נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך לועזי	07/06/2023
תאריך עברי	י״ח סיון, תשפ״ג
מספר מינוי	2873-2022
מספרנו	103-12-2022

לכבוד,

חב׳ אזורים בנין (1965) בע״מ- המבקשת	הועדה המקומית חולון- המשיבה
ע״י גב׳ מיכל שימקביץ- שמאית מקרקעין	ע״י מר טל נייר ומר אלי קריסטל -שמאי מקרקעין
דוא״ל: michal@bfks.co.il	דוא״ל: tal@dassa-nayer.co.il

ג.א.נ.,

<u>החלטת שמאית מכריעה לעניין היטל השבחה</u>

<u>גוש 7341 חלקה 106, מגרשים 101 ו-203</u>

<u>רח׳ משה שרת 30, חולון</u>

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה -1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

1. **<u>מטרת ההחלטה</u>:**

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית חולון (להלן: ״המשיבה״), לבין חב׳ אזורים בנין (1965) בע״מ (להלן: ״המבקשת״), לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עקב אישור תוכניות בנין עיר, המימוש בדרך של קבלת היתר בניה – מימוש חלקי.

מטעם המשיבה הוגשה שומתם של מר טל נייר ומר אלי קריסטל, שמאי מקרקעין, מיום 19/10/2022.

מטעם המבקשת הוגשה שומתם של גב׳ מיכל שימקביץ ומר איתי חן, שמאי מקרקעין, מיום 25/12/2022.

2. **<u>המועד הקובע</u>:**

<u>תכנית</u>	<u>מועד קובע</u>
505-0523662	07/08/2021

3. **<u>פרטי הנכס</u>:**

גוש	7341 :	
חלקה	106 :	
שטח רשום	2,850 מ״ר :	
מגרשי תמורה[1]	101 :	203[2]
שטח מגרש	2,358 מ״ר :	474 מ״ר
יעוד המגרש	מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור :	שצ״פ
כתובת	משה שרת 30, חולון :	

[1] עפ״י תוכנית 505-0523662 (ח/639).

[2] זכויות בתת הקרקע.

4. **<u>ביקור בנכס</u>:**

ביקור בנכס נערך ביום 05/05/2023 ע"י החו"מ, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

5. **<u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:**

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 25/12/2022 נתקבלה שומת שמאי המבקשת גב' מיכל שימקביץ ומר איתי חן מיום 25/12/2022, בצרוף המסמכים הבאים:

- שומת המשיבה מיום 19/10/2022.
- שובר תשלום מיום 20/10/2022.
- פרוטוקול החלטה רשות רישוי לבקשה מס' 20220226 מישיבה מס' 2022030 מיום 03/07/2022 ומישיבה מס' 2022036 מיום 10/08/2022.
- תוכנית הגשה להיתר, גרסה 6 מיום 27/04/2022 ותוכנית הגשה לא מלאה, גרסה 17 מיום 03/08/2022.
- נסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט, מיום 21/11/2022.
- טיוטת סיכום אומדן עלויות הקמת מבני ציבור, חניון תת קרקעי ופיתוח שצ"פ, שנערך ע"י שמאי המשיבה, משרד דסה – נייר, מיום 29/09/2022.
- טיוטת הסכם פיתוח והקמה בין עיריית חולון והוועדה המקומית לבין המבקשת, חב' אזורים בנין (1965) בע"מ, מיום 29/11/2022.

ביום 23/01/2023 נתקבלה תגובת שמאי המשיבה.

ביום 06/02/2023, נערך דיון באמצעות אפליקציית "zoom" בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח ביום 07/02/2023, לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם.

במסגרת ההשלמות לדיון, ביום 23/02/2023, הועברו ע"י שמאי המבקשת המסמכים הבאים:

- מסמך החלטות של הוועדה המחוזית מיום 18/05/2020 לאישור התוכנית הנדונה.
- פירוט עסקאות מכר בפרויקט שבנדון, כפי שהתקבל מהחברה.
- מחירון הפרויקט, כפי שהתקבל מהחברה.
- נתוני השוואה עירוב שימושים.
- ניתוח מכרזי רמ"י דיור להשכרה.
- סקירה רבעונית של מחירי הדיור, השתנות מחירי נדל"ן רבעון 3 שנת 2022, נערכה ע"י שמאי מקרקעין אוהד דנוס מיום 13/11/2022.

ביום 07/03/2023 הועברה ע"י שמאי המבקשת, התייחסות להשלמות שמאי המשיבה.

ביום 23/04/2023 הועברה ע"י שמאי מבקשת, טבלת השוואה הצעות קבלנים לפרויקט שבנדון.

ביום 27/02/2023, הועברו ע"י שמאי המשיבה השלמות לדיון כדלקמן:

- התייחסות לעסקאות שנערכו בנכס הנדון.
- שומת מקרקעין מקיפה לבית מלון "קלאב הוטל טבריה", שנערכה ע"י שמאי המבקשת מיום 23/03/2022.

- שומת מקרקעין מקיפה לפרויקט דיור להשכרה, שכ' תל גיבורים בחולון, שנערכה ע"י משרד פז כלכלה והנדסה מיום 29/10/2022.

ביום 24/04/2023 הועברה ע"י שמאי המשיבה, התייחסות לטבלת השוואה הצעות קבלנים לפרויקט שבנדון.

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>:**

6.1. הנכס ממוקם מעברו המערבי של רח' משה שרת, בסמוך מדרום לרח' קרן היסוד וממזרח לרח' גבעת התחמושת, בשכונת קריית שרת מערב, בחלק הדרומי מזרחי של העיר חולון.

6.2. הסביבה- שכ' קריית שרת מאופיינת בעיקר בבניינים בני 3-7 קומות מבניה ותיקה, לצד מרכזים מסחריים ומבני ציבור. בסמוך למושא השומה ממוקמים מרכז מסחרי, המשכן לתרבות ואומנות ע"ש שטיינברג, תיכון קרית שרת והיכל הספורט קרית שרת.

6.3. הפיתוח בשכונה מלא וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, גינון וכדומה.

6.4. הנכס- מגרש מס' 101 (מתוכנית 505-0523662) לבניה של מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור וזכויות בתת הקרקע במגרש שצ"פ מס' 203 (מתוכנית 505-0523662), לצורך חניה תת קרקעית, רשומים כחלקה 106 בגוש 7341, בשטח רשום של 2,850 מ"ר בשלמות.

6.5. לחלקה צורה לא רגולרית עם חזית מזרחית לרח' משה שרת ושטחה 2,850 מ"ר. טופוגרפית הקרקע נוטה למישור.

6.6. במועד הביקור בנכס, המגרש מגודר וחפור.

7. **<u>מצב תכנוני</u>:**

על הנכס שבנדון, חלות, בין היתר, התוכניות הרלוונטיות הבאות:

<u>תוכניות מצב קודם</u>

7.1. <u>תוכנית ח'1</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 596 מיום 23/04/1958.

תכנית מתאר חולון.

עפ"י תשריט התוכנית, החלקה כלולה ביעודים מגורים א'2 ומגורים ב'1, בתחום אזור לרפרצלציה. עפ"י הוראות התוכנית, באזור לרפרצלציה, הועדה המקומית לא תרשה כל פיתוח או בניה באזור הזה, אלא אם כן אושרה תחילה תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה אשר תחומיה יקבעו ע"י הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית.

7.2. <u>תוכנית ח/146/א'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2213 מיום 14/04/1976.

שינוי לתוכנית מתאר חולון ח'1 (קרית שרת).

עפ"י תשריט התוכנית, הנכס מסומן כחלקה מס' 337 מסווגת ביעוד לבית מלון. עפ"י הוראות התוכנית, תותר בחלקה הקמת בית מלון על שירותיו ובידור.

שטחי בניה: 5,250 מ"ר + קומה טכנית + מרתף, שירותים, מחסנים וכו'.

חניה תת קרקעית – לפי אישור הועדה המקומית והמחוזית.

מס' קומות: 10 קומות טיפוסיות + קומת גג, קומת קרקע וקומת ביניים.

7.3. <u>תוכנית ח'1 תיקון 15- מרתפים פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4644 מיום 17/05/1998.</u>

מטרת התוכנית: הגדרת הוראות בניה, שטחי בניה, מס' קומות ושימושים המותרים במרתפים בבניינים קיימים וחדשים.

סך כל השטח המירבי המותר לבניה בקומת המרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש. יתרת השטח יהיה לא מבונה ויאפשר נטיעות וחלחול למי תהום.

ניתן יהיה לבנות בקומות המרתף שטחים לאחסנה כדלקמן:

א. למסחר: בקומת מרתף עליונה ובמתווה היחידה המסחרית שמעליה.

ב. למגורים: בבתים משותפים בכל קומות המרתפים ולבד שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.

ג. לתעסוקה: (משרדים, תעשיה ומלאכה) עד 50% משטח קומת המרתף העליונה.

ד. ספורט ונופש בבנייני ציבור: בשטח מתווה הבנין שמעליו. במידה ומשולב בחניון, 50% משטח קומת המרתף העליונה.

מספר קומות המרתף:

בכל היעודים – 2 קומות מרתף. גובה קומת מרתף עליונה עד 3.5 מ' נטו ותחתונה עד 3 מ' נטו.

בבתים צמודי קרקע – קומת מרתף אחת. בגובה של עד 2.4 מ' נטו.

הועדה המקומית רשאית להתיר קומות מרתף נוספות אם מצאה לנכון, לצרכי חניה בלבד.

7.4. <u>תוכנית ח'1 תיקון 23- תוכנית מפלס הגג פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5824 מיום 26/06/2008.</u>

במבנים שלא יועדו למגורים בתוכניות מאושרות קודמות (חלופה ג'), אין זכויות בניה מתוקף תוכנית זו. יותרו רק מתקנים טכניים על הגג, בהתאם להוראות התוכנית.

<u>תוכניות מצב חדש</u>

7.5. <u>תוכנית מס' 505-0523662 פורסמה למתן תוקף בעיתונים מיום 23/07/2021.</u>

ח/639 מגדל בעירוב שימושים בשכונת קרית שרת.

דברי הסבר לתוכנית[3]:

שטח התוכנית ממוקם בשכונת מגורים קרית שרת, בסמוך למבני ציבור ומרכז מסחרי. ייעוד הקרקע המאושר בשטח התוכנית הינו: שטח למלונאות. המגרש אינו מבונה ומשמש לחניה. מטרת התוכנית הינה לאפשר הקמת מתחם ובו שימושים מעורבים למגורים ולשימושים ציבוריים בשילוב מסחר בקומת הקרקע וחניון ציבורי תת קרקעי.

יישום התוכנית המוצעת יאפשר ניצול מיטבי של המגרש בהתאמה לבינוי הקיים בסביבה הקרובה שהינה מגורים והתאמת הבינוי החדש לצרכים השכונתיים לרבות מבנים ומוסדות ציבור, מסחר וחניון ציבורי תת קרקעי.

התוכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

עפ"י טבלת ההקצאה שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר משה פרידמן ומר רונן רוזנטל ביום 15/12/2020 ומהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית, הוקצו לחלקה 106 מגרשי תמורה 101 ו-203 כמפורט להלן:

מס' מגרש	שטח המגרש	חלק במגרש	יעוד המגרש
101	2,358 מ"ר	90.91%	מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
203	474	100%	שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות

בתא שטח 203, תאושר תמ"ר אשר מייעדת באופן ספציפי כי כל שטח המגרש הנע בין מפלס של 6 מ' מפני הקרקע ועד 1.5 מ' בתת הקרקע יירשמו ע"ש הרשות המקומית, יתר הזכויות בתא השטח יירשמו ע"ש בעלי חלקה 106.

זכויות בניה במגרש 101 – מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור:

שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שרות עילי במ"ר	שרות ת"ק במ"ר	מס' יח"ד	מס' קומות	קומות ת"ק
מבנים ומוסדות ציבור	1,000 [1]	-	-	-	-	4[2]
מגורים ד'	9,000 [4]+ 1,200 מרפסות	4,000	8,070 [3]	100 [5]	26 [6]	4 [2]
מסחר	1,000 [8]	180	-	-	-	4 [2]

זכויות בניה במגרש 203 – שטח ציבורי פתוח:

שטח עיקרי	שטח שרות עילי	שטח שרות ת"ק	תכסית	מס' קומות	קומות ת"ק
-	-	1,900 מ"ר [3]	100%	-	4 [2]

הערות לטבלת זכויות הבניה – מצב מוצע:

(1) שטח כולל, מתוכו עד 150 מ"ר לשימוש מסחרי נלווה.

(2) יתוכנן מרתף משותף עד 4 קומות לטובת השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 א'.

[3] מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק מהמסמכים הסטטוטוריים.

(3) זכויות הבניה בתת הקרקע משותפות לשני תאי השטח 101, 203 לתכנון מרתף משותף עד 4 קומות לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 א'.

(4) תותר הקמת מועדון לדיירים בקומת הקרקע, בשטח של עד 100 מ"ר כחלק מזכויות הבניה העיקריות.

(5) לפחות 20% מסך יח"ד בתכנית תהיינה יחידות קטנות בשטח של עד 75 מ"ר ברוטו (עיקרי + שרות), 20% נוספים מיחידות הדיור יהיו בשטח של עד 65 מ"ר ברוטו (עיקרי + שרות).

(6) כולל קומה טכנית.

(7) לא ניתן לנייד שטחים עיקריים להרחבת מרפסות. שימוש בשטחי המרפסות שלא למטרה זו יהוו סטיה ניכרת.

(8) עד 1,000 מ"ר עיקרי.

שימושים מותרים:

מתחת לכניסה הקובעת לרבות בתא שטח 203	1. חניה פרטית לדיירי הבניין וחניון ציבורי. 2. פריקה וטעינה, חניה תפעולית, אצירת אשפה ופינויה, אחסנה לכל השימושים. 3. מתקנים טכניים והנדסיים לכל השימושים. 4. מתקני תברואה.
בקומת הקרקע	1. מבואה למגורים ושטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות מועדון דיירים, חדר כושר וכיו"ב. 2. שימושים מסחריים. 3. שטחים לצורכי ציבור כגון: חינוך, קהילה, תרבות, ספורט, רווחה ומשרדי עירייה ושטחים נלווים לאותם שימושים.
מעל קומת הקרקע	1. שימושים למגורים ושטחים נלווים. 2. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין. 3. מתקנים טכניים והנדסיים.

הוראות נוספות (הוראות רלוונטיות):

1. תותר בניית 4 קומות מסד ומעליהן מגדל עד 22 קומות כולל קומה טכנית.
2. המגדל יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-4 מ' מקומות המסד.
3. תכסית בנויה מצטברת מעל הקרקע לכלל השימושים לא תעלה על 80% מתא שטח 101, תכסית המגדל מעל קומות המסד לא תעלה על 32% משטח תא שטח 101.
4. גובה קומת הקרקע למסחר ומבנה ציבור לא יעלה על 6 מ'.
5. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו. ב-3 הקומות העליונות יותר גובה של עד 3.6 מ'.
6. בקומת הקרקע של בניין המגורים תחויב חזית מסחרית כלפי המרכז המסחרי הקיים וכלפי מרכז שטיינברג.
7. בניית שטחי אחסנה ומתקנים טכניים לרבות חדרי טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים וכו' תותר בקומות המרתף או בקומה הטכנית בלבד.
8. הגג של הבניה המרקמית יפותח כגג מגונן.

9. הגג של מבנה הציבור יפותח עם גינון אינטנסיבי וישויך למבנה ציבור.
10. החזית המסחרית תהיה רציפה ושקופה ותכלול הצללה ברוחב שלא יפחת מ-3 מ׳. ללא קירות אטומים.
11. לפחות 20% מסך יחידות הדיור בתוכנית תהיינה יחידות דיור קטנות בשטח של עד 75 מ״ר ברוטו (עיקרי + ממ״ד). בנוסף, ייקבעו עוד 20% מיחידות הדיור כדיור מכליל לטובת דיור מוגן ודיור להשכרה בשטח מירבי של 65 מ״ר.
12. ניתן יהיה להמיר חלק מיחידות הדיור לתעסוקה במבנה המרקמי ובאגפים שלמים תוך הפרדת הגישה לתעסוקה ומגורים.
13. לא תותר הקמת דירות גן בקומת הקרקע.
14. החניות תהינה בתת הקרקע.
15. תקן החניה למגורים יהיה 1:1. החניה ליתרת השימושים תהווה חניה ציבורית כמשמעותה בתקנות החניה קרי: ללא הצמדה.
16. החניה במרתף תכלול חניה ציבורית בהיקף של 50 מקומות חניה בנוסף לתקנים הדרושים לטובת באי מבנה הציבור והמסחר אשר תירשם על שם הרשות המקומית.
תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה ויהיה תקן מינימלי.
17. פתרון לרכב תברואה יהיה בתת הקרקע.
18. השטח שבין החזית המסחרית וקו המגרש יירשם בזיקת הנאה להולכי רגל, יפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל.
19. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם עולה על 60 מ׳ מעל פני הקרקע הנו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.
20. תחום התכנית נמצא בתחום מר״מ 1. בהתאם להוראות פרק ז׳ בתמ״א 4/2, היתרי בנייה יינתנו בכפוף לבנייה אקוסטית לפי המפורט בנספח א׳1 לתמ״א 4/2 ובתנאי צירופו של הנספח כחלק ממסמכי התכנית וכתנאי צמוד להיתרי הבנייה.

8. **<u>רישוי:</u>**

8.1. <u>היתרי בניה בחלקה:</u>

החלקה אינה מבונה ולא אותרו היתרי בניה בתיק הבניין הסרוק באתר הועדה המקומית.

8.2. **<u>בקשה להיתר בניה 20220226 - מושא ההליך:</u>**

הועדה המקומית לתכנון ובניה אישרה בישיבה מס׳ 2022030 מיום 03/07/2022 בקשה מס׳ 20220226 לבניה חדשה הכוללת:

מבנה ציבורי ומגדל מגורים בעירוב שימושים בן 26 קומות הכוללות 3 קומות מסד ו-21 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע מסחרית וקומה טכנית. מגדל המגורים כולל 100 יח״ד מתוכן 20 יח״ד קטנות בשטח של עד 75 מ״ר ברוטו, בנוסף 21 יח״ד יקבעו כדיור מכליל לטובת דיור מוגן ודיור להשכרה בשטח מירבי של 65 מ״ר.

מרפסות, חדרים טכניים, גגות מגוננים, פרגולות, פיתוח וזיקות הנאה לציבור.

4 קומות מרתף תת קרקעי הכוללות: חניות עבור המגורים והמסחר, 60 מקומות חניה ציבורית במפלס -1 ובמפלס -2, מחסנים, חדרים טכניים, חדר טראפו.

הריסת מגרש החניה.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הועדה המקומית לתכנון ובניה אישרה בישיבה מס׳ 2022036 מיום 10/08/2022 בקשה מס׳ 20220226 לבניה חדשה. דיון חוזר לתיקון החלטת רשות הרישוי מיום 03.07.2022 כדלקמן:

(1) שינוי גודל חדר גנרטור והגדלת הממ״ד והפיכתו למחסן בקומת הגלריה.

(2) יצירת תקרה למיקום המפוחים עבור פתרון אקוסטי.

(3) קומת מרתף -4 שינוי מיקום מאגרי מים בלי לפגוע בתכנון של החניון או במאזן החניה.

(4) תיקון מס׳ יח״ד בדיור מכליל 20 יח״ד במקום 21 יח״ד.

(5) תיקון תנאי לתעודת גמר בנושא רישום הבית המשותף.

כל יתר תנאי והחלטת רשות הרישוי ללא שינוי.

להלן פירוט שטחי הבניה המוצעים – עיקרי - מתוכנית ההיתר:

בניין 1

קומה	עיקרי מגורים	עיקרי מסחר והסעדה	עיקרי פנאי ותרבות	עיקרי ממ״ד	סה״כ עיקרי מוצע
מרתף (-4)					
מרתף (-3)					
מרתף (-2)					
מרתף (-1)					
קרקע/מסחר		648.45			648.45
קומה טכנית					0
קומה 1	380.55		44.71	0.41	425.67
קומה 2	380.44		44.71	0.41	425.56
קומה 3	380.92			0.4	381.32
קומה 4	377.87			3.91	381.78
קומה 5	377.38			3.91	381.29
קומה 6	377.38			3.91	381.29
קומה 7	377.38			3.91	381.29
קומה 8	377.38			3.91	381.29
קומה 9	377.38			3.91	381.29
קומה 10	377.38			3.91	381.29
קומה 11	377.38			3.91	381.29
קומה 12	377.38			3.91	381.29
קומה 13	377.38			3.91	381.29
קומה 14	377.38			3.91	381.29
קומה 15	377.38			3.91	381.29
קומה 16	377.38			3.91	381.29
קומה 17	377.38			3.91	381.29
קומה 18	377.38			3.91	381.29
קומה 19	377.38			3.91	381.29
קומה 20	377.38			3.91	381.29
קומה 21	377.38			3.91	381.29
קומה 22	377.38			3.91	381.29
קומה 23	290.34			2.01	292.35
קומה 24	227.92			1.76	229.68
קומה 25					
קומה 26					
סה״כ שטח במ״ר	**8,830.88**	**648.45**	**89.42**	**79.28**	**9,648.03**

שטחי הבניה המוצעים – שירות - מתוכנית ההיתר :

קומה	ממ"ד (רצפה + קירות)	ממ"ק ממ"מ	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ. שרות	חדרי שרות משותפים	חניה שרות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה שירות	אחר	סה"כ שירות מוצע
מרתף (-4)			171.05	149.43		1,479.56		482.27		2,282.31
מרתף (-3)			106.13	4.33		2,041.45		129.1		2,281.01
מרתף (-2)			106.13	58.73		1,981.84		129.1		2,275.80
מרתף (-1)			113.92	192.71		1,767.64		179.42		2,253.69
קרקע/מסחר		15.39	232.4		8.84				79.83	336.46
קומה טכנית			54.76	60.7				36.67		152.13
קומה 1	11.84	35.25	120.7	5.08						172.87
קומה 2	11.68	35.47	120.76	5.08						172.99
קומה 3	11.3	35.47	120.32	50.98						218.07
קומה 4	46.96		85.35							132.31
קומה 5	46.86		85.63							132.49
קומה 6	46.86		85.63							132.49
קומה 7	46.86		85.63							132.49
קומה 8	46.86		85.63							132.49
קומה 9	46.86		85.63							132.49
קומה 10	46.86		85.63							132.49
קומה 11	46.86		85.63							132.49
קומה 12	46.86		85.63							132.49
קומה 13	46.86		85.63							132.49
קומה 14	46.86		85.63							132.49
קומה 15	46.86		85.63							132.49
קומה 16	46.86		85.63							132.49
קומה 17	46.86		85.63							132.49
קומה 18	46.86		85.63							132.49
קומה 19	46.86		85.63							132.49
קומה 20	46.86		85.63							132.49
קומה 21	46.86		85.63							132.49
קומה 22	46.86		85.63							132.49
קומה 23	23.77		80.72							104.49
קומה 24	12.1		83.07							95.17
קומה 25			68.26	50.22			34.73			153.21
קומה 26										0.00
סה"כ שטח במ"ר	**961.13**	**121.58**	**3,004.91**	**577.26**	**8.84**	**7,270.49**	**34.73**	**956.56**	**79.83**	**13,015.33**

להלן פירוט שטחי הבניה המוצעים במבנה הציבורי– עיקרי - מתוכנית ההיתר :

בניין 2

קומה	עיקרי מסחר והסעדה	עיקרי פנאי ותרבות	סה"כ עיקרי מוצע	שטח מרוצף
קרקע/מסחר	153.28	190.66	343.94	
קומה טכנית		636.3	636.3	
קומה 1		16.54	16.54	637.25
קומה 2			0	118.91
סה"כ שטח במ"ר	**153.28**	**843.50**	**996.78**	**756.16**

9. **<u>זכויות במקרקעין:</u>**

9.1. <u>נסח רישום:</u>

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 21/11/2022, עולה כי חלקה 106 בגוש 7341 בשטח רשום של 2,850 מ"ר הינה בבעלות אזורים בנין (1965) בע"מ – בשלמות.

מכח מכר מיום 11/02/2016.

9.2. <u>טיוטת הסכם פיתוח והקמה:</u>

הוצגה בפני טיוטת הסכם פיתוח והקמה מיום 29/11/2022, בין עיריית חולון והוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (שתיהן להלן: "העירייה") לבין אזורים בנין (1965) בע"מ (להלן: "החברה"), בקשר למקרקעין הכלולים בתוכנית ח/639 "מגדל בעירוב שימושים בשכונת קרית שרת" (תוכנית מס' 505-0523662).

להלן עיקרי טיוטת ההסכם:

> ***והואיל*** *(3): ברצון העירייה כי במסגרת הפרויקט החברה תתכנן, תקים ותפעל לרישום זכויות העירייה במבנה הציבורי, כהגדרתו להלן, המתוכנן במגרש 101 בהתאם להוראות התב"ע, ובשטחים הציבוריים הפתוחים (להלן: "**השצ"פ**") המתוכננים במגרשים 201 ו-202 (להלן: "**מגרשים 201 ו- 202**"), ובחלק שהוקצה לעירייה במגרש 203 בהתאם להוראות התב"ע, וכן תבצע עבודות פיתוח בשטח הפיתוח הנוסף,*
>
> ***והואיל*** *(4): והחברה הסכימה לתכנן, להקים ולפעול לרישום זכויות העירייה במבנה הציבורי ובשצ"פ, וכן לבצע את עבודות הפיתוח בשטח הפיתוח הנוסף,*
>
> *החברה תבצע עבור העירייה את עבודות תכנון והקמת שטחי הציבור במסגרת הפרויקט, על חשבונה והוצאותיה הבלעדיות של החברה, זאת בכפוף לכך ש"עלות ההקמה" כהגדרתה בסעיף 7.1 להלן תופחת מההשבחה בגין עליית שוויין של זכויות החברה במקרקעין עקב אישור התב"ע בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, ולתשלום "עלות הקמת שטחי הפיתוח הנוסף".*

9.3. <u>אומדן עלויות הקמת מבני ציבור, חניון תת קרקעי ופיתוח שצ"פ:</u>

הוצגה בפני טיוטת סיכום אומדן עלויות פיתוח שנערכה ע"י משרד שמאים דסה-נייר ביום 29/09/2022.

להלן עיקרי חוות הדעת וסיכום העלויות:

המטלות הציבוריות מקורן בתב"ע 505-0523662 (ח/639) ובהסכם לביצוע עבודות בניה ופיתוח שעתיד להיחתם בין עיריית חולון לבין אזורים בניין 1965 בע"מ.

החברה תבצע את העבודות הנדונות בכפוף לכך שעלות ההקמה של עלויות אלה, כפי שיקבע בהסכם תופחת מההשבחה שתחושב לתוכנית 505-0523662 (ח/639), למעט עלות הקמת השצ"פ בשטח של כ-4,800 מ"ר לרבות עלות עבודות התאורה והעתקת/ניתוק תשתיות בשצ"פ, המופיעים בטבלה נפרדת (להלן: "הפיתוח הנוסף") אשר ראשית יופחתו מהיטלי הפיתוח שיחולו בקשר עם ההיתר לבניית הפרויקט, וככל שתיוותר יתרת עלות הקמה, תופחת היתרה מהיטל ההשבחה.

כפי שנמסר מחברת אזורים, הצפי כי עלות זו תקוזז במלואה ע"י היטלי הפיתוח ולפיכך בחוות דעת זו העלות הנדונה הופרדה מסך העלויות שיופחתו מההשבחה.

נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

אומדני העלויות שנלקחו בחשבון נקבעו בפגישה שנערכה ביום 22.9.2022 בין נציגי העירייה ויועציהם לבין נציגי אזורים ויועציהם, תוך שקלול נתונים כגון: מחירון דקל מאגר מחירי בניה ותשתיות מהדורת יולי 2022, מחירי ביצוע ע"פ חוזים שקיימים לצדדים, אומדני עלויות שנקבעים בדוחות אפס, אומדני עלויות כפי שנקבעו בהחלטות של שמאים מכריעים, מחירי ביצוע ע"פ מחירי ביצוע ידועים בשוק וע"פ אומדנים של מהנדסים מטעמי הצדדים. התחשיב נעשה בהתאם לתכנון ראשוני ובהתאם לתוכניות אדריכליות מיום 4.7.2022, נספח תנועה וחניה מיום 28.6.2022 ותכנית פיתוח וחזית חמישית מיום 21.6.2022. אומדן העלויות שנקבע הינו אומדן עלויות הקמת מבני הציבור, חניון תת קרקעי ופיתוח שצ"פ בלבד, בעקבות בקשה למימוש חלקי בהיתר ואינו כולל אגרות/היטלים אחרים שיחולו כדין.

סך העלויות שצפויות להתקזז מההשבחה:

סעיף	מרכיב	שטח במ"ר	עלות בניה ישירה למ"ר/מקום חניה ללא עלויות עקיפות ומע"מ	עלות בניה ישירה למ"ר/מקום חניה כולל עלויות עקיפות ללא בצ"מ ומע"מ
		A	B	C=B*1.135
1	גג (חזית חמישית)	600	1,000	1,135
2	מבנה עילי	1,042	5,250	5,959
3	מסחר	150	5,250	5,959
4	תוספת עבור חזית סטנדרט גבוה למ"ר מעטפת	710	1,000	1,135
5	שטחי לובאים וחדרים טכניים בחניון (ח. מחזור)	285	2,800	3,178
6	חניון (חניות ומעברים)	2,446	2,800	3,178

סעיף	עלות בניה ישירה למ"ר/מקום חניה כולל עלויות עקיפות ובצ"מ ללא מע"מ	עלות בניה ישירה למ"ר/מקום חניה כולל עלויות עקיפות, בצ"מ ומע"מ	סה"כ עלות בניה ישירה כולל עלויות עקיפות, בצ"מ ומע"מ למועד הקובע 22.9.2022	סה"כ עלות בניה ישירה כולל עלויות עקיפות, בצ"מ ומע"מ ממודד למועד הקובע 7.8.2021
	D=C*1.1	E=D*1.17	F=E*A	G=F*0.9333
1	1,249	1,461	876,447	818,017
2	6,555	7,669	7,991,006	7,458,272
3	6,555	7,669	1,150,337	1,073,648
4	1,249	1,461	1,037,129	967,987
5	3,496	4,090	1,165,675	1,087,963
6	3,496	4,090	10,004,350	9,337,394
	סה"כ עלות בניה ישירה כולל עלויות עקיפות, בצ"מ ומע"מ		22,224,943	20,743,280

בנוסף, חושבו העלויות שצפויות להתקזז מהיטלי הפיתוח ("הפיתוח הנוסף").

סה"כ עלות בניה ישירה כולל עלויות עקיפות, בצ"מ ומע"מ למועד הקובע 22.9.2022 – 5,813,765 ₪.

10. **<u>שומות הצדדים</u>:**

<u>ההשבחה</u> שנקבעה בשומות הצדדים בגין אישור בקשה להיתר מס׳ 20220226, המהווה **מימוש חלקי** לתוכנית מס׳ 505-0523662 (ח/639), כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
505-0523662	07/08/2021	₪ 67,518,945	₪ 26,200,000

10.1. **<u>תמצית עמדת שמאי המשיבה- הועדה המקומית</u>:**

בשומת הועדה המקומית שנערכה ע״י שמאי המקרקעין מר טל נייר ומר אלי קריסטל, ביום 19/10/2022, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

- במצב הקודם חלה על הנכס שבנדון תוכנית ח/146/א המאפשרת להקים בנכס הנדון בית מלון בשטח עיקרי של 5,250 מ״ר. בתחשיב השווי במצב הקודם הובאו בחשבון מלוא הזכויות הנדונות כזמינות לבניה מיידית.
- העיר חולון אינה מאופיינת כעיר תיירות והדבר בא לידי ביטוי בהיעדר מוחלט של מלונות בעיר. תוכנית המתאר המופקדת אינה מייעדת שטחים למלונאות, אלא רק מאפשרת שילובים של שימושים מלונאים באזורי התעסוקה והצירים המרכזיים, כמקובל בחלק מהתב״עות באזור המרכז למשל בבת ים, בראשון לציון וקריית אונו. למרות ההגמשה של השימושים המותרים, ניתן להיווכח כי רק במקרים בודדים הבעלים בוחרים בשימוש לבית מלון, שכן רוב רובם של הבעלים מעדיפים לעשות שימוש למשרדים.
- במצב החדש, התוכנית הנדונה משנה את יעוד הקרקע ממלונאות לייעוד מעורב שימושים למגורים, מסחר ומבני ציבור.
- התוכנית מאפשרת לנצל את זכויות הבניה באמצעות בינוי של 26 קומות הכוללות 3 קומות מסד ו-21 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע מסחרית וקומה טכנית. בניין המגורים יוכל לכלול עד 100 יח״ד, כאשר נדרש להקצות 20% יח״ד לטובת דיור להשכרה בשטח דירתי מירבי של 65 מ״ר (עיקרי + ממ״ד).
- בבקשה להיתר הנדונה, מבוקש להקים בניין מגורים בן 24 קומות מעל קומה טכנית, קומת קרקע מסחרית ו-4 קומות מרתף, תוך ניצול השטחים העיקריים שלהלן: שטח עיקרי מגורים ״להשכרה״: 1,060 מ״ר לפי 100 יח״ד x 0.2 x (65 מ״ר - 12 מ״ר ממ״ד). שטח עיקרי למגורים ״רגיל״: 7,850.16 מ״ר לפי 8,830.88 מ״ר עיקרי + 79.28 מ״ר עיקרי – 1,060 מ״ר דיור להשכרה.
  שטח עיקרי למסחר: 645.45 מ״ר.
  שטחים אלה זמינים לבניה מיידית ולפיכך לא נלקחו בחשבון מקדמי דחיה.
- לצד בניין המגורים, יבנה על חשבון המבקש מבנה ציבורי דו קומתי.
- בגין עלות המבנה הנדון והקצאת 60 חניות לעירייה, העירייה והיזם ערכו הסכם המגדיר את עלות הבניה המוסכמת בגין המטלות הציבוריות שחלות על היזם וכי עלות זו תופחת מההשבחה.
- כפי שנקבע בהסכם, עלות המטלות שנדרש לקזז מההשבחה הינה בסך של 20,743,280 ₪.
- בהתייחס לדיור להשכרה: בהוראות התוכנית הנדונה נקבע מחד כי השכירות בנכס הנדון הינה לצמיתות, ומאידך לא נקבעו מגבלות ו/או התניות כלשהן לעצם ההשכרה (זהות

השוכרים, תקופת שכירות מינימאלית/מקסימלית, גובה שכירות מפוקח, גובה דמי ניהול מפוקחים וכו').

כלומר, המגבלה היחידה בתוכנית לעניין זה היא היות יחידות דיור אלה להשכרה לצמיתות.

לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון כי במקרה הנדון שווי הקרקע לדירות להשכרה יהווה 80% משווי קרקע לדירות "רגילות" בנכס הנדון.

- לאור היעדר עסקאות לשכירות לטווח ארוך בסביבה הקרובה, נבחן מקדם היחס הראוי בין שווי "רגיל" לבין שווי לדיור להשכרה כפי שנקבע בהחלטות שמאים מכריעים ("גישת ההשוואה העקיפה").
- הובאו בחשבון ערכי שווי תוך ביצוע התאמות נדרשות למיקום הנכס הנדון, למאפייניו, לשימושים השונים ולזמן.
- לצורך אומדן השווי, יחידת המידה שנקבעה בכל השימושים השונים הינה מ"ר מבונה עיקרי.
- נלקח בחשבון כי זכויות הבניה לממ"דים במימוש בהיתר בניה פטורים מהיטל השבחה, ולפיכך לא הובאו בחשבון בשני מצבי התכנון (למעט שטחי ממ"ד שעולים על 12 מ"ר ליחידה).

