תאריך : 26.03.2025
מספר מינוי : 1373-2024
מספרנו : 497

לכבוד,

המבקשים, שי כהן ואח'[1]
באמצעות השמאי יורם ברק
בדוא"ל : barak-valuer@bezeqint.net

המשיבה, ועדה מקומית ראשון לציון
באמצעות השמאית גלית אציל לדור
בדוא"ל : Galit@atsil.co.il

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקה 40 בגוש 80137
מגרש 135[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 413-1026996.

אופן מימוש הזכויות : השגה על לוח שומה.

2. **<u>מועדים</u>**

- המועדים הקובעים לשומה : 19.09.2023
- מועד ועורך הביקור בנכס : נערך ע"י החת"מ ביום 21.03.2025
- מועד הדיון : ביום 18.11.2024 וביום 31.01.2025 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון, סיכום הדיון הועבר לצדדים.

[1] לאחר איחוד תיקים, רשימת המיניים והמבקשים מופיעה בנספח מס' 1
[2] בהתאם לתכנית 413-1026996 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 יורם ברק	23.07.2024
2	התייחסות לניתוח הסכם בחלקה 6286/321	05.01.2025
3	התייחסות לתגובת המשיבה מיום 08.12.2024	09.12.2024
4	התייחסות לניתוח מכרזי רמ"י	08.01.2025 16.01.2025
5	העתק רישום מפנקס הזכויות במצב קודם גו"ח 6091/50	27.09.2023 20.10.2022
6	העתק רישום מפנקס הזכויות במצב קודם גו"ח 6094/4-6	15.01.2023
7	העתק רישום מפנקס הזכויות במצב קודם גו"ח 6094/14	08.04.2018
8	חוות דעת גיאוטכנית למגרש 135 שנערך ע"י רזי דבוש מהנדס קרקע	04.07.2024
9	הסכם מכר גו"ח 6094/11-12	16.05.2023
10	הסכמי מכר גו"ח 6094/50	28.09.2022 18.07.2023 10.09.2023 18.07.2024 08.10.2024 15.06.2012 07.02.2013 15.08.2013
מטעם המשיבה		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	לוח שומה לתכנית 413-1026996 שנערך ע"י השמאית גלית אציל	18.02.2024
2	תגובה לשומה אחרת שנערכה ע"י השמאית גלית אציל	29.09.2024 09.12.2024
3	השלמת תגובה לאחר דיון	08.12.2024
4	התייחסות לניתוח הסכם בחלקה 6286/321	02.01.2025
5	התייחסות לניתוח מכרזי רמ"י	02.01.2025 14.01.2025
6	הסכם מכר בגו"ח 3946/492	03.01.2022 15.08.2022
7	הסכם מכר בגו"ח 6286/321	03.01.2024
8	התייחסות לחו"ד גאוטכנית מגרש 135 החתומה ע"י אינג' זליו דיאמנדי	05.02.2025
9	התייחסות לחו"ד גאוטכנית מגרש 135 החתומה ע"י דב בוגייבסקי(יועץ ניקוז התכנית)	29.01.2025

4. <u>פרטי המקרקעין</u>

מהות הנכס הנדון	:	מגרש ריק ופנוי בייעוד מגורים
גוש	:	80137
חלקה	:	40
שטח חלקה רשום	:	3,243 מ״ר
מגרש תמורה	:	135
החלק הנישום [3]	:	99.9985% ממגרש 135
סך שטח חקלאי[4]	:	10,324.2 מ״ר
זכויות משפטיות	:	בעלות

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון הינו מגרש **תמורה מס׳ 135** 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.

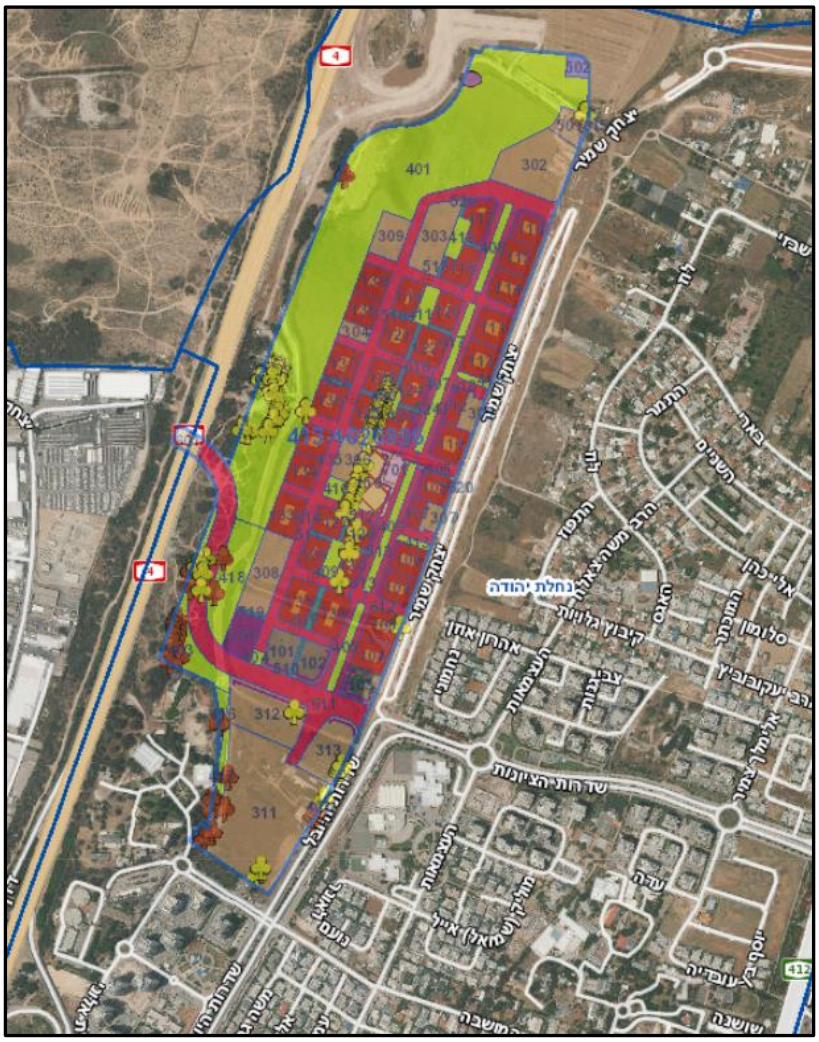
השכונה אשר ממוקמת בעברה הצפון מערבי של העיר, גובלת ממערב בכביש מס׳ 4, ממזרח בשכונת ״נחלת יהודה״, מדרום ברח׳ שולמית אלוני, ומצפון במחלף הסיירים החדש אשר עתיד לחבר את כביש מס׳ 4 לשכונת ״נחלת יהודה״ ולקו הירוק של הרכבת הקלה.

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.

[3] למעט כהן פליקס שחלקו במגרש 15/1,000,000 - ראה נספח מס׳ 1.
[4] בהתאם לנספח מס׳ 1

להלן תחום תכנית 413-1026996 על רקע תצלום אויר:



להלן תיאור המגרש במצב חדש:

מצב חדש

מגרש התמורה מושא ההחלטה מצוי בתחום חלקה 40 בגוש 80137, וצורתו רגולרית דמוית ריבוע בשטח של 3.243 דונם, כאשר טופוגרפית הקרקע בתחומו מישורית.

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

גבולות המגרש עפ"י התכנית:

מדרום - מגרש בייעוד מגורים בן 10 קומות עבור 90 יח"ד.
מצפון - דרך ומעברה מגרש בייעוד מגורים בן 10 קומות עבור 90 יח"ד.
ממזרח - דרך ומעברה מגרש בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור".
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>:

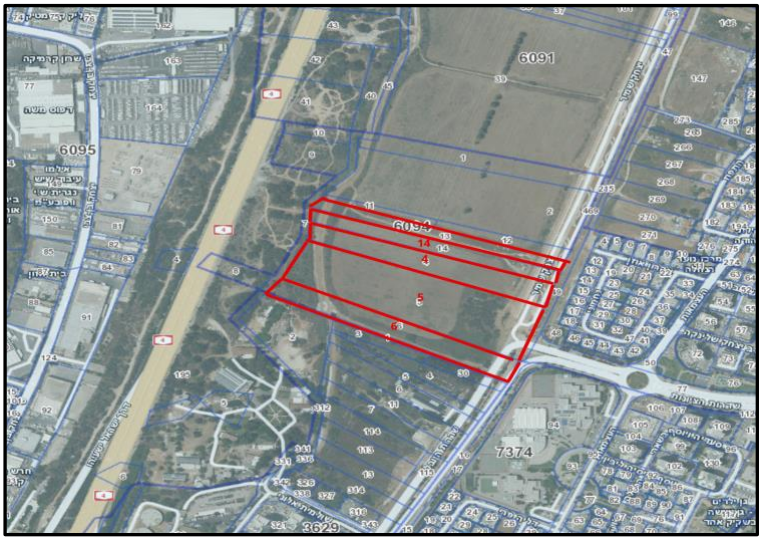


- חלקות 4 - 6 ו-14 בגוש 6094 הממוקמות בחלק הדרומי של מתחם התכנית, בין שכונת נחלת יהודה ורחוב יצחק שמיר ממזרח לכביש מס' 4 במערב.

להלן שטח החלקות הרשום וחלקן בתכנית החדשה:

חלקה	שטח רשום	שטח כלול בתכנית
4	15,151 מ"ר	13,457 מ"ר
5	35,945 מ"ר	31,926 מ"ר
6	15,512 מ"ר	13,668 מ"ר
14	9,165 מ"ר	8,334 מ"ר

<u>תצלום אוויר של חלקות 4 - 6 ו-14 בגוש 6094</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.

חלקות 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>**

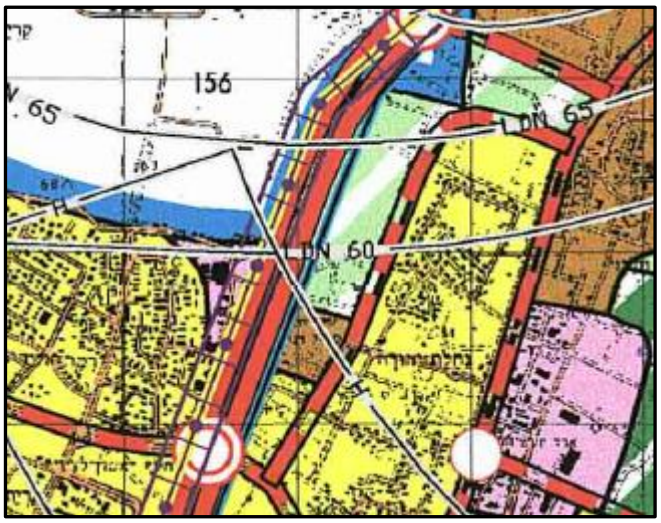
התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס׳ 5236 מיום 12.11.2003.

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״**.

בהתאמה, חלקה 50 בגוש 6091 וחלקות 4 ו-14 בגוש 6094 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.

חלקות 5[5] ו-6 בגוש 6094 מסווגות ביעוד מוסד, שטח המיועד בין השאר למטרות חינוך, דת, תרבות, קהילה, בריאות,מחסה ציבורי, וכן למטרות רווחה, נופש, ספורט ומוסדות ממשל.



[5] בשל קנה מידה של 1:50,000 יתכן והחלק הצפוני של החלקה מסווג לאזור חקלאי, כמו כן, יתכן והחלק הדרומי של חלקה 4 בגוש 6094 מסווג לשטח מוסד.

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"**.

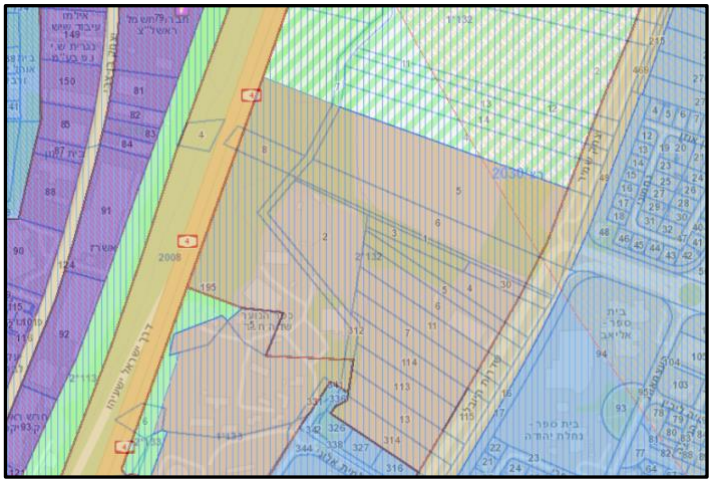
בהתאמה, חלקה 50 בגוש 6091 וחלקות 4 ו-14 בגוש 6094 מסווגות באזור חקלאי לשימוש בהתאם לתממ/21/3.

חלקות 5 ו-6 בגוש 6094 מסומנות בייעוד "מוסדות ומבני ציבור", בתחומן הותרו תכליות למוסדות חינוך, מוסדות בריאות סעד ורווחה ומוסדות תרבות.

<u>מקטע מתחם 132</u>:



<u>חלקות 14, 4 - 6 בגוש 6094 על רקע ייעודי תכנית רצ/2030</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[6], 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.

<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 135** 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.

[6] המשך רחוב יצחק שמיר.

- 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)
135	3,243	7,525	4,380	7,784	19,689	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 408-405 יותרו קיוסקים/מזנונים.

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

ניהול מי נגר

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.

אקוסטיקה

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.

עיצוב פיתוח ובינוי

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.

תנאים בהליך הרישוי

- 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 04.03.2024, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	80137
חלקה	:	40
שטח חלקה	:	3,243 מ״ר
בעלויות	:	בעליות של פרטיים שונים[7]

7.2 הסכמי מכר

הוצגו לעיוני הסכמי מכר הרלבנטיים למגרש 139, כדלקמן:

- הסכם מכר מיום 16.05.2023 לפיו נמכרו 112/2245 חלקים בחלקה 11 בגוש 6094 + 187/3730 חלקים בחלקה 12 בגוש 6094 המהווים כ- 299 מ״ר תמורת 1,050,000 ₪. כל המיסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה לרבות כל חיוב בהיטל השבחה בגין הממכר יחולו על הקונה.
- הסכם מכר מיום 10.09.2023 לפיו נמכרו 5335/221095 חלקים מחלקה 50 בגוש 6091 תמורת 500,000 ₪. כל המיסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה לרבות כל חיוב בהיטל השבחה בגין הממכר יחולו על הקונה.
- הסכם מכר מיום 29.09.2022, לפיו נמכרו 3500/221095 חלקים מחלקה 50 בגוש 6091 תמורת 311,700 ₪. כל המיסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה לרבות כל חיוב בהיטל השבחה בגין הממכר יחולו על הקונה.
- הסכם מכר מיום 18.07.2023, לפיו נמכרו 7000/221095 חלקים מחלקה 50 בגוש 6091 תמורת 730,000 ₪. כל המיסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה לרבות כל חיוב בהיטל השבחה בגין הממכר יחולו על הקונה.
- הסכם מכר מיום 18.07.2024, לפיו נמכרו 7000/221095 חלקים מחלקה 50 בגוש 6091 תמורת 710,000 ₪. כל המיסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה לרבות כל חיוב בהיטל השבחה בגין הממכר יחולו על הקונה.

[7] רשימת הבעלים שהינם חלק מהמבקשים מופיעה בנספח מס׳ 1

- הסכם מכר מיום 08.10.2024, לפיו נמכרו 14622/1000000 חלקים מחלקה 44 בגוש 80137. כל המיסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה לרבות כל חיוב בהיטל השבחה בגין הממכר יחולו על הקונה.

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 והשגה על לוח שומה.

9. השבחה עפ"י שומות הצדדים

תכנית	ההשבחה לפי שומות שמאי המבקשים[8]	ההשבחה לפי שומת שמאית המשיבה
413-1026996	₪ 40,070,751	₪ 73,346,032

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	₪ 1,600	₪ 1,380
מצב חדש		
ערכי שווי	שווי מ"ר מבונה אקווי' – ₪ 6,000	שווי מ"ר מבונה פלדלת – ₪ 10,249

[8] בהתייחס למימוש במכר.

<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 עסקאות מכר של שטחים במושע ביעוד חקלאי במזרח ראשון לציון, כדלקמן:

גו״ח	יום מכירה	שטח	אחוז לאחר הפקעה	שטח נטו	מחיר מכירה	מחיר למ״ר נטו
6285/18	1.5.2024	250 מ״ר	79.4%	198.4 מ״ר	₪ 350,000	₪ 1,764
6285/18	22.2.2024	250 מ״ר	79.4%	198.4 מ״ר	₪ 315,000	₪ 1,588
6285/18	20.11.2023	95 מ״ר	79.4%	75.4 מ״ר	₪ 104,500	₪ 1,386
6285/18	26.10.2023	405 מ״ר	79.4%	321.4 מ״ר	₪ 445,500	₪ 1,386
6285/18	23.8.2023	500 מ״ר	79.4%	396.8 מ״ר	₪ 550,000	₪ 1,386
6285/18	8.2.2023	250 מ״ר	79.4%	198.4 מ״ר	₪ 250,000	₪ 1,260
6285/18	20.3.2023	250 מ״ר	79.4%	198.4 מ״ר	₪ 235,000	₪ 1,184
6285/15	30.1.2024	250 מ״ר	79.4%	198.4 מ״ר	₪ 265,000	₪ 1,336
6285/15	21.2.2024	250 מ״ר	78.0%	195.1 מ״ר	₪ 265,000	₪ 1,358
6285/15	19.3.2023	125 מ״ר	78.0%	97.5 מ״ר	₪ 118,750	₪ 1,217
6285/15	13.2.2023	250 מ״ר	78.0%	195.1 מ״ר	₪ 250,000	₪ 1,281
6285/32	14.5.2023	500 מ״ר	100.0%	500.0 מ״ר	₪ 725,000	₪ 1,450
6285/9	11.5.2023	300 מ״ר	100.0%	300.0 מ״ר	₪ 400,000	₪ 1,333
ממוצע	**24.8.2023**	**282.7 מ״ר**		**236.4 מ״ר**	**₪ 328,750**	**₪ 1,379**

לטענתו, נכסי ההשוואה שפירט להלן תחומים בין כביש ראשי (כביש 44) לאזור בייעוד נופש מטרופוליטני, ומנותקים מהרצף המתפתח של העיר, בשונה מהנכס מושא השומה התחום בין כביש ראשי לאזור מפותח בייעוד מגורים. לדידו, פוטנציאל שינוי הייעוד בנכס הנדון גדול לפחות ב-15% וזאת ללא קשר למיקום. לטענתו, בעסקאות ההשוואה יש נתק רצועה ביעוד של נופש מטרופוליטני בעוד חלקות המקור מושא השומה גובלות מדרום וממזרח בשטח מפותח למגורים. לפיכך, הביא בחשבון מקדם מיקום בשיעור של 15% ונקט בשווי מ״ר קרקע חקלאי במצב קודם לפי 1,600 ₪.

ביחס לסך השטח החקלאי הנכנס, טען שמאי המבקשים כי לבעלי הזכויות שקיבלו יותר ממגרש אחד, השטח הנכנס חולק ביחס לשווי המגרשים בהתאם ללוח השומה. במסגרת הדיון הסכים כי היחס צריך להיות מחולק בהתאם לשווי המגרשים בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון.

<u>התייחסות שמאי המבקשים לטענות שמאית המשיבה במסגרת הדיון והמסמכים שהוגשו</u>

בתגובה לטענת המשיבה ביחס לעסקאות נמוכות לפי 300 - 400 ₪ /מ״ר שנמצאו בגו״ח 6285/15, טוען שמאי המבקשים כי חלקה 15 הופקעה לטובת כביש 44 ולכן יתכן ועסקאות אלה משקפות את פיצויי ההפקעה בחלקה. בכל מקרה הוצגו 13 עסקאות השוואה בשלוש חלקות שונות.

<u>התייחסות לתממ/21/3 המסווגת את חלקות 5 ו-6 בגוש 6094 למוסד</u>

לאחר בקשתי להתייחסות סיווג הקרקע בהתאם לתכנית המתאר המחוזית, מסכים שמאי המבקשים כי חלקות 5 ו-6 מסווגות למוסד בתממ/21/3, אולם לעניין היטל השבחה אין משמעות לכך, שכן תכנית מתאר מחוזית הינה תכנית שקופה לצורך אומדן היטל השבחה.

עוד מוסיף כי שווי קרקע ביעוד למוסד, הנגזר משווי קרקע למגורים בסביבתו, גבוה משווי לקרקע ביעוד חקלאי באופן שהתחשבות ביעוד למוסד מקטינה את היטל ההשבחה.

11.2. <u>שווי מצב חדש</u>

שמאי המבקשים אומד את שווי הקרקע במצב חדש בייעוד מגורים בהתאם למספר גישות. גישת ההשוואה הישירה של עסקאות נטו במתחם מושא השומה לפני ואחרי המועד הקובע, עסקאות קרקע למגורים בשכונות סמוכות לשכונה הנדונה, ובהתאם לעסקות של דירות מגורים במתחם גובל וחילוץ שווי הקרקע, כדלקמן:

11.2.1. <u>עסקאות נטו</u>

שמאי המבקשים סקר עסקאות מכר של חלקים מחלקות המקור הכלולים בתכנית איחוד וחלוקה ומוקצה להם חלקים במגרש התמורה מס׳ 139. העסקאות נערכו לפני המועד הקובע למעט 2 עסקאות, כאשר בכולן היטל ההשבחה חל על הקונה.

ביחס לשטח הנותר בחלקה 50 שאינו נכלל בתכנית, שמאי המבקשים נקט בשווי חקלאי לפי 1,000 ₪ למ״ר. לטענתו, יתרת הקרקע שמחוץ לתכנית ממוקמת בין מחלף לבין קרקע בתחום המוניציפלי של חולון, באופן שהפוטנציאל לשינוי יעוד בחטיבת קרקע זו רחוק יחסית למתחם הנדון. לטענתו, קרקעות ביעוד נופש מטרופוליני שהינן עם פוטנציאל נמוך יותר נמכרות לפי כ-700 ₪ למ״ר, ולכן שווי קרקעות ביעוד חקלאי צריך להיות גבוה משמעותית משווי זה. כתימוכין מפנה לעסקות ביעוד מטרופוליני בחלקה 3943/24 מתאריך 06.06.2023 ועסקה בחלקה 3943/89 מתאריך 03.07.2023.

