**ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין**
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

**תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)**

20 ינואר 2026
מספר מינוי 1323-2025
מספרנו 276

לכבוד
המבקשת:
חב' בית חדש מקבוצת בית ירושלמי בע"מ
באמצעות השמאי יניב גור ארי
דוא"ל: gayaniv9@walla.co.il

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
באמצעות השמאי אומיד עודד סולימני
דוא"ל: omid@app-land.co.il

א.ג.נ.,

# <u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

# <u>חלקה 34 בגוש 31267</u>

# <u>רח' יעקב אלעזר, ירושלים</u>

## 1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם לסעיף 14ב' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה בשווי חלקה 34 בגוש 31267 שבנדון (להלן - "**הנכס**"), וזאת עקב אישור תוכנית בנין עיר, כפי שיפורט בהמשך.

עילת המימוש בגינה נדרש תשלום היטל השבחה – אישור בקשה להיתר מס' 2023/0002.00, בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 12.10.2023.

ביום 7.9.2025 ניתן היתר בניה מס' 121137 ביחס לבקשה זו, וזאת טרם מיצוי ההליך שבנדון.

## 2. <u>מועדים</u>

- המועד הקובע:

| תוכנית | מועד קובע |
|---|---|
| 101-0834564 | 05/03/2022 |

- מועד הדיון – דיון בנוכחות שמאי הצדדים[1], נציג המבקשת[2] והח"מ, נערך ביום 29.9.2025 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות מערכת זום).

- מועד הסיור בנכס – סיור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 5.11.2025.

[1] מטעם המשיבה נכחו מר אומיד סולימני - שמאי מקרקעין ומר הראל דוד חיות - שמאי מקרקעין. מטעם המבקשת נכחו מר יניב גור ארי - שמאי מקרקעין; מר רונן מזרחי - שמאי מקרקעין; מר יהונתן חן - שמאי מקרקעין ומר תומר גולן - שמאי מקרקעין. לצורך הנוחות יקראו להלן בהתאמה "שמאי המשיבה" ו"שמאי המבקשת".
[2] מר שלמה לורברבום.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

**3. <u>המסמכים שעמדו בפני</u>**

להלן פירוט המסמכים הרלבנטיים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת השבחה מטעם המשיבה מיום 22.5.2025.
- שובר לתשלום מיום 22.5.2025.
- שומה אחרת מטעם המבקשת מיום 3.7.2025.
- תגובת המשיבה לשומת המבקשת, מיום 7.8.2025.
- פרוטוקול הדיון בהליך שבנדון מיום 29.9.2025.
- העתק רישום לגבי החלקה שבנדון, מיום 10.6.2025.
- פרוטוקול דיון ברשות רישוי מיום 12.10.2023, הנוגע למימוש הנוכחי.
- מסמכי ההיתר המהווה את עילת המימוש הנוכחי, היתר מילולי ותוכנית הנלווית להיתר.
- כתב התחייבות מיום 13.2.2025 (התקבל מאת שמאי המבקשת).
- שומת השבחה מטעם המשיבה, אשר נערכה על ידי השמאי טוביאן יהונתן לנכס בגו"ח 30341/282 (התקבל מאת שמאי המבקשת).
- שומת השבחה מטעם המשיבה, אשר נערכה על ידי השמאי בירנבאום יעקב, לנכס בגו"ח 30235/47-49 (התקבל מאת שמאי המבקשת).
- הצעת מחיר מיום 8.11.2023, לאספקת והרכבת מעליות OTIS (התקבל מאת שמאי המבקשת).
- הצעת מחיר מיום 13.11.2023, לאספקת והתקנת מעלית רכב (התקבל מאת שמאי המבקשת).
- הצעת מחיר מיום 9.6.2024, להתקנת מעלית רכב הידראולית (התקבל מאת שמאי המבקשת).
- כתב כמויות מיום 22.9.2024, למעליות רכב (התקבל מאת שמאי המבקשת).
- הצעות מחיר (5 הצעות) לביצוע הפרויקט והשוואת הצעות מחיר (התקבל מאת שמאי המבקשת).
- ריכוז תשלומים בגין עבודות חפירה ודיפון (התקבל מאת שמאי המבקשת).
- הודעת הבהרה מאת רשות מקרקעי ישראל ביחס למכרז ים/160/2019 (התקבל מאת שמאי המבקשת).
- הסכם מכר מיום 18.12.2024 ביחס לגו"ח 31267/9 (התקבל מאת שמאי המבקשת).
- התייחסות מר אלי רכס, אדריכל הפרויקט, מיום 21.9.2025, ביחס לפתרון החניה הנדרש (התקבל מאת שמאי המבקשת).
- מחקר משרד הבינוי והשיכון בנושא "רכיבי עלויות הבניה למגורים ומשקלם במחיר הדירה", ספטמבר 2015.
- סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים, מחצית ראשונה של שנת 2022, אגף שומת מקרקעין.
- תכניות בנין עיר רלבנטיות.
- החלטות ועדות ערר ופסיקה רלבנטית, המפורסמים במרשתת.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

## 4. <u>פרטי הנכס</u>

| | |
|---|---|
| גוש: | 31267 |
| חלקה: | 34 |
| שטח החלקה: | 946 מ"ר |
| כתובת עירונית: | רח' יעקב אלעזר, שכונת "רמות", ירושלים |
| תיאור הנכס: | קרקע בייעוד מעורב למגורים, מגורים להשכרה, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור |
| תיאור הפרויקט: | מבנה בן 5 קומות למגורים מעל קומת מסד מסחרית, וכן 4 קומות מתחת למפלס הכניסה הכוללות שטחי מגורים להשכרה, תעסוקה/מרפאות שטח ציבורי, סה"כ 35 יח"ד |

## 5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

הסביבה היא שכונת "רמות", בצפון מערב העיר ירושלים.

השכונה ממוקמת בסמוך וממערב למפגשם של דרך בגין וכביש מס' 1. את השכונה חוצים שד' גולדה מאיר (כביש 436) המתפצלים מצפון מכביש 443 לירושלים. ממזרח לשכונה ומעברה המזרחי של דרך בגין, מצוי אזה"ת "הר חוצבים" ושכונת "רמת שלמה". מצפון לשכונה מצויה שכונת "בית חנינא", וממערב "בית איכסא".

שכונת "רמות" הוקמה בשנות השבעים של המאה הקודמת במטרה לעבות את העיר. במהלך השנים התפתחה השכונה וכיום היא אחת מהשכונות המאוכלסות ביותר בעיר. השכונה מאופיינת בטופוגרפיה הררית ובנייה מגוונת הכולל מבנים צמודי קרקע לצד בניה רוויה בגבהים וסגנונות שונים. האוכלוסייה בשכונה הינה ברובה דתית חרדית, כך שבשכונה מבני ציבור הכוללים מוסדות דת רבים.

החלקה שבנדון ממוקמת בשוליה המזרחיים של השכונה. החלקה פונה מצפון – לרח' יעקב אלעזר ומעברו שטח בייעוד ספורט ונופש; ממזרח – שטח בייעוד מגורים; מדרום – שטח בייעוד מבנה ציבור[3] ומעברו שטחים בייעוד נוף פתוח; ממערב – שטח בייעוד מבנה ציבור עם חזית מסחרית[4]. רח' יעקב אלעזר מהווה כביש דו סיטרי, פנימי, המתעקל מצפון – מזרח, לדרום – מערב. סביבת הנכס מאופיינת בפרויקטים חדשים בבנייה רוויה מדורגת.

הפיתוח הסביבתי והתשתיות העירוניות בסביבת הנכס - מלאים.

## 6. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 34 בגוש 31267 בשטח רשום של 946 מ"ר, בעלת צורה דמוית טרפז. לחלקה חזית צפון מערבית באורך של כ-36 מ' לרח' יעקב אלעזר ועומק של כ – 24 מ'. פני הקרקע מדרוניים (צלע הר).

בהתאם להיתר הבניה המהווה את עילת המימוש הנוכחית, בתחום החלקה יוקם מבנה משולב הכולל שטחי מגורים, מסחר, משרדים ומבני ציבור. בשל טופוגרפית החלקה אשר הנה מדרונית ובעלת שיפוע היורד מצפון לדרום, התכנון כולל קומת מסחר במפלס 0.00 ומעליה 5 קומות למגורים. מתחת למפלס 0.00 מתוכננת בקומה (1-) קומת

[3] בהתאם לתוכנית 101-0981829 אשר פורסמה לאישור ביום 16.2.2024.
[4] בהתאם לתוכנית 101-0981829 אשר פורסמה לאישור ביום 16.2.2024.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תעסוקה/מרפאות, בקומה (-2) ובקומה (-3) דיור להשכרה, בקומה (-4) דיור להשכרה וגן ילדים, בקומה (-5) אחסנה וחניה ובקומה (-6) מתקנים טכניים.

הגישה אל הקומות השונות מתוכננת באמצעות מעלית הממוקמת בקומת הכניסה (קומת מסחר). הגישה אל גן הילדים הנה מתחום חלקה 35 בגוש 31267.

במעמד הסיור נצפה כי החלקה מגודרת ונערכות עבודות פיתוח בשטחה.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

## 7. <u>המצב התכנוני</u>

<u>התוכניות הרלבנטיות לשומה</u>:

**תכנית 3958,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 3880 מיום 23.5.1991[5]. בהתאם לתשריט התוכנית, החלקה הנדונה (טרם רישומה כיחידת רישום עצמאית) כלולה באזור שייעודו **"שטח כלל עירוני לגינון ולנטיעות בלבד"**. בהתאם להוראות התוכנית, לא הותרה בשטח זה בניה מכל סוג שהוא.

**תכנית 6576,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5965 מיום 17.6.2009[6].

<u>מטרות התוכנית</u>

א. קביעת ייעודי קרקע ושינוי ייעודי קרקע.
ב. קביעת בינוי להקמת בניני מגורים חדשים בשטח התוכנית.
ג. קביעת הוראות בינוי להקמת בנייני המגורים, לרבות מספר קומות מירבי, שטחי בניה מרביים, גובה בניה מירבי, מספר יחידות דיור וכו'.
ד. קביעת שטחים לבנייני ציבור ושימושים.
ה. קביעת מתחמי בינוי לתכנון מפורט.
ו. קביעת בינוי להקמת מרכז ספורט בשטח התוכנית.
ז. קביעת הוראות בינוי ופיתוח בשטח התוכנית, לרבות בשטחים הפתוחים הציבוריים ובדרכים.
ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח התוכנית ושלבים לביצועם.
ט. קביעת תנאים לאכלוס.
י. קביעת הוראות להקמת מתקנים הנדסיים בשטח התוכנית.
יא. התווית דרכים ציבוריות חדשות, ביטול דרכים קיימות או מאושרות וקביעת שטחי מעברים להולכי רגל.
יב. קביעת מיקום בלתי מחייב להקמת קירות אקוסטיים והוראות להקמתם.

בהתאם לתשריט התוכנית החלקה הנדונה (טרם רישומה כיחידת רישום עצמאית) כלולה בתחום **מגרש 13 בייעוד "מסחרי"**. להלן ההוראות הרלוונטיות למגרש 13:

- שטח המגרש: 1,174 מ"ר.
- שטחי בנייה מרביים: שטח עיקרי – 680 מ"ר, שטחי שירות: 20 מ"ר, סה"כ 700 מ"ר.
- הוראות תוכנית המתאר לגבי אזור מסחרי חלות בתחום שטח התוכנית שבייעוד מסחרי.
- יש לייעד חדר תקשורת בתיאום עם חברת בזק.
- שטחי הבניה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- הגובה המירבי של הבניין לא יעלה על שתי קומות מעל מפלס הקרקע הסופי.

<u>תנאים למתן היתרי בניה</u>

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון או חפירה ראשון בשטח התוכנית, הוא חתימת הסכם פיתוח שייחתם בין מינהל מקרקעי ישראל לבין עיריית ירושלים, הכולל גם התייחסות לאגרות מים וביוב.

---

[5] התוכנית פרסומה לאישור בעיתונים ביום 9.6.1991.
[6] התוכנית פורסמה לאישור בעיתונים ביום 3.7.2009.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

2. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התוכנית, הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים שבתחום התוכנית, בהתאם לתנאים המפורטים בתוכנית.
3. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התוכנית הוא הגשת חוות דעת סביבתית, הכוללת נספח אקוסטי.
4. תנאי להוצאת היתר בניה למתרסי הרעש לאורך הדרכים – אישור תוכנית אדריכלית נופית משולבת למתרסי הרעש ולשטחים הצמודים אליהם, על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
5. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא תכנון מפורט של מערכת הדרכים, ואישור התוכנית אל מול הרשויות המתאימות, ואישור הסדרי התנועה כמוצע בנספח התנועה.
6. תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו אישור תוכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור המוסמכות.
7. תנאי למתן היתר חפירה בשטח התוכנית הוא תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר, בדבר נוהל פינוי שפכי עפר משטח התוכנית לאתר שפיכה מוסכם על עיריית ירושלים.
8. תנאי למתן היתר בניה למגרש מספר 16, הוא תמיכת הכביש מעל המגרש ע"י ועל חשבון יזמי התוכנית.
9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות העתיקות.

<u>תנאים לטופס אכלוס</u>

1. תנאי לקבלת טופס 4 הוא ביצוע בפועל של מסקנות חוות הדעת הסביבתית, כולל, אם תהיינה, דרישות אקוסטיות כחלק בלתי נפרד מהיתרי הבניה בשטח ובפיקוח המחלקה לאיכות הסביבה.
2. תנאי לאכלוס ראשון יהיה ביצוע קירות אקוסטיים במחלף כבישים 4, ו-9, בהתאם למפורט בתוכנית.
3. תנאי לקבלת טופס 4 הוא השלמת הסדרי התנועה ברח' טרומן בהתאם לנספח התנועה, והשלמת מערכת הדרכים הנדרשת לאכלוס המתחם הנבנה בלבד.

<u>חניה פרטית</u>

1. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.
2. מספר מקומות החניה ייקבע עפ"י תקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת היתר בניה.
3. כל החניות יהיו בתחומי המגרשים בלבד.
4. ביצוע ואחזקת כבישי הגישה והחניות שבתחום המגרשים, יהיה על ידי ועל חשבון בעלי הזכויות במגרש.

<u>שלבי ביצוע</u>

1. בשלב הראשון של התוכנית תותר בניה של עד 400 יחידות דיור.
2. תנאי לקבלת היתר בניה לביצוע שלב ב', התחלת ביצוע מרכז ספורט שיכלול לפחות בריכת שחיה ומתקנים נלווים לבריכה.
3. תנאי לטופס 4 בשלב ב', השלמת ביצוע מרכז ספורט, שיכלול לפחות בריכת שחיה ומתקנים נלווים לבריכה.

<u>תוקף התוכנית</u> – תוקפה של התוכנית 10 שנים מיום אישורה. לאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה התוכנית, יבוטלו כל הזכויות שלא מוצו בפועל.

**תכנית 101-0834564**, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 10209 מיום 15.2.2022[7]. התוכנית הנה תוכנית נקודתית לחלקה 10 (לשעבר) בגוש 31267, הכוללת את תאי שטח 1-3 (תאי שטח אלו נרשמו כיחידות עצמאיות ומהוות את חלקות 36-34 בגוש 31267).

[7] התוכנית פורסמה לאישור בעיתונים ביום 18.2.2022.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תא שטח מס' 1 (אשר לאחר הרישום מהווה את חלקה 34 בגוש 31267 שבנדון) בשטח 946.04 מ"ר, סומן בייעוד **"מגורים, מסחר ותעסוקה" עם חזית מסחרית.** תא שטח מס' 2 (אשר לאחר הרישום מהווה את חלקה 35 בגוש 31267) בשטח 77.2 מ"ר, סומן בייעוד "שביל". תא שטח מס' 3 (אשר לאחר הרישום מהווה את חלקה 36 בגוש 31267) בשטח 158.32 מ"ר, סומן בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור".

בהתאם לדברי ההסבר לתוכנית, התוכנית מציעה שינוי ייעוד משטח מסחרי למגורים ג' עם חזית מסחרית, לייעוד שטח למגורים מסחר ותעסוקה, לייעוד שביל ולייעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור. שטח התוכנית – 1.182 דונם. המגישים הנם בעלי העניין בקרקע. בקומות שמתחת למפלס 0.00 ישולבו שימושים של מסחר, תעסוקה, מרפאות ודיור להשכרה וכן מטלה ציבורית שמהותה בניית גן ילדים ברמת מעטפת, על חשבון היזם.

להלן עיקרי הוראות התוכנית הרלוונטיות:

<u>מגורים מסחר ותעסוקה</u>

- שימושים: מגורים, מגורים להשכרה, מסחר, מרפאות ותעסוקה, כיתת גן ילדים.
- הוראות איכות הסביבה:

1. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומות החניון.
2. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
3. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
4. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה, ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.

המסמך יכלול בין היתר, התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבניה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתוכנית, וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתוכנית הבקשה להיתר.

- הוראות בינוי:

1. תותר הקמת בניין מגורים בן 5 קומות מעל קומת מסד מסחרית עם גלריה וקומות מתחת למפלס ה- 0.00, עבור תעסוקה, מרפאות, מסחר ומגורים להשכרה, וכן אחסנה וחניה כנדרש לפי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
2. מפלס קומת הקרקע יהיה בזיקה רציפה למפלס הרחוב.
3. יותרו מרפסות זיז בולטות.
4. שטחי מרפסות יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה (ר' להלן).

- חניה:

1. מספר מקומות החניה למגורים ע"פ תקן - 1:1.
2. שטחי המסחר לא נדרשים למקומות חניה ובכפוף לכך שלא ישמשו למסחר הדורש שימוש תמידי במשאיות 9[8].
3. חניות לגן הילדים יהיו במפרצי החניה ברחוב הגובל בתוכנית, כמופיע בנספח התנועה.
4. שטחי התעסוקה יחויבו במקומות חניה עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.
5. יותר שימוש במתקני חניה אוטומטיים ומכניים, רחבת המתנה הנדרשת תשולב בחזית הרחוב ובמפרצי החניה הגובלים.

[8] כך בניסוח בתכנית. ככל הנראה המדובר במשאיות במשקל כולל של עד 9 טון.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- סטיה ניכרת:

1. מספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 (נספח בינוי) הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.
2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הנם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.
3. שטחי מסחר בקומת הקרקע ומיקום השטח לצרכי ציבור כמסומן בנספח הבינוי יהיה מחייב, וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.
4. ניוד שטחי ציבור ו/או מסחר/תעסוקה/מרפאות לשימושים אחרים ייחשב כסטייה ניכרת.
5. ככל שהגישה לקומת החניה תהיה על ידי מעלית רכב, הרי שזו תהיה ברמת שירות של שתי מעליות רכב, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

- קווי בניין:

1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט הנספח הבינוי/תשריט.
2. קו בניין תת קרקעי בהתאם למסומן בתשריט, הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים מתחת למפלס הכניסה וכן עבור מעלית הרכב גם בחלק העילי.

- מסחר:

1. מפלס קומת הקרקע יהיה בזיקה רציפה למפלס הרחוב. בשאר קומות המבנה יותרו שימושי מסחר ומשרדים ושימושים נלווים.
2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.
3. לא תותר השמעת מוזיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.
4. שימושי המסחר ייקבעו בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
5. גובה קומת המסחר במפלס ה- 0.00 לא יעלה על 5.25 מ' מרצפה לרצפה.

- דיור להשכרה:

1. תקופת ההשכרה: יחידות אלו תיקבענה כדירות בשימוש של "דירה להשכרה" לתקופה של 10 שנים לפחות. יח"ד אלו יחויבו בהשכרה של 10 שנים לפחות מיום מתן טופס אכלוס, ובתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות.
2. המבנה יהיה בבעלות היזמים במשך כל תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה (לרבות שטחי חניה ומחסנים), באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, בין במישרין ובין בעקיפין, למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים האמורים הינה לעד שני גורמים או חברות, ולשם ניהולם כמגורים להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטיה ניכרת.
3. בחלוף תקופת ההשכרה, יותר ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו.

כל סטייה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת.

<u>מבנים ומוסדות ציבור</u>

- שימושים: בשטח זה יותרו שימושים עבור מבנים ומוסדות ציבור בתחום התוכנית ו/או במגרש הציבורי הסמוך מדרום.

- הוראות בינוי: יותר פיתוח מעברים, מדרגות ותשתיות.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

## שביל

- שימושים: מעבר, מעלית ומדרגות.
- הוראות פיתוח: יותר ביצוע הקמת מעלית, מדרגות, פיתוח שטח, לצורך הסדרת נגישות לשטח הציבוריים בתחום התוכנית ולאלו הגובלים מדרום.

מפלסי הפיתוח של השביל ובהתאם של המעלית, יותאמו למפלסים הנדרשים לצורך מעבר וגישה לגן הילדים בתא שטח 1, ולמבני הציבור בחלקה 11 הגובלת מדרום.

## טבלת זכויות והוראות בניה

| ייעוד | שימוש | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | | אחוזי בניה כוללים | מספר יח"ד | גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות | | מרפסות - בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | סה"כ שטחי בניה | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | |
| | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | | |
| מגורים מסחר ותעסוקה | מגורים | 1 | 946 | 1,840 | 430 (1) | | | 2,270 | 240 | 25 | | (2) 5 | | 300 |
| מגורים מסחר ותעסוקה | מסחר ותעסוקה | 1 | | 540 (3) | (3) 80 | 660 (3) | 120 (4) | 1,400 | | | | (5) 1 | 2 | |
| מגורים מסחר ותעסוקה | מגורים להשכרה | 1 | | | | 600 | 220 (6) | 820 | | 10 | | | (7) 2 | 120 |
| מגורים מסחר ותעסוקה | מבנים ומוסדות ציבור | 1 | | | | 130 | (4) 30 | 160 | | | | | (7) 1 | |
| מגורים מסחר ותעסוקה | חניון | 1 | | | | | 2,350 | 2,350 | | | | | (8) 4 | |
| מגורים מסחר ותעסוקה | סך הכל | | | 2,380 | 510 | 1,390 | 2,720 | 7,000 | | 35 | 23.9 | 6 | 5 | 420 |

הערה ברמת הטבלה:
יותרו מחסנים עד 10 מ"ר ליח"ד ועד 200 מ"ר למסחר מתחת למפלס הכניסה.
לא יותר ניוד שטחי ציבור, מסחר ותעסוקה לשימושים אחרים, אך יותר ניוד שטחי מגורים לשטחי מסחר/תעסוקה/ומרפאות.

הערות לטבלה:
(1) שטחי המגורים חושבו עפ"י פתרון מיגון בצורת ממ"דים. ככל ופתרון המיגון יהא בצורת ממ"קים, ניתן יהיה להמיר עד 12 מ"ר שטח שירות לשטח עיקרי עבור כל יח"ד בעלת פתרון מגן בממ"ק.
(2) מעל קומת מסד מסחרית הכוללת גלריה.
(3) יותר ניוד שטחים עיקריים ו/או שטחי שירות של מסחר/תעסוקה/ומרפאות, ממפלס ה- 0.00 למפלס מתחת ה- 0.00 וכן ממפלס שמתחת למפלס ה- 0.00 למפלס ה- 0.00.
(4) לא כולל שטחי חניה.
(5) תותר הקמת גלריה בשיעור של עד 30% משטח הקומה, בנוסף לשטחים המופיעים בטבלה.
(6) לא כולל שטחי חניה. שטחי המגורים חושבו עפ"י פתרון מיגון בצורת ממ"דים. ככל ופתרון המיגון יהא בצורת ממ"קים, ניתן יהיה להמיר עד 12 מ"ר שטח שירות לשטח עיקרי עבור כל יח"ד בעלת פתרון מגן בממ"ק.
(7) בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
(8) מספר הקומות יקבע עפ"י מספר מקומות החניה אשר יקבע בעת הוצאת היתר בניה.

## הוראות נוספות

- גמישות לתוכנית:
  1. יותר שינוי של עד 1 מ' מהגובה המצוין הנספח הבינוי.
  2. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה תת קרקעיות מעבר למפורט בנספח הבינוי, בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.
  3. שטחי הבניה של קומות החניה אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטת לעיל.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- תנאים למתן היתרי בניה:
1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התוכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
3. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצ"ב, תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין, בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה והשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים) לתקופה המנויה לעיל.
5. תנאי להיתר יהא אישור מחלקת מבני ציבור לתכנון המוצע עבור גן הילדים ברמת מעטפת.
6. תנאי להיתר יהא אישור מחלקת שפ"ע ביחס לתא שטח 1 בלבד, ובכלל זאת חובת נטיעת עצים בהתאם להנחיות שפ"ע.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה, הצגת תכסית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התוכנית.

- הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות השטח המבונה של גן הילדים אשר ייבנה בתא שטח 1 ברמת מעטפת על חשבון היזם, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם עיריית ירושלים בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ובכפוף לכל דין.

- שלבי ביצוע:

| מספר שלב | תיאור שלב | התניה |
|---|---|---|
| 1 | תנאי לאכלוס המגורים | השלמת גן הילדים ברמת מעטפת |
| 2 | ביצוע המבנה | בהינף אחד |

- מימוש התוכנית: זמן למימוש התוכנית 10 שנים מיום אישורה.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

## 8. <u>רישוי</u>

להלן פרוט מסמכי הרישוי המהווים עילת המימוש הנוכחי:

- פרוטוקול החלטת רשות הרישוי מיום 12.10.2023, בדיון בבקשה 2023/0002.00.

מהות הבקשה: ***"מבנה משולב 5 קומות מגורים מעל מסד מסחרי וקומות ציבוריות עבור מרפאות/תעסוקה, דירות"***.

החלטת הוועדה:

***"לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.***
***התקבלה פנייה מעו"ד שרון אבני בה טען שהתוכנית מאשרת גמישות ולכן אין מניעה לפרשנות הגמישה של השימושים כמבוקש בבקשה.***
***התוכנית קובעת כי נספח הבינוי אינו מחייב למעט מיקום גן הילדים.***
***גן הילדים ממוקם בהתאם לנספח הבינוי.***
***לפנייה מצורף מייל של מר דן קינן מתכנן המחוז לפיה אין מניעה לפרשנות הגמישה של השימושים כאמור.***
***פנייה זו נבחנה ע"י עו"ד אילנית מיכאלי וחוות דעתה היא כי ניתן לפרש את התוכנית באופן המאפשר את הבינוי המבוקש ללא פרסום הקלה. זאת מאחר שהנספח מנחה והתוכנית מאפשרת גמישות.***
***בהתחשב בנסיבות, רשות הרישוי מקבלת עמדה וחו"ד זו ומאשרת את הבקשה ללא פרסום הקלה.***
***הוועדה מציינת כי אין בהחלטתה משום נקיטת עמדה לעניין החיוב בהיטל השבחה.***
***ביחס לשינוי מנספח מנחה אין צורך בפרסום הקלה, ניתן לאשר את השימוש המבוקש.***
***לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם למפורט בתיאור הבקשה ולהערות שבתוכנית a."***

- היתר מספר 121137 מיום 7.9.2025, ניתן ל: ***"מבנה משולב 5 קומות מגורים מעל מסד מסחרי וקומות ציבוריות עבור מרפאות/תעסוקה, דירות וכיתת גן ילדים סה"כ 35 יח"ד."***

להלן סיכום שטחי הבניה המבוקשים, בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר (השטחים במ"ר)[9]:

| מפלס | מתחת לקרקע | קומה | למטרות עיקריות | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | מגורים | מסחר | משרדים | בנייני ציבור | עיקרי ממרחב מוגן דירתי | סה"כ |
| 637.12 | כן | -20.48 | | | | | | |
| 639.94 | כן | -17.66 | | | | | | |
| 643.43 | כן | -14.16 | 92.63 | | | 113.70 | 4.03 | 210.36 |
| 646.94 | כן | -10.66 | 233.19 | | | | 4.28 | 237.47 |
| 650.19 | כן | -7.41 | 233.47 | | | | 4.28 | 237.75 |
| 653.41 | כן | -4.19 | | | 624.20 | | | 624.2 |
| 657.6 | לא | 0.00 | | 487.25 | | | | 487.25 |
| 660.24 | לא | +5.25 | 381.21 | | | | 5.61 | 386.82 |
| 666.10 | לא | +8.50 | 365.02 | | | | 5.64 | 370.66 |
| 669.35 | לא | +11.75 | 340.61 | | | | 5.70 | 346.31 |
| 672.60 | לא | +15.00 | 340.64 | | | | 5.70 | 346.34 |
| 675.85 | לא | +18.25 | 341.07 | | | | 5.70 | 346.77 |
| 679.27 | לא | +21.67 | | | | | | |
| מעל הקרקע | | | 1768.55 | 487.25 | | | 28.35 | 2284.15 |
| מתחת הקרקע | | | 559.29 | | 624.20 | 113.70 | 12.59 | 1309.78 |
| סה"כ המבנה | | | 2327.84 | 487.25 | 624.20 | 113.70 | 40.94 | 3593.93 |

| מפלס | מתחת לקרקע | קומה | למטרות שירות | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | מרחב מוגן דירתי | מרחב מוגן מוסדי | מערכות טכניות ומתקני שירות | אחסנה | חניה | מבואות וחדרי מדרגות | סה"כ |
| 637.12 | כן | -20.48 | | | 84.38 | | | 51.08 | 135.46 |
| 639.94 | כן | -17.66 | | | 37.57 | 131.20 | 563.9 | 79.85 | 812.52 |

[9] שמאי הצדדים התבססו על תוכניות הגשה שונות ושטחים שונים. שומה זו תיערך בהתייחס לשטחים המפורטים בהיתר הבניה.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 501.95 | 32.65 | 417.05 | 6.49 | | 21.73 | 24.03 | -14.16 | כן | 643.43 |
| 505.76 | 42.00 | 416.91 | | | | 46.85 | -10.66 | כן | 646.94 |
| 505.02 | 41.31 | 410.18 | 6.68 | | | 46.85 | -7.41 | כן | 650.19 |
| 125.81 | 71.01 | | | | 54.80 | | -4.19 | כן | 653.41 |
| 91.67 | 68.71 | | | 22.96 | | | 0.00 | לא | 657.6 |
| 93.9 | 32.84 | | | | | 61.06 | +5.25 | לא | 660.24 |
| 93.82 | 33.01 | | | | | 60.81 | +8.50 | לא | 666.10 |
| 93.82 | 33.02 | | | | | 60.80 | +11.75 | לא | 669.35 |
| 93.84 | 33.04 | | | | | 60.80 | +15.00 | לא | 672.60 |
| 93.8 | 33.02 | | | | | 60.78 | +18.25 | לא | 675.85 |
| 21.28 | 1.87 | | | 19.41 | | | +21.67 | לא | 679.27 |
| 582.13 | 235.51 | | | 42.37 | | 304.25 | | | מעל הקרקע |
| 2586.52 | 317.90 | 1808.04 | 144.37 | 121.95 | 76.53 | 117.73 | | | מתחת הקרקע |
| 3168.65 | 553.41 | 1808.04 | 144.37 | 164.32 | 76.53 | 421.98 | | | סה"כ המבנה |

| אחר | | | סה"כ שטח בניה | קומה | מתחת לקרקע | מפלס |
|---|---|---|---|---|---|---|
| מרפסת זיז מקורה עד 14 מ"ר | מרפסת גג לא מקורה | מרפסות זיז לא מקורה | | | | |
| | | | 135.46 | -20.48 | כן | 637.12 |
| | | | 812.52 | -17.66 | כן | 639.94 |
| 22.48 | | | 712.31 | -14.16 | כן | 643.43 |
| 39.83 | | 17.23 | 743.23 | -10.66 | כן | 646.94 |
| 12.02 | | 27.83 | 742.77 | -7.41 | כן | 650.19 |
| | | | 750.01 | -4.19 | כן | 653.41 |
| | 93.61 | | 578.92 | 0.00 | לא | 657.6 |
| 70.09 | 103.18 | | 480.72 | +5.25 | לא | 660.24 |
| 53.56 | | 16.04 | 464.48 | +8.50 | לא | 666.10 |
| 57.42 | 24.13 | 8.42 | 440.13 | +11.75 | לא | 669.35 |
| 47.80 | | 20.51 | 440.18 | +15.00 | לא | 672.60 |
| 5.45 | | 42.33 | 440.57 | +18.25 | לא | 675.85 |
| | | | 21.28 | +21.67 | לא | 679.27 |
| 234.32 | 220.92 | 87.30 | 2866.28 | | | מעל הקרקע |
| 74.33 | | 45.06 | 3896.30 | | | מתחת הקרקע |
| 308.65 | 220.92 | 132.36 | 6762.58 | | | סה"כ המבנה |



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

## 9. המצב המשפטי

### 9.1 רישום בספרי המקרקעין

מהעתק רישום מפנקס השטרות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, מיום 10.6.2025, שהופק באמצעות האינטרנט, עולים לגבי הנכס בין היתר, הפרטים הבאים:

גוש: 31267

חלקה: 34

שטח: 946 מ"ר

בעלות: מדינת ישראל; החלק בנכס – בשלמות

חכירה: בית חדש מקבוצת בית ירושלמי בע"מ; החלק בזכות – בשלמות; חכירה ראשית; תאריך סיום – 7/12/2117; החלק בנכס – בשלמות

הערה: הערה על ייעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

### 9.2 כתב התחייבות

הובא לעיוני כתב התחייבות הנוגע לתוכנית 101-0834564, החתום על ידי המבקשת, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

- על פי הוראות התוכנית, בתא שטח 1 בקומה 4- של הבניין, יוקצה שטח ציבורי מבונה ברמת מעטפת, עבור כיתת גן ילדים בהיקף של 130 מ"ר שטח עיקרי ו- 30 מ"ר שטח שירות, כולל שטח חצר נדרש.
- על פי הוראות התוכנית, תא שטח 2 יהיה מיועד לשביל, עליו תוקם מעלית, מדרגות, פיתוח שטח לצורך הסדרת נגישות לשטחים הציבוריים בתחום התוכנית ולאלה הגובלים מדרום. מפלסי הפיתוח של השביל ובהתאם של המעלית, יותאמו למפלסים הנדרשים לצורך מעבר וגישה לגן הילדים בתא שטח 1 ולמבני הציבור בחלקה 11 הגובלת מדרום.
- המבקשת קיבלה על עצמה לתכנן על חשבונה תכנון מפורט של המבנים הציבוריים ומקומות חניה עבור המבנים הציבוריים, פיתוח השביל ותכנון המעלית, כתנאי למתן היתרי בניה, בהתאם לפרוגרמה שתתקבל מהעירייה, ולבצע בפועל, ברמת גמר ועל חשבונה, את הקמת המבנים הציבוריים, השלמת פיתוח השביל ובניית המעלית.
- המבקשת קיבלה על עצמה לבצע את התכנון של פיתוח השביל ותכנון המעלית וכן לבצע את הבניה שלהם, וזאת תוך שהמבקשת תישא בעלויות התכנון והביצוע. גוף המעלית ישולם ישירות לספק על ידי העירייה.
- המבנים הציבוריים, השביל והמעלית, יועברו לעירייה ללא תמורה ויירשמו על שם העירייה כחלק מרישום בית משותף או במסגרת תצ"ר, לפי העניין.
- תנאי לקבלת טופס אכלוס, הוא השלמת ביצוע בפועל של עבודות פיתוח על פי כתב ההתחייבות, לשביעות רצון העירייה, ומסירתן לעירייה.
- העירייה תממן רק את עלות הזמנת המעלית ישירות מול חברת אלקטרה והחברה מתחייבת לשאת על חשבונה בכל שאר הוצאות התכנון והביצוע בפועל של בניית הפיר והמעלית עצמה, לרבות עלויות נוספות



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שחברת אלקטרה תדרוש, בהתאם למפורט בהסכם מולה, כתוצאה מעיכובים בפרויקט ו/או כל דרישה אחרת בהתאם להסכם מולה.

