תאריך : 17.06.2025
מספר מינוי : 0474-2025
0498-2025
מספרנו : 570

לכבוד,

המבקשים, ספיר אברג'ל ואח'[1]

באמצעות השמאי ירון עובדיה נאמן

בדוא"ל : yaron2905@gmail.com

המשיבה, ועדה מקומית ראשון לציון

באמצעות השמאית גלית אציל לדור

בדוא"ל : Galit@atsil.co.il

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקה 44 בגוש 80137
מגרש 139[2], ראשון לציון

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. <u>מטרת השומה</u>

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

גורם ההשבחה : אישור תכנית בנין עיר 1026996- 413

אופן מימוש הזכויות : השגה על לוח שומה.

2. <u>מועדים</u>

- המועדים הקובעים לשומה : 19.09.2023
- מועד ועורך הביקור בנכס : נערך ע"י החי"מ ביום 21.03.2025 וביום 28.05.2025.
- מועד הדיון : ביום 29.05.2025 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

[1] רשימת המיניים והמבקשים מופיעה בנספח מס' 1
[2] בהתאם לתכנית 1026996-413 נחלת עילית

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקשים		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה אחרת מטעם המבקשים שנערכה ע"י השמאי ירון נאמן	06.04.2025
2	העתק רישום מפנקס הזכויות לגו"ח 80137/44	19.02.2025
3	העתק רישום מפנקס הזכויות לגו"ח 6091/50	15.08.2023
מטעם המשיבה		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	לוח שומה לתכנית 413-1026996 שנערך ע"י השמאית גלית אציל	18.02.2024
2	לוח שומה מתוקן למגרש 139 שנערך ע"י השמאית גלית אציל	18.02.2024
3	לוח שומה לזכויות למגרש 139 שנערך ע"י השמאית גלית אציל	23.07.2024
4	תגובה לשומה אחרת שנערכה ע"י השמאית גלית אציל	06.05.2025

4. **<u>פרטי המקרקעין</u>**

מהות הנכס הנדון : מגרש ריק ופנוי בייעוד מגורים
גוש : 80137
חלקה : 44
שטח חלקה רשום : 3,146 מ"ר
מגרש תמורה : 139
מינוי 2025-0474 – ספיר אברגל (חלק מיורשי שלום צובארי)
החלק הנישום : 5/6 x 2437/1000000 ממגרש 139
סך שטח חקלאי : 5/6 x 1750/221095 = 21.19 מ"ר
מינוי 2025-0498 – אסתר צובארי
החלק הנישום : 2437/1000000 ממגרש 139
סך שטח חקלאי : 1750/221095 = 25.42 מ"ר
זכויות משפטיות : בעלות

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו מגרש **תמורה מס' 139** בייעוד **מגורים ד'** שנוצר במסגרת תכנית איחוד וחלוקה שמטרתה הפשרת שטחים חקלאיים לטובת הקמת רובע מגורים חדש (שכונת "נחלת עילית"), הכולל כ-4,000 יח"ד בבינוי של מבני מגורים בני 10 קומות ובמגדלים של 23 קומות לצד הקצאה של יחידות לדיור מוגן.

במרכז השכונה מתוכננת שדרה מסחרית עם עירוב שימושים של מגורים, מסחר, תעסוקה ופנאי.

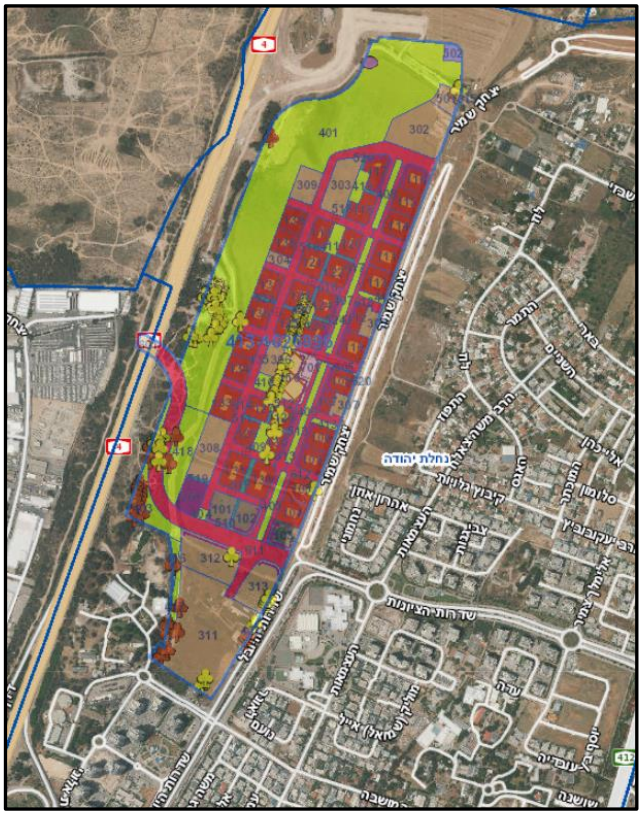
מצידה המערבי של השכונה יוקם פארק עירוני בשטח של כ-150 דונם, אשר במסגרתו מתוכננים שטחי איגום אשר ייתנו מענה לבעיות ניקוז מי נגר אזוריות.

השכונה אשר ממוקמת בעברה הצפון מערבי של העיר, גובלת ממערב בכביש מס׳ 4, ממזרח בשכונת ״נחלת יהודה״, מדרום ברח׳ שולמית אלוני, ומצפון במחלף הסיירים החדש אשר עתיד לחבר את כביש מס׳ 4 לשכונת ״נחלת יהודה״ ולקו הירוק של הרכבת הקלה.

בתחום השכונה המתוכננת טרם בוצעו עבודות פיתוח.

טופוגרפיית פני הקרקע בתחום התכנית היא מישורית, מלבד טופוגרפיית הקרקע של מגרש 401 בייעוד שצ״פ הממוקם לאורך מתחם התכנית ממערב ומצפון, שיורדת ממערב למזרח.

<u>להלן תחום תכנית 413-1026996 על רקע תצלום אויר</u>:



<u>להלן תיאור המגרש במצב חדש</u>:

<u>מצב חדש</u>

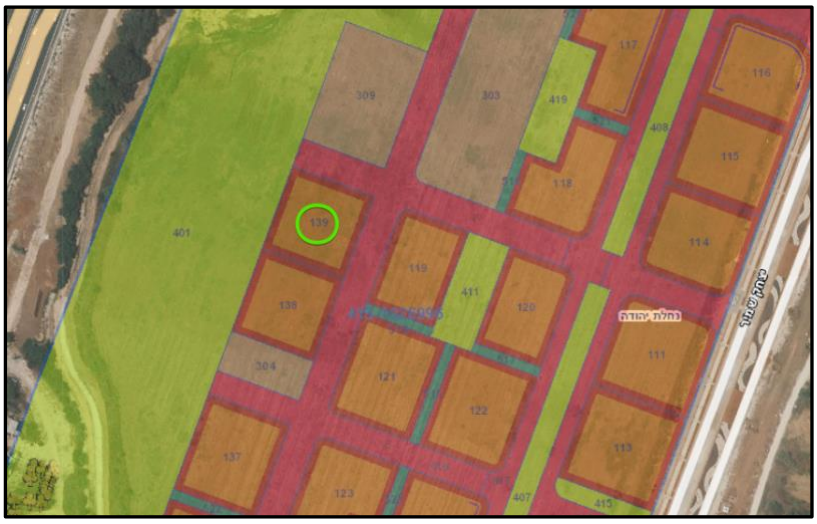
מגרש התמורה מושא ההחלטה מצוי בתחום חלקה 44 בגוש 80137, וצורתו רגולרית דמוית ריבוע בשטח של 3.146 דונם, כאשר טופוגרפית הקרקע בתחומו מישורית.

בתחום המגרש עתיד להיבנות מבנה מגורים בן 10 קומות מעל הכניסה הקובעת המכיל 90 יח״ד.

<u>גבולות המגרש עפ״י התכנית</u>:

- מדרום - מגרש בייעוד מגורים בן 10 קומות עבור 90 יח״ד.
- מצפון - דרך ומעברה מגרש 309 בייעוד ״מבנים ומוסדות ציבור״.
- ממזרח - דרך ומעברה מגרש בייעוד מגורים בן 10 קומות עבור 90 יח״ד.
- ממערב - שטח ציבורי פתוח, מגרש 401, ומעברו כביש מס׳ 4

תצלום אוויר של המגרש וסביבתו על רקע ייעודי הקרקע (המגרש מסומן בעיגול ירוק):



<u>מצב קודם</u>

הזכויות הנדונות מהוות חלק בלתי מסוים מחלקות ביעוד חקלאי ריקות מבניה, כדלקמן:

- חלקה 50 בגוש 6091 ששטחה הרשום הינו 31.585 דונם, ממוקמת בחלקו הצפוני של המתחם. חלק החלקה הכלול בתחום התכנית הנדונה הינו 3,212 מ"ר. יתרת החלקה, הידועה כיום כחלקה 115 (מס' חלקה חדש), ממוקמת מחוץ לתחום התכנית בגבול המוניציפלי של הערים ראשון לציון וחולון.

<u>תצלום אוויר של חלקה 50 בגוש 6091</u>:



6. **<u>מצב תכנוני</u>**

<u>להלן התכניות החלות על הנכס מושא השומה:</u>

<u>מצב קודם</u>

6.1 **<u>אכרזה על קרקע חקלאית</u>**

ההכרזה פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3011 ביום 10.01.1984.

הודעה בדבר הכרזה על קרקע חקלאית ועדכון רשימת אכרזות. חלק מהגושים המפורטים באכרזה מופיעים גושים 6091 בשלמות ו-6094 בשלמות.

6.2 **<u>תכנית ממ/8005</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3534 ביום 07.03.1988.

מטרות התכנית להגדיל את מספר התושבים בנחלת יהודה לכ-6,000 תושבים, תוך שמירת האופי הכפרי של הישוב הקיים.

חלקת המקור ביעוד **אזור חקלאי.**

6.3 **<u>אכרזה על קרקע חקלאית</u>**

ההכרזה פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4946 ביום 26.12.2000.

תיקון ההודעה בדבר הכרזה על קרקע חקלאית ועדכון רשימת אכרזות. חלק מהגושים המפורטים באכרזה מופיעים גושים 6091 ו- 6094.

<u>מצב חדש</u>

6.4 **<u>תממ/21/3</u>**

התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס׳ 5236 מיום 12.11.2003.

מטרת התכנית היא יצירת תנאים נאותים מבחינת מגורים, תעסוקה ותשתיות לצורך קליטת האוכלוסייה במחוז וכן שמירה על רצף שטחים פתוחים ועל עתודות קרקע לעיבוד חקלאי, ע״י הגדלת צפיפות באזורי בינוי והרחבת הבניה צמודת הדופן.

בהתאם לתשריט, המתחם מסווג ברובו בייעוד **׳אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח״** וחלקו הדרומי מסווג **ביעוד ״מוסד״**.

חלקה 50 בגוש 6091 מסווגת באזור חקלאי / נוף כפרי פתוח, שטח המיועד לשימוש חקלאי כמשמעותו בתוספת הראשונה לחוק וכן להגנה על נוף כפרי, שימור הנוף הפתוח, מתקני נופש, פנאי ותיירות ומתקנים ומוסדות הקשורים להתיישבות הכפרית המשתלבים בשטח החקלאי.

6.5 **<u>תכנית רצ/2030</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7531 ביום 26.06.2017.

תכנית כוללנית לעיר ראשון לציון. חלק ממטרות התכנית להתוות מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לכלל תושבי העיר.

בהתאם לתשריט התכנית, מתחם התכנית כלול כחלק ממתחם תכנון 132 המסווג ברובו **כ"אזור חקלאי"** וחלקו הדרומי מסווג **ל"מוסדות ומבני ציבור"**.

חלקה 50, בגוש 6091 מסווגת באזור חקלאי לשימוש בהתאם לתממ/21/3.

<u>מקטע מתחם 132</u>:



6.6 **<u>תכנית 413-1026996</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11611 ביום 04.09.2023.

<u>דברי הסבר לתכנית</u>

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים הידועה בשם תכנית "נחלת עילית". התכנית מציעה מסגרת תכנונית להקמת רובע מגורים חדש הכולל כ-4000 יח"ד, דיור מיוחד, שטחי ציבור, פארק, תעסוקה ועוד. הפיתוח בשטח של כ-540 דונם ישלים רצף של בנייה עירונית בשטח הכלוא בין כביש 4 במערב לדרך היובל במזרח[3], מחלף הסיירים החדש בצפון ודרך הציונות מדרום.

מצידה המערבי של השכונה יוקם פארק עירוני בשטח של כ-150 דונם, אשר במסגרתו מתוכננים שטחי איגום אשר ייתנו מענה לבעיות ניקוז מי נגר אזוריות. שכונת נחלת עילית מציעה תפיסה תכנונית חדשה מקיימת, עם דגש על בניה ירוקה וקהילתיות, אשר במרכזה הולך הרגל.

מבני המגורים המוצעים הם בבניה מרקמית משולבת מגדלים ובתמהיל שטחי דירות מגוון המאפשר התפתחות קהילה הטרוגנית במקום. במרכז השכונה מתוכננת שדרה מסחרית עם עירוב שימושים של מגורים, מסחר, תעסוקה ופנאי.

[3] המשך רחוב יצחק שמיר.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>

- שינוי יעוד קרקע חקלאית למגורים, דיור מיוחד, תעסוקה, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, מתקנים הנדסיים שבילים ודרכים.
- קביעת השימושים וזכויות הבניה המותרים לכל תא שטח.
- קביעת גובה מבנים ומספר קומות כולל מגדלים של עד 23 קומות.
- קביעת הוראות בינוי, כולל קווי בניין.
- התווית דרכים.
- קביעת הוראות לניקוז ושימור מי נגר בפשט ההצפה.
- קביעת זיקות הנאה למעבר רגלי.
- קביעת הוראות להקמת תחנת שאיבה חדשה וביטול תחנת השאיבה הקיימת.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

הנכס הנדון הינו **מגרש 139** בייעוד **מגורים ד'.**

<u>הוראות בינוי ואדריכלות באזור מגורים ד'</u>

- באזור מגורים ד' לא יותרו דירות גן.
- יותרו מחסנים דירתיים בקומת הקרקע או בקומת המרתף בלבד.
- מספר המחסנים לא יעלה על מספר יח"ד, ולא ניתן להעביר שטחי מחסנים מדירה לדירה או להצמיד יותר ממחסן אחד ליח"ד.
- לא תותר הבלטת קומות עליונות מעבר לשטח קומה טיפוסית.
- קומת הגג העליונה תהיה בשטח של עד 70% משטח הקומה שתחתיה.
- לפחות 20% משטח כל מגרש יישמר כשטח מגונן בחפיפה לשטח הפנוי מתכסית מרתפים, כך שיאפשרו השהייה וחלחול של מי נגר.

טבלת הזכויות והוראות הבניה:

תא שטח	גודל מגרש	עיקרי (מ"ר)	שירות עילי (מ"ר)	שירות תת"ק (מ"ר)	סה"כ שטחי בנייה (מ"ר)	תכסית	מס' יח"ד	גובה המבנה (מ')	מס' קומות עילי	מס' קומות מרתף	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי	קדמי	מרפסות (מ"ר)
139	3,146	7,525	4,380	7,551	19,456	80.0%	90	35.0	10	3	5.0	5.0	5.0	5.0	1,260

<u>הערות ברמת הטבלה</u>:

- תמהיל יח"ד יהיה באופן הבא: 10% מהדירות יהיו בשטח כולל של עד 50 מ"ר ליח"ד, 20% מהדירות יהיו בשטח כולל של עד 80 מ"ר ליח"ד, יתר הדירות יהיו בשטח כולל ממוצע של עד 105 מ"ר ליח"ד.
- שטחי המרפסות אינם ניתנים להעברה לשימושים אחרים.

- שטח מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ״ר.
- תותר בניית מרתפים בקו בניין אפס, ובהיקף תכסית של עד 80% משטח המגרש, וזאת בכפוף למתן פתרונות לחלחול מי נגר.
- שטח עיקרי למגורים כולל 100 מ״ר לרווחת הדיירים לכל מבנה מגורים, לא ניתן לנייד שטח זה לשימושים אחרים.

<u>חניה</u>

החניה תהיה תת קרקעית ובתחום המגרש בלבד.

בסמכות רשות הרישוי לדרוש חניית אורחים בשיעור של עד 10% ממספר יח״ד, ובכפוף למספר החניות המקסימאלי המותר לפי תקנות החניה ולא בנוסף לו. חניות אלו לא יהיו משויכות ליח״ד מסוימות אלא ישמשו את חניות אורחי כלל דיירי הבניין.

בהתאם לטבלת ביקוש חנייה לרכב מנספח התנועה שאינו מחייב, עבור 4,000 יח״ד הקטנות מ-120 מ״ר בשימוש מגורים מס׳ מקומות החניה יהיה לפי תקן חניה לאזור ג׳ 1:1 וסה״כ 4,000 מקומות חניה.

<u>שטח ציבורי פתוח</u>

שימושים- שבילים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה, פיסול חוצות, מתקני/מגרשי ספורט, מתקני משחקים, פרגולות והצללה, מיגון אקוסטי, תשתיות תת-קרקעיות, סיבים אופטיים תת-קרקעיים, מובל סגור תת קרקעי, חדרי שנאים ומתקנים הנדסיים, מעבירי מים תת קרקעיים וכד׳.

תא שטח 401 ישמש גם כשטח להצפה ואיגום של מי נגר עילי ותותר בו הקמת מתקן שאיבה לניקוז שטח ההצפה.

מסחר- בתאי שטח 401 יותרו מזנונים ובתי קפה ובתאי שטח 405-408 יותרו קיוסקים/מזנונים.

השטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו כך שיוכלו לקלוט מי נגר ויאפשרו השהייה וחלחול.

<u>ניהול מי נגר</u>

שטח הפארק - מגרש 401, ישמש גם כשטח להצפה ויתוכנן כך שיוכל לקלוט 350,000 מ״ק בהתאם לנספח הניקוז של תכנית זו, או פתרון שווה ערך באישור רשות ניקוז. בתחום השטח תתאפשר הקמת מתקנים אלקטרומכניים לצרכי ניקוז, אשר יסלקו את שארית המים אשר לא ניתן יהיה לנקזם מחוץ לשטח באופן גרביטציוני, וזאת על מנת להיערך לסופה הבאה על פי התפיסה התפעולית בשלב התכנון המפורט למימוש.

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בתכנית יהיה אישור רשות הניקוז ורשות המים לתכנית ניקוז אשר תכלול תכנון מפורט לשטחי האיגום - מתקן הוויסות והחלחול של הנגר בתכנית, בהתאם להוראות תכנית זו. תכנית הניקוז תכלול גם סקר סיכונים למניעת זיהום ותיערך ע״י גיאו הידרולוג שיבדוק פוטנציאל זיהום אפשרי ואת הצורך באמצעים נוספים למניעת זיהום. כמו כן, תתייחס תכנית הניקוז למשך ריקון המים, לחומרי הפיתוח בשטחי האיגום ויכולת שטחי האיגום לשמש את הציבור כשטח ציבורי פתוח.

<u>אקוסטיקה</u>

רעש מכבישים:

המבנים בתאי שטח הפונים לכביש 4 (ארצי) – ובכלל מגרש מושא השומה, ימוגנו במיגון אקוסטי דירתי.

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרשים אלו יהיה הכנת דו"ח אקוסטי אשר ייבחן את המיגון האקוסטי הנדרש למבנה, לאישור היחידה הסביבתית.

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בכלל המגרשים הכוללים שימושים רגישים יהיה הכנת דו"ח אקוסטי אשר ייבחן את הצורך במיגון אקוסטי דירתי ואמצעים אחרים להפחתת מטרדי רעש, לאישור היחידה הסביבתית.

רעש מטוסים:

היתרי בניה בתאי שטח הנמצאים בתחום מגבלות רעש מטוסים (מר"מ) 1 יינתנו בכפוף להוראות פרק ז' של תמ"א 2/4 על שינוייה כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח א' 1 לתמ"א.

<u>עיצוב פיתוח ובינוי</u>

תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:500 לכל תחום התכנית תכלול בין היתר את הנושאים הבאים: הנחיות להעמדת בניינים, מפלסי הכניסה הקובעת לבניינים ומפלסי הפיתוח, מפלסי הכניסה הקובעת בכל המגרשים ייקבעו מעל מפלס ההצפה בהסתברות 1:100 שנים.