להלן סיכום עסקאות הנטו[9]:

חלקה	תאריך עסקה	בתחום התכנית או מחוץ לתחום התכנית	שטח נמכר	סה"כ מחיר העסקה	שווי החלק החקלאי (מחוץ לתכנית)	מחיר לא כולל חלק מחוץ לתכנית	יח"ד	התאמה למועד הקובע	מחיר ליח"ד 1
6094/11,12	13.09.2023 (קומבינציה)[10]	בתחום		₪ 9,538,669		₪ 9,538,669	19.602	100%	₪ 486,617
6094/11,12	16.5.2023 (שמיני)	בתחום	260.0 מ"ר	₪ 1,049,999		₪ 1,049,999	2.33793	102.0%	₪ 457,923
6091/50	10.9.2023 (פישמן)	בתחום	77.5 מ"ר	₪ 500,000		₪ 271,205	0.66861	100.0%	₪ 405,625
		מחוץ	228.8 מ"ר		₪ 228,795				
	28.9.2022 (שפרינגר)	בתחום	50.9 מ"ר	₪ 311,700		₪ 137,550	0.43866	108.0%	₪ 338,654
		מחוץ	174.2 מ"ר		₪ 174,150				
	18.7.2023 (טולדנו)	בתחום	102.0 מ"ר	₪ 730,000		₪ 372,000	0.87732	101.0%	₪ 428,157
		מחוץ	358.0 מ"ר		₪ 358,000				
	18.7.2024 (בר-עזר)	בתחום	102.0 מ"ר	₪ 710,000		₪ 410,100	0.87732	96.0%	₪ 448,748
		מחוץ	299.9 מ"ר		₪ 299,900				
	08.10.2024 (יחזקאל)	בתחום	153 מ"ר	₪ 1,050,000		₪ 594,752	1.316	95.0%	₪ 429,349
		מחוץ	455 מ"ר		₪ 455,248				
ממוצע	**07.10.2023**								**₪ 427,868**

שווי קרקע ל-1 יח"ד לפני תשלום היטל השבחה (A=V1 – T)		₪ 427,868
שווי קרקע ל-1 יח"ד (כ-115 מ"ר קרקע ל-1 יח"ד כפול ₪ 1,600) במצב קודם (B = V0)	115 מ"ר	₪ 184,193
היטל ההשבחה הנגזר לקרקע/יח"ד (A – B = T)		₪ 243,675
שווי קרקע ל-1 יח"ד ממוצע במצב חדש במגרש 139 בתכנית נחלת עילית (V1 = A + T)		₪ 671,540
שווי למ"ר מבונה אקוו' (לפי 100.1 מר"א)		₪ 6,709
שווי למ"ר מבונה אקוו' מותאם למגרש 135 לפי מקדם 1.01053[11]		**₪ 6,779**

<u>התייחסות שמאי המבקשים לטענות שמאית המשיבה במסגרת הדיון והמסמכים שהוגשו</u>

- בתגובה לטענת שמאית המשיבה, כי החלק החקלאי שנשאר מחוץ לתכנית שווה אפס, טוען שמאי המבקשים, כי השארית של חלקה 50 שאינו בתחום התכנית (כיום חלקה 115) שאינו הופקע ומיועד לשטח חקלאי, אינו יכול להיות שווה לאפס. לטענתו, השווי לשטח זה צריך להיות כ-40% משווי מ"ר חקלאי עם פוטנציאל כללי להפשרה. עוד טוען שמאי המבקשים, כי לפי תצלום האויר, ניתן לראות שהגבול המוניציפלי של חולון אשר נמצא מצפון, אינו מהווה חלק אורגני של העיר חולון, וכדי לתכנן בעתיד על החלקה (חלקה 115) צריך לבצע תיקון גבולות עם העיר חולון. כתימוכין לעמדתו, מפנה לשטח בדרום העיר ראשון לציון ממזרח לאזור הנקרא "משולש נים", שהיה שייך בעבר לתחומה המוניציפאלי של העיר ראשון לציון ועבר לרשות באר

[9] בשומת המבקשים הוצג ניתוח עסקאות הנטו, בו נקט שמאי המבקשים בשווי קרקע ליח"ד במגרש 139 בסך 596,690 ₪ ושווי מ"ר זכויות במגרש 135 בסך 6,024 ₪, אולם בדיון שנערך בפני הפנה לניתוח עסקאות נטו מעודכן כמפורט להלן.

[10] שמאי המבקשים הצהיר כי ניתוח העסקה בהתאם לחוזה שהוצג לו (חוזה שנאסר עליו להעביר לצדדים) ובהתאם לנספח 1 לחוזה, הכולל את רשימת המוכרים (נספח 1 הוצג לצדדים), לפיו לבעלים יש זכות ל-35.64 יח"ד במגרש 139, כך שנמכרו 19.602 יח"ד = 55% x 35.64 יח"ד

[11] 0.96/0.95 (יחס מקדמי המושע שנקבעו בטבלאות האיזון במגרש 135 לעומת מגרש 139)

יעקב. כמו כן טוען כי חלקה 115, על אף קרבתה למחלף או לקו בנין לכביש, יכולה להיכלל כחלק מתכנית איחוד וחלוקה ואם היו רוצים לשלול זכויות הו מסמנים את השטח כפיתוח נופי. עוד מוסיף שמאי המבקשים, כי בניתוח העסקה בחלקות 11+12, בה אין שטח מחוץ לתכנית, מתקבלת תוצאה דומה לשאר העסקאות לאחר ההפחתה של השווי של הקרקע החקלאית שאינו כלול בתכנית, דבר המצביע על נכונות קביעתו לשווי.

- בתגובה לטענת שמאית המשיבה לשווי השטח החקלאי שנותר מחוץ לתכנית בסך של כ-220 ₪ למ״ר על בסיס 7 עסקאות שנערכו בחלקה 50 לשנים 2012-2020, טוען שמאי המבקשים כי בהתבסס על חוזי מכר שהוצגו על ידו, בחלקה 50 לשנים 2012-2013, השווי לקרקע חקלאית נע בין 225 ₪ - 450 ₪ למ״ר כאשר הממוצע הוא 360 ₪ למ״ר. לטענתו, בהתאם לנסח הרישום קיימות 4 הערות אזהרה בין השנים 2012-2021 ומכך למד שנערכו 4 עסקאות בלבד בעוד שמאית המשיבה מציגה 6 עסקאות[12]. הסיבה לדיווחים נוספים, לטענתו, נעוצה בכספי פיצויי הפקעה שדווחו ולא מחירי מכירה ולכן אינם רלבנטיים. לאור האמור, מסיק שמאי המבקשים, כי בהתחשב בעליית מחירי הדירות במחוז מרכז לפי הלמ״ס ב-90% ובתחשב כי ערך הקרקע בראשון לציון מהווה 40% מהערך המוגמר כיום והמשקל הממוצע הוא כ-30% לאורך התקופה, חלוקה של 90% ב-30% מתקבלת עלייה של 300% עבור 10 שנים ממועד החוזים למועד הקובע. לפיכך, 360 ₪ X 300% מתקבל יותר מ-1,000 ₪ קרקע חקלאית המוכיח את אומדני השווי שנקט.
- בתגובה לשומה מכרעת של השמאית המכריעה רינת ויס, אליה מפנה שמאית המשיבה, הקובעת שווי קרקע חקלאית לשנת 2017 על החלקים שמחוץ לתכנית, טוען שמאי המבקשים כי בהתייחס לחוזי המכר לשנת 2013-201 שבוצעו לפי 360 ₪ למ״ר בממוצע הערכתה לשנת 2017 אינה נכונה.
- בתגובה לטענת שמאית המשיבה, כי בעסקה בחלקות 11+12, (להלן: **עסקת ״שמיני״**) יש להביא בחשבון מקדם סיכון בגין העדר רישום ומורכבות משפטית, טוען שמאי המבקשים, כי טענה זו אינה נכונה, מכיוון שבהסכם נכתב שהמוכר פועל לרישומו של הנכס בספרי המקרקעין, וקיים תנאי אם לא ירשם המוכר כבעלים של הנכס מכל סיבה שהיא תוך 3 חודשים ממועד חתימת ההסכם, יהא זכאי הרוכש לבטל את ההסכם. כמו כן טוען שמאי המבקשים, כי לפי ההסכם, התשלום הראשון הופקד בידי נאמן עד לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה. מסקנתו מכל האמור היא, כי הקונה לא לקח על עצמו כל סיכון. כתימוכין לעמדתו, הציג שמאי המבקשים צילום מנסח, ממנו עולה כי הרוכשים (שמיני) רשמו הערת אזהרה בתאריך 23.05.2023, שבוע אחד בלבד לאחר חתימת ההסכם, דבר המוכיח, כי במעמד חתימת ההסכם, פירוק החברה היה בשלב מתקדם.
- בתגובה לניתוח עסקת ״שמיני״ ע״י שמאית המשיבה, טוען שמאי המבקשים, כי בשונה מטענת המשיבה כי הממכר מהווה 2.21% ממגרש 139, לטענתו הממכר מהווה 2.598% מהמגרש בהתאם לנסח וללוח השומה העדכני.

[12] ביחס ל-2 עסקאות מתוך ה- 7 טוען כי מדובר בעסקה שפוצלה לפי 47 ₪ / מ״ר.

- בתגובה למקדם ההתאמה לזמן בשיעור של 8% בניתוח עסקת שמיני" ע"י המשיבה, טוען שמאי המבקשים, כי ישנם 4 חודשים בלבד מיום חתימת ההסכם למועד הקובע ולכן נקט במקדם התאמה בשיעור של 2%. עוד טוען כי ההסכם נחתם לאחר שניתנה החלטה של הועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית במועד 22.02.2023, כפוף לתיקונים טכניים ומשפטיים.
- בתגובה לאופן ניתוח עסקאות הנטו ע"י שמאית המשיבה, המוסיפה את אומדן היטל ההשבחה המבוסס על טבלאות ההקצאה, למחיר התמורה, טוען שמאי המבקשים כי זו הנחת מוצא שגויה וכי השוק לא מעריך את היטל ההשבחה הצפוי כפי שנקבע בטבלאות ההקצאה והראיה קביעתם של שמאים מכריעים לתכנית איחוד וחלוקה בי/1,410 הנמוכה בכ-15% - 25% ביחס לטבלאות ההקצאה. כמו כן טוען כי בהתאם לפסיקה טבלאות ההקצאה אינן מהוות ראיה לאומדן היטל ההשבחה וכי ערכי השווי במצב חדש בטבלת האיזון וגם בשומת המשיבה, לא מביאים בחשבון דחיה לפיתוח המאפשר הוצאת היתר בניה, באופן שאומדן השווי למצב חדש הינו קרקע זמינה לבניה.
- לטענת שמאי המבקשים, משווי נטו, בעזרת הנוסחה ניתן להגיע לשווי חדש ולהיטל ההשבחה כאשר שיעור ההשבחה המתקבל נמוך מקביעת שומת המשיבה. לדידו, עסקאות ההשוואה במתחם עצמו (עסקאות נטו) מעידות שהשוק העריך את היטל ההשבחה נמוך יותר מטבלת ההקצאה, באופן שגם אם נביא בחשבון את ערכי השווי במצב קודם על פי שומת המשיבה, עדיין מתקבל היטל השבחה נמוך יותר מזה שהוערך בשומת המשיבה ובטבלאות ההקצאה. בהתאם לכך, מוכח כי הקונה לא חישב את היטל ההשבחה הצפוי על פי הערכים בטבלאות ההקצאה והאיזון.
- כהוכחה, מנתח את עסקאות הנטו בהתחשב בשווי קרקע חקלאית כפי שנקבע בשומת המשיבה ולפי 1,380 ₪/ למ"ר. לטענתו, בניתוח עסקאות הנטו על בסיס שווי מצב קודם כפי שנקבע בשומת המשיבה, מתקבל שווי קרקע ליח"ד במצב חדש בסך של כ-697 א' ₪ בעוד המשיבה קובעת שווי בסך של כ-958 א' ₪/ קרקע ליח"ד. לפיכך טוען כי עסקאות הנטו בנכס הנדון בסמוך למועד הקובע מוכיחות כי שומת הועדה לשווי מצב חדש אינה סבירה ומוטה כלפי מעלה באופן משמעותי.
- כמו כן, היטל ההשבחה ליח"ד בהתבסס על עסקאות נטו ולפי שווי קרקע חקלאית במצב קודם על בסיס שומת המשיבה, הינו 256,955 ₪/ליח"ד, באופן המוכיח כי אומדן היטל ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה, בסך 395,428 ₪/ יח"ד, שגוי ואינו מתאים לעסקאות הקרקע במתחם הנדון. לטענתו, העובדה שהיטל ההשבחה לשיטת המשיבה, בקרוב בגובה שווי הקרקע לא כולל היטל השבחה[13], מוכיחה כי היטל ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה מוטה כלפי מעלה באופן משמעותי משום ששיווין בין שווי הקרקע לא כולל היטל השבחה להיטל השבחה משמעותו ששווי מצב חדש שווה למלוא ההשבחה, ומשמעות הדבר כי שווי מצב קודם הינו אפס.
- לטענתו, נכון להתבסס על עסקאות הנטו כאשר במתחם יש 3 סוגים של עסקאות. האחד, עסקאות בחלקה 50 כולל שטחי קרקע נוספים שמחוץ לתכנית שמביא לשווי ממוצע של כ-423 א' ₪/ ליח"ד. השני, עסקת "שמיני" שלא כוללת שטחים נוספים מחוץ לתכנית שבוצעה לפי

[13] בסך 427,868 ₪ / יח"ד

458 א ₪ / יח"ד. השלישי, עסקת הקומבינציה המשקפת הערכת שווי של רשות המיסים לפי 487 א' ₪ קרקע ליח"ד לא כולל היטל השבחה.

- לאור האמור, מסיק שמאי המבקשים כי עסקת "שמיני" ועסקת הקומבינציה מעידים על נכונות השווי שקבע, ביחס לשטח החקלאי שמחוץ לתכנית בעסקאות חלקה 50. עוד מסיק כי 3 בסיסי המידע שפירט דומים לאומדן שנקבע בשומתו.
- <u>ביחס לעסקת קומבינציה בחלקות 11 ו-12</u> - בהתאם לחוזה הרכישה שהוצג לשמאי המבקשים והוצג במסגרת הדיון עולה, כי אחוזי היזם 55% ואחוזי הבעלים 45%. לפיכך, לבעלים יש זכות ל-35.64 יח"ד במגרש 139, כך שנמכרו 19.602[14] יח"ד. לפיכך, שווי כל יח"ד 486,617 ₪. העסקה נערכה לפני המועד הקובע, לכן השווי לא כולל היטל השבחה, כך שעסקה זו מחזקת את השווי שהתקבל בעסקאות הנטו.
- בהתאם לסעיפי מיסוי בחוזה הקומבינציה עולה כי עלויות הקשורות בפיתוח ובנייה על היזם לרבות אגרות והיטלי פיתוח. מס רכישה על היזם, מס שבח על הבעלים. **היטל השבחה בגין אישור התב"ע החדשה יחול על הבעלים**. היטל השבחה בגין הקלה שתידרש לצורך ניצול מקסימלי של הזכויות יחול על הבעלים בלבד. היטל השבחה בגין הקלות אחרות ישולמו ע"י הצדדים בהתאם לשיעור הקומבינציה ביניהם. היטל השבחה בגין הקלה על מנת לנצל את הזכויות המוקנות יחול על הבעלים בלבד. הבעלים משלמים את כל העלות של הקרקע כולל העלות של היטל ההשבחה. הקלות אחרות ישולמו בהתאם לשיעור הקומבינציה. והגבילו את זה עד ל-10 א' ₪ ליחידה על הבעלים. כלומר היטל שמעבר ל-900 א' ₪ יישא היזם. מע"מ בגין הרכישה ישולם על ידי היזם. מע"מ שירותי בניה ישולם על ידי הבעלים. לאור האמור טוען שמאי המבקשים כי מדובר בעסקת קומבינציה ברוטו.
- בתגובה לטענה שמאית המשיבה לניתוח עסקת הקומבינציה בהתאם לנוסחה מתקבל שווי קרקע לפי 9,000 ₪, טוען שמאי המבקשים כי הנוסחה אינה רלבנטית למקרה שהקרקע לא זמינה לבניה.
- בתגובה לטענת שמאית המשיבה שהחלטת שווי של רשות המיסים זה לא נתון שווי ולכן עסקת הקומבינציה אינה ברת תוקף, טוען כי לנתון של רשות המיסים יש להתייחס כמעט כמו למחיר של עסקה במדרג תוקף הנתונים.

[14] 19.602 = 35.64 x 55%

11.2.2. **<u>גישת החילוץ - חילוץ שווי הקרקע משווי בנוי</u>**

שמאי המבקשים הציג פירוט של עסקאות מכר של דירות חדשות מדרום למתחם התכנית ברחוב אלוני הבשן, מרים בן פורת ושולמית אלוני. שמאי המבקשים ניתח את העסקאות בהתייחס לשטח הדירות ושטח המרפסות בהתאם להיתרי הבנייה שניתנו בחלקות מושא ההשוואה.

להלן ניתוח עסקאות ההשוואה:

גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	שנת בניה	חד'	ק'	סך קומות	שטח דירתי	שטח מרפסת	שטח אקוו'[15]	מחיר	שווי אקוו'
3629-320	אלוני הבשן 1	26.2.2023	2018	3	5	18	69.8 מ"ר	11.5 מ"ר	74.4 מ"ר	2,550,000 ₪	34,257 ₪
3629-320		1.3.2023	2018	4	13	18	96.3 מ"ר	18.5 מ"ר	103.7 מ"ר	3,175,000 ₪	30,632 ₪
3629-320-5		17.7.2023	2016	3	12	18	73.9 מ"ר	13.0 מ"ר	79.1 מ"ר	2,280,000 ₪	28,824 ₪
3629-320-9		25.12.2022	2018	3	2	18	69.8 מ"ר	11.5 מ"ר	74.4 מ"ר	2,570,000 ₪	34,525 ₪
3629-320-26		16.2.2024	2019	3	11	18	73.9 מ"ר	13.0 מ"ר	79.1 מ"ר	2,430,000 ₪	30,721 ₪
3629-320-31		18.7.2023	2015	3	6	18	73.9 מ"ר	13.0 מ"ר	79.1 מ"ר	2,550,000 ₪	32,238 ₪
3629-320-38		21.8.2023	2018	4	7	18	96.3 מ"ר	18.5 מ"ר	103.7 מ"ר	3,000,000 ₪	28,944 ₪
3629-320-54		15.2.2024	2016	3	5	18	69.8 מ"ר	11.5 מ"ר	74.4 מ"ר	2,370,000 ₪	31,839 ₪
3629-320-57		27.8.2023	2018	3	10	18	69.8 מ"ר	11.5 מ"ר	74.4 מ"ר	2,420,000 ₪	32,510 ₪
3629-320-60		11.5.2023	2016	3	10	18	69.8 מ"ר	11.5 מ"ר	74.4 מ"ר	2,600,000 ₪	34,928 ₪
3629-320-71		8.3.2024	2018	4	12	18	96.3 מ"ר	18.5 מ"ר	103.7 מ"ר	3,250,000 ₪	31,356 ₪
3629-320-78		16.8.2023	2018	3	13	18	69.8 מ"ר	11.5 מ"ר	74.4 מ"ר	2,480,000 ₪	33,316 ₪
3629-320-81		15.6.2023	2018	3	14	18	69.8 מ"ר	11.5 מ"ר	74.4 מ"ר	2,600,000 ₪	34,928 ₪
3629-320-102		17.8.2023	2018	3	17	18	69.8 מ"ר	11.5 מ"ר	74.4 מ"ר	2,600,000 ₪	34,928 ₪
3629-323	מרים בן פורת 9	14.12.2023	2023	4	9	27	102.0 מ"ר	23.0 מ"ר	111.2 מ"ר	2,679,999 ₪	24,101 ₪
3629-323		28.12.2023	2019	4	23	27	111.0 מ"ר	24.0 מ"ר	120.6 מ"ר	3,130,513 ₪	25,958 ₪
3629-323-40		8.6.2023	2019	5	10	27	127.0 מ"ר	23.0 מ"ר	136.2 מ"ר	3,586,690 ₪	26,334 ₪
3629-323-45		10.2.2023	2019	4	12	27	111.0 מ"ר	24.0 מ"ר	120.6 מ"ר	3,231,766 ₪	26,797 ₪
3629-323-49		13.3.2024	2019	4	13	27	111.0 מ"ר	24.0 מ"ר	120.6 מ"ר	3,003,677 ₪	24,906 ₪
3629-323-53-11		2.2.2024	2019	4	14	27	111.0 מ"ר	24.0 מ"ר	120.6 מ"ר	3,015,166 ₪	25,001 ₪
3629-323-59		28.6.2023	2019	4	15	27	105.0 מ"ר	22.0 מ"ר	113.8 מ"ר	3,028,300 ₪	26,611 ₪
3629-323-61		28.2.2024	2019	4	16	27	111.0 מ"ר	24.0 מ"ר	120.6 מ"ר	3,035,388 ₪	25,169 ₪
3629-323-65		9.2.2024	2019	4	17	27	111.0 מ"ר	24.0 מ"ר	120.6 מ"ר	3,040,988 ₪	25,215 ₪
3629-323-69		2.5.2023	2019	4	18	27	111.0 מ"ר	24.0 מ"ר	120.6 מ"ר	3,228,195 ₪	26,768 ₪
3629-323-069-1		16.2.2024	2019	4	18	27	111.0 מ"ר	24.0 מ"ר	120.6 מ"ר	3,059,683 ₪	25,371 ₪
3629-323-70		11.12.2023	2024	4	18	27	105.0 מ"ר	22.0 מ"ר	113.8 מ"ר	2,866,454 ₪	25,189 ₪
3629-323-73		14.6.2023	2019	4	19	27	111.0 מ"ר	24.0 מ"ר	120.6 מ"ר	3,250,901 ₪	26,956 ₪
3629-323-77		13.2.2024	2023	4	20	27	111.0 מ"ר	24.0 מ"ר	120.6 מ"ר	3,137,536 ₪	26,016 ₪
3629-323-78		3.3.2024	2019	4	20	27	105.0 מ"ר	22.0 מ"ר	113.8 מ"ר	2,914,587 ₪	25,611 ₪
3629-323-81		25.12.2023	2019	4	21	27	111.0 מ"ר	24.0 מ"ר	120.6 מ"ר	3,102,007 ₪	25,721 ₪
3629-323-81-1		9.1.2024	2023	4	21	27	111.0 מ"ר	24.0 מ"ר	120.6 מ"ר	3,154,203 ₪	26,154 ₪