10.1.1. ערכי שווי:

שמאי המשיבה קבעו שווי קרקע למ"ר מבונה עיקרי אקוו' לכ"א מהשימושים, על בסיס ניתוח עסקאות מכר והחלטות שמאים מכריעים כמפורט להלן:

שימוש/יעוד	שווי קרקע למ"ר מבונה אקוו'
מלונאות מצב קודם	₪ 1,300
מגורים "רגיל" מצב חדש	₪ 10,000
מגורים להשכרה	₪ 8,000
מסחר	₪ 12,500

<u>נתוני השוואה לקביעת שווי מ"ר מבונה מגורים "רגיל"</u>

ניתוח עסקת השוואה ל-17243/34650 חלקים מחלקה 22 בגוש 6872, ברחוב נעמי שמר 2 פינת רח' דבורה ברטונוב בחולון:

גוש חלקה	6872/22		
תוכנית חלה	505-0648873	ח/638	
חלק הממכר	17243/34650		
תמורה	89,500,000	בתוספת מע"מ לחלקה בשלמות	
ניתוח העסקה			
מס' יח"ד	75		
שטח "דירתי" למגורים (כולל ממ"ד)		**A**	7,725
שטח עיקרי מסחר		**B**	700
שווי מ"ר מבונה עיקרי מסחר	12,500		
מחיר מכירה		**C**	89,500,000
מחיר מכירה בניכוי זכויות למסחר		**D=C-B*12,500**	80,750,000
שווי מ"ר קרקע מבונה "דירתי" למגורים		**E=D/A**	**10,453**

מאפייני הבינוי במגרש מושא ההשוואה, זהים למאפייני הבינוי בנכס הנישום ולפיכך עסקה זו בעלת התוקף הגבוה ביותר לקביעת השווי בנכס הנדון.

נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ניתוח עסקאות מכר לדירות מגורים בסביבה:

מס"ד	תאריך עסקה	כתובת	גוש חלקה	תת חלקה	מס' חדרים	שנת בניה	קומה מתוך סה"כ קומות	שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד)	מחיר מכירה	מחיר למ"ר דירתי
1	20/09/2021	פיכמן 25	6867/20	46	4	2016	12/22	81	2,600,000	32,099
2	25/08/2021	אביבים 6	6867/33		4	2015	7/18	93	2,560,000	27,527
3	27/07/2021	פיכמן 17	6867/23		5	2016	19/22	147	3,940,000	26,803
4	12/07/2021	צבי תדמור 8	6867/51		5	2016	23/23	165	4,300,000	26,061
5	08/07/2021	ההסתדרות 62	7174/163	30	3	2024	5/25	83	2,020,000	24,337
6	29/06/2021	ההסתדרות 62	7174/163		4	2024	5/25	89	2,280,000	25,618
7	23/06/2021	ההסתדרות 62	7174/163		6	2024	25/25	182	4,900,000	26,923
8	17/06/2021	צבי תדמור 10	6867/52	99	6	2017	20/24	145	3,698,000	25,503
9	13/06/2021	ההסתדרות 62	7174/163		3	2024	2/25	82	1,973,000	24,061
10	13/06/2021	ההסתדרות 62	7174/163	5	3	2024	2/25	79	1,973,000	24,975
11	13/05/2021	צבי תדמור 10	6867/52	20	5	2017	5/24	130	3,040,000	23,385
12	12/05/2021	פיכמן 25	6867/20	38	4	2016	10/22	86	2,575,000	29,942
13	06/04/2021	פיכמן 15	6867/25		4	2014	6/18	95	2,650,000	27,895
14	22/03/2021	פיכמן 17	6867/23		5	2016	16/22	128	3,140,000	24,531
15	17/03/2021	גולדה מאיר 3	6867/50		5	2019	22/25	160	4,110,000	25,688
16	21/02/2021	דגניה 10	6867/46	44	5	2018	11/19	111	3,100,000	27,928
ממוצע	**05/06/2021**							**116**		**26,455**

חילוץ שווי קרקע למ"ר מבונה:

שווי מ"ר בנוי דירתי ממוצע	26,455 ₪
בהפחתת מע"מ (17%)	22,611 ₪
בהפחתת רווח יזמי (16%)	19,492 ₪
בהפחתת עלויות בניה	9,000 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה	**10,492** ₪

החלטות שמאים מכריעים לכסים בסביבה לעניין שווי קרקע למ"ר מבונה:

מועד קובע	שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
15/06/2021	יעקב פז	קאפח 40	7164/189	8,000 ₪
15/06/2021	אורית גלן	יצחק הלוי 9	7163/224	8,300 ₪
20/04/2021	אלי כהן	הנרייטה סולד 32	7164/209	9,000 ₪
16/03/2021	רמה מאור	ביאליק 94	6746/223	8,000 ₪
13/08/2021	דוד דדון	בר כוכבא 6-4	6020/567-569	7,000 ₪
04/08/2020	אוולין דודזון שמאמה	רחל 14	7174/71	8,200 ₪
12/05/2020	בועז קוט	ז'בוטינסקי 39	7167/129	8,000 ₪
27/01/2020	דוד דדון	ההסתדרות 62	7174/163	6,900 ₪
21/01/2020	לילך בן פורת	דגניה 4	7173/304	6,700 ₪
16/10/2018	שושי שרביט	פיארברג 9	7169/54	8,850 ₪
12/06/2018	גיל הרצברג	פיארברג 16	7169/41	9,000 ₪
01/05/2018	גיל הרצברג	בן יהודה 4	7168/189	8,900 ₪

נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

נתוני השוואה לקביעת שווי מ״ר מבונה מגורים להשכרה

לאור היעדר עסקאות לשכירות לטווח ארוך בסביבה הקרובה, נבחן המקדם הראוי בין שווי למגורים ״רגיל״ לבין שווי לדיור להשכרה, בהתאם להחלטות שמאים מכריעים:

מס״ד	שמאי מכריע	תאריך קובע	כתובת	גו״ח	מקדם דיור להשכרה מדיור רגיל
1	בועז קוט	17/11/2020	פישלזון 8, ראשון לציון	3929/210	0.80
2	עומר סרחאן	21/05/2019	הרכבת 74, ת״א	6977/221	0.80
3	אלי כהן	17/05/2019	דפנה 18, ת״א	6110/236/32	0.80
4	עומר סרחאן	29/11/2018	דרך שלמה 44, ת״א	7052/56	0.80
5	רינת וויס רביב	14/08/2018	בית בפארק, אור יהודה	6487/93-95	0.85
6	דורית פריאל	28/07/2015	דפנה 18, ת״א	6110/236/21	0.78
7	אורית גלן	28/07/2015	דפנה, ת״א	6110/221/21	0.80
8	שושי שרביט שפירא	28/07/2015	דפנה 38, ת״א	6110/226/14	0.78

נתוני השוואה לקביעת שווי מ״ר מבונה מסחר

ניתוח עסקאות מכר לחנויות מסחר ברחבי העיר:

מס״ד	תאריך עסקה	כתובת	גוש חלקה	תת חלקה	שנת בניה	סה״כ קומות	שטח ברוטו במ״ר	מחיר מכירה	מחיר למ״ר ברוטו
1	02/11/2021	שנקר 63	7173/109	13	1960	4	42	₪ 800,000	₪ 19,048
2	12/08/2021	רבינוביץ יהושע 11	6760/241	58	1991	3	31	₪ 560,000	₪ 18,065
3	12/07/2021	מונטיפיורי 15	7163/314	1	1970	3	124	₪ 3,000,000	₪ 24,194
4	17/06/2021	שנקר 27	7168/2	3	1960	4	24	₪ 480,000	₪ 20,000
5	07/06/2021	רבינוביץ יהושע 11	6760/241	41	1991	2	33	₪ 1,060,000	₪ 32,121
6	06/06/2021	קראוזה 61	7169/166	10	1960	4	35	₪ 515,000	₪ 14,714
7	06/06/2021	קראוזה 61	7169/166	2	1960	4	23	₪ 480,000	₪ 20,870
8	24/05/2021	ויצמן 2	7172/100	99	1950	2	140	₪ 3,300,000	₪ 23,571
9	14/02/2021	סעדיה גאון 1	7163/208	2	1991	6	19	₪ 550,000	₪ 28,947
10	30/06/2021	הר הצופים 42	7341/50	5	1960	1	21	₪ 450,000	₪ 21,429
11	24/10/2018	קרן היסוד 1	7341/49	18	1970	1	70	₪ 1,900,000	₪ 27,143
ממוצע	**20/02/2021**						**51**		**₪ 22,736**

חילוץ שווי קרקע למ״ר מבונה:

שווי מ״ר בנוי ממוצע	₪ 22,736
תוספת 10% מישן לחדש	₪ 25,010
בהפחתת רווח יזמי (16%)	₪ 21,560
בהפחתת עלויות בניה	₪ 9,000
שווי מ״ר קרקע מבונה במעוגל	**₪ 12,500**

החלטות שמאים מכריעים/מחוזיים לנכסים בסביבה לעניין קביעת השווי:

מועד קובע	שמאי מכריע/מחוזי	כתובת	גו״ח	שווי מ״ר מבונה	הערות
27/01/2020	דוד דדון	ההסתדרות 62	7174/163	₪ 9,500	(1)
08/01/2020	שרון שומר	יצחק הלוי 9	7163/224	₪ 12,188	(2)

רח׳ ארזי הלבנון 18, חדרה | טל. 052-2476969 | nhochteil@gmail.com

(1) שווי מ״ר קרקע מבונה אקווי׳. משקף כ-10,700 ₪ מ״ר קרקע מבונה עיקרי. כמו כן, השמאי המכריע אימץ את השווי שנקבע ע״י שמאי המשיבה שלטענתו המקצועית נקבע על הצד הזהיר והשמרני.

(2) שווי מ״ר מבונה עיקרי. הכרעה בהשגה ראשונה.

<u>נתוני השוואה לקביעת שווי מ״ר מבונה מלונאות</u>

ניתוח עסקאות ומכרזים למגרשי מלונאות בחלק הדרומי מערבי של העיר בת ים, בסמוך לחוף הים:

תאריך עסקה	גוש חלקה	שטח המגרש	שטח עיקרי מלונאות	שטח עיקרי מסחר	מחיר מכירה כולל פיתוח	מתואם למצב פיתוח	שווי זכויות למלונאות בניכוי זכויות למסחר	שווי מ״ר קרקע מבונה עיקרי למלונאות
			A	B	C	D=C*1.15	E=D-B*7,500	F=E/A
26/01/2020	7121/50,156	6,492	14,023	1,558	21,735,864	24,996,244	13,311,244	949
27/01/2019	7121/155,36	6,532	14,109	1,568	18,419,525	21,182,454	9,422,454	668
19/08/2018	5026/28	11,280	21,392	1,976	65,250,000	75,037,500	60,217,500	2,815
04/04/2019					**35,135,130 ₪**			**1,477 ₪**

הניתוח נערך בהתאם להחלטה של השמאי המכריע אייל יצחקי לנכס בגו״ח 7138/174-175, לפיו לעסקאות שלעיל ניתנו ההתאמות הבאות:

תוספת של 15% למצב פיתוח, לאור העובדה שקיים היעדר פיתוח במיקום נכסי ההשוואה. התאמה זו שקולה לדחייה של 3 שנים.

ניכוי עלויות בניה למסחר לפי מחצית משווי מסחרי בקו ראשון לים בסך של 7,500 ₪.

החלטות שמאים מכריעים לעניין קביעת שווי מ״ר מבונה עיקרי למלונאות:

מועד קובע	שמאי מכריע	כתובת	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
05/02/2021	אייל יצחקי	בן גוריון 123-121, בת ים	7138/174-175	1,500 ₪
03/11/2019	גיל הרצברג	קוממיות, בת ים	7121/56	1,980 ₪
17/08/2018	ערן ירקוני	שינדלר אוסקר 2, בת ים	7146/257	1,500 ₪
26/12/2016	גבע בלטר	המאה ועשרים, ראשון לציון	3946/365	546 ₪
25/04/2016	רינת וייס רביב	מתחם האלף, ראשון לציון	3946/228	500 ₪
08/01/2016	אלדד חיימי	רוטשילד 3, בת ים	7145/142	1,500 ₪
שווי מ״ר קרקע מבונה עיקרי למלונאות בממוצע				**1,254 ₪**

10.1.2. תחשיב ההשבחה למימוש החלקי המבוקש:

מצב חדש - מימוש חלקי מבוקש				
סעיף	שטח עיקרי מבוקש	שווי מ״ר קרקע מבונה עיקרי	מקדם אקווי׳	סה״כ
עיקרי מגורים	7,850.16	10,000 ₪	1	78,501,600 ₪
עיקרי מגורים להשכרה	1,060.00	10,000 ₪	0.8	8,480,000 ₪
עיקרי מסחר	648.45	12,500 ₪	1	8,105,625 ₪
עלות מטלה ציבורית		20,743,280 ₪	-1	- 20,743,280 ₪
סה״כ שווי מצב חדש				**74,343,945 ₪**

מצב קודם				
סעיף	שטח עיקרי	שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי	מקדם אקוו'	סה"כ
עיקרי מלונאות	5,250	1,300	1	₪ **6,825,000**
סה"כ ההשבחה				₪ **67,518,945**

10.2. **<u>תמצית עמדת שמאי המבקשת</u>:**

בשומת שמאי המבקשת שנערכה ע"י שמאי המקרקעין גב' מיכל שימקביץ ומר איתי חן, ביום 25/12/2022, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

- תחשיב שווי המצב החדש נערך בהתאם למימוש המבוקש במסגרת הבקשה הנידונה להיתר בניה, בניכוי ממ"קים/ממ"מ.
- שווי המצב החדש כולל הפחתה לגודל/שיווק הפרויקט, מקדם התאמה לעירוב שימושים, מקדם התאמה לסמיכות למבני ציבור וקיזוז המטלה הציבורית.
- ערכי השווי מבוססים על עסקאות מכר לנכסים בנויים, עסקאות מכר לקרקעות בייעודי מלונאות ומגורים, החלטות שמאים מכריעים והכרעות בהשגה ראשונה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

10.2.1. התייחסות לשומת שמאי המשיבה:

<u>נתוני ההשוואה וערכי השווי למלונאות</u>

התבססות על החלטות שמאים מכריעים שנערכו למועד קובע לשנת 2016, המוקדם בכ-5.5 שנים טרם המועד הקובע בענייננו אינה סבירה.

ככל ונביא בחשבון את ערכי השווי אשר נקבעו בהחלטות שמאים מכריעים בנטרול ההחלטות למועד קובע לשנת 2016, יתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 1,660 ₪/מ"ר, וזאת טרם ביצוע ההתאמות למועד הקובע בענייננו.

בחלק מן השומות המכריעות המועד הקובע הינו במהלך תקופת "מגיפת הקורונה" ומשכך נקבעו ערכי שווי המהווים את הרף התחתון בלבד.

להוכחת הטענה, מפנים להחלטה של השמאי המכריע מר אייל יצחקי אשר צוינה בשומת המשיבה (בגו"ח 7138/174-175), שם צוין, כי "שמאים מכריעים קבעו שווי למלונאות במועדים 2018-2021 בטווח שבין 1,500 ₪ לבין 2,000 ₪ עיקרי". בהחלטתו קבע מר יצחקי, כי נכון למועד הקובע לאור משבר הקורונה, שווי הקרקע הינו "בקצה התחתון של הטווח שהוערך בשומות המכריעות בסך של 1,500 ₪/מ"ר עיקרי".

הנכס הנדון מהווה נכס מלונאי עצמאי המהווה נכס מלונאי ייחודי, זאת בשונה מנכסי ההשוואה בשומת המשיבה הכוללים שימוש מלונאי כשימוש נלווה לפרויקט מעורב.

שמאי המשיבה הציגו את ניתוח המכרזים כפי שערך מר יצחקי בשומתו המוזכרת לעיל, אולם זאת בהתעלם מההתאמה למועד בשיעור של 4% לשנה. לפיכך, מניתוח המכרזים מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע למלונאות בסך של 1,640 ₪.

בניתוח המכרזים בגו"ח 7121/36,155,50,165, מנה מר יצחקי את הסיבות מדוע ערכי השווי המתקבלים מהם נמוכים וביניהם צוין כי סביבתם אינה מפותחת וצפויה דחיה עד לביצוע הפיתוח הסביבתי וכן לכל אחד מן המגרשים ניגש מציע אחד המעיד על חוסר ההתעניינות במכרז המקטין את הרלוונטיות של תוצאת המכרז.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בהתאם למקובץ לעיל, ככל ושמאי המשיבה היו מביאים בחשבון אך ורק את הנתונים הרלוונטיים, תוך ביצוע התאמה למועד הקובע בענייננו, היה מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך של 1,800 ₪/מ״ר עיקרי, וזאת טרם ביצוע ההתאמות הנדרשות לאופי הנכס המהווה נכס מלונאי ייחודי.

<u>מקדם דיור השכרה לצמיתות</u>

החלטות השמאים המכריעים שפורטו בשומת שמאי המשיבה, נבחרו באופן סלקטיבי, המציג את ההחלטות הכוללות את מקדמי ההתאמה הנמצאים על הצד הנמוך של המקדמים לדיור השכרה לצמיתות.

חלק מן השומות המכריעות כוללות תקופת השכרה מוגבלת בזמן, לאחריה יהיו רשאים בעלי הזכויות למכור את יחידות הדיור בשוק החופשי, לדוגמא החלטה של השמאי המכריע מר בועז קוט בנכס בגו״ח 3929/210 הכוללת תקופת השכרה בת 25 שנים.

נכון למועד עריכת שומת שמאי המבקשת, קיימת אי ודאות ביחס להיקף יח״ד אשר ישווקו לזכאים בדמי שכירות מפוקחים הנמוכים מנתוני השוק החופשי, זהות הזכאים וכד׳.

החלטות שמאים מכריעים הכוללות התייחסות לרכיב דיור להשכרה:

שמאי מכריע	כתובת	גו״ח	מקדם התאמה לדיור להשכרה
ארז כהן	התאנה 12, חולון	6996/120	0.58
רמה מאור	וילנסקי משה 17-11 ת״א	6615/298	0.62201
יגאל יוסף	הרב מימון 26, בת ים	7124/249/13	0.60

בהחלטת השמאית המכריעה הגב׳ רמה מאור, נותחו על ידה נתוני מכרזי קרקע הכוללים, בין היתר, את המכרז מושא ההליך שנדון בפני השמאי המכריע מר ארז כהן המצוין לעיל, ממנו התקבל כי יחס שווי קרקע מגורים להשכרה ומגורים ללא מגבלת שכירות הינו 60.68%.

בהחלטתה סקרה השמאית המכריעה החלטות נוספות בעיר ראשון לציון והתקבל יחס של 57.91% בשכונת הרקפות בראשל״צ ויחס של 56.09% בשכונת קדמת ראשון.

בהתאם למקובץ לעיל ולאור תקופת ההשכרה לצמיתות וחוסר הוודאות ביחס לאחוז הדירות אשר ישווקו בדמי שכירות מופחתים, יש להביא בחשבון מקדם התאמה, על הצד הזהיר, בשיעור של 65%.

<u>עירוב שימושים</u>

תחשיב שווי המצב החדש בשומת המשיבה נערך בהתעלם מהשפעת קומת הקרקע המסחרית בפרויקט.

מרבית נתוני ההשוואה עליהם מתבססים שמאי המשיבה הינם מפרויקטים שאינם כוללים עירוב שימושים.

בהתחשב בבינוי המוצע בבקשה להיתר, הכולל קומת קרקע מסחרית בהיקפו הצפוני והמערבי של המגרש, סביר להניח כי לנתון זה השפעה ביחס לכלל שטחי הפרויקט. בנוסף, את השפעתו של גורם ההפרעה ניתן למנות גם ביחס לשטחי החצר בפרויקט, השפעה על תנועת הרכבים בתת הקרקע המתאפיינת בתנועת רכבים ערה בעל ובתת הקרקע ועוד.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

החלטות שמאים מכריעים לעניין שיעור ההפחתה בגין עירוב שימושים:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מועד קובע	מקדם הפחתה
גבע בלטר	הרצל פינת דיזנגוף, נתניה	8268/61,70,73,95	17/11/2017	0.9
עומר סרחאן	דרך בית חנינא, ירושלים	30614/312	19/04/2017	0.9
מוטי דיאמנט	דיזנגוף 32, נתניה	8264/6	21/12/2015	0.9
יעקב פז	לוין אפשטיין 16-18, רחובות	3703/526-527	27/05/2014	0.9

משכך, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לעירוב שימושים בשיעור של 90% ביחס לרכיב המגורים בפרויקט, וזאת על הצד הזהיר ובהתעלם מהשפעת מבני הציבור שייבנו בחלקו הדרומי של המגרש.

<u>סמיכות למבני ציבור ומרכז מסחרי</u>

בגבולותיו המערבי והדרומי של המגרש הנדון ממוקמים מבני ציבור הכוללים את מרכז שטיינברג, היכל הספורט קרית שרת, תיכון קרית שרת ומגרשי ספורט. במגרש הנדון עתיד להיבנות מבנה עצמאי בבינוי דו קומתי לצרכי ציבור. טרם הוחלט השימוש הספציפי

החלטות שמאים מכריעים לעניין שיעור ההפחתה בגין סמיכות למבני ציבור:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מקדם הפחתה
יגאל יוסף	סמדר 26, רמת גן	6203/199	15%
דורית פריאל	מגדל 28, רעננה	6579/133	15%
גיל הרצברג	חיים לנדאו 19, פתח תקווה	6400/247	10%
לבנה אשד	תל אביב 23, נס ציונה	3843/25	10%
יעקב פז	הבעש"ט 30, רחובות	3704/359	10%
משה נדם	עבודת ישראל 5, תל אביב	7045/113	10%
גיא צדיק	בן יהודה 191 א', תל אביב	6960/61	10%
חגית רבינסון	מורדי הגטאות 52, הרצליה	6558/493	10%
יהודה פלד	מזא"ה 32, פתח תקווה	6193/149	10%
אוולין דודזון שמאמה	תלמוד בבלי, בית שמש	34281/302	10%

שיעור ההפחתה שנקבע בשומות המכריעות הינו בהתחשב בחשיפה למבני ציבור הנמוכה מהחשיפה המהותית בנכס הנדון.

כמו כן, בגבולו הצפוני של המגרש ממוקם מרכז מסחרי פעיל הצפוי להוות מטרד לדיירי הפרויקט במהלך שעות פעילותו.

בהתאם לכך, יש להביא בחשבון מקדם התאמה לסמיכות למבני ציבור בשיעור של 85% לערכי השווי למגורים בפרויקט.

<u>הפחתה לגודל/שיווק</u>

כמחצית מנתוני ההשוואה למגורים בשומת המשיבה מהווים נתוני מכר לדירות מגורים בודדות בנויות.

הנכס הנדון עתיד לכלול 100 יח"ד, לצד שטחי מסחר ומבני ציבור. ככל ונניח קצב מכירות של 80 יח"ד למכירה לפי 2 יח"ד לחודש, ידרשו 40 חודשים בכדי לשווק את מלאי הדירות למכירה.

גם ביחס לשטחי המסחר, התבססו שמאי המשיבה על נתוני מכר של יחידות מסחריות בודדות בשטח ממוצע של 51 מ״ר.

בפרויקט הנדון עתידה להיבנות קומת קרקע מסחרית בהיקף של 648.45 מ״ר עיקרי.

לסיכום, ככל ובחרו שמאי המשיבה להתבסס על נתוני השוואה הנ״ל, חזקה עליהם לבצע את ההתאמות הנדרשות לגודל/שיווק.

<u>רווח יזמי</u>

בחילוץ היתרה לקרקע, הביאו בחשבון שמאי המשיבה רווח יזמי בשיעור של 16%, בהתבסס על מסמך שפורסם ע״י השמאי הממשלתי מיום 13/06/2022 בעניין רווח יזמי מזערי בתוכניות פינוי בינוי.

רווח יזמי מזערי בשיעור של 16% לפרויקטים של פינוי-בינוי אינו רלוונטי, ובכל אופן מהווה את הסף התחתון בלבד לצורך הוצאת פרויקט אל הפועל. אי הסבירות בנקיטת שיעור הרווח היזמי בו נקטו שמאי המשיבה, מתחזק אל מול ערכי השווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים. לסיכום, רווח יזמי בפרויקט מסוג זה הכולל 100 יח״ד למגורים אשר חלקן מהוות דירות להשכרה לצמיתות, יחד עם שטחי מסחר ומבנה ציבור הינו בשיעור של 18%, לכל הפחות. ביחס לשטחי המסחר, שיעור הרווח היזמי המזערי הינו 20%, לכל הפחות.

<u>ערכי השווי למגורים</u>

שומת המשיבה כוללת נתוני מכר לדירות מגורים בנויות אשר חלקן מדווחות באופן שגוי ו/או נדרשות התאמות ביחס לנכס הנדון כדלקמן:

- עסקה מיום 20/09/2021 בגו״ח 6867/20

בשומת המשיבה מצוין כי הדירה ממוקמת בקומה 12 והינה בשטח פלדלת של 81 מ״ר. בהתאם להיתר בניה מס׳ 20160198 מיום 06.09.2016, שטח הדירות בקומה 12 הינו בטווח שבין 90.22-91.3 מ״ר בנוי. תיקון טעות זו יביא לשווי מ״ר בנוי של 28,650 ₪ לפי שטח דירה ממוצע בקומה של 90.786 מ״ר.

כמו כן, בהתאם לדיווח ברשות המיסים, התמורה מגלמת בין היתר, 2 מקומות חניה תת״ק, לעומת הצמדה של מקום חניה תת״ק בודד לכ״א מהדירות בנכס הנדון.

- עסקאות מיום 12/07/2021 בגו״ח 6867/51 ומיום 23/06/2021 בגו״ח 7174/163

הדירות הנ״ל מהוות דירות פנטהאוז הממוקמות בקומה העליונה של מגדלי מגורים. לפיכך, אין להביאן בחשבון כחלק מנתוני ההשוואה בפרויקט.

<u>ערכי השווי למסחר</u>

שמאי המשיבה נקטו במקדם תוספת לשווי היחידות המסחריות ״מישן לחדש״, בשיעור של 10%. מקדם זה נטען ללא כל תימוכין ואינו מתיישב עם החלטות שמאים מכריעים. שטחי מסחר וותיקים הממוקמים בפרויקטים מאוכלסים, בשטחי מכר נמוכים (ממוצע 51 מ״ר), מגלמים ערכי שווי של מרכז מסחרי פעיל המהווה מוקד משיכה ידוע ללקוחות, ומשכך ככל ונדרשת התאמה יש לבצעה מטה ולא מעלה.

ככל ולגישת שמאי המשיבה קיים פער (בין ישן לחדש), אזי חזקה עליהם להביא נתוני השוואה התואמים את הנכס הנדון ובכך מתייתר שימוש במקדמים ללא כל ביסוס.

מפנים להחלטת השמאי המכריע מר דוד דדון בגו״ח 7174/163, המפורטת בשומת המשיבה, בה נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר לשיווק בסך של 9,500 ₪, למועד קובע 27/01/2020. פער בשיעור של למעלה מ-30% בשנה וחצי אינו סביר, לא זו בלבד, שכן מיקום הנכס מושא החלטת השמאי המכריע מר דדון, עדיף בעשרות מונים על מיקום הנכס הנדון ולו שתי חזיתות לרחובות

ההסתדרות ופיכמן, בשונה משטחי המסחר בנכס הנדון העתידים להבנות בעורפו של המבנה ללא חשיפה לכביש הראשי.

בשומת המשיבה מצוינת החלטה בהשגה ראשונה לנכס בגו"ח 7163/224, רח' יצחק הלוי 9. לא אותרה החלטה זו.

כן אותרה בנכס זה החלטה של השמאית המכריעה הגב' אורית גלן, עקב מימוש בדרך של היתר בניה לפרויקט מגורים שאינו כולל שטחי מסחר. כן נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה למגורים של 8,300 ₪, למועד קובע 15/06/2021 (הסמוך למועד הקובע בעניינו).

לסיכום, יש לאמץ את ערכי השווי בהחלטת השמאי המכריע מר דדון, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למסחר עורפי בשיעור של 90%.

10.2.2. הפחתות נוספות אשר לא הובאו בחשבון בשומת שמאי המשיבה:

<u>אישור רשות התעופה האזרחית</u>

בהתאם לסעיף 6.2 ג' להוראות התוכנית נקבע, כי: "תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע הנו תיאום עם רשות שדות התעופה האזרחית". עפ"י תשריט הבקשה להיתר, גובה המבנה עולה על הגובה הנקוב בהוראות התוכנית ועומד על 86.55 מ'.

בפרוטוקול החלטת ועדת הרישוי בישיבה מס' 2022030 מיום 03/07/2022 נקבע כי: "תנאי לתחילת עבודות: קבלת אישור רשות שדות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות וסימון".

מפנים להחלטת השמאי המכריע מר גיא צדיק בנכס בגו"ח 7124/154, רח' הבנים בבת ים, במסגרתה נדונה סוגיה דומה והשמאי המכריע קבע, כי יש להביא בחשבון מקדם דחיה לתקופה בת שנה אחת.

בהתאם לכך, יש להביא בחשבון מקדם דחיה בדומה לקביעתו של מר צדיק, בשיעור של 95.24%.

<u>עורפיות שטחי המסחר</u>

בהתאם להוראות התוכנית וכפי שעולה מתשריט הבקשה להיתר, שטחי המסחר בפרויקט ממוקמים לאורך חזיתו הצפונית והמערבית של המבנה (בעורפו של המבנה ובחזית למבני הציבור), ללא חזית מסחרית הפונה לרח' שרת.

כידוע, לחשיפה לרחוב השפעה מהותית על דמי השכירות הצפויים להתקבל, על משך תקופת השיווק, זהות השוכרים וכד', וסביר להניח כי שטחי המסחר יהוו מסחר תומך בלבד לדיירי הפרויקט.

מאחר ונתוני השוואה מגלמים חזית מסחרית ראשית לרחוב (ואף למס' רחובות), אזי נדרש ביצוע התאמה לערכי השווי המוערכת על ידנו בהפחתה בשיעור של 10%.

10.2.3. ערכי שווי:

<u>מלונאות</u>

החלטות שמאים מכריעים והחלטות בהשגה ראשונה לקרקעות בייעוד מלונאות:

שם השמאי	גו"ח	מיקום	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה עיקרי
שמאי מחוזי	2791/62	מרינה אשדוד	01/09/2019	₪ 2,900
יהודה פלד	2061/143	אשדוד	10/11/2018	₪ 2,150
אייל יצחקי	7138/174-175	בת ים	05/02/2021	₪ 1,500
גיל הרצברג	7121/56	בת ים	03/11/2019	₪ 1,980
ערן ירקוני	7146/257	בת ים	17/08/2018	₪ 1,500

עסקאות מכר לקרקעות בייעוד למלונאות בעיר אשדוד, ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

תאריך מכירה	גו"ח	מגרש	שטח מגרש	יעוד	שטחי בניה	תמורה	שווי מ"ר מבונה עיקרי
14/10/2021	2061/143	1	6,388	מלונאות מסחר ומגורים	מלונאות - 13,687 מ"ר עיקרי, מסחר - 1,350 מ"ר עיקרי, מגורים - 15,459 מ"ר עיקרי	₪ 111,150,000	₪ 2,500
19/03/2019	2061/143	100	3,070	מלונאות	חדרים מלונאיים - 66, שטח עיקרי - 6,754 מ"ר, שטח שירות - 2,456 מ"ר	₪ 11,750,000	₪ 2,400
19/06/2018	2061/143	17א	1,660	אזור מלונאות ונופש (בית מלון)	חדרים מלונאיים - 66, שטח עיקרי - 3,091 מ"ר מתוכם 747 מ"ר עיקרי תת"ק, שטח שירות - 498 מ"ר	₪ 14,165,650	₪ 4,100

(1) בעסקת המכר מיום 14/10/2021 במגרש 1 (חלקה חדשה 147), הובאו בחשבון התאמות למועד קובע, עירוב שימושים והיקף בינוי.

(2) בעסקת המכר מיום 19/03/2019 במגרש 100, הובאו בחשבון התאמות למועד קובע ולהיקף בינוי.

(3) בעסקת המכר מיום 19/06/2018 במגרש 17 א', הובאה בחשבון התאמה למועד קובע.

<u>מגורים</u>

עסקאות מכר לקרקעות בייעוד מגורים ד', ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

תאריך מכירה	גו"ח	מגרש	כתובת	שטחי בניה	תמורה	שווי מ"ר מבונה עיקרי
13/04/2021	7174/131	1	גולומב 54	זכויות להקמת 15 יח"ד בבינוי בן 6 קומות מעל 2 קומות מרתפי חניה. סה"כ שטח פלדלת - 1,550 מ"ר.	₪ 12,500,000	₪ 8,000
27/08/2019	6874/114	232	אריק איינשטיין	זכויות להקמת 29 יח"ד בבינוי מדורג בן 9 קומות מעל 3 מרתפי חניה. סה"כ שטח פלדלת 3,828 מ"ר.	₪ 5,775,000	₪ 8,200
20/11/2018	6874/98	206	חיים ברלב	זכויות להקמת 39 יח"ד בבינוי בן 10 קומות מעל 3 מרתפי חניה. סה"כ שטח פלדלת 5,148 מ"ר.	₪ 38,500,000	₪ 8,800

(1) עסקת המכר מיום 13/04/2021 בגו"ח 7174/131 – על החלקה בנוי מבנה חד קומתי ותיק בשטח של 250 מ"ר, אשר סיים את חייו הכלכליים וסומן בתוכנית ח/633 להריסה. עלויות ההריסה מתקזזות עם החסכון באגרות והיטלים.

(2) עסקת המכר מיום 27/08/2019 בגו"ח 6874/114 – בהתאם להיתר בניה מס' 20190473 מיום 5.4.2021 מתוכננת קומת מרתף אחת. הנכס לא כולל שימוש עירובים וסמיכות למבנה ציבור. כן נדרשת התאמה

למיקום, מושא העסקה ממוקם בשכונה חדשה וברמה סוציו אקונומית גבוהה יותר וגובל ממערב ומצפון בשצ"פ.

(3) עסקת המכר מיום 20/11/2018 מגו"ח 6874/98 – הנכס אינו כולל עירוב שימושים וסמיכות למבני ציבור.

