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	:	1096-2026
מספרנו	:	20260061
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 עו"ד יוגב שקד - שמאי מקרקעין
דוא"ל: yogev.shaked@gmail.com
להלן: "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 39915, חלקה 114

מגרש 412 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	:	114.
שטח החלקה[1]	:	3,584 מ"ר.
זכויות משפטיות	:	זכויות החכירה המהוונת.
כתובת הנכס	:	רחוב יוסף/שולמית/מנדל, בירוחם.

5. ביקור בנכס:

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

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

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

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/שולמית בשכונת "אופק" הממוקמת בחלקה הדרומי של ירוחם.

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

רחוב שולמית מהווה ציר תנועה ראשי ומעגלי אשר מסתעף מרחוב מנדל.

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

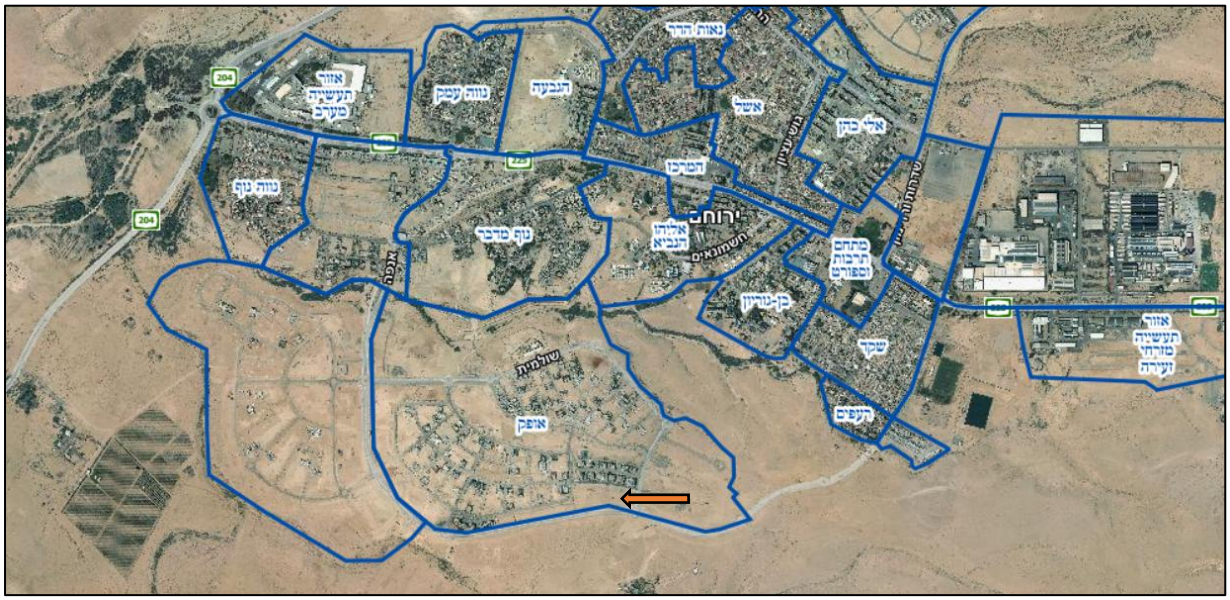
שכונת "אופק" ממוקמת בחלקה הדרומי של המועצה המקומית ותחומה בין שכונת "נוף מדבר" מצפון, שכונת "אליהו הנביא" מצפון מזרח, שטחים פתוחים ממזרח ומדרום, שכונת "צהלה" מצפון מערב ושכונת "האגם" ממערב.

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":