[15] מקדם אקוו' למרפסות 0.4

גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	חד'	שנת בניה	ק'	סך קומות	שטח דירתי	שטח מרפסת	שטח אקוו' [15]	מחיר	שווי אקוו'
3629-323-85		24.11.2023	4	2019	22	27	111.0 מ"ר	24.0 מ"ר	120.6 מ"ר	3,107,949 ₪	25,771 ₪
3629-323-85		4.2.2024	4	2019	22	27	111.0 מ"ר	24.0 מ"ר	120.6 מ"ר	3,134,699 ₪	25,993 ₪
3629-323-89		24.11.2023	4	2019	23	27	111.0 מ"ר	24.0 מ"ר	120.6 מ"ר	3,112,347 ₪	25,807 ₪
3629-323-93		7.3.2024	4	2019	24	27	111.0 מ"ר	24.0 מ"ר	120.6 מ"ר	3,139,838 ₪	26,035 ₪
3629-323-95-5		26.1.2023	4	2019	24	27	111.0 מ"ר	24.0 מ"ר	120.6 מ"ר	3,238,556 ₪	26,854 ₪
3629-323-97		8.1.2024	4	2019	25	27	111.0 מ"ר	24.0 מ"ר	120.6 מ"ר	3,142,622 ₪	26,058 ₪
3629-323-98		2.2.2024	4	2019	25	27	105.0 מ"ר	22.0 מ"ר	113.8 מ"ר	2,987,773 ₪	26,255 ₪
3629-323-99-1		13.12.2023	4	2019	25	27	111.0 מ"ר	24.0 מ"ר	120.6 מ"ר	3,005,167 ₪	24,918 ₪
3629-323-101		31.3.2023	4	2019	26	27	111.0 מ"ר	24.0 מ"ר	120.6 מ"ר	3,298,180 ₪	27,348 ₪
3629-323-101		5.12.2023	4	2019	26	27	111.0 מ"ר	24.0 מ"ר	120.6 מ"ר	3,151,823 ₪	26,135 ₪
3629-323-102		28.6.2023	4	2019	26	27	105.0 מ"ר	22.0 מ"ר	113.8 מ"ר	3,065,846 ₪	26,941 ₪
3629-323-103		26.2.2023	4	2019	26	27	102.0 מ"ר	23.0 מ"ר	111.2 מ"ר	3,247,564 ₪	29,205 ₪
3629-325-018	שולמית אלוני 3	21.12.2023	3	2017	3	18	69.8 מ"ר	12.1 מ"ר	74.7 מ"ר	2,345,000 ₪	31,403 ₪
3629-325-27		7.3.2024	3	2017	5	18	69.8 מ"ר	12.1 מ"ר	74.7 מ"ר	2,300,000 ₪	30,801 ₪
3629-325-36		26.12.2023	3	2016	6	18	69.8 מ"ר	12.1 מ"ר	74.7 מ"ר	2,400,000 ₪	32,140 ₪
3629-325-45		30.10.2022	3	2017	8	18	69.8 מ"ר	12.1 מ"ר	74.7 מ"ר	2,300,000 ₪	30,801 ₪
3629-325-48		20.2.2024	3	2015	8	18	69.8 מ"ר	12.1 מ"ר	74.7 מ"ר	2,450,000 ₪	32,809 ₪
3629-325-70		17.12.2023	3	2014	12	18	70.5 מ"ר	13.8 מ"ר	76.1 מ"ר	2,375,000 ₪	31,227 ₪
3629-325-72		3.7.2022	3	2017	12	18	69.8 מ"ר	12.1 מ"ר	74.7 מ"ר	2,700,000 ₪	36,157 ₪
3629-325-92		15.6.2023	4	2017	16	18	96.7 מ"ר	18.4 מ"ר	104.0 מ"ר	3,000,000 ₪	28,839 ₪
ממוצע		**21.9.2023**	**3.7**		**15.4**	**23.1**	**94.9 מ"ר**	**19.1 מ"ר**	**102.6 מ"ר**	**2,879,283 ₪**	**28,693 ₪**
התאמה לקומה- 0.8% לקומה (קומה ממוצעת 15.4 לעומת קומה ממוצעת בנכס מושא השומה 5)											1.083/
שווי 1 מ"ר משוקלל כולל מע"מ											**26,490 ₪**

<u>התייחסות שמאי המבקשים לטענות שמאית המשיבה במסגרת הדיון והמסמכים שהוגשו</u>

- לטענת שמאי המבקשים ניתוח העסקאות בשומת המשיבה מבוסס על השטח המדווח במערכת שע"מ ולא בהתאם להיתרי הבניה כפי שנותח בשומת המבקשים. ניתוח העסקאות בגילום המרפסות כפי שניתחה שמאית המשיבה אינו נכון, מכיוון ששטח המרפסות במושא השומה אינו דומה לשטח המרפסות במושא ההשוואה, לכן יש לערוך את הבחינה לפי שטח אקוו' ולא לפי שטח דירתי שמגלם מרפסות.
- בתגובה לטענת שמאית המשיבה כי יש להתייחס לשטח מרפסת בממוצע לפי קומות, טוען שמאי המבקשים, כי הטענה לא רלוונטית, הואיל ובתחשיב שערך שטח המרפסות הינו מדויק ובהתאם להיתר הבנייה.
- בשונה מניתוח העסקאות שערכה שמאית המשיבה, בו נותחו עסקאות שהממוצע הקומתי הוא 18, ושטח הדירות 104 מ"ר לעומת 94.5 מ"ר במושא השומה, טוען שמאי המבקשים, כי בחר במדגם עסקאות שלא מצריך התאמות או מינימום התאמות. במסד הנתונים שהציג טוען כי יש להביא התאמה לקומה, מקומה 15 בממוצע לקומה 5 בממוצע לפי 0.8% לבנוי.

- בתגובה לטענת שמאית המשיבה, כי עסקאות המכר בחלקה 323 הינן עסקאות במחיר למשתכן, טוען שמאי המבקשים, כי העסקאות שהציג, אינם עסקאות שהקבלן מכר, אלא עסקאות שבעל הדירה מכר כעסקת יד שנייה ולכן משקפות את מחיר השוק.
- בתגובה לטענת שמאית המשיבה, כי חלק מהדיירים בחלקה 323 הינם דיירים מפונים משכונת אליהו, טוען שמאי המבקשים, כי גם המפונים מכרו את הדירות שלהם בשווי שוק מקסימלי, וגם שמאית המשיבה הביאה בחשבון חלק מעסקאות אלו.

בחינת השווי השיורי

הכנסות צפויות

מס' יח"ד		90 יח"ד
שטח אקוו' ליח"ד		100.1 מ"ר[16]
שווי מ"ר בנוי		₪ 26,490
שווי יח"ד		₪ 2,651,671
סה"כ הכנסות		₪ 238,650,379
הכנסות ללא מע"מ	1.17	₪ **203,974,683**
הכנסות ללא מע"מ למ"ר אקוו'		₪ **22,641**

עלויות בנייה

עלויות בנייה ישירה	שטח ליח"ד	סה"כ שטח	עלות למ"ר [17]	סה"כ	עלות למ"ר משוקלל
מרתף	45.0 מ"ר	4,050.0 מ"ר	₪ 2,700	₪ 10,935,000	₪ 1,214
עלות עודפת למרתף על פי דו"ח יועץ קרקע				₪ 2,600,000	₪ 289
מגורים דירתי	94.5 מ"ר	8,505.0 מ"ר	₪ 5,640	₪ 47,968,200	₪ 5,324
מגורים חוץ דירתי קומתי	14.0 מ"ר	1,260.0 מ"ר	₪ 5,640	₪ 7,106,400	₪ 789
קומת קרקע בנוי	5.3 מ"ר	475.0 מ"ר	₪ 5,640	₪ 2,679,000	₪ 297
מרפסות זיז	14.0 מ"ר	1,260.0 מ"ר	₪ 1,750	₪ 2,205,000	₪ 245
פיתוח חצר	35.2 מ"ר	2,768 מ"ר	390.0 מ"ר	₪ 1,079,520	₪ 120
סה"כ עלויות בנייה ישירה				₪ **74,573,120**	₪ **8,278**

עלויות כלליות	פרמטר תחשיבי		בסיס לחישוב	סה"כ	עלות למ"ר משוקלל
אגרות בניה והיטלי פיתוח עילי	11,500.0 מ"ר		₪ 400	₪ 4,600,000	₪ 511
אגרות בניה והיטלי פיתוח תת"ק	4,050.0 מ"ר		₪ 50	₪ 202,500	₪ 22
חיבור חשמל	90 יח"ד		₪ 3,000	₪ 270,000	₪ 30
תכנון וייעוץ הנדסי	3.0%	מעלויות בניה ישירה	₪ 74,573,120	₪ 2,237,194	₪ 248
תקורה, ניהול ופיקוח	5.0%	מעלויות בניה ישירה	₪ 74,573,120	₪ 3,728,656	₪ 414
משפטיות	0.8%	מהכנסות ללא מע"מ	₪ 203,974,683	₪ 1,631,797	₪ 181
בלתי צפוי מראש	0.0%	מעלויות בניה ישירה	₪ 74,729,120	₪ 0	₪ 0
שווק ופרסום	2.5%	מהכנסות כולל מע"מ	₪ 238,650,379	₪ 5,966,259	₪ 662
מס רכישה	6.0%	משווי קרקע	₪ 65,815,000	₪ 3,948,900	₪ 438
מימון בתקופת הבניה	7.0%	מסך עלויות ללא מימון	₪ 162,932,090	₪ 11,405,246	₪ 1,266
סה"כ				₪ **33,990,553**	₪ **3,773**
סה"כ עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע				₪ **108,563,673**	₪ **12,051**

[16] מחושב לפי 94.5 מ"ר דירתי במקדם 1 +מרפסת 14 מ"ר במקדם 0.4.
[17] בהתאם למחירון דקל ספטמבר 2023

תחשיב שווי מרכיב הקרקע			סה"כ	שווי מ"ר משוקלל
סה"כ הכנסות צפויות ללא מע"מ			₪ 203,974,683	₪ 22,641
רווח יזמי	17.0%	מעלויות ההקמה	₪ – 29,637,347	₪ – 3,290
סה"כ עלויות הקמה - כולל מרכיב קרקע			₪ 174,337,336	₪ 19,351
עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע			₪ – 108,563,673	₪ – 12,051
שווי מרכיב הקרקע במצב יוצא כזמין לבניה מיידית (לאחר קבלת היתר בניה) (במעוגל)			₪ **65,773,663**	₪ **7,301**

התייחסות שמאי המבקשים לשומת ותגובת המשיבה

- ביחס לטענה שאין להביא בחשבון מס׳ רכישה, וכי יש להסתכל מנקודת מבט של הבעלים, טוען שמאי המבקשים, כי לפי הגישה הזו, בהערכת שווי שמאית עבור יזם ועבור בעלים יתקבלו 2 תוצאות שונות וזה לא הגיוני. יש שווי אחד לקרקע.
- ביחס לטענה שמס רכישה צריך להיות 5% ולא 6% מכיוון שבהוצאת היתר תוך פחות משנתיים מקבלים בחזרה אחוז מתשלום מס׳ הרכישה, טוען שמאי המבקשים, כי המתחם אינו מפותח ואפילו היום אין פיתוח במתחם ועברה שנה וחודשיים. לטענתו, לא ניתן להגיש היתר בניה לפני שהתקיימו התנאים בהתאם להוראות התכנית, ועצם תהליך הגשת בקשה להיתר, יכול לקחת שנה כך שאנחנו רחוקים מהיום בעוד שנתיים עד להוצאת היתר.
- ביחס לטענת שמאית המשיבה, כי עלויות המימון בתחשיב שערך גבוהות, טוען שמאי המבקשים, כי עלויות המימון כוללות לא רק את הריבית על הלוואות, אלא גם את העמלות ערבות חוק מכר בגובה של 1% משווי הדירה כולל מע"מ. בנוסף עמלת לווי פיננסי בשיעור של 0.5% מעלות הקמת הפרוייקט. ביחס לעלות הריבית על ההלוואות, טוען שמאי המבקשים, כי הריבית הבנקאית במועד הקובע עומדת על 7.5% (פריים + 1.5%) לשנה. משך הזמן לבניה בפרויקט עם מרתפים ו-10 קומות הינו בסביבות 2.5 שנים. סה"כ עלות הריבית ללא מכירות היא 9.375% מעלות הפרויקט, וכאשר יש מכירות הסכום קטן בחצי, כלומר 4.6875% + 2% מהעמלות, סה"כ עלויות מימוש 6.68% מעלות הפרויקט.
- בתגובה לטענת שמאית המשיבה, כי שטח פיתוח החצר הוא יתרת השטח מהתכסית המותרת, קרי 20%, טוען שמאי המבקשים, כי חישוב זה הינו שגוי, משום שהוא מניח שכל התכסית המותרת תנוצל. לטענתו, החישוב הנכון, הינו לפי סך שטח תכסית הבנייה לפי זכויות הבנייה ומספר הקומות, כדלקמן: שטח בניה עילי הנו 10,120 מ"ר (עיקרי+ שירות) בחילוק ל-10 קומות מתקבלת בניה לקומה לפי 1,012 מ"ר.
- בתגובה לטענת שמאית המשיבה, כי שטח ממוצע לחניה במרתף הוא 35 מ"ר, טוען שמאי המבקשים, כי השטח שנקבע בפרק י' בקווים המנחים בהיקף של 35 מ"ר אינו רלוונטי לנכס מושא השומה. לטענתו, פרק י' מתייחס לחניונים ציבוריים ולא למרתפי חניה בבנייני מגורים, הכולל 3 בניינים עם 10 יח"ד בקומה באופן שקומות המרתף מנוקבות ב- 10 בסיסי ממ"ד וב- 3 גרעיני מדרגות ופירי מעלית. כמו כן, התקן מביא בחשבון חניות נכים כחלק מהחניות, אך במקרה הנדון מדובר בחניות נוספות לא סחירות. עוד טוען שמאי המבקשים, כי מכיוון שהקו מנחה נכתב לפני שינוי תקן החנייה הארצי בשנת 2016, הוא לא מביא בחשבון את החיוב בפתרון חניה לאופניים ואופנועים ועל כן מתחייבים שטחים נוספים.

- בתגובה לטענת שמאית המשיבה, כי אחוז הדיפון הינה אפס, טוען שמאי המבקשים, כי בהנחה שהבנייה תבוצע לאחר סלילת הכבישים, בנייה ללא דיפון מחייבת חפירה חיצונית לשטח המגרש על מנת לבנות את קירות המרתף, וחפירה מחוץ לשטח המגרש תביא להריסת הכבישים הגובלים או תחייב את אישור העירייה בשטחי ציבור שפיתוחם טרם החל ובגין אישור זה יידרש תשלום בגין שימוש זמני. וביחס למגרשים פרטיים גובלים, יידרש אישור בעלי הקרקע.
- בתגובה לטענת שמאית המשיבה, כי עלות תכנון ליח״ד הינה בסך 20,000 ₪, טוען שמאי המבקשים, כי עלות זו הינה עלות היסטורית ואינה משקפת את העלויות במועד הקובע שבו מקובלות עלויות של 25,000 ₪ ליח״ד.
- לטענתו בהתאם לידיעותיו את עלויות הבניה כפי שבא לידי ביטוי בדוחות האפס ודוחות ליווי בנקאי, עולה כי סע׳ תקורה ניהול ופיקוח צריך להיות 5% מעלות בניה ישירה ולא 4% כנטען על ידי המשיבה, וסע׳ שיווק ופרסום צריך להיות בשיעור 2.5% ממחיר הדירות ולא 2% כנטען על ידי המשיבה.
- <u>עלויות עודפות בגין קרבה לאגם ניקוז</u> - בתגובה לטענת המשיבה שלא נכון להביא עלויות עודפות למרתף על פי דוח הקרקע שהוצג, טוען שמאי המבקשים, כי חו״ד של יועץ הקרקע מטעמו, בוצעה על פי תוצאות קידוח בשטח ובחינת סוג הקרקע בכל עומק. הדוח בוצע על סמך ממצאים אמיתיים. כמו כן טוען כי האגם מהווה מאגר מחלחל, בניגוד לטענת המשיבה שטוענת למאגר אטום שמחזיק את המים, שמייקר את בניית המרתפים עבור הצורך באיטום. כתימוכין מפנה להוראות התכנית ולנספח הניקוז לפיהם שטח המאגר, מגרש 401, נועד לחלחול. לטענתו, אם יהיו גשמים חריגים שהגשם לא יספיק לחלחל אז יופעל מנגנון משאבה שיותקן כחלק מעלויות הפיתוח. הקרבה למגרש 401, המסווג כשצ״פ לשטח הצפה ואיגום, מהווה חסרון ולא יתרון ובניגוד לתגובת המשיבה בטבלת ההקצאה ובלוח השומה נקבע מקדם מאוחד בגין קרבה לכביש 4 ושצ״פ למגורים לפי 96% הרלבנטי למגרש **135**. כלומר, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 4% לשיטת הועדה בגין המיקום ביחס לנתוני ההשוואה.
- בתגובה לטענות יועצי הקרקע ויועץ הניקוז במסגרת הדיון, טוען שמאי המבקשים כי מוסכם לכך שמגרש 401 מהווה מאגר מחלחל ולכן קרבה של 20 מ׳ אופקית למגרש מהווה מטרד במידה וכל החורף יש הצטברות מים שיכולה לחלחל לביסוס המגרש. כמו כן טוען כי גם אם המים מתנקזים בחורף ובקיץ המאגר יבש אין זה אומר ששכבות הקרקע לא רטובות בדומה למי תיהום.
- לטענה כי הסיכון הוא בבניה בחורף, טוען כי מגבלת הזמינות מקטינה את הרווחיות ובכל מקרה עדיף מגרש שרחוק 5 ק״מ מאשר מגרש הקרוב 20 מ׳ מהמאגר בשל חדירות מים אופקיות.

11.2.3. **<u>גישת ההשוואה הישירה – עסקאות קרקע למגורים</u>**

<u>ניתוח עסקת מכר מגרש 2013 בגו"ח 6286/321 רחוב ההתיישבות 43 (להלן: **עסקה בחלקה 321**)</u>

שמאי המבקשים בחן את שיעור מקדם המיקום בהתבסס על מכר דירות ברחוב ההתיישבות 43 בהשוואה למכר דירות בסמוך לנכס מושא השומה ברחוב מרים החשמונאית 3, לפיו מקדם ההתאמה למיקום הינו 0.85 ביחס לנכס מושא השומה, כדלקמן:

<u>עסקאות מרחוב ההתיישבות 43</u>

גוש חלקה	קומה	קומות	שטח			מחיר מכירה כולל מע"מ		יום מכירה
			דירתי	מרפסת	משוקלל	סה"כ	ל-1 מ"ר משוקלל	
006286-0321-015	4	10	132.1 מ"ר	20.0 מ"ר	140.1 מ"ר	₪ 4,098,456	₪ 31,025	1.4.2024
006286-03217	2	10	119.2 מ"ר	17.0 מ"ר	126.0 מ"ר	₪ 4,018,222	₪ 33,710	1.4.2024
006286-0321-027	7	10	132.1 מ"ר	20.0 מ"ר	140.1 מ"ר	₪ 4,228,836	₪ 32,012	3.4.2024
006286-0321-024	6	10	132.1 מ"ר	20.0 מ"ר	140.1 מ"ר	₪ 4,168,660	₪ 31,557	4.4.2024
006286-0321-019	5	10	132.1 מ"ר	20.0 מ"ר	140.1 מ"ר	₪ 4,118,543	₪ 31,177	4.4.2024
006286-0321-023	6	10	132.1 מ"ר	20.0 מ"ר	140.1 מ"ר	₪ 4,198,514	₪ 31,783	7.4.2024
8- 006286-0321	2	10	132.1 מ"ר	20.0 מ"ר	140.1 מ"ר	₪ 3,927,958	₪ 29,735	7.4.2024
006286-0321-025	7	10	119.2 מ"ר	17.0 מ"ר	126.0 מ"ר	₪ 3,747,432	₪ 31,438	7.4.2024
006286-0321-028	4	10	132.1 מ"ר	20.0 מ"ר	140.1 מ"ר	₪ 4,048,039	₪ 30,644	4.4.2024
ממוצע	**5**	**10**	**129.2 מ"ר**	**19.3 מ"ר**	**137.0 מ"ר**	**₪ 4,061,629**	**₪ 31,454**	**4.4.2024**

<u>עסקאות מרחוב מרים בן פורת 3</u>

גוש חלקה	קומה	קומות	שטח			מחיר מכירה כולל מע"מ		יום מכירה
			דירתי	מרפסת	משוקלל	סה"כ	ל-1 מ"ר משוקלל	
003629-0323-100	25	27	130.0 מ"ר	22.0 מ"ר	138.8 מ"ר	₪ 3,570,373	₪ 25,723	22.12.2023
003629-0323-040	10	27	130.0 מ"ר	22.0 מ"ר	138.8 מ"ר	₪ 3,586,690	₪ 25,841	8.6.2023
003629-0323-104	26	27	130.0 מ"ר	22.0 מ"ר	138.8 מ"ר	₪ 3,551,776	₪ 25,589	4.1.2024
003629-0323-048	12	27	130.0 מ"ר	22.0 מ"ר	138.8 מ"ר	₪ 3,429,519	₪ 24,708	6.3.2024
003629-0323-064	16	27	130.0 מ"ר	22.0 מ"ר	138.8 מ"ר	₪ 3,496,081	₪ 25,188	12.3.2024
003629-0323-056	14	27	130.0 מ"ר	22.0 מ"ר	138.8 מ"ר	₪ 3,455,780	₪ 24,898	12.3.2024
ממוצע	**17.2**	**27**	**130.0 מ"ר**	**22.0 מ"ר**	**138.8 מ"ר**	**₪ 3,515,037**	**₪ 25,324**	**30.12.2023**
התאמה לקומה 0.8% לקומה						**1.099**	**₪ 23,041**	

להלן ניתוח עסקת המכר:

גו״ח	6286/321
רחוב	ההתיישבות 43
תאריך העסקה	3.1.2024
ייעוד	מגורים ג׳ מיוחד
שטח המגרש	1,660.0 מ״ר
שטח משוקלל (בהתאם להיתר הבנייה ומקדם מרפסת 0.4)	4,479.9 מ״ר
מחיר עסקה	₪ 37,000,000
שווי למ״ר משוקלל	₪ 8,259
מקדם התאמה למיקום נחות בנכס	85.0%
עלות עודפת בגין קרבה למאגר מים[18]	₪ – 289
שווי מ״ר כזמין לבנייה	**₪ 6,732**

<u>התייחסות שמאי המבקשים לטענות המשיבה</u>

- ביחס לטענת שמאית המשיבה, כי בניתוח עסקת ההשוואה הובאו בחשבון שטחי מרפסות הגג, ובניתוח שווי מגרש 135 לא הובאו מרפסות הגג, טוען שמאי המבקשים, כי במגרש לא הובאו מרפסות הגג, הואיל ומתוכננות 90 יח״ד ב- 9 קומות מגורים ללא דירות גן, לכן התכנון צריך להיות 10 יח״ד לקומה, כך שלא קיימות דירות גג.
- ביחס לטענת שמאית המשיבה, כי מקדם המיקום צריך להיות חיובי מאחר ומיקום הנכס עדיף על מיקום עסקת ההשוואה, טוען שמאי המבקשים, כי בהשוואה שערך בין מכר של דירות חדשות מהשכונה הסמוכה לנכס מושא השומה ברחוב בן פורת 3 לבין מכר של דירות בנכס מושא ההשוואה קיים פער של כ-73% לבנוי ולמבונה הפער הוא אף יותר, והפחתה של 15% שהביא בחשבון הינו מקדם התאמה ראוי על הצד הנמוך. כמו כן, לטענתו, שמאית המשיבה ערכה השוואה של כל מיני סוגים שונים של נכסים שאין בסיס להשוואה בניהם.
- ביחס לתגובת המשיבה לתשלומים נוספים שהקונה נושא מעבר לתמורה הנקובה בחוזה, מסכים שמאי המבקשים.