עסקאות מכר לדירות מגורים, ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

כתובת	גו"ח	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח במ"ר	תמורה בש"ח	תמורה למ"ר בש"ח
דגניה 4	7173/301	20/07/2021	5	5	130	2,920,000	22,462
		05/07/2021	5	4	130	2,900,000	22,308
		21/06/2021	5	9	130	2,980,000	22,923
		17/06/2021	5	7	130	2,920,000	22,462
		05/05/2021	5	15	130	3,070,000	23,615
		14/04/2021	5	19	130	3,100,000	23,846
		24/03/2021	5	17	130	3,000,000	23,077
		07/02/2021	3	2	75	1,940,000	25,867
		18/01/2021	5	19	130	3,120,000	24,000
דגניה 2	7173/303	04/07/2021	5	2	121	2,750,000	22,727
המרגנית 26	6869/12	31/01/2021	5	3	103	2,420,000	23,495
רפאל איתן 9	6870/27	16/02/2021	4	4	115	2,600,000	22,609
הדס 20	6870/81	01/09/2021	5	11	128	2,850,000	22,266
הדס 24	6870/83	25/08/2021	5	2	116	2,750,000	23,707
יל"ג 17-13	7174/201	16/05/2022	3	9	82	2,150,000	26,220
		07/04/2022	3	5	82	1,890,000	23,049
		16/03/2022	2	4	56	1,680,000	30,000
		08/02/2022	3	5	82	1,970,000	24,024
		31/01/2022	3	1	82	1,890,000	23,049
		23/01/2022	4	9	102	2,525,000	24,755
		20/01/2022	4	9	112	3,075,000	27,455
		03/01/2022	2	2	56	1,540,000	27,500
		20/12/2021	3	9	82	2,050,000	25,000
		07/12/2021	3	2	82	1,870,000	22,805
הדס 22	6870/82	14/01/2021	5	1	108	2,400,000	22,222
פיכמן 17	6867/23	25/03/2021	5	5	125	2,843,000	22,744
שווי מ"ר בנוי ממוצע							**24,000** ₪

בחילוץ היתרה לקרקע מתקבלת יתרה בסך של 8,400 ₪/מ"ר מבונה, טרם ביצוע ההתאמות למאפייני הנכס מושא השומה ומיקומו ובהתחשב כי מדובר בעסקאות מכר לדירות בודדות.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

החלטות שמאים מכריעים לעניין שווי מ״ר מבונה למגורים בסביבה:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
יעקב פז	15/06/2021	7164/189	8,000 ₪
אורית גלן	15/06/2021	7163/224	8,300 ₪
אלי כהן	20/04/2021	7164/209	9,000 ₪
יהודה פלד	20/04/2021	6049/36	8,300 ₪
רמה מאור	16/03/2021	6746/223	8,000 ₪
אוולין דודזון שמאמה	04/08/2020	7174/71	8,200 ₪
דוד דדון	29/07/2020	6020/567-569	7,000 ₪
בועז קוט	12/05/2020	7167/129	8,000 ₪
לילך בן פורת	21/01/2020	7173/304	6,700 ₪
דוד דדון	12/01/2020	7174/163	6,900 ₪
שושי שרביט שפירא	16/10/2019	7169/54	8,850 ₪
בועז קוט	16/10/2018	7342/19	6,700 ₪
גיל הרצברג	12/06/2018	7169/41	9,000 ₪
גיל הרצברג	01/05/2018	7168/189	8,900 ₪
ממוצע במעוגל			**8,000** ₪

<u>מסחר</u>

עסקאות מכר ליחידות מסחריות בנויות, הממוקמות בקומת קרקע, ממערכת מידע נדל״ן של רשות המיסים:

תאריך	גו״ח	תת חלקה	כתובת	שטח רשום במ״ר	תמורה	תמורה למ״ר
17/06/2021	7168/2	3	שנקר 27	24	480,000 ₪	20,000 ₪
06/06/2021	7169/166	2	קראוזה 61	23	480,000 ₪	20,870 ₪
30/06/2020	7341/50	5	הר הצופים	21	450,000 ₪	21,429 ₪
03/02/2020	7162/199	8	דב הוז 63	33	640,000 ₪	19,394 ₪
ממוצע במעוגל						**20,400** ₪

בחילוץ היתרה לקרקע מתקבלת יתרה בסך של 9,000 ₪/מ״ר מבונה, טרם ביצוע ההתאמות למאפייני הנכס מושא השומה (מסחר עורפי) ומיקומו ובהתחשב כי מדובר בעסקאות מכר ליחידות בודדות ובשטחים קטנים.

בהחלטה של השמאי המכריע מר דוד דדון, לנכס בגו״ח 7174/163, נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר ברוטו בסך של 9,500 ₪, נכון למועד הקובע שם 20.01.2020. מיקום מושא החלטת דוד דדון עדיף על מיקום הנכס הנדון וכולל חזית לשני רחובות ראשיים.

<u>סיכום ערכי השווי בשומת המבקשת</u>

שווי מ״ר מבונה למלונאות	1,800 ₪/מ״ר מבונה עיקרי
שווי מ״ר מבונה למגורים	8,000 ₪/מ״ר מבונה פלדלת
שווי מ״ר מבונה למסחר	9,500 ₪/מ״ר מבונה לשיווק

10.2.4. תחשיב ההשבחה למימוש החלקי המבוקש:

שווי מצב קודם			
סעיף	**שטח עיקרי במ"ר**	**שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי**	**סה"כ**
שטח עיקרי למלונאות	5,250	₪ 1,800	**₪ 9,450,000**
שווי מצב חדש			
מרכיב שווי המסחר			
מהות	**שטח עיקרי במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי מבוקש במ"ר	648.45	100%	648.45
שטח שירות מבוקש במ"ר (ללא ממ"ק)	88.67	50%	44.335
סה"כ שטח אקוו' למסחר			692.785
שווי מ"ר מבונה אקוו' בש"ח			₪ 9,500
מקדם התאמה למסחר עורפי			90%
סה"כ שווי מרכיב המסחר			**₪ 5,923,312**
מרכיב שווי המגורים			
מהות	**שטח עיקרי במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי למגורים	7,850.16	100%	7,850.16
שטח עיקרי למגורים להשכרה לצמיתות	1,060.00	65%	689.00
סה"כ			8,539.16
שווי מ"ר מבונה אקוו' בש"ח			₪ 8,000
סה"כ שווי גולמי מרכיב המגורים			**₪ 68,313,280**
התאמה לעירוב שימושים			90%
התאמה לסמיכות למבני ציבור			85%
סה"כ שווי רכיב המגורים			**₪ 52,259,659**
סה"כ מגורים ומסחר			**₪ 58,182,971**
עלות מטלה ציבורית			- ₪20,743,280
מקדם דחייה לאישור רשות שדות התעופה האזרחית (שנה אחת, 5%)			95.24%
סה"כ שווי המצב החדש במעוגל			**₪ 35,656,800**
תחשיב ההשבחה			
שווי המצב הקודם			₪ 9,450,000
שווי המצב החדש			₪ 35,656,800
ההשבחה במעוגל			**₪ 26,200,000**

10.3. **<u>תגובת המשיבה מיום 23/01/2023 לטענות שמאי המבקשת:</u>**

- שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי למלונאות ב"מצב הקודם":

בקביעת השווי, שמאי המבקשת מתבססים בעיקר על ערכי שווי שנקבעו/התקבלו במרינה באשדוד ובחוף "לידו" ברח' הטיילת באשדוד. אין רלוונטיות להצגת נתוני שווי מעיר מרוחקת מהנכס שבנדון.

מציגים הדמיה של המרינה באשדוד ומיקום המלון ותצ"א של הטיילת וחוף "לידו" ומיקום המלון. מדובר במגרשים שממוקמים בסמוך ובמקביל לקו חוף הים ובאזור המאופיין באופן מובהק לשימושי מלונאות ונופש, הכולל סביבו בין היתר אטרקציות משלימות לתיירות כגון

מעגן סירות, טיילת וחופי רחצה מוסדרים. לא ניתן להשוות בין מגרש למלונאות בסמיכות לרצועת החוף באשדוד לבין מגרש למלונאות בעיר חולון שלא מאופיינת כעיר תיירות או לכל הפחות יש להביא בחשבון מקדמי התאמה (הפחתה) שעולים על המקדמים שבהם נקטו שמאי המבקשת.

לעניין טענת שמאי המבקשת, כי הנכס הנדון מהווה נכס מלונאי עצמאי וייחודי, בניגוד למגרשים בעסקאות ההשוואה מהעיר בת ים אשר הוצגו על ידנו, בהן קיים שימוש מלונאי כשימוש "נלווה" לפרויקט מעורב. טענה זו אינה נכונה.

מדובר במגרשים שעיקר השימוש בהם הוא למלונאות, כאשר קיים בהם שימוש נוסף ומצומצם למסחר. האפשרות לשימושי מסחר בפרויקט של מלונאות הינו מקובל, מבוקש ואף תורם לשימוש המלונאי ובטח שלא פוגע בו.

המגרש הנדון מסווג למלונאות משנת 1976, בבעלות יחידה של חברה יזמית ובמשך כל השנים זכויות הבניה בו זמינות לבניה מיידית. מאידך, במשך כל אותן עשרות השנים, בעלי הזכויות בחרו שלא לממש את הזכויות המגרש, לא בהיתר ולא במכירתו. עובדה זו מוכיחה הלכה למעשה כי אין צורך ואין ביקוש לייעוד הנדון בסביבת הנכס הנדון.

כידוע, לא רק שהמבקשת לא ניצלה את הזכויות למלונאות, לבסוף היא אף פעלה לשינוי הייעוד הנדון. בבקשה לשינוי יעוד של מלונאות, יש תהליכים רבים שצריך לעבור, בין השאר צריך את אישור משרד התיירות (שלא שש לבטל יעוד שלשמו הוא קיים).

מפנים לפרוטוקולים ישיבות הועדה המחוזית בתוכנית שבנדון, מהם ניתן ללמוד על עמדת משרד התיירות והועדה המחוזית כי אין צורך בייעוד מלונאי בסביבת הנכס הנדון.

> *"להבנתנו השכונה הזו באמת היא שכונת מגורים מובהקת....ראינו את עמדת משרד התיירות, שבעצם, אין מה לעשות שם עם מלונאות. מדובר על מגרש שבאמת אושר כזה לפני שנים רבות ומעולם לא מומש מחוסר ביקוש..."*
> *"העיר חולון אינה מאופיינת כעיר תיירות והדבר בא לידי ביטוי אף בתוכנית המתאר המופקדת אשר אינה מייעדת שטחים למלונאות אך מאפשרת שילוב של שימושים באזור התעסוקה ולאורך צירים מרכזיים בעיר אשר הוגדרו בייעוד של עירוב שימושים....הוועדה השתכנעה כי שילוב השימוש המלונאי כפי שתכנית המתאר מציעה באזורים אחרים, מספקת, וכי אין מקום לייעוד את המגרש במלואו לייעוד זה או להוסיף שימוש מלונאי באזור מגורים בניגוד למגמות תכנית המתאר".*

לאור האמור, היה מקום להפעיל מקדמים שמאים נוספים (כגון מקדם אי תפוסה), אשר יכולים לבטא בנוסף את הביקוש האפסי לייעוד מלונאות באזור זה.

אין לקבל את טענת שמאי המבקשת, כי אין להסתמך על השווי שהתקבל בניתוח מכרזי הקרקע שהצגנו למלונאות בבת ים, מאחר ובמכרזים אלה השתתף מציע אחד.

עפ"י התקינה השמאית, יש להסתמך על עסקאות השוואה. הצעות רכישה אינן מהוות עסקה במקרקעין. העסקה הזוכה הופכת להיות במרבית המקרים, רף המינימום של העסקאות הבאות אחריה ולא ממוצע ההצעות.

אין מחלוקת כי במגרשים מושא המכרזים נדרש לבצע פיתוח עירוני (דחייה של שנתיים לכל היותר), אולם התוספת לשווי במגרש הנדון בגין זמינות, מתקזזת עם ההפחתה בגין מיקום לאזור שאינו תיירותי.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- שווי מ״ר קרקע מבונה עיקרי למגורים רגיל ב״מצב חדש״:

מעבר לשווי הנמוך בו נקטו שמאי המבקשת, הובאו על ידם הפחתות נוספות לפי מקדמי התאמה של 90% בגין עירוב שימושים ו-85% בגין סמיכות למבני ציבור, אשר מביאים לשווי קרקע למ״ר מבונה של 6,120 ₪.

שמאי המבקשת מחלצים משווי מ״ק בנוי דירתי של 24,000 ₪ לעומת 26,455 ₪ בשומתנו.

סקר המחירים שנערך על ידנו, נלקח מדירות בקומה ממוצעת 12 (המהווה את הקומה האמצעית בבניין הנדון), בעוד שסקר המחירים בשומת המבקשת מביא בחשבון דירות בקומה ממוצעת 7.

דהיינו, יש להביא בחשבון תוספת שווי עבור 5 קומות נוספות, בשיעור של 1.1% לקומה, כך שלשווי שנקבע ע״י שמאי המבקשת יש להביא בחשבון מקדם התאמה בשיעור של 1.055, שיביא לשווי בנוי של לפחות 25,320 ₪.

כמו כן, סקר המחירים של שמאי המבקשת צריך לכלול את כלל עסקאות המכר (כולל אלו שהוצגו בשומת המשיבה). דבר אשר היה בהכרח מעלה את השווי הבנוי שהתקבל.

לעניין הרווח היזמי, משנקבע בקווים המנחים וע״י השמאי הממשלתי כי בפרויקטים של פינוי בינוי בהם נדרש לפנות בעלי דירות, להרוס מבנים קיימים ולבנות מאות דירות חדשות, כי שיעור היזמות למגורים המספק כדי לקיים פרויקט הינו 16%, אזי שבהכרח שבפרויקטים מסוג זה שמהווים מגרש ריק בבעלות יחידה, שיעור הרווחיות צריך להיות אף נמוך מ-16% וכפועל יוצא השווי למ״ר קרקע מבונה צריך להיות גבוה יותר. בהתחשב במיקום הנכס ובמאפייניו, רווח יזמי בשיעור של 18% כפי שהובא בחשבון על ידי שמאי המבקשת הינו גבוה ולא סביר.

עסקה לקרקע ברח׳ נעמי שמר 2 (גו״ח 6872/22)

השווי בעסקה זו מגלם מגרש בעל מאפיינים זהים למגרש הנדון, הן מבחינת בינוי והן מבחינת שילוב שימושים. עסקה זו משקפת שווי מ״ר קרקע מבונה של 10,450 ₪.

מדובר ב״נתון זהב״ לקביעת השווי בנכס הנדון ובעסקה בעלת רמת התוקף הגבוה ביותר לקביעת השווי בנכס הנדון שהרי עסקה זו מגלמת את כלל מאפייני הנכס הנדון ובכך מייתרת את הצורך במתן התאמות לזמן, גודל, מושע, גובה ועירוב שימושים.

עסקה לקרקע ברח׳ אריק איינשטיין (גו״ח 6874/114)

מניתוח שמאי המבקשת, התקבל שווי מ״ר קרקע מבונה דירתי של 8,200 ₪.

העסקה נערכה ביום 27/08/2019 עבור 18.33% חלקים.

כפי שעולה מהחלטה של השמאי המכריע מר יהודה פלד בנכס, במועד הקובע החלקה רשומה ע״ש בעלים רבים ובחלקים שונים (מפנים לסעיף 7 בהחלטה). כלומר, בכדי להתאים את השווי שמתקבל בעסקה זו הכולל הפחתה בגין מרכיב המושע, לנכס הנדון שהינו בבעלות יחיד, יש להביא בחשבון מקדם תוספת שווי של כ-1.15 לכל הפחות, כמו גם התאמת מועד של כ-1.1.

ביצוע ההתאמות יביא לשווי מ״ר קרקע מבונה דירתי של כ-10,370 ₪.

לגבי טענת שמאי המבקשת כי נדרש לתת מקדם התאמה למיקום העסקה בשכונה חדשה וברמה סוציואקונומית גבוהה יותר, כמו גם היות המגרש גובל בשצ״פ, הרי שגם המגרש שבנדון גובל בשצ״פ. כמו כן, מציגים תצ״א משנת 2019, על פיה במועד ביצוע העסקה,

השכונה היתה בשלבי הקמה וכללה פיתוח עירוני חלקי, כך שגם אם יוכח כי מדובר באזור עדיף, הרי שיתרון זה מתקזז עם העובדה שהשכונה בשלבי הקמה.

עסקה לקרקע ברח' בר-לב חיים (גו"ח 6874/98)
העסקה נערכה ביום 20/11/2018.
שמאי המבקשת נשענו בתום לב על טעות סופר בהחלטת השמאי המכריע מר משה נדם.
כאשר נרשם שם בטעות כי כמות יח"ד שנמכרו הינה 32.91 מתוך סה"כ 39 יח"ד.
מציגים את רשימת הבעלויות והחלקים בנכס כמפורט בהחלטת נדם, כמו גם טבלה המפרטת את יח"ד המוקצות למבקשים (עמ' 5 להחלטת נדם), על פיהם העסקה משקפת מכר של 70.59% מזכויות בלבד ובסה"כ 27.53 יח"ד מתוך 39 יח"ד.
בחלקה ניתן לבנות שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד) של 5,148 מ"ר, כך שבעסקה נמכרו 3,634 מ"ר דירתי בסך של 38,500,000 ₪, המשקף שווי מ"ר קרקע מבונה של 10,600 ₪
יוער כי יתרת הזכויות בחלקה שייכות למספר בעלים שונים במושעא. כלומר, השווי שהתקבל משקף הפחתה למושע, כך שיש לבצע התאמות לבעלות יחיד ולמועד.

- מקדם הפחתה בגין עירוב שימושים:

השווי שנקבע צריך לשקלל את כלל מאפייני הנכס הנדון ולא נדרש לעשות הפרדה בין השווי לבין מקדמי ההפחתה השונים המופעלים על השווי בעת התחשיב.
הפרדה זו "מסתירה" את השווי הסופי בו נקטו שמאי המבקשת שהינו 6,120 ₪ למ"ר קרקע מבונה דירתי. שווי זה משקף שווי קרקע ליח"ד ביוני 2021 בסך של כ-640,000 ₪, אשר אינו סביר.
השווי שנקבע בשומת המשיבה משקלל את כל מאפייני הנכס הנדון לרבות עירוב השימושים שקיים בו.
השווי שנסקר בשומת המשיבה מגלם עירוב שימושים, כך שהפחתה מעבר לכך תהווה כפל.
העסקה לקרקע ברח' נעמי שמר 2 כוללת עירוב שימושים.
עסקאות המכר לדירות מגורים ברח' ההסתדרות 62, כוללות עירוב שימושים. מפנים לקטע מהבקשה להיתר ברח' ההסתדרות 62, לבניית 2 רבי קומות הכוללת קומת קרקע, 24 קומות, קומת דירת גג, גג טכני. בבנין A קומת קרקע מסחרית, בבנין B קומת קרקע מסחרית וציבורית.
מבני הציבור ימוקמו במבנה נפרד ממבנה המגורים.
שטחי המסחר אומנם ממוקמים בקומת הקרקע של מבנה המגורים אולם בין דירות המגורים למסחר מפרידה קומת גלריה טכנית ולפיכך, אין לשטחי המסחר השפעה על כלל הפרויקט, אלא לכל היותר על קומת המגורים הראשונה שמעל קומת הגלריה.
יתרה מזאת, מדובר במסחר מקומי וככזה, העצימות שלו מבחינת מטרדים וההפרעה משטחי המסחר נמוכה ומנגד הוא מהווה שיפור ישיר ונוחות באיכות החיים למתגוררים בבניין.
ככל ולא יתקבלו טענות המשיבה, יש להפחית לכל היותר 2% מהשווי, בדומה להחלטת השמאי המכריע מר ערן ירקוני לנכס ברח' שינדלר אוסקר 2 בבת ים (גו"ח 7146/257), שם נקבע, כי מאחר וחלק מהעסקאות עליהן התבסס לקביעת השווי נערכו בפרויקטים עם עירוב שימושים ומאחר ובנכס שם נקבעו בנוסף גם שימושים ציבוריים, הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 2% בגין עירוב שימושים ודיור להשכרה.

- מקדם הפחתה בגין קרבה למבני ציבור:

חלק נרחב מעסקאות ההשוואה כולל קרבה למבני ציבור ואף שילוב של מבני ציבור בבניין ולכן אין מקום להפחתה נוספת.

שמאי המבקשת הציגו 10 החלטות שמאים מכריעים בהן נקבעה הפחתה בשיעור של 10%-15% בגין סמיכות למבני ציבור. בדיקת ההחלטות מעלה כי מתוך 10 החלטות, 7 מהן ניתנו ביחס למבנים צמודי קרקע ו/או דירה בקומת הקרקע. כידוע למטרד של מבני הציבור השפעה גדולה יותר על צמודי קרקע בעוד שבנייה רוויה, בטח במגדל, כמעט ואין השפעה. סימון באדום של ההחלטות שהוצגו ע"י שמאי המבקשת שאינן רלוונטיות לענייננו:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מקדם הפחתה
יגאל יוסף	סמדר 26, רמת גן	6203/199	15%
דורית פריאל	מגדל 28, רעננה	6579/133	15%
גיל הרצברג	חיים לנדאו 19, פתח תקווה	6400/247	10%
לבנה אשד	תל אביב 23, נס ציונה	3843/25	10%
יעקב פז	הבעש"ט 30, רחובות	3704/359	10%
משה נדם	עבודת ישראל 5, תל אביב	7045/113	10%
גיא צדיק	בן יהודה 191 א', תל אביב	6960/61	10%
חגית רבינסון	מורדי הגטאות 52, הרצליה	6558/493	10%
יהודה פלד	מזא"ה 32, פתח תקווה	6193/149	10%
אוולין דודזון שמאמה	תלמוד בבלי, בית שמש	34281/302	10%

לא כל סמיכות למבנה ציבור אמורה להביא להפחתה באופן אוטומטי.

המבנה הציבורי בחלקה הנדונה עתיד לשמש את העירייה למשרדים. שימוש זה אינו אינטנסיבי, אינו מרעיש, חל בשעות היום כאשר דיירי הבניין בעבודה ולא מתקיים בסופי שבוע וחגים.

מרכז שטיינברג אשר סמוך ממערב מהווה מבנה חד קומתי ואקוסטי.

המבנה אמנם פעיל גם בשעות הערב, אולם מדובר במבנה תרבות, המשמש כמרכז מקצועי ואמנותי בתחום המוסיקה והתיאטרון. השימוש במבנה זה אינו צריך להוות מטרד לדירות המגורים בבניין והקהל שצורך פעילות זו אינו גורם להפרעות ומטרדים.

תיכון שרת ממוקם כ-50 מ' דרומית ממבנה המגורים הנדון.

שימוש זה פעיל בעיקרו משעות הבוקר ועד שעות הצהריים ולאחר מכן סגור לרבות בסופי שבוע, חגים ובחופשות.

שעות הפעילות של מבנה זה למעשה מסונכרנות לרוב עם השעות שהדיירים לא נמצאים בנכס הנדון (עבודה, לימודים וכדומה). דווקא בשעות שלרוב הדיירים בביתם מתחם זה אינו פעיל. כמו כן, הפעילות בתיכון מתקיימת ברוב הזמן בתוך שטח המבנים, כאשר גם הפעילות החיצונית שמתקיימת בחצר התיכון ובמגרשי הספורט אינה מהווה מטרד, שכן החצר ומגרשי הספורט ממוקמים בחלק הפנימי והדרומי של המבנה ומרוחקים באופן משמעותי מהנכס הנדון ולפיכך תוצר הרעש מהפעילות החיצונית הינו מינורי, אם בכלל.

היכל הספורט ממוקם כ-130 מ' דרומית ממבנה המגורים הנדון.

קיים מרחק פיזי משמעותי בין היכל הספורט לבין הנכס הנדון, כאשר ביניהם קיימת חציצה של מבנים והגישה אל היכל הספורט (לרבות החניה) מתאפשרת מצידו הדרומי של המבנה ובכך מבטלת כל קשר לנכס הנדון.

יחד עם הטענה להפחתה בגין סמיכות למבני ציבור, יש לבחון את האפשרות לתרומה הכלכלית לנכס בגין היותו בסמיכות לנכסים ציבוריים המהווים נכסים משלימים, אשר מקזזת את ההפחתה. כך לדוגמה קל יותר לשווק/להשכיר דירות למשפחות שילדיהן לומדים בתיכון הסמוך, מתאמנים בהיכל הספורט, צורכים תרבות במרכז שטיינברג וכו'. גם שטחי המסחר ייהנו מקרבה זו בעקבות העוברים ושבים למבני הציבור אשר עתידים להיות לקוחות פוטנציאליים.

לאור כל האמור לעיל ולאור העובדה שהשווי בחלק מעסקאות ההשוואה מגלם סמיכות למבני ציבור, העובדה שמדובר במגדל גבוה אשר לא מושפע מהמטרדים בקרקע ככל וקיימים, כמו גם העובדה שמבני הציבור לא רק שאינם מהווים מטרד אלא אף תורמים לשווי כנכסים משלימים, אין מקום להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין רכיב זה.

- מקדם דחיה לניצול זכויות הבניה:

שמאי המבקשת מביאים בחשבון מקדם הפחתה לניצול הזכויות במצב חדש, המשקף דחייה של שנה בשיעור היוון של 5%, בשל הצורך בקבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה.

מדובר בנושא שיגרתי שחל על כל הנכסים בעיר כדוגמת הנדון שגובהם עולה על 60 מ'.

כל עסקאות ההשוואה לקרקע ו/או לדירות מהן חולץ השווי בשומת המשיבה, נלקחו ממגדלים שגובהם עולה על 60 מ' ולפיכך הוראה זו חלה גם על כלל עסקאות ההשוואה ולמעשה מגולמת בשווי באופן מלא.

לדוגמה:

על עסקת "הזהב" לקרקע מרח' נעמי שמר, חלה תוכנית 505-0648873, בה נקבע בין היתר, "תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מ' מעל פני השטח הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית..... כמו גם בהוראות תוכנית 505-0548057 שחלה על עסקאות ההשוואה מרח' ההסתדרות 62.

על יתר עסקאות ההשוואה מהן חולץ השווי בשומת המשיבה ואף בשומת המבקשת, חלה תוכנית ח/501, משנת 2007 אשר גם בה נקבעו תנאים להיתר המחייבים קבלת הנחיות רשות התעופה להקמת עגורנים, כמו גם קבלת אישור מקומי ספציפי של משרד הביטחון לחריגה מגובה של 25 קומות מעל קומת הקרקע. אם לא תותר חריגה מקומית כזאת, הגובה יותאם למותר.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מאחר והזכויות המבוקשות הן זכויות מכח תב"ע עדכנית והבקשה לא כוללת הקלות, קיימת ודאות תכנונית לגבי אישורן של הזכויות המבוקשות לרבות לגבי גובה הבניין, הרי שהמבקשת יכולה במקביל לפעול מול רשות שדות התעופה לקבלת האישור, כלומר בתקופה חופפת עד להחלטת הועדה.

במקביל לבקשה להיתר הנדונה מס' 20220226 להקמת הבניין, נערכה ע"י המבקשת בקשה להיתר נוספת מס' 20220438 שהמהות שלה דיפון וחפירה. בקשה זו נבחנה במקביל לבקשה הראשית, קרי ביום 03/07/2022 והוחלט לאשרה. משמע, המבקשת יכולה להתחיל בעבודות הבסיסיות להקמת המרתף ובמקביל להנפיק את האישור ככל ועדיין לא הונפק.

מפנים להעתק מאישור רשות התעופה האזרחית מיום 17/08/2022 (כשבוע בלבד לאחר מועד החלטת הועדה האחרונה מיום 10/08/2022) בה אושרה הקמת המבנה הנדון.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- מקדם היחס הראוי בין שווי למגורים "רגיל" לבין שווי לדיור להשכרה:

בניגוד לטענת שמאי המבקשת, בשומת המשיבה הוצגו 8 החלטות של שמאים מכריעים שונים, לעניין המקדם הראוי. מקור השוואה מספק ונרחב.

גם אם נוסיף למסד הנתונים את ההחלטות שהוצגו ע"י שמאי המבקשת (מסומנות באדום), הרי שיחס המקדם לא ישתנה באופן משמעותי:

מס"ד	שמאי מכריע	תאריך קובע	כתובת	גו"ח	מקדם דיור להשכרה מדיור רגיל
1	בועז קוט	17/11/2020	פישלזון 8, ראשון לציון	3929/210	0.80
2	עומר סרחאן	21/05/2019	הרכבת 74, ת"א	6977/221	0.80
3	אלי כהן	17/05/2019	דפנה 18, ת"א	6110/236/32	0.80
4	עומר סרחאן	29/11/2018	דרך שלמה 44, ת"א	7052/56	0.80
5	רינת וויס רביב	14/08/2018	בית בפארק, אור יהודה	6487/93-95	0.85
6	דורית פריאל	28/07/2015	דפנה 18, ת"א	6110/236/21	0.78
7	אורית גלן	28/07/2015	דפנה, ת"א	6110/221/21	0.80
8	שושי שרביט שפירא	28/07/2015	דפנה 38, ת"א	6110/226/14	0.78
9	רמה מאור	19/06/2019	וילנסקי משה 17-11, ת"א	6615/298	0.62
10	יגאל יוסף	17/03/2018	הרב מימון 26, בת ים	7124/249/13	0.6
0.76	**יחס מקדם דיור להשכרה מדיור רגיל ממוצע**				

לעניין ההחלטה של השמאי המכריע מר ארז כהן לנכס ברח' התאנה 8 (גו"ח 6996/119) שצוינה בשומת המבקשת, לא הובאה בחשבון במסד הנתונים, מאחר והשמאי המכריע לא החליט בנושא המקדם, אלא קבע את השווי בהחלטתו עפ"י שווי השוק בשוק החופשי וללא המגבלות של המנהל לגבי דיור להשכרה.

השמאי המכריע ציין שלדעתו מקדם 0.58 הינו מקדם סביר וזאת ביחס לעסקה שבוצעה בנכס, אך אין באמור בכדי לתת למקדם זה תוקף כאילו נקבע בהחלטה ועל בסיסו חויבו הזכויות.

כמו כן, העסקה לקרקע מושא החלטת השמאי המכריע ארז כהן, נערכה בשנת 2017. באותן שנים נושא השכירות לטווח ארוך רק החל את דרכו ויזמים רבים חששו להיכנס לפרויקטים מסוג זה והעסקאות דאז נסגרו בשווי נמוך.

לימים, הנושא הנדון צבר תאוצה ומשנת 2021 ואילך (קרי במועד הקובע הנדון), אנו עדים לסגירת מכרזים ברחבי הארץ של חב' "דירה להשכיר" בערכי שווי שמתקרבים ואף עולים על שווי השוק למגורים בסביבה.

יכול להיות שבשנת 2017 היחס בחולון היה 0.58, אולם בהכרח אותו יחס לא היה מתקבל בשנת 2021.

מציגים חלק משומת IFRS לפרויקט מושא החלטת ארז כהן, שנערך עבור חב' מגוריט, ע"י משרד "פז כלכלה והנדסה", ממנה ניתן ללמוד על עליית שווי במרוצת השנים (הרבה מעבר לעליית שווי השוק הרגיל) ועל ההצלחה של הפרויקט.

בחלק הרלוונטי של שומת IFRS לפרויקט, פורטו 4 חוות דעת שנערכו במרוצת השנים:

חוות הדעת הראשונה, למועד 31/12/2019 – נקבע שווי הנכס[4] בסך 17.3 מ' ₪ לא כולל מע"מ.

[4] חלק מגוריט 60%).

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

חוות הדעת השנייה, למועד 13/12/2020 – נקבע שווי הנכס בסך 25.1 מ׳ ₪ לא כולל מע״מ.
חוות הדעת השלישית, למועד 30/09/2021 – נקבע שווי הנכס בסך 45.3 מ׳ ₪ לא כולל מע״מ.
חוות הדעת הרביעית, למועד 31/03/2022 – נקבע שווי הנכס בסך 60.4 מ׳ ₪ לא כולל מע״מ.

- מקדם שכירות מפוקחת לתקופה מוגבלת מול שכירות חופשית ולצמיתות:

שמאי המבקשת טוענים כי מקדם שכירות חופשית לצמיתות, צריך להיות נמוך ממקדם לשכירות מפוקחת שניתן למכור בו את הדירות לאחר 25 שנה.
בהוראות התוכנית הנדונה, נקבע מחד כי השכירות בנכס הנדון הינה לצמיתות, ומאידך בהוראות התוכנית לא נקבעו מגבלות ו/או התניות כלשהן לעצם ההשכרה (זהות השוכרים, תקופת שכירות מינימלית/מקסימלית, גובה שכירות מפוקח, גובה דמי ניהול מפוקחים וכו׳).
כלומר, המגבלה היחידה בתכנית לעניין זה היא היות יחידות דיור אלה להשכרה לצמיתות.
מפנים להחלטת השמאי המכריע מר גיא צדיק בנכס ברח׳ הבנים בבית ים (גו״ח 7124/154), אשר קבע מקדם 0.8 בנימוקים הבאים:

> *"...בהתאם לקווים מנחים אלו נקבעה בשומת, השמאי המכריע, יגאל יוסף, בגו"ח 7124/249 בתחום תכנית בי/508 בחשבון הפחתה של 40% משווי מר"א מבונה של שטחי הבניה להשכרה וסה"כ 3% ביחס לכלל השטחים. תחשיב זה מבוסס, בין היתר, על הנחה של תשלום מופחת בשיעור 80% דמי שכירות.*
>
> *לאור העדר הוראה מפורשת לעניין דמי שכירות מופחתים (דיור בר השגה) כפי שפורט אינני סבור שיש לקחת בחשבון הפחתה זו ולא ראיתי כי קיימת מגבלה על השכרת הדירות במחירי שוק. לפיכך בהתאמה שיעור ההפחתה המתקבל, לדירות עם מגבלת שכירות אך ללא תקרת סכום, הינו בגבולות של 20% בלבד וביחס לכלל הנכס 1.5%. לעניין זה אציין, כי שוק הנדל"ן, נכון למועד הקובע ונכון למועד כתיבת החלטה זו כולל מרכיב של משקיעים הרוכשים דירות לצורך השכרתן בשוק החופשי וחברות ריט וקרנות השקעות הרוכשות מקבצי דיור להשכרה. באופן טבעי לא יהיה זה חריג לראות מצב בו 8 דירות בבניין של 80 דירות, ימכרו למשקיעים שיעשו בהן שימוש לדירות להשכרה. דירות לצורך זה אינן מתומחרות בשוק באופן שונה מדירות רגילות, היות והמחיר אינו נקבע לטובת קונה ספציפי. מכאן שדירות לצורך השכרה יכולות להימכר גם במחיר שוק מלא. עם זאת, לאור אי הודאות שסביב הוראה זו ותקופת המגבלה היוצרת פגם מסוים באפשרויות השיווק של דירות אלו ומגבלות סחירות המצמצמות את קהל היעד של הרוכשים הפוטנציאליים, אני סבור שניתן לאמץ את המקדם שנקבע בשומה המכרעת שצוינה לאחר ההתאמות שהוצגו ולקבוע מקדם הפחתה של כ-20% ביחס למרכיב הקרקע של הדירות המוגבלות להשכרה בלבד (כולל שטח עיקרי + ממ"ד + מרפסות המשוייך לדירות אלו בתחשיב ההחלטה)".*

- שווי מ״ר קרקע מבונה למסחר:

שמאי המבקשת קבעו שווי מ״ר קרקע מבונה למסחר בסך של 9,500 ₪ ובהפחתה נוספת לפי מקדם 0.9 בגין עורפיות, כך שמתקבל שווי קרקע למ״ר מבונה למסחר של 8,550 ₪.
כאמור לעיל, ראוי לנקוט בשווי סופי שמגלם את כלל מאפייני הנכס.
שנית, שמאי המבקשת טוענים שהשווי שנקבע בשומת המשיבה גבוה ב-30% מהשווי שנקבע בהחלטת השמאי המכריע דוד דדון בנכס בגו״ח 7174/163.

בהחלטת דדון נקבע שווי מ״ר קרקע מבונה אקוו׳ לא מגלם ש״ש, בעוד שבשומתנו נקבע שווי מ״ר קרקע מבונה עיקרי מגלם ש״ש. באם בהחלטת דדון יחידת המידה לקביעת השווי היתה מ״ר מבונה עיקרי מגלם ש״ש, אזי השווי בו היה נוקט השמאי דדון היה 10,700 ₪ ובהתאם לא היו מחויבים שטחי השירות.

