יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

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

עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין

ז' תמוז תשפ"ה (3 יולי 2025)

מינוי מספר: 2428-2024

לכבוד

המבקשת	**המשיבה**
מודים ובונים בה בע"מ	הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק
באמצעות השמאי אהרן מנדלקורן	באמצעות השמאי מנחם הלוי
בדוא"ל: ari.shamaut@gmail.com	בדוא"ל: yossi@erenberg.co.il

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6196 חלקה 243, רח' מנחם בגין 10, בני ברק

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו- "**חוק התכנון**", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

יצוין, כי האסמכתאות המשפטיות שבשומה זו פורסמו במאגר נבו, אלא אם צוין אחרת.

1. **מטרת השומה**

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. **מהות ההשבחה**

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורה של תכנית 501-1192400.

3. **מועד קובע לשומה**[1]

תכנית	מועד קובע
501-1192400	07.11.2023

4. **פרטי הנכס**

נושא	פרטים
מהות הנכס	בניין מגורים בבניה רוויה.
גוש	6196
חלקה	243
שטח החלקה הרשום	1,079 מ"ר
זכויות קנייניות	חכירה.
כתובת	רח' מנחם בגין 10, בני ברק.

חלקה 243 שפרטיה לעיל תקרא להלן גם "**מגרש הנכס**".

[1] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג. בהתאם לקבוע בסעיף 119(א) לחוק התכנון, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה על אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המועד האחרון מבין ההודעות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

5. <u>דיון וסיור בנכס</u>

5.1. ביום 21.1.2025 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך על-ידי החת"מ ביום 29.6.2025, ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור הנכס</u>

מגרש הנכס נמצא במרכזה של שכונת תל גיבורים, הממוקמת בחלק הצפון-מערבי של העיר בני ברק, ושגבולותיה הינם: מצפון- רחוב הירקון, ממזרח- הרחובות גרונר, שלמה בן יוסף ורבי ישראל אבו-חצירא ולאחריו שכונת פרדס כ"ץ; מדרום- רחוב ז'בוטינסקי ורחוב טבריה; ממערב- דרך דוד בן גוריון ולאחריה העיר רמת גן.

בחלק המערבי של השכונה, הסמוך לדרך דוד בין גוריון, הבנייה היא של בנייני משרדים ותעשיה, ובשטח השכונה שממזרח לאזור זה, בו גם נמצא מגרש הנכס, הבנייה מאופיינת בעיקרה בבנייני מגורים ותיקים בגובה של 3-4 קומות.

הפיתוח הסביבתי בשכונה מלא.

רחוב מנחם בגין הינו רחוב שכונתי העובר במקביל ומצפון לרחוב ז'בוטינסקי, והוא מתחבר בקצהו המזרחי לרחוב רבי ישראל אבו-חצירא ובקצהו המערבי לרחוב מצדה.

מגרש הנכס ממוקם בצמוד ומדרום לרחוב מנחם בגין, בקטע הרחוב הסמוך למפגשו של רחוב מנחם בגין עם רחוב האצ"ל.

הטופוגרפיה בסביבתו של מגרש הנכס יורדת בשיפוע מתון מכיוון רחוב ז'בוטינסקי לרחוב מנחם בגין.

6.2. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 243, ששטחה הרשום, כאמור, הינו 1,079 מ"ר, צורתה דמוית מלבן, וגבולותיה הינם:

גבול צפוני, שאורכו כ- 25.8 מ', והוא מהווה את חזית החלקה לרחוב מנחם בגין.

גבול מזרחי, שאורכו כ- 42.5 מ', ומעברו חלקה 244 עליה בנוי בניין מגורים וותיק בגובה של 3 קומות.

גבול דרומי, שאורכו כ- 25.6 מ', ומעברו חלקה 248, עליה בנוי בניין מגורים ותיק בגובה של 3 קומות.

גבול מערבי, שאורכו כ- 41.7 מ' ומעברו חלקה 242, עליה בנוי בניין מגורים וותיק בגובה 3 קומות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

על מגרש הנכס היה בנוי מבנה מגורים וותיק בגובה של 2 קומות מעל קומת עמודים חלקית, עם גג שטוח, ובו 11 יח"ד: 3 יח"ד בקומת הקרקע ו- 4 יח"ד בכל אחת מקומות א' ו- ב'. בבניין לא נבנתה מעלית והגישה לדירות נעשתה באמצעות חדר המדרגות. בחזית המגרש הוסדרו 5 מקומות חניה לא מקורים.

במועד הסיור, המבנה שהיה בנוי על המגרש נהרס ובמגרש מבוצעות עבודות חפירה.

7. <u>מצב תכנוני</u>[2]

7.1. <u>תכנית מתאר 105-א'</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 1707 מיום 11.03.1971, קבעה את ייעודו של מגרש הנכס כ"אזור מגורים ב", שבו תותר, במגרש מינימלי של 600 מ"ר, בניין בן 2 קומות מעל לקומת עמודים, לפי אחוזי בנייה של 28% או 350 מ', לפי הקטן ביניהם. שטח המרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג, לא ייכלל בשטח הבית אלא בשיעור שעולה על 30% משטח הבית.

בבניה חלקית בקומת העמודים, השטח הבנוי בקומת עמודים לא יעלה על 60% משטח הבניה המותר באזור, ויכלול את שטח חדר המדרגות.

בבניה על קומת עמודים מפולשת, גובה הבניה יהיה 3 קומות מעל קומת העמודים המפולשת.

קומת העמודים המפולשת תהיה מיועדת לשימוש של חנית כלי רכב לדיירי הבתים.

בכל אחת מהקומות תהיה הבניה בשיעור 25% משטח המגרש.

7.2. <u>תכנית מתאר 105ב'</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 2649 מיום 7.8.1980, משנה את הוראותיה של תכנית המתאר 105א' וקובעת בענייננו של "אזור מגורים ב", בין היתר, ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימלי	600 מ"ר.
% בניה	35% לקומה (כולל מרפסות).
שטח בניה מקסימלי לקומה	210 מ"ר.
מספר דירות	12 לדונם.
גובה בניין מכסימלי	3 קומות על-גבי קומת עמודים מפולשת.
קווי בניין	לחזית- כפי שנקבע בתכנית מפורטת; צדדי- 3.5 מ'; אחורי- 6.0 מ'.

- שטח נספחים ועליות גג, ככל שיורשו כאלה, אינו נכלל בשטח הבית הראשי.
- שטח המדרגות הפנימי כלול בשטח הבניין.
- סוכה פתוחה בשטח של עד 4.40 מ"ר לדירה לא תיכלל בשטח הבניין הכולל.

[2]. יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- בשטח שמתחת לקומת הקרקע או קומת עמודים, רשאית הועדה המקומית, בהתחשב בשפוע המגרש או באספקט ארכיטקטוני, לאשר באישור מיוחד שתי דירות נוספות, בתנאי ששיפוע המגרש יעלה על 10%, כאשר המדרון משתפל מן הדרך הגובלת כלפי מטה. גודל התוספת לא יעלה על מחצית שטח קומה.
- הבניה תהיה על-גבי קומת עמודים מפולשת. בקומה זו תאסר כל בניה פרט לחדר מדרגות, חדר אשפה, חדר הסקה, מבנה למיכלי גז.
- דירה המיועדת אך ורק לנכה, בשטח מירבי של 110 מ"ר ברוטו, תתוכנן בקומת הקרקע של בנין מגורים, בתנאים המפורטים בתכנית.
- יש להשאיר בגג שטוח בבית משותף שטח של 25% בבעלות משותפת של כל הדיירים.
- מותרת יציאה ובניה על הגג בבניינים בעלי גג שטוח, בשטח הגג שמעל דירת המבקש ובלבד שהוא בעל הזכות הבלעדית בשטח זה. השטח הסגור בקירות לא יעלה על 9 מ"ר.

7.3. <u>תכנית 105ד'</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 3163 מיום 21.2.1985, מתירה יציאה ובניה על הגג בבניינים בעלי גג שטוח, בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר, ובתנאים המפורטים בתכנית, ובכללם התנאי לפיו סה"כ השטח המבונה על הגג, לרבות מתקנים, לא יעלה על 40% משטח הגג, וגובה המבנים לא יעלה על 2.5 מ'.

7.4. <u>תכנית מפורטת מס' 534</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 3940 מיום 7.11.1991, נועדה לשיפור תנאי הדיור בשכונה במספר דרכים: הוספת שטחי בניה ע"י הקטנת קווי הבניין; שיפוץ מבנים לפי תכניות אחידות; פיתוח השטח מסביב למבנה.

לפי תשריט התכנית ייעודו של מגרש הנכס נקבע כ"אזור מגורים מיוחד לשיקום בהתאם לנספח בנוי" ועליו מבנה מטיפוס בניה ב/6', שבו שטח יח"ד הוא 58 מ"ר, והתוספת הינה 33 מ"ר, כך שסה"כ השטח- 91 מ"ר.

לפי הוראות התכנית, תותר הוספת בניה בהתאם לשטחים המוגדרים בלוח השטחים ובהתאם להנחיות המפורטות בתשריטים המצורפים בנספח הבינוי ובחוברת פרטים. במידה ויש סתירה בין טבלת השטחים בתשריט לבין התוספת בנספח הבינוי, נספח הבינוי קובע.

לפי הנספח לתכנית שבאתר הועדה המקומית, בחלקות 243 ו- 242 שטח הדירה הינו 57.7 מ"ר, ההרחבה המוצעת הינה 25.9 מ"ר, וסה"כ שטח הדירה לאחר ההרחבה- 83.6 מ"ר.

7.5. <u>תכנית בב/105/ד/2- גגות</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4967 מיום 1.3.2001 קובעת הוראות באשר לבניית חדרי גג, מצללות ומתקנים טכניים על גגות מבני מגורים. לפי הוראותיה, בתנאים המפורטים בתכנית, הוועדה המקומית תהא רשאית לאשר, בין היתר:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- בבניינים קיימים- חדרי גג לכל דירה עליונה בשטח של עד 40 מ"ר, ובלבד ששטח גרם המדרגות לא יפחת מ- 5 מ"ר.
- בבניינים חדשים- חדרי גג לכל דירה בקומה העליונה בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר או על 50% משטחה העיקרי של הדירה בתוספת שטח הממ"ד של אותה דירה, לפי הקטן ביניהם. למרות האמור, תותר בניית חדרי גג בשטח של עד 23 מ"ר אף אם שטח זה עולה על 50% משטח הדירה כאמור.

7.6. תכנית בב/מק/מעליות, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5056 מיום 24.2.2002, קובעת הוראות בדבר קווי הבניין של מעליות בבנייני מגורים קיימים.

7.7. תכנית בב/מק/105/ס/1, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5256 מיום 17.12.2003, נועדה לשינוי בקו הבניין הצידי ובהוראות הבינוי של סוכות.

7.8. תמ"א 38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק בניינים קיימים בפני רעידות אדמה, אשר אושרה לראשונה בשנת 2005, ומאז אושרו בעניינה מספר תיקונים[3], קובעת תמריצים לחיזוק בניינים קיימים, אשר נבנו לפי היתר בניה שניתן לפני 1.1.1980, מפני רעידות אדמה (להלן: "**התמ"א**").

ככלל, התמ"א קובעת שני מסלולים לחיזוק הבניין: האחד- בדרך של חיזוק הבניין הקיים, והשני- בדרך של הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש תחתיו, והתמריצים בכל אחד מהמסלולים מפורטים בהוראות סעיפים 11 – 14א להוראות התמ"א.

בסעיף 22 להוראות התמ"א נקבע, כי אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות לפי סעיפים 11-14א, אם מצאה כי יש לסרב לבקשה משיקולים המפורטים בסעיף.

בסעיף 23 להוראות התמ"א נקבע, כי במקום בו שוכנע מוסד תכנון, כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו, נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע, כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו, בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יח"ד, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

בסעיף 23א להוראות התמ"א נקבע, כי במקום בו אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות שבסעיפים 11-14 לתמ"א על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה.

3 . דבר אישורה של התמ"א פורסם לראשונה בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005 . תיקון 1/א' פורסם בי.פ. 5704 מיום 16.8.2007 ; תיקון מס' 2 פורסם בי.פ. 6069 מיום 10.3.2010 ; תיקון מס' 3 פורסם בי.פ. 6430 מיום 11.6.2012 ; תיקון מס' 3/א' פורסם בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

קבעה תכנית לפי סעיף 23, כי תוספת זכויות הבניה מכוחה באה בנוסף לזכויות בנייה מכוח התמ"א, יהיו זכויות הבנייה שמכוח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11, 12, 14 בתמ"א, על-פי העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור.

7.9. תכנית בב/מק/105/מ/2, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5402 מיום 31.5.2005, נועדה לקבוע הוראות בדבר קווי הבניין והוראות הבינוי של מרתפים.

7.10. תכנית בב/105/ס/2- סוכות, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5427 מיום 17.8.2005 קובעת, כי הועדה המקומית רשאית להתיר בניית סוכה או הגדלת סוכה קיימת, בשטח של 8 מ"ר לדירה, בנוסף לשטחים העיקריים המותרים לפי התכניות הראשיות.

7.11. תכנית בב/מק/105/פ- דירות גג, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5455 מיום 13.11.2005, נועדה לקבוע הוראות בדבר בניית דירות גג בבנייני מגורים חדשים.

לפי הוראותיה, בבניינים חדשים הועדה המקומית תהא רשאית לאשר בניית דירות גג בשטח עיקרי אשר יכלול את השטחים העיקריים של חדרי הגג המותרים עפ"י תכנית הגגות (דהיינו 35 מ"ר בגין כל חדר גג), בתוספת שטחים עיקריים שלא נוצלו בקומות הבניין. השטח העיקרי כאמור לא יפחת מ- 85 מ"ר. לדירת הגג יתווספו ממ"ד (בשטח שעפ"י הוראות דין) וכן 5 מ"ר שטחי שירות למדרגות בגין כל אחד מחדרי הגג המותרים. יתרת שטח חדר המדרגות תהיה על חשבון סך השטחים העיקריים המותרים בבניין.

השטח העיקרי, בתוספת שטחי הממ"ד שעפ"י דין, הממוצע של יח"ד בקומה שמתחת לדירת הגג לא יפחת מ- 80 מ"ר ומספר יחידות הדיור לא יפחת מ- 2.

דירות הגג ייכללו במניין יחידות הדיור המותרות בבניין, למעט בבניינים באזורי מגורים ב' ו- ב1, בהם דירות הגג המאושרות לפי תכנית זו יהיו בנוסף למניין יחידות הדיור המותרות.

בנוסף לדירות הגג תותר תוספת יח"ד אחת בבניין עפ"י הוראות תכנית האחידות התכנונית (תכנית בב/מק/105/ה), וזאת למרות הוראת סעיף 11.2 בתכנית האחידות התכנונית.

לא יותרו חדרי גג מעל דירת הגג.

הקומה החלקית העליונה תחשב כקומה נוספת בבניין כולל לעניין תוספת 2.5% בגין קומה נוספת, ויתווסף בגינה שטח עיקרי בשיעור של 2.5%.

אם מספר הקומות בבניין או גובה הבניין, כולל קומה נוספת זו (הקומה החלקית העליונה) מחייב התקנת מעלית, יתווסף שטח עיקרי בשיעור של 5%. שטח זה יתווסף בבניינים בהם לא אושרה הקלה של 5% בגין מעלית.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

7.12. תכנית בב/מק/105/אגפים, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5516 מיום 6.4.2006, נועדה לשנות ההוראות הקבועות בתכניות המקוריות (תכניות המתירות הרחבות ותוספת בניה, בתנאי בניית ההרחבות באגפים שלמים) וקובעת, כי היתר לבניית ההרחבות ותוספות מותרות עפ"י התכניות המקוריות יוצא על בסיס תכנית בינוי כוללנית לבניין כולו, שתאושר ע"י הועדה המקומית. ההיתר יינתן לאגף שלם או חלקי, בהתאם לחלופות בתשריטים שבתכנית, ובתנאים שנקבעו בה.

בניית ההרחבות לפי תכנית זו תכלול לא פחות ממחצית מקומות הבניין. במניין הקומות לא ייכללו קומת העמודים והקומה שמתחתיה, וכן הקומה החלקית העליונה.

7.13. לפי שומת המשיבה, בהחלטת ועדת המשנה מס' 1432008 מיום 22.9.2008 נקבע, כי בבניינים המיועדים למגורים בתחום תכנית 105/ב', תהא הועדה מוסמכת לאשר שטחי שירות לשטחים שהיעוד והשימוש בהם על פי היתרי בניה הוא לחדרי מדרגות ו/או מעלית, בנוסף לאחוזי הבניה המותרים, ולפי שיקול דעתה של הועדה המקומית, בשיעור של עד 8 מ"ר לכל יח"ד ולא פחות מ- 16 מ"ר.

7.14. תכנית בב/105/ש-דירות מדרון, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5897 מיום 8.1.2009, קובעת הוראות חדשות בדבר בניית דירות מדרון בבתי מגורים במקומן של הוראות התכנית הראשית ובהתחשב בשיפוע המגרש.

לפי הוראותיה, בהתחשב בשיפוע המגרש ובהיבטים אדריכליים, הועדה המקומית רשאית לאשר, מעבר למניין הדירות המותר במגרש לפי התכנית התקפה החלה על המגרש, דירות מדרון בבנייני מגורים במגרשים מדרוניים, בתנאים המפורטים בתכנית.

7.15. לפי שומת המשיבה, בישיבה מס' 3 של מליאת הועדה המקומית מיום 30.6.2015 הוחלט על פי תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה, כי בבניינים המיועדים למגורים המצויים בתחום תכנית בב/105/ב', תאשר ועדת המשנה תוספת שטחי שירות לשטחים אשר השימוש והיעוד בהם על פי היתרי הבניה הוא לחדרי מדרגות, בנוסף לאחוזי הבניה המותרים, בשיעור של עד 8 מ"ר לכל יח"ד ולא פחות מ- 16 מ"ר לכל קומה.

7.16. תכנית בב/105/פ/1- שינוי בינוי בדירות הגג (מספר מקוון: 501-0211441), שדבר אישורה פורסם בי.פ. 7167 מיום 16.12.2015, נועדה לשנות הוראות בתכנית בב/מק/105/פ לגבי בניית דירות גג בבניינים חדשים, ונקבעו בה ההוראות שלהלן:

- תותר בניית דירת גג אחת מעל לכל 2 יח"ד בקומה שמתחת, או 2 דירות גג מעל 3 יח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג.
- השטח העיקרי של דירות הגג יכלול את השטחים העיקריים של חדרי הגג (לפי תכנית בב/205/ד/2 על תיקוניה), ושטחים עיקריים שלא נוצלו בקומות הבניין וינוידו לדירות הגג עפ"י תכנית זו.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- השטח הכולל (עיקרי + ממ"ד + סוכה) של כל דירת גג לא יפחת מ- 70 מ"ר.
- לכל דירת גג יתווסף ממ"ד בשטח שעל פי הוראות כל דין וסוכה שע"פ תכניות תקפות. שטח חדר המדרגות בקומת הגג יהיה כשטח חדר המדרגות שבקומה הטיפוסית.
- דירות הגג שעל פי תכנית זו יהיו בנוסף ליח"ד המותרות.
- בנוסף לדירות הגג לפי תכנית זו תותר תוספת יח"ד אחת בבניין עפ"י הוראות תכנית האחידות התכנונית (בב/מק/105/ה'), וזאת למרות הוראות סעיפים 5 ו- 11.2 בתכנית האחידות התכנונית.
- תותר בניית דירות גג ללא נסיגות מקו מתווה הבניין בצדדים ובעורף, בתנאי שבכל דירת גג תהיה נסיגה שלא תפחת מ- 2 מ' באחת החזיתות עם עדיפות לחזית הפונה לרחוב.
- לא תותר כל בניה מעל קומת דירות הגג, למעט בניה הנדרשת עפ"י הוראות כל דין ו/או ע"פ דרישת רשות מוסמכת, ולמעט מתקנים טכניים וכמפורט בתכנית המקורית.
- בבניינים חדשים הכוללים דירה/דירות גג עפ"י הוראות תכנית זו יתווסף שטח עיקרי בשיעור של עד 6% שניתן להוסיף בדרך של הקלה, בהתאם להוראות תכניות תקפות ובכפוף להוראות שעפ"י כל דין.

7.17. <u>תכנית בב/2035- תכנית מתאר כוללנית בני ברק (מספר מקוון: 501-0308296)</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 7864 מיום 3.7.2018, ובעיתונות ביום 13.7.2018, קובעת הוראות להכנת תכניות מפורטות שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה.

לפי תשריט התכנית מגרש הנכס נקבע כתא שטח 126, ביעוד של מגורים ב', בו הרח"ק המירבי המותר הוא 4, וצפיפות המגורים לא תעלה על 38 יח"ד לדונם, לא כולל דירת שיפוע.

בתא שטח 126- אזור לתכנון עירוני מחודש, תנאי להכנת תכנית מפורטת הוא הכנת תכנית אסטרטגית להקצאות קרקע לצרכי ציבור, שבמסגרתה יקבע היקף השטחים הבנויים למוסדות חינוך וציבור, והשטחים הפתוחים הדרושים ביעוד זה.

7.18. <u>תכנית בב/105/ת (מס' מקוון: 501-0462721)- יצירת שטחי ציבור וקביעת הוראות ליישום תמ"א 38</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 10105 מיום 2.1.2022, ובעיתונות ביום 3.1.2022, נועדה לעידוד התחדשות עירונית בעיר, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום העיר המיועדים להריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א 38/3/א, וקביעת הוראות ליצירת שטחים ציבוריים בבניינים חדשים מכוח הוראות תכנית זו, לצורך הגדלת מצאי שטחי הציבור כמענה לתוספת יח"ד מכוח תמ"א 38.

לפי הוראותיה, התכנית חלה על בניין העומד בתנאי תמ"א 38 וטרם הוצא לו היתר בניה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לכל מבנה שיעבור התחדשות במסלול של הריסה ובניה מחדש מכוח תכנית זו תתווספנה קומות מגורים וזכויות בהתאם לסעיף 14א' לתמ"א 38/א/3 למבנים בני 2 ו- 3 קומות, כלהלן:

- למבנה קיים בן 2 קומות תתווספנה 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות.

- למבנה קיים בן 3 קומות תתווספנה 3 קומות טיפוסיות מורחבות.

"שטח קומה טיפוסית מורחבת" שיתווסף בבניין שיבנה יהיה שטחה של קומה טיפוסית בבניין הקיים לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר עיקרי לכל דירה שבנויה כדין. לשטחה של הקומה יתווספו שטחי שירות ושטחי המרפסות המקורות הקיימים בה.

תקבע תוספת של 16% זכויות בניה עיקריות (שניתן יהיה לאשר כהקלה כמותית), כל עוד תשמר מסגרת התכסית המותרת לפי תכנית זו, קווי הבניין ומספר הקומות.

מספר הקומות הכולל לא יעלה על 6.5 קומות מגורים מעל קומת קרקע המכילה שטח ציבורי, ולא יותר ממספר הקומות המרבי המותר במגרש לפי תכנית המתאר הכוללנית.

תוספת זכויות מכוח תכנית זו תתאפשר רק לאחר ניצול זכויות הבניה המאושרות לפי התכניות התקפות ולאחר ניצול תוספת 16% הזכויות כאמור לעיל.

מספר יח"ד בבניין שייבנה לא יעלה על הצפיפות המותרת במגרש לפי תכנית המתאר הכוללנית.

גודל יח"ד מינימלי יהא 45 מ"ר עיקרי.

ניתן לנייד שטחים עיקריים מכוח תכנית זו בין קומות הבניין הטיפוסיות שמעל קומת הקרקע לרבות קומת הגג.

בקשה להיתר בנייה לבניין חדש תכלול שטח ציבורי מבונה (כולל חצר מוצמדת) שהוא שטח עיקרי בנוסף לשטחים המותרים למגורים לפי תכניות תקפות ותכנית זו, בהיקף של 40% משטח הקומה הטיפוסית. בשטח ציבורי בנוי העולה על 130 מ"ר (עיקרי ושירות) תינתן עדיפות לשימוש לגן ילדים, ובמקרה שכזה יוצמד חצר לגן הילדים.

תכנית זו אינה קובעת אחריות לביצוע השטח הציבורי.

השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע או באחת מקומות המדרון, ובתנאים המפורטים בתכנית.

השטח הציבורי מכוח תכנית זו יופקע ויירשם ע"ש העירייה.

חניה- החניה תהיה בתחום המגרש בקומת מרתף אחת.

תנאי להיתר חובת פרסום, שיקול דעת לוועדה המקומית ושיפוי לפי תמ"א 38.

הוראות סעיפים 21 ו- 22 של תמ"א 38 יחולו על הוצאת היתרים לפי תכנית זו.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שלבי ביצוע- התכלות: תכנית זו מאפשרת הוצאת היתרי בניה בהיקף שלא יעלה על 700 יח"ד ממועד אישורה, או עד לפקיעתה של תמ"א 38, לפי המוקדם ביניהם.

7.19. תכנית 501-0873794- חדרי יציאה לגג ודירות גג בבנייני מגורים, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 11071 מיום 26.1.2023, נועדה לקבוע הוראות לבניית חדרי יציאה לגג ודירות גג בבנייני מגורים בעיר בני ברק.

לפי הוראות התכנית, בבניינים חדשים וקיימים מותר לכל דירה חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות, וכולל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל ממ"ד וסוכה אם ייבנו).

שטח חדרי הגג יהיה בנוסף לשטחים המאושרים בכל הקומות שמתחת לקומת חדרי הגג, אולם הם יכללו ברח"ק המירבי המותר על פי תכנית המתאר.

לא יתאפשר ניוד זכויות מהגג אל קומות הבניין האחרות.

בנוסף לשטח הבנוי בגג תותר מצללה בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר.

בבניינים חדשים יותרו דירות גג בתנאים המפורטים בתכנית. שטח דירות הגג ייכלל ברח"ק המירבי המותר על פי תכנית המתאר הכוללנית.

מספר דירות הגג יהיה בהתאם לפירוט הבא:

מספר דירות בקומה העליונה	מספר דירות גג מקסימלי
2	1
3-4	2
5	3
6	4

בבניין קיים תותר הגדלת שטח דירת גג קיימת בהיתר, לפי ההוראות שלעיל.

תכנית זו תתכלה בכל אזור או מתחם שבו תאושר תכנית מפורטת שתוכן ותאושר עפ"י הוראות תכנית המתאר הכוללנית, והוראות תכנית זו יוטמעו בתכניות הנ"ל.

7.20. תכנית 501-1192400- שינויים ותוספות להקמת בניין חדש ברחוב בגין 10, (להלן: "**התכנית החדשה**"), שדבר אישורה פורסם בי.פ. 11722 מיום 23.10.2023, הינה תכנית נקודתית למגרש הנכס, שנועדה לשינויים ותוספות להקמת בניין חדש לרבות על פי "חלופת שקד".

לפי תשריט התכנית, ייעודו של מגרש הנכס נקבע כ"מגורים", הבניין הבנוי עליו סומן להריסה, ובחזית לרחוב מנחם בגין סומנה רצועה של זיקת הנאה למעבר רגלי.

להלן עיקר הוראות התכנית:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

נושא	עיקר ההוראה
גודל מגרש	1,079 מ"ר.
שימושים	מעל הקרקע- מגורים. מתחת לקרקע- חניות, מחסנים ומתקנים טכניים. בקומת הקרקע- מגורים, דירות גן, שטחי ציבור (גני ילדים, מעונות, משרדים עירוניים)
שטח בניה עיקרי	מעל הכניסה הקובעת: מגורים- 4,200 מ"ר; מוסדות ציבור- 230 מ"ר.
שטחי שירות	מעל הכניסה הקובעת: מגורים- 1,364 מ"ר; מוסדות ציבור- 10 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת: מגורים- 918 מ"ר.
תכסית	65%
מספר יח"ד	43
מספר קומות	6 קומות וגג מעל קומת קרקע ומרתף.
קווי בניין	קדמי: בקומת קרקע- 3.5 מ'. בשאר הקומות- 2.5 מ'. צדדי ואחורי- 3.5 מ'.

יותר מרתף חניה אחד בלבד, בתכסית של עד 85%, והשארת 15% לפחות לחלחול.

שטח עיקרי של כל יח"ד לא יפחת מ- 45 מ"ר.

גובה קומה לא יעלה על 3.2 מ"ר.

הכניסה למגורים ולציבורי יהיו נפרדות.

מפלס הכניסה לא יעלה על 0.5 מ' מהמדרכה.

השטח הציבורי יופקע ויירשם ע"ש הרשות המקומית.

8. <u>רישוי</u>

8.1. לפי היתרים שאותרו בארכיב הוועדה המקומית, בשנים 2000-2001 ניתנו היתרי בניה להרחבת הדירות הבנויות על מגרש הנכס (מספרי היתרים: 13015-13019, 13081, 131000, 13113, 13197), במסגרתם הורחב שטח הדירה ב- 25.89 מ"ר, לשטח כולל של 82.4 מ"ר.

