יהיה 5 מ׳ לפחות, לאורכו יותקן גגון קל בעומק של כ-2 מ׳ מעבר לקו הבניין הקדמי שהוא קו הרחוב (גבול מגרש מערבי) ובגובה 3 מ׳ לפחות.

- היתר הבנייה יכלול תכנון לחזית מסחרית- מיקום השלט, התאורה וההצללה לחזית המסחרית.
- אורך החזית המסחרית לרחוב בן גוריון, לא תפחת מ-60% לפחות מאורך חזית המבנה בקומת הקרקע. החזית תהיה שקופה. מפלס המסחר יהיה בחזית הרחוב.
- שימושי המסחר יכול שיכללו חנויות שונות, מספרות וכד'. שימושי המסחר לא יהוו מטרד למגורים.

הנחיות מיוחדות-גבול מתחם תלת מימדי

- בתא שטח 502 ייעוד הקרקע יהיה דרך וממנו יגרע קטע תת קרקעי עבור ייעוד מגורים ד' (לטובת חניות תת"ק), הכל בהתאם למופיע בנספח התחת מימדי.
- תותר גמישות של עד 1.5 מ' בקביעת המפלסים מעל ומתחת לייעוד המגורים בתא שטח 502, באישור מהנדס העיר.

מימוש התוכנית

10 שנים מיום פרסום התוכנית בילקוט הפרסומים. בסמכות הועדה המקומית להאריך מימוש ב-5 שנים נוספות.

8. **<u>רישוי</u>:**

8.1. **היתרי בניה למבנים הקיים בחלקות שבנדון**

בתיקי הבניין הסרוקים באתר הוועדה המקומית, אותרו היתרי בנייה לבינוי הקיים, כדלהלן:

- רישיון בניה מס' 1622 מיום 28/03/1956, להקמת 38 בתי מגורים של 2 דירות כל בית, כל דירה 2 חדרים, הול, מטבח, נוחיות ומרפסות. גוש 6189 חלקה 422.
- היתר בניה מס' 539 מיום 26/11/1970 במגרש מס' 6 (חלקה 1041), להקמת בנין מגורים בן 4 קומות מעל ק"ע מפולשת, הכולל 16 יח"ד. שטח ק"ק 90.44 מ"ר (כולל מקלט). שטח קומה טיפוסית 295.91 מ"ר ובסה"כ 1,183.64 מ"ר.
- היתר בניה מס' 540 מיום 26/07/1972 במגרש מס' 5 (חלקה 1040), להקמת בנין מגורים בן 4 קומות מעל ק"ע מפולשת, הכולל 16 יח"ד. שטח ק"ק 90.44 מ"ר (כולל מקלט). שטח קומה טיפוסית 295.91 מ"ר ובסה"כ 1,183.64 מ"ר.
- היתר בניה מס' 2524 מיום 22/04/1976 במגרש מס' 8 (חלקה 1042), להקמת 2 בתי מגורים משותפים בני 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד בכ"א + מקלט וחדרי מדרגות. שטח ק"ק 119.26 מ"ר, שטח קומה טיפוסית ברוטו 293.32 מ"ר (כולל חדר מדרגות בשטח של 19.44 מ"ר), שטח קומה טיפוסית נטו 254.44 מ"ר (לא כולל ח. מדרגות ומרפסות).
- היתר בניה מס' 2525 מיום 23/03/1976, במגרש מס' 5 (חלקה 1040), להקמת בנין מגורים בן 4 קומות מעל ק"ע מפולשת, הכולל 16 יח"ד. שטח ק"ק 119.26 מ"ר, שטח קומה טיפוסית ברוטו 293.32 מ"ר (כולל חדר מדרגות בשטח של 19.44 מ"ר), שטח קומה טיפוסית נטו 254.44 מ"ר (לא כולל ח. מדרגות ומרפסות).

8.2. **תוכניות הגשה להיתר בהכנה**[12]

- בקשה להיתר בניה מס׳ 20240471/1 להריסת 4 בניינים קיימים (64 יח״ד) והקמת 3 מגדלי מגורים, 14 קומות כ״א וקומת גג, מעל קומת קרקע מסחרית (כ-800 מ״ר), מעל 4 קומות מרתפי חניה משותפים. סה״כ 202 יח״ד + חדר טרפו עבור ח״י.
  כמו כן, הבקשה כוללת הקלות כדלקמן[13]:
  ניוד שטח שירות ת״ק לשטח שירות על קרקעי.
  העברת חניות מסחר/אורחים לחניון 2-.
- בקשה להיתר בניה מס׳ 2025038/1 לחפירה ודיפון.

9. **<u>זכויות במקרקעין</u>:**

9.1. <u>נסח רישום</u>:

עפ״י העתקי רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 06/08/2023, רשומות החלקות שבנדון בבעלות כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח רשום	מס׳ תתי חלקות	בעלות
6189	1040	1,137	16+רכוש משותף	קק״ל, מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון, חוכרים בעלים פרטיים שונים .
	1041	965	16+רכוש משותף	קק״ל, מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון, חוכרים בעלים פרטיים שונים.
	1042	2,050	32+רכוש משותף	מדינת ישראל, חוכרים ובעלים פרטיים שונים.
הערות	הערה בדבר העברה לזרים לפי סע׳ 4 י״ז (ג)(2) לחוק מנהל מקרקעי ישראל וסע׳ 4 י״ט לחוק רשות מקרקעי ישראל.			
	רשומה הערת אזהרה לטובת עיריית גבעת שמואל בדבר הימנעות מעשיית עסקה, מיום 03/01/2021			
	בחלקה 1040 רשומה הערת אזהרה על חלק מהבעלים לטובת ע.ט. החב׳ להתחדשות עירונית לישראל (מגדלי הגבעה) בע״מ, מיום 12/06/2022.			
	בחלקה 1042 רשומה הערת אזהרה על כל הבעלים לטובת ע.ט. החב׳ להתחדשות עירונית לישראל (מגדלי הגבעה) בע״מ, מיום 12/06/2022.			

[12] מוצגות לידיעה, לא רלוונטיות להליך הנדון.
[13] בהתאם לפרסום מיום 11/06/2025.

10. **<u>שומות הצדדים</u>:**

<u>ההשבחה</u> שנקבעה בשומות הצדדים בגין <u>מימוש מלא</u> לתוכניות בניין עיר – בקשה למידע מוקדם (טרום מימוש), כמפורט להלן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
ממ/10002	03/01/1986	₪ 34,567	₪ 34,567
ממ/3180	27/03/2013	₪ 825,440	₪ 825,440
427-0462259	31/10/2023	₪ 61,550,485	₪ 19,528,119

10.1. **<u>תמצית עמדת שמאי המשיבה- הועדה המקומית</u>:**

בשומת הועדה המקומית, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

- אומדן החיוב בהיטל השבחה נבחן בשומת המשיבה, ביחס לכל התוכניות המשביחות במתחם ולכלל הדירות. ככל ובוצעו עסקאות מכר בדירות מגורים ספציפיות במתחם, לא חויב בהיטל השבחה בגין אותה תוכנית רלוונטית, לדירה הנמכרת.

תכנית ממ/12/853/א'

- בהתאם להיתרי בניה ולהוראות תוכנית ממ/12/853/א', הותרו במתחם הנדון 4 בנייני מגורים בני 4 קומות כ"א, מעל קומת עמודים, סה"כ 64 יח"ד.
- בהתחשב בתוכניות בניין עיר החלות על החלקה לפני שנת 1975 ולשם הזהירות, לא חושבה בשומת המשיבה השבחה בגין תוכנית זו וזאת בהתאם אף להחלטת השמאית המכריעה רמה מאור במתחם "פינוי בינוי אזורים"[14], המהווה חלק מחלקת מקור 422, המהווה את חלקת המקור גם בענייננו.

תכנית ממ/10002

- התוכנית מאפשרת בניית חדר יציאה לגג, בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה.
- בשומת המשיבה הובא בחשבון, שטח חדר ומרפסת הגג האקוו', המיוחס לדירות המגורים בקומה העליונה בלבד, בכ"א מ-4 בנייני המגורים הקיימים בחלקות 1040-1042[15].
- שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם דחיה למושעא ומורכבות קניינית בשיעור של 0.79, מקדם בניה חדשה ע"ג ישן בשיעור של 0.87 ומקדם מרפסת גג של 0.2, בהתאם להחלטת השמאית המכריעה רמה מאור במתחם "אזורים".

תכנית ממ/3180

- התוכנית מרחיבה את הזכויות הבניה לחדרי יציאה לגג בכל דירה עליונה, בשטח שלא יעלה על 45 מ"ר לדירה עליונה ולא יותר מ-65% משטח הדירה.
- בשומת המשיבה הובא בחשבון, שטח התוספת, המיוחס לדירות המגורים בקומה העליונה בלבד, בכ"א מ-4 בנייני המגורים הקיימים בחלקות 1040-1042[16].

[14] גוש 6189 חלקות 1035, 1037-1039, 1047-1049, 1056.

[15] בהתחשב במועד המימוש בכ"א מהדירות הרלוונטיות, הובאו בחשבון לחישוב ההשבחה, 7 יח"ד (מתוך סה"כ 16 יח"ד בקומות העליונות).

[16] בהתחשב במועד המימוש בכ"א מהדירות הרלוונטיות, הובאו בחשבון לחישוב ההשבחה, כל 16 יח"ד, במפלס העליון.

- ההשבחה בשומת המשיבה, חושבה תוך ניכוי הפסד מרפסת גג, בשטח של 22 מ״ר לכ״א מיח״ד לה מחושבת תוספת הבניה.
- הובא בחשבון, כי מקדם ההתאמה הנדרש לבניה חדשה על המבנה הקיים, מתקזז בין שני מצבי התכנון.
- עוד הביאו בחשבון שמאי המשיבה, מקדם דחיה למושעא ומורכבות קניינית בשיעור של 0.67 ומקדם מרפסת גג של 0.2, בהתאם להחלטת השמאית המכריעה רמה מאור במתחם ״אזורים״ (על אף מיקום נחות ביחס למיקום המתחם הנדון) ולשומה מייעצת של השמאית המכריעה נורית ג׳רבי, לנכס ברחוב בן גוריון 4 בגו״ח 6189/1043/23 בה נקבע מקדם מרפסת גג בשיעור של 0.2 ומקדם הפחתה בגין בעלות משותפת של 33% (מקדם שווי בשיעור של 67%), בבניין הממוקם מדרום למתחם שבנדון.

תכנית ממ/427-0462259

- ההשבחה בגין תוכנית 427-0462259, חושבה בשומת המשיבה בשתי חלופות. חלופת מימוש בדרך של מכר וחלופת מימוש בדרך של היתר בניה, המקנה פטור מתשלום היטל השבחה עבור בניית ממ״דים, בהתאם לפס״ד חשדר.
- <u>שווי מצב קודם</u>

שמאי המשיבה מציינים, כי שווי המתחם שבנדון במצב הקודם, הינו כשווי המתחם הבנוי (מפנים לערר כרמון מינצר).

בכדי לאמוד את שווי המצב הקודם, בחנו שמאי המשיבה עסקאות השוואה לדירות מגורים מבנייה ותיקה עם מאפיינים דומים, הנמצאות מחוץ לגבולות הקו הכחול של התוכנית.

לדברי שמאי המשיבה, דירות אלו נהנו מפוטנציאל התחדשות עירונית כללית.

- זכויות בניה לא מנוצלות

שמאי המשיבה הביאו בחשבון את שווי המקרקעין הבנוי, בתוספת יתרת זכויות הבנייה למימוש הרחבות וחדרי יציאה לגג בדירות העליונות ובהתחשב בעובדה, כי מימוש תוספת שטחים אלו, במועד הקובע, מותנה בעמידה בתקנות וכפוף למורכבות קניינית.

עוד מציינים שמאי המשיבה, כי זכויות הבנייה להרחבת הדירות, חושבו בשומתם, במקדם אקוויוולנטי גבוה מהמקובל וזאת, בין היתר, בהתאם לשקלול החלטות שמאים מכריעים שניתנו בסוגיות אלו בסביבה.

זכויות בניה לא מנוצלות לחדרים על הגג בקומות העליונות

חלקה	כתובת	מס׳ כניסות	מס׳ יח״ד בבניין	מס׳ קומות מעל ק״ע	מס׳ דירות בקומה עליונה	מס׳ ת״ח לבחינת ההשבחה	שטח חדרי גג לפי 45 מ״ר	שטח מרפסות גג
1040	בן גוריון 16	1	16	4	4	13, 14, 15, 16	180	217.95
1041	בן גוריון 14	1	16	4	4	13, 14, 15, 16	180	157.75
1042	בן גוריון 10	2	16	4	4	13, 14, 15, 16	180	
	בן גוריון 12		16	4	4	29,30, 31,32	180	357.5
סה״כ שטח חדרי גג בקומה עליונה							**720**	**733.2**
שטח אקוויוולנטי חדרי גג ומרפסות (במקדם אקו׳ 0.2)								**866.64**

זכויות בניה לא מנוצלות מתוכנית ממ/12/853/א'

חלקה	כתובת	מס' מגרש	שטח חלקה רשום	זכויות בנייה	מס' יח"ד	שטח בנייה מותר בחלקה	שטח בנוי פלדלת במ"ר	יתרת זכויות בניה במ"ר בחלקה	יתרת זכויות בניה במ"ר ליח"ד בחלקה בממוצע
1040	בן גוריון 16	5	1,137	140%	16	1,592	1,094	498	31
1041	בן גוריון 14	6	965	140%	16	1,262	1,262	89	6
1042	בן גוריון 10 בן גוריון 12	8	2,050	140%	32	2,870	2,188	682	21
סה"כ			**4,152**		**64**	**5,813**	**4,545**	**1,268**	
סה"כ יתרת זכויות בנייה במתחם במ"ר ליח"ד ממוצעת במתחם								**1,267.80**	**19.8**

- <u>שווי מצב חדש</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון, כי בהתאם להוראות התוכנית, מתאפשרת בניה בהיקף כדלקמן:

18,877 מ"ר עיקרי למגורים (לפי 92.5 מ"ר עיקרי *203 יח"ד), המהווים שטח פלדלת ממוצע לדירה של כ-104.5 מ"ר (92.5 מ"ר עיקרי+ 12 מ"ר ממ"ד).

20% מהדירות (כ-40 יח"ד) יהיו "דירות קטנות" בשטח עיקרי של 68 מ"ר +ממ"ד 12 מ"ר.

יתרת הדירות בשטח עיקרי ממוצע של כ-98.5 מ"ר (כולל דירות גן).

שטח מסחר עיקרי 800 מ"ר + 300 מ"ר שטחי שירות.

עוד ציינו שמאי המשיבה, כי מוקצים 300 מ"ר שטחים עיקריים לטובת מועדון דיירים, אשר על הצד הזהיר, שטח זה לא הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה בשומתם.

כמו כן ובהתאם להוראות החוק והפסיקה, שטחי הממ"דים במימוש בהיתר בנייה לא הובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה.

- לעניין עלויות ההריסה, הובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה, כי עלות זו מתקזזת כנגד קיזוז באגרות בניה לשטח המבנה שנהרס ולכן לדעתם, אין מקום להביא בחשבון עלות עודפת כלשהי. לעניין זה מפנים שמאי המשיבה להחלטת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה במתחם סמוך, בגו"ח 6189/1043, ברח' בן גוריון 2-6.

10.1.1. **ערכי שווי:**

תוכנית ממ/10002

שמאי המשיבה קבעו שווי מ"ר מבונה של 200 ₪, על בסיס החלטות שמאים מכריעים בסביבה ובפרט החלטת השמאית המכריעה רמה מאור במתחם "אזורים", על אף מיקום נחות, ביחס למיקום המתחם שבנדון.

החלטות שמאים מכריעים

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה ב-₪
בועז קוט	6189/924	לוחמי הגטאות 5	200
ארז כהן	6189/570	יהודה הלוי 67	250
ארז כהן	6189/632	יצחק שדה 11	250
נאוה סירקיס	6189/99	אפרים 6	250

תמיר שדה	6189/612	גוש עציון 9	250
משה נדם	6189/559	יהודה הלוי 21	250
נורית ג'רבי	6189/102	לוחמי הגטאות 17	250
בצלאל קציר	6189/565	יהודה הלוי 45	250
שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי			**250**

תוכנית ממ/3180

שמאי המשיבה קבעו שווי מ"ר מבונה של 5,000 ₪, על בסיס החלטות שמאים מכריעים בסביבה ובפרט החלטת השמאית המכריעה רמה מאור במתחם "אזורים", על אף מיקום נחות, ביחס למיקום המתחם שבנדון.

החלטות שמאים מכריעים

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה ב-₪
רינת וייס רביב	6189/1124	הנשיא 39	5,200
אייל יצחקי	6189/855	רמב"ם 11	5,500
נורית ג'רבי	6189/1043	בן גוריון 4	4,500
נורית ג'רבי	6369/12		5,000

תוכנית 427-0462259

שמאי המשיבה, קבעו ערכי שווי, לכ"א מהמצבים התכנוניים והשימושים השונים, כדלקמן:

מצב תכנוני	מהות, ייעוד והשימוש בשטח	שווי למ"ר/דמ"ש חודשיים
מצב חדש	שווי מ"ר מבונה עיקרי ממוצע למגורים	10,781 ₪
	שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר	14,000 ₪
	דמ"ש חודשיים לדירה בתקופת הביניים	4,750 ₪
מצב קודם	שווי מ"ר בנוי דירות קיימות	26,000 ₪
	שווי מ"ר מבונה זכויות לא מנוצלות	10,750 ₪

לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה למגורים, התבססו שמאי המשיבה על ניתוח מכרזי רמ"י בתחום העיר גבעת שמואל (תמ"ל 2006), עסקאות מכר והחלטות שמאים מכריעים ומחוזיים בסביבה, כדלקמן:

<u>מכרזי רמ"י בתחום העיר גבעת שמואל (תמ"ל 2006)</u>

מס"ד	מס' מכרז	תאריך המכרז	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' יח"ד	מסחרי- שטח עיקרי	מסחרי- ש"ש במ"ר	עיקרי למגורים במ"ר[17]	מחיר ב ₪
1	175/2022	29/08/2022	[18]11	2,177	[19]46.146	[20]600	200	5,280	[21]84,947,800

[17] 88 מ"ר ליח"ד.

[18] 76.91% חלקים בלתי מסוימים במגרש.

[19] מתוך 60 סה"כ.

[20] מתוך 800 מ"ר.

[21] מחיר ל-100%. מחולק ב-76.91% ובהתחשב בבעלות משותפת 90%.ההצעה הזוכה ל-76.91%, הינה בגובה של 58,800,026 ₪.