כמו כן, בקביעת השווי השמאי המכריע אימץ את השווי שנקבע ע״י שמאית הועדה וטען כי מדובר בשווי שהינו על הצד הזהיר והשמרן.

נוסף לכל, בשנת 2021 חלה עלייה משמעותית בשווי נכסי המסחר. בהתחשב בעליית המחירים וכן בעובדה שנקבע בשומה זו שווי אקוו׳ ולא עיקרי וכן בעובדה שאומץ השווי הנמוך, הרי שלא קיים פער בין שומת המשיבה להחלטת השמאי המכריע דוד דדון.

לעניין ההחלטה בהשגה ראשונה שצוינה בשומתנו ולא אותרה ע״י שמאי המבקשת, אכן נפלה טעות סופר במראה המקום. המראה מקום הנכון של הכרעה בהשגה ראשונה זו הינו רח׳ ארלוזורוב 84-82 פינת רח׳ ההסתדרות 38 חולון (גו״ח 7175/87).

לעניין חילוץ שווי ממסחר ישן:

בכדי להתגבר על חילוץ שווי ממסחר ישן (בו נדרש לבצע חילוץ תוך נקיטה ברווח יזמי מופחת ובעלויות בניה מופחתות) לקחנו בחשבון תוספת שווי של 10% בכדי להתאים משווי מסחר ישן לשווי מסחר חדש ובכך חילצנו בהתאם לעלויות בניה ורווח יזמי ידועים ומלאים.

בניגוד לטענת שמאי המבקשת, תוספת זו הינה על הצד הנמוך. כך למשל:

בהחלטה של השמאי המכריע ארז כהן למבנה מסחרי דו קומתי חדש ברח׳ צבי תדמור 12 פינת רח׳ חנקין חולון (גו״ח 6867/52), קבע השמאי המכריע את השווי בהתבסס על דמ״ש המתקבלים בנכס עצמו למועד הקובע 08/03/2018 כדלקמן:

שווי מ״ר בנוי מסחר בקומת הקרקע – 48,300 ₪.

שווי מ״ר בנוי מסחר בקומה א׳ – 33,300 ₪.

מחד, נדרש לתת התאמה בשווי לכך שמדובר במרכז מסחרי ולא חנויות בקומת קרקע של בניין מגורים ומאידך נדרשת התאמה לזמן. גם אם ההתאמה למיקום ובינוי עולה על ההתאמה בזמן, עדיין לא ניתן להגיע לשווי הנמוך בו נקטנו.

לעניין מקדם הפחתה של 10% למסחר עורפי:

שטחי המסחר הנדונים פונים אל דרך בה עוברים באים ושבים רבים לשטחי המסחר של המרכז המסחרי הסמוך, למתחם שטיינברג ואל תיכון משה שרת ולפיכך במקרה הנדון אין לתת הפחתה בגין חשיפה מצומצמת.

10.3.1. **להלן עיקרי טענות שמאי הצדדים, שעלו בדיון שנערך ביום 06/02/2023:**

שמאי המבקשת

לגבי שווי המצב הקודם

מסד הנתונים של שמאי המשיבה כולל גם הוא עסקאות מאזורים דומים. מעבר ליתרונות של מגרשים עירוניים, הקירבה לחוף הים לפעמים מהווה חיסרון בשל הצורך להקים מרתפים ת״ק ועלויות של מי תהום שמייקרות את עלות הקמת המרתפים לפעמים ב-30%-40%.

מפנה להחלטת השמאי המכריע אייל יצחקי לנכס בגוש 7138 חלקות 175-174, אשר קבע (עמ׳ 42 להחלטה), שווי מ״ר מבונה של 1,500 ₪ למ״ר עיקרי למלונאות. כאשר שווי זה מגלם כבר את העובדה שחלק מהחניונים ממוקמים מתחת למפלס מי התהום וכוללים עלות עודפת. ז״א השווי

שנקבע הוא לאחר ההפחתה. במגרשים עירוניים, בהם אין לנו בעיה של מי תהום, אם נוסיף את העלות העודפת שהפחית, השומה שלנו בהחלט סבירה.

כמו כן, משומת יצחקי ניתן להבין, או להקיש ממנה על מהימנות העסקאות שפורטו בשומת המשיבה (עסקאות מס״ד 2-1 בשומת המשיבה).

עסקאות אלה, אשר שמאי המשיבה התבססו עליהן, מצוינות בין היתר בהחלטת יצחקי, אשר קובע כי הן מאד נמוכות ומציין שהסביבה לא מפותחת ועד שניתן יהיה לבנות צפויה דחייה מאד ארוכה.

עוד מציין השמאי יצחקי, כי העובדה שלכ״א מהמגרשים ניגש מציע אחד וחוסר ההתעניינות במכרז, מקטינה את הרלוונטיות ואת המהימנות של תוצאות המכרז.

בנוסף, מפנה למס׳ החלטות נוספות בעיר בת ים, במרחב תוכנית בי/מק/410. קיימות החלטות רבות, אך מפנה במיוחד להחלטה של השמאי המכריע מר גיל הרצברג, למועד קובע 24/06/2014, שם נקבע שווי מ״ר מבונה עיקרי למלונאות של 1,500 ₪, שבע שנים קודם למועד הקובע אצלנו. אם נסתכל על נתוני הנכס מושא ההחלטה שם, הוא לא בקו ראשון לים. מדובר על שכונת פארק הים, שכונה חדשה, הכי יוקרתית בבת ים, הכוללת פארק מרכזי וסביבו מגדלי מגורים. בקו השני יש מגרשי מלונאות.

באותו המתחם, אני רוצה להפנות לעסקת קרקע, מתאריך 19/08/2018, במגרש 53, שם נמכרו מלוא זכויות הבעלות במגרש בתמורה ל- 65,250,000 ₪.

מדובר במגרש בשטח של 11,292 מ״ר עם זכויות בניה לשטח עיקרי של 206.94%, המהווים 23,367 מ״ר, מהם 1,975 מ״ר למסחר. עסקה זו נותחה ע״י שמאי המשיבה (עמ׳ 25 לשומת המשיבה עסקה מס׳ 3) והתקבל שווי מ״ר מבונה עיקרי של 2,815 ₪/מ״ר. שלוש שנים קודם למועד הקובע בעניינו. דהיינו, למעלה מפי 2 מהשווי שבסופו של דבר נקבע על ידם.

לעניין עסקאות ההשוואה מאשדוד והטענה כי יש שם אטרקציות משלימות, בשנה האחרונה אני ליוויתי ניסיון לרכישת שני מתחמים, הכי פופולריים ואטרקטיביים למלונאות באשדוד, פרויקט אחד חצי בנוי ופרויקט שני שעוד לא החלו בבניה. שניהם של ג׳קי בן זקן וערכתי גם חוו״ד לבימ״ש למלון שבזמנו שיווק פרי ז״ל. אין שם שום אטרקציות משלימות. נכון שיש שם ים, אבל שום דבר מעבר לזה. עדיין מדובר על אשדוד.

לא טענו שזה מלון נופש, טענו שזה מלון עירוני עסקי, לצורך העניין, יש בחולון את מתחם עזריאלי, שהינו מתחם תעסוקה שוקק חיים, יושבות בו חברות הייטק. יש הרבה מאד דוגמאות של מלונות כאלה.

לפני 15 שנה, הוקם מלון NYX בדרום ת״א, על מנחם בגין. כולם הרימו גבה, הוא לא קרוב לשום דבר למעט לתחנה המרכזית הישנה והוא מאד מצליח ועונה על צורך מאד ספציפי.

לעניין שומת ה-IFRS שמשרדנו ערך למלון קלאב הוטל טבריה ואשר הוזכרה ע״י שמאי המשיבה, אין חולק שביחס למלונות בנויים, שמוערכים כעסק חי, לקורונה היתה השפעה מאד גדולה, אנחנו לא רואים את זה חל לגבי קרקעות ביעוד למלונאות. אני ערכתי לאחרונה חוו״ד (במסגרת הליך שמתקיים בארצות הברית), לקרקע למלונאות והייתי צריכה להעריך את השווי בשני מועדים. וראיתי שדווקא בסמיכות למועד הקובע שלנו, התקבלה הצעה מאד גבוהה של חב׳ מזרחי ובנין לרכישת הקרקע, שלא הבישלה בסופו של דבר, מאחר וראו שיש ביקוש גבוה וחשבו שיוכלו לקבל הצעות גבוהות יותר.

אבל אחנו לא בטבריה. לסיכום, הטענה הבסיסית היא שברור שהקורונה השפיעה על מלונות קיימים פועלים, אבל לא ראינו השפעה על קרקעות למלונאות.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ציינו החלטות שמאים מכריעים לנכסים בשכונת פארק הים בבת ים, לצורך סבירות התוצאה בערכי השווי שנקבעו ע"י שמאי המשיבה למלונאות.

בהחלטות נקבע שווי של 1,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי לשנת 2014, כאשר שמאי המשיבה קבעו למועד הקובע ביולי 2021, שווי של 1,300 ₪ עיקרי. לא קיימת פה סבירות.

ביחס לשאלה האם הנתונים שהצגנו מבת ים הם רלוונטיים להשוואה לחולון, גם שמאי המשיבה הביאו נתונים מבת ים.

לעניין מי התהום, לא טענו שיש בעיית מי תהום בנכס הנדון. ציינו שערכי השווי בבת ים, בנכסים שממוקמים על רצועת החוף, מגלמים חלק מאותן עלויות עודפות שנובעות ממי התהום (ביחס לנכסים מהסביבה שם), דבר שאצלנו לא קיים ולכן צריך לבצע את ההתאמה הזאת. בנקודה הזו יש יתרון למגרש שלנו.

לעניין הכדאיות להקמת מלון בעיר חולון

מפנה למס' ערים שלא מאופיינות באטרקציה תיירותית מובהקת, בדומה לעיר חולון, אבל לאחר "מגיפת הקורונה", אנחנו עדים לתופעה של מלונות עירוניים.

לדוגמה, אנחנו מלווים עכשיו תוכנית להגדלת מלון קיים ופעיל, בקניון "אבנת" בפתח תקווה. יושב מעל בימ"ש.

יש לנו מקרה דומה מאד ברעננה ובערים נוספות כמו, יבנה, גדרה, פתח תקווה. יש מלון נוסף שמקימים עכשיו ברחובות. יש סוג חדש של מלונאות ויש לזה ביקוש. עצם העובדה שבחולון יש רק מלון אחד, רק מלמדת על הצורך. אמנם הנכס לא בסמיכות, אבל יש את בית חולים וולפסון, כאשר יש היום ביקוש לבית מלון למשפחות המאושפזים.

במלון בקניון אבנת, בשומת הועדה שם, השמאית רחל פרנקו, קבעה את השווי למלונאות בשווי של תעסוקה, לפי 2,000 ₪/מ"ר.

לגבי הפרוטוקולים מהחלטות הועדה המחוזית לאישור התוכנית, שמאי המשיבה ציטטו בצורה סלקטיבית רק חלק מהפרוטוקולים, מהם ניתן להבין שאין אטרקטיביות למלון בחולון, אבל אם נעיין בפרוטוקול של משרד התיירות מתאריך 17/02/2020, יש דווקא המלצה של משרד התיירות לאשר את התוכנית בתנאי שהוראות התוכנית יכללו אפשרות להוספת השימוש המלונאי לעירוב השימושים.

הניסיון לדרוס את השווי של השימוש המלונאי ביחס למצב הקודם, נובע מאי הכרת שוק התיירות ובפרט לאחר הקורונה והתפתחות המלונאות העירונית.

לגבי אישור רשות התעופה האזרחית

מפנה לשכ' הפרפרים בחדרה. התוכנית נמצאת ב"הולד" כי במסגרת ההתנגדויות לתוכנית, פעם ראשונה, נציג רת"א, שלא היה מודע לתוכנית, בלי להציג התנגדות כתובה, עצר את התוכנית ועושים עכשיו רה-תכנון לגבי חלק מהמגרשים.

קיימים כל כך הרבה פרויקטים ש"תקועים" בגלל רת"א.

מפנה גם לאשדוד, שם התחלתי ללוות תוכנית של "דירה להשכיר", שנפלה בגלל קרן של משרד הביטחון, מגבלות טיסה של רת"א, ממפעל טירה. שנה וחצי לאחר שהיינו עמוק בתוכנית, היא נפלה.

הדרישות האלה לא מופיעות באופן אוטומטי בכל תוכנית. יש פעמים שבאמת תוך שנה זה נפתר, תלוי במיקום, אבל יש גם פעמים שלא. ושוב, הטענה היא אי הוודאות. אי אפשר להתעלם מזה. הפעם זה נפתר, אבל באותה מידה יכולנו להיתקע עם זה גם 4 ו-5 שנים.

לעניין שווי מ״ר מגורים במצב החדש

שמאי המשיבה טוענים כי בניתוח דירות המגורים שערכנו, יש להביא בחשבון תוספת של 10% לכל קומה וקומה, ביחס לשווי קומה ממוצעת 7 שהבאנו בחשבון, לעומת שווי קומה ממוצעת 12. הם טוענים גם לעניין הרווח היזמי שהבאנו (18%), כאשר לטענתם יש להביא רווח יזמי של 16% בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי לעניין התחדשות עירונית. אני רוצה להבהיר, כי השיטה הנכונה ביותר הינה שיטת עסקאות ההשוואה לקרקע ושיטת החילוץ הינה בעלת תוקף נמוך יותר ונערכה לצורך בקרה בלבד.

עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה, הן משכונת ח/501 – ״שדירת המגדלים״.

מדובר בשכונה חדשה, דומה בהקבלה לשכונת פארק הים בבת ים, אמנם ללא נוף לים, אך כוללת פארק ציבורי רחב ידיים במרכזה ומאופיינת באוכלוסייה בחתך סוציו אקונומי גבוה מאד. שמאי המשיבה כבר הציגו עסקאות אלה כנתוני השוואה במקרים אחרים ושמאים מכריעים כבר קבעו כי הן לא ברות השוואה ביחס לנכסים בשכונות אחרות, גם אם הן צמודות דופן.

מפנה לדוגמה להחלטת השמאי המכריע דוד דדון לנכס בגו״ח 7174/163, המתייחסת לקרקע בשכ׳ קרית העבודה, הגובלת בשדירת המגדלים. השמאי המכריע דוחה את אותם נתוני השוואה מאותה שכונה (שד׳ המגדלים).

אנחנו בשכ׳ קרית שרת. שכונה ותיקה. רמה סוציו אקונומית שונה לחלוטין משד׳ המגדלים.

אם ניקח עסקאות השוואה משכ׳ המגדלים, אזי צריך לעשות התאמה במינימום של 80% כדי להגיע לשווי אקוו׳ לשווי שלנו.

שמאי המשיבה מגיעים מניתוח (חלק) מעסקאות ההשוואה בשכונת המגדלים, לשווי מ״ר בנוי של 26,455 ₪, אבל בהחלטת דדון מפורטות עשרות עסקאות שהיזם מסר ביחס לאותו פרויקט (עמ׳ 123 להחלטה), כאשר שקלול כל הנתונים מביא לשווי מ״ר בנוי ממוצע של 23,467 ₪ בלבד, למועד קובע דומה לשלנו (העסקאות נערכו בין החודשים מאי-אוגוסט 2021). מעבר למאפייני השכונה, יש להביא בחשבון כי מדובר במיקום עדיף. הרכבת הקלה אמורה לעבור ליד.

על אף המיקום העדיף, עם מאפיינים יותר טובים, תחבורתית יותר טוב ועדיין השמאי המכריע בסופו של דבר יצא משווי מ״ר בנוי של 22,000 ₪.

כמו כן, בניתוח העסקאות הביא בחשבון השמאי דדון רווח יזמי של 18%.

לעניין עסקת המכר שנערכה ברח׳ נעמי שמר 2, ששמאי המשיבה מכנים ״נתון זהב״.

לא ניתן להתייחס לעסקה זו מאחר והיה פה קונה מיוחד.

מי שרכשה בסופו של דבר את הנכס, זו חב׳ נתנאל גרופ שבמועד ההתמחרות היו לה כבר כ- 50% מהזכויות (היו לה 26.28% ובנוסף במסגרת הסכם קומבינציה מול בעלי הזכויות, היו לה עוד 25%).

פירטנו את תהליך התמחרות, שניתן ללמוד אותו מפרוטוקול ההתמחרות מיום 17/10/2021 ומפרוטוקול התמחרות מיום 29/11/2021, המפורטים בהחלטת השמאי המכריע מר בועז קוט שנערכה לנכס.

ניתן ללמוד מההחלטה על כל ההשתלשלות. מדובר בעסקה חריגה שמשקפת מחיר של קונה מיוחד ולא שווי.

בסופו של דבר, בועז קוט אימץ את העסקה, בשל העובדה שהיא נערכה בנכס עצמו, אבל הביא בחשבון הפחתה של 5% וערך שקלול של גישת החילוץ ושל גישת ההשוואה בהתאם לעסקה עם ההפחתה, כך שהתקבל שווי מ״ר בנוי של 25,000 ₪/מ״ר ובניכוי מע״מ, רווח יזמי בשיעור 17% ועלות הקמה של 9,000 ₪, הגיע לשווי מ״ר מבונה של 8,800 ₪ למועד הקובע שם 19/09/2021.

כל היזמים שהתמחרו שם, היו בעלי עניין. מפנה שוב להחלטת השמאי בועז קוט בנכס, אשר מפרט את כל ההשתלשלות, כאשר בשורה התחתונה, השמאי המכריע יצא משווי של 8,800 ₪ ולא 9,000 ₪ ומשהו כפי שנאמר ע"י שמאי המשיבה.

לעניין העסקה ברח' אריק איינשטיין בגו"ח 6874/114 – שמאי המשיבה טוענים שמאחר ומדובר בעסקה שבה המוכרים היו הרבה מאד בעלי קרקע ויש מושע גדולה, אז צריך להביא בחשבון תוספת של 15%.

אם מוכרים כולם ביחד אז אין מושע ואין מקום לתוספת. מכירה לגוף אחד מבטלת את רכיב המושע.

בנוסף טוענים שמאי המשיבה, כי יש לבצע התאמה למועד הקובע בשיעור של 10% ולפיכך מגיעים לשווי מ"ר מבונה של 10,370 ₪ ולא 8,200 ₪ כמו שאנחנו אומרים וכי טענתנו על מיקום עדיף (גובל בשצ"פ) אינה רלוונטית מאחר וגם הנכס שלנו גובל בשצ"פ.

אז שוב, אנחנו שוב מדברים על נכס בשדרת המגדלים. אין כל מקום להשוואה.

נציין כי את העסקה הזאת ניתח השמאי המכריע דדון בהחלטה שציין וקיבל את אותו שווי שאנחנו הצגנו 8,244 ₪, לפני התאמות.

לעניין העסקה ברח' חיים בר לב בגו"ח 6874/98

שמאי המשיבה טוענים כי בשומת נדם יש טעות סופר ביחס למס' יח"ד שנמכרו (27.53 יח"ד שנמכרו ולא 32.91 יח"ד) ולפיכך מתקבל שווי מ"ר מבונה של 10,600 ₪.

אכן נפלה טעות, אך יחד עם זאת, אני רוצה להפנות שוב להחלטת דדון. בעמ' 121 מתייחס השמאי דדון לעסקה ואומר:

"עסקה בחלקה 98 מהווה ככל הנראה עסקה אחת למכר 28 יח"ד במצטבר מבעלי זכויות שונים, במחיר מעט חריג ביחס ליתר העסקאות" וממשיך "העסקה אינה כוללת שימושי מסחר ומבני ציבור. פתרונות החניה יהיו בתת הקרקע, תקן החניה לא יפחת מתקן של 1.5 מקומות חניה ליח"ד בשטח של 120 מ"ר ו-2 מקומות חניה ליח"ד מעל 120 מ"ר ובנוסף מתחם הקרקע בסמיכות לקו הירוק של הרכבת הקלה".

מדובר בעסקה עם מאפיינים שונים מאד מהמיקום שלנו. גם אם נביא בחשבון את תיקון טעות ונעשה התאמות למיקום ולשכונה שלנו, נגיע לשווי מ"ר מבונה מתואם של 8,000 ₪.

לעניין מקדם הפחתה בגין עירוב שימושים

אני אפנה למס' דוגמאות של פרויקטים שיש בהם בניין עם קומת קרקע מסחרית ובניין ללא קומת קרקע מסחרית ואני אראה את ההפרשים בשווי, אבל לצורך העניין, יש לנו בניין עם קומת קרקע מסחרית וצמוד לו או לידו, בניין עם דירות בלי אותו מטרד ולכלוך וחניון פריקה וטעינה. ברור שלא ישלמו את אותו מחיר לדירת מגורים מעל מסחר ולדירה לא מסחר.

ולכן אנחנו אומרים שכן צריך להביא את זה בחשבון.

שמאי המשיבה הציגו 16 עסקאות מכר לדירות מגורים בנויות, אבל רק 7 מהן בבניינים הכוללים עירוב שימושים, כאשר גם בבניינים עם העירוב שימושים, העצימות מאד נמוכה, ביחס לעירוב שימושים בנכס שלנו.

לגבי עסקת הקרקע בנעמי שמר 2, כבר הסברנו שהעסקה לא רלוונטית ואין להקיש ממנה.

בנוסף, מפרטים שמאי המשיבה 12 החלטות שמאים מכריעים, מתוכן שומה מכרעת אחת ברח' ההסתדרות 62 הכוללת עירוב שימושים ובעצימות של 3%, בניגוד לעצימות בנכס שלנו, שהיא הרבה יותר גבוהה ובסביבות 8%-9%.

אני רוצה להפנות לבינוי המבוקש בבקשה להיתר.

קומת הקרקע המסחרית היא בחלק הצפוני והמערבי של המגרש.
יש לה השפעה וגורם הפרעה גם לשטחי החצר וגם לדירות המגורים. תנועת רכבים בתת הקרקע, משאיות, פריקה וטענה.
בעסקאות שיוצגו מבת ים, ניתן לראות שכאשר יש מגרשים עם עירוב שימושים בעצימות מאד נמוכה, יש הפרש בתמורה של 7%.
בעסקאות באשקלון – תמ"ל 1006 – תמורה פחותה של 16.1% בין בניינים עם שימושים מעורבים ולא. גם במקרה זה מדובר על עירוב שימושים בעצימות נמוכה.
בגבעת שמואל יש דירות מגורים בגו"ח 6368/334 שנבנו מעל קומה מסחרית, לעומת דירות מגורים בגוש 6392/395,397, שם יש בנייני מגורים ללא עירוב שימושים. ושוב יש לנו תמורה פחותה של 7%.
בר"ג, יש בניינים עם עירוב שימושים ובלי ומתקבלת תמורה פחותה של 3.5%.
אני רוצה להפנות את השמאית המכריעה להחלטה של השמאי המכריע משה נדם ברח' הירקון 23 בגו"ח 6916/73.
בסופו של דבר הפחית השמאי נדם 5% ללא תלות במיקום שטחי המלונאות והמסחר.
שמאי המשיבה ציינו החלטה של השמאי המכריע ערן ירקוני שקבע הפחתה של 2% בלבד. הערכים שם כבר מגלמים עירוב שימושים, כך שהמצטבר יוצא הרבה יותר ממה שנלקח. ובשים לב שהעצימות של העירוב שימושים בשומת ירקוני היא 5% בלבד.
כמו כן, שיעור הדיור המכליל שם הוא רק 10% לעומת 20% אצלנו, שגם לזה יש השפעה.

לעניין מקדם הפחתה בגין קירבה למבני ציבור

לגישת שמאי המשיבה, חלק מנתוני ההשוואה כבר משקפים את הסמיכות למבני ציבור ושילוב של מבני ציבור בבניין ולכן אין מקום להפחתה נוספת. כמו כן מציינים, כי מתוך החלטות שמאים מכריעים שפירטנו, 7 מהן ניתנו ביחס למבנים צמודי קרקע/דירות גן.
בתצ"א ניתן לראות שאנחנו חלק מקומפלקס ציבורי – יש את מרכז שטיינברג, תיכון קריית שרת, היכל הספורט קריית שרת. אנחנו בלב מרכז של מבני ציבור.
גם הטענה שהחלטות השמאים המכריעים הם למבנים צמודי קרקע זה לא מדויק.
בהחלטה של השמאי המכריע ג'קי פז בגו"ח 3704/359 – השמאי קבע הפחתה לסמיכות למב"צ, בשיעור של 10%, לאור קיומו של בית ספר מדרום לנכס. בפועל ההחלטה היא לבניין של 7 קומות. רק אציין, כי במגרש שלנו, בצמוד לבניין המגורים, אמור להיות מוקם מבנה ציבור של 1,000 מ"ר, בנוסף למבני הציבור הסמוכים.
ולכן אנחנו חושבים שהתאמה לסמיכות למבני ציבור של 0.85 זה בתחום הסביר ואף הנמוך.
ברמה העקרונית צריך לקחת בחשבון שמבנה הציבור יכול לשמש לתחנת כיבוי אש, תחנת משטרה, מד"א, תחנה לנפגעי סמים. לא יודעים מה יהיה שם.
בהחלטה של השמאי המכריע מר גיא צדיק בגו"ח 6960/61 – נקבע מקדם הפחתה של 10% לאור סמיכות לבית ספר – הנכס הנשום שם הינו דירה בקומה 3, בבניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע.
בהחלטה של השמאית המכריעה גב' אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 34281/303 – הפחיתה 10% לאור קירבה למגרש שעתיד להיבנות עליו בית ספר. הנכס מושא ההחלטה שם הינו 4 בנייני מגורים בבינוי של 5 קומות + קומת גג ומעל קומת קרקע.
בהחלטה של השמאית המכריעה גב' דורית פריאל בגו"ח 6579/133 – קבעה מקדם הפחתה של 15% לאור סמיכות לבית ספר. הנכס מושא ההחלטה הן 2 דירות מגורים בקומת קרקע וקומה א'

מעל ק״ע מפולשת. בכל ההחלטות האלה, ההשפעה של מבנה הציבור ביחס למגרש שלנו, הרבה יותר קטנה.

אני רוצה להפנות להחלטה נוספת של השמאי המכריע מר גיא צדיק בגו״ח 3700/70 – קבע הפחתה של 20% לאור קירבה לבית אבות ולמבנה של חסידות – מדובר על בניין מגורים של 8 קומות מעל ק״ק – ובגלל שהיו 2 מוסדות ציבור, אז הביא בחשבון 20%. אם נלך לפי המתודולוגיה שלו, אז אצלנו צריך לתת הפחתה של 60%-70%.

גם היום אנחנו לא יודעים מה השימושים המתוכננים ובטח שלא במועד הקובע. במועד עריכת השומה על ידנו, שאלנו ולא ידעו להגיד לנו מה מתוכנן.

בכל מקרה, הטענה מתייחסת לחוסר הודאות במועד הקובע.

לעניין ההפחתה שהבאנו בחשבון בגין סמיכות למבני ציבור, רכיב הרעש, הוא רכיב אחד מיני רבים. יש עומסי תנועה, מטלות של חניות תפעוליות וכדומה, לא רק רעש ולכן ההקבלה לנתיבי אילון, לא מדויקת.

לעניין מקדם הדחייה לניצול זכויות הבניה

הבאנו בחשבון דחייה בת שנה אחת לקבלת אישור רשות שדות התעופה, בכל הנושא של בניה לגובה. בפועל לקח שנה לקבלת האישור מהמועד הקובע.

שזה זמן מאד קצר. זה תלוי, לפעמים זה רק מגבלות טיסה. הרבה מאד פעמים זה תהליך מאד ארוך וקשה ופה באמת הלכנו לקולא ובפועל אנחנו למדים בחוכמה בדיעבד כי במקרה זה התכנס לשנה.

מפנים להחלטה של השמאי המכריע גיא צדיק בבת ים לנכס בגו״ח 7124/154 – שם נקבע מקדם דחייה של שנה.

בהתאם לפס״ד אברמוביץ, ופס״ד אורלי בורשטיין, דברים שמשפיעים על זמינות זכויות הבניה, אנחנו חייבים להתחשב בהם. נכון למועד הקובע כל הנושא של קבלת אישור רשות התעופה, אי אפשר להתעלם מזה.

לגבי טענת שמאי המשיבה, כי זמן האישור חופף להוצאת ההיתר, במידה ונדרשת לדוגמה תוכנית בינוי או תוכנית עיצוב אדריכלי, אז אנחנו לוקחים באמת בחשבון דחייה של שנה להוצאת ההיתר. במקרה שלנו, האזור מפותח ולכן לא הבאנו בחשבון דחייה של שנה להוצאת היתר. הנחנו כי מאחר והכל מסביב מפותח ואין לי צורך בתוכנית עיצוב אדריכלי, שלפעמים לוקחת יותר משנה, נוכל להוציא את ההיתר,

זו היתה בעצם המגבלה היחידה. אם לא היתה את ההוראה הזאת יכולנו להוציא היתר די מהר.

לעניין דירות להשכרה

שמאי המשיבה ציטטו משומה של משרד דניאלה פז ל״מגוריט״.

צריכים להבין ששוק הדיור להשכרה הוא שוק חדש, עם שחקנים חדשים והשוק לא ידע לאמוד את הדירות האלה בצורה נכונה. אם נבחן עסקאות שבוצעו במס׳ מקומות בפערים של שנה וחצי – שנתיים. ניתן לראות בצורה מאד ברורה את ירידות המחירים.

עליית השווי שהציגו שמאי המשיבה, לא נבעה מעליית ערכי השווי אלא בשל השלמת זכויות נוספות במגרש וכתוצאה מהתקדמות האכלוס.

השווי שנקבע ב-31/03/2022 היה ל-100% מהשווי, בשונה מהערכות השווי הקודמות שנעשו ל-60% ולאחר מכן ל-70% מהדירות.

בשביל להבין את השחיקה בערכי הקרקע במהלך השנה האחרונה, אני מפנה למכרזים במתחם המערבי.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ניתן לראות, כי המכרזים הראשונים של אשטרום ושל אזורים ריט היו בסדר גודל של 1 מ׳ ₪ ליח״ד, כאשר במכרז האחרון באותה שכונה, של חב׳ עץ השקד היתה הפחתה של כ-40%. זה ירד ל-614,000 ₪ ליח״ד.

לפני שנה וחצי לא היה ערך לכסף. לא היתה ריבית. ככל שהריבית עלתה, שיעור ההיוון עלה והשווי נשחק.

היו שתי הנחות עבודה בסיסיות שהתגלו כלא נכונות – שיעור הצמיחה ושיעור ההיוון.

הצמיחה ירדה וההיוון עלה וזה הביא לבעיה גדולה מאד בשוק הזה.

הדוגמה השנייה של ירידה רצינית של המחירים, בגלל התפתחות הלמידה של השוק (כפי שגם קרה בזמנו בדיור המוגן), זה במכרזים בר״ג בתל השומר ובאור יהודה בפארק אילון.

בר״ג היתה ירידה של 46% ובאור יהודה היתה ירידה של 36%.

במכרזים מדובר על תקופת השכרה לתקופה של 20 שנה, לעומת השכרה לצמיתות אצלנו.

נקודה בעייתית נוספת היא העובדה, כי אצלנו הדיור להשכרה מהווה רק 20% מהדירות – בשביל 20% צריך לנהל אופרציה של ניהול ההשכרות.

כשיש בניינים שלמים וזה תחום בזמן, אז לוקחים חברת ניהול שמנהלת את הכל והעלות פר דירה גם הרבה יותר נמוכה. פה יש רק 20% מתוך פרויקט של בסה״כ 100 דירות.

אין לחברה עדיין ניסיון בהשכרה לצמיתות – לכן אין ממש נתונים לכך.

לעניין ההחלטה של השמאי המכריע מר ארז כהן, שקבע מקדם של 58%, הוא התבסס על עסקה משנת 2017 שנערכה טרום הקורונה, המועד הקובע היה לשנת 2019. אם היה חושב שהעסקה לא משקפת הוא לא היה מתבסס עליה.

מפנים להחלטת השמאי המכריע גיא צדיק בנכס בגו״ח 7124/154, קבע מקדם של 80% וזה רק ל-10% מהיחידות ששווקו במסגרת דיור להשכרה, דהיינו 8 דירות מתוך 80, לשכירות קצובה בזמן. באותה תוכנית, יש החלטה נוספת של השמאי המכריע יגאל יוסף, בגו״ח 7124/249, תקופת ההשכרה 20 שנה ואח״כ ניתן למכור בשוק החופשי, גם פה רק 10% מהיחידות הן להשכרה, דמ״ש מפוקחים – קבע מקדם 60% לאותן דירות.

מפנה לסעיף 10.2 בשומתנו – ניתוח מכרז בגו״ח 6696/119 בחולון – היחס לשווי קרקע למגורים להשכרה ללא מגבלת שכירות הוא 60.68%.

ולמכרזים בראשל״צ שמביאים למקדם יותר נמוך של 37% ולכן אנחנו סבורים שהמקדם שלקחנו של 65% הוא בתחום הסבירות ומגלם את כלל המאפיינים של 20% מיח״ד להשכרה לצמיתות, אי ודאות

ביחס לגובה דמ״ש מפוקחים, זהות שוכרים, עלויות ניהול וכדומה.

צריכים להבין שבפרויקט כזה של דיור להשכרה, מרגע שהפרויקט יוצא לאור, לוקח לשווק את הדירות האלה המון זמן, יש גירעון תפעולי, לא מצליחים לכסות את כל עלויות התפעול של פרויקט כזה להשכרה, יש עלויות נוספות כאשר אחד מהשוכרים יוצא, המערכות מוקמות מלכתחילה בעלויות הקמה הרבה יותר גבוהות בגלל שהדירות קטנות יותר, לרוב גם מושקע הרבה יותר בעלויות ההקמה. כל כמה שנים יש דרישה לעשות חידוש לדירה, בעלות של בין 50,000 ₪ - 100,000 ₪ ליח״ד. יש חברת ניהול שצריך לשלם לה, יש עלויות בתחילת התפעול בסדר גודל של 500,000 ₪ לפרויקט, שאין לך שום דרך לכסות אותן.

כל זה בפרויקטים, בהם כל הדירות הן דירות להשכרה. אצלנו מדובר ב-20 יח״ד בלבד. התקורות הן אותן תקורות ואין לך על מה להעמיס. לא ניתן להעמיס על דירות שנמכרות בשוק החופשי.

בפרויקט מושא החלטת גיא צדיק, היו מוכנים לשלם לוועדה כדי שיורידו את הדירות האלה. זה עול.

בדיור להשכרה בשלמות ההתנהלות היא שונה. גם שם יש יתרונות וחסרונות, אבל זה אחרת.

כאשר מדובר בכ-20% בלבד מהפרויקט, הם לא יכולים להנות מהטבת המס.

לדעתי, בחוק ההסדרים הטמיעו כי לצורך קבלת הטבת המס, אחוז הדירות הקטנות בפרויקט עלה.

לגבי העסקה לדיור להשכרה ברמת השרון

אני לא מכירה את העסקה הספציפית, אבל אני יודעת שבמועד המכרזים האלה היה טירוף מערכות בנווה גן ברמת השרון.

לראיה וזה פורסם בכל העיתונים, קנדה ישראל שילמו הרבה יותר מ-20,000 ₪/למ״ר והם לא מצליחים לשווק את הדירות במחירים האלה, הם תקועים עם הדירות והם בבעיה קשה מאד.

