חיים מסילתי
שמאות מקרקעין (שהם 23) בע"מ
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
"נוזני בטעגלי צדק" (תהלים)

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

**מריאל מטטוב**
שמאית מקרקעין, כלכלנית
**MARIEL MATATOV**
appraiser@Economist

**פרח גולדווסר**
שמאית מקרקעין, כלכלנית
**PERAH GOLDWASER**
appraiser@Economist

**אודליה אמנו**
שמאית מקרקעין
**ODELIA AMANO**
Real estate appraisals

**אמיר אבו אלעזב**
כלכלן
**AMIR ABU ALAZAB**
Economist

**לי בן זקן**
כלכלנית
**LEE BEN ZAKEN**
Economist

בס"ד

| | | |
|---|---|---|
| תאריך עברי | : | ג' באלול תשפ"ה |
| תאריך לועזי | : | 27/08/2024 |
| מס' מינוי | : | 299-2025 |
| מספרנו | : | 20250018 |
| תאריך שליחה | : | 10/12/2025 |

לצדדים

לכבוד,
דונם דום בע"מ
המיוצג ע"י מר ארווין אריה אייכנר, שמאי מקרקעין
במייל: A0507858888@Gmail.com
להלן: "המבקש"

לכבוד,
ועדה מקומית לתכנון ולבנייה "בית שמש"
המיוצגת ע"י מר אריק בן שימול, שמאי מקרקעין
במייל: office@arik-shamaut.co.il
להלן: "המשיבה"

# החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

**גוש 5214, חלקה 3,**

**מגרשים 1-5 עפ"י תכנית 102-0360032**

**בית שמש**


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

## 1. מטרת ההחלטה:

**1.1.** בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס שבנדון.
נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה מקומית לתכנון ובנייה בית שמש (להלן: "המשיבה"), לבין דונם דום בע"מ (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה עקב מימוש בדרך של היתר בנייה, הכל כמפורט בגוף החלטתי זו.

## 2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

### משיבה

**2.1.** עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 23/12/2024, שנערכה ע"י מר אריק בן שימול - שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

**2.2.** תגובת שמאי המשיבה מיום 27/04/2025 לשומת המבקש מיום 12/03/2025.

### מבקש

**2.3.** עמדת שמאי המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 12/03/2025, שנערכה ע"י מר ארווין אריה אייכנר, שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

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

## 3. המועד הקובע לשומה:

| מהות ההשבחה | המועד הקובע[1] |
|---|---|
| תכנית 102-1084805 | 11/10/2023 |

## 4. פרטי המקרקעין:

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| מהות הנכס | : | מגרשים בייעוד בנייה רוויה למגורים. | | | | |
| גוש | : | 5214. | | | | |
| חלקה | : | 3. | | | | |
| מגרשים[2] | : | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| שטח המגרשים[3] | : | 2,224 מ"ר | 2,821 מ"ר | 2,732 מ"ר | 1,478 מ"ר | 1,984 מ"ר |
| זכויות משפטיות | : | חכירה מהוונת. | | | | |

## 5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי החת"מ בתאריך 27/02/2025, שמאי הצדדים ויתרו על הגעתם לביקור.

[1] יום אישור התכנית + 15 יום.
[2] בהתאם לתשריט תכנית 102-1084805 ותכנית 102-0360032.
[3] בהתאם לתקנון תכנית 102-1084805 ותכנית 102-0360032.


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

## 6. דיון מקצועי

בתאריך 07/05/2025 התקיים דיון שמאי בהשתתפות הצדדים.

תקציר עיקרי הדברים נשלחו לצדדים.

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

## 7. תיאור הנכס והסביבה:

### 7.1. תיאור הסביבה:

הנכס מהווה חלק מחטיבת קרקע הממוקמת בחלק הצפוני של העיר בית שמש.

חטיבת הקרקע מצויה מערבית לרחוב העלייה ודרום מערבית לקניון שער העיר.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה חדשה ומגורים צמודי קרקע כאשר סמוך לנכס מכיוון מערב מצוי אצטדיון כדורגל.

ביום הביקור נראה כי החלו עבודות פיתוח חטיבת הקרקע.

להלן איתור סביבת הנכס על גבי מפת "govmap":






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

**7.2.** תיאור החלקה/המגרשים:

- שטחה הרשום של חלקה 3 בגוש 5214 הוא 92,135 מ"ר.
- הנכס הנדון מהווה חמישה מגרשים (1-5) עפ"י תכנית 102-0360032 בשטח כולל של 11,239 מ"ר.
- מגרש 1:

שטח המגרש הינו 2,224 מ"ר.

בהתאם להיתר מס' 20250103 מותרת הקמת 4 בנייני מגורים בני 4 קומות מעל קומת מרתף אחת.

בכל בניין מגורים יהיו 5 יח"ד **ובסה"כ 20 יח"ד.**

- מגרש 2:

שטח המגרש הינו 2,821 מ"ר.

בהתאם להיתר מס' 20250079 מותרת הקמת 2 בנייני מגורים בני 9 קומות וחניון משותף. בכל בניין 30 יח"ד **ובסה"כ 60 יח"ד במגרש.**

- מגרש 3:

שטח המגרש הינו 2,732 מ"ר.

בהתאם להיתר מס' 20250092 מותרת הקמת 2 בנייני מגורים בני 9 קומות וחניון משותף. בכל בניין 30 יח"ד **ובסה"כ 60 יח"ד במגרש.**

- מגרש 4:

שטח המגרש הינו 1,478 מ"ר.

בהתאם להיתר מס' 20250099 מותרת הקמת בניין מגורים בן 9 קומות וחניון **ובסה"כ 30 יח"ד במגרש.**

- מגרש 5:

שטח המגרש הינו 1,984 מ"ר.

בהתאם להיתר מס' 20250101 מותרת הקמת בניין מגורים בן 23 קומות מעל ארבע קומות מרתף **ובסה"כ 100 יח"ד במגרש.**


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

- להלן תמונות מיום הביקור בנכס:






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

## 8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

### 8.1. נסח רישום מקרקעין:

- מהעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 26/08/2025 עולה, בין היתר, כי שטחה הרשום של חלקה 3 בגוש 5214, הינו 92,135 מ"ר.
- זכויות הבעלות רשומות על שם מדינת ישראל, בשלמות.
- קיימת הערה מיום 19/09/2006 על הפקדת תכנית לפי סעיף 123 לחוק התו"ב לטובת הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ירושלים. הערות: תכנית מפורטת בש/135.
- קיימת הערה מיום 03/02/2008 לפי פקודת הדרכים לטובת משרד התחבורה והבטיחות בדרכים. הערות: קובץ התקנות מס' 6629 מיום 19/12/2007 (חלק).
- קיימת הערה מיום 09/11/2023 על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בית שמש.
- קיימת הערה מיום 21/02/2024 על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בית שמש.
- קיימת הערה מיום 13/02/2025 על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה.

### 8.2. חוזה חכירה:

הוצג בפניי חוזה חכירה מהוון שנערך ונחתם בירושלים ביום 18/11/2018 בין רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן: "המחכירה") לבין דונה דום בע"מ ח.פ. 515491264 (להלן: "החוכר") ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- הואיל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן: "המוחכר").
- והואיל והחוכר מצהיר בזה לפי סעיף 19 (א)(3) לתנאי החכירה לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכירה בחוזה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה המחכירה להתקשר עמו על פי חוזה חכירה זה.
- "המוחכר" הוא המגרש המתואר בתרשים הרצוף בזה שהוכן ע"י המחכירה ואשר פרטיו הם:
  המקום: בית שמש.
  השטח: 11,240 מ"ר בערך.
  גוש רשום: 5214 חלקות: 3 (בחלק).
  מגרשים מס' 1, מס' 2, מס' 3, מס' 4, מס' 5 לפי תכנית מפורטת מס' 102-0360032.
- "יום אישור העסקה": התאריך שבו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על ידי הנהלת המחכירה.
- "תקופת החכירה": 98 שנים, החל מיום אישור העסקה, דהיינו מ-09/08/2021 ועד- 08/08/2119.
- "תקופת חכירה נוספת": 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
- "מטרת החכירה": בנייה להשכרה.
- "קיבולת הבנייה": על פי תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה.


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

- בנוסף לתנאי החכירה מסכימים הצדדים כי יחולו התנאים המיוחדים הבאים[4] (להלן: "התנאים המיוחדים").
- "היעוד": מגרש מס' 1 לפי תכנית 102-0360032- מגורים ב'.
  מגרש מס' 2 לפי תכנית 102-0360032- מגורים ג'.
  מגרש מס' 3 לפי תכנית 102-0360032- מגורים ג'.
  מגרש מס' 4 לפי תכנית 102-0360032- מגורים ג'.
  מגרש מס' 5 לפי תכנית 102-0360032- מגורים ד'.
- "המועד להשלמת הבנייה": לא יאוחר מיום 09/05/2026.

**8.3.** <u>מכרז רמ"י 424/2019- דיור להשכרה לטווח ארוך</u>:

מחוברת מכרז 424/2019 אשר פורסמה באתר רשות מקרקעי ישראל עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- מטרת ההתקשרות הינה לשם תכנון והקמה של מתחם מגורים, אשר יכלול 250 דירות <u>לפחות</u>.
- **176 יח"ד** שייבנו במגרשים **3-5** תיועדנה **להשכרה ארוכת טווח** למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-**20 שנים רצופות** (להלן: "**תקופת ההשכרה**"), כאשר **25% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח** לזכאים בהתאם לפרק משנה 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל שעניינו "מכרז דיור להשכרה" (להלן: "**הדירות בשכר דירה מופחת**").
  יתרת הדירות תושכרנה על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי (להלן: "**הדירות בשוק החופשי**").
  בתום תקופת ההשכרה יהא רשאי הזוכה במכרז (להלן: "היזם"/"הזוכה", לפי העניין) למכור את זכויותיו בדירות ו/או במתחם, כולן או חלקן. הדירות בשכר דירה מופחת והדירות בשוק החופשי תיקראנה (להלן: "**הדירות להשכרה**").
- את הדירות אשר ייבנו על מגרשים **1-2 (74 יח"ד)**, יהא **הזוכה רשאי למכור** בצורה פרטנית בשוק החופשי (להלן: "**הדירות המותרות למכירה**"), בהתאם להוראות כל דין, ולא יחויב להשכירן בהתאם להוראות שלהלן.
- פרטי המתחם (להלן: "הקרקע ו/או "המקרקעין" ו/או "המגרשים" ו/או "המתחם"):

| מספר מתחם | גוש | חלקה | מס' מגרשים | שטח במ"ר בערך | מס' יח"ד | | סה"כ תשלומי הוצאות פיתוח לרמ"י כנגד קבלה בש"ח (כולל מע"מ) | מחיר מינימום |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | להשכרה | למכירה | | |
| מתחם א' | 5214 | 3 | 1-5 | 11,239 | 176 | 74 | **₪ 33,271,046** | ₪ 16,516,500 |

- התכנית החלה (התקפה) הינה 102-0360032 (להלן: "התכנית" או "התב"ע").
- ייעוד המגרשים הוא: מגרש מס' 1: מגורים ב', מגרשים מס' 2-4: מגורים ג', מגרש מס' 5: מגורים ד'.

[4] בין יתר התנאים המיוחדים מפורטים בסעיף 8.3 "מכרז רמ"י 424/2019- דיור להשכרה לטווח ארוך" התנאים הרלוונטיים להחלטה זו.


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

## 9. מצב תכנוני[5]:

### מצב קודם

#### 9.1. תכנית 102-0360032

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 7990 מיום 15/11/2018.

מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת ופיתוח 250 יח"ד ושטחים ציבוריים.

ייעודי קרקע ושימושים:

מגורים ב' (מגרש מס' 1):

שימושים:

א. מגורים.

ב. חניה תת קרקעית.

הוראות בינוי ו/או פיתוח:

1. בתא שטח מס' 1 יבנו 4 מבנים לכל הפחות.
2. ניתן לנצל את זכויות הבנייה ליצירת יותר מבנים מהמצוין בנספח הבינוי כל עוד ישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין בניינים בודדים בתוך המגרש.
3. בנייני המגורים ייבנו עד גובה של 4 קומות מעל קומת הכניסה.
4. גובה קומה מרבי לא יעלה על 3.30 מ'.
5. תותר בנייה של מבני קומות אנכיים בעלי דירוג אחד לפחות.
   דירוג, לצורך סעיף זה, משמעו נסיגה של חזית מקומה לקומת המגורים האחרונה בעמוק של לפחות 2 מ', נסיגה זו צריכה להיות לאורך 60% לפחות, מהחזית של הבניין.
6. החניה תהא בשטח המגרש. תקן החניה יהא זה אשר יהיה תקף לעת הוצאת היתר בנייה.

מגורים ג' (מגרשים מס' 2-4):

שימושים:

א. מגורים.

ב. חניה תת קרקעית.

ג. חדר שנאים.

הוראות בינוי ו/או פיתוח:

1. בתאי שטח מס' 2-3 יבנו 2 מבנים לכל הפחות.
2. המרחק המינימלי בין המבנים לא יפחת מ-8 מ'.
3. בנייני המגורים ייבנו עד גובה של 9 קומות מעל קומת הכניסה בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
4. מפלס הכניסה לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה.
5. גובה מרבי לקומת מגורים לא יעלה על 3.30 מ'.

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


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

6. בקומות העליונות הדופן הפונה לרחוב תייצר נסיגה של 2.5 מ' לפחות וזאת בכדי ליצור דירוג בבינוי וזאת בהתאם לנספח הבינוי.
7. חניה:

- החניה תהא בשטח המגרש ותהא תת-קרקעית בשלוש חזיתות לפחות.
- תקן חניה יהא זה אשר יהיה תקף לעת הוצאת היתר בנייה.
- כל שטחי החניה יהיו תת קרקעיים ו/או מקורים בעורף הבניין.
- תותר כניסה ויציאה אחת לחניונים עבור כל תא שטח. תותר כניסה משותפת למספר תאי שטח ותרשם זיקת הנאה הדדית לעניין זה במסגרת רישום בית משותף.

8. יח"ד קטנות:

- לפחות 8 יח"ד בתא שטח מס' 2 תהיינה יח"ד קטנות בשטח של עד 80 מ"ר מרבי בהתאם להגדרות דירה קטנה בתקנות התכנון והבנייה.
- לפחות 8 יח"ד בתא שטח מס' 3 תהיינה יח"ד קטנות בשטח של עד 80 מ"ר מרבי בהתאם להגדרות דירה קטנה בתקנות התכנון והבנייה.
- לפחות 4 יח"ד בתא שטח מס' 4 תהיינה יח"ד קטנות בשטח של עד 80 מ"ר מרבי בהתאם להגדרות דירה קטנה בתקנות התכנון והבנייה.

<u>מגורים ד' (מגרש מס' 5)</u>:

<u>שימושים</u>:

א. מגורים.

ב. חניה תת-קרקעית.

ג. שימושים נלווים.

ד. חדר שנאים.

<u>הוראות בינוי ו/או פיתוח</u>:

1. בניין המגורים יבנה עד גובה של 22 קומות מעל קומת הכניסה בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
2. מפלס הכניסה לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה.
3. גובה מרבי לקומת מגורים לא יעלה 3.30 מ'.
4. חניה:

- החניה תהא בשטח המגרש ותהא תת קרקעית בשלוש חזיתות לפחות.
- תקן חניה יהא זה אשר יהיה תקף לעת הוצאת היתר בנייה.
- כל שטחי החניה יהיו תת קרקעיים ו/או מקורים בעורף הבניין.
- תותר כניסה ויציאה אחת לחניונים עבור כל תא שטח. תותר כניסה משותפת למספר תאי שטח ותרשם זיקת הנאה הדדית לעניין זה במסגרת רישום בית משותף.

5. יח"ד קטנות- לפחות 30 יח"ד תהיינה יח"ד קטנות בשטח של עד 80 מ"ר מרבי בהתאם להגדרות דירה שטנה בתקנות התכנון והבנייה.


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

6. מבנה המגורים יכלול גישה ישירה לשטח הפארק/גן ציבורי (תא שטח מס' 9) ישירות מתוך בניין המגורים בתא שטח מס' 5 (מגורים ד') לדיירי הבניין עבור הולכי רגל בלבד. גישה זו תבוצע בצורה מונגשת גם עבור עגלות ילדים ורוכבי אופניים.