2	175/2022	29/08/2022	[22]7	3,550	[23]153.6	[24]570	190	14,520	[25]284,764,850
3	236/2022	16/12/2022	8	3,100	122	420	140	10,736	146,400,555
4	321/2022	09/05/2022	10	3,126	122	420	140	10,736	182,182,182
5	321/2022	09/05/2022	9	3,100	122	420	140	10,736	167,855,555

ניתוח המכרזים

מס"ד	מס' מגרש	שטח מגורים כולל ממ"ד במ"ר	שטח מסחר ברוטו במ"ר	מקדם אקוו' למסחר	סה"כ שטח אקוו' במ"ר	מ"ר מבונה אקוו' מעל מסחר
1	11	[26]6,000	800	1.5	7,200	[27]11,800
2	7	[28]16,500	760	1.5	17,640	16,143
3	8	12,200	560	1.5	13,040	11,227
4	10	12,200	560	1.5	13,040	13,971
5	9	12,200	560	1.5	13,040	12,872

<u>עסקאות מכר בקרקע</u>

מס' מגרש	גו"ח	תאריך מכירה	חלק נמכר	מס' יח"ד למגורים	שטח קרקע ליח"ד כולל ממ"ד	תמורה ב ₪
[29]7	6368/137,138	11/01/2023	23.09%	60	100	[30]20,500,000
[31]2	6369/137,138	12/06/2022	בשלמות	74	141.8	121,200,000

ניתוח עסקאות המכר

מס' מגרש	שטח מגורים כולל ממ"ד במ"ר	שטח מסחר ברוטו במ"ר	מקדם אקוו' למסחר	סה"כ שטח אקוו' במ"ר	מ"ר מבונה אקוו' מעל מסחר
7	6,000	800	1.5	12,330	[32]13,700
2	10,496			10,496	[33]11,547

שמאי המשיבה מציינים, כי ממוצע העסקאות הנ"ל, מעיד על שווי מ"ר מבונה בטווח שבין 12,000 ₪ ל-13,000 ₪ (בנטרול עסקאות הקיצון ובהתאמות הנדרשות).

[22] כ-93% חלקים בלתי מסוימים במגרש.
[23] מתוך 165 סה"כ.
[24] מתוך 760 מ"ר.
[25] מחיר ל-100%. מחולק ב-93% ובהתחשב בבעלות משותפת 90%.ההצעה הזוכה ל-93%, הינה בגובה של 238,348,180 ₪.
[26] למגרש בשלמות.
[27] שווי מ"ר מבונה לפני התאמות של שב"צ ומגורים מעל מסחר.
[28] למגרש בשלמות.
[29] בתמ"ל 2006.
[30] מגלם מושעא, מגורים מעל מסחר וקרבה לשב"צ.
[31] שכ' המשולש הדרומי.
[32] בהתאמה לשב"צ, מושעא וכיו"ב (חילוק במקדם 90%).
[33] ניתוח העסקה לא מביא בחשבון פוטנציאל תכנוני קיים.

<u>החלטות שמאים מכריעים</u>

שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	שטח עיקרי ליח״ד במ״ר	שווי מ״ר מבונה
עומר סרחאן	6369/332	17/09/2022	115.6	₪ 11,000
			68	₪13,750 [34]

בנוסף, הפנו שמאי המשיבה להחלטת השמאית המחוזית גב׳ ריינס אטל, בה נקבעו ערכי שווי למועד הקובע 25/01/2023, כדלקמן:

שווי למ״ר מבונה לדירות בשטח של 68 מ״ר	₪13,034 [35]
שווי למ״ר מבונה לדירות בשטח של 88 מ״ר	₪11,500 [36]
שווי למ״ר מבונה לדירות בשטח של 126.84 מ״ר	₪ 10,953

לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה מסחר, התבססו שמאי המשיבה בין היתר, על קביעות שמאים מכריעים בסביבה, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה מסחר ב-₪
יעקב פז	6189/881	הנשיא 10	16/11/2020	12,000
רמה מאור	6189/884	הנשיא 16	16/11/2020	12,900
ארנון גולדברג	6368/137-138	הזיתים	16/11/2020	12,900

<u>דמי שכירות בתקופת הביניים</u>

שמאי המשיבה מפנים לדו״ח הכלכלי שנערך ע״י היזם במתחם הנדון, דמ״ש חודשיים ממוצעים שנקבעו לתחילת שנת 2022, הינם בסך של 5,000 ₪/חודש לדירה ממוצעת במתחם.

שמאי המשיבה מציגים סקר דמ״ש מוצעים לדירות להשכרה בסביבת הנכס, כאשר ידוע למשכירים/שוכרים כי הדירות לתקופת שכירות קצרה יחסית בשל ה״פינוי בינוי״ המתקרב:

כתובת	שטח דירה במ״ר	קומה	דמ״ש לחודש ב ₪
בן גוריון 10	70	1	4,700
בן גוריון 9	85	1	4,800
הנשיא 9	48	2	4,000
בארי 7	70	1	5,500

שמאי המשיבה מציינים, כי מהנתונים שלעיל ובהתחשב בעובדה, כי דמ״ש בתקופת הביניים חושבו לתקופת הדחייה בניכוי חצי שנה אחרונה, הובאו בחשבון על ידם דמ״ש על הצד הזהיר בסך של 4,750 ₪ לחודש לדירה בשטח ממוצע בפרויקט.

<u>שווי מ״ר בנוי למגורים</u>

שמאי המשיבה הציגו ניתוח עסקאות מכר לדירות מבנייה חדשה, בפרויקט הממוקם ממול לפרויקט הנדון, בגוש 6189, ברחוב בן גוריון, בבניין שבו 159 יח״ד שבנייתו טרם הסתיימה:

[34] 11,000 ₪ **x** 125%.

[35] תוספת 19% לשווי בסיס של 10,953 ₪.

[36] תוספת 5% לשווי בסיס של 10,953 ₪.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך עסקה	חלקה ות"ח	מס' דירה	מחיר ב-₪	שטח במ"ר	מס' חד'	קומה[37]	שווי מ"ר בנוי ב-₪
09/08/2023	1050/95	95	2,931,288	92	3	0	31,862
21/02/2023	1050/39	39	3,504,819	135	5	9	25,962
22/01/2023	1050/4	4	3,751,166	117	4	3	32,061
18/08/2022	1050/106	106	3,136,236	112	4	20	28,002
14/08/2022	1050/123	123	3,725,983	135	5	23	27,600
10/08/2022	1050/15	15	3,321,302	135	5	5	24,602
25/07/2022	1050/83	83	2,767,033	92	3	16	30,076
22/07/2022	1050/53	53	2,651,174	92	3	11	28,817
21/07/2022	1050/152	152	3,995,113	135	5	28	29,593
30/06/2022	1050/9	9	3,168,554	135	5	4	23,471
13/06/2022	1050/79	79	2,450,983	79	3	16	31,025
12/06/2022	1050/5	5	2,939,803	95	3	3	30,945
08/06/2022	1050/73	1	2,426,824	79	3	15	30,719
08/06/2022	1050/43	1	2,314,969	79	3	10	29,303
25/05/2022	1050/0	31	2,270,227	79	3	8	28,737
10/05/2022	1050/-2	61	2,286,051	79	3	13	28,937
10/05/2022	1050/-1	55	2,264,127	79	3	12	28,660
10/05/2022	1050/0	49	2,232,204	79	3	11	28,256
03/05/2022	1050/0	13	2,110,661	79	3	5	26,717
02/05/2022	1050/-6	7	2,088,737	79	3	4	26,440
02/05/2022	1050/-5	93	3,237,582	135	5	18	23,982
02/05/2022	1050/-4	87	3,215,892	135	5	17	23,821
02/05/2022	1050/-3	81	3,194,204	135	5	16	23,661
02/05/2022	1050/-2	69	3,150,826	135	5	14	23,339

הערות שמאי המשיבה לנתונים:

- מהנתונים שלעיל ניתן להבחין בשונות במחיר למ"ר בהתחשב בשטח הדירות.
- העסקאות המוצגות הינן מפרויקט שבו המחיר למ"ר מגלם את העובדה כי בבניין קיימים שטחים מסחריים.

[37] מתוך 29 קומות.

ניתוח עסקאות מכר לדירות מבנייה ותיקה משנות ה-70 (מקור: אתר רשות המיסים)

דירות המגורים בשטח רשום של 65 מ״ר ושטח ״פלדלת״ עפ״י מסמכי הרישוי של כ-80 מ״ר. המבנים הינם בני 4 קומות, בחלקם מעל שטחי מסחר, אשר נבנו בשנות ה-70 וכוללים פוטנציאל כללי לתמ״א 38.

גו״ח	כתובת	תאריך עסקה	תמורה ב ₪	מחיר למ״ר ״פלדלת״ ב-₪	הערות
6189/825/26	הציונות 1-3	08/09/2024	1,873,000	23,413	על החלקה 2 בניינים משנות ה-70, מעל קומת עמודים, בשני הבניינים שטח מסחרי.
6189/825/7		26/06/2023	2,180,000	27,250	
6189/825/29		26/07/2022	1,880,000	23,500	
6189/826/7	הציונות 7	19/09/2022	2,180,000	27,250	דירה בקומה ראשונה בבניין בן 4 קומות ע״ע.
6189/835/10	גוש עציון 2	03/04/2024	2,300,000	26,136	דירה בקומה שלישית מתוך 4, בשטח ״פלדלת״ מדוד מתוכנית ההיתר, של כ-88 מ״ר.

שמאי המשיבה מפנים להחלטת השמאי המכריע יעקב פז, לנכס בגו״ח 6189/881 (רח׳ הנשיא 10), שם נקבע שווי מ״ר בנוי לדירות ותיקות של 20,500 ₪.

בנוסף, פירטו שמאי המשיבה, את ערכי השווי לשימושים ולייעודים השונים, אשר נקבעו בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה לפרויקטים של ״פינוי בינוי״, כדלקמן:

שמאית מכריעה	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה מגורים מצב חדש	שווי מ״ר מבונה מסחר	שווי מ״ר בנוי דירות מצב קודם
נורית ג׳רבי	6189/1043	21/02/2018	7,000 ₪[38]	12,000 ₪	20,000 ₪
אוולין דוודזון	6189/1043	15/08/2020	7,200 ₪[39]	12,312 ₪[40]	20,000 ₪[41]
רמה מאור	6189/1035[42]	20/08/2019	7,100-7,300 ₪[43]	14,400 ₪	20,000 ₪

[38] לדירה ממוצעת בשטח של 102.9 מ״ר עיקרי (144 יח״ד/14,820 מ״ר ללא מרפסות ושטח דיירים).
[39] לדירה ממוצעת בשטח של 102.9 מ״ר עיקרי (144 יח״ד/14,820 מ״ר ללא מרפסות ושטח דיירים).
[40] לפי יחס של 171%, בהשוואה בין מסחר למגורים.
[41] כמו כן נקבע שווי למרפסות בשיעור של 85% מהשווי, דהיינו 17,000 ₪/מ״ר בנוי למרפסות מקורות בהיתר.
[42] חלקות נוספות 1037-1039, 1047-1049 ו-1056.
[43] לדירה ממוצעת בשטח של 104.7 מ״ר ובהתחשב במקדמי הפחתה למגורים מעל מסחר של 2.5%-5%.

10.1.2. **תחשיב ההשבחה - משיבה:**

תוכנית ממ/10002

חלקה	שטח יח"ד כולל זכויות בניה להרחבה	יח"ד בקומה	שטח הגג במ"ר	שטח חדר על הגג במ"ר	שטח מרפסת גג אקוו' במ"ר	סה"כ שטח אקוו' לחיוב ליח"ד במ"ר	סה"כ שטח אקוו' במ"ר
1040	99.49	1	76.49	23	15.3	38.3	38.3
1041	84.44	4	61.44	23	12.29	35.29	141.15
1042	89.69	2	66.69	23	13.34	36.34	72.68
סה"כ שטח אקוויוולנטי							**252.12**
מקדם דחיה ומושעא ומורכבות קניינית							0.79
מקדם בינוי חדש על ישן							0.87
שווי מ"ר מבונה למועד הקובע							₪ 200
סה"כ השבחה							**₪ 34,657**

תוכנית ממ/3180

חלקה	תוספת שטח לחדר גג ליח"ד במ"ר	יח"ד לחיוב	אובדן שטח מרפסת הגג במ"ר ליח"ד	שטח אקוו' חדרי גג במ"ר	שטח מרפסת גג אקוו' במ"ר לפי מקדם שווי של 20%	סה"כ שטח אקוו' במ"ר
1040	22	3	-22	66	-13.2	52.8
1041	22	4	-22	88	-17.6	70.4
1042	22	7	-22	154	-30.8	123.2
סה"כ שטח אקוויוולנטי						246.4
מקדם דחיה ומושעא ומורכבות קניינית						0.67
שווי מ"ר מבונה למועד הקובע ב ₪						5,000 ₪
סה"כ השבחה						**825,440 ₪**

תוכנית 427-0462259

חלופה א' – מימוש זכויות בדרך של היתר בניה

שווי מצב תכנוני קודם			
שטח בנוי ממוצע ליח"ד בפרויקט	**שווי מ"ר בנוי**		**סה"כ**
71	₪ 26,000		₪ 1,846,390
תוספת זכויות בנייה בלתי מנוצלות ליח"ד ממוצעת בפרויקט ללא זכויות בנייה לחדרי גג ומרפסות גג			
שטח תוספת ליח"ד בממוצע במ"ר	**שווי למ"ר ממוצע**	**מקדם התאמה/דחיה**	**סה"כ**
19.81	₪ 10,750	67%	₪ 142,682
סה"כ שווי ליח"ד ממוצעת לפני תוספת זכויות לחדרי גג			₪ 1,989,072
מס' יח"ד לא כולל דירות בקומות העליונות			48
סה"כ שווי 48 יח"ד			**₪ 95,475,433**
שווי 16 דירות בקומות העליונות עם זכויות בנייה לחדרי גג ומרפסות גג			
שטח אקוו' -תוספת ליח"ד ממוצעת	**שווי למ"ר ממוצע**	**מקדם התאמה/דחיה**	**סה"כ**
54.165	₪ 10,750	67%	₪ 390,123
שווי יח"ד בנויה בסיסית כולל זכויות בניה			₪ 1,989,072
סה"כ שווי יח"ד בקומה העליונה עם זכויות בנייה כולל בקומת הגג			₪ 2,379,195
מס' יח"ד בקומות עליונות			16
סה"כ שווי 16 יח"ד בקומה העליונה עם זכויות בנייה כולל חדרי גג			**₪ 38,067,119**
סיכום השווי והנתונים במתחם – מצב קודם			
סה"כ שווי הדירות הבנויות במתחם-מצב תכנוני קודם כולל זכויות בניה			**₪ 133,542,552**
כבקרה-סה"כ שווי דירה בנויה בממוצע במתחם			₪ 2,086,602
שווי למ"ר בנוי פלדלת מגלם זכויות בנייה כולל בגג המבנה ליח"ד בממוצע במתחם			₪ 29,383

שווי מצב תכנוני חדש						
תיאור	**מס' יח"ד**	**שטח עיקרי ליח"ד במ"ר**	**שווי מר מבונה**	**מקדם מגורים מעל מסחר**	**שווי קרקע לדירה עיקרי בממוצע**	**סה"כ**
שווי קרקע ליח"ד	40	68	₪12,500	0.975	₪ 828,750	₪ 33,150,000
דירות גן	6	98.5	₪ 12,500[44]	0.975	₪ 1,200,469	₪ 7,202,813
יתרת דירות בשטח ממוצע	157	98.5	₪10,750	0.975	₪ 1,032,403	₪ 162,087,291
סה"כ שווי מגורים ללא ממ"דים						**₪202,440,103**
שווי זכויות בנייה למסחר						
תיאור	**עיקרי במ"ר**	**ש"ש עילי במ"ר**	**סה"כ שטח ברוטו במ"ר**	**מר"מ ברוטו למסחר**		**סה"כ**
שטח מסחרי	800	300	1,100	₪14,000		₪15,400,000
סה"כ שווי מתחם -מגורים ללא ממ"דים ומסחר						₪ 217,840,103
מקדם מושעא/דחייה לשנתיים ובריבית של 6% ובהתחשב במאפייני הפרויקט והזמינות						0.86
סה"כ שווי						**₪ 188,309,908**
תוספת דמ"ש n=2.5, i=5% , לפי דמ"ש חודשיים של 4,750 ₪/יח"ד בממוצע ל-64 יח"ד						₪ 6,763,129
סה"כ שווי מצב תכנוני חדש-ללא ממ"דים						**₪ 195,093,037**

[44] מגלם שווי חצר.

סיכום ההשבחה/היטל השבחה בחלופה של פטור ממ"דים

שווי מצב חדש	₪ 195,093,037
שווי מצב קודם	₪ 133,542,552
השבחה	**₪ 61,550,485**
היטל השבחה 50%	₪ 30,775,242
היטל השבחה ליח"ד מפונה	**₪ 480,863**

חלופה ב' – מימוש בדרך של מכר

אומדן היטל ההשבחה הנ"ל, יתווסף לאומדן היטל השבחה בחלופה א'.

מס' יח"ד	שטח ממ"ד	שווי למר"מ ממוצע	סה"כ השבחה גולמית למתחם
203	12	₪10,781	₪ 26,262,500
מקדם דחייה וסיכון			0.86
השבחה בגין ממ"דים			₪22,702,381
מס' יח"ד לפינוי			64
תוספת השבחה לכל יח"ד בנויה במתחם			**₪ 354,725**
היטל השבחה לכל יח"ד בנויה במתחם			**₪ 177,362**

10.2. **<u>תמצית עמדת שמאי המבקשת</u>:**

בשומת שמאי המבקשת, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

- שמאי המבקשת אינו חולק על ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה, עבור מימוש מלא לתוכניות בניין עיר ממ/10002 ו-ממ/3180.

10.2.1. **תוכנית 427-0462259**

- בדומה לשומת המשיבה ומאחר שהמימוש הנוכחי הינו אינפורמטיבי ולא ידוע אופן המימוש בפועל, שומת שמאי המבקשת נערכה בחלופות של מימוש במכר ושל מימוש בדרך של היתר בניה (אינה כוללת את רכיב הממ"ד).
- שמאי המבקשת אינו חולק על שווי המצב הקודם שנקבע בשומת המשיבה ומשקף את שווי הדירות הבנויות במצבן ובתוספת שווי זכויות בניה בלתי מנוצלות.
- את תחשיב המצב החדש במדרגת השבחה זו, ערך שמאי המבקשת לפי שווי סך זכויות הבניה המוקנות ובהתחשב בדחיה בגין מורכבות הפרויקט ומושעא, של 2.5 שנים ובשיעור היוון של 6%. כמו כן הובאו בחשבון על ידו, הכנסות מדמ"ש בתקופת הביניים (שנתיים), לפי דמ"ש חודשיים בסך של 4,750 ₪/יח"ד x 64 יח"ד, בריבית חודשית של 0.4166%[45].
- את שווי המצב החדש בשומתו, העריך שמאי המבקשת, בשתי שיטות, כדלקמן:

<u>שיטת ההשוואה</u>

על בסיס עסקאות מכר מגרשים בגבעת שמואל. בשיטה זו, הובאו בחשבון ע"י שמאי המבקשת, התאמות לנכס הנדון, בגין מיקום, סוג פרויקט (פינוי בינוי) ומועד, המביאה בחשבון את עליית הריבית ואת מלחמת "חרבות ברזל".