אנחנו מכירים הרבה מאד אזורים, בהם סמוך למועדים הקובעים הציעו הצעות מטורפות ואני חושבת שכאשר שוק הנדל״ן כל כך משתולל, צריך לא רק לקחת את ההצעה הגבוהה ביותר, אלא צריך להסתכל גם על ההצעות שבאות אחריה ולראות מה הפערים. אנחנו מצאנו בהרבה מאד מקרים, פערים של עד כדי 60% בין ההצעה הזוכה להצעות שמתחתיה. במקרה כזה מבינים שזה או קונה מיוחד או מחיר ולא שווי.

העסקאות בתל השומר שצוינו ע״י שמאי המשיבה במגרשים 125-128, אלה בדיוק אותן עסקאות שאני ציינתי, שאחריהן השווי צנח ב-40%-50%. עסקה אחת של חנן מור, העסקה השנייה של גזית גלוב. נכון לכרגע לא יודעים מה לעשות ואין המשכיות בפרויקטים האלה.

לעניין שווי מ״ר מבונה מסחר

לטענת שמאי המשיבה, שווי מבונה של 9,500 ₪ למ״ר ברוטו, כפי שנקבע בשומת דדון, משקף 10,700 ₪ למ״ר עיקרי.

לטענתם זה על הצד הזהיר וצריך לשקול שווי גבוה יותר.

אנחנו ערכנו את התחשיב שלנו לפי שטח לשיווק.

השמאי המכריע דדון אימץ שווי למסחר בהתאם לשמאי המשיבה בהליך שם. מפנה לעמודים 129-130 בהחלטת דדון, בה הוא מנתח עשרות נתוני מכר ובסוף קובע שווי של 9,500 ₪/מ״ר מבונה.

ביחס להכרעה בהשגה ראשונה ברח׳ ההסתדרות 38, אשר הוצגה ע״י שמאי המשיבה שם נקבע שווי מ״ר מבונה של 12,187 ₪, אני רוצה להפנות לעמ׳ 22 בהשגה, שם הוצגו 5 נתוני מכר ליחידות מסחריות בשטח של 31 מ״ר – 55 מ״ר. ככל ומתבססים על עסקאות אלה, יש להביא בחשבון התאמות לגודל, היקף היחידות וכדומה.

לגבי עסקאות המכר בשד׳ דב הוז, כפי שמצוין, זו שד׳ ראשית מאופיינת בשימושי מסחר. זה ציר מרכזי.

צריך להביא בחשבון את החשיפה לרחוב אצלנו לעומת בנכסי השוואה.

לגבי עסקת המכר מרח׳ רבינוביץ 58 – זה מרכז מסחרי שכונתי ולא דומה לאופי המסחר אצלנו שהינו מסחר תומך.

לטעמנו נתוני ההשוואה לא רלוונטיים.

מה שכן ניתן ללמוד מההכרעה הזאת, זה לעניין שווי המגורים שנקבע לפי 8,125 ₪.

לעניין תוספת שווי של 10% להתאמה מישן לחדש

בהחלטת השמאי המכריע מר ארז כהן, אליה מפנים שמאי המשיבה – מדובר במרכז מסחרי בהיקפים גדולים – 48,300 מ״ר בנוי בק״ק ו-33,000 מ״ר קומה א׳.

מאפיינים שונים לחלוטין. מרכז מסחרי שכונתי, 2 קומות וכדומה.
בהכרעה בהשגה ראשונה לנכס בגו״ח 6996/161 ברח׳ חזית חמש 11 בשכונת תל גיבורים בחולון, שם נקבע לחנות קטנה בשטח של 52 מ״ר – שווי מבונה מ״ר מבונה אקוו׳ למסחר של 7,000 ₪ למועד קובע 07/12/2021.
ביחס לשווי מגורים – מתחם רבי עקיבא – אזוה״ת שחלה עליו תוכנית מתארית לשינוי יעוד למגורים. עומד לשנות את פניו ולהפוך לאזור מגורים חדש לגמרי. בהחלטה בהשגה ראשונה במתחם, בגו״ח 6020/605, נקבע שווי מ״ר מבונה ״פלדלת״ של 6,200 ₪ למועד קובע 28/01/2021.
לעניין עסקאות המכר בחלקה לדירות קטנות
הדירות נמכרו לפני חודשיים, כשנה וחצי מאוחר למועד הקובע, בתקופה של עליית מחירים.
אין אף מכירה של דירות לא קטנות, על אף שהפרויקט כולל תמהיל שימושים.
שווי דירות קטנות למ״ר הרבה יותר גבוה משווי דירות גדולות, אך מאחר ואין לנו עסקאות מכר לדירות גדולות, יש צורך להביא בחשבון את תמהיל השימושים.

שמאי המשיבה
לעניין שווי מ״ר מבונה עיקרי למלונאות
יש להביא בחשבון שתקן החניה למלונאות, קטן יותר מתקן החניה למגורים. לכן לא בטוח שיצטרכו לרדת לעומק של מי תהום, כאשר יש גם הפרשי גובה. כלומר, העסקאות ממוקמות טופוגרפית יחסית מעל, כך שלא בטוח שנגיע למי תהום.
החלטות השמאים המכריעים גיל הרצברג ומשה נדם, אשר צוינו ע״י שמאי המבקשת ונערכו למועדים קובעים בשנים 2014-2015, לא רלוונטיות לאור המועד הקובע המרוחק ובכל מקרה, הצגנו החלטות רבות ממועדים קובעים סמוכים, משנים מאוחרות יותר, ומהן ניתן ללמוד גם על השווי הנמוך וגם על כך שהשווי למלונאות, לא עלה. אם ניקח בחשבון את ה-1,500 ₪, אותו שווי נקבע גם בשנים מאוחרות יותר בהחלטות. אין שינוי.
לעניין העסקה משנת 2018 – היינו גלויים, הצגנו אותה. נכון שהעסקה משקפת שווי של 2,800 ₪/מ״ר, יחד עם זאת ועפ״י התקינה השמאית, יש להביא בחשבון לפחות 3 עסקאות ולכן יחד עם 2 עסקאות נוספות לקרקע בבת ים, ממוצע השווי שהתקבל הוא 1,800 ₪ ובהתאמות הנדרשות סביר להגיע לשווי של 1,300 ₪.
בהשוואה בין התוצאות שהתקבלו בבת ים ואשדוד, הראינו שהעסקאות מבת ים אמנם קרובות לים, אבל זה לא אזור עם מגוון אטרקציות משלימות לתיירות כמו שיש באשדוד ולכן העסקאות באשדוד לא רלוונטיות, או שלחילופין יש להביא בחשבון מקדמי הפחתה גבוהים יותר, משמעותית.
מנגד, לעומת הנכסים בבת ים ובאשדוד, הנכס שלנו לא מאופיין כסביבה תיירותית בשום אופן.
מדובר בתוכנית בנין עיר ישנה, שנערכה לפני עשרות שנים ושהיה בה פחת תכנוני בעצם.
לקחו מגרש שלם וסיווגו אותו למלונאות.
זה שזו תוכנית עם פחת, אפשר להבין גם מתוכניות של היום. למשל בתוכנית המתאר הכוללנית המופקדת של חולון, כבר לא מסווגים מגרש ספציפי כזה או אחר למלונאות, אלא קובעים כשימוש נלווה/נוסף למלונאות. כולנו מכירים את השימוש הנוסף למלונאות. הרחבת השימושים לא משביחה וגם לא מנצלים אותה.
נושא זה תקף לגבי הרבה תוכניות במרכז.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בקרית אונו לדוגמה, אנחנו מטפלים כשמאי הועדה המקומית בהיתרים בצומת סביון, המהווה אזור עם שימושים מעורבים של משרדים, מסחר ומגורים, הקו הסגול אמור להגיע בסמוך אליו וגם שם יש את האפשרות למלונאות ואין ולו היתר אחד שניצל את זה.

העובדה שמשרד התיירות ניסה לרכך את ההחלטה שלו ע"י כך שיוסיף שימוש למלונאות בנכס, זה לא מוריד מהעובדה שמשרד התיירות בעצמו טען שאין מה לעשות עם מלונאות בסביבה וויתר בעצם על הייעוד שלו. איזו הוכחה טובה יותר מגוף שאמון ואחראי על הדבר הזה, מוותר על הייעוד שלו.

כמו כן, העובדה שהמבקשת עצמה, שהינה חברה יזמית, בחרה כל השנים שלא לנצל את זכויות הבניה שהיו זמינות, מוכיח על הביקוש למלונאות בחולון בכלל ובנכס בפרט.

אציין כי ניסיתי להשיג נתונים למלונאות בחולון ובערים סמוכות. צירוף המילים מלונאות בחולון, צורם באוזן, ברור שאין כל אטרקטיביות למלון נופש בחולון. לעניין הגדרת שמאי המבקשת ל"מלון עירוני", אז יש בית מלון אחד כזה בחולון וזה די והותר. לא צריך עוד אחד.

אין בתי מלון בחולון, הדוגמאות שהציגו שמאי המבקשת לא רלוונטיות. המלון בפ"ת, מעל קניון אבנת, צמוד לבית חולים בלינסון, שהוקם לאור הביקוש שנצפה ליד בתי החולים שיבא ואיכילוב. אין קשר בין המיקום שלנו לבית חולים וולפסון, אין קירבה.

לעניין הדוגמה ברעננה, זה בקרבה למשרדי הייטק, כמו שאנחנו מכירים באזוה"ת בהרצליה ובפארק ויצמן ברחובות, או ברמת החייל.

המיקום שלנו לא מתאים לכלום. העיר חולון נטולת בתי מלון. הדוגמאות שיש הכי קרובות הן בעיר בת ים ובת ים זה ים, זה סיפור אחר. הטענות של קיום מי תהום, חניה וכדומה, בסוף זה מגולם במחיר ובשווי, כמו שזה מגולם במגורים. גם שם יש מי תהום.

לגבי המכרזים בבת ים, המציאות לימדה אותנו שאין ביקוש. זה שהיה מתמודד אחד בכל מכרז, זה רק מוכיח שאין ביקושים. העובדה שמתמודד אחד זכה, הוא קבע בעצם מחיר ולא שווי. אין באמת שווי, השווי יותר נמוך. מי שזכה, לקח את הרף העליון של המחיר, כי הוא היה מוכן משיקולים כאלה ואחרים לקחת את זה.

כפי שאמרנו, בסופו של דבר, הצורך במלונאות, לא קיים. אם היה קיים, אף אחד לא היה מחכה, בטח ובטח בשנים האחרונות כאשר יש ביקוש, לא במקרה שלנו ולכן השווי שקבענו הינו על הצד הגבוה.

כמו כן, מגיפת הקורונה, מרגיש שקצת חלפה היום מעולמנו, אבל במועד הקובע באוגוסט 2021, עפ"י כתבות מאותה תקופה, היו בארץ אלפי חולים, אפילו עשרות אלפי חולים ביום, וריאנטים מכל העולם, גל רביעי וכדומה ובאותה תקופה חזרו למגבלות. כל זה, בהכרח משפיע על השווי למלונאות, כאשר לעומת זאת, לעניין השווי למגורים, היינו עדים לכך בעסקאות, שהשווי למגורים ולמסחר דווקא זינק, אם זה בגלל עצירת העסקאות בתחילת המגיפה, הוצאת כספים והשקעות מהבורסה והשקעה בנדל"ן.

בעסקאות למלונאות, הצדדים הם לא אנשים פרטיים, שהשקיעו מאות אלפי שקלים כדי לקנות דירה, אלה יזמים ובטח בתקופה כזאת, כאשר התיירות נפגעה באופן ישיר מהמגיפה, אז יש להביא שאת בחשבון.

מפנה לשומת IFRS שנערכה ע"י משרד שמאי המבקשת למלון קלאב הוטל בטבריה, בסוף שנת 2021 ושם הסבירו בהרחבה על השפעות הקורונה על המלונאות. אף ציינו שהמלון לא היה פעיל בשנת 2021 בשל מגבלות הקורונה (גיוס עובדים, סגירה ופתיחה של המלון בשל הסגרים וכדומה). הם אף הפחיתו 6% מהשווי הבנוי של המלון, לאור השפעת נגיף הקורונה.

רח' ארזי הלבנון 18, חדרה | טל. 052-2476969 | nhochteil@gmail.com

6% מהשווי הבנוי משקף בערכי קרקע לפחות 10%, אז בהכרח כאשר קובעים את השווי למלונאות, צריך להביא בחשבון את השפעת הקורונה.

לעניין שווי מ״ר קרקע מבונה עיקרי למגורים

השווי בו נקטו שמאי המבקשת אחרי כל ההפחתות וההתאמות, משקף שווי קרקע לדירה של 100 מ״ר בכ-600,000 ₪, הוא לא מתקבל על הדעת. אם המבקשת היתה מוכרת את הקרקע והיו עושים שומת שווי שוק, המספרים היו אחרים.

לגבי חילוץ השווי

שמאי המבקשת לא הוכיחו כי הטענה שלנו לעניין תוספת השווי בגין קומה ממוצעת אינה נכונה, אלא סייגו אותה בהתחשב בתוקף הנמוך של שיטת החילוץ. כנ״ל לגבי הרווח היזמי. אם בפרויקטים של פינוי בינוי נקבע רווח יזמי 16%, כאשר צריך לפנות דיירים קיימים, להרוס את המבנים, דמ״ש בתקופת הביניים, הובלות וכדומה, אז כאשר יש קרקע ריקה באזור ביקוש, רווח יזמי של 16% הוא סביר ומקובל. הראינו שאם עושים את ההתאמות הנדרשות לקומה ומביאים את כלל נתוני ההשוואה, מגיעים לשווי מ״ר בנוי למגורים ממנו יצאנו של 26,500 ₪.

גם בחוכמה בדיעבד, ניתן לראות מניתוח עסקאות המכר בנכס שבנדון, שמשקפות 33,000 ₪ למ״ר בנוי, גם אם היתה עליית מחירים של 20%, אבל צריך להביא בחשבון שמדובר בדירות ״על הנייר״. הפרויקט רק בתחילת דרכו ורק קיבל היתר. כך שלאחר התאמות למועד, גודל ודירות ״על הנייר״, נקבל שווי גבוה מהשווי ממנו יצאנו.

לגבי עסקאות לקרקע

גם עפ״י התקינה וכפי שאף טענו בצדק שמאי המבקשת, אין ספק כי עסקאות בקרקע, מהוות את נתוני ההשוואה בעלי התוקף הגבוה ביותר לקביעת השווי.

מכאן, בוודאי העסקה מנעמי שמר היא בעלת התוקף בגבוה יותר, מאחר ומשקפת את כלל מאפייני הנכס הנדון, הן מבחינת המועד הקובע, הבינוי, עירוב השימושים, מס׳ הקומות, מס׳ יח״ד, לא צריך לעשות שום התאמות, אז לא להתחשב בעסקה הזאת בכלל במקום לתת לה את הביטוי הכי גבוה, זה לא נכון.

הטענה של קונה מיוחד, אני לא חושב שהיא רלוונטית פה. נכון שהקונה היה בעלים של כ-50% מהזכויות, אשר קנה את היתרה, אבל בעצם במה זה שונה, מכל עסקה בה הרוכש רוצה לקנות את כל הבעלות בחלקה, גם הוא רוצה להשלים ל-100%.

בשתי העסקאות, בסוף אתה מגיע ל-100%, לא משנה מאיפה אתה מתחיל, בסוף זה משקף את השווי.

הדיון התיאורטי מיותר, היתה התמחרות, ההצעה הזוכה של כביכול אותו בעל עניין, היתה בגובה של 89,500,000 מיליון ₪ וההצעה השנייה אחריה, למציע ללא כל עניין, היתה בגובה של 89,000,000 מיליון ₪, הפרש של 500,000 ₪. ככה שהטענה הזאת של בעל עניין לא רלוונטית, בסופו של דבר יש פה מחיר.

בסופו של דבר כל יזם או רוכש, רואה את החלופות העומדות בפניו. אף אחד לא ישלם מעבר לשווי. גם לאותו בעל עניין כביכול, אם זה לא יהיה כלכלי, הוא ימכור את החלק ויקנה משהו אחר.

יש את עקרון התחלופה.

אנחנו בחודש נובמבר 2021, זאת תקופה של שיא הביקושים למכרזים וקרקעות. אפשר לראות את זה לדוגמה בכל המכרזים בגוש דן, רמת השרון. על כל מגרש היתה התנפלות. היו ביקושים אדירים באותה נקודת זמן, מחירים לא הגיוניים. לכן, יש לקחת זאת בחשבון, טענת הקונה המיוחד לא רלוונטית. המגרשים היו נמכרים במחירים אלה, כך או אחרת.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שמאי המבקשת הפנו להתייחסות השמאי המכריע בועז קוט לעסקה הזאת. נכון שהשמאי המכריע הביא אותה בחשבון במשקל של כ-70% ביחס לנתונים האחרים שהובאו במשקל של 30%, עדיין אם בוחנים את סך שווי המצב החדש המשוקלל שקבע, מתקבל שווי מבונה בגבולות של 9,300 ₪ לנכס בעל מאפיינים דומים, במועד קובע דומה. השווי הזה יותר קרוב לשווי שאנחנו קבענו, מאשר לשווי של כ-6,000 ₪ כפי שקבעו שמאי המבקשת.

בנוסף, הצגנו בתגובה גם את העסקאות הנוספות שהוצגו ע"י שמאי המבקשת שמתקבל מהן שווי מ"ר מבונה של 10,500 ₪ ומעלה.

לבוא ולהגיד כי אין משמעות למושע, כי ניתן למכור את יתרת הזכויות במרוכז, אז זה לא מדויק. לאסוף 10-12 פרטיים שונים, בשביל למכור ביחד, צריך להתאגד בשביל זה, צריך שכולם ירצו למכור ביחד. תמיד יכול לבוא אותו אחד שלא רוצה למכור באותה נקודת זמן, לא צריך את הכסף. להצליח לאגד את כולם ביחד, זו המושע הקלאסית, זה מגלם את הדחייה. ולכן יש להביא בחשבון התאמה למושע.

לעניין העסקה ברח' חיים בר לב, בשל טעות הסופר שנפלה בפרק המשפטי בהחלטת השמאי המכריע התקבל תחילה שווי נמוך.

אם נבחן את ממוצע השווי שהתקבל מכלל עסקאות הקרקע בשומות הצדדים ואשר כאמור הן בעלות התוקף הגבוה ביותר, נקבל שווי מ"ר מבונה שעולה על 10,200 ₪.

שמאי המבקשת יוצאים משווי מ"ר מבונה של 8,000 ₪, אך בהתחשב בהפחתות לעירוב שימושים (10%), סמיכות למבנה ציבור (15%) ודחיה לשנה לאישור רשות שדות התעופה (5%), הם מגיעים לשווי מ"ר מבונה של 5,814 ₪ (ולא 6,120 ₪ כפי שציינו בתגובה). מתקבל שווי קרקע לדירה של 100 מ"ר לפי 581,400 ₪, זה לא סביר בשום קנה מידה ובטח ביחס למועד הקובע ולאזור.

כשנותנים מקדמי הפחתה צריך להסתכל על השורה האחרונה.

אם נסתכל על עסקאות המכר בחלקה עצמה, אנחנו רואים שבקומה 12, זה 33,600 ₪ למ"ר בנוי. רואים את ההבדלים בין הקומות אבל זה השווי בקומה הממוצעת. אז ניקח התאמה לזמן ולשוליות אותם 22 מ"ר לדירה ממוצעת ועדיין נעבור את השווי של 26,000 ₪ שקבענו וממנו יצאנו כבסיס.

בכל גישה שלא ניקח נגיע לאותו שווי, כאשר העסקאות האלה כבר מגלמות את כל "הבעיות" בנכס.

היזם זו חברת "אזורים", שיעור הרווח המינימלי הנדרש על מנת לממש את הפרויקט, נמוך מ-16% ואף מ-15%.

לעניין עירוב שימושים והפחתה לסמיכות למבני ציבור

הראינו שמרבית מעסקאות ההשוואה, נלקחו מפרויקטים הכוללים עירוב שימושים ולכן השימוש במקדם הפחתה יוצר כפל הפחתות שלא לצורך.

לגבי אותן החלטות אליהן מפנים שמאי מבקשת, מדובר בתוכניות ישנות יותר, בעבר עירוב שימושים היה מילה גסה, לעומת תבע של סוף שנת 2021, בה הנושא הנדון מקובל ומבוקש. ניתן למצוא היום את עירוב השימושים כמעט בכל תוכנית חדשה. ככל ויקבע כי כן יש מקום להפחתה נוספת בגין עירוב שימושים, אזי יש להביא בחשבון 2% לכל היותר, כפי שנקבע בהחלטת השמאי המכריע ערן ירקוני שציינו בתגובה.

לעניין טענת שמאי המבקשת בדבר עצימות עירוב השימושים בפרויקט, לא ברור מדוע שמאי המבקשת כוללים גם את הדיור להשכרה בחישוב העצימות.

רח' ארזי הלבנון 18, חדרה | טל. 052-2476969 | nhochteil@gmail.com

זה כמו כל דירה "רגילה" בפרויקט, שדיירים פרטיים שונים משכירים אותה ולכן אין להתחשב בשימוש זה בקביעת סך האחוז של עירוב השימושים ומכאן, מתקבלת עצימות בשיעור של כ-6%, שאינו שיעור חריג כפי שנטען ע"י שמאי המבקשת ואף קרוב לשיעור עירוב השימושים בשומת ירקוני.

כנ"ל לגבי הקירבה למבני ציבור. גם כאן עסקאות ההשוואה כללו קירבה למבני ציבור. הראינו שמדובר במגדל ולא צמוד קרקע, או בבניין נמוך. נניח ואותם מבני ציבור גורמים למטרד בשטחי המגורים, למרות שהסברנו שהם לא ואף מהווים שירותים משלימים, אבל בואו נצא רגע מנקודת הנחה שכן, על כמה קומות זה בעצם משפיע? יש קומת קרקע מסחרית כפולה, מעליה קומה טכנית , רק מעליה מתחילות קומות המגורים ומעליהן עוד מגדל. קומה שביעית לא תרגיש את ההשפעה של אותו מבנה ציבורי חד קומתי ובטח בהתחשב בשעות הפעילות של אותם מבני ציבור.

תימוכין לכך ניתן לראות בדירות המגורים במתחמי U, אשר נמצאים על אילון. אין כל השפעה למיקום על הכביש לדירות המגורים בקומות הגבוהות.

כך שכל נושא מבני הציבור, אין לו כל השפעה על הדירות בקומות ובוודאי לא בקומות הגבוהות.

ייתכן ויש מבני ציבור אשר מהווים מטרד לדירות המגורים, אולם זה לא המקרה. עוד נציין, שלגבי מבני הציבור הגענו עם המבקשת להסכמה לעניין גובה קיזוז המטלות הציבוריות, כך שאנחנו כן יודעים מה יהיה שם.

אם ניקח לדוגמה עסקה מקומה נמוכה, לדירה בקומה 4 (תת חלקה 25), בשטח של 76 מ"ר, נמכרה "על הנייר" בשווי מכירה המשקף 30,700 ₪ למ"ר בנוי דירתי. העסקה מדצמבר 2022.

מנגד, מפנה לעסקת מכר לדירה בפרויקט ההסתדרות 4, בגו"ח 7174/163 תת חלקה 15, העסקה גם היא מנובמבר 2022, לדירה בשטח של 83 מ"ר (יש הפרש של 7 מ"ר, אפשר לתת התאמה לגודל), ניתוח העסקה מביא לשווי מכירה של 29,000 ₪ למ"ר.

דהיינו, דירה "על הנייר" בפרויקט שלנו, נמכרה בשווי גבוה יותר מדירה בבניין שנבנה בשנת 2017 ואשר אינו סמוך למבני ציבור.

זה מוכיח שאין מקום להביא בחשבון כל הפחתה שהיא.

לעניין טענת שמאי המבקשת, כי עד היום הצליחו למכור רק הדירות הקטנות, אנחנו לא באמת יודעים מה נמכר או למה נמכר. אין עוד היתר (למעט לדיפון וחפירה), אנחנו מניחים כי מדובר בדירות שנמכרו ב"פרה-סייל", במחיר מוזל. סביר כי הדירות נמכרו לאור דרישות הבנק המלווה למכירה מוקדמת כתנאי להתחלת הליווי, או לחילופין לצורך הפחתה בהון עצמי נדרש ואז באמת במקרים כאלה, מוכרים במחיר מחירון בהפחתת 5%-10%.

לעניין השימושים המתוכננים במבנה הציבור, הגענו להבנות לגבי העלויות של הקמת מבנה הציבור, על זה אין מחלוקת, אבל לצורך חישוב העלויות, נלקח בחשבון וכפי שנמסר, כי המבנה ישמש למשרדי העירייה ושמאי המבקשת מודעים לכך, כך שכל האפשרויות שהועלו פה (תחנת נפגעי סמים, משטרה, כיבוי אש וכדומה) אינן רלוונטיות.

יתרה מכך, לא ממקמים תחנות כיבוי אש או משטרה ובטח תחנות לנפגעי סמים, בסמיכות לפרויקטים מגורים ו/או בקרבה לבית ספר. ולא צריך ללכת למקרה הקיצון של השימושים.

ברגע שהגענו להסכמה ולהבנות לגבי גובה המטלות הציבוריות, יכולנו להגיד שההפחתה מההשבחה נמוכה יותר, אבל ברגע שהגדרנו והסכמנו על מה הן המטלות וכו', אז נכון שזה לא בדיוק לאותו מועד

קובע, אבל לא ניתן להחזיק את החבל משני קצותיו.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

לעניין מקדם הפחתה 5% לניצול זכויות הבניה בגין אישור שדות התעופה

כל עסקאות ההשוואה ממגדלים והן רבות, מגלמות את ההוראה הנדונה בתב"ע.

בחנו כ"א מהתוכניות החלות על עסקאות ההשוואה וההוראה הזאת קיימת, כולם צריכים את האישור הנדון ולכן זה מגולם בשווי.

מעבר לטענה כי הוראה זו מגולמת בשווי, העומדת בפני עצמה, הראינו שגם אם בוחנים את הטענה מכיוון אחר, אין לזה ביטוי ו/או השפעה על הפרויקט. לצורך העניין, טרם החלטת הועדה בבקשה להיתר הנדונה, כבר אושרה בוועדה בקשה לערוך אתר התארגנות לבניה, לגדר אותו והתחלת דיפון וחפירות המרתפים, שאלה למעשה הפעולות הבסיסיות להתחלת פרויקט, כך שגם אם נניח שיש תקופת דחייה זה חופף. כפי שהצגנו, האישור עצמו התקבל בסמוך להחלטת הועדה.

הדרישה הזאת לקבלת אישור מרשות שדות התעופה, זו דרישה סטנדרטית וקיימת בכל תוכנית ובכל בקשה להיתר לבניינים דומים, כמו שיש דרישה לאישור המשרד לאיכות הסביבה, שהינו גורם חיצוני, אישור כיבוי אש וכדומה. אלה אישורים סטנדרטיים אשר לא אורכים זמן. עורכי הבקשה, האדריכלים, מורגלים בזה, זה הליך פשוט. כיום זה הליך מקוון, המתרחש במקביל להוצאת ההיתר, יחד עם כלל האישורים הנדרשים. עובדים במקביל לא בטור.

כהערת אגב, גם נושא עירוב השימושים, בא לידי ביטוי היום באופן סטנדרטי ושכיח בתוכניות חדשות.

בחזרה לאישור רשות שדות התעופה. מעבר לעובדה שאין פה הפחתה, זה דבר סטנדרטי שבוודאי לא לוקח שנה ונעשה במקביל. כעובדה, הוצא היתר לחפירה ודיפון עוד קודם לקבלת האישור וזה ההליך הנכון, ייקח עוד סדר גודל של 8-10 חודשים עד שיגיעו ל-0.0, כך שאין פה שום עיכוב או דחייה בגלל זה.

לעניין מקדם יחס ראוי שווי מגורים רגיל להשכרה

לעניין מקדם היחס בהחלטת השמאי המכריע ארז כהן בפרויקט בחולון. השמאי המכריע ציין את דעתו ולא פסק או החליט בנושא.

נכון שזה מצביע על דעתו אבל זו לא קביעה שאני יכול להביא בחשבון כהשוואה או אסמכתא.

מה גם שהשמאי המכריע התבסס על העסקה שבוצעה בנכס בשנת 2017, יכול להיות שאם היה צריך לבחון היום, הקביעה שלו היתה שונה. בשנת 2017, נושא ההשכרה לטווח ארוך רק החל את דרכו, היתה אי ודאות. יזמים פחדו להיכנס לפרויקטים כאלה ולכן העסקאות היו נמוכות.

לימים ובטח משנת 2021 אנחנו רואים היפוך במגמה וביקוש רב לפרויקטים כאלה.

שמאי המבקשת ציינו את הפרויקטים ברמת גן ובאור יהודה, פרויקטים אלה לדיור להשכרה, בשנת 2021, נמכרו בשווי גבוה למ"ר, אשר קרוב לשווי של מגורים ואף גבוה ממנו. לדוגמה בפרויקט בנווה גן החדשה ברמת השרון, בגו"ח 6617/3 מגרש 21, בסוף שנת 2021 הייתה עסקה לקרקע לדיור להשכרה, שהשווי שם עלה על שווי מגורים "רגיל". היו עסקאות למכירת מגרשי מגורים לדירות "רגילות" ומגרש לדיור להשכרה והמחיר לדיור להשכרה עלה על המחיר לדירה "רגילה".

העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה לדיור להשכרה של 24,700 ₪, למועד קובע נובמבר 2021 ובאותו מתחם למגרש סמוך, נכון לחודש יוני 2021, נמכרו קרקעות בשווי מ"ר מבונה דירתי של 20,000 ₪.

נכון שהיתה עליית מחיר בין המועדים, אבל כעובדה, דיור להשכרה נמכר בשווי גבוה יותר ממגורים.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

לגבי העסקאות מר״ג (תל השומר), מדובר בעסקאות מגו״ח 6232/24 (יש מס׳ חלקות), מגרשים 112, 132-133, 125-128.

גם במקרה זה העסקאות מלמדות על שווי מ״ר מבונה דירתי ממוצע לדיור להשכרה של 16,000 ₪, הגבוה משווי למגורים.

באור יהודה בגו״ח 7263/54-59 מגרש 102, ניתוח העסקאות משקף שווי של 11,000 ₪ מ״ר מבונה דירתי.

כל הנתונים האלה, הם מהמועד הקובע שלנו, מאוגוסט ומאוקטובר 2021.

היזמים התחילו להבין באותה תקופה, שלהחזיק ולהשכיר נכסים כאלה, במקום למכור, זו הפעולה הכי כלכלית וכדאית.

לעניין טענת שמאי המבקשת שהערכות השווי והציפיות היו בשלבים הראשונים ביתר וכיום יש לתקן את השווי, אז זה קרה בדיוק הפוך, התחילו בהערכת חסר ועם הזמן הבינו שזה כלכלי וכדאי והשווי עלה בהתאם.

בתקופות של שפל ומיתון, מי שנפגע אלה שימושי המלונאות, משרדים, אולי קצת מסחר. אבל המגורים פחות נפגע, גם הדיור להשכרה. בסוף, אנשים צריכים דירות לגור בהן. יש צורך במגורים תמיד ולא משנה באיזו תקופה. אנחנו לא מסכימים עם הטענה שהדיור להשכרה היה איזה באז או איזו בועה שהתפוצצה ובטח לא במועד הקובע, הצגנו אסמכתאות ונתוני שווי מהמועד הקובע שמוכיחים ההפך.

לעניין הסתייגות שמאי המבקשת משומת ה-IFRS של משרד דניאלה פז ולגבי הטענה שהשווי עלה בשל תוספת זכויות עם התקדמות השנים, הטענה הזאת לא נכונה. כפי שאף ניתן ללמוד מקטע השומה שהצגנו בתגובה, בכל המועדים החלק המוערך הוא 60% מהזכויות. הערכות השווי אשר שיקפו רכישה של זכויות נוספות, בשנים מאוחרות יותר, לא הוצגו על ידי.

בנתונים שהצגנו, לא היה כל שוני בזכויות והשווי עלה באופן משמעותי, מעבר לעליית השווי למגורים באותה תקופה ולא בכדי, כפי שציינו, אנשים ראו את הכדאיות ואת הפוטנציאל של הדיור להשכרה ובהתאם שיעור ההיוון ירד. וכששיעור ההיוון יורד השווי עולה.

לעניין דיור השכרה לצמיתות

אנחנו לא מסכימים עם טענת שמאי המבקשת, כי בהשכרה לצמיתות השווי צריך להיות נמוך משווי דיור להשכרה נגיד ל-25 שנים, כשהוא מפוקח.

מפנים להחלטת השמאי המכריע גיא צדיק שציינו בתגובה, אשר הרחיב ונימק בנושא. השמאי המכריע גם התייחס להחלטת יגאל יוסף אליה הפנו שמאי המבקשת והסביר שעדיף דיור להשכרה לצמיתות שהוא לא מפוקח, כאשר אין לך התערבות בזהות השוכרים ובדמי הניהול, מאשר דיור להשכרה מפוקח תחום בזמן ולכן קבע מקדם של 0.8 בלבד, בדומה למקדם שהבאנו בחשבון.

עוד ציין השמאי המכריע וזה נכון גם לגבינו, כי אם בעוד 20 שנה, ירצו למכור את הדירות לחברה כמו ״מגוריט״ למשל, שתתחייב לעירייה ותרשום בנסח שלא ימכרו את הדירות בשוק הפרטי אלא רק להשכרה, לא תהיה התנגדות לזה. כך שהם גם נהנים משכ״ד מלא, בניגוד לפרויקטים אחרים, גם נהנים מעליית השווי וכידוע בשוק הנדל״ן בישראל, לטווח ארוך מדובר בשוק עולה והם גם נהנים בסופו של דבר מנזילות.

הטענה לגבי אי וודאות בגובה שכ״ד, היא לא נכונה, יש וודאות. אין כל התניה שצריכים להשכיר בדמ״ש מפוקחים, או לתושבי חולון למשל.

לעניין שווי מ״ר קרקע מבונה למסחר

השווי שקבעו שמאי המבקשת, לא סביר. שמאי המבקשת מפנים להחלטת השמאי המכריע דוד דדון, אבל הראינו והצגנו שהוא בסה״כ אימץ את השווי שנטען שם וציין כי הוא נקבע על הצד הזהיר, כך שבוודאות אם הוא היה צריך להתערב בנושא, הוא היה פוסק שווי גבוה מכך.

בנוסף, השמאי דדון חישב לפי שווי מ״ר מבונה שלא מגלם ש״ש, חילוץ לשווי עיקרי, כפי שהבאנו בחשבון בשומה, היה מעלה את השווי בהתאם.

לעניין נתוני המסחר החדש שהצגנו. הסברנו שמדובר במרכז מסחרי. אבל גם אם ניתן הפחתות משמעותיות למיקום ולעורפיות, נגיע לשווי גבוה מ-25,000 ₪ ממנו יצאנו. לא משנה איזה מקדם התאמה למיקום ניתן.

ניתן לחלץ משווי מסחר ישן ללא מקדם התאמה לחדש, אבל בהתאם, צריך להביא עלויות בניה נמוכות יותר, כך שבסופו של דבר, נגיע לאותה תוצאה.

לעניין החלטת השמאי המכריע בועז קוט בנכס ברח׳ נעמי שמר, השמאי המכריע קבע שווי למסחר, אשר מאד דומה במאפייניו למסחר אצלנו, מסחר בק״ק בפרויקט מגורים, לפי 12,500 ₪, לא מגלם ש״ש.

אם מתרגמים לשווי מ״ר מבונה עיקרי, כפי שאנחנו הבאנו בחשבון, זה משקף שווי של 16,000 ₪/ מ״ר מבונה עיקרי מסחר. כך שהשווי שקבענו למסחר הוא על הצד הנמוך וראוי לאמץ אותו.