- המבקשת תתכנן על חשבונה בלבד את המבנים הציבוריים המיועדים לצורך כיתת גן ילדים, בתא שטח 1- בקומה 4- של הבניין בהיקף של 134 מ"ר, עם חצר צמודה בגודל של כ- 170 מ"ר, כתנאי למתן היתר בנייה.
- המבקשת מתחייבת לבנות את המבנים הציבוריים עד לרמת הגמר, בהתאם להיתר הבניה ובהתאם לתכנון המאושר.
- המבקשת מתחייבת לבצע את העבודות הנדרשות לצורך הקצאת שתי מקומות חניה לגבני הילדים במפרצי החניה ברחוב הגובל בתוכנית (רח' יעקב אלעזר).
- המבקשת מתחייבת לבצע את עבודות הקמת המבנים הציבוריים, בד בבד עם הקמת הבניין כתנאי לאכלוס המגורים.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

## 10. תחשיבי הצדדים

### 10.1. תחשיב שמאי המשיבה

| מצב קודם - תוכנית 6576 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **שימוש** | **שטח במ"ר** | **מקדם** | **שווי מ"ר מבונה** | **סה"כ שווי** |
| שטח עיקרי למסחר | 680 | 1 | ₪16,400 | ₪11,152,000 |
| מקדם שלביות ואי וודאות | | | | 0.85 |
| **סה"כ שווי מצב קודם** | | | | **₪9,479,200** |
| **מצב חדש - בקשה להיתר בניה מס' 2023/0002.00 (מכח תוכנית 101-0834564)** | | | | |
| **שימוש** | **שטח במ"ר** | **מקדם** | **שווי מ"ר מבונה** | **סה"כ שווי** |
| מגורים (קומה 1 מעל קומת הכניסה) | 386.82 | 1.0 | ₪12,400 | ₪4,796,568 |
| מרפסת גג (קומה 1 מעל קומת הכניסה) | 103.18 | 0.5 | ₪12,400 | ₪639,716 |
| מגורים (דירות רגילות ושטח ממ"ד עיקרי) | 1,410.08 | 1.0 | ₪12,400 | ₪17,484,992 |
| מרפסת גג קומה 3 (מעל קומת הכניסה) | 24.13 | 0.5 | ₪12,400 | ₪149,606 |
| מגורים להשכרה (כולל שטח ממ"ד עיקרי) | 571.88 | 0.95 | ₪12,400 | ₪6,736,746 |
| מסחר (שטח נטו) | 487.25 | 1.0 | ₪16,400 | ₪7,990,900 |
| מרפסת גג (קומת מסחר) | 93.61 | 0.5 | ₪16,400 | ₪767,602 |
| משרדים (נטו) | 641.81 | 1.0 | ₪9,400 | ₪6,033,014 |
| שווי מצב חדש גולמי | | | | ₪44,599,144 |
| ניכוי מטלה ציבורית גן ילדים רמת גמר | | | | ₪1,509,925 |
| **סה"כ שווי מצב חדש** | | | | **₪43,089,219** |
| **השבחה** | | | | **₪33,610,019** |
| היטל השבחה | | | | ₪16,805,010 |

### 10.2. תחשיב שמאי המבקשת

**שווי מצב קודם (תוכנית 6576)**

| **מהות השטח** | **שטח במ"ר** | **מקדם** | **שווי מ"ר מבונה מתואם** | **סה"כ** |
|---|---|---|---|---|
| מסחר עיקרי בקומת הקרקע | 542 | 1 | ₪15,000 | ₪8,130,000 |
| מסחר עיקרי בקומה א' | 138 | 0.7 | ₪15,000 | ₪1,449,000 |
| מרפסת גג | 424 | 0.25 | ₪15,000 | ₪1,590,000 |
| חצר אפקטיבית למסחר | 612 | 0.3 | ₪15,000 | ₪2,754,000 |
| במעוגל | | | | ₪13,923,000 |
| **תוספת שווי בגין פוטנציאל כללי** | | | **10%** | **₪15,315,300** |

**גישת ההשוואה הישירה על בסיס עסקה בקרקע**

| | **תמורה בעסקה** | **התאמה לזמן ופיתוח** | **שווי מתואם** |
|---|---|---|---|
| שווי הנכס במצב הקודם על פי עסקת קרקע מנובמבר 2019 | ₪ 12,184,131 | 25% | **₪15,230,164** |

| | |
|---|---|
| שקלול הגישות (60% גישת ההשוואה הישירה ו- 40% גישת ההשוואה העקיפה) | ₪15,264,218 |
| **במעוגל** | **₪15,260,000** |

**שווי מצב חדש (תוכנית 101-834564)**

| **מהות השטח** | **שטח במ"ר** | **מקדם שווי אקו' בסיסי** | **מקדם הפחתה למטרדים** | **מקדם הפחתה לדירות כלואות/מסחר קבור עם חשיפה מסחרית מוגבלת** | **שווי מ"ר מבונה מתואם** | **סה"כ** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| עיקרי עילי - מגורים רגיל | 1,630.42 | 1 | 0.95 | 1 | ₪10,500 | ₪16,263,440 |
| עיקרי עילי - מגורים - דירות כלואות | 166.48 | 1 | 0.95 | 0.95 | ₪10,500 | ₪1,577,606 |



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| עיקרי מגורים להשכרה מתחת לקומת הכניסה - דירות כלואות | 416.8 | 1 | 0.9 | 0.95 | ₪7,000 | ₪2,494,523 |
| עיקרי מגורים להשכרה מתחת לקומת הכניסה | 155.08 | 1 | 0.9 | 1 | ₪7,000 | ₪976,994 |
| עיקרי למסחר (מגלם שירות אפקטיבי) | 487.25 | 1 | 1 | 0.95 | ₪15,000 | ₪6,942,313 |
| מרפסת גג מסחר | 93.61 | 0.25 | 1 | 0.95 | ₪15,000 | ₪333,486 |
| עיקרי למשרדים (מגלם שירות אפקטיבי) | 624.2 | 1 | 1 | 0.95 | ₪4,000 | ₪2,371,960 |
| שווי גולמי במצב החדש | | | | | | ₪30,961,321 |
| מקדם הפחתה לפחת תכנוני בגין מעלית רכב | | | | | 0.97 | ₪30,032,481 |
| בניכוי עלויות עודפות בגין הצורך בהקמת מעלית רכב ועלות עודפת לחניה | | | | | | -₪3,320,000 |
| סה"כ שווי ביניים | | | | | | ₪26,712,481 |
| דחייה הפחתה להיקף עסקה/מורכבות הפרוייקט | | | | | | 0.95 |
| סה"כ שווי ביניים לפני הפחתת מטלות ציבוריות | | | | | | ₪25,376,857 |
| בניכוי מטלות ציבוריות ברמת גמר | | | | | | -₪2,341,480 |
| סה"כ שווי במצב החדש | | | | | | ₪23,035,377 |
| **במעוגל** | | | | | | **₪20,040,000** |

| | |
|---|---|
| **השבחה למימוש מלא (100%)** | **₪7,780,000** |
| היטל השבחה למימוש מלא (100%) | ₪3,890,000 |

## 10.3. <u>סיכום</u>

להלן סיכום ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

| תוכנית | מועד קובע | השבחה - שומת המשיבה | השבחה - שומת המבקשת |
|---|---|---|---|
| 101-0834564 | 05/03/2022 | ₪33,610,019 | ₪7,780,000 |



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

## 11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת שומת ההשבחה. המפורט להלן מצטרף לעקרונות, גורמים ושיקולים המפורטים בפרק 12 להלן:

א. ההשבחה מוגדרת בס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[10], ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות למועד תחילתה.

במקרה הנדון ההשבחה נבחנת לגבי אישור תוכנית 101-0834564, למועד תחילתה.

ג. מיקום הנכס בשכונת "רמות" בצפון מערב העיר ירושלים, ומאפייני הסביבה.

ד. מאפייני החלקה לרבות שטחה, ממדיה והטופוגרפיה בתחומה.

ה. מאפייני הבינוי המבוקש בתחום החלקה בהתאם לתוכנית להיתר, לרבות השטחים המבוקשים לשימושים השונים, מספר הקומות מעל לכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת, אופן הבינוי ופתרון החניה המוצע.

ו. המצב התכנוני ומצב הרישוי – כמפורט לעיל.

ז. המצב המשפטי – כמפורט לעיל.

ח. ערכי שווי רלבנטיים במועד הקובע.

[10] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 22.10.2006.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

## 12. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת – תיאור, דיון והכרעה</u>

בפתח הדברים יובהר, כי אין מחלוקת בין הצדדים לגבי זהות הנכס הנישום, זהות התוכניות החלות בחלקה, מצב הרישוי[11] והמצב המשפטי. כן אין מחלוקת כי המימוש המבוקש הינו בהיתר בהתאם להוראות תכנית 101-0834564.

לאחר בחינת כלל המסמכים שעמדו בפני, אני מקבל את הסכמות הצדדים בעניינים הנ"ל.

<u>להלן תיאור המחלוקות, דיון והכרעה בהן</u>:

### 12.1. <u>מצב קודם</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

- מכרז רכישת הנכס – השמאי ציין כי לא נעלם מעיניו מחיר הזכייה במכרז רמ"י ביחס לנכס הנדון. יחד עם זאת ההצעה הזוכה וההצעה הנוספת שהוגשה משקפות פוטנציאל לקידום תב"ע, כך שמחיר הזכייה אינו יכול להוות בסיס לשווי המצב הקודם. כמו כן, בהתאם לאתר מבא"ת, מיד לאחר הזכייה במכרז הוגשה לוועדה המחוזית תוכנית לשינוי ייעוד.
- שלביות ואי ודאות – השמאי ציין כי נשוא חוות הדעת בייעוד שטח מסחרי, וכי בתוכנית נקבעו תנאים למתן היתרי בנייה ושלבי ביצוע למימוש הזכויות. מכיוון שהנכס אינו למגורים ואינו כלול בשלב א' של התוכנית, המתיר בניה של עד 400 יח"ד מגורים, הובא בחשבון מקדם 0.85 לשלביות ואי ודאות.

<u>שמאי המבקשת</u>

- שטחי הבניה – במצב התכנוני הקודם שטח מגרש מס' 13 הנו כ- 1,174 מ"ר. השטח לבניה הנו כ- 680 מ"ר עיקרי וכ- 20 מ"ר שירות בשתי קומות עיליות.

  בתכנון מיטבי ניתן להקים מבנה מסחרי הכולל קומת קרקע בשטח של כ- 562 מ"ר (מתוכו כ- 542 מ"ר עיקרי וכ- 20 מ"ר שירות), קומה א' בשטח של כ- 138 מ"ר עיקרי, מרפסת גג בשטח של כ- 424 מ"ר וחצר מסחרית בשטח של כ- 612 מ"ר במפלס קומת הקרקע.
- שלביות – בהתייחס למקדם שלביות ביצוע שנקבע על ידי שמאי המשיבה (0.85), טען שמאי המבקשת כי אין להביאו בחשבון, וזאת משני טעמים עיקריים: ראשית, ההוראה בסעיף 28א' לתוכנית מתייחסת לרכיב המגורים בלבד ולא ייתכן כי מימוש שטחים שמטרתם לשרת את שטחי המגורים, יותנה במימוש מתחם הקאנטרי. הנ"ל עומד בסתירה לשונית להוראות ס' 28 לתוכנית ואף בסתירה לכל הגיון תכנוני.

  שנית, ביום 16.11.2016 הופק היתר בניה מס' 110572 בתיק בניין 2015/0185.00 לטובת בניית מתחם הקאנטרי (לרבות בריכת השחייה), וכפי שניתן לראות בתצ"א, הקאנטרי היה בנוי במועד הקובע, כך שגם מבחינה זו אין מקום להביא בחשבון הפחתה, ושווי הנכס במצב קודם הוא כזמין לבניה.
- עסקה בנכס הנדון – השמאי קבע את השווי במצב הקודם על ידי שימוש בגישת ההשוואה העקיפה (לה ייחס משקל של 40%) וכן על ידי גישת ההשוואה הישירה על בסיס עסקה שנערכה בקרקע הנדונה טרם המועד הקובע (לה ייחס משקל של 60%).

[11] שומות הצדדים התבססו על שטחים שונים. במעמד הדיון הצדדים הסכימו כי יש להביא בחשבון את השטחים שאושרו בהיתר הבניה.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השמאי ציין כי קיים יתרון בקביעת השווי מהמחיר ששולם בפועל בנכס עצמו, בהיותו מגלם את כלל מאפייני הנכס, אשר קונה ומוכר מרצון מביאים בחשבון במסגרת שיקוליהם (השמאי הפנה לערר 5061/10 רמי לוי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה ולעמ"נ 37365-02-11 עזבון המנוח פרז'י ז'אנה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה, ממנו ציטט).

הנכס הנדון נרכש במסגרת מכרז רמ"י מס' 160/2019, כאשר במועד העסקה (12/2019) רמת הפיתוח הסביבתי והתשתיות העירוניות הייתה חלקית וירודה בהשוואה למועד הקובע (3/2022) ולפיכך, יש להביא בחשבון כי מחיר העסקה מגלם דחייה. לעמדת השמאי, יש להביא בחשבון כי נדרש לבצע שתי התאמות ממחיר העסקה: תוספת שווי בגין זמינות והתקדמות רמת הפיתוח בסביבה, והתאמה לזמן עבור תקופה של שנתיים וכ- 3 חודשים בין מועד הרכישה לבין המועד הקובע. בהתאם לכך, השמאי הביא בחשבון תוספת בשיעור של 25% בהשוואה למחיר העסקה משנת 2019.

בהתאם לתוצאות המכרז המגרש נרכש תמורת 12,190,543 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ, ולאחר התאמה לזמן והתקדמות פיתוח, לפי תוספת בשיעור של כ- 25%, התקבל שווי מתואם של כ- 15,230,000 ₪.

בעניין זה השמאי הפנה לשומה מכרעת שנערכה על ידי אלי כהן לנכס בגו"ח 30452/38, במסגרתה הובא בחשבון מקדם דחייה 0.8 בשני מצבי התכנון בשל רמת הפיתוח החלקית, וזאת למקרה דומה בו נשוא ההשוואה היה מצוי במתחם מגורים בשלבי הקמה.

השמאי ציין כי שומת המשיבה נערכה בהתעלם מהעסקה בנכס עצמו (כשנתיים ו- 3 חודשים טרם המועד הקובע), המשקפת את כלל מאפייני הנכס על היבטיו במצב הקודם. התמורה ששולמה לרכישת הנכס במועד 12/2019 הנה 12,185,000₪[12] כולל פיתוח וללא מע"מ, בעוד שבשומת המשיבה נקבע שווי קרקע בסך של 9,479,200 ₪ למועד קובע 3/2022. דהיינו שווי נמוך בכ- 2,705,000 ₪ (הפחתה של כ- 22%) מהתמורה ששולמה בפועל בעת רכישתו כשנתיים ו- 3 חודשים קודם לכן.

לעמדת שמאי המבקשת, המדובר בחוסר סבירות קיצוני, קל וחומר בהתחשב במעמד שיש ליתן לעסקת קרקע בנכס עצמו המבטאת ומשקפת את כלל מאפייניו.

- פוטנציאל – בהתאם להחלטת ועדת הערר 38/10 וויי קוון אינבסטמנט נ' הוועדה המקומית ירושלים, בחישוב ההשבחה יש להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני שאינו נובע מהתוכנית המשביחה, על בסיס תוכניות שאושרו בסביבה קודם לתחילת תכנונה של התוכנית המשביחה. בהחלטתה התבססה ועדת הערר על הלכת לוסטרניק רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ' מ.לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ, ופסיקה נוספת לפיה יש הבחנה יסודית בין ציפייה כללית (אותה יש להביא בחשבון) לבין ציפייה קונקרטית (אותה יש לנטרל ואין להביאה בחשבון). הנ"ל אף נקבע פעם נוספת לאחרונה במסגרת החלטת ועדת ערר 81100-11-20 קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב וכן בשומות מכריעות.

השמאי הפנה לשומה מכרעת שנערכה על ידי אריה אריאל לנכס בגו"ח 30025/67, רמב"ן 59 ירושלים, בה נקבע כי בקביעת שווי מצב קודם יש להביא בחשבון ציפייה כללית אשר אינה נובעת מגורמי תכנון מוסדיים, אלא מיוזמות פרטיות עובר לאישורה של התוכנית המשביחה (השמאי הציג תגזיר מתוך השומה המכרעת). לדבריו, החלטה זו אומצה והפכה לסופית בערר 137/15 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' פוגל.

[12] כך במקור. תמורה כולל פיתוח 12,190,543 ₪.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

כמו כן, השמאי ציין כי בשומה שנערכה מטעם המשיבה על ידי השמאי יוני טוביאן, לנכס בגו"ח 30341/282, רח' יוסף חכמי 39 בשכ' בית וגן, הובא בחשבון פוטנציאל תכנוני למצב קודם בשיעור של 10%.

השמאי טען כי בהתאם לכל הנתונים ועל הצד הזהיר, יש להביא בחשבון במצב הקודם מקדם תוספת שווי בגין פוטנציאל תכנוני כללי בשיעור של 10%, וזאת ביחס לגישת ההשוואה העקיפה בלבד.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

השמאי הציג תגזיר מתוך תנאי המכרז לרכישת הקרקע שבנדון, אודות תוקף התוכנית (10 שנים, אשר חלפו במועד המכרז) וכן הבהרה לפיה ניתן יהיה לאשר היתרי בניה למגרשים לא בנויים לפי תכנית מס' 6576. השמאי ציין כי הסוגייה עלתה בפניו במועד כתיבת השומה, וכי המשיבה החליטה לנקוט בגישה מקלה.

פוטנציאל – השמאי ציין כי מקדם פוטנציאל תכנוני שנקבע על ידי שמאי המבקשת (10%), הנו ללא כל ביסוס על נתוני שווי אלא על סמך שומה מטעם המשיבה בשכונת "בית וגן", למועד קובע 22.9.2018. לכן, בהתאם למושכלות היסוד והפסיקה הרווחת, אין להביא בחשבון פוטנציאל.

השמאי ציין כי שומתו מגלמת את העובדה כי קיים מחסור בשטחי מסחר בשכונת "רמות" בכלל ובסביבה הקרובה בפרט, וכי המדובר בשטח מסחרי של 600 מ"ר אשר אינו כפוף למגבלת יחידה מסחרית בלבד.

לעמדתו, לא ניתן להתעלם מהוראות התוכנית בדבר שלביות הביצוע. כמו כן לאור היקף המגרשים הנכללים בתוכנית, הובא בחשבון מקדם משוקלל 0.85.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

- תוקף התוכנית – השמאי טען כי ההתייחסות לתוקף התוכנית בתגובת המשיבה סותרת את התנהלות המשיבה בהליכי רישוי, סותרת מסמכים רשמיים שהוציאה המשיבה וסותרת את שומת המשיבה. כמו כן, המדובר בהרחבת חזית אסורה.

  השמאי הפנה למסמך ההבהרה שנשלח למציעים במכרז במסגרתו זכתה המבקשת בנכס הנדון, ולפיו פרשנות הוועדה המקומית היא שהתוכנית בתוקף.

  מעבר לכך, השמאי הפנה להיתר בנייה שניתן על בסיס התוכנית, בסמוך למועד הקובע, תיק בניין 2021/0087.00, היתר בנייה מספר 118494, מיום 10.07.23.

  לעמדת השמאי, אין להתייחס לנושא התוקף, וכל ומתבססים על גישת ההשוואה במצב הקודם וכל וקיימת מגבלה, היא באה לידי ביטוי בעסקה.

  השמאי ציין כי החלטת המשנה ליועץ המשפטי אותה ציין שמאי המשיבה (ר' להלן), הנה משנת 2020 וניתנה על ידי עו"ד ארז קמיניץ.

- פוטנציאל – ההתבססות על העסקה בנכס מתחייבת בנסיבות העניין, לפי החוק והפסיקה. במקרה זה אין כל רכיב פוטנציאל שיש לנטרל מהעסקה. המדובר על עסקה שבוצעה בזמן שלא הייתה כל תוכנית בהכנה ביחס לנכס, ללא הליכי תכנון קונקרטיים ביחס לנכס, אלא פוטנציאל כללי.

  בהתאם להלכת לוסטרניק ועשרות פסיקות של בימה"ש המחוזי וועדות ערר שנתנו לאחר מכן, יש להביא בחשבון את העסקה בנכס ללא נטרול רכיבים שונים, ולערוך את ההתאמות הנדרשות ביחס לזמן והתקדמות פיתוח בלבד. בשומת המבקשת גישה זו קיבלה משקל בשיעור של 60%. בנוסף נערכה גישת שומה משנית, בה ננקטו ערכי שווי, מקדמים ותוספת מינימלית לפוטנציאל בשיעור של 10%. גישה זו קיבלה משקל בשיעור של 40%.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

המדובר במגרש בשטח של כ- 1.2 דונם עם זכויות בנייה של 680 מ"ר עיקרי ו-20 מ"ר שירות, המהווים תת ניצול של רכיב הקרקע (פחות מ-60% בנייה). כל קונה סביר במועד העסקה ובמועד הקובע, היה מביא בחשבון כי המגרש מאופיין בתת ניצול, ולכן היה משלם על רכיב פוטנציאל, זאת בדומה למדיניות הכללית שבאה לידי ביטוי בתמ"א 35 ובתמ"מ 29/1, מדיניות כללית ארצית לניצול משאב הקרקע והוספת זכויות בנייה.

השמאי ציין כי אינו חולק על קיומו של פוטנציאל, אך בהתאם לפסיקה זהו אינו פוטנציאל שיש לנטרל, וכן כי בהתאם לפסיקה ולפי התקינה השמאית, יש להביא בחשבון עסקה בנכס. על כן, ביחס למצב הקודם, אין לנטרל רכיבים מהעסקה כי אם רק לייחס מקדם התאמה לזמן והתקדמות פיתוח.

- שלביות – בהתייחס למקדם 0.85 שנקבע על ידי שמאי המשיבה, טען שמאי המבקשת כי המדובר בשגיאה בפרשנות התוכנית מצד אחד, ושגיאה עובדתית מצד שני. הוראות התוכנית מתייחסות למגורים, ובמקרה הנדון המדובר על מגרש מסחרי. השלביות הנוגעת ל- 400 יחידות דיור והקאנטרי מתייחסת אך ורק לרכיב המגורים ולא למסחר. לא ייתכן שלא ניתן לבנות מגרש מסחרי המשרת את אותן 400 יחידות דיור של שלב א'.

מקדם 0.85 שנקבע על ידי שמאי המשיבה, הנו סתמי ומנוגד לעובדות ולפרשנות הנכונה של התוכנית.

ככל ומביאים בחשבון את המחיר בעסקה, ומניחים שבאותו זמן הקאנטרי לא הושלם, וטענת המשיבה הייתה מתקבלת, אזי יש להביא בחשבון מקדם התאמה נוסף לעסקה, שמהותו תוספת לשווי במועד הקובע, זאת מאחר ובמועד הקובע הקאנטרי כבר היה בנוי.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

הקרקע נרכשה בחודש דצמבר 2019 (מועד ההחלטה במכרז), וכחמישה חודשים לאחר מועד ההחלטה במכרז הוגשה תב"ע לשינוי ייעוד לבנייה רוויה. על כן העסקה בנכס משקפת פוטנציאל.

בשומת המשיבה הובאו בחשבון עסקאות השוואה של מסחר בשכונת רמות, מהסביבה הקרובה, ובוצעו ההתאמות הנדרשות. השכונה בה ממוקם הנכס הנדון היא שכונה חדשה, מבוקשת, בה קיים מחסור בשטחי מסחר. בעניינו, המדובר במסחר שכונתי בהיקף קטן ושימושים המאופיינים בדמי שכירות גבוהים מאוד.

לגבי אי ודאות ושלביות שהובאה בחשבון במקדם 0.85, השמאי ציין כי בהוראות התוכנית נקבעו תנאים להיתרי בניה ושלבי ביצוע. נשוא חוות הדעת מהווה שטח מסחרי ולא מגורים, אשר אינו כלול בשלב א' של התוכנית, כי אם כלול בשלב ב' של התכנית, לכן יש להביא בחשבון דחייה.

השמאי ציין כי בדרך כלל המסחר נבנה בסוף הקמת השכונה ולא בהתחלה. לעמדתו אין למסחר שכונתי זכות קיום לפני בניית הפרויקטים בשכונה, שכן המסחר אמור להעניק שירות לסביבה הקרובה שלו. מבחינת התכנית קיימת דחייה, וגם מבחינת הרציונל. לדבריו, הדחייה היא של שנה וחצי עד שנתיים, עד שמסיימים לבנות ועד שמאכלסים.

השמאי ציין כי בהתאם להחלטת המשנה ליועץ המשפטי של העירייה, ניתן היה להוציא היתרים מכוח התוכנית, אך עצם העובדה שהסוגייה הזאת הגיעה לבירור, מעידה על כך שלגבי הקרקע הנדונה הייתה עננה, ולא בטוח שהיא הייתה זמינה במועד הקובע.

**<u>הכרעה</u>**

- שטחים – הצדדים הביאו בחשבון שטח עיקרי בהיקף של 680 מ"ר. שמאי המשיבה הביא בחשבון את השטח במקדם 1.0. שמאי המבקשת הביא בחשבון כי ניתן לנצל את השטחים בשתי קומות. את השטחים בקומת



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

הקרקע הביא בחשבון במקדם 1.0 ואת השטחים בקומה א' במקדם 0.7, כמו כן הביא בחשבון מרפסת גג וחצר.

בהתאם לתוכנית מס' 6576, החלה במצב קודם, שטח מגרש 13 הנו 1,174 מ"ר, ושטחי הבניה המרביים הנם 680 מ"ר עיקרי ו-20 מ"ר שטח שירות.

בהתאם למדידה גראפית מתוך תשריט התוכנית, קווי הבניין מאפשרים בינוי בתכסית הקרובה לזו שצוינה על ידי שמאי המבקשת (542 מ"ר עיקרי ו- 20 מ"ר שירות. סה"כ כ- 562 מ"ר). על כן יובא בחשבון כי במצב הקודם התאפשר בינוי בשני קומות היוצר מרפסת גג. כמו כן, הובא בחשבון שטח החצר למסחר.

לאחר שבחנתי את המקדמים שהובאו בחשבון על ידי שמאי המבקשת, מצאתי את המקדם למרפסת גג (0.25) ומקדם החצר (0.3) סבירים בנסיבות העניין. ביחס למסחר בקומה א', מצאתי כי המקדם שהובא בחשבון על ידי שמאי המבקשת (0.7) גבוה במעט בנסיבות העניין. בהתחשב כי המדובר במסחר שכונתי ובחשיפה מוגבלת, יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה מקדם 0.6 למסחר בקומה א'.

- תוקף תוכנית – בתגובתו שמאי המשיבה התייחס לראשונה להוראות סעיף 30 לתוכנית 6576, לפיו: ***"תוקפה של תוכנית זו הוא 10 שנים מיום אישורה. לאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה התכנית, יבוטלו כל הזכויות שלא מוצו בפועל"***.

תוכנית 6576 אושרה בשנת 2009, כך שכביכול, בסמוך למועד הקובע לתוכנית 101-0834564 (שנת 2022), הזכויות מכוח תוכנית 6576 התכלו.

במכרז רמ"י מס' 160/2019, במסגרתו שווק מגרש מס' 13, צוין כי זכויות הבניה הנן בהתאם לתוכנית החלה, היא תוכנית מס' 6576.