8.2. ביום 13.11.2014 ניתן היתר בניה מס' 17955 לתוספת בניה של 24.53 מ"ר (כולל ממ"ד וסוכה) לדירה שבקומת הקרקע.

8.3. ביום 23.8.2020 ניתן היתר בניה מס' 20569 לתוספת סוכה לשתי דירות בקומה א' בשטח כולל של 16 מ"ר. בתכנית הבקשה להיתר פורטו השטחים שלהלן:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שירות- סוכה
ק'	297.36	
א'	351.22	16
ב'	351.22	
סה"כ	999.80	

8.4. בישיבת ועדת המשנה מיום 14.2.2024 אושרה בתנאים הריסת מבנה קיים ובניית בית מגורים חדש בן 6 קומות + קומת גג מעל קומת כניסה ומעל קומת שיפוע ומעל קומת מרתף חניה לפי תכנית 501-1192400.

להלן פירוט טבלת השטחים מתכנית הבקשה להיתר הראשונה שנשלחה ע"י שמאי המבקשת:

קומה	סה"כ עיקרי מוצע במ"ר	שטחי שירות במ"ר							
		ממ"ד	טכני ומעלית	אחסנה	חניה מרתף ורמפה	מבואות ומדרגות	מרפסת שמש	סוכה	סה"כ[4]
מרתף			14.07	120.61	846.91	38.25			1,019.84
שיפוע	215.97	24.00				88.18			352.18
קרקע	290.96	36.00	5.58			99.24	18.83	11.20	378.10
א'	515.89	72.00				48.00	44.79	28.96	193.75
ב'	511.79	72.00				48.00	44.79	32.54	197.33
ג'	503.72	72.00				48.00	44.79	30.03	194.82
ד'	499.74	72.00				48.00	44.79	21.47	186.26
ה'	499.74	72.00				48.00	37.16	10.10	167.26
ו'	491.57	72.00				48.00	36.22		156.22
פנטהאוז	406.91	48.00				48.00			96.00
גג			12.46			26.02			38.48
סה"כ	**3,720.32**	**540.00**	**32.11**	**120.61**	**846.91**	**587.66**	**271.37**	**134.30**	**2,980.24**

עמודת סה"כ השטחים שבטבלה לעיל כוללת, בנוסף לאלו המפורטים בטבלה, גם את השטחים שלהלן: בקומת הקרקע- 207.28 מ"ר שטח מפולש; בקומת השיפוע- 240 מ"ר לתמורה ציבורית; בקומת הפנטהאוז- 48 מ"ר שטח פרגולה ו- 84.67 מ"ר שטח מרפסת גג.

[4] . עמודת סה"כ השטחים כוללת גם שטחים נוספים המפורטים בהמשך.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

9. <u>מצב קנייני</u>

9.1. להלן עיקר הנתונים מהעתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק ביום 22.9.2024:

<u>גוש</u> : 6196

<u>חלקה</u> : 243

<u>שטח החלקה</u> : 1,079 מ"ר.

<u>בעלויות</u> : קרן קיימת לישראל.

9.2. לפי אישורי זכויות שהועברו על-ידי שמאי המבקשת, זכויות החכירה בדירות שבבניין הנכס רשומות על-שם פרטיים.

9.3. לפי הסכם תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) שנערך ונחתם ביום 18.6.2023, בין בעלי הזכויות בבניין הבנוי ברחוב מנחם בגין 10 (גו"ח 6196/243) לבין המבקשת, הצדדים מעוניינים בעסקת קומבינציה (מכר חלקי) אשר במסגרתה ימכרו ויעבירו בעלי הזכויות במקרקעין את הממכר, ובתמורה יקבלו שירותי בניה לצורך בניית דירות הבעלים החדשות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>

לפי הקבוע בתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

חלה השבחה במקרקעין, ישלם בעלם/החוכר לדורות היטל השבחה.

שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג (לעיל ולהלן: "**המועד הקובע**"), לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי.

ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד בו מימש החייב זכות במקרקעין. במקרה בו מימש החייב חלק מן הזכויות במקרקעין, ישלם הוא היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל.

ככלל, דרך המלך לחישוב ההשבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, "מצב קודם" ו"מצב חדש", וההשבחה הינה הפרש השווי שבין שני המצבים **(דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**, נו(5) 49 (2002)), וכך גם תחושב ההשבחה בשומה זאת.

כמו כן, באומדן ההשבחה כאמור, יובאו בחשבון השיקולים שלהלן:

10.1. מיקומו של מרש הנכס בשכונת תל גיבורים שבעיר בני ברק.

10.2. מאפייניו של מגרש הנכס והבניין שהיה בנוי עליו.

10.3. הבנייה האפשרית במגרש הנכס, עובר לאישורה של תכנית 501-1192400, ולאחר אישורה.

10.4. שטחי הבניה שהותרו בהיתר הבניה החדש.

10.5. ערכי שווי בסביבתו של מגרש הנכס.

שיקולים נוספים, הרלוונטיים להכרעה במחלוקות שבין הצדדים, מפורטים בגוף ההכרעה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

---

11. <u>עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם</u>

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפניי, המסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

<u>סכום ההשבחה בשומות הצדדים</u>

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה (₪)	השבחה בשומת המבקשת (₪)
501-1192400	07.11.2023	14,089,911	לא חלה השבחה

11.1. <u>עיקרי שומת המשיבה</u>

השווי ב"מצב קודם" הוא בהתבסס על יעוד החלקה, הוראות וזכויות הבניה בהתאם לתכניות בניין עיר. בגין מכלול תכניות בנין עיר: בב/105/ד', בב/534, בב/105/ד/2, בב/105/ס', בב/105/ס/2, בב/105/פ', בב/105/פ/1 (תכניות כלליות), בהתחשב בפטורים לדירות מגורים בבניה עצמית עד 140 מ"ר, אין חבות בגין תכניות כלליות במימוש בדרך של היתר בניה.

בהתאם להערת מהנדס העיר בעניינו של היתר הבנייה, לכאורה מכוח תכנית בב/105/ש לא ניתן לקבל דירות שיפוע. לאור מטרת השומה ולשם הזהירות הובאה בחשבון תכנית דירות שיפוע במצב הקודם.

הובא בחשבון כי מרכיב זכויות הבניה לממ"דים במימוש בהיתר פטור מהיטל השבחה, ולכן לא הובא בחשבון בשני מצבי התכנון.

ההשבחה חושבה עקב אישור בקשה להיתר מס' 202400022 מיום 14.2.2024, המהווה מימוש חלקי לתכניות בניין עיר.

<u>ערכי שווי</u>

<u>נתוני שווי מאתר רשות המיסים למבנים חדשים</u>:

תאריך	גוש	חלקה ות"ח	כתובת	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר (₪)	שווי למ"ר (₪)
16.08.23	6196	390/15	הירקון 32-36	4	85	2,600,000	30,588
16.08.23	6196	390/12	הירקון 32-36	3	85	2,600,000	30,588
10.07.23	6196	146/7	הירקון 68	2	87	2,775,000	31,897
04.07.23	6196	390/18	הירקון 32-36	5	103	2,700,000	26,214
25.06.23	6196	390/16	הירקון 32-36	1	82	2,200,000	26,829
22.06.23	7361	146/11	הירקון 68	3	69	1,800,000	26,087

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

תאריך	גוש	חלקה ות"ח	כתובת	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר (₪)	שווי למ"ר (₪)
19.06.23	6196	390/6	הירקון 32-36	2	85	2,556,700	30,079
31.05.23	6196	390	הירקון 32-36	5	85	2,390,000	28,118
17.08.23	7361	162/20	המכבים 20	5	71	1,835,000	25,845
14.08.23	7361	162/16	המכבים 20	4	71	1,720,000	24,225
13.08.23	6196	233-11	המכבים 11	1	73	1,910,000	26,164
18.07.23	7361	162/26	המכבים 20	6	70	1,780,000	25,429
13.07.23	7361	132/17	המכבים 87	4	84	2,106,287	25,075
03.07.23	7361	162/11	המכבים 4	2	74	1,855,000	25,068
03.07.23	7361	162/22	המכבים 4	5	70	1,855,000	26,500
13.08.23	7361	162/23	המכבים 4	5	74	1,790,000	24,189
12.03.23	6192	2	גרונר 23	1	81	2,006,287	24,769
09.03.23	6192	2	גרונר 23	1	80	2,186,287	27,329
22.02.23	6192	2	גרונר 23	1	68	1,756,287	25,828
12.12.22	6192	2	גרונר 23	5	66	1,905,983	28,879
24.10.23	6192	2	גרונר 23	3	65	1,655,983	25,477
25.12.23	7361	133-13	המכבים 85	4	61	1,506,287	24,693
05.11.23	7361	133-4	המכבים 85	1	85	2,241,287	26,368
07.12.23	7361	162/25	המכבים 4	6	82	2,010,000	24,512
07.12.23	7361	162/19	המכבים 4	4	74	1,785,000	24,122
30.11.23	7361	162/16	המכבים 4	4	89	2,560,000	28,764

<u>נתונים ממבנים ווותיקים</u>:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	קומה	שטח ברוטו/ארנונה מדווח במ"ר	שטח נטו מדווח במ"ר	מחיר (₪)	שווי למ"ר (₪)
07.06.23	6196	236/2	המכבים 15	1	64	64	1,620,000	25,313
31.01.23	6196	259/12	מנחם 24	4	70	44	1,820,000	26,000
11.12.23	6196	290/7	בן יוסף שלמה 22	2	75	36	1,770,000	23,600

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	קומה	שטח ברוטו/ארנונה מדווח במ"ר	שטח נטו מדווח במ"ר	מחיר (₪)	שווי למ"ר (₪)
29.10.23	6196	285/9	יוסף חיים 12	2	66	51	1,675,000	25,379
15.10.23	6196	295/13	בן יוסף שלמה 18	3	51	49	1,670,000	32,745
10.08.23	6196	210/7	יונתן 17	1	69	65	1,800,000	26,087
18.05.23	6196	272/1	בן יוסף שלמה 5	1	49	49	1,765,000	36,020
29.03.23	6196	282/7	יוסף חיים 18	1	48	48	1,800,000	37,500
23.03.23	6196	297/17	בן יוסף שלמה 14	6	52	52	1,600,000	30,769
02.02.23	6196	282/8	בן יוסף שלמה 17	1	49	48	2,000,000	40,816

נתונים משומות מכריעות :

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה (₪)
פלד	רבי עקיבא 129	6192/352	10.02.23	[5]10,800
הלוי	אהרן דב פוקס 22	6123/894	10.02.23	11,000
קוט	הושע 18	6192/417	26.06.23	[6]10,000
בריל	הבנים 5	6123/731	10.02.23	11,000

לסיכום מתקבל שווי במועד הקובע, בגבולות של כ- 11,000 ₪ למ"ר מבונה.

[5] . מגורים מעל מסחר.
[6] . בהתאם להסכמת הצדדים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח אקווי'
מצב קודם			
שטח החלקה	1,097.00		
שטח עיקרי (בב/534)/רישוי	1,001.00	1.0	1,001.00
תוספת 7.5% מתכנית בב/105/פ'	82.28	1.0	82.28
תוספת 6% מתכנית בב/105/פ/1	65.82	1.0	65.82
שטחי ממ"ד	132.00	0.00	0.00
שטח לסוכות- 11 יח"ד	88.00	0.60	52.80
שטח לסוכות- 2 יח"ד (תכניות פ+פ/1)	16.00	0.60	9.60
שטח חדרי גג- 4 חדרים לפי 40 מ"ר ליח"ד	160.00	1.20	192.00
שטח דירות שיפוע (לשם הזהירות)	215.97	0.9	194.37
שטח אקווי' במצב קודם			1,597.87
שווי מר"א			₪ 11,000
שווי זכויות הבניה במצב קודם			₪ 17,576,548
שווי מחוברים (1,001 מ"ר לפי 6,500 ₪)			₪ 6,506,500
שווי מצב קודם			**₪ 24,083,048**
מצב חדש			
שטח החלקה	1,097.00		
שטח עיקרי + חדרי גג בהתאם למימוש	3,720.32	0.96	3,571.51
שטחי ממ"ד	540.00	0.00	0.00
שטח לסוכות	134.30	0.60	80.58
שטח אקוויוולנטי במצב חדש			3,652.09
שווי מר"א			₪ 11,000
סה"כ שווי במצב חדש			**₪ 40,172,959**
התאמות			₪ (2,000,000)
השבחה			**₪ 14,089,911**
היטל השבחה (25%)			**₪ 3,522,478**

בחיוב מגולם תוספת יח"ד, קומות, קווי בניין, וכו'.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.2. <u>עיקרי שומת המבקשת</u>

<u>מצב קודם</u>

שווי המצב הקודם הוערך לפי שווי בנוי + שווי זכויות הבנייה.

בשומת וועדה שווי מצב קודם נקבע לפי שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים כולל מע"מ בתוספת שווי מחוברים. מדובר בחישוב שגוי שכל מטרתו יצירת השבחה מלאכותית יש מאין.

בהתאם לדין ולפסיקה, יש לתור במצב קודם אחר השימוש היעיל והטוב (רע"א 10879/02 באולינג כפר סבא נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה), שהוא במקרה כאן שווי הבנוי, כולל רווח יזמי, ובתוספת שווי זכויות הבנייה, וזאת, בין היתר, מהסיבות המפורטות להלן:

- **מצבם הפיזי המצוין של הדירות-** בהתאם לשומת דמ"ש מיום 12.2.2024 שנערכה ע"י משרד שלנג-וולמרק לחלקה שבנדון, לצורך אומדן דמ"ש ראויים לדיירים במהלך הבניה עולה, כי למעלה מ- 54% מהדירות הקיימות במבנה שופצו לאחרונה ונמצאות במצב פיזי מצוין. יתרת הדירות במצב וותיק אך מתוחזק ושמור.

- **היתרי הבניה לתוספת שטחים נרחבים למבנה שהופקו בשנים האחרונות-** לכלל הדירות במבנה אושרה ונבנתה תוספת בניה בשנת 2000, כאשר לשתי דירות תוספת הבניה אף נבנתה בשנים מאוחרות יותר. המדובר בתוספת בניה משמעותית שנערכה בשנים האחרונות לכל הדירות בבניין, כך שאין ספק כי עבודות הבניה שנערכו במבנה גרמו להארכה משמעותית לחיים הכלכליים של המבנה.

- **אופי הבינוי בעיר בני ברק הכולל תוספות בניה "מן הגורן ומן היקב" בבניינים וותיקים-** די במבט חטוף כדי להגיע למסקנה כי הבינוי הרווח בעיר הוא בדרך של תוספות בניה לבניינים ישנים, ולא בדרך של ביצוע הריסה ובניה מחדש, או התחדשות מתחמית כזו או אחרת. חלק ניכר מתוספות הבניה אף נבנות ללא היתר בניה בתוקף מחד וללא אכיפה של העירייה מאידך, נתון המהווה מכפיל מוטיבציה לבעלי הדירות להוסיף שטחים מכל הבא ליד (כתמיכה בטענתו מפנה שמאי המבקשת לתמונות מהבניינים הבנויים בחלקות 245, 250, 244, ו- 256 הסמוכים לחלקה שבנדון).

- **החלטת וועדת הערר ובתי המשפט בעניין קביעת השווי במצב קודם כבנוי-** במסגרת עמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה ועמ"נ 54581-12-22 רינובו בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נקבע כי במועד חישוב שווי מצב קודם (במסגרת השלב הראשון), יש להביא בחשבון את השווי בהתחשב בבינוי בפועל, כלומר כבנוי.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

<u>הכדאיות למימוש הזכויות במצב תכנוני קודם</u>

אין מחלוקת על כך כי כאשר מביאים בחשבון את שווי הזכויות במצב קודם נדרש במקביל להוכיח כי מדובר בפעולה בעלת כדאיות כלכלית. במקרה הנדון, וכפי שהוסכם בשומת הועדה המקומית, מדובר בפעולה שהתועלת הכלכלית הנובעת ממנה ברורה ואינה מוטלת בספק, מהסיבות שלהלן:

- **המצב בשטח**- עינינו הרואות כי החל משנת 2000 הופקו היתרי בניה לתוספת שטחים לבניין הקיים בהיקף של כ- 300 מ"ר. נתון זה מהווה הוכחה מוחצת כי מדובר בפעולה כלכלית מובהקת, שכן דיירי הבניין לא היו נוקטים יוזמות להוספת שטחים נרחבים כאלו אלמלא הייתה לכך הצדקה כלכלית מובהקת.
- **אופי הבינוי בעיר בני ברק**- כפי שצוין לעיל, אופי הבינוי הייחודי בעיר בני ברק המתאפיין בתוספת שטחים משמעותית למבנים (הנובע גם מתכניות מקומיות יעודיות), מהווה הוכחה ברורה לכך שמדובר בפעולה כלכלית משתלמת. דפוס פעולה זה אינו מקרי והוא מושרש במאפייני העיר והתכניות החלות בה.
- **תוספות הבניה**- עובדת קיומן של תוספות בניה משמעותיות במבנה, שנבנו בשנים האחרונות מעידה כי בוצעו בו חיזוקים מסויימים, כך שעלויות החיזוק הנדרשות להמשך מימוש הזכויות הן לכל היותר מינוריות. מצב זה מבטיח שהעלויות הנדרשות לתוספות בניה לא יפגעו בתועלת הכלכלית הצפויה ממימוש הזכויות, אלא ישאירו אותה רווחית ומשתלמת.
- **היתר בניה לתוספת חדר גג**- כאמור לעיל, ביום 31.8.2022 הופק היתר 21601 לתוספת שטח חדר גג, עובדה שללא ספק מחזקת המסקנה כי קיימת תועלת כלכלית במימוש הזכויות.
- **חיוב בהיטל השבחה במימוש במכר**- במסגרת כל מימוש הזכויות בדרך של מכר/היתר בניה שנערך ברחבי העיר בני ברק הועדה המקומית מפיקה חיובים בהיטלי השבחה בגין תוספת חדרי גג.

לאור האמור, במסגרת חישוב ההשבחה יובא בחשבון שווי הזכויות במקדם הפחתה בשיעור של 0.8.

<u>מצב חדש</u>

לא הובא בחשבון שווי לחניות תת-קרקעיות (וכך גם בשומת הוועדה), זאת מכיוון שבמצב קודם קיים פתרון חניה עילי בחלקה. כך, ולמרות שבמצב החדש נוספו מספר מצומצם של מקומות חניה, הרי מנגד נוצרה עלות עודפת בשל הצורך בחפירת חניון תת-קרקעי.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

מע"מ

במסגרת שומת הוועדה הובא בחשבון שווי מצב חדש לפי שווי מ"ר מבונה הכולל מע"מ. מדובר בטעות מהותית שעומדת בסתירה חזיתית לאמור בתקן 11 א' לתקינה השמאית.

מאפייני הנכס וגודלו, רמת המורכבות של הפרויקט, והעובדה כי נחתם הסכם קומבינציה לצורך ביצוע הפרויקט, מלמדים כי, לכל הפחות, ניתן להכליל נכס מסוג זה בשוק מעורב, אשר לפי ההלכה בבר"מ 1621/18 אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים, ככלל, יש מקום לנכות את רכיב המע"מ מהשווי המוערך של המקרקעין.

יצוין, כי במסגרת שומת ועדה מיום 2.6.2020 לנכס ברחוב יגאל אלון 18-14, בני ברק, נערך תחשיב השבחה בגין תכנית נקודתית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, לפי שווי מצב קודם כבנוי ולפי שווי מצב חדש ללא מע"מ.

בהתאם למפורט לעיל, ובהינתן כי במסגרת המצב החדש אנו נמצאים בשוק של עוסקים, יובא בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה לא כולל מע"מ.

מקדם דחיה למימוש הזכויות- בנספח שצורף לשומת המבקשת פורטו הנימוקים והתימוכין לטענה לפיה נכון לקבוע מקדם דחייה של 0.92 למימוש הזכויות במצב חדש, ואת בשל הגורמים שלהלן: החלקה הוכרזה כאתר עתיקות; הצורך בתיאום עם גורמים בעירייה ובחברת החשמל; מושע ומורכבות הפרויקט.

עם זאת, בשל העובדה כי שווי מבונה למגורים נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו בנכס, לא הובא בחשבון מקדם דחייה, תחת הנחה כי מקדם זה כבר מגולם בנתוני השווי.

מקדם הפחתה לשטחי המגורים במצב חדש- בנספח שצורף לשומת המבקשת פורטו הנימוקים והתימוכין לטענה לפיה נכון להפחית 10% משווי שטחי המגורים במצב חדש, וזאת בשל הגורמים שלהלן: מגורים מעל מבנה ציבור; קומת גבוהות במגזר החרדי; תוספת צפיפות משמעותית.

עם זאת, בשל העובדה כי שווי מ"ר למגורים, בשני מצבי התכנון, נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו בנכס, לא הובאה בחשבון הפחתה זו, תחת הנחה כי זו כבר מגולמת בנתוני השווי.

עלות עודפת להקמת מבנה ציבור- גן ילדים

במסגרת הזכויות בתכנית החדשה נקבע שטח של 240 מ"ר עיקרי ושירות המיועד למוסדות ציבור כלל עירוניים, ובמסגרת סעיף 6.4 להוראותיה נקבע כי השטח יופקע וירשם ע"ש הרשות המקומית. בנוסף, במסגרת פרוטוקול וועדת המשנה מיום 14.2.2024 נקבע כי תכנון גני הילדים יהיה בתאום עם מהנדס העיר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לאור העובדה כי מדובר בהקצאה ורטיקלית של שטחי ציבור מבונים כחלק משטח המבנה, וכן לאור העובדה כי פיתוח השטחים הציבוריים בפועל מהווה תנאי למתן היתר אכלוס, ברי לכל כי מטלה זו ועלותה תושת על היזם.

במסגרת ערר מס' 8049/21 **קו אופ אגודה צרכנית שיתופית נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** נקבע, כי כאשר המטלה הציבורית מהווה חלק אינטגרלי מהבינוי במצב חדש אין אפשרות ממשית כי גורם אחר יבצעה למעט היזם כחלק מהבינוי של המבנה כולו, ולכן קבעה ועדת הערר כי יש לקזז עלות המטלה מההשבחה.

בענייננו לא נדרש להניח על מי תחול עלות הקמת המבנה הציבורי בפועל, שכן בתאריך 16.4.2023 נחתם "כתב התחייבות בלתי חוזר" בין הדיירים לעירייה, במסגרתו התחייבו הדיירים, בין היתר, לבצע את הבניה של השטח הציבורי עבור העירייה, וכן כי "אין לנו התנגדות כי דרישה זו תעוגן במסגרת היתר בניה שינתן לנו בהתאם לתכנית והשלמת בניה השטח הציבורי תהווה תנאי מקדמי למתן טופס 4 ואישור אכלוס לבניין כולו".

בהתאם למפורט, יש להפחית את עלות הקמת השטח הציבורי משווי מצב חדש במסגרת תחשיב ההשבחה.

לעלות המטלה הציבורית יש להוסיף מע"מ, בשל העובדה שבמקרים שבהם היזם הוא זה שמבצע בפועל את מטלות התב"ע במקום העירייה הוא אינו זכאי לניכוי מע"מ תשומות, זאת בין היתר בהתבסס על פסיקה מנחה של בית המשפט המחוזי בחיפה מיום 14.9.2016 במסגרת ע"מ 1923-06-13 **הולנדר שטרן חברה לבניין בע"מ נ' מנהל מע"מ**.

בהתאם למחירון דקל, עלות הקמת גן ילדים הינה 6,634 ₪/מ"ר כולל מע"מ, לא כולל עלות בגין שיפוע, ביסוס, מיזוג אוויר ועוד. כמו כן, העלות אינה כוללת עלויות עקיפות כגון מימון, תקורה, בצ"מ ועוד, שבהתאם לקווים המנחים נעה בטווח של 20%-35%.

בהתחשב במצב הריבית במשק נכון למועד הקובע תובא בחשבון תוספת של 35% עלויות עקיפות, המגלמות גם עלויות שיפוע וביסוס, כך שמתקבלת עלות כוללת של 8,956 ₪ למ"ר.

כבנוסף יש להביא בחשבון את החלק היחסי של גני הילדים בשטחי השירות בבניין. עם זאת, על הצד הזהיר הובא בחשבון שטח לובי הכניסה המשמש את גן הילדים, שהינו 54 מ"ר, בשיעור עלות של 50%.

בהתחשב בעלות הקמת מ"ר עילי של 5,720 ₪ לפי מחירון דקל, ובתוספת מע"מ (17%) עלויות עקיפות (35%), מתקבלת עלות הקמת שטחים משותפים בסך של כ- 9,000 ₪ למ"ר במעוגל.

להלן חישוב עלות הקמת גני הילדים כולל פיתוח שטח החצר:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

מהות	שטח במ"ר	עלות למ"ר כולל מע"מ	סה"כ (₪)
עלות בנייה לשטח גני הילדים	240	8,956	2,149,416
עלות בניית שטחים משותפים (50%)	27	9,000	243,000
עלות פיתוח חצרות הגן	98	468	45,864
סה"כ עלות הקמת שטח גני הילדים (₪)			**2,438,280**

<u>פיתוח שטח זיקת הנאה</u>

בהתאם להוראות התכנית, שטח של 25 מ"ר (בהתאם למדידה שנערכה על גבי הבקשה להיתר) הממוקם בחלק הצפוני של החלקה מיועד לזיקת הנאה להולכי רגל. העלות הישירה שנקבעה במחירון דקל להקמת מ"ר ברחוב משולב נכון לתאריך 11.2023 הינה בסך 1,894 ₪, בתוספת מע"מ (17%) עלויות עקיפות (25%) מתקבלת עלות פיתוח שטח זיקת הנאה בסך של 2,769 ₪ למ"ר, ול- 25 מ"ר- כ- 69,000 ₪.

<u>ערכי השווי</u>

לצורך קביעת השווי למ"ר במגרש הנכס נדרש לשים לנגד עינינו, כי השטח הממוצע ליח"ד בפרויקט הינו כ- 100 מ"ר, וכי השכונה ממוקמת בקצה העיר בני ברק ובצמוד לאזור התעשייה, והביקוש בה לדירות נמוך ביחס למקובל בשאר שכונות העיר.

<u>סקירת נתוני שווי מעסקות מכר לדירות חדשות בסביבת הנכס</u>:

עסקאות מכר לדירות חדשות בפרויקט מגורים "פנינת ברוט" ברחוב הרב ברוט 4 (גו"ח 7361/76), הכולל 4 בניינים חדשים למגורים הכוללים כ- 106 יח"ד מעל חניון תת-קרקעי:

תאריך	תת"ח	תמורה מוצהרת (₪)	שטח בניה במ"ר	שווי למ"ר (₪)
31.01.24	18	1,700,000	68	25,000
31.01.24	15	1,700,000	88	19,318
31.01.24	16	1,800,000	90	20,000
17.12.23	23	1,700,000	68	25,000
04.09.23	14	1,500,000	68	22,059
03.09.23	23	1,850,000	75	24,667
11.07.23	1	2,500,000	65	38,462
02.07.23	5	1,900,000	88	21,591
02.07.23	2	1,680,000	75	22,400
06.06.23	4	1,700,000	66	25,758
06.06.23	6	1,700,000	61	27,869
19.04.23	9	760,000	31	24,516
19.04.23	13	760,000	31	24,516

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תאריך	תת"ח	תמורה מוצהרת (₪)	שטח בניה במ"ר	שווי למ"ר (₪)
03.04.23	26	1,650,000	48	34,375
22.03.23	9	1,850,000	88	21,023
22.03.23	14	1,850,000	88	21,023
22.03.23	1	3,250,000	114	28,509
12.03.23	27	1,650,000	48	34,375
21.02.23	6	1,700,000	67	25,373
ממוצע שווי			**70**	**25,570**
ממוצע שווי בדירות בשטח של כ-93 מ"ר				**21,911**

בהתאם למפורט לעיל עולה, כי שווי מ"ר בנוי בדירות בשטח של כ- 93 מ"ר הינו כ- 22,000 ₪, וסביר להניח כי שווי זה מגלם לכל הפחות שטחי מרפסות סוכה.

עסקאות מגו"ח 6196/2:

תאריך	תת"ח	תמורה מוצהרת (₪)	שטח בניה במ"ר	שווי למ"ר (₪)
22.02.23	2	1,756,287	68	25,828
09.03.23	5	2,186,287	80	27,329
12.03.23	2	2,006,287	81	24,769
02.04.23	6	1,506,287	64	23,536
18.07.23	18	2,706,287	80	33,829
07.09.23	0	1,750,000	63	27,778
05.11.23	7	1,506,287	66	22,823
27.12.23	11	1,863,700	90	20,708
27.12.23	13	1,563,200	78	20,041

בהתאם למפורט לעיל עולה כי שווי מ"ר ביח"ד בשטח ממוצע הנע בגבולות שטח של 74 מ"ר – 82 מ"ר, הינו כ- 24,100 ₪, המגלם שטחי מרפסות סוכה.

