חיים מסילתי
שמאות מקרקעין (שהם 23) בע"מ
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
"ינחני במעגלי צדק" (תהילים)

עו"ד חיים מסילתי
שמאי מקרקעין, כלכלן
HAIM MESILATY
appraiser@Economist

עו"ד מריאל מטטוב
שמאית מקרקעין, כלכלנית
MARIEL MATATOV
appraiser@Economist

פרח גולדווסר
שמאית מקרקעין, כלכלנית
PERAH GOLDWASER
appraiser@Economist

נועם בן חמו
כלכלנית
NOAM BEN HEMO
Economist

ליאור אלבז
כלכלנית
LIOR ELBAZ
Economist

בס"ד

תאריך עברי	:	כ"א באלול תשפ"ו
תאריך לועזי	:	03/09/2026
מס' מינוי	:	1097-2026
מספרנו	:	20260062
תאריך שליחה לצדדים	:	24/09/2026

לכבוד,
איציק את שגב יזמות בע"מ
ע"י מר יעקב בן דוד - שמאי מקרקעין
דוא"ל: 8538833@gmail.com
להלן: "המבקשים"

לכבוד,
ועדה מקומית לתכנון ולבנייה ירוחם
ע"י מר יוגב שקד - שמאי מקרקעין
דוא"ל: yogev.shaked@gmail.com
להלן: "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 39915, חלקה 73

מגרש 411 לפי תכנית 127/03/26

שכונת "אופק"

ירוחם

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס שבנדון.
נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הוועדה מקומית לתכנון ולבנייה ירוחם (להלן: "המשיבה"), לבין איציק את שגב יזמות בע"מ (להלן: "המבקשים"), לעניין ההשבחה שחלה עקב מימוש מלא של זכויות בנכס הנדון, זאת בדרך של הסכם מכר מיום 31/03/2026, הכל כמפורט בגוף החלטתי זו.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

משיבה

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 14/05/2026, שנערכה ע"י מר יוגב שקד - שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

2.2. תגובת שמאי המשיבה מיום 28/07/2026 לשומת המבקשים מיום 14/06/2026.

מבקשים

2.3. עמדת שמאי המבקשים מפורטת בחוות דעת מיום 14/06/2026, שנערכה ע"י מר יעקב בן דוד - שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

2.4. כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבנייה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועד הקובע לשומה:

מהות ההשבחה	המועד הקובע (יום פרסום התכנית + 15 יום)
תכנית 612-1398700	09/08/2025

4. פרטי המקרקעין:

גוש	:	39915.
חלקה	:	73.
שטח החלקה[1]	:	5,614 מ"ר.
זכויות משפטיות	:	זכויות החכירה המהוונת.
כתובת הנכס	:	רחוב יוסף/מנדל, בירוחם.

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי הח"מ בתאריך 06/07/2026, שמאי הצדדים ויתרו על הגעתם לביקור.

[1] בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות (פלט אינטרנט).

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

6. דיון מקצועי

בתאריך 29/07/2026 התקיים דיון שמאי בהשתתפות הצדדים.

תקציר עיקרי הדברים נשלחו לצדדים.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

הנכס הנדון ממוקם ברחוב יוסף/מנדל בשכונת "אופק" הממוקמת בחלקה הדרומי של ירוחם.

רחוב יוסף מהווה רחוב דו סטרי אשר מתחבר עם רחוב יהודה ממערב.

רחוב מנדל מהווה ציר תנועה ראשי אשר מתחבר לרחוב פנחס נבון ומסתעף עם רחוב אנפה מצפון.

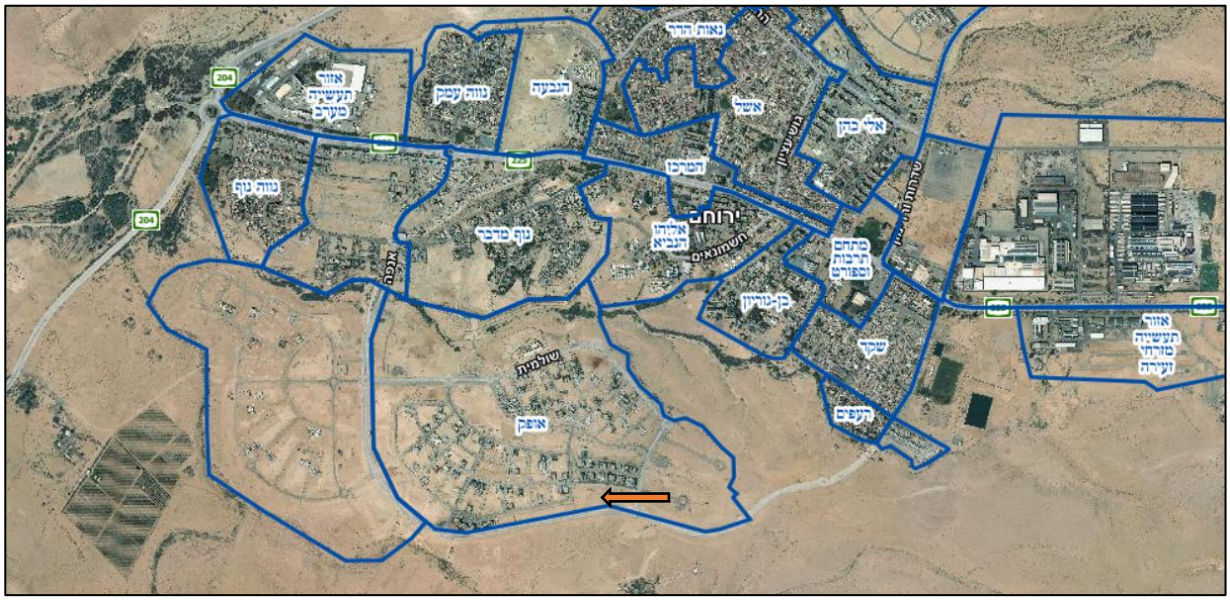
שכונת "אופק" ממוקמת בחלקה הדרומי של המועצה המקומית ותחומה בין שכונת "נוף מדבר" מצפון, שכונת "אליהו הנביא" מצפון מזרח, שטחים פתוחים ממזרח ומדרום, שכונת "צהלה" מצפון מערב ושכונת "האגם" ממערב.

סביבת הנכס נמצאת בשלבי פיתוח ובנייה ומאוכלסת בחלקה.

השכונה מאופיינת בבנייה רוויה לצד בנייה צמודת קרקע.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים אספלט, מדרכות, תיעול וניקוז ותאורת רחוב.

להלן איתור סביבת הנכס על גבי מפת "Govmap":

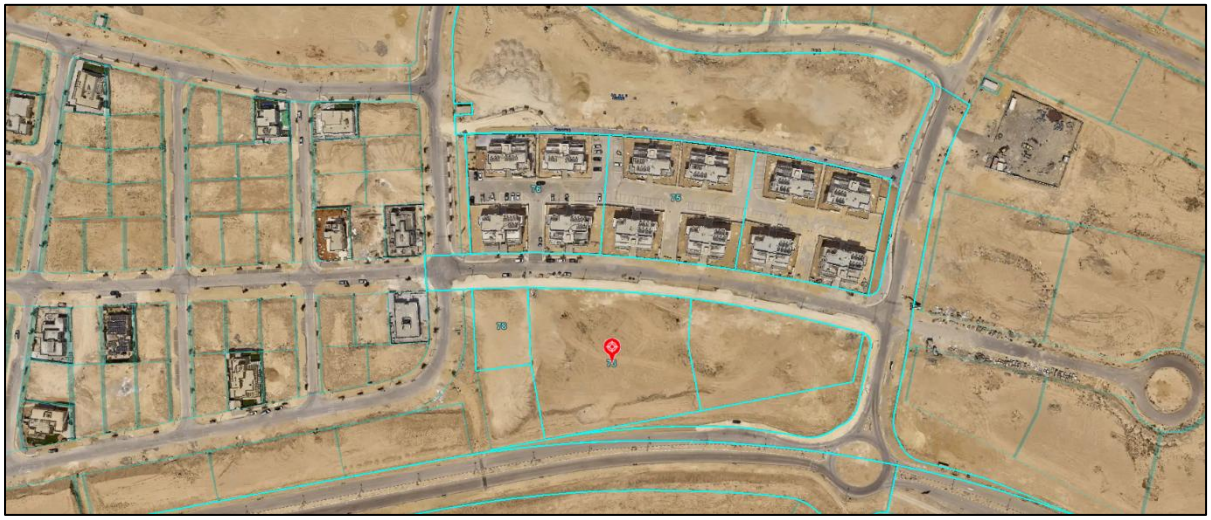


VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

7.2. <u>תיאור החלקה / המגרש</u>:

- שטחה הרשום של חלקה 73 בגוש 39915 הוא 5,614 מ"ר.
- החלקה אינה רגולרית ולה חזית צפונית לרחוב יוסף וחזית דרומית לרחוב מנדל.
- נכון ליום הביקור החלקה הינה ריקה ופנויה מבנייה.

<u>להלן איתור החלקה על גבי מפת "SIMPLEX" (להמחשה)</u>:



<u>להלן תמונת סביבת החלקה מיום הביקור בנכס</u>:



IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין:

- על פי העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 03/09/2026, עולה בין היתר, כי שטחה של חלקה 73 (מס' ישן - 48) בגוש 39915, הינו 5,614 מ"ר.
- הבעלות רשומה על שם מדינת ישראל, בשלמות.
- על כל הבעלים נרשמה שכירות ראשית לטובת איציק את יזמות בע"מ, חברה מס' 517055422 בשלמות. נרשמה חכירה מהוונת לתקופה של 98 שנים עד ליום 15/09/2122, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה, בשלמות.