ביום 31.10.2019 פרסמה רמ"י הודעת הבהרה למכרז, לפיה: ***"רשות מקרקעי ישראל מבהירה בזאת כי בסעיף 30 בתקנון תוכנית 6576 נקבע כי תוקפה של התוכנית הוא 10 שנים ולאחר מועד זה יבוטלו הזכויות שלא מוצו בפועל. מבירור שנערך מול עיריית ירושלים הובהר כי ניתן יהיה לאשר היתרי בנייה למגרשים לא בנויים בתוכנית 6576 נשוא המכרז."***

בערר 1013/22 איריס ויהודה זנזורי נ' הוועדה המקומית לתכנון ירושלים, נדונו הוראות סעיף 30 לתוכנית מס' 6576, וצוין כדלקמן:

***"סעיף 30 להוראות התכנית קובע כי תוקפה של התכנית הוא עשר שנים מיום אישורה. לאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה התכנית, יבוטלו כל הזכויות שלא מוצו בפועל. לעמדת העוררים, בהינתן סעיף זה, הרי שלא ניתן היה להגיש את הבקשה מושא הערר אשר הוגשה בחלוף למעלה מעשר שנים ממועד פקיעת התכנית התקפה.***

***התכנית התקפה פורסמה לאישור ברשומות ובעיתונים בחודש יוני 2009 והבקשה להיתר הוגשה בחלוף 10 שנים ממועד זה. בינוי הפרויקט המוצע במסגרת הבקשה מושא הערר הינו פרויקט "מחיר למשתכן" - הגרלה 1526. במסגרת מכרז ים/157/2019 רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון שיווקו את מגרש 1, מתחם 22167, לפי התכנית לבניית 66 יח"ד במסלול מחיר למשתכן, וכן 16 יח"ד במכירה חופשית, שלא במסלול מחיר למשתכן. בהוראות המכרז ניתנה התייחסות לסעיף 30 לתקנון התכנית והגבלת תוקפה ל – 10 שנים. עם זאת, הוסף והובהר כי מבירור שקוים מול עיריית ירושלים ניתן יהיה לאשר היתרי בניה למגרשים הלא בנויים בתכנית.***

***כפי שציינו בפרק העובדתי לעיל, פרשנות הוראת סעיף זה נבחנה על ידי הלשכה המשפטית בוועדה המקומית בשים לב לחוות דעת שניתנה במשרד המשפטי על דעת המשנה ליועץ המשפטי לממשלה דאז, עו"ד קמיניץ. בהתאם לחוות דעת מח' ייעוץ וחקיקה, ובמענה לשאלות הבהרה במכרזי השיווק של הקרקע שיועדה לבינוי דירות במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן", הובהר על ידי רשות מקרקעי ישראל כי ניתן להפיק היתרי בניה מכח התכנית התקפה. כמו כן, אין חולק כי המשיבה 2 הסתמכה על חוו"ד אלו וכן גם זוכי הגרלת המחיר למשתכן.***

***(...)***

***אכן, ועדת הערר אכן מוסמכת לפרש בעצמה את הוראות התכנית התקפה ואין בחוו"ד שניתנה ע"י המחלקה לייעוץ וחקיקה במשרד המשפטים לפגוע או לאיין סמכות זו. בעניננו, הוועדה המקומית בחנה את הסוגייה המשפטית ובהחלטתה בחרה להסתמך ולפעול בהתאם לעמדתו ופרשנותו של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה דאז. אין אנו סבורים כי בהתנהלות זו של***



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

***הוועדה המקומית נפל פגם. אשר על כן, בנסיבות כפי שפורטו לעיל, לא מצאנו כי נפל פגם מהותי או חוסר סבירות קיצוני בהחלטתה, המחייב את ועדת הערר להיכנס בנעליה ולהחליף את שיקול דעתה."***

אציין כי ערר זה ניתן ביחס לתיק הבניין אליו הפנה שמאי המבקשת (תיק בניין 2021/0087.00), הנוגע לנכס בגו"ח 31268/6, רח' טרומן הרי. ביום 10.7.2023 ניתן היתר מספר 118494, ביחס לנכס מושא הערר, במסגרתו אושרה הקמת מבני מגורים בהתאם לתוכנית מס' 6576. יוער כי בהתאם למידע הקיים בתיק הבניין המקוון, הבקשה להיתר הוגשה בשנת 2021.

בעניינו, ההבהרה אשר פורסמה במסגרת המכרז, כמו גם שומת המשיבה בה הובאו בחשבון הזכויות מכוח תוכנית מס' 6576 במצב הקודם, מעידות על כך שעמדת המשיבה הנה כי הזכויות בתוקף, וכי ניתן להוציא היתרי בניה מתוכנית מס' 6576, חרף העובדה כי חלפו 10 שנים מיום אישורה.

אף הנסיבות שתוארו בערר 1013/22 והיתר הבניה שניתן ביחס לנכס שנדון בערר זה, מעלים כי המשיבה מאפשרת להפיק היתר בניה מכוח תוכנית מס' 6576. כמו כן, הובא בחשבון כי ועדת הערר לא התערבה בהחלטת המשיבה שכן לא מצאה דופי בהחלטה להפיק היתר בניה מכוח תוכנית מס' 6576, הגם שחלפו 10 שנים מיום אישורה.

לאור כל האמור, בחישוב המצב הקודם יובא בחשבון כי ערב המועד הקובע, הזכויות מתוכנית מס' 6576 ניתנות לניצול, וזאת בדומה לתחשיבי הצדדים.

- שלביות – שמאי המשיבה הביא בחשבון כי הוראות תוכנית מס' 6576 קובעות שלביות, וכי מאחר ומגרש 13 אינו כלול בשלב א' של התוכנית (עד 400 יח"ד), יש להביא בחשבון מקדם 0.85.

מנגד, שמאי המבקשת טען כי הוראות התוכנית הנוגעות לשלביות מתייחסות למגורים בלבד. כמו כן טען שמאי המבקשת, כי בניית מתחם הקאנטרי הושלמה טרם המועד הקובע, כך שאין מקום להביא בחשבון מקדם הפחתה לשלביות, והזכויות זמינות לניצול.

סעיף 28 להוראות תוכנית מס' 6576, מתייחס לשלבי ביצוע התוכנית, כך:

***"(א) בשלב הראשון של התוכנית תותר בניה של עד 400 יחידות דיור.***
***(ב) תנאי לקבלת היתר בניה לביצוע שלב ב' התחלת ביצוע מרכז ספורט שיכלול לפחות בריכת שחיה ומתקנים נלווים לבריכה.***
***(ג) תנאי לטופס 4 בשלב ב' השלמת ביצוע מרכז ספורט, שיכלול לפחות בריכת שחיה ומתקנים נלווים לבריכה."***

ביום 16.11.2016 ניתן היתר בניה מס' 110572 ביחס לגו"ח 30616/155 להקמת קאנטרי, הכולל: בריכה מקורה, חדרי חוגים, חדרי מכונות וחניה מקורה.

מעיון בתצ"א מיום 20.7.2020 (מתוך מערכת SIMPLEX) ניתן להבחין במבנה הקאנטרי, החניות ודרכי הגישה אליו, כך שניתן להניח כי ערב המועד הקובע (5.3.2022) התוכנית הייתה במסגרת שלב ב' (יוער כי בתיק הבניין המקוון לא אותר טופס 4).

הואיל וערב המועד הקובע הקמתו של הקאנטרי הושלמה, לא מצאתי לנכון לייחס לנכס הנדון במצב הקודם הפחתה לשלביות. נוכח הכרעתי, מתייתר הדיון בשאלה האם מגבלת השלב הראשון של התוכנית חלה על מגרש 13 בייעוד מסחר.

- פוטנציאל כללי – שמאי המשיבה סבר כי בחישוב המצב הקודם אין להביא בחשבון פוטנציאל. שמאי המבקשת טען כי בהתאם להחלטות ועדות הערר, קביעות שמאים מכריעים והפסיקה, יש להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני שאינו נובע מהתוכנית המשביחה. בתחשיבו שמאי המבקשת הביא בחשבון במצב הקודם תוספת של 10% בגין פוטנציאל כללי (בגישת ההשוואה העקיפה, לה ייחס משקל בשיעור של 40%).

לביסוס טענתו, שמאי המבקשת הפנה לערר 38/10 וויי קוון אינבסטמנטס נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים. בערר זה צוין כך:



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

*"העוררת טוענת בנוסף כי הנתונים הספציפיים של המגרש נשוא הערר כגון: מיקום בליבה של העיר, גודל משמעותי, צורה רגולרית וטופוגרפיה נוחה מלמדים כולם על פוטנציאל להגדלת זכויות, צפיפות וכדומה.*
*לכך מוסיפה העוררת, כי מדובר בתכנון ישן משנות ה – 60, כאשר בתכנון הישן יש בכדי ללמד על העדר הרלוונטיות של התכנון, ומכאן הפוטנציאל לשינוי התכנון הארכאי.*
*באופן עקרוני, נתונים ספציפיים כגון: מיקום, גודל, צורה רגולרית וטופוגרפיה נוחה, וכן תכנון ארכאי יכולים לשמש מקור להוכחת פוטנציאל או צפייה במצב הקודם.*
*כך למשל, חטיבת קרקע מישורית, בגדול סביר ובעל צורה רגולארית, המיועדת לחקלאות מכוח תכנית מנדטורית והממוקמת במרכז העיר, ניתן להניח כי השווי במצב הקודם יכלול גם פוטנציאל שאין לנטרל אותו בהיטל השבחה. זוהי למעשה הסיטואציה שנדונה בעניין* ***לוסטרניק*** *לעיל.*
*השאלה האם נתונים אלו אכן יוצרים פוטנציאל המנותק מהפוטנציאל שיש לנטרל אותו כתוצאה מהליכי התכנון במובנם הרחב, הינה שאלה שמאית אשר על השמאי המייעץ יהיה לבחון.*
*עם זאת מצאנו לנכון להדגיש בפני השמאי המייעץ, כי הוכחת פוטנציאל אינה דבר של מה בכך, כך שרק במקרים* ***קיצוניים*** *ניתן יהיה ללמוד רק מהנתונים הפיזיים של המגרש וממיקומו על פוטנציאל עתידי (ור' עובדותיו הקיצוניות של פסק הדין בעניין* ***לוסטרניק*** *והשווה עם החלטת ועדת הערר בעניין* ***ישועה רחמים לוי*** *לעיל).*
*עוד מצאנו לנכון להבהיר לשמאי המייעץ, כי את בחינת הפוטנציאל הנובע מהנתונים הפיזיים יש לעשות למועד בו טרם החל הליך התכנון במובנו הרחב, ובוודאי טרם החלו הליכי התכנון של התכנית המשביחה, היות ומעת זו נבלעות הצפיות מהנתונים הפיזיות בצפיות מההליך התכנוני, צפיות אשר אותן יש לנטרל.* (ההדגשות במקור).

בערר 81100-11-20 קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, אליו הפנה שמאי המבקשת, צוין כך:

*"הנה כי כן, בהתאם להלכת "לוסטרניק" נקבע שיש לנטרל מהשווי במצב הקודם את השפעת הציפיה לאישור התכנית המשביחה עצמה והליכי התכנון הקשורים בטבורם לתכנית המשביחה, אך יש לגלם בשווי את <u>הציפיה הכללית</u> לשינוי יעוד ולפיתוח המקרקעין בשל מכלול תכונות הקרקע לרבות מיקומה המסוים.*
*(...)*
*מכאן עולה השאלה, האם הקביעה בפרשת "לוסטרניק" אכן תחומה לקרקע ספקולטיבית בלתי מתוכננת כגון קרקע חקלאית בלב העיר?*
*לטעמנו התשובה לכך שלילית, ונפרט להלן את הבסיס והחיזוק לעמדתנו זו.*
*ראשית נציין כי הלכת "לוסטרניק", הגם שהמקרה שהגיע לפניה עסק בקרקע חקלאית, אין בה כל קביעה לפיה היא מסייגת את הכרעותיה לסוג המקרקעין.*
*(...)*
*פסק הדין "בלו מרבל " עסק בסוגיות רבות ומורכבות שאחת מהן התייחסה בין היתר לשאלת נטרול ציפיות כללי במצב הקודם שיכול לנבוע מציפייה לשינוי תכנוני כלשהו לרבות תמ"א 38, שם נערכת אבחנה בין התחשבות בפוטנציאל כללי לפיתוח האזור בפרט והעיר תל אביב בכלל, לרבות בדרך יישום של תמ"א 38, לבין נטרול פוטנציאל ספציפי לפי תמ"א 38 בקבעו בהתייחס להיטל השבחה (להבדיל מהליך לפי סעיף 197 ) בין השאר, כי "לגבי עליית השווי הנובעת מהציפייה הכללית לפיתוח האזור בפרט, והעיר תל אביב בכלל, לרבות בדרך של יישום תמ"א 38, הרי שווי כללי זה אין לנטרל משווי הנכסים במצב הקודם".*
*(...)*
*פועל יוצא אפוא כי מהפסיקות לעיל עולה, כי יש להכיר בפוטנציאל כללי גם במקום בו הפוטנציאל הכללי כרוך בהליכים לשינוי יעוד וגם במקום בו התכנון הקיים אינו ארכאי.*
*(...)*
*אשר על כן אנו משיבים את התיקים לשמאי המכריע על מנת שיבחן האם מסמכי המדיניות בעניינינו אכן היוו חלק מהליכי התכנון הקשורים לתכנית המשביחה וכן לתא/5000 ורק ככל וימצא שלא, יבדוק האם מסמכי המדיניות אכן השתקפו/השפיעו על שווי השוק כחלק מפוטנציאל כללי, ורק ככל שכך לטעמנו, לא יהא מקום לנטרלם.*
*(...)*
*מובהר למען הסר ספק, כי איננו קובעים כי תמ"מ 5 אכן יצרה ציפייה כללית אותה יש להביא בחשבון כחלק ממצב קודם, אלא שקביעתנו כי על השמאי המכריע לבחון האם תמ"מ 5 יצרה ציפיות כלליות לגבי החלקה מושא הערר, ואם כן האם יש בה כדי להשפיע על השווי במצב קודם וככל שכך להתחשב בה.*
*(...)*
*פועל יוצא אפוא כי בהתאם לקביעות לעיל, היה ותכניות נקודתיות קודמו ואושרו על רקע התכנון הכולל של התכנית המשביחה ותא/5000, הרי שיש לנטרל את הציפיות שיצרו אלו, וברור שיש גם לנטרל ציפיות כלליות שיצרו תכניות נקודתיות שאושרו על רקע זה, כך שהציפיות הנובעות מהתכניות הנקודתיות נבלעות בציפיות שנוצרו לאור הליכי התכנון הכולל ולכן מנוטרלות מהשווי במצב הקודם. מנגד, היה ומדובר בתכניות נקודתיות שאושרו טרם החל ההליך התכנוני של התכנית המשביחה, ושהוכנו שלא על רקע החלטות מוסדות התכנון או התכנון הכולל ציפיות כלליות שנוצרו מכוח תכניות שכאלו, יש להביאו בחשבון במסגרת המצב הקודם."*



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

על מנת להוכיח ציפייה כללית, ניתן לבחון תוכניות מתאר ארציות, תכניות נקודתיות שאושרו בסביבה טרם ההליך של התוכנית המשביחה וכן את נתוני המגרש, אשר מהן ניתם ללמוד על צפייה תכנונית לשינוי בזכויות.

יצוין כי בהכרעת אריה אריאל לנכס בגו"ח 30025/67, אליה הפנה שמאי המבקשת, נקבע פוטנציאל על בסיס תוכניות מפורטות שאושרו בסביבה, ואשר העידו על פוטנציאל תכנוני.

במקרה הנדון, שמאי המבקשת טען כי ניתן להסיק על פוטנציאל כללי בשל העובדה שהמדובר במגרש בשטח של כ- 1.2 דונם עם זכויות בנייה של 680 מ"ר עיקרי ו-20 מ"ר שירות, המהווים תת ניצול של רכיב הקרקע. בהתאם להחלטות ועדת הערר 38/10, ממנה צוטט לעיל, רק במקרים "קיצוניים" ניתן ללמוד ממאפייני המגרש ומיקומו על פוטנציאל כללי.

במקרה הנדון, אומנם היקף הבנייה המאושר במגרש 13 הנו כ- 60%, אך בהינתן כי המדובר בשטח בעל טופוגרפיה מדרונית, הבנוי על צלע הר, הממוקם בסביבת מגורים (בתוכנית מס' 6576 אושרו 734 יח"ד), בשוליה של שכונת "רמות", והנו המגרש היחיד בסביבה בייעוד מסחר, אשר נועד לשרת את יחידות הדיור בסביבתו הקרובה, מצאתי כי קיים קושי להישען על נתוני המגרש וסביבתו על מנת להוכיח פוטנציאל כללי.

בעניננו, שמאי המבקשת לא הפנה למסמכי מדיניות ו/או תוכניות שאושרו בסביבה הקרובה, על מנת להוכיח כי קיים פוטנציאל כללי ממקורות אלו. דומני, כי טענה כללית אודות המדיניות הכללית לניצול משאבי הקרקע, אין די בה על מנת להוכיח פוטנציאל כללי ביחס למגרש מס' 13.

על כן, בחישוב המצב הקודם לא תובא בחשבון תוספת בגין פוטנציאל כללי.

- עסקה בנכס – הנכס הנדון נרכש על ידי המבקשת במסגרת מכרז מס' 160/2019, אשר פורסם על ידי רמ"י בשנת 2019. במועד המכרז הזכויות התקפות הן מכוח תוכנית מס' 6576, המהוות חלק מהמצב הקודם. מחיר הזכייה במכרז הנו 12,190,543 ₪, כולל הוצאות פיתוח.

שמאי המשיבה טען כי אין להביא בחשבון את תוצאות המכרז במסגרתו נרכש הנכס הנדון, וזאת מאחר ומחיר הזכייה משקף פוטנציאל לקידום התוכנית. שמאי המבקשת טען כי קיים יתרון לקבוע את השווי בהתאם לתוצאות המכרז, שכן הוא מגלם את כלל מאפייני הנכס ופוטנציאל כללי שיש להביאו בחשבון.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נעוצה בשאלה האם התמורה בהצעה הזוכה במכרז, מגלמת פוטנציאל קונקרטי לשינוי הזכויות, אותו אין להביא בחשבון, או שמא המדובר בפוטנציאל כללי, אותו ניתן להביא בחשבון.

ככלל, בהתאם להחלטת ועדת הערר 8061/10 רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון, קיימת עדיפות לעסקת השוואה בנכס, שכן היא משקפת את כלל מאפייני הנכס.

בערר 49/10 פרידוולד אלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נקבע ביחס לפוטנציאל הנובע מההליך התכנוני כך:

*"לפיכך, ההלכה בנושא זה הינה, כי יש לנטרל מהפוטנציאל התכנוני ו/או מהצפיות במצב הקודם את הצפיות שהוליד ההליך התכנוני שהוביל לתכנית המשביחה, כך שבעל המקרקעין ימוסה באופן מלא על התכנית המשביחה, לרבות בגין ההליך שהוביל לאישורה. לעומת זאת, פוטנציאל שאינו קשור לתכנית החדשה ואינו נובע מההליך לאישורה יכול לבוא בחשבון בהערכת הנכס במצב קודם, וזאת בהתאם לעקרונות הכללים עליהם עמדנו לעיל.*
*עקרון זה של התחשבות בפוטנציאל התכנוני המוכח מצד אחד, אבל ניטרול ההליך התכנוני של התכנית המשביחה מצד שני, נקבע על ידי בית המשפט העליון בפסק הדין המנחה בענין רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ (פורסם באתר נבו) (להלן: "לוסטרניק").*
*(...)*
*חשוב לציין, כי הן פסק הדין לוסטרניק והן פסקי הדין שבאו בעקבותיו שמו את הדגש לא על הציפיות הנובעות מהתכנית עצמה, אלא על הציפיות הנובעות מהליכי התכנון בכללם.*



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

*כלומר בית המשפט העליון הרחיב את מרכיב הציפיות אשר יש לנטרל, כך שרכיב זה אינו כולל רק את הציפיות הנובעות מהתכנית החדשה אלא מהליך התכנון כולו, ונפרט:*
*בית המשפט העליון בעניין לוסטרניק מתייחס ל- "התכנית המשביחה <u>וההליכים שהיו כרוכים בכך</u>" (הדגשה שלי – ג.ה.) וכן ל- "פעולות תכנון" כגורמים שיש לנטרל ציפיות בגינם.*
*בעניין פמיני מתייחס בית המשפט העליון ל – "פעילות התכנונית המשביחה" ככזו אשר יש לנטרל ציפיות בגינה."*

במקרה הנדון, החלטת ועדת מכרזים הנוגעת למכרז מס' 160/2019, במסגרתו זכתה המבקשת בנכס הנדון, ניתנה ביום 8.12.2019. כחמישה חודשים לאחר החלטת ועדת המכרזים (ביום 19.5.2020), הוגשה התוכנית הנדונה למוסדות התכנון.

נוכח סמיכות הזמנים בין החלטת ועדת המכרזים ומועד הגשת התוכנית, סביר להניח כי הבדיקות התכנוניות לצורך אפשרות קידום התוכנית החלו עוד טרם החלטת ועדת המכרזים, ולא ניתן לראות בתמורה ששולמה במסגרת המכרז כמשקפת אך ורק את שווי הזכויות למסחר, כפי שהיו נתונות באותה העת, כי אם מגלמת בנוסף את ציפיות המבקשת לשינוי הזכויות במסגרת תוכנית נקודתית, שתוגש על ידה לאחר הזכייה במכרז, וזאת בהינתן כי המבקשת הנה חברה יזמית.

הואיל ויש לערוך לתוצאות הזכייה התאמה לזמן (כשנתיים ושלושה חודשים) והתאמה לפיתוח, וזאת בנוסף לנטרול הפוטנציאל מהתוכנית הנדונה, הרי שההתאמות עלולות לעוות את השווי. לפיכך לא מצאתי לנכון להביא בחשבון את תוצאות המכרז בקביעת השווי במצב הקודם.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

## 12.2. <u>מטלה ציבורית</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

השמאי ציין כי בהתאם להוראות התוכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות השטח המבונה של גן הילדים, ייבנה ברמת מעטפת על חשבון היזם ויופקע ע"י העירייה. בהתאם לכתב ההתחייבות, המבקשת תקים את המבנה ברמת גמר.

כמו כן, השמאי ציין כי מאחר וכתב ההתחייבות הינו מאוחר למועד הקובע, הובא רכיב התועלות הציבוריות בהתאם להחלטת "ועדת הארבעה" (מנכ"ל העירייה, גזבר, יועמ"ש ומהנדס העיר). בהתאם להחלטת "ועדת הארבעה" מיום 13.2.2025, אומדן התועלות הציבוריות למועד הקובע תובא בחשבון כהפחתה מההשבחה וזאת לאור קיומו של כתב התחייבות המסדיר את ביצוע התועלות הציבוריות הקבועות בתוכנית. עלות הקמת המבנה הציבורי חושבה על פי מחירון עלויות הקמת מבני ציבור ובינוי לשימוש ציבורי, מחודש אפריל 2021.

בתחשיבו השמאי הביא בחשבון את עלות הקמת גן הילדים בהתאם למחירון עיריית ירושלים, וכן את עלות הקמת פיר המעלית ופיתוח שביל הגישה (אותם נדרש לפתח בחלקה 35 בגוש 31267), בהתאם לאומדן שנערך על ידי בקר עיריית ירושלים.

להלן אופן חישוב עלות הקמת המטלה הציבורית לניכוי מהשווי במצב החדש, כפי שהוצג על ידי שמאי המשיבה:

| מהות | שטח במ"ר | עלות למ"ר עפ"י מחירון עלות הקמת מבני ציבור לחודש 4/2021 | סה"כ עלות לרמת מעטפת (60%) |
|---|---|---|---|
| גן ילדים ברמת מעטפת | גן ילדים 134.22 מ"ר + חצר 170 מ"ר | ₪1,037,908 | ₪622,745 |
| שיעור השינוי במדד מחירים לצרכן בין המועד הקובע לבין מחירון העירייה | | | 1.028 |
| סה"כ עלות הקמת גן ילדים למועד הקובע | | | **₪640,182** |
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **אומדן עלות עפ"י בקר עירייה למועד קובע** | **סה"כ עלות** |
| הקמת פיר מעלית | - | ₪91,939 | ₪91,939 |
| פיתוח שביל גישה | - | ₪890,378 | ₪890,378 |
| סה"כ אומדן עלויות עפ"י בקר העירייה | | | ₪982,317 |
| שיעור השינוי במדד מחירים לצרכן בין המועד הקובע לבין בקר העירייה | | | 0.885 |
| סה"כ עלות למועד הקובע | | | **₪869,743** |

| | |
|---|---|
| **סה"כ עלות הקמת מטלה ציבורית למועד הקובע של תוכנית 101-0834564 (03/2022)** | **₪1,509,925** |

השמאי ציין כי כפי שנקבע ב"וועדת הארבעה", עלות השלמת בניית גן הילדים מרמת מעטפת לרמת גמר, תופחת משובר תשלום היטל ההשבחה אשר יופק למבקשת. להלן אופן חישוב עלויות גן הילדים מרמת מעטפת לרמת גמר, כפי שהוצג על ידי שמאי המשיבה:

| הפחתת רכיב חוץ תבעי | שטח במ"ר | עלות למ"ר עפ"י מחירון עלות הקמת מבני ציבור לחודש 4/2021 | סה"כ עלות (40%) |
|---|---|---|---|
| השלמה לגן ילדים ברמת גמר | גן ילדים 134.22 מ"ר + חצר 170 מ"ר | ₪1,037,908 | ₪415,163 |
| שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן | | | 1.028 |
| סה"כ עלות להפחתה מהשובר למועד הקובע | | | ₪426,788 |



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>שמאי המבקשת</u>

השמאי ציין כי לצורך הבטחת ביצוע המטלות, נחתם כתב התחייבות (המהווה כתב התחייבות תב"ע), במסגרתו מתחייבת המבקשת, בין היתר, לתכנן ולבנות בעצמה ועל חשבונה 134 מ"ר לצרכי ציבור בהתאם להוראות התוכנית, עבור גן ילדים עם חצר צמודה בשטח של 175 מ"ר.

כמו כן התחייבה החברה לפתח ולבנות על חשבונה שביל (תא שטח 2), הכרוך במורכבות רבה הכולל, בין היתר, קירות תמך, הכנות למעלית, ריהוט גן ותאורת רחוב וכיו"ב. עוד התחייבה החברה בכתב ההתחייבות, בין היתר, לבצע במבנה של גן הילדים עבודות ריצוף, טיח וצבע, מחיצות וחיפוי קירות פנימיים, דלתות ומטבחון, התקנת כלים סניטריים בחדרי שירותים (אסלות וכיורים) נקודות חשמל ועבודות אלומיניום. בנוסף, פיתוח חצרות, גידור ותימוך, חיבור לתשתיות מים, חשמל, ביוב והכנות לבזק ותקשורת. המבקשת התחייבה להעביר את הנכסים לעירייה לאחר ביצוע העבודות האמורות במצב מושלם, לרבות טופס 4 ותעודת גמר. לאור כך יש להפחית עלות מטלת התב"ע ברמת גמר מלא.

השמאי הציג דוגמאות במסגרתן הופחתה עלות מטלה ציבורית:

- בשומה מכרעת של יעל הרון לנכס בגו"ח 30074/11, רח' יפו 59, ירושלים, נקבעה עלות של כ- 15,680 ₪/מ"ר (כולל מע"מ), למועד קובע 10/2021, בגין הקמת שתי יח"ד לצרכי רווחה בשטח של 140 מ"ר.

- בשומה מכרעת של גיא צדיק לנכס בגו"ח 29938/73,74,78, בשכונת "חומת שמואל" בירושלים, בוצעה הפחתה בסכום של 5,400,000 ₪ למועד קובע 3.11.2021, בגין הקמת מועדון נוער בשטח של 300 מ"ר, המשקף הפחתה בסך של כ- 18,000 ₪ למ"ר ללא מע"מ, וסך של כ- 21,600 ₪ כולל מע"מ. סכום זה לא היה שנוי במחלוקת על ידי הצדדים מאחר והיה מבוסס על כתב כמויות מאושר מטעם עיריית ירושלים.

- בשומה מטעם המשיבה לנכס בגו"ח 30037/186,188,91, רח' המתמיד 4/המלך ג'ורג' 31 ירושלים, נקבעה עלות הקמת מבני ציבור בסך של כ- 9,800 ₪/מ"ר, למועד קובע 03/2022. הנ"ל נקבע ביחס לשטח בהיקף של כ- 1,800 מ"ר.

השמאי ציין כי בהתאם למכלול הנתונים שפורטו, בהתייחס לאופי הבינוי המתוכנן, אשר לטענתו כרוך בעלות בניה גבוהה ביחס למקובל, ובשים לב לעלות שנקבעה על ידי הוועדה המקומית עצמה לנכסים בעלי מאפיינים דומים, הביא בחשבון את העלות כדלקמן (כולל עלויות עקיפות ומע"מ):

| מהות | גן ילדים בשטח של כ- 134 מ"ר | חצר גן ילדים (175 מ"ר) | סה"כ עלות מטלות למועד קובע 3/22 |
|---|---|---|---|
| עלות קומפ' לפי דקל למועד הקובע | ₪802,554 | ₪1,000 | ₪1,324,340 |
| שטח/תוספת אחוזיות לירושלים | 1.3075 | 175 | |
| מרכיבים נוספים עפ"י כתב ההתחייבות | ₪100,000 | | |
| סה"כ | ₪1,049,340 | ₪175,000 | |

השמאי ציין כי הביא בחשבון עלות בניה לפי מחירון דקל למועד קובע 3/2022; תוספת אחוזיות לגן הילדים בירושלים עפ"י מחירון עלות הקמת מבני ציבור בירושלים מחודש 2021. כמו כן, הובאה בחשבון תוספת עלות בגין מרכיבים נוספים הכלולים בכתב ההתחייבות לרבות, מערכות מיזוג אוויר ועוד. עלות המטלה הציבורית של גן הילדים חושבה בהתאם למבוקש בהיתר הבניה, בהיקף של 134 מ"ר.

בהתייחס לאומדן עלות ההקמה של השביל והמעלית, הובא בחשבון על ידי שמאי המבקשת סך של 1,017,140 ₪ נוספים. לעמדת השמאי סכום זה משקף את עלות ההקמה בהתאם לכתב הכמויות של הוועדה המקומית, אשר הוערך בסך של 869,351 ₪ בתוספת מע"מ בשיעור של 17%. לעמדת השמאי, המדובר



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בגישה מתונה וזהירה, מאחר ועפ"י כתב כמויות ואומדן עלות שנערך ע"י היזם, העלות הכוללת של המטלה מוערכת יותר מפי שניים מהאומדן שנקבע ע"י המשיבה.

להלן אופן חישוב עלות המטלה הציבורית הנוגעת להקמת פיר המעלית ופיתוח שביל גישה, כפי שהוצג על ידי שמאי המבקשת:

| מהות | עלות הקמת מבנה ציבור | סה"כ עלות |
|---|---|---|
| הקמת פיר מעלית | ₪91,939 | ₪982,317 |
| פיתוח שביל גישה | ₪890,378 | |
| שינוי במדד המחירים לצרכן | | 0.885 |
| סה"כ עלות למועד הקובע רכיבים נוספים | | ₪869,351 |
| סה"כ עלות למועד הקובע רכיבים נוספים כולל מע"מ (17%) | | ₪1,017,140 |

השמאי ציין כי את הפחתת עלות המטלות יש לבצע בערכים הכוללים מע"מ (השמאי הפנה לעמ"נ 1923-06-13 הולנדר שטרן חברה לבניין בע"מ נגד מנהל מע"מ), וציין כי הכלל לפיו רכיב המע"מ נכלל בחישוב עלות המטלות, מיושם בשומות מכריעות וכן בשומות רבות שיצאו לאחרונה מטעם המשיבה, במסגרתן חושבה עלות המטלה בערך הכולל מע"מ.