<u>תנאים בהליך הרישוי</u>

- תנאי להיתר בניה למגרשים שבתחום פשט ההצפה עפ"י תמ"א 1 וכן המגרשים הגובלים לשטח ההצפה המוצע ולתעלות שבזי וז'בוטינסקי הקיימות (בתחום זה כל תאי השטח בתכנית, למעט תאי שטח 110-106, 112, 305 ו-307) הינו השלמת הסדרת תעלות ז'בוטינסקי ושבזי, שטחי האיגום והמתקנים ההנדסיים לניקוז.
- תנאי להגשת בקשה לתיק מידע - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית, בהתאם לאמור בסעיף 6.1.
- **תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הינו קבלת טופס 4 לתחנת השאיבה החדשה לביוב בתא שטח 502 והפעלתה המושלמת.**
- תנאי להיתר בניה תכנון מתרס אקוסטי לאורך השוליים המערביים של התכנית בתאום עם המשרד להגנת הסביבה. לעת אישור תכנית הבינוי פיתוח ועיצוב האדריכלי תתאפשר עריכת בדיקה אקוסטית עדכנית לבחינת הצורך במתרס האקוסטי, ממצאי הבדיקה יועברו לאישור המשרד להגנת הסביבה.
- הבקשה להיתר בניה תוגש לכל מגרש בשלמותו ועל כל זכויות הבניה המוקנות, בתאי שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר בניה הכוללת רק חלק מהזכויות המוקנות במגרש, בתנאי והוצגה לוועדה המקומית תכנית צל המראה אפשרות למימוש כלל הזכויות המוקנות.
- לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם כן הושלמה מערכת הכבישים וקיימת תשתית עירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר או במקרקעין גובלים, או שהוכח להנחת דעתה של

הועדה המקומית כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר.

- "תשתית עירונית" פירושה מכלול עבודות התשתית הדרושות לצרכי השימוש בקרקע נושא התכנית למטרות שנקבעו לרבות סלילת כבישים ומדרכות וביצוע של מערכות מים, ביוב, תיעול, ניקוז, תאורת רחובות ופיתוח שטח ציבורי פתוח.
- תנאי להיתר בניה במגרשים הכוללים עירוב שימושים, ובמגרשים ביעוד מתקן הנדסי, יהיה הצגת פתרונות למניעת מטרדי רעש, איכות אוויר, ריחות וכדו' על שימושי/ייעודי קרקע שכנים רגישים, לאישור היחידה הסביבתית.

<u>שלבי ביצוע</u>

מס'	תאור	התניה
1	תוספת של עד 500 יח"ד	אין צורך בחיבורים נוספים מעבר לקיים.
2	היתר לבניה של למעלה מ-500 יח"ד	1. חיבור צפוני לדרך המכבים. 2. בחינת הועדה המקומית בדבר הצורך במסוף תחבורה ומימוש מסקנות הבדיקה. 3. תתואם תכנית תפעולית לתחבורה ציבורית מול משרד התחבורה.
3	היתר לבניה של למעלה מ-1000 יח"ד	1. חיבור צפונה למחלף חולון מזרח. 2. בחינת הועדה המקומית בדבר הצורך במסוף תחבורה ומימוש מסקנות הבדיקה.
4	היתר לבניה של למעלה מ-2500 יח"ד	בחינת הועדה המקומית בדבר: 1. הצורך בנת"צים בהתאם למסקנות הבה"ת. 2. הצורך במסוף תחבורה ומימוש מסקנות הבדיקה.
5	היתר לבניה של למעלה מ-3500 יח"ד	הפעלת קו הרכבת הקלה הירוק (מתע"ן) או ביצוע חיבור מזרח מערב מעל/מתחת כביש 4 בין שכונת רמת אליהו ונחלת עילית.
6	היתר לבניה של למעלה מ-160,000 מ"ר שטח עיקרי	הגשת בדיקת תחבורתית מעודכנת.

7. מצב משפטי

7.1 העתק רישום מפנקס הזכויות

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, מיום 12.10.2024, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	80137
חלקה	:	44
שטח חלקה	:	3,146 מ״ר
בעלויות	:	בעליות של פרטיים שונים[4]

8. מהות ההשבחה

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ״ה - 1965 מוגדרת השבחה כ״עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג״. בעניינו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכנית בנין 413-1026996 ומימוש בדרך של השגה על לוח שומה.

9. השבחה עפ״י שומות הצדדים

תכנית	מינוי	ההשבחה לפי שומת שמאי המבקשים	ההשבחה לפי שומת שמאית המשיבה
413-1026996	0474-2025	41,830 ₪[5]	147,403 ₪
	0498-2025	50,196 ₪	176,883 ₪

10. ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקשים	עמדת שמאית המשיבה
מצב קודם		
שווי מ״ר חקלאי	1,500 ₪	1,380 ₪
מצב חדש		
שווי למ״ר מבונה דירתי	4,155 ₪	10,142 ₪

[4] רשימת הבעלים שהינם חלק מהמבקשים מופיעה בנספח מס׳ 1
[5] בניכוי חלקה של צופיה צובארי

<u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהן:</u>

להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון וההכרעה בהן:

11. **<u>עמדת שמאי המבקשים</u>**

11.1. **<u>שווי מצב קודם</u>**

לצורך אומדן השווי במצב קודם עבור קרקע חקלאית, הציג שמאי המבקשים פירוט של 177 עסקאות מכר מאתר רשות המיסים, מגושים שונים בראשון לציון, לפיהם נקט בשווי בסך 1,500 ₪ למ״ר קרקע חקלאית.

כמו כן, מביא בחשבון הפחתה למושע בשיעור של 0.95 בדומה לקביעת שמאית המשיבה.

מסגרת הדיון טען, כי לאור הכרעת החי״מ למגרש 137 מיום 26.03.2025, יש לקבל את ערכי השווי שנקבעו במצב קודם לפי 1,400 ₪ מגלם מושע.

11.2. **<u>שווי מצב חדש</u>**

שמאי המבקשים אומד את שווי הקרקע במצב חדש בייעוד מגורים בגישת החילוץ.

שמאי המבקשים הציג פירוט של 75 עסקאות מכר של דירות מגורים חדשות מדרום למתחם התכנית ברחוב אלוני הבשן, מרים בן פורת ושולמית אלוני ומדירות מגורים בשכונת נחלת יהודה ממזרח למתחם הנדון, כדלקמן:

יום מכירה	גו״ח	שווי מכירה	חלק נמכר	שנת בניה	שטח	שווי מ״ר
1.3.2023	003629-0320-000-00	3,175,000 ₪	1	2018	96.0 מ״ר	33,073 ₪
21.8.2023	003629-0320-038-00	3,000,000 ₪	1	2018	96.0 מ״ר	31,250 ₪
9.8.2022	003629-0322-001-00	1,817,500 ₪	0.5	2020	118.0 מ״ר	30,805 ₪
20.2.2022	003629-0322-060-00	1,400,000 ₪	0.5	2019	101.0 מ״ר	27,723 ₪
10.11.2022	003629-0322-093-00	2,340,000 ₪	0.5	2018	152.0 מ״ר	30,789 ₪
6.1.2022	003629-0323-000-00	2,695,955 ₪	1	2022	100.0 מ״ר	26,960 ₪
26.1.2022	003629-0323-000-00	3,136,444 ₪	1	2019	128.0 מ״ר	24,503 ₪
28.12.2023	003629-0323-000-00	3,130,513 ₪	1	2019	108.0 מ״ר	28,986 ₪
17.6.2022	003629-0323-000-14	3,185,165 ₪	1	2019	102.0 מ״ר	31,227 ₪
24.11.2022	003629-0323-012-00	3,471,624 ₪	1	2019	127.0 מ״ר	27,336 ₪
28.2.2022	003629-0323-024-00	3,389,777 ₪	1	2019	127.0 מ״ר	26,691 ₪
3.1.2022	003629-0323-028-01	3,118,125 ₪	1	2019	127.0 מ״ר	24,552 ₪
14.3.2022	003629-0323-037-00	3,016,480 ₪	1	2019	108.0 מ״ר	27,930 ₪
8.6.2023	003629-0323-040-00	3,586,690 ₪	1	2019	127.0 מ״ר	28,242 ₪
13.4.2022	003629-0323-045-00	3,051,020 ₪	1	2019	108.0 מ״ר	28,250 ₪
10.2.2023	003629-0323-045-00	3,231,766 ₪	1	2019	108.0 מ״ר	29,924 ₪
8.2.2022	003629-0323-051-51	2,787,118 ₪	1	2019	102.0 מ״ר	27,325 ₪
7.4.2022	003629-0323-053-00	3,116,345 ₪	1	2019	108.0 מ״ר	28,855 ₪
10.2.2022	003629-0323-055-00	2,761,592 ₪	1	2019	102.0 מ״ר	27,074 ₪

יום מכירה	גו״ח	שווי מכירה	חלק נמכר	שנת בניה	שטח	שווי מ״ר
28.6.2023	003629-0323-059-00	3,028,300 ₪	1	2019	102.0 מ״ר	29,689 ₪
3.1.2022	003629-0323-060-00	3,289,869 ₪	1	2019	127.0 מ״ר	25,904 ₪
1.5.2022	003629-0323-061-00	3,132,046 ₪	1	2019	108.0 מ״ר	29,000 ₪
8.2.2022	003629-0323-062-62	2,758,598 ₪	1	2019	102.0 מ״ר	27,045 ₪
10.7.2022	003629-0323-065-00	3,228,716 ₪	1	2019	108.0 מ״ר	29,896 ₪
8.2.2022	003629-0323-066-00	2,759,907 ₪	1	2019	102.0 מ״ר	27,058 ₪
2.5.2023	003629-0323-069-00	3,228,195 ₪	1	2019	108.0 מ״ר	29,891 ₪
11.12.2023	003629-0323-070-00	2,866,454 ₪	1	2024	105.0 מ״ר	27,300 ₪
24.1.2022	003629-0323-071-00	2,819,617 ₪	1	2019	102.0 מ״ר	27,643 ₪
14.6.2023	003629-0323-073-00	3,250,901 ₪	1	2019	108.0 מ״ר	30,101 ₪
13.3.2022	003629-0323-074-03	2,856,375 ₪	1	2019	102.0 מ״ר	28,004 ₪
14.11.2022	003629-0323-075-00	3,151,366 ₪	1	2019	102.0 מ״ר	30,896 ₪
24.1.2022	003629-0323-075-75	2,764,737 ₪	1	2019	102.0 מ״ר	27,105 ₪
14.11.2022	003629-0323-079-00	3,133,335 ₪	1	2019	102.0 מ״ר	30,719 ₪
25.12.2023	003629-0323-081-00	3,102,007 ₪	1	2019	108.0 מ״ר	28,722 ₪
13.11.2022	003629-0323-082-00	3,173,819 ₪	1	2019	102.0 מ״ר	31,116 ₪
14.11.2022	003629-0323-083-00	3,180,809 ₪	1	2019	102.0 מ״ר	31,184 ₪
24.11.2023	003629-0323-085-00	3,107,949 ₪	1	2019	108.0 מ״ר	28,777 ₪
26.5.2022	003629-0323-086-00	2,995,783 ₪	1	2019	102.0 מ״ר	29,370 ₪
25.7.2022	003629-0323-086-00	3,065,778 ₪	1	2019	102.0 מ״ר	30,057 ₪
14.11.2022	003629-0323-087-00	3,210,372 ₪	1	2019	102.0 מ״ר	31,474 ₪
11.7.2023	003629-0323-088-00	3,709,085 ₪	1	2019	127.0 מ״ר	29,205 ₪
24.11.2023	003629-0323-089-00	3,112,347 ₪	1	2019	108.0 מ״ר	28,818 ₪
8.5.2022	003629-0323-090-00	2,954,800 ₪	1	2019	102.0 מ״ר	28,969 ₪
25.7.2022	003629-0323-090-00	3,072,481 ₪	1	2019	102.0 מ״ר	30,122 ₪
14.11.2022	003629-0323-091-00	3,198,789 ₪	1	2019	102.0 מ״ר	31,361 ₪
28.6.2022	003629-0323-094-00	3,018,154 ₪	1	2022	102.0 מ״ר	29,590 ₪
14.11.2022	003629-0323-095-00	3,222,657 ₪	1	2019	102.0 מ״ר	31,595 ₪
26.1.2023	003629-0323-095-05	3,238,556 ₪	1	2019	102.0 מ״ר	31,751 ₪
21.7.2022	003629-0323-098-00	3,103,433 ₪	1	2019	102.0 מ״ר	30,426 ₪
2.11.2022	003629-0323-099-00	3,200,329 ₪	1	2024	100.0 מ״ר	32,003 ₪
13.12.2023	003629-0323-099-01	3,005,167 ₪	1	2019	102.0 מ״ר	29,462 ₪
22.12.2023	003629-0323-100-00	3,570,373 ₪	1	2019	127.0 מ״ר	28,113 ₪
5.12.2023	003629-0323-100-01	3,543,613 ₪	1	2019	127.0 מ״ר	27,902 ₪
31.3.2023	003629-0323-101-00	3,298,180 ₪	1	2019	108.0 מ״ר	30,539 ₪
5.12.2023	003629-0323-101-00	3,151,823 ₪	1	2019	108.0 מ״ר	29,184 ₪
28.6.2023	003629-0323-102-00	3,065,846 ₪	1	2019	102.0 מ״ר	30,057 ₪
26.2.2023	003629-0323-103-00	3,247,564 ₪	1	2019	102.0 מ״ר	31,839 ₪
11.9.2022	003629-0323-104-00	3,840,134 ₪	1	2022	128.0 מ״ר	30,001 ₪

יום מכירה	גו״ח	שווי מכירה	חלק נמכר	שנת בניה	שטח	שווי מ״ר
10.3.2022	003629-0323-700-07	₪ 3,061,242	1	2022	110.0 מ״ר	₪ 27,829
23.5.2022	003629-0325-001-00	₪ 2,740,000	1	2015	110.0 מ״ר	₪ 24,909
26.4.2022	003629-0325-055-00	₪ 3,035,000	1	2016	97.0 מ״ר	₪ 31,289
15.6.2023	003629-0325-092-00	₪ 3,000,000	1	2017	97.0 מ״ר	₪ 30,928
26.12.2023	003629-0325-101-00	₪ 2,300,000	1	2015	87.0 מ״ר	₪ 26,437
13.6.2023	007374-0099-016-00	₪ 3,600,000	1	2010	122.0 מ״ר	₪ 29,508
13.6.2023	007374-0099-016-00	₪ 3,600,000	1	2010	122.0 מ״ר	₪ 29,508
7.12.2023	007374-0111-007-00	₪ 3,060,000	1	2019	99.0 מ״ר	₪ 30,909
28.6.2023	007375-0077-014-00	₪ 3,100,000	1	2018	103.0 מ״ר	₪ 30,097
21.3.2022	007375-0077-024-00	₪ 2,900,000	1	2018	102.0 מ״ר	₪ 28,431
11.8.2022	007375-0077-034-00	₪ 3,459,750	1	2019	102.0 מ״ר	₪ 33,919
27.1.2022	007375-0077-039-00	₪ 3,000,000	1	2019	102.0 מ״ר	₪ 29,412
28.3.2022	007375-0153-000-00	₪ 3,525,000	1	2015	112.0 מ״ר	₪ 31,473
24.5.2023	007375-0153-000-00	₪ 3,555,000	1	2020	112.0 מ״ר	₪ 31,741
22.3.2022	007375-0153-011-00	₪ 3,200,000	1	2018	101.0 מ״ר	₪ 31,683
13.11.2022	007375-0153-041-00	₪ 4,400,000	1	2019	139.0 מ״ר	₪ 31,655
4.4.2022	007375-0154-005-03	₪ 3,580,000	1	2018	117.0 מ״ר	₪ 30,598
ממוצע						₪ **29,383**

להלן תחשיב שווי מ״ר מבונה:

שווי מ״ר בנוי	₪ 29,383
בניכוי יזמות	₪ 24,486
בניכוי מע״מ	₪ 20,928
בניכוי עלויות בנייה	₪ 10,428
שווי מ״ר מבונה בממוצע	₪ **10,400**

שמאי המבקשים הביא בחשבון מקדמי התאמה לנכס מושא השומה, כדלקמן:

מקדם מושע מצב חדש – 0.85 – בגין מספר רב של בעלים במצב חדש, התקדמות להוצאת היתרים דורשת זמן רב. מרכיב המושע משמעותי יותר במצב חדש לעומת מצב קודם.

מקדם קרבה לשב״צ – 0.9 – לטענת שמאי המבקשים, מגרש 309 הסמוך למגרש מושא השומה הינו מגרש גדול מאוד בשטח של כ-4.5 דונם, ובשטח בנייה משמעותי למבנה ציבור בשטח של כ-28,500 מ״ר.

מקדם קרבה לכביש 4 – 0.9 – לטענת שמאי המבקשים, מגרש מס׳ 139 הינו בין המגרשים הקרובים מאוד לכביש 4. לטענתו, כמות הרוכשים לדירות במגרש זה יהיה נמוך מאשר במגרשים האחרים, והמוכרים יצטרכו להוריד במחיר כדי למכור בו דירות.

מקדם עלות פיתוח – 0.95 – בגין העובדה שהקרקע במגרש ובכלל בתכנית אינה מפותחת.

מקדם עלות קיר אקוסטי – 0.98 – בגין הקרבה לכביש מס׳ 4, קיימת הוראה להתקנת קיר אקוסטי במגרש.

מקדם פשט הצפה – 0.99 – בהתאם לעמדת שמאית המשיבה.

מקדם מר״מ רעש מטוסים – 0.95 – בהתאם לעמדת שמאית המשיבה.

מקדם דחייה – 0.67 – לטענת שמאי המבקשים, קיימים בתכנית תנאים למימוש התכנית כגון בניית דרכים, מחלפים, הפעלת מתע״ן, תחבורה ציבורית ועוד. לטענתו, יש להביא בחשבון דחייה למימוש הבנייה לתקופה של כ-7 שנים בשיעור היוון 6%.

<u>תגובת שמאי המבקשים כפי שעלו במסגרת הדיון</u>

- שמאי המבקשים הפנה להכרעתי למגרש 137 במתחם הנדון –מינוי מס׳ 2553-2024 מיום 26.03.2025 – בה נקבע שווי מ״ר אקוו׳ לפי שווי של 7,135 ₪. לטענתו, ישנו הבדל בין מגרש 137 למגרש מושא השומה. מבני הציבור הסמוכים למגרש מושא השומה – מגרש 139 – הינם גדולים יותר. לדוגמה מגרש 309 בייעוד מבני ציבור הסמוך למגרש 139 גדול פי 4 ממגרש 304 הסמוך למגרש 137. כמו כן, מצפון מזרח למגרש 139 ישנו מגרש 303 בייעוד מבני ציבור, הגדול אף יותר ממגרש 309. כלומר כל החזיתות הצפון מזרחיות פונות למבנה ציבור.
- ביחס לעסקאות הנטו שהציגה שמאית המשיבה, טוען שמאי המבקשים כי יש להביא בחשבון את הפחתת היטל ההשבחה שלא בהתאם לטבלאות האיזון, אלא בשיעור נמוך יותר, המשקף את התשלום בפועל על ידי הרוכשים. לטענתו, ישנם מספר עסקאות במתחם שבהם חברות גדולות קונות חלקים קטנים מפרטיים, והחברות האלו ישלמו כל מחיר כדי לרכוש חלקים במגרשים. עוד מוסיף שמאי המבקשים כי הוא מקבל את קביעתי ביחס לעסקאות הנטו וכפי שנותחו בהכרעה שהתקבלה במגרש 137.