8.2. אישור על רישום זכות בנכס

הוצג בפניי אישור על רישום זכות בנכס מיום 16/03/2026 מאת רשות מקרקעי ישראל ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- כתובת הנכס: ירוחם.
- גוש 39915, חלקות 73 ו- 114.
- מגרשים 411 ו- 412 לפי תכנית מס' 127/03/26.
- הזכויות בנכס רשומות על שם איציק את שגב יזמות בע"מ, ח.פ. 517055422.
- לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד ליום 15/09/2122.
- נכון למועד אישור זה, יש רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, צווי מניעה, הסכמה למשכוני זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם):

מספר משכנתא	תאריך משכנתא	גורם מלווה	סכום משכנתא	דרגה	פרטי ממשכן
301342661	17/03/2025	בנק הפועלים בע"מ גור	₪ 5,110,000.00	ראשונה	איציק את שגב יזמות בע"מ 517055422

- נכון למועד אישור זה לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

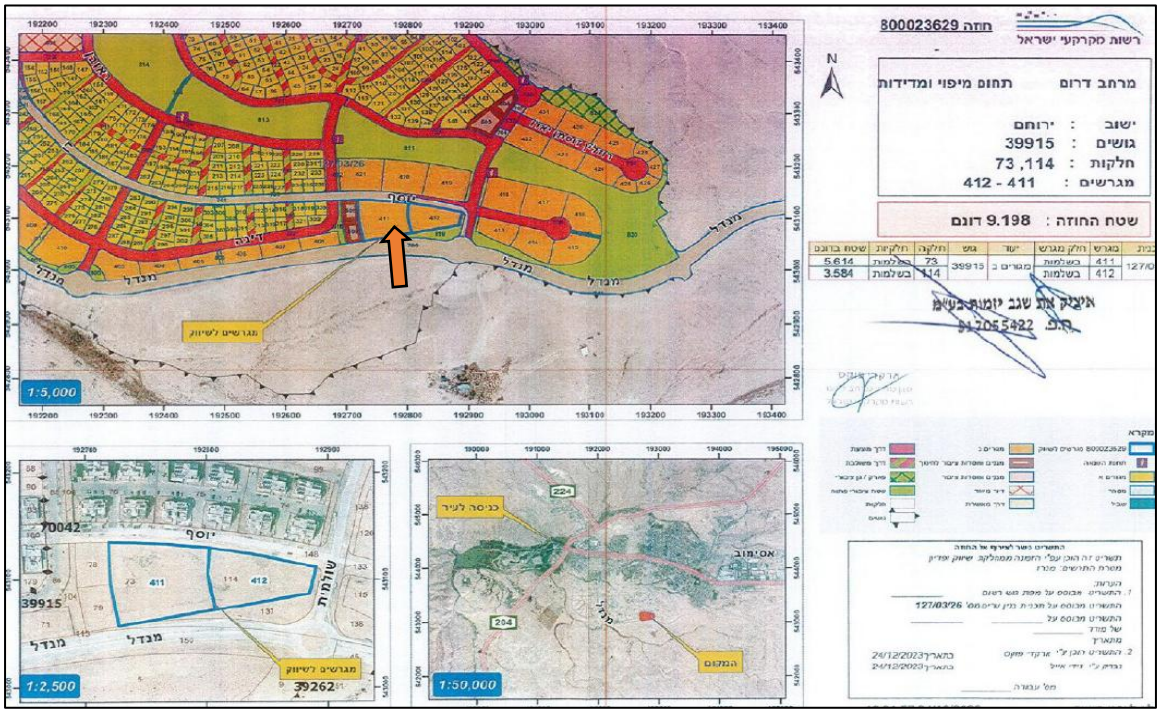
IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8.3. <u>הסכם חכירה</u>

הוצג בפניי הסכם חכירה מהוון שנערך ונתחם דיגיטלית ביום 02/01/2025 בין רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן: "המחכירה") לבין איציק את שגב יזמות בע"מ, ח.פ. 517055422 (להלן: "החוכר") ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- השטח: 9,198 מ"ר בערך.
- גוש רשום: 39915, חלקות: 73, 114.
- מגרשים מס' 411,412 לפי תכנית מפורטת מס' 127/03/26.
- תקופת החכירה: 98 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 16/09/2024 ועד 15/09/2122.
- תקופת חכירה נוספת: 98 שנים, החל מתום תקופת החכירה.
- מטרת ההקצאה: מגורים ב'.
- קיבולת הבנייה: על פי תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת הסכם זה.
- סה"כ מספר יחידות דיור: 58.
- המועד להשלמת הבנייה: לא יאוחר מ- 16/09/2029.

<u>להלן איתור מגרש מס' 411 על גבי תשריט:</u>



VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8.4. <u>הסכם מכר</u>

הוצג בפניי הסכם מכר שנערך ונחתם באשקלון מיום 31/03/2026 בין איציק את שגב יזמות בע"מ (להלן: "המוכר/המוכרת") לבין א.אבאל חברה לבניין ופיתוח 1993 בע"מ (להלן: "הקונה") ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- הממכר: מגרשים 411,412 בשטח רשום של 9,198 מ"ר המועצה המקומית ירוחם הידוע כחלקות 114 ו- 73 בגוש 39915 לפי תכנית 127/03/26.
- התמורה: 13,000,000 ₪ + מע"מ.
- היטל השבחה שיחול על הממכר בגין תכנית בניין עיר 612-1398700 בין שאושרה ובין שתאושר אחרי חתימת הסכם זה יחול על ידי המוכר בלבד. היטל השבחה שיחול על הממכר בגין כל תכנית בניין עיר אחרת שאושרה עד למועד חתימת הסכם זה יחול וישולם על ידי המוכר ואילו היטל השבחה שיחול בגין תכנית בניין עיר שאושרה לאחר מועד החתימה על חוזה זה, יחול וישולם על ידי הקונה.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9. מצב תכנוני[2]:

מצב קודם

9.1. תכנית 127/03/26

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 6584 ביום 30/04/2013.

התכנית מסמנת את הנכס הנדון בייעוד "מגורים ב" במגרש מס' 411 בשטח של כ- 5,613 מ"ר.

מטרת התכנית ליצור ולהקים מסגרת תכנונית להקמת אזורי מגורים א' וב', אזור למוסדות ציבור לחינוך, מסחר ושצ"פ תוך התווית מערכת כבישים מותאמת ובהתאם לתכנית מתאר ירוחם 122/02/26.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הנחיות לבניית שכונת מגורים הכוללת 1018 יח"ד מתוכם: 322 יח"ד צמודי קרקע, 588 יח"ד בבנייה רוויה מתוכם 200 יח"ד המוגדרות "דירות קטנות" בשטח של עד 100 מ"ר לדירה ו- 108 יחידות "מגורים מיוחד".
2. קביעת הנחיות והוראות למוסדות ציבור לחינוך ולשטחי מסחר.
3. הנחיות לשטחים פתוחים ציבוריים, דרכים ושטחי מתקנים הנדסיים.
4. קביעת הוראות בינוי בשטחים המיועדים לבנייה, קביעת שימושים מותרים, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה. לרבות קווי בניין, מספר קומות, התפלגות שטחי הבנייה בין הקומות, גובה בנייה מרבי וכיו"ב.
5. התווית דרכים חדשות.
6. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
7. קביעת הנחיות סביבתיות.
8. קביעת הוראות לתשתיות ביוב, מים וחשמל.
9. קביעת הוראות לפיתוח פארק/ גן ציבורי.

שימושים:

20% מסך הדירות המיועדות למגורים ב' יהיו דירות קטנות. לצורך כך יוקצו מגרשים מס' 400,401,409,411,432.

[2] פרטי התוכניות הקשורות לנושא הנישום מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

טבלת זכויות והוראות בנייה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר					אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד בתא שטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל הכניסהקובעת		מתחת הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ב' (דירות קטנות) (5)	400	5,214	4,000	1,400	-	-	5,400	103.56	40				4		כמסומן בתשריט			
	401	3,528	3,000	900	-	-	3,900	110.54	30				4					
	409	4,864	6,000	1,800	-	-	7,800	160.36	60				4					
	411	5,613	4,000	1,800	-	-	5,800	103.33	40				4					
	432	3,540	3,000	900	-	-	3,900	110.17	30				4					

להלן איתור המגרש על גבי תשריט התכנית:



VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מצב חדש

9.2. תכנית 612-1398700

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 13659 ביום 20/07/2025.

התכנית מסמנת את הנכס הנדון בייעוד "מגורים ב" במגרש מס' 411 בשטח של כ- 4,614 מ"ר.

מטרת התכנית לשנות במגרשי מגורים מס' 411 ו- 412 בשכ' אופק, ירוחם: הגדלת זכויות בנייה ומס' יחידות דיור, קביעת גובהם של בניינים והגדלת מספר קומות, שינוי קווי בניין.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי קווי בניין לאורך רח' יוסף ורח' שלומית מ-5 מ' ל- 4 מ', לאורך רח' מנדל מ-5 מ' ל-3 מ' וקווי בניין צדדים מ-5 מ' ל-3 מ' בהתאם לסעיף 62א (א)(4).
2. קביעת גובה הבניינים 20 מ' בהתאם לסעיף 62א (א) (4א).
3. הגדלת מספר קומות מ-4 קומות ל-5 קומות בהתאם לסעיף 62א (א) (4א).
4. שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי בהתאם לסעיף 62א (א)(5).
5. הגדלת שטח המותר לבנייה ע"י הוספת 1000 מ"ר לשטח עיקרי בכל מגרש בהתאם לסעיף 62א (א) (13ב) (א) (3א).
6. הגדלת מספר יחידות הדיור במגרש 411 מ- 40 ל- 60 ובמגרש 412 מ- 18 ל- 40 בהתאם לסעיף 62א (א)(8).