לסיכום, השמאי הביא בחשבון הפחתה בגין עלות מטלות ציבוריות בסך כולל של 2,341,480 ₪.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

השמאי טען כי בכתב ההתחייבות, נקבעה העלות של המטלה הציבורית על בסיס מחירון עלויות הקמת מבני ציבור ובינוי לשימוש ציבורי בירושלים, אשר אושרה בוועדת הארבעה בסך של 1,509,925 ₪ כולל מע"מ, למועד הקובע.

כן נקבע כי עלות השלמת הבניה לרמת גמר הינה בסך של 426,788 ₪ למועד הקובע, וכי סכום זה ינוכה משובר התשלום ולא מסך ההשבחה. כל טענה בגין עלות גבוהה יותר למטלה הציבורית דינה להידחות, וזאת מהטעמים המפורטים בשומת המשיבה.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

השמאי הסביר כי בעיריית ירושלים קיימת הפחתה מהשומה והפחתה מהשובר על בסיס עבודות גמר וכו'. לעמדת השמאי, המדובר בעניין מלאכותי שאינו רלוונטי כלל לשומת היטל השבחה. יש לערוך את ההפחתות על בסיס כתב ההתחייבות ומה שנדרש מהיזם בתב"ע.

בנוסף, הפרקטיקה של המשיבה אינה מקובלת והרבה שמאים מכריעים פסלו אותה וטענו שצריך לאמוד בשומה את עלות המטלה על בסיס הדרישות של העירייה, ועל בסיס עלות שהיא מנותקת ממחירון העירייה.

מחירון העירייה אינו מחייב. הפרקטיקה של המשיבה אינה מקובלת, לעמדת שמאי המבקשת יש לאמוד את העלות האמיתית על בסיס מחירון "דקל" ועל בסיס נתוני הפרויקט, כפי שנערך בשומת המבקשת.

השמאי הסביר כי מחירון "דקל" הוא ביחס לגן ילדים בשטח של 125 מ"ר, ולכן ערך התאמה לגן ילדים בשטח של 134 מ"ר, וכי המחירון אינו כולל התייחסות לחצר גן הילדים. בנוסף קיימת תוספת בסך של 100,000 ₪ שהובאה בחשבון על בסיס הדרישות של העירייה, הכלולות בכתב ההתחייבות, כגון מסירת הנכס עם מערכות מיזוג, מתקנים וכו', מעבר לעלות המופיעה במחשבון "דקל". יש להביא בחשבון את רמת הגמר שהעירייה דרשה בכתב ההתחייבות.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

כמו כן, בירושלים הקרקע סלעית ונדרשת חפירה ארוכה, חציבה וחיפוי באבן ירושלמית. עלויות אלו לא כלולות במחירון "דקל". אף במחירון של עיריית ירושלים בה מחושבת עלות המטלות, ניתנת תוספת המביאה בחשבון את התארכות הבנייה, החפירה, החציבה, חיפוי אבן והמרכיבים שנדרשים בירושלים.

השמאי ציין כי בנושא העלויות קיימת סתירה, שכן בחילוץ השווי למגורים שמאי המשיבה טען כי הוא מתבסס על מחירון "דקל", אך אומדן העלות הכרוכה בהקמת מבנה ציבור לא נערכה בהתאם למחשבון "דקל".

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

השמאי ציין כי הוא פעל בהתאם להנחיות של עיריית ירושלים, ולפי חוות דעת משפטיות לעניין אופן החישוב.

**<u>הכרעה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 6.9 לתוכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות גן הילדים, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם עיריית ירושלים.

בהתאם לכתב ההתחייבות, המבקשת התחייבה לתכנן ולבצע על חשבונה את עבודות פיתוח השביל וכן לתכנן ולהקים תשתית לצורך בניית והתקנת המעלית בשביל (השביל הנו תא שטח מס' 2 בתשריט התוכנית, אשר נרשם כגו"ח 31267/35). בנוסף, המבקשת התחייבה להקים בשטח המבנה גן ילדים ברמת גמר, בשטח של 134 מ"ר, וכן חצר בשטח של כ- 170 מ"ר.

שמאי המשיבה ציין כי את עלות הקמת גן הילדים ברמת מעטפת, חישב בהתאם למחירון עלות הקמת מבני ציבור של עיריית ירושלים ובסך של 640,182 ₪. ביחס לעלות השלמת גן הילדים מרמת מעטפת לרמת גמר, השמאי ציין כי בהתאם להחלטת "ועדת הארבעה", עלות זו תופחת משובר התשלום שיופק למבקשת. עלות זו הוערכה על ידו בהתאם למחירון עלות הקמת מבני ציבור, בסך של 426,788 ₪. בסה"כ עלות הקמת גן הילדים הוערכה על ידו בסך של 1,066,970 ₪.

את עלות הקמת פיר המעלית ופיתוח שביל הגישה העריך שמאי המשיבה בהתאם לאומדן שנערך על ידי בקר העירייה, בסך של 869,743 ₪. בסך הכל השמאי ניכה מהשווי במצב החדש סך של 1,509,925 ₪ (כאמור, השמאי הביא בחשבון כי סך של 426,788 ₪ יופחת מהשובר).

שמאי המבקשת הערכיך את עלות הקמת גן הילדים בסך של 1,324,340 ₪, לאחר שהביא בחשבון תוספת אחוזית לירושלים (מקדם 1.3075) ומרכיבים נוספים לפי כתב ההתחייבות.

שמאי המבקשת אימץ את העלויות שנקבעו על ידי בקר העירייה ביחס להקמת פיר המעלית ופיתוח שביל הגישה, ולאחר שהוסיף לעלויות אלו מע"מ (17%) הביא בחשבון עלות של 1,017,140 ₪ להקמת הפיר ופיתוח השביל. בסך הכל השמאי ניכה מהשווי במצב החדש סך של 2,341,480 ₪.

בהתייחס לעלות הקמת פיר המעלית ופיתוח השביל, קיבלתי את הסכמת הצדדים לקבוע את העלות בהתאם לאומדן שנערך על ידי בקר עיריית ירושלים. בהתייחס לרכיב המע"מ, הואיל והמבקשת אינה רשאית לנכות מס תשומות בגין המטלה הציבורית, תובא בחשבון עלות הקמת המטלה הציבורית בתוספת מע"מ[13].

בהתייחס למע"מ, שמאי המשיבה טען בתגובתו, כי הסכום שהובא בחשבון כולל מע"מ. שמאי המבקשת טען כי הסכום אינו כולל מע"מ, אך לא הגיש ראיה התומכת בטענתו.

[13] ר' בעניין זה ע"א 6014/04 מנהל מס ערך מוסף – אשדוד נ' ראדקו אינבסטמנט לימיטד.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

העלויות שנקבעו ביחס לפיתוח השביל משקפות עלות של כ- 11,290 ₪/מ"ר (נקבעה עלות של 869,351 ₪. שטח חלקה 35 בה יפותח השביל, הנו 77 מ"ר). עלות זו גבוהה משמעותית מעלות פיתוח חצר המצוינת במחירון "דקל" (כ- 370 ₪).

בהתחשב בתנאי השטח והעבודות הנדרשות, מצאתי כי עלות של כ- 9,640 ₪/מ"ר ללא מע"מ (11,290 כולל מע"מ) הנה סבירה בנסיבות העניין. כמו כן, הובאה בחשבון טענת שמאי המשיבה, המייצגת את עמדת הוועדה המקומית, כי העלות שאושרה כוללת מע"מ.

על כן, הובא בחשבון כי העלות שנקבעה בשומת המשיבה, בסך של 869,351 ₪, כוללת מע"מ.

לצורך אומדן עלות הקמת גן הילדים, בחנתי את מחירון "דקל" לחודש מרץ 2022. בהתאם למחירון, עלות הקמת גן ילדים חד כיתתי בשטח 128 מ"ר ברוטו, הנה 766,619 ₪/קומפ' (כולל מע"מ, פתוח תכנון ופיקוח). בהתחשב בכך ששטח הגן בפרויקט הנדון הנו 134 מ"ר, מתקבלת עלות בסך של 802,554 ₪.

בהתאם למחקר האגף למידע וניתוח כלכלי במשרד הבינוי והשיכון בנושא "רכיבי עלויות הבניה למגורים ומשקלם במחיר הדירה", ספטמבר 2015[14], בפרויקט אופייני למגורים, שיפוע קרקע של עד 6% נחשב כתנאי טופוגרפיה נוחים ואינו משפיע על עלות הבניה למ"ר עילי. התוספת לעלות הבניה למ"ר עילי בגין שיפוע קרקע בטווח של 6%-10% הנה כ- 4%-6%. התוספת לעלות הבניה למ"ר עילי בגין שיפוע בטווח של 10%-15% הינה כ- 10%-8%. בשיפוע הגבוה מ- 15% סביר כי הבינוי יהיה מדורג. בניה מדורגת עשויה לגרום לגידול בעלויות הבניה למ"ר עילי בטווח של 14%-18% (כולל ההשפעה המקזזת בגין חיסכון בעלות הקירות התומכים).

בהינתן כי שיפוע הקרקע בחלקה הנדונה הנו ע"פ בדיקתי, בשיעור של 26.7% (6.03/25.61) והעובדה כי מחשבון "דקל" אינו כולל עלות נוספת בגין שיפוע הקרקע, תובא בחשבון תוספת בשיעור של 20% בגין שיפוע הקרקע.

בהתאם לכתב ההתחייבות, על המבקשת למסור את מבנה הגן ברמת גמר. עפ"י פרוגרמת מבני ציבור אשר צורפה לכתב ההתחייבות, העבודות בגן כוללות: חיפוי קירות פנימיים, דלפק כניסה, מיזוג אויר, תאורה ותאורת חירום, עבודות חשמל ותקשורת, סורגים, חדרי שירותים, ספרינקלרים, דלתות, ריהוט מטבחון ותקרה אקוסטית. בהתחשב בכך שמחשבון "דקל" אינו כולל עלויות אלו, ולאחר שהעלות שצוינה בשומת המבקשת נמצאה על ידי סבירה, תובא בחשבון עלות נוספת בסך של 100,000 ₪.

בנוסף לעלויות הקמת מבנה הגן, הובאה בחשבון עלות פיתוח חצר הגן. להלן סיכום עלות המטלה הציבורית:

**אומדן עלות הקמת גן ילדים**

| | |
|---|---|
| שטח הגן (מ"ר) | 134 |
| מחיר למ"ר בהתאם למחירון דקל כולל מע"מ | ₪5,989 |
| עלות לגן בשטח של 134 מ"ר | ₪802,554 |
| לאחר תוספת בשל טופוגרפיה (20%) | ₪963,065 |
| עלות עבודות נוספות בכתב ההתחייבות | ₪100,000 |
| **סה"כ עלות הקמת הגן (במעוגל)** | **₪1,063,100** |

**פיתוח חצר גן הילדים**

| | |
|---|---|
| שטח חצר (מ"ר) | 170 |
| עלות פיתוח למ"ר ללא מע"מ | ₪370 |
| עלות פיתוח חצר כולל מע"מ | ₪73,593 |
| כולל עקיפות (15%) | ₪84,632 |
| תוספת בשל טופוגרפיה (20%) | ₪101,558 |
| **סה"כ עלות חצר הגן (במעוגל)** | **₪101,600** |

[14] המחקר נערך בהשתתפות קבוצת "דקל" וחברת פז כלכלה והנדסה.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

| עלות פיתוח השביל והקמת הפיר | |
|---|---|
| עלות בקר העירייה | ₪869,351 |

**סה"כ עלות מטלה ציבורית** **₪2,034,051**

יצוין כי פיצול העלות הכרוכה בהקמת גן הילדים והפחתת חלק מהעלות מהשווי במצב החדש, והיתרה כניכוי מהשובר, כפי שנערך על ידי שמאי המשיבה, הנה חלוקה טכנית. לצורך חישוב השווי במצב החדש, בתחשיב ההשבחה תנוכה העלות במלואה.

## 12.3. <u>מעליות רכב</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

שומת המשיבה לא כללה התייחסות למעליות הרכב המתוכננות במסגרת ההיתר הנדון.

<u>שמאי המבקשת</u>

השמאי ציין כי בהתאם להוראות התוכנית, הגישה אל מקומות החניה מתבצעת באמצעות מעליות רכב ממפלס הרחוב ועד קומה 6-, כפי שמופיע בנספח הבינוי. במצב התכנוני הקודם לא היה צורך בהתקנת מעלית רכב וניתן היה לתכנן חניה עילית.

לעמדת השמאי, למעלית רכב השלכה שלילית על השווי בשני מישורים: האחד, פחת תכנוני הגורם להפחתה בשווי הדירות, שטחי המסחר והתעסוקה שבבניין; במישור השני, פחת פיזי הנובע מהעלות הגבוהה מאוד של מעלית רכב. השמאי ציין כי בהתחשב בהצעת המחיר שהתקבלה בפרויקט, לרבות הצעות מחיר לנכסים בעלי מאפיינים דומים, עלות בניה ישירה להתקנת מעלית רכב הנה בגבולות בסך של כ- 1,500,000 ₪ - 1,250,000 ₪ בגין מתקן מעלית הרכב בלבד (השמאי הפנה לכתב הכמויות של הפרויקט הנדון והצעות נוספות אשר צורפו לשומתו). השמאי ציין כי בנוסף נדרש לבצע עבודות תשתית, חשמל, התאמות והכנות וכיוצ"ב.

השמאי הציג שומות מכריעות ושומות של המשיבה, בהן חושבה הפחתה למעלית רכב (פחת פיזי):

- שומה מכרעת של השמאי אלי כהן, מגרש מס' 1 בתוכנית מס' 101-1095892 מורדות מלחה, גו"ח 30452/38, בה חושבה הפחתה בגין עלות התקנת מעלית רכב בסכום כולל של 1,600,000₪, למועד קובע 25.11.2023.
- שומה מטעם המשיבה, אשר נערכה על ידי השמאי יעקב בירנבוים, לנכס ברח' גדרה 20, שכונת רוממה ירושלים, גו"ח 30235/47,48,49, במסגרתה נקבעה הפחתה בגין עלויות עודפות לצורך בינוי של שתי מעליות רכב, בסכום כולל של 2,000,000 ₪ למועד קובע 22.10.2012.
- שומה מכרעת של השמאי יגאל יוסף, לנכס ברח' תל מאנה 10 חיפה, גו"ח 10779/43, בה חושבה הפחתה בגין עלות התקנת מעלית רכב בסכום כולל של 1,400,000 ₪ למועד קובע 16.7.2022.

כמו כן, במקרה הנדון מעליות הרכב מובילות אף למגבלת סחירות משמעותית. כך למשל משתמשים רבים פוסלים על הסף רכישת/השכרת שטחים בבניינים עם גישה לחניון באמצעות מעלית רכב בלבד, מטעמי נגישות ו/או ביטחון ו/או היתכנות לתקלה אשר עלולה לשבש לחלוטין את פעילותם במקום. בנוסף, ההמתנה והזמן הנדרשים כתוצאה מהשימוש במעלית מובילה להפחתה בשווי השטחים הסחירים, הבאה לידי ביטוי הלכה למעשה בדמי השכירות וערכי השווי ביחס לשווי הבנוי (ולא ביחס למרכיב הזכויות). לעמדתו, מדובר במקרה נדיר ביותר שבו פתרון חניה למבנה הכולל עירוב שימושים של מסחר, משרדים ודיור להשכרה, מתבצע באמצעות מעלית רכב.

לעמדת השמאי, הפחת התכנוני במצב החדש נאמד בהפחתה בשיעור מינימלי של 3% משווי הזכויות, כאשר מדובר בשיעור נמוך בנסיבות העניין ובהתייחס למגבלה המשמעותית הנובעת מרכיב זה.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

במצב החדש השמאי הביא בחשבון הפחתה בגין עלות התקנת מעלית רכב בסך כולל של כ- 3,000,000 ₪ (בתחשיבו השמאי הביא בחשבון עלות של 3,320,000 ₪ המבטאת את עלות התקנת מעליות הרכב, בתוספת עלות עודפת של מקומות החניה לתעסוקה - ר' פרק 12.8 להלן) המשקף עלות התקנה של כ- 1.5 מיליון ₪ למעלית (כ- 1,250,000 ₪ לכל מתקן וכ- 250,000 ₪ עבודות הכנה, דיפון, תשתית, חשמל וכיו"ב לכל מתקן). סכום זה כולל את כל העלויות הישירות והעקיפות לצורך תכנון והקמת מעלית רכב. בנוסף הובא בחשבון כאמור, מקדם הפחתה בשיעור של 3% בגין פחת תכנוני לשטחים המבוקשים, וזאת בשל השימוש במעלית רכב.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

השמאי ציין כי בניגוד לטענת שמאי המבקשת, בהוראות התוכנית לא נקבע כי הגישה אל קומות החניה תתבצע באמצעות מעלית רכב, אלא קיימת התניה כי ככל והגישה לקומת החניה תהיה באמצעות מעלית רכב, הרי שזו תהיה ברמת שירות של שתי מעליות רכב.

לעמדת השמאי, התניה זו מקנה את האפשרות התכנונית לבחון את החלופה העדיפה ביותר, אך לא מהווה מגבלה תכנונית אשר בגינה יש לבצע הפחתה מההשבחה. כמו כן, נקבע בתוכנית כי נספח הבינוי והפיתוח אינו מחייב למעט מיקום שטח המסחר, ובנוסף נספח התנועה מחייב רק לעניין מספר קומות החניה בלבד.

מכאן כי העדפה למעליות רכב הינה העדפה סובייקטיבית, שככל הנראה הנה לצורך מקסום שטחי הבניה בקומות השונות, ואם כך הדבר אזי לא ניתן להתעלם משיפור התכנון ביחס לכלל הבניין.

כמו כן, הטענה לפגיעה בשווי שטחי המסחר לאור אי קיומה של חניה קונבנציונלית אינה נכונה ואינה מבוססת. בהוראות התוכנית נקבע כי לשטחי המסחר לא נדרשים מקומות חניה, בכפוף לכך שלא ישמשו למסחר הדורש שימוש תמידי במשאיות 9[15]. בתקן החניה של התוכנית נקבע כי החניות המיועדות למסחר הן חניות ציבוריות ברחוב. זאת ועוד, לאור העדר שטחי מסחר בסביבה הקרובה, סביר להניח כי השימוש היעיל והטוב ביותר יהיה חלוקת שטח המסחר למספר חנויות קטנות, שאינן מצריכות שימוש תמידי במשאיות.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

ככל ובוחנים עסקאות השוואה במגרש שיש בו מעלית רכב, לעומת מגרש שאין בו מעלית רכב, הדירות במקום שיש בו מעלית רכב שוות פחות, שכן קיימת מגבלה של סחירות. כמו כן, ממניעים פסיכולוגיים, אנשים לא נוטים לרכוש נכסים שיש בהם מעלית רכב. בנוסף טען השמאי כי קיים עניין של עלויות, תחזוקה וכו', וגם כי יש לחכות רבע שעה למעלית רכב.

קיים הבדל בשטחי המסחר שלהם משתמשים מזדמנים, שלא משתמשים במעלית רכב שכן זה לא פרקטי ולא ישים, וזהו הפחת התכנוני. בנוסף קיים פחת פיזי, שמהותו כי עלות מעליות רכב הנה עלות הרבה יותר גבוהה מאשר עלות בניה רגילה. לכן קיימים שני פחתים שיש להביא בחשבון, תכנוני ופיזי. יש לבחון זאת ביחס לעסקאות ההשוואה ולערוך ההתאמה.

במעמד הדיון ביקש שמאי המבקשת להגיש מכתב מאת האדריכל של הפרויקט, המתייחס לנושא הזה[16].

השמאי ציין כי המדובר בקרקע מדרונית, שהכניסה אליה ברכב אפשרית אך ורק מהחלק העליון של המגרש. במצב כזה קיימות שתי אפשרויות, האחת לתכנן חניון עם רמפות ובמקרה זה לא ניתן לנצל את השטחים במדרון. אפשרות שנייה היא לתכנן מעלית רכב ולנצל שטחים במדרון.

---

[15] ככל הנראה הכוונה למשאיות במשקל כולל של 9 טון.
[16] לאחר הדיון התקבל מסמך מיום 21.9.2025 מאת אדריכל אלי רכס. ר' פירוט להלן.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לעמדתו, יש לבחון את השימוש המיטבי. ככל ואין מעלית רכב כל השטחים במדרון מתבטלים. לכן השימוש המיטבי, למרות שהוא נחות, הוא לתכנן מעליות רכב המאפשרות לנצל את השטחים במדרון. בהיתר הבנייה מתוכננות מעליות רכב, וחזקה שהיזם בחר בשימוש המיטבי.

השמאי ציין כי הנושא בא לידי ביטוי בשומות מכריעות. יש להביא בחשבון גם את רכיב העלות וגם את רכיב המגבלה, קרי הפחת התכנוני. ככל ויוחלט שלא להביא בחשבון את מעליות הרכב, אזי אין להביא בחשבון את שווי השטחים במדרון, כי לא ניתן לבנות אותם.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

השמאי ציין כי המדובר בשיקול סובייקטיבי שאינו מתחייב על פי התוכנית. במקום מעליות רכב ניתן היה לתכנן רמפה וכי לשיטת המבקשת זהו התכנון המיטבי, שכן ככל והיו בונים רמפות היו מפסידים שטחים.

ככל שההחלטה נובעת משיקול סובייקטיבי ביחס לתכנית שאותה יזמה המבקשת בעצמה, הרי שאין להביא זאת בחשבון במימוש מכוח תב"ע.

**<u>הכרעה</u>**

בחישוב השווי המצב החדש שמאי המבקשת הפחית עלות בסך של 3,320,000 ₪ להקמת שתי מעליות רכב. בנוסף, השמאי טען כי קיימת מגבלה משמעותית הנובעת משימוש במעליות רכב והפחית משווי הזכויות במצב החדש 3% (מקדם 0.97).

שמאי המשיבה סבר כי אין המדובר במטלה מכוח תב"ע, כי אם בשיקול סובייקטיבי של המבקשת שהנה יוזמת התוכנית. לעמדתו, למבקשת עמדה האפשרות להקים רמפות חניה ו"להפסיד" שטחים.

סעיף 4.1.2(ג) להוראות תוכנית 101-0834564 קובע כדלקמן:

*"1. מספר מקומות החניה למגורים ע"פ תקן 1:1.*
*2. שטחי המסחר לא נדרשים למקומות חניה, ובכפוף לכך שלא ישמשו למסחר הדורש שימוש תמידי במשאיות 9.*
*3. חניות לגן הילדים יהיו במפרצי החניה ברחוב הגובל בתוכנית, כמופיע בנספח התנועה.*
*4. שטחי התעסוקה יחויבו במקומות חניה עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.*
*5. יותר שימוש במתקני חניה אוטומטיים ומכניים, רחבת המתנה הנדרשת תשולב בחזית הרחוב ובמפרצי החניה הגובלים."*

בהתאם לנספח התנועה המחייב לעניין מספר מקומות החניה, דרושים 43 מקומות חניה לכלי רכב פרטי על פי החלוקה הבאה: 25 מקומות חניה למגורים, 10 מקומות חניה למגורים להשכרה ו- 8 מקומות חניה לתעסוקה.

בהתאם להתייחסות אדריכל הפרויקט, מר אלי רכס, מיום 21.9.2025: "*(...) הפרשי הגובה בין מפלס הכביש העליון ומפלס הקרקע הטבעית מדרום למגרש חייבו למקם את שימושים מתחת למפלס 0.00 עבור שטחי תעסוקה, מגורים, שטחי ציבור. בהתאם לכך, בגלל מידות המגרש אין אפשרות לבצע גם רמפה סיבובית להורדת כלי רכב ממפלס הכביש העליון (רח' יעקב אלעזר) ועד תת הקרקע, וגם לממש את זכויות הבניה בהתאם לבינוי הנדרש.*
*בניית רמפה כזו אינה מאפשרת את בניית שטחי הבנייה (עיקרי + שירות) לייעודים השונים על פי התבע – בהיקף של 1,760 מ"ר, מתחת למפלס 000. ללא שטחי אחסנה וחנייה. (...)"*

התייחסות אדריכל הפרויקט תואמת את עמדת הצדדים לפיה, בתכנון חלופי הקמת רמפה לחניה הייתה כרוכה בביטול השטחים מתחת למפלס 0.00.

לפיכך, בעניין זה יש לבחון האם השימוש המיטבי בפרויקט הינו ניצול השטחים מתחת למפלס 0.00, לצד הקמת מתקני החניה. הואיל והשטחים המתוכננים מתחת למפלס 0.00 הם בעלי תרומה חיובית מעבר לעלות מתקני החניה (להוציא שטח גן הילדים עבורו לא נדרשת חניה), הרי שהשימוש המיטבי הנו ניצול שטחים אלו לצד פתרון חניה במעליות רכב, ולכן תובא בחשבון העלות הכרוכה בפתרון זה.

לצורך קביעת עלות מתקני החניה, בחנתי את הצעות המחיר לפרויקטים שונים, שהוגשו על ידי שמאי המבקשת:



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

| תאריך ההצעה / כתב כמויות | המציע | פרויקט | סוג מעלית /דגם | מס' תחנות | גובה ההצעה |
|---|---|---|---|---|---|
| 22/09/2024 | נעמן מעליות הרכבה ושיווק בע"מ | רמות בית ירושלמי | | 5 | ₪1,250,000 |
| 09/06/2024 | נעמן מעליות הרכבה ושיווק בע"מ | מורדות מלחה ירושלים | הידראולית | 5+1 | ₪1,290,000 |
| 13/11/2023 | פרומוט מתקני חניה בע"מ | מיצנברג 11 ירושלים | | | € 470,000 |
| 08/11/2023 | אלקטרה מעליות | מיצנברג 11 ירושלים | OTIS COMFORT | 11 | ₪1,250,000 |

בנוסף, השמאי הפנה לשומה שנערכה מטעם המשיבה לפרויקט ברח' גדרה 30, שכונת רוממה ירושלים, למועד קובע 22.10.2012, במסגרתה נוכתה מהשווי במצב החדש עלות בסך של 2,000,000 ₪, המהווה עלות עודפת להקמת שתי מעליות רכב.

יצוין כי בהכרעת מישל אשור, למועד קובע 21.8.2022, לנכס ברח' הרב ישראל זאב מינצברג 11, שכונת רמת שרת ירושלים (גו"ח 30192/197), נקבע כי עלות הקמת מעלית רכב הנה בסך של 940,000 ₪. הכרעה זו מתייחסת לשתי קומות מרתף.

בהתאם להצעות המחיר שהוגשו על יד שמאי המבקשת, ובפרט כתב הכמויות הנוגע למעלית הנדרשת בנכס הנדון, תובא בחשבון עלות של 1,250,000 ₪ למעלית. כמו כן, מצאתי כי עלויות עבודות ההכנה למעלית (בניית פיר, חדר מכונות, עבודות חשמל, הקמת פיגום וכו') בסך של 250,000 ₪ למעלית, כפי שהובאו בחשבון על ידי שמאי המבקשת, הנן סבירות, אם כי לכך סבורני שיש להוסיף עבודות להסדרת מקומות החניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, בשים לב לכך כי מרבית עבודות ההקמה של הקומות שמתחת למפלס הכניסה, נדרשות עבור השימושים הסחירים במפלסים אלה, לרבות חפירה עד למפלס 6-, דיפון ויציקת תקרות. לאור הנ"ל תובא בחשבון הפחתה נוספת בסך של 500,000 ₪ בגין עבודות נוספות במרתף להסדרת החניה.

לאור האמור, בחישוב שווי המצב החדש תובא בחשבון עלות של 3,000,000 ₪ בגין הקמת שתי מעליות רכב, בתוספת עלות של 500,000 ₪ בעבור עבודות נוספות להסדרת מקומות החניה. כמו כן, לאור ההפחתות הנ"ל, הרי שבתחשיב שווי הקרקע למגורים, לא תובא בחשבון עלות הקמת החניה.

בהתייחס להפחתה שהובאה בחשבון על ידי שמאי המבקשת ביחס לכלל הזכויות במצב החדש (מקדם 0.97), אציין כי הואיל והתוכנית אינה מחייבת הקצאת מקומות חניה לשטחי המסחר (אפשרות זו קיימת ככל ולא יערך שימוש תמידי במשאיות 9), הרי שלא מצאתי לנכון להביא בחשבון את ההפחתה ביחס לכלל הזכויות במצב החדש.

בהתייחס להפחתה הנוגעת לשטחי הדיור, הואיל ועסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון בפרק 12.5 להלן, מגלמות שווי דירה עם פתרון חניה שאינו במתקן, מצאתי לנכון להביא בחשבון הפחתה בגין פתרון החניה המוצע בפרויקט הנדון (בהתאם להכרעתי בפרק 12.5 להלן, יובא בחשבון מקדם הפחתה משוקלל של 10% המשקף את מאפייני הדיור בפרויקט המוצע, ובכלל זה הפחתה לפתרון החניה, דירות כלואות ושימושים מעורבים).

בהתייחס להפחתה הנוגעת לשטחי תעסוקה, מקובל כי דמי השכירות לשטחי המשרדים אינם כוללים חניה, ועבור החניה משולמים דמי שכירות נוספים. לצורך בחינת העלות העודפת תובא בחשבון, לצד עלויות הקמת מעליות הרכב, שווין של החניות המושכרות לשטחי התעסוקה (8 מקומות חניה. ר' פרק 12.8 להלן).



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

### 12.4. <u>שלביות, גודל ומורכבות (מצב חדש)</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

השמאי ציין כי התוכנית קובעת שני שלבים. שלב ראשון, כתנאי לאכלוס המגורים יש להשלים את הקמת גן הילדים ברמת מעטפת. לעמדת השמאי, הקמת גן הילדים מתבצעת יחד עם הקמת המבנה ומהווה מקשה אחת ולכן לא הובאה על ידו בחשבון הפחתה בגין שלב זה.

שלב שני, ביצוע המבנה בהינף אחד. לעמדת השמאי, הואיל והחלקה בבעלות המבקשת בשלמות וללא מרכיב מושע, ומאחר ובמועד הקובע המדובר בקרקע ריקה ופנויה המתוכננת למבנה אשר אמור להיבנות בהינף אחד, לא הובאה על ידו בחשבון הפחתה בגין בניה בהינף אחד.

<u>שמאי המבקשת</u>

לעמדת השמאי, במצב החדש מדובר בפרויקט מורכב יותר בהשוואה למצב הקודם, בין היתר, עקב בינוי מוצע ומורכב על גבי שטח קרקע מצומצם, הגדלת מספר הקומות מ- 2 קומות עיליות בלבד ל- 12 קומות, תוך הוספת שימושים היוצרים מורכבויות ביצוע בשים לב לתקנים המחייבים, הכל מעל קומות תת-קרקעיות ועבודה בתנאים ואילוצים קשים המייקרים את עלויות הבניה ומאריכים את פרק הזמן הדרוש לביצועה. במצב החדש, השמאי הביא בחשבון הפחתה בשיעור של 5% בגין גודל ומורכבות פרויקט.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

השמאי ציין כי שומת המשיבה מגלמת ערכי שווי לבניין במצבו, וכי התוכנית הנדונה הוגשה ע"י בעלי העניין בקרקע. השמאי תהה כי בהינתן כל הטענות הרבות להפחתות בשווי המקרקעין שהובאו בחשבון על ידי שמאי המבקשת (הטענה הנה ביחס לכלל ההפחתות שהובאו בחשבון ע"י המבקשת: הפחתה לגודל ומורכבות, הפחתה למטרד, הפחתה למגורים מתחת לקומת הכניסה, הפחתה לדירות כלואות והפחתה להעדר חשיפה לשטחי המסחר), הכיצד תוכננה תכנית אשר לא ממקסמת את הפוטנציאל התכנוני אלא פגעה בו.