<u>נתוני שווי מעסקאות מכר בנכס</u>

על פי התקינה השמאית והפסיקה הרווחת יש לתת משקל גבוה ולעיתים אף בלעדי לעסקה שבוצעה בנכס עצמו.

בנוסף, בהינתן כי אופי הבינוי המוצע בחלקה הנדונה חריג מאופי הבינוי בסביבת הנכס (צפיפות, קומות גבוהות) קיימת חשיבות יתירה בקביעת שווי המקרקעין בהתאם לעסקאות שלהלן, שנערכו בנכס.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תאריך	תת"ח	תמורה מוצהרת (₪)	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	סה"כ מר"א	שווי למ"ר (₪)
13.10.24	13	2,010,000	84	5.3	87.18	23,056
13.10.24	31	2,160,000	98	5.5	101.30	21,323
08.10.24	12	2,000,000	87	5.5	90.30	22,148
17.09.24	36	1,710,000	66	5.5	69.30	24,675
10.09.24	25	1,750,000	75	5.5	78.30	22,350
10.09.24	18	1,905,000	75	5.5	78.30	24,330
19.08.24	30	1,710,000	65	5.5	68.30	25,037
04.08.24	25	1,565,000	54	5.5	57.30	27,312
ממוצע			**76**			**23,779**
ממוצע שלוש עסקאות ראשונות			**90**			**22,176**

העסקאות שלעיל נחתמו בטווח זמן של 9-10 חודשים לאחר המועד הקובע. בהתאמת זמן מינימלית של 5% מתקבל ממוצע שווי של כ- 22,800 ש"ח למ"ר בנוי בדירות בשטח של כ- 76 מ"ר.

העסקאות מגלמות שווי למ"ר פלדלת בדירות עם שטח ממוצע קטן יחסית לפרויקט הנדון, בו שטח דירה ממוצע הינו כ- 100 מ"ר. כך לדוגמא ניתן לראות כי ממוצע שווי למ"ר בעסקאות 1-3 הינו כ- 22,176 ₪, כשנה לאחר המועד הקובע. כלומר שווי מ"ר בנוי פלדלת לדירה בשטח ממוצע של כ- 90 מ"ר, נכון למועד הקובע הינו כ- 21,120 ₪.

בהתאם למפורט לעיל, ובהתאמה למאפייני הנכס הנדון, מתקבל כי שווי מ"ר בנוי הינו כ- 23,000 ₪ לכל היותר, מנוטרל שטחי מרפסות סוכה. השווי כאמור מגלם בתוכו את ההפחתה למגורים מעל מבנה ציבור, קומות גבוהות במגזר החרדי, דירות בשטח ממוצע גבוה יחסית של כ- 100 מ"ר וצפיפות גבוהה.

<u>עלויות הבניה</u>

נכון למועד הקובע וכתיבת השומה אנו נמצאים בעיצומה של מלחמת חרבות ברזל, עובדה שיש לה השפעה עצומה על המשק בכלל ועל עולם הנדל"ן בפרט, ובכלל אלה: עלייה בהוצאות העסקת עובדים, עיכובים בלוחות הזמנים והתייקרות חומרי הגלם. בנוסף, בשל המלחמה, חלה ירידה בביקוש וזאת בנוסף לירידה בביקוש בענף עוד מהמחצית השנייה של 2022 לאחר תחילת העלאת הריבית על-ידי בנק ישראל.

על מצב שוק הנדל"ן ועלויות הבניה כתוצאה ממלחמת חרבות ברזל ניתן גם ללמד ממסמך רשמי של מרכז המחקר והמידע של הכנסת מיום 18.12.23, וכן מראיון של נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ בתכנית "נדל"ן בצו השעה" מתאריך 13.3.2024, אשר

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

טען כי 50% מאתרי הבניה בישראל סגורים לגמרי, וכי הענף עובד כיום בתפוקה של 30% בלבד, ושזהו אולי המשבר הגדול ביותר בתולדות הענף מאז קום המדינה.

עלות הבניה למ"ר פלדלת בהתאם לשטחים המבוקשים ולמחירון דקל נכון למועד הקובע:

מהות	שטח במ"ר	עלות למ"ר	סה"כ (₪)
שטח עיקרי + שירות לא כולל שטח מטלה ציבורית	5,111	5,720	29,235,492
שטח מרפסות שמש- זיז וגג	404.04	1,800	727,272
שטח חניה + רמפה	846.91	2,700	2,286,657
פיתוח החצר (35% משטח המגרש- תכסית 65%)	377.65	390	147,284
סה"כ עלות ישירה			₪ 32,396,705
בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 35%			₪ 43,735,551
שטח פלדלת (מרפסות סוכה במקדם 0.6)			₪ 4,317
עלות ממוצעת למ"ר פלדלת			₪ **10,131**

בהתאם למפורט לעיל, סביר לקבוע, על הצד הזהיר, עלות בנייה של כ- 10,200 ₪ למ"ר פלדלת (עיקרי + ממ"ד + מרפסת סוכה במקדם 0.6).

בהינתן שווי של כ- 23,000 ₪ למר"א בנוי למגורים, ובהפחתת מע"מ, רווח יזמי (18%) ועלות בנייה של 10,200 ₪, מתקבל שווי של 6,500 ₪ למר"א מבונה המותאם למאפייני הנכס.

<u>עסקה לקרקע שנערכה בנכס הנדון</u>

להלן ניתוח עסקת הקומבינציה שנחתמה בין היזם לדיירים בנכס הנדון:

מהות	שטח במ"ר	עלות למ"ר (₪)	סה"כ
עלות הקמת שטח פלדלת לדיירים	1,442	10,200	₪ 14,708,400
דמ"ש לדיירים בהתאם לשומת דמ"ש למשך שנתיים			₪ 1,536,768
דמ"ש לדיירים בערך נוכחי (ריבית 6%)			₪ 1,444,746
עלות מטלות ציבוריות			₪ 2,247,880
סה"כ עלות רכישה			₪ 18,401,026
סה"כ שטח פלדלת (עיקרי וממ"ד) מיועד ליזם (4,236-1,442)			2,794 מ"ר
בתוספת שטח מרפסות סוכה (65% לפי יחס שטחים) במקדם 0.6			2,846 מ"ר
שווי למ"ר			₪ **6,465**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ובהתאם למפורט לעיל, ובהתאמה למאפייני הנכס, סביר לקבוע, על צד זהיר, שווי של כ- 6,500 ₪ למר"א מבונה, המגלם את השפעת הצפיפות, מגורים מעל מבנה ציבור, קומות גבוהות, וכן דחייה לאתר עתיקות מושע ומורכבות פרויקט.

<u>נתוני שווי ביחס למצב קודם</u>

קשה עד בלתי אפשרי לקבוע שווי למ"ר בנוי בדירות וותיקות, וזאת בשל העובדה שנתוני העסקאות מגלמים, בין היתר, את הגורמים הבאים: יתרת זכויות בניה שלא נוצלו; בינוי בלתי חוקי (שהעיר בני ברק "התברכה" בו); פוטנציאל לתוספת זכויות במסגרת תמ"א 38/חלופת שקד.

לפיכך, בהיעדר כל אפשרות אחרת, יובא בחשבון שווי מ"ר בנוי וותיק כנגזרת משווי בנוי בדירות חדשות.

בשומה מכריעה שערך השמאי המכריע בהליך כאן בעניינו של נכס ברחוב אמנון ותמר 9א' נתניה (גו"ח 7992/68) נקבעה תוספת שווי למ"ר בדירות חדשות לעומת שווי מ"ר בדירות ישנות, בשיעור של 15%, ובשומה מכרעת נוספת, בעניינו של נכס ברחוב אחד העם 28ב' חדרה (גו"ח 10036/164) קבע השמאי המכריע כאמור, תוספת של 10%.

במסגרת כתבה באתר מרכז הנדל"ן הנושא את הכותרת "מחירי דירות בישראל- המדריך השלם לשנת 2024", נכתב כי באופן עקרוני מחירי הדירה מקבלן גבוהים ב- 10%-15% לעומת דירה יד שניה, וזאת מבלי לקחת בחשבון עלויות נוספות הקיימות רק ברכישת דירה מקבלן כגון הצמדה למדד תשומות הבניה, ועורך דין מטעם הקבלן. עוד נכתב כי במקומות בהם יש ביקוש גבוה לדירות, הפערים נמוכים יותר, כאשר בחלק מהמקרים אין פער בכלל, והסיבה לכך היא הזמינות הגבוהה יותר של דירות יד שניה בהשוואה לדירות קבלן, בהן הפער בזמן בין מועד העסקה למועד הכניסה לדירה הנרכשת גדול יותר.

בנוסף, במקרים רבים דירות קבלן נמכרות במבצעים משום שיש לו אינטרס למכור כמה שיותר מהר כדי להפחית את רמת המימון והמינוף שהוא מנהל מול הגורם המממן.

כאשר בודקים שווי דירה וותיקה לעומת חדשה ב"מחשבון חכם לשווי הנכס מבית יד 2" ביחס לכתובת שבנדון, מתקבל פער של 2% בלבד.

בהתאם למפורט לעיל, ובהתחשב במצב הפיזי המצוין של הדירות בבניין, יובא בחשבון כי שווי מ"ר בנוי בבנייה חדשה גבוה בשיעור של 10% משווי מ"ר בנוי בבנייה ותיקה.

יצוין, כי השיעור שלעיל נובע גם מהעובדה כי השווי במצב חדש מגלם גם הפחתה לקומות גבוהות, צפיפות, מגורים מעל מבנה ציבור, וגורמים אלו אינם קיימים במצב קודם.

כאמור לעיל, שווי מ"ר בנוי בדירות חדשות הינו כ- 23,000 ₪, ובהתאם לכך יובא בחשבון שווי של 20,900 ₪ למ"ר בנוי וותיק, ובהפחתת רווח יזמי של 18% ועלות בנייה של 10,000 ₪ (כולל מע"מ), מתקבל שווי של כ- 7,600 ₪ למר"א מבונה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

תחשיב ההשבחה

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מקדם חדש/ישן	סה"כ מר"א	שווי למ"ר (₪)	סה"כ (₪)
מצב קודם						
שטח עיקרי בנוי	999.80	1.0	-	999.80	20,900	20,895,820
שטח מרפסת סוכה בנוי	16.00	0.6	-	9.60	20,900	200,640
יתרת מרפסת סוכה- 9 יח"ד	72.00	0.6	0.8	34.56	7,600	262,656
שטח חדרי גג (40x4)	160.00	1.2	0.8	153.60	7,600	1,167,360
שטח עיקרי דירת שיפוע	215.97	0.9	-	194.37	7,600	1,477,235
סה"כ שווי במצב קודם (₪)						**24,003,711**

מצב חדש			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ מר"א/₪
שטח עיקרי מבוקש	3,720.32	1.0	3,720
שטח מרפסות סוכה מבוקש	134.3	0.6	81
סה"כ מר"א			3,801
שווי מר"א			₪ 6,500
שווי מצב חדש			**₪ 24,705,850**
עלות מטלות ציבוריות			(₪ 2,507,280)
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 22,198,570**

בהתאם למפורט לעיל עולה, כי התכנית אינה משביחה.

ייתכן כי לאדם המתבונן מבחוץ יעלו ובצדק תמיהות באשר לנכונות הדיירים לחתום הסכם עם יזם אשר לפיו תוגש ותאושר תכנית שאינה משביחה, ובאשר לנכונות היזם לפעול לקידומו של פרויקט שמשמעותו הפסד כספי ישיר.

את נכונות בעלי הדירות ניתן להבין כאשר מתבוננים בשווי התמורה שהם עתידים לקבל, כפי העולה מפרטי ההסכם שלהלן, שנחתם עם היזם:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

דירה	בעלים	טיפוס	שטח במ"ר	מרפסת/גינה במ"ר	שווי למ"ר	סה"כ (₪)
1	אדי רוזן	דירת גן 6 חדרים	125	145	23,000	2,875,000
9	אדי רוזן	דירת 3 חדרים	60	5	23,000	1,380,000
3	חבאני	דירת גן 5 חדרים	125	100	23,000	2,875,000
32	חבאני	דירת 3 חדרים	60	6	23,000	1,380,000
4	איווט וסעדיה לוי	דירת 5 חדרים	130	11	23,000	2,990,000
16	תמר ויהודה סופיר	דירת 5 חדרים	121	11	23,000	2,783,000
22	אלה בהזד	דירת 5 חדרים	131	11	23,000	3,013,000
25	שבתאי יפה	דירת 5 חדרים	117	6	23,000	2,691,000
28	דליה ויצחק שהרבני	דירת 5 חדרים	118	7	23,000	2,714,000
34	שבתאי רוזה	דירת 5 חדרים	116	4	23,000	2,668,000
37	מאיה מרקו	דירת 5 חדרים	123	10	23,000	2,829,000
39	מרים סוכר	דירת פנטהאוז 5חדרים	96	15	23,000	2,208,000
40	ויטמן	דירת פנטהאוז 5 חדרים	120	15	23,000	2,760,000
שווי התמורות לדיירים (₪)						**33,166,000**
מקדם דחיה לשנתיים (6%)						0.89
סה"כ שווי התמורות לדיירים (₪)						**29,517,711**
שווי מצב קודם						24,003,711
השבחה ביחס לשווי מצב קודם						**5,513,911**

כך שלדיירים השבחה משמעותית בשווי הזכויות שבבעלותם.

באשר ליזם, בחינת התמורות שהתחייב הוא להעניק לדיירים, כ- 1,442 מ"ר פלדלת, לעומת סך שטחי הפלדלת בפרויקט, שהינו כ- 4,236.32 מ"ר, מלמדת על מכפיל שטחים של 2.9 (1,442 מ"ר/4,236.32 מ"ר).

מכפיל זה, המציין את היחס בין שטחי התמורה לשטחי הבנייה הכוללים, מעיד כאלף עדים כי לא קיימת כל היתכנות לכדאיות כלכלית בפרויקט.

במציאות שבה מחירי מכירה למ"ר עומדים על כ- 23,000 ₪ מחד, ומכפיל שטחים בשיעור של 2.9 מאידך, אין כל תרחיש שבו הפרויקט יכול להפוך לכלכלי.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

למעשה, על מנת להפוך הפרויקט לכלכלי נדרש מכפיל בשיעור של לפחות כפול מהמכפיל הקיים בפועל, וזאת רק תחת הנחת עבודה כי קיים פטור מלא מהיטל השבחה לחלק המגורים בתכנית.

לפיכך, בענייננו, המכפיל המתקבל מהוראות התכנית משמש כעדות חותכת לכך שהתכנית במתכונתה הנוכחית אינה רווחית.

להלן סקירה מדגמית של המכפיל הנהוג בתכניות פינוי-בינוי בשכונות שונות בירושלים[7]:

תכנית	תאריך	שטח פלדלת (מסחר 1.0, תעסוקה 0.3)	חלק היזם בשטחים בחוו"ד כלכלית	חלק הדיירים בשטחים בחוו"ד הכלכלית	היחס בין השטח לדיירים לבין השטח בתכנית	מחירי מכירה בחוו"ד בממוצע (₪)	רווח יזמי בחוו"ד הכלכלית
101-1308501	14/10/2024	17,960	14,080	3,880	4.6	29,690	20.19%
101-0892588	11/09/2024	49,690	41,244	8,446	5.9	26,000	18.98%
101-0737866	28/02/2023	43,184	34,334	8,850	4.9	24,318	15.35%
101-1251222	09/10/2024	34,186	27,152	7,034	4.9	28,344	15.35%
101-1082387	16/09/2024	60,100	47,563	12,537	4.8	25,000	16.38%
101-1024645	08/01/2024	36,254	24,266	11,988	3.0	33,700	18.20%
101-1025295	23/05/2023	23,005	17,606	5,399	4.3	33,840	18.10%
101-1094512	30/06/2024	45,510	33,313	12,197	3.7	30,000	18.00%
101-1063957	19/02/2024	42,704	32,827	9,877	4.3	27,500	17.70%
101-0690859	10/11/2024	28,296	19,332	8,964	3.2	34,000	17.90%
101-1144179	07/04/2024	12,136	8,514	3,622	3.4	35,516	14.00%
101-1019611	19/05/2024	16,460	12,510	3,950	4.2	28,200	17.72%
101-1090092	18/09/2023	20,320	14,670	5,650	3.6	30,500	16.04%
101-1030428	31/05/2024	28,465	22,159	6,306	4.5	28,000	17.43%
101-0581850	19/11/2024	24,956	19,938	5,018	5.0	25,365	16.30%
101-1241744	17/09/2024	10,870	8,252	2,618	4.2	29,065	16.11%
101-0879577	23/05/2024	27,396	22,596	4,800	5.7	26,350	17.00%

[7] . חלק מהתכניות בסטטוס של בדיקה לתנאי סף, חלק בסטטוס של דיון בהפקדה וחלק פורסמו למן תוקף.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מנתוני הטבלה עולה כי יחס המכפיל המאושר במסגרת התכנית המשביחה לעומת יחס המכפיל המקובל בתכניות אחרות, רחוק בשיעור משמעותי מלהפוך התכנית לכלכלית, זאת אף בטרם התחשבות בעובדה כי באזורים המצוינים בטבלה לעיל קיים פטור מלא מהיטל השבחה עבור חלק המגורים.

אכן, אין מתאם מוחלט בין הקביעה כי התכנית איננה כלכלית לעובדה שהתכנית אינה משביחה. חישוב כלכליות ושיעור רווח יזמי בפרויקט בניה נערך באופן שונה מחישוב ההשבחה. יחד עם זאת, כאשר קיים פער כה משמעותי בין המכפיל הנדרש לצורך הפיכת התכנית לכלכלית, לבין המכפיל המתקבל בפועל בתכנית המשביחה, יש בכך אינדיקציה מובהקת כי התכנית אינה משביחה.

וכאשר המכפיל המתקבל מעיד באופן חד-משמעי על היעדר כל התכנות כלכלית בתכנית המשביחה, אין צורך להעמיק ולתמוה על התנהלותו של היזם.

נקודת מבט נוספת להבנת התנהלות היזם, ניתן לגבש מתוך בחינה של התמונה התכנונית הרחבה שעמדה לנגד עיניו, וזו כוללת גם את שטחי הממ"ד (אשר לא הובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה בשל הפטור מהיטל השבחה), וכן תוספת שטחים של דירות שיפוע בשטח פלדלת של כ- 239.97 מ"ר מכוח התכנית העתידית 501-1298447, שנבדקה לתנאי סף נכון לתאריך 30.1.2024, וכן שטחים עתידיים של דירות נכים שלא מומשו במסגרת היתר הבניה הנוכחי, וינוצלו במסגרת היתר הבניה העתידי.

להלן התחשיב "ההשבחה" העתידי בהתאם לכלל השטחים המפורטים לעיל:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי מבוקש	3,720.32	1.0	3,720
תוספת שטח ממ"דים מבוקש	384.00	1.0	384
שטח פלדלת דירות שיפוע	239.97	0.9	216
שטח פלדלת דירות נכה	207.28	0.9	187
שטח מרפסת סוכה מבוקש/מאושר	134.30	0.6	81
מר"א במצב חדש			**4,587**
שווי מר"א			6,500
שווי מצב חדש (₪)			**29,818,262.5 ₪**
עלות מטלה ציבורית (₪)			(2,507,280 ₪)
סה"כ שווי במצב חדש (₪)			**27,310,983 ₪**
שווי מצב קודם			**24,003,711 ₪**
סה"כ "השבחה"			**3,307,272**

ההשבחה כאמור היא מבלי להביא בחשבון את האפשרות ששווי מר"א למגורים בתכנית העתידית מספר 501-1298447 עשוי להיות גבוה משמעותית מהשווי במועד הקובע, וכן כי ליזם צפוי רווח יזמי בגין ביצוע הפרויקט, נתונים שעשויים להגדיל את הרווחיות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בסיכומם של דברים, כאשר בוחנים את התמונה התכנונית הכוללת והמלאה שעמדה לנגד עיני היזם, מתקבל כי נוצרת "השבחה" סבירה בשיעור של כ- 3,300,000 ₪.

עם זאת, עדיין מעוררת תמיהה התנהלות הועדה המקומית שבחרה לגבות היטל השבחה מתכנית שאינה משביחה את המקרקעין כלל ועיקר, בעוד שבקצה האופק צפויה להתאשר תכנית מספר 501-1298447 והועדה המקומית תוכל לגבות מהיזם היטל השבחה בגין אישורה.

<u>התייחסות לשומת המשיבה</u>

<u>מסד נתוני השווי שגוי ואינו בר השוואה לנכס הנדון</u>:

במסגרת שומת הועדה הובאו בחשבון ערכי שווי מבונה מתוך שומות מכריעות שערכו השמאים המכריעים פלד (10,800 ₪), הלוי (11,000 ₪) וקוט (10,000 ₪).

מבלי להתייחס לעובדה כי השווי בשומות שלעיל כולל מע"מ, יש הדגיש כי מדובר בנתוני שווי משכונות מבוקשות בעיר בני ברק שבהן מחירי המכירה נעים סביב כ- 28,000 ₪ למ"ר ויותר, בהשוואה לשכונה בה ממוקם הנכס שהביקוש למגרים נמוך יחסית, ומחירי המכירה הינם כ- 23,000 ₪ למ"ר (מנוטרל שטחי מרפסות סוכה, לדירות בשטח של כ- 100 מ"ר פלדלת ומותאם למאפייני הנכס).

כך גם ביחס למסד עסקאות ההשוואה של דירות בנויות הכולל, בין היתר, שטח ממוצע של כ-78 מ"ר, צפיפות נמוכה יותר, וחלקם אף במיקום מבוקש יותר.

<u>חישוב השבחה רצוף שגיאות מהותיות</u>

במסגרת שומת המשיבה בוצעו מספר שגיאות יסודיות ומהותיות המביאות להשבחה מופרזת ומלאכותית (שווי מצב קודם לפי שווי זכויות + שווי מחוברים, שווי מצב חדש הכולל מע"מ, מקדם הפחתה של 0.96 רק לשטחי המגורים ולא לשטחי מרפסות).

בכדי לחדד את גודל העיוות, יוצג תחשיב השבחה חלופי המבוסס על הנתונים שבשומת הוועדה, תוך תיקון השגיאות שנפלו בה.

<u>שווי מצב קודם כבנוי</u>

בשומת המשיבה הובא מספר רב של נתוני שווי לדירות ותיקות, אך סביר כי השווי הבנוי הוא כ- 21,300 ₪, לפי המצוין בעמ' 28 לשומה. בהתאם לאמור יובא בחשבון להלן שווי מ"ר בנוי של 21,300 ₪. כמו כן יובא בחשבון מקדם שווי חדש על ישן ביחס ליתרת הזכויות בשיעור של 0.8.

<u>שווי מצב חדש</u>

יובא בחשבון השווי שנקבע בשומת המשיבה (11,000 ₪), אך בניכוי מע"מ- כ- 9,401 ₪. כמו כן יושם מקדם הפחתה אחיד של 0.96 הן לשטחי המגורים והן לשטחי מרפסות סוכה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

תחשיב השבחה מתוקן בהתאם לנתונים שבשומת המשיבה

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם חדש/ישן	שווי למ"ר (₪)	מר"א/₪
מצב קודם					
שטח עיקרי (בב/534)/רישוי	1,001.00	1.0	1.0	21,300	21,321,300
תוספת 7.5% מתכנית בב/105/פ'	82.28	1.0	0.8	11,000	724,064
תוספת 5% מתכנית בב/105/פ/1	65.82	1.0	0.8	11,000	579,216
שטח לסוכות- 11 יח"ד	88.00	0.60	0.8	11,000	464,640
שטח לסוכות- 2 יח"ד (תכניות פ+פ/1)	16.00	0.60	0.8	11,000	84,480
שטח חדרי גג- 4 חדרים לפי 40 מ"ר ליח"ד	160.00	1.20	0.8	11,000	1,689,600
שטח דירות שיפוע (לשם הזהירות)	215.97	0.9	1.0	11,000	2,138,103
שווי מצב קודם (₪)					**27,001,403**

שווי מצב חדש				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם התאמה**	**סה"כ**
שטח עיקרי + חדרי גג בהתאם למימוש	3,720.32	1.0	0.96	3,571.51
שטח לסוכות	134.30	0.60	0.96	77.36
שטח אקוויוולנטי במצב חדש				3,648.86
שווי מר"א				₪ 9,401
סה"כ שווי במצב חדש				₪ 34,302,970
התאמות (עלויות עודפות)				(₪ 2,000,000)
השבחה לפי שומת המשיבה				₪ 5,301,567

וכאשר מביאים בחשבון כי השווי למר"א מבונה שנקבע בשומת המשיבה גבוה בהרבה מהמתקבל מעסקאות ההשוואה בנכס, או לחילופין שבשומת המשיבה לא נכלל בתחשיב מקדם דחיה, וכאשר מקדם ההפחתה לשווי שטחי המגורים שנכלל בשומת המשיבה מגלם באופן חלקי את ההפחתה הנדרשת, ניתן להבחין כי הפער בין שומת המבקשת לשומת המשיבה מצטמצם באופן מהותי אף יותר מהתחשיב שלעיל.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.3. <u>עיקרי התייחסות המשיבה</u>

<u>כללי</u>

לגישת שמאי המבקשת, אשר הצהיר כי יש לו עניין אישי בתוצאות ההליך, ליזם אשר תכנן את הפרויקט, הכולל תוספות של 34 יח"ד, שטחי בניה, חניות ומחסנים, נגרם הפסד גדול והשבחה שלילית.

ככל שליזם הפסד כה גדול וחד-משמעי, ייתכן שכדאי ליזם לוותר על הבקשה להיתר, אחרת אין הסבר שיכול להניח את הדעת להגשת בקשה להיתר לפרויקט שגורם הפסדים.

שמאי המבקשת מבסס קביעותיו רק על גישת החילוץ שיש לה תוקף נמוך בהתאם לתקן מס' 3 ו/או תחשיבים שהביאו את שמאי המבקשת לקביעת שווי מ"ר מבונה 6,500 ₪, המהווה בערך חצי ועד 60% משקף מקדם 0.5-0.6, ומסקנתו סוטה משווי עסקאות לקרקעות לבניה רוויה בבני ברק ומשורת שומות מכריעות שגם בהן הוצגו נתונים ו/או ניתוחי עסקאות.

שמאי המבקשת צירף כתב התחייבות בלתי חוזר ושיפוי מיום 16.3.2023 (להלן: "**כתב התחייבות**"). שמאי המשיבה לא היה מודע לכתב התחייבות, ולכן הפחית 2,000,000 ₪ בגין "התאמות" מטלה ציבורית, אך זה סותר את שנקבע בסעיפים 12 ו-21 לכתב התחייבות, כי המבקשת מוותרת על כל טענה בעניין עלויות המטלה הציבורית והיא אינה רשאים לקיזוז מהיטל השבחה ו/או מההשבחה, ולכן לא מובן כיצד שמאי המבקשת הציג מיוזמתו כתב התחייבות וטענה הסותרת לכתב התחייבות ומבקש הפחתה של 2,507,280 ₪ בגין המטלה הציבורית.

מכאן ולאור המפורט נפלה טעות במצב המשפטי של המקרקעין (לא באשמת שמאי המשיבה) ולכן שמאי המשיבה מחויב להציג תחשיב השבחה מתוקן המשקף את המצב המשפטי ללא הפחתת עלויות המטלה הציבורית, כפי שיוצג בהמשך.

בשומת המשיבה בטעות שטח דירות השיפוע מהווה חלק מהמצב הקודם ובתחשיב המתוקן שטח של דירות השיפוע הינו חלק מהמצב החדש.

בשונה מערים אחרות אליהן מפנה שמאי המבקשת, המאפיינים של העיר בני ברק מאד ייחודיים ושונים בצורה קיצונית ממאפייני תרבויות אוכלוסייה ומגורים בשאר רחבי הארץ ואפילו ממקומות דתיים וחרדיים, בין היתר, ברמת גמר הבניה, אשר הינה סטנדרטית ומטה, לנתון זה השפעה מהותית על הרווחיות (אשר לא באה לידי ביטוי במחירוני "דקל" למיניהם). בנוסף, בשונה מפרויקטים אחרים, בעיר בני ברק שטחי אחסנה ו/או חניות מתומחרים בנפרד לעיתים מעבר לתמחור הדירות עצמם, דהיינו רווח נוסף מהפרויקט. בנוסף מתומחרים שטח הסוכות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

בהמשך יפורטו נתוני שווי אשר יוכיחו כי מסקנת השווי בשומת המבקשת אינה נכונה (גם אינה הגיונית) וכי הערכת ההשבחה של הוועדה המקומית הינה שמרנית ועל הצד הזהיר ועולה בקנה אחד עם השווי המתקבל מעסקאות קרקע ושומות המכריעות.

<u>ערכי שווי</u>

לאור המחלוקת המהותית בדבר שווי מ"ר מבונה למגורים בנכס הנדון, הובאו בחשבון עסקאות למגרשי מגורים ברחבי העיר. בנוסף, המגרשים הנ"ל (ברובם הגדול) בעלי מאפיינים דומים לרבות, צפיפות, שטח ציבורי בקומת הקרקע, גובה והכרזה כאזור עתיקות.