טבלת זכויות והוראות בנייה:

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			מעל הכניסה הקובעת												
		גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים ב'	411	5614	5000	1800	6800	121.13	60	20	5	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)
מגורים ב'	412	3584	4240	1080	5320	148.44	40	20	5	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)

(1) כמסומן בתשריט.

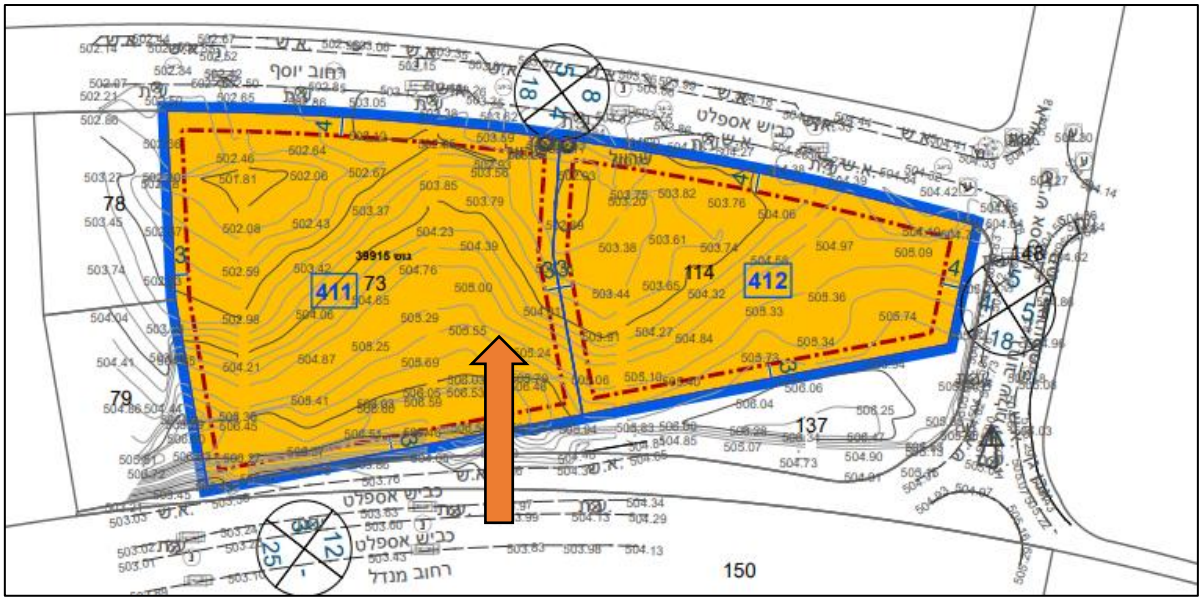
(2) על פי הוראות 4.1.2 סעיף א'.

תנאים בהליך הרישוי:

1. הגשת תכנית שינויים בתכנון התנועה והפיתוח ברחוב יוסף הנדרשים להסדרת כניסת רכבים לחניות במגרשים 411 ו- 412 לאישור מהנדס/ת העיר.
2. אישור הידרולוג לפתרון ניהול מי הנגר באמצעות דו"ח הידרולוגי המראה שבתכנון המפורט של תא השטח, הפיתוח והניקוז מאפשרים השהייה של מי הנגר העילי בשטחי המגרש כך, שנפח הנגר היומי לטיפול יהיה בהתאם להנחיות תמ"א.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן איתור המגרש על גבי תשריט התכנית:



להלן איתור המגרש על גבי נספח הבינוי:



10. <u>רישוי:</u>

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתו"ב ירוחם, לא נמצאו מסמכים בתיק הבניין.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

11. שומות הצדדים

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

מהות ההשבחה	משיבה	מבקשים
612-1389700	₪ 1,060,800	₪ 166,400

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד.
בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון.
עם זאת, יובהר כי לצורך החלטתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. עמדת המשיבה:

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר יוגב שקד:

- אין חיוב בגין תכנית 612-1358886 במימוש הנוכחי בשל מועד המימוש שבוצע טרם תחילתה של התכנית, בהתאם לפסיקה.
- הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 1,200 ₪, זאת בהתבסס על ניתוח הנתונים כדלקמן:

- ניתוח הסכם מכר:

ניתוח הסכם המכר			
תב"ע		**612-1398700**	
מגרשים	411	412	**סה"כ**
מס' יח"ד	60	40	100
שטח עיקרי	5,000	4,240	9,240
ממ"דים (12 מ"ר)	720	480	1,200
מחסנים (6 מ"ר)	360	240	600
מרפסות (12 מ"ר)	720	480	1,200
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח פלדלת	10,440	100%	10,440
שטח מחסנים	600	40%	240
שטח מרפסות	1,200	30%	360
סה"כ שטח אקו'			**11,040**
תמורה בעסקה ב-₪			₪ 13,000,000
שווי מ"ר מבונה ב-₪, במעוגל			**₪ 1,200**

(*) שטח פלדלת יח"ד ממוצעת הינו כ-105 מ"ר בבניין בן 5 קומות.

- עסקאות מכר לקרקעות בייעוד מגורים בבנייה רוויה שאותרו מתוך אתר רשות המיסים מידע נדל"ן:

מועד עסקה	18/06/2025		
גו"ח	39915/119,120		
מס' מגרשים	2		
מגרשים מס'	417	418	
מס' יח"ד	32		
מס' קומות	4		
סעיף	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
עיקרי	6,400	100%	6,400
ממ"ד	384	100%	384
מרפסות	384	30%	115
מחסנים	192	40%	77
סה"כ שטח אקו' במגרש			**6,976**
שטח לשיווק ("פלדלת") ממוצע			212
סה"כ תמורה ב-₪			₪ 8,779,453
שווי למ"ר קרקע מבונה ב-₪, במעוגל			**₪ 1,300**

מועד עסקה	22/07/2025		
גו"ח	39915/121-123		
מס' מגרשים	3		
מגרשים מס'	422	423	424
מס' יח"ד	36		
מס' קומות	4		
סעיף	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
עיקרי	6,480	100%	6,480
ממ"ד	432	100%	432
מרפסות	432	30%	130
מחסנים	216	40%	86
סה"כ שטח אקו' במגרש			**7,128**
שטח לשיווק ("פלדלת") ממוצע			192
סה"כ תמורה ב-₪			₪ 7,703,390
שווי למ"ר קרקע מבונה ב-₪, במעוגל			**₪ 1,100**

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- ניתוח העסקאות המפורטות לעיל הינו בהתאם לזכויות הבנייה המאושרות בתב"ע 127/03/26, יחד עם זאת, במגרשים בבנייה רוויה בסביבתו של הנכס הרשות המקומית נוהגת לאשר תב"עות להגדלת זכויות הבנייה והגדלת הצפיפות של יח"ד, בדומה לנכס הנדון, לפיכך, וינותחו עסקאות בהתאם לזכויות אשר הרשות המקומית נוהגת לאשר לרבות תוספת זכויות וציפוף, בהכרח יתקבל שווי למ"ר נמוך יותר אשר ישקף את הצפי לתשלום היטל השבחה, עלויות הכנת תכנית, דחיה וסיכון.

➢ ההשבחה נובעת ממימוש הזכויות של תכנית 612-1398700 בדרך של מכר, מביאה להשבחה בשל הגורמים, כדלקמן:

- <u>הקטנת השטחים השוליים על ידי תוספת יחידות דיור</u>
  - ממוצע שטח לשיווק ("פלדלת") במצב הקודם הינו 112 מ"ר ואילו במצב החדש הינו 95 מ"ר. מאחר והשינוי אינו מהותי, על הצד הזהיר, לא נקבעה השבחה בגין רכיב זה.
- <u>השבחה בגין תוספת שטחים</u>
  - השבחה בגין תוספת קומה - מגולמת בתחשיב ההשבחה של תוספת השטחים.
  - <u>תחשיב השבחה</u>:

מצב קודם	
מס' יח"ד	40
מס' קומות	4
שטח עיקרי	4,000
שטח שירות	1,800
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	100
שטח דירה ממוצע ליח"ד ("פלדלת")	112
סה"כ שטח לשיווק ("פלדלת")	**4,480**
סה"כ שטח מרפסות לפי 12 מ"ר ליח"ד	**480**
סה"כ שטח מחסנים לפי 6 מ"ר ליח"ד	**240**
מצב חדש	
מס' יח"ד	60
מס' קומות	5
שטח עיקרי	5,000
שטח שירות	1,800
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	83
שטח דירה ממוצע ליח"ד ("פלדלת")	95
סה"כ שטח לשיווק ("פלדלת")	**5,720**
סה"כ שטח מרפסות לפי 12 מ"ר ליח"ד	**720**
סה"כ שטח מחסנים לפי 6 מ"ר ליח"ד	**360**
הפרשי השטחים	
תוספת יח"ד	20
תוספת שטח לשיווק ("פלדלת")	1,240
תוספת שטח מרפסות	240
תוספת שטח מחסנים	120

תחשיב השבחה בגין תוספת שטחים ותוספת קומה			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח לשיווק ("פלדלת")	1,240	100%	1,240
שטח מרפסות	240	30%	72
שטח מחסנים	120	40%	48
סה"כ שטח אקו'			**1,360**
שווי מ"ר מבונה ב-₪			₪ 1,200
שוליות לגודל עסקה			65%
סך ההשבחה			**₪ 1,060,800**
היטל השבחה		**50%**	**₪ 530,400**