[18] עלות בסך 2.6 מ׳ ₪ בהתבסס על חו״ד גאוטכנית של רזי דבוש מהנדס קרקע וביסוס, חלקי 9,009 מ״ר אקוי׳ במגרש.

ניתוח עסקאות מכר של מגרש 2 בגו״ח 3946/492 רחוב שפרינצק (להלן: **עסקה בחלקה 492**)

שמאי המבקשים בחן את שיעור מקדם המיקום בהתבסס על מכר דירות ברחוב שפרינצק בהשוואה למכר דירות בסמוך לנכס מושא השומה כמפורט בפרק גישת החילוץ, לפיו מקדם ההתאמה למיקום הינו 0.85[19] ביחס לנכס מושא השומה, כדלקמן:

גוש חלקה	יום מכירה	קומה	קומות	שטח דירתי	מרפסת (0.4)	משוקלל	מחיר מכירה	שווי מ״ר משוקלל
3946/491/101	12.11.2023	26	29	126.8 מ״ר	30.5 מ״ר	139.0 מ״ר	₪ 4,700,000	₪ 33,815
3946/491/045	31.5.2023	12	29	116.2 מ״ר	21.4 מ״ר	124.7 מ״ר	₪ 3,860,000	₪ 30,948
3946/491/015	28.11.2023	4	29	91.7 מ״ר	17.6 מ״ר	98.8 מ״ר	₪ 3,370,000	₪ 34,123
3946/491/000	23.11.2023	3	29	91.7 מ״ר	17.6 מ״ר	98.8 מ״ר	₪ 3,200,000	₪ 32,402
3946/491/016	6.9.2022	4	29	91.7 מ״ר	17.6 מ״ר	98.8 מ״ר	₪ 3,410,000	₪ 34,528
3946/491/012	29.10.2023	3	29	73.2 מ״ר	13.0 מ״ר	78.3 מ״ר	₪ 2,630,000	₪ 33,570
3946/491/004	6.9.2022	1	29	73.2 מ״ר	13.0 מ״ר	78.3 מ״ר	₪ 2,830,000	₪ 36,123
3946/491/011	30.7.2023	3	29	73.2 מ״ר	13.0 מ״ר	78.3 מ״ר	₪ 2,635,000	₪ 33,634
3946/491/003	14.6.2023	1	29	73.2 מ״ר	13.0 מ״ר	78.3 מ״ר	₪ 2,600,000	₪ 33,187
3946/491/007	15.4.2024	2	29	73.2 מ״ר	13.0 מ״ר	78.3 מ״ר	₪ 2,680,000	₪ 34,208
3946/491/091	31.3.2024	23	29	116.2 מ״ר	21.4 מ״ר	124.7 מ״ר	₪ 4,250,000	₪ 34,075
3946/491/008	20.3.2024	2	29	73.2 מ״ר	13.0 מ״ר	78.3 מ״ר	₪ 2,700,000	₪ 34,463
3946/491/109	17.3.2024	28	29	126.8 מ״ר	30.5 מ״ר	139.0 מ״ר	₪ 4,750,000	₪ 34,175
3946/491/076	13.3.2024	19	29	116.2 מ״ר	21.4 מ״ר	124.7 מ״ר	₪ 4,150,000	₪ 33,273
3946/491/024	29.2.2024	6	29	91.7 מ״ר	17.6 מ״ר	98.8 מ״ר	₪ 3,450,000	₪ 34,933
3946/491/064	22.2.2024	16	29	116.2 מ״ר	21.4 מ״ר	124.7 מ״ר	₪ 4,100,000	₪ 32,873
3946/491/097	6.2.2024	25	29	126.8 מ״ר	30.5 מ״ר	139.0 מ״ר	₪ 4,680,000	₪ 33,671
3946/491/107	22.1.2024	27	29	126.8 מ״ר	30.5 מ״ר	139.0 מ״ר	₪ 4,820,000	₪ 34,679
3946/491/101	12.11.2023	26	29	126.8 מ״ר	30.5 מ״ר	139.0 מ״ר	₪ 4,700,000	₪ 33,815
ממוצע	**30.10.2023**	**12.2**	**29**	**100.2 מ״ר**	**20.3 מ״ר**	**108.4 מ״ר**	**₪ 3,658,684**	**₪ 33,816**

כמו כן, שמאי המבקשים הביא בחשבון מקדם התאמה לזמן, ממועד העסקה 4/2022 ועד למועד הקובע 9/2023, בשיעור של כ-83%.

לטענתו, עסקאות ההשוואה בחלקה 492 בוצעו בממוצע בחודש אפריל 2022, דהיינו כשנה וחצי לפני המועד הקובע. בתקופה שבין שנת 2022 לשנת 2023 קיימת ירידה משמעותית בקצב מכירת דירות. לדידו, מחירי הרכישה בעסקאות התבססו על ציפיות היזמים להמשך עלייה במחירי דירות ביחס למחירים ששררו במועד העסקאות. אולם בניגוד לכך, כתוצאה מעליה חדה של שיעור הריבית במשק, מצב השוק השתנה בסוף 2022 באופן שההכנסות הצפויות תהינה בהכרח נמוכות יותר ומחירי המגרשים השתנו בהתאם. שמאי המבקשים הציג את קצב המכירות לפי ממוצע שנתי בעיר ראשון לציון לפי הלמ״ס כדלקמן:

שנה	כמות דירות	שיעור ירידה ביחס למועד הקובע
2022	2,618 יח״ד	
2023	1,462 יח״ד	44.16%

[19] 33,816 ₪ / 28,693 ₪

כמו כן, הפנה לסקירת ענף הנדל"ן למגורים של הכלכלנית הראשית של משרד האוצר לחודש ספטמבר 2023, לפיה כמות מכירת דירות חדשות בארץ ירדה בכ-30% ביחס בין 2 המועדים.

לטענתו, ירידה בקצב מכירת דירות ועלייה בשיעור הריבית גורמים לירידה במחירי הקרקע.

תאריך פרסום הריבית	תאריך תחילת הריבית	תאריך תחילת תקופה הנזילות	ריבית בנק ישראל מוצהרת נומינלית	ריבית הפריים	מרווח הבנק	שיעור ריבית ליזמים
			I	I+1.5%	1.5%	K=I+3%
4.9.2023	7.9.2023	7.9.2023	4.8%	6.3%	1.5%	7.8%
11.4.2022	14.4.2022	14.4.2022	0.4%	1.9%	1.5%	3.4%
הפרש שיעור ריבית בהלוואה ליזמים						4.4%

לטענתו, הקטנת קצב המכירות במועד הקובע בכ-50% משמעותה הגדלת המימון בכ-50% כך שעלות המימון צריכה להגיע ל-9.68% פי 1.25 מעלות המימון ללא ירידה בקצב המכירות.

<u>להלן חישוב ההפחתה בשווי הקרקע כתוצאה מעליית הריבית ומירידה בקצב המכירות:</u>

מועד	עסקאות השוואה	מועד קובע
שיעור ריבית הלוואה	3.4%	7.8%
שווי 1 מ"ר בנוי (ללא מע"מ)	₪ 26,490	₪ 26,490
רווח יזמי (17%)	117.0%	117.0%
סך עלויות הקמה (כולל מרכיב הקרקע)	₪ 22,641	₪ 22,641
עלות בניה ללא מימון	₪ – 10,355 [20]	₪ – 10,894
מימון בהתאם לשיעור ריבית היזם מעלות ההקמה	₪ – 758	₪ – 2,193 [21]
יתרה לקרקע	**₪ 11,527**	**₪ 9,554**
היחס בין שווי קרקע במועד הקובע לבין השווי בעסקאות ההשוואה		**82.9%**
הפחתה בשווי הקרקע בגין עליית שיעור ריבית + ירידה בקצב המכירות		**17.1%**

להלן ניתוח עסקאות המכר:

גוש חלקה	תאריך	יעוד	שטח מגרש	שטח משוקלל	מחיר עסקה	שווי למ"ר
3646/492	15.8.2022	מגורים ג' מיוחד	5,964 מ"ר	10,752.0 מ"ר	₪ 136,000,000	₪ 12,649
3646/492	3.1.2022	מגורים ג' מיוחד	5,964 מ"ר	1,612.8 מ"ר	₪ 21,000,000	₪ 13,021
ממוצע	**25.4.2022**					**₪ 12,835**
מקדם התאמה לקומה (לפי 2.5% לקומה לפער של 10 קומות בממוצע)				15	5	1.25
שווי 1 מ"ר זכויות בניה בקומה 5 לשנת 2022						₪ 10,268
מקדם התאמה למיקום						0.85
מקדם התאמה למועד הקובע						0.83
שווי 1 מ"ר זכויות בניה דירתי בנכס במועד הקובע כזמין לבניה לפני התאמה לעלות עודפת						₪ 7,234
עלות עודפת ל-1 מ"ר דירתי בגין קרבה למאגר מים[18]						₪ – 289
שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בנכס כזמין לבניה לאחר התאמה לעלות עודפת						**₪ 6,945**

[20] בהפחתת מדד תשומות הבניה למגורים בשיעור של 4.1%
[21] בתוספת 1.25

<u>התייחסות שמאי המבקשים לטענות המשיבה</u>

- ביחס לטענת שמאית המשיבה, כי קצב המכירות ועליית הריבית לא מצביעים על ירידה במחיר הקרקע ויש לבסס את הטענה לפי שינויי המחירים, טוען שמאי המבקשים, כי נתוני השוואה של עסקאות מכר לקרקע זה הנתון הטוב ביותר כדי להוכיח מגמה בשינוי שווי הקרקע. אולם במצב שאין עסקאות השוואה להוכחת המגמה צריך להביא בחשבון את השינויים שחלו בשוק. לפי מחירי דירות זה גם לא פשוט, כי יש את העסקאות של 90 :10 או 80 :20, וקשה לנתח את העסקאות של הדירות וללמוד על השינוי. עצם המבצעים בשוק מוכיח על הביקושים.
- ביחס לטענה כי סך ההתאמות מגיעים לכ-60%, טוען שמאי המבקשים, כי סך ההתאמות מגיעים ל-32%[22], וגם שמאית המשיבה הביאה בחשבון התאמה לקומה. בכל מקרה טוען שמאי המבקשים, כי בשל שיעור ההתאמות עסקת ההשוואה שבנדון הובאה במשקל של 7.5% בהערכת השווי.
- במסגרת הדיון טען כי מקדם התאמה לקומה עבור הקרקע נקבע בהתאם ליחס בין שווי הקרקע לשווי הבנוי (ללא מע"מ) המשקף יחס של 32%. לאור האמור, מקדם התאמה לקומה עבור הבנוי (0.8%) בחילוק 32% מתקבל מקדם 2.5% מקדם התאמה לקומה עבור הקרקע.

11.2.4. **<u>סיכום הגישות</u>**

שמאי המבקשים ערך ממוצע משוקלל לנתוני השווי האקסוגניים לתכנית, תוך משקל של 70% לגישת החילוץ ומשקל של 30% לעסקאות הקרקע. על התוצאה המתקבלת נקט במקדם הפחתה בשיעור 84% בגין דחייה עד לזמינות הקרקע, לפי 3 שנים ובשיעור ריבית של 6%, החופף לדחייה בגין מושע. לטענתו, התבססות על עסקאות מחוץ למתחם, מחייב התאמה בגין דחיה הואיל והקרקע אינה זמינה לבניה היות שלא בוצעו בו עבודות הפיתוח ותנאים נוספים שהם תנאי להיתר בניה, כמו שלביות תחבורתית והכנת האיגום והביוב.

להלן סיכום ערכי השווי מהגישות השונות:

בסיס	שווי	מקדם שקלול	שווי
עסקת רח' ההתיישבות	₪ 6,732	15.0%	₪ 1,010
עסקת רח' שפרינצק	₪ 6,944	15.0%	₪ 1,042
חילוץ שווי	₪ 7,301	70.0%	₪ 5,111
ממוצע שווי 1 מ"ר זכויות בניה כזמין לבניה בנכס הנדון			₪ 7,162
דחיה עד לזמינות (3 שנים בריבית 6%)			0.84
שווי 1 מ"ר זכויות בניה דירתי במועד הקובע- A			₪ 6,000
שווי 1 מ"ר דירתי על בסיס עסקאות הנטו[23]- B			₪ 6,024
שווי 1 מ"ר זכויות בניה דירתי למועד הקובע ממוצע A+B			**₪ 6,000**

[22] 0.829 x 0.85
[23] כפי שהופיע בניתוח העסקאות בשומת המבקשים

11.3. **<u>ניתוח מכרזי רמ"י</u>**

בתגובה לניתוח מכרזי רמ"י שבצעה שמאית המשיבה, הגיבו שמאי המבקשים כדלקמן:

- ביחס לטענת שמאית המשיבה, כי בין המועד הקובע למועד המכרז מחירי הקרקע ירדו, טוען שמאי המבקשים, כי מדד תשומות הבנייה למגורים התייקר בתקופה זו ב-2.94%, לעומת מחירי דירות של 4 חדרים לפי הלמ"ס שהתייקרו ב-7.46%, כך שלפי תחשיב החילוץ עולה, ששווי הקרקע עלה בכ-15%. לפיכך, בניגוד לטענת שמאית המשיבה, חלה עליית שווי במרכיב הקרקע של 15% ולכן יש להביא בחשבון הפחתה של 13%[24] ביחס לשווי הקרקע במכרז.
- ביחס לטענת שמאית המשיבה, כי לא ניתן להתייחס לנתוני הלמ"ס, מכיוון שנתונים אלו אינם מביאים בחשבון את מבצעי המימון של הקבלנים, טוען שמאי המבקשים, כי גם בנתוני הרבעון השלישי של 2023 נכללות עסקאות מכר שבמסגרתן הוענקו ההטבות של הקבלנים ולכן מבצעי המימון אינם הסיבה לעליית מחירי הדירות על פי הלמ"ס. כתימוכין הציג 8 חוזים בסמוך למועד הקובע. כמו כן טוען, כי נתוני הלמ"ס מתייחסים לכל המכירות העיר ראשון לציון, כלומר לעסקאות יד שנייה ועסקאות מקבלנים, כאשר סביר להניח כי עסקאות יד שנייה מהוות את רוב העסקאות.
- ביחס לטענת שמאית המשיבה, כי יש להביא בחשבון כי שיעור המע"מ במועד המכרז הינו 18% ולא 17%, טוען שמאי המבקשים, כי הטענה אינה רלוונטית, ולהעלאת שיעור המע"מ אין השפעה על שווי הקרקע, הואיל והיזמים מתקזזים במרכיב המע"מ, הן בצד ההכנסות והן בצד העלויות.
- ביחס להתקדמות הפיתוח, טוען שמאי המבקשים, כי תוצאות המכרז הינן 15 חודשים לאחר המועד הקובע, ובמענה מהנדס העיר לשאלות יזמים נאמר, כי תכנית הבינוי והפיתוח אושרה בוועדה המקומית ביום 13.10.2024, ומכאן מוכח שחלה התקדמות בתכנון לעומת המועד הקובע. לפיכך, יש להביא בחשבון מקדם התאמה בגין התקדמות הזמינות.
- מכרזי רמ"י מביאים בחשבון דחיה קצרה משמעותית לעומת הדחיה הצפויה נכון למועד הקובע וזאת בגין תנאי להיתר הבניה הקיים בתב"ע לאכלוס תחנת שאיבה. תוצאות מכרז רמ"י מבוססות על מענה לשאלות היזמים של מהנדס העיר, לפיו הרשות המקומית ורמ"י פנו לוועדה המחוזית לתיקון תנאי בתב"ע, מאכלוס תחנת שאיבה לתנאי להיתר בניה לתחנת שאיבה, כתנאי למתן היתר בניה למגורים. שינוי זה שהובטח במועד המכרזים לא היה קיים במועד הקובע וגורם לקיצור משך הזמן להוצאת היתר בניה במתחם בכ-24 חודשים.
- ביחס להתקדמות התנאים התחבורתיים, טוען שמאי המבקשים, כי תוצאות המכרז מביאות בחשבון ודאות ביחס לתנאים התחבורתיים בשלביות הביצוע, ולראייה במענה מהנדס העיר לשאלות היזמים, מפורטים לוחות הזמנים לשלביות ביצוע התחבורה המתוכנן להסתיים בסוף שנת 2025 באופן שמגבלת שלביות זו אינה רלוונטית למגרשי המכרז, בשונה מהמועד הקובע, משום שהצפי להוצאת היתרי בניה במתחם הינו לאחר שנת 2025 עקב משך זמן של לפחות 24 חודשים. לפיכך יש להביא בחשבון הפחתה בגין העדר וודאות ביחס לתנאים התחבורתיים.

[24] 0.87 = 1 / 1.15

ביחס לטענת שמאית המשיבה, כי תוצאות המכרז מביאים בחשבון דחייה של 24 חודשים עד למסירת המגרש ולכן באומדן השווי אין להביא דחיה הואיל וזו מגולמת במחיר הזכייה, טוען שמאי המבקשים, כי מכרזי רמ"י מביאים בחשבון דחייה קצרה משמעותית לעומת הדחייה הצפויה במועד הקובע וזאת בגין הצפי לשינוי תנאי להיתר הבניה הקיים בתב"ע לאכלוס תחנת שאיבה. תוצאות מכרז רמ"י מבוססות על מענה לשאלות היזמים של מהנדס העיר, לפיו הרשות המקומית ורמ"י פנו לוועדה המחוזית לתיקון תנאי בתב"ע, מאכלוס תחנת שאיבה לתנאי להיתר בניה לתחנת שאיבה, כתנאי למתן היתר בניה למגורים. שינוי זה שהובטח במועד המכרזים לא היה קיים במועד הקובע וגורם לקיצור משך הזמן להוצאת היתר בניה במתחם בכ-24 חודשים. בהתאם לכך הדחיה המתקבלת במועד הקובע הינה כדלקמן:

ממועד קובע ועד לתוצאות המכרז	15 חודשים
מועד תוצאות המכרז ועד להוצאת היתר בנייה	24 חודשים
ממועד הוצאת היתר בנייה ועד גמר בניית תחנת השאיבה	24 חודשים
סה"כ דחייה בגין פיתוח ואכלוס תחנת השאיבה	63 חודשים

בהשוואה לדחייה במכרזי רמ"י העומדת על 24 חודשים בלבד, באומדן שווי הנכס הנדון בהתבסס על מכרזי רמ"י יש להביא דחיה עודפת למועד הקובע לתקופה של 39 חודשים בשיעור היוון של 6%, המהווה דחייה בשיעור של 82.7%.

- לטענתו, המדינה רוכשת את הדירות המיועדות למפוני רמת אליהו לפי 31,031 ₪/מ"ר דירתי. מחיר הזהה לשווי שנקבע בשומת המשיבה באופן שלשיטת המשיבה המדינה שילמה מחיר מלא ואף עודף עבור דירות המפונים, בהשוואה לשווי שנקבע בשומת המבקשים לפי 28,000 ₪ / מ"ר דירתי כולל מע"מ. לפיכך, התמורה לדירות שנמכרו למדינה גבוהה ממחיר השוק, באופן שגורם לכך שמחירי הזכייה מוטים כלפי מעלה ביחס לשווי השוק, משום שהמחיר העודף גורם לסבסוד במחיר הקרקע במכרז.
- ביחס לעובדה, כי חלק מהדירות יימכרו למדינה עבור מפוני רמת אליהו, טוענים שמאי המבקשים, כי עובדה זו מביאה בחשבון חסכון בעלויות מימון הפרויקט, חסכון בעלויות שיווק ושיעור רווח יזמי נמוך עבור חלק מהפרויקט שנמכר למדינה לפי 7.5% מסך עלות ההקמה בדומה לפרויקט מחיר למשתכן. לאור האמור מסיק שמאי המבקשים כי תנאי המכרזים הנ"ל גרמו למצב שמחירי הקרקע ששולמו ע"י היזמים, גבוהים מהמחירים שהיו מתקבלים בתרחיש של מכירת כל המגרשים בעסקאות רגילות ללא התנאים הנ"ל.
- ביחס למיקום מגרשי המכרז, טוענים שמאי המבקשים, כי מגרשי המכרז ממוקמים במזרח התכנית במרחק מכביש 4 ופשט ההצפה. לפיכך, גם בהתאם לשיטת המשיבה מיקום המגרש מושא השומה 135 נחות ביחס למגרשי המכרז בשיעור של 5%.
- ביחס לטענת שמאית המשיבה, כי יש להביא בחשבון כי במגרשי המכרז קיים עירוב שימושים שאינו קיים במגרש הנדון, טוענים שמאי המבקשים, כי על אף ההפחתה לערוב שימושים במגרשי המכרז, המקדם המשוקלל שנקבע בטבלת ההקצאה נמוך מהמקדם המשוקלל של מרבית מגרשי המכרז.