<u>שיטת השווי השיורי</u>

על בסיס מחירי מכירה של דירות חדשות בסביבת הנכס הנדון. עלויות הבניה חושבו לפי מחירון "דקל" ושטחי הבניה חושבו לפי תוכנית בקשה להיתר, שנערכה בנכס.

- שמאי המבקשת הביא בחשבון הפחתה בשווי הקרקע עקב חיוב לחניון ציבורי בתחום הנכס (במרתף חניה), ביחס לכמות החניות הנדרשות עבור שטחי מסחר.

מרכיב הפחת לדעת שמאי המבקשת, בא לידי ביטוי, הן בשל העובדה, כי שווי חניה ציבורית במיקום כזה נמוך מעלות הבניה שלה (בין היתר בשל חיסרון לקוטן בהפעלת חניה ציבורית לכמות של 14 חניות בלבד) והן בשל הפחתה בשווי זכויות הבניה למגורים, עקב קיומו של חניון ציבורי במרתף החניה של הבניין, שברובו כולל חניות למגורים.

[45] 5/12.

- עוד הביא בחשבון שמאי המבקשת, עלות עודפת החלה על היזם בפתרון ניקוז ל-5 מגרשים גובלים ממזרח. העלות חושבה על ידו לפי תעריף היטל תיעול בעירייה, כמפורט להלן:

חלקה	שטח במ"ר	שטח זכויות בנייה
427	608	490
428	608	490
429	610	490
430	593	490
431	686	490
סה"כ	**3,105**	**2,450**
עלות למ"ר	28	37
סה"כ	**86,847**	**91,630**
סה"כ עלות	**178,477**	

10.2.2. **ערכי שווי:**

שמאי המבקשת, אינו חולק על שווי המצב הקודם, בשומת המשיבה.

במצב החדש, קבע שמאי המבקשת, שווי מ"ר מבונה למגורים עיקרי בסך של 8,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר בסך של 10,000 ₪.

לצורך קביעת השווי, התבסס שמאי המבקש על ניתוח מכרזי רמ"י ועסקאות מכר לשימושים השונים.

<u>ניתוח עסקאות מכר דירות חדשות בסביבה</u>[46]

תאריך מכירה	גו"ח	מס' בית	קומה	שטח דירה במ"ר	שטח דירה משוקלל כולל מרפסת[47]	מחיר ב-₪	שווי מ"ר בנוי ב-₪
15/09/2024	6189/1183/56	2-8	12	121	125.8	3,250,000	25,835
20/07/2023	6189/1043/51	2-8	11	120	124.8	3,230,000	25,881
09/08/2023	6189/1050/95	2-8	0	92	96.8	2,931,288	30,282
20/11/2022	6189/1043/1	2-8	1	159	163.8	3,300,000	20,147
16/01/2023	6189/1043/56	2-8	12	128	132.8	3,300,000	24,849
12/04/2022	6189/1043/63	2-8	13	82	86.8	2,155,000	24,827
01/10/2024	6189/1050/115	1	22	80	84.8	2,736,523	32,270
18/09/2024	6189/1050/97	1	19	80	84.8	2,691,523	31,740
08/02/2024	6189/1050/41	1	9	92	96.8	2,806,288	28,991
08/03/2024	6189/1050/89	1	17	92	96.8	2,880,288	29,755
08/03/2024	6189/1050/154	1	28	93	97.8	3,141,288	32,120
ממוצע			**13.1**	**103.35**	**108.35**	**2,947,473**	**27,880 ₪**
מקדם התאמה לקומה ממוצעת בנכס (קומה 8)[48]							0.961
שווי מ"ר בנוי							**26,789 ₪**

[46] דירות בבניינים חדשים הגובלים בנכס מדרום ברח' בן גוריון 2-8 וברח' בן גוריון 1, המצוי בצידו המערבי של רח' בן גוריון (הובאו בחשבון דירות הפונות מזרחה בלבד).

[47] לכלל הדירות מרפסת בשטח של 12 מ"ר, הכלולה בשטח הדירה. הובאה בחשבון במקדם אקוו' של 0.4.

[48] הפרש קומות 5.1 **X** 0.8%/קומה = 4.08% ומקדם התאמת קומה 1/1.0408 = 0.961.

ניתוח עסקת מכר של חנות חדשה בגבעת שמואל

כתובת	גו״ח	שטח נטו במ״ר	תאריך מכירה	מחיר מכירה	שווי למ״ר בנוי
הנשיא 75	6368/334	106	20/01/2022	₪2,281,500	₪ 21,524

מנתון זה מתקבל שווי מ״ר בנוי למסחר מגלם חניה צמודה בנכס הנדון, בסך של 25,000 ₪, ללא מע״מ.

ניתוח עסקת מכר של 60 חניות בגבעת שמואל

כתובת	גו״ח	מס׳ חניות	תאריך מכירה	מחיר מכירה	שווי למ״ר בנוי
הנשיא 75	6368/334	60	14/03/2022	₪ 3,170,000	₪ 52,833

מנתון זה מתקבל שווי מקסימלי לחניה לשימוש ציבורי, בסך של 50,000 ₪, ללא מע״מ.

ניתוח מכרזי רמ״י ועסקת מכר בקרקע

מכרז	מגרש/גו״ח	תאריך עסקה	שטח במ״ר	יח״ד	קומות
321/2021	9	09/05/2022	3,100	122	22
321/2021	10	09/05/2022	3,126	122	22
175/2022	11	29/08/2022	2,831	60	17
175/2022	7	29/08/2022	3,550	153.59	25
236/2022	8	26/12/2022	3,100	122	22
עסקה	6369/331	12/06/2022	2,219	84	24

מגרש/גו״ח	עיקרי מגורים דירתי במ״ר	ממ״ד	מרפסת	שטח משוקלל למגורים	עיקרי מסחר במ״ר
9	10,736	1,464	1,464	12,786	420
10	10,736	1,464	1,464	12,786	420
11	5,280	720	720	6,288	600
7	13,516	1,843	1,843	16,096	531
8	10,736	1,464	1,464	12,786	420
[49]6369/331	9,608	1,008	1,008	11,019	

מגרש/גו״ח	מחיר ללא פיתוח ב ₪	פיתוח ב-₪	שווי זכויות בנייה עיקרי למסחר ב ₪	סך מחיר מרכיב המגורים כולל פיתוח ב ₪	זכויות בניה ל-1 מ״ר משוקלל
9	167,855,555	1,070,901	-4,200,000	164,726,456	12,884
10	182,182,182	1,070,901	-4,200,000	179,053,083	14,004
11	[50]79,300,026	2,394,439	-6,000,000	75,694,465	12,038
7	[51]182,888,770	6,455,387	-5,305,871	184,038,286	11,434
8	146,400,555	4,772,901	-4,200,000	146,973,456	11,495
6369/331	[52]122,647,938			122,647,938	11,130

[49] זכויות הבניה הסופיות בהתאם לתוכנית שאושרה בחלקה.

[50] כוללת את שתי עסקאות המכר במגרש. עסקה מיום 29/08/2022 על סך 58,800,026 ₪ ועסקה מיום 11/01/2023 על סך 20,500,000 ₪.

[51] מחיר ההצעה השנייה הגבוהה במכרז. לא הובא בחשבון מחיר הזכייה, מאחר שהפער בינו לבין מחיר ההצעה השנייה הינו כ-30%. ההצעה הזוכה הינה על סך 238,348,180 ₪. ההצעה במקום השלישי הינה על סך של 176,629,650 ₪ וההצעה במקום הרביעי הינה על סך של 174,777,777 ₪.

[52] מחיר הרכישה 121,200,000 ₪ + היטל השבחה בסך 1,447,938 ₪ (חושב לפי החלטת השמאי המכריע עומר סרחאן במגרש גובל).

מגרש/גו"ח	מקדם מושעא	מקדם ערוב שימושים	שווי למ"ר משוקלל מתואם
9	100%	100%	12,884
10	100%	100%	14,004
11	100%	100%	12,038
7	105%	100%	12,005
8	100%	100%	11,495
6369/331	100%	105%	11,687
ממוצע			**12,350**

ניתוח עסקאות מכר בקרקע משנת 2024 (לאחר המועד הקובע)

מכרז	מגרש	תאריך עסקה	שטח במ"ר	יח"ד	קומות
עסקה[53]	10	10/09/2024	3,126	122	22
305/2023	103	26/08/2024	2,318	66	23
	201		4,838		
416/2024	103	30/12/2024	2,318	66	23
	201		4,838		

מגרש	עיקרי מגורים דירתי במ"ר	ממ"ד	מרפסת	שטח משוקלל למגורים	עיקרי מסחר במ"ר	עיקרי תעסוקה במ"ר
10	10,736	1,464	1,464	12,786	420	
103	7,350	792	990	8,538	1,300	
201		0	0	0	2,594	38,503
103	7,350	792	990	8,538	1,300	
201		0	0	0	2,594	38,503

מגרש	מחיר ללא פיתוח ב-₪	פיתוח ב-₪	שווי זכויות בנייה עיקרי למסחר ב-₪	סך מחיר מרכיב המגורים כולל פיתוח ב-₪	זכויות בניה ל-1 מ"ר משוקלל	שווי למ"ר משוקלל מתואם
10	145,000,000		-4,200,000	0	140,800,000	11,012
103	126,180,181	1,977,984	-13,000,000	0	50,718,832	5,940
201			-25,936,667	-38,502,667		
103	102,600,360	1,977,984	-13,000,000	0	27,139,011	3,179
201			-25,936,667	-38,502,667		

[53] נרכש מא.פ.י. נתיב – זוכה מכרז רמ"י מיום 09/05/2022 (צורף הדיווח לבורסה).

10.2.3. **אומדן מקדם התאמה לסוג ומיקום ביחס לנתוני השוואה ישירה**

שמאי המבקשת מציג ניתוח עסקאות מכר לדירות חדשות בפרויקט פינוי בינוי בסמיכות מיידית לנכס הנדון, למול עסקאות מכר לדירות חדשות בפרויקט "רגיל" בסביבה.

ניתוח עסקאות מכר של דירות חדשות בשכונה חדשה – רמת הדר הדרומית ("משולש דרומי")

חלקה ות"ח	קומה	שטח דירה ללא ממ"ד במ"ר	שטח דירה משוקלל כולל ממ"ד[54]	מחיר ב-₪	שווי למ"ר בנוי משוקלל ב-₪	תאריך עסקה
335/8	2	109	113.8	3,120,000	27,417	09/08/2022
318/64	13	128	132.8	3,700,000	27,861	27/07/2022
335/44	9	77	81.8	2,520,000	30,807	18/07/2022
335/49	10	77	81.8	2,500,000	30,562	27/06/2022
335/13	3	109	113.8	3,110,000	27,329	16/06/2022
328	16	131	135.8	3,690,000	27,172	14/06/2022
317	17	100	104.8	2,715,000	25,906	10/06/2022
317/0	20	100	104.8	2,770,000	26,431	08/06/2022
335/0	3	106	110.8	2,970,000	26,805	01/06/2022
319/0	1	84	88.8	2,450,000	27,590	31/05/2022
335/39	8	77	81.8	2,425,000	29,645	31/05/2022
318/0	2	128	132.8	3,475,000	26,167	24/05/2022
318/0	4	128	132.8	3,475,000	26,167	24/05/2022
328/0	16	131	135.8	3,555,000	26,178	15/05/2022
326/0	12	132	136.8	3,200,000	23,392	10/05/2022
318/0	20	107	111.8	2,600,000	23,526	24/04/2022
319/0	1	84	88.8	2,348,000	26,441	12/04/2022
317/0	12	139	143.8	2,980,000	20,723	12/04/2022
326/0	20	109	113.8	3,000,000	26,362	05/04/2022
328/0	14	131	135.8	3,440,000	25,331	13/03/2022
324/12	7	137	141.8	3,189,998	22,496	10/03/2022
324/1	1	80	84.8	2,264,999	26,710	17/02/2022
319/0	2	84	88.8	2,315,000	26,070	13/02/2022
324/43	9	136	140.8	3,373,999	23,963	10/02/2022
324/0	10	136	140.8	3,194,800	22,690	10/02/2022
324/0	12	136	140.8	3,461,000	24,581	10/02/2022
324/0	12	80	84.8	2,494,999	29,422	10/02/2022
324/0	8	103	107.8	2,674,998	24,814	10/02/2022
324/0	3	136	140.8	3,022,999	21,470	09/02/2022
324/8	2	126	130.8	3,209,999	24,541	08/02/2022
ממוצע	**9**	**111.37**	**116.17**	**2,974,860**	**25,940**	**23/04/2022**

[54] שטח מרפסת 12 מ"ר במקדם 0.4.

ניתוח עסקאות מכר של דירות חדשות במתחם פינוי בינוי סמוך ברח' בן גוריון 8-2[55]

תת חלקה	קומה	שטח דירה ללא ממ"ד במ"ר	שטח דירה משוקלל כולל ממ"ד	מחיר ב-₪	שווי מ"ר בנוי משוקלל ב-₪	תאריך עסקה
1	1	159	163.8	3,300,000	20,147	20/11/2022
56	12	128	132.8	3,300,000	24,849	16/01/2023
21	5	120	124.8	3,080,000	24,679	13/11/2022
54	11	110	114.8	2,955,000	25,740	19/10/2022
49	10	110	114.8	2,870,000	25,000	22/06/2022
64	13	110	114.8	2,780,000	24,216	02/06/2022
64	13	108	112.8	2,730,000	24,202	22/05/2022
53	11	82	86.8	2,140,000	24,654	13/04/2022
69	14	110	114.8	2,730,000	23,780	13/04/2022
63	13	82	86.8	2,155,000	24,827	12/04/2022
0	11	108	112.8	2,600,000	23,050	07/04/2022
69	14	108	112.8	2,645,000	23,449	05/04/2022
10	3	159	163.8	3,120,000	19,048	30/03/2022
29	8	108	112.8	2,450,983	21,729	08/03/2022
0	1	130	134.8	2,725,000	20,215	24/02/2022
34	7	108	112.8	2,485,000	22,030	24/02/2022
44	9	110	114.8	2,460,000	21,429	23/02/2022
49	10	108	112.8	2,540,000	22,518	16/02/2022
33	7	82	86.8	2,000,000	23,041	14/02/2022
0	13	82	86.8	2,180,000	25,115	08/02/2022
ממוצע	**9.3**	**111.1**	**115.9**	**2,662,299**	**23,190**	**16/05/2022**

מקדם התאמה לפרויקט פינוי בינוי ומיקום

מיקום	סוג	שטח דירה ממוצעת במ"ר	קומה	שווי דירה ממוצעת
בן גוריון 8-2	"פינוי בינוי"	111.1	9.3	₪ 23,190
שכונות חדשות	בנייה חדשה	111.37	8.97	₪ 25,940
הפרש במחיר המכירה הממוצע כולל מע"מ				**₪ 2,750**
הפרש במחיר המכירה הממוצע ללא מע"מ				₪ 2,350
הפרש במחיר המכירה הממוצע ללא מע"מ בניכוי רווח יזמי 18%				**₪ 1,990**

10.2.4. **מקדם התאמה למועד קובע**

שמאי המבקשת מציין, כי מאחר שעסקאות השוואה בחלקה 492, נערכו בסביבות חודש אפריל 2022, כשנה וחצי לפני המועד הקובע, יש לבצע התאמה למועד הקובע מהסיבות הבאות:

ירידה משמעותית במכירת הדירות בתקופה שבין שנת 2022 לשנת 2023 בסביבת הנכס

לטענת שמאי המבקשת, מחירי הרכישה בעסקאות אלה, התבססו על ציפיות היזמים להמשך עלייה במחירי הדירות, ביחס למחירים ששררו במועד העסקאות.

ואולם, בניגוד לציפיות וכתוצאה מעליה חדה יחסית בשיעור הריבית במשק, מצב השוק השתנה בסוף שנת 2022, כאשר חלה עצירה בעליית מחירי הדירות וירידה משמעותית בקצב

[55] גו"ח 6189/1043.

המכירות, באופן שההכנסות הצפויות תהיינה בהכרח נמוכות יותר ומחירי המגרשים יותאמו לכך.

שמאי המבקשת מציג את קצב המכירות הממוצע השנתי במחוז מרכז, בהתאם לנתוני הלמ"ס:

שנה	כמות דירות	שיעור ירידה ביחס למועד הקובע
2022	19,930	**44.19%**
2023	11,122	

דהיינו, קצב המכירות לפי ממוצע שנתי בשנת 2023, קטן בכ-44% לעומת שנת 2022.

<u>סקירת ענף הנדל"ן למגורים של הכלכלנית הראשית של משרד האוצר</u>

עפ"י סקירת הנדל"ן למגורים של משרד האוצר לחודשים 11/2023 ו-07/2022, כמות מכירת דירות חדשות בארץ ירדה בכ-70% ביחס בין 2 המועדים הנ"ל (817 יח"ד לעומת 2,900 יח"ד), כך שנתוני הכלכלנית הראשית נותנים משנה תוקף לנתוני הלמ"ס.

<u>סביבת ריבית נמוכה</u>

לטענת שמאי המבקשת, במועד ביצוע עסקאות ההשוואה, סביבת הריבית היתה נמוכה, באופן שאפשר ליזמים מינוף גבוה ותמך במחירי קרקע גבוהים.

לדבריו, לשיעור ריבית בנק ישראל, השפעה על מינוף היזמים ועל מינוף רוכשי הדירות (משכנתאות).

שמאי המבקשת מציג את השתנות שיעור ריבית בנק ישראל בתקופה הרלוונטית:

תאריך פרסום הריבית	תאריך תחילת הריבית	תאריך תחילת תקופת הנזילות	ריבית בנק ישראל מוצהרת נומינלית	ריבית פריים	מרווח הבנק	שיעור ריבית ליזמים
			I	I+1.5%	1.5%	I+3%
27/05/2024	30/05/2024	30/05/2024	4.5%			
08/04/2024	11/04/2024	11/04/2024	4.5%			
26/02/2024	29/02/2024	29/02/2024	4.5%			
01/01/2024	04/01/2024	04/01/2024	4.5%			
27/11/2023	30/11/2023	30/11/2023	4.75%			
23/10/2023	26/10/2023	26/10/2023	4.75%			
04/09/2023	**07/09/2023**	**07/09/2023**	**4.75%**	**6.25%**	**1.5%**	**[56]7.75%**
10/07/2023	13/07/2023	13/07/2023	4.75%			
22/05/2023	25/05/2023	25/05/2023	4.75%			
03/04/2023	07/04/2023	30/03/2023	4.5%			
20/02/2023	23/02/2023	23/02/2023	4.25%			
02/01/2023	05/01/2023	05/01/2023	3.75%			
21/11/2022	24/11/2022	24/11/2022	3.25%			
03/10/2022	09/10/2022	06/10/2022	2.75%			
22/08/2022	25/08/2022	25/08/2022	2.00%			

[56] המועד הקובע.