11.3. **<u>תחשיב שמאי המבקשים</u>**

שווי מצב קודם					
מינוי מס׳	**מבקשים**	**שטח חקלאי**	**מקדם מושע**	**שווי מ״ר חקלאי**	**סה״כ שווי**
0474-2025	ספיר אברגל	21.2 מ״ר	0.95	₪ 1,500	₪ 30,190
0498-2025	אסתר צובארי	25.4 מ״ר	0.95	₪ 1,500	₪ 36,228

שווי מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו׳**
עיקרי	7,425.0 מ״ר	1.00	7,425.0 מ״ר
ממ״ד	1,080.0 מ״ר	1.00	1,080.0 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳			8,505.0 מ״ר
שווי מ״ר מבונה אקוו׳			₪ 10,400
שווי מלא של המגרש			₪ 88,452,000
מקדם קרבה לכביש 4			0.90
מקדם קרבה לשב״צ			0.90
מקדם מר״מ			0.95
מקדם פשט הצפה			0.99
מקדם עלות פיתוח			0.95
מקדם עלות קיר אקוסטי			0.98
מקדם דחייה לתכנון והוצאת היתר			0.67
מקדם התאמה משוקלל ללא מושע			**0.47**
מקדם מושע			0.85
שווי המגרש לפני מושע			₪ 41,721,518
שווי המגרש אחרי מושע			₪ 35,463,290

מבקשים	**חלק יחסי במגרש**	**שווי מצב חדש**	**השבחה**	**היטל השבחה**
ספיר אברגל	0.20%	₪ 72,020	₪ **41,830**	₪ **20,915**
אסתר צובארי	0.24%	₪ 86,424	₪ **50,196**	₪ **25,098**

12. עמדת שמאית המשיבה

12.1. שווי מצב קודם

שמאית המשיבה הציגה עסקאות השוואה למכר של שטחים חקלאיים כדלקמן:

בגוש 6285 חלקה 18 שטח חלקה 52,580 מ״ר

מס״ד	תאריך	חלק נמכר	שטח נמכר	זכות נמכרת	היטל השבחה	מחיר	מחיר למ״ר
1	19.12.2023	250 / 52580	250.0 מ״ר	בעלות	חל על הקונה	₪ 325,000	₪ 1,300
2	20.11.2023	95 / 52580	95.0 מ״ר	בעלות	חל על הקונה	₪ 104,500	₪ 1,100
ממוצע							**1,200** ₪

בגוש 3633 בייעוד חקלאי עפ״י רצ/2030

תאריך	גוש	חלקה	שטח	מחיר	מחיר למ״ר
2.6.2019	3633	171	232.0 מ״ר	₪ 270,000	₪ 1,164
23.6.2019	3633	171	232.0 מ״ר	₪ 270,000	₪ 1,164
26.9.2018	4243	63	62.0 מ״ר	₪ 85,000	₪ 1,371
14.12.2017	4243	63	250.0 מ״ר	₪ 340,000	₪ 1,360
ממוצע ללא נתוני קיצון					₪ 1,260
אומדן שווי מ״ר חקלאי בהתאמה לזמן ומיקום				**1.10**	**1,390** ₪

כמו כן, הציגה הכרעות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	מיקום	מועד קובע	שווי מ״ר
מרדכי דדון	6584	10, 103, 104, 105, 120, 124	רעננה	28.11.2019	₪ 1,600
גיל הרצברג	6233	36	רמת גן	28.12.2017	₪ 1,400
עאטף עאלם	3633	108	ראשון לציון	22.7.2017	₪ 950
יעקב פז	3947	10	מתחם ה-1000 ראשון לציון	25.4.2016	₪ 1,078

בשקלול הנתונים ועל הצד הזהיר, הביאה בחשבון שווי מ״ר חקלאי לפי **1,380** ₪ כדלקמן:

תיאור	שווי מ״ר	התאמה לזמן	התאמה למיקום	משקל	סה״כ שווי מ״ר חקלאי מתואם
חוזי מכר	₪ 1,200	1.00	1.00	20%	₪ 240
עסקאות השוואה	₪ 1,390	1.00	1.00	40%	₪ 556
מכרעת מרדכי דדון	₪ 1,600	1.15	0.95	10%	₪ 175
מכרעת גיל הרצברג	₪ 1,400	1.20	0.95	10%	₪ 160
מכרעת עאטף עאלם	₪ 950	1.20	1.00	10%	₪ 114
מכרעת יעקב פז	₪ 1,078	1.25	1.00	10%	₪ 135
אומדן שווי מ״ר חקלאי				**100%**	**1,380** ₪

מקדמים:

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדמי מושע בהתאם למספר הבעלים בחלקות המקור מושא השומה, כדלקמן:

מס' בעלים	מקדם	מיוחס לחלקה
1	1	
2-3	0.99	חלקה 13 בגוש 6094, חלקה 43 בגוש 6091
4-10	0.97	חלקות 4, 5, 6, 14 בגוש 6094
11 ומעלה	0.95	חלקה 50 בגוש 6091

במסגרת הדיון טענה כי השווי שנקבע לפי 1,380 ₪ לא מגלם מושע כאשר ההפחתה למושע ניתנה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית על אף שהתנגדה לכך.

כמו כן, הפנתה להכרעה של הח"מ מיום 26.03.2025 התחום התכנית, שם נקבע שווי מ"ר חקלאי בסך 1,400 ₪.

12.2. <u>שווי מצב חדש</u>

שמאית המשיבה אומדת את שווי הקרקע במצב חדש בייעוד מגורים בהתאם למספר גישות. גישת ההשוואה הישירה של עסקאות קרקע למגורים בשכונות סמוכות לשכונה הנדונה, ובהתאם לעסקות של דירות מגורים במתחם גובל וחילוץ שווי הקרקע. כמו כן, במסגרת התגובה לשומה האחרת, ערכה ניתוח לעסקאות נטו שנערכו במגרש 139 שבנדון וכן ניתוח מכרז רמ"י, כדלקמן:

12.2.1. <u>גישת החילוץ</u>

שמאית המשיבה הציגה נתוני השוואה של דירות מגורים בסביבת הנכס וערכה חילוץ לשווי הקרקע, כדלקמן:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שנת בנייה	שטח	חדרים	קומות	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
10.2.2023	3629	323	בן פורת מרים 9	2019	108.0 מ"ר	4	27	12	₪ 3,231,766	₪ 29,924
1.3.2023	3629	320	שולמית אלוני 1	2018	96.0 מ"ר	3	16	13	₪ 3,175,000	₪ 33,073
2.5.2023	3629	323	בן פורת מרים 9	2019	108.0 מ"ר	4	27	18	₪ 3,228,195	₪ 29,891
3.5.2023	3629	323	בן פורת מרים 9	2018	152.0 מ"ר	6	25	19	₪ 4,555,000	₪ 29,967
8.6.2023	3629	323	בן פורת מרים 9	2019	127.0 מ"ר	5	27	10	₪ 3,586,690	₪ 28,242
13.6.2023	7374	99	בשארי סעדיה ויוסף 4	2010	122.0 מ"ר	5	9	4	₪ 3,600,000	₪ 29,508
28.6.2023	7375	77	סיטרמן מיכאל 10	2018	103.0 מ"ר	4	13	4	₪ 3,100,000	₪ 30,097
28.6.2023	3629	323	בן פורת מרים 9	2019	102.0 מ"ר	4	27	15	₪ 3,028,300	₪ 29,689
11.7.2023	3629	323	בן פורת מרים 9	2019	127.0 מ"ר	5	27	22	₪ 3,709,085	₪ 29,205
18.7.2023	3629	320	שולמית אלוני 1	2015	80.0 מ"ר	3	17	6	₪ 2,550,000	₪ 31,875
21.8.2023	3629	320	שולמית אלוני 1	2018	96.0 מ"ר	4	18	7	₪ 3,000,000	₪ 31,250
7.12.2023	7374	111	סיטרמן מיכאל 12	2019	99.0 מ"ר	4	13	2	₪ 3,060,000	₪ 30,909
21.12.2023	3629	325	שדרות חן 3	2017	79.0 מ"ר	3	18	3	₪ 2,345,000	₪ 29,684
21.12.2023	3629	323	בן פורת מרים 9	2017	79.0 מ"ר	3	27	7	₪ 2,345,000	₪ 29,684
22.12.2023	3629	323	בן פורת מרים 3	2019	127.0 מ"ר	5	27	25	₪ 3,570,373	₪ 28,113
25.12.2023	3629	323	בן פורת מרים 9	2019	108.0 מ"ר	4	27	21	₪ 3,102,007	₪ 28,722
ממוצע					107.1 מ"ר			12		₪ 30,000
בניכוי מע"מ										₪ 25,641
בניכוי יזמות (17%)										₪ 21,915
עלויות בניה										₪ 10,600
שווי מ"ר מבונה										₪ 11,300
התאמה לגודל דירה ביחס לנתוני ההשוואה									**1.05**	**₪ 11,900**

12.2.2. **<u>גישת ההשוואה הישירה</u>**

<u>עסקה מיום 03.01.2024 בחלקה 321 בגוש 6286 (להלן : **עסקה בחלקה 321**)</u>

קומות	8
יח״ד	32
שטח עיקרי	3,520.0 מ״ר
שטח פלדלת	3,904.0 מ״ר
שטח יח״ד ממוצע	122.0 מ״ר

שטח חלקה	מגרש	ייעוד	מחיר	שטח פלדלת	שווי מ״ר מבונה
1,660.0 מ״ר	2013	אזור מגורים ג׳ מיוחד	₪ 37,000,000	3,904.0 מ״ר	₪ 9,480
התאמה למיקום				1.25	₪ 11,900
התאמה לקומה ממוצעת				1.02[6]	₪ 12,100

<u>עסקאות בחלקה 492 בגוש 3946(להלן : **עסקה בחלקה 492**)</u>

תיאור	מס״ד 1	מס״ד 2
קומות	29	29
יח״ד	112	112
שטח עיקרי	11,200 מ״ר	11,200 מ״ר
שטח פלדלת	12,544 מ״ר	12,544 מ״ר
חלק נמכר	80.0%	11.9%
פלדלת נמכר	10,035 מ״ר	1,496 מ״ר
שטח יח״ד ממוצע	112.0 מ״ר	112.0 מ״ר

מס״ד	תאריך	חלק נמכר	מגרש	ייעוד	מחיר	שטח פלדלת	שווי מ״ר מבונה
1	15.8.2022	80.0%	2	מגורים ג׳ מיוחד	₪ 136,000,000	10,035 מ״ר	₪ 13,550
2	3.1.2022	11.9%			₪ 21,000,000	1,496 מ״ר	₪ 14,040
ממוצע							₪ **13,795**
התאמה לקומה ממוצעת						0.90	₪ 12,416
התאמה לשטח דירה						1.02	₪ 12,700
התאמה למיקום ושכונה בהתהוות						0.95	₪ 12,100

[6] מקדם התאמה לקומה בהתאם לתוספת בשיעור של 1% לקומה.

12.2.3. **<u>סיכום הגישות בשומת המשיבה</u>**

בהתאם לשומת המשיבה, בשקלול נתוני השווי תוך משקל גבוה לגישת החילוץ, התקבל שווי לפי 12,000 ₪ למ״ר מבונה, לפני התאמות, כדלקמן:

תיאור	שווי מ״ר	משקל	סה״כ
עסקאות של דירות מגורים- חילוץ	11,900 ₪	60.0%	7,140 ₪
חוזה מכר גוש 6286 חלקה 321	12,100 ₪	20.0%	2,420 ₪
חוזי מכר גוש 3946 חלקה 492	12,100 ₪	20.0%	2,420 ₪
אומדן שווי מ״ר מבונה בשקלול נתוני ההשוואה			**12,000** ₪

לטענתה, בלוח השומה הובא בחשבון שווי בסיסי לפי 12,000 ₪ למ״ר מבונה עליו הופעל מקדם התאמה משוקלל של 0.89 ומקדם מושע בשיעור של 0.95, כפי שיפורט בסע״ק 12.3, כך שמתקבל שווי לאחר התאמות בסך של כ-10,100 ₪ למ״ר מבונה דירתי.

12.2.4. **<u>עסקאות הנטו</u>**

שמאית המשיבה הציגה במסגרת התגובה, מספר עסקאות נטו שנערכו במגרש מושא השומה.

לטענתה, הקונה הסביר שלוקח על עצמו לשלם את היטל ההשבחה, רואה לנגד עיניו לכל הפחות את הערכים כפי שמופיעים בטבלאות ההקצאה והאיזון, ובהתאם לכך את אומדן ההשבחה. לטענתה, אין מחלוקת שהערכים בטבלת האיזון לא מחייבים לעניין היטל השבחה, אבל קונה סביר יודע שהוא צפוי לשלם היטל השבחה, והסכומים שמצויים בטבלת האיזון אלו הסכומים שידועים לציבור לעניין זה. כתימוכין הפנתה להכרעות בתכנית תא/4444 מתחם שדה דוב בגו״ח 204/6896 שם השמאי המכריע ניתח עסקאות נטו כבקרה והשתמש באומדן היטל השבחה של היטלי השבחה מתכנית אחרת כי לא היו טבלאות הקצאה, לכן זה מה שהיה קונה סביר עושה.

בנוסף לאמור, יש להביא בחשבון התאמה לזמן לאומדן ההשבחה היות שטבלאות האיזון נערכו למועד 05.06.2022 בעוד המועד הקובע הנו 19.09.2023. בהתאם לטבלת האיזון נקבע שווי למ״ר מבונה לפי 11,100 ₪ לפני התאמות, בעוד בלוח השומה נקבע שווי לפי 12,000 ₪ ולכן מקדם ההתאמה לזמן עבור קרקע הנו 8%.

<u>שווי השטח החקלאי שמחוץ לתכנית</u>

לטענתה, באומדן יתרת השטח הנותר בחלקה 50 שלא ניכלל במתחם התכנית, המזוהה לאחר פרצלציה כחלקה 115, ממוקם במעין מובלעת התחומה בדרכים ראשיות, דבר היוצר מגבלת תכנון והיעדר אפשרות לבנייה בתחומה. לפיכך, לא קיים כלל פוטנציאל לבנייה עתידית בשטחים אלו ולא בכדי שטחים אלו לא נכללו בתכנית הנדונה. לכן להערכתה מדובר בשווי זניח ללא ערך.

<u>להלן ניתוח של עסקאות הנטו:</u>

<u>עסקה מיום 10.05.2023 חלקות 11 ו- 12 בגוש 6094 תמורה 1,050,000 ₪ (מילוא/ שמיני)</u>

במקרה הנדון, נמכר 112 מ״ר מחלקה 11 + 187 מ״ר מחלקה 12 כאשר 39 מ״ר מחוץ לתכנית איחוד וחלוקה ביעוד דרך מאושרת לאחר הפקעה ולכן לחלק זה אין שווי. לטענתה, בהתאם לתוכנו של ההסכם, לפיו בין היתר המוכר עובר הליך פירוק והנכס טרם נרשם ע״ש המוכר בספרי המקרקעין, עולה כי המצב המשפטי המורכב והיעדר רישום זכויות הבעלות במרשם המקרקעין יוצר מורכבות

משפטית. לכך מתווסף הסיכון לעסקאות נוגדות, לפגיעה באפשרות קבלת משכנתא וצמצום קהל הרוכשים, לסיכון לסכסוכים משפטיים וכיוצ״ב. לפיכך הביאה בחשבון מקדם מורכבות וסיכון בשיעור של 10%. כתימוכין הפנתה לפס״ד מחוזי (ת״א) 2262-05 **אילנית בן זקן נ׳ נווה איתנים חברה לבנין והשקעות בע״מ** אשר קבע ירידת ערך בשיעור של 10% בשל העדר רישום והתייחסות של הפסיקה על חשיבותה של הערת אזהרה להבטחת זכויותיו של הקונה.

עוד מציינת שמאית המשיבה, כי העסקה מתייחסת לחלק קטן במגרש, וכוללת פירוק שיתוף ודחייה ארוכה עד סיום כל פירוק השיתוף.

להלן ניתוח העסקה:

תיאור	חלקות	סה״כ	שטח רשום	כלול בא״ח	מחוץ לאו״ח	מגרש 139	סה״כ
הנכס בשלמות	11	100.0%	2,245.0 מ״ר	2,245.0 מ״ר		19.1%	
	12	100.0%	3,730.0 מ״ר	2,953.0 מ״ר	777.0 מ״ר	25.1%	
	סה״כ		**5,975.0 מ״ר**	**5,198.0 מ״ר**	**777.0 מ״ר**	**44.1%**	
הממכר בהסכם	11	4.99%	112.0 מ״ר	112.0 מ״ר		0.95%	
	12	5.01%	187.0 מ״ר	148.0 מ״ר	39.0 מ״ר	1.26%	
	סה״כ		**299.0 מ״ר**	**260.0 מ״ר**	**39.0 מ״ר**	**2.21%**	
שטח פלדלת במגרש בשלמות						100.0%	8,505.0 מ״ר
שטח שנמכר מהמגרש						2.2%	188.0 מ״ר
מחיר עסקה נטו (היטל השבחה חל על הקונה)							1,050,000 ₪
שווי מחוץ לאיחוד וחלוקה בייעוד דרך מאושרת							0
שווי נטו							1,050,000 ₪
אומדן היטל השבחה							730,000 ₪
שווי ברוטו לפני התאמה לזמן							1,780,000 ₪
שווי ברוטו בהתאמה למועד הקובע						1.08	1,924,324 ₪
בהתאמה למורכבות משפטית						0.90	2,138,138 ₪
שטח פלדלת יחסי							188.0 מ״ר
שווי מ״ר מבונה פלדלת							11,400 ₪

תחשיב אומדן היטל ההשבחה:

שווי מצב קודם				
מס״ד	**שטח לפי טבלת ההקצאה**	**זכויות המוכר**	**שווי למ״ר**	**סה״כ שווי**
308	1,890.0 מ״ר	4.99%	1,380 ₪	130,120 ₪
311	2,485.0 מ״ר	5.01%		171,925 ₪
סה״כ				**302,045** ₪
שווי מצב חדש				
מס״ד	**חלקים מוקצים במגרש 139**			**סה״כ שווי**
308	190698 /1000000			15,215,973 ₪
311	250700 /1000000			20,003,353 ₪
סה״כ	**441398 / 1000000**			**35,219,146** ₪
חלק שנמכר			5%	1,762,431 ₪
השבחה				1,460,000 ₪
היטל השבחה				**730,000** ₪

שמאית המשיבה מציינת כי בלוח השומה הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסיסי לפי 12,000 ₪. על שווי זה הופעל מקדם התאמה משוקלל של 0.89, ובנוסף מקדם מושע בשיעור של 0.95, כך שנלקח בחשבון שווי מ״ר מבונה מתואם לפי 10,100 ₪ למ״ר בלבד.

מכך יוצא, שהעסקה משקפת שווי מ״ר מבונה גבוה יותר מזה שהובא בחשבון על ידה במסגרת לוח השומה ומכאן שתחשיב ההשבחה נערך על הצד הזהיר. לטענתה, העסקה מגלמת את כל ההתאמות והמקדמים ומשקפת שווי מ״ר מבונה של 11,400 למ״ר ומייתרת ביצוע התאמות.