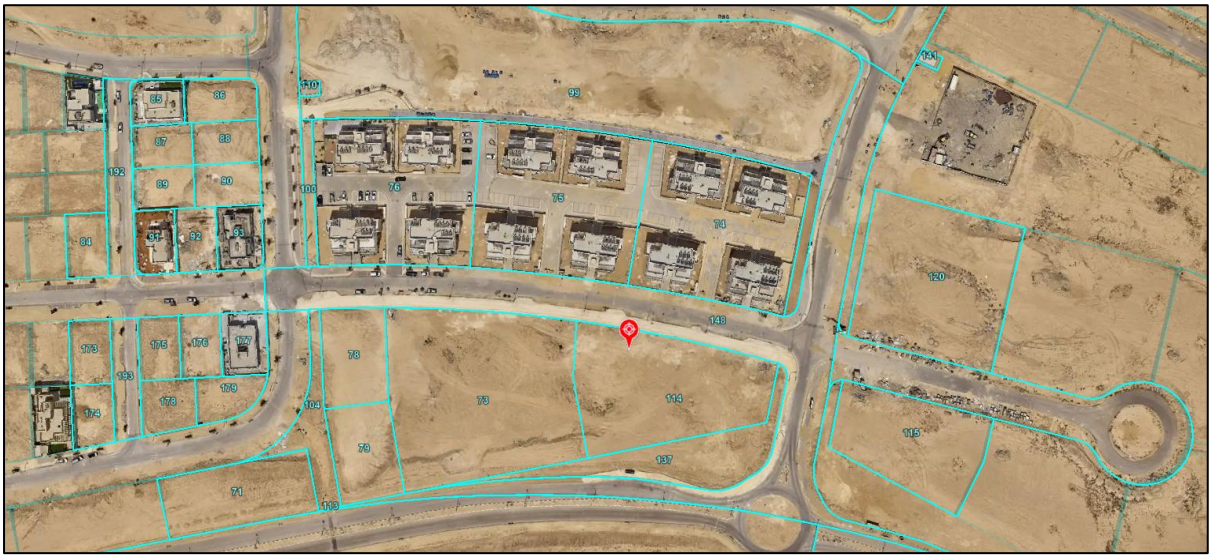


VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

7.2. <u>תיאור החלקה / המגרש</u>:

- שטחה הרשום של חלקה 114 בגוש 39915 הוא 3,584 מ"ר.
- החלקה אינה רגולרית ולה חזית צפונית לרחוב יוסף, חזית מזרחית לרחוב שולמית 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>:



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. 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 114 (מס' ישן - 46) בגוש 39915, הינו 3,584 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.

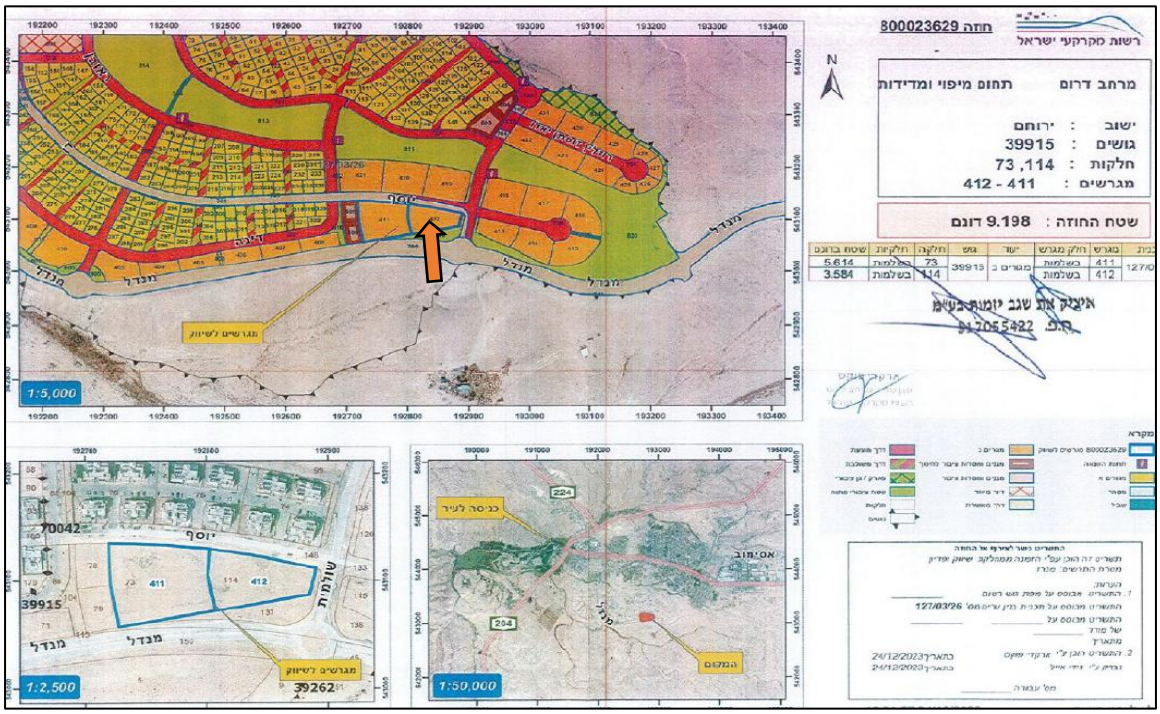
IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

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' 412 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' 412 בשטח של כ- 3,583 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.