04/07/2022	07/07/2022	07/07/2022	1.25%	2.75%	1.5%	[57]4.25%
23/05/2022	26/05/2022	26/05/2022	0.75%			
11/04/2022	14/04/2022	14/04/2022	0.35%			
21/02/2022	24/02/2022	24/02/2022	0.10%			
03/01/2022	06/01/2022	06/01/2022	0.10%			
הפרש שיעור ריבית בהלוואה ליזמים						3.5%

<u>ירידה בקצב מכירת דירות ועליה בשיעור הריבית גורמים לירידה במחירי הקרקע</u>

לטענת שמאי המבקשת, תרחיש זה כולל 3 מגמות כמפורט להלן:

- ירידה בקצב מכירת דירות, גורמת לגידול במלאי הדירות הלא מכורות, פגיעה בתזרים המזומנים של היזמים וגידול בהוצאות מימון היזמים. כתוצאה מכך נוצר אילוץ המחייב את היזמים להוריד מחירים.
- עליית ריבית המשכנתאות, מוציאה רוכשי דירות פוטנציאליים מהשוק ועל ידי כך, מקטינה מאוד את הביקוש לרכישת הדירות וכתוצאה מכך, נוצר אילוץ לירידת מחירי הדירות.
- מחירי הדירות הגבוהים מרחיקים מהשוק יותר ויותר רוכשי דירות פוטנציאלים שהכנסתם אינה מאפשרת להם לעמוד ברמות המחירים הנוכחיות. עפ"י קרן המטבע הבינלאומית, יחס מחירי הדירות להכנסה בישראל, הגיע לנקודת שיא בסוף שנת 2021, באופן שעליית מחירי הדירות גבוהה מעלייה בשכר.

  לטענת שמאי המבקשת, בשנים עברו, הצליחו רוכשי דירות רבים לגשר על העלייה המהירה במחירי הדירות ביחס להכנסה, בזכות משכנתאות זולות ברקע סביבת הריבית האפסית ששררה במשק בעשור האחרון.

  שמאי המבקשת מציג תרשים של תזרים מזומנים פוטנציאלי ממכירת דירות חדשות ומחיר ממוצע לדירה חדשה (כולל "מחיר למשתכן"), ממוצע נע תלת חודשי, מחירים קבועים.

לסיכום סעיף זה, מציין שמאי המבקשת, כי קצב המכירות האיטי ועליית שיעור ריבית בנק ישראל גורמים בהכרח להפחתת שווי מגרשים.

להמחשת ירידת שווי המגרשים בגין הנימוקים המוניטורים שפורטו על ידו ובגין אי הוודאות בעקבות מלחמת חרבות ברזל, מציג שמאי המבקשת את מחירי המכירה במגרש 10 בתמל/2006, בשתי התקופות הרלוונטיות:

תקופה	מועד עסקה	מחיר ב ₪	יחס
לפני המועד הקובע והשפעת שינוי הריבית והמלחמה	09/05/2022	183,253,083	79.13%
שנת 2024- כולל השפעת שינוי הריבית והמלחמה	10/09/2024	145,000,000	

עוד מציין שמאי המבקשת, כי מניתוח תוצאות מכרזי רמ"י בשנת 2024 במגרשים הכוללים מגורים, מסחר ותעסוקה ותחת הנחה כי זכויות הבנייה לתעסוקה שווים 1,000 ₪/מ"ר בלבד, מתקבל כי שווי למ"ר זכויות בנייה למגורים, נמוך משמעותית לעומת השווי המקביל בשנת 2022.

[57] מועד עסקאות ההשוואה.

בהתאם לכך, בחישוב מקדם ההתאמה לעסקאות ההשוואה, הובא בחשבון ע"י שמאי המבקשת, מקדם הפחתה בשיעור של 0.8.

10.2.5. חישוב שווי מ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים בשיטת ההשוואה הישירה

שווי 1 מ"ר זכויות בנייה משוקלל עפ"י עסקאות השוואה	₪ 12,350
הפחתה למיקום וסוג פרויקט	- ₪ 1,990
שווי מתואם למיקום ופינוי בינוי	- ₪ 10,360
מקדם התאמה	0.8
שווי מתואם למיקום, סוג ומועד	**₪ 8,290/מ"ר**

סיכום שווי מ"ר זכויות בנייה למגורים

שווי 1 מ"ר זכויות בנייה משוקלל בשיטת השווי השיורי	₪ 7,666
שווי 1 מ"ר זכויות בנייה משוקלל בשיטת ההשוואה	₪ 8,290
שווי מ"ר זכויות בנייה מוערך	**₪ 8,000**

10.2.6. חישוב שווי הנכס בשיטת הערך השיורי, עפ"י השטחים בתוכנית ההגשה להיתר

הכנסות צפויות								
תיאור	**מס' יח"ד**	**שטח עיקרי מגורים במ"ר**	**שטח מרפסות במ"ר**	**גן**	**שטח משוקלל במ"ר**	**שווי למ"ר משוקלל**	**סה"כ ב-₪**	**למ"ר משוקלל**
מגורים	202	20,630	3,221	446	22,008	26,789	589,575,048	25,859
מסחר		697			697	29,250	20,381,985	894
חניות ציבוריות	14					58,500	819,000	36
סה"כ הכנסות כולל מע"מ							610,776,033	26,789
סה"כ הכנסות ללא מע"מ							**522,030,797**	**22,897**

עלות בניה ישירה			
תיאור	**שטח עפ"י תכנית בקשה להיתר**	**עלות ל-1 מ"ר ב-₪**	**סה"כ העלות ב-₪**	**למ"ר משוקלל ב-₪**
שטח עילי דירתי	20,630	5,640	116,353,200	5,103
שטח עילי חוץ דירתי	4,937	5,640	27,844,680	1,221
שטח מסחרי בגובה של 5.0 מ'	697	5,000	3,485,000	153
שטח מרפסות זיז	2,424	1,750	4,242,000	186
שטח מרפסות גג	727	1,000	727,000	32
שטח תת קרקעי	13,999	2,700	37,797,300	1,658
פיתוח חצר	1,971	390	768,690	34
סה"כ			**191,219,714**	**8,387**

עלויות עקיפות					
תיאור	**פרמטר תחשיבי**		**בסיס לחישוב**	**עלות ב-₪**	**למ"ר משוקלל ב-₪**
אגרות בניה והיטלי פיתוח	עילי	27,992	400 ₪/מ"ר	11,196,604	491
	תת"ק	13,999	37 ₪/מ"ר	517,959	23
חיבור חשמל מגורים	202		3,000₪/יח"ד	606,000	27
חיבור חשמל מסחר	697		40 ₪	27,873	1
תכנון וייעוץ הנדסי	2.50%	מעלויות בניה ישירה	191,219,714 ₪	4,780,493	210
תקורה ניהול ופיקוח	5%	מעלויות בניה ישירה	191,219,714 ₪	9,560,986	419
שווק ופרסום	2%	מהמכירות כולל מע"מ	610,776,033 ₪	12,215,521	536

בצ"מ	0.00%	מעלויות בניה ישירה	₪ 191,219,714	0	0
מס רכישה	6.00%	משווי הקרקע	₪ 174,786,000	10,487,160	460
מימון	6.50%	מסך העלויות[58]	₪ 415,398,104	27,000,877	1,184
סה"כ				**76,393,471**	**3,351**
סה"כ עלויות בניה ישירה ועקיפה				**267,613,185**	**11,738**
תחשיב שווי הקרקע					
תיאור				**עלות ב-₪**	**למ"ר משוקלל ב-₪**
סה"כ הכנסות צפויות ללא מע"מ				522,030,797	22,897
בהפחתת רווח יזמי 18%				442,398,981	19,404
בהפחתת עלויות בנייה				267,613,185	11,738
שווי מרכיב הקרקע לפני הפחתה בגין הוצאות חניון ציבורי קטן בבניין				174,786,000	7,666
הפחתה בגין הוצאות חניון ציבורי קטן בבניין-2%				98%	98%
שווי מרכיב הקרקע בנכס				**171,290,000**	**7,510**

10.2.7. **תחשיב ההשבחה - מבקשת:**

שווי מצב קודם (כבשומת המשיבה)					**133,542,552 ₪**
שווי מצב חדש- בתרחיש של מימוש בדרך של מכר					
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח משוקלל במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה ב- ₪**	**סה"כ ב-₪**
עיקרי למגורים	18,777	1	18,777	8,000	150,216,000
ממ"דים למגורים (203 יח"ד)	2,436	1	2,436	8,000	19,488,000
מרפסות (זיז וגג)	3,221	0.4	1,288	8,000	10,307,648
חצר מגורים	446	0.2	89	8,000	713,600
עיקרי מסחר	800	1	800	10,000	8,000,000
עלות עודפת לפתרון ניקוז למגרשים גובלים					-178,477
סה"כ שווי מתחם בזמינות מיידית					**188,546,771**
מקדם מושעא ודחיה (n=2.5, i=6%)					0.8644
שווי זכויות הבנייה כדחויות					162,987,552
דמ"ש בתקופה של 2 שנים לפי שיעור היוון של 5%					6,929,345
סה"כ שווי הנכס במצב חדש כולל ממ"דים					**169,916,897**
שווי מצב חדש- בתרחיש מימוש בדרך של היתר בנייה					
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח משוקלל במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה ב ₪**	**סה"כ ב ₪**
עיקרי למגורים	18,777	1	18,777	8,000	150,216,000
ממ"דים למגורים (203 יח"ד)	2,436	1	2,436	8,000	0
מרפסות (זיז וגג)	3,221	0.4	1,288	8,000	10,307,648
חצר מגורים	446	0.2	89	8,000	713,600
עיקרי מסחר	800	1	800	10,000	8,000,000
עלות עודפת לפתרון ניקוז למגרשים גובלים					-178,477
סה"כ שווי מתחם בזמינות מיידית					**169,058,771**
מקדם מושעא ודחיה (n=2.5, i=6%)					0.8644

[58] לא כולל מימון.

שווי זכויות הבנייה כדחויות	146,141,326
דמ"ש בתקופה של 2 שנים לפי שיעור היוון של 5%	6,929,345
סה"כ שווי הנכס במצב חדש לא כולל ממ"דים	**153,070,671**

חישוב ההשבחה בשתי החלופות		
מצב תכנוני	**בחלופה של מכר ללא ממ"דים**	**בחלופה של היתר בנייה**
שווי מצב חדש	169,916,897 ₪	153,070,671 ₪
שווי מצב קודם	133,542,552 ₪	133,542,552 ₪
השבחה	**36,374,345 ₪**	**19,528,119 ₪**

10.2.8. **יח"ד היזם החייבות בהיטל השבחה בגין רכיב ממ"ד**

במסגרת השלמות לדיון, העביר שמאי המבקשת, הצהרת עו"ד המטפל בפרויקט, לפיה נכון למועד הקובע (31/10/2013), חתמו על הסכם הפינוי בינוי, 55 מתוך 64 מבעלי הזכויות במתחם (85%).

מכאן לטענת שמאי המבקשת, יח"ד היזם החייבות בהיטל השבחה בגין רכיב הממ"ד, הן בהיקף של 21 יח"ד, לפי התחשיב שלהלן:

מהות	**סה"כ**
סה"כ יח"ד במצב חדש	203
יח"ד לדיירים המפונים	64
יתרת יח"ד ליזם	139
שיעור החתמות למועד הקובע	85%
יח"ד דיירים פטורות מהיטל השבחה על רכיב הממ"ד	64
יח"ד היזם הפטורות מהיטל ההשבחה על רכיב הממ"ד (85%)	118
סה"כ יח"ד פטורות בגין רכיב הממ"ד	182
יח"ד היזם החייבות בהיטל השבחה בגין רכיב הממ"ד	**21**

10.3. **<u>תשובת שמאי המשיבה מיום 30/03/2025 לטענות שמאי המבקשת:</u>**

ראשית מציינים שמאי המשיבה, כי אומדן ההשבחה בשומתם נערך בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים ובגישה המקלה ושמרנית. כתימוכין לכך מציינים שמאי המשיבה, כי שווי מ"ר בנוי שהובא בחשבון על ידם במצב הקודם, הינו בגובה של 26,000 ₪.

לדבריהם, שמאי המבקשת מקבל במלואם את ערכי השווי במצב הקודם, אולם חולק על ערכי השווי הראויים בדירת מגורים חדשה, כזו המגלמת גם חניה, מחסן מרפסת ומעלית, בשווי זהה למצב קודם. לטענתם, פערי השווי בין המצב החדש לבין המצב הקודם לא יכולים להיות זהים.

עוד מציינים שמאי המשיבה, כי בשומתם הובא לידי ביטוי במצב התכנוני הקודם, תוספת שווי בגין ניצול נוסף של זכויות בניה במקרקעין. גישה זו אף היא שמרנית ולא בכדי אומצה במלואה ע"י שמאי המבקשת. כאשר לדעתם, לא ניתן לאחוז בגישה זו מחד, ולהטמיע עקרונות הפוכים רק במצב התכנוני החדש.

10.3.1. **השבחה לתוכנית 427-0462259**

- **שווי מצב תכנוני קודם**

שמאי המשיבה מציינים, כי אין מחלוקת בין שמאי הצדדים ביחס לשווי במצב תכנוני קודם.

יחד עם זאת מבהירים, כי אומדן שווי המצב התכנוני הקודם, חייב להיבחן במקשה אחת עם העקרונות שמובאים בחשבון תחשיבי במצב התכנוני החדש.
לדוגמא: לא ניתן לאחוז בעמדה לפיה שווי מ״ר בנוי בדירת שיכון וותיקה ללא מעלית וחניה המיועדת להריסה, גבוה משווי של דירת מגורים חדשה במגדל מגורים, המגלמת חניה, מעלית מרפסת ומחסן, כפי שנעשה בשומת שמאי המבקשת.

- **שווי מצב תכנוני חדש:**
גם בעניין זה מציינים שמאי המשיבה, כי אין מחלוקת עם שמאי המבקשת לעניין מתודולוגית הערכת השווי במצב תכנוני חדש, כאשר זו בוחנת את סך זכויות הבניה המוקנות למקרקעין, בדחיה למימוש זכויות תוך שילוב הנאות מתשלום דמ״ש בתקופת הדחיה. שילוב אלמנטים אלו הביא לשווי מצב חדש בשומת המשיבה בגבולות של כ-195 מיליון ₪, בעוד שלשיטת שמאי המבקשת שווי המצב החדש הינו בגבולות של 170 מיליון ₪.

10.3.2. **שווי מ״ר מבונה:**
לטענת שמאי המשיבה, בהתייחס לשווי מ״ר מבונה ״פלדלת״, אשר נאמד בשומתם, בגבולות של 10,780 ₪, השווי בו נקט שמאי המבקשת, בסך של 8,000 ₪, אינו סביר.
שמאי המשיבה מפנים להחלטות שמאים מכריעים בשכונת גיורא (אשר לטענתם נחותה מהנכס הנדון), בהן נכון לשנת 2020 (ערב עליית המחירים הגבוהה ביותר שידע שוק המקרקעין), נקבע שווי מ״ר מבונה של 8,500 ₪ .
לדבריהם, טענת שמאי המבקשת, לפיה ערכי השווי משנת 2023 ירדו בעשרות אחוזים מערכי השווי בשנת 2020, הינה הפוכה ממגמת שוק המקרקעין.
שמאי המשיבה מציינים לדוגמא, עסקת מכר מיום 08/03/2022, למגרש 212 בתוכנית נת/מק/1071 א׳, במחיר מכירה של 183 מיליון ₪.
במסגרת המכרז הנ״ל, 80% מיח״ד שווקו במסלול ״מחיר מטרה״, בו ערכי המכירה קבועים מראש.
שמאי המשיבה מציינים, כי הקרקע נרכשה במכרז רמ״י במחיר שוק, כפי שאף ניתן להיווכח מעסקאות ב-13 מגרשים נוספים, אשר נמכרו בסכומים דומים.
בתאריך 31/01/2023 נחתם הסכם אופציה למכירת המקרקעין במחיר של 185 מיליון ₪, אשר מומש ונחתם חוזה מכר (קיים דיווח לבורסה של חברת ש. ברוך, מוכרת הזכויות במקרקעין).
מכאן לדעת שמאי המשיבה, ניתן לראות כי גם במקרה בו מחיר המכירה קבוע, לא נמצאה ירידת מחירים בשוק הנדל״ן, קל וחומר, במקרים בהם ערכי השווי עלו.

<u>בהתייחס לסקר המחירים והנתונים אותם הציג שמאי המבקשת</u>
ראשית מציינים שמאי המשיבה, כי מניתוח מכרזי רמ״י בתמל/2006, קבע שמאי המבקשת, שווי מ״ר מבונה, לפני ירידת המחירים, בסך של 12,350 ₪.

שמאי המשיבה מציגים ניתוח של אותם מכרזים, אשר נערך ע״י השמאית המחוזית ריינס אטל בנכס בגו״ח 6368/137-138 (חלק ממגרש 11 בתמל/2006), ממנו מתקבל שווי מ״ר מבונה שונה, כדלקמן:

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מכרז	תאריך עסקה	מס' מגרש	מחיר זוכה ב ₪	הוצ' פיתוח ב-₪	סה"כ	מס' יח"ד
175/2022	29/08/2022	11	58,800,026	2,394,439	61,194,465	46
175/2022	26/10/2021	7	238,348,180	6,455,987	244,804,167	154
236/2022	26/12/2022	8	146,400,555	4,772,901	151,173,456	122
321/2022	09/05/2022	10	182,182,182	1,070,901	183,253,083	122
321/2022	09/05/2022	9	167,855,555	1,070,901	168,926,456	122
מגרש	**שטח קרקע במ"ר**	**מגורים פלדלת במ"ר**	**עיקרי מסחר**	**שווי מסחר ב-₪**	**מחיר בניכוי שטח מסחר**	**שווי מר"מ מגורים ב-₪**
11	2,177	4,204	461			
7	3,305	15,361	531	6,258,475	238,545,692	15,529
8	3,100	12,200	420	4,953,359	146,220,097	11,985
10	3,126	12,200	420	4,953,359	178,299,724	14,615
9	3,100	12,200	420	4,953,359	163,973,097	13,440
ממוצע						**13,892**

בהתחשב בשווי מ"ר מבונה של 8,000 ₪, הרי שמתקבלת ירידת שווי של כ-40%, ביחס לעסקאות שפורסמו שנה וחצי קודם למועד הקובע. שמאי המשיבה מציינים, כי מוסכמת עליהם העמדה לפיה קיימת עצירה בשוק המקרקעין, אך לא ירידת שווי ובוודאי לא בשיעור שמתקבל מקביעת שמאי המבקשת ואשר אינה נתמכת בעסקאות שוק.

עוד מציינים שמאי המשיבה, כי בשומות של שמאי המבקשת, שנערכו לנכסים בתל אביב ובבת ים, לא נקבעה, באף אחת מהן, ירידת מחירים בערכי הקרקע וודאי שלא בהיקפים של 40%. שילוב טבלאות כגון "דו"ח 0", יש בהן לדעת שמאי המשיבה, כדי להקשות על אומדן השווי הראוי, אולם לא ניתן להשלים עם מסקנה, כי ירידת המחירים חלה בגבעת שמואל בלבד.