<u>עסקת מכר חלקה 50 מיום 10.09.2023 (טובה פישמן)</u>

שווי מצב נכנס			
מס״ד עפ״י טבלת הקצאה	**שטח לפי טבלת הקצאה**	**שווי מ״ר לפי לוח שומה**	**סה״כ שווי**
93	48.0 מ״ר	₪ 1,380	₪ 66,660
106	25.0 מ״ר		₪ 34,949
סה״כ	**74.0 מ״ר**		₪ **101,609**
שווי מצב יוצא			
מס״ד עפ״י טבלת הקצאה	**חלקים בגו״ח 6091/50**	**חלקים מוקצים במגרש 139**	**שווי מצב יוצא**
93	3500/221095	4874/1000000	₪ 388,896
106	1835/221095	2555/1000000	₪ 203,863
סה״כ	**5335/221095**	**7429/1000000**	₪ **592,759**
שווי מצב יוצא בהתאמה לזמן		1.08	₪ **641,000**
השבחה			₪ 539,000
היטל השבחה			₪ **269,500**

תאריך עסקה	גו״ח	שטח חלקה	חלק במקרקעין	מגרש	חלקים במגרש	מחיר נטו	אומדן היטל השבחה	מחיר ברוטו
10.9.2023	6091/50	31,585.0 מ״ר	2.4%	139	0.743%	₪ 500,000	₪ 269,500	₪ 769,500

שטח פלדלת במגרש 139	8,505.0 מ״ר
חלקים נמכרים במגרש 139	0.7%
שטח פלדלת שנמכר	63.2 מ״ר
מחיר תמורה ברוטו	₪ 769,500
שווי מ״ר מבונה	₪ **12,200**

עסקה מכר חלקה 50 מיום 18.07.2023 (טולדנו)

שווי מצב נכנס			
מס״ד עפ״י טבלת הקצאה	**שטח לפי טבלת הקצאה**	**שווי מ״ר לפי לוח שומה**	**סה״כ שווי**
93	48.0 מ״ר	₪ 1,380	₪ 66,660
106	25.0 מ״ר		₪ 34,949
סה״כ	**74.0 מ״ר**		**₪ 101,609** [7]

שווי מצב יוצא			
מס״ד עפ״י טבלת הקצאה	**חלקים בגו״ח 6091/50**	**חלקים מוקצים במגרש 139**	**שווי מצב יוצא**
137	3500/221095	4874/1000000	₪ 388,896
138	3500/221095	4874/1000000	₪ 388,896
סה״כ	**7000/221095**	**9748/1000000**	**₪ 777,792**
שווי מצב יוצא בהתאמה לזמן		1.08	**₪ 841,000**
השבחה			₪ 739,000
היטל השבחה			**₪ 369,500**

תאריך עסקה	גו״ח	שטח חלקה	חלק במקרקעין	מגרש	חלקים במגרש	מחיר נטו	אומדן היטל השבחה	מחיר ברוטו
18.7.2023	6091/50	31,585.0 מ״ר	3.2%	139	0.975%	₪ 730,000	₪ 369,500	₪ 1,099,500

שטח פלדלת במגרש 139	8,505.0 מ״ר
חלקים נמכרים במגרש 139	0.975%
שטח פלדלת שנמכר	82.9 מ״ר
מחיר תמורה ברוטו	₪ 1,099,500
שווי מ״ר מבונה	**₪ 13,300**

[7] טעות בשורות. צריך להיות שורות 137 + 138 וסה״כ 133,320 ₪

עסקה מכר חלקה 50 מיום 18.07.2024 (בר-עזר)

שווי מצב נכנס			
מס״ד עפ״י טבלת הקצאה	**שטח לפי טבלת הקצאה**	**שווי מ״ר לפי לוח שומה**	**סה״כ שווי**
89	97.0 מ״ר	1,380 ₪	133,321 ₪
סה״כ	**97.0 מ״ר**		**133,321** ₪
שווי מצב יוצא			
מס״ד עפ״י טבלת הקצאה	**חלקים בגו״ח 6091/50**	**חלקים מוקצים במגרש 139**	**שווי מצב יוצא**
89	7000/221095	9748/1000000	777,793 ₪
סה״כ	**7000/221095**	**9748/1000000**	**777,793** ₪
שווי מצב יוצא בהתאמה לזמן		1.08	**841,000** ₪
השבחה			708,000 ₪
היטל השבחה			**354,000** ₪

תאריך עסקה	גו״ח	שטח חלקה	חלק במקרקעין	מגרש	חלקים במגרש	מחיר נטו	אומדן היטל השבחה	מחיר ברוטו
18.7.2024	6091/50	31,585.0 מ״ר	3.2%	139	0.975%	710,000 ₪	354,000 ₪	1,064,000 ₪

שטח פלדלת במגרש 139	8,505.0 מ״ר
חלקים נמכרים במגרש 139	0.975%
שטח פלדלת שנמכר	82.9 מ״ר
מחיר תמורה ברוטו	1,064,000 ₪
שווי מ״ר מבונה	**12,800** ₪

עסקת מכר חלקה 50 מיום 28.09.2022 (שפרינגר)

שווי מצב נכנס			
מס״ד עפ״י טבלת הקצאה	**שטח לפי טבלת הקצאה**	**שווי מ״ר לפי לוח שומה**	**סה״כ שווי**
94	48 מ״ר	₪ 1,380	₪ 66,660
סה״כ	**97.0 מ״ר**		**₪ 66,660**
שווי מצב יוצא			
מס״ד עפ״י טבלת הקצאה	**חלקים בגו״ח 6091/50**	**חלקים מוקצים במגרש 139**	**שווי מצב יוצא**
94	3500/221095	4874/1000000	₪ 388,896
סה״כ	**7000/221095**	**9748/1000000**	**₪ 388,896**
שווי מצב יוצא בהתאמה לזמן		1.08	**₪ 420,000**
השבחה			₪ 353,340
היטל השבחה			**₪ 176,670**

תאריך עסקה	**גו״ח**	**שטח חלקה**	**חלק במקרקעין**	**מגרש**	**חלקים במגרש**	**מחיר נטו**	**אומדן היטל השבחה**	**מחיר ברוטו**
28.9.2022	6091/50	31,585.0 מ״ר	1.6%	139	0.487%	₪ 311,700	₪ 176,670	₪ 513,473

שטח פלדלת במגרש 139	8,505.0 מ״ר
חלקים נמכרים במגרש 139	0.487%
שטח פלדלת שנמכר	41.5 מ״ר
מחיר תמורה ברוטו	₪ 513,473
שווי מ״ר מבונה	**₪ 12,400**

12.2.5. **<u>ניתוח מכרזי רמ״י למגרשים במתחם הנדון</u>**

שמאית המשיבה הציגה במסגרת התגובה, תחשיב של תוצאות מכרזי רמ״י למגרשים בתחום התכנית מיום 31.12.2024. לטענתה, הוצאות הפיתוח במכרז כוללים הוצאות מעבר לאגרות והיטלים לוועדה המקומית. לפיכך לדעתה ככל ומתבססים על שווי קרקע ללא פיתוח, אזי יש להוסיף את הפיתוח במכרז ולהפחית הוצאות לפי אגרות והיטלים עפ״י חוקי העזר 50 ₪ למ״ר תת קרקעי ו- 400 ₪ למ״ר עילי. שמאית המשיבה מדגישה, כי המגרשים בבעלות פרטית ישלמו הוצאות פיתוח לפי חוקי העזר העירוניים.

כמו כן, במתחמים אשר קיימת התחייבות לבניית מבנה ציבור בגמר מלא, הביאה בחשבון תוספת לשווי בשיעור עלויות הבנייה לבניית מבנה הציבור בסך של 10,000 ₪ למ״ר. במתחמים בהם קיים שטח מסחר, הביאה בחשבון שווי למ״ר עיקרי מסחרי לפי 14,000 ₪.

לטענתה, תוצאות המכרזים וניתוח השווי לפיהם, מהווה נתון זהב למעט הצורך בהתאמה לזמן.

סה״כ במכרז יצאו לשיווק 6 מתחמים, להלן ניתוח הזכויות לששת המתחמים:

מתחם	מגרשים	שימוש	שטח תת קרקעי	יח״ד	שטח עיקרי	שטח עיקרי ללא רווחה	שטח שירות עילי	שטח ברוטו עילי	מרפסות	שטח לשיווק
א׳	111	מגורים	9,799 מ״ר	108	9,010 מ״ר	8,910 מ״ר	4,235 מ״ר	13,245 מ״ר	1,512 מ״ר	10,206 מ״ר
	113	מגורים	9,917 מ״ר	108	9,010 מ״ר	8,910 מ״ר	4,296 מ״ר	13,306 מ״ר	1,512 מ״ר	10,206 מ״ר
		מבני ציבור			400 מ״ר	400 מ״ר	50 מ״ר	450 מ״ר		450 מ״ר
	סה״כ		**19,716 מ״ר**	**216**	**18,420 מ״ר**	**18,220 מ״ר**	**8,581 מ״ר**	**27,001 מ״ר**	**3,024 מ״ר**	**20,862 מ״ר**
סכום זכייה ללא פיתוח										155,520,777 ₪
הוצאות פיתוח										41,106,905 ₪
סה״כ כולל פיתוח										196,627,682 ₪
עלויות מבנה ציבור						עלות למ״ר	10,000 ₪	שטח ברוטו	450 מ״ר	4,500,000 ₪
סה״כ שווי מגורים כולל פיתוח										201,127,682 ₪
בניכוי אגרות והיטלי פיתוח לעירייה					שטח תת״ק	19,716 מ״ר		שטח ברוטו כולל מרפסות	29,575 מ״ר	12,815,800 – ₪
סה״כ שווי מגורים ללא פיתוח אגרות והיטלי פיתוח לעירייה										188,311,882 ₪
שווי קרקע ליח״ד ללא אגרות והיטלי פיתוח לעירייה									216 יח״ד	871,814 ₪
שווי מ״ר מבונה מגורים ללא פיתוח אגרות והיטלי פיתוח לעירייה									20,412 מ״ר	9,226 ₪
שווי קרקע כולל אגרות והיטלי פיתוח לעירייה									216 יח״ד	931,147 ₪
שווי מ״ר מבונה כולל אגרות והיטלי פיתוח לעירייה									20,412 מ״ר	9,853 ₪

מתחם	מגרשים	שימוש	שטח תת קרקעי	יח"ד	שטח עיקרי	שטח עיקרי ללא רווחה	שטח שירות עילי	שטח ברוטו עילי	מרפסות	שטח לשיווק
ב'	114	מגורים	8,916 מ"ר	126	10,495 מ"ר	10,395 מ"ר	4,933 מ"ר	15,428 מ"ר	1,764 מ"ר	11,907 מ"ר
		מבני ציבור			400 מ"ר	400 מ"ר	50 מ"ר	450 מ"ר		450 מ"ר
	115	מגורים	9,029 מ"ר	126	10,495 מ"ר	10,395 מ"ר	4,933 מ"ר	15,428 מ"ר	1,764 מ"ר	11,907 מ"ר
	116	מגורים	8,808 מ"ר	126	10,495 מ"ר	10,395 מ"ר	4,933 מ"ר	15,428 מ"ר	1,764 מ"ר	11,907 מ"ר
		מסחר			725 מ"ר	725 מ"ר	240 מ"ר			725 מ"ר
	סה"כ		**26,753 מ"ר**	**378**	**31,885 מ"ר**	**31,585 מ"ר**	**14,849 מ"ר**	**46,734 מ"ר**	**5,292 מ"ר**	**36,171 מ"ר**
סכום זכייה ללא פיתוח										293,922,222 ₪
הוצאות פיתוח										65,211,141 ₪
סה"כ כולל פיתוח										359,133,363 ₪
עלויות מבנה ציבור						עלות למ"ר	10,000 ₪	שטח ברוטו	450 מ"ר	4,500,000 ₪
נטרול שווי המסחר						עלות למ"ר	14,000 – ₪	שטח ברוטו	725 מ"ר	10,150,000 – ₪
סה"כ שווי מגורים כולל פיתוח										353,483,363 ₪
בניכוי אגרות והיטלי פיתוח לעירייה					שטח תת"ק	26,753 מ"ר	שטח ברוטו כולל מרפסות		51,576 מ"ר	21,968,050 – ₪
סה"כ שווי מגורים ללא פיתוח אגרות והיטלי פיתוח לעירייה										331,515,313 ₪
שווי קרקע ליח"ד ללא אגרות והיטלי פיתוח לעירייה									378 יח"ד	877,025 ₪
שווי מ"ר מבונה מגורים ללא פיתוח אגרות והיטלי פיתוח לעירייה									35,721 מ"ר	9,281 ₪
שווי קרקע כולל אגרות והיטלי פיתוח לעירייה									378 יח"ד	935,141 ₪
שווי מ"ר מבונה כולל אגרות והיטלי פיתוח לעירייה									35,721 מ"ר	9,896 ₪

מתחם	מגרשים	שימוש	שטח תת קרקעי	יח"ד	שטח עיקרי	שטח עיקרי ללא רווחה	שטח שירות עילי	שטח ברוטו עילי	מרפסות	שטח לשיווק
ג'	117	מגורים	9,739 מ"ר	126	10,495 מ"ר	10,395 מ"ר	4,933 מ"ר	15,428 מ"ר	1,764 מ"ר	11,907 מ"ר
		מסחר			870 מ"ר	870 מ"ר	288 מ"ר	1,158 מ"ר		870 מ"ר
	118	מגורים	8,417 מ"ר	90	7,525 מ"ר	7,425 מ"ר	3,537 מ"ר	11,062 מ"ר	1,260 מ"ר	8,505 מ"ר
	סה"כ		**18,156 מ"ר**	**216**	**18,890 מ"ר**	**18,690 מ"ר**	**8,758 מ"ר**	**27,648 מ"ר**	**3,024 מ"ר**	**21,282 מ"ר**
סכום זכייה ללא פיתוח										160,555,518 ₪
הוצאות פיתוח										40,408,476 ₪
סה"כ כולל פיתוח										200,963,994 ₪
נטרול שווי המסחר						עלות למ"ר	14,000 – ₪	שטח ברוטו	870 מ"ר	12,180,000 – ₪
סה"כ שווי מגורים כולל פיתוח										188,783,994 ₪
בניכוי אגרות והיטלי פיתוח לעירייה					שטח תת"ק	18,156 מ"ר	שטח ברוטו כולל מרפסות		30,672 מ"ר	13,176,600 – ₪
סה"כ שווי מגורים ללא פיתוח אגרות והיטלי פיתוח לעירייה										175,607,394 ₪
שווי קרקע ליח"ד ללא אגרות והיטלי פיתוח לעירייה									216 יח"ד	812,997 ₪
שווי מ"ר מבונה מגורים ללא פיתוח אגרות והיטלי פיתוח לעירייה									20,412 מ"ר	8,603 ₪
שווי קרקע כולל אגרות והיטלי פיתוח לעירייה									216 יח"ד	874,000 ₪
שווי מ"ר מבונה כולל אגרות והיטלי פיתוח לעירייה									20,412 מ"ר	9,249 ₪

מתחם	מגרשים	שימוש	שטח תת קרקעי	יח״ד	שטח עיקרי	שטח עיקרי ללא רווחה	שטח שירות עילי	שטח ברוטו עילי	מרפסות	שטח לשיווק
ד׳	119	מגורים	7,176 מ״ר	90	7,525 מ״ר	7,425 מ״ר	3,537 מ״ר	11,062 מ״ר	1,260 מ״ר	8,505 מ״ר
	121	מגורים	9,185 מ״ר	108	9,010 מ״ר	8,910 מ״ר	4,596 מ״ר	13,606 מ״ר	1,512 מ״ר	10,206 מ״ר
	סה״כ		**16,361 מ״ר**	**198**	**16,535 מ״ר**	**16,335 מ״ר**	**8,133 מ״ר**	**24,668 מ״ר**	**2,772 מ״ר**	**18,711 מ״ר**
סכום זכייה ללא פיתוח										136,556,557 ₪
הוצאות פיתוח										36,402,260 ₪
סה״כ שווי מגורים כולל פיתוח										172,958,817 ₪
בניכוי אגרות והיטלי פיתוח לעירייה					שטח תת״ק	16,361 מ״ר	שטח ברוטו כולל מרפסות		27,440 מ״ר	11,794,050 – ₪
סה״כ שווי מגורים ללא פיתוח אגרות והיטלי פיתוח לעירייה										161,164,767 ₪
שווי קרקע ליח״ד ללא אגרות והיטלי פיתוח לעירייה									198 יח״ד	813,963 ₪
שווי מ״ר מבונה מגורים ללא פיתוח אגרות והיטלי פיתוח לעירייה									18,711 מ״ר	8,613 ₪
שווי קרקע כולל אגרות והיטלי פיתוח לעירייה									198 יח״ד	873,529 ₪
שווי מ״ר מבונה כולל אגרות והיטלי פיתוח לעירייה									18,711 מ״ר	9,244 ₪

מתחם	מגרשים	שימוש	שטח תת קרקעי	יח״ד	שטח עיקרי	שטח עיקרי ללא רווחה	שטח שירות עילי	שטח ברוטו עילי	מרפסות	שטח לשיווק
ה׳	120	מגורים	7,176 מ״ר	90	7,525 מ״ר	7,425 מ״ר	4,380 מ״ר	11,905 מ״ר	1,260 מ״ר	8,505 מ״ר
	122	מגורים	9,185 מ״ר	108	9,010 מ״ר	8,910 מ״ר	4,596 מ״ר	13,606 מ״ר	1,512 מ״ר	10,206 מ״ר
	סה״כ		**16,361 מ״ר**	**198**	**16,535 מ״ר**	**16,335 מ״ר**	**8,976 מ״ר**	**25,511 מ״ר**	**2,772 מ״ר**	**18,711 מ״ר**
סכום זכייה ללא פיתוח										144,600,888 ₪
הוצאות פיתוח										36,594,056 ₪
סה״כ שווי מגורים כולל פיתוח										181,194,944 ₪
בניכוי אגרות והיטלי פיתוח לעירייה					שטח תת״ק	16,361 מ״ר	שטח ברוטו כולל מרפסות		28,283 מ״ר	12,131,250 – ₪
סה״כ שווי מגורים ללא פיתוח אגרות והיטלי פיתוח לעירייה										169,063,694 ₪
שווי קרקע ליח״ד ללא אגרות והיטלי פיתוח לעירייה									198 יח״ד	853,857 ₪
שווי מ״ר מבונה מגורים ללא פיתוח אגרות והיטלי פיתוח לעירייה									18,711 מ״ר	9,036 ₪
שווי קרקע כולל אגרות והיטלי פיתוח לעירייה									198 יח״ד	915,126 ₪
שווי מ״ר מבונה כולל אגרות והיטלי פיתוח לעירייה									18,711 מ״ר	9,684 ₪

מתחם	מגרשים	שימוש	שטח תת קרקעי	יח״ד	שטח עיקרי	שטח עיקרי ללא רווחה	שטח שירות עילי	שטח ברוטו עילי	מרפסות	שטח לשיווק
ו׳	138	מגורים	7,551 מ״ר	90	7,525 מ״ר	7,425 מ״ר	4,380 מ״ר	11,905 מ״ר	1,260 מ״ר	8,505 מ״ר
סכום זכייה ללא פיתוח										60,585,585 ₪
הוצאות פיתוח										16,834,907 ₪
סה״כ שווי מגורים כולל פיתוח										77,420,492 ₪
בניכוי אגרות והיטלי פיתוח לעירייה					שטח תת״ק	7,551 מ״ר	שטח ברוטו כולל מרפסות		13,165 מ״ר	5,643,550 – ₪
סה״כ שווי מגורים ללא פיתוח אגרות והיטלי פיתוח לעירייה										71,776,942 ₪
שווי קרקע ליח״ד ללא אגרות והיטלי פיתוח לעירייה									90 יח״ד	797,522 ₪
שווי מ״ר מבונה מגורים ללא פיתוח אגרות והיטלי פיתוח לעירייה									8,505 מ״ר	8,439 ₪
שווי קרקע כולל אגרות והיטלי פיתוח לעירייה									90 יח״ד	860,228 ₪
שווי מ״ר מבונה כולל אגרות והיטלי פיתוח לעירייה									8,505 מ״ר	9,103 ₪

לטענת שמאית המשיבה, בהתאם לתנאי המכרז, המחיר מגלם דחייה של עד 24 חודשים, וכן הקצאת דירות למפוני רמת אליהו בשיעור של 30% מכלל הדירות במכרז, אשר המדינה עתידה לרכוש בסך של 30,031 ₪ למ״ר בנוי, כולל מע״מ.

עוד מציינת שמאית המשיבה כי יש להביא בחשבון שבין המועד הקובע למועד המכרז חלה עלייה משמעותית בעלויות הבנייה, ולפיכך, התוצאות המכרזים משקפות שווי קרקע נמוך יותר מזה שהיה נכון למועד הקובע.

12.3. **<u>מקדמים</u>**

שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדמים שונים למגרש 139 בהתייחס לכלל המאפיינים, כדלקמן:

תיאור	מקדם
קרבה לכביש 4	0.96
קרבה לשטח לבנייני ציבור עם כביש מפריד	0.98
מגבלות מר"מ	0.96
פשט הצפה	0.99
סה"כ הפחתה למגרש 139	**0.89**

כמו כן, הובא בחשבון מקדם הפחתה למושע בשיעור של 0.95 למגרש 139.

לדידה, מקדמי המושע שהובאו בחשבון בשומתה, אמורים לבטא דחייה לביצוע הסכם שיתוף או הליך פירוק שיתוף. כמו כן, הובאה בחשבון הפחתה בשל פחת הצפה. כל אלו למעשה מהווים דחייה חופפת להשלמת הפיתוח ותחנת שאיבה.

<u>התייחסות שמאית המשיבה למקדמים שנקט שמאי המבקשים</u>

לטענתה יש לדחות את מקדמי ההפחתה שנקט שמאי המבקשים, מכיוון שהתכנית הנדונה, טבלת ההקצאה והאיזון שצורפה אליה וכל המקדמים המפורטים בה נצרפו כולם בכור ההיתוך התכנוני, לאחר קבלת אישור שמאי המחוז ולאחר דיונים בהתנגדויות. לטענתה, מדובר בתוכנית סטטוטורית מאושרת וככזו אין מקום לסטות מהמקדמים שנקבעו בה.

כמו כן, טוענת כי מקדמי ההפחתה שנקט שמאי המבקשים בשיעור של 60% אינה עומדת בתקינה, שכן על פיה סכום ערכם המוחלט של מקדמי ההתאמה לא יעלה על 35%.

ביחס למקדם הדחייה והמושע שנקט שמאי המבקשים, טוענת שמאית המשיבה כי אין להביא בחשבון דחייה לזמינות, מהסיבה שעסקאות המכר בנכס הנדון מגלמות את כל הדחיות וההתאמות, וכן את רכיב המושע. לטענתה יש להעדיף את גישת ההשוואה הישירה על פני גישת החילוץ הכוללת התאמות רבות.

ביחס לטענת שמאי המבקשים, כי מגרש 139 נחות ממגרש 137 היות וממוקם בסמוך לשטח למבני ציבור גדול יותר, טוענת שמאית המשיבה, כי מגרש 137 קרוב יותר למגרש בייעוד מבנה ציבור ממגרש 139.