טבלת זכויות והוראות בנייה -חלק א' :

| יעוד | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | אחוזי בניה כוללים (%) | תכסית (% מתא שטח) | מספר יח"ד | צפיפות יח"ד לדונם | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות | | קו בנין (מטר) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | | | | |
| | | גודל מגרש כללי | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | סה"כ שטחי בניה | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | צידי- ימני | צידי- שמאלי |
| מגורים ב' | 1 | 2224 | 2600 | 200 | 270 | 1375 | 4685 | 211 | 45 | 20 | 9 | 13 | 4 | 1 | 3 | 3 |
| מגורים ג' | 2 | 2821 | 5122 | 2425 | 0 | 3430 | 12342 | 438 | 45 | 54 | 19.1 | 29.7 | 9 | 2 | 3 | 4 |
| מגורים ג' | 3 | 2732 | 5180 | 2508 | 0 | 3430 | 12424 | 455 | 45 | 54 | 19.8 | 29.7 | 9 | 2 | 4 | 4 |
| מגורים ג' | 4 | 1478 | 2590 | 1225 | 0 | 945 | 5413 | 367 | 45 | 27 | 18.3 | 29.7 | 9 | 1 | 4 | 4 |
| מגורים ד' | 5 | 1984 | 8295 | 4950 | 0 | 6300 | 20311 | 1024 | 45 | 95 | 47.9 | 74.5 | 22 | 4 | 8 | 4 |

טבלת זכויות והוראות בנייה -חלק ב' :

| יעוד | תאי שטח | קו בנין (מטר) | | מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) |
|---|---|---|---|---|
| | | אחורי | קדמי | |
| מגורים ב' | 1 | 3 | 3 | 240 |
| מגורים ג' | 2 | 4 | 4 | 1365 |
| מגורים ג' | 3 | 4 | 4 | 1306 |
| מגורים ג' | 4 | 4 | 4 | 653 |
| מגורים ד' | 5 | 4 | 4 | 766 |

הערות ברמת הטבלה :

א. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

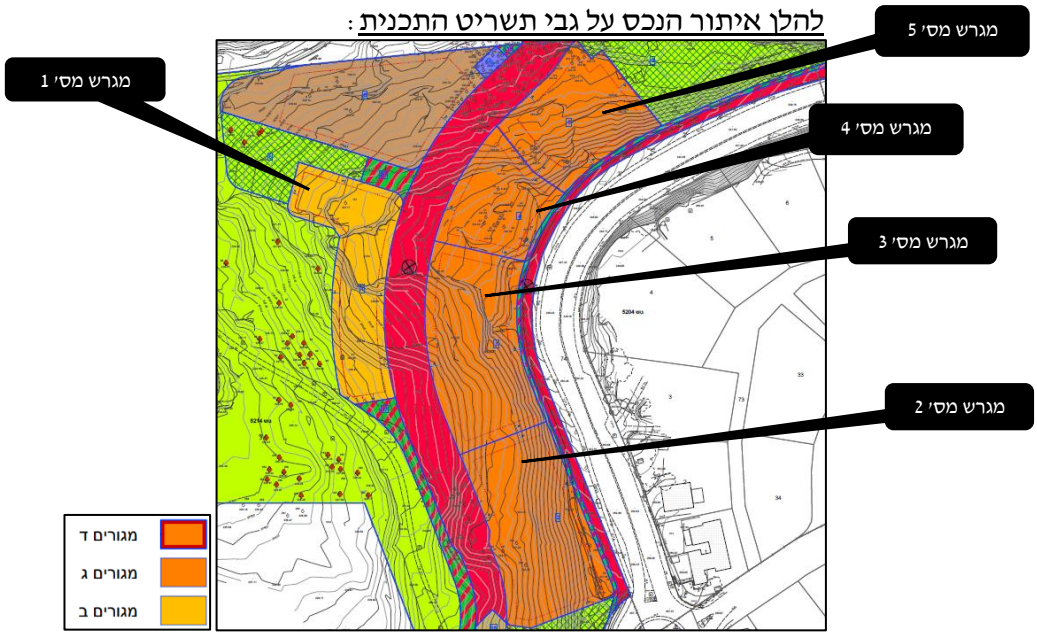
ב. קווי הבניין בכל תאי שטח הינם כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

ג. מעל גובה מבנה המירבי המפורט בתאי שטח מס' 2-4 תותר הקמת מעקה תקני, חדר מכונות למעלית ומדרגות ומתקנים טכניים בלבד. גובה גג חדר מדרגות לא יעלה על 3.0 מ'.

ד. אחוזי התכסית המפורטים הינם התכסית העילית המקסימלית המותרת.

ה. השטחים המצוינים בטבלה כשטחים למרפסות מיועדים למרפסות מקורות פתוחות בלבד, לא תותר סגירת מרפסת וצירוף שטחה לשאר שטחי הדירה. מרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין השטחים.

להלן איתור הנכס על גבי תשריט התכנית :





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

**מצב חדש**

**9.2. תכנית 102-1084805:**

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 11660 מיום 26/09/2023.

מטרת התכנית:

שינויים בסמכות הוועדה המקומית על מנת לאפשר חניות ומיצוי זכויות שבתכנית 102-0360032.

עיקרי הוראות התכנית:

א. העברת זכויות עיקריות (כולל מרפסות) ושירות מעל ומתחת לקרקע בין מגרשים.
ב. ניוד שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע.
ג. תוספת שטחי שירות מתחת לקרקע.
ד. קביעת קווי בניין.
ה. קביעת הוראות בינוי עיצוב אדריכלי ותנאים לבקשת היתר בנייה.
ו. תוספת מס' יח"ד. ללא שינוי סך השטח העיקרי. מגרשים 2-4.
ז. תוספת שטח עיקרי ותוספת מס' יח"ד במגרש 5.
ח. קביעת שלביות ביצוע.

ייעודי קרקע ושימושים:

מגורים ב' (מגרש מס' 1):

שימוש למגורים.

הוראות בינוי ו/או פיתוח:

תותר בנייה של מבני קומות אנכיים בעלי דירוג אחד לפחות בעומק של לפחות 2 מ' בחזית האחורית.
הנסיגה צריכה להיות לאורך 60% לפחות מהחזית האחורית של הבניין.

מגורים ג' (מגרשים מס' 2-4):

שימוש למגורים.

הוראות בינוי ו/או פיתוח:

1. גובה מרבי לקומת מגורים לא יעלה על 3.30 מ' למעט קומה אחת עד 4 מ', ובלבד שסה"כ גובה המבנה לא יחרוג מהמפורט בטבלה בסעיף 5.
2. במבנה תהיה נסיגה אחת לפחות לאורך לפחות 30% מאורך החזית הפונה לרחוב, וזאת בכדי ליצור דירוג בבינוי וזאת בהתאם לנספח הבינוי.
3. המרחק המינימלי בין מרפסות זיז שבין הבניינים בתחום המגרש לא יפחת מ-5.5 מ'.
4. תותר בליטה של עד 1.2 מ' מפני הקרקע של קומת החניה בקו בניין התת קרקעי הקדמי.


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

מגורים ד' (מגרש מס' 5):

שימוש למגורים.

הוראות בינוי ו/או פיתוח:

1. גובה מרבי לקומת מגורים לא יעלה על 3.30 מ' למעט קומה אחת עד 4.6 מ', ובלבד שסה"כ גובה המבנה לא יחרוג מהמפורט בטבלה בסעיף 5.
2. תותר בליטה של עד 1.2 מ' מפני הקרקע של קומת החנייה בקו הבניין התת קרקעי הקדמי.

טבלת זכויות והוראות בנייה-חלק א':

| יעוד | שימוש | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | | אחוזי בניה כוללים (%) | תכסית (% מתא שטח) | מספר יח"ד | צפיפות יח"ד לדונם | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות | | קו בנין (מטר) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | | | | | |
| | | | גודל מגרש מוחלט | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | סה"כ שטחי בניה | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | צידי- ימני | צידי-ת שמאלי |
| מגורים ב' | מגורים ב' | 1 | 2224 | 2510 | 620 | 50 | 1375 | 4930 | 222 | 45 | 9 | 20 | 14.5 | 4 | 1 | 3 | 3 |
| מגורים ג' | מגורים ג' | 2 | 2821 | 5157 | 3600 | 0 | 3100 | 12967 | 459 | 55 | 60 | 21.2 | 32 | 9 | 2 | 3 | 4 |
| מגורים ג' | מגורים ג' | 3 | 2732 | 5157 | 3630 | 0 | 3358 | 13255 | 483 | 57 | 60 | 23 | 32 | 9 | 2 | 4 | 4 |
| מגורים ג' | מגורים ג' | 4 | 1478 | 2578 | 2225 | 0 | 1290 | 6648 | 446 | 55 | 30 | 20.2 | 32 | 9 | 1 | 4 | 4 |
| מגורים ד' | מגורים ד' | 5 | 1984 | 8880 | 4950 | 0 | 6300 | 21310 | 1074 | 55 | 100 | 50 | 78 | 23 | 4 | 8 | 4 |

טבלת זכויות והוראות בנייה-חלק ב':

| יעוד | שימוש | תאי שטח | מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) |
|---|---|---|---|
| מגורים ב' | מגורים ב' | 1 | 375 |
| מגורים ג' | מגורים ג' | 2 | 1110 |
| מגורים ג' | מגורים ג' | 3 | 1110 |
| מגורים ג' | מגורים ג' | 4 | 555 |
| מגורים ד' | מגורים ד' | 5 | 1180 |

הערות ברמת הטבלה:

א. מעל גובה מבנה המירבי המפורט בתאי שטח 2-4 תותר הקמת מעקה תקני, חדר מכונות למעלית ומדרגות ומתקנים טכניים בלבד. גובה גג חדר המדרגות לא יעלה על 4 מ' מפני הגג.

ב. קו בניין 0 תת קרקעי לקומת חניה הפנה כלפי הרחוב, יותר רק ככל שהבנייה היא תת קרקעית, עד חריגה של 1.2 מ' מעל פני הקרקע. במידה ולאור שיפוע הרחוב חלק מהחניון יימצא מעל מפלס הרחוב, מעל 1.2 מ' מעלך פני הקרקע אזי יוסג הבינוי לקו הבניין הקדמי מעל הקרקע.


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

## 10. רישוי

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הוועדה מקומית לתו"ב מצפה אפק ומעיון במסמכי הצדדים, אותרו המסמכים כדלקמן:

### מגרש מס' 1

- היתר בנייה מספר 20250103 מיום 23/03/2025 לפיו על פי אישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בישיבה מספר 2024007 בתאריך 15/08/2024 תותר הקמת בניית 4 בנייני מגורים, 5 יח"ד בכל מבנה - סה"כ 20 יח"ד במגרש. 4 קומות מעל הקרקע וקומה אחת מתחת לקרקע.
- להלן טבלת השטחים בהיתר מספר 20250103:

| | | | למטרות עיקריות | | | | | | למטרות שירות | | | | | | | | סה"כ שטח בניה | | אחר | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | מוצע | | | | סה"כ | | מוצע | | | | | | סה"כ | | | | מוצע | | |
| מפלס | מחתת לקרקע | קומה | מגורים | מרפסת | עיקרי ממ"ד | עיקרי עיקרי מוצע | סה"כ עיקרי | אחוד משטח המגרש[%] | ממ"ד שטח רצפה | ממ"ד קירות | מבואות וחדרי מדרגות | מערכות טכניות וח.שירות | חניה שירות | אחסנה שירות | סה"כ שירות מוצע | סה"כ שירות | אחוד משטח המגרש[%] | סה"כ שטח בניה | אחוד משטח המגרש[%] | מרפסת זיזית | שטח מרוצף | הורדה |
| -4.00 | -1 | נכ | 49.05 | | | 49.05 | 49.05 | 2.21 | 180.00 | 78.08 | 351.32 | 1.96 | 1006.47 | 260.17 | 1370.17 | 1370.17 | 61.61 | 1419.22 | 63.81 | | 7.52 | |
| 0.00 | 1 | לא | 663.04 | 55.48 | 2.60 | 721.12 | 721.12 | 32.42 | 72.00 | 31.80 | 127.06 | | | | 230.86 | 230.86 | 10.38 | 951.98 | 42.80 | | | 22.10 |
| +3.15 | 2 | לא | 718.84 | 54.59 | 0.76 | 774.19 | 774.19 | 34.81 | 36.00 | 14.88 | 83.47 | | | | 134.35 | 134.35 | 6.04 | 908.54 | 40.85 | | | 48.57 |
| +6.30 | 3 | לא | 570.59 | 110.99 | 0.74 | 682.32 | 682.32 | 30.68 | 36.00 | 14.85 | 83.72 | | | | 134.57 | 134.57 | 6.05 | 816.89 | 36.73 | 49.41 | 73.73 | 20.16 |
| +9.45 | 4 | לא | 552.48 | 111.03 | 0.76 | 664.27 | 664.27 | 29.87 | 36.00 | 16.55 | 57.07 | | | | 109.62 | 109.62 | 4.93 | 773.89 | 34.80 | | 18.03 | 46.92 |
| | | מעל הקרקע | 2504.95 | 332.09 | 4.86 | 2841.90 | 2841.90 | 127.78 | 180.00 | 78.08 | 351.32 | 1.96 | 1006.47 | 260.17 | 1370.17 | 1370.17 | 61.61 | 3451.30 | 155.18 | 49.41 | 91.76 | 137.75 |
| | | מתחת הקרקע | 49.05 | | | 49.05 | 49.05 | 2.21 | | | 101.57 | 1.96 | 1006.47 | 260.17 | 1370.17 | 1370.17 | 61.61 | 1419.22 | 63.81 | | 7.52 | |
| | | סה"כ המבנה | 2554.00 | 332.09 | 4.86 | 2890.95 | 2890.95 | 129.99 | 180.00 | 78.08 | 452.89 | 1.96 | 1006.47 | 260.17 | 1979.57 | 1979.57 | 89.01 | 4870.52 | 218.99 | 49.41 | 99.28 | 137.75 |

### מגרש מס' 2

- היתר בנייה מספר 20250079 מיום 10/03/2025 לפיו על פי אישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בישיבה מספר 2024010 בתאריך 09/09/2024 תותר הקמת בניית 2 בנייני מגורים בני 9 קומות וחניון משותף, 30 יח"ד בכל מבנה - סה"כ 60 יח"ד במגרש.
- להלן טבלת השטחים בהיתר מספר 20250079:

| | | | למטרות עיקריות | | | | | | למטרות שירות | | | | | | | | | סה"כ שטח בניה | | אחר | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | מוצע | | | | סה"כ | | מוצע | | | | | | | סה"כ | | | | מוצע | | |
| מפלס | מחתת לקרקע | קומה | מגורים | מרפסת | עיקרי ממ"ד | עיקרי עיקרי מוצע | סה"כ עיקרי | אחוד משטח המגרש[%] | ממ"ד שטח רצפה | ממ"ד קירות | מבואות וחדרי מדרגות | מערכות טכניות וח.שירות | חניה שירות | בליטות גגונים קירוי | אחסנה שירות | סה"כ שירות מוצע | סה"כ שירות | אחוד משטח המגרש[%] | סה"כ שטח בניה | אחוד משטח המגרש[%] | מרפסת זיזית | שטח מרוצף | הורדה |
| -3.55 | -1 | נכ | | | | | | | | | 71.68 | 69.52 | 1977.91 | | 114.46 | 2233.57 | 2233.57 | 79.18 | 2233.57 | 79.18 | | | 14.45 |
| 0.00 | 1 | לא | 344.56 | 70.72 | 1.84 | 417.12 | 417.12 | 14.79 | 36.00 | 17.06 | 177.20 | | 788.74 | | 70.00 | 1089.00 | 1089.00 | 38.60 | 1506.12 | 53.39 | | | 29.75 |
| +3.06 | 2 | לא | 390.38 | 70.72 | 1.84 | 462.94 | 462.94 | 16.41 | 36.00 | 17.06 | 73.36 | | 99.50 | | | 225.92 | 225.92 | 8.01 | 688.86 | 24.42 | | | 746.47 |
| +6.12 | 3 | לא | 390.28 | 70.68 | 1.84 | 462.80 | 462.80 | 16.41 | 36.00 | 17.06 | 112.10 | | | | 514.95 | 680.11 | 680.11 | 24.11 | 1142.91 | 40.51 | | | 17.46 |
| +9.18 | 4 | לא | 725.41 | 138.16 | 3.68 | 867.25 | 867.25 | 30.74 | 72.00 | 35.02 | 158.16 | | | 21.42 | 54.56 | 341.16 | 341.16 | 12.09 | 1208.41 | 42.84 | 17.42 | 22.80 | 38.28 |
| +12.24 | 5 | לא | 770.72 | 197.60 | 4.60 | 972.92 | 972.92 | 34.49 | 90.00 | 43.05 | 117.02 | | | | | 250.07 | 250.07 | 8.86 | 1222.99 | 43.35 | | | 17.46 |
| +15.30 | 6 | לא | 770.64 | 197.28 | 4.60 | 972.52 | 972.52 | 34.47 | 90.00 | 43.06 | 117.02 | | | | | 250.08 | 250.08 | 8.86 | 1222.60 | 43.34 | | | 17.46 |
| +18.36 | 7 | לא | 770.72 | 197.24 | 4.60 | 972.56 | 972.56 | 34.48 | 90.00 | 43.00 | 117.00 | | | | | 250.00 | 250.00 | 8.86 | 1222.56 | 43.34 | | | 17.46 |
| +21.51 | 8 | לא | 552.94 | 122.38 | 2.76 | 678.08 | 678.08 | 24.04 | 54.00 | 26.16 | 101.96 | | | | | 182.12 | 182.12 | 6.46 | 860.20 | 30.49 | 23.50 | 265.56 | 17.46 |
| +24.66 | 9 | לא | 413.34 | 30.30 | 1.84 | 445.48 | 445.48 | 15.79 | 36.00 | 18.00 | 104.50 | | | | | 158.50 | 158.50 | 5.62 | 603.98 | 21.41 | | 165.16 | 17.46 |
| +27.98 | 10 | לא | | | | | | | | | 17.04 | 58.48 | | | | 75.52 | 75.52 | 2.68 | 75.52 | 2.68 | | | 22.08 |
| | | מעל הקרקע | 5128.99 | 1095.08 | 27.60 | 6251.67 | 6251.67 | 221.62 | 540.00 | 259.47 | 1095.36 | 58.48 | 888.24 | 21.42 | 639.51 | 3502.48 | 3502.48 | 124.15 | 9754.15 | 345.77 | 40.92 | 453.52 | 941.34 |
| | | מתחת הקרקע | | | | | | | | | 71.68 | 69.52 | 1977.91 | | 114.46 | 2233.57 | 2233.57 | 79.18 | 2233.57 | 79.18 | | | 14.45 |
| | | סה"כ המבנה | 5128.99 | 1095.08 | 27.60 | 6251.67 | 6251.67 | 221.62 | 540.00 | 259.47 | 1167.04 | 128.00 | 2866.15 | 21.42 | 753.97 | 5736.05 | 5736.05 | 203.33 | 11987.72 | 424.95 | 40.92 | 453.52 | 955.79 |