עסקאות השוואה אלו מגלמות בין היתר את מרבית הפרמטרים להם נתן שמאי המבקשת הפחתה מופרזת וקיצונית אשר אין צורך להפחיתם מאחר והם מגולמים בעסקאות ההשוואה.

בהתאם לסעיף 7 לדברי ההסבר לתקן מס' 3, גישת החילוץ עליה התבסס שמאי המבקשת הינה בעלת תוקף בינוני ויכולה לשמש כגישת שומה נוספת (ובהעדר נתוני השוואה כלל כגישה יחידה), אך מאחר ויש נתוני השוואה לקרקעות וכן בנוסף שומות מכריעות אין בחילוץ טעם ענייני.

<u>טבלת עסקאות למגרשים</u>

מס"ד	תאריך	תמורה (₪)	גו"ח	כתובת	הכרזה כאתר עתיקות	שטח חלקה נטו רשום	יעוד למגורים	שווי למ"ר מבונה (₪)
1	20.11.19	11,250,000	6192/61	שפירא 6	כן	485	ב'	10,200
2	21.08.20	14,800,000	6187/78	קהילות יעקב 34	כן	550	ב'	12,200
3	23.11.20	11,800,000	6192/164	שמעון הצדיק 11	-	501	ב/1	12,000
4	23.02. 22	11,000,000	6195/220	בורוכוב 22	-	502	ג'	10,200
5	31.08. 22	[8]5,300,000	6195/63	הרצל 78	-	242.5	ג'	11,124
6	01.03. 23	16,000,000	6122/343	אבן גבירול 10	כן	396	ג'	15,700

ניתוח עסקה במס"ד 1:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי	509.30	1.0	509.25
חדרי גג -נניח 3	120.00	1.2	144.00
סוכות- בב/105/ס/2	40.00	0.6	24.00

[8] . מכר של 50% מהזכויות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
בב/105/פ'	36.40	1.2	43.65
תוספת סוכה לתכנית פ/1	8.00	0.6	4.80
בב/105/פ/1	29.10	1.2	34.92
תוספת סוכה לתכנית פ/1	8.00	0.6	4.80
תוספת קומת תמ"א	169.75	0.9	152.775
תוספת אגפים	78.00	0.9	70.20
ממ"דים	108.00	0.9	97.20
סוכות	24.00	0.6	14.40
סה"כ			1,100
מחיר (₪)			11,250,000
שווי למ"ר מבונה במעוגל			**10,200** ₪

לשם הזהירות הניתוח כולל פוטנציאל מכוח תמ"א 38. בכל מקום בו קיבלו שטחי תמ"א 38 היזם נותן שטחי ציבור במבנה, ועלות זו מתווספת לעסקה, כך שהמ"ר מבונה גבוה יותר. בתחשיב לא הוספו עלות שטחי ציבור. (נכון לכל הנתונים שלהלן).

ניתוח עסקה במס"ד 2:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי	577.5	1.0	577.5
חדרי גג -נניח 3	120.0	1.2	144
סוכות- בב/105/ס/2	48.0	0.6	28.8
בב/105/פ'	41.3	1.2	49.5
תוספת סוכה לתכנית פ	8.0	0.6	4.8
בב/105/פ/1	33.0	1.2	39.6
תוספת סוכה לתכנית פ/1	8.0	0.6	4.8
תוספת קומת תמ"א	192.5	0.9	173.25
תוספת אגפים	91.0	0.9	81.9
ממ"דים	108.0	0.9	97.2
סוכות	24.0	0.6	14.4
סה"כ			**1,215.75**
מחיר (₪)			14,800,000
שווי למ"ר מבונה במעוגל			**12,200**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

ניתוח עסקה במס"ד 3:

מהות	שטח חלקה נטו	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
בב/105/ב'	501	400.80	1.00	400.8
בב/105/ד/2 (הנחה מקלה)	חדרי גג 3	120.00	1.20	144
בב/105/ס/2	סוכות	32.00	0.60	19.2
בב/105/פ (הנחה מקלה)	501	37.58	1.20	45.09
בב/105/פ תוספת סוכה		8.00	0.60	4.8
בב/105/פ/1	501	30.06	1.20	36.072
בב/105/פ/1 (תוספת סוכה)		8.00	0.6	4.8
תוספת קומת תמ"א 38 (הנחה מקלה)	501	200.40	0.9	180.36
תוספת אגפים	13	78.00	0.9	70.2
תוספת 3 סוכות בקומה החדשה	3	24.00	0.6	14.4
תוספת ממ"דים		72.00	0.9	64.8
סה"כ מר"א				**984.522**
מחיר (₪)				11,800,000
שווי למ"ר מבונה במעוגל				**12,000**

ניתוח עסקה במס"ד 4:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי	692.8	1.0	692.76
חדרי גג -נניח 3	120.0	1.2	144
סוכות- בב/105/ס/2	72.0	0.6	43.2
בב/105/פ'	37.7	1.2	45.18
תוספת סוכה לתכנית פ	8.0	0.6	4.8
בב/105/פ/1	30.1	1.2	36.144
תוספת סוכה לתכנית פ/1	8.0	0.6	4.8
ממ"דים	120.0	0.9	108
סה"כ			**1,078.884**
מחיר (₪)			11,000,000
שווי למ"ר מבונה במעוגל			**10,200 ₪**

יוער באופן כללי כי המגרש ברחוב בורוכוב הוא ביעוד של מגורים ג' (138% בסיס, ביחס למגורים ב' 105%, במגורים ב/1 80%).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

ניתוח עסקה במס"ד 5 (לפי בקשה להיתר בניה מס' 202300293 כולל הקלות):

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
עיקרי	306.98	1.0	306.98
גג	70.5	1.2	84.6
ממ"דים	72	0.9	64.8
סוכות	33.44	0.6	20.064
סה"כ			**476.444**
מחיר (₪)			5,300,000
שווי למ"ר מבונה			**11,124** ₪

ניתוח עסקה במס"ד 6 (הזכויות בהתאם להיתר בניה לשינויים מס' 22358 מיום 20.2.2024):

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי	491.88	1.00	491.88
חדרי גג לפי היתר שינויים משנת 2024	114.34	1.20	137.21
דירות שיפוע	133.26	0.90	119.93
ממ"דים	108.00	1.00	108.00
אחסנה (לשם הזהירות)	286.03	0.60	171.62
סוכות בב/105/ס/2	35.09	0.60	21.05
סה"כ			**1,049.694**
מחיר (₪)			16,000,000
שווי למ"ר מבונה במעוגל			**15,200** ₪

<u>שומות מכריעות</u>

שומת השמאי המכריע פלד ברחוב רבי עקיבא 129 בני ברק (גו"ח 6192/352)- השמאי המכריע קבע שווי של 10,800 ₪ למ"ר מבונה נכון ליום 10.2.2023, לאחר הפחתת מע"מ והתאמה של מסחר מעל מגורים. לצורך קביעת השווי הובאו עסקאות מבניין ברחוב רבי עקיבא 41 בני ברק הכולל 5 קומות, מעל מרתף חניה, מסחר בחזית לרחוב וגן ילדים. מרבית העסקאות משנת 2021 וקצת משנת 2022 ושווי למ"ר ממוצע 25,587 ₪ (יוער כי רח' רבי עקיבא מהווה רחוב סואן ובערכים נחותים ממיקום הנכס).

שומת השמאי המכריע הלוי ברחוב אהרן דב פוקס 22, בני ברק (גו"ח 6123/894)- השמאי המכריע קבע שווי של 11,000 ₪ למ"ר מבונה נכון למועד קובע 10.2.2023, וזאת על-אף הסכמת הצדדים לשווי מבונה של 10,000 ₪. בגישת החילוץ הפחית השמאי המכריע 20% ליזמות ו-10,000 ₪ עלויות בניה למבנה וותיק משנות השבעים של המאה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הקודמת. בשומה אין התייחסות לנושא המע"מ וניתן להבין שלא מפחית. להבנתנו במבנה וותיק כ"כ המע"מ הרווח היזמי שחוק והפחתה של 10,000 ₪ לעלות בניה של מבנה וותיק הינה על הצד הגבוה. להבנתנו הזהירה כב' השמאי המכריע לא רצה לתת שווי הרבה יותר גבוה משומת הוועדה ומהסכמת הצדדים.

שומת השמאי המכריע בריל ברחוב הבנים 5, בני ברק (גו"ח 6123/731)- השמאי המכריע קבע שווי של 11,000 ₪ למ"ר מבונה נכון למועד קובע 10.2.2023. יוער כי מתוך השומה המכרעת עולה כי שווי למ"ר בנוי וותיק הינו כ- 21,300 ₪ ושווי מ"ר מבונה כ- 11,000 ₪. בניתוח עסקת המכר בשומת בריל מציין שלאחר התחשבות ביתרת זכויות הבניה ובניכוי רוח יזמי של 15%, עלויות בניה בסך 4,000 ₪, מתקבל שווי של 10,500 ₪. להבנתנו במבנה וותיק כ"כ המע"מ והרווח היזמי שחוק אבל גם אם נלך לפי הכרעתו ומסקנת שמאי המבקשת לנכס במצבו (20,900 ₪) הרי ששווי מ"ר מבונה יוצא 11,533 ₪.

שומת השמאי המכריע צדיק ברחוב בר כוכבא 17 בני ברק (גו"ח 6196/140)- השמאי המכריע קבע שווי של 7,500 ₪ מ"ר מבונה, נכון למועד קובע 28.12.2018.

החלטת וועדת השגות ברחוב לוין מרישא, בני ברק (גו"ח 6192/639)- שווי מ"ר מבונה למועד קובע 26.6.2018 הוערך לפי 8,200 ₪.

<u>עסקאות בגישת החילוץ</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון עסקאות "ממיקומים הנחותים" ממיקום הנכס הנישום. שווי למ"ר מבונה כ- 11,000 ₪.

<u>חוזים לדירות מגורים בפרויקט בניה</u> (מסירה 03/2026, רח' הירקון 36-34, גבול אזור התעשיה- מגורים מעל מסחר)

תאריך	קומה	שטח ברוטו כולל סוכה	חניה	מחסן	מרפסת	מחיר (₪)	שווי למ"ר ברוטו מגלם חניה ומחסן	שווי למ"ר בהפחתת חניה מגלם מחסן	שווי למ"ר בהפחתת חניה ומחסן
31.07.24	7	110	2	9	17	3,700,000	33,636	31,273	30,618
20.05.24	6	82	0			2,160,000	26,341	26,341	26,341
14.04.24	4	83	1		10	2,300,000	27,711	26,145	26,145
20.03.24	5	127	1		12	3,250,000	25,591	24,567	24,567
11.02.24	6	123	1		11	3,180,000	25,854	24,797	24,797
29.01.24	6	123	1		11	3,140,000	25,528	24,472	24,472
21.01.24	6	122	1		12	3,220,000	26,393	25,328	25,328

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

16.01.24	6	121	1		11	3,070,000	25,372	24,298	24,298
16.01.24	7	99	2	10.5	36	3,305,000	33,384	30,758	29,909
שווי ממוצע למ"ר בנוי (₪)								26,442	26,275
תוספת בגין מיקום עדיף, ובנוסף מגורים מעל מסחר, ומרבית הדירות בשטח של מעל ל- 120 מ"ר (הפחתה למועד)								1.08	1.08
שווי ממוצע למ"ר בנוי מתואם (₪)								28,557	28,377

<u>חוזים לדירות בפרויקט נוסף בבניה</u>- ברחוב הירקון פינת ליפשיץ 18-24 (גו"ח 6196/3603)- מגורים מעל מסחר- אתר עתיקות מוכרז. הדירות לא כוללות מחסן וחניה:

תאריך	קומה	שטח דירה	שטח מרפסת כולל מסתור כביסה וזיז	מחיר (₪)	התאמה למועד	מחיר למ"ר מתואם (₪)
03.04.24	2	110	11	3,100,000	0.97	27,336
19.05.24	4	65.57	12.1	2,070,000	0.97	30,622
10.04.24	2	65.45	20.3	2,050,000	0.97	30,382
07.04.24	4	65.5	12	2,040,000	0.97	30,211
שווי ממוצע למ"ר בנוי (₪)						29,638
תוספת למיקום ומגורים מעל מסחר						1.08
שווי מתואם (₪)						32,009

<u>נתונים נוספים מאתר רשות המיסים</u>:

תאריך	גו"ח	תת"ח	כתובת ומאפיינים	קומה	שטח ברוטו	מחיר (₪)	שווי למ"ר ברוטו (₪)
05.06.24	6196/266	18	מנחם בגין 38 (המכבים 38) (אתר עתיקות מוכרז)	4	91	2,535,295	27,860
05.06.24	6196/266	18		4	97	2,525,000	26,031
25.06.24	6196/266	14		3	105	2,800,000	26,667
27.06.24	6196/266	3		1	91	2,850,000	31,319
14.07.24	6196/266	7		2	91	2,459,790	27,031
24.07.24	6196/266	22		5	91	2,377,848	26,130
04.08.24	6196/266	15		4	91	2,506,699	27,546
15.08.24	6196/266	6		1	91	2,137,560	23,490
26.09.24	6196/266	19		5	91	2,580,061	28,352

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

18.07.24	6196/266	12		3	109	2,900,000	26,606
20.03.24	6196/420	18	הירקון 34	5	127	3,250,000	25,591
15.08.24	6196/421	3	(מיקום	1	85	2,600,000	30,588
18.08.24	6196/421	14	נחות.	3	117	2,950,000	25,214
04.08.24	6196/421	1	דירות	1	123	3,899,000	31,699
29.08.24	6196/421	17	גדולות)	4	123	3,048,900	24,788
26.09.24	6196/421	17		4	123	3,000,000	24,390
29.10.24	6196/421	10		3	85	2,430,000	28,588
28.11.24	6196/421	4		1	85	2,580,000	30,353

יוער כי הנתונים מרח' הירקון במיקום נחות מהנכס הנישום, בנוסף הדירות הינן דירות גדולות יותר בשטח של עד 127 מ"ר.

<u>התייחסות למחירון דקל</u>

כידוע מחירון דקל מהווה את הרף הגבוה למחירי הבניה.

כאמור, בניגוד לערים אחרות במרכז הארץ, בעיר בני ברק רמת הבניה (גמר) הינה סטנדרטית בלבד, רמת ההשקעה בפרטי הגמר יחסית נמוכה ולא דומה לערים אחרות בסביבה. בנוסף, בציבור החרדי לא נהוגות העמסות של עלויות שיווק יקרות אלא השיווק מפה לאוזן ולכן העלויות העקיפות נחסכות בצורה משמעותית. ולכן גם אם לוקחים את עלויות הבניה מדקל, ביחס לעיר בני ברק צריך ללכת על הרף הנמוך ביותר.

בשומת המבקשת נלקח בחשבון 35% עלויות עקיפות שגם זה ברף הגבוה ביותר. להבנתנו עלויות עקיפות במקרה הנדון צריכות לעמוד על כ-20% בלבד. גם אם נניח שניקח את עלות הישירה שקבע שמאי המבקשת כ- 32.3 מ' בתוספת עלויות עקיפות של 20%, יוצא עלות ממוצעת של כ- 9,000 ₪ ולא יותר.

<u>עלות הקמת מבנה ציבור</u>

ראשית, טענת סף מהותית- כתב ההתחייבות שצירף שמאי המבקשת בעניינם של שטחי הציבור כולל, בין היתר, התחייבות לוויתור על כל טענה לקיזוז היטל השבחה בגין השטח הציבורי.

שנית, לחילופין, עסקאות ההשוואה שהובאו בטבלה לעיל נותחו כולל זכויות לשטח של תמ"א 38 (אשר בספק אם יקבלו אותם). כידוע בכל מבנה שבנה בעיר בני ברק ואשר כולל שטח הנובע מכח תמ"א 38 ניתנו לעירייה שטחי ציבור. לאור האמור והעובדה שעסקאות למגרשים נותחו כולל שטח נוסף לפי תמ"א 38, אין צורך לתת הפחתה נוספת. יתרה מזאת, על הבעלים חלים חלק מהוצאות בניית המעטפת לשטחי הציבור ועלות זו לשם הזהירות לא נוספה על שווי המקרקעין בעסקאות למגרשים הנ"ל.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שלישית, לחילופי חילופין, אם טענה דלעיל שאין צורך להפחית עלויות מבני ציבור לא תתקבל. עמדתנו כי העלויות הינן זניחות שכן, היזם בונה את השטח ברמת גמר מעטפת ובהתחשב שהשטח הציבורי הינו בקומת שיפוע ומתחתיו קומת מרתף לחניה ואחסנה, הרי שגם אם היזם לא היה נדרש לבנות דבר עבור העירייה, עדיין היה נדרש להקים את כל הקירות, תקרות וכדומה ולכן אסור לתת הפחתה מלאה. יצוין כי בשומה שערך השמאי המכריע שוורצברד ברחוב סוקולוב 27, בני ברק, (גו"ח 6122/1248), הפחית שליש מעלות הקמה.

רביעית, לחילופי חילופין, עלות של מחירון דקל הינה הרף הגבוה ביותר ולכן העלות שנלקחה הינה מוגזמת. בנוסף, על העלות של דקל שמאי המבקשת מוסיף שיעור של 35% דהיינו עלות של 8,956 ₪ שהיא עלות קיצונית. לא די בעלות הנ"ל עוד התווסף עלות שטח חצרות ועלות שטחים משותפים לפי 9,000 ₪ למ"ר. יוער כי בשומה מכרעת לא הובאו בחשבון עלות לשטחים נוספים, להבנתנו מכיוון שהעלויות הינן זניחות והופחת שליש לעלות ההקמה, זה מגולם כבר.

<u>זיקת הנאה</u> – בשום מקום לא מצוין כי צריך לפתח את שטח זיקת הנאה – הדבר בא בחשבון בתוך הכלליות ובטח שלא בנפרד.

בהתאם להסכם שהוצג ע"י שמאי המבקשת (עמ' 14 בהסכם תמ"א 38), היזם מתחייב לנייד את התמורה הציבורית (ככול ותידרש תמורה ציבורית) לשטח אחר. אם היזם מתחייב לנייד את התמורה הציבורית אז איך ניתן לטעון להפחתה?

<u>מצב קודם</u>

המבנה הנישום וותיק מאד ועומד להריסה. בשומת הוועדה הובא בחשבון שווי מחוברים לפי 6,500 ₪ למ"ר, ברור לכול כי לנכס במצבו ערך של כ- 3,000 ₪/למ"ר בנוי, במקסימום של כ- 3,500 ₪ למ"ר בנוי, מע"מ ורווח יזמי שחוק. השווי הגבוה שניתן למחוברים בשומת הוועדה כולל כבר את הרווח היזמי והמע"מ. יוער כי השווי מדירות ישנות מגלם פוטנציאל ובהתאם לפסיקה צריך לנטרלו.

טענת המבקשת לפיה בעיר קיימת בניה נרחבת ללא היתרי בניה מחזקת מדוע אין להביא בחשבון שווי כבנוי ויש לערוך אך ורק זכויות בניה + שווי מחוברים בהתאם להיתרי בניה/רישוי, שהרי השווי המתקבל בעסקאות השוואה של דירות בניה ישנות, מגלם חריגות בניה נרחבות (בהתאם לטענת המבקשת). טענתו הבסיסית כי יש לחשב שווי קודם כבנוי סותר את הנעשה בפועל שהרי המבקשת ביקשה להרוס את המבנה ולבנות את הפרויקט החדש.

גם אם לאחרונה עשו לחלקים מהדירות שיפוץ קוסמטי, הדבר נעשה בכדי לעלות את דמי השכירות מהיזם. לחלק מהדירות התקבלו היתרי בניה לפני כ- 23 שנה לבניין שהיה כבר אז וותיק מאד ולכן במועד הקובע הינו מיועד להריסה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הריסה ובניה: המון מקרים בהם מבוקשת הריסה ובניה כך שהטענה כי אין בניה חדשה מופרכת.

שמאי המבקשת מציין שתי שומות מכריעות שערך השמאי המכריע בהליך כאן, בהן נקבע לכאורה מקדם שווי מ"ר בדירות ותיקות של 10%, 15%. מתצוגת הדברים בשומת המבקשת עוד ניתן חלילה להבין שיש גישת השוואה חדשה ואשר נתמכת בשומות מכריעות אלו. מקריאת השומות עולה שהשמאי המכריע הציג בשומתו עסקאות לבניה וותיקה ועל זה הוסיף, שהיות ומדובר בהשבחה לתוספת בניה הרי שלשיטתו הגישה הנכונה לאומדן ההשבחה הינה לפי שווים הבנוי של השטחים המתווספים, בניכוי העלויות הנדרשות לצורך בנייתם של שטחים אלו.

לאור האמור לעיל במקרה הנדון הנכון ביותר הוא לתת שווי של מ"ר מבונה + תוספת ערך לבניה +רווח יזמי ומע"מ (שחוק) כמו שנערך בשומת המשיבה. (החישוב יותר נכון ומדיוק וללא עיוותים כפי שנעשה).

<u>דירות מדרון</u>

מקריאת החומר של המבקשת המסקנה היא כי במצב הקודם בטעות הוכנסו שטח של דירות השיפוע ושטחים אלו מתקבלים רק במצב החדש (השטחים לחיוב בהתאם למימוש בבקשה להיתר). כמו כן, לטענת שמאי המבקשת השווי הוא כבנוי אז לא ניתן לממש את דירות השיפוע.

לטענת שמאי המבקשת יקבלו תוספת שטח לדירות שיפוע (עתידי). להבנתנו, השטח המבוקש כיום בדירות השיפוע הינו זהה והינו מבוקש כבר כיום בבקשה להיתר כך שלא ברור הטענה שבעתיד מתווסף שטח לדירות השיפוע.

<u>תכנית בב/105/פ', בב/105/פ/1</u>

תכנית בב/105/פ', ובב/105/פ/1 מקבלים רק בהריסה ובניה, ולכן במצב קודם, תוספת הזכויות מכוח תכניות אלה רלוונטית רק בחלופה של הריסה ובניה.

<u>מע"מ</u>

במצב החדש חלק מהדירות (בשומת שמאי המבקשת 13 דירות) מקבלים בעלי הדירות.

בהתייחסות לאותן דירות, הרי שברור לכל שדירות אלו /שטחים אלו צריכים לכלול את רכיב המע"מ (דירות בעלים בשני המצבים), ככול שלא אז גם במצב הקודם דירות אלו לא יכולים לכלול מע"מ.

<u>התייחסות לניתוח עסקת קומבינציה</u>

מניתוח שמאי המבקשת, מתקבל שווי מ"ר מבונה של כ-6,500 ₪ כאשר הוא מתחשב בעלויות בניה, דמי שכירות לדיירים בערך נוכחי ובעלויות המטלות הציבוריות בחלוקה לשטח "סחיר" ליזם.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מדובר בניתוח שגוי, תחילה בעלויות בניה מופרזות לפי "דקל" אך אלו רק מוכיחים בדיוק הפוך ממה שטען שמאי המבקשת, שכן התוצאה מעידה שהיזם יודע טוב מאד לעשות עסקים ושהוא עשה עסקה כלכלית נדל"נית מצוינת, כמפורט להלן:

עלות של כ-6,500 ₪ למ"ר מבונה לדירות היזם זה לא בהכרח שווי, מה שכן מוכח הוא שהעלות אותה היזם משלם לגישת שמאי המבקשת (כ-6,500 ₪) לדיירים היא נמוכה משמעותית משווי השוק, מכאן העלות היא בעצם מחיר הבניה בצירוף דמי שכירות ומטלה ציבורית, שבהן נושא היזם כדי לקבל 2,846 מ"ר מבונה "סחיר" כנגד עלות כוללת (מופרזת יש לציין) של כ-18.4 מיליון ₪.

יצוין, כי בהתאם לתחשיב ההשבחה המתוקן היטל ההשבחה הוא כ-5.8 מיליון ₪, וגם אם נוסיף אותו, במלואו, לעלות ששמאי המבקשת טוען, כלומר 18.4 מש"ח + 5.8 מש"ח היטל השבחה, יתקבל כ-24.2 מש"ח עלויות כוללות, ובחלוקה ל -2,846 מ"ר מבונה "סחיר" יתקבל כ-8,500 ₪ עלות למ"ר מבונה בעיני היזם, כך שגם אם היזם משלם כ-5.8 מש"ח היטל השבחה, הוא נהנה מהפער בין העלות לשווי השוק החופשי המהווה לפחות 11,000 ₪, דהיינו פער/רווח של 2,500 ₪ לכל מ"ר מבונה.

<u>אתר עתיקות</u>

כאמור לעיל העסקאות למגרשים ברובם כוללים אתר עתיקות ולזה אין השפעה מהותית כפי שציין שמאי המבקשת. בנוסף, גם בעסקאות של דירות המגורים כוללים אתר עתיקות.

טענת שמאי המבקשת לא הוכחה בנתונים.

כאמור אין רלבנטיות להכרעות בערים אחרות לטענות כלשהם.

<u>מושע</u>

החלקה הנדונה טרם נרשמה בצו בתים משותפים כך שהמורכבות, ככל שקיימת, נכונה גם במצב הקודם.

<u>מקדם הפחתה של מגורים מעל מבני ציבור וקומת גבוהות</u>

בשומה שערכה השמאית המכריעה שרביט בענייננו של נכס ברחוב הפלמ"ח נקבע, כי לגני ילדים בסביבה המאופיינת בהרכב דמוגרפי חרדי קיימת תרומה בגין צורך זה, והפגיעה, ככל שקיימת לא הוכחה, והינה לכל היותר לדירות בקומה הצמודה, אך קיימת תרומה לדירות בקומות עליונות ובבניינים הסמוכים, ובשל כך מתאיינת פגיעה זו. עוד נקבע, כי לא הובאה בחשבון הפחתה בגין ביקוש נמוך לדירות גבוהות, שכן ערכי השווי שהובאו בחשבון מגלמים ממוצע בקומות ושווי מרפסות גג צמודות.

בשומה שערך השמאי המכריע יפה בענייננו של נכס ברחוב הרב ניסים יצחק 8 (גו"ח 6187/198) נקבע, כי לאחר עיון בטענות שמאי הצדדים, בשומה מכרעת של השמאי פרימו,

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בעסקאות ההשוואה שהוצגו על-ידי שמאי המשיבה, נמצא כי טיעונם של שמאי המשיבה לפיה שטח ציבורי בקומת הקרקע לא גורע משווי דירות המגורים, מוצק ומבוסס, וכי בהיכרות עם מאפייני העיר ניתן להבחין בנקל כי שטחי ציבור בשימוש של שירותי דת וחינוך הם חלק בלתי נפרד מבנייני מגורים ומהווים שימושים מעורבי ומשלימים, וכי הטענה לירידת ערך לא הוכחה.

בנוסף, בשומת הוועדה שווי מ"ר מבונה זהה לכל חלקי הנכס, ולא הובא בחשבון תוספת שווי בגין דירות פנטהאוז ודירות גן.

בהתאם לשומת המבקשת לדירות הגן שטח גינה כולל של 245 מ"ר ונתון זה בלבד גורם לתוספת שווי מהותית של פחות כ- 2 משי"ח (2,058,000 ₪= 0.3 x 28,000 ₪ x 245 מ"ר).

בשומה שערך השמאי המכריע שדה ברחוב רבי עקיבא 17, בני ברק (גו"ח 6122/20) נקבע מקדם לדירות גג של 1.5.

<u>גודל דירות</u>

בשומה שערך השמאי המכריע פלד ברח' רבי עקיבא 129 בני ברק, הפחית שוליות לגודל רק לשטח העולה על 140 מ"ר.

<u>נתוני שווי מעסקאות שנערכו בנכס</u>

בשומת המבקשת צוינו מס' עסקאות בנכס הנישום. הערכים בטבלה הינם קיצוניים כלפי מטה, לדוגמא (מס"ד 2) דירת 101.3 אקווי' ב -2.16 מ' ₪ ו/או דירת 3 חד' (מס"ד 8) בכ-1.56 מ'. מסקנת שמאי המבקשת כי שווי למ"ר בנוי לדירה בשטח ממוצע של כ- 90 מ"ר הינו כ- 21,120 ₪ בלתי הגיוני.

מהיכרות מעמיקה של הנתונים ברחבי העיר ובסביבת הנכס, במקרה הנדון, לאור אי סבירות קיצונית אסור לעשות שימוש בנתונים אלו ואסור לתת להם משקל כלשהוא, בפרט כאשר הבינוי של הפרויקט הינו בינוי סטנדרטי ברחבי העיר ביחס לכל הנתונים.

לאור אי הסבירות הקיצונית בנתונים אלו, ובנתונים הנוספים המוצגים, הנכון ביותר הוא לקחת מפרויקטים אחרים בסביבת הנכס, שאין להם שום תלות בנתונים ובתוצאה.

בשומת הוועדה הובאו נתונים מפרויקטים חדשים בסביבת הנכס אשר הינם ללא תלות ביזם ובתוצאה של הנישום.