12.4. תחשיב שמאית המשיבה

מצב קודם

מבקש	מס' חלקה במצב נכנס	שטח החלקה הכלול באיחוד וחלוקה	אחוז בחלקה	שטח חקלאי נכנס לתכנית	שטח חקלאי מיוחס למגרש 139	מקדם מושע	שטח חקלאי לאחר מושע	שווי מצב קודם (חקלאי)[8]
שלום צובארי (5/6 חלקים)	50	3,212 מ"ר	0.7%	21.19 מ"ר	21.2 מ"ר	0.95	20.1 מ"ר	₪ 27,775
אסתר צובארי	50	3,212 מ"ר	0.8%	25.42 מ"ר	25.4 מ"ר	0.95	24.2 מ"ר	₪ 33,330

מצב חדש

להלן תחשיב שווי מגרש 139 בשלמות:

שטח עיקרי למגורים	7,425.0 מ"ר
מספר יח"ד	90 יח"ד
שטח לשיווק (עיקרי + ממ"ד)	8,505 מ"ר
מקדם התאמה משוקלל	0.89
מקדם מושע	0.95
שווי מ"ר מבונה בסיסי	₪ 12,000
שווי המגרש מותאם	**₪ 86,259,000**

מבקש	חלק נכנס במגרש	שווי מצב חדש	השבחה	היטל השבחה
שלום צובארי (5/6 חלקים)	0.20%	₪ 175,178	₪ 147,403	₪ 73,701
אסתר צובארי	0.24%	₪ 210,213	₪ 176,883	₪ 88,442

[8] לפי שווי של 1,380 למ"ר

13. הכרעה

סוגיות המחלוקת וההשבחה בענייננו, נובעות מאישור תכנית 413-1026996 – תכנית איחוד וחלוקה, המשנה את ייעודה של קרקע חקלאית לטובת שכונת מגורים חדשה בצפון מערב העיר ראשון לציון, בין שכונת "נחלת יהודה" ממזרח לבין כביש מספר 4 במערב, הידועה כשכונת "נחלת עילית".

עיקרי המחלוקת בין הצדדים נעוצים בערכי השווי במצב קודם ובמצב חדש, בבחירת מסד נתוני ההשוואה, אופן ניתוח ושיעור מקדמי ההתאמות.

13.1. שווי מצב קודם

הצדדים חלוקים לעניין קביעת ערכי השווי במצב הקודם בייעוד חקלאי.

שמאית המשיבה אומדת שווי מ"ר קרקע ע"ס 1,380 ₪ שאינו מגלם מושע, זאת בהסתמך על שקלול מקורות השוואה שונים, לרבות עסקות מכר לחלקי חלקות בייעוד חקלאי המצויות בתחום גוש 6285 (משנת 2023) ומגוש 3633 (משנים 2017 - 2019) תוך מתן התאמה למיקום ולזמן בשיעור של 10%, וכן החלטות שמאים מכריעים במסגרתן נקבע שווי מ"ר קרקע בייעוד חקלאי.

מנגד, שמאי המבקשים אומד שווי מ"ר קרקע בייעוד חקלאי בסך 1,425 ₪ לאחר הפחתה למושע, בהתבסס על עסקות מכר בגושים שונים, שנערכו בין השנים 2020 - 2023.

הקרקע מושא ההחלטה ממוקמת בטבורה של עיר, בסמוך לשכונות מגורים ממזרח ומדרום, והייתה מסווגת ערב אישור התכנית המשביחה כקרקע בייעוד חקלאי. זאת בהתאם לתכנית מפורטת ממ/8005 שאושרה בשנת 1988, תממ/21/3 שאושרה בשנת 2003, וכן התכנית הכוללנית של העיר ראשון לציון רצ/2023 שאושרה בשנת 2017.

בחנתי את עסקאות ההשוואה שהציגו הצדדים לצורך קביעת שווי הקרקע ביעוד חקלאי במצב הקודם.

חלקן הגדול[9] של עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המבקשים משקפות פוטנציאל לשינוי יעוד הקרקע בשל העובדה שהן מסווגות ביעוד "אזור נופש מטרופוליני", ועוד 4 עסקאות המסווגות בייעוד מגורים/דרך/חקלאי, כך שממוצע העסקאות בייעוד חקלאי ללא עסקאות חריגות הינו בסך של 1,389 ₪.

בהינתן עסקאות השוואה סמוכות למועד הקובע, לא מצאתי לנכון להסתמך על עסקאות מרוחקות ממועד זה, שעליהן התבססה שמאית המשיבה – ובפרט עסקאות שמקורן בגוש 3633.

בתחומן של עסקות ההשוואה שהציגו שמאי הצדדים, מחלקות שונות בגוש 6285 – הממוקם ממערב לכביש מס' 44 וצפונית לדרך חיים הרצוג, חלות תכניות רצ/1/1, תממ/21/3, וכן התכנית הכוללנית לעיר ראשון לציון. לפיכך, השווי אינו מבטא פוטנציאל קונקרטי, אלא פוטנציאל הנובע ממיקום החלקות בלבד.

כמו כן, בבחינת השווי יש להתחשב בהפקעות שנערכו בחלקות מושא ההשוואה, שכן קונה סביר ער להן ומודע לעובדה, כי הממכר מיוחס לשטח חקלאי נטו, ללא תרומת רכיב השטח המופקע.

[9] 162 מתוך 177 עסקאות שהציג שמאי המבקש

על כן, אבחן את השווי בהסתמך על השטח הנמכר בייעוד חקלאי בלבד.

להלן עסקאות ההשוואה של קרקעות חקלאיות בגוש 6285 למועד הקובע:

גו״ח	יום מכירה	שטח	שטח חלקה	שטח לאחר הפקעה[10]	אחוז החלקה לאחר הפקעה	שטח נטו	מחיר מכירה	מחיר למ״ר נטו
6285/15	13.2.2023	250 מ״ר	92,359 מ״ר	72,073 מ״ר	78.0%	195.1 מ״ר	₪ 250,000	₪ 1,281
6285/15	19.3.2023	125 מ״ר	92,359 מ״ר	72,073 מ״ר	78.0%	97.5 מ״ר	₪ 118,750	₪ 1,217
6285/18	20.3.2023	250 מ״ר	52,580 מ״ר	41,727 מ״ר	79.4%	198.4 מ״ר	₪ 235,000	₪ 1,184
6285/9	11.5.2023	300 מ״ר	18,393 מ״ר	18,393 מ״ר	100.0%	300.0 מ״ר	₪ 400,000	₪ 1,333
6285/32	14.5.2023	500 מ״ר	10,988 מ״ר	10,988 מ״ר	100.0%	500.0 מ״ר	₪ 725,000	₪ 1,450
6285/15	1.1.2024	500 מ״ר	92,359 מ״ר	72,073 מ״ר	78.0%	390.2 מ״ר	₪ 470,000	₪ 1,205
6285/18	23.8.2023	500 מ״ר	52,580 מ״ר	41,727 מ״ר	79.4%	396.8 מ״ר	₪ 550,000	₪ 1,386
6285/18	26.10.2023	405 מ״ר	52,580 מ״ר	41,727 מ״ר	79.4%	321.4 מ״ר	₪ 445,500	₪ 1,386
6285/18	20.11.2023	95 מ״ר	52,580 מ״ר	41,727 מ״ר	79.4%	75.4 מ״ר	₪ 104,500	₪ 1,386
6285/18	19.12.2023	250 מ״ר	52,580 מ״ר	41,727 מ״ר	79.4%	198.4 מ״ר	₪ 325,000	₪ 1,638
6285/15	30.1.2024	250 מ״ר	92,359 מ״ר	72,073 מ״ר	78.0%	195.1 מ״ר	₪ 265,000	₪ 1,358
6285/15	21.2.2024	250 מ״ר	92,359 מ״ר	72,073 מ״ר	78.0%	195.1 מ״ר	₪ 265,000	₪ 1,358
6285/18	22.2.2024	250 מ״ר	52,580 מ״ר	41,727 מ״ר	79.4%	198.4 מ״ר	₪ 315,000	₪ 1,588
6285/18	1.5.2024	250 מ״ר	52,580 מ״ר	41,727 מ״ר	79.4%	198.4 מ״ר	₪ 350,000	₪ 1,764
ממוצע	**25.9.2023**	**298.2 מ״ר**				**247.2 מ״ר**		**1,395** ₪

בהתאם לאמור לעיל, אקבע שווי מ״ר במצב הקודם לשטח ביעוד חקלאי מגלם מושע **בסך 1,400** ₪ למ״ר חקלאי.

[10] בהתאם לתכנית תמ״א/47/א/2/1 מיום 23.08.2018.

13.2. **<u>שווי מצב חדש</u>**

<u>מצב חדש - התכנון</u>

תכנית 413-1026996 מהווה תכנית איחוד וחלוקה הכוללת לוחות הקצאה ואיזון, במסגרתם הוקצו למבקשים מגרש תמורה מס׳ **139** המסווג ביעוד **מגורים ד׳.**

בתחום מגרש מס׳ **139**, הממוקם בצידו הצפון מערבי של המתחם ובסמוך למגרש 401, המשמש כשטח להצפה ואיגום מי נגר, ניתן לבנות מבנה בן 10 קומות מעל קומות מרתף חניה. המבנה יכלול 90 יח״ד, בשטח ממוצע של 94.5 מ״ר דירתי ליחידה. בהתאם להוראות התכנית, לא יותרו דירות גן, ושטח קומת הגג העליונה יהיה בהיקף של עד 70% משטח הקומה שמתחתיה.

<u>נתוני שוק וערכי שווי</u>

שמאי הצדדים חלוקים ביחס לקביעת שווי מ״ר מבונה במצב חדש.

שמאית המשיבה נוקטת בשווי בסך 10,142 ₪ למ״ר דירתי לאחר הפעלת מקדמי ההתאמה, על בסיס גישת ההשוואה של מגרשים סמוכים, עסקאות נטו במגרש הנדון, תוצאות מכרז רמ״י במתחם ועל בסיס גישת החילוץ.

מנגד, שמאי המבקשים נוקט בשווי בסיסי של 10,400 ₪ למ״ר דירתי בהתאם לגישת החילוץ ולאחר הפעלת מקדמי התאמה למיקום ודחייה מגיע לשווי בסך 4,170 ₪ למ״ר מבונה.

ערר נווה זמר[11] דן בסוגיית בסיס הנתונים שיש להביא בחשבון לצורך קביעת השווי במצב חדש בקרקע ששינתה את יעודה מחקלאי למגורים. במתחם נווה זמר נערכו עסקאות נטו, עסקאות מורכבות ועסקאות מזומן (ברוטו). הואיל שחלק מסוגי העסקאות כרוכות בהנחת הנחות שמאי שונות המשקפות אי וודאות, לצד עסקאות המשקפות וודאות גבוהה, הגיעה ועדת הערר למסקנה כי יש לערוך ממוצע בין מגוון העסקאות, כדלהלן:

> ״...מן האמור עולה אפוא, כי קיים הבדל בין ״מחיר״ לבין ״שווי״, כאשר שווי הוא מושג אובייקטיבי, לעומת מחיר שהוא מושג סובייקטיבי. לפיכך, על פי רוב יהיה נכון לומר, כי המחיר המשולם בעסקה מסוימת מעיד לכל היותר על שווי המקרקעין הכלולים בה אך לא בהכרח על שוויים האובייקטיבי של מקרקעין אחרים.
>
> כך למשל, ברי שהמחיר לממכר של יחידה אחת מתוך 40 יח״ד במגרש מסוים, לא יהיה דומה למחיר של עסקה הכוללת את ממכר מלוא יחידות הדיור באותו מגרש.
>
> כך, גם אין דומה עסקה בה התמורה משולמת בתוך פרק זמן קצר של חודשים ספורים, לעסקה בה התמורה נפרסת על פני תקופה ארוכה ומותנית בתנאים שונים.

[11] ערר (מרכז) 8082/13, (מרכז) 8125-10-18, ברשות יו״ר רונית אלפר מיום 14.10.2021

לכל עסקה התנאים והמאפיינים הייחודיים לה, ומכאן שהדרך הטובה והנכונה ביותר להעריך את שווי השוק האובייקטיבי של קרקע מסוימת תהיה לערוך מיצוע (קרי – חישוב ממוצע) בין מגוון עסקאות של מקרקעין דומים.
בפרט אמורים הדברים בנסיבות התכנית הנדונה, שעה שהרוב המכריע של העסקאות שנערכו בתקופת הזמן של עד לא יאוחר משנתיים ימים מהמועד הקובע, לא היו עסקאות מזומן (ברוטו) נקיות, אלא דווקא עסקאות 'נטו' ומיעוט של עסקאות קומבינציה ו/או תמורות.
במצב דברים זה ונוכח התנהגות השוק במתחם התכנית הנדונה, הרי **שעל מנת לקבוע את שווי השוק האובייקטיבי של המקרקעין במצב התכנוני החדש ראוי לתפיסתנו לשקלל את כלל סוגי העסקאות עליהן עמדנו לעיל, תוך מתן עדיפות לעסקאות שבוצעו כאמור עד שנתיים מהמועד הקובע.**
בנוסף, אין לפסול גם עסקאות שנערכו במגרשים בעלי מאפיינים דומים מחוץ למתחם התכנית, כפי שמצאו לנכון חלק מהשמאים המכריעים להביא בחשבון.
בכך, יינתן לטעמנו ביטוי הולם למורכבות הכרוכה בניתוח סוגי העסקאות ולשונות ביניהן." (ההדגשה של ח.מ)

לאור האמור, לצורך קביעת השווי אבחן את נתוני ההשוואה שהוצגו על ידי הצדדים ממקורות שונים ובגישות שונות, במשקלים הראויים, כפי שיפורטו בהמשך, על מנת לשקף את שוויו האובייקטיבי של המקרקעין.

מעבר לכך, אדגיש כי שקלול עסקאות הנטו, משקף את החסרונות והיתרונות של מגרש 139 ומייתר את הצורך במתן התאמות הפחתה, להן טוען שמאי המבקשים, כגון, דחיה, קרבה למבני ציבור, ורעש.

להלן מס' עקרונות עליהם התבססתי לשם בחינת השווי:

1. לאור הוראות התכנית, השטח העיקרי למגורים כולל 100 מ"ר המיועדים לרווחת הדיירים, ולפיכך ינוכה שטח זה מהשטח העיקרי המותר לצורך אומדן השווי, כפי שנקטו הצדדים.

בנוסף, נקבע כי קומת הגג העליונה תהיה בשטח של עד 70% משטח הקומה שמתחתיה. לפיכך, יובא בחשבון כי השטח האקוו' ליחידה הנו כ-102.6 מ"ר בהתאם לפירוט הבא:

מהות	סה"כ שטח	מקדם	שטח אקוו'
שטח דירתי	8,505.0 מ"ר	1.00	8,505.0 מ"ר
שטח מרפסות זיז	1,260.0 מ"ר	0.50	630.0 מ"ר
מרפסות גג	335.2 מ"ר	0.30	100.6 מ"ר
סה"כ שטח אקוו' בבניין			**9,235.6 מ"ר**
שטח אקוו' ליח"ד		90 יח"ד	**102.6 מ"ר**

לאור האמור, ניתוח העסקאות יבטא יחידת שווי אקוו' מנוטרל מרפסות גג ומרפסות זיז בשל מרפסות בהיקפים שונים במסגרת נתוני ההשוואה.

2. כלל נתוני השווי יובאו לכדי מכנה משותף אחד, המשקף את מיקום **מגרש 139** בהתאם למקדמים שניתנו במסגרת לוח השומה וטבלאות האיזון.

להלן ניתוח השווי בהתאם לכלל הגישות עליהן התבססו שמאי הצדדים:

13.2.1. **<u>גישת החילוץ</u>**

שמאי הצדדים התבססו על עסקות השוואה לדירות מגורים המצויות במבני מגורים הממוקמים מדרום למתחם הנדון, ועסקאות נוספות למבנים הממוקמים מעברה המזרחי של התכנית בתחום שכונת "נחלת יהודה".

כאמור, שמאי המבקשים נקט בשווי מ"ר בנוי, בגילום מרפסות, ללא התאמה לקומה ולשוליות, בסך 29,383 ₪. מנגד, שמאית המשיבה קבעה שווי מ"ר בנוי, בגילום מרפסות, המיוחס לקומה ממוצעת 11.75, בסך של 30,000 ₪.

סבורני כי יש להתבסס על כלל עסקות ההשוואה שנערכו בחלקות 320, 323 ו-325, ברחוב שולמית אלוני וברחוב מרים בן פורת (להלן: "**נחלת מערב**") – מבני מגורים הממוקמים דרומית למתחם הנדון ובקרבה גאוגרפית למושא השומה – המשקפים מאפייני בינוי דומים.

כמו כן, ליקטתי נתוני שווי המשקפים אלמנטים דומים למושא ההערכה, לרבות שוליות ומועד ממוצע, וזאת על מנת לייתר, ככל הניתן, את הצורך במתן התאמות והנחות שונות – אשר עלולות להפחית ממהימנות התוצאה.

ניתוח העסקאות התבצע בהתאם לשטח האקווי', ובהתאם לשטחי הדירות והמרפסות במושא ההשוואה בהסתמך על היתרי הבנייה.

להלן מסד נתוני מכר של דירות המגורים:

גו"ח	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שטח בהיתר	מרפסת מקורה	קומה	סה"כ שטח אקווי'[12]	שווי מ"ר אקווי'
3629/320/0	1.3.2023	3,175,000 ₪	96.3 מ"ר	18.5 מ"ר	13	103.7 מ"ר	30,632 ₪
3629/323/101	31.3.2023	3,298,180 ₪	108.0 מ"ר	24.6 מ"ר	26	117.8 מ"ר	27,989 ₪
3629/323/69	2.5.2023	3,228,195 ₪	108.0 מ"ר	24.6 מ"ר	18	117.8 מ"ר	27,395 ₪
3629/320/60	11.5.2023	2,600,000 ₪	69.8 מ"ר	11.5 מ"ר	10	74.4 מ"ר	34,928 ₪
3629/323/40	8.6.2023	3,586,690 ₪	127.0 מ"ר	24.4 מ"ר	10	136.8 מ"ר	26,226 ₪
3629/323/73	14.6.2023	3,250,901 ₪	108.0 מ"ר	24.6 מ"ר	19	117.8 מ"ר	27,587 ₪
3629/320/81	15.6.2023	2,600,000 ₪	69.8 מ"ר	11.5 מ"ר	14	74.4 מ"ר	34,928 ₪
3629/325/92	15.6.2023	3,000,000 ₪	96.7 מ"ר	18.4 מ"ר	16	104.0 מ"ר	28,839 ₪
3629/323/59	28.6.2023	3,028,300 ₪	102.0 מ"ר	21.8 מ"ר	15	110.7 מ"ר	27,356 ₪
3629/323/102	28.6.2023	3,065,846 ₪	102.0 מ"ר	21.8 מ"ר	26	110.7 מ"ר	27,695 ₪
3629/323/88	11.7.2023	3,709,085 ₪	127.0 מ"ר	24.4 מ"ר	22	136.8 מ"ר	27,121 ₪
3629/320/0	17.7.2023	2,280,000 ₪	73.9 מ"ר	13.0 מ"ר	3	79.1 מ"ר	28,824 ₪
3629/320/31	18.7.2023	2,550,000 ₪	73.9 מ"ר	13.0 מ"ר	6	79.1 מ"ר	32,238 ₪

[12] מקדם מרפסות מקורות 0.4 ומקדם מרפסת לא מקורה 0.3.