10.3.2. ביום 23/02/2023 הועברו השלמות שמאית המבקשת לדיון:

<u>שימוש מלונאי בנכס</u>

מציגים מסמך החלטות הועדה המחוזית לאישורה של התוכנית הנדונה מיום 18/05/2020, על פיו הוצגה לעיונה של הועדה המחוזית, החלטת הוועדה לבדיקת תוכניות של משרד התיירות מיום 17/02/2020 וזו המליצה ״לאשר את התכנית בתנאי שהוראות התכנית יכללו אפשרות להוספת השימוש המלונאי בעירוב שימושים״.

<u>ניתוח נתונים לעניין עירוב שימושים</u>

מציגים ניתוח עסקאות בקרקע ובדירות מגורים, אשר חלקם כוללים עירוב שימושים וחלקם ללא עירוב שימושים.

- עסקאות מכר לקרקעות בעיר בת ים:

ניתוח עסקאות מכר למגרשים ביעוד למגורים בבניה רוויה ללא מסחר, בתוכנית בי/450:

תאריך	חלקה	גוש	מגרש	שטח מגרש	סך יח״ד	מס׳ קומות	מחיר מכירה (ללא מע״מ)	
							סה״כ	תמורה למ״ר
08/02/2015	33	7121	164	2,662	164	38	₪ 78,762,640	₪ 4,237
07/09/2016	35	7121	142	3,301	142	38	₪ 96,560,000	₪ 6,137
10/10/2016	33	7121	164	2,662	164	38	₪ 114,612,000	₪ 6,166
ממוצע								**₪ 5,513**

ניתוח זכויות בניה בעסקאות ההשוואה

עסקה	עיקרי	ממ״ד	מרפסת זיז	סה״כ
1	15,620	2,050	2,296	18,588
2	13,164	1,775	1,988	15,734
3	15,620	2,050	2,296	18,588

ניתוח עסקאות מכר למגרשים ביעוד למגורים בבניה רוויה, מעל קומת מסחר ותעסוקה, בתוכנית בי/4/450:

תאריך	חלקה	גוש	מגרש	שטח מגרש	מס' קומות מגורים	סך קומות עיליות	סך יח"ד	מחיר מכירה (ללא מע"מ)	
								סה"כ	תמורה למ"ר
15/04/2015	29	7121	750	2,855	18	21	83	₪ 57,181,818	₪ 5,363
15/04/2015	29,12	7121	761	2,777	25	28	116	₪ 74,567,382	₪ 5,200
15/04/2015	29	7121	176	3,814	38	41	176	₪ 103,069,824	₪ 4,820
ממוצע									**₪ 5,127**

ניתוח זכויות בניה בעסקאות ההשוואה

עסקה	זכויות בניה - שטח עיקרי				ממ"ד	מרפסת זיז	סה"כ משוקלל
	מגורים	מסחר	תעסוקה	סה"כ			
1	7,920	800	2,000	10,720	1,038	1,162	10,663
2	11,000	800	2,000	13,800	1,450	1,624	14,340
3	16,720	1,100	2,000	19,820	2,200	2,464	21,386

מניתוח הנתונים עולה, כי התמורה בגין מגרשי בניה הכוללים עירוב שימושים נמוכה בשיעור של כ-7% מן התמורה המתקבלת בגין מגרשי בניה ללא עירוב שימושים.

- ניתוח מכרזים בעיר אשקלון:

ניתוח עסקאות מכר למגרשים ביעוד מגורים בבניה רוויה ללא מסחר, בתמ"ל/1006:

מכרז מס' ים/397/2021 - בנייה רוויה			
תאריך	**21/03/2022**		
שם זוכה	גוהרי יוסי השקעות בע"מ		
שכונה	עיר היין		
גוש	1199		
חלקה	67,79,81		
מגרש	138		
מס' יח"ד	116		
שטח המגרש	6,281		
תכנית	תמ"ל/1006		
ייעוד	מגורים ד'		
תמורה ב- ₪ ממוצע 3 הצעות	₪ 52,662,188		
הוצאות פיתוח	₪ 16,739,454		
סה"כ תמורה ב- ₪	**₪ 69,401,642**		
תמורה ליח"ד	**₪ 598,290**		
פירוט	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי במ"ר	11,210	100%	11,210
שטח ממ"ד במ"ר (13 מ"ר/יח"ד)	1,508	100%	1,508
מרפסות 12 מ"ר/יח"ד	1,392	40%	557
סה"כ מ"ר אקו'			**13,275**
תמורה בש"ח			**₪ 69,401,642**
שווי מר"מ פלדלת			**₪ 5,228**

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ניתוח עסקאות מכר למגרשים ביעוד מגורים בבניה רוויה הכוללים קומת מסחר, בתמ"ל/1006 :

מכרז מס' ים/397/2021 - בנייה רוויה			
תאריך	21/03/2022		
שם זוכה	אפי קפיטל		
שכונה	עיר היין		
גוש	371 ו- 1198		
חלקה	66,71 ו- 58-59,74		
מגרש	143		
מס' יח"ד	130		
שטח המגרש	5,400		
תכנית	תמ"ל/1006		
ייעוד	מגורים ד'		
תמורה ב- ₪ ממוצע 3 עסקאות	59,975,394 ₪		
הוצאות פיתוח	16,739,454 ₪		
סה"כ תמורה ב- ₪	**76,714,848** ₪		
תמורה ליח"ד	**590,114** ₪		
פירוט	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי למגורים במ"ר	12,350	100%	12,350
שטח ממ"ד במ"ר (13 מ"ר/יח"ד)	1,690	100%	1,690
מרפסות 12 מ"ר/יח"ד	1,560	40%	624
שטח ברוטו למסחר במ"ר	270	385%	1,038
סה"כ מ"ר אקו'			**15,702**
תמורה בש"ח			**76,714,848** ₪
שווי מר"מ פלדלת			**4,886** ₪

מכרז מס' ים/397/2021 - בנייה רוויה			
תאריך	21/03/2022		
שם זוכה	פורט נדל"ן בע"מ		
שכונה	עיר היין		
גוש	370		
חלקה	42-43,46-48		
מגרש	309		
מס' יח"ד	126		
שטח המגרש	7,867		
תכנית	תמ"ל/1006		
ייעוד	מגורים ד'		
תמורה בש"ח - ממוצע 3 הצעות	72,647,596 ₪		
הוצאות פיתוח	16,739,454 ₪		
סה"כ תמורה ב- ₪	**89,387,050** ₪		
תמורה ליח"ד	**709,421** ₪		
פירוט	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי למגורים במ"ר	11,970	100%	11,970
שטח ממ"ד במ"ר (13 מ"ר/יח"ד)	1,638	100%	1,638
מרפסות 12 מ"ר/יח"ד	1,512	40%	605
שטח ברוטו למסחר במ"ר	1,573	385%	6,050
סה"כ מ"ר אקו'			**20,263**
תמורה בש"ח			**89,387,050** ₪
שווי מר"מ פלדלת			**4,411** ₪

מניתוח הנתונים עולה, כי התמורה בגין מגרשי בניה הכוללים עירוב שימושים נמוכה בשיעור של כ-16.1% מן התמורה המתקבלת בגין מגרשי בניה ללא עירוב שימושים.

- עסקאות מכר לדירות מגורים בנויות בעיר גבעת שמואל:

ניתוח עסקאות מכר לדירות מגורים בבניין הכולל עירוב שימושים, רח' הנשיא 73 גבעת שמואל, גו"ח 6368/334:

תאריך	שטח במ"ר	חדרים	קומה	תמורה ב- ₪	תמורה למ"ר ב- ₪	הערות
16/01/2022	120	5	14	₪ 2,920,000	₪ 24,333	2 חניות
10/01/2022	140	6	15	₪ 3,035,000	₪ 21,679	2 חניות
10/01/2022	125	5	2	₪ 3,100,000	₪ 24,800	2 חניות
ממוצע					**₪ 23,604**	

ניתוח עסקאות מכר לדירות מגורים בבניינים ללא עירוב שימושים:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	חדרים	קומה	תמורה ב- ₪	תמורה למ"ר ב- ₪	הערות
23/01/2022	6392	300	מנחם בגין 25	130	6	11	₪ 3,270,000	₪ 25,154	
09/02/2022	6392	300	מנחם בגין 25	101	4	1	₪ 2,480,000	₪ 24,554	
10/08/2021	6392	95	מנחם בגין 17	113	5	7	₪ 2,860,000	₪ 25,310	
19/07/2021	6392	97	מנחם בגין 13	114	5	10	₪ 2,870,000	₪ 25,175	2 חניות
26/12/2021	6392	171	פיקסלר 8	114	5	7	₪ 2,930,000	₪ 25,702	
ממוצע								**₪ 25,179**	

מניתוח הנתונים עולה, כי התמורה בגין דירות המגורים הכוללות עירוב שימושים, נמכרו בתמורה הנמוכה בשיעור של כ-7% מהתמורה המתקבלת לדירות המגורים, אשר לא כוללות עירוב שימושים.

- עסקאות מכר לדירות מגורים בנויות בעיר רמת גן:

ניתוח עסקאות מכר לדירות מגורים בבניינים הכוללים עירוב שימושים:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	חדרים	קומה	תמורה ב- ₪	תמורה למ"ר ב- ₪	היקף שטחי מסחר בבניין
08/07/2021	6158	1626	עציון 24	126	4	5	₪ 2,900,000	₪ 23,016	גולדה
06/01/2021	6158	1626	עציון 24	100	4	1	₪ 2,100,000	₪ 21,000	גולדה
06/10/2020	6158	1626	עציון 24	83	3	1	₪ 2,140,000	₪ 25,783	גולדה
29/06/2020	6145	1601	נגבה 8	105	4	6	₪ 2,550,000	₪ 24,286	סופר מרקט
ממוצע								**₪ 23,521**	

ניתוח עסקאות מכר לדירות מגורים בבניין ללא עירוב שימושים, אלרואי 51 ר"ג, גו"ח 6157/768:

תאריך	שטח במ"ר	חדרים	קומה	תמורה ב- ₪	תמורה למ"ר ב- ₪
05/08/2021	94	5	7	2,330,000	24,787
02/12/2020	102	4	2	2,360,000	23,137
23/07/2020	92	4	2	2,300,000	25,000
15/01/2020	102	4	7	2,399,999	23,529
ממוצע					**24,113**

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מניתוח הנתונים עולה, כי דירות אשר נבנו בבניין הכולל עירוב שימושים, נמכרו בתמורה המופחתת בכ-3.5% לעומת דירות אשר לא כוללות עירוב שימושים.

<u>מכרזי דיור להשכרה והשחיקה בערכי הקרקע</u>

לוד – מתחם מערבי – תמ"ל/1087 :

מס'	מס' מכרז	גוש	חלקה	מגרש	מועד	זוכה
1	303/2021	4228	חל' שונות	324,341-342	13/06/2022	עץ השקד דיור להשכרה, נופי בן שמן השכרה 2021 בע"מ
2	298/2021	4000	23, 26	205-206,209	24/03/2022	דונה דום בע"מ
3	297/2021	4000,4228	חל' שונות	217-218,312-313	03/03/2022	דונה דום בע"מ
4	211/2021	3999,4000	חל' שונות	210,215,306	24/02/2022	ריט אזורים ה.פ. ליווינג בע"מ
5 (1)	294/2021	גושים שונים	חל' שונות	308,310	26/12/2021	אשטרום פארק איילון שותפות מוגבלת

מס'	פיתוח	קרקע כולל מע"מ וכולל פיתוח	כמות יח"ד	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד (מ"ר)	קרקע ליח"ד כולל פיתוח וכולל מע"מ	שיעור יח"ד בדמ"ש מפוקח	שיעור יח"ד בדמ"ש בשוק החופשי	דמ"ש ממוצעים מפוקחים למ"ר (3 חדרים)	פיתוח ליח"ד
1	₪ 60,158,011	₪ 230,461,910	375	105	₪ 614,565	50%	50%	36	₪ 160,421
2	₪ 37,552,436	₪ 180,941,997	220	104	₪ 822,464	50%	50%	36	₪ 170,693
3	₪ 55,283,413	₪ 295,782,974	344	105	₪ 859,834	50%	50%	36	₪ 160,708
4	₪ 39,939,084	₪ 244,689,084	244	105	₪ 1,002,824	50%	50%	36	₪ 163,685
5 (1)	₪45,316,223	₪ 300,025,223	300	104	₪ 1,000,084	50%	50%	36	₪ 151,054

(1) כולל שטחי מסחר בהיקף של 1,320 מ"ר עיקריים

מניתוח הנתונים עולה, כי חלה מגמת ירידה משמעותית בערכי השווי ליח"ד להשכרה ארוכת טווח בשיעור של כ-38%.

רמת גן – תל השומר, אור יהודה – פארק איילון :

מס'	מס' מכרז	גוש	חלקה	מגרש	מועד	זוכה
1 (1)	165/2022	6232	חל' שונות	113,119,120	20/12/2022	אקרו ש.מ. 46 שותפות מוגבלת
2	412/2021	7263	חל' שונות	108	07/07/2022	אפריים רוגובין בע"מ
3 (2)	411/2021	7263	חל' שונות	206,207	13/06/2022	נופי בן שמן השכרה 2021 + עץ השקד
4 (3)	279/2020	6232	חל' שונות	125,126,127,128	13/09/2021	ק.מ. מדף 3 בע"מ (חנן מור)
5	67/2021	6232	חל' שונות	112,132,133	24/08/2021	גזית גלוב
6	93/2021	7263	חל' שונות	102	03/08/2021	שיכון ובינוי בע"מ

רח' ארזי הלבנון 18, חדרה | טל. 052-2476969 | nhochteil@gmail.com

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מס׳	פיתוח	קרקע כולל מע״מ וכולל פיתוח	כמות יח״ד	שטח פלדלת ממוצע ליח״ד (מ״ר)	קרקע כולל פיתוח, כולל מע״מ ליח״ד	שיעור יח״ד בדמ״ש מפוקח	שיעור יח״ד בדמ״ש בשוק החופשי	דמ״ש ממוצעים מפוקחים למ״ר (3 חדרים)	פיתוח ליח״ד
1 (1)	₪ 28,802,043	₪ 233,763,292	209	108	₪ 1,118,485	50%	50%	₪ 68	₪ 137,809
2	₪20,150,324	₪ 160,571,384	159	122	₪ 1,009,883	50%	50%	₪ 44	₪ 126,732
3 (2)	₪22,723,691	₪ 395,823,300	250	121	₪1,583,293	50%	50%	₪ 44	₪ 90,895
4 (3)	₪ 26,177,824	₪ 485,857,693	247	108	₪1,967,035	50%	50%	₪ 56	₪ 105,983
5	₪ 24,734,045	₪ 527,834,045	243	108	₪ 2,172,157	50%	50%	₪ 56	₪ 101,786
6	₪14,679,128	₪ 251,027,339	159	122	₪1,578,788	50%	50%	₪ 44	₪ 92,322

(1) כולל חזית מסחרית (450 מ״ר עיקרי)

(2) כולל שטח מסחרי נרחב (2,923 מ״ר עיקרי)

(3) כולל חזית מסחרית (450 מ״ר עיקרי)

מניתוח הנתונים עולה, כי במתחם תל השומר ברמת גן, חלה ירידה משמעותית בשיעור של 46%, באור יהודה חלה ירידה משמעותית בשיעור של 36% בערכי השווי ליח״ד להשכרה ארוכת טווח.

מפנים להחלטת השמאי המכריע עו״ד שלומי יפה, לנכס הממוקם בירושלים בגו״ח 30397/106 (פורסמה ביום 20/02/2023), בה נדונה סוגיית מקדם ההתאמה לדירות להשכרה לתקופה של 20 שנה בלבד, כאשר 25% מהן בשכ״ד מפוקח. (מציגים קטע רלוונטי בעמ׳ 44-43 להחלטה).

<u>נתוני המכר בחלקה ומחירון החברה</u>

מציגים פירוט של עסקאות המכר שנערכו לדירות 3 חדרים בפרויקט, כפי שהתקבלו מהחברה :

מס׳ חדרים	מס׳ דירה	קומה	כיוון	שטח דירה	שטח מרפסת	תאריך חוזה	מחיר עסקה כולל מע״מ
3	25	4	דר-מז	76	10	11/12/2022	₪ 2,330,000
3	29	5	דר-מז	76	10	07/12/2022	₪ 2,350,000
3	33	6	דר-מז	76	10	16/01/2023	₪ 2,370,000
3	37	7	דר-מז	76	10	30/12/2022	₪2,400,000
3	41	8	דר-מז	76	10	08/12/2022	₪ 2,430,000
3	45	9	דר-מז	76	10	13/12/2022	₪ 2,450,000
3	49	10	דר-מז	76	10	22/01/2023	₪2,500,000
3	53	11	דר-מז	76	10	11/12/2022	₪ 2,530,000
3	57	12	דר-מז	76	10	05/12/2022	₪2,550,000
3	65	14	דר-מז	76	10	11/12/2022	₪2,550,000
3	77	17	דר-מז	76	10	07/12/2022	₪2,720,000

כלל העסקאות בוצעו במסגרת מכירה לקבוצת רוכשים, אשר אוגדה ע״י מתווך הפועל מול לקוחות תושבי חו״ל ומשקיעים.

העסקאות בוצעו החל מאמצע ועד סוף חודש נובמבר 2022, כאשר המועד הקובע בעניינו הינו 07/08/2021. תקופה זו התאפיינה בעליית מחירים כלל ארצית חריגה ובפרט בעיר חולון.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מפנים לסקירת השתנות מחירי דירות ברבעון השלישי של שנת 2022, אותה ערך מר אוהד דנוס, לפי עולה, כי מחירי הדירות בעיר חולון, עלו בשיעור של 14% ביחס לרבעון המקביל אשתקד (רבעון שלישי-2021) ובהתאמה למועד הקובע בענייננו, נדרשת התאמה בשיעור של 21%[5].
מניתוח העסקאות מתקבל כי שווי מ״ר בנוי בממוצע (כולל מע״מ) לדירות 3 חדרים הינו בסך של 25,600 ₪/מ״ר לאחר התאמה למועד הקובע. בחילוץ היתרה לקרקע מתקבל שווי מ״ר מבונה בגבולות של כ-9,000 ₪/מ״ר מבונה, בהתחשב בעלות הקמה גבוהה יותר לדירות קטנות בשיעור של כ-5%.

עוד מפנים שמאי המבקשת להחלטת השמאי המכריע מר גיא צדיק, לנכס ברח׳ אפעל 7 בחולון (גו״ח 6043/1570), בה נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים בסך של 7,650 ₪/מ״ר למועד קובע 10/05/2022.

שמאי המבקשת העבירו לח״מ מחירון חתום של החברה, שנערך למועד אוקטובר-2021. לאור בקשת החברה, המחירון הועבר לח״מ בלבד ועל כן לא יפורט בהחלטה זו, למעט התייחסות שמאי המבקשת לנתונים בו, כמפורט להלן:

- לבקשת שמאי המבקשת, נוספה עמודה למחירון הכוללת את סיווג הדירות (דיור מכליל ו/או דירות שנמכרו).
- המחירון הינו ראשוני ונערך לצרכיה הפנימיים של החברה ועל כן, אינו מגלם הפחתה למו״מ, עירוב שימושים, משך שיווק, השפעת הדיור המכליל על דירות השוק החופשי, סמיכות למבני ציבור וכד׳.
- בחינת אומדן התמורה הנקוב במחירון החברה, בהתחשב בטיפוסי הדירות השונים (לרבות כמות יח״ד מכל טיפוס), בחילוץ היתרה לקרקע, מתקבל שווי מ״ר מבונה משוקלל בסך של 8,200 ₪/מ״ר מבונה פלדלת[6].

מהאמור לעיל מתקבל, כי שווי מ״ר מבונה ממוצע בפרויקט הינו בסך של 7,400 ₪/מ״ר (לאחר הפחתה למו״מ), טרם ההפחתות הנוספות המתחייבות.

מקדם יחס שווי דירות:

דירת 4 חדרים	100%
דירות 2 חדרים	112%
דירות 3 חדרים	117%
דירות 5 חדרים	96%
דירות 6 חדרים - מיוחדת מגלם מרפסת בשטח שבין 60-100 מ״ר	138%

[5] 12 חודשים / 14% = 1.1667 * 18 חוד׳ למועד הקובע.
[6] הובאו בחשבון מע״מ 17%, יזמות 18%, עלות בניה של 9,000 ₪/מ״ר (בדירות בנות 2-3 חדרים הובאה בחשבון תוספת בשיעור של 5% לעלות הבניה).

עלויות בניה - הצעות קבלנים מכרז ראשי לפרויקט שבנדון

שמאי המבקשת העבירו ביום 23/04/2023, טבלת השוואה של הצעות קבלנים בפרויקט, מיום 03/04/2023.

תיאור	דניה סיבוס	אשטרום	אלקטרה בנייה	י. שטרן
השלמת עבודות עפר ומילוי חוזר לעבודות ביסוס	605,000	486,000	718,000	438,139
עבודות שלד מרתף כולל ביסוס ותקרות מרתף + איטום + בנייה	26,170,000	22,889,000	26,580,000	24,311,699
שלד הבניין ומבנה הציבור	37,637,000	27,167,000	31,574,000	30,376,117
גמרים ומערכות בחניון	8,545,000	7,980,000	5,754,000	8,151,539
עבודות גמר על קרקעי	0	0	0	0
מחיצות פנים ותקרות תותב	3,123,000	4,705,000	5,210,000	2,676,744
עבודות נגרות ומסגרות + פינוי אשפה + ארונות + שיש + ריהוט	5,653,000	6,765,000	7,485,000	8,355,602
עבודות טיח וצבע	5,500,000	4,575,000	3,485,000	6,534,996
ריצופים וחיפויים	8,700,000	7,971,000	8,807,000	9,546,588
עבודות חשמל, תקשורת ובקרת מבנה + גנרטור + חשמל חכם	5,580,000	4,999,000	6,030,000	4,534,790
עבודות אינסטלציה, גילוי אש + כלים סניטריים	6,492,000	8,359,000	6,682,000	6,040,970
עבודות אלומיניום + מעקות + מסתורי כביסה	7,095,000	7,254,000	8,276,000	13,528,834
ביצוע חזיתות בשיטה יבשה "דקטון" בשילוב פח, משרביות. כולל חזיתות מבנה ציבור ומסחר בקירות מסך בשילוב מרישי פח + איטום ובידוד חזיתות	17,600,000	16,035,000	15,719,000	14,341,496
מעליות	3,840,000	4,846,000	3,359,000	4,821,050
עבודות איטום	1,285,000	2,383,000	2,092,000	1,676,094
עבודות מיזוג ואוורור + סינון	4,725,000	4,789,000	4,367,000	6,105,400
עבודות פיתוח כולל פיתוח חזית חמישית על מבנה הציבור וכולל פיתוח "כיכר עירונית" מסביב לפרויקט	5,750,000	4,961,000	3,812,000	5,250,000
סה"כ לכל העבודות/המחיר הפאושלי המוצע ללא חפירה ודיפון	**148,300,000**	**136,164,000**	**139,950,000**	**146,690,058**
עבודות חפירה ודיפון	7,100,000	7,100,000	7,100,000	7,100,000
סה"כ	**155,400,000**	**143,264,000**	**147,050,000**	**153,790,058**

ממוצע הצעות	149,876,015
קיזוז עלות מטלה ציבורית	-20,743,280
קיזוז עלות משויכת לשטחי מסחר	-6,020,080
עלות הקמה כוללת משויכת לרכיב המגורים	123,112,655
סה"כ מ"ר פלדלת מגורים	9,977.48
עלות הקמה ממוצעת למ"ר פלדלת במכרז קבלנים (מגלם תת"ק)	**12,339.05**

בניגוד לעלות ההקמה אותה צפתה החברה, ההצעות במכרז היו גבוהות באופן ניכר, כך שההצעה הנמוכה ביותר, גבוהה בלמעלה מ-25% מצפי החברה.

10.3.3. השלמות שמאי המשיבה לדיון והתייחסות להשלמות שמאי המבקשת:

התייחסות לעסקאות שנערכו בנכס הנדון

העסקאות בנכס הן המדויקות ביותר, שכן הן כבר מגלמות את כל ה"בעיות" בנכס.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מניתוח 11 עסקאות לדירות 3 חדרים בשטח של 76 מ״ר, המדווחות באתר רשות המיסים, מתקבל שווי מ״ר בנוי ״דירתי״ (עיקרי + ממ״ד) של 32,591 ₪.

מס״ד	תאריך עסקה	תת חלקה	מס׳ חדרים	קומה	שטח דירתי	מחיר מכירה	מחיר למ״ר דירתי
1	22/01/2023	49	3	10	76	2,505,983 ₪	32,973 ₪
2	16/01/2023	33	3	6	76	2,375,983 ₪	31,263 ₪
3	30/12/2022	37	3	7	76	2,405,983 ₪	31,658 ₪
4	13/12/2022	45	3	9	76	2,455,983 ₪	32,316 ₪
5	11/12/2022	25	3	4	76	2,335,992 ₪	30,737 ₪
6	11/12/2022	53	3	11	76	2,535,983 ₪	33,368 ₪
7	11/12/2022	65	3	14	76	2,555,983 ₪	33,631 ₪
8	08/12/2022	41	3	8	76	2,435,983 ₪	32,052 ₪
9	07/12/2022	29	3	5	76	2,355,983 ₪	31,000 ₪
10	07/12/2022	77	3	17	76	2,725,983 ₪	35,868 ₪
11	05/12/2022	57	3	12	76	2,555,983 ₪	33,631 ₪
ממוצע	**18/12/2022**			**9**	**76**		**32,591 ₪**

- הדירות שנמכרו ממוקמות בקומה 9 בממוצע ולצורך התאמה לקומה ממוצעת בפרויקט (קומה 13), יש להביא בחשבון תוספת לשווי של כ=4.05% (לפי תוספת של 1.01% לקומה), המביא לשווי של כ-33,900 ₪.
- מדובר בדירות ״על הנייר״ שצפי קבלתן הינו לפחות בעוד 3 שנים. כלומר, בהתאמה לדירות חדשות אחרות שנדגמו בסביבה, יש להביא בחשבון מקדם התאמה לזמן מסירה בשיעור של 5%-10%.
- בסבירות גבוהה ניתן להניח, כי מדובר בדירות ראשונות שנמכרו במחיר מוזל (presale) או לחילופין, כפי שנטען ע״י שמאי המבקשת, כי מדובר ב״מכירה לקבוצת רוכשים אשר אוגדה ע״י מתווך הפועל מול לקוחות תושבי חו״ל ומשקיעים״. התאגדות זו של קבוצת הרוכשים, מהווה כח קניה לצורך שיפור יכולת המיקוח, בעיקר בקבלת הנחה ולפיכך, ניתן להסיק באופן חד משמעי, כי דירות אלו נמכרו במחיר מוזל, המביא בחשבון הנחה.

מציגים עסקאות לדירות בשטח דירתי דומה של כ-75 מ״ר, שנמכרו בקרבה למועד העסקאות הנדונות:

מס״ד	תאריך עסקה	כתובת	גוש	חלקה	ת״ח	מס׳ חדרים	שנת בניה	קומה	סך קומות	שטח דירתי	מחיר מכירה	מחיר למ״ר דירתי
1	29/01/2023	אהרונוביץ 32	6043	1458	5	3	2022	1	8	74	2,250,000	30,405
2	17/01/2023	חנקין 37	7168	182	189	3	2016	5	7	76	2,590,000	34,079
3	15/11/2022	ההסתדרות 4	7174	163	15	3	2025	3	25	83	2,405,984	28,988
4	06/10/2022	אהרונוביץ 32	6043	1458	9	3	2022	2	8	74	2,260,000	30,541
5	02/10/2022	סירקין 35	6043	1461		3	2021	6	7	76	2,400,000	31,579
6	26/07/2022	הפלמח 11	7168	27	4	3	2023	1	7	68	2,320,000	34,118
7	13/07/2022	בן יהודה 4	7168	182	404	3	2019	5	11	73	2,340,000	32,055
8	21/06/2022	בן יהודה 2	7168	188		3	2020	4	7	78	2,260,000	28,974
ממוצע	**04/10/2022**					**3**		**3.38**	**10**	**75**		**31,342**

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- הדירות שנמכרו בעסקאות אלה, ממוקמות בקומה 3.38 בממוצע, לעומת קומה 9.36 בממוצע בעסקאות בפרויקט שבנדון. לצורך התאמה, יש להביא בחשבון תוספת לשווי של כ-6.06% (לפי תוספת של 1.01% לקומה), המביא לשווי מ״ר בנוי דירתי של 33,241 ₪.
- מתקבל, כי עסקאות לדירות בשטח דומה, במועד קובע דומה, בקומה דומה (לאחר התאמה) ובבניינים שאינם כוללים שטחי מסחר וקרבה למבנה ציבור, משקפות שווי שכמעט זהה לשווי שמתקבל בנכס הנדון וזאת מבלי להביא בחשבון את העובדה שמדובר בדירות ״על הנייר״, אשר נמכרו לקבוצת רוכשים. דהיינו, השווי שמתקבל בנכס הנדון גבוה משמעותית מהשווי שמתקבל בעסקאות ההשוואה לדירות בעלי מאפיינים דומים.
- עוד ניתן ללמוד, כי מיקום הנכס הנדון אטרקטיבי וכי הקרבה למבני הציבור ושטחי המסחר, אינה פוגעת בשווי המגורים בפרויקט הנדון. מחיפוש עסקאות באתי השיווק של המבקשת, עולה כי גם מחלקת השיווק של המבקשת, הגיעו למסקנה דומה, כי שטחי המסחר ומבני הציבור שבקרבה לפרויקט הנדון, אינם פוגעים בשווי המגורים בפרויקט ואף להפך ולפיכך רואים לנכון לפרסם זאת בחזית אתרי השיווק שלהם. מפנים למודעת שיווק לפרויקט, כמו גם לקישור לאתר שיווק חיצוני של הפרויקט וקישור לאתר השיווק של חב׳ אזורים.

<u>התייחסות לשווי דירות קטנות ביחס לדירות רגילות/גדולות</u>

השטח הדירתי הממוצע בפרויקט הינו כ-99 מ״ר ליח״ד.

שטח הדירות שנמכרו בפרויקט (המדווחות ברשות המיסים) הינו 76 מ״ר.

מחיר למ״ר דירתי בדירות של 76 מ״ר בקומה ממוצעת בפרויקט הינו 33,900 ₪ (ואף יותר). בעידן של פוסט קורונה קיימת מגמה לרכישת דירות גדולות שמאיינת את השוליות הפוחתת לדירות הגדולות. יחד עם זאת ולצורך הזהירות, הובא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות של 0.85 לשטח שמעל ל-76 מ״ר.

סה״כ שווי לדירה של 99 מ״ר הינו 3,238,800 ₪[7] ושווי למ״ר ממוצע לדירה של 99 מ״ר הינו 32,715 ₪.

התאמה לזמן:

מועד העסקאות בנכס הנדון הינו כשנה וארבעה חודשים לאחר המועד הקובע ומשכך יש לבצע התאמה לזמן.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ״ר ממוצע בפרויקט של 26,455 ₪, ההפרש בינו לבין מחיר המכירה בפועל הינו בשיעור של כ-23.5%. הפרש זה גבוה מעליית המחירים האמיתית לדירות בנויות שחלה בתקופה זו.

שמאי המבקשת טוענים לעליית מחירים של 21%, מאחר ולקחו בחשבון תוספת של 6 חודשים מעבר לעלייה שמפורסמת בסקירת דנוס (14%), באופן לינארי לפי עלייה ממוצעת בחודש של 1.1667%, אשר נגזרה מהעלייה השנתית החריגה שהיתה, כאשר מהרבעון האחרון של 2022 ובטח ברבעון הראשון של 2023 חלה עצירה בעליית המחירים, או לכל היותר עליית מינימלית.

<u>התייחסות לשווי הדירות עפ״י מחירון חברה</u>

מחירון זה הוצג בפני השמאית המכריעה בלבד ולפיכך אין לנו את היכולת להתייחס אליו.

[7] 76 מ״ר **X** 33,900 ₪ + 23 מ״ר **X** 28,800 ₪.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

נשאלת השאלה מדוע החברה נדרשה לערוך מחירון שווי דירות כבר באוקטובר 2021, כחודשים אחרי אישור התב"ע ולפני שאף הגישה לוועדה את הבקשה להיתר מחודש אפריל 2022.
שמאי המבקשת טוענים כי במחירון זה המבקשת (חב' אזורים), לא נתנה התייחסות לעירוב שימושים, סמיכות למבני ציבור וכו'.
כאמור, המבקשת רואה בעירוב השימושים והקרבה למבני הציבור יתרון ולא חסרון וכנראה שלפיכך בחרה שלא להתייחס לנושא זה בשווי.

<u>מכרזים לדיור להשכרה</u>

שמאי המבקשת הציגו ניתוח מכרזי קרקע לדיור להשכרה מהשנים 2020-2021 ומשנת 2022, כדי להמחיש כי בשנת 2022, חלה ירידה משמעותית בשווי הדיור להשכרה.
אין מחלוקת כי בשנת 2022 חלה ירידה בשווי דיור להשכרה, אולם עפ"י הלכת פמיני, יש להביא בחשבון את שווי השוק שידוע במועד הקובע, בו השווי לדיור להשכרה היה בשיא.

	כתובת	רמת השרון נווה גן צפון	רמת גן תל השומר דרום	רמת גן תל השומר דרום	אור יהודה פארק איילון
	מס' מכרז	218/2021	279/2020	67/2021	93/2021
	גוש	6617	6232	6232	7263
	חלקה	3	24,37,38,40,44	3,4,5,11,13,46	54-59,84,89
	מגרש	21	125-128	112,132,133	102
	מועד העסקה	09/11/2021	13/09/2021	24/08/2021	03/08/2021
	מחיר הזכייה בנטרול שטחי מסחר ב-₪	263,009,999	387,830,777	430,000,000	202,007,018
	הוצאות פיתוח ב-₪	24,145,863	26,177,824	0	14,679,128
A	**סה"כ שווי קרקע מפותחת ב-₪**	287,155,862	414,008,601	430,000,000	216,686,146
B	**מס' יח"ד**	116	247	243	159
C	**מגורים שטח עיקרי**	10,161	23,691	23,308	17,445
D=C/B	**שטח דירה עיקרי ממוצע**	88	96	96	110
E=B*12.5	**שטחי ממ"דים**	1,450	3,088	3,038	1,988
F=C+E	**סה"כ שטח בניה "דירתי" (עיקרי + ממ"ד)**	11,611	26,779	26,346	19,433
G=A/F	**שווי מ"ר קרקע מבונה "דירתי" עם מגבלת שכירות ב-₪**	**24,731 ₪**	**15,460 ₪**	**16,322 ₪**	**11,151 ₪**

<u>עירוב שימושים</u>

להוכחת טענת שמאי המבקשת להפחתה בגין עירוב שימושים, הוצג על ידם ניתוח עסקאות לקרקע ודירות מהערים בת ים, אשקלון, גבעת שמואל ורמת גן.
סקר המחירים אינו מביא בחשבון מרכיבים חשובים המשפיעים על ניתוח העסקאות, כפי שיפורט להלן:

- ניתוח עסקאות לקרקע בעיר בת ים

העסקאות לבניינים שאינם כוללים שילוב שימושים, נערכו בחודש מרץ 2016 בממוצע, בעוד שהעסקאות שהציגו מבניינים שכוללים עירוב שימושים נערכו בחודש אפריל 2015 בממוצע.
עפ"י סקר השתנות מחירי הדירות שנערך ע"י השמאי הממשלתי לרבעון 1 של שנת 2016, עולה, כי ביחס לרבעון קודם של שנת 2015, חלה עלייה שנתית ארצית ממוצעת של 8%.
העיר בת ים לא נסקרה, בחולון חלה עלייה של 6% ובראשון לציון חלה עלייה של 9%.
בהתאם לעליית מחיר של 6% בחולון, מתקבלת עלייה בערכי קרקע של כ-10%.