<u>מכפילים</u>

בנכס הנדון מצב קודם 11 יח"ד מצב חדש 45 יח"ד. מסקנה מכפיל מעל 4.

אין שום רלבנטיות לסקירה מירושלים, מבלי להיכנס למהות הנתונים ושל מקדם מסחר ומגורים בי-ם וכו'.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

שווי מצב קודם

חלופה א'- כמגרש ריק עם כל זכיות הבניה

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח אקווי'
שטח החלקה	1,097.00		
שטח עיקרי (בב/534)/רישוי	1,001.00	1.0	1,001.00
תוספת 7.5% מתכנית בב/105/פ'	82.28	1.0	82.28
תוספת 6% מתכנית בב/105/פ/1	65.82	1.0	65.82
שטחי ממ"ד	132.00	0.00	0.00
שטח לסוכות- 11 יח"ד	88.00	0.60	52.80
שטח לסוכות- 2 יח"ד (תכניות פ+פ/1)	16.00	0.60	9.60
שטח חדרי גג- 4 חדרים לפי 40 מ"ר ליח"ד	160.00	1.20	192.00
שטח אקווי' במצב קודם			1,403.5
שווי מר"א			₪ 11,000
שווי זכויות הבניה במצב קודם בחלופה א'			₪ 15,438,445

חלופה ב'- שווי במצבו

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח אקווי'
שטח החלקה	1,097.00		
שטח עיקרי (בב/534)/רישוי	1,001.00	1.0	1,001.00
שטחי ממ"ד	132.00	0.00	0.00
שטח לסוכות- 11 יח"ד	88.00	0.60	52.80
שטח לסוכות- 2 יח"ד (תכניות פ+פ/1)	16.00	0.60	9.60
שטח חדרי גג- 4 חדרים לפי 40 מ"ר ליח"ד	160.00	1.20	192.00
שטח אקווי' במצב קודם			1,255.4
שווי מר"א			₪ 11,000
שווי זכויות במצב קודם			₪ 13,809,400
שווי מחוברים (6,500X1,001)			₪ 6,506,500
שווי זכויות הבניה במצב קודם בחלופה ב'			**₪ 20,315,900**

יובא בחשבון שווי מצב קודם של20,315,900 ₪. יצוין, כי בהתאם למקדמים בשומת המבקשת, כולל מקדם חדש על ישן לשטח הסוכות וחדרי הגג במקדם 0.8, השווי במצב קודם נמוך יותר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

שווי מצב חדש

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח אקווי'
שטח החלקה	1,097.00		
שטח עיקרי + חדרי גג בהתאם למימוש	3,720.32	1.0	3,720.32
שטחי ממ"ד	540.00	0.00	0.00
שטח דירות שיפוע	215.97	0.9	194.37
שטח לסוכות	134.30	0.60	80.58
שטח אקוויוולנטי במצב חדש			3,995.27
שווי מר"א			₪ 11,000
סה"כ שווי במצב חדש			**₪ 43,948,003**
הריסה			₪ (250,000)
שווי מצב חדש בניכוי עלויות הריסה			**₪ 43,698,003**

סיכום

שווי מצב קודם	₪ 20,315,900
שווי מצב חדש	₪ 43,698,003
השבחה	₪ 23,382,103
היטל השבחה (25%)	₪ 5,845,526

טענות נוספות מהדיון ולאחריו:

- בעמ' 4 לתגובת המשיבה הוצגו עסקאות למגרשים. רוב העסקאות הן במגרשים שעליהם היה מבנה קטן שתוכנן להריסה, וניתן לקבל במגרשים אלו זכויות מכוח התמ"א, למעט העסקאות שברחוב בורוכוב וברחוב הרצל, בהן הניתוח נעשה לפי הזכויות מכוח התכניות המקומיות.

  במגרשים האחרים, מטעמי זהירות, הובאו בחשבון גם הזכויות מכוח תמ"א 38.

  לא הובא בחשבון היטל השבחה לזכויות מכוח התמ"א מאחר ובכל הפרויקטים שבהם ניתנים זכויות שכאלה, היזם נדרש לבנות גם שטחי ציבור, וגם עלות זו לא הובאה בחשבון בניתוח.

- העסקאות כולן רלוונטיות לצורך קביעת השווי בנכס, שכן על-אף הבדלי המיקום, עדיין המדובר בנכסים שהם באותה העיר.

- המיקום לאורך ציר רבי עקיבא נחות בהשוואה למיקום הנכס.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- בשומה שערך השמאי המכריע הלוי, חילוץ השווי המבונה משווי בנוי וותיק נעשה בהתחשב בכך ששווי הבנוי הינו 10,000 ₪ למ"ר.
- הקרקע בבני ברק מאוד יקרה ועל-מנת להפחית מהשווי הסופי של הדירה, יזמים נוהגים להפחית מרמת הגמר של הדירות, ולכן בעיר בני ברק, עלות הבניה נמוכה מזו שלפי מחירון דקל.
- כמו כן, גם העלויות העקיפות קטנות יותר (לדוגמא, עלות השיווק נמוכה יותר). בשומה שערך השמאי המכריע שדה בעניינו של נכס בגו"ח 6122/20 בני ברק, הוא הביא בחשבון עלויות עקיפות של 20%.
- עלות הקמת מבנה ציבור- הבניה היא ברמת מעטפת. כמו כן נכון להביא בחשבון שחלק ממרכיבי הבניה נבנים גם ללא קשר לשטחי הציבור. מטעם זה, השמאי המכריע שוורצברד הביא בחשבון 1/3 מעלות הבניה.
- אין כיום בבני ברק מחירי דירות שהם במחיר שנמוך מ- 28,000 ₪ למ"ר בנוי.
- בשומה שערך השמאי המכריע דדון לנכס שברחוב הירקון, שהוא במיקום נחות בהשוואה לנכס כאן, הוצגו חוזים שלפיהם נקבע שווי בנוי של כ- 25,000 ₪ למ"ר, המגלם מרפסות, לדירות בגודל של 120-140 מ"ר. השמאי המכריע מציין שהשווי הבנוי שנקבע הוא על הצד הזהיר שכן חלק משטח הדירות המדווח כולל שטח של מרפסת סוכה.
- השטחים של דירות השיפוע הם חלק מהשטחים שבהיתר הבניה שבגינו נערכה שומת ההשבחה של המשיבה. לפיכך, זהו ההיתר ואלו השטחים שלהם נדרש לקבוע ההשבחה בהליך כאן.
- שווי דירות עורפיות לא נופל משווי דירות בחזית.
- דירות כלואות- אין להפחית משווין של דירות אלה מאחר והן קטנות יותר.
- מע"מ- ככל וקובעים השווי ב"מצב קודם" לפי שווי בנוי הכולל מע"מ, הרי שגם ב"מצב חדש" יש להביא בחשבון מע"מ לדירות שמקבלים הבעלים.
- הסכם פאושלי ברח' מנחם בגין 36-38- בשומת המבקשת (סעיף יא) הובאו בחשבון שטח עיקרי + שירות + שטח מרפסות שמש - זיז וגג + שטח חניה + רמפה + פיתוח חצר 35% משטח המגרש. אולם בניתוח השטחים בהסכם פאושלי ששמאי המבקשת הציג לקח שמאי המבקשת רק שטח פלדלת + ממ"ד (בחר להתעלם ממרבית שטחי השירות בכדי להגיע לעלות בניה ישירה למ"ר גבוה יותר).

ניתוח השטחים בהיתר הבניה (מקדמים בהתאם לשומת המבקשת):

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי למגורים	1,875.00	1.00	1,875.00
שטח תמ"א 38	2,331.92	1.00	2,331.92
חדרי גג	280.00	1.00	280.00
שטח ציבורי	319.25	1.00	319.25
ממ"ד	624.00	1.00	624.00
קומת עמודים מפולשת	423.99	0.15	63.60
חניה + רמפה	1,283.62	0.47	605.90
מבואות ומדרגות	615.80	1.00	615.80
מרפסת שמש	247.60	0.31	77.92
אחסנה	77.10	0.15	11.57
סוכות	171.12	0.60	102.67
מרפסת גג ופרגולה	224.66	0.31	70.70
פיתוח חצר	525.00	0.07	35.80
סה"כ			7,014.12
עלות בניה ישירה כולל ביטוח			₪ 48,000,000
סה"כ עלות בניה ישירה למ"ר			₪ 6,843.34
עלות בניה למ"ר בתוספת 25% עקיפות			**₪ 8,554**
התאמה למועד מחודש יולי 2024 לחודש נובמבר 2023 בהתאם לדקל (0.98)			**₪ 8,383**

מסקנה- בהתאם להסכם פואשלי ברחוב מנחם בגין עלות בניה למ"ר כולל עקיפות 8,383 ₪.

- לבקשת השמאי המכריע צורפה טבלת העסקאות למגרשים כולל מקדם מיקום וזמן:

מס"ד	תאריך	תמורה (₪)	גו"ח	שטח חלקה נטו רשום	יעוד למגורים	שווי למ"ר מבונה (₪)	מקדם מיקום	מקדם מועד (5% לשנה)	שווי מתואם
1	20.11.19	11,250,000	6192/61	485	ב'	10,200	0.925	20%	11,322
2	21.08.20	14,800,000	6187/78	550	ב'	12,200	0.925	15%	12,978
3	23.11.20	11,800,000	6192/164	501	ב/1	12,000	0.9	15%	12,420
4	23.02.22	11,000,000	6195/220	502	ג'	10,200	1.05	9%	11,647
5	31.08.22	[9]5,300,000	6195/63	242.5	ג'	11,124	1.05	6%	12,410
6	01.03.23	16,000,000	6122/343	396	ג'	15,700	0.95	3%	14,801

[9] . מכר של 50% מהזכויות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- ניתוח שטחי תמ"א 38 (לבקשת השמאי המכריע):

בבני ברק שטחי התמ"א כללו תוספת קומה אחת ותוספת 13 מ"ר (אגפים) לכל דירה קיימת (לשם הזהירות הובא בחשבון תוספת שטח לאגפים לפי מס' יח"ד שניתן לבנות בהתאם לתב"ע אפילו שבמרבית המקרים בנוי בפועל יח"ד צמודת קרקע).

לדוגמא ברח' שפירא 6 מס' 1:

שטח עיקרי לקומה: 485 מ"ר * 35%=169.75 מ"ר

אגפים: 6 יח"ד[10] x 13 מ"ר= 78 מ"ר.

תוספת סוכות בקומת התמ"א: 3 x 8 מ"ר= 24 מ"ר (לפי 3 יח"ד לקומה).

- התייחסות לניתוח של שמאי המבקשת לעסקה למגרש ריק ברח' בורוכוב 22 פרדס כץ, בני ברק- ניתוח העסקה בתגובת הוועדה הינו בהתאם לתכניות בנין עיר מאושרות נכון למועד העסקה וללא הקלות כלשהם.

בהיתר הבניה שהציג שמאי המבקשת קבלו הקלות לתוספת יח"ד, לתוספת של 2 קומות (קומה רביעית +קומה חמישית), הקלות בקווי בניין וניוד זכויות בין הקומות לרבות שינוי גובה קומות מ-3 מ' ל 3.15 מ'.

במספר שומות מכריעות, ביניהן של השמאי המכריע בריל בחלקה 211 בגוש 8274, לא הובאו בחשבון שטחי הקלות אלא זכויות בניה בהתאם לתכניות מאושרות בלבד.

יוער כי בהיתר הבניה בפועל שטח חדרי הגג הינו רק 104.1 מ"ר בלבד. אולם ניתוח הזכויות נעשה בהתאם לתכניות מאושרות ולפיכך הובא בחשבון שטח חדרי גג של 120 מ"ר, וככל שמביאים בחשבון גם התאמת מיקום ומועד מתקבל אף שווי מבונה גבוה יותר.

- ניתוח עסקה ברח' הרצל 78 פרדס כץ, בני ברק- בתגובת המבקשת השטח הינו 414.98 מ"ר + חדרי גג + שטח מפולש + סוכה. השטחים שציין הם בניגוד לטבלת השטחים בבקשה להיתר אשר צירף. בנוסף, בבקשה להיתר הבניה שהציג שמאי המבקשת קבלו הקלות של 6% בגין שיפור דיור, 5% הקלה למעלית + 2.5% עבור תוספת קומות. ככל שמביאים בחשבון גם התאמת מיקום ומועד מתקבל אף שווי מבונה גבוה יותר.

- גישת החילוץ בשווי כבנוי מצב קודם- בשומת המבקשת נקבע כי שווי מ"ר בנוי וותיק בנכס הנישום הינו 20,900 ₪, ושווי מ"ר מבונה- 7,600 ₪. אין הסבר או צורת תחשיב כיצד נקבע השווי המבונה.

[10] . בהתאם לתכנית המתאר באזור מגורים ב' מותרים 5.8 יח"ד לצורך התחשיב עגלנו כלפי מעלה (בפועל בבני ברק לא מעגלים יח"ד כלפי מעלה).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לשם הזהירות, בתחשיב שלהלן יופחת מע"מ מלא (17%), ובהתחשב ברווח יזמי שחוק של 10% ועלות בניה של 5,000 ₪ למ"ר, מתקבל שווי מבונה של כ- 11,300 ₪.

- הסכם פאושלי – חלקה 581 בגוש 6122 ברח' בעש"ט 7 בני ברק- שטח החלקה נטו- 235 מ"ר. מבנה קטן הכולל 6 יח"ד + דירת דופלקס.

במבנה הנדון אין קומת מרתף חניה בגלל שטח המגרש. החניה נעשית בקומת קרקע עליונה שהיא קומת הקרקע 0.00 (מסומנים 2 מקומות בלבד).

לאור שטח המגרש והמורכבות בבניה בשטח כ"כ קטן של 235 מ"ר לא ניתן ללמוד ו/או להשוות למגרש רגיל כדוגמת הנכס הנישום. יוער כי הגישו בקשה נוספת להיתר להגדלת השטחים ולא ברור האם השטחים ההם נכללים. בכל מקרה הנתון לא רלוונטי להשוואה לעלויות בניה.

לסיכום

שטח לחיוב: בהתאם לטבלת השטחים בבקשה להיתר כולל שטח דירות השיפוע.

בשומת הוועדה הובאו נתונים לשווי למ"ר מבונה מעסקאות למגרשים (בהתאם לתקן 3), חוזים לדירות (ללא תלות), דיווחים מאתר רשות המיסים, כמפורט.

ממוצע עסקאות ממגרשים (תקן 3) הינו כ- 13,000 ₪ למ"ר מבונה.

ממוצע עסקאות למגרשים (תקן 3) בפרדס כץ הינו כ- 12,000 ₪ למ"ר מבונה.

עלות בניה ישירה + עקיפות בהתאם להסכם פאושלי ברחוב מנחם בגין הינה כ- 8,400 ₪.

שווי למ"ר בנוי בסביבה הקרובה סביב 28,500 ₪ ומעלה.

העסקאות בחלקה חריגות מהסביבה ואסור לתת להם משקל.

בשומת הוועדה ובתגובת הוועדה לא נתנה תוספת לדירות פנטהאוז ובגין דירות הגן והמחסנים.

בשומת הוועדה החיוב לשטח עיקרי בלבד ולא לשטח ברוטו (החוזים הינם לשטח ברוטו).

בהתאם למכלול עסקאות במגרשים והן בחילוץ מחוזים לדירות בבניה רוויה עולה כי שווי למ"ר מבונה שנקבע בשומת הוועדה המקומית (11,000 ₪) הינו על הצד הזהיר ומגלם מכלול הפחתות ככול שקיימות.

שטח ציבורי -אין להביא בחשבון הפחתה. לחילופין רק שליש בהתאם לשומה מכרעת של ברק שוורצברד כמפורט.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.4. <u>תגובת שמאי המבקשת</u>

קודם להתייחסות פרטנית לטענות שמאי המשיבה חשוב לסקור בקצרה את מאפייני דירות המגורים בחלקה הנדונה לעומת שאר עסקאות ההשוואה, ומשמעותם הכספית:

- **<u>דירות כלואות</u>**- בחלקה שבנדון, מתוך 43 יח"ד המתוכננות בהיתר הבנייה במצב החדש, 13 יח"ד, המהוות כ- 30% מכלל הדירות בפרויקט, הינן דירות "כלואות" ועורפיות – לעומת כלל עסקאות ההשוואה אותן הביא בחשבון שמאי הוועדה בשומתו (בגישת החילוץ ובגישת ההשוואה) בהן לא מוצעת אף לא דירה כלואה אחת. דירה "כלואה", המתאפיינת בפרופורציות ארוכות וצרות, נושאת פחת תכנוני אינהרנטי, הבא לידי ביטוי בירידה בשווי השוק שלה, בשל מגבלות פונקציונליות ואטרקטיביות מופחתת בעיני השוק. פחת זה נובע ממספר היבטים מובהקים, ובהם מגבלת אור ואוורור טבעיים, ניצול לא מיטבי של שטח, פגיעה בתחושת המרחב, וביקוש מועט.

בשומות מכריעות נקבעה הפחתה לדירות כלואות, כלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם הפחתה
קוט	39883/15	יהדות פורטוגל, נתיבות	0.97
דודזון	17009/20	קריית בגין, מגדל העמק	0.9
יוסף	11394/331	כצנלסון 7, קרית טבעון	0.96[11]

- **<u>דירות עורפיות</u>**- בגלל צורת החלקה שבנדון (צרה וארוכה - מאונכת לציר הרחוב), 27 יח"ד מתוך 43 יח"ד פונות לעורף, דהיינו, 63% מהדירות בפרויקט הן דירות עורפיות, ורק 37% מכלל הדירות פונות לחזית, זאת לעומת כלל נתוני ההשוואה בהם לכל הפחות 50% מהדירות פונות לחזית.

תוצאות מחקר דלפי מלמדות כי מקדם ההפחתה הראוי לשווי דירה עורפית לעומת שווי דירה חזיתית הוא כ- 0.94.

בנוסף בשומות המכריעות נקבעו מקדמי ההפחתה לדירות עורפיות, כלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם הפחתה
אלי כהן	7212/24	הרצל 21, אור יהודה	0.94
הרצברג	4246/103	נחמיה 13, ראשון לציון	0.95
סירקיס	6722/104-105	הגבעה 23-25, סביון	0.94

יש להדגיש כי בעיר דוגמת בני ברק, המתאפיינת בטופוגרפיה מישורית ובהיעדר נוף משמעותי, מקבלת ההבחנה בין דירה עורפית לדירה חזיתית חשיבות רבה יותר.

[11] . משווי בנוי, כולל שוליות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- **קרבה לבית ספר/מבנה ציבור**- לחלקה שבנדון קיימת קרבה חריגה לבית ספר (חלקה 241) עובדה לה השפעה מהותית על השווי.
- **צפיפות יח"ד-** בחלקה שבנדון קיימת צפיפות חריגה בבניין לעומת עסקאות ההשוואה.

<u>התייחסות לסוגיות שווי בנוי ושווי מ"ר קרקע מבונה במצב החדש</u>

בשומת ההשגה לא נטען להפחתה בגין מאפייני החלקה, מהסיבה שהשווי שנקבע בשומת ההשגה מבוסס על עסקאות שנערכו בחלקה עצמה, כך שלא ברורה הטענה לפיה בוצעה "הפחתה מופרזת וקיצונית".

ביחס לתקן מס' 3 של התקינה השמאית –האקסיומה כביכול לפיה קיימת עדיפות לעסקאות קרקע במיקומים אחרים, הטובים עשרת מונים ממיקום החלקה שבנדון ושאינם רלוונטיים או משקפים שווי רלוונטי – אינה מדויקת – וזאת למצער. כך למשל, בערר 37946-06-19 **א.א. אביבה אלזמי בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה** נקבע, כי "בוודאי שעדיפה גישת החילוץ מקום בו השימוש בגישת ההשוואה מחייב ביצוען של התאמות, הפחתות או תוספות, בכדי להעריך את שווי השוק".

לגופו של עניין - שמאי הוועדה מציגים שורת עסקאות קרקע, (אשר משום מה, נעדרו משומת הוועדה), כאשר מרבית העסקאות בשומתם, מתייחסות לנכסים הממוקמים באזורים בהם מחירי המכירה גבוהים בהרבה מהמחירים בסביבת הנכס הנדון.

השכונות המוצגות בנתוני השווי בתגובת שמאי הוועדה הינן: שכונת שיכון ה' (עסקה מס' 1), שכונת נווה אחיעזר בסמוך לשיכון ויז'ניץ (עסקה מס' 2), שכונת פרדס כץ (עסקה מס' 3 ו-4), שכונת גבעת סוקולוב (עסקה מס' 5).

ייתכן ומכלל העסקאות שהציג שמאי הוועדה קיימת הצדקה מסוימת לערוך השוואה בין ערכי המקרקעין בפרדס כץ לבין אלו שבשכונת תל גיבורים, אולם השוואה זו – כפי שהוצגה בשומת הוועדה, לוקה בכשלים מהותיים: שמאי הוועדה לא זו בלבד ששגה בחישוב השטחים, אלא גם התעלם באופן בולט מהצורך ביישום מקדמי התאמה נדרשים. מקדמים אלו, כוללים בין היתר את מקדם מיקום הנכס, מקדם הפחתה להיקף עסקה, ומקדם דחייה לפרויקט פינוי בינוי, וכן מקדם הפחתה בגין כלל הפרמטרים של הדירות בנכס הנדון, כמפורט לעיל.

<u>ניתוח עסקאות ההשוואה משכונת פרדס כץ לפי השטחים המבוקשים בהיתר בנייה בורוכוב 22</u>:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח פלדלת במ"ר (עיקרי וממ"ד)	941	1.0	941
שטח חדרי גג	104.1	1.2	125
שטח קומה מפולשת	164.8	0.9	148
מרפסות סוכה	62.2	0.6	37
סה"כ מר"א			1,251

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שווי רכישה כולל מע"מ (רכישה מפרטי)			11,000,000
סה"כ שווי למר"א			**8,791**

הרצל 78:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח פלדלת במ"ר	414.98	1.0	414.98
שטח חדרי גג	70.5	1.2	84.60
שטח קומה מפולשת	30.1	0.9	27.09
מרפסות סוכה	33.4	0.6	20.04
סה"כ מר"א			546.71
שווי רכישה כולל מע"מ (רכישה מפרטי)			₪ 5,300,000
סה"כ שווי למר"א			₪ **9,694**

להלן התאמת המחירים שבעסקאות שלעיל למאפייני הנכס:

מהות	עסקה ברחוב בורוכוב	עסקה ברחוב הרצל 78	הנכס הנדון
שטח ממוצע ליח"ד	63	57	100
צפיפות יח"ד בבניין	19	10	43
דירות עורפיות	26%	-50% כל דירה עם 3 כיווני אוויר	63%
דירות כלואות	x	x	30%
מגורים מעל מבנה ציבור	x	x	V
היקף עסקה (שטח עיקרי ושרות)	1,439	724	6,916
מהות עסקה	מגרש זמין לבניה		פינוי בינוי
מיקום	פרדס כץ		תל גיבורים

מכל האמור לעיל עולה, כי בעת הסתמכות על עסקאות קרקע לצורך קביעת השווי בנכס הנדון, יש ליישם מקדמי התאמה משמעותיים בשל אופי הדירות, וכן מקדמי דחייה והיקף עסקה באופן שעלול להטיל ספק במהימנותן של עסקאות אלו כמקור להערכת השווי. לפיכך, נכון להעדיף את העסקאות שנערכו בנכס עצמו, בגישת החילוץ אשר תואמות בצורה מיטבית את נסיבותיו הייחודיות.

התייחסות לשווי שנקבע בשומות מכריעות

שמאי הוועדה מביא מספר שומות מכריעות ממקומות שאינם רלוונטיים לנכס הנדון, אך מתעלם משומה מכרעת שפורסמה לאחרונה בקרבה לנכס הנדון, שנערכה על-ידי השמאי דוד דדון בעניינו של נכס ברחוב הנגב 16 בשכונת פרדס כץ (גו"ח 6195/390) במסגרתה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

נקבע שווי של 8,120 ₪ למ"ר מבונה (ללא מע"מ) ושווי של 9,500 ₪ למ"ר מבונה כולל מע"מ מעסקאות בדירות מגורים חדשות, כאשר השומה המכרעת נערכה ביחס למכר של דירת מגורים אחת, כלומר, תוספת שטחים מינורית, לעומת המקרה שבנדון שעוסק בפרויקט של פינוי בינוי הכולל היקף שטחים משמעותי ומורכבות גבוהה ואף דחייה למימוש הזכויות. כך ובהתאמה למאפייני הנכס עולה, כי השווי שנקבע בשומת המבקשת עולה בקנה אחד עם השווי שנקבע בשומה המכרעת.

- **שומה שערך השמאי המכריע פלד בעניינו של נכס ברחוב רבי עקיבא 129, בני ברק (גו"ח 6192/352)**- ראשית, השווי למ"ר קרקע מבונה בשומה המכרעת הינו כולל מע"מ. כך מופיע בשומה המכרעת וכך אומר ההיגיון הבריא, כאשר השומה המכרעת עוסקת בהשבחה בעקבות תוספת בנייה של 20 מ"ר על חשבון שטח מרפסת גג. שנית, רבי עקיבא 129 זה "הסנטר" של בני ברק, המרכז של המרכז, לטעון כי השווי שם נמוך יותר מהשווי בשכונת תל גיבורים, זהה לטענה כי שווי מ"ר ברחוב בר אילן בירושלים נמוך מהשווי בשכונת רמות בירושלים.
- **שומה מכרעת של השמאי יעקב הלוי ביחס לנכס בגו"ח 6123/894, אהרן דב פוקס 22, בני ברק**- ראשית, השווי למ"ר קרקע מבונה בשומה המכרעת הינו כולל מע"מ. שנית, מדובר במיקום עדיף בהרבה על מיקום הנכס הנדון.

אם אכן סבורים שמאי המשיבה כי המע"מ "שחוק" במבנים ותיקים, מדוע בכל זאת בחרו בשומתם לבצע חילוץ ממבנים אלו, כאשר ברור שהתוצאה המתקבלת אינה משקפת באופן מספק את שווי השוק?! דווקא מטעם זה ראוי היה להעדיף עסקאות לדירות חדשות, המייצגות בצורה מדויקת ואמינה יותר את נתוני השווי הרלוונטיים.

נציין כי התגובה ביחס לכלל נתוני השווי שהביא שמאי הוועדה זהה, ולכן אין מקום להאריך מעבר לנדרש ולמה שכבר צוין בפועל.

כאשר על כל האמור, יש להביא בחשבון מקדם התאמה למאפייני הנכס הנדון (מאפייני דירות המגורים, דחייה למימוש הזכויות בפרויקט פינוי בינוי – כאשר כלל השומות המכריעות עוסקות בתוספת שטחים לדירה) לעומת נתוני השווי בשומות המכריעות.

<u>התייחסות לעסקאות בגישת החילוץ</u>

- **עסקאות מכר מרחוב הירקון 36-34**

ראשית, מדובר בעסקאות השוואה במיקום רחוק מהנכס הנדון, וחלקם אף נערכו במרחק ניכר מהמועד הקובע.

שנית, אם ננטרל 2 עסקאות גבוהות (הראשונה והאחרונה בטבלת הנתונים במסמך התגובה) נקבל ממוצע שווי למ"ר של כ- 25,000 ₪ מגלם שטחי מרפסות סוכה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שלישית, עצם העובדה ששמאי הוועדה קובע מקדם התאמה בשיעור של 8% היא הנותנת כי מדובר בעסקאות שנדרשות להתאמה, כך שהשווי המתקבל מעסקאות ההשוואה הוא מניפולטיבי ותלוי במקדמים כאלה ואחרים.

רביעית, וזה העיקר, שמאי הוועדה בחר להתעלם מהעובדה כי לאחרונה פורסמה שומה מכרעת של השמאי דוד דדון בחלקה 420 בגוש 6196 – רחוב הירקון 34-36 – החלקה אותה מציג שמאי הוועדה, כאשר במסגרת ההחלטה, מבהיר השמאי המכריע מדוע עדיף לעמדתו לקבוע השווי על סמך עסקאות השוואה בדירות מגורים בנכס עצמו.

במסגרת ההחלטה, קבע השמאי המכריע כי שווי מ"ר בנוי, בהתאם לעסקאות בנכס הינו כ- 25,366 ₪ - מגלם שטחי מרפסות סוכה ושווי מ"ר קרקע מבונה מגלם שטחי מרפסות סוכה הינו כ- 9,000 ₪ - נכון למועד קובע 03.05.2024.

ראוי להדגיש, כי השווי שנקבע למ"ר קרקע מבונה מבוסס על כך שעלויות הבנייה במסגרת מדרגת ההשבחה הנדונה בשומה המכרעת, נמוכות יחסית והסתכמו בסך של כ-8,400 ₪ בלבד. הדבר נובע מכך שמדובר במבנה קיים, כשההשבחה הרלוונטית מתמצה בתוספת שטח מינורית של כ-378.78 מ"ר למבנה שלד בנוי, תוספת יח"ד, ולא בהקמת פרויקט חדש.