גו״ח	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש״ח	שטח בהיתר	מרפסת מקורה	קומה	סה״כ שטח אקוו׳[12]	שווי מ״ר אקוו׳
3629/320/78	16.8.2023	2,480,000 ₪	69.8 מ״ר	11.5 מ״ר	13	74.4 מ״ר	33,316 ₪
3629/320/102	17.8.2023	2,600,000 ₪	69.8 מ״ר	11.5 מ״ר[13]	17	73.3 מ״ר	35,477 ₪
3629/320/38	21.8.2023	3,000,000 ₪	96.3 מ״ר	18.5 מ״ר	7	103.7 מ״ר	28,944 ₪
3629/320/57	27.8.2023	2,420,000 ₪	69.8 מ״ר	11.5 מ״ר	10	74.4 מ״ר	32,510 ₪
3629/323/85	24.11.2023	3,107,949 ₪	108.0 מ״ר	24.6 מ״ר	22	117.8 מ״ר	26,374 ₪
3629/323/89	24.11.2023	3,112,347 ₪	108.0 מ״ר	24.6 מ״ר	23	117.8 מ״ר	26,412 ₪
3629/320/3	29.11.2023	2,320,000 ₪	69.8 מ״ר	11.5 מ״ר	1	74.4 מ״ר	31,167 ₪
3629/323/100	5.12.2023	3,543,613 ₪	127.0 מ״ר	24.4 מ״ר	25	136.8 מ״ר	25,911 ₪
3629/323/101	5.12.2023	3,151,823 ₪	108.0 מ״ר	24.6 מ״ר	26	117.8 מ״ר	26,747 ₪
3629/323/70	11.12.2023	2,866,454 ₪	102.0 מ״ר	21.8 מ״ר	18	110.7 מ״ר	25,894 ₪
3629/323/99	13.12.2023	3,005,167 ₪	102.0 מ״ר	21.8 מ״ר	25	110.7 מ״ר	27,147 ₪
3629/323/0	14.12.2023	2,680,000 ₪	98.0 מ״ר	12.4 מ״ר	9	102.9 מ״ר	26,034 ₪
3629/325/70	17.12.2023	2,375,000 ₪	70.5 מ״ר	13.8 מ״ר	12	76.1 מ״ר	31,227 ₪
3629/325/18	21.12.2023	2,345,000 ₪	69.8 מ״ר	12.1 מ״ר	3	74.7 מ״ר	31,403 ₪
3629/323/100	22.12.2023	3,570,373 ₪	127.0 מ״ר	24.4 מ״ר	25	136.8 מ״ר	26,107 ₪
3629/323/81	25.12.2023	3,102,007 ₪	108.0 מ״ר	24.6 מ״ר	21	117.8 מ״ר	26,324 ₪
3629/325/36	26.12.2023	2,400,000 ₪	69.8 מ״ר	12.1 מ״ר	6	74.7 מ״ר	32,140 ₪
3629/325/101	26.12.2023	2,300,000 ₪	70.5 מ״ר	13.8 מ״ר	17	76.1 מ״ר	30,241 ₪
3629/323/0	28.12.2023	3,130,513 ₪	108.0 מ״ר	24.6 מ״ר	23	117.8 מ״ר	26,566 ₪
ממוצע	**11.9.2023**		**94.2 מ״ר**	**18.9 מ״ר**	**15.7**		**29,116** ₪

התאמה לקומה

דירות המגורים מושא ההשוואה משקפות קומה ממוצעת של 15.7, בעוד הקומה הממוצעת במושא השומה היא קומה 5. לצורך בחינת שיעור תוספת השווי בגין כל עלייה בקומה, בחנתי עסקאות בחלקות מושא ההשוואה בשכונת נחלת מערב.

מן הממצאים עולה כי שיעור התרומה לכל קומה לרכיב הבנוי עומד על כ-0.4%[14].

לפיכך, בהתאמה לקומה ממוצעת 5, מתקבל הפרש של 10.66 קומות, המשקף הפחתה של כ-1.05%. בהתאם לכך, שווי מ״ר בנוי לאחר התאמה עומד על **27,810** ₪.

חילוץ רכיב הקרקע

הצדדים חלוקים ביחס לשיעור היזמות ולעלויות הבניה.

שמאית המשיבה נוקטת בעלות בניה בסך 10,600 ₪ למ״ר דירתי על בסיס מחירון דקל ושיעור יזמות בשיעור של 17%.

מנגד, שמאי המבקשים נוקט בעלות בנייה בסך 10,500 ₪ למ״ר דירתי ללא ביסוס ושיעור יזמות בשיעור 20%.

[13] מרפסת לא מקורה.
[14] ראה נספח 2- מקדם תוספת לקומה.

אני מקבלת את שיעור היזמות שנקטה שמאית המשיבה בשיעור של 17% אשר משקף רמת סיכון ממוצעת בבנייה רוויה.

לשם אומדן עלות הבנייה הישירה אתבסס על מקורות מידע מקובלים המיוחסים לאומדני דקל ומחשבון דקל, זאת על מנת לבטא תחשיב מאוזן וסביר המשקף את עלות הבנייה הראויה המדמה את ראיית השוק האובייקטיבית לפרויקט הנדון.

אומדני עלויות הבנייה המפורטים במחירון דקל משקפים עלות בנייה ממוצעת כלל ארצית. מחירון דקל מהווה כלי שמאי מקובל ושכיח בקרב ציבור השמאים.

מנגד, מחשבון דקל לתמחור פרויקטים מאפשר ליצור תמהיל פרויקט בהתאם למאפייני הבינוי הקונקרטיים (כדוגמת בנייה רוויה למגורים בתחום מגרש עם קרקע חרסית), וכן מיקום גאוגרפי של המקרקעין מושא ההערכה.

יוער כי עלויות הבנייה, לפי מחשבון דקל, מיוחסות לחציון השני של שנת 2023, בעוד שמחירון אומדני דקל מיוחס למהדורת ספטמבר 2023 – בסמוך למועד הקובע.

ייחסתי עלות עקיפה לפי שיעור העמסה שכיח לבניין מגורים רווי, בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים, בשיעור של 35% - זאת על הרף העליון, בהתחשב בשיעורי הריבית השוררים בשוק בתקופה הנדונה.

כמו כן, בחנתי את העלות העקיפה בהתאם למרכיבי עלויות הבניה המפורטים ביחס למיזמים לבניה רוויה למגורים, בבינוי סטנדרטי.

<u>בחינת עלות הבנייה בהתאם למחירון דקל ובתוספת 35% עלויות עקיפות</u>:

מהות	שטחי בנייה	עלות בנייה (ישירות + עקיפות)	סה"כ עלות
שטח מגורים עילי (עיקרי + ממ"ד)	8,505.0 מ"ר	₪ 7,614	₪ 64,757,070
שטח שירות עילי[15]	2,250.0 מ"ר	₪ 7,614	₪ 17,131,500
שטח חניה ממוצע	35.0 מ"ר	מס' חניות	99[16]
סה"כ שטח חניות	3,465.0 מ"ר	₪ 3,645	₪ 12,629,925
שטח מחסנים תת"ק	540.0 מ"ר	₪ 3,645	₪ 1,968,300
שטח מבואות ומתקנים תת"ק[17]	540.7 מ"ר	₪ 3,645	₪ 1,970,760
מרפסות	1,260.0 מ"ר	₪ 2,363	₪ 2,976,750
מרפסת גג	335.2 מ"ר	₪ 1,181	₪ 395,922
פיתוח חצר	2,028.8 מ"ר	₪ 527	₪ 1,068,141
סה"כ עלויות בנייה			**₪ 102,898,369**
עלות בנייה למ"ר אקוו'			**₪ 11,140**

[15] בהתבסס על היתרי הבניה בחלקות מושא ההשוואה מתקבל שטח שירות עילי (ללא ממ"ד) לפי 25 מ"ר ליח"ד.
[16] כולל 10% חניות אורחים.
[17] בהתבסס על היתרי הבניה בחלקות מושא ההשוואה.

בחינת עלות הבנייה בהתאם למחירון דקל בתוספת רכיבי העלויות העקיפות ובהתחשב בגודל הפרויקט:

עלויות בנייה ישירה	שטח ליח״ד	כמות	סה״כ שטח	עלות למ״ר	סה״כ
מרתף חניה כולל מעברים מדרגות ומחסנים	50.5 מ״ר	90 יח״ד	4,545.7 מ״ר	₪ 2,700	₪ 12,273,323
מגורים דירתי	94.5 מ״ר	90 יח״ד	8,505.0 מ״ר	₪ 5,640	₪ 47,968,200
מגורים חוץ דירתי קומתי	1,215.0 מ״ר		1,215.0 מ״ר	₪ 5,640	₪ 6,852,600
קומת קרקע בנוי	1,117.2 מ״ר		1,117.2 מ״ר	₪ 5,640	₪ 6,301,241
מרפסות זיז	14.0 מ״ר	90 יח״ד	1,260.0 מ״ר	₪ 1,750	₪ 2,205,000
פיתוח חצר	2,028.8 מ״ר		2,028.8 מ״ר	₪ 390	₪ 791,216
סה״כ עלויות בנייה ישירה					**₪ 76,391,580**

עלויות כלליות		ביאור	בסיס לחישוב	סה״כ
אגרות בניה והיטלי פיתוח עילי	12,097.2 מ״ר		₪ 400	₪ 4,838,897
אגרות בניה והיטלי פיתוח תת״ק	4,545.7 מ״ר		₪ 50	₪ 227,284
חיבור חשמל	90 יח״ד		₪ 3,000	₪ 270,000
הוצאות תכנון ויעוץ	90 יח״ד	ליח״ד	₪ 20,000	₪ 1,800,000
הוצאות הנהלה וכלליות (כולל פיקוח)	4.0%	מעלויות בניה ישירה	₪ 76,391,580	₪ 3,055,663
משפטיות	0.8%	מהפדיון כולל מע״מ	₪ 236,524,050	₪ 1,892,192
שווק ופרסום	2.0%	מהכנסות לא כולל מע״מ	₪ 202,157,308	₪ 4,043,146
מס רכישה	6.0%	משווי קרקע	₪ 63,725,307	₪ 3,823,518
מימון עלות הקרקע	6.5%	משווי קרקע	₪ 63,725,307	₪ 4,142,145
מימון בתקופת הבניה	4.0%	מסך עלויות ללא מימון ללא הקרקע	₪ 92,518,762	₪ 3,700,750
סה״כ עלויות הבנייה העקיפות				**₪ 27,793,596**
סה״כ עלויות הבנייה לפרויקט				**₪ 104,185,176**
סה״כ עלויות בניה למ״ר אקוו׳				**₪ 11,300**

בחינת עלות הבניה בהתאם למחשבון דקל ובתוספת רכיבי עלויות הבניה העקיפה:

סוג שטח	עלות כללית	עלות למ״ר	עלות ליחידה
עלות בנייה עילית	₪ 55,961,085	₪ 5,203	₪ 621,790
עלות מרתף	₪ 13,649,172	₪ 3,003	₪ 151,657
עלות פיתוח	₪ 639,000	₪ 300	₪ 7,100
עלות מרפסות	₪ 2,520,000	₪ 2,000	₪ 28,000
עלות מרפסות גג	₪ 301,700	₪ 1,000	₪ 3,352
סה״כ עלויות בנייה ישירות	**₪ 73,070,957**		**₪ 811,900**
עקיפות לפי התקן			₪ 27,522,633
סה״כ עלויות הבנייה לפרויקט			**₪ 100,593,590**
סה״כ עלויות בניה למ״ר אקוו׳			**₪ 10,900**

עלויות כלליות		ביאור	בסיס לחישוב	סה"כ
אגרות בניה והיטלי פיתוח עילי	12,097.2 מ"ר		₪ 400	₪ 4,838,897
אגרות בניה והיטלי פיתוח תת"ק	4,545.7 מ"ר		₪ 50	₪ 227,284
חיבור חשמל	90 יח"ד		₪ 3,000	₪ 270,000
הוצאות תכנון ויעוץ	90 יח"ד	ליח"ד	₪ 20,000	₪ 1,800,000
הוצאות הנהלה וכלליות (כולל פיקוח)	4.0%	מעלויות בניה ישירה	₪ 73,070,957	₪ 2,922,838
משפטיות	0.8%	מהפדיון כולל מע"מ	₪ 236,524,050	₪ 1,892,192
שווק ופרסום	2.0%	מהכנסות לא כולל מע"מ	₪ 202,157,308	₪ 4,043,146
מס רכישה	6.0%	משווי קרקע	₪ 63,725,307	₪ 3,823,518
מימון עלות הקרקע	6.5%	משווי קרקע	₪ 63,725,307	₪ 4,142,145
מימון בתקופת הבניה	4.0%	מסך עלויות ללא מימון ללא הקרקע	₪ 89,065,314	₪ 3,562,613
סה"כ עלויות הבנייה העקיפות				**₪ 27,522,633**

בעריכת ממוצע בין הגישות המפורטות לעיל, מתקבלת עלות הבנייה למ"ר אקוו' ע"ס 11,100 ₪.

חילוץ שווי הקרקע		
שווי מ"ר בנוי		₪ 27,810
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 23,769
בניכוי יזמות	1.17	₪ 20,316
ביכוי עלויות בנייה	₪ 11,100	₪ 9,216
מותאם למגרש 139	0.91	₪ **8,408**

ביאור לטבלה:

<u>מקדם התאמה למגרש</u>

שמאי המבקשים הביא בחשבון מקדמי הפחתה בגין מיקום, כגון: הפחתה של 10% בגין קרבה לכביש 4, הפחתה של 10% בגין קרבה לשטחי מבני ציבור (שב"צ), וכן הפחתה של 1% בגין קרבה לפשט הצפה. עם זאת, עסקאות ההשוואה בשכונת "נחלת מערב" מצויות אף הן בסמוך לכביש 4, לשטחים ייעודיים למבני ציבור ובתחום פשט ההצפה. בנסיבות אלו, אין הצדקה להחיל את מקדמי ההתאמה שהציג שמאי המבקשים, שעה שהשפעתם של גורמים אלה כבר מובאת בחשבון בערכי עסקאות ההשוואה עצמן. לפיכך, הפחתות אלה אינן מבוססות.

בחילוץ שווי הקרקע בשכונת "נחלת מערב" מתקבל שווי של 9,216 ₪ למ"ר קרקע, המגלם בתוכו חלק ממרכיבי ההפחתה, כפי שפורטו בטבלת המקדמים[18] המיוחסים לשכונת "נחלת מערב". על מנת להפעיל את מקדמי טבלת האיזון המשויכים למגרש 139, אנטרל את רכיבי ההפחתה המיוחסים לשכונת "נחלת מערב" בשיעור של 0.98[19], כך שמתקבל מקדם מותאם למגרש 139 בשיעור של 0.91[20].

[18] מקדמי רעש, מר"מ, גובה מבנים, פשט הצפה, קרבה למבנה ציבור, קרבה למסחר ותעסוקה, קרבה לשצ"פ.
[19] ראה נספח 3- טבלת מקדמים.
[20] 0.894/0.98 = 0.91

אשר למרכיב הפחתת עלות קיר אקוסטי – יודגש כי הוראות התכנית אינן מטילות את חובת הקמת הקיר האקוסטי על היזם. בהיעדר חובה כאמור, אין הצדקה להפחית את עלות הקיר מערך הקרקע, ומשכך, אין לכלול רכיב זה בין מקדמי הפחת בשומה.

13.2.2. **<u>גישת ההשוואה הישירה (עסקאות קרקע)</u>**

<u>עסקת קרקע מחוץ למתחם הנדון- **חלקה 321**</u>

שמאית המשיבה הציגה עסקת קרקע מיום 03.01.2024 שנערכה בחלקה 321 בגוש 6286, הממוקמת בשכונת מרום ראשון ברחוב ההתיישבות. התכנון התקף על החלקה במועד העסקה הנה תכנית רצ/93/1 שאושרה בשנת 2008 המגדירה את החלקה ביעוד אזור מגורים ג׳ מיוחד, בבינוי של 8 קומות מעל קומת הקרקע וחדרי יציאה לגג מכוח תכנית רצ/1/1/6 הכולל 32 יח״ד.

בתאריך 06/02/2024 הוגשה בקשה להיתר בניה, במסגרתה הוגשה בקשה להקלה לניוד שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע וכתוצאה מכך גדל היקף שטחי מרפסות הגג. לפיכך, ניתוח הזכויות יערך על בסיס הוראות התכנית.

מהסכם המכר שהוצג ע״י שמאית המשיבה[21], עולה כי הקונה נושא בעלויות המתווספות למחיר התמורה, כדלקמן:

מחיר עסקה	₪ 37,000,000
תוספת היטלי השבחה	₪ 4,924,802
סה״כ סכום העסקה ברוטו	₪ **41,924,802**

<u>להלן ניתוח העסקה</u>:

תאריך	גו״ח	שטח חלקה	שטח דירתי	מרפסות זיז	מרפסות גג	שטח אקוו׳[22]	שווי מ״ר מבונה אקוו׳
03/01/2024	6286/321	1,660 מ״ר	4,080 מ״ר	640 מ״ר	373.3 מ״ר	4,512 מ״ר	₪ 9,290
מקדם שוליות						1.055	₪ 9,801
התאמה לקומה						1.0	₪ 9,801
התאמה למיקום						0.949	₪ 9,303
מותאם למגרש 139						0.912	₪ **8,488**

ביאור לטבלה:

<u>מקדם שוליות</u> - שטח יח״ד ממוצעת במושא ההשוואה הנו 127.5 מ״ר לעומת 94.5 מ״ר דירתי במושא השומה, ולכן תינתן הפחתה בשיעור של 0.8 על השטח העודף בהתייחס למונחי קרקע.

<u>מקדם התאמה למגרש</u> - מקדם ההתאמה למיקום בין רחוב ההתיישבות (עסקת ההשוואה) לשכונת ״נחלת מערב״ (המיקום הנדון) מבטא מעבר למקדם המיקום גם את מקדמי ההפחתה שפורטו בטבלת המקדמים[23] המיוחסים לשכונת ״נחלת מערב״. כפועל יוצא, על מנת להפעיל את מקדמי

[21] בהליך קודם מינוי מספר 2024-1263, 2024-1373
[22] לפי 1 למגורים, 0.5 מרפסת זיז, 0.3 מרפסת גג.
[23] מקדמי רעש, מר״מ, גובה מבנים, פשט הצפה, קרבה למבנה ציבור, קרבה למסחר ותעסוקה, קרבה לשצ״פ

טבלת האיזון המשויכים למגרש 139, יש לנטרל את רכיבי ההפחתה המיוחסים לשכונת נחלת מערב בשיעור של 0.98, כך שמתקבל מקדם מותאם למגרש 139 בשיעור של 0.91.

<u>מקדם התאמה למיקום</u>

שמאית המשיבה נקטה במקדם מיקום בשיעור 1.25, זאת כפונקציה של השוואת עסקות מכר לדירות מגורים חדשות וותיקות בשכונת מרום ראשון ובשכונת רביבים לבין דירות מגורים הממוקמות בשכונת נחלת מערב, כמפורט בגישת החילוץ.

על מנת לאמוד את שיעור מקדם ההתאמה למיקום באופן מהימן, אבחן עסקאות מכר לדירות מגורים שנערכו בחלקה מושא ההשוואה, בהשוואה לעסקאות ההשוואה בנחלת מערב, כמפורט בפרק גישת החילוץ סע"ק 13.2.1.

<u>להלן עסקאות מכר הדירות בחלקה 321</u>

גוש חלקה	יום מכירה	קומה	דירתי	מרפסת	שטח אקוו'	מחיר מכירה	שווי למ"ר בנוי
6286-0321-015	01/04/2024	4	132.1 מ"ר	20 מ"ר	140.1 מ"ר	₪ 4,098,456	₪ 29,254
6286-0321-007	01/04/2024	2	132.1 מ"ר	20 מ"ר	140.1 מ"ר	₪ 4,018,222	₪ 28,681
6286-0321-028	02/04/2024	7	132.1 מ"ר	20 מ"ר	140.1 מ"ר	₪ 4,196,972	₪ 29,957
6286-0321-027	03/04/2024	7	132.1 מ"ר	20 מ"ר	140.1 מ"ר	₪ 4,228,836	₪ 30,184
6286-0321-024	04/04/2024	6	132.1 מ"ר	20 מ"ר	140.1 מ"ר	₪ 4,168,660	₪ 29,755
6286-0321-019	04/04/2024	5	132.1 מ"ר	20 מ"ר	140.1 מ"ר	₪ 4,118,543	₪ 29,397
6286-0321-023	07/04/2024	6	132.1 מ"ר	20 מ"ר	140.1 מ"ר	₪ 4,198,514	₪ 29,968
6286-0321-008	07/04/2024	2	132.1 מ"ר	20 מ"ר	140.1 מ"ר	₪ 3,927,958	₪ 28,037
6286-0321-025	07/04/2024	7	119.2 מ"ר	17 מ"ר	126.0 מ"ר	₪ 3,747,432	₪ 29,742
6286-0321-028	04/04/2024	7	132.1 מ"ר	20 מ"ר	140.1 מ"ר	₪ 4,048,039	₪ 28,894
סה"כ	**04/04/2024**	**5.3**	**130.8 מ"ר**				₪ **29,387**
מקדם התאמה למכירה מוקדמת						0.95	₪ 30,934
מקדם התאמה לנתוני נחלת מערב						0.94	₪ 29,214
מקדם מיקום וצפיפות לבנוי (₪ 29,214 /₪ 29,116)							**99.7%**
בניכוי המע"מ						1.17	₪ 24,969
בניכוי יזמות						1.17	₪ 21,341
בניכוי עלויות בנייה[24]						₪ 10,100	₪ 11,241
מקדם מיקום וצפיפות למבונה (₪ 11,241 / ₪ 10,669)							**94.9%**

[24] עלויות הבניה חושבו בהתאם לבינוי המוצע ברחוב ההתיישבות (חלקה 321).