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

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)			
			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי											
מגורים א' (בנה ביתך)	1-322	403	330	80	-	(1) 50	200	81.88	1		עד 40%	9.5	2	1	כמסומן בתשריט			
סה"כ צפיפות לבנורים א'		176.463 סה"כ כל המגרשים					64,400		322	1.82								
מגורים ב' (בניה רוויה)	402	5,747	8,640	-	-	1,920	6,720	150.34	48				4		כמסומן בתשריט			
	403	3,108	3,240	-	-	720	2,520	104.25	18				4					
	404	1,828	2,880	-	-	720	2,160	157.55	12				4					
	405	1,741	2,880	-	-	720	2,160	165.42	12				4					
	406	1,739	2,880	-	-	720	2,160	165.61	12				4					
	407	1,736	2,880	-	-	720	2,160	165.90	12				4					
	408	1,735	2,880	-	-	720	2,160	165.99	12				4					
	410	4,298	4,320	-	-	1440	2880	100.51	18				4					
	412	3,583	4,320	-	-	1,080	3,240	120.57	18				4					
	413	2,385	4,320	-	-	1,080	3,240	181.13	18				4					
	414	3,268	4,320	-	-	1,080	3,240	132.19	18				4					
	415	3,577	7,200		-	1,600	5,600	201.28	40				5					
	416	3,524	7,200		-	1,600	5,600	204.31	40				5					
	417	4,154	4,480		-	1280	3,200	107.85	16				4					
	418	4,140	4,480		-	1280	3,200	108.21	16				4					
	419	4,292	4,480		-	1280	3,200	104.38	16				4					
	420	4,479	4,480		-	1280	3,200	100.02	16				4					
	421	4,337	4,480		-	1280	3,200	103.29	16				4					
	422	2,720	2,880		-	720	2,160	105.88	12				4					
	423	2,587	2,880		-	720	2,160	111.32	12				4					
	424	2,616	2,880		-	720	2,160	110.09	12				4					
	425	900	1,040		-	240	800	115.55	4				4					
	426	849	1,040		-	240	800	122.49	4				4					
	427	859	1,040		-	240	800	121.07	4				4					
	428	873	1,040		-	240	800	119.13	4				4					
	429	2,559	2,880		-	720	2,160	112.54	12				4					
	430	2,582	2,880		-	720	2,160	111.54	12				4					
	431	2,331	2,400		-	600	1,800	102.96	10				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' 412 בשטח של כ- 3,583 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' שולמית 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.

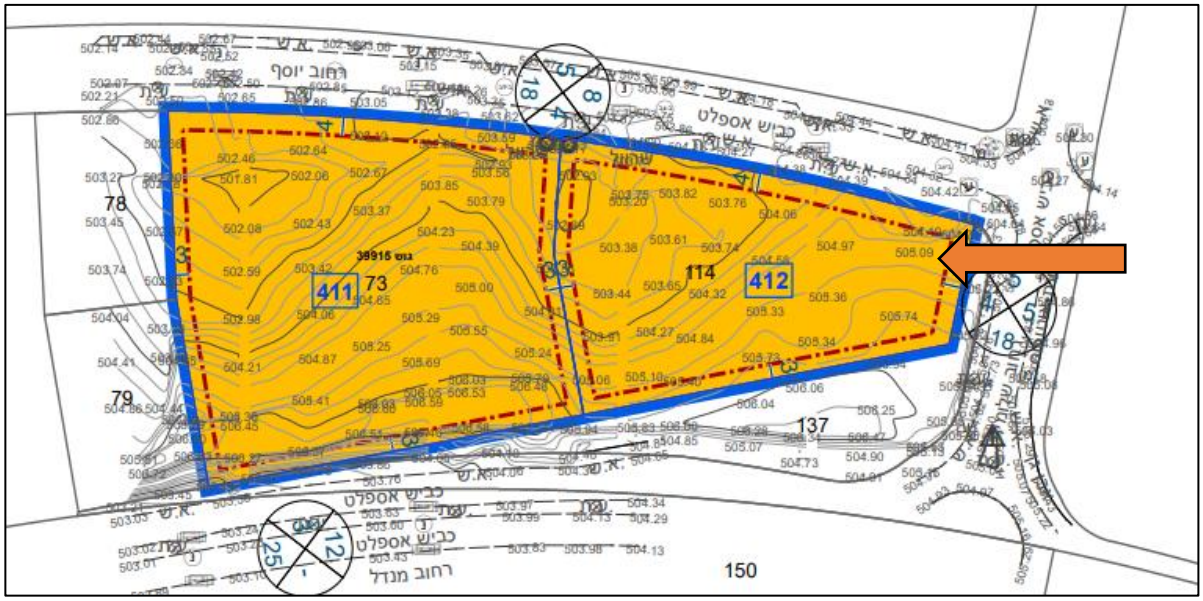
(2) על פי הוראות 4.1.2 סעיף א'.