אם נבחן את עלויות הבנייה ביחס לפרויקט בשלמותו – ולא רק לתוספת שטחים על בסיס מבנה קיים, הרי שיש להביא בחשבון תוספת עלויות בנייה בשיעור של כ- 2,000 ₪ נוספים למ"ר. כך מתקבל שווי למ"ר אקו', נכון למועד הקובע בתאריך 03.05.2024, של כ-7,000 ₪ בלבד.

ולכן, כאשר בוחנים את השווי הממוצע של העסקאות בנכס הנדון, אשר עומד על כ- 23,779 ₪ לדירות בשטח ממוצע של 76 מ"ר שנמכרו כשנה לאחר המועד הקובע, מתבקשת המסקנה כי השווי שנקבע בשומת ההשגה, העומד על כ-6,500 ₪ למ"ר, משקף עמדה שמרנית וזהירה.

מעבר לכך, יש להדגיש כי בפרויקט המגורים הנדון, ברחוב הירקון 34-36, ברוב העסקאות נכללה התחייבות של היזם לשאת בתשלומי הריבית של הרוכשים כלפי הבנק עד למסירת הדירה. מדובר בהטבה פיננסית משמעותית, שסך השווי המצטבר שלה עשוי להסתכם במאות אלפי שקלים – נתון שיש לתת עליו את הדעת בעת בחינת שווי העסקאות (הוצג נספח מתוך חוזי המכר השונים שהעביר שמאי המשיבה).

יצוין, כי כלל הטיעונים שלעיל הינם עוד לפני שהובא בחשבון כי נדרש לבצע התאמות נוספות למאפייני הנכס הנדון לפי מאפייני דירות המגורים המפורטים בהרחבה לעיל, (דירות עורפיות/דירות כלואות/צפיפות ועוד).

עוד צוין, כי לא אותר היתר בנייה בתוקף ביחס לנכס ברחוב הירקון.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

- **עסקאות מכר לדירות חדשות ברחוב מנחם בגין 38, 36**

בניגוד לנתוני השווי מרחוב הירקון, הרי שכאן לכאורה מדובר בנתוני שווי לדירות הממוקמות בקרבה מסוימת לדירות שבנדון, ולכן, במבט ראשוני, קיים היגיון מסוים לבצע בהם שימוש לצורך קביעת השווי בחלקה שבנדון. יחד עם זאת, ובהתאם למפורט להלן עולה, כי בפועל, גם לנתוני השווי מרחוב מנחם בגין 36, 38 נדרש לבצע התאמה, זאת בשל שוני משמעותי במאפיינים, כמפורט להלן.

<u>ניתוח העסקאות, בהתאם לשטחים המופיעים בהיתר הבנייה בחלקה</u>:

תאריך	גו"ח	תת"ח	תמורה מוצהרת (₪)	מיקום	בניין	קומה	שטח במ"ר	מרפסת סוכה (0.6)	מר"א	שווי למר"א
15.08.24	6196/266	6	2,137,560	חזית	B	1	91	4.65	93.79	22,791
04.08.24	6196/266	15	2,506,699	חזית	B	4	91	4.5	93.70	26,752
24.07.24	6196/266	22	2,377,848	חזית	B	5	91	4.5	93.70	25,377
18.07.24	6196/266	12	2,900,000	עורף	A	3	109	6.1	112.66	25,741
14.07.24	6196/266	7	2,459,790	חזית	B	2	91	5.9	94.54	26,019
27.06.24	6196/266	3	2,850,000	חזית	B	1	91	4.65	93.79	30,387
25.06.24	6196/266	14	2,800,000	לא אותרה			105			
05.06.24	6196/266	18	2,525,000	חזית	A	4	97.5	4.6	100.26	25,185
05.06.24	6196/266	18	2,535,295	חזית	B	4	91	3.0	92.80	27,320
ממוצע בהתעלם מעסקה מס' 7 מס' 8							**95**			**25,598**

כך מתקבל לכאורה, כי שווי מ"ר בנוי, מנוטרל שטחי מרפסות סוכה, (וייתכן שמגלם שטחי חניות ואחסנה), ובהתעלם מעסקה מס' 7 (לא אותרה דירה בשטח זהה בהיתר הבנייה), וכן בהתעלם מעסקה מס' 6 (שווי חריג למ"ר), מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה בגבולות של כ- 25,600 ₪. בהפחתת מע"מ (17%) רווח יזמי (18%) ועלויות בנייה בסך של כ- 10,878 ₪ (בהתאם להסכם פאושלי שנחתם בין הקבלן המבצע ליזם – שיפורט להלן) מתקבל שווי למ"ר קרקע מבונה בסך של כ- 7,840 ₪.

נתון שווי זה מחזק את השווי שנקבע בשומת המבקשת, ונסביר:

ראשית, נדרש להביא בחשבון מקדם התאמה למועד הקובע בשיעור של כ- 5% לכל הפחות.

שנית, מרבית העסקאות שלעיל מגלמות שווי למ"ר בדירות הממוקמות בחזית - להן קיים שווי גבוה יותר.

שלישית, קיימים הבדלים נוספים ביחס למאפיינים שפורטו לעיל בהרחבה וקיימת להם השפעה מהותית על תוצאת השווי, כלהלן:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מהות	עסקאות מרחוב מנחם בגין 36 ו- 38	הנכס הנדון
שטח ממוצע ליח"ד	91.2	100
צפיפות יח"ד בבניין	28	43
דירות עורפיות	44%	63%
דירות כלואות	X	30%
דירות עם 3 כיווני אוויר	4	0
מגורים מעל מבנה ציבור	v	v
מיקום	תל גיבורים	

רביעית, לחלקה שבנדון קיימת קרבה חריגה לבית ספר. וצפיפות חריגה של יח"ד במבנה – לעומת החלקה ברחוב מנחם בגין 36,38.

חמישית, משיחה עם היזם בפרויקט שברחוב מנחם בגין 36,38 עולה, כי חלק מנתוני השווי מגלמים תנאי תשלום נוחים של 20/80 – הטבה שמשמעותה מצד אחד, מאות אלפי שקלים ללקוח ומנגד עלות של מאות אלפי שקלים ליזם. כאשר בחלקה שבנדון כלל העסקאות נערכו לפי תנאי תשלום רגילים בו הלקוח משלם לפי התקדמות הבנייה.

מכל האמור לעיל עולה, כי בעת השימוש בעסקת ההשוואה לשם קביעת השווי בנכס הנדון, נדרש להתחשב במקדמי התאמה בשיעורים משמעותיים, וזאת נוכח השונות המובנית בין העסקאות הנדונות לבין מאפייני הנכס הנבדק. בנסיבות אלו, ברור כי עדיף להתמקד ולהביא בחשבון את העסקאות שבוצעו בנכס עצמו, המשקפות באופן מיטבי את המאפיינים הרלוונטיים.

<u>התייחסות לעלויות הבנייה</u>

ראשית, מחירון דקל מציג ממוצעים כלליים ואינו משקף בהכרח עלויות מדויקות לכל פרויקט ופרויקט, ובוודאי שאינו משקף את "הרף הגבוה למחירי בנייה" – כפי שטענו שמאי הוועדה.

שנית, החל ממועד פרוץ מלחמת חרבות ברזל (אירוע שהתרחש כחודש טרם המועד הקובע בענייננו), עלתה טענה עקבית מצידם של הקבלנים כי מחירון דקל אינו תואם את עלויות הבנייה בשוק הנוכחי. לטענתם, במציאות הכלכלית שהתפתחה בעקבות האירועים, מחירון דקל משקף את "הרף הנמוך" בלבד, ואינו נותן ביטוי מלא לעלויות האמיתיות. כך, לדוגמה, משה נחום, נשיא לשכת הקבלנים בישראל, ציין מפורשות כי המצב שנוצר מחייב התבוננות מחודשת במחירי הבנייה בפועל, שכן מחירון דקל אינו מייצג נאמנה את התנודות ואת הלחצים הקיימים בשוק.

שלישית, ובנוגע לטענה כי בבני ברק אין עלויות השיווק, כי "השיווק נעשה מפה לאוזן", מצורף כנספח הסכם השיווק שנחתם בין יזם הפרויקט לחברת "פלנט עולם של נדל"ן בע"מ" לשיווק כלל הדירות בפרויקט.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

רביעית, וזה העיקר, להלן יוצג ניתוח עלות הבנייה למ"ר המבוסס על שני הסכמים פאושליים חתומים להקמת מבנים חדשים בעיר בני ברק. מההסכמים שנחתמו בין הקבלן המבצע ליזם עולה, כי עלות הבנייה הישירה גבוהה משמעותית אף מהעלות שנקבעה בשומת ההשגה.

- **הסכם פאושלי חתום - חלקה 581 בגוש 6122, רחוב בעש"ט 7, בני ברק**

במסגרת הסכם פאושלי שנחתם עם חברת בוני ארצי בע"מ בתאריך 17.04.2024, לצורך הקמת מבנה מגורים ברחוב בעש"ט 7 בבני ברק עולה, כי עלות הבנייה הישירה להקמת הפרויקט הינה בסך של כ- 9,000,000 ₪ - כולל עלויות ביטוח.

להלן ניתוח עלות בנייה ישירה למ"ר פלדלת מגלם שטחי שירות בהתאם לשטחים בהיתר הבנייה בפרויקט:

מהות	סה"כ
עלות בניה ישירה	9,000,000
שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד- כולל שטח מטלה ציבורית)	830
שטח מרפסת סוכה	42
סה"כ שטח אקוי' (מרפסת סוכה במקדם 0.6)	855
סה"כ עלות בניה ישירה למ"ר	10,529 ₪
בתוספת עלויות עקיפות (35%)	14,214 ₪

הערות:

1. עלות הבנייה למ"ר לעיל - מנוטרלת עלות המטלה הציבורית.
2. עלות הבנייה למ"ר אינה מגלמת עלות הקמת שטחי אחסנה שלא קיימים בפרויקט.
3. עלות הבנייה למ"ר מגלמת עד 1,400 מ"ר בנייה (עיקרי/שירות/חניה/מרפסות).

- **הסכם פאושלי חתום – חלקה בגוש 6122, רחוב מנחם בגין 36,38**

במסגרת הסכם פאושלי שנחתם עם חברת צבי המרמן השקעות (96) בע"מ בתאריך 22.07.2024 לצורך הקמת מבנה מגורים ברחוב מנחם בגין 36,38 עולה, כי עלות הבנייה הישירה להקמת הפרויקט הינה 47,000,000 ₪ - לא כולל עלויות ביטוח. בהתאם לבירור שנערך עם הקבלן המבצע, עולה כי עלות הביטוח לפרויקט (שהינה חלק אינטגרלי מעלות הבנייה הישירה) הינה בסך של לכל הפחות כ- 1,000,000 ₪. בהתאם לכך מתקבל כי עלות הבנייה הישירה לפרויקט הינה בסך של 48,000,000 ₪.

להלן ניתוח עלות בנייה ישירה למ"ר פלדלת כפי שהיא עולה מתוך היתר הבנייה בפרויקט ברחוב מנחם בגין 36,38:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מהות	סה"כ
עלות בניה ישירה	48,000,000
שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד- כולל שטח מטלה ציבורית)	5,854
שטח מרפסת סוכה	171
סה"כ שטח אקוי' (מרפסת סוכה במקדם 0.6)	5,957
סה"כ עלות בניה ישירה למ"ר	₪ 8,058
בתוספת עלויות עקיפות (35%)	₪ 10,878

בסיכומם של דברים עולה, כי עלות הבנייה שנלקחה בחשבון בהשגה השמאית שבנדון, מהווה עלות בנייה נמוכה ביחס לעלות הבנייה הנהוגה בשוק (כולל בעיר בני ברק), וגם אם נניח כי העלויות העקיפות הינן בשיעור של 30% (עובדה שקשה לקבל במועד הקובע, ובוודאי ביחס לשיעור הריבית הנהוג במשק), תתקבל עלות בנייה מינימלית בסך של כ- 10,500 ₪ (1.3 * 8,058 ₪) לפרויקט מגורים הכולל שטח פלדלת של כ- 5,854 מ"ר כאשר בהתאמה להיקף השטחים בפרויקט שבנדון, הנמוך בכ- 30% מתקבלת עלות בנייה גבוהה בהרבה.

<u>התייחסות לעלות הקמת מבני ציבור</u>

שמאי הוועדה מביע "תמיהה" מדוע מבקש היזם להפחית את עלות המטלה הציבורית, על-אף כתב ההתחייבות.

מדובר בהתחייבות מפוקפקת שהחוקיות שלה מוטלת בספק, והיה עדיף לו לשמאי הוועדה לא להזכיר את התנאי הנ"ל. יחד עם זאת, משציין זאת שמאי הוועדה, נאמר את הדברים הטריוויאליים הבאים.

אין כל קשר ולו הקלוש ביותר בין התחייבות בעלי הזכויות לוועדה המקומית שלא להפחית את עלות המטלה הציבורית מההשבחה, לבין הדרישה להפחתה בפועל של השטחים הציבוריים.

כידוע, מצד הדין, היה על הוועדה המקומית להפקיע את השטח הציבורי ולשלם לבעלי הזכויות את עלות הקמת המטלה הציבורית באופן מלא. יחד עם זאת, ומשהוועדות המקומית עושות דין לעצמן ובוחרות שלא לבצע הליך הפקעה על השטח הציבורי, קבעו וועדות הערר בהחלטות רבות, שיש להפחית את עלות המטלה הציבורית משווי המצב החדש. כך קבעה וועדת הערר (י-ם) 8061/23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' חברת מיסק אחזקות בע"מ (פורסם בנבו, ביום 11.01.2024).

ההסכמה של בעלי הזכויות עליה מצביע שמאי הוועדה, כביכול כעילה שלא להפחית את עלות המטלה הציבורית מההשבחה, זהה להסכמה שנחתמה בין העוררים לוועדה המקומית בהחלטת וועדת הערר לעיל.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי העסקאות שניתח כוללות זכויות מכוח תמ"א 38, וכידוע שבמקרה שכזה ניתן לעירייה שטחי ציבור, ולכן אין צורך בהפחתה נוספת, מפנה שמאי המשיבה להתייחסותו שלעיל לעסקאות הקרקע שהביא שמאי הוועדה.

אין לקבל הטענה לפיה המדובר בעלויות זניחות, וכי בהתחשב שהשטח הציבורי נבנה בקומת השיפוע הרי שגם אם לא היה נדרש לבנותו, עדיין היה צורך בהקמת כלל הקירות שכן, לא ניתן להתייחס לשטח ספציפי בהתעלם מכלל עלות הפרויקט ולטעון כי עלויות הבנייה אינן קשורות אליו בקשר ישיר.

ובהתאמה לענייננו: כלל העלויות שהוצאו לצורך ביצוע עבודות הביסוס וההתאמה בכלל הפרויקט אינן עומדות בפני עצמן, אלא קשורות בטבורן גם לשטחים הציבוריים מכוח התכנית המשביחה בה אנו עוסקים. ולכן, יש לבחון את חלקן היחסי של עלויות אלה מתוך כלל שטחי הפרויקט, ולא לראותן כנפרדות מהן.

אין לקבל הטענה לפיה עלות מחירו דקל הינה הרף הגבוה ואת הטענה לפי אין להביא בחשבון עלויות עקיפות בשיעור של 35%, וזאת לאור המפורט לעיל ובהתחשב בעלות הריבית במשק ובעובדה שהמועד הקובע בענייננו הינו לאחר פרוץ מלחמת חרבות ברזל.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה לפיה לא נכון להביא בחשבון הפחתה בגין שטחי הציבור, וזאת לאור התחייבות היזם בהסכם עם הדיירים לנייד שטחים אלו נטען, כי המדובר בהתחייבות אישית של היזם ושהיא אינה רלוונטית לחישוב ההשבחה, אותה נכון לבחון בהתאם למימוש המבוקש בהיתר הבניה.

<u>התייחסות לשווי המצב הקודם כבנוי</u>

לא ברורה טענת שמאי המשיבה לפיה העובדה שבעלי הזכויות ביקשו להרוס המבנה מלמדת על כך שהמבנה מיועד להריסה במצב קודם. הבקשה להריסת המבנה נולדה רק במצב החדש, מכוח התכנית המשביחה, ואין כל קשר בין עובדה זו לבין הקביעה שבמצב קודם נדרש להעריך הנכס לפי שוויו כבנוי.

הניסיון של שמאי הוועדה לטעון, כי השווי הפיזי של המבנה יחד עם שווי הזכויות שנקבעו בשומת הוועדה מהווים כביכול שווי בנוי כולל רווח יזמי ומע"מ, אינו אלא ניסיון מלאכותי לבצע "מקצה שיפורים" כאשר ברור לכל כי כוונת "המשורר" בשומת הוועדה הייתה לחשב שווי פיזי + שווי זכויות ללא כל התייחסות למע"מ ולרווח יזמי.

הטענה כי 54% מבעלי הדירות השקיעו סכומים ניכרים בשיפוצים, לעיתים עשרות ואף מאות אלפי שקלים, תוך ספיגת אי-נוחות רבה, על מנת ליהנות כביכול מתוספת זניחה של כ- 1,000 ₪ בדמי שכירות חודשיים מהיזם למשך שנתיים ימים – היא בבחינת טענה מגוחכת שלא נדרשת להתייחסות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בהתייחס לטענת שמאי הוועדה באשר לשיטת השמאי המכריע בהליך כאן לקביעת שווי דירות ותיקות יובהר, כי קיים קושי בניתוח שווי של דירות כאמור, מאחר שהמחיר בעסקה אפשר שהוא מגלם גם שטחי בנייה שאינם חוקיים וכן פוטנציאל לתוספת זכויות, ולכן קביעת השווי כנגזרת משווי חדש נראה כפתרון ראוי והולם.

להלן דוגמאות משומות מכריעות נוספות:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר בנוי ותיק	שווי מ"ר בנוי חדש	מקדם שווי בדירות חדשות לעומת ישנות
יוסף	11394/331	כצנלסון 7, ק. טבעון			115%
הוכטייל	6492/235	רחבת האורן, ק. אונו	₪ 22,500	₪ 24,500	108.9%
קוט	6019/373	מרבד הקסמים 10, חולון	₪ 18,000	₪ 21,236	118%
הרצברג	8986/21	מטלון 27, ת"א	₪ 19,000	₪ 20,500	107.9%

מכל האמור לעיל עולה, כי מקדם שווי בשיעור של כ- 10% לקביעת שווי מ"ר בנוי בבינוי וותיק למגורים הינו על הצד הסביר, מה גם, שמקדם השווי שנקבע מגלם בתוכו את הפער בצפיפות יח"ד בין שני מצבי התכנון.

יתרה מזו, מעמדת היועצת המשפטית לממשלה שהוגשה לבית המשפט העליון בעניינו של פס"ד לויתן עולה, כי מרכיב שווי שמקורו בעליית ערך כללית בשוק החופשי, אף אם לא הושפע באופן כזה או אחר מעצם אישורה וקיומה של תמ"א 38 במרחב, ובאופן בו התייחס אליה השוק, לא ינוטרל ולא יקוזז שכן הוא חלק בלתי נפרד משווי השוק, ולכן השווי שנקבע בשומת המבקשת, המנטרל תוספת שווי בגין ציפייה כללית, הינו על הצד הזהיר והשמרן.

<u>דירות שיפוע</u>

תכנית 501-1192400 אינה מתירה בניית שטחי מגורים מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

דירות השיפוע שבתכנית הבקשה להיתר ממוקמות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, אך במסגרת הדיון בבקשה להיתר מהנדס העיר קבע כי במקרה שבו היתר הבניה יינתן מכוחה של התכנית שלעיל, אזי יופחתו מההיתר השטח ומספר הדירות שבקומת השיפוע, וכך גם אושרה הבקשה להיתר.

לפיכך, ומאחר ותכנית 501-1298447 (זו המוסיפה קומת מדרון ושטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה הקובעת) טרם אושרה, לא קיימת כל אפשרות חוקית לאשר הקמת דירות שיפוע.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

<u>התייחסות לטענה כי נדרש להוסיף מע"מ לדירות החדשות שבבעלות הדיירים</u>

לטענת שמאי המשיבה, בהתייחסות לדירות הבעלים במצב חדש יש להביא בחשבון גם את רכיב המע"מ, וככל שלא מביאים רכיב זה, אזי אין להביאו בחשבון גם במצב קודם.

בהלכת אטבליסמנט קבע בית המשפט העליון, כי לזהות הצדדים הקונקרטיים אין משמעות בשאלה האם יש להפחית מע"מ משומת ההשבחה, והמבחן הינו לפי אופי השוק.

בענייננו, לא אמורה להיות כל מחלוקת כי במצב הקודם מדובר בשוק של פרטיים (דירות יד שנייה), בעוד שבמצב החדש אנו עוסקים בפרויקט רחב היקף המצוי עמוק בתוך שוק של עוסקים.

מעבר לכך, מדובר בפרקטיקה שמאית מקובלת וברורה, הנערכת בכל פרויקט של פינוי-בינוי. כפי שניתן לראות בשומות מכריעות רבות, כאשר חישוב ההשבחה נערך במצב הקודם לפי שווי בנוי, לעומת שווי במצב חדש לפי שווי מ"ר קרקע מבונה לא כולל מע"מ.

לעניין זה ראוי להוסיף, כי בימים אלו ממש, פורסמה החלטת וועדת הערר בעניין לוי סופי ואח' **נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב יפו** (פורסם בנבו, ביום 23.01.2025), במסגרתה וועדת הערר אמצה את עמדת השמאי המכריע כי יש לחשב שווי מצב קודם כבנוי - כולל מע"מ ושווי מצב חדש כזכויות – לא כולל מע"מ.

<u>התייחסות לטענה כי אין לעשות שימוש בעסקות עם תלות ביזם ובתוצאה של הנישום</u>

לפי ההלכה הפסוקה, הרעיון מאחורי היטל ההשבחה הינו שיתוף ההתעשרות עם הציבור, ומכאן, נדבך מרכזי בהצדקה, או בשלילה, של הטלת היטל ההשבחה על הנישום, הינו בחינה האם הנישום אכן התעשר מהפעולה התכנונית.

לפיכך, לא רק מטעמים שמאיים נדרש לעשות שימוש בעסקאות בנכס, אלא אף מהטעם הפשוט, כי זהו מהות החוק. למסות את התעשרות היזם. ומה לנו מבדיקה של התעשרות יזם בפועל לפי העסקאות שנערכו בנכס.

הצעת שמאי המשיבה להתעלם מהעסקאות בנכס, ולעשות שימוש בנתוני שווי ממקומות אחרים, שבהתאם למפורט לעיל, כאשר צוללים לנתונים מתקבל כי הם אף נמוכים משמעותית מהמצג שבשומת המשיבה, נוגדת את הוראו החוק והפסיקה ועומדת בסתירה גמורה למהות גביית היטל השבחה.

העסקאות שנעשו בנכס, כשנה לאחר המעד הקובע, מלמדות על שווי של כ- 23,000 ₪ למ"ר בנוי, ושווי של כ- 6,500 ₪ למ"ר מבונה.

שווי זה נמוך בכ- 10% מהשווי למ"ר המתקבל בעסקאות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה בתגובתו, אך פער זה מוסבר בהבדלים שבמאפייני הנכס, הכוללים בין היתר: דירות כלואות, אחוז דירות עורפיות גבוה, צפיפות חריגה, סמיכות למבנה ציבור, שטח

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ממוצע למ"ר הגדול מהממוצע בשוק המקומי, היעדר תנאי תשלום נוחים של 20/80 או לחילופין, היעדר התחייבות היזם לתשלום הריבית של הרוכשים.

<u>בחינת תוצאת השווי למ"ר שנקבעה בהשגה השמאית</u>

בשומת וועדה שנערכה על-ידי שמאי המשיבה בהליך כאן, בעניינו של נכס ברחוב מנחם בגין 38 בני ברק (גו"ח 6196/266), נקבע שווי של כ- 8,800 ₪ למ"ר מבונה נכון למועד קובע 16.9.2022, וזאת טרם הפחתת מקדם של 20%, כפי שנקבע באותה שומה. בגוש 6196 חלקה 266, ברחוב מנחם בגין 38 בבני ברק, אשר מחזקת את מסקנת שווי מ"ר קרקע מבונה כפי שנקבע בשומת ההשגה בסך של כ- 6,500 ₪ - אשר כבר מגלם בתוכו הפחתה למורכבות פרויקט ומקדם דחייה למימוש.

במסגרת שומת הוועדה נקבע שווי למ"ר קרקע מבונה בסך של כ- 8,800 ₪, נכון למועד קובע 16.09.2022, ולאחר הפחתה של 20% מקדם מורכבות, כפי שנקבע באותה שומה- כ- 7,040 ₪. וזאת בהתייחס לחלקה בעלת מאפיינים חיוביים משמעותיים, העולים במובהק על מאפייני החלקה מושא דיוננו.

לפיכך, אין זה מתקבל על הדעת לקבוע כי שווי מ"ר מבונה בנכס, אשר מאפייניו נופלים לאין ערוך מאלו של הנכס שברחוב מנחם בגין 38, יזנק בכ- 56% בפרק זמן של כשנה וחודשיים.

במילים אחרות, השווי למ"ר מבונה שקבעו שמאי המשיבה לנכס שברחוב מנחם בגין 38, אשר מאפייני הדירות בו עולים באיכותם באופן ניכר על אלו של הנכס הנדון, יש בו כדי לתמוך, ואף לחזק, את השווי שנקבע בשומת המבקשת, המגלם את מורכבות הפרויקט, ואת הדחייה לביצוע הפרויקט.

<u>תיקון טעות בשומת ההשגה ביחס לשטחים הבנויים במצב התכנוני הקודם</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי השטח העיקרי הבנוי במצב הקודם הינו כ- 999.8 מ"ר + 16 מ"ר מרפסות סוכה – תוך התבססות על השטח המוגדר כ"שטח קיים" בהיתר בנייה מס' 20569.

אולם במסגרת מדידה העדכנית שנערכה לדירות, ומופיעה בשומת דמי שכירות ראויים שנערכה בנכס (שהועברה כנספח לשומת המבקשת) עולה, כי שטח הדירות המקורי הינו כלהלן:

בעלי הנכס	שטח מדוד	מס' חדרים	נלוות	דמ"ש ראויים (₪)
סוכר מרים	114.46	כ- 4	מרפסת- 12.08	6,400
לוי סעדיה ואיוט	92.31	כ- 4	פאנלית 13.31 + מרפסת 5.19	6,065
בהזד אברהמיאן	92.99		פאנלית 13.59 + מרפסת 8.79	

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

בעלי הנכס	שטח מדוד	מס' חדרים	נלוות	דמ"ש ראויים (₪)
שהרבני יצחק ודליה	92.38	4		5,280
סופיר יהודה ותמר	91.63	4.5	פאנלית/מרפסת 5.64	5,851
חבאני גולן וריקי	121.81	5	מרפסת 14.4 + שימוש בחצר	7,065
רזון אודי ומזל מלי	106.4	4	מרפסת 19.4 + שימוש בחצר	6,850
שבתאי יפה	92.09	3		4,920
מרקו משה וחנה	92.25	3		5,080
שבתאי רוזה וניסים	92.09	כ- 5		5,265
ויטמן יוסף יצחק רות	92.25	כ- 5		5,435

מקריאת המדידה העדכנית מתקבל, כי שטח בנוי ממוצע בדירת מגורים בבניין הינו כ- 92.25 מ"ר – סה"כ שטח בנוי בהיתר בנייה במצב התכנוני הקודם הינו כ- 1,015 מ"ר עיקרי (92.25 * 11 יח"ד) + 14 מ"ר מרפסות סוכה (5.19 מ"ר + 8.79 מ"ר בדירות של משפחת לוי ומשפחת בהזד).

ההסתמכות בשומת המבקשת על "שטח קיים" בהיתר בנייה ישן אינה נכונה, זאת מהסיבות הבאות:

- בעבר, המדידות נעשו באמצעים ידניים, ופעמים רבות לא היו מדויקות כמו המדידות המודרניות. כיום, נעשה שימוש בטכנולוגיות מתקדמות כמו מדידות לייזר, תוכנות מתקדמות וכלים דיגיטליים, המאפשרים רמת דיוק גבוהה יותר. כתוצאה מכך, שטחים שנמדדו בעבר ייתכן ויופיעו כקטנים יותר בהשוואה למדידה עדכנית.
- תקנות הבנייה השתנו לאורך השנים, והשיטה למדידת שטחים עשויה להיות שונה. לדוגמה: בהיתרים ישנים ייתכן ולא נכללו חלקים מסוימים, כגון עובי קירות מסוים, בעוד שבמדידה עדכנית ייתכן והם נחשבים כחלק מהשטח הכולל.