- ביחס לטענת המשיבה כי בעלי הקרקע ישלמו היטלי פיתוח לפי תעריף העירייה, טוענים שמאי המבקשים, כי בהתחשב בכך שבגין מכרזי רמ"י חושבו היטלי הפיתוח לפי תעריף אחר, הרי שמתבקש שהמשיבה תוכיח טענה זו בכתב.

שמאי המבקשים הציגו תחשיב שווי לפי מכרזי רמ"י על בסיס השווי שהתקבל ע"י שמאית המשיבה כדלקמן:

ממוצע שווי 1 מ"ר דירתי לא כולל פיתוח לפי שומת המשיבה	8,866 ₪
התאמה לזמן	87.04%
התאמה לזמינות	82.75%
התאמה למיקום	95.00%
שווי מ"ר דירתי לא כולל פיתוח ולא כולל את יתרונות תנאי המכרז	6,066 ₪

לאור האמור, טוען כי השווי שנקבע בשומת המשיבה הוא 12,000 ₪ למ"ר דירתי לפני התאמה למיקום ולמושע, בעוד בשומת המבקשים נקבע שווי למ"ר דירתי לפי 7,000 ₪ לאחר התאמות, ולכן מסיק כי תוצאות מכרזי רמ"י מחזקות ומוכיחות את נכונות השווי שנקט בשומתו.

11.4. **<u>תחשיב שמאי המבקשים</u>**

שמאי המבקשים ערך את תחשיב ההשבחה בשתי חלופות, חלופה אחת במידה וישולם היטל השבחה בגין מימוש במכר, בו יש לשלם עבור מכירת הממ"דים, וחלופה נוספת במידה וישולם היטל השבחה בגין מימוש בעת מתן היתר בנייה.

<u>חלופה א' - מימוש במכר</u>

תחשיב שווי מצב חדש – מגרש 135:

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
מרפסות	1,260.0 מ"ר	0.40	504.0 מ"ר
סה"כ שטח אקוו'			9,009.0 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקוו'			6,000 ₪
שווי מלא של המגרש			58,590,000 ₪[25]
חלק הנכנס במגרש 99.99%			99.9985%
סה"כ השווי במצב חדש			**58,589,121 ₪**
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**שווי**	**סה"כ**
חקלאי	10,324 מ"ר	1,600 ₪	16,518,370 ₪
השבחה			**42,070,751 ₪**
היטל השבחה			**21,035,376 ₪**

[25] בשומות שמאי המבקשים קיימת טעות אריתמטית בה הוכפל השווי בשטח המרפסות האבסולוטי ולא האקוו', ולכן בתיקון הטעות תוצאת השווי במצב חדש צריכה להיות **54,053,189** ₪.

חלופה ב' - מימוש בהיתר בנייה ללא חיוב שטח ממ"ד

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	0.00	0.0 מ"ר
מרפסות	1,260.0 מ"ר	0.40	504.0 מ"ר
סה"כ שטח אקוו'			7,929.0 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪ 6,000
שווי מלא של המגרש			₪ 47,574,000
חלק הנכנס במגרש 99.99%			99.9985%
סה"כ השווי במצב חדש			**₪ 47,573,286**
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**שווי**	**סה"כ**
חקלאי	10,324.0 מ"ר	₪ 1,600	₪ 16,518,370
השבחה			**₪ 31,054,916**
היטל השבחה			**₪ 15,527,458**

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.

התייחסות שמאית המשיבה לשומת שמאי המבקשים

בתגובה לתוספת שווי בגין מיקום בשיעור של 15% אשר נקט שמאי המבקשים, טוענת שמאית המשיבה כי מקדם זה הובא בחשבון ללא הסבר וכי להערכתה אין מקום להביא בחשבון מקדם תוספת למיקום ביחס לעסקאות שהוצגו בשומת המבקשים.

התייחסות לתממ/ 21/3 המסווגת את חלקות 5 ו-6 בגוש 6094 למוסד

לאחר בקשתי להתייחסות סיווג הקרקע בהתאם לתכנית המתאר המחוזית, טענה שמאית המשיבה כי התפלגות ייעודי הקרקע נקבעו בהתאם למודד התכנית אשר קבע ייעוד חקלאי מכוח תכנית ממ/8005. בטבלת ההקצאה מצב קודם חושב לפי שטח חקלאי ולכן, על אף יעוד החלקות למוסד בהתאם לתממ/21/3, יש לחשב את המצב הקודם לפי תכנית ממ/8005 ביעוד חקלאי.

12.2. **שווי מצב חדש**

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, עורכת ניתוח לעסקאות הנטו שהציג שמאי המבקשים, 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**

<u>התייחסות שמאית המשיבה לטענות שמאי המבקשים במסגרת הדיון והמסמכים שהוגשו</u>

לטענת שמאית המשיבה על פי התקינה גישת ההשוואה בעלת התוקף הגבוה ביותר ולכן ככל ויוחלט לתת משקל לגישת החילוץ להלן התייחסות המשיבה:

<u>שווי מ"ר בנוי למגורים</u>

בתגובה לסקר מחירים שערך שמאי המבקשים לשווי מ"ר מבונה אקוו', טוענת שמאית המשיבה, כי בבדיקה מדגמית שערכה לנתוני ההשוואה בגו"ח 3629/323 בהם הביא בחשבון שמאי המבקשים מרפסת בשטח של 24 מ"ר ליח"ד, בקומות 1-12 לחלק מהדירות יש שטח מרפסת של 10 מ"ר ולחלק אחר מרפסת של 21 מ"ר ובממוצע של כ-17 מ"ר. כמו כן, בקומות 13 – 26 שטח המרפסות כ-20 מ"ר ליח"ד בממוצע. לכן לטענתה, אין לקבל את התחשיב שערך שמאי המבקשים.

שמאית המשיבה הציגה סקירה של העסקאות שבוצעו במהלך 2023 בחלקה 323 בגוש 3629 תוך שקלול שטח המרפסות כאמור בכל קומה, כדלקמן:

יום מכירה	קומה	שווי מכירה	שטח דירה	שטח מרפסת	שטח אקוו'	מחיר למ"ר	מחיר למ"ר אקוו'
24.12.2023	2	₪ 2,160,000	68.0 מ"ר	17.0 מ"ר	74.8 מ"ר	₪ 31,765	₪ 28,877
3.7.2023	4	₪ 2,300,000	70.0 מ"ר	17.0 מ"ר	76.8 מ"ר	₪ 32,857	₪ 29,948
21.12.2023	7	₪ 2,160,000	68.0 מ"ר	17.0 מ"ר	74.8 מ"ר	₪ 31,765	₪ 28,877
14.12.2023	9	₪ 2,680,000	98.0 מ"ר	17.0 מ"ר	104.8 מ"ר	₪ 27,347	₪ 25,573
8.6.2023	10	₪ 3,586,690	127.0 מ"ר	17.0 מ"ר	133.8 מ"ר	₪ 28,242	₪ 26,806
10.2.2023	12	₪ 3,231,766	108.0 מ"ר	17.0 מ"ר	114.8 מ"ר	₪ 29,924	₪ 28,151
28.6.2023	15	₪ 3,028,300	102.0 מ"ר	20.0 מ"ר	110.0 מ"ר	₪ 29,689	₪ 27,530
28.6.2023	15	₪ 3,065,846	102.0 מ"ר	20.0 מ"ר	110.0 מ"ר	₪ 30,057	₪ 27,871
2.5.2023	18	₪ 3,228,195	108.0 מ"ר	20.0 מ"ר	116.0 מ"ר	₪ 29,891	₪ 27,829
11.12.2023	18	₪ 2,866,454	105.0 מ"ר	20.0 מ"ר	113.0 מ"ר	₪ 27,300	₪ 25,367
14.6.2023	19	₪ 3,250,901	108.0 מ"ר	20.0 מ"ר	116.0 מ"ר	₪ 30,101	₪ 28,025
25.12.2023	21	₪ 3,102,007	108.0 מ"ר	20.0 מ"ר	116.0 מ"ר	₪ 28,722	₪ 26,741
11.7.2023	22	₪ 3,709,085	127.0 מ"ר	20.0 מ"ר	135.0 מ"ר	₪ 29,205	₪ 27,475
24.11.2023	22	₪ 3,107,949	108.0 מ"ר	20.0 מ"ר	116.0 מ"ר	₪ 28,777	₪ 26,793
24.11.2023	23	₪ 3,112,347	108.0 מ"ר	20.0 מ"ר	116.0 מ"ר	₪ 28,818	₪ 26,831
28.12.2023	23	₪ 3,130,513	108.0 מ"ר	20.0 מ"ר	116.0 מ"ר	₪ 28,986	₪ 26,987
26.1.2023	24	₪ 3,238,556	102.0 מ"ר	20.0 מ"ר	110.0 מ"ר	₪ 31,751	₪ 29,441
5.12.2023	25	₪ 3,543,613	127.0 מ"ר	20.0 מ"ר	135.0 מ"ר	₪ 27,902	₪ 26,249
13.12.2023	25	₪ 3,005,167	102.0 מ"ר	20.0 מ"ר	110.0 מ"ר	₪ 29,462	₪ 27,320
22.12.2023	25	₪ 3,570,373	127.0 מ"ר	20.0 מ"ר	135.0 מ"ר	₪ 28,113	₪ 26,447
26.2.2023	26	₪ 3,247,564	102.0 מ"ר	20.0 מ"ר	110.0 מ"ר	₪ 31,839	₪ 29,523
31.3.2023	26	₪ 3,298,180	108.0 מ"ר	20.0 מ"ר	116.0 מ"ר	₪ 30,539	₪ 28,433
5.12.2023	26	₪ 3,151,823	108.0 מ"ר	20.0 מ"ר	116.0 מ"ר	₪ 29,184	₪ 27,171
ממוצע	**18**		**104.3 מ"ר**		**112.0 מ"ר**	**₪ 29,700**	**₪ 27,600**
בהתאמה לגודל					1.05	**₪ 31,200**	**₪ 29,000**

לאור הנתונים לעיל מתקבל שווי מ"ר בנוי לפי 31,200 ₪ מגלם מרפסת ושווי מ"ר בנוי אקוו' לפי 29,000 ₪. לטענתה, בשומה שערכה הובא בחשבון על הצד הזהיר שווי מ"ר בנוי מתואם של 30,000 ₪.

כמו כן טענה שמאית המשיבה, כי בחלקה 323 נערכה עסקה ברמ"י של רכישת דירות למפונים ובמחירי "מחיר למשתכן", ויש לשים לב אם הדירות ששמאי המבקשים הציג הינם דירות במחיר מופחת.

<u>עלויות בנייה</u>

בתגובה לחישוב עליות הבנייה בשומת שמאי המבקשים, וקביעת עלות בנייה למ"ר מגורים בשיעור של 12,760 ₪[26], טוענת שמאית המשיבה, כי עלות הבנייה בשומת המבקשים אינה סבירה. בבדיקות כלכליות לפרויקטים של פינוי בינוי הכוללים עלויות שכר דירה, הוצאות העברה, הריסה, ערבויות

[26] 108,522,816 ₪ בחלוקה ל-8,505 מ"ר פלדלת

ומימון מתקבלת עלות בנייה של כ-11,000 ₪ למ״ר פלדלת. לעומת, המגרש הנדון המהווה קרקע ריקה ופנויה באופן בו לא נדרשות עלויות בניה אלו, מה גם שניתן לשווק את הדירות ובכך לחסוך בעלויות מימון.

שמאית המשיבה התייחסה לרכיבי עלויות הבנייה המפורטים בשומת המבקשים, כדלקמן:

<u>עלות בנייה ישירה</u>

לטענת שמאית המשיבה, מדובר במגרש לבניית בניין מרקמי בן 10 קומות, לכן העלות שהובאה בחשבון אינה בתחום הסביר. להערכתה, יש להביא בחשבון עלות בנייה ישירה של כ-5,200 - 5,300 ₪ למ״ר למועד הקובע ולא 5,640 ₪ כפי שנקט שמאי המבקשים.

<u>מס׳ רכישה</u>

לטענת שמאית המשיבה, אין להפחית מס רכישה, שכן היטל ההשבחה חל מנקודת מבט של הבעלים.

מעבר לכך טוענת שמאית המשיבה, כי בהתאם לתקנה 2(א1) לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה) תשל״ה 1974, תוחזר לרוכש שישית ממס הרכישה, אם התקבל היתר לא יאוחר מתום 24 חודשים מיום הרכישה. ככלל, בעסקאות במגרשים דוגמת הנכס הנדון, נערכים הסכמים הכוללים תנאים מתלים וביניהם קבלת היתר בנייה. לפיכך לטענתה, יש להביא בחשבון כי יינתן זיכוי של 1/6 מס הרכישה, ולכן יש להביא בחשבון מס רכישה של 5%.

<u>עלויות מימון</u>

בתגובה לעלויות המימון הגבוהות בשיעור של 7% משווי הפרויקט שהציג שמאי המבקשים, טוענת שמאית המשיבה, כי יש להביא בחשבון את שיווק הדירות במגרש, ובכך לחסוך בעלויות המימון. כמו כן, במועד הקובע היה צפי להורדת הריבית במשק.

בנוסף טענה שמאית המשיבה, כי הערבויות ניתנות בהתאם לתשלום שהקונה משלם, ובמקרה של מכירה במבצע כגון 20/80, הערבות הינה לפי התשלום שהמוכר שילם, קרי בשיעור 20% בלבד.

<u>דו״ח קרקע</u>

בתגובה לטענות שמאי המבקשים, כי בהתאם לדו״ח יועץ קרקע, יש להביא בחשבון עלות עודפת למרתף בשיעור של 2,600,000 ₪, טוענת שמאית המשיבה, כי לא קיימת עלות עודפת מהסיבות הבאות:

- חוות הדעת של יועץ הקרקע אוחזת 2 עמודים בלבד ודלה ביותר, אינה מנומקת, אינה נתמכת במחירונים מקובלים ולא הוסבר בה מדוע קיימת התייקרות בעלויות ביחס לפרויקטים אחרים.
- מדובר בחוות דעת אקדמית ותיאורטית, מבוססת הנחה שאינה מתקיימת במציאות. בהתאם לדו״ח יועץ הקרקע, ״בדיקת קרקע בוצעה במגרש עד לעומק של 12 מ׳ [...] מים לא נמצאו בקידוח הניסיון״. כמו כן צוין, כי ״הנחת הבסיס לתכנון בניה בסמוך למאגר מים היא למצב מאגר נוזל וקרקע רוויה בסביבתו, לפיכך יתומחרו ההתייקרויות בבניה. כמובן שככל והמאגר איננו נוזל או שהבניה מבוצעת לפני הקמת המאגר, כל תוספות אלו אינן רלוונטיות. בשלב זה

התבקשנו להתייחס למקרה החמור ביותר״. על כן, מדובר בגידול מלאכותי בתמחור עלויות הבניה.

- לטענתה, עלויות הבנייה שהובאו בחשבון בשומתה משקפים את כלל מאפייני המקרקעין, וכל הפחתה נוספת תהווה כפל הפחתות.
- המאגר מוקם לפני הקמת השכונה ומתוכנן להיות אטום ולמנוע הצפות, לפעול בחורף בלבד ולהתמלא באירועי קיצון בלבד. שמאית המשיבה מדגישה, כי המאגר ממוקם במרחק של כ-22 מ׳ ממגרש מושא השומה.
- סוג הקרקע הינו חרסית שהיא מטבעה אטימה למים.
- במהלך התוכנית נבחנו כלל המקדמים הנדרשים בהתאם להוראות התוכנית.
- בשומתה הובאה בחשבון הפחתה בגין פשט הצפה בשיעור של 1%. כל הפחתה נוספת תהווה כפל הפחתות.
- המגרש הנדון אינו נמצא בתחום רדיוס מגן.
- נערכה עסקה בנכס המשקפת את כל מאפייניו של המגרש ומהווה נתון זהב. לפיכך, לא נדרש לבצע התאמות והפחתות כלשהן.

במסגרת הדיון שנערך בפני הח״מ ביום 31.01.2025, השתתפו מנהל הפרויקט מחברת גוני הנדסה עבור החברה הכלכלית ראשל״צ, יועץ ניקוז נחלת עילית ויועצת קרקע עבור החברה הכלכלית ראשל״צ. לטענתם, מגרש 135 נמצא בתחום פשט הצפה שקיים כיום ובהתאם לפשט ההצפה המסומן בתמ״א 1. האגם המתוכנן הינו עבור שטח לוויסות מי נגר המשפר את המצב בכך שמסיט את הפשט לחלקו הצפוני של המתחם ומטפל בו. לטענתם, האגם פעיל בימי החורף בלבד כך שבימי גשם האגם מתמלא למפלס המתאים בהתאם לכמות הגשמים שירדה ותוך יום יומיים מתרוקן תלוי בכמות ובתחנת השאיבה.

לדידם, המאגר מחלחל אולם בהתחשב במרחק של מגרשי המגורים והזויות, המים אינם מסכנים את החפירה במגרש הנדון. בור האיגום מונע מפשט ההצפה להגיע לאזור המגרשים, ולכן בור האיגום מהווה תנאי למתן היתר בנייה למגורים. כמו כן טוענים, כי האדמה בסביבת המגרש הינה חרסית, ובהתחשב בעובדה שמים זורמים כלפי מטה, הסיכוי שהמים יזרמו אופקית במרחק של 20 מ׳ לכיוון המגרש הוא נמוך.

עוד מוסיפים יועצי הקרקע, כי הנקודה הנמוכה במתקן הוויסות והשיהוי נמצאת במפלס 22 מ׳ והיא רחוקה מהמגרש שנמצא בגובה 38-39 מ׳. צורת המאגר מאורכת ויורדת כך שהנקודה הנמוכה, נשאבת ממפלס נמוך משמעותית מרצפת החניון של המגרש הנדון, ומשם יש קידוחי החדרה. כמו כן, ההצפות והאירועים למקרה קיצון נבחנו לאירועים של פעם ב-100 שנה.

במסגרת הדיון טען מנהל הפרויקט כי שלב הפיתוח הכולל את בור האיגום, טרם החל. לטענתו קיימות תכניות והתקצוב מאושר אולם טרם התקבלה ההנחיה להוציא את התכניות לביצוע.

<u>זמינות ודחייה</u>

לטענת שמאית המשיבה, במסגרת מכרזי רמ״י נכתב שיש תכנית פיתוח. 80% מהתכנית הינה בבעלות המדינה, לכן המדינה הובילה ויזמה את התכנית ואת הפיתוח.

כמו כן, ביחס לדחייה יש דברים מצטברים וחופפים כמו מושע ודחייה לפיתוח. כלומר תוך כדי הדחייה להשלמת הפיתוח, בעלי הקרקע עושים עסקת קומבינציה וכבר הוגשה תביעת פירוק שיתוף במגרש 139 כלומר הדחיה לפיתוח מקבילה לדחייה עבור המושע.

לטענתה, כל התכניות קיימות, והדבר היחיד שעיכב את התחלת הפיתוח זה התקצוב, שמגיע מכספי המכרז.

לטענתה מכרזי הקרקע משקפים את הדחיה, הזמינות ומיקום מגרש 135 לפי תוצאת המכרז במגרש 138, ולכן מכרזי הקרקע משקפים את כל מאפייני הנכס למעט התאמה למועד הקובע.

<u>תחשיב עלויות בנייה</u>

במסגרת מסמכי ההשלמה, הציגה שמאית המשיבה תחשיב עלויות בנייה כפי שערך שמאי המבקשים, כדלקמן:

אומדן פדיון	8,505.0 מ״ר	31,500 ₪		267,907,500 ₪
בניכוי מע״מ			1.17	228,980,769 ₪
עלות בנייה ישירה				
תיאור	**פרמטר**	**שטח**	**עלות למ״ר**	**סה״כ**
מרתף לפי פרק י׳ לקווים המנחים (35 מ״ר)	40	3,600 מ״ר	2,569 ₪	9,248,400 ₪
שטח שירות ליח״ד ללא ממ״ד, מגלם ק.ק	19	1,710 מ״ר	5,521 ₪	9,440,910 ₪
מגורים דירתי כולל ממ״ד	94.5	8,505 מ״ר	5,521 ₪	46,956,105 ₪
מרפסות	14	1,260 מ״ר	2,000 ₪	2,520,000 ₪
פיתוח חצר 20% (תכסית 80%)	20%	629 מ״ר	300 ₪	188,760 ₪
סה״כ עלות בנייה ישירה				**68,354,175** ₪
עלות בנייה עקיפה				
אגרות בנייה והיטלי פיתוח עילי		11,475 מ״ר	400 ₪	4,590,000 ₪
אגרות בניה והיטלי פיתוח תת״ק		3,600 מ״ר	50 ₪	180,000 ₪
חיבור חשמל	90 יח״ד		3,000 ₪	270,000 ₪
תכנון וייעוץ	90 יח״ד		20,000 ₪	1,800,000 ₪
תקורה ניהול ופיקוח	4.0%			2,734,167 ₪
משפטיות	0.8%			1,831,846 ₪
שיווק	2.0%			4,579,615 ₪
סה״כ עלויות עקיפות				**15,985,629** ₪
סה״כ עלויות ללא מימון				**84,339,804** ₪
מימון (העלויות מתפרסות לאורך תקופת בניה, וכן קיימות הכנסות ממכירת דירות בפרויקט שמקטינות את סכום המימון הנדרש)		5%	מסך כל העלויות	4,216,990 ₪
סה״כ עלויות כולל עלויות מימון				**88,556,794** ₪
עלות למ״ר מגורים דירתי				**10,412** ₪

כמו כן, הציגה את אומדן עלות הבניה הישירה בהתאם למחשבון דקל למ״ר (גמר בנייה סטנדרטי, 0% דיפון, גובה ממוצע לקומה ת״ק 2.5 מ׳) בו עלות הבנייה הישירה 66,699,545 ₪.