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.2. <u>עמדת המבקשים:</u>

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשים, מר יעקב בן דוד:</u>

- **במצב קודם** התכנון האופטימלי והנפוץ בסביבתו (כפי שקיימים במגרשים שמצפון למגרש הנדון) של 5 מבנים שבכל מבנה 8 דירות מגורים כאשר בקומת קרקע שתי דירות גן ובקומה עליונה שתי דירות דופלקס/גג עם חדרי יציאה לגג ושתי קומות עם 2 דירות לקומה.
קיים יתרון ברור עם בינוי בנייני בוטיק איכותיים שבהם ישנם 10 דירות גן ו- 10 דירות דופלקס/גג וכן ליתרת הדירות שלושה כיווני אויר לעומת הבינוי במצב החדש שהינו ברמת צפיפות גבוהה וכן נוצרים 12 דירות עם כיוון אויר אחד בלבד.
בתכנון לפי "התכנית המשביחה" וכפי שמוצג בנספח בינוי מתוכננות להיבנות 3 מבנים שבכל מבנה 20 יחידות דיור כאשר שתי דירות גן ובשתי קומות יהיו צפיפות של 5 דירות בקומה ובשתי הקומות העליונות 4 דירות לקומה כאשר אין כלל דירות פנטהאוז.
התוצאה של התכנון המוצע מהווה פגיעה בערכי השווי של הדירות הצפויות.
במצב חדש יבנו בסה"כ 12 דירות עם כיוון אויר אחד בלבד.
ביישוב בעל אופי קהילתי, כפרי ואינטימי כירוחם, קיים מתאם מובהק ומיידי בין נמיכות הבינוי, ("בניין בוטיק") לבין שווי השוק של הנכס.
במאזן הכוחות המקומי, רוכשי הדירות מחפשים אלטרנטיבה קרובה ככל הניתן לצמוד - קרקע.
מבנה המוצע במצב קודם עונה בדיוק על צורך זה, בעוד שמבנה רווי של 4 דירות בקומה נתפס בשוק המקומי כשיכון צפוף ופוגע באטרקטיביות של הנכס ומביא ל"נזק שיווקי" מובנה ולצמצום קהל היעד הטיפוסי באזור.
הפער בין קומה בת שתי דירות לקומה בת 4 - 5 דירות מייצר שוני מהותי במידת הפרטיות וב"חיכוך" הדייר.
בקומה עם שתי דירות, הלובי הקומתי משמש שתי משפחות בלבד, רמת הרעש אפסית והפרטיות מקסימלית. לעומת זאת, ריבוי של 4 או 5 דירות בקומה אחת מייצר מסדרונות ארוכים ומנוכרים ("שטחים מתים"), יוצר מטרדי רעש ותנועה בלתי פוסקת של עשרות דיירים, ילדים ואורחים בסמוך לדלתות הדירות, ופוגע אקוסטית וויזואלית ברווחת המגורים.
פגיעה פונקציונלית זו מתורגמת בשמאות לירידת ערך קבועה.
שתי דירות בקומה מאפשרת לכל דירה ליהנות מ - 3. נתון המאפשר אוורור צולב ואור שמש מקסימלי לאורך כל שעות היום.
מעבר לקומה של 4 או 5 דירות דוחס ומצמצם את הדירות (במיוחד האמצעיות שבהן) לשני כיווני אוויר מקבילים בלבד (חזית ועורף "כלואים").
באזור גיאוגרפי כמו ירוחם, המתאפיין באקלים מדברי שבו לאוורור הטבעי ומשטר הרוחות בשעות הערב יש משקל מכריע בנוחות התרמית ובעלויות האנרגיה, אובדן כיוון אוויר שלישי מהווה נזק תכנוני וכלכלי ישיר ושמאי בולט.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

העמסת הקומה ב- 4 או 5 יחידות דיור מייצרת עומס פיזי כבד על התשתיות המשותפות של הבניין זמני המתנה ארוכים משמעותית למעליות, בלאי מואץ של הלובי, חדר המדרגות והפירים, ועלייה ישירה בהוצאות התחזוקה ודמי ועד הבית. הניסיון השמאי מלמד כי בפריפריה, בניינים מרובי דיירים סובלים לאורך זמן מקושי ניהולי וגבייתי גבוה יותר, דבר המוביל לשחיקה פיזית מהירה של המבנה ולירידה מתמשכת בערך הנכסים לעומת בנייני בוטיק מתוחזקים ושקטים.

לסיכום, ההבדל בין הטיפולוגיות אינו רק כמותי אלא מהותי ואיכותי.

השקלול המצטבר של אובדן כיווני אוויר, פגיעה קשה בפרטיות, עומס תשתיות, ומעבר מ״מוצר בוטיק מבוקש בפריפריה״ ל״מוצר שיכוני רווי״, מייצר פער שווי כלכלי ריאלי של כ- 7% עד 10% בשווי למ״ר לטובת המבנה בן שתי הדירות בקומה.

➢ הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 800 ₪, זאת בהתבסס על הנתונים כדלקמן:

- <u>ניתוח נתוני שוק לדירות 4 חדרים חדשות בהיבט של היזם הממוצע</u>

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	מהות	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח	שטח חצר	חדרי ם	סוג	שטח אקווי	מחיר למ"ר אקווי
039644-0036-005-00	31/03/2026	1,320,000 ₪	1,320,000 ₪	דירה בבית קומות	1	ירוחם	2025	109		4	דירה רגילה	109	12,110 ₪
039643-0053-005-00	04/02/2026	1,350,000 ₪	1,350,000 ₪	דירה בבית קומות	1	ירוחם	2025	109		4	דירה רגילה	109	12,385 ₪
039643-0053-005-00	29/01/2026	1,270,000 ₪	1,270,000 ₪	דירה בבית קומות	1	ירוחם	2025	109		4	דירה רגילה	109	11,651 ₪
039644-0036-006-00	04/01/2026	1,220,000 ₪	1,220,000 ₪	דירה בבית קומות	1	ירוחם	2025	109		4	דירה רגילה	109	11,193 ₪
039643-0053-006-00	30/11/2025	1,270,000 ₪	1,270,000 ₪	דירה בבית קומות	1	ירוחם	2025	109		4	דירה רגילה	109	11,651 ₪
039644-0036-006-00	06/11/2025	1,310,000 ₪	1,310,000 ₪	דירה בבית קומות	1	ירוחם	2025	109		4	דירה רגילה	109	12,018 ₪
039643-0053-006-00	06/11/2025	1,310,000 ₪	1,310,000 ₪	דירה בבית קומות	1	ירוחם	2025	109		4	דירה רגילה	109	12,018 ₪
039970-0093-002-00	29/09/2025	1,550,000 ₪	1,550,000 ₪	דירה בבית קומות	1	ירוחם	2025	103	102	4	דירת גן	133.6	11,602 ₪
039971-0008-002-00	20/08/2025	1,550,000 ₪	1,550,000 ₪	דירה בבית קומות	1	ירוחם	2025	108	102	4	דירת גן	138.6	11,183 ₪
039971-0006-002-00	21/07/2025	1,550,000 ₪	1,550,000 ₪	דירה בבית קומות	1	ירוחם	2025	108	110	4	דירת גן	141	10,993 ₪

מחיר שוק למ״ר 11,680 ₪/מ״ר כולל מע״מ בדירות בשטח ממוצע של 109 מ״ר.

לאחר חילוץ מע״מ ויזמות (15%) ועלויות בנייה[3] מתקבלת יתרה לקרקע של 607 ₪/מ״ר.

- עסקת המכר של המגרשים 411+412 מהווה עסקה חריגה לסביבתו[4], בעיקר על רקע נתוני השוואה ממכרזי רמ״י בטווח של מספר חודשים ממועד קובע - אין מדובר על מכרזי רמ״י ישנים שנדרש לבצע התאמה למועד קובע, אלא תוצאות המכרזים הללו משקפות את מצב השוק האמיתי לאשורו במועד הקובע.

הרוכש של המקרקעין שבנדון הינו יזם מקומי המבצע את הבנייה בעצמו, ולכן יתכן ועלויות הבנייה לפי חישוביו שונים מאשר יזם בשוק החופשי.

[3] עלות בנייה ישירה 4,600 ₪/מ״ר + מקדם לבניית שטחים משותפים 25% + תכנון, אגרות, מימון ושיווק ובצ״מ 1,000 מ״ר.

[4] שמאי המשיבה מציין כי יש לבצע הפחתה לגודל 35% ולפי זה מחיר לאחר הפחתה לגודל למ״ר מבונה הינו 780 ₪.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ניתוח עסקת מכר במגרשים 417-418

המגרשים שבנדון הינם ייחודיים ולא דומים כלל לבינוי המוצע בתב"ע המשביחה של בניין בצפיפות ובינוי שונים.

מגרשים מס'			417,418
בינוי מוצע			דירות קוטג'ים טוריים צמודי קרקע
שטח מגרש מאוחד			8300
מס' יח"ד			32
שטח קרקע לכל יח' ממוצעת			260
מהות	שטח	מקדם אקווי'	שטח אקווי'
שטח פלדלת ליח'	212	1	212
חצרות	145	0.3	43.5
מרפסות	12	0.3	3.6
מחסנים	6	0.4	2.4
סה"כ שטח אקווי' ליח'			261.5
סה"כ שטח אקווי' לכל היח'			8368
תמורה בעסקה			₪ 8,779,453
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,049
מקדם התאמה למבנה בנייה רוויה			-25%
שווי מ"ר מבונה מתואם			₪ 787

ניתוח עסקת מכר במגרשים 422-424

המגרשים שבנדון הינם ייחודיים ולא דומים כלל לבינוי המוצע בתב"ע המשביחה של בניין בצפיפות ובינוי שונים.