להלן סיכום נתוני השווי שהתקבלו בנחלת מערב (כפי שפורט בפרק גישת החילוץ)

מיקום	יום מכירה	קומה	שטח בהיתר	שווי מ"ר אקוו'
נחלת מערב	**11/09/2023**	**15.7**	**94.2 מ"ר**	**29,116** ₪
בניכוי מע"מ			1.17	24,885 ₪
בניכוי יזמות			1.17	21,269 ₪
בניכוי עליות בנייה[25]			10,600 ₪	**10,669** ₪

ביאור לטבלה:

<u>הפחתה למכירה מוקדמת</u>:

עסקאות מכר של דירות בחלקה 321 מדווחות למועד אפריל 2024 כשלושה חודשים לאחר רכישת המגרש ולפני קבלת היתר, ולפיכך יינתן מקדם התאמה למכירה מוקדמת בשיעור של 5%.

<u>מקדמי התאמה לקומה, שוליות ולזמן</u>:

עסקות המכר בחלקה 321 הותאמו לנתוני עסקאות המכר בנחלת מערב לענין קומה ממוצעת, שוליות ומקדם התאמה לזמן, כדלקמן:

מיקום	קומה ממוצעת	שטח ליח"ד	זמן
נחלת מערב	15.7	94.2 מ"ר	11/09/2023
חלקה 321	5.3	130.8 מ"ר	04/04/2024
מקדם התאמה	1.05	1.03	1.14
סה"כ			**0.94**

התאמה לקומה, בהתאם למקדם ההתאמה לקומה שנמצא מניתוח העסקאות בנספח א' בשיעור של 0.44%, שוליות עבור השטח העולה על 94.2 מ"ר במקדם 0.9 לבנוי, ומקדם התאמה לזמן בהתאם להשתנות מחירי הדירות בלמ"ס באזור ראשון לציון לדירות 4.5 - 5 חדרים.

<u>חלקה 492</u>

שמאית המשיבה הציגה עסקות הקרקע מיום 03.01.2022 ומיום 15.08.2022, בגוש 3946 חלקה 492, מרחוב שפרינצק בשכונת רמז הממוקמת דרומית למתחם הנדון. התכנון התקף על החלקה במועד העסקה הינה תכנית רצ/מק/2/61/1 שאושרה בשנת 2016, המסווגת את החלקה לאזור מגורים ג' מיוחד בבינוי של 29 קומות מעל קומת קרקע הכולל 112 יח"ד.

שמאית המשיבה נוקטת במקדם הפחתה בשיעור של 5% עבור מיקום ללא ביסוס ואינה נוקטת במקדם התאמה לזמן.

לאחר שבחנתי את מקדם ההתאמה למיקום, בהשוואת דירות מכר בחלקה 491 למכר דירות בנחלת מערב, כפי שפורט בגישת החילוץ, ובהתאמה לקומה ושוליות, מתקבל מקדם התאמה למיקום בשיעור של כ-28% הפחתה. מעבר למקדם ההתאמה למיקום יש להפעיל מקדם התאמה לקומה בשיעור של כ-10%, מקומה ממוצעת 15 לקומה 5, ומקדם התאמה לשוליות. בטרם אדון ביחס למקדם ההתאמה לזמן שיש להפעיל, אני סבורה, כי לאור שיעור ההתאמה הנדרש למיקום ובהתחשב במכרזי הקרקע שהתקבלו כשנה לאחר המועד הקובע במתחם הנדון, מתייתר ניתוח העסקה בחלקה 492.

[25] מותאם לבינוי בנחלת מערב.

13.2.3. **<u>עסקאות נטו</u>**

לצורך אומדן שווי מ״ר קרקע במצב התכנוני החדש ביעוד למגורים, הציגה שמאית המשיבה עסקאות נטו שנערכו במתחם, בעקבות מכר של חלקים מחלקות המקור הכלולים בתכנית איחוד וחלוקה להם מוקצה חלק ממגרש תמורה מס׳ 139, מושא השומה.

מנגד, שמאי המבקשים לא ביצע ניתוח עצמאי של עסקאות הנטו האמורות, אך הצהיר על הסכמתו למסקנותיי בנוגע לניתוח עסקאות הנטו, שנערך על ידי במסגרת שומה מכרעת שפורסמה, אשר התייחסה למגרש 137 המצוי במתחם הנדון.

העסקאות נערכו לפני המועד הקובע למעט 2 עסקאות, כאשר בכולן היטל ההשבחה חל על הקונה.

עסקאות קרקע אלה שנערכו במתחם עצמו ובמגרש מושא השומה בפרט, משקפות את כלל מאפייני הנכס, מגבלות התכנית, החסרונות והיתרונות של הקרקע.

תכנית 413-1026996 פורסמה להפקדה ברשומות, לראשונה ביום 14.07.2022 ופורסמה להפקדה שוב בעיתונים לפי סע׳ 106ב׳ ביום 13.01.2023 בעקבות תיקון טעות בטבלת האיזון וההקצאה.

בישיבה מס׳ 2023006 מיום 22.02.2023 התקבלה החלטה לאחר ששמעה את המתנגדים ונציגי הוועדה המקומית לקבל את השינויים שפורסמו לפי סע׳ 106ב׳ ולתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקונים המיוחסים להערות טכניות ומשפטיות של לשכת התכנון.

בתאריך 01.09.2023 התכנית פורסמה לאישור בעיתונים וביום 04.09.2023 פורסמה לאישור ברשומות.

על ציר הזמן הנדון נערכו 5 עסקאות נטו בחלקת מקור 50 בגוש 6091 ועסקה נוספת בחלקות 11 ו-12 בגוש 6094, סה״כ 6 עסקאות. 5 עסקאות נערכו לאחר תיקון טבלאות האיזון למועד ממוצע של 26.12.2023 ובסמוך למועד הקובע, בעוד עסקה אחת נערכה בספטמבר 2022, שנה לפני המועד הקובע במחיר הנמוך בכ-19% מממוצע 5 העסקאות האחרות[26]. לפיכך, בהינתן 5 עסקאות בסמוך למועד הקובע לא תובא בחשבון העסקה משנת 2022.

כמו כן, לאור הליכי התכנון ומועדי העסקאות, לא תינתן התאמה לסיכון.

<u>שווי חקלאי מחוץ למתחם</u>

עסקאות הנטו שנערכו בחלקת מקור 50 בגוש 6091, כללו קרקעות המצויות בתחום התכנית המשביחה אך גם קרקעות שמחוץ לה. בהינתן עובדה זו, לצורך הערכת שווי מ״ר קרקע ביעוד התכנוני החדש למגורים, יש להחסיר ממחיר העסקה את השווי ששולם בפועל בעד חלק המקרקעין אשר היה ונותר בייעודו התכנוני הקודם, חקלאי. שמאית המשיבה טוענת כי שווים זניח / אפסי. בגישה חלופית טוענת כי שווים בהתאם לעסקאות בחלקה בסמוך למועד הקובע כ-220 ₪/ מ״ר ובכפוף לשומה מכרעת[27] של רינת וויס 400 ₪, בעוד שמאי המבקשים לא הציגה ניתוח לעסקאות אלה או שווי המיוחס לחלק החקלאי, אך במהלך הדיון טענה, כי השווי צריך להיות גבוה מהשווי שקבעה שמאית המשיבה.

[26] 453,514 ₪ / 368,424 ₪.
[27] בגו״ח 41-38-6090/37.

לא קיימת מחלוקת כי חלקה 50 בגוש 6091 רשומה בשטח של 31.585 דונם כאשר חלקה הדרומי, בשטח של 3.212 דונם, כלול בתחום התכנית וחלקה הצפוני הידוע כיום כחלקה חדשה 115, בשטח של 28.373 דונם, נמצא מחוץ לתחום התכנית (להלן: **"חלקה 115"**). על חלקה 115 הממוקמת על הגבול המוניציפלי של העיר חולון וראשון לציון חלה תכנית מחלף חיבור כביש 4, רצ/5/52/50/1, שאושרה ברשומות ביום 13.12.2017. במסגרת התכנית שונה יעוד חלק מחלקה 115 לדרך חדשה והופקע הלכה למעשה. לא קיימת מחלוקת בין הצדדים כי השטח הנמכר אינו כולל את השטח המופקע או את הזכות לקבלת פיצויים, כפי שנקבע מפורשות במסגרת הסכמי המכר. לפיכך, השטח הנותר ביעוד חקלאי יקבע בחיסור השטח שהופקע בסך 18,892 מ"ר, כפי שפורסם בי.פ. 9092 מיום 10.09.2020 המשקף הפקעה בשיעור של כ-59.81% מחלקה 50.

חלקה 115 המשקפת את החלק הנותר של חלקה 50, שמחוץ לתחום התכנית, יוצרת רצף טריטוריאלי של קרקע חקלאית עם חלקות מצפון הכלולות בשטח המוניציפלי של העיר חולון. מסקירת עסקאות בחלקות 53 ו-45 בגוש 6022, הממוקמות מצפון לחלקה 115, עולה שווי לפי כ-1,080 ₪ למ"ר קרקע ביעוד חקלאי, כדלקמן:

גו"ח	תאריך עסקה	שטח חלקה	שטח לאחר הפקעה	שטח נמכר	מחיר	מחיר למ"ר
6022/53	5.3.2023	24,739.0 מ"ר	21,514.0 מ"ר	86.7 מ"ר	125,000 ₪	1,442 ₪
6022/53	3.4.2023	24,739.0 מ"ר	21,514.0 מ"ר	260.1 מ"ר	200,000 ₪	769 ₪
6022/53	5.5.2023	24,739.0 מ"ר	21,514.0 מ"ר	86.7 מ"ר	135,000 ₪	1,557 ₪
6022/45	16.7.2024	49,567.0 מ"ר	39,712.0 מ"ר	482.4 מ"ר	500,000 ₪	1,037 ₪
6022/53	3.12.2024	24,739.0 מ"ר	21,514.0 מ"ר	355.4 מ"ר	210,000 ₪	591 ₪
ממוצע	**5.11.2023**					**1,079** ₪

בהתחשב בסיכון צירוף חלקה 115 לשטחה המוניציפלי של העיר חולון, אקבע שווי לפי 1,000 ₪ למ"ר קרקע.

אדגיש, כי ככול ששווי חקלאי זה הושפע מגורמים שונים, לרבות פוטנציאל, הרי שלצורכי אומדן שווי הקרקע, אין הצדקה נורמטיבית לנטרלו.

אציין, כי חיזוק לשווי החקלאי שמחוץ לתחום התכנית, מתקבל בהתייחס לממוצע ניתוח עסקאות בחלקה 50 המשקף שווי של כ-454,000 ₪ קרקע ליח"ד (לפני תוספת רכיב ההיטל) בהשוואה לניתוח העסקה בחלקות המקור 12+11 (עסקה מס' 1/ עסקת שמיני), לפיה לא נמכרו שטחים מחוץ לתחום התכנית, בסך של כ-449,000 ₪, המהווה פער של כ-1%.

<u>תוספת רכיב היטל ההשבחה</u>

היות ובעסקאות אלה היטל ההשבחה הושת על הרוכש, הרי שיש להוסיף גורם זה לשווי המכירה. שמאית המשיבה טוענת כי קונה סביר יוסיף לשווי התמורה את ההיטל בהתאם לערכים שנקבעו בטבלאות ההקצאה והאיזון ובתוספת 8% התאמה לזמן.

אני סבורה שיש להחסיר ממחיר התמורה את השווי החקלאי על מנת לקבל את רכיב ההיטל שקונה סביר הביא בחשבון. רכיב היטל ההשבחה שקונה סביר הביא בחשבון צריך להיבחן מהעסקה עצמה, אשר ניתנת לבחינה עת נקבע השווי החקלאי במצב קודם.

בהפחתת שווי מצב קודם ממחיר התמורה מתקבל רכיב היטל ההשבחה. צירוף ההיטל לתמורה מהווה את השווי במצב החדש, כדלקמן:

עסקה מס'	גו"ח	תאריך עסקה	סה"כ מחיר העסקה	שטח נמכר בתחום התכנית	שטח נמכר מחוץ לתכנית	שווי חלק חקלאי מחוץ לתכנית	מחיר לא כולל חלק מחוץ לתכנית	יח"ד	מחיר ליח"ד אחת
1	6094/11+12	16.5.2023	₪ 1,050,000	260.0 מ"ר			₪ 1,050,000	2.338	₪ 449,114
2	6091/50	10.9.2023	₪ 500,000	77.5 מ"ר	228.8 מ"ר	₪ 228,776	₪ 271,224	0.669	₪ 405,654
3	6091/50	18.7.2023	₪ 730,000	101.7 מ"ר	300.2 מ"ר	₪ 300,174	₪ 429,826	0.877	₪ 489,931
4	6091/50	18.7.2024	₪ 710,000	101.7 מ"ר	300.2 מ"ר	₪ 300,174	₪ 409,826	0.877	₪ 467,134
5	6091/50	8.10.2024	₪ 1,050,000	152.5 מ"ר	450.3 מ"ר	₪ 450,261	₪ 599,739	1.316	₪ 455,735
ממוצע[28]		**26.12.2023**		**138.7 מ"ר**	**319.8 מ"ר**				₪ **453,514**

עסקה מס'	שטח חקלאי ליח"ד	שווי מצב קודם	שווי התמורה בניכוי מצב קודם = היטל	היטל+ שווי התמורה = מצב חדש	שווי ליח"ד
1	111.2 מ"ר	₪ 364,064	₪ 685,936	₪ 1,735,936	₪ 742,508
2	115.9 מ"ר	₪ 108,507	₪ 162,717	₪ 433,942	₪ 649,020
3	115.9 מ"ר	₪ 142,371	₪ 287,454	₪ 717,280	₪ 817,581
4	115.9 מ"ר	₪ 142,371	₪ 267,454	₪ 677,280	₪ 771,988
5	115.9 מ"ר	₪ 213,557	₪ 386,182	₪ 985,921	₪ 749,191
ממוצע	**115 מ"ר**				₪ **746,058**
סה"כ שטח אקוו' של מגרש 139					102.6 מ"ר
שווי מ"ר אקוו'					₪ **7,270**

לאור הנתונים שפורטו לעיל ומניתוח עסקאות הנטו הסמוכות למועד הקובע, מתקבל שווי קרקע ליח"ד בסך 746,058 ₪ המצביע על שווי של **7,270** ₪ למ"ר אקוו' במגרש 139 המגלם מושע ודחיה עד לפיתוח.

[28] הממוצע אינו כולל את עסקאות מס' 3, 7 ו- 8

13.2.4. **<u>מכרזי רמ"י במתחם הנדון</u>**

בתאריך 30.12.2024 פורסמו תוצאות מכרז מס' 244/2023, אשר הוגדר כמכרז במסלול בינוי -פינוי -בינוי לבניית 1,296 יח"ד לבניה רוויה, שטחי מסחר, מבנים ומוסדות ציבור בשכונת נחלת עילית במסגרת תחום תכנית 1029669-413. במסגרת המכרז, הזוכה מתחייב לבנות את דירות התמורה המיועדות לבעלי זכויות בדירות מתפנות בשכונת רמת אליהו בתמורה לקיזוז "שווי דירות התמורה" מסכום ההצעה כפי שמפורט בתנאי המכרז ולפי 30,031 ₪/מ"ר כולל מע"מ.

תוצאות המכרז נותחו בהתאם לעקרונות שקבעה שמאית המשיבה ביחס לעלויות בניית מבנה ציבור וחסכון בהיטלי הפיתוח[29].

ביחס לשווי מ"ר מסחר, שמאית המשיבה נקטה בשווי מ"ר עיקרי מסחר בסך 14,000 ₪ בשונה מהשווי בו נקטה בשומתה, לפי 14,000 ₪ למ"ר מסחר לשיווק בשיעור של 15%.

לאחר שבחנתי את העסקאות שפורטו בשומת המשיבה למסחר, ובהתאם להכרעתי בגו"ח 4237/104 מיום 27.10.2024, אאמץ את קביעתה לשווי לפי 14,000 ₪ למ"ר מסחר לשיווק, לפי תוספת של 15% לשטח העיקרי.

תוצאת השווי המתקבל הותאם למגרש 139 ביחס למספר הקומות ונוטרל ממקדמים, כפי שנקבע במסגרת לוח השומה וטבלאות ההקצאה והאיזון, על מנת לקבל שווי בעל מכנה משותף אחד.

להלן תוצאות המכרז:

מתחם	חלקות	מגרשים	יח"ד	סה"כ זכייה כולל פיתוח	שטח עיקרי	שטח שירות	מרפסות	מספר קומות	שטח עיקרי מסחר	שטח ברוטו מבני ציבור	שטח מגורים
א	16	111	108		9,010 מ"ר	4,235 מ"ר	1,512 מ"ר	10			10,206.0 מ"ר
	18	113	108		9,010 מ"ר	4,296 מ"ר	1,512 מ"ר	10		450.0 מ"ר	10,206.0 מ"ר
			216	**196,627,682** ₪	**18,020 מ"ר**	**8,531 מ"ר**	**3,024 מ"ר**	**10**	**0.0 מ"ר**	**450.0 מ"ר**	**20,412.0 מ"ר**
ב	19	114	126		10,495 מ"ר	4,933 מ"ר	1,764 מ"ר	23		450.0 מ"ר	11,907.0 מ"ר
	20	115	126		10,495 מ"ר	4,933 מ"ר	1,764 מ"ר	23			11,907.0 מ"ר
	21	116	126		10,495 מ"ר	4,933 מ"ר	1,764 מ"ר	23	725.0 מ"ר		11,907.0 מ"ר
			378	**359,133,363** ₪	**31,485 מ"ר**	**14,799 מ"ר**	**5,292 מ"ר**	**23**	**725.0 מ"ר**	**450.0 מ"ר**	**35,721.0 מ"ר**
ג	22	117	126		10,495 מ"ר	4,933 מ"ר	1,764 מ"ר	23	870.0 מ"ר		11,907.0 מ"ר
	23	118	90		7,525 מ"ר	3,537 מ"ר	1,260 מ"ר	10			8,505.0 מ"ר
			216	**200,963,994** ₪	**18,020 מ"ר**	**8,470 מ"ר**	**3,024 מ"ר**	**16.5**	**870.0 מ"ר**		**20,412.0 מ"ר**
ד	24	119	90		7,525 מ"ר	3,537 מ"ר	1,260 מ"ר	10			8,505.0 מ"ר
	26	121	108		9,010 מ"ר	4,596 מ"ר	1,512 מ"ר	10			10,206.0 מ"ר
			198	**172,958,817** ₪	**16,535 מ"ר**	**8,133 מ"ר**	**2,772 מ"ר**	**10**			**18,711.0 מ"ר**
ה	25	120	90		7,525 מ"ר	4,380 מ"ר	1,260 מ"ר	10			8,505.0 מ"ר
	27	122	108		9,010 מ"ר	4,596 מ"ר	1,512 מ"ר	10			10,206.0 מ"ר
			198	**181,194,944** ₪	**16,535 מ"ר**	**8,976 מ"ר**	**2,772 מ"ר**	**10**			**18,711.0 מ"ר**
ו	43	138	90	77,420,492 ₪	7,525 מ"ר	4,380 מ"ר	1,260 מ"ר	10			**8,505.0 מ"ר**

[29] בהתאם לנספח ה' בחוברת המכרז, העיריה והתאגיד יקזזו את היטלי הפיתוח שיחולו על המגרשים ועל זכויות הבניה המותרות במגרשים הכלולים במכרז.