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[27]	₪ 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

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

<u>התייחסות שמאית המשיבה לטענות שמאי המבקשים במסגרת הדיון והמסמכים שהוגשו</u>

<u>ניתוח העסקה בגו״ח 6286/**321** ברחוב ההתיישבות</u>

ביחס להתאמה למיקום שהובאה בחשבון בשומת המבקשים בשיעור של 0.85, טוענת שמאית המשיבה, כי מיקום הנכס מושא ההשוואה נחות ביחס למיקום הנכס מושא השומה ושכונת נחלת יהודה הינה השכונה היקרה ביותר בראשון לציון, לכן מקדם 0.85 הינו מקדם לא סביר.

לטענתה המקדם הראוי למיקום צריך להיות 1.25 כמפורט בשומתה. כתימוכין לעמדתה הציגה עסקאות מכר לדירות מגורים ברחוב ההתיישבות ובסביבתו בסמוך למועד הקובע, בהשוואה לעסקאות מכר לדירות בסביבת מושא השומה כפי שפורט בסע״ק 12.2.1 מהן עולה מקדם בשיעור 1.3 עבור מיקום, כדלקמן:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שנת בנייה	שטח	חדרים	קומות	קומה	חניה	מחיר (₪)	מחיר למ״ר (₪)
01.01.2024	6286	314	ההתיישבות	2013	107.0	4	8	2	1	2,900,000	27,103
25.12.2023	6286	152	שרירא שמואל	2021	104.0	4	7	6	0	2,386,288	22,945
22.12.2023	6286	325	ההתיישבות	2012	112.0	4	9	7	2	2,500,000	22,321
21.12.2023	6286	153	שרירא שמואל	2023	94.0	4	7	5	0	2,306,288	24,535
20.11.2023	6286	272	ירושלים	2003	94.0	3.5	13	2	1	2,050,000	21,809
28.09.2023	6286	147	שרירא שמואל	1970	72.0	3	4	2	0	1,790,000	24,861
26.09.2023	6286	153	שרירא שמואל	2023	99.0	4	8	6	0	2,356,288	23,801
12.09.2023	6286	145	שרירא שמואל	1970	72.0	3	4	4	0	1,710,000	23,750
12.09.2023	6286	398	ההתיישבות	2009	107.0	4	8	2	1	2,600,000	24,299
04.09.2023	6286	315	ההתיישבות	2011	114.0	4	8	7	1	2,750,000	24,123
18.08.2023	6286	398	ההתיישבות	2012	104.0	4	8	4	1	1,900,000	18,269
17.08.2023	6286	272	ירושלים	2001	86.0	3	13	5	1	1,990,000	23,140
13.08.2023	6286	149	שרירא שמואל	1980	115.0	4	7	3	1	2,377,000	20,670
08.09.2023	6286	246	אבידן שמעון	1999	117.0	4.5	4	2	1	2,790,000	23,846
06.08.2023	6286	155	לוין מיכאל	1970	86.0	3	7	3	1	1,885,000	21,919
ממוצע					**98.9**			**4**	**0.7**		**23,159**
מחירים ממוצעים לדירות בסביבת הנכס מושא השומה כמפורט בשומת המשיבה											**30,000**
מקדם התאמה למיקום											**1.3**

כמו כן טענה, כי בתחשיב השטח המשוקלל שערך שמאי המבקשים, נכללו מרפסות הגג, בעוד שבתחשיב שווי המגרש מושא השומה, שמאי המבקשים לא נתן ביטוי למרפסות הגג.

בתגובה לטענת שמאי המבקשים, כי בהתאם לתכנית הבינוי אין אפשרות לבנות מרפסות גג, טוענת שמאית המשיבה, כי תכנית הבינוי הינה תכנית מנחה ולא מחייבת.

עוד טענה שמאית המשיבה, כי שמאי המבקשים ביצע הפחתה נוספת למאגר מים עפ״י דו״ח הקרקע, שלהערכתה, כמוסבר בסע״ק 12.2.1 אין להביא בחשבון.

בתגובה לבקשת החי״מ להבהרה ביחס לפירוט התשלומים הנוספים בהם נושא הקונה בעסקה זו, הציגה שמאית המשיבה את הפירוט הבא:

- הממכר נמכר בתמורה לסך של 37,000,000 ₪, המחיר זה משקף את המחיר נטו שכן, הקונה לקח על עצמו, בין היתר, תשלום היטל השבחה והוצאות פיתוח. עוד נקבע בהסכם שהקונה

(אשר נכנס בנעלי המוכר) ישלם 10% מתקבולי מכירת הקרקעות בתחום התוכנית במקום לשלם היטל השבחה. כך למעשה, הממכר משקף רק 90%.

- בנוסף לסכום התמורה, הקונה לקח על עצמו תשלום של 4,710,475 ₪ עבור היטלי השבחה, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית לסכום כולל של 4,924,801.84 ₪.

<u>ניתוח העסקה בגו"ח **492**/3946 ברחוב שפרינצק</u>

בתגובה למקדמי ההפחתה שהובאו בשומת המבקשים:

מקדם הפחתה של 15% למיקום – לטענת שמאית המשיבה, מיקומו של הנכס מושא השומה עדיף על פני מיקומו של נתון ההשוואה, ואין להביא בחשבון הפחתה, כל שכן של 15%. לטענתה, בתחשיב שערכה הביאה בחשבון הפחתה של 5% וזאת על הצד הזהיר. כאמור לעיל לטענתה, שכונת נחלת עלית הינה השכונה היקרה ביותר.

מקדם הפחתה של 2.5% התאמה לקומה - לטענת שמאית המשיבה, שמאי המבקשים הביא בחשבון מקדם התאמה לקומה בשיעור של 2.5% לקומה, לעומת התאמה לקומה בשיעור של 0.8% לקומה ביתר נתוני ההשוואה בשומתו.

מקדם הפחתה של 18% התאמה למועד הקובע - לטענת שמאית המשיבה, העסקאות נערכו בחודשים ינואר ואוגוסט 2022, לכן יש להביא בחשבון התאמה לזמן בדרך של תוספת למועד הקובע. לטענתה, אין בנתונים שהציג שמאי המבקשים בעניין ירידת קצב המכירות של דירות להצביע על ירידה במחירי הקרקע. לצורך הוכחה על שינויי מחירים יש להציג נתוני השוואה ולראות איך השוק מגיב בפועל.

סיכום - סכום ערכם המוחלט של ההפחתות מגיע לכ-62%. בנוסף שמאי המבקשים נוקט במקדם התאמה לדחייה בשיעור של 16%. עפ"י סעיף 4.2 לתקן 2, סכום ערכם המוחלט של שיעורי ההתאמה לנכסי ההשוואה לא יעלה על 35%, ועל כן מדובר בנתון השוואה לא תקף.

12.2.3. **<u>סיכום הגישות</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 0.96, כפי שיפורט בסע"ק 12.3, כך שמתקבל שווי לאחר התאמות בסך של כ-10,252 ₪ למ"ר מבונה דירתי.

12.2.4. **<u>התייחסות לעסקאות הנטו</u>**

לטענת שמאית המשיבה, גישת ההשוואה הישירה המיוחסת לעסקאות הנטו, הינה גישה בעלת תוקף גבוה יותר מגישת החילוץ.

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.

לחלופין מטעמי זהירות בלבד, אם יוכרע שיש לייחס שווי גם לשטח החקלאי שבצידה הצפוני של החלקה שמחוץ לתכנית, יש להביא בחשבון שווי של 220 ₪ למ"ר בייעוד חקלאי לכל היותר וזאת בהתאם לעסקאות שנערכו בחלקה זו (6091/50), כדלקמן:

יום מכירה	מחיר	שטח נמכר	מחיר למ"ר
8.12.2020	₪ 8,684	32.0 מ"ר	₪ 271
19.2.2020	₪ 8,623	32.0 מ"ר	₪ 269
13.2.2018	₪ 71,000	250.0 מ"ר	₪ 284
12.5.2014	₪ 190,000	474.0 מ"ר	₪ 401
7.2.2013	₪ 227,500	979.0 מ"ר	₪ 232
15.6.2012	₪ 1,600	34.0 מ"ר	₪ 47
15.6.2012	₪ 1,600	34.0 מ"ר	₪ 47
	ממוצע		**₪ 220**

שמאית המשיבה מדגישה כי יש להתייחס לעסקאות משנת 2020 הקרובות למועד הקובע לפי שווי של 270 ₪/מ"ר חקלאי. כמו כן טוענת, כי תוספת שווי של 300% שהציג שמאי המבקשים לערכים משנת 2013 ועד למועד הקובע אינה סבירה.

מנגד, בדיון שנערך בפני הח"מ טענה שמאית המשיבה, כי בעבר היו תביעות פיצויים על ירידת ערך בגלל הפקעת הכביש ועל נזק לשטח הנותר. כתימוכין לשווי השטח החקלאי הנותר מפנה לשומה מכרעת של רינת וויס בגו"ח 6090/37-38-41 אשר קבעה שווי קרקע חקלאית לפי 400 ₪ למ"ר למועד קובע 2017.

בנוסף טוענת שמאית המשיבה, כי בעסקאות הנטו יש המון פערים ויש לבצע הרבה התאמות, ולאור תוצאות מכרזי רמ"י המשקפים את כל נתוני המקרקעין, עסקאות הנטו מתייתרות. כתימוכין לעמדה מפנה לשומות מכריעות[28] במתחם שדה דוב, שם היו עסקאות נטו ולמרות זאת שמאים מכריעים הביאו בחשבון את המכרזים.

במסגרת תגובת המשיבה הציגה שמאית המשיבה ניתוח של עסקאות הנטו, כדלקמן:

<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.

<u>להלן ניתוח העסקה</u>:

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 ₪

[28] יהודה פלד גו"ח 6634/240, אייל יצחקי 6896/204

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 ₪. ועל שווי זה הופעל מקדם התאמה משוקלל של 0.89 ובנוסף מקדם מושע בשיעור של 0.96, כך שנלקח בחשבון שווי מ״ר מבונה מתואם לפי 10,249 ₪ 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.

עסקת מכר חלקה 50 מיום 10.09.2023 (טובה פישמן)

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**[29]
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**

[29] 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>התייחסות לעסקת הקומבינציה</u>**

לטענת שמאית המשיבה, שמאי המבקשים מפנה לעסקת קומבינציה מבלי להציג את ההסכם ולכן לא ניתן להתבסס על נתון זה הואיל ולא ידועים תנאי ההסכם, סכומי התמורה, התייחסות למיסים, רמת גמר, מפרט וכדומה.

כמו כן טוענת, כי עסקת הקומבינציה אינה נתון השוואה לפי התקינה השמאית הואיל והתקינה לא קבעה ששומה היא נתון בעל תוקף. בנוסף, הערך הנקוב ברשות המיסים אינו ערך שנקבע ע״י שמאי, אלא ע״י מפקחים עובדי רשות המיסים. לטענתה, ככל ומתייחסים לעסקת הקומבינציה, ומביאים בחשבון את עלויות הבנייה שקבע שמאי המבקשים ומציבים בנוסחת הקומבינציה לפי שיעור קומבינציה של 45%, מתקבל שווי למ״ר קרקע לפי 9,900 ₪, שווי גבוה יותר מהשווי המתקבל מתוצאות המכרזים שנותחו לפי 9,500 ₪.

12.2.6. **<u>ניתוח מכרזי רמ"י למגרשים במתחם הנדון</u>**

במסגרת השלמת מסמכים ותוצאות מכרזי רמ"י למגרשים בתחום התכנית ביום 31.12.2024, הציגה שמאית המשיבה ניתוח למכרזי הקרקע כדלקמן:

לטענת שמאית המשיבה, 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, עפ"י תנאי המכרז המחיר מגלם דחייה של עד 24 חודשים, והקצאת דירות למפוני רמת אליהו בשיעור של 30% מכלל הדירות במכרז, אשר המדינה תרכוש בסך של 30,031 ₪ למ"ר בנוי כולל מע"מ.

עוד מציינת שמאית המשיבה, כי יש להביא בחשבון, כי בין המועד הקובע למועד המכרז התייקרו עלויות הבנייה משמעותית, ולכן המכרזים משקפים שווי קרקע נמוך יותר מזה שהיה במועד הקובע.

<u>להלן התייחסות שמאית המשיבה לתגובת שמאי המבקשים ביחס למכרזי רמ"י</u>

- ביחס לטענת שמאי המבקשים, כי מחירי הדירות עלה בממוצע בין המועד הקובע למועד המכרז בכ-7.5% בהתאם לנתוני הלמ"ס, טוענת שמאית המשיבה, כי לא ניתן להסתמך על נתונים אלו, שכן מחירי דירות ברבעון השלישי של 2024 כוללים הטבות קבלנים ברכישת דירות בדמות של מבצעי מימון ודומיהם וכן הלוואות קבלן, שדרוגים, פטור מהצמדה למדדים והטבות שונות בדמות של קבלת מקום חניה עודף ומחסנים. להערכתה שווי הטבות אלו נע בין כ-150,000 ₪ לכ-300,000 ₪ לדירה. כתימוכין מציינת, כי בשורת פרסומים כלכליים נחשפו צעדים מצד הלמ"ס ורשות המיסים, אשר אמורים לשקף את השפעת מבצעי הקבלנים במדד מחירי דירות חדשות, אשר עד למועד תגובתה טרם פורסם. להערכתה, בנטרול ההטבות, ברבעון השלישי של שנת 2024 המחירים בראשון לציון היו נמוכים יותר מאלו שברבעון השלישי של שנת 2023. עוד הדגישה, כי בין המועד הקובע למועד המכרז חלה עליה בעלויות הבניה, דבר שהשפיע על שווי הקרקע. לאור האמור לעיל, אין להסתמך על נתוני הלמ"ס במקרה הנדון.
- לטענתה, יש להביא בחשבון כי שיעור המע"מ במועד המכרז הינו 18% ואילו במועד הקובע 17%.
- ביחס לטענת שמאי המבקשים, כי תוצאות המכרזים מביאים בחשבון וודאות ביחס לתנאים התחבורתיים לעומת הדחייה הצפויה במועד הקובע, טוענת שמאית המשיבה, כי לא חל כל שינוי בפיתוח או ביחס לתנאים התחבורתיים בין המועד הקובע לבין מועד תוצאות המכרזים. לפיכך, אין להביא בחשבון הפחתה בגין התקדמות פיתוח.
- ביחס לטענת שמאי המבקשים, כי מיקום מגרש **135** נחות ביחס למגרשי המכרז, טוענת שמאית המשיבה, כי המגרשים ששווקו במכרז כוללים עירוב שימושים של שטחי ציבור ומסחר, לעומת מגרש 135 שאינו כולל עירוב שימושים. לפיכך, תוצאות המכרזים משקפים מחירים נמוכים של בנייה בעירוב שימושים ביחס למגרש הנדון שבשימוש למגורים בלבד. כמו כן, מגרש 138 נחות ממגרש **135** וזאת כמפורט בטבלת ההקצאה והאיזון לתכנית.

12.3. **<u>מקדמים</u>**

שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדמים שונים למגרש 135 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 135	**0.89**

כמו כן, הובא בחשבון מקדם הפחתה למושע בשיעור של 0.96 למגרש 135.

בתגובה למקדם הדחיה שהביא בחשבון שמאי המבקשים, טוענת שמאית המשיבה, כי אין להביא בחשבון דחייה לזמינות, מהסיבה שעסקאות הנטו 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.

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.

לטענתה, ממידע שהגיע לידה מאת העירייה הקידוח "מולדת 3" לא פעיל ואושר לנטישה במקורות, וכל שנדרש הוא אישור רשמי מרשות המים ומשרד הבריאות. לפיכך, לא הובא בחשבון מקדם דחייה, שכן מדובר בדחייה זניחה ולכל היותר מדובר בדחייה חופפת לתנאים להוצאת היתר ראשון במתחם, ביצוע עבודות פיתוח וכיוצ"ב.

12.4. **<u>התייחסות שמאית המשיבה לתחשיב שמאי המבקשים</u>:**

1. ביחס לעריכת תחשיב ללא ממ"ד שערך שמאי המבקשים, טוענת שמאית המשיבה, כי שומת ההשבחה נערכה על ידה, הינה למלוא הזכויות במקרקעין. ככל שיהיה מימוש בדרך של קבלת היתר בנייה, יבחן הפטור בגין שטחי הממ"ד בהתאם לחוק ולפסיקה.
2. שמאית המשיבה לא התנגדה לאופן חלוקת השטח הנכנס בהתאם לטבלת האיזון במקרה של הקצאה למספר מגרשים.

12.5. תחשיב שמאית המשיבה

מצב קודם

מבקש	גו"ח במצב נכנס	שטח החלקה הכלול באיחוד וחלוקה	אחוז בחלקה	שטח חקלאי נכנס לתכנית	שטח חקלאי מיוחס למגרש 135	מקדם מושע	שטח חקלאי לאחר מושע	שווי חקלאי[30]
שי כהן	9094/14	8,334 מ"ר	27.08%	2,257.1 מ"ר	951.14 מ"ר	0.97	922.60 מ"ר	1,273,193 ₪
כהן פליקס אחזקות בע"מ	6094/4	13,457 מ"ר	9.17%	1,233.7 מ"ר	471.06 מ"ר	0.97	456.93 מ"ר	630,564 ₪
	6094/5	31,926 מ"ר	9.17%	2,926.6 מ"ר	1,117.46 מ"ר	0.97	1,083.94 מ"ר	1,495,834 ₪
	6094/6	13,668 מ"ר	22.06%	3,015.2 מ"ר	1,151.30 מ"ר	0.97	1,116.76 מ"ר	1,541,130 ₪
	6094/14	8,334 מ"ר	9.18%	764.7 מ"ר	202.70 מ"ר	0.97	196.62 מ"ר	271,339 ₪
	6091/50	3,212 מ"ר	0.79%	25.4 מ"ר	9.71 מ"ר	0.95	9.22 מ"ר	12,729 ₪
כהן פליקס חברה לבניין ופיתוח בע"מ	6094/4	13,457 מ"ר	7.28%	979.7 מ"ר	374.07 מ"ר	0.97	362.85 מ"ר	500,735 ₪
	6094/5	31,926 מ"ר	16.90%	5,395.8 מ"ר	4,982.68 מ"ר	0.97	4,833.20 מ"ר	6,669,813 ₪
	6094/6	13,668 מ"ר	3.87%	529.6 מ"ר	202.20 מ"ר	0.97	196.13 מ"ר	270,664 ₪
	6094/14	8,334 מ"ר	27.08%	2,257.1 מ"ר	861.84 מ"ר	0.97	835.99 מ"ר	1,153,662 ₪
סה"כ					**10,324.2 מ"ר**		**10,014.2 מ"ר**	**13,819,661 ₪**

מצב חדש

להלן תחשיב שווי מגרש 135 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	0.96
שווי מ"ר מבונה בסיסי	12,000 ₪
שווי המגרש מותאם	**87,167,000 ₪**

מבקש	חלק נכנס במגרש	שווי מצב חדש	השבחה	היטל השבחה
שי כהן	9.212%	8,030,086 ₪	6,756,893 ₪	3,378,446 ₪
כהן פליקס אחזקות בע"מ	4.563%	3,976,994 ₪	3,346,431 ₪	1,673,215 ₪
	10.823%	9,434,346 ₪	7,938,512 ₪	3,969,256 ₪
	11.151%	9,719,992 ₪	8,178,862 ₪	4,089,431 ₪
	1.963%	1,711,350 ₪	1,440,011 ₪	720,005 ₪
	0.092%	80,281 ₪	67,552 ₪	33,776 ₪
כהן פליקס חברה לבניין ופיתוח בע"מ	3.623%	3,158,148 ₪	2,657,413 ₪	1,328,706 ₪
	48.265%	42,071,240 ₪	35,401,426 ₪	17,700,713 ₪
	1.958%	1,707,079 ₪	1,436,414 ₪	718,207 ₪
	8.347%	7,276,178 ₪	6,122,516 ₪	3,061,258 ₪
סה"כ	**99.999%**	**87,165,692 ₪**	**73,346,032 ₪**	**36,673,016 ₪**

[30] לפי שווי של 1,380 למ"ר

13. הכרעה

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

עיקרי המחלוקת בין הצדדים נעוצים בערכי השווי במצב קודם ובמצב חדש, בחירת מסד ואופן ניתוח הנתונים.

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 1,600 ₪, בהתבסס על עסקות מכר לחלקי חלקות בייעוד חקלאי המצויות בגוש 6285 שנערכו בין השנים 2023-2024 ומתן תוספת בגין פרמטר של מיקום בשיעור של 15%.

הקרקע מושא ההחלטה ממוקמת בטבורה של עיר בסמוך לשכונות מגורים ממזרח ומדרום ומסווגת ערב אישור התכנית המשביחה 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, זולת חלקות 5 ו-6 בגוש 6094 המסווגות ביעוד מוסד בהתאם לתממ/21/3.

הצדדים לא התייחסו בשומתם לייעודן השונה של חלקות 5 ו-6 בהתאם לתממ/21/3, לעומת יתר חלקות המקור הכלולות בהליך זה. במסגרת שאלת הבהרה, הסכימו הצדדים שיש להעריך את חלקות 5 ו-6 ביעוד חקלאי בהתאם לתכנית ממ/8005 ללא תוספת שווי בגין תממ/21/3.

נשאלת השאלה האם יש להתחשב בפוטנציאל הנובע מתממ/21/3 ואם כן, מהו שיעורו מעבר לשווי הקרקע ביעוד חקלאי.

הלכת לוסטרניק[31] קובעת, כי יש להתייחס לציפיות כלליות לשינוי ייעוד הנובעות מעצם מיקום הקרקע בטבורה של עיר ובלב שכונת מגורים, אולם יש לנכות את הציפיות הספציפיות אשר תרמו לקידום ואישור התכנית המשביחה. הציפייה הכללית הנובעת ממיקום הקרקע, היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל של הקרקע במיוחד כאשר היעוד הסטטוטורי הקיים הוא ארכאי. יחד עם זאת יש לבחון, ערב אישורה של התכנית המשביחה, את התכניות התקפות כולל אלה שבהליכי תכנון, החלות על הקרקע **ולשאול האם קיים קשר סיבתי בין תכניות אלו לאישור התכנית המשביחה** אשר גרמו לעליית ערך המקרקעין. ככל שמדובר בעליית שווי הנובעת מהצפייה הכללית לפיתוח האזור הרי ששווי כללי זה אין לנטרל.

[31] רע"א 4487/01.