מגרשים מס'			422-424
בינוי מוצע			דירות גן וגג
שטח מגרש מאוחד בדונם			7.9
מס' יח"ד			36
מהות	שטח	מקדם אקווי'	שטח אקווי'
שטח פלדלת לדירות גן	3465	1.1	3812
חצרות	2160	0.3	648
שטח פלדלת לדירות גג	3879	1.1	4267
מרפסות (18 דירות גג)	1620	0.3	486
מחסנים	216	0.4	86
סה"כ שטח אקווי' ליח'			9299
תמורה בעסקה			₪ 7,703,390
שווי מ"ר מבונה			₪ 828
מקדם התאמה למבנה בנייה רוויה			-20%
שווי מ"ר מבונה מתואם			₪ 662

- ## ניתוח תוצאות מכרזים

מס' מכרז	תאריך	מגרש מס'	שטח מגרש	מס' יח"ד	שטח פלדלת	מחיר כולל פיתוח	מחיר למ"ר פלדלת	הערות
279/2024	31/12/2024	415	3,578	40	6,100	₪ 2,790,147	₪ 457	
		416	3,525	40	6,100	₪ 4,922,053	₪ 807	
367/2023	17/06/2024	401	3,528	30	3,375	₪ 2,853,264	₪ 845	
		411	5,613	40	4,500	₪ 6,815,565	₪ 856	זוכה אחד - הנכס הנישום
		412	3,583	18	3,465			
		405	1,741	12	2,310	₪ 3,547,708	₪ 384	זוכה אחד
		406	1,736	12	2,310			
		407	1,736	12	2,310			
		408	1,735	12	2,310			
		417	4,154	16	3,400	₪ 4,738,417	₪ 697	זוכה אחד
		418	4,140	16	3,400			
		422	2,720	12	2,310	₪ 4,421,244	₪ 638	זוכה אחד
		423	2,587	12	2,310			
		424	2,616	12	2,310			
		429	2,559	12	2,310	₪ 4,604,628	₪ 701	זוכה אחד
		430	2,582	12	2,310			
		431	2,331	10	1,950			

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ תחשיב השבחה:

מצב קודם					
מהות	מס' דירות	שטח פלדלת לדירה	סה"כ שטח	מקדם אקווי'	סה"כ
דירות גן	10	119	1190	1.1	1309
חצרות	10	100	1000	0.3	300
דירות דופלקס גג	10	130	1300	1.1	1430
מרפסות	10	80	800	0.3	240
דירות רגילות	20	112	2240	1	2240
מרפסות	20	12	240	0.3	72
מחסן	40	6	240	0.4	96
סה"כ שטח אקווי'					5687

מצב חדש					
מהות	מס' דירות	שטח פלדלת לדירה	סה"כ שטח	מקדם אקווי'	סה"כ
דירות גן	6	110	660	1.1	726
חצרות	6	100	600	0.3	180
חמש דירות בקומה	30	92	2760	0.9	2484
ארבע דירות בקומה	24	97	2330	0.93	2167
מרפסות	54	12	648	0.3	194
מחסן	60	6	360	0.4	144
סה"כ שטח אקווי'					5895

סה"כ שטח אקווי' לחיוב	208
שווי מ"ר מבונה	800 ₪
השבחה	**166,400 ₪**

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.3. <u>התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקשים:</u>

➢ <u>הפחתה בגין אופי הבנייה ובגין שוליות</u>:

בהתאם לבדיקה מדגמית, בחלק מהעסקאות במסד נתונים "דירות בנות 5-7 חדרים בשטח יחסית גדול" לא מדובר בדירות מגורים כי אם בבתים צמודי קרקע חד ודו משפחתיים.

להלן תוצאות בדיקה מדגמית:

- עסקאות בגוש 39969 חלקה 150-152 (4 עסקאות), הינן מבנים חד-משפחתיים, ששטחם הבנוי הינו כ- 160 מ"ר מגורים + 5.7 מ"ר מחסן גינה + חצר בשטח של כ- 150 מ"ר, שטח אקווי של כ- 200 מ"ר המביא לכדי שווי מ"ר אקווי בסך של **11,700** ₪.
- עסקאות בגוש 39969 חלקות 190-192 (3 עסקאות) הינן עבור מבנים דו-משפחתיים ששטחם הבנוי של כ- 162 מ"ר מגורים + כ- 5.7 מ"ר מחסן גינה + חצר של כ- 160 מ"ר, שטח אקווי של כ- 204 מ"ר המביא לכדי שווי מ"ר אקווי בסך של **10,900** ₪.

בהתאם לבדיקה מדגמית, בחלק מהעסקאות במסד נתונים "דירות בנות 5 חדרים בשטח נמוך" מדובר בתמהיל של דירות רגילות, גן וגג כאשר שמאי המבקשת לא משקללת את המרפסות ואת החצרות בניתוח העסקאות.

להלן תוצאות בדיקה מדגמית:

עסקאות בגוש 39644/36 ו- 39643/53 (מדובר על בינוי זהה שנבנה ע"י אותו היזם).

- לדוגמא עסקת מכר מיום 26/01/2026 דירה מס' 4 בשטח של כ- 120 מ"ר עם מרפסת כ- 12 מ"ר מתקבל שטח אקווי כ- 124 מ"ר ושווי למ"ר אקווי כ- 11,434 ₪.
- לדוגמא עסקת מכר מיום 06/11/2025 דירה מס' 8 בשטח של כ- 126 מ"ר עם מרפסת כ- 28 מ"ר מתקבל שטח אקווי כ- 136 מ"ר ושווי למ"ר אקווי כ- 11,617 ₪.

לסיכום, ניכר כי אין פער בשווי למ"ר בין בתי מגורים בבנייה צמודת קרקע לבין דירות מגורים בבניינים בבנייה רוויה.

➢ <u>הכללת חצר בניתוח האקווי</u>: ככל שמנתחים את העסקאות בנטרול חצר יש לבצע בהתאמה גם בנתוני ההשוואה וגם בנכס הנדון.

➢ <u>עסקת הנכס הנדון</u>: הטענה כי העסקה חריגה אינה נכונה שכן עסקאות ההשוואה למגרשים 417-418 ולמגרשים 422,423,424 אשר נערכו קרוב יותר למועד הקובע ממכרזי רמ"י משקפות שווי למ"ר דומה לנכס הנדון.

יתכן ויש לנתח את עסקאות ההשוואה לפי זכויות בנייה שניתן להוסיף במסגרת תב"ע נקודתית בדומה לנכס הנדון (אף שדבר זה לא הובא בחשבון) אך ניכר כי היזמים אינם מקדמים תכניות מעין אלו ולראיה היתרי בנייה שניתנו לאחרונה במגרשים 417-418 ובמגרשים 422,423,424 ללא קידום תב"ע נקודתית וללא תוספת זכויות.

ועדת ערר קבעה לא אחת כי יש להעדיף את עסקת הנכס המבוצעת בנכס הנדון.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- <u>מקדם שוליות לתוספת זכויות</u>: יש מקום לבחון מחדש את מקדם השוליות ולהפחיתו.
- <u>חדרי היציאה לגג</u>: הוראות התכנית קובעות כי ניתן להקים חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר לכל דירה, אולם אין בכך כדי לקבוע כי מדובר בתוספת זכויות בנייה מעבר לשטחים העיקריים המותרים.
  אילו הייתה כוונת התכנית להעניק זכויות נוספות, הדבר היה מצוין במפורש במסגרת טבלת הזכויות.
- <u>מכרזי רמ"י</u>: מכרזי רמ"י שנערכו בשנת 2024 מציגים שווי למ"ר קרקע נמוך משמעותית מהשווי למ"ר קרקע המשתקף מעסקאות המכר בשוק החופשי שבוצעו בין חצי שנה לשנה לאחר המכרזים.
  דבר זה יכול לנבוע מתנאים מיוחדים/סביבתיים שאינם משתקפים באופן מלא במכרז לרבות אי וודאות המגישים לגבי הביקוש למגרשים.
  מה שניכר לחלוטין הוא שבצמוד למועד הקובע בוצעו עסקאות אשר משקפות שווי שוק גבוה באופן ניכר ממכרזי רמ"י ומכאן שלא ניתן להסתמך עליהם.

12.4. <u>טענות משלימות של הצדדים כפי שנדונו בדיון:</u>

<u>שמאי המבקשים, מר יעקב בן דוד:</u>

<u>לעניין המצב הקודם</u>:

שווי מ"ר מבונה בשני מצבי התכנון צריך להיות <u>שונה</u>, יש את התכנון אשר משפיע על השווי של המקרקעין.

לביסוס טענתי הוצגה השומה של ארז כהן מיום 11/05/2023 לעניין טבלת הקצאה ואיזון למתחם ארגוב - תמ"ל/2034, אשר בה כל הפרמטרים משפיעים על השווי.

<u>לעניין ערכי שווי</u>:

ישנם מכרזים ב- 12/2024, אשר לא רחוקים מהמועד הקובע שלנו.

גם הצפיפות נמוכה והמאפיינים דומים למגרש 412 הנדון.

<u>לעניין ניתוח העסקאות</u>:

כאשר מנתחים עסקה זו בצורה הגיונית יוצא כי היזם משלם הרבה מעבר למה שהיה צריך לשלם.

שמאי המשיבה התעלם ממכרזי רמ"י, וניתח עסקאות בלבד.

עברו 9 חודשים מעסקה זו למועד הקובע שלנו.

שמאי המשיבה ניתח עסקה במצב הקודם בצורה אשר לא משקפת את הנתונים בפועל.

מדובר בעסקה של צמודי קרקע, שזה שונה מהייעוד של הנכס הנדון.

כשיש ביקוש בשוק כמו שכיום, האופי והבינוי משפיע על השווי.