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

## מגרש מס' 3

- היתר בנייה מספר 20250092 מיום 13/03/2025 לפיו על פי אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בישיבה מספר 2024010 בתאריך 09/09/2024 תותר הקמת בניית 2 בנייני מגורים בני 9 קומות וחניון משותף, 30 יח"ד בכל מבנה - סה"כ 60 יח"ד במגרש.
- להלן טבלת השטחים בהיתר מספר 20250092 :

| | | | | למטרות עיקריות | | | | | | למטרות שירות | | | | | | | | | | | | סה"כ שטח בניה | | אחר | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | מוצע | | | סה"כ | | | מוצע | | | | | | | | | | סה"כ | | | | מוצע | | |
| מפלס | מחתח נקרקע | קומה | | מגורים | מרפסת | עיקרי ממ"ד | סה"כ עיקרי מוצע | עיקרי עיקרי | אחוד משטח המגרש[%] | ממ"ד שטח רצפה | ממ"ד קירות | מבואות וחדרי מדרגות | מערכות מבניות וח.שירות | חניה שירות | אחסנה שירות | בליטות גגונים קירוי | סה"כ שירות מוצע | סה"כ שירות | אחוד משטח המגרש[%] | אחוד משטח בניה | סה"כ שטח בניה | מרפסת דירתית | שטח מרוצף | הורדה |
| -3.55 | בן | -1 | | 344.56 | 70.72 | 1.71 | 416.99 | 416.99 | 15.26 | 36.00 | 17.19 | 71.68 | | 2094.93 | 138.46 | | 2351.36 | 2351.36 | 86.07 | 2351.36 | 2351.36 | | | 4.04 |
| 0.00 | נא | 1 | | 390.46 | 70.72 | 1.83 | 463.01 | 463.01 | 16.95 | 36.00 | 16.97 | 72.88 | | 99.44 | | | 225.29 | 225.29 | 8.25 | 225.29 | 688.30 | | | 25.19 | 718.25 |
| +3.06 | נא | 2 | | 390.46 | 70.72 | 1.83 | 463.01 | 463.01 | 16.95 | 36.00 | 16.97 | 72.88 | | 99.44 | | | 225.29 | 225.29 | 8.25 | 225.29 | 688.30 | | | 25.19 | |
| +6.12 | נא | 3 | | 390.28 | 70.68 | 1.84 | 462.80 | 462.80 | 16.94 | 36.00 | 17.06 | 112.44 | | | 514.62 | | 680.12 | 680.12 | 24.89 | 680.12 | 1142.92 | | | 41.83 | 24.81 |
| +9.18 | נא | 4 | | 725.41 | 138.16 | 3.68 | 867.25 | 867.25 | 31.74 | 72.00 | 35.02 | 158.16 | | | 54.56 | 21.42 | 341.16 | 341.16 | 12.49 | 341.16 | 1208.41 | 22.80 | 17.42 | 44.23 | 21.80 |
| +12.24 | נא | 5 | | 770.72 | 197.60 | 4.60 | 972.92 | 972.92 | 35.61 | 90.00 | 43.05 | 117.02 | | | | | 250.07 | 250.07 | 9.15 | 250.07 | 1222.99 | | | 44.77 | 17.46 |
| +15.30 | נא | 6 | | 770.64 | 197.28 | 4.60 | 972.52 | 972.52 | 35.60 | 90.00 | 43.06 | 117.02 | | | | | 250.08 | 250.08 | 9.15 | 250.08 | 1222.60 | | | 44.75 | 17.46 |
| +18.36 | נא | 7 | | 770.72 | 197.24 | 4.60 | 972.56 | 972.56 | 35.60 | 90.00 | 43.00 | 117.00 | | | | | 250.00 | 250.00 | 9.15 | 250.00 | 1222.56 | | | 44.75 | 17.46 |
| +21.51 | נא | 8 | | 552.91 | 122.39 | 2.76 | 678.06 | 678.06 | 24.82 | 54.00 | 26.16 | 101.98 | | | | | 182.14 | 182.14 | 6.67 | 182.14 | 860.20 | 265.56 | 23.50 | 31.49 | 17.46 |
| +24.66 | נא | 9 | | 413.35 | 31.04 | 1.84 | 446.23 | 446.23 | 16.33 | 36.00 | 18.00 | 104.50 | | | | | 158.50 | 158.50 | 5.80 | 158.50 | 604.73 | 164.42 | | 22.14 | 17.46 |
| +27.98 | נא | 10 | | | | | | | | | | 17.04 | 58.48 | | | | 75.52 | 75.52 | 2.76 | 75.52 | 75.52 | | | 2.76 | 22.08 |
| | | מעל הקרקע | | 5129.05 | 1095.83 | 27.46 | 6252.34 | 6252.34 | 228.85 | 540.00 | 259.51 | 1093.90 | 58.48 | 947.51 | 615.50 | 21.42 | 3536.32 | 3536.32 | 129.43 | 3536.32 | 9788.66 | 452.78 | 40.92 | 358.29 | 891.59 |
| | | מתחת הקרקע | | | | | | | | | | 71.68 | 46.29 | 2094.93 | 138.46 | | 2351.36 | 2351.36 | 86.07 | 2351.36 | 2351.36 | | | 86.07 | 4.04 |
| | | סה"כ המבנה | | 5129.05 | 1095.83 | 27.46 | 6252.34 | 6252.34 | 228.85 | 540.00 | 259.51 | 1165.58 | 104.77 | 3042.44 | 753.96 | 21.42 | 5887.68 | 5887.68 | 215.50 | 5887.68 | 12140.02 | 452.78 | 40.92 | 444.36 | 895.63 |

## מגרש מס' 4

- היתר בנייה מספר 20250099 מיום 19/03/2025 לפיו על פי אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בישיבה מספר 2024012 בתאריך 28/10/2024 תותר הקמת בניין מגורים בן 9 קומות + חניון- סה"כ 30 יח"ד במבנה.
- להלן טבלת השטחים בהיתר מספר 20250099 :

| | | | | למטרות עיקריות | | | | | | למטרות שירות | | | | | | | | | | | | סה"כ שטח בניה | | אחר | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | מוצע | | | סה"כ | | | מוצע | | | | | | | | | | סה"כ | | | | מוצע | | |
| מפלס | מחתח נקרקע | קומה | | מגורים | מרפסת | עיקרי ממ"ד | סה"כ עיקרי מוצע | עיקרי עיקרי | אחוד משטח המגרש[%] | ממ"ד שטח רצפה | ממ"ד קירות | מבואות וחדרי מדרגות | מערכות מבניות וח.שירות | חניה שירות | אחסנה שירות | בליטות גגונים קירוי | סה"כ שירות מוצע | סה"כ שירות | אחוד משטח המגרש[%] | אחוד משטח בניה | סה"כ שטח בניה | מרפסת דירתית | שטח מדורצף | הורדה |
| -7.50 | בן | -2 | | | | | | | | | | 40.75 | 18.95 | 334.58 | | | 394.28 | 394.28 | 26.68 | 394.28 | 394.28 | | | 26.68 | |
| -3.55 | בן | -1 | | | | | | | | | | 26.34 | 24.71 | 788.90 | 52.09 | | 892.04 | 892.04 | 60.35 | 892.04 | 892.04 | | | 60.35 | 282.92 |
| 0.00 | נא | 1 | | 172.42 | 35.36 | 0.92 | 208.70 | 208.70 | 14.12 | 18.00 | 8.55 | 88.42 | 1.74 | 455.52 | 33.29 | | 605.52 | 605.52 | 40.97 | 605.52 | 814.22 | | | 55.09 | 8.40 |
| +3.06 | נא | 2 | | 195.14 | 35.36 | 0.92 | 231.42 | 231.42 | 15.66 | 18.00 | 8.55 | 36.46 | 8.03 | 370.95 | 43.10 | | 485.09 | 485.09 | 32.82 | 485.09 | 716.51 | | | 48.48 | 12.47 |
| +6.12 | נא | 3 | | 195.14 | 35.34 | 0.92 | 231.40 | 231.40 | 15.66 | 18.00 | 8.53 | 56.22 | 43.09 | | 225.30 | | 351.14 | 351.14 | 23.76 | 351.14 | 582.54 | | | 39.41 | 12.30 |
| +9.18 | נא | 4 | | 330.77 | 59.99 | 1.84 | 392.60 | 392.60 | 26.56 | 36.00 | 17.52 | 79.08 | | | 27.28 | 10.71 | 170.59 | 170.59 | 11.54 | 170.59 | 563.19 | 11.40 | 8.71 | 38.10 | 15.88 |
| +12.24 | נא | 5 | | 385.36 | 99.12 | 2.30 | 486.78 | 486.78 | 32.94 | 45.00 | 21.51 | 58.51 | | | | | 125.02 | 125.02 | 8.46 | 125.02 | 611.80 | 52.60 | | 41.39 | 8.73 |
| +15.30 | נא | 6 | | 385.32 | 98.64 | 2.30 | 486.26 | 486.26 | 32.90 | 45.00 | 21.53 | 58.51 | | | | | 125.04 | 125.04 | 8.46 | 125.04 | 611.30 | | | 41.36 | 8.73 |
| +18.36 | נא | 7 | | 385.36 | 98.62 | 2.30 | 486.28 | 486.28 | 32.90 | 45.00 | 21.50 | 58.50 | | | | | 125.00 | 125.00 | 8.46 | 125.00 | 611.28 | | | 41.36 | 8.73 |
| +21.51 | נא | 8 | | 281.54 | 67.11 | 1.38 | 350.03 | 350.03 | 23.68 | 27.00 | 13.06 | 50.94 | | | | | 91.00 | 91.00 | 6.16 | 91.00 | 441.03 | 121.82 | 11.76 | 29.84 | 8.73 |
| +24.66 | נא | 9 | | 233.02 | 20.54 | 0.92 | 254.48 | 254.48 | 17.22 | 18.00 | 8.98 | 51.60 | | | | | 78.58 | 78.58 | 5.32 | 78.58 | 333.06 | 63.07 | | 22.53 | 8.73 |
| +27.98 | נא | 10 | | | | | | | | | | 8.52 | 29.24 | | | | 37.76 | 37.76 | 2.55 | 37.76 | 37.76 | | | 2.55 | 11.04 |
| | | מעל הקרקע | | 2564.07 | 550.08 | 13.80 | 3127.95 | 3127.95 | 211.64 | 270.00 | 129.73 | 546.76 | 82.10 | 826.47 | 328.97 | 10.71 | 2194.74 | 2194.74 | 148.50 | 2194.74 | 5322.69 | 248.89 | 20.47 | 360.11 | 103.74 |
| | | מתחת הקרקע | | | | | | | | | | 67.09 | 43.66 | 1123.48 | 52.09 | | 1286.32 | 1286.32 | 87.03 | 1286.32 | 1286.32 | | | 87.03 | 282.92 |
| | | סה"כ המבנה | | 2564.07 | 550.08 | 13.80 | 3127.95 | 3127.95 | 211.64 | 270.00 | 129.73 | 613.85 | 125.76 | 1949.95 | 381.06 | 10.71 | 3481.06 | 3481.06 | 235.53 | 3481.06 | 6609.01 | 248.89 | 20.47 | 447.14 | 386.66 |


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

## מגרש מס' 5

- היתר בנייה מספר 20250101 מיום 20/03/2025 לפיו על פי אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בישיבה מס' 2024007 בתאריך 15/08/2024 תותר הקמת בניין מגורים בן 23 קומות + 4 קומות מרתף, סה"כ 100 יח"ד.
- להלן טבלת השטחים בהיתר מספר 20250101 :

| | | | למטרות עיקריות | | | | | | | | | | למטרות שירות | | | | | | | | | | סה"כ שטח בניה | | אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | מוצע | | | | | סה"כ | | | | | מוצע | | | | | | סה"כ | | | | | | מוצע |
| מפלס | מתחת לקרקע | קומה | מגורים | פנאי ותרבות | מרפאות | עיקרי ממ"ד | עיקרי | סה"כ עיקרי מוצע | סה"כ עיקרי | אחוז משטח המגרש[%] | ממ"ד שטח רצפה | ממ"ד קירות | מעברית | מבואות וחדרי מדרגות | קומת עמודים מפולשת | מעבדות טכניות וח.שירות | חניה שירות | אחסנה שירות | סה"כ שירות מוצע | סה"כ שירות | אחוז משטח המגרש[%] | סה"כ שטח בניה | אחוז משטח המגרש[%] | שטח מרוצף | מצללה | הורדה |
| -12.65 | כן | -4 | | | | | | | | | | | | | | 2.38 | 291.79 | 11.64 | 305.81 | 305.81 | 15.41 | 305.81 | 15.41 | | | |
| -9.50 | כן | -3 | | | | | | | | | | | 15.25 | | | 106.49 | 1388.38 | 92.96 | 1689.83 | 1689.83 | 85.17 | 1689.83 | 85.17 | | | 3.49 |
| -6.35 | כן | -2 | | | | | | | | | | | | | | 52.21 | 1425.69 | 93.18 | 1647.67 | 1647.67 | 83.05 | 1647.67 | 83.05 | | | 83.71 |
| -3.20 | כן | -1 | | | | | | | | | | | | | | 282.97 | 996.29 | 73.62 | 1427.53 | 1427.53 | 71.95 | 1427.53 | 71.95 | | | 30.72 |
| 0.00 | לא | 1 | 92.10 | | | 0.46 | 12.87 | 105.43 | 105.43 | 5.31 | 9.00 | 4.09 | | 173.74 | 35.23 | 6.26 | 607.11 | 60.30 | 895.73 | 895.73 | 45.15 | 1001.16 | 50.46 | 3.84 | | 168.49 |
| +3.06 | לא | 2 | 160.58 | 69.52 | | 0.92 | 26.08 | 257.10 | 257.10 | 12.96 | 18.00 | 8.52 | | 119.08 | | 4.25 | 316.15 | 20.94 | 486.94 | 486.94 | 24.54 | 744.04 | 37.50 | | | 99.50 |
| +7.65 | לא | 3 | 267.08 | 86.08 | | 1.38 | 38.40 | 392.94 | 392.94 | 19.81 | 27.00 | 12.32 | | 88.06 | | 4.25 | | 89.95 | 221.58 | 221.58 | 11.17 | 614.52 | 30.97 | | | 22.02 |
| +10.71 | לא | 4 | 266.82 | | | 1.38 | 38.40 | 306.60 | 306.60 | 15.45 | 27.00 | 12.46 | | 87.22 | | 4.25 | | 176.94 | 307.87 | 307.87 | 15.52 | 614.47 | 30.97 | | | 22.02 |
| +13.77 | לא | 5 | 423.88 | | | 2.30 | 59.70 | 485.88 | 485.88 | 24.49 | 45.00 | 19.94 | | 86.92 | | 4.24 | | | 156.10 | 156.10 | 7.87 | 641.98 | 32.36 | 11.42 | | 22.02 |
| +16.83 | לא | 6 | 423.86 | | | 2.30 | 59.70 | 485.86 | 485.86 | 24.49 | 45.00 | 19.94 | | 86.92 | | 4.25 | | | 156.11 | 156.11 | 7.87 | 641.97 | 32.36 | | | 22.02 |
| +19.89 | לא | 7 | 423.86 | | | 2.30 | 59.70 | 485.86 | 485.86 | 24.49 | 45.00 | 19.94 | | 86.92 | | 4.25 | | | 156.11 | 156.11 | 7.87 | 641.97 | 32.36 | | | 22.02 |
| +22.95 | לא | 8 | 423.86 | | | 2.30 | 59.70 | 485.86 | 485.86 | 24.49 | 45.00 | 19.94 | | 86.92 | | 4.25 | | | 156.11 | 156.11 | 7.87 | 641.97 | 32.36 | | | 22.02 |
| +26.01 | לא | 9 | 423.86 | | | 2.30 | 59.70 | 485.86 | 485.86 | 24.49 | 45.00 | 19.94 | | 86.92 | | 4.25 | | | 156.11 | 156.11 | 7.87 | 641.97 | 32.36 | | | 22.02 |
| +29.07 | לא | 10 | 423.86 | | | 2.30 | 59.70 | 485.86 | 485.86 | 24.49 | 45.00 | 19.94 | | 86.92 | | 4.25 | | | 156.11 | 156.11 | 7.87 | 641.97 | 32.36 | | | 22.02 |
| +32.13 | לא | 11 | 423.86 | | | 2.30 | 59.70 | 485.86 | 485.86 | 24.49 | 45.00 | 19.94 | | 86.92 | | 4.25 | | | 156.11 | 156.11 | 7.87 | 641.97 | 32.36 | | | 22.02 |
| +35.19 | לא | 12 | 423.86 | | | 2.30 | 59.70 | 485.86 | 485.86 | 24.49 | 45.00 | 19.94 | | 86.92 | | 4.25 | | | 156.11 | 156.11 | 7.87 | 641.97 | 32.36 | | | 22.02 |
| +38.25 | לא | 13 | 423.86 | | | 2.30 | 59.70 | 485.86 | 485.86 | 24.49 | 45.00 | 19.94 | | 86.92 | | 4.25 | | | 156.11 | 156.11 | 7.87 | 641.97 | 32.36 | | | 22.02 |
| +41.31 | לא | 14 | 423.86 | | | 2.30 | 59.70 | 485.86 | 485.86 | 24.49 | 45.00 | 19.94 | | 86.92 | | 4.25 | | | 156.11 | 156.11 | 7.87 | 641.97 | 32.36 | | | 22.02 |
| +44.37 | לא | 15 | 423.86 | | | 2.30 | 59.70 | 485.86 | 485.86 | 24.49 | 45.00 | 19.94 | | 86.92 | | 4.25 | | | 156.11 | 156.11 | 7.87 | 641.97 | 32.36 | | | 22.02 |
| +47.43 | לא | 16 | 423.86 | | | 2.30 | 59.70 | 485.86 | 485.86 | 24.49 | 45.00 | 19.94 | | 86.92 | | 4.25 | | | 156.11 | 156.11 | 7.87 | 641.97 | 32.36 | | | 22.02 |
| +50.49 | לא | 17 | 423.86 | | | 2.30 | 59.70 | 485.86 | 485.86 | 24.49 | 45.00 | 19.94 | | 86.92 | | 4.25 | | | 156.11 | 156.11 | 7.87 | 641.97 | 32.36 | | | 22.02 |
| +53.55 | לא | 18 | 423.86 | | | 2.30 | 59.70 | 485.86 | 485.86 | 24.49 | 45.00 | 19.94 | | 86.92 | | 4.25 | | | 156.11 | 156.11 | 7.87 | 641.97 | 32.36 | | | 22.02 |
| +56.61 | לא | 19 | 423.86 | | | 2.30 | 59.70 | 485.86 | 485.86 | 24.49 | 45.00 | 19.94 | | 86.92 | | 4.25 | | | 156.11 | 156.11 | 7.87 | 641.97 | 32.36 | | | 22.02 |
| +59.67 | לא | 20 | 423.86 | | | 2.30 | 59.70 | 485.86 | 485.86 | 24.49 | 45.00 | 19.94 | | 86.92 | | 4.25 | | | 156.11 | 156.11 | 7.87 | 641.97 | 32.36 | | | 22.02 |
| +62.73 | לא | 21 | 423.86 | | | 2.30 | 59.70 | 485.86 | 485.86 | 24.49 | 45.00 | 19.94 | | 86.92 | | 4.25 | | | 156.11 | 156.11 | 7.87 | 641.97 | 32.36 | | | 22.02 |
| +65.88 | לא | 22 | 411.17 | | | 1.84 | 44.72 | 457.73 | 457.73 | 23.07 | 36.00 | 16.43 | | 83.49 | | 3.99 | | | 139.91 | 139.91 | 7.05 | 597.64 | 30.12 | 53.57 | | 22.02 |
| +69.03 | לא | 23 | 274.94 | | | 0.92 | | 275.86 | 275.86 | 13.90 | 18.00 | 8.31 | | 79.68 | | 4.33 | | | 110.32 | 110.32 | 5.56 | 386.18 | 19.46 | 176.72 | 26.90 | 38.76 |
| +72.26 | לא | 24 | | | | | | | | | | | | 19.58 | | 35.10 | | | 54.68 | 54.68 | 2.76 | 54.68 | 2.76 | | 36.15 | |
| +74.81 | לא | 25 | | | | | | | | | | | | | | 21.68 | | | 21.68 | 21.68 | 1.09 | 21.68 | 1.09 | | | |
| מעל הקרקע | | | 8678.33 | 155.60 | 1175.37 | 46.00 | 1175.37 | 10055.30 | 10055.30 | 506.83 | 900.00 | 401.11 | | 2128.49 | 35.23 | 156.35 | 923.26 | 348.13 | 4892.57 | 4892.57 | 246.63 | 14947.87 | 753.45 | 245.55 | 63.05 | 769.17 |
| מתחת הקרקע | | | | | | | | | | | | | 15.25 | 237.99 | | 444.05 | 4102.15 | 271.40 | 5070.84 | 5070.84 | 255.58 | 5070.84 | 255.58 | | | 117.92 |
| סה"כ המבנה | | | 8678.33 | 155.60 | 1175.37 | 46.00 | 1175.37 | 10055.30 | 10055.30 | 506.83 | 900.00 | 401.11 | 15.25 | 2366.48 | 35.23 | 600.40 | 5025.41 | 619.53 | 9963.41 | 9963.41 | 502.21 | 20018.71 | 1009.03 | 245.55 | 63.05 | 887.09 |