לבקרה, מציינים שמאי המשיבה את מכרז רמ"י מס' 175/2022, בו זכתה הקונה של הנכס הנדון, בחלק מזכויות הבעלות במקרקעין (מגרש 11), בהיקף של 76.91%.
מועד העסקה 08/2022 והתמורה על סך של 58,800,026 ₪ (מחיר שומה 63,514,989 ₪).
עסקה זו לדבריהם, מגלמת שווי מלא עבור 100%, בסך של לפחות 76,453,030 ₪ (נדרש לשלב עוד הפחתה למושעא), כך שהחלק המיוחס ליתרת זכויות הבעלות במגרש, בהיקף של 23.09%, הינו בגבולות של כ-17,650,000 ₪.

בשלב זה מפנים שמאי המשיבה, להסכם מכר מיום 11/01/2023, עבור 23.09% ממגרש 11, בתמורה ל-20,500,000 ₪.
מכאן ובניגוד לעמדת שמאי המבקשת, שתי העסקאות שנערכו באותו מגרש, אינן מעידות על ירידת שווי בערכי הקרקע במועדים שבין 08/2022 ל-01/2023.

שמאי המשיבה מפנים להחלטת השמאי המכריע ארנון גולדברג במגרש 11, בגין עסקת המכר מיום 11/01/2023, בה נקבע למועד קובע 16/11/2020, שווי מ"ר מבונה למגורים בגובה של 8,500 ₪ ולמסחר 12,900 ₪.

שמאי המשיבה מציגים חלק רלוונטי מהחלטה זו, בו בין היתר, לעמדת השמאי המכריע שם, בתקופה שבין 11/2020 לתחילת שנת 2023, הייתה עליית שווי של 97% בשווי הקרקע.

10.4. **<u>עיקרי טענות שמאי הצדדים שעלו בדיון בתיק שבנדון מיום 22/07/2025:</u>**

10.4.1. **שמאי המבקשת:**

לעניין שווי מ״ר בנוי במצב החדש

ראשית מציין שמאי המבקשת, כי טענת שמאי המשיבה בנוגע לשווי המצב החדש, רלוונטית גם לשומתם, מאחר שכפי שיוכח על ידו, הפער שנקבע בשומתו בין שווי מ״ר בנוי במצב הקודם לשווי מ״ר בנוי במצב החדש, זהה לפער בשומת שמאי המשיבה ואף נקבע על ידו שווי מ״ר בנוי בסיסי במצב החדש, גבוה מכפי שנקבע בשומת המשיבה.

כפי שצוין בשומתו, אין מחלוקת עם שמאי המשיבה לעניין שווי המצב הקודם, אשר אומץ על ידו.

לעניין שווי מצב חדש, שווי מכירה למ״ר בנוי בשומתו, גבוה כאמור מכפי שנקבע בשומת המשיבה.

שמאי המבקשת מפנה לניתוח עסקאות מכר של דירות חדשות במתחם א׳, המפורט בשומתו (סעיף 12.1), לפיו מתקבל מחיר ממוצע למ״ר משוקלל (לא דירתי), של 27,880 ₪, בקומה ממוצעת 13.1. על שווי זה הובא בחשבון על ידו מקדם התאמת קומה ממוצעת בשיעור של 0.961 (מקומה ממוצעת 13.1 במדגם לקומה ממוצעת 8 בנכס הנדון), כך שמתקבל שווי מ״ר משוקלל מתואם קומה של 26,789 ₪, אשר משקף את שווי הנכס הנדון במצב חדש.

בשלב זה מפנה שמאי המבקשת לניתוח השווי בשומת שמאי המשיבה (עמ׳ 41), כאשר חישוב ממוצע השווי, מביא לשווי מ״ר בנוי דירתי (לא משוקלל מגלם מרפסות), של 27,775 ₪/מ״ר, לקומה ממוצעת 11.7.

בהתעלם בשלב זה מהתאמת הקומה, המרת שווי מ״ר דירתי למ״ר משוקלל (תוספת מרפסת בשטח של 12 מ״ר לדירה), מביאה לשווי מ״ר בנוי משוקלל של 26,563 ₪/מ״ר.

שווי זה, מקביל בעצם לשווי של 27,880 ₪ שנקבע בשומתו וזאת עוד קודם להתאמת הקומה.

דהיינו, כבר בשלב זה, השווי בשומת שמאי המשיבה נמוך בכ-1,200 מ״ר מהשווי שקבע בשומתו, ללא התאמת קומה.

בהתחשב במקדם התאמה מקומה ממוצעת 11.7 בשומת המשיבה, לקומה 8 בנכס הנדון, בשיעור של 1.0296, מתקבל שווי מ״ר בנוי משוקלל מתואם קומה של 25,799 ₪[59].

מכאן וביחס לשווי שנקבע בשומתו, לפי בסיס הנתונים של שמאי המשיבה, שווי 1 מ״ר בנוי משוקלל במצב חדש כולל מע״מ, הינו 25,799 ₪ ואילו בשומתו נקבע שווי מ״ר בנוי משוקלל מתואם קומה, של 26,789 ₪.

דהיינו, השווי הבנוי בשומתו גבוה בכמעט 1,000 ₪/מ״ר כולל מע״מ, משווי מ״ר בנוי שנקבע בשומת שמאי המשיבה.

לכן סבור שמאי המבקשת, כי יש לאמץ את השווי בשומתו.

[59] 3.7 קומות **x** 0.8% לקומה עבור שטחים בנויים = 2.96%.
26,563/1.0296 = 25,799 ₪.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

לעניין סבירות שווי מ״ר בנוי במצב החדש ביחס לשווי מ״ר בנוי במצב הקודם

מעבר לכך ששווי מ״ר בנוי חדש בשומת המשיבה נמוך מהשווי החדש בשומתו, מבקש שמאי המבקשת לפרט את הסיבות אשר הביאו לשוויון בין שווי מ״ר מצב קודם חדש ואת ההיגיון לכך.

ראשית מציין שמאי המבקשת, כי השטח הדירתי במצב החדש הוא 105 מ״ר (כוללים 92.5 מ״ר עיקרי + 12.5 מ״ר ממ״ד). מנגד, השטח הדירתי במצב הקודם הוא 71 מ״ר. אלה נתונים עובדתיים שאין לגביהם מחלוקת.

מדובר על פער של 50%[60], או 35% מהשטח במצב חדש[61].

הסבר שני, כפי שאף צוין בשומת המשיבה, הוא כי ערכי השווי שהתקבלו בניתוח הדירות הישנות בשומתם, מביאים בחשבון שווי של פוטנציאל תכנוני כללי. אמנם מציין שמאי המבקשת, שמאי המשיבה הביאו בחשבון כי זה פוטנציאל לתמ״א 38, אולם לדעת שמאי המבקשת, בגבעת שמואל אין בקשות להיתרי בניה לפי תמ״א 38 ולכן, הפוטנציאל התכנוני הכללי שהבא בחשבון על ידם, הוא פוטנציאל תכנוני כללי לתוכניות פינוי בינוי.

אין מחלוקת לעניין הפוטנציאל הכללי, זו עובדה, המחירים מדברים בעד עצמם.

דירות ישנות נמכרות במחיר של 27,000 ₪ - 26,000 ₪/מ״ר. זה נתון עובדתי. אלה המספרים וניתוח מספרים אלה מלמד כי הם מגלמים פוטנציאל תכנוני כללי.

מכאן טוען שמאי המבקשת, כי המספרים שהגיעו אליהם שמאי המשיבה, ברמה התוצאתית, במצב הקודם והחדש, הם נכונים ויש הגיון שעומד מאחורי מספרים אלה.

לעניין תוצאות ניתוח עסקאות מכר בקרקע ביחס לשומות השמאית המחוזית

שמאי המבקשת מפנה לניתוח עסקאות מכר בקרקע אשר הציג בשומתו (סעיף 14), הכולל ניתוח עסקאות מכר משנת 2022 וניתוח נוסף לעסקאות מכר משנת 2024.

לגבי הטבלה הראשונה (לשנת 2022), טענו שמאי המשיבה, כי הניתוח המקביל שנערך ע״י השמאית המחוזית גב׳ אטל ריינס, בהתייחס למכרזי רמ״י (כלל הנתונים בטבלה, למעט העסקה האחרונה שהוצגה לגבי המשולש הדרומי), הביא למסקנות שונות.

לטענה זו משיב שמאי המבקשת, כי עיקר ההבדל נובע ממסקנות השווי במגרשים 7 ו-11.

לגבי עסקת המכר במגרש 11, מציין שמאי המבקשת, כי במגרש זה נערכו שתי עסקאות.

בעסקה הראשונה מיום 29/08/2022, בה רכש היזם את הקרקע מרמ״י, הביא בחשבון היזם כי זו עסקה במושעא וזמן קצר לאחר מכן, ביום 11/01/2023 (כחודשיים וחצי לאחר העסקה הראשונה), הוא קנה את ההשלמה.

דהיינו, העסקה הראשונה הינה עבור 77% מהקרקע והעסקה השנייה הינה עבור היתרה (23%), שהייתה בבעלות פרטיים.

שמאי המבקשת מסביר, כי בניתוח בשומתו, הובא בחשבון סכום שתי העסקאות במקשה אחת וכעסקה אחת ואילו השמאית המחוזית הביאה בחשבון רק את עסקת הרכישה במכרז.

[60] 105/70 מ״ר.

[61] 70/105 מ״ר.

בעניין זה מציין שמאי המבקשת, כי הסתמכות על העסקה הראשונה בלבד, כפי שנעשה ע"י השמאית המחוזית, היה אמור להוריד את השווי, מאחר שהעסקה השנייה מגלמת שווי גבוה יותר למ"ר מאשר בעסקה הראשונה, לאור כך שהיזם רצה להשלים את העסקה שלו ל-100%. מכאן צמח ההבדל.

לעניין ניתוח העסקה במגרש 7, לטענת שמאי המבקשת, השמאית המחוזית ניתחה את העסקה בצורה שונה, בכך שהביאה בחשבון את מחיר הזכייה בלבד ולא בדקה את סבירות מחיר הזכייה, ביחס להצעות האחרות במגרש.
לדבריו, מבחינת ההצעות הבאות לאחר ההצעה הזוכה, מתקבל פער של כ-30% בין ההצעה הזוכה, לבין ההצעה השנייה. כאשר בחינת הצעות 2-4 מלמדת כי הן מאד קרובות אחת לשנייה ובסטיית תקן נמוכה מאד, של אחוזים בודדים, בין הערכים[62].
לדעת שמאי המבקשת, התעלמות השמאית המחוזית מההצעות העוקבות, הביאה לפער בשווי, כאשר בחינת ההצעות העוקבות, מלמדת לדעתו, כי ההצעה הזוכה, לא משקפת את שווי הקרקע והינה חריגה ולא הגיונית.

מעבר להבדלים אלה, מציין שמאי המבקשת, כי בשומתו הובאה בחשבון עסקה נוספת מהמשולש הדרומי (עסקה אחרונה בטבלת העסקאות משנת 2022), אשר לא הובאה בחשבון בשומת השמאית המחוזית.

מכלול נתונים אלה מלמדים לדעת שמאי המבקשת על הסיבות מדוע נוצא הפער ועל כך, שיש לקבל את הניתוח שנערך בשומתו.

לעניין ירידת המחירים במועד הקובע

לעניין טענת שמאי המשיבה, כי השווי שקבע לשנת 2023 (8,000 ₪/מ"ר מבונה), נמוך מהחלטות שמאים מכריעים בשנת 2020 ולכן, שווי זה אינו סביר, משיב שמאי המבקשת, כי אין מחלוקת שהייתה עליית מחירי קרקע משנת 2020 ועד לסוף שנת 2022. יחד עם זאת, מסוף שנת 2022 ועד סוף שנת 2023 היתה לדבריו, ירידה במחירי הקרקע, אשר אף נתמכת בנתוני הלמ"ס שיוצגו על ידו.

לעניין הטענה שירידת השווי לא הוכחה בשומתו, מפנה שוב שמאי המבקשת לניתוח עסקאות המכר משנת 2022 ומשנת 2024, שפורט בשומתו. בקבוצת העסקאות משנת 2022, התקבל שווי ממוצע של 12,350 ₪/מ"ר. לצד זאת, מוצגת עסקת מכר משנת 2024, מאותו מיקום ובאותו מתחם של התמ"ל (בחלק המזרחי של גבעת שמואל, המשך שכ' הדר הוותיקה ועל גבול הרצועה השלישית). בעסקה זו משנת 2024, נמכר מגרש 10 (אשר נמכר בסיבוב הראשון במכרזים של רמ"י), לפי 11,000 ₪/מ"ר מבונה משוקלל. ז"א, כבר בשלב זה, ניתן לראות ירידה משנת 2022 לשנת 2024, של כ-1,350 ₪/מ"ר.
עוד מציין שמאי המבקשת, כי בדיקה מדויקת יותר, תהיה בבחינת שתי עסקאות המכר שנערכו במגרש עצמו. המגרש נרכש לראשונה מרמ"י ביום 09/05/2022 (תאריך המכרז), לפי

[62] 175 מ', 177 מ' ו-183 מ' (הצעות 2-4 בהתאמה), לעומת 238 מ' בהצעה הזוכה.

14,000 ₪/מ״ר משוקלל ונמכר בספטמבר 2024, לפי שווי של 11,000 ₪/מ״ר. ירידה של כ-3,000 ₪/מ״ר. משווי מגרש של 179 מ׳ בשנת 2022, לשווי מגרש של כ-140 מ׳ בשנת 2024.
זה מחיר לעומת מחיר.
לדעת שמאי המבקשת, נתונים עובדתיים אלה מוכיחים את טענתו.
ההסבר לירידה לדבריו, הינו בין היתר עליית הריבית ופרוץ המלחמה באוקטובר 2023. אלה הגורמים שהביאו לירידה בשווי. מפנה לשאר טענותיו בעניין זה המפורטות בשומה.

לעניין מקדמי ההתאמה לשווי

בעניין זה מבהיר שמאי המבקשת, כי בניגוד לטענת שמאי המשיבה כי הביא בחשבון התאמה לזמן בשיעור של 40%, התאמת המועד שהובאה בחשבון על ידו הינה בשיעור של 20% בלבד, כאשר הפחתה נוספת שהביא בחשבון בשיעור של 20%, הינה בגין התאמת מיקום.
לדבריו, מאחר ונתוני השווי עליהם התבסס בשומתו, הם משכ׳ רמת הדר ורמת הדר החדשה (המשולש הדרומי), יש להביא בחשבון התאמת מיקום.
לצורך הוכחת הפער במיקום, מפנה שמאי המבקשת לניתוח עסקאות מכר משנת 2022 ברמת הדר החדשה, רח׳ יצחק שמיר (עמ׳ 11 לשומתו) ולניתוח עסקאות מכר משנת 2022 מהמתחם הנדון (עמ׳ 12 לשומה).
עוד מדגיש שמאי המבקשת, כי בשני המדגמים הובאו בחשבון דירות בעלות מאפיינים דומים.
לצורך העניין ניתן לראות, כי קומה ממוצעת הינה 9 (רמת הדר) ו-9.3 (במתחם הנדון), שטח דירתי ממוצע משוקלל הינו, 116 מ״ר (רמת הדר), לעומת 115.9 מ״ר (במתחם הנדון) ותאריך המכירה הממוצע הינו קרוב מאד (פער של פחות מחודש). מניתוח הנתונים, נמצא פער במחיר המכירה בין שני המיקומים, של 2,750 ₪/מ״ר כולל מע״מ (2,350 ₪ ללא מע״מ) ובהפחתה של הרווח היזמי, מתקבל פער של 1,990 ₪/מ״ר בקרקע, בין רמת הדר החדשה, לבין המתחם הנדון.
פער זה נמצא מניתוח עסקאות ולא כספקולציה. פער זה של כ-2,000 ₪/מ״ר, הביא להתאמת מיקום בשיעור של 20%.

לעניין הטענה לסתירה ביחס לשומות שמאי המבקשים בענייננו בבת ים

בעניין זה משיב שמאי המבקשים, כי מעבר לעובדה שטענה זו אינה רלוונטית לענייננו, בעיר בת ים, אין כמעט שומות שהמועד הקובע שלהן הוא בשנים 2023-2024. יכול להיות שיהיו בעתיד, אבל כרגע נערכה על ידו אולי שומה אחת.
בכל מקרה מדגיש, כי נכון לשנים אלה, אין עסקאות בקרקע (האחרונה נערכה בשנת 2022), כך שממילא ערכי השווי נקבעים על ידו בהתאם לשיטת החילוץ, כך שטענה זו אינה נכונה גם ענייניית.

ניתוח עסקת המכר במגרש 11

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה, כי העסקאות במגרש 11, מוכיחות את עליית המחירים, מבקש שמאי המבקשת לציין, כי אכן על פניו, מניתוח מחיר העסקה הראשונה, בה נמכרו 77% מהמגרש, במחיר של 11,099 ₪/מ״ר מבונה, למול ניתוח עסקת ההשלמה, בה נמכרו 23% מהמגרש, במחיר של 12,890 ₪/מ״ר מבונה, ניתן לטעון לעליית מחירים.
אולם לדעת שמאי המבקשת, טענה זו שגויה מהותית. כפי שצוין על ידו לעיל, העסקה הראשונה, נרכשה מהמנהל במושעא (77% מהמגרש), כאשר יתרת 23% החלקים במגרש, לא

היתה שייכת למנהל, אלא לאנשים פרטיים, כך שהיזם כשרכש מהמנהל, ידע שיצטרך בעתיד "להסתדר" עם האנשים הפרטיים.
בעסקה השנייה, הושלמה הרכישה ובוטלה המושעא ולכן, היה שווה לו לשלם מחיר גבוה יותר. היזם הביא בחשבון עוד בעסקה הראשונה, כי הוא יצטרך להתמודד עם הבעלים הפרטיים, דבר שייקח זמן ויעלה כסף ואף ייתכן שייאלץ לשלם יותר, כפי שאכן קרה.
לדברי שמאי המבקשת, היזם צפה זאת מראש ולכן, תמחר את העסקה בשווי נמוך יותר, המשקף את המושעא ואת השווי הגבוה יותר, שככל הנראה יצטרך לשלם בהמשך.
לכן, אין בעסקאות אלה כדי להוכיח עליית מחירים, אלא משקף עסקה ראשונה במושעא ועסקת השלמה בהמשך.

מעבר לאמור מציין שמאי המבקשת, כי שתי העסקאות נערכו לפני פרוץ המלחמה. העסקה הראשונה בוצעה באוגוסט 2022 ואילו השנייה בחודש ינואר 2023, כך שבכל מקרה, מדובר על רמות מחירים שהיו גבוהות יותר מאשר במועד הקובע.
כל זאת מעבר לעובדה, שהפרש הזמנים בין שתי העסקאות הוא כארבעה חודשים בלבד. זה פער זניח ולא רלוונטי ובפרט ביחס לתקופה המדוברת, שהינה מסוף חודש יולי 2022 ועד למועד הקובע בסוף חודש אוקטובר 2023. מדובר כאמור על דלתא של ארבעה חודשים בלבד ולפני פרוץ המלחמה, כך שלא היו אותן השפעות וגורמים משפיעים, שניתן לראות בתקופה המדוברת עד למועד הקובע בענייננו.