להלן תחשיב בחינת ההשבחה המתוקן בהתאם לשטחים העולים מהמדידות המעודכנות שנערכו בדירות:

מצב קודם						
מהות	שטח במ"ר	מקדם	מקדם חדש/ישן	סה"כ מר"א	שווי למ"ר (₪)	סה"כ (₪)
שטח עיקרי בנוי	1,015	1.0	-	1,015.00	20,900	21,213,500
שטח מרפסת סוכה בנוי	14	0.6	-	8.40	20,900	175,560
יתרת מרפסת סוכה- 9 יח"ד	72	0.6	0.8	34.56	7,600	262,656

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

מצב קודם						
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**מקדם חדש/ישן**	**סה"כ מר"א**	**שווי למ"ר (₪)**	**סה"כ (₪)**
שטח חדרי גג (40x4)	160.00	1.2	0.8	153.60	7,600	1,167,360
שטח עיקרי דירת שיפוע	215.97	0.9	-	194.37	7,600	1,477,235
סה"כ שווי במצב קודם (₪)						**24,296,311**

מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	
שטח עיקרי מבוקש	3,720.32	1.0	3,720
שטח מרפסת סוכה מבוקש	134.30	0.6	81
סה"כ מר"א			3,801
שווי מ"ר מבונה למגורים (₪)			6,500
שווי במצב חדש (₪)			24,705,850
עלות מטלות ציבוריות (₪)			2,507,280
סה"כ שווי במצב חדש (₪)			**22,198,570**

<u>טענות נוספות מהדיון ולאחריו</u>

ככל שהטענה היא שהעסקאות שברחוב רבי עקיבא וברחוב הירקון הן במיקומים פחות טובים, אזי זה מחזק הטענה שאין להשתמש בהם, ולבסס את ניתוח השווי על העסקאות בנכס.

מניתוח העסקאות שברחוב מנחם בגין 36 שהציג שמאי המשיבה בתגובתו, נמצא שהמחיר הממוצע הינו 25,600 ₪, וזאת בהשוואה למחיר ממוצע של 23,600 ₪ למ"ר בנוי בעסקאות שבנכס. הפער הינו כ- 10% והוא מוסבר בהבדלים שבאותם מאפיינים שצוינו בתגובת המבקשת.

ככל שמביאים בחשבון ב"מצב קודם" שווי בנוי של 21,300, שצוין בשומת המשיבה, וב"מצב חדש" מורידים מהשווי המבונה שקבע שמאי המשיבה את רכיב המע"מ, ההשבחה שבשומת המשיבה קטנה בכ- 50%.

מעיון בדו"ח אפס שנערך לפרויקט בנכס ניתן לעמוד על שני ממצאים מהותיים אשר נקבעו "בזמן אמת": שווי ממוצע למ"ר בנוי בפרויקט הוערך בסך של כ- 23,500 ₪ כולל

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מע"מ, כאשר נתון זה משקלל את מרפסות הסוכה ; העלות הישירה והעקיפה עומדת על סך של כ- 10,175 ₪ למ"ר פלדלת (לא כולל עלויות רכישה/עלות טיפול בדיירים).

בשומת המבקשת נפלה טעות מהותית הנוגעת למצב התכנוני הקודם, המתבטאת באי-הכללתה של תכנית מס' 501-0873794, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 26.01.2023 והיא קובעת כי שטח חדר הגג לא יעלה על 60 מ"ר, כולל שטח חדר המדרגות. בהתאם לכך, יש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה כי שטח חדרי הגג במצב הקודם עומד על כ-224 מ"ר (56 מ"ר × 4 יח"ד).

יודגש כי שטח זה פטור מהיטל השבחה הן לפי שיטת המשיבה, מכוח סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק, והן מכוח סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית (פטור שכונת שיקום).

כמו כן, פטור זה עולה בקנה אחד עם ההחלטה בערר (ת"א) 85233-12-23 **לוי סופי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב יפו** (23.01.2025), (להלן: "**ערר סופי**") שם נקבע כי פטור שכונת שיקום חל גם במקרה של הריסה ובנייה מחדש, כפי המקרה בענייננו.

בהזדמנות זו יצוין, כי בתגובת המשיבה שנשלחה בעבר נטען שיש להתחשב בשווי דירת הגן. בעניין זה יודגש, נוסף על מה שנכתב בעבר (כי דירות אלו מהוות דירות התמורה לדיירים ופטורות מהיטל השבחה כפי שנקבע בערר סופי), כי דירות הגן היו קיימות גם במצב הקודם, ואף היו בעלות שטח חצר פוטנציאלי גדול בהרבה מאשר שטחן במצב החדש. לפיכך, חיוב בגין עודף על דירות הגן משמעותו למעשה חיוב על שטח קיים, דבר המנוגד לעקרונות הפסיקה והחוק. נפנה לעניין זה להחלטה בעמ"נ 56975-09-23 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו נ' בלו מרבל בע"מ** ואח' (06.03.2025) סעיפים 149–156.

באשר לטענת שמאי המשיבה לעניין ניתוח ההסכם הפאושלי ברח' מנחם בגין 36-38 - יש לציין כי אין הבדל בתוצאה בין שתי השיטות לחישוב העלות למ"ר פלדלת:

- בשיטת החישוב שבשומת המבקשת, מפרקים את הרכיבים לפי העלות על פי מחירון דקל (עיקרי, שירות, אחסנה, חניה וכו'), סוכמים לקבלת עלות בנייה כוללת, ולאחר מכן מחלקים בשטח הפלדלת.
- בשיטה השנייה נעשה שימוש בהסכם הפאושלי שבו כל הרכיבים מסוכמים מראש, והעלות הכוללת מחולקת ישירות בשטח הפלדלת.

בשני המקרים מתקבלת אותה עלות למ"ר פלדלת, בהנחה שכל הפרמטרים זהים. בכל מקרה, העלות הנדרשת לחישוב היא לפי עלות מ"ר פלדלת המגלמת את כלל העלויות, בהתאם לנתוני השווי – כך או כך, התוצאה הסופית זהה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לגבי הטענה על אי התחשבות בשווי בין דירות גן לדירות גג-פנטהאוז- על פי ההסכם שנחתם עם הדיירים, המופיע בדוח "אפס" לפרויקט, תמהיל דירות התמורה נקבע כדלקמן: 2 דירות גן (שיפוע); 2 דירות פנטהאוז חזיתיות; 5 דירות חזיתיות; 2 דירות עורפיות.

משמע, שבבעלות היזם נותרו 34 יחידות דיור, מתוכן: 13 דירות סנדוויץ (כ- 38.2%); 14 דירות עורפיות (מתוכן 2 דירות פנטהאוז, כ- 41.2%); ורק 3 דירות פונות לחזית (כ- 20.6%).

בהתאם להחלטת בערר סופי במסגרתה נקבע פטור מוחלט לדירות התמורה, עולה כי מרבית הדירות המחויבות בהיטל השבחה נושאות עמן פחת תכנוני מהותי, עובדה שקיימת לה השפעה דרמטית על שווי המצב החדש. יש להדגיש, כי משמעותה של דירה עורפית בפרויקט הנדון היא דירה החסומה מכל צד, עקב הבנייה הקיימת והמתוכננת בסביבת החלקה, לעומת דירה חזיתית.

11.5. <u>היתר בניה מתוקן</u>

ביום 6.4.2025 הודיע שמאי המבקשת כי התקבל היתר בניה חדש אשר מסגרתו בוטלה קומת השיפוע והוקטנו שטחים עיקריים ושטחי מרפסות סוכה.

לאור הודעתו זו של שמאי המבקשת, התבקשה עמדת המשיבה בשאלה, האם ניתן להכריע במחלוקות שבין צדדים על-סמך היתר הבניה החדש, וניתנה ההסכמה.

בהיתר בניה מספר 22745 שניתן ביום 1.4.2025 הותר להרוס מבנה קיים ולבנות בית מגורים חדש בן שש קומות + קומת גג מעל קומת כניסה ומעל קומת שיפוע[12] ומעל קומת מרתף חניה עפ"י תב"ע 501-1192400, סה"כ 38 יח"ד + 4 דירות גג.

להלן שטחי הבניה לפי תכנית הבקשה להיתר החדשה שהועברה על-ידי שמאי המבקשת:

קומה	סה"כ עיקרי מוצע במ"ר	שטחי שירות במ"ר						
		ממ"ד	תמורה ציבורית	אחסנה	חניה מרתף ורמפה	טכני, מבואות ומדרגות	מרפסת שמש	סוכה	סה"כ
מרתף				120.61	846.91	52.32			1,019.84
קרקע	215.97	24.00	240.0			93.76			352.18
א'	515.89	72.00				48.00	44.79	28.96	193.75
ב'	511.79	72.00				48.00	44.79	32.54	197.33
ג'	503.72	72.00				48.00	44.79	30.03	194.82
ד'	499.74	72.00				48.00	44.79	21.47	186.26

[12] . יצוין כי לפי פירוט הקומות שבהיתר הבניה ולפי תכנית הבקשה להיתר לא קיימת קומת שיפוע.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

קומה	סה"כ עיקרי מוצע במ"ר	שטחי שירות במ"ר							
		ממ"ד	תמורה ציבורית	אחסנה	חניה מרתף ורמפה	טכני, מבואות ומדרגות	מרפסת שמש	סוכה	סה"כ
ה'	499.74	72.00				48.00	37.16	10.10	167.26
ו'	491.57	72.00				48.00	36.22		156.22
פנטהאוז	406.91	48.00				48.00			96.00
גג						38.48			38.48
סה"כ	**3,645.33**	**504.00**	**240.0**	**120.61**	**846.91**	**520.56**	**252.54**	**123.10**	**2,602.14**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.6. **<u>דיון והכרעה</u>**

<u>"מצב קודם"</u>

במועד הקובע, על מגרש הנכס בנוי בניין מגורים בגובה של 3 קומות ובו 11 יח"ד.

אין מחלוקת בין הצדדים שהשווי המיטבי ב"מצב קודם" הינו השווי כבנוי, בתוספת שווי הזכויות מכוח התכניות המקומיות שטרם מומשו.

שמאי המשיבה קבע את שווי הבנוי הקיים לפי השווי המבונה (11,000 ₪) + שווי הבנייה (6,500 ₪), ובסך הכול- 17,500 ₪ למ"ר בנוי.

מנגד נטען על-ידי שמאי המבקשת לשווי בנוי של 20,900 ₪, אשר נקבע לפי שיעור של 90% מהשווי הבנוי בדירות חדשות, וזאת לאור עמדתו לפיה קיים קושי בקביעת השווי לצרכי היטל השבחה בדירות ותיקות בהתבסס על עסקאות השוואה, מאחר והמחירים בעסקאות אלה מגלמים גם את שווין של זכויות שטרם מומשו, בינוי בלתי חוקי ופוטנציאל לתוספת זכויות.

אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת לפיה את שווי הבנוי נכון לבסס על עסקאות השוואה בדירות בנויות, שכן הניסיון מלמד ששווין של דירות ותיקות אינו דומה לשווי התיאורטי של שווי מבונה + שווי בנוי בניכוי פחתים + מע"מ ויזמות שחוקים.

כמו כן אני מקבל את גישת שמאי המבקשת לקבוע השווי בדירה וותיקה כנגזרת משווי של דירה חדשה, בשל הטעמים שפורטו על-ידי שמאי המבקשת.

כאמור, שמאי המבקשת קבע השווי הבנוי הוותיק בשיעור של 90% משווי בנוי חדש, תוך שהוא מפנה, בין היתר, לשומות מכריעות שערך החי"מ, ואשר בהן, כך לטענתו, נקבעו מקדמי התאמה בשיעור של 90% - 85% משווי בנוי חדש, וכן בהתחשב במאפייני הבנייה ב"מצב קודם" שהיא בגובה של 3 קומות, בצפיפות נמוכה ולא מעל שטחי ציבור.

יצוין, כי מקדמי ההתאמה בשומות המכריעות שערך החי"מ ואשר אליהן הפנה שמאי המבקשת, נקבעו למקרה של בנייה חדשה מעל בנייה ותיקה.

לעמדתי, בהשוואה שבין בנייה ותיקה לבנייה חדשה, נכון להביא בחשבון הפחתה של 20% מהשווי הבנוי החדש.

עם זאת, לאור ההבדלים שבין מאפייני הבנייה החדשה לזו שהייתה קיימת במגרש הנכס, כפי שציין שמאי המבקשת, תובא בחשבון הפחתה בשיעור 15%.

<u>השטח הקיים</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון שטח קיים דומה של כ- 1,000 מ"ר.

עם זאת, לאחר הדיון נטען על-ידי שמאי מבקשת, כי נכון להביא בחשבון שטח גדול יותר, של כ- 1,015 מ"ר, וזאת לאור מדידה של שטחי הדירות שנעשתה לצורך קביעת דמי

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

השכירות שיקבלו הדיירים מהיזם, ואשר לטענת שמאי המבקשת, מדידה זו מדויקת יותר.

איני מקבל טענתו זו של שמאי המבקשת. לפי הוראותיה של תכנית 534, השטח הקובע באשר להרחבה האפשרית של הדירות שבמגרש הנכס הינו השטח שנקבע בנספח הבינוי, ולפי נספח זה, שטח הדירה האפשרי לאחר ההרחבה הינו 83.6 מ"ר, כך שסך השטח האפשרי הינו כ- 920 מ"ר. עם זאת, לאור השטחים שבהיתר הבניה מספר 20569 שצוין בפרק הרישוי שלעיל, יובא בחשבון שטח של 999.8 מ"ר + 16 מ"ר שטחי מרפסת סוכה.

<u>זכויות נוספות</u>

שמאי הצדדים מסכימים כי כל דירה זכאית למרפסת סוכה בשטח של 8 מ"ר.

כמו כן מסכימים הם שיש להביא בחשבון את הזכויות לבנייה בגג.

כמפורט לעיל, לאחר הדיון עם הצדדים נטען על-ידי שמאי המבקשת כי את שטח חדרי הגג נכון לחשב לפי השטחים שבתכנית 501-0873794 שקיבלה תוקף בחודש פברואר 2023 ואשר התירה חדרי גג בשטח של 60 מ"ר (כולל שטח חדר המדרגות).

עוד יצוין, כי לפי שומת המשיבה, בעלי הזכויות במגרש הנכס זכאים לפטור מתשלום היטל השבחה במקרה של הרחבת שטח דירתם, עד להיקף של 140 מ"ר, מכוח סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית.

כפי הנטען על-ידי שמאי המבקשת, במועד הקובע חלות הוראותיה של תכנית 501-0873794, אשר לצד הרחבת שטח חדר הגג, ביטלה האפשרות לבנייתן של דירות גג מעל מבנה קיים (אלא במקרה שבעבר נבנתה דירה שכזו).

יש הסבורים, שבשל הפוטנציאל להתחדשות עירונית, בין אם מכוח תמ"א 38 ובין אם מכוח תכנית לפי סעיף 70א לחוק התכנון ("חלופת שקד"), הרי שבמועד הקובע, הסבירות שבעלי הזכויות יאפשרו למי מבעלי הזכויות בקומה העליונה להרחיב דירתו בגג, הינה קלושה.

מאחר ועמדתי היא שב"מצב קודם" יש לנטרל את השפעותיה של תמ"א 38/"חלופת שקד" על שווים של המקרקעין, הרי שבהתאם, אין להביא בחשבון גם את השפעותיהן של תכניות אלה על האפשרות למימוש הבניה בגג.

עם זאת, אי הוודאות באשר לאפשרות מימוש הזכויות בגג נלמדת גם מהוראותיה של התכנית הכוללנית של העיר (בב/2035), אשר בסעיף 5.1.6 להוראותיה נקבע, כי הוועדה המקומית תשקול אם להתיר בניית חדרי גג בבניינים קיימים עד 3 קומות, לאור הפוטנציאל להריסתם והקמתם מחדש.

כמו כן, מימוש הבנייה בגג בהיקף של כ- 240 מ"ר סביר שתחייב חיזוק הבניין, ותשלום היטל השבחה בגין ההרחבה החורגת מתקרת הפטור של 140 מ"ר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לעניין הצורך בחיזוק הבניין נטען על-ידי שמאי המבקשת, כי העובדה שנוספו לבניין המקורי תוספות בנייה משמעותיות מלמדת כי בוצעו גם חיזוקים מסוימים, כך שעלויות החיזוק הן לכל היותר מינוריות.

לא ברור על מה נסמכת הקביעה לפיה תוספות הבנייה, שמרביתן אושרו בשנים 2000 – 2001, כללו גם חיזוק מפני רעידות אדמה, שכן מעיון בתכניות הבקשות להיתרים לא נמצא כי נדרש לחזק הבניין, והעובדה שאושרה בעניינו של מגרש הנכס תכנית מכוח סעיף 70א לחוק התכנון דווקא מחזקת המסקנה שנדרש לחזק הבניין.

באשר להיטל ההשבחה יצוין, כי לפי היתר בניה מספר 20569, שטח הדירות בקומה העליונה הינו כ- 351 מ"ר, כך ששטח כל דירה הינו כ- 88 מ"ר, ובתוספת של 60 מ"ר ישנה חריגה של כ- 8 מ"ר מתחולת הפטור מהיטל השבחה.

לטענת שמאי המבקשת, מגרש הנכס כלול בשכונת שיקום ולכן הוא פטור מהיטל השבחה, וכתמיכה בטענתו זו הפנה לאתר המפות הממשלתי (GOVMAP) אשר לפיו מגרש הנכס נכלל במתחם שיקום שכונות "פרדס כץ- אבו לבן".

בתגובה לטענתו זו של שמאי המבקשת נטען על-ידי המשיבה, כי שאלת הפטור לשיקום שכונות אינה רלוונטית, ושאין לקבל הטענה מהטעם שהיא לא עלתה בשלבים הקודמים של ההליך, ומאחר וממילא המימוש בהיתר החדש הינו חלקי ואינו כולל את הזכויות של חדרי הגג.

איני מקבל את תגובת המשיבה, הן מהטעם שגם בשומת המשיבה הובאו בחשבון ב"מצב קודם" הזכויות של חדרי גג (לפי 40 מ"ר לחדר יציאה לגג), וגם מהטעם שלעמדתי, גם במקרה של מימוש חלקי ב"מצב חדש", נכון להביא ב"מצב קודם" את מלוא הזכויות המוקנות לבעלי המקרקעין.

לאור כל המפורט לעיל, תובא בחשבון תוספת בנייה אפשרית של 56 מ"ר חדרי גג לכל דירה בקומה העליונה (לאחר הפחתה של 4 מ"ר חדר מדרגות), ובהפחתה של 60% משווי הזכויות, בשל המורכבות הקניינית הקיימת ממילא בבנייה של חדרי גג, באי הוודאות במימושן של זכויות אלה לאור ההוראה שבתכנית הכוללנית, באפשרות הסבירה שמימוש הזכויות יותנה בחיזוק הבניין הקיים בפני רעידות אדמה ובעלויות ההתאמה שיידרשו.

<u>דירות שיפוע</u>

בשומת המשיבה צוין, כי לכאורה לא ניתן לקבל דירת שיפוע במגרש הנכס, אך לאור מטרת השומה ומטעמי זהירות הובא בחשבון שטח דירת שיפוע של כ- 216 מ"ר. עם זאת, בהמשך נטען, כי אין להביא שטח זה בחשבון.

אני מקבל בעניין זה את עמדת שמאי המשיבה, הן מהטעם שמוסכם שהשווי המיטבי של מגרש הנכס ב"מצב קודם" הינו במצבו כבנוי, והן לאור הוראותיה של תכנית בב/105/ש

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

אשר מתירה בנייתן של דירות מדרון/שיפוע בבניינים קיימים בהם השיפוע (מהדרך כלפי המגרש) הינו מעל 20%, ושיפוע שכזה לא קיים במגרש הנכס.

"מצב חדש"

היקף הזכויות

תחשיב ההשבחה ייעשה לפי השטחים שבתכנית הבקשה להיתר המתוקנת ששלח שמאי המבקשת.

שווי מ"ר מבונה ב"מצב חדש"

לצורך קביעת השווי המבונה, שמאי המשיבה הציג עסקאות של מכר דירות מגורים וערכי שווי של מ"ר מבונה שנקבעו בשומות מכריעות, ובהתבסס על הנתונים כאמור קבע שווי של 11,000 ₪ למ"ר מבונה. בהמשך הציג ניתוח של 6 עסקאות של מכר קרקע התומכות לעמדתו בשווי שקבע.

שמאי המבקשת קבע שווי של 6,500 ₪ למר"א מבונה, לפי חילוץ משווי בנוי של דירות חדשות בסביבה ובמגרש הנכס, כאשר לעמדתו, נכון ליתן משקל משמעותי לעסקאות של מכר דירות במגרש הנכס עצמו.

לעמדתי, במקום בו קיימות עסקאות במגרש הנכס עצמו, הרי שנכון ליתן להן משקל משמעותי. עם זאת, מאחר והעסקאות במגרש הנכס הן של מכר דירות, וכפי שיובהר בהמשך, של דירות "כלואות" בלבד, אשר לפי שמאי המבקשת שווין נמוך מאלו של הדירות האחרות, ומאחר והשווי הנדרש הינו של מ"ר מבונה, אשר גם לצורך "חילוצו" מהשווי הבנוי נדרש להביא בחשבון הנחה באשר לעלויות הבניה, הרי שלעסקאות שנעשו במגרש הנכס יינתן משקל מהותי לצורך קביעת השווי הבנוי, אך לא כנתון בלעדי לקביעת השווי המבונה.

כמו כן, לעמדתי, במקום בו קיימות עסקאות השוואה של מכר קרקע, הרי שנכון ליתן גם להן משקל בקביעת השווי המבונה, ובלבד שהעסקאות עניינן במקרקעין שלהן מאפיינים דומים עד כמה שניתן לאלו של מגרש הנכס ולדירות המתוכננות להיבנות בו.

בניתוח עסקאות ההשוואה, שמאי המבקשת טוען למאפיינים ייחודיים במגרש הנכס אשר לעמדתו מפחיתים משווי זכויות הבניה ב"מצב חדש", ואלה כוללים: דירות "כלואות", דירות עורפיות, צפיפות וקרבה למבני צבור.

להלן התייחסותי לטענות אלה:

<u>דירות כלואות</u>- לטענת שמאי המבקשת, בבניין שייבנה מתוכננות 13 יח"ד "כלואות" המהוות כ-30% מכלל הדירות בפרויקט. לעמדתי, את שיעורן של הדירות "הכלואות" נכון לבחון לפי שיעור שטחן של דירות אלה מכלל השטחים האקוויוולנטיים לשיווק בפרויקט.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

לפי מדידה ידנית מתכנית הבקשה להיתר, שטחן של הדירות הכלואות הינו כ- 895 מ"ר, ובתוספת כ- 60 מ"ר מרפסות, כ- 925 מר"א, המהווים כ- 21% מסך המר"א לשיווק בפרויקט. עוד יצוין, שלמרבית הדירות ה"כלואות" 2 כיווני אוויר.

יובא בחשבון שהשווי הבנוי בדירות הכלואות נמוך בכ- 5% מהשווי הבנוי בדירות האחרות, כך שההפחתה בשווי הזכויות כולן שתובא בחשבון הינה בשיעור של 2%.

<u>דירות עורפיות</u>- לטענת שמאי המבקשת, כ- 63% הדירות שייבנו במגרש הנכס הינן דירות עורפיות, ושווין של אלה נמוך בכ- 6% שווי דירות הפונות לחזית.

ראשית, לפי תכנית הבקשה להיתר, הבנייה בקומות הטיפוסיות בבניין שייבנה במגרש הנכס הינה סימטרית, והיא כוללת, בכל קומה, 2 דירות הפונות לחזית, 2 דירות "כלואות" ו- 2 דירות עורפיות, כך שמספר הדירות הפונות לחזית דומה למספר הדירות העורפיות.

עוד יצוין, כי איני מקבל הטענה לפיה ככלל, שווין של דירות עורפיות נמוך מזה של דירות הפונות לחזית, והשומות מכריעות אליהן הפנה שמאי המבקשת כתמיכה בטענתו, ואשר בהן נקבעה הפחתה בגין "עורפיות", ענייננן בבניה צמודת קרקע בהן הובאה בחשבון הפחתה משוויה של היחידה העורפית, בין היתר בשל הצורך בהקצאת שטח חצר עבור דרך גישה.

בשל האמור לעיל, לא מצאתי לנכון להפחית משווי זכויות במגרש הנכס בשל טענה זו.

<u>צפיפות</u>- לטענת שמאי המבקשת, בהשוואה לחלק מעסקאות ההשוואה, יש להביא בחשבון שצפיפות יח"ד במגרש הנכס גדולה יותר.

כאמור, בבניין שייבנה במגרש הנכס מתוכננות 6 יח"ד בכל קומה טיפוסית. עם זאת, בבניין מתוכננות 2 כניסות, ובכל כניסה חדר מדרגות ומעלית המשרתים את הדירות שבאותה הכניסה בלבד, כך שבפועל, בכל קומה, ישנה הפרדה בין 3 יחידות הדיור הפונות לצידו הצפוני של המגרש לבין 3 יחידות הדיור הפונות לצידו הדרומי. לפיכך, לא תובא בחשבון פחתה בשל גורם זה.

<u>קרבה למבני ציבור</u>- מגרש הנכס אינו בצמוד למבנה ציבור, ובינו לבין בית הספר "עירוני כללי רמז" מפריד מגרש מגורים הבנוי על חלקה 242 שממערב למגרש הנכס. בהינתן נתון זה, כמו גם שכיחותם של מבני ציבור בעיר בני ברק, לרבות כאלה הממוקמים במגרשי המגורים עצמם, לא מצאתי לנכון להפחית משווי הזכויות במגרש הנכס של גורם זה.

<u>הטבת מימון לרוכשים</u>- בעניינם של חלק מנתוני השווי של מכר דירות חדשות, נטען על-ידי שמאי המבקשת, כי יש להביא בחשבון שבעסקה מגולמת הטבת מימון בשל העובדה שהיזם לקח על עצמו את תשלום ריבית המשכנתא עד למועד מסירת הדירה.

ראשית יצוין, כי השפעתה של הטבה זו אינה על מלוא המחיר של הדירה שכן קודם לתשלום שמקורו במשכנתא, על הרוכש לשלם חלק מהמחיר מהונו העצמי, ובנוסף, נתח

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

נוסף מהתשלום מבוצע במועד מסירת הדירה, כך שההטבה חלה על נתח של כ- 50% - 60% מסכום הרכישה, וזו מתקזזת אל מול התוספת הנדרשת לסכום העסקה בשל העובדה שהעסקאות נעשו חודשים רבים קודם למסירת החזקה בדירה.

<u>ניתוח נתוני השווי</u>

<u>עסקאות של מכר קרקע</u>

לצורך בחינת רמת המחירים בסביבתם של הנכסים בהם בוצעו העסקאות בקרקע אותן הציג שמאי המשיבה, נבחנו הנתונים בשכונות שבהן ממוקמים הנכסים, בהשוואה לאלו של שכונת תל גיבורים, לפי המוצג ב"אתר הנדל"ן הממשלתי", ולהלן הנתונים:

מס"ד	כתובת	גו"ח	שכונה	ציון יוקר של השכונה	מחיר קנייה חציוני רבעון 01/23 (מש"ח)
			תל גיבורים	5/10	1.89
1	שפירא 6	6192/61	שיכון ה'	6/10	2.25
2	קהילות יעקב 34	6187/78	נווה אחיעזר	6/10	
3	שמעון הצדיק 11	6192/164	רמת אהרון	7/10	2.41
4	בורוכוב 22	6195/220	פרדס כץ	5/10	1.83
5	הרצל 78	6195/63	פרדס כץ	5/10	1.83
6	אבן גבירול 10	6122/343	גבעת סוקולוב	6/10	2.23
7	עובדיה 3	6124/132	הפועל המזרחי א'	7/10	

לאור הנתונים שלעיל, לעמדתי, עסקאות המכר הרלוונטיות הן אלה שבוצעו בשכונת פרדס כץ.

<u>העסקה ברחוב בורוכוב 22 (גו"ח 6195/220)</u>

ביום 23.2.2022 נערך הסכם לפיו חברה יזמית רכשה הזכויות בנכס תמורת סכום של 11,000,000 ₪.

ביום 11.9.2023 ניתן לחברה היזמית היתר בניה מספר 21708 לבניית בניין בן 5 קומות + קומת פנטהאוז מעל קומת מרתף וקומת עמודים. הבקשה להיתר כללה הקלות לתוספת 1.8 יח"ד, 2 קומות, הקלה בקווי בניין, ניוד שטחים בין קומות, גובה קומה, והקלה כמותית של 16%.

לפי תכנית הבקשה להיתר, בבניין נבנו 14 יח"ד. להלן ניתוח המחיר ששולם בעסקה זו, בהתאם לשטחים שבתכנית הבקשה להיתר:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

רכיב	שטח במ"ר	מקדם	מר"א
שטח עיקרי בהקלה (16%)	80	0.45	36
יתרת שטחים עיקריים וממ"דים	837	1.00	837
שטחים בקומת הגג	128	1.20	154
מרפסות סוכה ושמש	206	0.50	103
סה"כ מר"א			**1,130**
מחיר בעסקה			11,000,000 ₪
מחיר למר"א			**9,735** ₪

יצוין, כי בטבלת השטחים שבתכנית הבקשה להיתר נכלל שטח של "קומת עמודים מפולשת" בהיקף של כ- 165 מ"ר, ובתכנית הקומה נרשם כי חלק משטח זה (כ- 79 מ"ר) הינו לדירת נכה עתידית והיתרה כשטח מפולש. מאחר ולא ברור האם מאפייני המגרש מאפשרים בניית דירת נכה, שטח זה לא הובא בחשבון בניתוח העסקה.