כמו כן, הפרויקט נשוא חוות הדעת נמצא כיום בהליכי שיווק, ומבדיקה שערך השמאי עולה כי בעלי הזכויות בקרקע לא ערכו גילוי נאות לטענות שמועלות במסגרת הליך זה בפני כלל הדיירים, כך שאם לא ניתן גילוי נאות לכלל הדיירים, אזי אין מדובר "בבעיה" המצריכה גילוי נאות.

השמאי טען כי ערכי השווי שנקבעו בחוות דעתנו מגלמים את כלל התועלות, החסרונות והיתרונות של כלל המרכיבים הקיימים בתוכנית.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

בהתייחס למקדמי ההפחתה, השמאי טען כי עסקאות ההשוואה שבשומת המשיבה מסתמכות על פרויקטים שונים לחלוטין, ללא עירוב שימושיים, ללא דירות כלואות, ללא קירבה ומבנה ציבור בתוך המבנה, ולכן הובא בחשבון ביחס לכל עסקה, מקדם התאמה.

בהתייחס לטענה שהיזם הוא זה שקידם את התוכנית, השמאי טען כי את ההשבחה יש לבחון בהתאם לתוכנית שאושרה. העובדה שהיזם עשה כך או אחרת, אינה רלוונטית, שכן היא משקפת את מה שרשויות התכנון ראו לנכון לאשר. את השווי החדש בהיטל השבחה עורכים על בסיס התוכנית המאושרת, לא על בסיס גחמות של היזם, או הוועדה המחוזית או המקומית.

**<u>הכרעה</u>**

לעמדת שמאי המשיבה, הואיל והחלקה בבעלות המבקשת בשלמות ומאחר והמדובר בקרקע ריקה ופנויה המתוכננת למבנה אשר אמור להיבנות בהינף אחד, אין להביא בחשבון הפחתה לשלביות.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שמאי המבקשת טען כי במצב החדש המדובר בפרויקט מורכב והביא בחשבון הפחתה בשיעור של 5% בגין גודל ומורכבות פרויקט.

בהתאם להוראות סעיף 7.1 לתוכנית, תנאי לאכלוס המגורים הנו השלמת גן הילדים ברמת מעטפת. כמו כן, נקבע כי ביצוע המבנה יהיה בהינף אחד.

הואיל והמדובר במבנה בודד אשר כל יחידותיו ייבנו במאוחד, ולא קיימת אפשרות תכנונית לבנייה בפיצול, הרי שלא מצאתי כי ההוראה לבניה בהינף אחד הנה מגבילה. כמו כן, לא מצאתי כי המדובר במבנה הכולל היקף שטחים חריג היוצר מורכבות מיוחדת בבניה, ביחס לנתוני ההשוואה. יצוין כי הגם והפרויקט המוצע כולל שימושים מעורבים, אין הוא כולל שטחים ציבוריים נפרדים לשימושים השונים, התכנון כולל גרעין (חדר מדרגות ומעליות) יחיד לכלל השימושים (להוציא את גן הילדים).

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת, כי במצב החדש קיימת התייקרות של עלויות הבנייה בשל הצורך לבנות במדרון, אציין כי בחישוב עלויות הבנייה הובאה בחשבון השפעת הטופוגרפיה, ועל כן אין מקום לבצע הפחתה נוספת בשל רכיב זה. כמו כן, לא מצאתי כי קיימת התארכות של משך זמן הבניה, ביחס לנתוני ההשוואה.

לאור כך, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון הפחתה בגין שלביות, גודל ומורכבות.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

## 12.5. מגורים

שמאי המשיבה

השמאי קבע שווי של 12,400 ₪/מ"ר מבונה לאחר שהציג את הנתונים הבאים:

- עסקאות מכר בגוש 30616 בו מצוי הנכס הנדון (העסקאות מגלמות חניה, מחסן ומרפסת), להלן הנתונים שהוצגו על ידי שמאי המשיבה:

| תאריך עסקה | חלקה | ת"ח | קומה | קומות | חדרים | שנת בניה | תמורה | תמורה בהתאמה למועד הקובע | שטח נטו | מחיר למ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 28/07/2021 | 143 | 0 | 1 | 4 | 4 | 2014 | ₪2,300,000 | ₪2,470,936 | 85 | ₪29,070 |
| 06/03/2022 | 214 | 0 | 8 | 9 | 4 | 2018 | ₪2,916,000 | ₪2,916,000 | 99 | ₪29,455 |
| 14/03/2022 | 146 | 6 | 2 | 8 | 4 | 2018 | ₪2,700,000 | ₪2,700,000 | 91 | ₪29,670 |
| 03/04/2022 | 146 | 5 | 2 | 7 | 5 | 2019 | ₪2,740,000 | ₪2,740,000 | 108 | ₪25,370 |
| 22/05/2022 | 214 | 0 | 8 | 9 | 4 | 2017 | ₪2,830,000 | ₪2,830,000 | 99 | ₪28,586 |
| 28/07/2022 | 146 | 31 | 5 | 8 | 5 | 2019 | ₪3,450,000 | ₪3,450,000 | 111 | ₪31,081 |
| 11/09/2022 | 158 | 55 | 6 | 7 | 3 | 2011 | ₪2,100,000 | ₪2,100,000 | 70 | ₪30,000 |
| 12/09/2022 | 142 | 48 | 1 | 6 | 3 | 2018 | ₪2,360,000 | ₪2,360,000 | 70 | ₪33,714 |
| 01/12/2022 | 142 | 8 | 1 | 6 | 3 | 2018 | ₪2,380,000 | ₪2,380,000 | 81 | ₪29,383 |

השמאי ציין כי מניתוח נתוני ההשוואה ובהתאמה למועד הקובע, מתקבל שווי ממוצע של 29,500 ₪/מ"ר בנוי, ובניכוי רווח יזמי (18%), מע"מ (17%) ועלות בניה בסך 9,000 ₪, מתקבל שווי בגבולות 12,400 ₪/מ"ר מבונה.

- שומות IFRS לפרויקט "רמות 360" בגו"ח 30869/20, בהן נקבעו הערכים הבאים:

| מועד קובע | דירה 3 חדרים | | | דירה 4 חדרים | | | דירה 5 חדרים | | | פנטהאוז | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | שטח ממוצע במ"ר | שווי מ"ר בנוי | ממוצע | שטח ממוצע במ"ר | שווי מ"ר בנוי | ממוצע | שטח ממוצע במ"ר | שווי מ"ר בנוי | ממוצע | שטח ממוצע במ"ר | שווי מ"ר בנוי | ממוצע |
| 31/03/2022 | 87 | ₪27,000 | ₪29,767 | 99 | ₪25,600 | ₪27,117 | 114 | ₪25,700 | ₪26,867 | 183 | ₪26,400 | ₪27,350 |
| 30/09/2022 | 87 | ₪30,200 | | 99 | ₪27,000 | | 114 | ₪27,000 | | 183 | ₪28,300 | |
| 31/03/2023 | 83-89 | ₪32,100 | | 97-100 | ₪28,750 | | 114 | ₪27,900 | | - | - | |
| | ניכוי מע"מ | 1.17 | ₪25,442 | ניכוי מע"מ | 1.17 | ₪23,177 | ניכוי מע"מ | 1.17 | ₪22,963 | ניכוי מע"מ | 1.17 | ₪2,337 |
| | ניכוי יזמות | 1.18 | ₪21,561 | ניכוי יזמות | 1.18 | ₪19,641 | ניכוי יזמות | 1.18 | ₪19,460 | ניכוי יזמות | 1.18 | ₪19,810 |
| | ניכוי עלות בניה | | ₪9,000 | ניכוי עלות בניה | | ₪9,000 | ניכוי עלות בניה | | ₪9,000 | ניכוי עלות בניה | | ₪9,000 |
| | **שווי מ"ר מבונה** | | **₪12,561** | **שווי מ"ר מבונה** | | **₪10,641** | **שווי מ"ר מבונה** | | **₪10,460** | **שווי מ"ר מבונה** | | **₪10,810** |

השמאי ציין כי ערכי השווי מבוססים על נתוני שווי מפרויקטים סמוכים הכוללים את פרויקט "רמות 360 (גו"ח 30869/20), פרויקט "שכטר רמות" (גו"ח 30617/219) ופרויקט "רמות ירושלים" (גו"ח 30716/74). כמו כן, הערכים מגלמים חניה צמודה, מרפסות שמש ומחסן.

- קביעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס:

| שמאי מכריע | גו"ח | כתובת | מועד קובע | שווי מ"ר מבונה | הערות |
|---|---|---|---|---|---|
| אלי כהן | 31268/6 | הארי טרומן 1, שכונת רמות | 08/08/2022 | ₪11,000 | השווי לא כולל מע"מ |
| דוד בריל | 30723/5 | צונדק 130, שכונת רמות | 08/06/2022 | ₪12,000 | |
| יעקב פז | 31267/33+30616/218 | הארי טרומן, שכונת רמות | 16/04/2023 | ₪11,000 | השווי לא כולל מע"מ |



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>שמאי המבקשת</u>

השמאי טען כי על פי הפסיקה הרווחת והתקינה השמאית, קיימת העדפה ברורה לשימוש בעסקאות השוואה ישירה (עסקאות בקרקע), אלא אם קיים מחסור בעסקאות קרקע ובהתאם יש מקום לעשות שימוש גם בגישת ההשוואה העקיפה, וחילוץ יתרה שיורית למרכיב הקרקע.

השמאי ציין כי שומת המשיבה נערכה על בסיס גישת ההשוואה העקיפה כגישת שומה יחידה, ותוך יישום שגוי של מרכיבי החילוץ. לעמדת השמאי, אופן ניתוח מרכיבי השווי והעלות על פי גישה זו הוביל הלכה למעשה לקביעת שווי קרקע גבוה ומופרז באופן מלאכותי.

לעמדת שמאי המבקשת, שומת המשיבה התבססה על מספר מצומצם של עסקאות בגישת ההשוואה העקיפה, כאשר באופן סלקטיבי נבחרו עסקאות גבוהות שאינן משקפות את הממוצע בעסקאות.

בנוסף, שומת המשיבה נערכה בהתעלם ממספר רב של עסקאות רלוונטיות, אשר היו מובילות בהכרח למסקנת שווי נמוכה יותר. יתרה מכך, שומת המשיבה התבססה גם על נתונים משומות IFRS באזור הנכס, מהן עולים ערכים נמוכים משמעותית מהערך שנקבע בשומת המשיבה.

אף מסד הנתונים מתוך שומות מכריעות מצביע על שווי נמוך באופן מובהק מזה שנקבע בשומת המשיבה, ואף ביחס למועדים מאוחרים יותר מהמועד הקובע בענייננו. בנוסף לכך, שומת דוד בריל המוצגת בבסיס הנתונים בשומת המשיבה בטווח ערכים בגבולות אלו שנקבעו בשומת המשיבה, היא בערכים כוללים מע"מ, כך שגם היא מצביעה על פער משמעותי.

בהתאם לאמור, שמאי המבקשת סבר כי ניתוח הנתונים השגוי על ידי שמאי המשיבה הוביל בהכרח למסקנת שווי גבוהה ומופרזת, אשר אינה עולה בקנה אחד עם בסיס הנתונים שנסקרו, ואף גבוהה מבסיס הנתונים שהוצג בשומת המשיבה.

- עסקאות בקרקע – להלן הנתונים שהוצגו על ידי שמאי המבקשת:
  - עסקת מרכזיית בזק – "מתחם כיסופים"

ביום 16.5.2024 נערכה עסקה בגו"ח 31329/8, רח' כיסופים בשכונת רמות. התמורה - 66,500,000 ₪ ללא מע"מ.

בהתאם לתוכנית 101-064998, הזכויות כוללות בינוי של 11 קומות למגורים מעל 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת לטובת מגורים, מבני ומוסדות ציבור (גן ילדים) וחניה, סה"כ 69 יח"ד בהיקף כולל של כ- 6,750 מ"ר פלדלת, בתוספת הצמדות טיפוסיות.

במסגרת התוכנית קיימת מטלת יזם, במסגרתה יתחייב היזם לבנות גני ילדים בהיקף של כ- 514 מ"ר (עיקרי ושירות) וכן לפתח שצ"פ הממוקם בגו"ח 30720/41, בשטח של כ- 1,927 מ"ר.

להלן אופן ניתוח העסקה, כפי שהוצג על ידי שמאי המבקשת:

| מהות | שטח (מ"ר) | עלות/מקדם שווי אקו' | סה"כ |
|---|---|---|---|
| עלות הקמת שטחים מבונים לצרכי ציבור (גן ילדים) | 514 | ₪11,500 | ₪5,911,000 |
| עלות פיתוח שצ"פ בגו"ח 30720/41 | 1,928 | ₪1,500 | ₪2,892,000 |
| תמורה ששולמה בתאריך 5/2024 | | | ₪66,500,000 |
| סה"כ תמורה ששולמה בעסקה כולל מטלות | | | ₪75,303,000 |
| שטח מבונה פלדלת עילי | 6,348 | 1 | 6,348 |
| שטח מבונה פלדלת מתחת לכניסה הקובעת | 402 | 0.9 | 362 |
| שווי מ"ר מבונה למועד 5/2024 | 6,750 | | ₪11,156 |
| **שווי מ"ר מבונה בהתאמה למועד 3/2022** | | **-15%** | **₪9,500** |



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השמאי ציין כי בניתוח העסקה הביא בחשבון עלות של כ- 11,500 ₪/מ"ר גן ילדים וכ- 1,500 ₪/מ"ר פיתוח שצ"פ, וכן כי השווי מגלם שטחי שירות והצמדות.

- מכרז רמ"י 259/2023 – מחיר מטרה, רח' סולם יעקב בשכונת רמות

בחודש דצמבר 2023 פורסמו תוצאות מכרז רמ"י מס' ים/259/2023 ביחס למגרש מס' 1 לפי תכנית 523332 (חלק מחלקות 34, 40 ו-67 -בגוש 30716). שטח המתחם כ- 3.6 דונם, המכרז נערך בשיטת "מחיר מטרה". במגרש ישווקו ע"י היזם מספר דירות במחיר מקסימאלי קבוע מראש (למ"ר בנוי) וכן תינתן הנחה בסך של עד כ- 600,000 ₪. את יתרת השטחים יוכל היזם לשווק בערכי שוק חופשי. בנוסף, במגרש מתוכננים שטחים ציבוריים מבונים, שיבנו גם הם ע"י היזם ועל חשבונו.

להלן אופן ניתוח תוצאות המכרז, כפי שהוצג על ידי שמאי המבקשת:

| מס' מתחם | תמורה ללא מע"מ | עלות מבני ציבור | הוצאות פיתוח | סה"כ מחיר כולל פיתוח ומבני ציבור | מחיר זכייה למ"ר דירתי (מופחת) | שטח דירתי ממוצע |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 72107 | ₪21,688,898 | ₪14,432,500 | ₪20,391,618 | ₪56,513,016 | ₪22,292 | 114.75 |

| מחיר דירה ממוצע לפני הנחה | מחיר דירה ממוצע לאחר הנחה (הונח הנחה ממוצעת בסך של 500,000 ₪) | בניכוי יזמות מופחתת עקב סיכון מופחת (10%) | עלות בניה למ"ר (מגלם ש. שירות והצמדות) | יתרה לקרקע ממחיר הזכייה | סה"כ תמורה ליח"ד במחיר מופחת (80 יח"ד) | יתרה לקרקע לדירות בשוק החופשי | מחיר למ"ר קרקע מבונה פלדלת בשוק החופשי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ₪ 2,558,007 | ₪2,058,007 | ₪1,870,915 | ₪12,500 | ₪436,540 | ₪34,923,236 | ₪21,589,780 | ₪9,407 |
| | | | | | | במעוגל | ₪9,400 |

השמאי ציין כי הקמת השטחים הציבוריים חושבה לפי עלות של כ- 11,500 ₪/מ"ר מבנה ציבור (כולל מע"מ), וכן כי מחד המדובר בפרויקט בהיקף גדול בהשוואה לפרויקט הנדון, ומאידך במועד קובע המאוחר בכשנה ו-9 חודשים בהשוואה למועד הקובע בעניינו. לעמדת השמאי, ניתן להניח כי רכיבים אלו לכל הפחות מתקזזים.

- עסקאות לדירות בבנייה רוויה – השמאי הציג את הנתונים הבאים:

| פרויקט מס' 1 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| שני בנייני מגורים ברח' יעקב אלעזר מס' 25 ו- 27 בגו"ח 30616/158, בבינוי של 8 קומות ובסה"כ כ- 40 יח"ד | | | | | | | |
| מס"ד | גו"ח | יום מכירה | תמורה | שנת בניה | שטח (מ"ר) | חדרים | שווי מ"ר בנוי |
| 1 | 30616-158-055 | 11/09/2022 | ₪2,100,000 | 2011 | 70 | 3 | ₪30,000 |
| 2 | 30616-158-007 | 29/03/2022 | ₪2,950,000 | 2019 | 108 | 5 | ₪27,315 |
| 3 | 30616-158-037 | 18/11/2021 | ₪2,950,000 | 2017 | 108 | 5 | ₪27,315 |
| 4 | 30616-158-042 | 12/10/2021 | ₪2,850,000 | 2014 | 91 | 4 | ₪31,319 |
| 5 | 30616-158-013 | 03/10/2021 | ₪2,750,000 | 2019 | 108 | 5 | ₪25,463 |
| | | | | ממוצע | | | ₪28,282 |

| פרויקט מס' 2 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ארבעה בנייני מגורים ברח' יעקב אלעזר 17,19,21 ו-23 בגו"ח 30616/146, בבינוי של 8 קומות ובסה"כ כ- 80 יח"ד | | | | | | | |
| מס"ד | גו"ח | יום מכירה | תמורה | שנת בניה | שטח (מ"ר) | חדרים | שווי מ"ר בנוי |
| 1 | 30616-146-031 | 28/07/2022 | ₪3,450,000 | 2019 | 111 | 5 | ₪31,081 |
| 2 | 30616-146-072 | 13/06/2022 | ₪4,000,000 | 2020 | 112 | 5 | ₪35,714 |
| 3 | 30616-146-014 | 16/05/2022 | ₪1,975,000 | 2017 | 69 | 3 | ₪28,623 |
| 4 | 30616-146-005 | 03/04/2022 | ₪2,740,000 | 2019 | 108 | 5 | ₪25,370 |
| 5 | 30616-146-006 | 14/03/2022 | ₪2,700,000 | 2018 | 91 | 4 | ₪29,670 |
| 6 | 30616-146-057 | 27/11/2021 | ₪2,600,000 | 2015 | 88 | 4 | ₪29,545 |
| 7 | 30616-146-030 | 17/06/2021 | ₪2,700,000 | 2018 | 106 | 5 | ₪25,472 |
| | | | | ממוצע | | | ₪28,294 |



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

| פרויקט מס' 3 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| שני בנייני מגורים ברח' יעקב אלעזר מס' 14 בגו"ח 30616/142, בבינוי של 6 קומות ובסה"כ כ- 28 יח"ד | | | | | | | |
| מס"ד | גו"ח | יום מכירה | תמורה | שנת בניה | שטח (מ"ר) | חדרים | שווי מ"ר בנוי |
| 1 | 30616-142-008 | 01/12/2022 | ₪2,380,000 | 2018 | 81 | 3 | ₪29,383 |
| 2 | 30616-142-048 | 12/09/2022 | ₪2,360,000 | 2018 | 70 | 3 | ₪33,714 |
| 3 | 30616-142-035 | 19/06/2022 | ₪1,855,000 | 2014 | 70 | 3 | ₪26,500 |
| 4 | 30616-142-000 | 03/08/2021 | ₪1,640,000 | 2018 | 70 | 3 | ₪23,429 |
| 5 | 30616-142-000 | 22/07/2021 | ₪1,850,000 | 2018 | 72 | 3 | ₪25,694 |
| | | | | | ממוצע | | ₪27,744 |

| פרויקט מס' 4 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| בניין בן 9 קומות בגו"ח 30616/214, בסה"כ כ- 27 יח"ד | | | | | | | |
| מס"ד | גו"ח | יום מכירה | תמורה | שנת בניה | שטח (מ"ר) | חדרים | שווי מ"ר בנוי |
| 1 | 30616-214-000 | 22/05/2022 | ₪2,830,000 | 2017 | 99 | 4 | ₪28,586 |
| 2 | 30616-214-000 | 06/03/2022 | ₪2,916,000 | 2018 | 99 | 4 | ₪29,455 |
| | | | | | ממוצע | | ₪29,020 |

| פרויקט מס' 5 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| בניין בן 9 קומות בגו"ח 30616/138, בסה"כ כ- 27 יח"ד | | | | | | | |
| מס"ד | גו"ח | יום מכירה | תמורה | שנת בניה | שטח (מ"ר) | חדרים | שווי מ"ר בנוי |
| 1 | 30616-138-000 | 08/08/2022 | ₪2,400,000 | 2019 | 79 | 3 | ₪30,380 |
| 2 | 30616-138-000 | 07/12/2021 | ₪2,500,000 | 2016 | 95 | 4 | ₪26,316 |
| 3 | 30616-138-000 | 30/11/2021 | ₪2,230,000 | 2019 | 78 | 3 | ₪28,590 |
| 4 | 30616-138-000 | 04/07/2021 | ₪2,347,000 | 2019 | 92 | 4 | ₪25,511 |
| | | | | | ממוצע | | ₪27,699 |

| פרויקט מס' 6 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ארבעה בניינים ברח' יעקב אלעזר מס' 8,10,816 ו-18 בגו"ח 30616/163, בבינוי של 6 עד 8 קומות ובסה"כ כ- 64 יח"ד | | | | | | | |
| מס"ד | גו"ח | יום מכירה | תמורה | שנת בניה | שטח (מ"ר) | חדרים | שווי מ"ר בנוי |
| 1 | 30616-143-049 | 31/08/2022 | ₪2,100,000 | 2018 | 72 | 4 | ₪29,167 |
| 2 | 30616-143-000 | 14/07/2021 | ₪2,300,000 | 2014 | 85 | 4 | ₪27,059 |
| | | | | | ממוצע | | ₪28,113 |

| פרויקט מס' 7 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| שלושה בניינים ברח' הארי טורמן מס' 27,29 ו-31 בגו"ח 30617/239, בבינוי של 10 קומות ובסה"כ כ- 84 יח"ד | | | | | | | |
| מס"ד | גו"ח | יום מכירה | תמורה | שנת בניה | שטח (מ"ר) | חדרים | שווי מ"ר בנוי |
| 1 | 30617-239-000 | 24/08/2022 | ₪2,900,000 | 2022 | 99 | 4 | ₪29,293 |
| 2 | 30617-239-000 | 07/03/2022 | ₪1,940,000 | 2023 | 82 | 3 | ₪23,659 |
| 3 | 30617-239-000 | 07/02/2022 | ₪1,940,000 | 2023 | 82 | 3 | ₪23,659 |
| 4 | 30617-239-000 | 31/01/2022 | ₪2,787,500 | 2023 | 112 | 5 | ₪24,888 |
| 5 | 30617-239-000 | 17/01/2022 | ₪2,000,000 | 2022 | 82 | 3 | ₪24,390 |
| 6 | 30617-239-000 | 21/12/2021 | ₪1,940,000 | 2023 | 82 | 3 | ₪23,659 |
| 7 | 30617-239-000 | 17/11/2021 | ₪2,790,000 | 2023 | 112 | 5 | ₪24,911 |
| 8 | 30617-239-011 | 31/10/2021 | ₪1,968,000 | 2023 | 82 | 3 | ₪24,000 |
| 9 | 30617-239-011 | 25/10/2021 | ₪1,960,000 | 2023 | 82 | 3 | ₪23,902 |
| 10 | 30617-239-010 | 11/10/2021 | ₪1,675,214 | 2023 | 82 | 3 | ₪20,429 |
| 11 | 30617-239-000 | 26/08/2021 | ₪1,938,424 | 2023 | 82 | 3 | ₪23,639 |
| 12 | 30617-239-011 | 21/07/2021 | ₪2,400,000 | 2023 | 99 | 4 | ₪24,242 |
| 13 | 30617-239-000 | 14/07/2021 | ₪1,920,000 | 2023 | 82 | 3 | ₪23,415 |
| 14 | 30617-239-000 | 07/07/2021 | ₪2,350,000 | 2023 | 99 | 4 | ₪23,737 |
| 15 | 30617-239-000 | 30/06/2021 | ₪2,364,000 | 2023 | 99 | 4 | ₪23,879 |
| 16 | 30617-239-000 | 30/06/2021 | ₪2,364,000 | 2023 | 99 | 4 | ₪23,879 |
| 17 | 30617-239-000 | 21/06/2021 | ₪1,970,000 | 2023 | 82 | 3 | ₪24,024 |
| | | | | | ממוצע | | ₪24,324 |

השמאי סימן את העסקאות שלא נסקרו בשומת המשיבה וציין כי עסקה מס' 2 בפרויקט מס' 2 הנה עסקה חריגה. השמאי קבע שווי של 28,200 ₪/מ"ר בנוי (מגלם הצמדות טיפוסיות של מרפסת חניה ומחסן. השמאי נטרל את פרויקט מס' 7 המשקף ערכים נמוכים ביחס לממוצע).



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- עלות בניה – השמאי ציין כי בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות בנייה (9,000 ₪) נמוכה משמעותית מהמקובל.

שמאי המבקשת קבע עלות בנייה בסך של 12,100 ₪/מ"ר פלדלת (מגלם שטחי שירות והצמדות למעט ממ"דים). השמאי ציין כי בהתאם לנתונים שהתקבלו מהיזם, במהלך חודש מאי 2025 התקיים מכרז קבלנים להקמת הפרויקט, במסגרתו התקבלו 5 הצעות מחיר (פאושלי). תמחור ההצעות הנו להקמת המבנה במצב החדש על בסיס תכנית בקשה להיתר בניה בתיק בנין 2023/0002.00, לרבות עבודות שלד, גמרים, פיתוח וחיבורים למערכות תשתית וכיו"ב. ההצעות שהוגשו נבחנו ונותחו בהתאמה למועד הקובע, תוך שבוצעה הפחתה למועד הקובע על בסיס מדד תשומות הבניה, וכן הפחתה נוספת למען הזהירות בגין ייקור העלות שחל בתקופת המלחמה לרבות הפחתה למו"מ. להלן התחשיב שהוצג:

| תאריך | מציע | עלות בנייה ישירה לפני מע"מ | עלות ישירה ממודדת למועד הקובע |
|---|---|---|---|
| 04.05.2025 | אחים זקן (בניכוי עלות מתקן מעלית רכב בסך של כ- 2.5 מלש"ח) | ₪39,860,000 | ₪35,780,969 |
| 15.05.2025 | גילאן הנדסה ובנין בע"מ (בניכי עלות מתקן מעלית רכב בסך של כ- 2.5 מלש"ח) | ₪38,450,000 | ₪34,515,260 |
| 15.05.2025 | עיסם שארוף (ההצעה אינה כוללת מעלית רכב) | ₪36,635,502 | ₪32,886,447 |
| 04.05.2025 | עיסא טורמן (ההצעה אינה כוללת מעלית רכב) | ₪36,635,503 | ₪32,886,448 |
| - | אחים חלאיילה | ₪49,500,000 | ₪0 |
| ממוצע הצעות מחיר (בנטרול הצעה חריגה כלפי מעלה) | | ₪37,895,251 | |
| ממוצע התאמות מחיר בהתאמה למועד הקובע (בהפחתת 11.4% לפי מדד תשומות הבניה) | | -11.4% | ₪34,017,281 |
| סה"כ עלות בהפחתה למו"מ וייקור העלות במלחמה | | -5.0% | ₪32,397,411 |
| תוספת עלות ששולמה עבור חפירה ודיפון (עפ"י ריכוז חשבוניות מאת היזם) | | | ₪4,722,441 |
| סה"כ ממוצע הצעות בהתאמה למועד הקובע בתוספת עלות חפירה ודיפון ששולמה בפועל | | | ₪37,119,852 |
| בנטרול עלות שטחי מסחר + משרדים ברמת מעטפת (עיקרי +ממ"מ) | 1,166.25 | -₪7,500 | -₪8,746,875 |
| בנטרול עלות שטחי מבני ציבור | 135.43 | -₪12,000 | -₪1,625,160 |
| בנטרול חניה לשטחי תעסוקה | 336.38 | ₪3,500 | -₪1,177,328 |
| סה"כ עלות ישירה מתואמת למ"ר פלדלת למגורים, נכון למועד קובע 3/2022 (בנטרול מסחר, תעסוקה ומבנ"צ) | | | ₪25,570,488 |

בהתייחס לטבלה השמאי ציין את ההערות הבאות:

1. המחירים אינם כוללים עלויות עקיפות, אינם כוללים מע"מ ואינם כוללים עלות חפירה ודיפון ששולמה זה מכבר על ידי היזם.
2. עלות ההקמה בוצעה בהתאמה למועד הקובע על פי מדד תשומות הבניה (-11.4%) והפחתה נוספת בגין מו"מ וייקור העלות בעקבות מלחמת חרבות ברזל (-5%), כלומר בהפחתה של כ- 16.4% לעומת ממוצע של 4 ההצעות שנלקחו בחשבון (למעט ההצעה החריגה).
3. לא הובאה בחשבון הצעת מחיר בסך של 49.5 מיליון ₪ של "אחים חלאיילה", שכן מדובר בהצעה חריגה ביחס ליתר ההצעות.

להלן אופן חישוב עלות למ"ר פלדלת למגורים בהתאם לממוצע ההצעות שפורטו לעיל, כפי שהוצג על ידי שמאי המבקשת:

| | | | |
|---|---|---|---|
| שטחים עיקריים למגורים (מגורים רגיל + דיור להשכרה) | 2,370.20 | 1 | 2,370.20 |
| שטחי ממ"דים למגורים | 421.98 | 1 | 421.98 |
| סה"כ שטח פלדלת למגורים (מגלם ש. שירות שאינם סחירים והצמדות) | | | 2,792.20 |
| עלות בנייה ישירה למ"ר פלדלת אקו' למגורים | | | ₪9,158 |
| סה"כ עלות למ"ר פלדלת אקו' למגורים בתוספת עלויות עקיפות | | 32.50% | ₪12,134 |
| | | במעוגל | ₪12,100 |



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בנוסף, השמאי הציג שומות מכריעות לעניין הפחתת עלות הקמה על בסיס הצעות מחיר/הסכמי בניה:

- בשומה מכרעת של יעל הרון, לנכס בגו"ח 30617/218,219, בשכונת "רמות", נקבעה עלות בניה בסך של 11,000 ₪/מ"ר פלדלת, למועד קובע 27.2.2019.
- בשומה מכרעת של יעל הרון, לנכס בגו"ח 30075/188 שכונת "רוממה", פרויקט משולב למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, הובאה בחשבון עלות בנייה בסך של 14,600 ₪/מ"ר דירתי אקו', למועד קובע 13.1.2024, זאת בין היתר, על בסיס הסכם פאושלי לביצוע הפרויקט.
- בשומה מכרעת של יעל הרון, לנכס בגו"ח 30340/51 שכונת "בית כרם", פרויקט משולב למגורים ומסחר, הובאה בחשבון עלות בניה בסך של 15,300 ₪/מ"ר פלדלת (מגלם שטחי שירות למעט ממ"דים), למועד קובע 23.12.2023, זאת בין היתר, על בסיס הסכם פאושלי לביצוע הפרויקט.
- בשומה מכרעת של יעל הרון, לנכס בגו"ח 30074/11 מרכז העיר ירושלים, הובאה בחשבון עלות בניה בסך של 15,680 ₪, למועד קובע 14.10.2021, זאת בין היתר על בסיס הסכם פאושלי לביצוע הפרויקט. נשוא ההשוואה מאופיין במגבלות מבחינת גישה מוטורית באזור צפוף בצמידות לתוואי הרק"ל, ולפיכך משקף עלות גבוהה יותר בהשוואה לנכס הנדון.
- בשומה מכרעת של דוד טיגרמן, לנכס בגו"ח 30050/51,63, רח' יפו ירושלים, הובאה בחשבון עלות בניה בסך של 12,700 ₪/מ"ר, למועד קובע 6/2018.