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	₪ 1,240,000	₪ 194,400

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, עו"ד יוגב שקד:

- אין חיוב בגין תכנית 612-1358886 במימוש הנוכחי בשל מועד המימוש שבוצע טרם תחילתה של התכנית, זאת 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, ככל שינותחו 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>השבחה בגין תוספת שטחים</u>
  - השבחה בגין תוספת קומה - מגולמת בתחשיב ההשבחה של תוספת השטחים.

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>תחשיב השבחה</u>:

מצב קודם	
מס' יח"ד	18
מס' קומות	4
שטח עיקרי	3,240
שטח שירות	1,080
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	180
שטח דירה ממוצע ליח"ד ("פלדלת")	192
סה"כ שטח לשיווק ("פלדלת")	**3,456**
סה"כ שטח מרפסות לפי 12 מ"ר ליח"ד	**216**
סה"כ שטח מחסנים לפי 6 מ"ר ליח"ד	**108**
מצב חדש	
מס' יח"ד	40
מס' קומות	5
שטח עיקרי	4,240
שטח שירות	1,080
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	106
שטח דירה ממוצע ליח"ד ("פלדלת")	118
סה"כ שטח לשיווק ("פלדלת")	**4,720**
סה"כ שטח מרפסות לפי 12 מ"ר ליח"ד	**480**
סה"כ שטח מחסנים לפי 6 מ"ר ליח"ד	**240**
הפרשי השטחים	
תוספת יח"ד	22
תוספת שטח לשיווק ("פלדלת")	1,264
תוספת שטח מרפסות	264
תוספת שטח מחסנים	132

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח לשיווק ("פלדלת")	1,264	100%	1,264
שטח מרפסות	264	30%	79
שטח מחסנים	132	40%	53
סה"כ שטח אקו'			**1,396**
שווי מ"ר מבונה ב-₪			1,200 ₪
שוליות לגודל עסקה			65%
סך ההשבחה			**1,088,880 ₪**
היטל השבחה		**50%**	**544,440 ₪**

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

- הקטנת השטחים השוליים על ידי תוספת יחידות דיור
  - תחשיב השבחה:

סך שטח לשיווק ("פלדלת") במצב החדש	4,720
תוספת שטח לשיווק ("פלדלת") שחוייב בסעיף קודם	1,264
שטח לשיווק ("פלדלת") ממוצע במצב החדש	118
הפרש שטח לשיווק ("פלדלת")שחוייב בסעיף קודם ביחידות דיור	11
סה"כ יח"ד במצב החדש	40
תרת יחידות הדיור שיש לחייב בגינן ביטול שוליות	29
שטח לשיווק ("פלדלת") ממוצע במצב הקודם	192
הפרש שטח לשיווק ("פלדלת") לכל יח"ד ממוצעת בין שני המצבים	74
הפרש יחידות הדיור בין המצבים בנטרול יח"ד במצב החדש שחוייבו סעיף קודם	11
סך שטחים שהושבחו בשל ביטול שוליות	835
שווי מ"ר מבונה ב-₪	₪ 1,200
מקדם השבחה לשוליות השטחים	15%
סך ההשבחה	**₪ 150,358**
היטל השבחה	**₪ 75,179**