בהתחשב בהתאמת מועד, מתקבל שווי קרקע למ״ר מבונה של 5,640 ₪, אשר גבוה מהשווי שהתקבל במגרשים ללא עירוב שימושים (5,513 ₪).

בחינת העסקאות במס״ד 1 בכ״א מהטבלאות, אשר נערכו באותו מועד קובע, מלמדת, ללא צורך בהתאמת מועד, כי אין הפחתה בשווי מגרשים הכוללים עירוב שימושים ואף ההפך.

עצימות עירוב השימושים בנתוני ההשוואה הינו 22% בממוצע, כאשר בנכס הנדון הינו 6% בלבד. בדומה לאחוז עירוב השימושים בהחלטת השמאי המכריע ערן ירקוני, בה הופחת 2.5% בגין עירוב שימושים.

- ניתוח עסקאות לקרקע בעיר אשקלון

שמאי המבקשת מנתחים את העסקאות לפי תמורה ממוצעת של ההצעות במקום מהתמורה הזוכה.

עפ״י התקינה השמאית יש להסתמך על עסקאות השוואה. הצעות רכישה אינן מהוות עסקה במקרקעין. בסופו של יום, העסקה הזוכה הופכת להיות לרוב, רף המינימום לעסקאות שיבואו אחריה.

בניתוח העסקאות של הזוכים אפי קפיטל ופורט נדל״ן, במגרשים הכוללים עירוב שימושים, יש טעות בהוצאות הפיתוח שהובאו בחשבון, כך שמתקבל תמורה נמוכה מהתמורה בפועל.

בניתוח העסקאות של הזוכים אפי קפיטל ופורט נדל״ן במגרשים הכוללים עירוב שימושים, שמאי המבקשת מייחסים לשטח המסחרי מקדם אקוו׳ של 385% ביחס למקדם 100% למגורים, בהתאם להחלטה של השמאית המכריעה יעל הרון. יחס אקוו׳ של 3.85 למסחר ביחס למגורים בעיר אשקלון אינו סביר. אותרה החלטה של השמאית המכריעה יעל הרון בגו״ח 1257/76 באשקלון, ממנה ניתן ללמוד על יחס של 2.2 למסחר ולא 3.85.

יעוד מגורים בבניה רוויה ללא מסחר בתכנית תמ״ל/1006 באשקלון

מכרז מס׳ ים/397/2021 - בנייה רוויה			
תאריך	21/03/2022		
שם זוכה	גוהרי יוסי השקעות בע״מ		
שכונה	עיר היין		
גוש	1199		
חלקה	67,79,81		
מגרש	138		
מס׳ יח״ד	116		
שטח המגרש	6,281		
תכנית	תמ״ל/1006		
ייעוד	מגורים ד׳		
הצעה זוכה	55,526,018 ₪		
הוצאות פיתוח	16,739,454 ₪		
סה״כ תמורה ב-₪	**72,265,472 ₪**		
תמורה ליח״ד ב-₪	**622,978 ₪**		
פירוט	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוו׳**	**סה״כ**
שטח עיקרי במ״ר	11,210	100%	11,210
שטח ממ״ד במ״ר (13 מ״ר/יח״ד)	1,508	100%	1,508
מרפסות 12 מ״ר/יח״ד	1,392	40%	557
סה״כ מ״ר אקוו׳			**13,275**
תמורה ב-₪			**72,265,472 ₪**
שווי מ״ר ״פלדלת״			**5,444 ₪**

יעוד מגורים בבניה רוויה כולל קומת מסחר בתכנית תמ"ל/1006 באשקלון

מכרז מס' ים/397/2021 - בנייה רוויה			
תאריך	21/03/2022		
שם זוכה	אפי קפיטל		
שכונה	עיר היין		
גוש	371 ו-1198		
חלקה	58-59,71 66,71		
מגרש	143		
מס' יח"ד	130		
שטח המגרש	5,400		
תכנית	תמ"ל/1006		
ייעוד	מגורים ד'		
הצעה זוכה	₪ 64,800,000		
הוצאות פיתוח	₪ 18,422,534		
סה"כ תמורה ב-₪	**₪ 83,222,534**		
תמורה ליח"ד ב-₪	**₪ 640,173**		
פירוט	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי במ"ר	12,350	100%	12,350
שטח ממ"ד במ"ר (13 מ"ר/יח"ד)	1,690	100%	1,690
מרפסות 12 מ"ר/יח"ד	1,560	40%	624
שטח ברוטו למסחר במ"ר	270	220%	594
סה"כ מ"ר אקוו'			**15,258**
תמורה ב-₪			**₪ 83,222,534**
שווי מ"ר "פלדלת"			**₪ 5,454**

יעוד מגורים בבניה רוויה כולל קומת מסחר בתכנית תמ"ל/1006 באשקלון

מכרז מס' ים/397/2021 - בנייה רוויה			
תאריך	21/03/2022		
שם זוכה	פורט נדל"ן בע"מ		
שכונה	עיר היין		
גוש	370		
חלקה	42-43, 46-48		
מגרש	309		
מס' יח"ד	126		
שטח המגרש	7,867		
תכנית	תמ"ל/1006		
ייעוד	מגורים ד'		
הצעה זוכה	₪ 82,777,777		
הוצאות פיתוח	₪ 19,726,494		
סה"כ תמורה ב-₪	**₪ 102,504,271**		
תמורה ליח"ד ב-₪	**₪ 813,526**		
פירוט	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי במ"ר	11,970	100%	11,970
שטח ממ"ד במ"ר (13 מ"ר/יח"ד)	1,638	100%	1,638
מרפסות 12 מ"ר/יח"ד	1,512	40%	605
שטח ברוטו למסחר במ"ר	1,573	220%	3,461
סה"כ מ"ר אקוו'			**17,673**
תמורה ב-₪			**₪ 102,504,271**
שווי מ"ר "פלדלת"			**₪ 5,800**

סיכום

תמורה ללא עירוב שימושים	₪ 5,444
תמורה ממוצעת עירוב שימושים	₪ 5,627
השפעת עירוב שימושים	**103.37%**

- ניתוח עסקאות לדירות בגבעת שמואל

בעסקאות לדירות מגורים בבניין ללא עירוב שימושים, קיימים פערים משמעותיים בין השטח הרשום לשטח הארנונה.

השטח הרשום נמוך משטח הארנונה וכך מעלה את שווי התמורה למ״ר.

ניתוח העסקאות בהתחשב בשטח הארנונה, מביא לשווי מ״ר נמוך משווי מ״ר בדירות בבניינים ללא עירוב שימושים.

עסקאות מכר לדירות מגורים בבניין הכולל עירוב שימושים – גו״ח 6368/334, הנשיא 73 גבעת שמואל:

תאריך	שטח ארנונה במ״ר	חדרים	קומה	תמורה ב-₪	תמורה למ״ר ב-₪	הערות
16/01/2022	120	5	14	₪ 2,920,000	₪ 24,333	2 חניות
10/01/2022	140	6	15	₪ 3,035,000	₪ 21,679	2 חניות
10/01/2022	125	5	2	₪3,100,000	₪ 24,800	2 חניות
ממוצע					**₪ 23,604**	

עסקאות מכר לדירות מגורים בבניינים ללא עירוב שימושים, בגבעת שמואל:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח ארנונה במ״ר	חד׳	קומה	תמורה ב-₪	תמורה למ״ר ב-₪	הערות
23/01/2022	6392/300	מנחם בגין 25	151	6	11	₪ 3,270,000	₪ 21,656	
09/02/2022	6392/300	מנחם בגין 25	125	4	1	₪ 2,480,000	₪ 19,840	
10/08/2021	6392/95	מנחם בגין 17	113	5	7	₪ 2,860,000	₪ 25,310	
19/07/2021	6392/97	מנחם בגין 13	148	5	10	₪ 2,870,000	₪ 19,392	2 חניות
26/12/2021	6392/171	פיקסלר 8	148	5	7	₪2,930,000	₪ 19,797	
ממוצע							**₪ 21,199**	

לא ראוי להסתמך על עסקאות אלה, לאור הבדלי השטחים המשמעותיים בדיווחים של הדירות ללא עירוב שימושים.

- ניתוח עסקאות לדירות ברמת גן

מניתוח שמאי המבקשת מתקבלת הפחתה של 2.5% בדירות בבניינים הכוללים שטחי מסחר בקומת הקרקע.

יחד עם זאת, בבניינים הכוללים מסחר בק״ק, לא הובאו בחשבון ע״י שמאי המבקשת 2 עסקאות, אשר אם מביאים אותן בחשבון (מסומנות באדום), אזי שלעירוב השימושים אין השפעה על השווי.

עסקאות מכר לדירות מגורים בבניינים הכוללים עירוב שימושים ברמת גן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח ארנונה במ"ר	חדרים	קומה	תמורה ב-₪	תמורה למ"ר ב-₪	הערות
08/07/2021	6158/1626	עציון 24	126	4	5	₪ 2,900,000	₪ 23,016	גולדה
11/05/2021	6158/1626	עציון 24	107	4	7	₪2,800,000	₪ 26,168	גולדה
06/01/2021	6158/1626	עציון 24	100	4	1	₪ 2,100,000	₪ 21,000	גולדה
06/10/2020	6158/1626	עציון 24	83	3	1	₪2,140,000	₪ 25,783	גולדה
09/08/2020	6145/1601	נגבה 8	78	3	4	₪ 2,050,000	₪ 26,282	סופר מרקט
29/06/2020	6145/1601	נגבה 8	105	4	6	₪ 2,550,000	₪24,286	סופר מרקט
ממוצע			**99.83**		**4.00**		**₪ 24,422**	

עסקאות מכר לדירות מגורים בבניין ללא עירוב שימושים – גו"ח 6157/768, אלרואי 51, רמת גן:

תאריך	שטח ארנונה במ"ר	חדרים	קומה	תמורה ב-₪	תמורה למ"ר ב-₪
05/08/2021	94	5	7	₪ 2,330,000	₪ 24,787
02/12/2020	102	4	2	₪ 2,360,000	₪23,137
23/07/2020	92	4	2	₪ 2,300,000	₪25,000
15/01/2020	102	4	7	₪ 2,399,999	₪ 23,529
ממוצע	**97.50**		**4.50**		**₪ 24,113**

סיכום

תמורה ללא עירוב שימושים	24,113
תמורה ממוצעת עירוב שימושים	24,422
השפעת עירוב שימושים	**101.28%**

<u>טבלת הצעות קבלנים לביצוע הפרויקט שבנדון</u>

- מדובר במכרז, אולם לא הוצגה חוברת המכרז ופרטי המכרז (פרטי גמר, ערבויות ובטחונות, תקורות וכיו"ב) ולא הוצגו ההצעות המפורטות.
- המבקשת תקיים מו"מ ארוך שבמהלכו קיים סיכוי סביר שהמפרט ישתנה, המציעים יפחיתו משמעותית את הצעתם וייתכן גם שיכניסו חברות נוספות להתמחרות.
- ההצעות מחולקות לפי סעיפים (ולא בכדי), כך שהמזמין יכול "להיכנס לקרביים" של כ"א מההצעות ולדרוש מהמציעים לבחון ולהפחית את הצעתו, בהתאם לעלות הנמוכה בכ"א מהרכיבים. לדוגמה, בהצעת "דניה סיבוס", נמצא שברכיב השלד הם יקרים מאד לעומת המתחרים ואם ישתוו לחברת "אשטרום" ברכיב זה, אזי הצעתם תקטן בסך של כ-13,750,000 ₪.

  בסופו של יום, לאחר התמחרות ותיקונים שונים, המחיר לבניה יהיה נמוך באופן משמעותי מההצעות שהוצגו.
- הובאה בחשבון עלות בניה של מבני הציבור בסך של 20,743,280 ₪. בוצע מידוד למועד הקובע, בעוד שבהתאמה למועד הקובע הנוכחי, עלות זו הינה 22,224,943 ₪. כמו כן, קיימת עלות בניה נוספת בגובה של 5,813,765 ₪, שתופחת במלואה מהיטלי הפיתוח ולא מהיטל ההשבחה (זיכוי מלא). דהיינו, עפ"י ההסכם בין הצדדים, יש להפחית מעלות ההצעה 28,038,708 ₪.

- אין מחלוקת לגבי עלויות הבניה, כפי שהובאו בחשבון בשומות הצדדים.

10.3.4. ביום 07/03/2023 העבירו שמאי המבקשת התייחסות להשלמות שמאי המשיבה:

ניתוח העסקאות בנכס הנדון

בניתוח עסקאות המכר בפרויקט, הביאו בחשבון שמאי משיבה התאמות לקומה, דחייה עד לזמן מסירה ולמחירי presale, אולם לא הביאו בחשבון התאמה למועד קובע. מפנים לסקירת השתנות מחירי הדירות ברבעון הרביעי של שנת 2022, ממנה עולה כי בעיר חולון היתה עליית מחירים בשיעור של 16%.

בניגוד לנטען ע"י שמאי המשיבה, אין מדובר במחירי presale, אלא על משקיע ממזרח אירופה, אשר הסכים לשלם תמורה חריגה מסיבותיו הוא.

מפנים את השמאית המכריעה למחירון החברה, אשר נערך בסמוך למועד הקובע ומצביע על פערים מהותיים בין אומדן החברה למחיר ששולם ע"י קבוצת המשקיעים.

בחינת שווי הדירות שנמכרו ביחס למחירון החברה במועד הקובע, יביא לשווי מ"ר בנוי בסך של 24,867 ₪, העולה בקנה אחד עם התמורה שהתקבלה מאותן דירות, בחלוף למעלה משנה וחצי מהמועד הקובע.

אין מקום לדחייה לנתוני המכר, שמאי המשיבה לא הציגו תימוכין לטענה זו מה גם שלשיטת שמאי המשיבה, כל שומת השבחה לפרויקט חדש חייבת להביא בחשבון דחייה בת 3 שנים לכל הפחות למסירת הדירות.

עירוב שימושים

מנתוני המכר שהוצגו ע"י שמאי המשיבה, לא ניתן ללמוד על גורם עירוב השימושים. מפנים לסקירה נוספת בעיר חולון, במסגרתה נבחנו עסקאות מכר לדירות מגורים הממוקמות בשני בנייני מגורים צמודים הכוללים את אותם המאפיינים, מלבד גורם עירוב השימושים.

עסקאות מכר דירות בבניין ברח' ההסתדרות 62 בחולון (גו"ח 7174/163), הכולל קומת קרקע מסחרית וקומה נוספת למבנה ציבורי (מאתר רשות המיסים):

מועד עסקה	שטח במ"ר	מס' חדרים	קומה	תמורה ב-₪	תמורה למ"ר ב-₪
03/06/2021	172	6	25	₪ 4,285,849	₪ 24,918
06/07/2021	180	4	25	₪ 4,480,000	₪ 24,889
09/05/2021	83	3	16	₪2,064,705	₪24,876
09/05/2021	110	4	4	₪ 2,349,000	₪ 21,355
13/06/2021	109	4	4	₪ 2,365,527	₪ 21,702
13/06/2021	110	4	3	₪ 2,365,527	₪21,505
13/06/2021	109	4	2	₪ 2,365,527	₪21,702
23/05/2021	109	4	5	₪ 2,289,599	₪ 21,005
ממוצע	**123**		**10.5**		**₪ 22,744**

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עסקאות מכר דירות בבניין ברח' דגניה 4 בחולון (גו"ח 7173/304), ללא עירוב שימושים (מאתר רשות המיסים):

מועד עסקה	שטח במ"ר	מס' חדרים	קומה	תמורה ב-₪	תמורה למ"ר ב-₪
29/12/2021	130	5	9	₪ 3,260,000	₪ 25,077
29/12/2021	130	5	12	₪ 3,320,000	₪25,538
29/12/2021	130	5	13	₪ 3,340,000	₪25,692
29/12/2021	130	5	11	₪ 3,300,000	₪ 25,385
07/12/2021	130	5	7	₪3,250,000	₪25,000
07/12/2021	130	5	19	₪ 3,420,000	₪26,308
26/11/2021	130	5	7	₪ 3,130,000	₪24,077
24/11/2021	130	5	21	₪3,550,000	₪27,308
14/11/2021	130	5	16	₪3,300,000	₪25,385
09/11/2021	79	5	2	₪ 1,950,000	₪24,684
02/11/2021	130	5	16	₪3,200,000	₪24,615
13/10/2021	130	5	11	₪3,030,000	₪23,308
14/09/2021	130	5	8	₪2,900,000	₪ 22,308
14/09/2021	130	5	6	₪2,900,000	₪ 22,308
11/08/2021	130	5	13	₪3,050,000	₪23,462
20/07/2021	130	5	5	₪2,920,000	₪ 22,462
ממוצע	**127**		**11**		**₪ 24,557**

מניתוח הנתונים עולה, כי התמורה בגין דירה הממוקמת בבניין מגורים הכולל עירוב שימושים, נמוכה בכ-7.4%.

אין בפרסומי הפרויקט בכדי ללמד על צפי ההכנסות ו/או על השפעת מבני הציבור על התמורה האמורה להתקבל. ברי, כי המבקשת תפעל לשיווק מיטבי של הפרויקט, אף אם הוא ממוקם בסמיכות למבני הציבור וכולל עירוב שימושים.

לעניין ניתוח עסקאות המכר ומכרזי רמ"י בערים בת ים, אשקלון וגבעת שמואל:

- שמאי המשיבה ביצעו התאמות בצורה מלאכותית, אולם לא ביצעו התאמות אלה ביחס לעסקאות המכר בפרויקט עצמו.
- מפנים להחלטת השמאית המכריעה יעל הרון, לנכס ברח' עמק יזרעאל 71, בשכונות אגמים באשקלון, שם נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר של 10,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה למגורים של 2,600 ₪. הנ"ל מבטא מקדם אקווי' בין מסחר למגורים של 3.85, נכון למועד קובע 05/05/2020.
- במסגרת ההחלטה שם, קבעה השמאית המכריעה ביחס למכרז מס' 131/2020 מיום 27/12/2020 בשכונת המתנחלים באשקלון, "נמצא כי הצעת הזוכה במכרז גבוהה בכ-35% מההצעה שאחריה, לכן לקביעת שווי, בחנתי את ממוצע 3 ההצעות הגבוהות במכרז".
- מפנים להנחיה מקצועית של השמאי הממשלתי, מיום 27/10/2021, בנושא ניתוח מכרזים. ממנה עולה, כי לשם קביעת שווי שוק, הנובעת מתוצאות המכרז, יש לשים לב לעקרונות שונים וכי "לא תמיד ההצעה הזוכה משקפת את שווי השוק".
- לאור האמור, בניתוח המכרז באשקלון, הובא בחשבון ממוצע 3 ההצעות שלאחר ההצעה הזוכה, לאור הפערים ביניהם.

- מבלי לפגוע בעמדה הראשית, גם אם תובא בחשבון ההצעה הזוכה בלבד, עדיין יתקבלו פערים הנובעים מהשפעת עירוב השימושים כדלקמן:

מכרז ים/397-2021 - בניה רוויה ללא מסחר – תמ"ל/1006 באשקלון

מכרז מס' ים/397/2021 - בנייה רוויה	
תאריך	**21/03/2022**
שם זוכה	גוהרי יוסי השקעות בע"מ
שכונה	עיר היין
גוש	1199
חלקה	67,79,81
מגרש	138
מס' יח"ד	116
שטח המגרש	6,281
תכנית	תמ"ל/1006
ייעוד	מגורים ד'
תמורה ב- ₪ הצעה זוכה	55,526,018 ₪
הוצאות פיתוח	16,739,454 ₪
סה"כ תמורה ב- ₪	**72,265,472** ₪
תמורה ליח"ד	**622,978** ₪

פירוט	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי במ"ר	11,210	100%	11,210
שטח ממ"ד במ"ר (13 מ"ר/יח"ד)	1,508	100%	1,508
מרפסות 12 מ"ר/יח"ד	1,392	40%	557
סה"כ מ"ר אקו'			**13,275**
תמורה בש"ח			**72,265,472** ₪
שווי מר"מ פלדלת			**5,444** ₪

מכרז ביעוד מגורים בבניה רוויה הכולל קומת מסחר – תמ"ל/1006 באשקלון

מכרז מס' ים/397/2021 - בנייה רוויה	
תאריך	**21/03/2022**
שם זוכה	אפי קפיטל
שכונה	עיר היין
גוש	371 ו- 1198
חלקה	66,71 ו- 58-59,74
מגרש	143
מס' יח"ד	130
שטח המגרש	5,400
תכנית	תמ"ל/1006
ייעוד	מגורים ד'
תמורה ב- ₪ הצעה זוכה	64,800,000 ₪
הוצאות פיתוח	18,422,534 ₪
סה"כ תמורה ב- ₪	**83,222,534** ₪
תמורה ליח"ד	**640,173** ₪

פירוט	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי למגורים במ"ר	12,350	100%	12,350
שטח ממ"ד במ"ר (13 מ"ר/יח"ד)	1,690	100%	1,690
מרפסות 12 מ"ר/יח"ד	1,560	40%	624
שטח ברוטו למסחר במ"ר	270	385%	1,038
סה"כ מ"ר אקו'			**15,702**

תמורה בש"ח	**83,222,534** ₪
שווי מר"מ פלדלת	**5,300** ₪

מכרז ביעוד מגורים בבניה רוויה הכולל קומת מסחר – תמ"ל/1006 באשקלון

מכרז מס' ים/397/2021 - בנייה רוויה	
תאריך	**21/03/2022**
שם זוכה	פורט נדל"ן בע"מ
שכונה	עיר היין
גוש	370
חלקה	42-43,46-48
מגרש	309
מס' יח"ד	126
שטח המגרש	7,867
תכנית	תמ"ל/1006
ייעוד	מגורים ד'
תמורה בש"ח - ממוצע 3 הצעות	82,777,777 ₪
הוצאות פיתוח	₪19,726,494
סה"כ תמורה ב- ₪	**102,504,271** ₪
תמורה ליח"ד	**813,526** ₪

פירוט	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי למגורים במ"ר	11,970	100%	11,970
שטח ממ"ד במ"ר (13 מ"ר/יח"ד)	1,638	100%	1,638
מרפסות 12 מ"ר/יח"ד	1,512	40%	605
שטח ברוטו למסחר במ"ר	1,573	385%	6,050
סה"כ מ"ר אקו'			**20,263**
תמורה בש"ח			**102,504,271** ₪
שווי מר"מ פלדלת			**5,059** ₪

סיכום

תמורה ללא עירוב שימושים	5,444 ₪
תמורה כוללת עירוב שימושים	5,300 ₪
תמורה כוללת עירוב שימושים	5,059 ₪
השפעת עירוב שימושים	**92.9%**
השפעת עירוב שימושים	**97.4%**

- בניתוח עסקאות המכר בגבעת שמואל, הובא בחשבון שטח הדירות הרשום. ניתוח לפי שטח ארנונה הינו שגוי ומוביל לפערים.
- אין להביא בחשבון עסקאות חריגות.

<u>מכרזי דיור להשכרה</u>

שמאי המשיבה מסכימים כי בשנת 2022 חלה ירידה אקוטית בערכי השווי לדיור להשכרה, אולם נכון למועד הקובע לגישתם שווי דיור להשכרה היה בשיאו.

מחד, שמאי המשיבה מתבססים על עסקאות המכר בדירות בפרויקט נכון לסוף שנת 2022, ללא התייחסות לעליית המחירים, שאינה רלוונטית למועד הקובע. מנגד, ביחס לרכיב הדיור להשכרה אינם מביאים בחשבון מכרזים לאחר המועד הקובע המוכיחים כי השוק התאפיין בערכי קרקע חריגים.

לא ניתן ללמוד ביחס לרכיב הדיור להשכרה מהטבלה שהציגו שמאי המשיבה. בכדי לבחון מגמת מחירים לשוק זה, נדרש לבצע בחינה מקיפה של מכרזים באותו המתחם במהלך תקופות שונות. כפי שהוצג על ידנו, במספר רב של שומות מכריעות, נקבעו מקדמי שווי לרכיב הדיור להשכרה, בסמוך למועד הקובע בעניינו, שחלקם אף עולים על מקדם ההתאמה בשומת שמאי המבקשת.

11. **<u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>**

- שווי מלונאות מצב קודם.
- שווי מגורים (מצב חדש).
- מקדם דיור להשכרה ביחס למגורים "רגיל".
- שווי מסחר.
- התאמה למסחר עורפי.
- התאמה לגודל.
- התאמה לסמיכות למבני ציבור.
- התאמה לעירוב שימושים.
- הפחתה בשל דחיה לאישור רשות התעופה האזרחית.

12. **שיקולים, עקרונות והחלטה:**

12.1. <u>שווי מלונאות מצב הקודם:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין תחשיב שווי המצב הקודם (זכויות הבניה, יעוד הקרקע למלונאות והעובדה כי הזכויות זמינות לבניה), למעט לעניין שווי מ"ר מבונה. שמאי המשיבה, קובעים שווי קרקע למ"ר מבונה מלונאות של 1,300 ₪, בהתבסס על מכרזים למגרשי מלונאות בעיר בת-ים והחלטות שמאים מכריעים בערים בת-ים וראשון לציון, תוך ציון העובדה כי העיר חולון בכלל וסביבת הנכס בפרט אינם מאופיינים כסביבה תיירותית (טענה הנתמכת לדעתם בעמדת משרד התיירות והועדה המחוזית, כפי שעלתה בפרוטוקולים מהדיונים לאישור התוכנית מושא ההליך בעניינו).

לעניין נתוני ההשוואה של שמאי המבקשת מציינים, כי נתוני ההשוואה שפורטו בשומת שמאי המבקשת, עדיפים מבחינת מיקום בסמיכות לרצועת החוף באשדוד ואופי האזור המאופיין באופן מובהק לשימושי מלונאות ונופש.

שמאי המבקשת קובעים שווי קרקע למ"ר מבונה למלונאות של 1,800 ₪, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר לקרקע בייעוד למלונאות בעיר אשדוד והחלטות שמאים מכריעים בערים אשדוד ובת–ים ובהתחשב בעובדה כי הנכס הנדון מהווה נכס מלונאי עצמאי המהווה נכס מלונאי ייחודי, בפרט ביחס לנכסי ההשוואה בשומת המשיבה, הכוללים שימוש מלונאי כשימוש נלווה לפרויקט מעורב.

לגבי נתוני ההשוואה בשומת המשיבה, טוענים שמאי המבקשת כי יש לבצע התאמות מועד ובניתוח המכרזים יש להביא בנוסף גם דחייה לפיתוח.

החלטה

כאמור בפרק ל' לקווים המנחים - עריכת שומות לבתי מלון (מרץ 2023), תחום הארוח עבר בשנים האחרונות שינויים משמעותיים. לצד בתי מלון, אשר חולקו בעבר לבתי מלון עירוניים ולבתי מלון

בדגש על נופש, קיימים סוגי אכסון שונים לרבות מלונות עסקים, מלונות בוטיק עירוניים, מלונות עסקים באזורי תעסוקה, מלונות בריאות בסמוך לבתי חולים, אכסניות, בתי הארחה, כפרי נופש, צימרים, מתחמי קמפינג ואחרים.

הערכות שווי לקרקעות למלונאות ונופש אינן מבוצעות בדרך שגרה, שכן מעטות הקרקעות ברחבי הארץ ביעוד למלונאות ונופש, שאינו משולב עם יעודים אחרים.

בעשור האחרון[8], פורסמו ע"י רמ"י 40 מכרזים פומביים ל-63 מתחמים בייעוד מלונאות בכל הארץ. ל-28 מתחמים לא הוגשו הצעות כלל, ל-12 מתחמים הוגשה הצעה אחת בלבד, ל-16 מתחמים הוגשו 2 הצעות וליתר המתחמים (7) הוגשו בממוצע 4 הצעות.

הגישה השמאית המובילה (בעלת התוקף הגבוה) לשומת זכויות לקרקע היא גישת ההשוואה. עם זאת, היצע הקרקעות למלונאות ונופש ברחבי המדינה קטן מאד ומרוכז העיקר ברמ"י. ככל שיש נתוני השוואה באזור מסוים[9] וניתן לעשות שימוש בגישת ההשוואה, יש לבצע התאמות למאפיינים המיוחדים לכל נתון השוואה, כולל התייחסות מיוחדת לסוגי בתי המלון, שיעור המענקים באותו אזור וכדומה.

עסקאות השוואה מתאימות יהיו גם כאלה הנמצאות באזורים בעלי אופי דומה[10] ולאו דווקא בעלות קרבה גאוגרפית. עם זאת, יש להחריג את העיר תל אביב, שכעיר עולם היא שונה מהותית, בנושא התיירות, מיתר ערי הארץ.

בענייננו, הנכס הנדון ממוקם בסביבה עירונית ותיקה מובהקת, הכוללת שימושים מעורבים למגורים, מסחר ומבני ציבור. סביבת הנכס ללא אטרקציות ו/או מוקדים מושכי תיירות ואף לא ניתן לשייך את הנכס לבתי מלון עירוניים הממוקמים באזורי תעסוקה, או בסמיכות לבתי חולים.

לאחר בחינת כלל מכרזי רמ"י למלונאות, שנערכו בסמיכות למועד הקובע, לא נמצאו על ידי נכסי השוואה בסביבה הקרובה ו/או הדומים במהותם לנכס שבנדון. בחנתי את כלל נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים, כמו גם את החלטות השמאים המכריעים שצוינו ומסד נתוני ההשוואה בהחלטות אלה.

בשלב זה אציין, כי נתוני ההשוואה, רובם ככולם, ממוקמים על רצועת החוף בערים בת- ים ואשדוד, או בסמיכות לה, כאשר חלקם אינם רלוונטיים למועד הקובע בענייננו[11], חלקם למבנים מעורבים, הכוללים שימושים למגורים, מסחר ומלונאות[12] וחלקם לבתי מלון בהיקפי בניה גבוהים מהותית, המשקפים בתי מלון בעלי אופי שונה[13]. עוד אציין, כי עסקת המכר בגו"ח 2061/143 מגרש 17 א', המשקפת שווי קרקע למ"ר מבונה של 4,100 ₪, הינה חריגה ולכן לא הובאה בחשבון על ידי. מכלל הנתונים, מצאתי את הנכס מושא החלטת השמאי המכריע ערן ירקוני (גו"ח 7146/257), לגביו נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה של 1,500 ₪ למועד קובע 17/08/2018 ואת השווי שמתקבל מניתוח עסקת המכר בגו"ח 2061/143 מגרש 100, של 2,400 ₪ נכון ליום 19/03/2019, כבעלי המאפיינים הדומים ביותר, למעט התאמת מיקום ומועד.

---

[8] נכון לתחילת 2022.

[9] הדגשה שלי, לא במקור (נ.ה.)

[10] הדגשה שלי, לא במקור (נ.ה.).

[11] החלטות השמאים המכריעים גבע בלטר, רינת וייס רביב ואלדד חיימי, שנערכו למועדים קובעים בשנת 2016.

[12] עסקת המכר בגו"ח 2061/143 מגרש 1, הנכס מושא החלטת השמאי המכריע אייל יצחקי בגו"ח 7138/174-175 והנכס מושא החלטת השמאי המכריע גיל הרצברג בגו"ח 7121/56.

[13] החלטת השמאי המכריע יהודה פלד לנכס בגו"ח 2061/143 מגרש 1, הכולל במצב הקודם 8,940 מ"ר עיקרי אכסון מלונאי רגיל ועוד 3,831 מ"ר עיקרי אכסון מלונאי מיוחד. עסקאות המכר בגו"ח 7121/50,156 (14,023 מ"ר עיקרי למלונאות + 1,558 מ"ר מסחר), גו"ח 7121/155,36 (14,109 מ"ר למלונאות + 1,568 מ"ר מסחר) ובגו"ח 5026/28 (21,392 מ"ר עיקרי + 1,976 מ"ר מסחר).

שקלול ערכי השווי ובהתחשב בהתאמת מועד בשיעור של 4% שנתי והתאמת מיקום בשיעור של 0.8 (המגלמת הפחתה לנכס פנימי לעומת נכסים על רצועת החוף מחד והתאמת עלויות בניה יקרות יותר לבניה בסביבה החופית מאידך), מביא לשווי קרקע למ״ר מבונה מלונאות במועד הקובע של 1,700 ₪ במעוגל.

12.2. <u>שווי מגורים (מצב חדש)</u>

שמאי הצדדים חלוקים בעניין שווי מ״ר בנוי ומבונה למגורים במצב החדש. שמאי המשיבה יוצאים משווי מ״ר בנוי של 26,455 ₪ וקובעים שווי קרקע למ״ר מבונה של 10,000 ₪, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר לדירות מגורים בנויות בסביבה, עסקת מכר למגרש בעל מאפיינים דומים והחלטות שמאים מכריעים בסביבה. במסגרת ההשלמות לדיון, העבירו שמאי המשיבה ניתוח לעסקאות המכר בנכס שבנדון, על פיו מתקבל שווי מ״ר בנוי גבוה מכפי שהובא בחשבון על ידם, כאשר יש לטענתם להביא בחשבון התאמת מועד והתאמת זמן מסירה (דירות ״על הנייר״).

לעניין נתוני ההשוואה של שמאי המבקשת מציינים, כי לא הובאו בחשבון התאמות רלוונטיות (מושעא, מועד קובע, קומה וכדומה). לעניין ניתוח עסקאות המכר בנכס הנדון ע״י שמאי המבקשת, לטענתם, הובא בחשבון מקדם מועד גבוה מדי, המתעלם ממצב השוק בפועל וכן יש להביא בחשבון התאמות נדרשות לקומה וכדומה.

שמאי המבקשת יוצאים משווי מ״ר בנוי של 24,000 ₪ וקובעים שווי קרקע למ״ר מבונה של 8,000 ₪, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר למגרשים ביעוד מגורים ד׳, עסקאות מכר לדירות בנויות בסביבה והחלטות שמאים מכריעים. במסגרת ההשלמות לדיון, העבירו שמאי המבקשת ניתוח של עסקאות המכר בנכס הנדון, המביא בחשבון התאמת מועד.

לעניין ניתוח נתוני ההשוואה ע״י שמאי המשיבה, לדעתם, אין מקום לכל ההתאמות שצויינו, למעט התאמת מועד.

החלטה

בנכס מושא השומה נערכו (נכון לכתיבת ההחלטה), 11 עסקאות מכר לדירות מגורים בשטח עיקרי של 76 מ״ר + 10 מ״ר מרפסת ועסקת מכר לדירת מגורים בקומה 23, בשטח עיקרי של 146 מ״ר + 93 מ״ר מרפסת. אני סבורה, כי לא יכולה להיות מחלוקת, כי נתונים אלה, מהווים נתוני השוואה ישירה, בעלי התוקף הגבוה ביותר ואשר משקפים את <u>כלל היתרונות והחסרונות של הנכס שבנדון</u>.

לאור האמור, נתונים אלה יהוו את הבסיס לקביעת השווי על ידי, כאשר כלל נתוני ההשוואה שהוצגו ע״י שמאי הצדדים, ישמשו כבקרה. חשוב לציין, כי עסקאות אלה מלמדות על שווי מ״ר בנוי <u>בדירות קטנות</u>, כאשר לעניין שווי דירות ״רגילות״, אבחן את היחס הסביר המקובל בסביבה בין דירות קטנות לדירות רגילות, כמו גם את ערכי השווי מניתוח דירות בסביבה.

נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

להלן ניתוח עסקאות המכר שנערכו בנכס שבנדון, כפי שאותרו באתר רשות המיסים מידע נדל"ן:

מס"ד	יום מכירה	תת חלקה	שווי מכירה ב- ₪	שטח דירה	מרפסת	קומה	שווי בנוי ב-₪	התאמת מועד	שווי בנוי מתואם ב-₪
1	26/02/2023	99	5,450,000	146	93	23	32,201	0.82	26,405
2	22/01/2023	49	2,505,983	76	10	10	32,973	0.82	27,038
3	16/01/2023	33	2,375,983	76	10	6	31,263	0.83	25,844
4	30/12/2022	37	2,405,983	76	10	7	31,658	0.83	26,170
5	13/12/2022	45	2,455,983	76	10	9	32,316	0.83	26,930
6	11/12/2022	65	2,555,983	76	10	14	33,631	0.83	28,026
7	11/12/2022	25	2,335,992	76	10	4	30,737	0.83	25,614
8	11/12/2022	53	2,535,983	76	10	11	33,368	0.86	28,697
9	08/12/2022	41	2,435,983	76	10	8	32,052	0.83	26,710
10	07/12/2022	29	2,355,983	76	10	5	31,000	0.83	25,833
11	07/12/2022	77	2,725,983	76	10	17	35,868	0.83	29,890
12	**05/12/2022**	**57**	**2,555,983**	**76**	**10**	**12**	**33,631**	0.83	**28,026**
סה"כ שווי מ"ר בנוי ממוצע							**32,591**		**27,162**

הערות לניתוח:

(1) בניתוח השווי הובא בחשבון שטח הדירה העיקרי ללא מרפסת, למעט בניתוח העסקה במס"ד 1, בה הובא בחשבון בנוסף שטח המרפסת במקדם אקווי של 0.25.

(2) הובאה בחשבון התאמת מועד מדורגת, הכוללת התאמה בשיעור של 14% שנתי, החל מהמועד הקובע (07/08/2021) ועד לאוגוסט 2022 והתאמת מועד מופחתת, בשיעור של 8% שנתי, החל מחודש אוגוסט 2022 ועד ליום המכירה של כ"א מהעסקאות, בהתאם לסקירת השתנות מחירי דירות שנערכה ע"י השמאי אוהד דנוס לרבעונים 3 ו-4 בשנת 2022 ובהתחשב בהאטה בשוק הנדל"ן ברבעון האחרון.

(3) בקביעת שווי מ"ר בנוי ממוצע, לא הובאה בחשבון עסקת המכר לתת חלקה 99, המהווה דירה מיוחדת.

(4) בהתחשב בבינוי של 24 קומות, קומה 12 מהווה קומה ממוצעת.

מסקנות:

(1) שווי מ"ר בנוי מתואם (דירה קטנה) בקומה 12 – 28,026 ₪.

(2) שווי מ"ר בנוי ממוצע מתואם (דירה קטנה) – 27,162 ₪.

(3) בחינת היחס המתקבל בין ערכי השווי בעסקאות במס"ד 5 ו-9, 7 ו-10, 8 ו-12, מלמד על תוספת שווי לעלייה בקומה של כ-20,000 ₪, המהווים 0.8% (מקדם 1.008).

(4) ניתוח העסקאות בהתחשב בקומה ממוצעת 12, התאמת מועד והתאמת קומה של 1.008, מביא לשווי מ"ר בנוי ממוצע מתואם (מועד וקומה) של 27,702 ₪.

מס"ד	שווי מ"ר בנוי ב-₪	התאמת מועד	שווי מ"ר בנוי מתואם ב-₪	התאמת קומה 1.008	שווי מ"ר בנוי מתואם ב-₪
1	32,201	0.82	26,405		
2	32,973	0.82	27,038	0.016	27,471
3	31,263	0.83	25,844	0.048	27,085
4	31,658	0.83	26,170	0.040	27,217
5	32,316	0.83	26,930	0.024	27,576

6	33,631	0.83	28,026	0.016	27,585
7	30,737	0.83	25,614	0.064	27,253
8	33,368	0.86	28,697	0.008	28,926
9	32,052	0.83	26,710	0.032	27,565
10	31,000	0.83	25,833	0.056	27,280
11	35,868	0.83	29,890	0.040	28,741
12	**33,631**	0.83	**28,026**	0.000	**28,026**
סה"כ שווי מ"ר בנוי ממוצע	**32,591**		**27,162**		**27,702**

לעניין טענת שמאי המשיבה, כי עסקאות אלה משקפות מחיר דירות "על הנייר" ואף ייתכן כי הן משקפות הפחתה למכירה מוקדמת. בהתחשב בשווי מ"ר בנוי ממוצע שהתקבל מניתוח דירות בנויות, כפי שאף הוצג בתגובת שמאי המשיבה, נמצא כי השווי שהתקבל אף גבוה מהשווי הממוצע בסביבה, לאור האמור ועל הצד הזהיר, לא הבאתי בחשבון התאמה נוספת לשווי.

בהתחשב בשווי מ"ר בנוי בקומה ממוצעת 12 של 28,026 ₪ ובשווי מ"ר בנוי מוצע מתואם (מועד וקומה) של 27,702 ₪, אני קובעת שווי מ"ר בנוי בדירות קטנות בקומה ממוצעת לפי 27,800 ₪.

חילוץ שווי מ"ר מבונה

אני מסכימה עם שמאי המבקשת, כי רווח יזמי של 16%, מהווה רווח יזמי מינימלי ורף תחתון לצורך אישור תוכנית פינוי בינוי. לאור מורכבות והיקף הפרויקט, אני קובעת רווח יזמי בשיעור של 18%, בהתאם לרף העליון של הרווח היזמי המקובל בפרויקט מעין זה, בהתאם לקווים המנחים[14].

לעניין עלויות הבניה, בהתאם למחירון "דקל" גיליון יולי 2021, עלות בניה ישירה למ"ר בבניינים גבוהים בני 16-24 קומות ומעלה הינה 5,130 ₪. בהתחשב בהעמסת ש"ש (28% בהתאם למבוקש), עלויות עקיפות (25%) וחניה תת קרקעית (40 מ"ר חניה בהתאם למבוקש, עלות בניה כוללת עקיפות), מתקבלת עלות לדירות "קטנות"[15] של כ-9,700 ₪. אני מקבלת את טענת שמאית המבקשת, כי עלות הבניה לדירות קטנות גבוהה בכ-5% מעלות "רגילה". לעניין הצעות הקבלנים למכרז, שהוצגו ע"י שמאית המבקשת, אני מקבלת את טענת שמאי המשיבה, כי נתונים אלה, מהווים הצעות ראשוניות למכרז, טרום התמחרות ומו"מ, כך שתוקפם נמוך ועל כן לא הובאו בחשבון על ידי.

להלן חילוץ שווי מ"ר מבונה דירות קטנות:

סה"כ שווי מ"ר בנוי מתואם	**27,800 ₪**
בניכוי מע"מ 17%	23,761 ₪
בהפחתת רווח יזמי 18%	20,136 ₪
עלויות בניה	- 9,700 ₪
שווי קרקע למ"ר מבונה ממוצע מתואם	**10,436 ₪**

מתקבל שווי קרקע למ"ר מבונה דירות קטנות בקומה ממוצעת 12 של 10,400 ₪, במעוגל.

[14] פרק י"ח (עדכון מס' 1) מחודש ינואר 2020.

[15] בא לידי ביטוי בעיקר בהעמסת עלות החניה למ"ר דירה.

שווי מגורים "רגיל"

לבקשת הח"מ, העבירו שמאי הצדדים את התייחסותם למקדם/יחס הראוי, בין דירות "קטנות" לדירות "רגילות". שמאי המבקשת הציגו תוספת של כ-117% לדירות "קטנות" ביחס לדירות "רגילות"[16] והפחתה של כ-4% לדירות "גדולות"[17], בהתאם לניתוח מחירון החברה. שמאי המשיבה ציינו, כי בעידן של פוסט קורונה (במועד הקובע), קיימת מגמה לרכישת דירות גדולות שמאיינת את השוליות הפוחתת לדירות הגדולות. יחד עם זאת ולצורך הזהירות, הובא בחשבון על ידם מקדם הפחתה לשוליות של 0.85 לשטח שמעל ל-76 מ"ר.

מהיכרותי עם פרויקטים דומים ברחבי הארץ, היחס בין דירות "קטנות" לדירות "רגילות" נע בדר"כ בטווח שבין 10%-16%, תלוי במיקום הפרויקט, אופי הביקושים ושטח הדירות. בחנתי מס' נתוני השוואה של דירות "קטנות" ו-"רגילות" בפרויקטים דומים בסביבה ובסמיכות למועד הקובע.

להלן ניתוח עסקאות מכר דירות בפרויקט ההסתדרות 62 (גו"ח 7174/163), כפי שאותרו על ידי באתר רשות המיסים (מידע נדל"ן):

יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	שווי מ"ר בנוי	יחס בין דירות
13/06/2021	1,973,000	2024	82	3	2	24,061	1.11
13/06/2021	2,365,527	2024	109	4	1	21,702	
13/06/2021	2,365,527	2024	109	4	3	21,702	1.11
13/06/2021	1,973,000	2024	82	3	3	24,061	
13/06/2021	2,365,527	2024	109	4	4	21,702	1.11
13/06/2021	1,973,000	2024	82	3	4	24,061	
13/06/2021	2,365,527	2024	105	4	5	22,529	1.07
13/06/2021	1,972,999	2024	82	3	5	24,061	
08/06/2021	1,899,705	2024	82	3	5	23,167	1.10
23/05/2021	2,289,599	2024	109	4	5	21,005	

הערות ומסקנות לטבלה:

(1) לא הובאה בחשבון התאמת מועד בין העסקאות.

(2) לא נצפה הבדל בשווי בין הקומות, ייתכן כי היתה מכירה לקבוצה.

(3) נבחנו דירות "קטנות" בשטח של כ-82 מ"ר למול דירות "רגילות" בשטח של כ-109 מ"ר.

(4) מתקבל יחס של כ-11% בין דירות "קטנות" לדירות "רגילות". לאור מחיר המכירה האחיד שנצפה, יינתן משקל נמוך יותר לתוצאות אלה.

[16] דירות 4 חדרים בשטח של 108 מ"ר.

[17] דירות 5 חדרים בשטח של 125.5 מ"ר.

להלן ניתוח עסקאות מכר לדירות בפרויקט ברח' דגניה 4 (גו"ח 7173/304), כפי שאותרו על ידי באתר רשות המיסים (מידע נדל"ן):

יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	שווי מ"ר בנוי	שווי מתואם	יחס דירות קטנות/גדולות
09/11/2021	1,950,000	2024	75	3	2	26,000	26,156	1.18
21/07/2021	2,770,000	2024	130	5	3	21,308	22,178	
06/04/2021	2,800,000	2024	130	5	3	21,538	21,538	1.24
07/02/2021	1,940,000	2024	75	3	2	25,867	26,629	

הערות ומסקנות לטבלה:

(5) הובאה בחשבון התאמת מועד בשיעור של 14% שנתי.

(6) הובאה בחשבון התאמה לעליית שווי בקומות של 0.6% (1.006), בהתאם לניתוח ובדיקת מכר דירות בבניין שם.

(7) נבחנו דירות "קטנות" בשטח של כ-75 מ"ר למול דירות "גדולות" בשטח של כ-130 מ"ר.

(8) מתקבל יחס ממוצע של כ-21% בין דירות "קטנות" לדירות "גדולות".

שקלול הנתונים שלעיל, כמו גם היחס שמתקבל ממחירון החברה[18], מביא אותי לקבוע יחס של 18%, בין שווי דירות "קטנות" בשטח של 76 מ"ר, לשווי מגורים משוקלל, המגלם דירות "רגילות" בשטח של 108 מ"ר ודירות "גדולות" בשטח של 125.5 מ"ר.

חילוץ שווי קרקע למ"ר מבונה מגורים "רגיל":	
סה"כ שווי מ"ר בנוי מתואם דירות קטנות	₪ 27,800
שווי מ"ר בנוי מתואם מגורים "רגיל"	**₪ 23,559**
בניכוי מע"מ 17%	₪ 20,136
בהפחתת רווח יזמי 18%	₪ 17,065
עלויות בניה דירות "רגילות"	- ₪ 9,200
שווי קרקע למ"ר מבונה ממוצע מתואם	**₪ 7,865**

מתקבל שווי קרקע למ"ר מבונה מגורים "רגיל" בקומה ממוצעת 12 של 7,900 ₪, במעוגל.

שווי זה נמצא בטווח השווי שנקבע בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה, כפי שהוצגו ע"י שמאי הצדדים.

מקדם דיור להשכרה ביחס למגורים "רגיל":

לאור מחסור בנתוני השוואה לדיור להשכרה (דיור מכליל) לצמיתות, בסביבה הקרובה, בחנו שמאי הצדדים את מקדם היחס הראוי בין שווי מגורים "רגיל" לשווי דיור להשכרה. שמאי המשיבה מביאים בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 0.8, לאור העובדה שלמעט השכירות שהינה לצמיתות, אין כל מגבלה/התניה, לעניין זהות השוכרים, תקופת השכירות, גובה שכירות מפוקח, דמי ניהול מפוקחים וכדומה. שמאי המשיבה מתבססים על החלטות שמאים מכריעים ומפנים לשומת IFRS שנערכה ע"י משרד דניאלה פז, לפרויקט לדיור להשכרה בחולון (מושא החלטת השמאי המכריע ארז כהן, אשר צוינה ע"י שמאי המבקשת).

[18] הוצג גם ע"י שמאית המבקשת.

לעניין טענת שמאי המבקשת לירידה בביקוש ובשווי הדיור להשכרה, מציינים שמאי המשיבה, כי הבדיקה צריכה להיות למועד הקובע והירידה בביקוש ובשווי בשנים לאחר מכן, אינה רלוונטית. שמאי המבקשת מביאים בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 0.65, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים. כמו כן, מציגים מכרזים אשר מלמדים על ירידה בביקוש ובשווי דיור להשכרה. לעניין שומת IFRS שהוצגה ע"י שמאי המשיבה, טוענים שמאי המבקשת, כי התחזית היתה על הרף הגבוה ולא צפתה את רמת הביקוש בפועל.

החלטה

עפ"י הוראות תוכנית 505-0523662, 20% מיח"ד ייקבעו כדיור מכליל, לטובת דיור מוגן ודיור להשכרה, בשטח מירבי של 65 מ"ר (עיקרי + שרות). לא נקבעו בהוראות התוכנית התניות ו/או מגבלות נוספות לשטחים אלה .

שמאי הצדדים קבעו כאמור את מקדם היחס הראוי, בהתבסס בעיקר על החלטות שמאים מכריעים. לאור העדר נתוני השוואה בעלי מאפיינים דומים, קיבלתי את מתודולוגית שמאי הצדדים, לבחון את מקדם היחס הראוי, בין שווי מגורים "רגיל" לשווי דיור להשכרה לצמיתות. מעיון בהחלטות השמאים המכריעים שהוצגו ע"י שמאי הצדדים עולה, כי בחלק מהמקרים שם, נקבעו מגבלות של שכ"ד מפוקח, גם אם לתקופה מוגבלת, כך שהחלטות אלה אינן רלוונטיות לענייננו.

אני סבורה, כי לא יכולה להיות מחלוקת, כי עצם העובדה שאין כל מגבלה על עצם ההשכרה, תורמת לשווי, ביחס לנכסים עליהם חלות מגבלות, גם אם לתקופה קצובה. בחנתי את החלטות השמאים המכריעים שצוינו ע"י שמאי המשיבה, אשר רובן עסקו בדיור להשכרה לצמיתות, לחלק מצומצם מיח"ד וללא הגבלות נוספות, בדומה לענייננו[19]. בהחלטות אלה נקבע, שיעור הפחתה של כ-20% ביחס לדיור "רגיל", על בסיס ניתוח נתוני השוואה בסביבה שם ונכון למועדים קובעים שונים בין השנים 2015-2019. אני סבורה, כי מקדם הפחתה בשיעור של 0.8, ייתכן ומגלם את אי הודאות ומגבלת הסחירות של יחידות אלה, אולם לדעתי המקצועית, אינו מגלם את העלויות העודפות הנלוות לכך. אני מקבלת את טענות שמאי המבקשת, כי מדובר באחוז מצומצם מהפרויקט, לו נדרשת אופרציה שלמה, לאורך כל חייו הכלכליים. עפ"י שומת IFRS שנערכה ע"י פז כלכלה והנדסה מיום 29/10/2022, לפרויקט דיור להשכרה (גו"ח 6996/119/120)[20], יש להביא בחשבון עלות עודפת לתחזוקה וניהול הפרויקט בשיעור של כ-1.5% מההכנסות לשנה בממוצע, כמו גם קרן שיפוץ/שיקום עמוק, הנדרשת לביצוע שיפוץ ושדרוג, המערכות, הדירות והשטחים המשותפים, אחת לכמה שנים. למותר לציין, כי חלק מהעלויות קבועות, ללא קשר להיקף הפרויקט, כך שבמקרה שלנו, ייתכן וההעמסה אף גבוהה יותר. בשלב זה אף אציין את החלטת השמאית המכריעה נורית ג'רבי לנכס ברח' דפנה 41 בת"א (גו"ח 6110/224), אשר על אף התוצאה שהתקבלה על ידה מניתוח נתוני ההשוואה (כפי שנעשה בהחלטות אחרות בסביבה), לאור הצורך בתחזוקת הנכס, השתנות דמי השכירות, דמי ניהול, פחת וכדומה, קיבלה את עמדת שמאי המשיבה שם וקבעה מקדם 0.6 ביחס לדיור "רגיל". משקלול כלל הנתונים והשיקולים שלעיל ובהתחשב בעובדה, כי מרבית מהחלטות השמאים

[19] החלטת השמאי המכריע גיא צדיק בגו"ח 7124/154 בבת ים והחלטות השמאים המכריעים שושי שרביט שפירא, אורית גלן, דורית פריאל ואלי כהן, בגוש 6110 (מתחם דפנה-ארלוזרוב-נמיר" בת"א.

[20] הוצגה ע"י שמאי המשיבה.

המכריעים אשר מצאתי כרלוונטיות, נערכו לנכסים בעיר ת״א, גם אם למועדים קובעים מוקדמים יותר, אני קובעת מקדם יחס לדיור להשכרה בשיעור של **0.7**.

12.3. שווי מסחר:

שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי קרקע למ״ר מבונה עיקרי למסחר, לפי 12,500 ₪, בהתבסס על חילוץ שווי מעסקאות מכר ליחידות מסחריות בנויות ועל החלטות שמאים מכריעים/מחוזיים בסביבה. בחילוץ השווי מהיחידות המסחריות, הביאו בחשבון שמאי המשיבה מקדם תוספת בשיעור של 10%, ״מישן לחדש״. לעומתם, שמאי המבקשת הביאו בחשבון שווי קרקע למ״ר מבונה אקוו׳ מסחר של 9,500 ₪[21], בהתבסס על חילוץ שווי מעסקאות מכר ליחידות מסחריות בנויות. לעניין תחשיב שמאי המשיבה, טענו שמאי המבקשת, כי אין מקום למקדם תוספת ״מישן לחדש״, אשר לא הוכח ואינו מתיישב עם החלטות שמאים מכריעים, מה גם שמדובר ביחידות בודדות, קטנות, המגלמות ערכי שווי של מרכז מסחרי פעיל, כך שככל ונדרשת התאמה, יש לבצעה מטה ולא מעלה.

החלטה

בחנתי את כלל נתוני ההשוואה שהוצגו ע״י שמאי הצדדים ואשר פורטו בהחלטות השמאים המכריעים. כמו כן, בחנתי עסקאות מכר לחנויות, בחולון, בסמיכות למועד הקובע, כפי שאותרו על ידי מאתר רשות המיסים – מידע נדל״ן:

תאריך	גו״ח	תת חלקה	כתובת	שטח רשום במ״ר	שנת בניה	תמורה ב- ₪	תמורה למ״ר
28/12/2021	6803/29		הרוקמים	84	2021	1,029,500	12,256
28/12/2021	7166/232	50	סוקולוב	47	1980	1,001,000	21,298
21/12/2021	7167/36	5	טרומפלדור	25	1960	530,000	21,200
29/11/2021	7132/132	31	אילת 36	40	1970	1,050,000	26,250
02/11/2021	7173/109	13	שנקר 63	42	1960	800,000	19,048
11/10/2021	7162/142	3	אילת 18	39	1960	980,979	25,153
30/09/2021	7169/126		סוקולוב	100	1954	3,710,400	37,104
22/09/2021	7171/36	4	טרומפלדור	30	1970	466,668	15,556
23/08/2021	6803/31	1	הרוקמים	111	2019	3,406,306	30,687
18/08/2021	7166/232	29	סוקולוב	58	1960	1,625,000	28,017
12/08/2021	6760/241	58	רבינוביץ יהושע 11	31	1995	560,000	18,065
01/08/2021	6786/10		הלהב 11	222	2020	3,750,000	16,892
12/07/2021	7163/314	1	מונטיפיורי 15	124	1970	3,000,000	24,194
17/06/2021	7168/2	3	שנקר 27	24	1960	480,000	20,000
30/06/2021	7341/50	5	הר הצופים 42	21	1960	450,000	21,429
30/06/2021	7181/28	11	לנדאו חיים 16	395	1985	5,100,000	12,911
28/06/2021	7169/166	2	קראוזה 61	23	1960	480,000	20,870
07/06/2021	6760/241	41	רבינוביץ יהושע 11	33	1991	1,060,000	32,121
06/06/2021	7169/166	10	קראוזה 61	35	1960	515,000	14,714
06/06/2021	7169/166	2	קראוזה 61	23	1960	480,000	20,870
31/05/2021	7056/42		הלוחמים	164	2012	2,708,689	16,516
24/05/2021	7172/100	99	ויצמן 2	140	1950	3,300,000	23,571

[21] שמאי המבקשת הביאו בחשבון בתחשיב שווי המצב החדש, גם את שטחי השרות המסחריים (ללא ממ״ק).

14/05/2021	7173/109	13	שנקר 63	42	1960	800,000	19,048
13/05/2021	7162/199	2	דב הוז 63	32	1960	455,000	14,219
04/05/2021	7181/28	11	לנדאו חיים 16	395	1985	5,100,000	12,911
25/03/2021	7163/314	1	מונטיפיורי 15	124	1970	3,003,003	24,218
10/03/2021	7168/2	3	שנקר 27	24	1960	480,000	20,000
28/02/2021	6873/76		יצחק רבין	43	2000	930,000	21,628
25/02/2021	7166/43	3	סוקולוב 62	21	1950	750,000	35,714
21/02/2021	6760/241	58	רבינוביץ יהושע 11	31	1995	560,000	18,065
17/02/2021	6786/10		הלהב 11	178	2020	3,750,000	21,067
14/02/2021	7163/208	2	סעדיה גאון 1	19	1991	550,000	28,947
03/02/2021	7169/166	10	קראוזה 61	29	1960	515,000	17,759
01/02/2021	7172/100		ויצמן 2	136	1950	3,300,000	24,265
01/12/2020	6760/241	41	רבינוביץ יהושע 11	33	1991	1,060,000	32,121
29/11/2020	7166/232	72	סוקולוב	76	1960	1,800,000	23,684
28/10/2020	7168/120	5	סוקולוב 85	23	1960	780,000	33,913
15/10/2020	7341/49	34	משה שרת	36	1970	450,450	12,513
05/10/2020	7162/199	2	דב הוז 63	32	1960	455,000	14,219
31/08/2020	7172/128	13	אריה שנקר 3	24	1950	850,000	35,417
21/07/2020	7127/53	6	אילת 70	32	1970	1,200,000	37,500
21/07/2020	7127/53	7	אילת 70	32	1970	1,200,000	37,500
21/07/2020	7127/53	5	אילת 70	29	1970	1,200,000	41,379
30/06/2020	7341/50	5	הר הצופים 42	21	1960	450,000	21,429
21/06/2020	7166/131	6	סוקולוב 12	45	1970	740,000	16,444
15/04/2020	7171/62	1	מונטיפיורי 55	56	1970	714,000	12,750
15/03/2020	7167/32	6	טרומפלדור 1	23	1980	400,000	17,391
06/02/2020	7132/132	63	אילת 36	22	1970	380,000	17,273
03/02/2020	7162/142	3	אילת 18	46	1970	579,748	12,603
03/02/2020	7162/199	8	דב הוז 63	33	1960	640,000	19,394
28/01/2020	6017/298	54	ירמיהו פינת השופטים	35	1960	450,000	12,857
15/01/2020	7174/199	5	ההסתדרות 60	24	1960	750,751	31,281
15/01/2020	7162/234	2	בעש"ט 19	42	1983	600,000	14,286
06/01/2020	7162/192	3	דב הוז 59	31	1960	490,000	15,806

הערות ומסקנות לטבלה:

(1) נכסי ההשוואה שמצאתי כרלוונטיים מסומנים בכתום, כולל במרכז המסחרי הסמוך לנכס הנדון.

(2) לא אותרו יחידות מסחריות חדשות/בבניה, בעלות מאפיינים דומים.

(3) לא נמצא כי קיים פער בין השווי למ"ר ביחידות מסחריות חדשות לישנות.

שווי מ"ר בנוי ממוצע שהתקבל מנתוני ההשוואה הרלוונטיים הינו 19,800 ₪.

חילוץ שווי קרקע למ"ר מבונה מסחר:	
שווי מ"ר בנוי ממוצע	19,800 ₪
בהפחתת רווח יזמי שחוק 15%	17,217 ₪
עלויות בניה	- 7,000 ₪
שווי קרקע למ"ר מבונה עיקרי ממוצע מתואם	**10,217** ₪

כאמור לעיל, לא מצאתי, כי התמורה למ״ר ביחידות החדשות גבוהה יותר מהתמורה ביחידות הישנות, גם בהתחשב בדחייה לפיתוח[22] ולכן, אני מקבלת את טענת שמאי המבקשת כי אין להביא בחשבון מקדם תוספת ״מישן לחדש״. לצד זה, אני מקבלת את טענת שמאי המבקשת, כי נתוני ההשוואה הינם ליחידות בודדות, בשטח ממוצע של 55 מ״ר ולכן אביא בחשבון התאמה לגודל/שיווק של 5%, המשקף דחייה של כשנה.

לאור האמור, אני קובעת שווי קרקע למ״ר מבונה מסחר בנכס הנדון, לפי 9,700 ₪.

12.4. <u>התאמה למסחר עורפי:</u>

בהתחשב במיקום שטחי המסחר בחלק הצפוני והמערבי של הבניין המתוכנן ולא בחזית לרח׳ שרת, טוענים שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון הפחתה למסחר עורפי בשיעור של 10%.

לטענה זו השיבו שמאי המשיבה, כי שטחי המסחר הנדונים פונים לשטחי המסחר של המרכז המסחרי הסמוך, למתחם שטיינברג ואל תיכון משה שרת ולפיכך במקרה הנדון אין לתת הפחתה בגין חשיפה מצומצמת.

החלטה

מצפון לנכס ממוקם כאמור מרכז מסחרי, הכולל בין היתר שטחי מסחר פעילים בדופן הדרומית הפונה לנכס שבנדון. אני מניחה, כי מיקום שטחי המסחר בדופן הצפונית בנכס שבנדון הינו לצורך יצירת שדרה מסחרית וכך גם לגבי שטחי המסחר בדופן המערבית, אשר פונים למרכז ״שטיינברג״ ובעצם גם באי המרכז והתיכון הסמוך נחשפים לשטחים אלה.

בביקור בנכס, נצפתה תנועת עוברים ושבים ערה, בין המרכז המסחרי, עובר למרכז שטיינברג ולרחבה שליד תיכון קרית שרת. יתרה מכך, נתוני ההשוואה עליהם התבססתי לקביעת השווי, הינם בעלי מאפיינים דומים ולא הובאו בחשבון על ידי יחידות מסחריות ברחובות ראשיים/צירים מרכזיים המאפיינים בשימושי מסחר, או במרכזים מסחריים.

לאור האמור, מצאתי כי אין מקום להפחתה למסחר עורפי.

12.5. <u>התאמה לגודל/שיווק:</u>

שמאי המבקשת טוענים, כי לאור התבססות שמאי המשיבה על נתוני מכר לדירות מגורים בודדות בנויות/יחידות מסחריות בודדות בשטחים קטנים, יש להביא בחשבון התאמה לגודל/שיווק.

החלטה

כאמור בסעיף 12.4, קיבלתי את טענת שמאי המבקשת לעניין התאמה לגודל/שיווק מנתוני ההשוואה למסחר. לעניין שווי מגורים והתאמה מנתוני ההשוואה לדירות, מאחר וקבעתי את השווי למגורים מניתוח עסקאות מכר לדירות מהנכס עצמו, הרי שהשווי מגלם כבר את כלל היתרונות והחסרונות של הנכס ועל כן, אין מקום להתאמה מעבר לכך.

12.6. <u>התאמה לסמיכות למבני ציבור:</u>

שמאי המבקשת טוענים כי יש להביא בחשבון הפחתה לסמיכות למבני ציבור בשיעור של 15% (מקדם 0.85) לשווי המגורים.

[22] בהתחשב בדחייה של כ-3 שנים.

שמאי המשיבה טוענים כי אין מקום למקדם הפחתה. מבני הציבור לא רק שלא פוגעים בשווי, אלא אף מקלים על שיווק הדירות, במיוחד לאחר מגיפת הקורונה. ערכי השווי מתבססים על עסקת מכר בפרויקט דומה ומשקפים את כל ההפחתות ככל וקיימות.

החלטה

אני מסכימה עם טענת שמאי המשיבה, כי דווקא בשנים האחרונות ובמיוחד לאחר "מגיפת הקורונה", קיים יתרון בקיומן של פונקציות מסחריות וציבוריות, בסמיכות מיידית למגורים. מעבר לכך וכאמור לעיל, מאחר וקבעתי את השווי למגורים מניתוח עסקאות מכר לדירות מהנכס עצמו, הרי שהשווי מגלם כבר את כלל היתרונות והחסרונות של הנכס ועל כן, אני סבורה כי אין מקום להתאמה נוספת מעבר לכך.

<u>התאמה לעירוב שימושים:</u>

שמאי המבקשת טוענים כי יש להביא בחשבון הפחתה לעירוב שימושים בשיעור של 10% (מקדם 0.9) לשווי המגורים.

שמאי המשיבה טוענים כי אין מקום למקדם הפחתה. נתוני ההשוואה ובפרט עסקאות המכר בנכס בגו"ח 6872/22 (רח' נעמי שמר 2) משקפים כבר עירוב שימושים ואין מקום להפחתה נוספת מעבר לכך.

החלטה

כאמור לעיל, קבעתי את ערכי השווי למגורים, מניתוח עסקאות מכר דירות, בפרויקט מושא השומה. לאור האמור, ערכי השווי מגלמים ממילא את כלל היתרונות והחסרונות בפרויקט.

כן אציין, כי בקביעת השווי לדירות מגורים "רגילות", הבאתי בחשבון מקדם יחס מדירות קטנות של 18%, שהינו על הרף הגבוה שהתקבל מנתוני ההשוואה ואף גבוה מהיחס שקבעה המבקשת במחירון הפרויקט ולכן, לא מצאתי מקום להתאמה נוספת מעבר לכך.

12.7. <u>הפחתה לדחייה לאישור רשות התעופה האזרחית:</u>

שמאי המבקשת טוענים כי יש להביא בחשבון דחייה לאישור רשות שדות התעופה אזרחית בשיעור של כ-4.76% (מקדם 0.9524) לשווי הפרויקט, המשקפת דחייה של שנה, בשיעור היוון של 6%.

שמאי המשיבה טוענים כי אין מקום למקדם הפחתה. אישור רשות שדות התעופה האזרחית הינו דבר ידוע ושכיח בפרויקטים בסביבה ואף מגולם בניתוח נתוני ההשוואה. גם אם היה מקום להביא בחשבון דחייה, הרי שהיא מגולמת בתקופת הוצאת ההיתר, כאשר כפי שנעשה בפועל, אין קושי בהפרדת ההיתר והתחלת חפירת המרתף, עד לקבלת האישור.

החלטה

בחינת תוכניות בניין עיר והיתרי בניה, בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים בסביבה, אשר צוינו בין היתר ע"י שמאי המשיבה, מלמדת, כי דרישה זו הינה שכיחה בסביבת הנכס ומגולמת בניתוח נתוני ההשוואה. אני גם מקבלת את טענת שמאי המשיבה כי, כפי שאף נעשה בפועל, ניתן לפצל היתרים ולהתחיל בחפירת המרתף עד לקבלת האישור. לאור האמור, אני מקבלת את טענת שמאי המשיבה כי אין מקום להביא בחשבון דחייה מעבר לזמן הסביר להוצאת היתר, בפרט בפרויקט מורכב מעין זה.

13. **<u>עקרונות ותחשיב ההשבחה:</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין שטחי הבניה שיש להביא בחישוב שווי כ"א מהמצבים התכנוניים, כאשר שטח הבניה למלונאות מהווה את סך שטחי הבניה המותרים במצב הקודם ואילו שטחי הבניה במצב החדש מהווים את המימוש החלקי המבוקש בבקשה להיתר. אציין, כי דרך תחשיב זו תואמת את הלכת זעירא לעניין דרך חישוב מימוש חלקי, או נכון יותר לומר "נוסחת זעירא המקוצרת" וכך גם הובא בחשבון על ידי. לאור הסכמת הצדדים לעניין עלות המטלה הציבורית שיש להפחית במצב החדש, אשר נתמכת בחוו"ד שמאית, לא מצאתי מקום להתערב ברכיב זה.

להלן תחשיב ההשבחה:

שווי מצב קודם			
סעיף	**שטח עיקרי במ"ר**	**שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי**	**סה"כ**
שטח עיקרי למלונאות	5,250	1,700	**8,925,000** ₪
שווי מצב חדש			
מרכיב שווי המסחר			
מהות	**שטח עיקרי במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי מבוקש במ"ר	648.45	100%	648.45
שווי מ"ר מבונה אקוו' בש"ח			9,700 ₪
סה"כ שווי מרכיב המסחר			**6,289,965** ₪
מרכיב שווי המגורים			
מהות	**שטח עיקרי במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
שטח עיקרי למגורים	6,675.50	7,900	52,736,450₪
שטח עיקרי דירות קטנות	1,174.66	10,400	12,216,464 ₪
שטח עיקרי למגורים להשכרה לצמיתות	1,060.00	5,530	5,861,800 ₪
שווי מרכיב המגורים			70,814,714 ₪
סה"כ מגורים ומסחר			**77,104,679** ₪
עלות מטלה ציבורית			- 20,743,280 ₪
סה"כ שווי המצב החדש			**56,361,399** ₪
תחשיב ההשבחה			
שווי המצב הקודם			8,925,000 ₪
שווי המצב החדש			56,361,399 ₪
ההשבחה			**47,436,399** ₪

14. **<u>החלטה</u>:**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין בקשה להיתר 20220226, המהווה מימוש חלקי לתוכנית בניין עיר, כדלקמן:

מקור ההשבחה	מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה - 50%
505-0523662	מימוש חלקי	07/08/2021	₪ 47,436,399	₪ 23,718,200

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

נתלי הוכטייל

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

רח' ארזי הלבנון 18, חדרה | טל. 052-2476969 | nhochteil@gmail.com