לעניין החלטת השמאי המכריע ארנון גולדברג
לעניין הפניית שמאי המשיבה להחלטת השמאי המכריע ארנון גולדנברג במגרש 11, בה הביא בחשבון השמאי המכריע התאמת זמן משנת 2023 לשנת 2020. לטענת שמאי המבקשת, התאמה זו לא רלוונטית לענייננו, מאחר שמחירי הדירות במועד הקובע (סוף שנת 2023), מביאים בחשבון הטבות מימון של היזמים (20/80 וכדומה), כך שמחיר הדירה, הוא לא רק המחיר הנדל"ני אלא כולל גם הטבות מימון משמעותיות, שצריך להביא אותן בחשבון. הטבות אלה לא היו קיימות בשנת 2022 ונולדו רק בסוף אותה שנה, כאשר הריבית הגיעה לשיא של 4.75% ולכן לדעת שמאי המבקשת, טענה זו אינה רלוונטית ואין מקום להשוות את מחירי הדירות משנת 2022, למחירי הדירות בשנים 2023-2024.
בנוסף מציין שמאי המבקשת, כי כאשר אנחנו משווים סדרות של מחירי דירות, צריך לקחת בחשבון, שלא כל עליית המחירים מיוחסת לקרקע. צריך להביא בחשבון את התייקרות עלויות הבניה בניתוחים אלה.

לעניין נתוני הלמ"ס - השתנות מגרשים
שמאי המבקשת מציגים ניירות עבודה של הלמ"ס, לעניין "אמידת השינויים במחירי הקרקעות בישראל", מחודש פברואר 2025.
בין היתר עולה מהנתונים בדו"ח, עלייה במחירי הקרקע עד שנת 2022 וירידה של למעלה מ-32% בשנת 2023. בגרף המצורף שם, ניתן לראות, כי מחירי הדירות עולים, אבל מחירי הקרקעות יורדים בתקופה הזו. לצורך העניין, משנת 2022 ועד שנת 2024, חלה ירידה של כ-21% במחירי המקרקעות.
ניתן לקראות זאת גם מחירי הדירות עולים אבל מחירי הקרקעות יורדים.

נכון לשנת 2024 חלה עליה אך עדיין מתקבלת ביחס לשנת 2022, ירידה של 22%. בשנת 2024 יש עלייה שמתקנת קצת את הירידה, אבל עדיין המחירים נמוכים מאשר בשנת 2022.
ניתן לראות כי עליית הריבית השפיעה על מחירי הקרקעות. סביר שהשפיעה גם על מחירי הדירות (עליית המשכנתא וכדומה), אבל פעולות היזמים ומבצעי המימון, ריככו את הבעיה של עליית המשכנתא ופתרו בעצם את הבעיה הזו.

לדעת שמאי המבקשת, נתונים אלה תומכים בטענתם לירידת השווי בתקופה שבין שנת 2022 לסוף שנת 2023, אשר הוכחה לא רק ע"י עסקאות ההשוואה, או פרשנות שמאי המבקשת, אלא בנתונים עובדתיים של הלמ"ס.

הבדלים נוספים ביחס לעסקאות ההשוואה שיש להביא בחשבון
לדעת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון בנוסף, כי עסקאות ההשוואה הן ממגרשים שהצפיפות בהם היא 39 יח"ד לדונם, לעומת הנכס הנדון, בו הצפיפות היא 50 יח"ד לדונם. דהיינו, גידול משמעותי של כמעט 30% בצפיפות.
לדבריו, מעבר לעובדה שיש יותר דיירים בבניין ובמגרש, יש גם עלות עודפת לאור הקמת מרתפי חניה נוספים, דבר אשר גם מאריך את זמן הבניה. נתונים אלה לא הובאו בחשבון על ידו בשומה, אולם הוא סבור, כי יש להביאם בחשבון.

לסיכום דבריו, מציין שמאי המבקשת, כי הדרך הנכונה ביותר לדעתו לבחון את ערכי השווי, היא בשיטת החילוץ. שמאי המבקשת מפנה לשומתו (עמ' 9), שם בפרק ההכנסות, הוצגו מחירי המכירה, אשר כפי שהוכח על ידו, הינם גבוהים בכ-1,000 ₪/מ"ר בנוי, מכפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.
לעניין עלויות הבניה, הובאו בחשבון על ידו שטחי הבניה מתוכנית ההגשה להיתר במגרש ועלויות בניה בהתאם למחירון "דקל", אשר כפי שנטען ע"י מרבית השמאים ואנשי המקצוע, הינו נמוך ביחס למחירים בפועל.
גם העלויות העקיפות הובאו בחשבון על ידו על הצד הנמוך. לצורך העניין, הובאו בחשבון 400 ₪/מ"ר אגרות בניה, 3,000 ₪ לדירה חיבור חשמל, תכנון וייעוץ הנדסי 2.5% מעלות בניה ישירה וכדומה. עלויות שיווק ופרסום למשל הובאו בחשבון לפי 2%, למרות התקופה המאתגרת לשיווק וכאשר בדוחות "אפס" שמאים מביאים בחשבון שיעור של לכל הפחות 2.5%-3%. לא הובא בחשבון בצ"מ. מימון 6%, בתקופת שיא של הריבית ורווח יזמי של 18%, כאשר בפרויקטים בבת ים למשל, טוענים כנגדו לרווח יזמי של 20%. לסיכום, כל העלויות הובאו בחשבון על ידו, על הצד הזהיר והנמוך.

בשורה התחתונה מציין שמאי המבקשת, מיקום הפרויקט הינו נחות. שמאי המבקשת מציג תצ"א של סביבת הנכס ושל סביבת מגרשי התמ"ל.
ראשית מציין שמאי המבקשת, כי כפי שניתן לראות בתצ"א, רובה ככולה של גבעת שמואל הינה בבניה נמוכה, אשר לא עומדת בתנאים לתמ"א 38 (400 מ"ר/בניה מעל קומת עמודים וכדומה).
שנית, לעניין מגרשי ההשוואה, כפי שניתן לראות בתצ"א וכפי שניתן יהיה לראות בביקור בנכס, מדובר בשכונות חדשות, מפותחות ברמה גבוהה. לעומת סביבת הנכס הנדון, שהינה האזור הוותיק והישן, המאופיין בבינוי אחר ואוכלוסייה אחרת.

לדעת שמאי המבקשת, אין מה להשוות בין המתחמים והמחירים שהוצגו על ידו מדברים בעד עצמם. לדבריו, הפער של המיקום הינו משמעותי, גם בעסקאות בקרקע וגם בדירות ולכן סבור שמאי המבקשת, כי הדרך הנכונה ביותר, הינה לחלץ את השווי משווי המכירה, אשר כפי שהוכח על ידו, אין לגביו מחלוקת בין הצדדים ושמאי המשיבה אף נקטו בשווי בנוי נמוך בכ-1,000 ₪ מהשווי שהביא בחשבון בשומתו. רכיבי החילוץ הינם ידועים ואין קושי לקבוע אותם.

10.4.2. **שמאי המשיבה:**

לעניין פס"ד נועה לב

שמאי המשיבה מפנה לפס"ד בית המשפטי המחוזי שניתן לאחרונה בעניין נועה לב. לדבריו, מדובר בפס"ד מפורט, אשר מנחה את כל השמאים המכריעים, איך יש לחשב את ההשבחה בתוכניות פינוי בינוי, בשונה מהתחשיב בו נקטו בשומתם.

עוד מציין שמאי המשיבה, כי בניגוד לשמאי הצדדים, אשר רשאים לדבוק בגישתם, עד לקבלת פס"ד בבית משפט עליון, שמאי מכריע יכול להביע את דעתו ואף לערוך את התחשיב בחלופות, אבל הוא בהיררכיה שכפופה לבית המשפט המחוזי. החלטת שמאי מכריע בניגוד לפסיקת בית משפט מחוזי, תחייב את המשך ההליך בוועדת הערר, אשר כפופה ממילא לבית המשפט המחוזי.

בנוסף, מציג שמאי המשיבה החלטה של כב' השופט גלעד הס, מיום 17/07/2025 (לאחר פסק הדין), בהתייחס לבקשה מטעם התאחדות הקבלנים, לאחר שלטענתם לא קיבלו את זכות הטיעון במלואה וכן לאור בקשתם כי כב' השופט יבהיר, שכל הפרק בדבר תחשיב שווי המצב החדש, הינו בגדר האוביטר (ההליך עסק במכירת דירה ע"י הבעלים). כב' השופט הס כתב בהחלטתו בין היתר, כי ראשית, לא נפלה טעות סופר ופס"ד הביא בחשבון את כלל השיקולים בנושא ושנית, כי "הפרק בדבר תחשיב שווי מצב חדש בפרויקט פינוי-בינוי אינו בגדר האוביטר, אמרת אגב, או בחינה מעבר לצורך, אלא חלק נדרש ומהותי בהנמקת פסק הדין".

מכאן סבור שמאי המשיבה, כי גם להחלטה זו יש משקל שעל הח"מ לקחת בחשבון בעריכת תחשיב ההשבחה בענייננו. לא ניתן להתעלם מפסק הדין.

לעניין שווי המצב החדש והקודם בשומת המבקשת

לטענת שמאי המשיבה, אי אפשר לבוא ולאמץ את השווי שנקבע על ידם במצב הקודם במלואו ובאותה נשימה, לטעון כנגד המצב החדש ולהפעיל מקדמים כאלה ואחרים ולהגיע לאותו שווי בנוי, כמו במצב הקודם. לדבריו, זה מלמד שיש בעיה בתחשיב.

שמאי המשיבה מפנה למסד הנתונים הרחב המפורט בשומתם ואשר תומך לדעתו בכלל טענותיהם.

לדבריו, אם ניקח דירת 100 מ"ר במצב החדש, ננטרל מרפסת וחניה שאין במצב הקודם, נביא בחשבון מקדם של 70%-80% להתאמה בין בניין חדש ומודרני לבניין ותיק מט לנפול (בהתאם למצב הבניינים הקיימים) והתאמה נוספת לקומה (בניין ותיק של 4 קומות מול מגדל בן 20 קומות יותר), האם כל ההתאמות האלה יכולות להתאיין, בגלל מקדם שוליות בין 75 מ"ר ל-105 מ"ר? האם מקדם השוליות בגבעת שמואל, אזור של משפחות ברוכות ילדים, בו הביקוש

הוא לדירות גדולות, כל כך עוצמתי ומוביל למצב שהיינו משלמים את אותו שווי למ״ר בדירה חדשה ובדירה בבניין ותיק מט לנפול! לדעת שמאי המשיבה, התשובה היא לא.

לעניין שומות השמאית המחוזית

שמאי המשיבה מבקש להזכיר, כי השמאית המחוזית קבעה שווי של כמעט 14,000 ₪/מ״ר מבונה ממוצע, אך בשומתם הובא בחשבון שווי של 10,781 ₪/מ״ר מבונה בלבד. ז״א, נקודת המוצא בשומתם, נמוכה ב-20% משומת השמאית המחוזית. מכאן, לדעת שמאי המשיבה, אין כל מקום להפחתה מעבר לכך.

התאמה למיקום ביחס למשולש הדרומי

לדעת שמאי המשיבה ובניגוד לדברי שמאי המבקשת, לא מדובר באוכלוסייה טובה יותר או פחות. זו אוכלוסייה שונה. סביבת הנכס הנדון מתחדשת ומגיעה אוכלוסייה טובה, גם מאזור המשולש הדרומי והפוך.

מנגד, יש לדעת שמאי המשיבה כן להביא בחשבון, כי כל דירות המגורים במשולש הדרומי, גדולות משמעותית (140-150 מ״ר) ובכולן יש תוכניות להגדלת הצפיפות (או גלומות בפוטנציאל, או כבר אחריו), כאשר גם אחרי תוספת הצפיפות, עדיין שטח הדירות גבוה מ-120 מ״ר ובכל מקרה, גדול משטח הדירות במתחם הנדון.

לגבי פוטנציאל כללי/תמ״א 38

שמאי המשיבה מציין, כי אין מחלוקת עם שמאי המבקשת, שמרבית בתי המגורים בגבעת שמואל, הם או בבניה צמודת קרקע, או בבניה נמוכה (גן/גג), כך שאינם עומדים בתנאים לתמ״א 38 ומכאן שאינם זכאים לתמריצים. אך טענה זו לדעתו, אינה רלוונטית לענייננו.

לדבריו, הנכס הנדון עומד בתנאים לתמ״א 38 ולתמריצים מכוחה, יכול לקבל זכויות בניה מכח תמ״א 38 ולכן, יש לו גם פוטנציאל מכוח תמ״א 38.

על אף האמור וגם אם לצורך העניין, תתקבל ע״י החי״מ טענת שמאי המבקשת, כי אין כל פוטנציאל לתמ״א 38, מפנה שמאי המשיבה לתוכנית הכוללנית לגבעת שמואל אשר אושרה בשנת 2020 ואשר הגדילה גם היא את זכויות הבניה, כך שהנכסים האלה בהכרח מושפעים מפוטנציאל להתחדשות עירונית, שהיא מהות ההליך כאן.

לעניין תקופת הדחייה

ראשית מציין שמאי המשיבה, כי על אף טענות שמאי המבקשת בשומתו ביחס לתקופת הדחייה, הוא בסופו של דבר אימץ אותה.

שנית מבקש להדגיש שמאי המשיבה, כי נכון להיום, פחות משנתיים מאישור התוכנית והוגשה כבר בקשה להיתר הריסה. דהיינו, גם תקופת הדחייה שהובאה בחשבון על ידם הינה זהירה ושמרנית.

לעניין עסקת ההשוואה במגרשים 7 ו-10

לעניין טענת שמאי המבקשת, כי העסקאות במגרש 10 מלמדות על ירידת שווי, מסביר שמאי המשיבה, כי בעלת הקרקע (חב׳ נתיב), מצאה את עצמה בשנת 2023, עם מלאי גדול מדי של קרקעות, בתקופה של עליית ריבית ולכן מכרה בתקופה יחסית קצרה, חלק גדול מהנכסים.

לצורך העניין, אותו מגרש 10, הינו בין היחידים בו לא התחיל כל תכנון. בהתחשב בתחילת שיווק של לפחות שנתיים קדימה, הבינה בעלת הקרקע, שהיא לא יכולה לשאת במימון ולכן לא היתה לה ברירה והיא נאלצה למכור את הקרקע. זו היתה מכירה מהירה ובאילוץ.

לעניין טענת שמאי המבקשת לשקלול ההצעות ביחס למגרש 7, מציין שמאי המשיבה, כי אם זו עמדתו לגבי עסקה שבוצעה בקרקע, הרי שגם לגבי המכירה באילוץ במגרש 10, אין לראות בה כחזות הכל ולהישען רק עליה.
ובכל מקרה, בהתחשב בכל הטענות ועל אף כל האילוצים, ניתוח העסקה מביא לשווי של 11,000 ₪/מ״ר, כאשר בשומתם הובא בחשבון שווי נמוך מכך.

לעניין עסקאות ההשוואה בשומת המבקשת

בהתייחס להשוואת עסקאות המכר לדירות חדשות שהוצגה בשומת שמאי המבקשת, מציין שמאי המשיבה, כי כל הדירות החדשות במתחם הסמוך לנכס הנדון (עמ׳ 12 בשומת שמאי המבקשת), הן עסקאות ״על הנייר״. הבניין עוד לא נבנה במועד המכר. יתרה מכך, מי שרכש את הדירות בפרויקט הזה בשלב א׳, יודע, שעוד רגע תתחיל הבניה של שלב ב׳. ז״א, אין לו פארק ופיתוח לידו (מה שיהיה לדיירי שלב ב׳), אלא הוא צפוי להיות באתר בניה ב ארבע חמש שנים הקרובות. שמאי המבקשת לא התייחס לכך. די במקדם התאמה לעניין זה, כדי לאיין את ההבדל בערכי השווי בין המיקומים.
מנגד, העסקאות החדשות במשולש הדרומי (עמ׳ 11 בשומת שמאי המבקשת), מרביתן דירות בנויות. האזור מפותח וכולל פארק מהיפים והמפותחים באזור המרכז. זה אירוע אחר, שונה לחלוטין.
בנוסף, מציג שמאי המשיבה את סביבת הנכס בתוכנת SIMPLEX, לפיה ניתן לראות, כי שלב א׳, הכולל 2 בניינים, שבנייתם הסתיימה בשנה האחרונה, הוא הקרוב יותר לצומת ולכניסה הראשית. שלב ב׳, בו כלול המגרש הנדון, ממוקם מצפון לבניינים החדשים וממערב לו מתוכנן פארק רחב ידיים, הכולל חניה ציבורית תת קרקעית. מי שקנה בשלב א׳, לא היה לו צפי מתי זה יקרה, לדיירי שלב ב׳ זה יקרה ביחד. בנוסף, לכיוון מזרח, הכל פתוח ולא ייבנו שם (צמודי קרקע). זה המיקום המושלם כיום.

בסופו של דבר, מציין שמאי המשיבה, שלב ב׳ שונה לחלוטין משלב א׳. אם נסתכל בראייה כוללת, לא מדובר רק על המרחק הפיזי בין מתחם א׳ לבין ב׳, זה שמיים וארץ (מפנה לצילומים בשומתם).
לפני מס׳ שנים זה היה מעבר בין שיכונים ציבוריים, כיום זה נחשב פרויקט הדגל של הכניסה לגבעת שמואל. סביבת הנכס הנדון הינה מבוקשת כיום ובפרט בפרויקט הנדון המהווה את שלב ב׳, בין היתר לאור הוודאות.
בעניין זה אף מציין, כי לשלב ב׳, לא היה מקום לדחייה מעבר לחצי שנה. כבר הוגשו תוכניות הגשה להיתר ויש לחץ עצום לקידום הבניה. הדיירים של שלב ב׳ רודפים אחרי היזם ולא היזם אחריהם. לא היה כל מקום לדחייה בגין וודאות במתחם הנדון.

לדעת שמאי המשיבה, נתונים אלה לכל הפחות משפיעים במשהו על השווי אך שמאי המבקשת התעלמו מנתונים אלה.

שמאי המשיבה מדגיש, כי בשומתם הובאו בחשבון עסקאות ההשוואה מהצד השני, ז״א עוד ממקום נחות ביחס למקרקעין הנדון, בו ערכי השווי יהיו בוודאות גבוהים יותר.

לעניין נתוני הלמ״ס

שמאי המשיבה מציין, כי עפ״י נתוני הלמ״ס, מדד מחירי הדיור בשנת 2020 הינו 242 נקודות, כאשר קיימות החלטות רבות של שמאים מכריעים, אשר קבעו שווי מ״ר מבונה לשנת 2020, בגובה של 8,500 ₪. מכאן, מפנה שמאי המשיבה למדד מחירי הדיור בין שנת 2023 שעמד על 284 נקודות, למדד שנת 2024, שעמד על 311 נקודות, כך שהמועד הקובע (סוף 2023) הינו פחות או יותר באמצע, דהיינו, סביב 300 נקודות. מכאן, שאם ערכי הקרקע לשנת 2020, היו בגובה של 8,500 ₪/מ״ר, אזי לפי נתוני הלמ״ס שהציג שמאי המבקשת, מתקבל שווי מ״ר מבונה במועד הקובע של 10,200 ₪ (לעומת 10,800 ₪ שהובא בחשבון בשומתם).