➢ סיכום ההשבחה

סעיף	מהות	השבחה	היטל השבחה
11.1	השבחה בגין תוספת שטחים ותוספת קומות	₪ 1,088,880	₪ 544,440
11.2	השבחה בגין ביטול שוליות שטחי הדירות	₪ 150,358	₪ 75,179
סה"כ, במעוגל		**₪ 1,240,000**	**₪ 620,000**

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

12.2. <u>עמדת המבקשים:</u>

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

- **במצב קודם** התכנון האופטימלי של בניית מבנה טורי המכיל 9 דירות גן ומעליהן 9 דירות דופלקס גג עם מרפסת גג המממש את מלוא אחוזי הבנייה המוקנים.

לנכסים מסוג זה יש יתרון וערכי שווי גבוהים באופן ניכר מאשר דירות מגורים כפי הקיימים במצב החדש.

במצב חדש יבנו 4 דירות גן ובכל קומה 4 דירות שזהו למעשה מוצר נדל"ני שונה לגמרי.

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.

בינוי הקודם זוכה לארבע כיווני אויר ולרמת פרטיות מקסימלית.

באזור גיאוגרפי כמו ירוחם, המתאפיין באקלים מדברי שבו לאוורור הטבעי ומשטר הרוחות בשעות הערב יש משקל מכריע בנוחות התרמית ובעלויות האנרגיה, אובדן כיווני אויר ופרטיות מהווה נזק תכנוני וכלכלי ישיר ושמאי בולט.

מאחר והתכנון במצב קודם שונה במהותו לתכנון במצב חדש הרי שאין כל סיבה לבצע הפחתה בגין שוליות מאחר ובמצב הקודם הנכס יהווה בית מגורים ברמת פרטיות ומיועד לרוכשים פוטנציאליים שדורשים שטח דירות גדול יותר לעומת התכנון במצב החדש שמיועד לדירות עממיות ופשוטות.

להוכחת הטענה כי **לא קיימת הפחתה בגין שוליות** הוצג סקר נתוני שוק לדירות בנות 5-7 חדרים בשטח יחסית גדול (175 מ"ר בממוצע) בו מתקבל שווי ממוצע של 13,839 מ"ר/בנוי, לעומת דירות בנות 5 חדרים (115.6 מ"ר בממוצע) בו מתקבל שווי ממוצע של 12,009 מ"ר/בנוי.

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 עד 15% בשווי למ"ר לטובת מבנה ברמת פרטיות שונה.

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

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

- ניתוח נתוני שוק לדירות 4 חדרים חדשות בהיבט של היזם הממוצע

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	מהות	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח	שטח חצר	חדרים	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 412+411 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 משקפים את המצב 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.

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

[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 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	9	192.5	1733	1.1	1905.75
חצרות	9	120	1080	0.3	324
דירות דופלקס גג	9	215.5	1940	1.1	2133.45
מרפסות	9	90	810	0.3	243
מחסן	18	6	108	0.4	43.2
סה"כ שטח אקווי'					4649.4

מצב חדש					
מהות	מס' דירות	שטח פלדלת לדירה	סה"כ שטח	מקדם אקווי'	סה"כ
דירות גן	8	112.5	900	1.1	990
חצרות	8	50	400	0.3	120
ארבע דירות בקומה	32	120	3840	0.93	3571.2
מרפסות	32	12	384	0.3	115.2
מחסן	40	6	240	0.4	96
סה"כ שטח אקווי'					4892.4

סה"כ שטח אקווי' לחיוב	243
שווי מ"ר מבונה	800 ₪
השבחה	**194,400 ₪**

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).

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 הנדון הינה מופרזת, לא נכונה ולא הוכחה.