- שווי מ"ר מבונה – השמאי ציין כי מניתוח עסקאות המכר שהוצגו, המשקפות שווי של 28,200 ₪/מ"ר פלדלת, ובניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי מינימאלי (20%) ועלויות בניה (12,100 ₪) עולה שווי של כ- 7,985 ₪ ללא מע"מ.

השמאי ציין כי בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות בניה נמוכה משמעותית מהמקובל (9,000 ₪) אשר הובילה לשווי מ"ר מבונה גבוה.

בנוסף השמאי הציג נתונים ביחס לערכי קרקע, כדלקמן:

- בשומה מכרעת של ברק שוורצברד לנכס בגו"ח 30719/16,45, נקבע שווי של 12,316 ₪/מ"ר מבונה כולל מע"מ, למועד קובע 5.9.2023. בחילוץ מע"מ מתקבל שווי של 10,500 ₪/מ"ר מבונה.
- בשומה מכרעת של מישל אשור לנכס בגו"ח 30719/18, נקבע שווי של 13,000 ₪/מ"ר מבונה כולל מע"מ, למועד קובע 16.4.2023. בחילוץ מע"מ מתקבל שווי של 10,900 ₪/מ"ר מבונה.

במסגרת הכרעה זו נקבע שווי של 11,000 ₪/מ"ר מבונה כולל מע"מ למועד קובע 27.2.2021, המשקף שווי של 9,500 ₪/מ"ר מבונה ללא מע"מ.

- בשומה מכרעת של יעקב פז לנכס בגו"ח 31267/33 ולנכס בגו"ח 30616/218, נקבע שווי של 11,000 ₪/מ"ר מבונה ללא מע"מ, למועד קובע 16.4.2023.
- בשומה מכרעת של אלי כהן לנכס בגו"ח 31268/6, נקבע שווי של 11,000 ₪/מ"ר מבונה ללא מע"מ, למועד קובע 8.8.2022.

בהתאם למכלול הנתונים שהשמאי הציג, וכן בהתייחס לעסקת הקרקע שנערכה במרכזיית בזק, השמאי קבע שווי של 10,500 ₪/מ"ר מבונה.

השמאי ציין כי השווי שנקבע על ידו מהווה את השווי הגבוה ביותר על טווח הערכים שהציג, הן על בסיס עסקאות בקרקע, הן על בסיס שומות מכריעות והן על בסיס גישת ההשוואה העקיפה.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- הפחתה בשל עירוב שימושים – בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר מוצעים בקומת הקרקע ובקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת שטחי מסחר ומשרדים בהיקפים משמעותיים, המסתכמים לכדי כ- 32% מסך השטחים העיקריים בפרויקט. המדובר במטרד משמעותי לדירות המגורים. בנוסף קיימות יחידות מסחר בקומת הקרקע אשר צפויות להביא עימם מטרדים לא מבוטלים לכלל שטחי המגורים.

למרות שמדובר בהיקפים משמעותיים רכיב זה לא קיבל ביטוי בשומת המשיבה. השמאי ציין כי בשומת המשיבה נערכה הפרדה בין שטחי המגורים מעל ומתחת לכניסה הקובעת, וכן נערכה הפרדה בין קומת המגורים מעל קומת המסחר וקומות המגורים שאינן מעל המסחר, אך בפועל לא יושמה הפחתה ראויה בגין רכיבים אלו.

השמאי הפנה לשומות מכריעות במסגרתן חושבה הפחתה בגין המטרד הנובע מעירוב שימושי מסחר ומשרדים במבנה:

- בשומה מכרעת של השמאי אלי כהן, שנערכה ביחס למגרש מס' 1 לפי תכנית מס' 101-1095892 מורדות מלחה, ירושלים, גו"ח 30452/38, נקבע מקדם הפחתה בשיעור של 5% למגורים מעל שטחי מסחר ומשרדים, נכון למועד קובע 25.11.2023.
- בשומה מכרעת של השמאי בועז קוט, שנערכה ביחס למגרש מס' בתוכנית 72397, גו"ח 30610/5, נקבע מקדם הפחתה בשיעור של 10% למגורים מעל קומת קרקע למסחר.
- בשומה מכרעת של השמאי ארז כהן, שנערכה ביחס לגו"ח 30995/138, נקבע מקדם הפחתה בשיעור של 5% למגורים מעל קומת קרקע למסחר.

השמאי הוסיף כי לפי מחקר דלפי בהתייחס לשאלה *"מהו שיעור ההפחתה הראוי לדירה בבית משותף המצויה מעל קומת מסחר ביחס לדירה זהה לחלוטין בבית המשמש למגורים בלבד?"*, מסקנת המחקר הנה כי שיעור הפחתה הנו בין 12% לבין 21% ביחס לרכיב השטח הבנוי.

מעבר לכך, המגרש הנדון סמוך למגרשים בייעוד מבני ציבור ובקומת המרתף של המבנה מתוכנן גן ילדים בצמידות לשטחי מגורים. צמידות לבנייני ציבור גורמת למטרד רעש בשעות היום ויוצרת עומס על ציר התנועה.

השמאי הפנה לשומות מכריעות במסגרתן חושבה הפחתה בגין צמידות למבני ציבור/מגרשים בייעוד למבני ציבור:

- בשומה מכרעת של השמאי דוד טיגרמן לנכס ברח' אהליאב 22, גו"ח 30235/244, נקבעה הפחתה לדירות הפונות למוסד (בניין עמותת "עלה") בשיעור של 10% משווי קרקע מבונה, למועד קובע 2.8.2017.
- בשומה מכרעת של השמאית נורית ג'רבי, לנכס ברח' אהליאב 22, גו"ח 30235/244, נקבעה הפחתה בשיעור של 10% משווי קרקע, בגין קרבה לבית ספר הממוקם מתחת למפלס הרחוב.
- בגו"ח 30236/118 (חלק), הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 5% לדירות הפונות למבני ציבור, למועד קובע 15.5.2017 (לא צוינו פרטים נוספים).
- בשומה מכרעת של השמאי אלי כהן לנכס ברח' מיכלין 23, בית וגן, גו"ח 30341/401, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 5% בגין קרבה למבני ציבור (ישיבות) למועד קובע 9.3.2013.

ביחס לשטחי המגורים מעל הכניסה הקובעת, השמאי הביא בחשבון הפחתה בשיעור של 5% בגין מטרד לשטחי המגורים הנובע מעירוב שימושי מסחר ותעסוקה, וכן צמידות למבני ציבור ו/או קרקעות בייעוד למבנה ציבור בסביבה ובתחום הנכס הנדון.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

כמו, כן הובאה בחשבון הפחתה משוקללת בשיעור של 10% בגין רכיבים אלו, בתוספת הפחתה לשטחי מגורים בעלי מאפיינים נחותים מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

- צפיפות קומתית – במצב החדש מתוכננות במבנה 35 יח"ד, נתון אשר הוביל לצפיפות קומתית גבוהה במיוחד. בכל הקומות מתחת לכניסה הקובעת מתוכננות 4 יח"ד בקומה ובקומות מעל הכניסה הקובעת מתוכננות 5 יח"ד בקומה. בהתאם לכך נוצרו אילוצים תכנוניים ופיזיים אשר חייבו תכנון דירה אחת כלואה עם כיוון אוויר אחד בלבד בכל קומה.

לעמדת השמאי, לדירה כלואה מאפיינים פיזיים נחותים ולפיכך יש לחשב הפחתה לצפיפות וכן הפחתה בגין דירות כלואות עם כיוון אוויר אחד (השמאי הציג תגזיר של קומת מגורים טיפוסית מתוך תוכנית הבקשה להיתר).

השמאי הציג שומות מכריעות בהן נקבע מקדם לדירות כלואות[17] וכן ציין כי בהתאם לתוצאות מחקר דלפי לשנת 2017, מקדם שווי דירה למ"ר עיקרי בדירה טיפוסית עם כיוון אוויר אחד, לעומת דירה עם שלושה כיווני אוויר, הינו בשיעור של 86% (הפחתה בשיעור של 14%).

השמאי ציין כי הביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% ביחס לשטח העיקרי של הדירות הכלואות (יצוין כי בתחשיבו השמאי הביא בחשבון הפחתה בשיעור של 5%).

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת, כי המשיבה בחרה להתעלם באופן מכוון מנתונים ולבצע ניתוח שגוי אשר למעשה הוביל לקביעת שווי קרקע גבוה ומופרז, טען השמאי כי ערכי השווי בשומת המשיבה נבחנו בצורה נכונה ושקולה, תוך התחשבות בעסקאות הטובות ביותר, הקרובות ביותר ודומות ביותר במאפייניהן.

בהתייחס לעלויות הבניה, השמאי ציין כי אינו מכיר ויודע את מקור הצעות המחיר שהוצגו על ידי המבקשת, ובוודאי שאין מדובר במציעים המהווים "חברות ציבוריות". שומת המשיבה מתבססת על עלויות בנייה לפי מחירון "דקל", אשר מהווה מחירון מקצועי וניטראלי.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

- השמאי טען כי הנכס הנדון גובל בשטח למבנה ציבור ולמוסד, ובתוכו גם הופרשו שטחים למבנה ציבור ולגני ילדים המהווים מגבלה והפחתה בשווי שטחי המגורים. קיים עירוב שימושים אינטנסיבי שגורם להפחתה בשטחי המגורים.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי המדובר בסביבה דתית (ר' להלן), השמאי הבהיר כי שכונת הקאנטרי אינה שכונה חרדית ושווקו בה יח"ד לשוטרים, כך שזו שכונה מעורבת. אזורים אחרים ברמות הם אזורים חרדים, אך לא האזור הזה.

- השמאי ציין כי בשומת המשיבה אין ולו עסקה אחת בקרקע. לפי התקינה השמאית, גישת החילוץ הנה ברמת תוקף בינונית. השמאי ציין כי בשומתו הפנה לשתי עסקאות בקרקע.

---

[17] הכרעת גיל הרצברג לנכס בגו"ח 30021/63, בה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 15% בגין סגירת פתח אוורור טבעי בחדר מגורים; הכרעת גיל הרצברג לנכס בגו"ח 30650/23, בה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 15% לחדר ללא חלון חיצוני; הכרעת גיל הרצברג לנכס בגו"ח 6638/649, בה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 5% להרחבת חצר אנגלית ושיפור כניסת אור ואוורור טבעי לחדר; הכרעת גיל הרצברג לנכס בגו"ח 8986/21, בה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 5% בגין צורת הדירה המהווה דירה צרה וארוכה; הכרעת שאול אשרת לנכס בגו"ח 7175/16, בה נקבעה הפחתה בשיעור של 10% לדירה עם שני כיווני אויר בבית טורי; הכרעת משה נדם לנכס בגו"ח 6928/41 נקבעה הפחתה בשיעור של 5% לדירה במבנה טורי וכן הפחתה בשיעור של 10% בשל חוסר כיווני אוויר בדירה; הכרעת שלומי יפה לנכס בגו"ח 30043/53, בה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 7% עבור דירות מגורים בעלות כיוון אוויר אחד בלבד; הכרעת גבע בלטר לנכס בגו"ח 30043/53, בה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 7% עבור דירות בעלות כיוון אויר אחד בלבד.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

עסקת קרקע של מרכזת בזק (כיסופים) במיקום טוב יותר, על ציר הרק"ל, עם פוטנציאל. המגרש זמין לבנייה עם תב"ע בתוקף, נמכר בתמורה לסך של 66.5 מש"ח. הניתוח של העסקה הזאת בהתאמה לזמן מצביע על שווי של 9,500 ₪/מ"ר מבונה למגורים ללא מע"מ, ללא עירוב שימושים.

מכרז קרקע נוסף שרמ"י שיווקה במחיר מטרה ברח' סולם יעקב בחודש דצמבר 2023. בהתאמה לזמן מתקבל שווי של 9,400 ₪/ מ"ר מבונה ללא מע"מ, נכון למועד השומה.

השמאי הפנה לשומת הח"מ שנערכה ביחס לנכס ברח' גדליה בובליק 3-5, וציין כי הערך שנקבע בשומת המבקשת מתאים לשומה מכרעת זו, ולעומת זאת הערך שנקבע בשומת המשיבה מנותק. כמו כן, הערך שנקבע בשומת הח"מ הנו 14,000 ₪/מ"ר מבונה כולל מע"מ, למועד קובע 3/2024, וזאת ביחס לרחוב יותר טוב.

ככל ומנכים את המע"מ ועורכים התאמת זמן, מתקבל שווי של 10,300 ₪ מ"ר מבונה, ללא התאמת מיקום. בשומת המבקשת נקבע שווי של 10,500 ₪/מ"ר מבונה, כך ששומת המבקשת הנה על הצד הגבוה, ביחס להכרעת הח"מ.

כמו כן, לאחר עריכת שומת המבקשת התפרסמה עסקה במגרש הצמוד לנכס הנדון, לגבי קרקע ל- 50 יחידות דיור, מחודש דצמבר 2024, שנתיים ותשעה חודשים לאחר המועד הקובע. העסקה בוצעה לגבי חלק מהיחידות בחלקה. מאחר והמדובר בעסקה בקרקע צמודה הרי שיש לה חשיבות גדולה. התמורה בעסקה היא 41,318,000 ₪ כולל מע"מ, כך שמתקבל שווי של 12,900 ₪/מ"ר מבונה עיקרי כולל מע"מ, מגלם שטחי שירות וממ"דים.

ככל ומחלקים את התמורה לשטח סחיר של 3,800 מ"ר בהתאם לחוזה, ומנכים מע"מ, מתקבל שווי של 9,280 ₪/מ"ר מבונה דירתי למועד שהוא שנתיים ותשעה חודשים אחרי המועד הקובע. כך שהערך שנקבע בשומת המבקשת הוא ערך גבוה.

השמאי חזר על טענתו לפיה שומת המשיבה נערכה שלא בהתאם לתקינה השמאית, מאחר ואינה כוללת עסקת קרקע אחת.

- עלויות בנייה – ישנן הצעות מחיר שהוגשו במסגרת מכרז, וניכר שהמדובר בהצעות אמיתיות. בשומת המבקשת נערך ניתוח מפורט מאוד להצעות בהם מתקבלת עלות בנייה בסך של 12,100 ₪ למ"ר לא כולל מע"מ, לפי הצעות בפועל. שומת המשיבה נערכה לפי עלות של 9,000 ₪.

תחילה יש לבחון עסקאות בקרקע. בגישת החילוץ יש להביא בחשבון את עלויות הבנייה בצורה נכונה, על בסיס נתונים קיימים מהנכס עצמו.

הצעות המחיר בנכס עצמו הם המשמעותיות, כי הן מביאות בחשבון את כל ההיקפים. מחירון "דקל" הנו בעייתי ולשכת השמאים אף הוציאה מחירון מטעמה, בידיעה שיש בעיות עם מחירון "דקל" שכן הוא על הצד הנמוך. קיים פער בין מחירון "דקל" למחשבון "דקל", ויש לבחון את העלויות על בסיס מחשבון "דקל". השמאי ציין כי מניסיונו, במחשבון "דקל" על בסיס נתוני פרויקט מתקבלת תוספת בשיעור של 15% ביחס למכפלות הרגילות, ובפרט בירושלים.

- בהתייחס לטענת שמאי המשיבה הנוגעת לשיעור הריבית (ר' להלן), השמאי ציין כי בין שנת 2022 לבין שנת 2024, הייתה עלייה של מחירי הקרקעות, וכי הוא לא נתקל בשומות מטעם המשיבה בהן נטען כי הייתה ירידת מחירים בשנים הנ"ל.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

- בהתייחס לתקינה, השמאי ציין כי בהתאם לתקינה יש להביא בחשבון עסקאות שנערכו עד שנתיים לפני המועד הקובע, וכי העסקה שצוינה על ידי שמאי המבקשת הנה שנתיים לאחר המועד הקובע בסביבת ריבית בשיעור של 6%, בעוד שבמועד הקובע סביבת הריבית היא בשיעור של 0.1%.
- השמאי ביקש שהח"מ ייתן הנחייה לקבל את דוח האפס של הפרויקט, חתום ומוצהר שזה הדוח שהוגש לבנק, שכן הדוח סמוך למועד הקובע ומשקף את המצב.
- לגבי מבני ציבור, השמאי טען כי מבני הציבור נמצאים בקומת הקרקע, במפלס התחתון של הבניין, המגורים הם במפלס העליון של הבניין ואין הפרעה.

  כמו כן, לעמדת השמאי עירוב השימושים אינו מפריע במקרה הנדון. באזורים של אוכלוסייה דתית, עירוב שימושים של מרפאות יכול להועיל.

  השמאי ציין כי במקרים חריגים, מביאים בחשבון הפחתה בשיעור של 3% ביחס לשתי הקומות הראשונות. זאת במקרים שמתוכננת מסעדה/בית קפה/בר מתחת לבניין שכונתי בתל אביב, ואין זה המקרה הנדון. התכנון מצוין וגם זה תכנון שמוצע על ידי היזם.
- לגבי נתוני השווי, השמאי ציין כי הציג את עסקאות ההשוואה הקרובות והצמודות ביותר לנכס הנדון, וכי גם יזם שעורך שומה לקרקע, בודק בכמה הוא יכול למכור את הדירות, מהן עלויות הבנייה ומה שווי הקרקע.

  אכן כשיש מתחמים שיש בהם קרקעות ריקות אזי השווי משתקלל, אך יזם אינו בוחן בכמה נמכרו קרקעות שנתיים אחרי, עם סביבת ריבית של 6%, וכמה הוא ישלם בסביבת ריבית בשיעור של 1%. היזם בודק כמה מוכרים בסביבה וכמה עלויות הבנייה, כמה רווח יזום הוא רוצה, ולפי זה הוא משלם על הקרקע.

  במועד הקובע לא היו עסקאות בקרקע וברגע שאין, עסקאות רחוקות מסביבה אחרת אינן רלוונטיות. העסקאות הטובות ביותר אלו עסקאות קרובות, כפי שהוצגו בשומת המשיבה. השמאי ציין כי אין ספק שעסקאות בקרקע יכולות להיות טובות, כשהן נמצאות באותו מתחם, כשהן באותם מאפיינים ובאותו מועד קובע.

  לגבי עסקה במרכזיית בזק, העסקה בוצעה שנתיים וחצי לאחר המועד הקובע. במועד הקובע הריבית במשק הייתה 0.1%, כך שלהביא בחשבון עסקה מהקצה השני של העיר בתקופה בה הריבית היא 4.5%, ושנתיים וחצי אחרי המועד הקובע שזה לא ע"פ התקינה, זה פחות רלוונטי.

  השמאי טען כי גם עסקאות מחיר מטרה פחות רלוונטיות.

  לגבי העסקה במגרש הצמוד אותה הזכיר שמאי המבקשת במעמד הדיון, השמאי ציין כי הוא לא ראה את העסקה, אבל גם היא נערכה שנתיים וחצי אחרי המועד הקובע, וככל הנראה היא במושע, בסביבת ריבית של 4.5%. לדבריו, כיום בסביבת ריבית של 4.5% מתקשים למכור דירות. ככל והייתה עסקה באותו מועד קובע ניתן היה להביאה בחשבון.
- עלויות בניה – השמאי ציין כי הביא בחשבון את "מחירון דקל", וכי אין לו נתונים לגבי החברות שהגישו הצעות מחיר. כמו כן, מחירון "דקל" הוא על הצד הגבוה ובדרך כלל מפחיתים 10% ממחירון "דקל".

**<u>הכרעה</u>**

שמאי המשיבה קבע שווי של 12,400 ₪/מ"ר מבונה, לאחר שהציג עסקאות השוואה לנכסים בנויים, שומות IFRS וקביעות שמאים מכריעים.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שמאי המבקשת קבע שווי של 10,500 ₪/מ"ר מבונה, לאחר שהציג שתי עסקאות בקרקע (עסקה במרכזית בזק ומכרז רמ"י בשכונת רמות), עסקאות השוואה לנכסים בנויים וקביעות שמאים מכריעים. במעמד הדיון השמאי הפנה לעסקה שנערכה במגרש סמוך.

להלן התייחסותי לנתוני ההשוואה שהוצגו על ידי הצדדים:

<u>עסקאות בקרקע</u>

- עסקה במרכזיית בזק "מתחם כיסופים"

שמאי המבקשת הציג וניתח את העסקה שנערכה בגו"ח 31329/8 במסגרתה נמכרה קרקע ברח' כיסופים, בשכונת רמות, בתמורה לסך של 66,500,000 ₪. הדיווח במערכת מידע נדל"ן הנו ביחס לעסקה מיום 16.5.2024[18].

כעולה מהחלטת בית המשפט מיום 7.12.2023 (חדלת 49941-06-21), בסמוך לחודש יוני 2022, נערך הסכם מכר מותנה לרכישת הזכויות בנכס תמורת 73,000,000 ₪. בית המשפט ציין כי לא התקיים התנאי שנקבע בהסכם המכר המותנה וההסכם בוטל. במסגרת תיאור השתלשלות האירועים בתיק, בית המשפט ציין כי הוחלט על עריכת התמחרות בין המציעים השונים, כאשר ההצעה של הרוכשת בהסכם המותנה תשמש רף מינימלי בהתמחרות.

בהתאם לפרסומים שונים במרשתת, בחודש דצמבר 2023 המבקשת דכאן (חב' בית ירושלמי) זכתה בקרקע תמורת 66,000,000 ₪, וזאת לאחר הליך התמחרות שנערך על ידי כונס נכסים. כמו כן, לפי הערכת שמאי שנערכה להליך ההתמחרות, נקבע כי ערכה של הקרקע הנו 75,000,000 ₪.

בהתאם לפרסומים, לאחר שכונסי הנכסים קיבלו הצעה נוספת לרכישת הקרקע בסכום של 67 מיליון ₪, הם פנו לבית המשפט בבקשה להורות על קיום התמחרות נוספת. בקשת הכונסים סורבה ובית המשפט המליץ למבקשת (הזוכה) לשפר את הצעתה, וזאת על מנת לכסות על חלק מההוצאות והריביות של התקופה. המבקשת נעתרה לבקשת ביהמ"ש והעלתה את ההצעה לסך של 66,500,000 ₪. יוער כי ההחלטה הנוגעת לבקשה לקיום התמחרות נוספת לא אותרה ע"י הח"מ, והמידע הנו מהמרשתת[19].

ככלל, אין בעצם קיום הליך התמחרות במסגרת הליך כינוס נכסים, להצביע על שווי הנמוך משווי שוק. יחד עם זאת, נסיבות המקרה הנדון, עשויות להעלות ספק ביחס לשאלה האם סכום הזכייה משקף שווי שוק.

העובדה כי לאחר הזכייה, כונסי הנכסים מצאו טעם לפנות לבית המשפט בבקשה לקיום הליך התמחרות נוסף, עשויה לרמז כי הם ראו פוטנציאל לקבל תמורה גבוה יותר בעד הקרקע. כמו כן, העובדה כי בשנת 2022 התקבלה הצעה לרכישת הנכס תמורת 73,000,000 ₪, סכום גבוה מסכום הזכייה וכן העובדה כי במסגרת השמאות שנערכה להליך ההתמחרות בו זכתה המבקשת, נקבע שווי של 75,000,000 ₪, עשויות אף הן להעלות ספק ביחס להיותו של מחיר הזכייה תואם לשווי שוק.

אציין כי אף מניתוח הנתונים על ידי שמאי המבקשת, התקבל שווי של 9,500 ₪/מ"ר מבונה, שווי הנמוך מהשווי שנקבע על ידו (10,500 ₪/מ"ר מבונה). לאור כל האמור, בבחינת השווי סכום הזכייה יהווה רף מינימאלי.

---

[18] מועד העסקה הנו קרוב לוודאי מועד אישור בית המשפט.
[19] https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001480164 ; https://www.bizportal.co.il/realestates/news/article/829242



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- מכרז רמ"י 259/2023

במסגרת המכרז שווק מגרש מס' 1 בתוכנית 101-0523332 (גוש 30716 חלקות 34, 60 (בחלק) ו- 67 (בחלק)) בייעוד משולב למגורים ומוסדות ציבור.

ניתוח תוצאות המכרז על ידי שמאי המבקשת העלה שווי של 9,400 ₪/מ"ר מבונה.

בהתאם לתוכנית החלה בתחום המגרש, ניתן להקים 100 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 10,225 מ"ר (8,049 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו- 2,176 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת).

תנאי המכרז מחייבים מכירה של דירות במחיר מטרה לצד דירות בשוק החופשי. מעיון בתנאי המכרז עולה כי יש להקצות 80 יח"ד למחיר מטרה ו- 20 יח"ד לשוק החופשי. כמו כן נקבע בתנאי המכרז כי כאשר שיעור דירות מחיר מטרה לזכאים הינו 80% ומעלה, יוקצו כלל הדירות היקרות לשוק החופשי, ולמשרד הבינוי והשיכון תעמוד האפשרות לבצע שינוי בחלוקה בין דירות השוק החופשי לדירות מחיר מטרה בשיעור של 10%. כמו כן, נספח ג'4 שייערך ואשר יכלול את חלוקת הדירות יועבר לבדיקה ולאישור של משרד הבינוי והשיכון.

בנוסף, המכרז קובע מנגנון במסגרתו תקבע ההנחה לזכאים. בהתאם למנגנון שנקבע, ממחיר יח"ד בתוספת מע"מ תחושב הנחה בשיעור של 25%. גובה ההנחה שנקבעה במכרז הוגבלה לסך של 500,000 ₪, כאשר יש לבחון את גובה ההנחה בהתאם לשומה עדכנית. כמו כן, נקבע כי מחיר הדירה הסופי לא יעלה על מחיר הדירה בהתאם לשומה קודמת.

בהינתן כי המכרז אינו קובע את השטח המיועד לשיווק במחיר מטרה ואת השטח המיועד לשיווק לשוק חופשי, וכן העובדה כי הדירות היקרות בפרויקט ישווקו בשוק חופשי (דירות אשר עשויות לכלול מרפסות גג/חצרות), הרי שלא ניתן להסתמך על שטח דירתי ממוצע בפרויקט לצורך ניתוח תוצאות המכרז. כמו כן, מנגנון ההנחה שנקבע, תלוי בשווי הדירה ואינו מאפשר לקבוע הנחה קבועה בגובה של 500,000 ₪.

לא מצאתי כי ניתן לנתח את המכרז באופן המאפשר את "נטרול" שווי השטחים לשיווק במחיר מטרה, וקבלת תוצאה המשקפת נאמנה את שווי השוק.

אציין כי מעבר לאמור לעיל, לשם ניתוח המכרז דרושות הנחות נוספות הכרוכות בכך שהמכרז כולל מחויבות של היזם, להקים שטח ציבורי בהיקף של כ- 1,100 מ"ר ברמת שלד וכן 655 מ"ר חצרות, כמו כן נדרשת התאמת מועד והתאמה לגודל בשל היקפי הבנייה.

לאור כך, בחישוב השווי מכרז זה לא יובא בחשבון.

- הסכם מכר גו"ח 31267/9

לאחר הדיון הגיש שמאי המבקשת הסכם מיום 18.12.2024 הנוגע לחלקה 9 בגוש 31267, עליה חלות הוראות תוכנית 101-0981829, על פיה ניתן להקים שני מבנים הכוללים 72 יח"ד למגורים ו- 18 יח"ד להשכרה, מעל קומת קרקע מסחרית, ובנוסף מבנה למוסד מעל קומה מסחרית וכן שני מבנים נוספים למוסדות ציבור.

במסגרת ההסכם הקונים מימשו אופציה שנתנה להם לרכוש 4793/10000 חלקים בלתי מסוימים בקרקע, המקנים להם זכויות ביחס ל- 50 יחידות מגורים רגילות (בשטח כולל של 3,203 מ"ר פלדלת). בהתאם לרשימה שצורפה להסכם, הקונים מהווים 83 אנשים פרטיים וחברה אחת (בסה"כ 84 רוכשים).

התמורה בהסכם הנה 12,900 ₪ למ"ר עיקרי, כולל מע"מ. בהסכם נקבע מנגנון לעדכון התמורה לאחר השלמת התכנון.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לאחר שעיינתי בפרטי ההסכם, סבורני כי המכירה מגלמת סיכונים שונים הנובעים מהמצב המשפטי של הנכס, שכן בהתאם לפרטי ההסכם, למוכרת נותרה יתרה בסך של 44,050,000 ₪ לשלם על מנת שהיא תהיה זכאית להירשם כבעלת הזכויות וקבלת החזקה מהבעלים הרשום. בנוסף, החוזה מציין כי קיים הסכם שיתוף המסדיר את מערכת היחסים בין הקונים (84 כאמור) ובין המוכרת ובין חברה נוספת אשר רכשה מהמוכרת ביום 20.11.2024 את יחידות ההשכרה, 22 יחידות מגורים ויחידת מסחר.
כמו כן, בהסכם צוין כי בהתאם להתחייבויות המוכרת, נדרשת השלמת בנייתו של הפרויקט עד ליום 31.12.2024 (המוכרת התחייבה לפעול להארכת המועד). בנוסף לכך, אופן חלוקת עלויות הבניה ועלויות הקמת מבני הציבור בין הרוכשת לחברה הנוספת שרכשה זכויות ביחידות המגורים, אינו ידוע.

אציין כי במגרשים הסמוכים למבני המגורים, בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, הותרו שימושים הכוללים אפשרות לינה (כגון נופשוני רווחה עבור אוכלוסיות מיוחדות או מוסדות הכוללים אפשרות לינה), אשר עשויים להשפיע על השווי במגרשי המגורים.

כמו כן, מועד העסקה מצריך התאמה של כשנתיים ותשעה חודשים.

לאור כל האמור, לא מצאתי לנכון לבחון את נתוני העסקה.

<u>שווי מ"ר בנוי</u>

כאמור, בקביעת שווי מ"ר בנוי הצדדים הציגו נתוני השוואה, חופפים בחלקם, מפרויקטים בסביבה. להלן התייחסותי לנתונים[20]:

- פרויקט בגו"ח 30616/158, 31264/13 – בהתאם להיתר מס' 110057, מיום 14.7.2018, הוקמו ארבעה בניינים הכוללים 80 יח"ד. החניה בפרויקט כוללת מקומות חניה עיליים ותת קרקעיים (באמצעות רמפה).

להלן פירוט העסקאות שאותרו במערכת מידע נדל"ן, בסמוך למועד הקובע:

| גו"ח | יום מכירה | שטח (מ"ר) | קומה | תמורה | שווי מ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 30616-158-055 | 11/09/2022 | 70 | 6 | ₪2,100,000 | ₪30,000 |
| 30616-158-037 | 18/11/2021 | 108 | 3 | ₪2,950,000 | ₪27,315 |
| 30616-158-013 | 03/10/2021 | 108 | 7 | ₪2,750,000 | ₪25,463 |

- פרויקט בגו"ח 30616/146 – בהתאם להיתר מס' 110456, מיום 9.10.2016, הוקמו ארבעה בניינים הכוללים 73 יח"ד. החניה בפרויקט כוללת מקומות חניה עיליים.