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

## 11. שומות הצדדים

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

| מהות ההשבחה | משיבה | מבקש |
|---|---|---|
| תכנית 102-1084805 | ₪ 3,099,936 | ₪ 303,375 |

## 12. עיקרי טיעוני הצדדים:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון.

עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

### 12.1. עמדת המשיבה:

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר אריק בן שימול:

- הובא בחשבון כי המבקש שבנדון רכש את המגרשים במסגרת מכרז רמ"י, חברת דירה להשכיר ולכן הובאו בחשבון תנאי המכרז ואפשרויות השימוש בהתאם למפורט בחוברת המכרז.
- הובאו בחשבון הוראות תנאי המכרז לעניין יחידות הדיור במגרשים 3-5 המיועדות להשכרה לטווח ארוך (20 שנים) כאשר חלקן (25%) מיועדות להשכרה במחיר מפוקח ואילו היתרה לשכירות בשוק החופשי. לעניין זה הובאו בין היתר הוראות פרק כ"ח בקווים המנחים.
- להלן נתוני שווי לתכנית 102-1084805 - מועד קובע 11/10/2023:

מכרז רמ"י לדיור להשכרה לטווח ארוך - שכונת המשקפיים:

| מס' מכרז | מועד אחרון להגשת הצעות | מס' תוכנית | גו"ח | מס' מגרש | שטח המגרשים | מס' יח"ד | מחיר זכיה | הוצ' פיתוח |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 453/2019 | 29/06/2020 | 102-0122945 | 80031/14 | 211-216 | 11,032 | 132 | ₪ 16,100,000 | ₪ 45,191,310 |
| סה"כ מחיר כולל הוצאות פיתוח | | | | | | | | ₪ 61,291,310 |
| סה"כ מחיר כולל הוצאות פיתוח מתואם למועד | | | | | | | 1.15 | ₪ 70,485,007 |
| סה"כ יח"ד במכרז / יח"ד אקוו' | | | | | | | 132 | 115 |
| סה"כ שווי קרקע ליח"ד אקוו' | | | | | | | | ₪ 615,019 |

| סיכום יח"ד אקוו' ליחידות במכרז | | | |
|---|---|---|---|
| תאור | מס' יח"ד | מקדם אקוו' | סה"כ |
| מגורים ג' - שוק חופשי | 66 | 1 | 66 |
| מגורים ג' - השכרה לט"א | 66 | 0.74 | 48.6 |
| סה"כ יח"ד / יח"ד אקוו' | 132 | | 114.61 |

מכרז רמ"י מס' 297/2020 - שכונת נווה שמיר:

| מס' מכרז | מועד אחרון להגשת הצעות | מס' תכנית | מס' מגרש | שטח המגרש | מס' יח"ד | שטח עיקרי | סה"כ מחיר כולל הוצ' פיתוח | התאמה למועד | שווי קרקע ליח"ד | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 297/2020 | 19/04/2021 | 102-0055277 | 365,366 | 3,339 | 50 | 4,750 | ₪ 35,852,454 | 1.1 | ₪ 788,754 | ₪ 7,372 |
| | | | 399 | 3,154 | 40 | 3,800 | ₪ 30,036,145 | 1.1 | ₪ 825,994 | ₪ 7,720 |
| | | | 341,342 | 3,356 | 56 | 5,320 | ₪ 39,591,763 | 1.1 | ₪ 777,695 | ₪ 7,268 |
| | | | 338 | 1,514 | 28 | 2,660 | ₪ 26,600,000 | 1.1 | ₪ 1,045,000 | ₪ 9,766 |
| | | | 339,340 | 3,306 | 56 | 5,320 | ₪ 39,591,494 | 1.1 | ₪ 777,690 | ₪ 7,268 |
| | | | 332-334 | 6,753 | 117 | 11,115 | ₪ 82,718,724 | 1.1 | ₪ 777,697 | ₪ 7,268 |
| | | 102-0055277 | 336,337 | 6,816 | 97 | 9,215 | ₪ 68,578,266 | 1.1 | ₪ 777,692 | ₪ 7,268 |
| | | 102-0434829 | 1 | | | | | | | |
| | | | | | 444 | 42,180 | | | ₪ 824,360 | ₪ 7,704 |

מכרז רמ"י מס' 350/2020 - שכונת איילת השחר:

| מס' מכרז | מועד אחרון להגשת הצעות | מס' תוכנית | מס' מגרש | שטח המגרש | מס' יח"ד | שטח עיקרי | סה"כ מחיר כולל הוצ' פיתוח | התאמה למועד | שווי קרקע ליח"ד | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 350/2020 | 03/05/2021 | 102-0073593 | 824-827 | 6,837 | 44 | 4,092 | ₪ 34,553,667 | 1.1 | ₪ 863,842 | ₪ 8,227 |
| | | | 828-831 | 5,357 | 44 | 4,092 | ₪ 33,401,653 | 1.1 | ₪ 835,041 | ₪ 7,953 |
| | | | | | 88 | | ₪ 67,955,320 | | ₪ 849,442 | ₪ 8,090 |


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

מכרז רמ"י מס' 424/2019 - של המגרשים שבנדון:

| מס' מכרז | מועד אחרון להגשת הצעות | מס' תכנית | גו"ח | מס' מגרש | שטח המגרשים | מס' יח"ד | מחיר זכיה | הוצ' פיתוח |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 424/2019 | 26/07/2021 | 102-0360032 | 5214/3 | 1-5 | 11,239 | 250 | ₪ 94,180,180 | ₪ 28,436,791 |
| תמורה כולל פיתוח | | | | | | | | ₪ 122,616,971 |
| תמורה מותאמת למועד | | | | | | | 1.1 | ₪ 134,878,669 |
| סה"כ יח"ד במכרז / יח"ד אקווי | | | | | | | 250 | 208 |
| שווי קרקע ליח"ד אקווי כולל ממ"ד | | | | | | | | ₪ 649,652 |
| שווי מ"ר מבונה אקווי | | | | | | | 108.2 | ₪ 6,003 |
| שווי קרקע ליח"ד אקווי בנטרול ממ"ד | | | | | | | 96.2 | ₪ 577,621 |

**סיכום יח"ד אקווי ליחידות במכרז**

| תאור | מס' יח"ד | מקדם אקווי | סה"כ |
|---|---|---|---|
| מגורים ב' - שוק חופשי | 20 | 1.2 | 24 |
| מגורים ג' - שוק חופשי | 54 | 1 | 54 |
| מגורים ג' - השכרה לט"א | 81 | 0.74 | 59.7 |
| מגורים ד' - השכרה לט"א | 95 | 0.74 | 70.0 |
| סה"כ יח"ד / יח"ד אקווי | 250 | | 207.6 |

לאור כל הנתונים המפורטים לעיל הובאו בחשבון נתוני השווי שהתקבלו מניתוח מכרז 424/2019 בנכס הנדון תוך ביצוע התאמה למועד הקובע.

- להלן נתונים מהחלטות שמאים מכריעים לעניין קביעת מקדם התאמה לדיור להשכרה:

| שם השמאי | תאריך החלטה | גו"ח | תקופת השכרה | מקדם הפחתה לשווי מ"ר מבונה ללא פיקוח | מקדם הפחתה לשווי מ"ר מבונה כולל פיקוח |
|---|---|---|---|---|---|
| יגאל יוסף | 02/08/2020 | 7124/249 | שנה 20 | | 40% |
| גיא צדיק | 01/11/2021 | 7124/154 | שנה 20 | 20% | |
| בועז קוט | 16/03/2023 | 80031/14 | שנה 15 | 15% | 25% |
| אוולין דודזון | 16/10/2023 | 3939/581-582 | שנה 20 | 20% | 60% |
| בועז ברזילי | 18/06/2024 | 34578/29 | שנים 10 | 30% | |
| סה"כ הפחתה בממוצע | | | | 21.3% | 42% |

| סוג שיווק | התפלגות הדירות | מקדם שווי | סה"כ |
|---|---|---|---|
| דירות להשכרה בשוק החופשי | 0.75 | 0.79 | 0.59 |
| דירות להשכרה במחיר מפוקח | 0.25 | 0.58 | 0.15 |
| מקדם משוקלל לדירות להשכרה ארוכת טווח | | | 0.74 |

- להלן תחשיב ההשבחה:

| תחשיב ההשבחה בגין תוספת שטחים ויח"ד בהתאם לתב"ע | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| סה"כ שטח עיקרי בהתאם לתכנית 102-0360032 | | | 24,057 | | |
| סה"כ שטח עיקרי בהתאם לתכנית 102-1084805 | | | 24,332 | | |
| **תוספת יח"ד ללא תוספת שטח** | **מס' יח"ד** | **ביטול שוליות** | **שווי קרקע ליח"ד אקווי ללא ממ"ד** | **מקדם שימוש** | **סה"כ** |
| תוספת יח"ד במגרש מס' 2 - למכירה בשוק החופשי | 6 | 0.2 | ₪ 577,621 | 1 | ₪ 693,145 |
| תוספת יח"ד במגרשים 3-5 - להשכרה ארוכת טווח | 14 | 0.2 | ₪ 577,621 | 0.74 | ₪ 1,191,102 |
| **סה"כ השבחה לתוספת יח"ד ללא שטח** | | | | | **₪ 1,884,247** |
| **תוספת שטחים בתוכנית** | **שטח במ"ר** | **שווי מ"ר מבונה** | | **מקדם לשימוש** | **סה"כ** |
| שטח עיקרי חדש - מגרש דיור להשכרה | 275 | ₪ 6,003 | | 0.74 | ₪ 1,215,688 |
| **סה"כ השבחה בגין תוספת שטח** | | | | | **₪ 1,215,688** |
| **סה"כ ההשבחה** | | | | | **₪ 3,099,936** |


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

**12.2. <u>עמדת המבקשים</u>:**

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש, מר ארווין אריה אייכנר</u>:

- הובא בחשבון חוברת מכרז רמ"י 424/2019 - דיור להשכרה ארוכת טווח.
- הובא בחשבון פרק כ"ח לקווים המנחים - סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח.
- הובא בחשבון סקירת שיעורי התשואה שנערכה ע"י השמאי הממשלתי הראשי מהמחצית הראשונה של 2024, להלן סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים:

| | |
|---|---|
| - בנכסי משרדים - | 6.75% |
| - בנכסים מסחריים - | 7.0%. |
| - בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה - | 6.5%. |

כמו כן, מציין השמאי הממשלתי כי נמצא קשר ישיר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז היישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה. לאור כל האמור סביר ששיעור ההיוון הכולל הינו בגבולות 8%, כאשר עפ"י פרק כ"ח לקווים המנחים ניתן להסתמך על שיעורי תשואה מנכסי משרדים תוך ביצוע התאמה לפי מקדם שינוע בין 70% ל- 80% משיעור התשואה הכולל.

בהתאם לכך, יחושב **שיעור ההיוון השנתי הכולל למגורים למטרת שכירות ארוכת טווח בגבולות 6%**.

- <u>מקדם התאמה לשטחים בעלי תועלת שולית - **הגדלת הצפיפות**</u>:

בשומת המשיבה ננקט מקדם ביטול שוליות בשיעור 20%, מבלי להציג סקר מחירים השוואתי בין שטחי יח"ד ממוצעת.

שטח יח"ד "פלדלת" ממוצע במצב התכנוני הקודם הוא כ-107 מ"ר לעומת כ-102 מ"ר במצב ה"חדש". מדובר בפער זניח בין דירות 4 חדרים ממוצעות בפרויקט.

**חלופה א'-** הסקר שיוצג להלן יוכיח <u>שלא קיים הבדל בשווי מ"ר בדירות גדולות יותר</u>.

זאת מעבר לכך <u>שעלות בניית יח"ד קטנות יקרה מזו של יח"ד גדולות</u>. התוספת בעלות ההקמה של דירות קטנות נאמדת כ- 40,000 ₪/ליח"ד (בהתאם לשומת יעקב פז בגו"ח 12722/17 ונורית ג'רבי בגו"ח 10916/16).

**חלופה ב'-** בסקירת הכרעות של שמאים מכריעים נמצא דמיון להכרעה של גב' שושי שרביט בגו"ח 7331/51 ו-7331/13 בעיר שוהם כדלקמן:

במגרשים אלה שייעודם מגורים ג' אושרה הקלה לתוספת יח"ד מכוח תקנת שבס. מגרשים אלה שווקו במתכונת "מחיר למשתכן" ולא במסלול "דירה להשכיר". השמאית המכריעה ערכה סקר של עסקאות עדכניות במתחם עצמו (מפנה לנימוקיה מתוך החלטתה).

מהשומות לעיל עולה כי ההשבחה נקבעה על פי מכפלה של שטחי הבנייה העיקריים במגרש במקדם תרומה **בשיעור של כ- 1%.**


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

להלן נתוני מכר בפרויקט "שער העיר":

| גוש | חלקה | תת חלקה | תאריך העסקה | כתובת | דירה | מחיר מוערך | שטח ארנונה | שטח רשום | מספר חדרים | קומה | מספר קומות | שווי מ"ר "רשום" |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5203 | 10 | 53 | 02/08/2024 | העליה 3 | 53 | ₪2,450,000 | 113 | 113 | 4 | 14 | 18 | ₪21,681 |
| 5203 | 10 | 116 | 05/01/2023 | העליה 5 | 0 | ₪2,500,000 | 110 | 109 | 4 | 10 | 18 | ₪22,936 |
| 5203 | 10 | 275 | 30/12/2022 | זיו יוסף 3 | 3 | ₪2,350,000 | 117 | 117 | 4 | 4 | 4 | ₪20,085 |
| | | | ממוצע - 4.5 חד' | | | ₪2,433,333 | | 113 | 4 | 9 | | ₪21,568 |

| גוש | חלקה | תת חלקה | תאריך העסקה | כתובת | דירה | מחיר מוערך | שטח ארנונה | שטח רשום | מספר חדרים | קומה | מספר קומות | שווי מ"ר "רשום" |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5203 | 10 | 21 | 06/05/2024 | העליה 3 | 21 | ₪2,900,000 | 137 | 137 | 5 | 1 | 15 | ₪21,168 |
| 5203 | 10 | 168 | 26/02/2024 | העליה 7 | 0 | ₪2,670,000 | 130 | 126 | 5 | 10 | 18 | ₪21,190 |
| 5203 | 10 | 155 | 11/02/2024 | העליה 7 | 19 | ₪2,690,000 | 122 | 122 | 5 | 1 | 15 | ₪22,049 |
| 5203 | 10 | 326 | 21/01/2024 | העליה 11 | 54 | ₪2,760,000 | 130 | 122 | 5 | 11 | 15 | ₪22,623 |
| 5203 | 10 | 167 | 16/11/2023 | העליה 7 | 0 | ₪2,700,000 | 134 | 134 | 5 | 7 | 15 | ₪20,149 |
| 5203 | 10 | 256 | 29/08/2023 | העליה 9 | 52 | ₪2,715,000 | 130 | 122 | 5 | 11 | 13 | ₪22,254 |
| 5203 | 10 | 46 | 22/06/2023 | העליה 46 | 3 | ₪2,680,000 | 140 | 134 | 5 | 10 | 15 | ₪20,000 |
| 5203 | 10 | 87 | 27/03/2023 | העליה 5 | 19 | ₪2,540,000 | 132 | 122 | 5 | 4 | 13 | ₪20,820 |
| | | | ממוצע - 5 חד' | | | ₪2,706,875 | | 127 | | 7 | | ₪21,282 |

להלן נתוני מכר בשכונת נווה שמיר:

דירות ששטחן 108 מ"ר

| גוש | חלקה | תת חלקה | תאריך העסקה | כתובת | מחיר | שטח ארנונה | שטח רשום | מספר חדרים | קומה | מספר קומות | שנת בניה | חצר | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 34574 | 36 | 21 | 2/3/2022 | בית שמש 6 | ₪ 2,080,000 | 108 | 108 | 5 | 6 | 6 | 2021 | 0 | ₪ 19,259 |
| 34574 | 20 | 36 | 9/2/2022 | נוה שמיר 2 | ₪ 1,997,424 | 108 | 108 | 5 | 8 | 8 | 2021 | 0 | ₪ 18,495 |
| 34574 | 22 | 0 | 9/2/2022 | בית שמש 1 | ₪ 2,400,000 | 107 | 107 | 4 | 8 | 11 | 2020 | 0 | ₪ 22,430 |
| 34574 | 9 | 0 | 8/2/2022 | בית שמש 2 | ₪ 2,295,000 | 107 | 107 | 4 | 7 | 10 | 2020 | 0 | ₪ 21,449 |
| 34574 | 37 | 9 | 8/2/2022 | בית שמש 5 | ₪ 2,070,000 | 107 | 107 | 5 | 3 | 5 | 2021 | 0 | ₪ 19,346 |
| 34574 | 20 | 4 | 7/2/2022 | בית שמש 2 | ₪ 2,088,944 | 108 | 108 | 5 | 0 | 8 | 2021 | 0 | ₪ 19,342 |
| 34574 | 20 | 8 | 3/2/2022 | בית שמש 2 | ₪ 2,236,960 | 108 | 108 | 5 | 1 | 8 | 2021 | 0 | ₪ 20,713 |
| 34574 | 19 | 16 | 3/2/2022 | בית שמש 1 | ₪ 2,051,000 | 108 | 108 | 5 | 3 | 8 | 2022 | 0 | ₪ 18,991 |
| 34574 | 19 | 20 | 3/2/2022 | בית שמש 1 | ₪ 2,149,000 | 108 | 108 | 5 | 4 | 8 | 2022 | 0 | ₪ 19,898 |
| 34574 | 19 | 12 | 3/2/2022 | נוה שמיר 1 | ₪ 2,166,000 | 108 | 108 | 5 | 2 | 8 | 2022 | 0 | ₪ 20,056 |
| ממוצע | | | | | **₪ 2,164,289** | **107.8** | **107.8** | **4.8667** | | | | | **₪ 19,998** |

דירות ששטחן 113 מ"ר

| גוש | חלקה | תת חלקה | תאריך העסקה | כתובת | מחיר | שטח ארנונה | שטח רשום | מספר חדרים | קומה | מספר קומות | שנת בניה | חצר | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 34574 | 35 | 32 | 31/3/2022 | בית שמש 1 | ₪ 2,180,000 | 113 | 113 | 5 | 7 | 9 | 2021 | 0 | ₪ 19,292 |
| 34574 | 37 | 16 | 23/3/2022 | בית שמש 4 | ₪ 2,303,000 | 113 | 113 | 5 | 3 | 9 | 2021 | 0 | ₪ 20,381 |
| 34574 | 37 | 4 | 6/3/2022 | בית שמש 4 | ₪ 2,430,000 | 113 | 113 | 5 | 0 | 9 | 2021 | 0 | ₪ 21,504 |
| 34574 | 37 | 32 | 16/2/2022 | בית שמש 4 | ₪ 2,158,000 | 113 | 113 | 5 | 7 | 9 | 2021 | 0 | ₪ 19,097 |
| 34574 | 37 | 20 | 13/1/2022 | בית שמש 4 | ₪ 2,220,000 | 113 | 113 | 5 | 4 | 9 | 2021 | 0 | ₪ 19,646 |
| 34574 | 37 | 28 | 29/12/2021 | בית שמש 4 | ₪ 2,100,000 | 113 | 113 | 5 | 6 | 9 | 2021 | 0 | ₪ 18,584 |
| 34574 | 35 | 12 | 27/12/2021 | בית שמש 1 | ₪ 2,150,000 | 113 | 113 | 5 | 2 | 9 | 2021 | 0 | ₪ 19,027 |
| ממוצע | | | | | **₪ 2,347,688** | **113** | **113** | **5** | | | | | **₪ 19,647** |

**מן העסקאות לעיל עולה כי לא קיים פער בערכי השווי שבין דירות ששטחן העיקרי הממוצע הינו כ-95 מ"ר לבין דירות ששטחן העיקרי הממוצע הינו כ-90 מ"ר. משכך, אין לנקוט במקדם תועלת בשל "ביטול שוליות".**

יובהר כי הנתונים לעיל הוצגו לשם **בחינת מקדם ההפחתה לתועלת שולית** ולא לצורך קביעת ערכי שווי בשל העובדה שמדובר בשכונה בעלת מאפיינים שונים וקהל יעד שונה.

- להלן מאפייני פרויקט "דיור להשכרה" אשר קיימים במקרקעין הנדונים:

א. ככל שהריבית בבנק גבוהה מהריבית בשוק, פרויקטים מסוג זה אינם ישימים מפאת היעדר כדאיות כלכלית.


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

ב. הנכס הנדון נמכר בתנאי שישווק במתכונת "דירה להשכיר" בכפוף לתנאי המכרז הייחודיים כדלקמן:

- מניעת סחירות. ליזם אסור למכור את הדירות ולכן עלויות המימון גבוהות מאלה שבפרויקט רגיל.
- החובה לספק לשוכרים שירותי אחזקה וניהול רציפים.
- חובת השכרה בשכ"ד מפוקח נמוך ממחיר השוק עבור 25% מיחידות ההשכרה.
- גביית דמי ועד בית מוגבלים הגורמים לגירעון תפעולי בתחזוקת הפרויקט העתידית.
- סיכון הכרוך באחזקת מבנה מושכר לטווח ארוך.

ג. בפרק כ"ח לקווים המנחים נקבע כי תחשיב ההשבחה ייקבע בהתאם למגבלות המסלול לו מחויב היזם, זאת אף עם עניינו במסלול קניינו ולא דווקא במסלול תכנוני - דהיינו לפי עקרונות השווי המפורטים בקווים מנחים אלו.

ד. קיימות שומות מכריעות רבות לפיהן, ככל שתקופת השכירות ארוכה מקדם אקווי' של שווי מ"ר מבונה בדיור להשכרה נמוך יותר ונע בגבולות של 60% - 50%.

**בתחשיב להלן מתקבל מקדם אקווי' בשיעור של 52.85%.**

➢ <u>נתונים לקביעת השווי</u>:

להלן נתוני מכרזים משנת 2024 לדירות בשוק החופשי (חלקן "מחיר מטרה" וחלקן כוללות שימושים נוספים אשר ינוכו מהשווי לצורך קבלת שווי מ"ר מבונה למגורים):

<u>מכרז 217/2024 - תאריך וועדת מכרזים 24/09/2024</u>:

| שימוש | מס' מגרש | עיקרי במ"ר | שירות במ"ר | שירות מתחת לכניסה הקובעת | יח"ד | סה"כ שטחי בנייה | מרפסות בנוסף לשטח עיקרי | שטח יח"ד עיקרי ממוצע | הערה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מגורים | 100 | 3,400 | 1,190 | 1,360 | 32 | 5,950 | 448 | 106 | |
| מגורים | 101 | 8,390 | 2,850 | 2,700 | 64 | 13,940 | 896 | 131 | יח"ד גדולות, לפחות 125 מ"ר עיקרי ליח"ד |
| מגורים | 220 | 1,080 | 1,070 | 1,010 | 24 | 3,160 | 240 | 45 | יח"ד קטנות, שטח עיקרי לא יעלה על 45 מ"ר |
| תעסוקה | | 9,070 | 3,280 | 5,800 | | | | | |
| מסחר | | 1,300 | 560 | 1,450 | | | | | |
| ציבור | | 200 | 40 | | | | | | |
| **סה"כ מגורים** | | **12,870** | **5,110** | **5,070** | **120** | **23,050** | | **107** | |

**תילוך שווי תעסוקה מסחר ושב"צ לצורך קבלת שווי מגורים במכרז מס' 217/2024**

| שימוש | מס' מגרש | עיקרי במ"ר | שירות במ"ר | שירות מתחת לכניסה הקובעת | שטח אקו', שרות 50% | שווי מ"ר תעסוקה על פי שומות מכרעות | מקדם שימושים ומיקום | מקדם אקו' לשימושים | שווי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| תעסוקה | | 9,070 | 3,280 | 5,800 | 10,710 | ₪4,000 | 0.75 | 1 | ₪32,130,000 |
| מסחר | | 1,300 | 560 | 1,450 | 1,580 | ₪4,000 | 0.75 | 2 | ₪9,480,000 |
| ציבור | | 200 | 40 | | | | | | ₪1,680,000 |
| **סה"כ** | | | | | | | | | **₪43,290,000** |

| מס' המתחם | מס' מגרש | מספר יח"ד | שטח במ"ר בערך | שטח מגורים עיקרי | שטח מגורים "פלדלת" | מחיר סופי | הוצאות פיתוח | מחיר כולל פיתוח | שווי מ"ר מבונה עיקרי מגורים |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 73248 | 100, 101, 220 | 120 | 13,546 | 12,870 | 14,370 | ₪ 26,180,720 | ₪ 79,503,922 | ₪ 105,684,642 | |
| | | | | | | ₪ 15,888,555 | ₪ 79,503,922 | ₪ 95,392,477 | |
| | | | | | | ₪ 15,180,180 | ₪ 79,503,922 | ₪ 94,684,102 | |
| | | | | | | **₪ 19,083,152** | **₪ 79,503,922** | **₪ 98,587,074** | |
| שווי שטחי תעסוקה/מסחר/שב"צ | | | | | | | | **₪ 43,290,000** | |
| שווי שימוש מגורים בניכוי שימושי תעסוקה/מסחר ושב"צ | | | | | | | | **₪ 55,297,074** | |
| **שווי מ"ר מבונה עיקרי בשימוש מגורים** | | | | | | | | | **₪ 4,297** |



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

מכרז 198/2024 "מחיר מטרה" - תאריך וועדת מכרזים 02/09/2024:

| מס' המתחם | מספר המגרש | מספר יח"ד | שטח עיקרי עילי | שטח שרות עילי | סה"כ מ"ר אקווי' | מחיר סופי | הוצאות פיתוח | מחיר כולל פיתוח | שווי מ"ר מבונה עיקרי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 75377 | 208 | 78 | 7,943 | 2,648 | | 218,770 ₪ | 31,694,875 ₪ | 31,913,645 ₪ | |
| | | | | | | 1,155,999 ₪ | 31,694,875 ₪ | 32,850,874 ₪ | |
| | | | | | | 616,000 ₪ | 31,694,875 ₪ | 32,310,875 ₪ | |
| **ממוצע** | | | | | | **663,590** ₪ | **31,694,875** ₪ | **32,358,465** ₪ | **4,074** ₪ |
| | | | | | | | | | |
| 75382 | 209 | 65 | 5,393 | 1,798 | | 1,657,200 ₪ | 25,500,012 ₪ | 27,157,212 ₪ | |
| | | | | | | 1,180,000 ₪ | 25,500,012 ₪ | 26,680,012 ₪ | |
| | | | | | | 1,155,999 ₪ | 25,500,012 ₪ | 26,656,011 ₪ | |
| **ממוצע** | | | | | | **1,331,066** ₪ | **25,500,012** ₪ | **26,831,078** ₪ | **4,975** ₪ |
| | | | | | | | | | |
| 75383 | 202 | 76 | 5,903 | 1,968 | | 3,155,999 ₪ | 29,750,887 ₪ | 32,906,886 ₪ | |
| | | | | | | 2,165,720 ₪ | 29,750,887 ₪ | 31,916,607 ₪ | |
| | | | | | | 1,180,000 ₪ | 29,750,887 ₪ | 30,930,887 ₪ | |
| **ממוצע** | | | | | | **2,167,240** ₪ | **29,750,887** ₪ | **31,918,127** ₪ | **5,407** ₪ |
| שווי מ"ר מבונה מגורים עיקרי ממוצע על פי הצעות המכרזים | | | | | | | | | **4,819** ₪ |

**לסיכום, מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי בגבולות של 5,000 ₪/למ"ר.**

- בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם אקווי' של 1.2 למגרש מס' 1.

מדובר אמנם במגרש בייעוד מגורים ב' המאופיין בצפיפות נמוכה של 5 יח"ד לבניין, ברם, מדובר בדירות בשטח עיקרי ממוצע של כ- 126 מ"ר (מצב חדש) משכך, אין מקום לנקוט במקדם תועלת כלשהו. המגרש ממוקם ממזרח לאצטדיון ומדרום למגרש בייעוד שב"צ כאשר המבנים שייבנו במגרשים 2-5 יטילו צל ברוב שעות היום.

- <u>תחשיבים בחוות הדעת</u>:

<u>הגדלת צפיפות</u>:

כמפורט לעיל, מסקר העסקאות עולה כי לא הוכחה השבחה כלשהי בשל הגדלת הצפיפות בנסיבות שבהן קטן שטח עיקרי לדירה ממוצעת מ-95 מ"ר ל-90 מ"ר, זאת כאמור גם בהתאם לשומות מכריעות.

מקדם "תוספת הצפיפות" שקבע שמאי המשיבה הינו גבוה מאוד ביחס לנתונים העולים מעסקאות ההשוואה. לפיכך, גם אם לא תתקבל עמדתי הרי שיש לחשב את ההשבחה בעקבות אישור ההקלה כמכפלה של שטחי הבנייה העיקריים במגרש במקדם תועלת בשיעור 1% בלבד.

**להלן התחשיב בגין תוספת הצפיפות**:

| | |
|---|---|
| שטח עיקרי מבוקש לבניה | 23,787 |
| מקדם תרומה | 0.01 |
| שווי מ"ר מבונה עיקרי | ₪5,000 |
| השבחה | ₪1,189,350 |
| **היטל השבחה** | **₪594,675** |

<u>תוספת שטחי בנייה</u>:

שמאי המשיבה כוללת תחשיב המציג עליית שווי בגין תוספת שטחי בנייה, ובסה"כ 275 מ"ר במגרש מס' 5. אולם, התכנית כוללת הוראות נוספות בדבר חלוקת השטחים בין המגרשים ובכלל זה הצרחת שטחים בין המגרשים, הסבת שטחים עיקריים תת קרקעיים לשטחים עיליים ותוספת שטחים עיקריים במגרש מס' 5.


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

הדירות שייבנו במגרשים 1 ו-2 מיועדות למכר בשוק החופשי ולכן שווי מ"ר מבונה עיקרי במגרשים אלה גבוה מהשווי במגרשים 3-5 המיועדים להשכרה ארוכת טווח.
לצורך בחינת ההשבחה יש לחשב את השווי במצב הקודם, לעומת השווי במצב החדש תוך בחינת כלל השינויים שנערכו בשטחי הבנייה העיקריים ולא להסתפק בהצגת הגורם המשביח בלבד.

נבחן מהו שוויו של מ"ר אקווי למגורים **למכירה** לעומת שווי מ"ר אקווי מגורים **להשכרה**:
לצורך הבדיקה, תוצג טבלת תמהיל הדירות בפרויקט שחלקו יושכר (מגרשים 3-5) וחלקו יימכר (מגרשים 1-2). את הפער שבין שוויו של מ"ר בכל מגרש נבחן באמצעות הצגת לוח תזרים ההכנסות מדמי שכירות.

להלן נתוני היצע שכירות בפרויקט "שער העיר" אשר ממנו נשקף נוף (מדובר באחד המיקומים הגבוהים בשכונה) משמש בסיס לאומדן דמי השכירות וכן לאומדן השווי:

| כתובת | חדרים | קומה | גודל | שכ"ד מבוקש | מקדם מו"מ | דמ"ש דרישה למ"ר | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | |
| העלייה 5 | 6 | 3 | 160 | 6,500 ₪ | 0.95 | 38.59 ₪ | |
| העלייה 7 | 5 | 11 | 140 | 6,850 ₪ | 0.95 | 46.48 ₪ | |
| העלייה 7 | 5 | 11 | 145 | 6,250 ₪ | 0.95 | 40.95 ₪ | |
| העלייה 7 | 5 | 12 | 144 | 6,900 ₪ | 0.95 | 45.52 ₪ | |
| העלייה 3 | 5 | 4 | 130 | 5,900 ₪ | 0.95 | 43.12 ₪ | |
| העלייה 7 | 5 | 12 | 138 | 6,900 ₪ | 0.95 | 47.50 ₪ | |
| העלייה 7 | 4 | 11 | 134 | 6,200 ₪ | 0.95 | 43.96 ₪ | במקור 5 חדרים |
| העלייה 7 | 4 | 11 | 134 | 7,000 ₪ | 0.95 | 49.63 ₪ | במקור 5 חדרים |
| **ממוצע** | | | **141** | | | **44** ₪ | |

לצורך התאמה לפרויקט הנדון, ננקט מקדם אקווי 1.2 לדירות 3 חדרים בשטח של כ-80 מ"ר פלדלת ומקדם אקווי 1.1 לדירות 4 חדרים.