ישנן 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 חודשיים 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>:

ישנן 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 הינה ייחודית ולא משקפת 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 3,456 מ"ר + מרפסות לפי 12 מ"ר/יח"ד + מחסנים לפי 6 מ"ר/יח"ד.	שטח פלדלת של 3,673 מ"ר (דירות גן ודופלקס גג) + חצרות לפי 120 מ"ר/ליח"ד גן + מרפסות לפי 90 מ"ר/יח"ד גג + מחסנים לפי 6 מ"ר/לכל יח"ד.
	מצב חדש	שטח פלדלת של 4,720 מ"ר + מרפסות לפי 12 מ"ר/יח"ד + מחסנים לפי 6 מ"ר/יח"ד.	שטח פלדלת של 4,740 מ"ר (דירות גן ודירות טיפוסיות) + חצרות לפי 50 מ"ר/ליח"ד גן + 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 114 במגרש מס' 412 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.
- הקטנת השטחים השוליים על ידי תוספת יחידות הדיור, תוך בחינת הפרש שטח פלדלת ממוצע והפרש יחידות הדיור תוך חיוב בהשבחה במקדם 15%.

תחשיבי שמאי המבקשים נערכו תוך 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.
לדידו של שמאי המבקשים, **במצב קודם** התכנון האופטימלי של בניית מבנה טורי המכיל 9 דירות גן ומעליהן 9 דירות דופלקס גג עם מרפסת גג המממש את מלא אחוזי הבנייה המוקנים.
לנכסים מסוג זה יש יתרון וערכי שווי גבוהים באופן ניכר מאשר דירות מגורים כפי הקיימים במצב החדש.
במצב חדש יבנו 4 דירות גן ובכל קומה 4 דירות שזהו למעשה מוצר נדל"ני שונה לגמרי.
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.
בינוי הקודם זוכה לארבע כיווני אויר ולרמת פרטיות מקסימלית.
באזור גיאוגרפי כמו ירוחם, המתאפיין באקלים מדברי שבו לאוורור הטבעי ומשטר הרוחות בשעות הערב יש משקל מכריע בנוחות התרמית ובעלויות האנרגיה, אובדן כיווני אויר ופרטיות מהווה נזק תכנוני וכלכלי ישיר ושמאי בולט.
מאחר והתכנון במצב קודם שונה במהותו לתכנון במצב חדש הרי שאין כל סיבה לבצע הפחתה בגין שוליות מאחר ובמצב הקודם הנכס יהווה בית מגורים ברמת פרטיות ומיועד לרוכשים פוטנציאליים שדורשים שטח דירות גדול יותר לעומת התכנון במצב החדש שמיועד לדירות עממיות ופשוטות.
להוכחת הטענה כי **לא קיימת הפחתה בגין שוליות** הוצג סקר נתוני שוק לדירות בנות 5-7 חדרים בשטח יחסית גדול (175 מ"ר בממוצע) בו מתקבל שווי ממוצע של 13,839 מ"ר/בנוי, לעומת דירות בנות 5 חדרים (115.6 מ"ר בממוצע) בו מתקבל שווי ממוצע של 12,009 מ"ר/בנוי.
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 עד 15% בשווי למ"ר לטובת מבנה ברמת פרטיות שונה.

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

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' 412 סה"כ 18 יח"ד בבינוי של 4 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת, היינו יח"ד ממוצעת בשטח של כ- 192 מ"ר.
במסגרת המצב התכנוני חדש, לפי תכנית מס' 612-1398700 לרבות בחינתי את נספח הבינוי, מתקבל כי ניתנת בנייה של 40 יח"ד בבינוי של 5 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת במצב החדש, היינו יח"ד ממוצעת בשטח של כ- 118 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.

לעניין פיצול שמאי המשיבה את התחשיב לשני שלבים: האחד (הראשון), חיוב בגין תוספת שטחים תוך מתן הפחתה לשוליות והשני, חיוב בגין הקטנת השטחים השוליים על ידי תוספת יחידות הדיור, מהווה מעין הפחתה כפולה שכן 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.

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

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 3,456 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 3,673 מ"ר (דירות גן בשטח של 192.5 מ"ר/יח"ד ודופלקס גג בשטח של 215.5 מ"ר/יח"ד) במקדם אקווי' 1.1+ חצרות לפי 120 מ"ר/ליח"ד גן במקדם אקווי' 0.3 + מרפסות לפי 90 מ"ר/יח"ד גג + מחסנים לפי 6 מ"ר/לכל יח"ד.

<u>מצב חדש</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח פלדלת של 4,720 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 4,740 מ"ר (דירות גן בשטח של 112.5 מ"ר/יח"ד במקדם אקווי' 1.1 ודירות טיפוסיות בשטח של 120 מ"ר/יח"ד במקדם אקווי' 0.93) + חצרות לפי 50 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.