כאשר מסתכלים על הוראות התכנית, רשום כי ניתן לבנות 5,000 מ"ר עיקרי + מספר קומות מעל כניסה קובעת 5 (קרקע + 4 קומות).

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ובהוראות רשום כי תותר עליית גג בשטח של עד 23 מ"ר ליח"ד ושאר השטח יחשב למרפסות בדירת הגג.

עליית הגג מוסיפה קומה, לכן ה- 23 מ"ר הינו תוספת לשטח עיקרי מעל כניסה קובעת.

<u>שמאי המשיבה, עו"ד יוגב שקד</u>:

הטענה כי הפער בשווים בעסקה שנעשתה בנכס הנדונה הינה מופרזת, לא נכונה ולא הוכחה.

ישנם 2 עסקאות נוספות חוץ מהעסקה שלנו למגרשים, בניתוח של שניהם מתקבל מחיר זהה למחיר של המחיר שהתקבל בעסקה בנכס הנדון.

<u>לעניין המכרזים</u>:

המכרזים לא רלוונטיים, גם אם הם נעשו כ-8 חודשים לאחר המועד הקובע - מאחר ונוצר ביקוש בזמן הזה.

ניתן לראות עסקאות שנמכרו בשוק החופשי אחרי שזכו במכרז.

בעסקה שלנו זכה במכרז ב- 6,800,000 ₪, ומכר ב- 13,000,000 ₪.

יש צורך לדעת להסביר את הפער הנ"ל.

בירוחם אין פער בין סוגי הבנייה השונים.

<u>לעניין גישת החילוץ</u>:

ישנם עסקאות מכר במגרשים ואין צורך לעבוד בגישת החילוץ כלל.

<u>שמאי המבקשים, מר יעקב בן דוד</u>:

להתעלם ממכרזים בקרקע ובקרקעות הסמוכות הינה טעות, אלה מכרזים שהיו פתוחים לשוק החופשי.

יש לציין כי ישנה את העסקה של המקרקעין הנידונה.

מי שקונה קרקע של 13 מיליון ₪, לוקח בחשבון אלמנט השבחה עתידי.

יש מס' אלמנטים שיש לקחת בחשבון אשר הם מסבירים את הפער בין מחיר הזכייה למכירה.

זה לא מחיר של שוק זה מחיר של קונה מיוחד.

לא ניתן להתעלם מהרכב הבינוי, לא ניתן לומר כי זה אותו הדבר.

<u>שמאי המשיבה, עו"ד יוגב שקד</u>:

בחלק המזרחי של שכונת אירוסים בירוחם, משלמים סדר גודל של 1,100 ₪ לבנייה רוויה.

בשורה תחתונה, זה מראה כי היזם לא משלם מחיר מופרז.

שכונת אירוסים פחות טובה.

<u>שמאי המבקשים, מר יעקב בן דוד</u>:

מן הראוי להתמקד רק בשכונת "האופק" שלה המאפיינים הדומים לנכס.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.5. <u>טענות משלימות של הצדדים כפי שנדונו לאחר הדיון:</u>

<u>שמאי המשיבה, עו"ד יוגב שקד:</u>

העסקה אינה חריגה.

הפער נובע מהעובדה כי מכרזי רמ"י נערכו בתקופה רגישה של קשיי שיווק של רמ"י ומספר עסקאות שוק חופשי אשר נותחו בשומת המשיבה ובתגובה זו מוכיחות כי עליית המחירים שאירעה נובעת מכך שהשוק תיקן לסביבת המחיר הראויה, זאת על ידי ניתוח עסקאות מכר למגרשי בנייה רוויה מירוחם:

- ניתוח עסקת מכר לרבות נטרול חצר לפי שטחי החצר של שמאי המבקשים.
- ניתוח עסקת מכר מגרשים 417-418 לרבות נטרול חצר לפי שטחי החצר של שמאי המבקשים.
- ניתוח עסקת מכר מגרשים 422-424 לרבות נטרול חצר לפי שטחי החצר של שמאי המבקשים.
- ניתוח עסקת מכר בחלקה 53 בגוש 39643 וחלקה 36 בגוש 39644 שכונת "צהלה" בהתאם להיתרי בנייה שניתנו במגרש, תוך מתן התאמה למיקום (0.95).
- ניתוח עסקת מכר בחלקות 147-148 בגוש 39267, חלקות 208 בגוש 39977 שכונת "אירוסים". שכונת אירוסים נחשבת פחות מבוקשת משכונת אופק, מדובר במתחם מפוצל למספר מגרשים שבחלקם אינם צמודים וכן מיקום של 4 מתוך 5 המגרשים על ציר התנועה הראשי ולכן ניתנה התאמה למיקום (1.1).

<u>סיכום נתוני ההשוואה</u>

תאריך עסקה	שכונה	גוש	חלקה	מגרש	שווי למ"ר קרקע מבונה מנוטרל חצר	הערות
30/03/2026	אופק	הנכס הנדון			₪ 1,150	
18/06/2025	אופק	39915	119 ו-120	417-418	₪ 1,080	
22/07/2025	אופק	39915	121-123	422-424	₪ 1,000	
01/08/2024	צהלה	39644	36	386	₪ 1,606	הערך הנ"ל הינו לאחר הפחתה לשכונה
		39643	53	394		
15/05/2025	אירוסים	39267	147-148	2011-2012	₪ 1,159	הערך הנ"ל הינו לאחר התאמות למיקום, לשכונה ועסקה למגרשים מפוצלים
		39266	208, 227	2013-2014		
		39977	51	657		

<u>שמאי המבקשים, מר יעקב בן דוד:</u>

בהשוואה בין שתי העסקאות (מגרשים 418+417 ו- 424-422) ניתן להגיע למסקנה חדה וברורה שהעסקה במקרקעין שבנדון הינו ייחודי ולא משקף את נתוני השוק.

מאחר והוצגו מספר רב של מגרשים המסקנה כי מכרזי רמ"י משקפים באופן אמין את שווי השוק מתחדדת באופן שאינו משתמע לשני פנים.

לאור ניתוח שתי העסקאות שבהם היזמים בחרו לבנות דירות קוטג'ים ולא לבצע שינוי תב"ע להגדלת צפיפות עובדה המעידה כי קיים פער בשווי בין אופן הבינוי וצפיפות המבנה.

הבחנה בין "עסקת הזהב" ליתר העסקאות צריך לומר כי העסקה חריגה ולא משקפת את השוק.

מדובר על יזם מקומי שהוא גם המבצע ולכן לגביו ספציפית חישובי כדאיות שונים וכפי הנראה שגם מניח הנחות עבודה לעניין מחירי מכירה גבוהים מהמקובל בשוק ולא הביא בחשבון כי שוק המקרקעין מצוי במיתון עמוק.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>עסקת מכר בשכונת אירוסים</u>

לאור העובדה שישנם נתוני שוק רבים בשכונת אופק אין צורך לבצע השוואות לשכונות אחרות כאשר כל שכונה ישנים אפיונים שונים.

טענת שמאי המשיבה כי השכונה נחותה ולקבוע מקדים ללא כל ראיה או אסמכתא אין זה ראוי.

העסקה מתייחסת למגרש בשטח 14.5 דונם המיועד לבנייה של 95 יח״ד בבינוי של שלוש קומות עובדה זאת מוכיחה כי השמאי לא הביא בחשבון כלל את אופן הבינוי והעמדה לעומת המקרקעין שבנדון.

לאחר התאמה לבינוי (1.2) מתקבל שווי מ״ר מבונה של 875 ₪.

שמאי המשיבה בשומתו ציין כי האמור לעניין נוהג הרשות המקומית נכון לגבי העסקה בשכונת האירוסים.

המשמעות שבעסקאות הללו מעבר לאופן הניתוח שלהם יש אלמנט של פוטנציאל עתידי להגדלת אחוזי הבנייה וכפי שטוען שמאי המשיבה שבמידה וננתח את העסקאות בהתאם לזכויות העתידיות בהכרח נקבל שווי למ״ר נמוך יותר אשר ישקף את הצפי לתשלום היטל השבחה, עלויות הכנת תכנית דחייה וסיכון.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

13. סיכום עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

מעיון בשומות הצדדים נראה כי קיימים בין הצדדים נושאים השנויים במחלוקת.

להלן טבלת עיקרי נקודות המחלוקת:

נקודת המחלוקת		עיקרי טענות שמאי משיבה	עיקרי טענות שמאי מבקשים
אופן בחינת ההשבחה		הובאה בחשבון התייחסות נפרדת לתוספת השטחים והקטנת השטחים השוליים על ידי תוספת יחידות הדיור תוך מתן מקדם השבחה 0.15.	בחינת המצב התכנוני החדש בבינוי של דירות גן וקומות טיפוסיות ובניית מבנה טורי המכיל דירות גן ודירות דופלקס גג עם מרפסת שמש במצב התכנוני הקודם. אין מקום להביא בחשבון מקדם שוליות.
שטחים	מצב קודם	שטח פלדלת של 4.480 מ"ר + מרפסות לפי 12 מ"ר/יח"ד + מחסנים לפי 6 מ"ר/יח"ד.	שטח פלדלת של 4,730 מ"ר + חצרות לפי 100 מ"ר/ליח"ד גן במקדם אקווי' 0.3 + מרפסות לפי 80 מ"ר/יח"ד גג מרפסות לפי 12 מ"ר/יח"ד רגילות + מחסנים לפי 6 מ"ר/לכל יח"ד.
	מצב חדש	שטח פלדלת של 5,720 מ"ר + מרפסות לפי 12 מ"ר/יח"ד + מחסנים לפי 6 מ"ר/יח"ד.	שטח פלדלת של 5,750 מ"ר + חצרות לפי 100 מ"ר/ליח"ד גן במקדם אקווי' 0.3 + מרפסות לפי 12 מ"ר/יח"ד טיפוסיות + מחסנים לפי 6 מ"ר/לכל יח"ד.
שווי מ"ר מבונה		1,200 ₪. הובא בחשבון הפחתה במקדם 0.65 בחישוב תוספת שטחים בגין שוליות.	800 ₪.