לעניין תוספת מרתפים והארכת תקופת הבניה

לעניין זה מציין שמאי המשיבה, כי כל נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון בשומתם הם מבניינים, שברור שלוקח זמן לבנות אותם וברור שהם כוללים מרתפי חניה ת״ק. כל אלה כבר מגולמים כבר בשווי.

מדובר בטענה חדשה של שמאי המבקשת, אשר לא נטענה בשומתם.

בכל מקרה, אין כל מקום לדעת שמאי המשיבה להפחתה נוספת.

התחשבות בממ״דים

שמאי המשיבה מפנה להחלטת ועדת הערר בעניין אבי את ניסים בובליל 2002 בע״מ בבת ים[63]. בנסיבות האלה וכדי להשלים את ההחלטה, סבור שמאי המשיבה, כי על המבקשת להעביר את מסד הנתונים לגבי כלל העסקאות שנערכו לאחר אישור התוכנית ויש לחייב בעסקאות אלה, בגין הממ״דים.

לעניין ערכי השווי

לדעת שמאי המשיבה, על המבקשת להעביר את נתוני העסקאות בנכס, כאשר לדעתו ניתוח הנתונים יביא לערכי שווי דומים למשולש הדרומי ואולי אף גבוהים מכך.

10.4.3. **שמאי המבקשת:**

לעניין פס״ד נועה לב

ראשית מציין שמאי המבקשת, כי פס״ד זה אינו חלוט ואף ידוע לו כי יוגש עליו ערעור.

שנית טוען שמאי המבקשת, כי הוא לא מסכים עם פס״ד והוא גם סבור, כי פירוש פס״ד אינו חד משמעי, כפי שמציג שמאי המשיבה. ניתן ליישם אותו בצורה שונה לדעתו.

שמאי המבקשת מפנה לפס״ד חניוני מאיה, אשר אושר בבית משפט עליון ועוסק בתרחיש זהה לענייננו, איך מתייחסים לשווי בשימוש בתקופת הדחייה שבין אישור תוכנית, או נקודת זמן אחרת מסוימת, לבין נקודת הזמן בה מנצלים את הקרקע. אין הבדל ברציונל בפס״ד לענייננו ובמקרה זה, פס״ד בהיררכיה גבוהה יותר מפס״ד נועה לב ולהבדיל ממנו, מהווה הלכה מחייבת.

[63] ערר 8023/0423.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

להבנת הרקע לפס"ד נועה לב, מציין שמאי המבקשת, כי לאחר פס"ד חניוני מאיה, כולם נהגו על פיו והביאו בחשבון את השווי בשימוש של הדירות, עד למועד הריסתן. כל זאת עד לפס"ד טבצ'ניק, שכלל לא עסק בקרקע. הנכס שנדון בפס"ד שם, לא היה מגרש, אלא אדם פרטי שמכר דירה. השמאי המכריע העריך את שווי המצב החדש לפי שווי דירה והשופט שם קבע, ששווי הדירה משקף גם את שווי השימוש בדירה ולכן, אין מקום להביא בחשבון את דמי השימוש. זה לא המקרה בענייננו. אנחנו מדברים על קרקע.

לדעת שמאי המבקשת, הכל התחיל מפס"ד טבצ'ניק, אשר יישמו אותו בצורה לא נכונה לגבי קרקע ותוך התעלמות מפס"ד חניוני מאיה. בשלב זה התחילו גם במגרשים ריקים, בהם לא בוחנים את שווי המצב החדש לפי שווי דירה, אלא לפי שווי הזכויות בקרקע, להוריד את השווי בשימוש. לדעת שמאי המבקשת, עד להריסת הבניינים, יש להביא בחשבון שווי בשימוש.

בשל שומות נגדיות שהוגשו כנגד יישום טבצ'ניק, הגיעה תוצאה הפוכה בדמות פס"ד נועה לב. לדעת שמאי המבקשת צריך להיות הוגן. שווי בשימוש הוא דבר הוגן. עד שהורסים את הבניינים, מקבלים שכ"ד מהדירות.

זה עניין כלכלי ולא משפטי.

לעניין שווי מ"ר בנוי זהה במצב קודם וחדש

שמאי המבקשת מציין שוב, כי ערכי השווי בשומתו, זהים לערכי השווי בשומת המשיבה ואף גבוהים בכ-1,000 ₪/מ"ר במצב החדש. זה עניין עובדתי. שמאי המבקשת מקבל את שווי המכירה שנקבע בשומת המשיבה, הן במצב הקודם והן במצב החדש ומבקש להתבסס עליו.

לעניין שווי בנוי במצב החדש

לעניין טענת שמאי המשיבה, כי שווי מצב חדש של 26,000 ₪ - 27,000 ₪/מ"ר אינו סביר, מציין שמאי המבקשת, כי אלה מחירי המכירה בשוק. לא מדובר על עסקה בודדת. אלה המחירים. הסיבות לשווי זה ולדמיון לשווי המצב הקודם הן, הפוטנציאל התכנוני הכללי לתוכניות פינוי בינוי (ולא לתמ"א 38 כפי שטענו שמאי המשיבה) ושוליות.

אין מחלוקת לדבריו עם שמאי המשיבה, כי שוליות לבדה לא תביא לצמצום הפער, אבל יחד עם הפוטנציאל התכנוני הכללי (שנטען גם ע"י שמאי המשיבה) זו התוצאה שמתקבלת.

כל זאת כאמור, מעבר לעובדה, שאלה המחירים וזה השוק, כפי שעולה ממסד הנתונים בשומת שמאי המשיבה עצמם.

לעניין שטח הדירות במשולש הדרומי

שמאי המבקשת מפנה שוב לנתוני ההשוואה בשומתו ומראה, כי הנתונים שהובאו בחשבון על ידו, הינם בשטח ממוצע דירתי של 111.37 מ"ר במשולש הדרומי (עמ' 11), למול שטח ממוצע דירתי של 111.1 מ"ר במתחם א' (עמ' 12).

דהיינו, הובאו בחשבון על ידו נתוני השוואה בשטח דירתי זהה במתחם הנדון ומהמשולש הדרומי.

לדבריו, אין רלוונטית לכך שעפ"י התב"ע שטח הדירות במשולש הדרומי גדול יותר וכפי שהוכח על ידו, מחירי המכירה במתחם א' נמוכים ממחירי המכירה במשולש הדרומי, ב-2,750 ₪/מ"ר (2,350 ₪/מ"ר ללא מע"מ) וכ-2,000 ₪/מ"ר בניכוי הרווח היזמי. על אותו שטח דירתי.

לעניין העסקאות במגרש 10 (נתיב פיתוח)

לדברי שמאי המבקשת, אנחנו לא יכולים לדעת מה באמת עמד מאחורי המכירה והאם היו בלחץ למכור או לא. כעובדה, המגרש לא נמכר בכינוס נכסים ויותר משנתיים לאחר הקנייה. לא ברור לדעת שמאי המבקשת על איזה לחץ מדובר. זו לא היתה מכירה באילוץ, אלא משיקולים מסחריים כלכליים של החברה.

לעניין העסקה עצמה מציין שמאי המבקשת, היא נערכה כאמור בחודש ספטמבר 2024, לפי 11,000 ₪/מ״ר. כפי שהוצג על ידו, בהתאמת מיקום בלבד (2,000 ₪) ובהתאמת מועד עפ״י נתוני הלמ״ס (20%), מתקבל שווי נמוך מכפי שנקבע בשומתם (בסביבות 7,200 ₪/מ״ר).

לעניין טענת שמאי המשיבה כי היזם במגרש 10 לא התקדם ברישוי ולכן צפויות לו עוד כשנתיים בהן יצטרך לממן את הקרקע וזו הסיבה שמכר את המגרש. לדעת שמאי המבקשת, זו בדיוק הסיבה לירידת שווי המקרקעין, שהחלה עם עליית הריבית. שיקולים אלה נכונים ביחס לכל יזם שמחזיק בקרקע וטרם התחיל בבניה וכמובן שגם בכל עסקה חדשה. אין מחלוקת עם שמאי המשיבה כי עלויות המימון הן מהותיות והן בעצם גרמו לירידת מחירי הקרקעות.

לגבי מדד מחירי הקרקע של הלמ״ס

מציין שמאי המבקשת, כי מדובר בנתונים של גוף מחקר רשמי ומוכר בישראל ולכן אין מנוס מלאמץ נתונים אלה.

לעניין טענת שמאי המשיבה כי מדד מחירי הדירות התנהג בצורה שונה באותה תקופה, הוא צודק. זה אבל לא רלוונטי לענייננו. מחירי הדירות עלו בעיקר לאור מבצעי הקבלנים שדחו את רוב הכסף לסוף, אבל מחירי הקרקע ירדו. זה לא סותר אחד את השני. הקבלנים מצאו פתרון איך להתמודד עם המיתון ועם עליית המחירים בשוק. התנאים בשוק לא השפיעו רק על הקבלנים (אשר הורידו את מחירי הקרקעות), הם השפיעו גם על רוכשי הקצה, המשכנתאות התייקרו. מבצעי המימון אפשרו להחזיק את השוק, אבל זה לא קשור למחירי הקרקע.

לגבי ההפחתה למרתפים

לעניין טענת שמאי המשיבה כי מדובר בטענה חדשה, באותה מידה ניתן לבוא ולטעון ששמאי המשיבה העלו טענות משפטיות חדשות שלא הובאו בחשבון. אנחנו מחפשים את האמת. לדעת שמאי המבקשת צריך להביא עלויות אלה בחשבון, גם בשיטת ההשוואה וגם כאשר מחשבים את השווי השיורי.

לעניין עסקאות מכר במתחם

שמאי המבקשת מבהיר, כי כפי שנמסר לו מהיזם, אין עסקאות מכר במתחם.
אין עדיין החלטת ועדה לאישור היתר בניה, לכן גם לא יכולים למכור דירות.

לגבי מיקום הנכס והמפתח לכיוון מערב

שמאי המבקשת סבור כי זה חסרון ולא יתרון, בשל הרעש מכביש גהה. לדעתו היה עדיף שיוקמו בניינים במקום הפארק, על מנת שיחסמו את הרעש.

עוד מציין שמאי המבקשת, כי משנת 2022, רח' יצחק שמיר וסביבתו עדיין בבניה. עד למועד עריכת השומה על ידם, רק 4 בניינים אוכלסו. במועד העסקאות (2022), הפיתוח לא הושלם והדיירים רכשו דירות באתר בניה.

11. **<u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת ו/או אשר נדרשים לבחינת הח"מ:</u>**

- ההשבחה לתוכניות ממ/10002 ו-ממ/3180.
- שווי מצב קודם לתוכנית 427-0462259.
- מתודולוגית תחשיב ההשבחה – פס"ד נועה לב.
- ערכי שווי מצב חדש.
- התייחסות לדירות "קטנות" ו-"דירות גן" בתחשיב שווי המצב החדש.
- הפחתה למגורים מעל מסחר, מקדם הפחתה לחניון ציבורי והפחתת עלויות לפתרון ניקוז.

12. **עקרונות, שיקולים והחלטה[64]:**

12.1. **<u>ההשבחה לתוכניות ממ/10002 ו-ממ/3180</u>**

שמאי המבקשת מקבל את תחשיב וגובה ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה עם אישור תוכניות ממ/10002 ו-ממ/3180.

החלטה

בחנתי את עקרונות ותחשיב שמאי המשיבה לתוכניות אלה ועיינתי בהחלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס, לעניין ערכי השווי.

בהתחשב בבינוי הקיים ואפשרויות הרחבת הניצול, אני מקבלת את הסכמת הצדדים בעניין ההשבחה שנוצרה עם אישור תוכנית ממ/10002 ו-ממ/3180.

12.2. **<u>שווי מצב קודם לתוכנית 427-0462259</u>**

שמאי המבקשת מאמץ את שווי המצב הקודם אשר נקבע בשומת שמאי המשיבה.

בהמשך להסכמת שמאי המבקשת, מציינים שמאי המשיבה, כי לא ניתן לאמץ את השווי שנקבע על ידם במצב הקודם במלואו ובאותה נשימה, לטעון כנגד המצב החדש ולהפעיל מקדמים כאלה ואחרים ולהגיע לאותו שווי בנוי, כמו במצב הקודם. לדבריהם, לא סביר שמקדם השוליות הינו ברף הגבוה ובפרט בגבעת שמואל, כך שמתקבל שווי בנוי זהה בבניינים מטים ליפול ובבניה חדשה ומודרנית.

החלטה

בפס"ד בית המשפט העליון <u>בבר"מ 1975/24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל והיועצת המשפטית לממשלה ובבר"מ 25226-04-25 עיריית ירושלים נ' יערה קלמנוביץ ואח' והיועצת המשפטית לממשלה</u>, אשר ניתן ביום 16/10/2025 (נדונו במאוחד), נקבע בין היתר, כי **"בעת שומת "המצב הקודם" של מקרקעין לצורך גביית היטל השבחה אין**

[64] בסעיף זה יובאו עיקרי טענות הצדדים. לפירוט הטענות בהרחבה, ראו סעיף 10 לעיל.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

להפחית משווי השוק של המקרקעין או תרומתה של תמ"א 38 לשווים, אם ישנה כזאת על-פי הכרעת השמאי. עליית הערך אשר נובעת מתמ"א 38 ככזאת, מבלי שהוצא היתר בניה, אינה מכוננת אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה. בהתאם לכך, הכללתה בשומה של "המצב הקודם" אינה מובילה להתעשרות שעל בעל המקרקעין לחלוק עם הציבור. ההפך הוא הנכון: נטרול ההשפעה הנובעת מכח אישורה של תמ"א 38 על שווי המקרקעין, באופן אשר גורר אחריו חיוב בהיטל השבחה בגין עליית ערך זו, הוא אשר חורג מגבולות הדין לנוכח היעדרו של קשר סיבתי בין התעשרותו של בעל המקרקעין לתוכנית המשביחה"[65].

בשלב זה אציין, כי מסקירת המצב התכנוני בנכס ובסביבתו עולה, כי מעבר לתוכנית המתאר הכוללנית של גבעת שמואל (427-0419887) שאושרה בחודש מרץ 2020, תוכנית 427-0462259 מושא ההליך בעניינו, הופקדה בחודש מאי 2022 ויתרה מכך, כפי שעולה מחו"ד מהנדס העיר לתוכנית, כבר ביום 24/08/2020[66], היה כבר יזם לפרויקט והיו כבר חתימות של כ-35% מהבעלים הפרטיים.
גם בסביבת הנכס, מעבר כאמור לתוכנית המתאר הכוללנית, אושרו בין היתר, תמל/2006 התחדשות עירונית בשכונת גיורא (19/10/2020), תוכנית 427-0124453 התחדשות עירונית רח' בן גוריון 2, 4, 6 (08/02/2018) ותוכנית 427-0169672 התחדשות עירונית רח' בן גוריון מערב (21/07/2019).

מכאן, שקיים קושי לאתר נתוני השוואה בעלי פוטנציאל כללי ולא קונקרטי, בהתאם לפסק הדין. כאשר מרבית מעסקאות המכר בסביבת הנכס, כבר משקפות את המצב החדש, או לכל הפחות פוטנציאל קונקרטי.

להלן עסקאות מכר לדירות בבניינים ותיקים, בסביבת הנכס ובסמיכות למועד הקובע, אשר למעט התוכנית הכוללנית, לא אותרו על ידי תוכניות מפורטות להתחדשות עירונית החלות עליהן ו/או בקשות להיתרי בניה לתמ"א 38 :

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ב-₪	כתובת	שנת בניה	שטח בהיתר[67]	קומה מתוך סה"כ קומות	שווי מ"ר בנוי
006189-0768-005	23/07/2025	2,400,000	הפלמ"ח 8	1970	84.79	3/3	₪ 28,305
006189-0768-003	25/09/2024	2,000,000	הפלמ"ח 8	1970	84.79	2/3	₪ 23,588
006189-0770-004	11/04/2024	2,200,000	הפלמ"ח 4	1970	84.79	1/3	₪ 25,946
006189-0835-010	03/04/2024	2,300,000	גוש עציון 2	1974	78	3/4	₪ 29,487
שווי מ"ר בנוי ממוצע לדירות ותיקות בסמיכות למועד הקובע (לא כולל עסקת המכר משנת 2025)							**₪ 26,340**

בחינת נתוני ההשוואה, תוך מתן משקל גבוה יותר לעסקאות המכר שבוצעו בחודש אפריל 2024, כחצי שנה בלבד, לאחר המועד הקובע, מביאה לשווי מ"ר בנוי משוקלל של כ-**26,900** ₪[68].

[65] למיטב ידיעתי, הוגשה בקשה ע"י הוועדה המקומית לתו"ב ת"א, לדיון מורחב. אולם נכון לכתיבת החלטה זו טרם יצאה החלטה.
[66] מועד חוו"ד מהנדס העיר.
[67] בעסקאות המכר ברח' הפלמ"ח 4 ו-8, השטח בהיתר הינו בהתאם לתוכנית היתר מס' 13550 מיום 19/05/1970 וכולל מרפסת.
[68] 40% לכ"א מהעסקאות שנערכו בחודש אפריל 2024 ו-20% לעסקת המכר שנערכה בחודש ספטמבר 2024.

משקלול כלל הנתונים, **אני מקבלת את השווי למ"ר בנוי במצב הקודם, אשר נקבע בשומת המשיבה, בגובה של 26,000 ₪/מ"ר.**

כן אבהיר, כי מאחר שבתחשיב שווי המצב הקודם, מחושב בנוסף גם שווי הזכויות הלא מנוצלות לפי שווי מ"ר מבונה במצב החדש, הרי שיש לבצע את ההתאמה לכך, ככל ותידרש ואין בקביעת השווי שלעיל, כדי לקבל בהכרח את שווי המצב הקודם בכללותו, אשר נקבע בשומת שמאי המשיבה.

12.3. **מתודולוגית תחשיב ההשבחה – פס"ד נועה לב**

אין מחלוקת בשומות שמאי הצדדים, אשר נערכו קודם לפס"ד נועה לב, לעניין מתודולוגית התחשיב.
במסגרת הדיון בפני הח"מ, טענו שמאי המשיבה, כי על הח"מ ליישם את עקרונות פס"ד, כך שמקדם הדחייה יופעל על גובה ההשבחה ולא על שווי המצב החדש.

במענה לטענה זו של שמאי המשיבה, השיב שמאי המבקשת, כי ראשית, פס"ד זה אינו חלוט וכי הוגשה בקשה לרשות ערעור.
שנית, לדעת שמאי המבקשת, פס"ד אינו חד משמעי וניתן ליישום בצורה שונה.
שמאי המבקשת מפנה לפס"ד חניוני מאיה, אשר אושר בבית משפט עליון ועוסק בתרחיש זהה לענייננו, כאשר אין הבדל ברציונל בפס"ד לענייננו ובמקרה זה, פס"ד בהיררכיה גבוהה יותר מפס"ד נועה לב ולהבדיל ממנו, מהווה הלכה מחייבת.