להלן תמהיל הדירות "רעיוני" בפרויקט לצורך קביעת שכ"ד ליח"ד ממוצעת:

| מגרש | כמות יח"ד במצב קודם | כמות יח"ד במצב חדש | שטח "עיקרי יח"ד קטנה בשני המצבים | סה"כ שטח עיקרי יח"ד קטנות | יתרת שטח עיקרי מצב קודם | שטח עיקרי ממוצע ליח"ד בניכוי יח"ד "קטנה" - מצב קודם | יתרת שטח עיקרי מצב חדש | שטח עיקרי ממוצע ליח"ד בניכוי יח"ד "קטנה" - מצב חדש |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 54 | 60 | 68 | 544 | 4,636 | 100.8 | 4,613 | **88.7** |
| 4 | 27 | 30 | 68 | 272 | 2,318 | 100.8 | 2,306 | **88.7** |
| 5 | 95 | 100 | 68 | 2040 | 6,255 | 96.2 | 6,840 | **97.7** |
| **סה"כ** | **176** | **190** | | **3,400** | **20,387** | | **20,881** | **489** |

אומדן דמי השכירות ליח"ד ממוצעת:

| מגרש | כמות יח"ד | שטח "פלדלת" ממוצע | דמ"ש חודשי | סה"כ דמ"ש חודשי |
|---|---|---|---|---|
| 3 | 8 | 80.0 | ₪4,048 | ₪32,384 |
| | 52 | 100.7 | ₪4,874 | ₪253,447 |
| 4 | 4 | 80.0 | ₪4,048 | ₪16,192 |
| | 26 | 100.7 | ₪4,873 | ₪126,705 |
| 5 | 30 | 80.0 | ₪4,048 | ₪121,440 |
| | 70 | 109.7 | ₪5,310 | ₪371,709 |
| **סה"כ** | **190** | | | **₪921,877** |
| **דמ"ש ממוצע ליח"ד** | | | | **₪4,852** |


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

## בחינת מקדם אקווי' של יח"ד המיועדות להשכרה לעומת יח"ד למכירה:

| מהות | מגרשים 3-5 | הערות |
|---|---|---|
| שיעור היוון | 6% | |
| מס' דירות כולל | 190 | |
| שטח ממוצע לדירה "פלדלת" מצב חדש | 99.44 | |
| מס' דירות למכירה | 0 | |
| מס' דירות בשכירות חופשית (75%) | 142 | |
| מס' דירות בשכירות מפוקחת (25%) | 48 | |
| שכ"ד חודשי לדירה ממוצעת בשכירות חופשית, במעוגל | ₪ 4,852 | |
| שכ"ד חודשי לדירה ממוצעת בשכירות חופשית, כולל עליה ריאלית של 1% לשנה במשך 3 שנים עד לקבלת "מפתח" | ₪ 5,000 | |
| שכ"ד חודשי לדירה ממוצעת בשכירות מפוקחת | ₪ 3,882 | הנחה של 20% משכ"ד חופשי |
| שכ"ד חודשי לדירה ממוצעת בשכירות מפוקחת, כולל עליה ריאלית של 1% לשנה במשך 3 שנים עד לקבלת "מפתח" | ₪ 4,000 | |
| מקדם תפוסה דירות בשכ"ד חופשי | 94.20% | שלושה שבועות בשנה |
| מקדם תפוסה דירות בשכ"ד מפוקח | 99.20% | שבועיים ב-5 שנים |
| שיעור עליה ריאלי בדמי שכירות כל 5 שנים | 5% | |
| דמי אחזקה למ"ר לדייר לפי 7.02 ש"ח/מ"ר כולל מע"מ | ₪ 698 | |
| דמי אחזקה למ"ר ליזם - 150% ביחס לדייר | ₪ 1,047 | |
| קרן שדרוג - 15% מהעלות השנתית | ₪ 1,885 | |
| **שווי ממוצע ליח"ד (שטח "פלדלת" ליח"ד ממוצעת במגרשים 3-5, כ- 99.44 מ"ר * 22,000 ₪/מ"ר** | **₪ 2,187,680** | |

**לוח תזרימי : מגרשים 3-5**

| שנה ביחס לסיום הבניה | הכנסה מהשכרת יח"ד לשוק החופשי | הכנסה מהשכרת יח"ד בפיקוח | עלות אחזקה שוטפת | קרן שיפוץ ושדרוג | הכנסה מדמי ניהול | תזרים שנתי | תזרים שנתי מהוון |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ₪ 8,025,840 | ₪ 2,285,568 | -₪ 2,387,485 | -₪ 358,123 | ₪ 1,519,446 | ₪ 9,085,246 | ₪ 8,570,987 |
| 2 | ₪ 8,025,840 | ₪ 2,285,568 | -₪ 2,387,485 | -₪ 358,123 | ₪ 1,519,446 | ₪ 9,085,246 | ₪ 8,085,837 |
| 3 | ₪ 8,025,840 | ₪ 2,285,568 | -₪ 2,387,485 | -₪ 358,123 | ₪ 1,519,446 | ₪ 9,085,246 | ₪ 7,628,148 |
| 4 | ₪ 8,025,840 | ₪ 2,285,568 | -₪ 2,387,485 | -₪ 358,123 | ₪ 1,519,446 | ₪ 9,085,246 | ₪ 7,196,366 |
| 5 | ₪ 8,025,840 | ₪ 2,285,568 | -₪ 2,387,485 | -₪ 358,123 | ₪ 1,519,446 | ₪ 9,085,246 | ₪ 6,789,024 |
| 6 | ₪ 8,427,132 | ₪ 2,399,846 | -₪ 2,387,485 | -₪ 358,123 | ₪ 1,519,446 | ₪ 9,600,816 | ₪ 6,768,197 |
| 7 | ₪ 8,427,132 | ₪ 2,399,846 | -₪ 2,387,485 | -₪ 358,123 | ₪ 1,519,446 | ₪ 9,600,816 | ₪ 6,385,091 |
| 8 | ₪ 8,427,132 | ₪ 2,399,846 | -₪ 2,387,485 | -₪ 358,123 | ₪ 1,519,446 | ₪ 9,600,816 | ₪ 6,023,671 |
| 9 | ₪ 8,427,132 | ₪ 2,399,846 | -₪ 2,387,485 | -₪ 358,123 | ₪ 1,519,446 | ₪ 9,600,816 | ₪ 5,682,708 |
| 10 | ₪ 8,427,132 | ₪ 2,399,846 | -₪ 2,387,485 | -₪ 358,123 | ₪ 1,519,446 | ₪ 9,600,816 | ₪ 5,361,046 |
| 11 | ₪ 8,848,489 | ₪ 2,519,839 | -₪ 2,387,485 | -₪ 358,123 | ₪ 1,519,446 | ₪ 10,142,165 | ₪ 5,342,766 |
| 12 | ₪ 8,848,489 | ₪ 2,519,839 | -₪ 2,387,485 | -₪ 358,123 | ₪ 1,519,446 | ₪ 10,142,165 | ₪ 5,040,345 |
| 13 | ₪ 8,848,489 | ₪ 2,519,839 | -₪ 2,387,485 | -₪ 358,123 | ₪ 1,519,446 | ₪ 10,142,165 | ₪ 4,755,043 |
| 14 | ₪ 8,848,489 | ₪ 2,519,839 | -₪ 2,387,485 | -₪ 358,123 | ₪ 1,519,446 | ₪ 10,142,165 | ₪ 4,485,889 |
| 15 | ₪ 8,848,489 | ₪ 2,519,839 | -₪ 2,387,485 | -₪ 358,123 | ₪ 1,519,446 | ₪ 10,142,165 | ₪ 4,231,971 |
| 16 | ₪ 9,290,913 | ₪ 2,645,831 | -₪ 2,387,485 | -₪ 358,123 | ₪ 1,519,446 | ₪ 10,710,582 | ₪ 4,216,181 |
| 17 | ₪ 9,290,913 | ₪ 2,645,831 | -₪ 2,387,485 | -₪ 358,123 | ₪ 1,519,446 | ₪ 10,710,582 | ₪ 3,977,529 |
| 18 | ₪ 9,290,913 | ₪ 2,645,831 | -₪ 2,387,485 | -₪ 358,123 | ₪ 1,519,446 | ₪ 10,710,582 | ₪ 3,752,386 |
| 19 | ₪ 9,290,913 | ₪ 2,645,831 | -₪ 2,387,485 | -₪ 358,123 | ₪ 1,519,446 | ₪ 10,710,582 | ₪ 3,539,987 |
| 20 | ₪ 9,290,913 | ₪ 2,645,831 | -₪ 2,387,485 | -₪ 358,123 | ₪ 1,519,446 | ₪ 10,710,582 | ₪ 3,339,610 |
| | | | **סה"כ תזרים שנתי מהוון** | | | | ₪ 111,172,781 |
| | | | **הכנסות נקיות ממכירות דירות כולל עליה ריאלית של 1% לשנה (כמפורט מעלה)** | | | | ₪ 158,142,124 |
| **שווי נוכחי של היוון תשלומי שכ"ד ומכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה, במעוגל - A** | | | | | | | **₪ 269,315,000** |
| **שווי מלאי נטו בסוף תקופה (גידול ריאלי של 1% לשנה) - B** | | | | | | | **₪ 507,183,216** |
| **מקדם אקו' "דיור להשכרה" בפרויקט - A/B** | | | | | | | **53.100%** |

| שטח ממוצע ליח"ד במגרשים 3-5 | | |
|---|---|---|
| שטח | מצב קודם | מצב חדש |
| עיקרי | 91.28 | 87.44 |
| פלדלת | 103.28 | 99.44 |



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

| שווי מלאי דירות למכירה | |
|---|---|
| סה"כ יח"ד | 190 |
| שטח ממוצע בנוי ליח"ד (עיקרי + ממ"ד = "פלדלת") | 99.44 |
| סה"כ שווי ליח"ד ממוצעת, במעוגל | ₪ 2,187,680 |
| סה"כ שווי מלאי הדירות כבנויות | ₪ 415,659,200 |
| **שווי מלאי נטו בסוף תקופה (גידול ריאלי של 1% לשנה)** | **₪ 507,183,216** |
| **מהיון להיום (n=20,i=6%), מס' שנים עד למכירה = 20** | **₪ 158,142,124** |

## תחשיב ההשבחה בשל תוספת שטחי בנייה:

**מצב קודם**

| מגרש | שטח עילי | שטח תחתי | מקדם אקו' דיור להשכרה | שטח אקו' |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 220 | 90 | 1 | 265 |
| 2 | | | 1 | 0 |
| 3 | 23 | | 0.5285 | 12.1555 |
| 4 | 12 | | 0.5285 | 6.342 |
| 5 | | | 0.5285 | 0 |
| **שטח אקו' מצב קודם** | | | | **283.50** |

**מצב חדש**

| מגרש | שטח עילי | שטח תחתי | מקדם אקו' דיור להשכרה | שטח אקו' |
|---|---|---|---|---|
| 1 | | | 1 | 0 |
| 2 | 35 | | 1 | 35 |
| 3 | | | 0.5285 | 0 |
| 4 | | | 0.5285 | 0 |
| 5 | 585 | | 0.5285 | 309.1725 |
| **שטח אקו' מצב חדש** | | | | **344.17** |

| | | |
|---|---|---|
| השבחה במ"ר אקו' עיקרי | | 60.675 |
| שווי מ"ר מבונה אקו' עיקרי | | ₪5,000 |
| השבחה בש"ח | | ₪303,375 |
| היטל השבחה | 50% | ₪151,688 |

- שמאי המבקש מציג כנספח לשומתו כתבות לגבי מתחמים להשכרה לטווח ארוך מהן עולה כי ישנה כדאיות כלכלית נמוכה בהקמת מתחמים מסוג זה.


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

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

➢ <u>נתוני השווי שהובאו בשומת המבקש</u>:

<u>תוצאות מכרז רמ"י מס' 217/2024 - מכרז פומבי רגיל ברמת בית שמש שכונה ג'</u>

שמאי המבקש מביא בחשבון את תוצאות המכרז ממועד 24/09/2024 כשנה לאחר המועד הקובע.
המגרשים שם כוללים שימושים נוספים לתעסוקה, מסחר ומבני ציבור.
לא ברור מדוע ניתן שווי לזכויות הבנייה למבני הציבור והאם מדובר במטלה ציבורית אשר תוטל על היזם. בנוסף, ככל ומדובר בבנייה של מגורים מעל למבני ציבור/מסחר ותעסוקה יש להביא בחשבון מקדמים מתאימים אשר לא הובאו בחשבון בניתוח.

<u>תוצאות מכרז רמ"י מס' 198/2024-מכרז למחיר מטרה בשכונת נווה שמיר</u>

שמאי המבקשים מביא בחשבון את תוצאות המכרז ממועד 02/09/2024 כשנה לאחר המועד הקובע.
מכרז זה הינו למחיר מטרה והובא ללא מקדמים ו/או התאמות נדרשות.

לסיכום, לעניין זה בהתאם לתקינה השמאית (תקן 3 סעיף 5.1) ולקווים המנחים (פרק כ"ח סעיף 5.3), הנכסים מסוג זה הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר הינה גישת ההשוואה. ככל וקיימות עסקאות השוואה לדיור להשכרה לטווח ארוך יש להביאן בחשבון וככל וקיימת עסקת השוואה במגרשים הנישומים הינם עדיפים על נתוני שווי אחרים.
כמו כן, מפנה לקטע מתוך וועדת ערר מס' 8061/10 רמי לוי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שומרון:

> 44. אין עוררין כי בקביעת ערך מקרקעין הבכורה ניתנה לשיטת ההשוואה (על בכירותה של שיטת ההשוואה ר' פרופ' נמדר, **'פגיעה במקרקעין ופיצויים בגין נזקי תוכנית'**, עמ' 342 והאסמכתאות שם).
> 45. וכשידוע כי שיטת ההשוואה הינה השיטה הבכירה, מה לנו טוב יותר מעסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה עצמו?
> 46. לטעמנו, כאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון.

➢ <u>אופן התחשיב בגין תוספת זכויות הבנייה</u>:

בהתאם לעולה משומת המבקש וכן בהתאם לבקשות להיתר נראה כי שטח של כ-345 מ"ר עיקריים נוידו ממגרשים 1,3 ו-4 למגרשים 2 ו-5 וכן נוספו עוד 275 מ"ר עיקרי במגרש מס' 5.
בהתאם להוראות התכנית עולה כי התכנית הוכנה בין היתר לצורך מיצוי הזכויות שבתכנית המצב הקודם (102-0360072). לפיכך, יש להביא בחשבון בנוסף לזכויות הנוספות של 275 מ"ר (אשר עליהן אין מחלוקת) את שטחי אשר לא היו ניתנות לניצול וכתוצאה מאישור התכניות שבנדון נוידו ונוצלו.

➢ <u>מקדמי התאמה למתחם</u>:

שמאי המבקש מביא בחשבון מקדם אקווי' בסך 52.85% להתאמה לשווי הקרקע לדיור להשכרה המתבסס על שומות מכריעות (ללא פירוט/הפניה) ותחשיב המתבסס על היוון דמי שכירות ראויים תוך קביעת מקדמים ועלויות תפעול ואחזקה.
כאמור, בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם הפחתה (המבוסס על שומות מכריעות) לדיור להשכרה לטווח ארוך ללא פיקוח וכולל פיקוח.


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

יצוין כי מקדמי ההפחתה לדיור להשכרה שנקבעו בשומת המשיבה הוטמעו גם בניתוח השווי של המכרז של המתחם שבנידון. ככל וסבורים כי יש להביא בחשבון מקדמי התאמה להשכרה לטווח ארוך שונים מאלו שנקבעו בשומת המשיבה יש להביאם בחשבון גם בניתוח השווי למכרז שבנדון.

- <u>מקדם התאמה לשוליות ומהות ההשבחה</u>:

תכנית 102-1084805 הוסיפה בין היתר 20 יח"ד ללא תוספת שטחים עיקריים.

במצב "הקודם" סך השטחים העיקריים העיליים מסתכמים ב-23,787 מ"ר ו-250 יח"ד המשקפים שטח ממוצע ליח"ד של 95.1 מ"ר.

לעומת זאת, במסגרת המצב התכנוני החדש סך השטחים העיקריים העיליים מסתכמים ב- 24,282 מ"ר ו- 270 יח"ד המשקף שטח ממוצע ליח"ד של 89.9 מ"ר.

דהיינו, שטח של כ- 5 מ"ר מכל יח"ד וכ- 1,300 מ"ר עיקרי שולי סה"כ.

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם 0.2 בגין תוספת יח"ד ללא תוספת שטחים עיקריים (ביטול שוליות), בעוד שמאי המבקש סבור כי אין לחייב בגין תוספת יח"ד ומציג נתוני שווי מפרויקט "שער העיר" ומשכונת "נווה שמיר". להלן מספר הכרעות בהן נקבע מקדם ביטול שוליות בדומה לנקבע בשומת המשיבה ואף לשטחים קטנים יותר:

| שמאי מכריע | מועד הכרעה | גו"ח | שטח יח"ד מצב קודם | שטח יח"ד מצב חדש | שטח לביטול שוליות | מקדם שוליות שנקבע |
|---|---|---|---|---|---|---|
| בועז ברזילי | 15/02/2025 | 6385/134 | 60.5 | 58.5 | 2 | 0.2 |
| ברק שוורצברד | 09/04/2024 | 6387/46 | 88.482 | 85.518 | 2.964 | 0.2 |
| בועז ברזילי | 26/06/2023 | 6387/152 | 65.5 | 63 | 2.5 | 0.2 |

לעניין הכתבות שהציג שמאי המבקש בטענה לכדאיות כלכלית נמוכה, יצוין כי השווי שהובא בשומת המשיבה הינו בהתאם למכרז לדיור להשכרה שנערך למתחם הנדון ולכן שווי זה משקף את כלל הגורמים הרלוונטיים למתחם הנדון.

מפנה לניתוח מחירי דירות בבית שמש של "מרכז הנדל"ן", שם עולה כי מחיר ממוצע לדירת 4 חדרים משנת 2017 עלה עד לשנת 2024 בשיעור של 66.4%.

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

**<u>שמאי המבקש</u>**

<u>מקדם הפחתה לדיור להשכרה</u>

- מקדמי ההפחתה שניתנו בשומות מכריעות לדירות להשכרה לא התבססו על תחשיב ולוח תזרימי, למעט החלטתו של מר יעקב הלוי שניתנה לפי כ- 4 חודשים בחדרה שם קבע מקדם הפחתה בשיעור 50%.
- המועד הקובע הוא קריטי במקרה הנדון לאור השינוי בריבית והשפעתה על שוק הנדל"ן.
- נכון למועד הקובע אנו נמצאים בשוק אחר לחלוטין גם מבחינת מימון הפרויקט, לכן חשוב להתייחס לתזרים ולקבל ממנו את המקדם האקווי'.
- יש להביא בחשבון שדיור להשכרה מושפע מאוד משיעור הריבית במשק.


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

<u>לעניין ערכי שווי</u>

- הנתונים שהובאו בחשבון הם יחסית קרובים לנכס הנדון.
- בפרויקט הנדון צפויה אוכלוסייה שאינה חרדית.
- יש הבדל גדול בשכונות בעיר בית שמש בין אוכלוסייה חרדית לאוכלוסייה חילונית.
- לדברי המבקש, בתכנון הראשוני היה מתוכנן מרתף אך מאחר והיה **אלמנט של זמן מצד המבקש** היה רצון לממש את הבנייה כמה שיותר מהר.