14. עקרונות, גורמים ושיקולים:

14.1. מיקום הנכס בגוש 39915 חלקה 73 במגרש מס' 411 לפי תכנית 127/03/26 בשכונת אופק, בירוחם.

14.2. מאפייני המקרקעין ואפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

14.3. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה: "השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

14.4. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני" לפי רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים.

14.5. נקבע כי פרטי התוכניות שהובאו לעיל, נלקחו מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד.
לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב.
החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.

14.6. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה מהנכס וסביבתו ושומות מכריעות, בסמוך למועד הקובע.

14.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים לרבות המסמכים שהוצגו על ידם.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

15. דיון והכרעה:

א. אופן בחינת ההשבחה

תחשיבי שמאי המשיבה נערכו לבחינת ההשבחה כדלקמן:

- תוספת השטחים (ותוספת הקומה) תוך בחינת הפרש השטחים בין שני מצבי התכנון ומתן מקדם 0.65 בגין שוליות לגודל.
- ממוצע שטח לשיווק ("פלדלת") במצב הקודם הינו 112 מ"ר ואילו במצב החדש הינו 95 מ"ר.

מאחר והשינוי אינו מהותי, לא נקבעה השבחה בגין הקטנת השטחים השוליים על ידי תוספת יחידות הדיור.

תחשיבי שמאי המבקשים נערכו תוך בחינת המצב התכנוני החדש בבינוי של דירות גן וקומות טיפוסיות ובניית מבנה מגורים המכיל דירות גן ודירות דופלקס גג עם חדרי יציאה לגג ודירות טיפוסיות במצב התכנוני הקודם.

לדידו של שמאי המבקשים, **במצב קודם** התכנון האופטימלי והנפוץ בסביבתו (כפי שקיימים במגרשים שמצפון למגרש הנדון) של 5 מבנים שבכל מבנה 8 דירות מגורים כאשר בקומת קרקע שתי דירות גן ובקומה עליונה שתי דירות דופלקס/גג עם חדרי יציאה לגג ושתי קומות עם 2 דירות לקומה.

קיים יתרון ברור עם בינוי בנייני בוטיק איכותיים שבהם ישנם 10 דירות גן ו- 10 דירות דופלקס/גג וכן ליתרת הדירות שלושה כיווני אויר לעומת הבינוי במצב החדש שהינו ברמת צפיפות גבוהה וכן נוצרים 12 דירות עם כיוון אויר אחד בלבד.

בתכנון לפי "התכנית המשביחה" וכפי שמוצג בנספח בינוי מתוכננות להיבנות 3 מבנים שבכל מבנה 20 יחידות דיור כאשר שתי דירות גן ובשתי קומות יהיו צפיפות של 5 דירות בקומה ובשתי הקומות העליונות 4 דירות לקומה כאשר אין כלל דירות פנטהאוז.

התוצאה של התכנון המוצע מהווה פגיעה בערכי השווי של הדירות הצפויות.

במצב חדש יבנו בסה"כ 12 דירות עם כיוון אויר אחד בלבד.

ביישוב בעל אופי קהילתי, כפרי ואינטימי כירוחם, קיים מתאם מובהק ומיידי בין נמיכות הבינוי, ("בניין בוטיק") לבין שווי השוק של הנכס.

במאזן הכוחות המקומי, רוכשי הדירות מחפשים אלטרנטיבה קרובה ככל הניתן לצמוד - קרקע. מבנה המוצע במצב קודם עונה בדיוק על צורך זה, בעוד שמבנה רווי של 4 דירות בקומה נתפס בשוק המקומי כשיכון צפוף ופוגע באטרקטיביות של הנכס ומביא ל"נזק שיווקי" מובנה ולצמצום קהל היעד הטיפוסי באזור.

הפער בין קומה בת שתי דירות לקומה בת 4 - 5 דירות מייצר שוני מהותי במידת הפרטיות וב"חיכוך" הדייר.

בקומה עם שתי דירות, הלובי הקומתי משמש שתי משפחות בלבד, רמת הרעש אפסית והפרטיות מקסימלית. לעומת זאת, ריבוי של 4 או 5 דירות בקומה אחת מייצר מסדרונות ארוכים ומנוכרים ("שטחים מתים"), יוצר מטרדי רעש ותנועה בלתי פוסקת של עשרות דיירים, ילדים ואורחים בסמוך לדלתות הדירות, ופוגע אקוסטית וויזואלית ברווחת המגורים.

פגיעה פונקציונלית זו מתורגמת בשמאות לירידת ערך קבועה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

שתי דירות בקומה מאפשרת לכל דירה ליהנות מ - 3. נתון המאפשר אוורור צולב ואור שמש מקסימלי לאורך כל שעות היום.
מעבר לקומה של 4 או 5 דירות דוחס ומצמצם את הדירות (במיוחד האמצעיות שבהן) לשני כיווני אוויר מקבילים בלבד (חזית ועורף "כלואים").
באזור גיאוגרפי כמו ירוחם, המתאפיין באקלים מדברי שבו לאוורור הטבעי ומשטר הרוחות בשעות הערב יש משקל מכריע בנוחות התרמית ובעלויות האנרגיה, אובדן כיוון אוויר שלישי מהווה נזק תכנוני וכלכלי ישיר ושמאי בולט.

העמסת הקומה ב- 4 או 5 יחידות דיור מייצרת עומס פיזי כבד על התשתיות המשותפות של הבניין זמני המתנה ארוכים משמעותית למעליות, בלאי מואץ של הלובי, חדר המדרגות והפירים, ועלייה ישירה בהוצאות התחזוקה ודמי ועד הבית. הניסיון השמאי מלמד כי בפריפריה, בניינים מרובי דיירים סובלים לאורך זמן מקושי ניהולי וגבייתי גבוה יותר, דבר המוביל לשחיקה פיזית מהירה של המבנה ולירידה מתמשכת בערך הנכסים לעומת בנייני בוטיק מתוחזקים ושקטים.
לסיכום, ההבדל בין הטיפולוגיות אינו רק כמותי אלא מהותי ואיכותי.
השקלול המצטבר של אובדן כיווני אוויר, פגיעה קשה בפרטיות, עומס תשתיות, ומעבר מ"מוצר בוטיק מבוקש בפריפריה" ל"מוצר שיכוני רווי", מייצר פער שווי כלכלי ריאלי של כ- 7% עד 10% בשווי למ"ר לטובת המבנה בן שתי הדירות בקומה.

כתגובה, ציין שמאי המשיבה כי אין פער בשווי למ"ר בין בתי מגורים בבנייה צמודת קרקע לבין דירות מגורים בבניינים בבנייה רוויה.
עוד ציין כי יש מקום לבחון מחדש את מקדם השוליות ולהפחיתו.

<u>החלטה</u>

בבחינתי את הבינוי מתקבל כי במסגרת המצב התכנוני הקודם (לפי תכנית מס' 127/03/26), ניתן לבנות במגרש מס' 411 סה"כ 40 יח"ד בבינוי של 4 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת, היינו יח"ד ממוצעת בשטח של כ- 112 מ"ר.
במסגרת המצב התכנוני חדש, לפי תכנית מס' 612-1398700 לרבות בחינתי את נספח הבינוי, מתקבל כי ניתנת בנייה של 60 יח"ד בבינוי של 5 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת במצב החדש, היינו יח"ד ממוצעת בשטח של כ- 95 מ"ר.
לאור האמור מצאתי לנכון לבחון את ערכי השווי בהתייחס למאפייני המגרש (ייעוד, היקף בינוי וכיו"ב) מושא החלטה זו בהתבסס על ניתוח מגרשי ההשוואה להם ייעוד זהה (מגורים ב') ובינוי דומה ככל הניתן למס' קומות ושטח יח"ד ממוצעת.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

למעלה מן הצורך אציין כי בשונה מבחינת השבחה בגין הגדלת צפיפות אשר נכון שתיבחן לרוב לפי פונקציית תועלת לצפיפות (נוסחת זרניצקי המשופרת), אשר תתרגם את התועלת בעת תוספת יחידות הדיור (הגדלת הצפיפות), הרי שבמקרה כאן מדובר בתוספת שטחים ותוספת יח"ד להן קשר סיבתי ישיר ולפיכך יש לבחון את השינוי במצבי התכנון תוך בחינת מלוא היקף זכויות הבנייה בשני מצבי התכנון.

ככל וקיימת שוליות עבור שטח יח"ד ממוצע במצב החדש, הרי שזו תבוא לידי ביטוי במקדם שוליות אשר יוכפל בסך תוספת השטחים, בהתאם לאופן חישוב ההשבחה הראשון של שמאי המשיבה.

ב. <u>שטחים</u>

טרם התייחסתי לנקודות המחלוקת בין שמאי הצדדים, נראה כי קיימת הסכמה לעניין ייחוס מקדם אקווי' 0.3 בגין שטחי מרפסות ומקדם אקווי' 0.4 בגין שטחי מחסנים.
עם זאת, קיימת מחלוקת לעניין שטחי פלדלת, שטחי חצרות ושטחי מרפסות במצב הקודם כפי שיפורט להלן.