להלן פירוט העסקאות שאותרו במערכת מידע נדל"ן, בסמוך למועד הקובע:

| גו"ח | יום מכירה | שטח (מ"ר) | קומה | תמורה | שווי מ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 30616-146-014 | 16/05/2022 | 69 | 6 | ₪1,975,000 | ₪28,623 |
| 30616-146-005 | 03/04/2022 | 108 | 2 | ₪2,740,000 | ₪25,370 |
| 30616-146-006 | 14/03/2022 | 91 | 2 | ₪2,700,000 | ₪29,670 |

- פרויקט בגו"ח 30616/142 – בהתאם להיתר מס' 109047, מיום 21.9.2015, הוקמו שני בניינים הכוללים 28 יח"ד. החניה בפרויקט כוללת מקומות חניה עיליים וחניה באמצעות מתקן.

להלן פירוט העסקאות שאותרו במערכת מידע נדל"ן, בסמוך למועד הקובע:

[20] הובאו בחשבון פרויקטים לגביהם אותר ההיתר. לא הובאו בחשבון דירות גן/גג. הובאו בחשבון עסקאות בטווח של חצי שנה לפני/אחרי המועד הקובע.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

| גו"ח | יום מכירה | שטח (מ"ר) | קומה | תמורה | שווי מ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 30616-142-048 | 12/09/2022 | 70 | 1 | ₪2,360,000 | ₪33,714 |
| 30616-142-035 | 19/06/2022 | 70 | 3 | ₪1,855,000 | ₪26,500 |

- פרויקט בגו"ח 30616/138 (מגרש 42 בתוכנית 6576) – בהתאם להיתר מס' 110512, היתר מס' 110513, היתר מס' 110514 והיתר מס' 110515 מיום 23.11.2016, הוקמו שלושה בנייני מגורים אשר כל אחד מהם כולל 28 יח"ד. החניה בפרויקט כוללת חניה עילית וחניה מקורה.

להלן פירוט העסקאות שאותרו במערכת מידע נדל"ן, בסמוך למועד הקובע:

| גו"ח | יום מכירה | שטח (מ"ר) | קומה | תמורה | שווי מ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 30616-138-000 | 08/08/2022 | 79 | קרקע | ₪2,400,000 | ₪30,380 |
| 30616-138-000 | 07/12/2021 | 95 | 1 | ₪2,500,000 | ₪26,316 |

בהתאם לנתונים, מתקבל שווי ממוצע של **28,300 ₪/מ"ר בנוי**.

<u>עלויות בניה</u>

שמאי המשיבה קבע עלות בניה בסך של 9,000 ₪ (לא הוצגו על ידו נתונים). שמאי המבקשת קבע עלות בניה בסך של 12,100 ₪, לאחר שניתח 4 הצעות מחיר של יזמים להקמת הפרויקט הנדון. כמו כן, השמאי הציג קביעות שמאים מכריעים לעניין עלויות הבניה.

לצורך בחינת סבירות הצעות המחיר שצורפו לשומת המבקשת, וכן העלות שנקבעה על ידי המבקשת לאחר ההתאמות השונות שבוצעו על ידה, בחנתי את עלויות הקמת הפרויקט על ידי שימוש במחשבון "דקל" (מהדורת מרץ 2022).

בהתאם לנתוני הפרויקט, עלות הקמת שטחי המגורים הנה בסך של 14,422,630 ₪, בהתאם לפירוט הבא:

| רכיב | שטח במ"ר | עלות למ"ר | סה"כ |
|---|---|---|---|
| שטח עיקרי | 2368.78 | ₪5,180 | ₪12,270,280 |
| שטחי מבואות | 413.69 | ₪2,370 | ₪980,445 |
| אחסנה | 144.37 | ₪2,370 | ₪342,157 |
| מרפסות זיזיות | 441.01 | ₪1,460 | ₪643,875 |
| מרפסת גג | 127.31 | ₪1,460 | ₪185,873 |
| **סה"כ עלויות בניה ישירה למגורים** | | | **₪14,422,630** |

| | |
|---|---|
| שטח לשיווק | 2368.78 |
| עלות בניה ישירה למ"ר | ₪6,088.63 |
| בתוספת עקיפות (30%) | ₪7,915 |
| תוספת לטופוגרפיה (20%) | ₪9,498.27 |
| **עלות בניה למגורים** | **₪9,500** |

בהתחשב בכך שהשטח העיקרי (כולל ממ"דים כעיקרי) הנו בהיקף של כ- 2,370 מ"ר, מתקבלת עלות בנייה של כ- 6,100 ₪/מ"ר ובתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 30% ותוספת בשל טופוגרפיה בשיעור של 20%, מתקבלת עלות בסך של כ- 9,500 ₪/מ"ר.

נוכח העובדה כי עלות הבניה אינה כוללת מטלות ציבוריות ואת עלות הקמת הפיר למתקן החניה, וכן את העבודות הנלוות למתקן החניה והסדרת החניה במרתף (ר' החלטתי בס' 12.3 לעיל), מצאתי עלות זו סבירה בנסיבות העניין, ובחישוב השווי תובא בחשבון עלות של 9,500 ₪/מ"ר.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

בהתאם לקביעותיי לעיל, כי בהתאם לנתוני ההשוואה מתקבל שווי של 28,300 ₪/מ"ר בנוי, הרי שבניכוי מע"מ (17%), יזמות (20%) ועלות בניה בסך 9,500 ₪/מ"ר, מתקבל שווי של 10,700 ₪/מ"ר מבונה.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

עירוב שימושים, צפיפות ושימוש במתקן חניה

ביחס לשטחי המגורים מעל הכניסה הקובעת, שמאי המבקשת הביא בחשבון הפחתה בשיעור של 5% והפחתה משוקללת בשיעור של 10% בגין רכיבים אלו, בתוספת הפחתה לשטחי מגורים בעלי מאפיינים נחותים מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

שמאי המשיבה טען כי מבני הציבור ממוקמים במפלס התחתון של הבניין, בעוד שהמגורים הם במפלס העליון של הבניין כך שאין הפרעה. כמו כן, לעמדת השמאי עירוב השימושים אינו מפריע במקרה הנדון, מאחר ובאזורים של אוכלוסייה דתית, עירוב שימושים של מרפאות יכול להועיל. כמו כן, השמאי טען כי במקרים חריגים, מביאים בחשבון הפחתה בשיעור של 3% ביחס לשתי הקומות הראשונות ואין זה המקרה הנדון.

בהתייחס לעובדה שהפתרון הנו במעלית רכב, שמאי המבקשת הביא בחשבון הפחתה בשיעור של 3% ביחס לכלל השימושים ואילו שמאי המשיבה לא הביא בחשבון הפחתה כלשהי בגין מרכיב זה.

בהתאם לתוכנית להיתר, במפלס ה- 0.00 מתוכננת קומת מסחר, במפלס 4.19- (מפלס אחד מתחת למפלס 0.00) מתוכננת קומת משרדים ובמפלס 14.16- (ארבעה מפלסים מתחת למפלס 0.00) מתוכנן גן ילדים לצד דיור להשכרה.

קומות המגורים מתוכננות בקומות מעל למפלס ה- 0.00 והדיור להשכרה מתוכנן בקומות 2-, 3- ו- 4- (לצד גן הילדים). התכנון כולל 5 יח"ד בכל קומה מעל קומת המסחר, ו-4 יח"ד בכל קומה מתחת לכניסה.

הובא בחשבון כי יחידות המגורים ממוקמות במבנה הכולל שטחי מסחר, גן ילדים ומשרדים, אשר יש בהם כדי להפוך את השימוש במבנה ובסביבתו אינטנסיבי יותר, וזאת בהשוואה למבנה אשר אינו כולל שימושים אלו. כמו כן, הבינוי המוצע כולל 13 דירות "כלואות" בעלות כיוון אויר בודד. בנוסף, פתרון החניה המוצע הנו באמצעות מעליות רכב.

מאחר ונתוני ההשוואה הינם לבינוי הכולל עד 4 יח"ד בקומה, ללא שימושים מעורבים וסמיכות למבני ציבור, ובעלי פתרון חניה קונבנציונאלי, סבורני כי יש להביא בחשבון ביחס לשטחי המגורים, מקדם הפחתה כולל בשיעור של 10%.

בהתייחס לטענות שמאי המשיבה, כי לא ייתכן שקודמה תוכנית אשר אינה ממקסמת את הפוטנציאל התכנוני, והואיל ולא ניתן גילוי נאות לדיירים אודות ההפחתות השונות, הרי שאין המדובר בבעיה תכנונית הדורשת הפחתה (ר' פרק 12.4 לעיל), אציין כי בענייננו נבחן שווי השוק של הנכס, בהתחשב במאפייניו ובאילוצים התכנוניים הנובעים מעירוב השימושים שנקבעו במצב החדש, כל זאת ביחס לנכסי ההשוואה. הואיל והנכס הנדון הנו בעל מאפיינים שונים, אשר יש בהם להשפיע על שווי השוק, הרי שמאפיינים אלו יובאו בחשבון.

## 12.6. דיור להשכרה

שמאי המשיבה

השמאי ציין כי התוכנית קובעת מגורים להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 10 שנים לפחות, ללא מגבלת דמ"ש. במועד הקובע, הריבית הנמוכה של בנק ישראל (השמאי הציג ריכוז נתונים הנוגעים לשיעור ריבית בנק ישראל וציין כי במועד הקובע הריבית עמדה על 0.1%) לצד שיעורי התשואה למגורים (בגבולות 3%) והטבות "חוק עידוד השקעות הון", מביאות לתמריץ גדול עבור יזמים להוציא לפועל פרויקטים של שכירות ארוכת טווח (לעניין זה השמאי הפנה לתוצאות מכרז לדיור בר השגה מס' תא/341/2020 ברמת השרון).

השמאי הביא בחשבון מקדם 0.95 ביחס לשווי מ"ר מבונה למגורים, לשימוש להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 10 שנים.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>שמאי המבקשת</u>

השמאי ציין כי לפרויקט הנדון מאפיינים ייחודיים כגון, מגבלת סחירות בשל היעדר אפשרות למכירת יח"ד לאורך כל תקופת ההשכרה, בלאי גבוה ועלויות תחזוקה גבוהות, עלויות התאמה ושיפוץ נרחב בסוף תקופת ההשכרה וכן עלויות מימון גבוהות המשפיעות על רווחיות הפרויקט למשך כל תקופת ההשכרה ועוד.

השמאי ציין כי בשומת המשיבה הוערך שווי זכויות הבניה בייעוד להשכרה ארוכת טווח על ידי מקדם התאמה ממגורים בשוק חופשי. לעמדת שמאי המבקשת, בשיטה שננקטה בשומת המשיבה רגישות גבוהה אשר עלולה לגרום למסקנת שווי שגויה. כמו כן, בהתאם למופיע בפרק כ"ח לקווים המנחים, הגישה השמאית המובילה להערכת שווי של זכויות לקרקע המיועדת להשכרה ארוכת טווח הינה גישת ההשוואה הישירה.

השמאי הציג את הנתונים הבאים:

- מכרז רמ"י מס' ים/231/2017 – מורדות מלחה

בחודש ינואר 2018 פורסמו תוצאות מכרז רמ"י ביחס למגרש 109 לפי תוכנית 12736 (גו"ח 30452/29) במתחם מורדות מלחה, ירושלים. שטח החלקה כ- 5,460 מ"ר ובתחומו הותרו לבניה 79 יח"ד להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 15 שנים.

בהתאם לפרסום המופיע באתר "דירה להשכיר", המגרש נמכר תמורת סך של כ- 38,000,000 ₪ (מהם עלויות פיתוח של כ- 29,700,000 ₪).

להלן אופן ניתוח המכרז, כפי שהוצג על ידי שמאי המבקשת:

| מהות השטח | שטח (מ"ר) | מקדם אקו' | סה"כ |
|---|---|---|---|
| שטח עיקרי למגורים (79 יח"ד) | 7,900 | 1 | 7,900 |
| שטח ממ"דים (לפי 12 מ"ר ליח"ד) | 948 | 1 | 948 |
| סה"כ מ"ר פלדלת | | | 8,848 |
| מחיר זכייה | | | ₪38,000,000 |
| שווי מ"ר מבונה להשכרה לטווח ארוך | | | ₪4,295 |

השמאי ציין כי בהתאם לניתוח העסקה, השווי הנו כ- 4,300 ₪/מ"ר מבונה פלדלת למועד קובע 1/2018, כולל פיתוח אגרות והיטלים, וזאת לקרקע במיקום עדיף כאשר תנאי הריבית בשוק דומים לאלו במועד הקובע שבעניינו. כמו כן, השווי למ"ר מגלם פוטנציאל להגדלת הזכויות ומספר יחידות הדיור, כפי שאושר לימים בתוכנית 101-0906826, אשר אושרה במרץ 2022 והתירה תוספת של 20 יח"ד.

- מכרז רמ"י מס' 167/2019 – מורדות ארנונה

בחודש ספטמבר 2019 פורסמו תוצאות מכרז רמ"י ביחס למגרשים 23 ו-24 לפי תוכנית 151-0053751 הממוקמים באזור מורדות ארנונה בירושלים. שטח המתחם כ- 7.833 דונם, ובתחומו הותרו 16,780 מ"ר עיקרי למגורים, 170 יח"ד המיועדות להשכרה ל- 20 שנים.

המגרש נמכר תמורת סך של כ- 24,180,000 ₪ ללא מע"מ, ובתוספת הוצאות פיתוח של 51,309,365 ₪, מתקבלת תמורה כולל בסך של כ- 75,489,365 ₪.

להלן אופן ניתוח המכרז, כפי שהוצג על ידי שמאי המבקשת:

| מהות השטח | שטח (מ"ר) | מקדם אקו' | סה"כ |
|---|---|---|---|
| שטח עיקרי למגורים | 16,780 | 1 | 16,780 |
| שטח ממ"דים (לפי 12 מ"ר ליח"ד) | 2,040 | 1 | 2,040 |
| שטח עיקרי למסחר | 220 | 2.25 | 495 |
| סה"כ מ"ר אקו' | 0 | 1 | 19,315 |
| מחיר זכייה | | | ₪75,500,000 |
| שווי מ"ר מבונה דיור להשכרה לטווח ארוך, במעוגל (מגלם פוטנציאל) | | | ₪3,900 |



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השמאי ציין כי מכרז זה שווק בתקופה בה הריבית במשק הייתה בשיעור של 0.1% (בדומה לריבית במשק במועד הקובע), וכי נשוא ההשוואה מאופיין בתקופת השכרה של 20 שנים, לעומת 10 שנים בנכס הנדון.

- מכרז רמ"י מס' 206/2022 – יפה נוף

בחודש מרץ 2023 פורסמו תוצאות מכרז רמ"י ביחס למגרשים 1 ו- 2 לפי תוכנית 101-0686790, הממוקמים באזור יפה נוף בירושלים. שטח המתחם כ- 1.885 דונם, ובתחומו הותרו כ- 9,001 מ"ר עיקרי למגורים וכ- 200 מ"ר למסחרי (160 מ"ר עיקרי ו- 40 מ"ר שירות), עבור שני מבנים בני 12 ו- 14 קומות, סה"כ 100 יח"ד.

השמאי ציין כי מעיון בתוצאות המכרז עולה כי הוגשו מספר הצעות, כאשר ההצעה הזוכה הינה בסך של 30,000,180 ₪, המהווה הצעה גבוהה בפער חריג ובלתי סביר של כ- 96% ביחס להצעה השנייה ובפער של כ- 134% ביחס להצעה השלישית (השמאי הציג תגזיר מתוך תוצאות המכרז).

השמאי ערך ממוצע של שלושת ההצעות הראשונות המסתכם לכ- 19,500,000 ₪, בתוספת עלויות פיתוח של 7,217,418 ₪ ובתוספת עלות מטלת תב"ע של 5,850,000 ₪, מתקבלת תמורה כוללת בסך של כ- 32,000,000 ₪.

להלן אופן ניתוח המכרז, כפי שהוצג על ידי שמאי המבקשת:

| תא שטח | מהות | שטח (מ"ר) | מקדם אקו' | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | שטח עיקרי למגורים (46 יח"ד) | 4,167 | 1 | 4,167 |
| | שטח ממ"דים (לפי 12 מ"ר ליח"ד) | 552 | 1 | 552 |
| | שטח עיקרי למסחר | 80 | 2.25 | 180 |
| 2 | שטח עיקרי למגורים (54 יח"ד) | 4,834 | 1 | 4,834 |
| | שטח ממ"דים (לפי 12 מ"ר ליח"ד) | 648 | 1 | 648 |
| | שטח עיקרי למסחר | 80 | 2.25 | 180 |
| סה"כ שטח אקו' בתוכנית | | | | 10,561 |
| ממוצע הצעות, ללא מע"מ, כולל הוצאות פיתוח | | | | ₪26,750,000 |
| בתוספת אומדן עלויות תב"ע (5,850,000 ₪) | | | | ₪31,750,000 |
| שווי מ"ר מבונה לדיור להשכרה לטווח ארוך | | | | ₪3,006 |

השמאי ציין כי הפרויקט ממוקם בשכונה מהטובות בירושלים, בסמוך לציר הרק"ל ולמכללת דוד ילין, כאשר בסמיכות מספר רב של תוכניות פינוי בינוי, חלקן אושרו לאחרונה וחלקן בהליכי תכנון מתקדמים. מיקום הפרויקט בסמוך למספר של פרויקטים של פינוי בינוי מהווה יתרון גדול מאוד ביחס לפרויקט לדיור להשכרה. מחד, זהו מכרז ששווק בתקופה בה הריבית במשק הייתה גבוהה בהשוואה למועד הקובע בענייננו ועמדה על 4.5%, ומאידך הקרקע ממוקמת בשכונה יוקרתית יותר ובמיקום עדיף על פני נשוא חוות הדעת.

- בשומה מכרעת של שלומי יפה לנכס הרשום כחלק מחלקה 2 בגוש 30212 וחלק מחלקה 20 בגוש 31227, בגבול השכונות ארנונה ורמות, נקבע שווי של 4,285 ₪/מ"ר מבונה עיקרי לדיור להשכרה, למועד קובע 7.5.2021, ביחס למועד קובע בו שיעור הריבית במשק עמד על 0.1%.

עוד נקבע בשומה המכרעת שווי של 4,700 ₪/מ"ר מבונה לדיור להשכרה למועד קובע 6.4.2022, בטרם עליית שיעור הריבית. במסגרת השומה המכרעת ניתן משקל של 95% לעסקאות השוואה ישירה.

לאחר פירוט הנתונים לעיל על ידי שמאי המבקשת, השמאי קבע שווי של 7,000 ₪/מ"ר מבונה לדיור להשכרה ארוכת טווח, וציין כי השווי משקף מקדם בשיעור של 2/3 בהשוואה למגורים בשוק הרגיל.

<u>תגובת המשיבה</u>

השמאי הפנה לשומתו.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

בשומת המשיבה נקבע מקדם של 0.95. לעמדת השמאי, אין בסיס למקדם זה ויש לבחון עסקאות בקרקע, כפי שנסקרו בשומת המבקשת, ואשר מראות על נתון שהוא שונה לחלוטין מהמקדם שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

בהתייחס להערת הח"מ כי עפ"י עסקאות בקרקע שנבחנו בשומת המבקשת, התקבל שווי ממוצע של כ – 4,000 ₪/מ"ר מבונה, ואילו בשומת המבקשת נקבע שווי של 7,000 ₪/מ"ר מבונה, ציין שמאי המבקשת כי הביא בחשבון מקדם של 2/3. עסקאות ההשוואה משקפות ערכים נמוכים יותר, ונעשו התאמות המשקפות את המקדם שנקבע. הבסיס הנו עסקאות ההשוואה ומהן ניתנו מקדמי התאמה.

השמאי ציין כי בהתאם לנתונים ניתן להיווכח עד כמה המקדם שהובא בחשבון על ידי שמאי המשיבה אינו סביר. השמאי הפנה לשומה מכרעת של יעל הרון לנכס ברח' ירמיהו 36, במיקום יותר טוב מהנכס הנדון, בה נקבע שווי של 11,200 ₪ למגורים ושווי של 8,500 ₪ למגורים להשכרה לעשר שנים.

בשומה מכרעת של אלי כהן לנכס ברח' יפו 184, נקבע שווי של 12,300 ₪ למגורים להשכרה ארוכת טווח, לעומת 16,600 ₪ למגורים. מדובר בנכס במרכז העיר והדירות להשכרה הן בשטח של 43 מ"ר, כך שהמקדם הוא יותר גבוה.

השמאי ביקש להפנות בנוסף לשתי שומות מכריעות שלא הופיעו בשומתו, שומה מכרעת של יעל הרון בגוש 30340 חלקה 51, בה נקבע מקדם 0.46 למגורים להשכרה לעומת מגורים בשוק החופשי. שומה של רמה מאור באור יהודה בגוש 7263 חלקה 69, בה נקבע מקדם 0.38 של דיור להשכרה לעומת מגורים רגילים.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה ביחס לשיעור הריבית (ר' להלן), השמאי ציין כי לשיעור הריבית קיימת השפעה, ולכן הביא בחשבון עסקאות אשר חלקן מסביבת ריבית נמוכה. השמאי ציין כי במועד הקובע התחילו עליות הריבית הראשונות. עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המבקשת הן ממועדים רלוונטיים לנושא של סביבת ריבית, ויש לערוך התאמות מינוריות. כמו כן, הערך שנקבע בשומת המבקשת הוא על הצד הגבוה.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

במועד הקובע הריבית הנה בשיעור של 0.1%. שיעור התשואה הוא בין 2.5% לבין 3.5%. במועד הקובע ברמת השרון, בשני מגרשים צמודים, מגרש אחד קיבל תוספת של 10% בשל חוק עידוד השקעות הון, הריבית הייתה בשיעור של 0.1% כשהתשואה בשיעור של 3%.

בנוסף, לאחר 10 שנים של השכרה ישנם תמריצים לפי חוק עידוד השקעות הון, למכור בפטור ממס שבח. לא כל הפרויקט הוא דיור להשכרה ארוכת טווח, אין זה לצמיתות ולא לתקופה של 20-25 שנה, לכן המדובר ברכיב מאוד קטן בפרויקט בריבית של 0.1, ואין הפחתה מבחינת שווי.

**<u>הכרעה</u>**

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם 0.95 משווי מ"ר מבונה למגורים. שמאי המבקשת קבע שווי של 7,000 ₪/מ"ר מבונה, המבטא לעמדתו מקדם של 2/3 מהשווי שקבע למגורים, לאחר שהציג שלושה מכרזים לדיור להשכרה ונתונים מהכרעת שלומי יפה.

לאחר שבחנתי את הנתונים שהוצגו על ידי שמאי המבקשת, מצאתי כי מכרזי רמ"י שהוצגו על ידו אינם רלוונטיים לענייננו, וקיים קושי בקביעת השווי על סמך הנתונים שהוצגו. כך לדוגמא מכרז רמ"י 231/2017, מורדות מלחה[21]

[21] יצוין כי באתר רמ"י לא מעודכנות תוצאות מכרז זה.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

נערך בינואר 2018, ביחס ל-79 יח"ד להשכרה למשך 15 שנים וכולל פוטנציאל כפי שציין שמאי המבקשת. עיון במסמכי המכרז מעלה כי היזם חויב להשכיר את כלל הדירות לזכאים במחיר מפוקח.

מכרז רמ"י 167/2019, מורדות מלחה, נערך בשנת 2019, ביחס ל-170 יח"ד להשכרה למשך 20 שנים. עיון במסמכי המכרז מעלה כי 25% מהדירות מיועדות לדיור לזכאים בשכר דירה מפוקח ויתרת הדירות תושכרנה לשוק החופשי.

מכרז 206/2022 נערך בשנת 2023, ביחס ל-100 יח"ד להשכרה למשך 20 שנים וכן כולל שטחי מסחר. עיון במסמכי המכרז מעלה כי 25% מהדירות מיועדות לדיור לזכאים בשכר דירה מפוקח ויתרת הדירות תושכרנה לשוק החופשי.

במכרזים אלו היקף יח"ד להשכרה עולה משמעותית על מספר יח"ד להשכרה בפרויקט הנדון, ולתקופה העולה על התקופה שנקבעה ביחס לפרויקט הנדון. פער נוסף נעוץ בעובדה כי המכרזים כוללים יח"ד להשכרה במחיר מפוקח, בעוד שבענייננו לא קיימת מגבלת דמ"ש, ו- 10 יחה"ד יושכרו בהתאם לתנאי שוק חופשי.

נוכח ההבדל במאפייני הפרויקט הנדון ובפרט העובדה כי הפרויקט הנדון מיועד לשיווק בשוק החופשי, הרי שלא מצאתי כי ניתן להעריך את יח"ד להשכרה בפרויקט הנדון בהתבסס על המכרזים שהוצגו על ידי שמאי המבקשת.

דומני כי אף שמאי המבקשת מצא קושי לקבוע את השווי על סמך הנתונים שהוצגו על ידו, שכן הגם שניתוח המכרזים כפי שהוצג על ידו, העלה שווי שבין 3,006 ₪/מ"ר מבונה לבין 4,295 ₪/מ"ר, השמאי קבע שווי של 7,000 ₪/מ"ר מבונה, שווי גבוה יותר על סמך החלטתו כי השווי מהווה שיעור של 2/3 משווי מגורים.

במקרה זה, בהעדר נתונים איכותיים ביחס לשווי דיור להשכרה, מצאתי לנכון לקבוע את השווי על ידי שימוש במקדם, וזאת בדומה לגישת הצדדים.

לצורך קביעת המקדם הראוי, הובאו בחשבון מאפייני הפרויקט, מספר הדירות להשכרה, משך תקופת ההשכרה, הביקוש לדירות להשכרה לטווח ארוך וכן העובדה כי ניתן להשכיר את הדירות בתנאי שוק חופשי. כמו כן, הובאה בחשבון המגבלה בסעיף 4.1(ח)(2) לתוכנית, לפיה המבנה יהיה בבעלות היזמים במשך כל תקופת ההשכרה אך ניתן למכור את היחידות לעד שני גורמים/חברות, לשם ניהולם כמגורים להשכרה.

בהתאם לאמור, מצאתי לנכון לקבוע מקדם 0.9 משווי מ"ר מבונה למגורים.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

## 12.7. <u>מסחר</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

השמאי קבע שווי של 16,400 ₪/מ"ר מבונה והציג את הנתונים הבאים:

- הכרעות בהשגות ראשונות בשכונת רמות:

| שמאי מחוזי | גו"ח | כתובת | מועד קובע | שווי מ"ר מבונה | הערות |
|---|---|---|---|---|---|
| רועי בן שאול | 30617/209 | סולם יעקב 8 | 25/02/2021 | ₪8,057 | מבוסס על מכרזים למסחר מפסגת זאב |
| רועי בן שאול | 30725/19 | דרך החורש 90 | 20/07/2020 | ₪11,178 | מבוסס על חוזי שכירות מיחידת מסחר |

- דמי שכירות לנכס בגו"ח 30725/19[22]:

| תת חלקה | תקופת השכירות | שטח אקו' | דמ"ש לחודש | דמ"ש למ"ר אקו' |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 01/01/2017-01/01/2022 | 390.6 | ₪53,000 | ₪136 |
| 2 | 03/2019-02/2021 | 70.1 | ₪8,437 | ₪120 |
| 3 | 08/2021-07/2022 | 63.6 | ₪6,500 | ₪102 |
| 4 | 09/2021-09/2022 | 63.6 | ₪6,442 | ₪101 |
| 5 | 08/2021-07/2022 | 60.35 | ₪8,200 | ₪136 |

- דמי שכירות בקניון רמות, גו"ח 30869/20[23]:

| מהות הנכס | שטח נטו | תקופת השכירות | דמ"ש חודשיים | דמי ניהול למ"ר ברוטו | עלויות גימור |
|---|---|---|---|---|---|
| יחידה המצויה בקומה 3 | 30 | 01/11/2021-31/10/2023 | ₪7,245 | ₪60 | |
| ניהול חנות להמרת כספים | 29.4 | 15/02/2021-14/02/2026 | ₪7,134 | ₪54 | |
| ניהול עסק למכירת מחשבים וציוד נלווה | 39 | 15/06/2020-14/06/2025 | ₪9,540 | ₪52 | |
| חומוס אליהו | 45.1 | 18/08/2021-31/08/2026 | ₪8,818 | ₪52 | |
| ניהול חנות לממכר מזון ושתיה | 43.5 | 01/03/2020-30/02/2025 | ₪7,545 | ₪52 | |
| יחידה המצויה בקומה 3 | 56.5 | 01/12/2021-30/11/2026 | ₪9,750 | ₪63 | |
| יחידה המצויה בקומה 3 | 102.8 | 20/08/2021-20/08/2032 | ₪20,097 | ₪52 | |
| יחידה המצויה בקומה 3 | 72.14 | 15/06/2019-15/06/2021 | ₪11,694 | ₪52 | ₪ 1,100 בתוספת מע"מ לכל מ"ר משטח המושכר נטו |

- סיכום ערכי שווי למסחר:

| | | |
|---|---|---|
| דמ"ש למ"ר מסחר/חודש (מגלם שטחי שירות) | | ₪150 |
| דמ"ש למ"ר מסחר/שנתי | | ₪1,800 |
| שיעור היוון | | 6.7% |
| שווי מ"ר בנוי | | ₪26,866 |
| ניכוי יזמות | 1.2 | ₪22,388 |
| ניכוי עלות בניה | | ₪6,000 |
| **שווי מ"ר מבונה נטו** | | **₪16,388** |

<u>שמאי המבקשת</u>

- שווי מ"ר מבונה – השמאי קבע שווי בסיסי של 15,000 ₪/מ"ר מבונה למסחר. להלן הנתונים שהוצגו על ידו:

[22] השמאי ציין כי השטחים כוללים את שטחי הגלריות במקדם 0.5 ושטחי החצרות במקדם 0.25. לא צוין מקור הנתונים.
[23] לא צוין מקור הנתונים.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

קביעות שמאים מכריעים:

| מס"ד | שמאי מכריע | תאריך שומה | גו"ח | שכונה | כתובת | מועד קובע | שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי למסחר (מגלם שירות) | שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי למסחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | מישל אשור | 07/04/2024 | 30730/17 | רמות | ישראל בן זאב 25 | 29/06/2019 | ₪17,780 | ₪11,000 |
| | | | | | | 22/03/2023 | - | ₪14,000 |
| 2 | אלי כהן | 07/05/2020 | 30452/38 | מלחה | מורדות מלחה | | ₪15,000 | |
| 3 | | 31/10/2024 | 30452/35 | מלחה | מורדות מלחה | | ₪16,000 | |

השמאי ציין כי מס"ד 2 ו-3 מהווה נכס הדומה במאפייניו לנכס הנדון, וכולל עירוב שימושים של מסחר, משרדים ודיור להשכרה ארוכת טווח, וכן כי במסגרת השומה המכרעת חושבה הפחתה מהשווי במצב החדש של כ-1.6 מיליון ₪ בגין הדרישה והאילוץ התכנוני בהתקנת מעלית רכב, שלא הייתה נדרשת במצב הקודם.