על הצורך בנטרול עליית השווי ככל שנוצרה כתוצאה מפוטנציאל חיובי אותו הוליד הליך תכנוני שקדם לתכנית המשביחה קבעה ועדת הערר מס' 49/10, **'פרידוולד אלי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים'** ביום 08.07.2010, כדלקמן:

> 88. "לפיכך, ההלכה בנושא זה הינה, כי יש לנטרל מהפוטנציאל התכנוני ו/או מהצפיות במצב הקודם את הצפיות שהוליד ההליך התכנוני שהוביל לתכנית המשביחה, כך שבעל המקרקעין ימוסה באופן מלא על התכנית המשביחה, לרבות בגין ההליך שהוביל לאישורה.
>
> 89. לעומת זאת, פוטנציאל שאינו קשור לתכנית החדשה ואינו נובע מההליך לאישורה יכול לבוא בחשבון בהערכת הנכס במצב קודם וזאת בהתאם לעקרונות הכללים עליהם עמדנו לעיל."

תימוכין לכך אני מוצאת במסגרת עמ"נ 56975-09-23 **הועדה המקומית לתו"ב ת"א יפו נ' בלו מרבל בע"מ ואח'** (ראה סע' 122-114) ובמסגרת החלטת ועדת הערר (ת"א) 8153-08-21 **הוועדה המקומית לתו"ב בת ים נ' פ.פ. אפריקה אינווסט (210) בע"מ** כמפורט בסעיפים 50-47 כדלקמן:

> "בית המשפט בעניין לוסטרניק אף דן בגפו בשאלה - מה דינן של תכניות נוספות שמקודמות ביחס למקרקעין, שאינן התכנית המשביחה עצמה כך:
>
> **"באשר לערעורים שבפנינו – בחוות-דעתו הבהיר השמאי המכריע כי בהערכתו את שוויו של "החלק העורפי" ערב אישורה של התכנית המשביחה הוא לא כלל את הציפיות הנובעות מתכנית זו (ראו סעיף 9.4). לעומת זאת הוא הביא בחשבון גורמים אחרים (בלשונו): "תוכניות מאושרות ולא מאושרות שחלו על החלקה (או חלק ממנה) ועל סביבתה; מיקום החלקה בלב אזור של בניה למגורים (חלקה צפופה); אישורים שנתנה הוועדה בעבר לבניה באזור; אי וודאות לגבי זכויות בתב"ע חדשה; שיהוי עד אישור תב"ע חדשה; היטל השבחה צפוי" (ראו סעיף 9.4). חלק מגורמים אלה תורמים מטבע הדברים לעלייה בערך המקרקעין, <u>וכאמור, סבורה המערערת כי בהערכת "השווי הקודם" נכון להתעלם מהם גם אם אינם נובעים מהתכנית המשביחה</u>".**
>
> בית המשפט מבהיר כי הוא אינו יכול להצטרף לעמדת המערערת - הוועדה המקומית בעניין זה:
>
> **"להשקפה זו אינני יכול להצטרף. כאמור, הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה".**
>
> הווי אומר בית המשפט מנמק את קביעתו וקובע כי לא ניתן לנטרל כל ציפייה ודוחה את טענת הוועדה המקומית שם, לפיה: ישנה ציפיה ש"**<u>נכון להתעלם מהם גם אם אינם נובעים מהתכנית המשביחה</u>**" במילים אחרות בית המשפט קובע כי יש להתעלם רק מ"הציפיות הנובעות מתכנית זו", קרי - התכנית

המשביחה ולא ו"גורמים אחרים" שפעולתם אינם קשורים בטבורם להליכי התכנון של התכנית המשביחה.

עד כה נמצאנו למדים איפוא, כי ככלל אין לנטרל כל ציפייה משווי המצב הקודם לתכנית המשביחה. למעשה בעניין לוסטרניק קובע בית המשפט העליון כי יש לנטרל אך ורק גורמים וציפיות "הנובעות מתכנית זו" כלשונו של בית המשפט העליון, **<u>דהיינו מהתכנית המשביחה עצמה.</u>**"

ובענייננו, תכנית מס' 413-1026996 מושא מדרגת ההשבחה הנדונה, שינתה את ייעוד הקרקע בתחומה לשכונת מגורים חדשה, ולכן איננה מהווה תולדה של תכנית המתאר המחוזית אשר מסווגת את חלקות המקור בייעוד חקלאי ואת חלקות 5 ו-6 לשטח למוסד. תכנית המתאר המחוזית לא שימשה רקע תכנוני רלבנטי או עמוד שדרה לאורו ועל בסיסו קודמה התכנית המשביחה במוסדות התכנון.

לאור זאת, יוצא אפוא כי לא נדרש לנטרל את השפעתה של תכנית תממ/21/3 בבחינת היטל ההשבחה במסגרת המצב התכנוני הקודם, שכן לא קיים קשר סיבתי בין התכנית המחוזית לתכנית המשביחה שבנדון.

משורת ההחלטות שפורטו לעיל, אני מקישה כי יש להביא בחשבון את הפוטנציאל שיצרה תממ/21/3 בחלקות 5 ו-6 בגוש 6094, בשונה מחלקות המקור האחרות הכלולות במסגרת התכנית המסווגות ביעוד חקלאי.

אני ערה לעובדה, כי לא ניתנה לכך התייחסות במסגרת טבלאות האיזון והחלוקה, אולם בהיבט של השווי לצורך היטל השבחה יש להביא זאת בחשבון.

ביחס לשיעור תרומת השווי הנובע מתממ/21/3, בחנתי עסקאות השוואה בגוש 6094 לשנים 2008-2014 בחלקות 5 ו-6 בהשוואה לחלקות ביעוד חקלאי באותו הגוש ולשטחים גדולים, מהן עולה כי קיימת תרומה לסיווגה של הקרקע בייעוד מוסד עפ"י תכנית המתאר המחוזית בשיעור של כ-10% (בהתחשב בפרמטר של התאמה לזמן).

להלן פירוט העסקאות:

גו״ח	יום מכירה	תמורה מוצהרת	אחוז הפקעה	שטח	שווי למ״ר
6094/5	12.11.2008	₪ 1,925,000	0.11180971	7,000.0 מ״ר	₪ 310
6094/5	11.2.2010	₪ 3,188,294	0.11180971	11,187.0 מ״ר	₪ 321
6094/6	11.2.2010	₪ 3,188,294	0.11887571	11,187.0 מ״ר	₪ 323
6094/6	12.12.2012	₪ 570,700	0.11887571	2,000.0 מ״ר	₪ 324
ממוצע	**5.7.2010**				₪ **319**

גו״ח	יום מכירה	תמורה מוצהרת	אחוז הפקעה	שטח	שווי למ״ר
6094/14	25.1.2011	₪ 609,230	0.09067103	2,482.0 מ״ר	₪ 270
6094/4	16.7.2014	₪ 591,175	0.1118078	4,105.0 מ״ר	₪ 285
6094/4	16.7.2014	₪ 818,676	0.1118078	2,842.0 מ״ר	₪ 324
ממוצע	**19.5.2013**				₪ **293**

בחנתי את עסקאות ההשוואה שהציגו הצדדים לצורך קביעת שווי הקרקע ביעוד חקלאי במצב הקודם. בהינתן עסקאות השוואה למועד הקובע, לא מצאתי לנכון להסתמך על עסקאות מרוחקות מהמועד הקובע עליהן התבססה שמאית המשיבה מגוש 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, ולפיכך קיימת הסכמה כי השווי אינו מבטא פוטנציאל קונקרטי אלא פוטנציאל הנובע ממיקום החלקות בלבד.

כמו כן, מקובלת עליי עמדת שמאי המבקשים לפיה בבחינת השווי יש להתחשב בהפקעות שנערכו בחלקות מושא ההשוואה, שהרי קונה סביר ער להן ומודע לעובדה כי הממכר מיוחס לשטח חקלאי נטו ללא תרומת רכיב השטח המופקע.

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[32]	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

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

גו״ח	יום מכירה	שטח	שטח חלקה	שטח לאחר הפקעה[32]	אחוז החלקה לאחר הפקעה	שטח נטו	מחיר מכירה	מחיר למ״ר נטו
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**

<u>מקדם מיקום</u>

שמאי המבקשים הביא בחשבון מקדם מיקום בשיעור של 15%, בשל מיקום עסקות ההשוואה בין שטח מטרופוליני לכביש ראשי, לעומת מושא ההחלטה הממוקם ממזרח ומדרום בשכונות מגורים.

אני מסכימה עם שמאי המבקשים כי בשטח חקלאי הצמוד לשכונת מגורים טמון פוטנציאל כללי גבוה יותר בהשוואה לשטח הצמוד לקרקע בייעוד מטרופוליני. אולם, ערב אישור התכנית המשביחה, בהתאם לתת״ל/101א שאושרה בשנת 2022 קיימת תחנת מטרו בסמוך למגרשים החקלאיים, כך שקיים פוטנציאל כללי לשינוי הקרקע לייעוד מגורים או תעסוקה, וזאת בהתאם לפרסומים של מנהל התכנון כי 50% מכלל תוספת המגורים עד שנת 2050 יהיו בסביבת המטרו. לכן, ככל שקיים יתרון למיקום במושא השומה, הרי שהוא מתקזז עם היתרונות של קו המטרו הסמוך למושא ההשוואה.

בהתאם לאמור לעיל, אקבע שווי מ״ר במצב הקודם לשטח ביעוד חקלאי מגלם מושע ע״ס **1,400** ₪/מ״ר ושווי חלקות 5 ו-6 ביעוד חקלאי ופוטנציאל לשינוי יעוד למוסד בשווי של **1,540** ₪/מ״ר.

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׳ **135** המסווג ביעוד **מגורים ד׳.**

בתחום מגרש מס׳ **135** הממוקם בצידו המערבי של המתחם ובסמוך למגרש 401 המשמש כשטח להצפה ואיגום מי נגר, ניתן לבנות מבנה בן 10 קומות מעל 3 קומות מרתף חניה, הכולל 90 יח״ד בשטח ממוצע של 94.5 מ״ר דירתי ליח״ד. לא יותרו דירות גן וקומת הגג העליונה תהיה בשטח 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 אומדת שווי מ״ר מבונה בסיסי פלדלת לפני התאמות ע״ס 12,000 ₪, ולאחר מתן התאמות בגין אלמנטים של מיקום (0.89) ומושע (0.96) מתקבל שווי מ״ר דירתי מבונה ע״ס 10,249

₪. מנגד, שמאי המבקשים אומד שווי מ״ר מבונה פלדלת מנוטרל מרפסות בסך 6,000 ₪, בגילום מושע ומיקום.

שמאי הצדדים בחנו את שווי הבסיס בהסתמך על גישת ההשוואה הישירה עפ״י עסקות נטו מהמתחם הנדון ועסקות קרקע הממוקמות מחוץ למתחם התכנית, וכן בגישת החילוץ לדירות מגורים בנויות.

בנוסף, בהתחשב בתוצאות מכרזי רמ״י מיום 31.12.2024 למגרשים שבתחום התכנית, הציגו הצדדים ניתוח למכרזי הקרקע.

ערר נווה זמר[33] 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 שמאיות 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.
>
> 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.**

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

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.

להלן מס' עקרונות עליהם התבססתי לשם בחינת השווי:

לאור הוראות התכנית, שטח עיקרי למגורים כולל 100 מ"ר לרווחת הדיירים ולכן ינוכה מהשטח העיקרי המותר לאומדן 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.

1. כלל נתוני השווי יובאו לכדי מכנה משותף אחד, המשקף את מיקום **מגרש 135** 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, כאשר שמאית המשיבה הציגה עסקאות נוספות למבנים הממוקמים מעברה המזרחי של התכנית בתחום שכונת "נחלת יהודה".

כאמור, שמאי המבקשים קבע שווי מ"ר מבונה מנוטרל מרפסות המיוחס לקומה ממוצעת 15.4 ע"ס 28,693 ₪. מנגד, שמאית המשיבה קבעה שווי מ"ר מבונה בגילום מרפסות המיוחס לקומה ממוצעת 11.75 ע"ס 30,000 ₪, כאשר כחלק ממסמכי ההשלמה, ערכה בחינה מחודשת לערכי השווי וקבעה שווי מ"ר מבונה מנוטרל מרפסות לפי שטחן הממוצע לקומה 18 ע"ס 29,700 ₪.

סבורני כי יש להתבסס על כלל עסקות ההשוואה שנערכו בחלקות 320, 323 ו-325, ברחוב שולמית אלוני ורחוב 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, מועד ממוצע, זאת על מנת לייתר ככל שניתן את הצורך במתן התאמות והנחות שונות המפחיתות את מהימנות התוצאה.

בחינת שטחי הדירות והמרפסות מושא ההשוואה נבחנו 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 אקוו'[34]	שווי מ"ר אקוו'
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 ₪
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[35]	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 ₪

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

גו״ח	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש״ח	שטח בהיתר	מרפסת מקורה	קומה	סה״כ שטח אקוו׳[34]	שווי מ״ר אקוו׳
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**

<u>התאמה לקומה</u>

דירות המגורים מושא ההשוואה משקפות קומה ממוצעת של 15.7 בעוד הקומה הממוצעת במושא השומה הנו 5. לצורך בחינת שיעור תוספת השווי בגין כל עלייה בקומה, בחנתי עסקאות בחלקות מושא ההשוואה בשכונת נחלת מערב, מהן עולה כי שיעור התרומה לקומה הנו כ-0.4% לרכיב הבנוי[36].

לפיכך, בהתאמה לקומה 5 ממוצעת מתקבל הפרש של 10.66 ירידה בקומות המשקף הפחתה בשיעור של כ-1.05 המבטא שווי בסך **27,810** ₪/מ״ר בנוי.

<u>חילוץ רכיב הקרקע</u>

הצדדים מסכימים ליזמות בשיעור 17% וחלוקים ביחס לעלויות הבניה.

שמאית המשיבה קובעת עלות בניה בסך 10,600 ₪ למ״ר דירתי.

מנגד, שמאי המבקשים קובע עלות בנייה ע״ס 12,046 ₪ למ״ר אקוו׳ השקול לעלות בנייה בסך 12,760 למ״ר דירתי, זאת בהתבסס על אומדני מחירון דקל למהדורת 09/2023, תוך הוספת עלות עקיפה בהתאם לפרק יח׳ לקווים המנחים.

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 עפ״י מחשבון דקל מיוחסות לחציון השני של שנת 2023, כאשר מחירון אומדני דקל מיוחס למהדורת ספטמבר 2023 בסמוך למועד הקובע.

ייחסתי עלות עקיפה עפ״י שיעור העמסה שכיחה לבניין מגורים רווי בהתאם לפרק יח׳ לקווים המנחים בשיעור של 35%, זאת על הרף העליון תוך התחשבות בשיעורי הריבית השוררים בשוק בתקופה הנדונה. כמו כן, בחנתי את העלות העקיפה בהתאם למרכיבי עלויות הבניה המפורטים ביחס למיזמים לבניה רוויה למגורים בבינוי סטנדרטי.

[36] ראה נספח 2- מקדם תוספת לקומה.

בחינת עלות הבנייה בהתאם למחירון דקל ובתוספת 35% עלויות עקיפות:

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[37]	2,250.0 מ"ר	₪ 7,614	₪ 17,131,500
שטח חניה ממוצע	35.0 מ"ר	מס' חניות	99[38]
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[39]	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	2,125.8 מ"ר	₪ 527	₪ 1,119,212
סה"כ עלויות בנייה			**₪ 102,949,440**
עלות בנייה למ"ר אקוו'			**₪ 11,150**

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	₪ 5,640	₪ 6,852,600
קומת קרקע בנוי			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			2,125.8 מ"ר	₪ 390	₪ 829,046
סה"כ עלויות בנייה ישירה					**₪ 76,429,410**
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		₪ 76,429,410	₪ 3,057,176
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		₪ 65,941,839	₪ 3,956,510
מימון עלות הקרקע	6.5%	משווי קרקע		₪ 65,941,839	₪ 4,286,220

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

מימון בתקופת הבניה	4.0%	מסך עלויות ללא מימון ללא הקרקע	₪ 92,558,105	₪ 3,702,324
סה"כ עלויות הבנייה העקיפות				**₪ 28,073,749**
סה"כ עלויות הבנייה לפרויקט				**₪ 104,503,159**
סה"כ עלויות בניה למ"ר אקוו'				**₪ 11,300**

<u>בחינת עלות הבניה בהתאם למחשבון דקל ובתוספת רכיבי עלויות הבניה העקיפה</u>:

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			₪ 27,799,700
סה"כ עלויות הבנייה לפרויקט			**₪ 100,870,656**
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	₪ 65,941,839	₪ 3,956,510
מימון עלות הקרקע	6.5%	משווי קרקע	₪ 65,941,839	₪ 4,286,220
מימון בתקופת הבניה	4.0%	מסך עלויות ללא מימון ללא הקרקע	₪ 89,065,314	₪ 3,562,613
סה"כ עלויות הבנייה העקיפות				**₪ 27,799,700**

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 135	**0.91**	**₪ 8,408**

ביאור לטבלה:

<u>מקדם התאמה למגרש</u> - בחילוץ שווי הקרקע בשכונת נחלת מערב מתקבל שווי קרקע בסך 9,216 ₪/מ"ר בנוי, המגלם בתוכו את חלק ממרכיבי ההפחתה כפי שפורטו בטבלת המקדמים[40] המיוחסים לנחלת מערב. על מנת להפעיל את מקדמי טבלת האיזון המשויך למגרש 135 אנטרל את רכיבי ההפחתה המיוחסים לנחלת מערב בשיעור של 0.98[41] כך שמתקבל מקדם מותאם למגרש 135 בשיעור של 0.91[42].

<u>התייחסות לעלות עודפת בגין קרבה למגרש 401 המשמש כשטח להצפה ואיגום מי נגר</u>

לאחר שבחנתי את דוח יועץ הקרקע שהוצג מטעם שמאי המבקשים ובהתייחס לתגובת יועצי הקרקע שהוגשו מטעם המשיבה ובהתחשב בהוראות התכנית נספח ניקוז ומפלסי הקרקע, הן של המגרש הנדון והן של המאגר, לרבות שיפוע הקרקע של מגרש 401 היורד עד לחלק הצפוני של התכנית לשאיבת המים, ומאחר שמדובר בהצפה בסבירות של פעם ב-100 שנה, עולה כי לא נדרשת כל עלות עודפת לדיפון או לאיטום מעבר לעלויות הנורמטיביות.

כמו כן, קרבה למאגר אינה יוצרת בהכרח סיכון מוגבר ליציבות הקרקע או לקושי בביצוע עבודות חפירה, שכן הקרקע באזור זה אינה מאופיינת ברוויה קבועה או בתנאי קרקע בעייתיים המצריכים טיפול מיוחד מעבר לסטנדרטים המקובלים. במקרים בהם נדרשת עבודת דיפון או איטום, אלו מבוצעות בהתאם לדרישות הכלליות החלות על בנייה באזורים בעלי ניקוז מוסדר, ואינן מייצרות תוספת עלות חריגה ביחס למגרשים במתחם הסמוכים למאגר.

בהתאם לכך, לא מצאתי עילה מיוחדת להפחתת עלות נוספת בשל הקרבה למאגר המים.

תימוכין לכך אני מוצאת בתוצאות מכרזי רמ"י למגרש 138 הממוקם בסמיכות למגרש 401 בדומה למגרש הנדון, בהשוואה למגרשים הממוקמים בחלקו המזרחי של המתחם כפי שיפורט בסע"ק 13.2.4. בהתאם לתוצאות המכרז בנטרול המקדמים שנקבעו במסגרת טבלאות ולוח ההקצאה, עולה כי מחיר התמורה שהתקבל במגרש 138 גבוה יחסית למגרשים הממוקמים בריחוק ממגרש 401. לפיכך, ככל שקיימת עלות עודפת בגין רכיב זה, הרי שהם באים לידי ביטוי במקדמי המיקום.

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

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

הצדדים הציגו 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.

[40] מקדמי רעש, מר"מ, גובה מבנים, פשט הצפה, קרבה למבנה ציבור, קרבה למסחר ותעסוקה, קרבה לשצ"פ.
[41] ראה נספח 3- טבלת מקדמים.
[42] 0.91 = 0.894/0.98

מהסכם המכר שהוצג ע"י שמאית המשיבה עולה כי הקונה נושא בעלויות המתווספות למחיר התמורה כמוסכם על הצדדים, 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'[43]	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 135						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[44] המיוחסים לשכונת "נחלת מערב". כפועל יוצא, על מנת להפעיל את מקדמי טבלת האיזון המשויכים למגרש 135, יש לנטרל את רכיבי ההפחתה המיוחסים לשכונת נחלת מערב בשיעור של 0.98, כך שמתקבל מקדם מותאם למגרש 135 בשיעור של 0.91.

<u>מקדם התאמה למיקום</u>

הצדדים חלוקים ביחס למקדם התאמה למיקום בין עסקת ההשוואה שברחוב ההתיישבות למתחם מושא השומה. 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.

מנגד, שמאי המבקשים נוקט במקדם התאמה למיקום בשיעור 0.85 בהתבסס על השוואת עסקות מכר של דירות בחלקה 321, החלקה שנמכרה, בהשוואה למכר דירות בחלקה 323 בגוש 3629, המהווה את אחת החלקות בנחלת מערב.

על מנת לקבל את שיעור מקדם ההתאמה למיקום באופן מהימן, אבחן עסקאות מכר לדירות מגורים שנערכו בחלקה מושא ההשוואה ביחס לעסקאות ההשוואה בנחלת מערב, כמפורט בפרק גישת החילוץ סע"ק 13.2.1. סבורני כי לא נכון להסתמך על חלקה אחת ממתחם נחלת מערב כפי

[43] לפי 1 למגורים, 0.5 מרפסת זיז, 0.3 מרפסת גג.
[44] מקדמי רעש, מר"מ, גובה מבנים, פשט הצפה, קרבה למבנה ציבור, קרבה למסחר ותעסוקה, קרבה לשצ"פ

שנקט שמאי המבקשים, זאת בשל השונות הגבוהה בערכי השווי בין החלקות הנובעת מקרבה לשצ"פ או שב"צ או לשניהם.

להלן עסקאות מכר הדירות בחלקה 321

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 מע"מ						1.17	₪ 24,969
בניכוי יזמות						1.17	₪ 21,341
בניכוי עלויות בנייה[45]						₪ 10,100	₪ 11,241
מקדם מיקום וצפיפות למבונה (11,241 ₪ / 10,669 ₪)							**94.9%**

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[46]			₪ 10,600	**₪ 10,669**

ביאור לטבלה:

הפחתה למכירה מוקדמת:

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%.