החלטה
אקדים ואומר, כי בהתאם לפסיקה הרלוונטית הקיימת במועד כתיבת החלטה זו, אין לח"מ אלא ליישם את עקרונות פס"ד נועה לב.

אבהיר, כי לדעתי המקצועית, פס"ד זה נדרש, לכל הפחות, לחשיבה נוספת, אולם אני סבורה, בדומה לטענות שמאי המשיבה, כי בניגוד לשמאי הצדדים (אשר רשאים לדבוק בגישתם לפחות עד לקבלת פס"ד בבית משפט עליון), שמאי מכריע על אף שיכול/צריך להביע את דעתו ואף יכול לערוך את התחשיב בחלופות, הינו בהיררכיה שכפופה לבית המשפט המחוזי ומן הראוי שיפעל בהתאם לקביעות ערכאה גבוהה ממנו ולו לצורך האחידות והוודאות.

לאור האמור, תחשיב ההשבחה ייערך ע"י הח"מ, תוך יישום העקרונות שנקבעו בפס"ד נועה לב, כאשר שווי כ"א מהמצבים התכנוניים ייקבע נכון למועד הקובע, כזמין וללא שימוש ביניים. מקדם הדחייה למימוש הזכויות, יובא בחשבון בהתאם לפס"ד, על הפרש השווי בין שני המצבים התכנוניים.

למותר לציין, כי יישום פס"ד נועה לב, מייתר את קביעת הח"מ לעניין דמ"ש בתקופת הדחייה במצב החדש.

12.4. **<u>ערכי שווי מצב חדש</u>**

להלן שווי מ״ר מבונה מגורים ומסחר, כפי שנקבע בשומות שמאי הצדדים:

מהות	משיבה	מבקשת
שווי מ״ר מבונה עיקרי ממוצע למגורים	10,781 ₪[69]	8,000 ₪
שווי מ״ר מבונה מסחר	14,000 ₪	10,000 ₪

שמאי הצדדים התבססו על ניתוח עסקאות מכר (הן לנכסים בנויים והן בקרקע) וניתוח מכרזי רמ״י, כאשר עיקר המחלוקת נסובה לעניין טענת שמאי המבקשת להפעלת התאמות למיקום, מהות הפרויקט לפינוי בינוי והתחשבות בירידה בקצב מכירת הדירות ועליה בשיעור הריבית ביחס לנתוני ההשוואה, כנטען ע״י שמאי המבקשת.

החלטה

בחנתי את כלל נתוני ההשוואה במסמכי הצדדים ועיינתי בהחלטות שמאים מכריעים ובנתוני ההשוואה המפורטים שם.

שווי קרקע למ״ר מבונה למגורים

ככלל, מניסיוני ולדעתי המקצועית, נתוני ההשוואה הטובים ביותר, הינם מהנכס ומסביבתו, כאשר התבססות על נתונים משכונות אחרות, גם אם באותה העיר, נדרשת בהתאמות מהותיות.

בענייננו, מסיור בסביבת הנכס ובשכונת רמת הדר, הרי שלדעתי המקצועית, על אף עדיפות גישת ההשוואה והסמיכות היחסית, מדובר על מוצר שונה לחלוטין (שכונה חדשה הכוללת תכנון ופיתוח חדישים ומודרניים), המחייב הנחות עבודה והתאמות מהותיות.
לאור האמור, אבחן את עסקאות המכר בחלקות הגובלות, אשר ברובן אף צוינו בשומות הצדדים. כאשר למען הסר ספק, מבדיקת החי״מ במועד כתיבת החלטה זו, לא אותרו על ידי עסקאות מכר לדירות חדשות במגרש מושא ההליך.

להלן עסקאות המכר אשר מצאתי כרלוונטיות ביותר לענייננו ובסמיכות למועד הקובע:

מס״ד	תאריך מכירה	כתובת	קומה	שטח דירה	מחיר מכירה	שווי למ״ר בנוי
1	01/10/2024	בן גוריון 1	22	80	2,736,523 ₪	34,207 ₪
2	15/09/2024	בן גוריון 2-8	12	121	3,250,000 ₪	26,860 ₪
3	18/09/2024	בן גוריון 1	19	80	2,691,523 ₪	33,644 ₪
4	08/03/2024	בן גוריון 1	17	92	2,880,288 ₪	31,307 ₪
5	08/03/2024	בן גוריון 1	28	93	3,141,288 ₪	33,777 ₪
6	08/02/2024	בן גוריון 1	9	92	2,806,288 ₪	30,503 ₪
7	09/08/2023	בן גוריון 2-8	0	92	2,931,288 ₪	31,862 ₪
8	20/07/2023	בן גוריון 2-8	11	120	3,230,000 ₪	26,917 ₪
9	16/01/2023	בן גוריון 2-8	12	128	3,300,000 ₪	25,781 ₪
10	20/11/2022	בן גוריון 2-8	1	159	3,300,000 ₪	20,755 ₪
ממוצע			**13.1**	**105.7**	**3,026,720 ₪**	**29,561 ₪**
מקדם התאמה לקומה ממוצעת (0.5% לקומה * 5 קומות)						0.976
שווי מ״ר בנוי מתואם						**28,840 ₪**

[69] נקבע שווי מ״ר מבונה לדירות ״רגילות״ של 10,750 ₪ ושווי מ״ר מבונה לדירות קטנות ודירות גן של 12,500 ₪.

<u>לעניין התאמת הקומה</u>

שמאי המבקשת הביא בחשבון הפרש שווי בין הקומות, בשיעור של 0.008, ללא תימוכין לקביעה זו.

בשלב זה אציין, כי ככלל, קביעת השפעה של רכיב מסוים, נכון שתתבצע ע"י בחינת היחס בתמורה המתקבלת למ"ר, בנתוני השוואה <u>בעלי מאפיינים דומים</u> (לנכס הנישום, או ביניהם), למעט לעניין אותו רכיב רלוונטי. כאשר על מנת לנטרל גורמי השפעה אחרים על השווי וכדי לא להידרש להתאמות ו/או הנחות עבודה, <u>שאר המאפיינים כגון שטח דירה, מועד מכירה, אופי בינוי, שנת בניה וכדומה, צריכים להיות זהים, או דומים ככל הניתן.</u>

מכאן ומבחינת נתוני ההשוואה שלעיל, נמצא על ידי כדלקמן:

מס"ד	תאריך מכירה	גו"ח	כתובת	קומה	שטח דירה	מחיר מכירה	שווי למ"ר בנוי	הפרש שווי למ"ר	הפרש לקומה
1	01/10/2024	6189/1050/115	בן גוריון 1	22	80	2,736,523	34,207	1.01672	**0.00533**
3	18/09/2024	6189/1050/97	בן גוריון 1	19	80	2,691,523	33,644		
5	08/03/2024	6189/1050/154	בן גוריון 1	28	93	3,141,288	33,777	1.07889	**0.00717**
4	08/03/2024	6189/1050/89	בן גוריון 1	17	92	2,880,288	31,307		

משקלול הנתונים ובהתחשב במיקום הנכס ומס' הקומות, אני קובעת הפרש לקומה בשיעור של 0.005 ובהתחשב בהפרש של 5 קומות, מתקבל מקדם התאמה של 0.976.

חילוץ שווי מ"ר מבונה

שווי מ"ר בנוי מתואם	**28,840** ₪
בניכוי מע"מ (17%)	24,650 ₪
בניכוי רווח יזמי (18%)[70]	20,890 ₪
עלויות בניה	12,100 ₪
סה"כ שווי קרקע למ"ר מבונה ממוצע מתואם	**8,790** ₪

<u>לעניין עלויות הבניה</u>

שמאי המבקשת הביא בחשבון עלויות בניה (ישירות ועקיפות) בגובה של 11,738 ₪/מ"ר עילי (כולל מסחר ומרפסות גג וגן במקדם אקווי).

עפ"י מחירון "דקל" גיליון אוקטובר 2023, עלות בניה ישירה בבתים של 9-15 קומות הינה בגובה של 5,640 ₪. בהתחשב בהעמסת ש"ש בשיעור של 25% ועלויות עקיפות בשיעור של 30% ובהתחשב בעלות הקמת מרתף ת"ק בגובה של כ- 1,800 ₪/מ"ר "פלדלת"[71], מתקבלת עלות בניה בגובה של כ-11,000 ₪/מ"ר "פלדלת".

[70] בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים – שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי" (עדכון מס' 1), מחודש ינואר 2020, שיעור הרווח ליזם מתוך סך ההשקעה, עפ"י הדעה הרווחת בקרב שמאים ויזמים, בבניה יזמית למגורים (צמודת קרקע או רוויה), הינו בטווח ל 15%-18%. מכאן ובהתחשב במהות והיקף הפרויקט וסביבת ריבית גבוהה במועד הקובע, הובא בחשבון על ידי רווח יזמי בשיעור של 18%.

[71] בהתחשב בעלות בניה לפי מחירון "דקל" של 2,700 ₪/מ"ר מרתף ובהתאם לשטח המרתף המבוקש בתוכנית הבקשה להיתר, מחולק בשטח הדירתי המבוקש (עיקרי + ממ"ד).

משקלול הנתונים ובהתחשב במועד הקובע בעניינו, שלושה שבועות לאחר ה-07/10, כאשר המדינה והמשק היו בקיפאון מוחלט לעוד שבועות ארוכים, בסביבת ריבית גבוהה ובמחסור בחומרי גלם ועובדי בניין, אביא בחשבון עלות בנייה על הצד המחמיר ובגובה של 12,100 ₪, המגלם תוספת של אי וודאות וסיכון בשיעור של 10%.

מכאן וכאמור לעיל, יובא בחשבון על ידי שווי קרקע למ"ר מבונה מגורים ממוצע, בגובה של 8,790 ₪.

שווי קרקע למ"ר מבונה מסחר

מבחינת כלל הנתונים שהוצגו בפני ולאור מחסור בנתוני השוואה ישירה ובהתחשב בכללי אצבע שמאיים לעניין שווי מסחר ביחס למגורים, אני קובעת שווי קרקע למ"ר מבונה ברוטו של 13,000 ₪, המשקף מקדם התאמה בשיעור מקובל, של כ-1.5 לחזית מסחרית ביחס למגורים.

אבהיר, כי בדומה לקביעות במקרים דומים של החי"מ, אני מקבלת את תחשיב שמאי המשיבה, להתחשבות בשטח מסחר ברוטו.

12.5. **<u>התייחסות לדירות "קטנות" ו-"דירות גן" בתחשיב שווי המצב החדש:</u>**

שמאי המשיבה הביאו בחשבון בחישוב שווי המצב החדש, את טיפוסי דירות כולל דירות "קטנות", "דירות גן" ודירות "רגילות ובהתחשב בערכי שווי לטיפוסים השונים (10,750 ₪/מ"ר מבונה דירות רגילות ו-12,500 ₪/מ"ר מבונה לדירות "קטנות ודירות גן).

שמאי המבקשת מצידו, הביא בחשבון את כלל שטחי הבנייה, בשווי מ"ר מבונה ממוצע, המגלם, את כלל טיפוסי הדירות.

החלטה

בהתחשב במהות ההליך, מימוש מלא בגין בקשה למידע מוקדם (טרום מימוש) ועל מנת להימנע מהנחות עבודה לעניין ערכי השווי לדירות ה"מיוחדות", אני מקבלת במקרה זה, את מתודולוגית שמאי המבקשת, לפיה יובא בחשבון במצב החדש, כלל השטח העיקרי למגורים, בשווי מ"ר מבונה ממוצע, המשקלל את כלל טיפוסי הדירות. בהתאם לניתוח נתוני ההשוואה כמפורט בסעיף 12.4 לעיל.

12.6. **<u>הפחתה לחניון ציבורי ולעלויות לפתרון ניקוז:</u>**

שמאי המבקשת מביא בחשבון בחישוב השווי, הפחתה לחניון ציבורי בשיעור של 2% והפחתה בגובה של 178,477 ₪ לפתרון ניקוז למגרשים גובלים.

החלטה

בהמשך לקביעות החי"מ לעניין עלויות הבניה ומקדם התוספת לסיכון ואי וודאות, לדעתי המקצועית, הפחתה נוספת מעבר לכך, תהווה כפילות. עלות הבניה הובאה ברף הגבוה ומגלמת לדעתי המקצועית, את כלל העלויות בפרויקט.

לעניין החניון הציבורי אבהיר, כי שימוש מעורב למסחר, מגולם כבר ממילא גם בנתוני ההשוואה, על כל המשתמע מכך, כולל פתרונות חניה לשטחי המסחר, גם אם הינם עיליים. כך שלדעתי המקצועית, אין מקום במקדם הפחתה נוסף בגין רכיב זה.

13. **<u>תחשיב ההשבחה:</u>**

13.1. **<u>תחשיב ההשבחה במכר (כולל ממ"דים):</u>**

שווי מצב תכנוני קודם			
שטח בנוי ממוצע ליח"ד בפרויקט	שווי מ"ר בנוי		סה"כ
71	₪ 26,000		₪ 1,846,000
תוספת זכויות בנייה בלתי מנוצלות ליח"ד ממוצעת בפרויקט ללא זכויות בנייה לחדרי גג ומרפסות גג			
שטח תוספת ליח"ד בממוצע במ"ר	שווי למ"ר ממוצע	מקדם התאמה/דחיה	סה"כ
19.81	₪ 8,790	0.67	₪ 116,662
סה"כ שווי ליח"ד ממוצעת לפני תוספת זכויות לחדרי גג			₪ 1,962,662
מס' יח"ד לא כולל דירות בקומות העליונות			48
סה"כ שווי 48 יח"ד			₪ 94,207,789
שווי 16 דירות בקומות העליונות עם זכויות בנייה לחדרי גג ומרפסות גג			
שטח אקוו' - תוספת ליח"ד ממוצעת	שווי למ"ר ממוצע	מקדם התאמה/דחיה	סה"כ
54.165	₪ 8,790	0.67	₪ 318,981
שווי יח"ד בנויה בסיסית כולל זכויות בניה			₪ 1,962,662
סה"כ שווי יח"ד בקומה העליונה עם זכויות בנייה כולל בקומת הגג			₪ 2,281,643
מס' יח"ד בקומות עליונות			16
סה"כ שווי 16 יח"ד בקומה העליונה עם זכויות בנייה כולל חדרי גג			₪ 36,506,290
סה"כ שווי הדירות הבנויות במתחם-מצב תכנוני קודם כולל זכויות בנייה			**₪ 130,714,079**
שווי מצב תכנוני חדש			
תיאור	מס' יח"ד	עיקרי ליח"ד במ"ר/ממ"ד	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח עיקרי	203	92.5	₪ 8,790	₪ 165,047,477
ממ"דים	203	12	₪ 8,790	₪ 21,411,565
סה"כ שווי מגורים (כולל ממ"דים)				**₪ 186,459,041**
שווי זכויות בנייה למסחר				
תיאור	עיקרי במ"ר	ש"ש עילי במ"ר	מר"מ ברוטו למסחר	סה"כ
שטח מסחרי	800	300	₪ 13,000	₪ 14,300,000
סה"כ שווי מצב חדש (כולל ממ"דים)				**₪ 200,759,041**
סה"כ השבחה במכר (כולל ממ"דים)				
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 200,759,041
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 130,714,079
השבחת ביניים				**₪ 70,044,962**
מקדם מושעא/דחייה בהתחשב במורכבות והיקף הפרויקט (N = 2.5, I = 6%)				0.8644
סה"כ השבחה במכר				**₪ 60,549,734**

13.1. **<u>תחשיב ההשבחה בהיתר (פטור לממ"דים):</u>**

שווי מצב תכנוני קודם			
שטח בנוי ממוצע ליח"ד בפרויקט	שווי מ"ר בנוי		סה"כ
71	₪ 26,000		₪ 1,846,000
תוספת זכויות בנייה בלתי מנוצלות ליח"ד ממוצעת בפרויקט ללא זכויות בנייה לחדרי גג ומרפסות גג			
שטח תוספת ליח"ד בממוצע במ"ר	שווי למ"ר ממוצע	מקדם התאמה/דחיה	סה"כ
19.81	₪ 8,790	0.67	₪ 116,662
סה"כ שווי ליח"ד ממוצעת לפני תוספת זכויות לחדרי גג			₪ 1,962,662
מס' יח"ד לא כולל דירות בקומות העליונות			48
סה"כ שווי 48 יח"ד			₪ 94,207,789
שווי 16 דירות בקומות העליונות עם זכויות בנייה לחדרי גג ומרפסות גג			
שטח אקוו' - תוספת ליח"ד ממוצעת	שווי למ"ר ממוצע	מקדם התאמה/דחיה	סה"כ
54.165	₪ 8,790	0.67	₪ 318,981
שווי יח"ד בנויה בסיסית כולל זכויות בניה			₪ 1,962,662
סה"כ שווי יח"ד בקומה העליונה עם זכויות בנייה כולל בקומת הגג			₪ 2,281,643
מס' יח"ד בקומות עליונות			16
סה"כ שווי 16 יח"ד בקומה העליונה עם זכויות בנייה כולל חדרי גג			₪ 36,506,290
סה"כ שווי הדירות הבנויות במתחם-מצב תכנוני קודם כולל זכויות בנייה			**₪ 130,714,079**
שווי מצב תכנוני חדש			
תיאור	מס' יח"ד	עיקרי ליח"ד במ"ר/ממ"ד	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח עיקרי	203	92.5	₪ 8,790	₪ 165,047,477
סה"כ שווי מגורים (לא כולל ממ"דים)				**₪ 165,047,477**
שווי זכויות בנייה למסחר				
תיאור	עיקרי במ"ר	ש"ש עילי במ"ר	מר"מ ברוטו למסחר	סה"כ
שטח מסחרי	800	300	₪ 13,000	₪ 14,300,000
סה"כ שווי מצב חדש (לא כולל ממ"דים)				**₪ 179,347,477**
סה"כ השבחה בהיתר (לא כולל ממ"דים)				
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 179,347,477
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 130,714,079
השבחת ביניים				**₪ 48,633,398**
מקדם מושעא/דחייה בהתחשב במורכבות והיקף הפרויקט (N = 2.5, I = 6%)				0.8644
סה"כ השבחה בהיתר				**₪ 42,040,701**

<u>הערת הח"מ</u>

לעניין היקף יח"ד הזכאיות לפטור בגין ממ"דים, הסמכות למתן הפטור נתונה לוועדה המקומית ותחושב על ידה, בהתאם לעקרונות התחשיב שלעיל.

14. **<u>החלטה</u>:**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עם אישור תוכניות בניין עיר, מימוש מלא, בגין בקשה למידע מוקדם (טרום מימוש), כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה - 50%
ממ/10002	03/01/1986	₪ 34,656	₪ 17,328
ממ/3180	27/03/2013	₪ 825,440	₪ 412,720
427-0462259	31/10/2023	₪ 42,040,701[72]	₪ 21,020,350

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

הנני מצהירה כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס מושא החלטה זו.

ולראיה באתי על החתום,

נתלי הוכטייל

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

[72] בהתחשב בפטור לממ"דים.