כתגובה לשומת המבקשים, ציין שמאי המשיבה כי ככל שמנתחים את העסקאות בנטרול חצר יש לבצע בהתאמה גם בנתוני ההשוואה וגם בנכס הנדון.

לעניין חדרי היציאה לגג, 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.

<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.

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, עסקאות מכר של מגרשים 418-417 ו- 424-422, עסקת מכר בשכונת אירוסים ושכונת צהלה.

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, עסקת מכר בשכונת אירוסים וניתוח תוצאות מכרזי רמ"י.
שמאי המבקשים ציין כי עסקת המכר מהווה עסקה חריגה ולפיכך אין להביאה בחשבון.

כתגובה לשומת המבקשים ציין שמאי המשיבה כי הטענה כי העסקה חריגה אינה נכונה שכן עסקאות ההשוואה למגרשים 418-417 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 418-417 ובמגרשים 422,423,424 ללא קידום תב"ע נקודתית וללא תוספת זכויות.
לעניין מכרזי רמ"י שנערכו בשנת 2024, הם 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.

<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 מכרזי רמ"י (ללא התייחסות לתוצאות מכרזים להן קיימות עסקאות השוואה מאוחרת אשר דווחו באתר רשות המיסים -מידע נדל"ן) לצד עסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי הצדדים להן בינוי דומה ליח"ד ממוצעת במצב החדש, מתקבל כי קיימת הפחתה של 80% מערכי השווי.
לפיכך מצאתי לנכון להביא בחשבון הפחתה בגין שינוי בצפיפות ובבינוי של 20%, זאת בדומה לאחוז ההפחתה שניתנה ע"י שמאי המבקשים בניתוחו את עסקאות ההשוואה[5] של שמאי המשיבה.

[5] מגרש בשכונת "אירוסים", מגרשים מס' 418-417, 424-422.

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

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."

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 412 בלבד ולאור העובדה כי העסקה בנכס מגלמת ממוצע של שני מגרשים (411 ו- 412), מצאתי לנכון להביאה כבקרה בלבד.
לאור האמור לעיל, מצאתי לנכון לקבוע כי שווי מ"ר מבונה הנו 1,000 ₪, זאת טרם מתן הפחתה בהיקף של 80% בגין שוליות תוספת השטחים מכח התכנית המשביחה.

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

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 3,456 מ"ר + מרפסות לפי 12 מ"ר/יח"ד + מחסנים לפי 6 מ"ר/יח"ד.	שטח פלדלת של 3,673 מ"ר (דירות גן ודופלקס גג) + חצרות לפי 120 מ"ר/ליח"ד גן + מרפסות לפי 90 מ"ר/יח"ד גג + מחסנים לפי 6 מ"ר/לכל יח"ד.	מסכים עם עמדת שמאי המשיבה.
	מצב חדש	שטח פלדלת של 4,720 מ"ר + מרפסות לפי 12 מ"ר/יח"ד + מחסנים לפי 6 מ"ר/יח"ד.	שטח פלדלת של 4,740 מ"ר (דירות גן ודירות טיפוסיות) + חצרות לפי 50 מ"ר/ליח"ד גן + 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 ₪.	1,000 ₪. הובא בחשבון הפחתה במקדם 0.8 בחישוב תוספת שטחים בגין שוליות.

16. תחשיב בהתאם לבסיס החלטות הח"מ:

מצב קודם			
מס' יח"ד			18
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ שטח אקווי'
שטח עיקרי	3240	1	3240
שטחי ממ"דים	216	1	216
שטח מרפסות	216	0.3	65
שטח מחסנים	108	0.4	43
סה"כ שטח אקווי'			3564

מצב חדש			
מס' יח"ד			40
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ שטח אקווי'
שטח עיקרי	4240	1	4240
שטחי ממ"דים	480	1	480
שטח מרפסות	480	0.3	144
שטח מחסנים	240	0.4	96
סה"כ שטח אקווי'			4960

סה"כ שטח אקווי' לחיוב	1396
שווי מ"ר מבונה	1,000 ₪
מקדם הפחתה בגין שוליות	0.8
השבחה	**1,116,800 ₪**

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 114 במגרש מס' 412 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	₪ 1,116,800	₪ 558,400

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 ורכבנ 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