<u>תחשיב בגין תוספת צפיפות</u>

- כפי שצוין בשומה יש להביא בחשבון תרומה של 1% לכל מ״ר לעניין תוספת יחידות הדיור.
- המקדם כאמור נקבע לפי שומה מכרעת של הגב׳ שושי שרביט.
- עם זאת, הובא בחשבון במסגרת התחשיב בטעות שטח עיקרי במצב קודם במקום שטח עיקרי במצב החדש.

<u>שמאי המשיבה</u>

- התכנית במקרה הנדון נוצרה על מנת לאפשר ניצול מיטבי של זכויות הבנייה.
- יש פה <u>תכנית</u> שהוסיפה 20 יח״ד וזכויות בנייה של 275 מ״ר.
- ההשבחה חושבה בגין **מימוש מלא** בהתאם למצב חדש לפי **תכנית** ולא בהתאם **להיתר הבנייה** מאחר ובפועל נוצלו רוב הזכויות והיה רצון שבבוא היום כאשר ירצו בעלי הזכויות למכור את הדירות הם לא יאלצו לשלם היטל השבחה.
- לכן חייבתי על המצב החדש מכוח **התכנית**, קרי תוספת של 20 יח״ד ו-275 מ״ר זכויות בנייה.

<u>ערכי שווי ומקדם הפחתה לדיור להשכרה</u>

- הובא בחשבון מכרז ששווק בסוף שנת 2021, כאשר הובאו בחשבון גם מכרזים לדיור להשכרה וחלקם בשוק החופשי.
- הובאו בחשבון הפערים בין השוק החופשי לדיור להשכרה כאשר עולה שהפער נאמד בשיעור של 30%.
- כמו כן הוצגו החלטות שמאים מכריעים סביב המועד הקובע שתומכים במקדם ההפחתה שנקבע.

<u>תחשיב בגין תוספת צפיפות</u>

- מאחר ומדובר במימוש בדרך של היתר בנייה לא הובאו בחשבון שטחי ממ״דים בתחשיב ההשבחה בגין תוספת יחידות הדיור.
- הוצגו כמו כן החלטות שמאים מכריעים שקבעו שגם בתוספת שטחים מינורית תוספת יחידות דיור מהווה השבחה.
- בסופו של דבר היזם מקבל תוספת תמורה של עוד 20 יחידות דיור בשטח שהוא קצת יותר גדול.


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

<u>תחשיב בגין תוספת זכויות בנייה</u>

- מצאתי לנכון לחייב על הצד הזהיר את סך תוספת השטחים במצב החדש לפי תוכנית אל מול התכנית במצב הקודם.
- נוספו סה"כ 275 מ"ר באופן כולל ולכן הובא בחשבון סך התוספת ולא הייתה התייחסות לכל מגרש בנפרד.

## 13. <u>סיכום עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

להלן טבלת עיקרי נקודות המחלוקת:

| נקודות המחלוקת | עיקרי טענות שמאי המשיבה | עיקרי טענות שמאי המבקש |
|---|---|---|
| אופן תחשיב ההשבחה | הוצג תחשיב נפרד עבור תוספת יחידות הדיור ועבור תוספת השטח. בגין תוספת יח"ד נטען כי לא נוסף שטח ומשכך הובא בחשבון מקדם בשיעור 20% בגין ביטול שוליות. בגין תוספת השטח הובא בחשבון את סך השטח שנוסף מכוח **התכנית** במצב החדש כאשר כולו מיוחס לדיור להשכרה. | הוצג תחשיב נפרד עבור תוספת יחידות הדיור ועבור תוספת השטח. בגין תוספת יח"ד הובא בחשבון מקדם תמורה בשיעור 1% לכלל השטח העיקרי. בגין תוספת השטח הוצג תחשיב בשיטת הדלתא במצב החדש ובמצב הקודם ביחס לשטח עיקרי שנוסף בכל מגרש בנפרד בהתאם למצב חדש לפי **תכנית**. |
| מקדם הפחתה לדיור להשכרה לטווח ארוך | 0.74. | 0.5285. |
| שווי מ"ר מבונה | 6,003 ₪/למ"ר. | 5,000 ₪/למ"ר. |

## 14. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>:

**14.1.** מיקום הנכס בגוש 5214, חלקה 3, מגרשים 5-1 עפ"י תכנית 102-1084805.

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

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

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

**14.5.** נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה מהנכס וסביבתו בסמוך למועד הקובע ושומות מכריעות מסביבת הנכס.

**14.6.** עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים לרבות המסמכים שהוצגו על ידם.


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

## 15. <u>דיון והכרעה</u>:

**15.1.** <u>אופן תחשיב ההשבחה</u>

שמאי המשיבה מציג בשומתו שני תחשיבי השבחה.

האחד, בגין תוספת יחידות דיור לפי מקדם ביטול שוליות בשיעור של 20%.

השני, בגין תוספת זכויות לפי הפרש שטחים עיקריים בתכנית במצב הקודם אל מול **התכנית** במצב החדש.

שמאי המבקש הציג גם שני תחשיבי השבחה.

האחד, בגין תוספת יח"ד לפי תרומה בשיעור 1% לשטח עיקרי כולל בתכנית.

השני, בגין תוספת הזכויות לפי שטח המתקבל בדלתא שבין תכנית מצב קודם אל מול **התכנית** במצב החדש.

צוין כי התחשיב בגין תוספת יח"ד שהציג שמאי המבקש אינו משקף את דעתו מאחר ולשיטתו לא חלה השבחה כלל מכוח תוספת יחידות הדיור.

<u>החלטה</u>

כאמור הצדדים מסכימים כי את המצב החדש יש לגזור לפי **התכנית** ולחשב את ההשבחה בהתאם למימוש **מלא**. איני מסכים עם עמדתם ואנמק.

ההשבחה במקרה הנדון הינה מכוח **תכנית** אך המימוש הינו בדרך של **היתר בנייה**.

בהתאם להלכת קלמן בערר (י-ם) 289/11 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' פרידה קלמן, יש לחשב את ההשבחה כדלקמן:

*"לאור האמור והמבואר לעיל אנו קובעים כדלקמן: דרך המלך בחישוב שיעור יחסיות המימוש החלקי הינה:*

*א. **שלב ראשון**: חישוב שווי המקרקעין לפי היתר הבנייה שנתבקש.*

*ב. **שלב שני**: חישוב שווי המקרקעין בהתאם לתכנית המשביחה (כלומר במימוש מלא).*

*ג. **שיעור יחסיות המימוש יהיה**: שווי המקרקעין לפי היתר הבנייה שנתבקש לחלק לשווי המקרקעין בהתאם לתכנית המשביחה.*

*ד. **ההשבחה לתשלום תהא**: שיעור יחסיות המימוש כפול סך ההשבחה הנובעת מהתכנית.*

*לדרך המלך הזו קיים חריג, והוא במקרה של תוכניות אשר כוללות תוספת טכנית של זכויות בנייה ללא יצירת מוצר תכנוני חדש."*

כאשר בוחנים את ההשבחה לפי הלכת קלמן יש לשים לב לחריג כדלקמן:

*"למדנו אפוא כי הכלל הינו כי יש לחשב את המימוש החלקי כיחס בין שווי המקרקעין על פי ההיתר למימוש חלקי ביחס לשווי המקרקעין בהתאם לתכנית המשביחה. אולם, יש חריג לכלל זה, וזאת כאשר התכנית המשביחה אכן לא יצרה מציאות תכנונית חדשה או מוצר תכנוני חדש (למשל בתכנית המאפשרת הרחבה נקודתית למבנה קיים), במקרה שכזה אכן יהיה מקום לחשב את החלק היחסי של התוספת בלבד לעומת ההשבחה בלבד.."*.


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

בהתאם לפס"ד זעירא בעמ"נ (י-ם) 17069-03-15 דוד זעירא נ' הוועדה המקומית ירושלים, יש לחשב את ההשבחה כדלקמן:

*"חלקיות המימוש... הוא היחס בין ההשבחה החלקית (היינו, ההפרש בין היתר הבנייה לבין המצב התכנוני הקודם) לבין ההשבחה המלאה (היינו, ההפרש בין התוכנית המשביחה לבין המצב התכנוני הקודם)".*

לצורך הבנת התחשיבים השונים אשתמש במשתנים הבאים:

A - שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם.

B - שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש.

C - שווי המקרקעין ע"פ היתר.

X - השבחה במימוש מלא =(B-A).

Y - השבחה במימוש חלקי=(A-C).

ההבדל בין פס"ד קלמן לפס"ד זעירא הינו אופן חישוב חלקיות המימוש.

בהלכת קלמן שיעור היחסיות הינו: C/B

ההשבחה החלקית תחושב בשיעור היחסיות במכפלת ההשבחה המלאה - X.

דהיינו, $\frac{C}{B} * X = Y$

בפס"ד זעירא שיעור היחסיות הינו: $\frac{Y}{X} = \frac{(C-A)}{(B-A)}$

ההשבחה החלקית תחושב בשיעור היחסיות במכפלת ההשבחה המלאה - X.

דהיינו, $\frac{Y}{X} * X = Y$

מעיון בזכויות הבנייה מכוח התכניות התקפות בשני המצבים עולה כי מהות ההשבחה במקרה הנדון הינה "השבחה **כמותית**" ולא בתכנית משביחה שיוצרת מצב תכנוני חדש או שינוי ייעוד המהווה "השבחה **איכותית**". לפיכך, מצאתי לנכון לבחון את ההשבחה בהתאם לפס"ד זעירא. כלומר, לבחון את מלוא זכויות הבנייה המצויות בסל הזכויות במסגרת "המצב הקודם" אל מול מלוא סל הזכויות המבוקש בבקשה להיתר במסגרת "המצב החדש".

כמו כן, איני מסכים עם עמדת הצדדים כי יש לחשב את תוספת יחידות הדיור באופן של "תוספת צפיפות" מאחר ובמצב החדש התכנית המשביחה מהווה שינוי גם בזכויות הבנייה.

**משכך, סבורני כי ההשבחה צריכה להיבחן בתחשיב אחד המציג את הזכויות במצב הקודם לפי תכנית 102-0360032 אל מול המצב החדש המהווה הבקשה להיתר בהתאם לתכנית 102-1084805, זאת תוך התייחסות לכל מגרש בנפרד והבחנה במהות הזכויות וערכי השווי.**


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

**15.2.** <u>מקדם הפחתה לדיור להשכרה לטווח ארוך</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם התאמה <u>משוקלל</u>[6] של **0.74** בגין הדירות להשכרה ארוכת טווח.
את המקדם כאמור קבע בהתאם להחלטות שמאים מכריעים.

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם התאמה של **0.5285** בגין הדירות להשכרה ארוכת טווח.
את המקדם כאמור קבע בין היתר, בהתאם להחלטות שמאים מכריעים, הוראות פרק כ"ח לקווים המנחים ובהתאם ללוח תזרימי לפיו נבחן שווי היוון תשלומי שכ"ד ומכירת הדירות בסיום התקופה אל מול שווי מלאי נטו בסיום התקופה.

<u>החלטה</u>

בהתאם לחוברת מכרז רמ"י מס' 424/2019 יחידות הדיור במגרשים 3-5 תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים לתקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות, כאשר 25% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח.
על פי תנאי המכרז שכר דירה <u>מפוקח</u> הכוונה לשכר דירה <u>מופחת</u> אשר יעמוד על **80%** מגובה שכ"ד בשוק החופשי.

בית המשפט קבע בפס"ד חלמיש[7] כי יש לראות במגבלה הקובעת השכרת דירות בשכירות ארוכת טווח כחובה פנימית הנובעת ממגבלות התכנון ומכאן שיש להביאה בחשבון בקביעת שווי המקרקעין לצרכי קביעת היטל השבחה.

להלן החלטות שמאים מכריעים לעניין מקדם הפחתה לדירות להשכרה:

| החלטות שמאים מכריעים לעניין **מקדם הפחתה לדיור להשכרה** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **שמאי מכריע** | **גוש/חלקה** | **כתובת** | **מקדם** | **הערות** |
| יגאל יוסף | 7124/249 | הרב מימון 26, בת ים | 0.6 | היח"ד להשכרה במחיר מפוקח לפי 80% משכ"ד בשוק חופשי, מהוות 10% מסך היח"ד וחלקן היחסי הוא 7.5% משכך הובא בחשבון הפחתה של **3% לכל מ"ר מבונה**. |
| גיא צדיק | 7124/154 | הבנים, בת ים | 0.8 | 10% מיח"ד מיועדות להשכרה ללא הוראה מפורשת להשכרה במחיר מפוקח - **ביחס לכלל הנכס 1.5%.** |
| בועז קוט | 80031/14 | שכונת גבעת המשקפיים, בית שמש | 0.85- להשכרה בשוק החופשי<br>0.75 - להשכרה במחיר מפוקח | מגרש שלם מיועד להשכרה ל 15 שנים כאשר 75% להשכרה בשוק החופשי ו-25% להשכרה במחיר מפוקח. |
| בועז ברזילי | 34578/29 | נפחא יצחק 22, בית שמש | 0.7 | יח"ד מיועדות להשכרה לתקופה של 10 שנים **במחירי שוק חופשי** |
| שלומי יפה | 30397/106 | הנרייטה סולד, ירושלים | 0.6 | 75% מהדירות מיועדות להשכרה בשוק החופשי ו-25% להשכרה במחיר מפוקח. |

[6] ראה לעיל בסעיף 12.1 בעמדת המשיבה פירוט למקדם זה.
[7] עמ"נ (ת"א) 7270-05-22 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב יפו נ' חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות בע"מ.


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

כמו כן, נבחנו נתוני היצע לשכירות בשוק החופשי סביב המועד הקובע וסמוך לנכס ככל האפשר.

הנתונים מטה ממערכת "BMBY" נבחרו בהתאם לממוצע בקומה **4** כשווי בסיסי זאת בהתאם למספר הקומות הממוצע באזור מגורים ג' כפי שיוסבר מטה בהרחבה בהחלטתי לעניין ערכי השווי.

להלן נתוני שכירות בשוק החופשי:

| תאריך פרסום במאגר | כתובת (נכס) | ישוב (נכס) | שכונה | חדרים | קומה | מחיר | שטח דירה | מקדם מו"מ | דמ"ש למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 31/01/2023 | בן אליעזר 16 | בית שמש | גבעת שרת | 3.5 | 4 | 3,400 ₪ | 75 | 3,230 ₪ | 43.07 ₪ |
| 07/02/2023 | בן אליעזר 16 | בית שמש | גבעת שרת | 3 | 4 | 3,050 ₪ | 74 | 2,898 ₪ | 39.16 ₪ |
| 21/03/2023 | שמואל הנביא 14 | בית שמש | קרית אריה שיינפלד | 4 | 4 | 5,900 ₪ | 95 | 5,605 ₪ | 59.00 ₪ |
| 01/05/2023 | שמואל הנביא 14 | בית שמש | קרית אריה שיינפלד | 4 | 4 | 5,900 ₪ | 95 | 5,605 ₪ | 59.00 ₪ |
| 09/09/2023 | מעפילי אגוז 12 | בית שמש | קרית אריה שיינפלד | 2 | 4 | 3,250 ₪ | 76 | 3,088 ₪ | 40.63 ₪ |
| 18/12/2023 | אהבת ישראל 6 | בית שמש | גבעת שרת | 4.5 | 7 | 4,100 ₪ | 92 | 3,895 ₪ | 42.34 ₪ |
| 11/11/2023 | אהבת ישראל 6 | בית שמש | גבעת שרת | 4.5 | 7 | 4,100 ₪ | 92 | 3,895 ₪ | 42.34 ₪ |
| 07/01/2023 | מעפילי אגוז 12 | בית שמש | קרית אריה שיינפלד | 4.5 | 3 | 4,600 ₪ | 100 | 4,370 ₪ | 43.70 ₪ |
| 23/05/2023 | שמואל הנביא 12 | בית שמש | קרית אריה שיינפלד | 4 | 4 | 5,700 ₪ | 120 | 5,415 ₪ | 45.13 ₪ |
| 22/04/2023 | רבי יוחאי 5 | בית שמש | גבעת שרת | 4.5 | 2 | 6,000 ₪ | 130 | 5,700 ₪ | 43.85 ₪ |
| 15/05/2023 | רבי יוחאי 1 | בית שמש | גבעת שרת | 5 | 2 | 5,700 ₪ | 136 | 5,415 ₪ | 39.82 ₪ |

הובא בחשבון מקדם מו"מ לפי הפחתה בשיעור 5% זאת בהתאם לקביעות שמאים מכריעים והחלטות בהשגה ראשונה.

מן הנתונים דלעיל עולה כי **דמי שכירות** ממוצעים למ"ר נאמדים ב- **45.27** ₪/**למ"ר**.

לצורך אומדן דמי שכירות ממוצעים ליח"ד במגרשים שבנדון בוצע תמהיל רעיוני למגרשים להשכרה תוך התחשבות בכך שתהיינה בין היתר, יח"ד קטנות (בשטח 80 מ"ר) כפי שהגדירה התכנית.

להלן התמהיל:

| מספר מגרש וייעודו | מס' יח"ד קטנות | שטח מירבי לדירה קטנה במ"ר (פלדלת) | סה"כ עיקרי לדירה קטנה | סה"כ עיקרי לכל יח"ד קטנות | סה"כ יח"ד במגרש | סה"כ יתרת יח"ד למגרש | סה"כ יתרת עיקרי (לפי היתר) | שטח עיקרי נותר ליח"ד בשטח ממוצעת | שטח פלדלת ליח"ד ממוצעת |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מגרש 3 מגורים ג' | 8 | 80 | 68 | 544 | 60 | 52 | 4612.51 | 88.70 | 100.70 |
| מגרש 4 מגורים ג' | 4 | 80 | 68 | 272 | 30 | 26 | 2305.87 | 88.69 | 100.69 |
| מגרש 5 מגורים ד' | 30 | 80 | 68 | 2040 | 100 | 70 | 6684.33 | 95.49 | 107.49 |

בהתאם לתמהיל, להלן אומדן דמי שכירות ממוצעים ליח"ד ממוצעת:

| מגרש | כמות יח"ד | שטח פלדלת במ"ר | דמ"ש חודשי |
|---|---|---|---|
| מגרש 3 מגורים ג' | 8 | 80 | 3,621.88 ₪ |
| | 52 | 100.70 | 4,559.14 ₪ |
| מגרש 4 מגורים ג' | 4 | 80 | 3,621.88 ₪ |
| | 26 | 100.69 | 4,558.47 ₪ |
| מגרש 5 מגורים ד' | 30 | 80 | 3,621.88 ₪ |
| | 70 | 107.49 | 4,866.47 ₪ |
| **דמ"ש חודשי ממוצע - ללא הפחתה** | | | **4,141.62 ₪** |

לבחינת המקדם כאמור הובא בחשבון שיעור תשואה למגורים (I) להשכרה על הצד הזהיר בשיעור של **3%** זאת בין היתר בהתחשב במאפייני הנכס הנדון, מיקומו ובמועד הקובע. מאחר והדירות תיועדנה להשכרה לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה שווי התקבולים (PMT) מהוון לתקופה של 20 שנים כך שמתקבל שווי דירה בנוי כיום בשוק החופשי בגישת היוון הכנסות.