לפי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בין מועד העסקה למועד הקובע בשומה זו, עלו מחירי הדירות בבני ברק בשיעור של כ- 17%, ואילו מדד מחירי תשומות בבניה למגורים עלה בכ- 5.7%.

לפי בדיקותיי, בשל שינויים אלו נכון להוסיף כ-30% לשווי המבונה שבעסקה שלעיל.

מנגד, שטח דירתי בדירות שתוכננו בהיתר הבניה הינו כ- 67 מ"ר בלבד, כך שהתוספת למחיר שבעסקה הנדרשת בשל התאמת מועד מתקזזת בשל השוליות בשטח הדירות.

עוד יובא בחשבון שהבניה במגרש הנכס כוללת שטחי ציבור, דירות כלואות והיקף גדול יותר של שטחים ויח"ד, ובשל כל אלה תובא בחשבון הפחתה כוללת בשיעור של 20% מהשווי המבונה, כך שבהתאמה למועד הקובע ולמאפייני הבניה במגרש הנכס, יובא בחשבון שעסקה זו משקפת מחיר של כ- 7,800 ₪ למר"א מבונה.

<u>העסקה ברחוב הרצל 78 (גו"ח 6195/63)</u>

ביום 31.8.2022 נערך הסכם מכר בין המוכרים (פרטיים) לבין חברה יזמית, לפיו נמכרו מחצית מהזכויות בחלקה תמורת 5,300,000 ₪. מס ערך מוסף, אם יחול, יחול על הקונה ויתווסף לתמורה.

בישיבת ועדת המשנה של הוועדה המקומית מיום 5.6.2023 אושרה תכנית בקשה היתר הכוללת הקלות לתוספת 2 קומות, ניוד זכויות, תוספת יח"ד (סה"כ 10 יח"ד) ותוספת של 5% שטחי בניה בגין תוספת 2 הקומות.

להלן ניתוח המחיר ששולם בעסקה זו, לפי השטחים שבתכנית הבקשה ולפי החלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

רכיב	שטח במ"ר	מקדם	מר"א
שטח עיקרי בהקלה (5%)	12	0.45	5
יתרת שטחים עיקריים וממ"דים	355	1.00	355
שטחים בקומת הגג	83	1.20	100
מרפסות סוכה ושמש	53	0.50	27
סה"כ מר"א			**487**
מחיר בעסקה (לאחר פחתת מע"מ)			₪ 5,300,000
מחיר למר"א			**₪ 9,030**

לפי פרסומי הלמ"ס כאמור, בין מועד העסקה ועד למועד הקובע בשומה זו עלו מחירי הדירות בבני ברק בשיעור של כ- 10% ומדד תשומות הבניה בשיעור של כ- 1.65%, ולפי בדיקותיי, שינויים אלה מביאים לעלייה בשווי המבונה בשיעור של כ- 20%.

השטח הדירתי בפרויקט שלעיל הינו כ- 75 מ"ר, ולכן יובא בחשבון שהתוספת למחיר שבעסקה הנדרשת בשל התאמת מועד מתקזזת בשל השוליות בשטח הדירות.

כמו כן, גם בעניינה של עסקה זו נכון לעמדתי להביא בחשבון הפחתה של כ- 20% מהשווי המבונה לצורך התאמה למאפייני הבניה במגרש הנכס, בשל שטחי ציבור, דירות כלואות והיקף גדול יותר של שטחים ויח"ד, ולכן יובא בחשבון מחיר מתואם של כ- 7,224 ₪.

<u>ניתוח שווי לפי גישת החילוץ</u>

<u>להלן ניתוח עסקאות של מכר דירות במגרש הנכס</u>

מועד	קומה	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסת (0.5)	מר"א	מחיר בש"ח	מחיר למר"א בש"ח
19.08.24	5	65	5.5	68	1,710,000	25,240
17.09.24	6	66	5.5	69	1,710,000	24,873
10.09.24	3	75	5.5	78	1,905,000	24,502
10.09.24	4	70	5.5	73	1,750,000	24,055
ממוצע				**72**		**24,667**
13.10.24	2	84	5.3	87	2,010,000	23,197
20.11.24	1	87	5.0	90	1,945,000	21,732
08.10.24	2	87	5.5	90	2,000,000	22,284
ממוצע				**89**		**22,404**

מאחר ושטח ממוצע לדירה בפרויקט הינו של כ- 103 מר"א, הרי שלאור הנתונים שלעיל, סביר לעמדתי לקבוע שווי 21,280 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לפי בדיקת הסכמי המכר של העסקאות שלעיל, הדירות שנמכרו הינן דירות "כלואות", אשר כפי שצוין לעיל, שטחן מהווה כ- 21% מסך המר"א לשיווק בפרויקט, ובשל כך תובא בחשבון כאמור הפחתה בשיעור של 2% בהשוואה לעסקאות ההשוואה האחרות. לפיכך יובא בחשבון שהעסקאות שלעיל משקפות שווי ממוצע כ- 21,700 ש"ח, ובתוספת של 5% בשל מכירה מוקדמת- 22,850 ₪ למ"ר בנוי.

<u>ניתוח עסקאות מכר בפרויקט שברחוב מנחם בגין 38-36 (גו"ח 6196/266)</u>

הפרויקט ממוקם בצמוד ומדרום לרחוב מנחם בגין ובמרחק של כ- 270 מ' ממזרח למגרש הנכס. במסגרת פרויקט זה נבנים 2 בנייני מגורים חדשים בגובה של 6 קומות + קומת פנטהאוז מעל קומת מרתף וקומת קרקע הכוללת, בין היתר, שטח ציבורי בהיקף של כ- 319 מ"ר.

יצוין, כי שטחי הדירות המדווחים אומתו עם השטחים בתכנית הבקשה להיתר ושטחי המרפסות הם לפי המצוין בתכנית הבקשה להיתר:

מועד	ת"ח	קומה	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסת	מר"א	מחיר בש"ח	מחיר למר"א בש"ח
27.06.24	3	1	91	28.15	105.08	2,850,000	27,123
14.07.24	7	2	91	13.50	97.75	2,459,790	25,164
18.07.24	12	3	109	13.40	115.70	2,900,000	25,065
05.06.24	18	4	98	14.60	104.80	2,525,000	24,094
15.08.24	6	1	91	12.25	97.13	2,137,560	22,008
04.08.24	15	4	91	7.50	94.75	2,506,699	26,456
05.06.24	18	4	91	7.50	94.75	2,535,295	26,758
26.09.24	19	5	91	4.50	93.25	2,580,061	27,668
24.07.24	22	5	91	4.50	93.25	2,377,848	25,500
ממוצע		**3.2**			**99.61**		**25,537**

<u>מכר דירות בפרויקט שברחוב הירקון 36-34 (גו"ח 6196/420)</u>

לפי המתואר בשומה שערך השמאי המכריע דוד דדון בעניינו של פרויקט הממוקם בצמוד ומדרום לרחוב הירקון, ובמרחק של כ- 400 מ' מצפון למגרש הנכס, הוצגו לשמאי המכריע 9 חוזים של מכר דירות.

יצוין, כי הפרויקט גובל באזור התעשייה שמצפון לרחוב הירקון, ובעורפו מתחם של מבני חינוך. במסגרת הפרויקט נבנים 3 בנייני מגורים בגובה של 6 קומות + קומת פנטהאוז, מעל קומת מרתף חניה, קומת חניה ומסחר, ומעל קומת שיפוע הכוללת גם גני ילדים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לפי ניתוח המוצג בשומה המכרעת, המועד הממוצע של הסכמי המכר הינו חודש פברואר 2024, השטח הממוצע הינו 127 מ"ר + 4.33 מ"ר מחסן + 15.44 מ"ר מרפסת, והמחיר הממוצע 3,274,444 ₪. השמאי המכריע קבע שווי בנוי של 25,366 מ"ר המגלם שווי חניה ומרפסות. עוד צוין, כי השווי שנקבע הינו על הצד הנמוך והזהיר שכן כחלק משטח הדירות המדווח בהסכם, ניכר שנכללה מרפסת סוכה כחלק משטח הדירות.

בהנחת שטח מרפסת סוכה של 5 מ"ר, מתקבל סה"כ של 134.39 מר"א, שאינו מגלם שטחי מרפסות ושטחי מחסן, וזאת בהשוואה לסה"כ מר"א של 129.17 לפיו נקבע השווי הבנוי שלעיל. כך שהשווי הבנוי שאינו מגלם השטחים הנוספים כאמור הינו כ- 24,365 ₪.

שווי זה מגלם כאמור שווי של מקום חניה. בהנחת שווי מקום חניה של כ- 150,000 ₪, נכון להפחית מהשווי שלעיל כ- 1,115 ₪, כך שמתקבל שווי בנוי של כ- 23,250 ₪.

<u>מכר דירות בפרויקט שברחוב ברוט 4 (גו"ח 7361/76)</u>

במסגרת פרויקט זה נבנים 3 בנייני מגורים מעל קומת מרתף וקומת קרקע הכוללת שטחי ציבור ושטחי מסחר (מתחת לאחד הבניינים).

יובאו להלן עסקאות של מכר דירות חדשות, שאינן בקומת קרקע ואינן בקומה העליונה, וששטחן קרוב לזה שבפרויקט שבמגרש הנכס:

מועד	ת"ח	קומה	שטח	מחיר בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח
22.03.23	9	2	88	1,850,000	21,023
22.03.23	14	5	88	1,850,000	21,023
02.07.23	5	1	88	1,900,000	21,591
31.01.24	15	5	88	1,700,000	19,318
31.01.24	16	4	90	1,800,000	20,000
03.07.24	13	3	95	1,850,000	19,474
21.08.24	20	5	92	1,850,000	19,474
09.09.24	12	4	107	1,910,000	17,850
ממוצע			92.4		19,970

יצוין, כי לפי תכנית הבקשה להיתר בפרויקט זה, סך שטח מרפסות הינו כ- 1,157 מ"ר ל-100 יח"ד, ולכן יובא בחשבון שטח של 12 מ"ר מרפסות ליח"ד שהם 6 מר"א, כך שבהתחשב בשטח המרפסות מתקבל מחיר של כ- 18,800 ₪ למר"א, ובהתאמה לשטח ממוצע של יח"ד במגרש הנכס, כ- 18,000 ₪ למר"א.

יצוין כי לפי בדיקותיי, בהתבסס על פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, השינוי במחירי דירות בעיר בני ברק, בין מועדי העסקאות שלעיל למועד הקובע, הינו של אחוזים בודדים, וכך גם במדד מחירי תשומה בבנייה למגורים.

ריכוז נתוני שווי דירות חדשות בסביבה:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

פרויקט	שווי בנוי (₪)	מקדם שוליות	מקדם מיקום	דירות כלואות/תכנון פונקציונאלי	בניה מעל מסחר	שווי מותאם (₪)	משקל	חלק יחסי בשווי (₪)
מגרש הנכס	22,850	1.00	1.00	1.00	1.000	22,850	0.5	11,425
מנחם בגין 36-38	25,537	1.00	1.00	0.93	1.000	23,749	0.3	7,125
הירקון 36-34	23,250	1.15	1.10	0.98	1.050	30,264	0.1	3,026
ברוט 4	18,000	1.00	1.05	0.98	1.025	18,985	0.1	1,899
סה"כ שווי (מעוגל)								**23,475**

לפיכך יובא בחשבון שווי בנוי של 23,500 ₪.

<u>עלות בניה</u>

שמאי המבקשת קבע עלות בניה ישירה של כ- 7,500 ₪, בהתבסס על תעריפי דקל, ובתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 35%, עלות בנייה כוללת של 10,200 ₪.

מנגד נטען על-ידי שמאי המשיבה, שרמת הגמר בעיר בני ברק הינה סטנדרטית ושעלויות השיווק נמוכות יותר ולכן נכון להביא בחשבון עלויות עקיפות בשיעור של 20% בלבד, ועלות בנייה כוללת של 9,000 ₪.

יצוין, כי בתחשיב שהציג שמאי המבקשת הובאה בחשבון עלות בניית קומת מרתף בסך של 2,286,657 ₪. מאחר וקומת המרתף משמשת בעיקר למקומות חניה, ועסקאות ההשוואה הן של דירות ללא מקום חניה, הרי שעלות זו לא תובא בחשבון.

בהתחשב בתיקון כאמור, סך העלות הישירה לפי תחשיבי שמאי המבקשת (ללא קומת מרתף) הינה 6,975 ₪ למ"ר, בהשוואה לכ- 7,500 ₪ עלות ישירה לפי שמאי המשיבה (9,000 ₪ עלות כוללת בניכוי 20% עקיפות).

להלן ניתוח עלות הבנייה לפי מחירון דקל לחודש נובמבר 2023:

עלות בניה לפי מחירון דקל	5,720 ₪
העמסת שטחי שירות חוץ-דירתיים (11%)[13]	629 ₪
העמסת עלות פיתוח חצר	45 ₪
עלות בניית מרפסות	195 ₪[14]
סה"כ עלות ישירה	**6,590 ₪**

- לפי הסכם פאושלי חתום מיום 22.7.2024 שהציג שמאי המבקשת בעניינו של פרויקט בנייה שברחוב מנחם בגין 36-38 (גו"ח 6196/266) התמורה לקבלן בגין בניית הפרויקט הינה 47,000,000 ₪. יצוין, כי בהסכם לא צוין שלסכום זה יתווסף מע"מ, אך בשל זהות הצדדים לעסקה (2 חברות), יובא בחשבון שהתמורה אינה כוללת מע"מ.

[13] . סך שטחי השירת החוץ דירתיים לפי היתר הבניה המתוקן הינם 469 מ"ר

[14] . 194.6 ₪= 4,337 מר"א לשיווק : (1,820 ₪ x 376 מ"ר מרפסות סוכה ושמש + 133 מ"ר מרפסת גג x 1,200 ₪)

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הפרויקט כולל בניית 2 בנייני מגורים חדשים שייבנו לפי היתר בניה מספר 22350. שמאי המבקשת מוסיף לסכום זה את עלות הביטוח, אשר לדבריו, בהתאם לבירור שנערך עם הקבלן המבצע עלותה כ- 1,000,000 ₪. איני מקבל תוספת עלות זו שהינה מופרזת, ואשר לעמדתי, ממילא כלולה היא בעלויות העקיפות.

להלן שטחי הבניה שבתכנית הבקשה להיתר:

סוג שטח	היקף במ"ר
עיקרי + ממ"ד + ציבורי	5,430
שטח נוסף במרתף (חניה, מדרגות, טכני)	1,402
מרפסות שמש וסוכה	419
מרפסת גג	207
שירות אחר	1,067

מהעלות שבהסכם יופחת סכום של 3,800,000 ₪ בגין שטחי המרתף (לפי עלות של 2,720 ₪ למ"ר לפי מחירון דקל), כך שיתרת העלות לבניית השטחים העיליים שתובא בחשבון הינה כ- 43,200,000 ₪.

להלן חישוב העלות למ"ר בניה לפי הסכם זה:

סוג שטח	היקף במ"ר	מקדם עלות	סה"כ מר"א עלות בניה
שטחים עיליים	6,497	1.0	6,497 מר"א
מרפסות שמש וסוכה	419	0.3	126 מר"א
מרפסת גג	207	0.2	41 מר"א
סה"כ			**6,664 מר"א**
סה"כ עלות בניה			43,200,000 ₪
עלות ישירה למ"ר			6,483 ₪
ובהתאמה למועד הקובע (מעוגל)			**6,390** ₪

- לפי הסכם פאושלי נוסף שהציג שמאי המבקשת, שנחתם ביום 17.4.2024 לבנייתו של פרויקט ברחוב הבעש"ט 7 בני ברק (גו"ח 6122/581) הוסכם על תמורה לקבלן של 9,000,000 ₪ + מע"מ. הפרויקט כולל הריסת בניין ישן ובניית בנין מגורים חדש בן 6 קומות + קומת עליית גג, מעל קומת קרקע וקומת שיפוע. שטחה של קומת השיפוע, שהיא קומת מרתף הינו כ- 117 מ"ר, מזה כ- 52 מ"ר שטח ציבורי. יתרת שטח קומת השיפוע הינה 65 מ"ר, ועלותה, כ- 177,000 ₪ תופחת מסך התמורה לקבלן.

להלן שטחי הבניה בפרויקט זה, לפי ההיתר שהציג שמאי המבקשת, והניתוח של העלות למ"ר בניה:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

סוג שטח	היקף במ"ר	מקדם עלות	סה"כ מר"א עלות בניה
עיקרי + ממ"ד	739[15]	1.0	739
שטח ציבורי	52	1.0	52
מרפסות שמש וסוכה	120	0.3	36
שירות אחר	164	1.0	164
סה"כ			**991**
סה"כ עלות			₪ 8,823,000
עלות ישירה למ"ר (מעוגל)			**₪ 8,900**

בנתונים שלעיל, תוך מתן משקל מעט גדול יותר לעלות לפי מחירון דקל ולהסכם הפאושלי שברחוב מנחם בגין, תובא בחשבון עלות ישירה של 7,200 ₪ למ"ר בניה עילית.

כאמור, שמאי המבקשת טען לעלויות עקיפות בשיעור של 35% ואילו שמאי המשיבה טוען לשיעור של 20% בלבד.

לפי פרק יח' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי, העלויות העקיפות הינן בשיעור של 25% -35% מעלות הבניה הישירה.

שמאי המשיבה קבע השיעור של 20% עלויות עקיפות בשל עלות השיווק הנמוכה בעיר בני ברק. גם אם טענתו נכונה, הרי שבכלל העלויות העקיפות, רכיב עלויות השיווק הינה של כ- 2.5% בלבד.

מנגד יש להביא בחשבון, שבמועד הקובע עלויות המימון הינן על צד הגבוה בשל ריבית בנק ישראל. עם זאת, השפעתה של הריבית בפרויקטים מסוג תמ"א 38, בהם היזם לא נושא בעלות מימון רכישת הקרקע, הינה מתונה יותר.

בשקלול הנתונים שלעיל, נכון לעמדתי לקבוע עלויות עקיפות בשיעור של 32.5%, ועלות בניה כוללת בפרויקט כאן, של כ- 9,540 ₪ למ"ר.

<u>שווי מבונה לפי גישת החילוץ</u>

בהינתן שווי בנוי של 23,500 ₪, מע"מ, יזמות בשיעור של 18% ועלות בנייה של 9,540 ₪, מתקבל שווי של כ- 7,500 ₪ למר"א מבונה.

<u>ערכי שווי בשומות מכריעות</u>

שמאי המשיבה הפנה לשומות מכריעות שנערכו לנכסים בעיר בני ברק, על-ידי השמאים פלד, הלוי, קוט ובריל, בהן נקבעו ערכי שווי של 10,000 ₪ - 11,000 ₪ למ"ר מבונה למועדים קובעים במחצית הראשונה של שנת 2023.

[15] . כולל תוספת 20 מ"ר בגג לפי החלטת רשות הרישוי מיום 16.7.2024.יצוין, כי לפי ההסכם עם הקבלן, לא יהא שנוי בתמורה עד לשטח בניה של 1,400 מ"ר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

עיון בשומות המכריעות מלמד כי הן נעשו לצורך קביעת ההשבחה עקב תוספת זכויות למבנה קיים. בשומה שערך השמאי המכריע קוט, השמאי קיבל את השווי שהיה מוסכם על הצדדים ואין בשומה נתוני שווי המאפשרים לבחון כיצד נקבע השווי המבונה.

בשומות שערכו השמאים המכריעים הלוי ובריל, השווי המבונה נקבע לפי חילוץ משווי בנוי של דירות ותיקות. אפשר שדרך זו של קביעת השווי המבונה נכונה הייתה בהליכים שם, אך ככלל, לעמדתי, קיים קושי מובנה בקביעת שווי מבונה באמצעות חילוץ משווי בנוי של דירות ותיקות, וראה לעניין זה את שנקבע בסעיף 4.5 לפרק י"ח לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים, המבהיר כי יש להימנע מביצוע חילוץ שווי הקרקע של נכסי השוואה בבנייה ותיקה.

השמאי המכריע פלד אכן בחר לקבוע השווי המבונה באמצעות חילוץ משווי בנוי בדירות חדשות, אך השווי הבנוי הממוצע ממנו חולץ השווי המבונה הינו 26,670 ₪ לשטח דירה של כ- 80 מ"ר, בעוד שלפי קביעתי שלעיל, במאפייניו של מגרש הנכס והבנייה המתוכננת בו, השווי הסביר הינו כ- 23,500 ₪ למ"ר בנוי בדירה ששטחה כ- 100 מ"ר. כמו כן, מאחר ושומת פלד נערכה לצורך בחינת ההשבחה עקב תוספת שטחים, הרי שהשווי שנקבע בה כולל מע"מ. ככל שמפחיתים מהשווי הבנוי 10% בשל שוליות ומחלצים השווי המבונה ללא מע"מ, מתקבל שווי מבונה של כ- 7,730 ₪.

בשומה שערך השמאי המכריע דוד דדון בענייננו של הפרויקט שברחוב הירקון 34-36 נקבע, על דרך הזהירות, שווי של 9,000 ₪ למר"א מבונה (מגלם שטח מרפסת של כ- 15.5 מ"ר), נכון ליום 3.5.2024.

בשומה שערכה השמאית המכריעה שיחור בענייננו של נכס ברחוב הירקון 14-16, נקבע שווי של 8,300 ₪ למ"ר מבונה, נכון ליום 10.2.2023.

בהתאמה למעד הקובע, השווי הממוצע בשתי השומות שלעיל הינו כ- 8,500 ₪ למ"ר מבונה. על דרך הזהירות יובא בחשבון שמיקומו העדיף של מגרש הנכס מתקזז עם העובדה שהשווי שנקבע בשומות המכריעות מגלם שטחי מרפסות.

<u>ריכוז נתוני השווי</u>

להלן ריכוז נתוני השווי שלעיל:

נתון	שווי מבונה	משקל	שווי יחסי
עסקאות בקרקע	7,500 ₪	0.33	2,475 ₪
גישת החילוץ	7,500 ₪	0.33	2,475 ₪
שומות מכריעות	8,500 ₪	0.33	2,805 ₪
סה"כ (מעוגל)			**7,755** ₪

לאור המפורט לעיל, תחשיב ההשבחה ייעשה לפי שווי של 7,755 ₪ למר"א מבונה שאינו מגלם שטחי מרפסות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

<u>שטחי חניה</u>

השווי המבונה שנקבע לעיל הינו למ"ר מבונה בדירה שאינה כוללת מקום חניה.

במגרש הנכס נבנית גם קומת מרתף המשמשת בעיקר למקומות חניה עבור חלק מהדירות שבפרויקט. עלות בנייתה של קומת המרתף לא הובאה בחשבון בשל ההנחה שעלות הבנייה מתקזזת עם שווין של מקומות החניה שייבנו בקומת המרתף.

ומאחר ושווין של מקומות החניה לחלק מהדירות שב"מצב חדש" הובא כאמור בחשבון, הרי שנכון להביא בחשבון גם את השווי המקביל של מקומות החניה ב"מצב קודם".

לפיכך, בקביעת שוויו של מגרש הנכס ב"מצב קודם" יובא בחשבון שווי של 5 מקומות חניה לא מקורים, בשווי כולל של 600,000 ₪.

<u>עלות המטלה הציבורית</u>

בתכנית החדשה נקבעו שטחים למוסדות ציבור, ובנוסף נקבע, כי שטחים אלו יופקעו ויירשמו על-שם הרשות המקומית.

בשל הוראה זו, בשומת המשיבה נקבעה הפחתה של 2,000,000 ₪ משווי הזכויות ב"מצב חדש", ואילו שמאי המבקשת טען להפחתה של כ- 2,438,000 ₪.

עוד יצוין, כי במסגרת מסמכי המבקשת הוגש "כתב התחייבות בלתי חוזר" במסגרתו התחייבו בעלי הזכויות מגרש הנכס, בין היתר, לוותר על הזכות לפיצויי הפקעה, והצהירו כי ידוע להם כי לא יחול קיזוז של היטל השבחה לגבי כל התחייבות בקשר עם השטח הציבורי.

לאור מסמך זה נטען על-ידי שמאי המשיבה, כי בעלי הזכויות מנועים מהעלאת טענות בעניינו של השטח הציבורי ושאין להפחית משווי הזכויות שב"מצב חדש" את עלות המטלה הציבורית, ולחילופין, נכון להביא חשבון רק 1/3 מעלות הבניה מאחר שחלק ממרכיבי הבניה נבנים היו גם ללא בניית השטח הציבורי.

איני מקבל את טענת שמאי המשיבה. לפי החלטות של ועדות ערר, במצב דברים הדומה למתואר לעיל, נכון להפחית משווי הזכויות שב"מצב חדש" את עלות בניית השטח הציבורי, ראה לעניין זה ההחלטות שבערר (חי) 8027-05-19 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פרדס חנה-כרכור' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ** (20.5.2020), ובערר (י-ם) 8067/23 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' חברת מיסק אחזקות בע"מ** (11.1.2024).

הסכמים והתחייבויות שהם חיצוניים לתכנית אינם רלוונטיים לצורך קביעת ההשבחה, וככל שלעמדת המשיבה בעלי הזכויות במגרש הנכס הפרו הסכמה חוזית, הרי שתרופתה צריך שתתבקש בפני הערכאות הרלוונטיות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כמו כן, איני מקבל הטענה לפיה אין להביא בחשבון את מלוא עלות בניית שטחי הציבור בשל העובדה שחלק מהשטחים היו נבנים ממילא, מאחר וטענה שכזו ניתן לטעון גם לגבי חלקים נוספים של הבניין, כך שתתקבל התוצאה לפיה סך עלות בניית חלקי הבניין כולם, קטן מעלות בניית הבניין.

השטח הציבורי שנקבע בהוראות התכנית הינו 230 מ"ר עיקרי + 10 מ"ר שירות, ובהיתר הבניה נקבע השטח כ- 240 מ"ר.

שמאי המבקשת מוסיף לשטח זה העמסה של שטחי שירות. מאחר ולפי תכנית הבקשה להיתר, הגישה לשטח הציבורי אינה באמצעות מבואת הכניסה ו/או חדר המדרגות של המבנה, אלא ישירות משביל הגישה לבניין, לא מצאתי לנכון להוסיף לשטח שבתכנית ובהיתר הבניה שטחים נוספים.

בהתחשב בעלות בנייה של 5,720 ₪ למ"ר, ובתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 30% (בהתחשב שלא נדרשות עלויות שיווק והוצאות משפטיות), תובא בחשבון עלות של כ- 7,435 ₪ למ"ר, ובתוספת מע"מ- 8,700 ₪, ועלות כוללת של 2,088,000 ₪.

<u>פיתוח שטח זיקת הנאה</u>

שמאי המבקשת מפחית 69,000 ₪ משווי הזכויות ב"מצב חדש" בשל שטח זיקת הנאה של 25 מ"ר שסומן בחזית המגרש, ולפי עלות הקמה של מ"ר ברחוב משולב.

מאחר שבהוראות התכנית אין הוראה המטילה על בעלי הזכויות במגרש חובה לפתח את שטח זיקת ההנאה בכלל, ולפי הפיתוח הנדרש לרחוב משולב בפרט, ומאחר ועלויות הבנייה ממילא כוללות את עלות פיתוח שטח המגרש, לא מצאתי לנכון להפחית משווי הזכויות ב"מצב חדש" בשל טענה זו.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

תחשיב ההשבחה

רכיב	שטח במ"ר	מקדם	שווי (₪)	סה"כ (₪)
"מצב קודם"				
שטח דירתי בנוי	1,000	1.00	[16]19,975	19,975,000
מרפסת סוכה בנויה	16	0.50	19,975	159,800
זכויות לשטחי מרפסות	72	0.50	7,755	279,180
חדרי גג	224	[17]0.48	7,755	833,818
מקומות חניה				600,000
סה"כ (מעוגל)				**21,848,000**
"מצב חדש"				
שטח עיקרי	3,645	1.00	7,755	28,266,975
מרפסות שמש וסוכה	376	0.50	7,755	1,457,940
מרפסת גג	133	0.20	7,755	206,283
מטלה ציבורית				(2,088,000)
סה"כ "מצב חדש" (מעוגל)				**27,843,000**
השבחה				**5,995,000**

12. <u>השומה</u>

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה החלה בנכס מושא שומה זו, הינה כלהלן:

תכנית	מועד קובע	השבחה (₪)	היטל השבחה (25%, ₪)
501-1192400	07.11.2023	₪ 5,995,000	₪ 1,498,750

להיטל ההשבחה שלעיל יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



[16] . 85% משווי בנוי חדש של 23,500 ₪.

[17] . 0.48= 1.2 מקדם חדרי גג x 0.4 אי וודאות ומורכבות

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il