עסקאות מכר ליחידות מסחר בשכונת "רמת שלמה":

| גו"ח | יום מכירה | כתובת | תמורה | שטח רשום (מ"ר) | שווי למ"ר רשום | התאמה לשטח רישוי (+15%) | התאמה לזמן 5% לשנה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 30562-030-001 | 10/01/2021 | חזון אי"ש 44 | ₪750,000 | 49 | ₪15,306 | ₪13,310 | ₪13,975 |
| 30563-037-000 | 16/01/2020 | קהילות יעקב 18-14 | ₪1,350,000 | 59 | ₪22,881 | ₪19,897 | ₪21,887 |
| 30562-031-001 | 13/03/2019 | חזון אי"ש 36 | ₪2,400,000 | 88 | ₪27,273 | ₪23,715 | ₪27,273 |
| 30562-069-001 | 04/12/2018 | חזון אי"ש 60 | ₪2,275,000 | 78 | ₪29,167 | ₪25,362 | ₪30,435 |
| ממוצע עסקאות | | | | | | ₪22,992 | ₪26,531 |
| בניכוי יזמות | | | | | 1.2 | ₪19,160 | ₪22,109 |
| בניכוי עלויות בניה | | | | | ₪7,500 | ₪11,660 | ₪14,609 |
| סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר במעוגל | | | | | | ₪11,700 | ₪14,600 |

דמי שכירות ליחידות מסחר בשכונת "רמת שלמה"[24]:

| כתובת | בית עסק | שטח עיקרי (מ"ר) | שטח שירות (מ"ר) | חזית לרחוב | סה"כ דמ"ש | הערות | שטח אקו' | דמ"ש למ"ר אקו' | דמ"ש למ"ר עיקרי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| טולדנו 21 | קופ"ח כללית | 260 | 100 | כן | ₪41,600 | חניות 220 ₪ לחודש | 320 | ₪130 | ₪160 |
| טולדנו 23 | סופרמרקט "רימון" | 260 | 100 | כן | ₪44,200 | חניות 220 ₪ לחודש | 320 | ₪138 | ₪170 |
| חזון איש 26 | קיוסק מפעל הפיס | 28 | - | כן | ₪4,000 | מיקום מרכזי | 28 | ₪143 | ₪143 |
| חזון איש 30 | מאפיית "המוציא" | 65 | - | כן | ₪11,000 | מיקום הכי מרכזי | 65 | ₪169 | ₪169 |
| חזון איש 32 | טמבור "כל בו ידי ברכה" | 100 | - | כן | ₪15,000 | מיקום הכי מרכזי | 100 | ₪150 | ₪150 |
| חזון איש 36 | בית מרקחת רמת שלמה | 88 | - | כן | ₪10,800 | מיקום הכי מרכזי | 88 | ₪123 | ₪123 |
| חזון איש 44 | מכירה ותיקון אופניים | 38 | - | כן | ₪3,850 | חזית מסחרית קטנה | 38 | ₪101 | ₪101 |
| חזון איש 44 | ממתקי "שהכלי" | 55 | - | כן | ₪6,800 | מיקום הכי מרכזי | 55 | ₪124 | ₪124 |
| חזון איש 58 | מעבדת תיקון טלפונים "אלקטרו פון" | 18 | - | כן | ₪4,500 | מיקום הכי מרכזי | 18 | ₪250 | ₪250 |
| ממוצע | | | | | | | | ₪151 | ₪154 |
| דמ"ש שנתיים למ"ר עיקרי למסחר (ממוצע) | | | | | | | | | ₪1,853 |
| שווי למ"ר (בכפוף לשיעור היוון של 7%) | | | | | | | | | ₪26,472 |
| בניכוי ריווח יזמי (20%) | | | | | | | | | ₪22,060 |
| בניכוי עלות בניה (7,500 ₪) | | | | | | | | | ₪14,560 |
| במעוגל | | | | | | | | | ₪14,600 |

- חשיפה – במסגרת התכנון המוצע מתוכננת חזית מסחרית אחת בלבד, וזאת עקב אילוצים תכנוניים. תכנון זה פוגע בחשיפה המסחרית של הנכס, ומוביל לכך שרוב שטחי המסחר והתעסוקה מוקמו בעורף הקומה

[24] השמאי ציין כי הנתונים מתוך סקר שנערך על ידי משרדו בחודש ינואר 2024.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

(בשונה ממאפייני שטחי המסחר במצב הקודם). מצב זה יוצר חשיפה מסחרית ונגישות ישירה מוגבלת מאוד, להם השפעה שלילית על רמת האטרקטיביות של השטחים המסחריים ושטחי התעסוקה.

השמאי ציין כי בהתאם למחקר דלפי ביחס לסוגית מסחר בקומת קרקע ומסחר בקומה א' (הדומה במאפייניו לשטחים העורפיים בנכס הנדון, בשל היעדר חשיפה מסחרית), בהתייחס לשאלה *"בהנחה ששווי מרכיב הקרקע למ"ר עיקרי למסחר בקומת הקרקע הוא 100%, מהו המקדם באחוזים לשווי קרקע למ"ר שטח עיקרי בקומה מסחרית עליונה?"* מסקנת המחקר הייתה ממוצע – 65%, חציון – 60%, שכיח – 60% וסטיית תקן 8%.

השמאי ציין כי הביא בחשבון הפחתה כוללת בשיעור של 10% בגין היעדר חשיפה ושטחים עורפיים ביחס לכלל שטחי המסחר והתעסוקה (יצוין כי בתחשיב המבקשת יושמה הפחתה בשיעור של 5%).

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

השמאי ציין כי שמאי המבקשת בחן נתוני שווי למסחר משכונת "רמת שלמה" ובנוסף הכרעות שמאים מכריעים בשכונת "רמות" ובשכונת "מלחה". שומת המשיבה התבססה על נתונים הקיימים בשכונת "רמות" בה ממוקם הנכס הנדון. בהתאמה למיקום הנכס, למועד הקובע וההיצע הנמוך של שטחי מסחר בסביבה הקרובה, יש להביא בחשבון שווי של 16,400 ₪/מ"ר מבונה עיקרי למסחר.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

השמאי ציין כי בהיתר הבנייה מופיע שטח של 26 מ"ר כחלק מהשטח העיקרי למסחר, וכי המדובר בשטחי ממ"דים של קומת המסחר (אחד של 14.18 מ"ר והשני של 12.44 מ"ר). שטחים אלו סווגו בטעות בטבלת השטחים כשטח עיקרי, אך מדובר בשטחי ממ"ד הפטורים מהיטל השבחה. בחישוב שווי המצב החדש, יש להפחית 26.62 מ"ר המהווים שטחי הממ"דים בקומת הקרקע, שבטעות חושבו כשטחים העיקריים.

השמאי ציין כי בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 15,000 ₪/מ"ר מבונה ובשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 16,400 ₪/מ"ר מבונה. ככל ויובא בחשבון שווי של 16,400 ₪ ההשבחה תקטן. שמאי המבקשת ביקש כי הח"מ יקבל את הערך שנקבע על ידי שמאי המשיבה.

**<u>הכרעה</u>**

<u>שווי למסחר</u>

שמאי המשיבה קבע שווי של 16,400 ₪/מ"ר מבונה, לאחר שהציג נתונים מתוך הכרעות בהשגה ראשונה ודמי שכירות למרכז מסחרי וקניון בשכונת רמות. שמאי המבקשת קבע שווי של 15,000 ₪/מ"ר מבונה, לאחר שהציג קביעות שמאים מכריעים, עסקאות מכר ודמי שכירות בשכונת "רמת שלמה".

לאחר שבחנתי את הנתונים שהוצגו, והואיל וקיים קושי לבחון את עסקאות ההשוואה ביחס לשטח המדווח (שכן לא ידוע מה שיעור העמסה), מצאתי לנכון לקבוע כי דמי השכירות הראויים הנם 150 ₪/מ"ר (בגילום שטחי שירות) וזאת בדומה לדמי השכירות הראויים שהוצגו על ידי הצדדים.

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים, שנערכה על ידי אגף שומת מקרקעין, במחצית הראשונה של שנת 2022, שיעור התשואה בנכסים מסחריים עמד על 6.7%. בהתחשב במאפייני הנכס, ובכלל זה העובדה כי המדובר במסחר שכונתי אשר אינו כולל שטחים נרחבים, וכן מיקומו בסביבת מגורים מתפתחת בצפיפות נמוכה יחסית ללא שירותי מסחר שכונתיים קרובים (לאחר המועד הקובע, תוכננה חזית מסחרית במגרש 10, הסמוך לנכס הנדון ממערב), יובא בחשבון שיעור תשואה של 7%.

כמו כן, בהתחשב במיקום הנכס, תובא בחשבון עלות בניה ישירה בסך של 4,500 ₪/מ"ר ובתוספת עקיפות (30%), תובא בחשבון עלות בניה של 5,850 ₪/מ"ר.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

להלן סיכום השווי למסחר:

| | |
|---|---|
| דמ"ש למ"ר | ₪150 |
| שנתי | ₪1,800 |
| שיעור היוון | 7.0% |
| שווי מ"ר בנוי | ₪25,714 |
| בניכוי ריווח יזמי (20%) | ₪21,429 |
| בניכוי עלות בניה | -₪5,850 |
| **שווי מ"ר מבונה (במעוגל)** | **₪15,580** |

<u>חשיפה</u>

שמאי המבקשת טען כי עקב אילוצים תכנוניים, התכנון המוצע כולל חזית מסחרית אחת בלבד, תכנון אשר פוגע בחשיפה המסחרית של הנכס. לעמדתו, רוב שטחי המסחר ימוקמו בעורף הקומה כך שנוצרת חשיפה ונגישות מוגבלת. בתחשיבו השמאי הביא בחשבון הפחתה בשיעור של 5% (מקדם 0.95). שמאי המשיבה לא יישם הפחתה כלשהי לשטחי המסחר.

עיון בתוכנית הבקשה להיתר העלה כי קומת המסחר מתוכננת במפלס הרחוב (מפלס 0.00) וכוללת תכנון של שתי יחידות, אשר כל אחת מהן בעלת חזית באורך של כ – 8 מ' לרחוב. התכנון המוצע מאפשר יחידות מסחריות עם נגישות לבאי הרחוב וחשיפה מספקת. לעמדתי, התכנון אינו יוצר יחידות מסחריות נחותות ואין בתכנון המוצע כדי לגרוע במידת החשיפה לעומת יחידות מסחריות סטנדרטיות. לאור כך לא תובא הפחתה בגין חשיפה מוגבלת.

<u>שטח למסחר</u>

במעמד הדיון שמאי המבקשת ביקש להסב את תשומת הלב לכך שהשטח העיקרי המבוקש למסחר בתוכנית הבקשה להיתר (487.25 מ"ר), כולל את שטחי המרחבים המוגנים המתוכננים בתחום השטח המסחרי.

לאחר שעיינתי בתוכנית הבקשה להיתר מצאתי כי יש לקבל את הערת שמאי המבקשת, שכן בחישוב השטח למסחר נכללו שטחי המרחבים המוגנים המסתכמים ב- 20 מ"ר (בהתאם למידות הממ"מ על גבי תוכנית ההיתר). על כן יובא בחשבון כי השטח העיקרי למסחר הנו בהיקף של 467.25 מ"ר.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

## 12.8. <u>תעסוקה</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

השמאי קבע שווי של 9,400 ₪/מ"ר מבונה והציג את הנתונים הבאים:

- דו"ח נת"מ, גיליון מס' 49, חציון ראשון שנת 2022 (השמאי הציג תגזיר מתוך הדו"ח).
- דמי שכירות בקניון רמות, גו"ח 30869/20:

| מהות הנכס | שטח נטו | תקופת השכירות | דמ"ש חודשיים | דמ"ש חודשיים למ"ר | דמי ניהול למ"ר ברוטו | עלויות גימור |
|---|---|---|---|---|---|---|
| מרפאת שיניים | 87.67 | 15/11/2019-14/11/2022 | ₪9,300 | ₪106 | ₪26 | ₪ 1,000 בתוספת מע"מ לכל מ"ר משטח המושכר נטו |

- שומת IFRS - בהתאם לשומת IFRS לחלקה 211 בגוש 30241, אזה"ת הר חוצבים, דמ"ש במתחם קומפלקס גט"י למועד קובע 31/12/2022, הם כ- 73 ₪/מ"ר ברוטו בבניינים בני 10-20 שנים. וכ- 88 ₪ בבניין חדש (רמת גמר) למועד קובע 31/12/2022.
- סיכום ערכי שווי לתעסוקה:

| | | |
|---|---|---|
| דמ"ש למ"ר תעסוקה/חודש (מגלם שטחי שירות) | | ₪100 |
| דמ"ש למ"ר תעסוקה/שנתי | | ₪1,200 |
| שיעור היוון | | 6.5% |
| שווי מ"ר בנוי | | ₪18,462 |
| ניכוי יזמות | 1.2 | ₪15,385 |
| ניכוי עלות בניה | | ₪6,000 |
| **שווי מ"ר מבונה נטו** | | **₪9,385** |

<u>שומת המבקשת</u>

השמאי ציין כי הקביעה בשומת המשיבה לעניין שווי מ"ר קרקע מבונה לתעסוקה/משרדים בסך של כ- 9,400 ₪, לוקה בחוסר סבירות מהותי ואינה משקפת את מאפייני הנכס, מיקומו והשוק הרלוונטי לו. השווי שנקבע על ידי שמאי המשיבה חורג באופן קיצוני ממתחם הסבירות.

השמאי הציג את הנתונים להלן וציין כי בהתאמה לנכס הנדון ומאפייניו, בין היתר, מיקום בשכונת "רמות" באזור עם קשיי נגישות וללא ביקוש מיוחד לשטחי תעסוקה, הביא בחשבון שווי בסיסי של 4,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי.

בנוסף, השמאי ציין כי הובאה בחשבון עלות עודפת בסך של 40,000 ₪/מקום חניה לתעסוקה וזאת בהתייחס לעובדה כי עלות הקמה של חניה בנשוא חוות הדעת, מוערכת בסך של כ- 148,000 ₪ (42.05 מ"ר מקום חניה בממוצע X 3,500 ₪ עלות הקמת מ"ר חניון).

יצוין כי בתחשיב שערך שמאי המבקשת הובאה בחשבון עלות של 3,320,000 ₪, המבטאת עלות של 3,000,000 ₪ בגין הקמת מעליות הרכב, וכן עלות עודפת של 320,000 ₪ המבטאת לדעתו עלות עודפת של 40,000 ₪ למקום חניה לתעסוקה (8 מקומות X 40,000 ₪).

להלן הנתונים שהוצגו על ידי שמאי המבקשת:

- השמאי ציין כי בהתאם לדו"ח נת"מ, חציון שני לשנת 2022, עולה כי דמי שכירות ממוצעים למשרדים ברמת גמר Class B באזור התעסוקה "הר החוצבים" הינם כ- 69 ₪/מ"ר (השמאי הציג תגזיר מתוך הדו"ח).



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בהתחשב בשיעור היוון של 7.45% (שיעור היוון למסחר 6.7% בתוספת סיכון של 0.75%), מתקבל שווי של כ- 11,115 ₪/מ"ר בנוי. בניכוי יזמות (20%) ועלות בניה של כ- 6,750 ₪, מתקבל שווי של כ- 2,500 ₪/מ"ר מבונה.

השמאי הוסיף כי במועד הקובע קיים עודף היצע של שטחי משרדים בירושלים לרבות באזור התעסוקה "הר חוצבים", וכי דמי השכירות העולים מדו"ח נת"מ, הינם ממיקומים עדיפים משמעותית באזורי תעסוקה מובהקים בהשוואה לנכס הנדון הנהנים, בין היתר, מיתרון לגודל ונגישות גבוהה.

- שומות מכריעות, שומות ועדה והחלטות ועדת השגות:

  - בשומה מכרעת של שלומי יפה לנכס בגו"ח 30262/176,178, רח' בית הדפוס 14-18, נקבע שווי של 2,400 ₪/מ"ר מבונה אפקטיבי למשרדים למועד קובע 23.9.2020. הנ"ל משקף שווי של כ- 2,880 ₪/מ"ר עיקרי בגילום 20% שטחי שירות אפקטיביים.

  - בהתאם להחלטת ועדת השגות לפרויקט "רד-בינת", גו"ח 30243/192, רח' א.ש הרטום, אזוה"ת הר חוצבים, נקבע שווי בסיסי של 2,461 מ"ר לתעשייה עתירת ידע/תעסוקה למועד קובע 23.1.2017. הנ"ל משקף שווי של כ- 2,950 ₪/מ"ר עיקרי (מגלם שירות), בהעמסת שטחי שירות בשיעור של כ- 20%, בהנחת קרקע ריקה ופנויה כמקובל בשומות המבוצעות עבור רמ"י.

    במסגרת ההחלטה נקבעה עלות עודפת בסך של 41,650 ₪/למקום חניה, וזאת בהתייחס לאזור התעסוקה הר החוצבים בו קיימת מצוקת חניה משמעותית בהשוואה למיקום הנכס הנדון.

  - בהכרעה בהשגה ראשונה לנכס בגו"ח 30539/33, רח' שלמה הלוי, אזוה"ת הר חוצבים, נקבע שווי בסיסי של 3,178 ₪/מ"ר תעשייה עתירת ידע, למועד קובע 16.3.2022. הנ"ל משקף שווי של 3,813 ₪/מ"ר עיקרי (מגלם 20% שטח שירות אפקטיבי), בהנחת קרקע ריקה ופנויה כמקובל בשומות המבוצעות עבור רמ"י.

    במסגרת ההחלטה נקבעה עלות עודפת בסך של 37,155 ₪/למקום חניה, וזאת בהתייחס לאזור התעסוקה הר החוצבים בו קיימת מצוקת חניה משמעותית בהשוואה למיקום הנכס הנדון. השמאי ציין כי העלות העודפת נקבעה בהתייחס לפרמטרים הבאים: שטח מקום חניה תת"ק ממוצע בהיקף של כ- 37 מ"ר למקום (נמוך בהשוואה לנשוא חוות הדעת, אשר בשל אילוצי תכנון מתקבל שטח מקום חניה תת קרקעית ממוצעת של כ- 42.05 מ"ר) עלות בנית חניה תת"ק בסך של 3,350 ₪/מ"ר (נמוך בהשוואה לנשוא חוות הדעת) ושווי מקום חניה תת"ק של כ- 80,000 ₪.

  - בהכרעה בהשגה ראשונה לנכס בגו"ח 30758/38-39, רח' קריית המדע 5, אזוה"ת הר חוצבים, נקבע שווי בסיסי של 2,815 ₪/מ"ר תעשייה עתירת ידע/תעסוקה למועד קובע 28.12.22. הנ"ל משקף שווי של 3,378 ₪/מ"ר עיקרי (מגלם 20% שטח שירות אפקטיבי), בהנחת קרקע ריקה ופנויה כמקובל בשומות המבוצעות עבור רמ"י.

    במסגרת ההחלטה נקבעה עלות עודפת למקום חניה בסך של כ- 35,700 ₪/למקום חניה, וזאת בהתייחס לאזור התעסוקה הר החוצבים בו קיימת מצוקת חניה משמעותית בהשוואה למיקום הנכס הנדון. השמאי ציין כי העלות העודפת נקבעה בהתייחס לפרמטרים הבאים: שטח מקום חניה תת"ק ממוצע בהיקף של כ- 35 מ"ר למקום (נמוך בהשוואה לנשוא חוות הדעת, אשר בשל אילוצי תכנון מתקבל שטח מקום חניה תת קרקעית ממוצעת של כ- 42.05 מ"ר) עלות בנית חניה תת"ק בסך של 3,500 ₪/מ"ר (נמוך בהשוואה לנשוא חוות הדעת) ושווי מקום חניה תת"ק של כ- 87,500 ₪.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- בשומה מכרעת של אלי כהן לנכס בגו"ח 30452/38, מורדות מלחה, נקבע שווי של 5,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי למשרדים (מגלם שירות), למועד קובע 25.11.2023. בנוסף, נקבעה עלות עודפת לחניה עבור רכיב המשרדים.

<u>תגובת המשיבה</u>

שמאי המבקשת קבע את השווי לתעסוקה בהתאם לנתוני שווי מאזור התעשייה "הר החוצבים", "מורדות מלחה" ואזור תעשייה "גבעת שאול". בשומת המשיבה נבחנו נתונים אשר מבוססים על דו"ח נת"מ, שכירות משרדים בשכונת "רמות" ושומת IFRS מאזור התעשייה "הר החוצבים". משקלול כלל הנתונים לצד ההיצע הנמוך לשטחי תעסוקה בסביבה, דמ"ש במועד הקובע הנם 100 ₪/מ"ר נטו.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

בירושלים קיים עודף של שטחי תעסוקה. כל אזורי התעסוקה נבנים בהיקפים העולים על הביקוש.

בשומת המשיבה נקבע שווי של 9,400 ₪/מ"ר מבונה, ערך שאינו מוכר. לרוב הערכים הם בגבולות של כ- 4,000 ₪, 4,200 ₪ ו- 2,800 ₪. השווי שנקבע בשומת המשיבה אינו מופיע בשומות ועדה אחרות. השמאי טען כי קיימות עשרות שומות שנערכו מטעם המשיבה לשטחי תעסוקה, בהן נקבע שווי שבין 3,500 ₪/מ"ר מבונה לבין 4,200 ₪/מ"ר מבונה.

בשומת המשיבה נקבעו דמי שכירות של 100 ₪/מ"ר. נתון הבסיס שממנו נלקח השווי בשומת המשיבה, הנו מרפאה בקניון רמות. השמאי תהה כיצד מרפאה בקניון רמות קשורה לשווי לתעסוקה ומהו הקשר בין קניון רמות לבין הנכס הנדון.

השמאי ציין כי בהתאם לדו"ח נת"מ, דמי השכירות ב"הר חוצבים" הם בסך של 70 ₪/מ"ר/חודש. אלו דמי השכירות הרלבנטיים ובנוסף יש להביא בחשבון שיעור היוון ועלויות נכונות על מנת להגיע לשווי הנכון.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

השמאי ציין כי בהתאם לבקשה להיתר הותר שימוש לקופת חולים, וכי ככל הידוע לו מתקיים מו"מ עם קופת חולים (השמאי פנה לנציג מטעם המבקשת ושאל האם השטח יושכר לקופת חולים, הנציג טען כי לא ידוע לו).

כמו כן, קופות חולים בדרך כלל משלמות יותר מ – 100-120 ₪/מ"ר באזורים בהם אוכלוסייה דתית, וכדוגמא השמאי ציין כי בבני ברק משלמים 130 ₪ למ"ר.

השמאי ציין כי המדובר במבנה תעסוקה בשטח של 640 מ"ר, לשימוש שכונתי שנועד לשרת את הצרכים של הסביבה הקרובה וכי את התוכנית יזמה המבקשת. לעמדתו, אין צורך להביא בחשבון עסקאות מ"הר חוצבים". בשומת המשיבה הובאו בחשבון דמי שכירות של 100 ₪/מ"ר על הצד הזהיר המשקפים שטחי שירות, והמהווים כ – 75 ₪/מ"ר ברוטו, על הצד הזהיר ובייחוד באזור דתי והעובדה שהשטח יושכר לקופת חולים.

השמאי ציין כי ככל ולא נערך הסכם עם קופת חולים, על המבקשת להצהיר זאת, וככל ונערך הסכם יש להעבירו.

**<u>הכרעה</u>**

בין הצדדים קיים פער מהותי בקביעת שווי לתעסוקה. שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 9,400 ₪/מ"ר מבונה ואילו שמאי המבקשת הביא בחשבון שווי של 4,000 ₪/מ"ר מבונה.

שמאי המבקשת הציג נתונים לשווי תעסוקה לצד קביעות הנוגעות לעלות עודפת לחניה. בתחשיבו השמאי הביא בחשבון, מעבר לעלות מתקני החניה את העלות העודפת שקבע לשטחי החניה לתעסוקה (320,000 ₪).



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

יובהר כי הפחתה נוספת, בנוסף לעלות הקמת מעליות החניה הכוללות את מקומות החניה לשטחי התעסוקה, הנה הפחתה בכפל. על מנת לבחון את העלות העודפת, יש לבחון את שווי החניות לצד עלות הקמתן.

כאמור בהחלטתי בפרק 12.3 לעיל, לצורך בחינת העלות העודפת הנובעת מתכנונן של שתי מעליות רכב, יובאו בחשבון לצד עלויות הקמת מעליות הרכב, שווי מקומות החניה לתעסוקה.

לצורך קביעת השווי במועד הקובע, בחנתי נתוני השוואה באזה"ת "הר חוצבים" המצוי מדרום לשכונת "רמות", תוך ביצוע ההתאמות הדרושות. להלן הנתונים שנמצאו על ידי כרלוונטיים:

- בהתאם לדוח נת"מ, חציון ראשון שנת 2022, דמי שכירות ב"הר חוצבים" הנם 85.4 ₪/מ"ר במגדלי משרדים Class A ודמי שכירות של 69.13 מ"ר במגדלי משרדים Class B.

  כמו כן, במגדלי משרדים Class A מתקבלים דמי שכירות של 560 ₪/מקום חניה ובמגדלי משרדים Class B מתקבלים דמי שכירות של 525 ₪/מקום חניה.

- בהכרעה בהשגה ראשונה לנכס בגו"ח 30539/33, אזה"ת "הר חוצבים", למועד קובע 16.3.2022, נקבעו דמי שכירת של 67 ₪/מ"ר ושווי של 3,178 ₪/מ"ר מבונה לאחר שהובאה בחשבון הפחתה לתקן חניה מופחת.

  כמו כן, הובאו בחשבון דמי שכירות של 550 ₪/מקום חניה תת קרקעי.

- בהכרעה בהשגה ראשונה לנכס בגו"ח 30758/38-39, אזה"ת "הר חוצבים", למועד קובע 28.12.2022, נקבעו דמי שכירת של 67 ₪/מ"ר ושווי של 2,815 ₪/מ"ר מבונה לאחר שהובאה בחשבון הפחתה לתקן חניה מופחת.

  כמו כן, הובאו בחשבון דמי שכירות של 550 ₪/מקום חניה תת קרקעי.

- בהתאם ל"שומת מקרקעין מקיפה" שנערכה על ידי משרדו של אינג' יוסף זרניצקי לבניין משרדים ותעשייה, חלק מחלקה 108 בגוש 30243 (מגרש 23 עפ"י תוכנית 3760), למועד קובע 1.8.2021, קומת המשרדים מושכרת תמורת דמי שכירות שנעים בין 58 ₪/מ"ר לבין 63 ₪/מ"ר, כולל דמי ניהול.

  כמו כן, החניה מושכרת תמורת דמי שכירות הנעים בין 250 ₪ לבין 400 ₪/מקום חניה (תלוי במספר מקומות החניה המושכרים[25]).

  בשומה זו צוין כי מתנהל מו"מ להשכרת 25 מקומות חניה לפי דמ"ש חודשיים של 450 ₪/מקום חניה.

- בהתאם ל"הערכת מקרקעין מקיפה" שנערכה על ידי משרד של קונפורטי רביב גולדנברג לקומפלקס גט"י – הר חוצבים, גו"ח 30241/211, למועד קובע 31.12.2022, דמי השכירות הממוצעים הנם 73 ₪/מ"ר. כמו כן, במגדל שבנייתו הסתיימה ב 10/2022 דמי השכירות הנם 88 ₪/מ"ר, ברמת גמר.

  כמו כן, דמי המנוי הממוצעים לחניון הם כ- 500 ₪ (ממוצע).

לצורך קביעת השווי במועד הקובע, הובא בחשבון כי דמי השכירות הממוצעים באזור התעשייה "הר חוצבים" הנם 67 ₪/מ"ר, וכי לאחר התאמת מיקום (מקדם 0.9) והעמסת שטחי שירות המקובלים במבנים מהסוג הנדון (15%), הובאו בחשבון דמי שכירות ראויים של 70 ₪/מ"ר.

---

[25] חניה אחת מושכרת בדמ"ש של 400 ₪. 10 מקומות חניה מושכרים תמורת דמ"ש של 263 ₪/מקום חניה. 3 מקומות חניה מושכרים תמורת דמ"ש של 250 ₪/מקום חניה. 13 מקומות חניה מושכרים תמורת דמ"ש של 294 ₪/מקום חניה.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

להלן אופן חישוב שווי מ"ר לתעסוקה:

| | |
|---|---|
| דמ"ש למ"ר ברוטו | ₪70 |
| שנתי | ₪837 |
| שיעור היוון | 7.0% |
| שווי מ"ר בנוי | ₪11,963 |
| בניכוי רווח יזמי (20%) | ₪9,969 |
| בניכוי עלות בניה | -₪5,850 |
| **שווי מ"ר מבונה (במעוגל)** | **₪4,120** |

כן הובא בחשבון כי דמי השכירות הממוצעים למקום חניה תת קרקעי באזה"ת "הר חוצבים" הנם 490 ₪, וכי לאחר התאמת מיקום והתאמה לחניה במתקן, דמי השכירות הראויים בפרויקט הנדון הנם 300 ₪ נטו/מקום חניה. סה"כ בעבור 8 מקומות חניה לתעסוקה, שווי של כ- 411,000 ₪.

| | |
|---|---|
| דמ"ש למקום חניה | ₪300 |
| שנתי | ₪3,600 |
| שיעור היוון | 7.0% |
| שווי למקום חניה | ₪51,429 |
| מספר חניות | 8 |
| **סה"כ שווי חניות** | **₪411,429** |

אציין כי לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת, כי יש להביא בחשבון הפחתה בשל חוסר חשיפה לשטחי התעסוקה (ר' טענתו בפרק 12.7 ביחס לשטחי המסחר והתעסוקה), וזאת נוכח העובדה כי שטחי תעסוקה מושפעים במידה נמוכה ממידת החשיפה. כמו כן, נתוני ההשוואה הנם למשרדים במגדלים, להם קיימת חשיפה מוגבלת.

כמו כן, טענת שמאי המשיבה כי מרפאות נוהגות לשלם באזורים בעלי צביון דתי דמי שכירות גבוהים מהמקובל, לא הוכחה ועל כן איני מקבלה.



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

## 13. תחשיב ההשבחה

| מצב קודם | | | | |
|---|---|---|---|---|
| מהות השטח | שטח במ"ר | מקדם | שווי מ"ר מבונה | סה"כ |
| מסחר עיקרי בקומת הקרקע | 542 | 1 | ₪15,580 | ₪8,444,360 |
| מסחר עיקרי בקומה א' | 138 | 0.6 | ₪15,580 | ₪1,290,024 |
| מרפסת גג | 424 | 0.25 | ₪15,580 | ₪1,651,480 |
| חצר למסחר | 612 | 0.3 | ₪15,580 | ₪2,860,488 |
| **סה"כ שווי מצב קודם** | | | | **₪14,246,352** |

| מצב חדש | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| מהות השטח | שטח במ"ר | מקדם אקו' | מקדם הפחתה | שווי מ"ר מבונה | סה"כ |
| **מגורים** | | | | | |
| עיקרי למגורים | 1796.90 | 1 | 0.9 | ₪10,700 | ₪17,304,147 |
| עיקרי למגורים להשכרה | 571.88 | 0.9 | 0.9 | ₪10,700 | ₪4,956,484 |
| מרפסות גג | 127.31 | 0.3 | 0.9 | ₪10,700 | ₪367,799 |
| **מסחר** | | | | | |
| עיקרי למסחר (מגלם שירות) | 467.25 | 1 | 1 | ₪15,580 | ₪7,279,755 |
| מרפסת גג מסחר | 93.61 | 0.25 | 1 | ₪15,580 | ₪364,611 |
| **משרדים** | | | | | |
| עיקרי למשרדים (מגלם שירות) | 624.20 | 1 | 1 | ₪4,120 | ₪2,571,704 |
| שווי חניות (8 מקומות חניה במתקן) | | | | | ₪411,429 |
| **סה"כ** | | | | | **₪33,255,928** |
| עלות הקמת שתי מעליות רכב בתוספת עבודות נלוות להקמת פירי המעלית ובתוספת עבודות נלוות לסידור מקומות החניה | | | | | -₪3,500,000 |
| עלות מטלה ציבורית | | | | | -₪2,034,051 |
| | | | | | |
| **סה"כ שווי במצב חדש** | | | | | **₪27,721,877** |

| | |
|---|---|
| **השבחה** | **₪13,475,525** |
| **היטל השבחה** | **₪6,737,763** |

## 14. הערכה

לאור האמור לעיל, אני מעריך את ההשבחה בשווי הנכס הנדון, עקב אישור תכנית בנין עיר, למועד הקובע, כדלקמן:

| תוכנית | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| 101-0834564 | 05/03/2022 | ₪13,475,525 | ₪6,737,763 |

סכום ההיטל יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג - שמאי מכריע

ארנון גולדברג שמאי מקרקעין * Real Estate Appraiser *



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il