חישוב זהה בוצע גם בעבור שכר דירה ממוצע לפי הפחתה בשיעור 20% למשך תקופה זהה ושיעור היוון זהה. את הפער יש לבחון לפי שווי **קרקע** ומשכך בוצע לנתונים שהתקבלו בגישת היוון הכנסות חילוץ לשווי הקרקע בהתאם לגישת השווי השיורי.


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

בגישת השווי השיורי הובא בחשבון מחיר הדירה כולל מע"מ זאת בהתאם למאפייני הנכס בדיור להשכרה בו נהנה היזם גם מהמע"מ בסוף התקופה, תוך ניכוי יזמות בשיעור של 18%[8] ועלויות בנייה בהעמסת עלויות עקיפות ושטחי שירות[9] כך שמתקבל שווי הקרקע.

להלן שווי הקרקע בגישת היוון הכנסות לדירה רגילה:

| | |
|---|---|
| שכ"ד ממוצע לדירה רגילה | ₪ 4,142 |
| שנתי PMT | ₪ 49,699.41 |
| שיעור תשואה (I) | 3% |
| **שווי דירה רגילה בנויה (PV)** | **₪ 1,656,646.85** |
| בהפחתת רווח יזמי 18% | ₪ 1,403,938 |
| עלויות בנייה לדירה ממוצעת | ₪ 817,602 |
| **שווי קרקע לדירה רגילה** | **₪ 586,336** |

להלן שווי הקרקע בגישת היוון הכנסות לדירה להשכרה במחיר מופחת:

| | |
|---|---|
| לדירה בשכ"ד מופחת PMT שנתי | ₪ 39,759.5244 |
| שיעור תשואה (I) | 3% |
| משך תקופת ההשכרה (N) | 20 |
| שווי התקבולים היום (PV) | ₪ 591,521.88 |
| שווי דירה בנוייה בסוף התקופה | ₪ 917,245 |
| **סה"כ שווי דירה בנויה בסוף תקופה ותקבולים** | **₪ 1,508,767** |
| בהפחתת רווח יזמי 18% | ₪ 1,278,616 |
| עלויות בנייה לדירה ממוצעת | ₪ 817,602 |
| **שווי קרקע לדירה במחיר מופחת** | **₪ 461,014** |

בהתאם לנתונים לעיל בגישה זו מתקבל יחס של **0.7863**.

כאמור, בחוברת המכרז נקבע כי דמי השכירות המפוקחים יעמדו על **80%** מדמי השכירות בשוק החופשי. על כן בהתאם לעקרונות בשמאות מקרקעין יש להביא בחשבון בגין הקרקע הפחתה **גדולה** יותר, שכן קרקע רגישה יותר מנכס בנוי.

**בהתחשב בכל המובא לעיל ובכלל מאפייני הנכס במקרה הנדון מצאתי לנכון ליתן מקדם הפחתה משוקלל בשיעור 30% המגלם את המגבלות החלות על נכס להשכרה ארוכת טווח במגרשים 3-5.**

[8] בהתאם לפרק י"ח בקווים המנחים תוך התחשבות בסוג הנכס ומאפייניו במקרה הנדון.
[9] בהתאם למחירון "דקל" 2023 בהעמסת עלויות עקיפות 25% ושטחי שירות 25%.


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

**15.3.** <u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה בסך **6,003** ₪, זאת בהתאם לניתוח המכרז של המגרשים שבנדון.
את המכרז כאמור ניתח בהתאם למקדמי התאמה כדלקמן:
ל-20 דירות המיועדות למכר בשוק החופשי בייעוד מגורים ב' הובא מקדם אקווי' של 1.2.
ל- 54 דירות המיועדות למכר בשוק החופשי בייעוד מגורים ג' הובא מקדם אקווי' 1.
ליתרת הדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח בייעוד מגורים ג' ו-ד' הובא בחשבון מקדם אקווי' משוקלל של 0.74.

שמאי המבקש קבע שווי מ"ר מבונה בסך **5,000** ₪, זאת בהתאם לניתוח מכרזים לדירות בשוק החופשי (בחלקם דירות "במחיר מטרה" וחלקם כוללים שימושים נוספים מלבד מגורים).

<u>החלטה</u>

סעיף 5.3 בפרק כ"ח לקווים המנחים בדבר גישה שמאית מומלצת להערכת **שווי קרקע** לנכס מגורים להשכרה מגדיר, כדלקמן:

> *"הגישה השמאית המובילה (בעלת תוקף גבוה) לשומת זכויות לקרקע לנכס מניב הינה גישת ההשוואה. בהיעדר נתוני השוואה, ניתן להשתמש בגישת העלויות (בעלת תוקף בינוני/נמוך) - חילוץ משווי בנוי שחושב כאמור פרק 5.2 לעיל, בניכוי רווח יזמי רלוונטי (ראה פירוט בסעיף 5.7) ועלויות ההקמה (לרבות עלויות מימון). כאמור, ככל שייבנו יותר מתחמי דיור להשכרה ויאספו נתוני השוואה איכותיים, יש להעריך את שווי הקרקע בגישת ההשוואה לקרקעות בייעוד להשכרה ארוכת טווח, יש לבצע התאמות למאפיינים המיוחדים של הנכס הנשום ביחס לעסקאות ההשוואה".*

בהתאם למאפייני הנכס לרבות המועד הקובע ומיקומו מצאתי לנכון לקבוע את ערכי השווי בהתאם לנתוני ההשוואה **בשוק החופשי** לדירות בנויות ולמחירי קרקע, כאשר בבחינת ההשבחה יובא בחשבון מקדם הפחתה בגין הדיור להשכרה כמפורט מעלה.

כפי שצוין בהחלטתי בסעיף 15.1 לעניין אופן חישוב ההשבחה יש לבצע הבחנה בערכי השווי בין המגרשים שבנדון, זאת לאור השונות שבייעודי המגורים. קרי, בייעודי המגורים השונים יש התייחסות שונה למספר הקומות המותר המגורים כאשר סבורני כי יש בנתון זה בכדי להשפיע על שווי המקרקעין.

מאחר ומגרשים 2-4 מהווים <u>רוב</u> בייעוד **מגורים ג'** בו קומה **ממוצעת** היא קומה **4** - השווי <u>הבסיסי</u> יתבסס על נתוני השוואה המגלמים את השווי בקומה הרביעית.
משכך, מגרש 1 בייעוד **מגורים ב'** יקבל הפחתה בערכי השווי לצורך התאמה לקומה **ממוצעת** בקומה **2** וכן מגרש 5 בייעוד **מגורים ד'** יקבל תוספת בערכי השווי לצורך התאמה לקומה **ממוצעת** בקומה **11**.


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

להלן עסקאות מכר לדירות בקומה הרביעית מאתר רשות המיסים - "מידע נדל"ן"[10]:

| תאריך | גוש/חלקה | כתובת | קומה | שטח **רשום** | שטח **היתר** | מרפסת בהיתר | אופציה | מחיר מכירה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 27/09/2023 | 34579/74 | רבי חנניא 34 דירה 15 | 4 | 89 | 84.9 | 33.77 | 0 | ₪ 1,870,000 |
| 29/01/2023 | 80032/8/19 | ריש לקיש 19 דירה 21 | 4 | 87 | 85.1 | 24.15 | 14.69 | ₪ 2,015,000 |
| 25/04/2023 | 34574/87/23 | קליין 19 דירה 23 | 4 | 90 | 89.5 | 22.02 | 9.57 | ₪ 1,890,000 |
| 19/03/2023 | 34574/21/24 | השלושה 7 דירה 24 | 4 | 88 | 91.2 | 15.37 | 17.02 | ₪ 2,115,000 |

כפי שעולה מהיתרי הבנייה בחלק מן הנכסים קיימת אופציה להרחבת הדירה אשר אינה בנויה בפועל, משכך מצאתי לנכון בניתוח העסקאות להביא בחשבון את שטח האופציה בהתאם למקדם 0.8 בגין בינוי חדש על ישן וכן מקדם אקווי' של 0.3 בגין שטח המרפסת, זאת בהתאם להחלטות קודמות של הח"מ והחלטות שמאים מכריעים.

בניכוי מע"מ בשיעור 17%, יזמות בשיעור 18% ועלויות בנייה על סך כ- 8,000 ₪/מ"ר[11] מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע בגישת החילוץ בסך של 6,741 ₪/למ"ר.

כמו כן, בגישת ההשוואה לפי מכרז רמ"י מספר 350/2020 עולה כי שווי מ"ר מבונה ממוצע בייעוד מגורים ג' לפי תכנית 102-0073593[12] הינו 6,267 ₪/למ"ר נכון למאי 2021.

לצורך התאמת נתוני המכרז למועד הקובע שבעניינו סקרתי את שינוי מחירי הקרקעות בהתאם לפרסומי הלמ"ס לעניין "אמידת השינויים במחירי הקרקעות בישראל", מהם עולה כדלקמן:

*לוח 2 - מדד מחירי הקרקעות לפי "עוד בנייה*
*(שנת הבסיס: 2004=100.0)*

| שנה | מדד צמודי קרקע | אחוז שינוי | מדד בנייה רוויה | אחוז שינוי |
|---|---|---|---|---|
| 2004 | 100.0 | - | 100.0 | - |
| 2005 | 107.0 | 7.0 | 117.6 | 17.6 |
| 2006 | 112.5 | 5.1 | 129.2 | 9.9 |
| 2007 | 124.6 | 10.8 | 132.7 | 2.7 |
| 2008 | 128.7 | 3.3 | 138.3 | 4.2 |
| 2009 | 116.5 | -9.5 | 151.6 | 9.6 |
| 2010 | 152.2 | 30.6 | 181.5 | 19.7 |
| 2011 | 163.3 | 7.3 | 199.2 | 9.8 |
| 2012 | 186.9 | 14.5 | 171.3 | -14.0 |
| 2013 | 173.5 | -7.2 | 181.0 | 5.7 |
| 2014 | 186.2 | 7.3 | 198.7 | 9.8 |
| 2015 | 186.8 | 0.3 | 211.8 | 6.6 |
| 2016 | 211.0 | 13.0 | 243.5 | 15.0 |
| 2017 | 222.4 | 5.4 | 240.8 | -1.1 |
| 2018 | 219.7 | -1.2 | 259.9 | 7.9 |
| 2019 | 198.7 | -9.6 | 285.5 | 9.8 |
| 2020 | 242.2 | 21.9 | 342.1 | 19.8 |
| 2021 | 250.1 | 3.3 | 396.4 | 15.9 |
| 2022 | 339.2 | 35.6 | 475.0 | 19.8 |
| 2023 | 284.1 | -16.2 | 319.5 | -32.7 |
| 2024 | 311.3 | 9.6 | 369.9 | 15.8 |

בהתאם לנתוני הלמ"ס עולה כי בין השנים 2021-2023 מחירי הקרקעות לבנייה רוויה ירדו בכ-12%.

בהתאמה למועד הקובע מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע מנתוני מכרז מס' 350/2020 בסך 5,458 ₪.

**בשקלול הנתונים דלעיל מתקבל שווי מ"ר מבונה בממוצע לקומה <u>הרביעית</u> בסך 6,000 ₪.**

[10] השטחים שהובאו בחשבון הינם שטחים לפי היתר בנייה שאותר ע"י הח"מ באתר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בית שמש.
[11] הובאו בחשבון עלויות בנייה לפי מחירון דקל בהתאם לשנת בנייה (2020-2021) בהעמסת שטחי שירות 25% ועלויות עקיפות 25%.
[12] יצוין כי התכנית מייעדת את הבנייה למגורים בגובה 7 קומות כך שמתקבל קומה ממוצעת 3.5.


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

לצורך התאמה לקומות ממוצעות לפי ייעוד כל מגרש אפנה למחקר במחקר דלפי (לשכה 2020) - "סוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר" ממנו עולה כי התוספת הממוצעת בשווי (באחוזים לכל קומה כלפי מעלה בבניין בן מעל 15 קומות עם מעלית באזורי ביקוש החל מהקומה הראשונה כאשר כל שאר המשתנים זהים, בממוצע 2%.

בהתאם להחלטות קודמות של הח"מ אני סבור כי במקרה דנן יש ליתן מקדם התאמה **לקומה** בשיעור של **1%** כך שיובא בחשבון התאמה לשווי בייעודים השונים כדלקמן:

במגורים ב' - תובא הפחתה לפי מקדם קומה של 0.98.

במגורים ג' - יובא בחשבון מקדם קומה 1.

במגורים ד' - תובא בחשבון תוספת לפי מקדם קומה של 1.07.

**סיכום החלטות הח"מ:**

| נקודות המחלוקת | עיקרי טענות שמאי המשיבה | עיקרי טענות שמאי המבקש | החלטות הח"מ |
|---|---|---|---|
| אופן תחשיב ההשבחה | הוצג תחשיב נפרד עבור תוספת יחידות הדיור ועבור תוספת השטח. בגין תוספת יח"ד נטען כי לא נוסף שטח ומשכך הובא בחשבון מקדם בשיעור 20% בגין ביטול שוליות. בגין תוספת השטח הובא בחשבון את סך השטח שנוסף מכוח **התכנית** במצב החדש כאשר כולו מיוחס לדיור להשכרה. | הוצג תחשיב נפרד עבור תוספת יחידות הדיור ועבור תוספת השטח. בגין תוספת יח"ד הובא בחשבון מקדם תמורה בשיעור 1% לכלל השטח העיקרי. בגין תוספת השטח הוצג תחשיב בשיטת הדלתא במצב החדש ובמצב הקודם ביחס לשטח עיקרי שנוסף בכל מגרש בנפרד בהתאם למצב חדש לפי **תכנית**. | ההשבחה תיבחן בהתאם לפס"ד זעירא, דהיינו מצב קודם בהתאם לסל הזכויות לפי תכנית 102-0360032 אל מול המצב החדש המהווה הבקשה להיתר לפי תכנית 102-1084805. זאת תוך מתן התייחסות למהות הזכויות בכל מגרש, כמותן וערכי השווי. |
| מקדם הפחתה לדיור להשכרה לטווח ארוך | 0.74. | 0.5285. | 0.7. |
| שווי מ"ר מבונה | 6,003 ₪/למ"ר. | 5,000 ₪/למ"ר. | 6,000 ₪/למ"ר. |


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

## 16. תחשיב בהתאם לבסיס החלטות הח"מ:

| מצב קודם זכויות לפי תכנית 102-0360032 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| מגרש | מהות | שטח עיקרי במ"ר | מקדם הפחתה לדיור להשכרה | מקדם קומה | סה"כ אקווי' |
| מגרש מס' 1 - מגורים ב' | מגורים עיקרי | 2600 | 1 | 0.98 | 2548 |
| מגרש מס' 2 - מגורים ג' | מגורים עיקרי | 5122 | 1 | 1 | 5122 |
| מגרש מס' 3 - מגורים ג' | מגורים עיקרי **להשכרה** | 5180 | 0.7 | 1 | 3626 |
| מגרש מס' 4 - מגורים ג' | מגורים עיקרי **להשכרה** | 2590 | 0.7 | 1 | 1813 |
| מגרש מס' 5 - מגורים ד' | מגורים עיקרי **להשכרה** | 8295 | 0.7 | 1.07 | 6213 |
| **סה"כ מ"ר מבונה אקווי' במצב הקודם** | | | | | **19321.96** |
| **מצב חדש זכויות לפי תכנית 102-1084805 בהתאם למבוקש בהיתרי הבנייה** | | | | | |
| מגרש | מהות | שטח עיקרי במ"ר | מקדם הפחתה לדיור להשכרה | מקדם קומה | סה"כ אקווי' |
| מגרש מס' 1 - מגורים ב' | מגורים עיקרי | 2509.81 | 1 | 0.98 | 2460 |
| מגרש מס' 2 - מגורים ג' | מגורים עיקרי | 5156.59 | 1 | 1 | 5157 |
| מגרש מס' 3 - מגורים ג' | מגורים עיקרי **להשכרה** | 5156.51 | 0.7 | 1 | 3610 |
| מגרש מס' 4 - מגורים ג' | מגורים עיקרי **להשכרה** | 2577.87 | 0.7 | 1 | 1805 |
| מגרש מס' 5 - מגורים ד' | מגורים עיקרי **להשכרה** | 8724.33 | 0.7 | 1.07 | 6535 |
| **סה"כ מ"ר מבונה אקווי' במצב החדש** | | | | | **19564.79** |
| השבחה במ"ר מבונה אקווי' | | | | | 242.84 |
| שווי מ"ר מבונה | | | | | ₪ 6,000 |
| **השבחה, בש"ח** | | | | | **₪ 1,457,028** |
| **היטל השבחה, בש"ח** | | | | | **₪ 728,514** |


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

**17. <u>החלטה:</u>**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, גוש 5214, חלקה 3, מגרשים 1-5 לפי תכנית 102-0360032 בגין מימוש בדרך של היתר בנייה, כדלקמן:

| מהות השבחה | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| תכנית 102-1084805 | 11/10/2023 | ₪ 1,457,028 | ₪ 728,514 |

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

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

**בכבוד רב,**
**חיים מסילתי, שמאי מקרקעין ועו"ד**
**"שמאי מכריע" לפי חוק התו"ב**





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