<u>מצב קודם</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח פלדלת של 4,480 מ"ר במקדם אקווי' 1 + מרפסות לפי 12 מ"ר/יח"ד + מחסנים לפי 6 מ"ר/יח"ד.
שמאי המבקשים הביא בחשבון שטח פלדלת של 4,730 מ"ר (דירות גן בשטח של 119 מ"ר/יח"ד, דופלקס גג בשטח של 130 מ"ר/יח"ד במקדם אקווי' 1.1 + דירות רגילות בשטח של 112 מ"ר/יח"ד במקדם אקווי' 1)+ חצרות לפי 100 מ"ר/ליח"ד גן במקדם אקווי' 0.3 + מרפסות לפי 80 מ"ר/יח"ד גג מרפסות לפי 12 מ"ר/יח"ד רגילות + מחסנים לפי 6 מ"ר/לכל יח"ד.

<u>מצב חדש</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח פלדלת של שטח פלדלת של 5,720 מ"ר במקדם אקווי' 1 + מרפסות לפי 12 מ"ר/יח"ד + מחסנים לפי 6 מ"ר/יח"ד.
שמאי המבקשים הביא בחשבון שטח פלדלת של 5,750 מ"ר (דירות גן בשטח של 110 מ"ר/יח"ד במקדם אקווי' 1.1, חמש דירות בקומה (6 קומות) בשטח של 92 מ"ר/יח"ד במקדם אקווי' 0.9 + ארבע דירות בקומה (6 קומות) בשטח של 97 מ"ר/יח"ד במקדם אקווי' 0.93) + חצרות לפי 100 מ"ר/ליח"ד גן במקדם אקווי' 0.3 + מרפסות לפי 12 מ"ר/יח"ד טיפוסיות + מחסנים לפי 6 מ"ר/לכל יח"ד.

<u>החלטה</u>

לאור החלטתי בסעיף א', ובכדי למנוע עיוות בתוצאה המתקבלת, לא מצאתי לנכון לבחון את השימוש המיטבי בנכס בשונה מהשימוש בעסקאות ההשוואה ולפיכך יובאו בחשבון שטחי פלדלת בתוספת שטחי מרפסות במקדם אקווי' 0.3 ומחסנים במקדם אקווי' 0.4 בגילום חצר בבנייה רוויה בבינוי דומה.
לעניין חדרי יציאה לגג, לאור בחינתי ייעוד ובינוי דומה, הרי שככל וקיימות זכויות בנייה לניצול בקומת הגג, הרי שהינן מגולמות בעסקאות ההשוואה להן בינוי דומה ולפיכך לא מצאתי לנכון להביאן בחשבון כאן.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ג. <u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 1,200 ₪, זאת בהתבסס על ניתוח עסקת המכר ועסקאות מכר של מגרשים 418-417 ו- 424-422.

שמאי המבקשים הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 800 ₪, זאת בהתבסס על ניתוח נתוני שוק לדירות 4 חדרים חדשות, עסקאות מכר של מגרשים 418-417 ו- 424-422 וניתוח תוצאות מכרזי רמ"י.

<u>החלטה</u>

בבחינתי את עסקאות ההשוואה שהובאו ע"י שמאי הצדדים מתקבל כי אין מחלוקת לעניין היקף זכויות הבנייה והמקדמים האקווי' אלא מחלוקת לעניין התאמה לבינוי הקיים בנכס הנדון.

לאור החלטתי לעניין אופן בחינת עסקאות ההשוואה במצב התכנוני הקודם, הרי שאת ההתאמה לבינוי יש לבחון ביחס לשוליות המתקבלת בין שטח ממוצע במצב הקודם לשטח ממוצע במצב החדש ועסקאות בהיקפים דומים, בהתאם.

בבחינתי את שטח יח"ד ממוצע בשני מצבי התכנון, אל מול עסקאות ההשוואה ומכרזי רמ"י (ללא התייחסות לתוצאות מכרזים להן קיימות עסקאות השוואה מאוחרת אשר דווחו באתר רשות המיסים - מידע נדל"ן) נראה כי אין מקום להביא בחשבון שוליות.

בעניין העסקה בנכס אפנה לערר חיפה 8061/10 רמי לוי בע"מ נ' הוועדה המקומית חדרה אשר בפסיקתו מפרט על המשקל שיש ליתן לעסקה הנעשית בנכס:

> *"מה לנו טוב יותר מעסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה עצמו? לטעמנו, כאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון. כמובן, כי ייתכן*
> *כי עסקה שנעשתה מוטה מבחינה זו או אחרת, ויש לבחון כי אכן מדובר במוכר מרצון לקונה מרצון, אולם כאשר אין ראיות מיוחדות לעניין המוכר או הרוכש בהחלט ראוי להסתמך על העסקה שנעשתה בנכס נשוא השומה."*

חיזוק לאמור ניתן לראות גם בערר 69/08 ישועה רחמים לוי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים:

> *"הפסיקה קבעה באופן נחרץ, כי מחירי עסקאות מקרקעין בעלי תכונות דומות מהוות את הבסיס להוכחת התביעה....חובה הייתה על השמאי המכריע להתייחס לעסקה בה רכש התובע את המקרקעין. אכן, ייתכן ובעניינו, העסקה שערך התובע בעצמו הינה חריגה ואינה משקפת שווי אמיתי. אך, וזה העיקר, חובה הייתה על השמאי המכריע לבחון האם אכן מדובר בעסקה חריגה או שמא עסקה המשקפת את מחיר השוק בזמן אמת."*

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בבחינתי את העסקה שנעשתה בנכס הנדון נראה כי הינה מגלמת מגוון של טיפוסי דירות להן שטחים שונים.

לאור בחינתי את מצבי התכנון ביחס לממוצע יח"ד עבור מגרש 411 בלבד (יח"ד ממוצעת בשטח של כ- 112 מ"ר במצב הקודם וכ- 95 מ"ר במצב החדש) לאור החלטתי לעניין ערכי שווי ואי מתן מקדם שוליות במקרה כאן,

ולמרות העובדה כי העסקה בנכס מגלמת ממוצע של שני מגרשים (411 ו- 412), הרי שמניתוח עסקת המכר נראה כי שטח יח"ד ממוצעת הנו כ- 104 מ"ר, ולכן מצאתי לנכון להביאה בחשבון בשקלול שווי מ"ר מבונה במגרש זה.

לאור האמור לעיל ובהמשך להחלטתי במינוי מס' 2026-1096, מצאתי לנכון לקבוע כי שווי מ"ר מבונה במגרש מס' 411 הנו 800 ₪.

סיכום החלטות הח"מ:

נקודת המחלוקת		עיקרי טענות שמאי משיבה	עיקרי טענות שמאי מבקשים	החלטה
אופן בחינת ההשבחה		הובאה בחשבון התייחסות נפרדת לתוספת השטחים והקטנת השטחים השוליים על ידי תוספת יחידות הדיור תוך מתן מקדם השבחה 0.15.	בחינת המצב התכנוני החדש בבינוי של דירות גן וקומות טיפוסיות ובניית מבנה טורי המכיל דירות גן ודירות דופלקס גג עם מרפסת שמש במצב התכנוני הקודם. אין מקום להביא בחשבון מקדם שוליות.	יש לבחון עסקאות השוואה בהיקף בינוי דומה בשני מצבי התכנון.
שטחים	מצב קודם	שטח פלדלת של 4.480 מ"ר + מרפסות לפי 12 מ"ר/יח"ד + מחסנים לפי 6 מ"ר/יח"ד.	שטח פלדלת של 4,730 מ"ר + חצרות לפי 100 מ"ר/ליח"ד גן במקדם אקווי' 0.3 + מרפסות לפי 80 מ"ר/יח"ד גג מרפסות לפי 12 מ"ר/יח"ד רגילות + מחסנים לפי 6 מ"ר/לכל יח"ד.	מסכים עם עמדת שמאי המשיבה.
	מצב חדש	שטח פלדלת של 5,720 מ"ר + מרפסות לפי 12 מ"ר/יח"ד + מחסנים לפי 6 מ"ר/יח"ד.	שטח פלדלת של 5,750 מ"ר + חצרות לפי 100 מ"ר/ליח"ד גן במקדם אקווי' 0.3 + מרפסות לפי 12 מ"ר/יח"ד טיפוסיות + מחסנים לפי 6 מ"ר/לכל יח"ד.	
שווי מ"ר מבונה		1,200 ₪. הובא בחשבון הפחתה במקדם 0.65 בחישוב תוספת שטחים בגין שוליות.	800 ₪.	מסכים עם קביעת שמאי המבקשים.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

16. תחשיב בהתאם לבסיס החלטות הח"מ:

מצב קודם			
מס' יח"ד			40
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ שטח אקווי'
שטח עיקרי	4000	1	4000
שטחי ממ"דים	480	1	480
שטח מרפסות	480	0.3	144
שטח מחסנים	240	0.4	96
סה"כ שטח אקווי'			4720

מצב חדש			
מס' יח"ד			60
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ שטח אקווי'
שטח עיקרי	5000	1	5000
שטחי ממ"דים	720	1	720
שטח מרפסות	720	0.3	216
שטח מחסנים	360	0.4	144
סה"כ שטח אקווי'			6080

סה"כ שטח אקווי' לחיוב	1360
שווי מ"ר מבונה	₪ 800
השבחה	**₪ 1,088,000**

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

17. <u>החלטה:</u>

לאור כל האמור לעיל, ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, גוש 39915 חלקה 73 במגרש מס׳ 411 לפי תכנית 127/03/26, בגין מימוש מלא בדרך של הסכם מכר, כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
612-1389700	09/08/2025	₪ 1,088,000	₪ 544,000

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ״ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבנייה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ״ה - 1965, בתקופה בה התנהל ההליך בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבנייה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

בכבוד רב,

חיים מסילתי, שמאי מקרקעין ועו״ד

״שמאי מכריע״ לפי חוק התו״ב

חיים מסילתי שמאי מקרקעין ורכוז רשיון מס׳ 845

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com