מתחם	עלויות פיתוח והיטלים לעירייה[30]	תוספת עלות בניית מבנה ציבור לפי 10,000 ₪	שווי מסחר לפי 14,000 ₪ [31]	סה"כ שווי המגורים	שטח אקוו'[32]	שווי מ"ר אקוו' בנטרול מרפסות
א	5,561,541 ₪				12,393 מ"ר	
	5,561,541 ₪	4,500,000 ₪			12,393 מ"ר	
	11,123,081 ₪	**4,500,000 ₪**		**190,004,601 ₪**	**24,785 מ"ר**	**7,666 ₪**
ב	6,481,797 ₪	4,500,000 ₪			14,369 מ"ר	
	6,867,797 ₪				14,369 מ"ר	
	6,481,797 ₪				14,369 מ"ר	
	19,831,392 ₪	**4,500,000 ₪**	**11,672,500 ₪**	**332,129,471 ₪**	**43,108 מ"ר**	**7,705 ₪**
ג	6,944,997 ₪				14,369 מ"ר	
	4,641,284 ₪				10,327 מ"ר	
	11,586,281 ₪		**14,007,000 ₪**	**175,370,713 ₪**	**24,697 מ"ר**	**7,101 ₪**
ד	4,641,284 ₪				10,327 מ"ר	
	5,561,541 ₪				12,393 מ"ר	
	10,202,824 ₪			**162,755,993 ₪**	**22,720 מ"ר**	**7,164 ₪**
ה	4,641,284 ₪				10,327 מ"ר	
	5,561,541 ₪				12,393 מ"ר	
	10,202,824 ₪			**170,992,120 ₪**	**22,720 מ"ר**	**7,526 ₪**
ו	4,641,284 ₪			**72,779,208 ₪**	10,327 מ"ר	**7,047 ₪**
ממוצע שווי מ"ר מבונה אקוו'						**7,368 ₪**

מתחם	מגרשים	עירוב שימושים	קירבה לכביש 4	קירבה לשד' היובל	קירבה למב"צ	קירבה לשצ"פ	מגבלות מר"מ	גובה מבנים	פשט הצפה	מקדם משוקלל	מקדם התאמה לקומה	שווי אקוו' בנטרול מקדמי מיקום
א	111			0.98			0.96		0.99	0.93		
	113	0.97		0.98			0.96		0.99	0.93		
	ממוצע			**0.98**			**0.96**		**0.99**	**0.931**	**1.00**	**8,356 ₪**
ב	114	0.97		0.98	1.00		0.96	0.96	0.99	0.89		
	115			0.98	1.00		0.96	0.96	0.99	0.89		
	116	0.98		0.98	0.98		0.96	0.96	0.99	0.86		
	ממוצע			**0.98**	**0.99**		**0.96**	**0.96**	**0.99**	**0.882**	**1.07**	**8,215 ₪**
ג	117	0.98			0.97	1.01	0.96		0.99	0.88		
	118				0.97	1.01	0.96		0.99	0.93		
	ממוצע				**0.97**	**1.01**	**0.96**		**0.99**	**0.904**	**1.04**	**7,579 ₪**
ד	119				0.98	1.01	0.96		0.99	0.94		
	121				0.98	1.00	0.96		0.99	0.93		
	ממוצע				**0.98**	**1.01**	**0.96**		**0.99**	**0.936**	**1.00**	**7,653 ₪**
ה	120					1.01	0.96		0.99	0.96		
	122					1.00	0.96		0.99	0.95		
	ממוצע					**1.01**	**0.96**		**0.99**	**0.955**	**1.00**	**7,880 ₪**
ו	138		**0.96**		**0.97**		**0.96**		**0.99**	**0.885**	**1.00**	**7,963 ₪**

[30] 50 ₪ למ"ר תת"ק, 400 ₪ למ"ר עילי כמוסכם על הצדדים.
[31] למ"ר לשיווק = עיקרי + 15%
[32] מקדם שווי מרפסת זיז 0.5, מרפסות גג 0.3

שווי מ"ר מבונה אקוו' מנוטרל מקדמי מיקום למבנה בן 10 קומות (במעוגל)		**7,900** ₪
מקדם התאמה למיקום למגרש 139	0.894	7,064 ₪
מקדם התאמה לדחייה	0.94	6,664 ₪
מקדם התאמה לזמן	0.95	**7,020** ₪

ביאור הטבלה:

דחיה - השווי המתקבל משקף התקדמות של שנה בנושא הפיתוח ולכן יובא בערך נוכחי של שנה בשיעור היוון של 6%.

התאמה לקומה – בהתאם להכרעתי בסע"ק 13.2.1, נמצא כי מקדם התאמה לקומה הינו כ-0.44% לרכיב הבנוי. בחילוק המקדם ביחס שבין השווי המבונה לשווי הבנוי ללא מע"מ (0.39), מתקבל מקדם התאמה לקומה בשיעור של כ-1.13% לרכיב הקרקע.

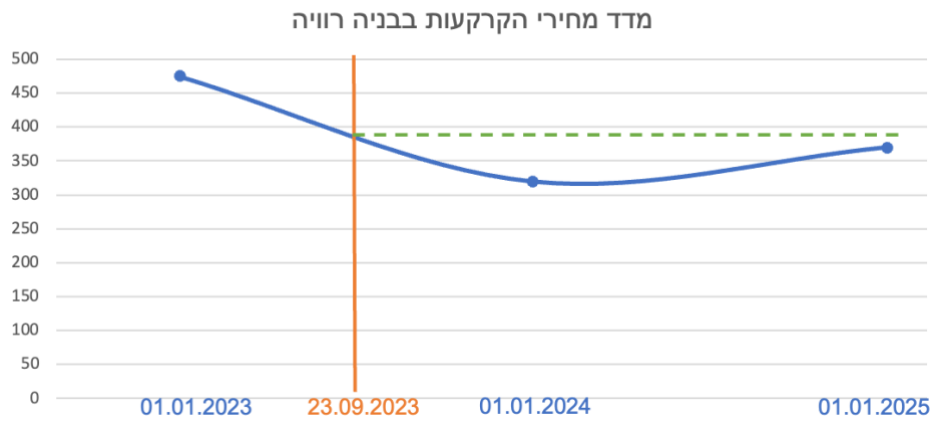
התאמה לזמן - שמאית המשיבה טוענת כי בין המועד הקובע למועד המכרז התייקרו עלויות הבנייה משמעותית, ולכן המכרזים משקפים שווי קרקע נמוך יותר מזה שהיה במועד הקובע. בעוד שמאי המבקשים לא התייחס לתוצאות מכרזי רמ"י.

מהמועד הקובע ועד לתוצאות המכרז חלפה שנה ו-3 חודשים.

בחודש פברואר 2025 התפרסם באתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן : הלמ"ס) נייר עבודה בנושא אמידת השינויים במחירי הקרקעות בישראל. בטרם אפרט את מסקנת המחקר אציין כי עבודת המחקר אינה פרסום רשמי של הלמ"ס ומכאן שהדעות והמסקנות הבאות בהן לידי ביטוי הן של המחברים עצמם ואינן משקפות בהכרח את הדעות ומסקנות של הלמ"ס, כפי שצוין בנייר העבודה ואושר במסגרת מידע שהתקבל מהלמ"ס, מאגף דוברות תקשורת והסברה.

בהתאם לנייר עבודה זה, עולה כי לא קיים קשר בין השתנות מחירי הדירות להשתנות מחירי הקרקעות. עוד עולה כי בשנת 2023 לאחר העלייה החדה בריבית, נרשמה ירידת מחירים בהיקף של 32.7% לקרקעות בבניה רוויה. בשנת 2024 נרשמה עליה של 15.8% במחירי הקרקע לבניה רוויה. מהאמור עולה כי עליית המחירים בשנת 2024, משקפת תיקון לירידת המחירים המשמעותית שחלה בשנת 2023 אולם ספק רב אם העלייה הגיע לרמת המחירים שהייתה במועד הקובע.

להלן גרף הממחיש את השתנות המחירים לשנת 2023- 2024 ועליית המחירים בשנת 2024 ביחס למועד הקובע:



ניתן ללמוד על השתנות מחירי הקרקעות לבניה רוויה מתוצאות המכרזים שפורסמו בפברואר 2025 ברובע שדה דוב, לפיהם עולה כי המחיר הממוצע של קרקע ליח"ד נמוך משמעותית, בעשרות אחוזים, מהמחיר שנקבע במכרזים ששווקו ברובע, בשנים 2021-2022.

בהתאם לטבלת עסקאות הנטו המפורטת בסע"ק 13.2.3, ניתן להבחין בירידה של כ-5% בעסקה מספר 5 בהשוואה לעסקה מספר 4, על אף שחלפה שנה וזמן הדחיה בגין הפיתוח התקצר. הנתונים הכמותיים של שתי העסקאות זהים, למעט מועדי העסקאות התואמים למועדים הרלבנטיים. לכן, הואיל ועסקאות אלה משקפות את המתחם באופן מהימן, יובא בחשבון מקדם התאמה לזמן על הצד הזהיר בשיעור של 5%.

התאמה למיקום – תינתן התאמה למיקום בהתאם למקדמי ההתאמה[33] שהובאו בחשבון במסגרת טבלאות האיזון.

באשר לטענת שמאי המבקשים שלפיה מגרש 139 – מושא השומה – נחות בשוויו בהשוואה למגרש 137, בין היתר נוכח שטחיהם של המגרשים המיועדים למבני ציבור, אשר מצויים בצמידות למגרש האמור, אבהיר כי השווי הממוצע שהתקבל מניתוח תוצאות מכרזי רמ"י, כולל גם מגרשים הגובלים במגרש 309. בנוסף, עסקאות הנטו במגרש 139 מגלמות נתון זה, ועדיין ניתן להיווכח כי ממוצע השווי גבוה ממוצע השווי המתקבל מתוצאות מכרז רמ"י.

משכך, ובהיעדר תימוכין מבוססים בטענת שמאי המבקשים, לא מצאתי מקום לשנות את עמדתי, ולהיצמד למקדמי השווי כפי שנקבעו בטבלת האיזון.

13.2.5. **<u>סיכום הגישות השונות</u>**

כאמור, לצורך בחינת השווי נבחנו על ידי מספר נתוני שווי בגישות שונות. לצורך קביעת אומדן השווי הבאתי בחשבון את מכלול הנתונים הקיימים קרי, גישת ההשוואה לעסקאות קרקע בהן היטל ההשבחה חל על הקונה (עסקאות נטו), וכן את עסקאות הקרקע במכרזי רמ"י במתחם הנדון. יתר על כן, נקטתי בגישת השווי השיורי בהסתמך על נכסים בנויים המצויים בקרבה למתחם בנדון ובעלי מאפייני בינוי דומים. כמו כן, בשקלול השווי הובא בחשבון גם עסקת קרקע למגורים שמחוץ למתחם שבנדון בגו"ח 6286/321.

משקלם היחסי של כל אחד מנתוני ההשוואה יקבע בהתאם למהימנות הגישה כאשר גישת ההשוואה הישירה במתחם הנדון עדיפה על פני גישת החילוץ או גישות שומה אלטרנטיביות המצריכות שימוש במקדמי התאמה והנחות שונות.

עסקאות הקרקע במתחם הנדון, הן עסקאות הנטו והן תוצאות מכרז רמ"י, משקפות עסקות השוואה ישירה להן וודאות גבוהה לגבי המחיר הסופי אשר מספקות אינדיקציה ישירה ומובהקת לשווי הקרקע במתחם, שכן מדובר בעסקאות שהתבצעו בתנאים מסחריים ברורים וללא גורמים העלולים להשפיע על השווי באופן מהותי. בשל כך, ביחס לעסקות ההשוואה הנדונות יינתן משקל יחסי גבוה יותר ביחס לעסקאות שמחוץ למתחם הנדון בגישת החילוץ ועסקת הקרקע בגו"ח 6286/321 שבהן קיימים מקדמי התאמה שונים.

[33] ראה נספח מס' 3

<u>שקלול הגישות</u>

<u>נתוני שווי מחוץ למתחם</u>

חילוץ		₪ 8,408
עסקת השוואה בגו״ח 6286/321		₪ 8,488
ממוצע		₪ 8,448
שווי מגלם דחייה	0.84	₪ 7,093

<u>ביאור לטבלה – דחייה</u>:

שמאי המבקשים הביא בחשבון מקדם דחייה לתכנון והוצאת היתר בשיעור של 0.67 המשקף דחייה לתקופה של 7 שנים + מקדם דחייה לפיתוח בשיעור של 0.95, ובנוסף מקדם דחייה למושע לתקופה נוספת של עוד 3 שנים, סה״כ מקדמי הדחייה מגלמים דחייה של בשיעור של כ-0.54 המשקפים דחייה של כ-11 שנה. מנגד שמאית המשיבה טענה כי הדחיה זניחה ולכן נקטה במקדם דחייה למושע בשיעור של 0.95.

בהתאם להוראות התכנית קיימים מספר תנאים להוצאת היתר בנייה ואף תנאי להגשת תיק מידע כגון: השלמת והסדרת תעלות הניקוז, אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח, בינוי ועיצוב לכל שטח התכנית וקבלת טופס 4 לתחנת השאיבה החדשה במגרש 502. לפיכך, דחייה לתקופה של 3 שנים לזמינות הקרקע סבירה בעיני קונה סביר המקבילה לתקופת הדחיה בגין המושע ובדומה למקדם שקבעתי בשומות קודמות שערכתי למגרשים במתחם זה. חיזוק לעמדתי אני מוצאת בפער שבין ממוצע העסקאות מחוץ למתחם בהן לא קיים רכיב הדחייה, לבין ממוצע העסקאות שבתחום התכנית, המהווה יחס של 0.85 המשקף דחייה של 2.9 שנים[34].

<u>שקלול השווי</u>

שווי ממוצע מחוץ למתחם	₪ 7,093	20.0%	₪ 1,419
עסקאות נטו	₪ 7,270	40.0%	₪ 2,908
מכרזי רמ״י בתחום התכנית	₪ 7,020	40.0%	₪ 2,808
שווי מ״ר מבונה אקוו׳ משוקלל			**₪ 7,135**

[34] ₪ 8,448 / ₪ 7,145 = 0.85

14. **<u>תחשיב ההכרעה</u>**

<u>מצב קודם</u>

מצב קודם					
מינוי	**מבקש**	**גו״ח מצב קודם**	**שטח יחסי במצב קודם למגרש התמורה**	**שווי מ״ר**	**שווי מצב קודם**
0474-2025	ספיר אברגל	6091/50	21.19 מ״ר	₪ 1,400	₪ 29,661
0498-2025	אסתר צובארי	6091/50	25.42 מ״ר	₪ 1,400	₪ 35,593

מצב חדש			
מגורים (עיקרי + ממ״ד)	8,505.0 מ״ר	1.00	8,505.0 מ״ר
מרפסות זיז	1,260.0 מ״ר	0.50	630.0 מ״ר
מרפסות גג	335.2 מ״ר	0.30	100.6 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳			9,235.6 מ״ר
שווי למ״ר אקוו׳			₪ 7,135
סה״כ שווי מגרש 139			₪ 65,895,700
מינוי	**מבקש**	**אחוז ההקצאה במגרש 139**	**שווי המצב החדש**
0474-2025	ספיר אברגל	0.2031%	₪ 133,823
0498-2025	אסתר צובארי	0.2437%	₪ 160,588

השבחה				
מינוי	**מבקש**	**שווי מצב קודם**	**שווי מצב חדש**	**השבחה**
0474-2025	ספיר אברגל	₪ 29,661	₪ 133,823	₪ **104,162**
0498-2025	אסתר צובארי	₪ 35,593	₪ 160,588	₪ **124,995**

15. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין לתכנית 413-1026996 למועד קובע 19.09.2023 הינו כדלקמן:

מינוי	מבקשת	השבחה	היטל השבחה
0474-2025	ספיר אברגל	₪ 104,162	₪ 52,081
0498-2025	אסתר צובארי	₪ 124,995	₪ 62,497

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841

נספח מס' 1

המבקשים, המצב הנכנס ואחוז ההקצאה במגרש 139 גו"ח 80137/44

מס' מינוי	שם	גו"ח	מצב נכנס				אחוז ההקצאה במגרש התמורה (מגרש 139)
			שטח כלול באיחוד וחלוקה	חלקים בבעלות	שטח באיחוד וחלוקה	שטח יחסי במצב קודם למגרש התמורה	
0474-2025	ספיר אברג'ל [35]	6091/50	3,212 מ"ר	0.66%	21.19 מ"ר	21.19 מ"ר	0.203%
0498-2025	צובארי אסתר	6091/50	3,212 מ"ר	0.79%	25.42 מ"ר	25.42 מ"ר	0.244%

[35] חלק מיורשי שלום צובארי הכולל את צובארי אסתר (1/2), צובארי מיכאל (1/3) ורותם שולמית (1/3), סה"כ 5/6 חלקים מזכויותיו של שלום צובארי. ללא צובארי צופיה הכלולה במינוי מספר 2025-73.

נספח מס' 2

תאריך	מחיר מכירה	שטח	קומה	מתוך	כתובת	שווי למ"ר אקוו'	הפרש קומות	הפרש בשווי	אחוז השינוי לקומה
5.12.2023	₪ 3,151,823	108.0 מ"ר	26	27	בן פורת מרים 3	₪ 26,200	8	3.2%	0.4%
11.12.2023	₪ 2,866,454	105.0 מ"ר	18	27	בן פורת מרים 3	₪ 25,395			
8.1.2024	₪ 3,142,622	108.0 מ"ר	25	27	בן פורת מרים 3	₪ 26,123	4	0.4%-	0.1%-
9.1.2024	₪ 3,154,203	108.0 מ"ר	21	27	בן פורת מרים 3	₪ 26,219			
2.2.2024	₪ 2,987,773	102.0 מ"ר	25	27	בן פורת מרים 3	₪ 26,470	3	1.6%	0.5%
4.2.2024	₪ 3,134,699	108.0 מ"ר	22	27	בן פורת מרים 3	₪ 26,057			
14.6.2023	₪ 3,250,901	108.0 מ"ר	19	27	בן פורת מרים 3	₪ 27,023	4	0.7%	0.2%
28.6.2023	₪ 3,028,300	102.0 מ"ר	15	27	בן פורת מרים 3	₪ 26,829			
24.11.2023	₪ 3,112,347	108.0 מ"ר	23	27	בן פורת מרים 9	₪ 25,872	1	0.1%	0.1%
24.11.2023	₪ 3,107,949	108.0 מ"ר	22	27	בן פורת מרים 9	₪ 25,835			
9.2.2024	₪ 3,040,988	108.0 מ"ר	17	27	בן פורת מרים 9	₪ 25,278	3	0.9%	0.3%
2.2.2024	₪ 3,015,166	108.0 מ"ר	14	27	בן פורת מרים 9	₪ 25,064			
16.2.2024	₪ 3,059,683	108.0 מ"ר	18	27	בן פורת מרים 9	₪ 25,434	2	0.8%	0.4%
28.2.2024	₪ 3,035,388	108.0 מ"ר	16	27	בן פורת מרים 9	₪ 25,232			
17.8.2023	₪ 2,600,000	70.0 מ"ר	17	18	אלוני הבשן 1	₪ 34,928	4	6.5%	1.6%
16.8.2023	₪ 2,480,000	70.0 מ"ר	13	18	אלוני הבשן 1	₪ 32,809			
15.6.2023	₪ 2,600,000	70.0 מ"ר	14	18	אלוני הבשן 1	₪ 34,396	4	0.0%	0.0%
11.5.2023	₪ 2,600,000	70.0 מ"ר	10	18	אלוני הבשן 1	₪ 34,396			
15.2.2024	₪ 2,370,000	71.0 מ"ר	9	20	אלוני הבשן 1	₪ 31,353	4	3.7%	0.9%
16.2.2024	₪ 2,430,000	74.0 מ"ר	5	18	אלוני הבשן 1	₪ 30,224			
ממוצע									**0.44%**

נספח מס' 3

מיקום	רעש		מר"מ		גובה מבנים (סעיף 6.7)		פשט הצפה		קירבה למבני ציבור		קירבה למסחר ותעסוקה		מקדם לשצ"פ		מקדם משוקלל
	מפלס רעש מתחבורה	מקדם רעש	מגבלות מר"מ	מקדם מר"מ	גובה מבנים	מקדם מגבלת גובה	קירבה לפשט הצפה/נחל	מקדם פשט הצפה	קירבה למבני ציבור	מקדם קירבה למב"צ	קירבה למסחר ותעסוקה	מקדם קירבה למסחר ותעסוקה	קירבה לשצ"פ	מקדם קירבה לשצ"פ	
מגרש 139	65	0.96	קיים	0.96	10	1	כן	0.99	כן	0.98	לא	1	כן	1	0.89
עסקאות השוואה															
3629/320	60	0.98	לא קיים	1	18	1	לא	1	לא	1	לא	1	כן	1.01	0.98
3629/323	60	0.98	לא קיים	1	27	0.96	כן	0.99	כן	0.97	לא	1	לא	1	
3629/325	60	0.98	לא קיים	1	18	1	כן	0.99	כן	0.99	לא	1	כן	1.01	
6286/321	50	1	לא קיים	1	10	1	לא	1	לא	1	לא	1	לא	1	1.00

מקדמי השווי בעסקאות ההשוואה הובאו בהתאם לעקרונות שנקבעו בעקרונות טבלת האיזון ולוח השומה. מקדם הרעש בעסקאות ההשוואה נקבע בהתאם למפלסי הרעש המצוינים במערכת GovMap לפי מפלס רעש מתחבורה ובהשוואה למפלסי הרעש שנקבעו במגרש 139.