[45] עלויות הבניה חושבו בהתאם לבינוי המוצע ברחוב ההתיישבות (חלקה 321).
[46] מותאם לבינוי בנחלת מערב.

<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 ח'.

<u>חלקה 492</u>

הצדדים הציגו 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.

הצדדים חלוקים ביחס למקדם ההתאמה למיקום ומקדם ההתאמה לזמן.

שמאית המשיבה נוקטת במקדם הפחתה בשיעור של 5% עבור מיקום ללא ביסוס ואינה נוקטת במקדם התאמה לזמן, בעוד שמאי המבקשים נוקט במקדם הפחתה למיקום בשיעור של 15% על בסיס עסקאות מכר דירות בחלקה 491 הסמוכה, בהשוואה לעסקות מכר של דירות בנחלת מערב כפי שפורט בגישת החילוץ. כמו כן, מפעיל מקדם התאמה לזמן בשיעור של 0.83.

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.

13.2.3. **<u>גישת עסקאות נטו</u>**

לצורך אומדן שווי מ"ר קרקע במצב התכנוני החדש ביעוד למגורים, ביקשו הצדדים להתבסס על עסקאות הנטו שנערכו במתחם, בעקבות מכר של חלקים מחלקות המקור הכלולים בתכנית איחוד וחלוקה להם מוקצה חלק ממגרש תמורה מס' 139 הדומה למאפייני מגרש מושא השומה.

הצדדים חלוקים ביחס לאופן ניתוח העסקאות.

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

עסקאות קרקע אלה שנערכו במתחם עצמו ובמגרש הדומה במאפייניו למגרש 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[47]. לפיכך, בהינתן 5 עסקאות בסמוך למועד הקובע לא תובא בחשבון העסקה משנת 2022.

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

<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, ביקשו הצדדים להחסיר ממחיר העסקה את השווי ששולם בפועל בעד חלק המקרקעין אשר היה ונותר בייעודו התכנוני הקודם, חקלאי. אלא, שהצדדים חלוקים ביחס לאומדן שווי הקרקעות החקלאיות שנותרו מחוץ לתחום התכנית. 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[48] של רינת וויס 400 ₪, בעוד שמאי המבקשים טוען שיש לאמוד אותן לפי 1,000 ₪ / למ"ר קרקע ביחס למתחם הנדון וביחס לקרקעות ביעוד נופש מטרופוליני.

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.

[47] 453,514 ₪ / 368,424 ₪.
[48] בגו"ח 6090/37-38-41.

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 אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשים לשווי 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 שמינו), 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. הצדדים חלוקים ביחס לרכיב ההיטל שיש להוסיף למחיר התמורה. שמאית המשיבה טוענת כי קונה סביר יוסיף לשווי התמורה את ההיטל בהתאם לערכים שנקבעו בטבלאות ההקצאה והאיזון ובתוספת 8% התאמה לזמן, בעוד שמאי המבקשים טוען שיש להחסיר ממחיר התמורה את השווי החקלאי על מנת לקבל את רכיב ההיטל שקונה סביר הביא בחשבון.

לענין זה, אני מסכימה עם שמאי המבקשים.

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:

הממוצע אינו כולל את עסקה מס׳ 3.

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	28.9.2022	₪ 311,700	50.8 מ״ר	150.1 מ״ר	₪ 150,087	₪ 161,613	0.439	₪ 368,424
4	6091/50	18.7.2023	₪ 730,000	101.7 מ״ר	300.2 מ״ר	₪ 300,174	₪ 429,826	0.877	₪ 489,931
5	6091/50	18.7.2024	₪ 710,000	101.7 מ״ר	300.2 מ״ר	₪ 300,174	₪ 409,826	0.877	₪ 467,134
6	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		**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	₪ 71,186	₪ 90,427	₪ 252,040	₪ 574,568
4	115.9 מ״ר	₪ 142,371	₪ 287,454	₪ 717,280	₪ 817,581
5	115.9 מ״ר	₪ 142,371	₪ 267,454	₪ 677,280	₪ 771,988
6	115.9 מ״ר	₪ 213,557	₪ 386,182	₪ 985,921	₪ 749,191
ממוצע	**115 מ״ר**				**₪ 746,058**
סה״כ שטח אקוו׳ של מגרש 139/135					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 135 המגלם מושע ודחיה עד לפיתוח.

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם התאמה בין מגרש 139 מושא ההשוואה לבין מגרש 135 מושא השומה בהתאם למקדמים שנקבעו בטבלאות האיזון. לאחר בדיקת המקדמים בטבלאות האיזון עולה, כי לא קיים שוני בין מגרש 139 למגרש מושא השומה, למעט מקדם המושע. הואיל והשווי המתקבל מגלם את הדחייה לזמינות החופפת למקדם המושע, מתייתר הצורך בהתאמה כפי שנקט שמאי המבקש.

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 לשווי מ"ר מסחר, עלויות בניית מבנה ציבור וחסכון בהיטלי הפיתוח[49], עקרונות שלא נסתרו בנתונים אחרים ע"י שמאי המבקשים. תוצאת השווי המתקבל הותאם למגרש 135 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	725.0 מ"ר		11,907.0 מ"ר
	21	116	126		10,495 מ"ר	4,933 מ"ר	1,764 מ"ר	23			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**

[49] 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	תוספת עלות בניית מבנה ציבור לפי 10,000 ₪	שווי מסחר לפי 14,000 ₪	סה"כ שווי המגורים	שטח אקוו'[50]	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 ₪**	**10,150,000 ₪**	**333,651,971 ₪**	**43,108 מ"ר**	**7,740 ₪**
ג	6,944,997 ₪				14,369 מ"ר	
	4,641,284 ₪				10,327 מ"ר	
	11,586,281 ₪		**12,180,000 ₪**	**177,197,713 ₪**	**24,697 מ"ר**	**7,175 ₪**
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'						**7,386 ₪**

מתחם	מגרשים	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		0.98			0.96		0.99	0.93		
	ממוצע		**0.98**			**0.96**		**0.99**	**0.931**	**1.00**	**8,231 ₪**
ב	114		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		0.96	0.96	0.99	0.88		
	ממוצע		**0.98**	**0.99**		**0.96**	**0.96**	**0.99**	**0.888**	**1.07**	**8,116 ₪**
ג	117			0.97	1.01	0.96		0.99	0.89		
	118			0.97	1.01	0.96		0.99	0.93		
	ממוצע			**0.97**	**1.01**	**0.96**		**0.99**	**0.912**	**1.04**	**7,583 ₪**

[50] מקדם שווי מרפסת זיז 0.5, מרפסות גג 0.3

מתחם	מגרשים	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
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**	**7,966** ₪
שווי מ"ר מבונה אקוו' מנוטרל מקדמי מיקום למבנה בן 10 קומות											**7,904** ₪
מקדם התאמה למיקום למגרש 135										0.894	7,067 ₪
מקדם התאמה לדחייה										0.94	6,667 ₪
מקדם התאמה לזמן										0.95	7,018 ₪

ביאור הטבלה:

עלויות פיתוח והיטלים לעירייה – חישוב העלות התבצעה בהתאם לשטחים שהתקבלו בהתאם לתכנון המבנה בגישת החילוץ ראה סע"ק 13.2.1.

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. לאחר שבחנתי, מקובלת עלי גישת שמאי המבקשים לפיה, חילוק המקדם ביחס של השווי המבונה לשווי הבנוי ללא מע"מ (0.39), מתקבל מקדם התאמה לקומה בשיעור של כ-1.13% לרכיב הקרקע.

התאמה לזמן - הצדדים חלוקים ביחס למקדם ההתאמה הנדרש לזמן בין המועדים הרלבנטיים. שמאי המבקשים טוען למקדם התאמה לזמן בשיעור של 0.83 בעוד שמאית המשיבה טוענת כי בין המועד הקובע למועד המכרז התייקרו עלויות הבנייה משמעותית, ולכן המכרזים משקפים שווי קרקע נמוך יותר מזה שהיה במועד הקובע.

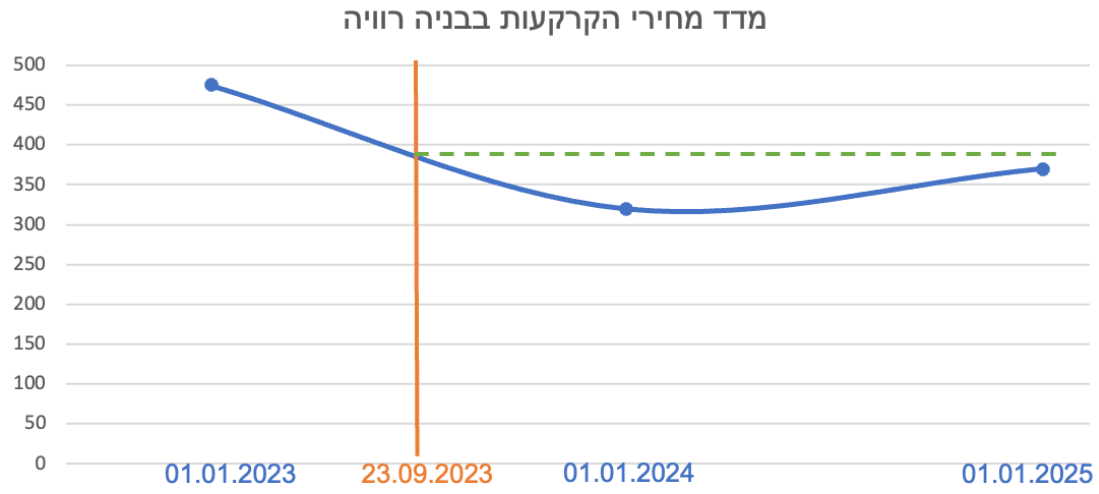
מהמועד הקובע ועד לתוצאות המכרז חלפה שנה ו-3 חודשים.

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%.

אני מסכימה עם שמאי המבקשים כי קיזוז עבור דירות התמורה מהווה חסכון בעלויות המימון המסבסד את שוויה של הקרקע אולם יתרון זה בא במתאם הופכי עם קביעת זהות האוכלוסייה במסגרת תנאי המכרז.

13.2.5. **<u>התייחסות לעסקת הקומבינציה</u>**

ביום 13.09.2023 דווחה עסקת קומבינציה לפי סכום מוערך של רשות המיסים בסך 9,538,669 ₪ ואחוז קומבינציה של 55%. עסקת הקומבינציה נערכה על חלקות 11 ו-12 בגוש 6094. שמאי המבקשים הציג את נספח 1 לחוזה בו מופיעים שמות הבעלים והחלקים שלהם בחלקות.

כמו כן במהלך הדיון הוצגו פרטי החוזה, מהם עולה כי היטל ההשבחה בגין התכנית הנדונה יחול על הבעלים, לרבות היטל השבחה בגין הקלה על מנת לנצל את הזכויות המוקנות.

שמאי המבקשים ניתח את העסקה כחלק מעסקאות הנטו, למרות שבשונה מעסקאות הנטו, תשלום היטל ההשבחה אינו חל על הקונה/היזם.

קיימת מחלוקת בין הצדדים ביחס לשאלה, האם הסכום שהוערך ע"י רשות המיסים מהווה נתון בר השוואה.

<u>ניתוח עסקת הקומבינציה בהתאם לסכום שהוערך ע"י רשות המיסים</u>

בהתאם להסכם המכר, נמכרו כ-19.48 יח"ד עם אחוז קומבינציה של 45% בתמורה לבניית 15.94[51] יח"ד במגרש 139 כדלקמן:

חלקה	שטח כלול באיחוד וחלוקה	אחוז כלול באיחוד וחלוקה	אחוז בחלקה	שטח במצב קודם	אחוז הקצאה במגרש	הקצאת יח"ד	הקצאת יח"ד למ"ר חקלאי	חלק נמכר	שטח נמכר	שטח נטו נמכר	הקצאת יח"ד במצב חדש
11	2,245 מ"ר	100.0%	85.03%	1,909 מ"ר	19.07%	17.16	0.0089	0.4197	942.2 מ"ר	942.2 מ"ר	8.47 יח"ד
12	2,953 מ"ר	79.2%	84.99%	2,510 מ"ר	25.07%	22.56	0.0089	0.4148	1,547.2 מ"ר	1,224.9 מ"ר	11.01 יח"ד
סה"כ										2,167.0 מ"ר	**19.48 יח"ד**

בהתאם לשטח האקוו' ליח"ד של 102.6 מ"ר והמחיר המוערך ע"י רשות המיסים בסך 9,538,669 ₪ מתקבל שווי מ"ר אקוו' מגלם דחייה בסך 4,771 ₪.

בהשוואה לערכים שהתקבלו בגישות השונות, השווי שהתקבל נמוך באופן חריג בשיעור של 33% ואינו משקף את ערך הקרקע בתנאי שוק ריאליים. לאור הפער המשמעותי בין השווי המוערך ע"י רשות המיסים לבין השווי שהתקבל בגישות השונות, עולה כי השווי שנקבע ע"י רשות המיסים אינו סביר ואינו משקף שווי בר השוואה.

עסקת קומבינציה הינה עסקה מורכבת ואינה עסקה של ממכר רגיל.

למען הזהירות, אבחן את העסקה כבקרה לאומדן ובחינה נוספת של השווי ע"י נוסחת הקומבינציה: אחוז הקומבינציה = $\frac{\text{קרקע}}{\text{עלויות בנייה + קרקע}}$, אחוז הקומבינציה מבטה את התמורה לה זכאי בעל הקרקע, קרי 45%, כך שעלות הקרקע המתקבלת היא כ-81.8%[52] מעלויות הבנייה.

<u>עלויות הבנייה</u>

עלות בנייה למ"ר אקוו'[53]	11,100 ₪
מקדם דחייה לתחילת הבנייה	84.0%[54]
עלות הבנייה לאחר דחייה	9,320 ₪

מהאמור מתקבל שווי מ"ר מבונה אקוו' 7,625 ₪[55] המגלם דחיה עד לפיתוח ומצביע על פער של כ-5% יותר מהשווי שהתקבל בניתוח עסקאות הנטו. הפער המתקבל הינו סביר ביחס להשתנות עלויות הבניה שהובאו בחשבון ע"י הצדדים להסכם.

[51] 19.48 - 55% / 19.48.
[52] 55% / 45% = 81.8%.
[53] כפי שנקבע בס"ק 13.2.1 בגישת החילוץ
[54] דחייה של 3 שנים בשיעור ריבית של 6%
[55] 9,320 ₪ x 81.8%

13.2.6. **<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.

<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 לזמינות בשיעור של 0.84 המשקף דחייה של 3 שנים. מנגד שמאית המשיבה טענה כי הדחיה זניחה ולכן נקטה במקדם דחייה למושע בשיעור של 0.96.

אני מקבלת את טענת שמאי המבקשים ביחס למקדם דחייה לזמינות. 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. 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[56].

[56] ₪ 8,448 / ₪ 7,145 = 0.85

שקלול השווי

שווי ממוצע מחוץ למתחם	₪ 7,093	20.0%	₪ 1,419
עסקאות נטו	₪ 7,270	40.0%	₪ 2,908
מכרזי רמ"י בתחום התכנית	₪ 7,021	40.0%	₪ 2,808
שווי מ"ר מבונה אקוו' משוקלל			**7,135** ₪

14. **תחשיב ההכרעה**

מצב קודם			
שטח חקלאי למעט גו"ח 6094/5-6	2,870.5 מ"ר	1,400 ₪	4,018,739 ₪
שטח חקלאי בגו"ח 6094/5-6	7,453.6 מ"ר	1,540 ₪	11,478,605 ₪
סה"כ שווי מצב קודם			**15,497,344** ₪
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
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 135			65,895,700 ₪
חלק יחסי בהקצאה			99.9985%
שווי מצב חדש יחסי למבקשים			65,894,712 ₪
השבחה יחסית למבקשים			**50,397,368** ₪
היטל השבחה			**25,198,684** ₪

** תחשיב השבחה תאורטי למימוש בהיתר מוצג בנספח מספר 5

15. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	מס' מגרש	השבחה לפי חלק יחסי	היטל השבחה
413-1026996	19.09.2023	135	₪ 50,397,368	₪ 25,198,684

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

פירוט ההשבחה לכל מבקש בנספח מס' 4

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 135 גו"ח 80137/40

מינוי	שם	מצב נכנס					אחוז ההקצאה במגרש התמורה
		גו"ח	שטח כלול באיחוד וחלוקה	חלקים בבעלות	שטח באיחוד וחלוקה	שטח יחסי במצב קודם למגרש התמורה	
1373-2024	שי כהן	9094/14	8,334 מ"ר	27.08%	2,257.1 מ"ר	951.1 מ"ר	9.212%
1374-2024	כהן פליקס אחזקות בע"מ	6094/4	13,457 מ"ר	9.17%	1,233.7 מ"ר	471.1 מ"ר	4.563%
		6094/5	31,926 מ"ר	9.17%	2,926.6 מ"ר	1,117.5 מ"ר	10.823%
		6094/6	13,668 מ"ר	22.06%	3,015.2 מ"ר	1,151.3 מ"ר	11.151%
		6094/14	8,334 מ"ר	9.18%	764.7 מ"ר	202.7 מ"ר	1.963%
		6091/50	3,212 מ"ר	0.79%	25.4 מ"ר	9.7 מ"ר	0.092%
1375-2024	כהן פליקס חברה לבניין ופיתוח בע"מ	6094/4	13,457 מ"ר	7.28%	979.7 מ"ר	374.1 מ"ר	3.623%
		6094/5	31,926 מ"ר	16.90%	5,395.8 מ"ר	4,982.7 מ"ר	48.265%
		6094/6	13,668 מ"ר	3.87%	529.6 מ"ר	202.2 מ"ר	1.958%
		6094/14	8,334 מ"ר	27.08%	2,257.1 מ"ר	861.8 מ"ר	8.347%
סה"כ					**19,384.9**	**10,324.2 מ"ר**	**99.9985%**

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 135	65	0.96	קיים	0.96	10	1	כן	0.99	כן	0.98	לא	1	כן	1	0.89
עסקאות השוואה															
מגרש 139	65	0.96	קיים	0.96	10	1	כן	0.99	כן	0.98	לא	1	כן	1	0.89
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 135.

נספח מס' 4- חישוב ההשבחה פרטני לכל מבקש

מצב קודם

מינוי	שם	גו"ח	שטח יחסי במצב קודם למגרש התמורה	שווי מ"ר	שווי מצב קודם
1373-2024	שי כהן	9094/14	951.1 מ"ר	₪ 1,400	₪ 1,331,593
1374-2024	כהן פליקס אחזקות בע"מ	6094/4	471.1 מ"ר	₪ 1,400	₪ 659,487
		6094/5	1,117.5 מ"ר	₪ 1,540	₪ 1,720,891
		6094/6	1,151.3 מ"ר	₪ 1,540	₪ 1,773,002
		6094/14	202.7 מ"ר	₪ 1,400	₪ 283,785
		6091/50	9.7 מ"ר	₪ 1,400	₪ 13,593
1375-2024	כהן פליקס חברה לבניין ופיתוח בע"מ	6094/4	374.1 מ"ר	₪ 1,400	₪ 523,703
		6094/5	4,982.7 מ"ר	₪ 1,540	₪ 7,673,325
		6094/6	202.2 מ"ר	₪ 1,540	₪ 311,387
		6094/14	861.8 מ"ר	₪ 1,400	₪ 1,206,579

מצב חדש

מינוי	שם	אחוז ההקצאה במגרש התמורה (מגרש 135)	שווי המצב החדש
1373-2024	שי כהן	9.212%	₪ 6,074,756
1374-2024	כהן פליקס אחזקות בע"מ	4.563%	₪ 3,008,595
		10.823%	₪ 7,137,079
		11.151%	₪ 7,353,170
		1.963%	₪ 1,294,635
		0.092%	₪ 60,732
1375-2024	כהן פליקס חברה לבניין ופיתוח בע"מ	3.623%	₪ 2,389,137
		48.265%	₪ 31,826,876
		1.958%	₪ 1,291,404
		8.347%	₪ 5,504,426

השבחה

מינוי	שם	שווי מצב קודם	שווי המצב החדש	השבחה	היטל השבחה
1373-2024	שי כהן	1,331,593 ₪	6,074,756 ₪	4,743,164 ₪	2,371,582 ₪
1374-2024	כהן פליקס אחזקות בע"מ	659,487 ₪	3,008,595 ₪	2,349,108 ₪	1,174,554 ₪
		1,720,891 ₪	7,137,079 ₪	5,416,188 ₪	2,708,094 ₪
		1,773,002 ₪	7,353,170 ₪	5,580,168 ₪	2,790,084 ₪
		283,785 ₪	1,294,635 ₪	1,010,850 ₪	505,425 ₪
		13,593 ₪	60,732 ₪	47,140 ₪	23,570 ₪
1375-2024	כהן פליקס חברה לבניין ופיתוח בע"מ	523,703 ₪	2,389,137 ₪	1,865,434 ₪	932,717 ₪
		7,673,325 ₪	31,826,876 ₪	24,153,551 ₪	12,076,775 ₪
		311,387 ₪	1,291,404 ₪	980,017 ₪	490,009 ₪
		1,206,579 ₪	5,504,426 ₪	4,297,847 ₪	2,148,923 ₪

נספח מס' 5

תחשיב השבחה בדרך של היתר

מצב קודם			
שטח חקלאי למעט 5+6	2,870.5 מ"ר	1,400 ₪	4,018,739 ₪
שטח חקלאי 5+6	7,453.6 מ"ר	1,540 ₪	11,478,605 ₪
סה"כ שווי מצב קודם			**15,497,344** ₪
מצב חדש			
שטח עיקרי למגורים	7,425.0 מ"ר	1.00	7,425.0 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'			8,155.6 מ"ר
שווי למ"ר אקוו'			7,135 ₪
סה"כ שווי מגרש 135			58,189,900 ₪
חלק יחסי בהקצאה			99.9985%
שווי מצב חדש יחסי לנישומים			58,189,027 ₪
השבחה יחסית למבקשים			**42,691,683** ₪
היטל השבחה			**21,345,842** ₪

כאמור, תחשיב ההשבחה בדרך של היתר הינו תיאורטי ומבוסס על ניצול מלוא זכויות הבנייה.