תאריך : **20.12.2024**

מס' בקשה/מינוי : **2451-2024**

מספרנו : **8837**

לכבוד

חב' מגידו י.ק. יזום בע"מ
באמצעות מר עופר נוי שמאי מקרקעין
דוא"ל: ofer.noy100@gmail.com
(להלן: "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה אופקים
דוא"ל: hezib@iula.org.il
באמצעות מר שמעון יניב בליה שמאי מקרקעין
דוא"ל: yaniv_bl@netvision.net.il
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש : 70005, חלקה : 76[1]

מס' מגרש: 1626 לפי תכנית תמל/1034

רחוב נחל עבדת, שכונת אפיקי נחל, אופקים

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 2451-2024 מיום 03.11.2024, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה: אישור הקלות.

גורם המימוש: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20220473.

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 10.12.2024, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 06.12.2024 ע"י הח"מ.

[1] גו"ח ישנים 100212/2.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב נחל עבדת, שכונת אפיקי נחל, אופקים.
גוש	:	70005.
חלקה	:	76[2]
שטח חלקה רשום[3]	:	5,002 מ"ר.
מגרש	:	מגרש מס' 1626 לפי תכנית תמל/1034.
שטח מגרש[4]	:	5,002 מ"ר.
זכויות	:	חכירה מרמ"י.
מהות הנכס	:	מגרש להקמת שני בניינים בני 6 קומות כולל מסחר ומשרדים, בסה"כ 32 יח"ד.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר שמעון יניב בליה מיום 08.01.2023.

6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר עופר נוי מיום 17.11.2024.

6.3 מכתב תשובת שמאי המשיבה מיום 05.12.2024.

6.4 העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מיום 10.12.2024.

6.5 תוצאות מכרז רמ"י י (מכרז בש/352/2019) לרבות חוברת מכרז במסלול מרכז דיור להשכרה.

6.6 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

6.7 היתרי בניה שהופקו לנכס.

6.8 בקשה להיתר בניה מס' 20220472.

6.9 החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה אופקים בישיבתה 2022012 מיום 20.12.2022.

6.10 מכתב הבהרה מהמבקשת מיום 11.12.20240.

6.11 מכתב הבהרה מאדריכלית הפרויקט שהתקבל בדוא"ל מיום 05.11.2024.

6.12 דרישת תשלום היטל השבחה מהוועדה המקומית לתכנון ובניה אופקים מיום 16.09.2024.

6.13 אישור זכויות מרמ"י מיום 02.05.2024, וחוזה חכירה מיום 30.08.2023.

6.14 כתבות מאתר "כלכליסט".

6.15 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים, קביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות ועדות ערר רלוונטיות נוספות.

---

[2] גו"ח ישנים 100212/2.

[3] בהתאם למצוין בנסח רישום מקרקעין אינטרנטי שהועבר לידי ובפורטל גיאוגרפי לאומי - Govmap.

[4] לפי תכנית תמל/1034.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

7. מועד קובע

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".*

המועד הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
אישור הקלות	מועד אישור בוועדה	20.12.2022

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1. תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

רחוב נחל עבדת, שכונת אפיקי נחל, אופקים.

תיאור העיר והשכונה

אופקים היא עיר במחוז הדרום בישראל השוכנת 24 ק"מ צפונית-מערבית לבאר שבע.
אופקים נוסדה ב־19 באפריל 1955 ותושביה הראשונים היו עולים ממרוקו ותוניסיה.
בשנות ה־90 הגיעו אל העיר עולים רבים מברית המועצות ומאתיופיה.
בשנת 1995 קיבל היישוב מעמד של עיר.
לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס) נכון לסוף פברואר 2024 (אומדן), מתגוררים באופקים 36,956 תושבים.
לפי פרוגרמה למבני ציבור לתכנית תמל/1034, ניכר שרובע המגורים המתוכנן באופקים עתיד להוות הרחבה משמעותית לעיר הקיימת.
רובע המגורים ימוקם ממזרח לנחל אופקים, המהווה כיום גבול טבעי של העיר.
הרובע עתיד להגדיל את תחום השיפוט העירוני בכ-50% : תוספת של כ-6,450 ד' על כ- 10,300 ד' הקיימים כיום.
ברובע עתידות לקום כ-7,400 יח"ד בתמהיל צפיפות שונה.
הרובע עתיד לספק מענה עירוני מלא עבור תושביו העתידיים : שטחים פתוחים, שירותי ציבור, מסחר ותעסוקה, וכן שטחי ציבור, תעסוקה ומסחר כלל-עירוניים, כפי שמתווה תכנית המתאר העירונית המקודמת בימים אלו.
ניכר כי המתחם בשלבי הקמה ופיתוח ראשוניים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>גבולות השכונה</u>

מצפון - תוואי רכבת ישראל ומושב גילת.

ממזרח - שטחים פתוחים.

מדרום - שטחים פתוחים.

ממערב - השכונות המזרחיות של העיר אופקים.

<u>תיאור סביבת הנכס</u>

הנכס מושא ההחלטה ממוקם בחלק הצפוני של השכונה המתוכננת.

<u>פיתוח</u>

ניכר כי בסביבה במועד הקובע לא קיים פיתוח עירוני [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

<u>נגישות לנכס</u>

מרחוב נחל עבדת מצפון.

8.2. <u>תיאור החלקות</u>

גוש	:	70005.
חלקה	:	76.
שטח חלקה רשום[5]	:	5,002 מ"ר.
מגרש	:	מגרש מס' 1626 לפי תכנית תמל/1034.
שטח מגרש[6]	:	5,002 מ"ר.
צורת המגרש	:	אי רגולרי דמוי מלבן עם פינות חזיתיות מעוגלות.
טופוגרפיה	:	ניכר שפני הקרקע הטבעיים מישוריים יחסית.
בינוי	:	טרם החלו עבודות הבניה במגרש.

8.3. <u>תיאור הנכס</u>

<u>הנכס</u>

כאמור, הנכס מושא ההחלטה מהווה מגרש להקמת שני בניינים בני 6 קומות כולל מסחר ומשרדים, בסה"כ 32 יח"ד.

הבקשה כוללת הקלות שונות.

<u>סוג בניה</u>

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר צפויים להיבנות מבנים בבניה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי משלד בטון וקירות חוץ מבטון ובלוקים בחיפוי אבן טבעית וגג בטון שטוח.

<u>מצב פיזי ותחזוקתי</u>

לא רלוונטי, קרקע ריקה.

---

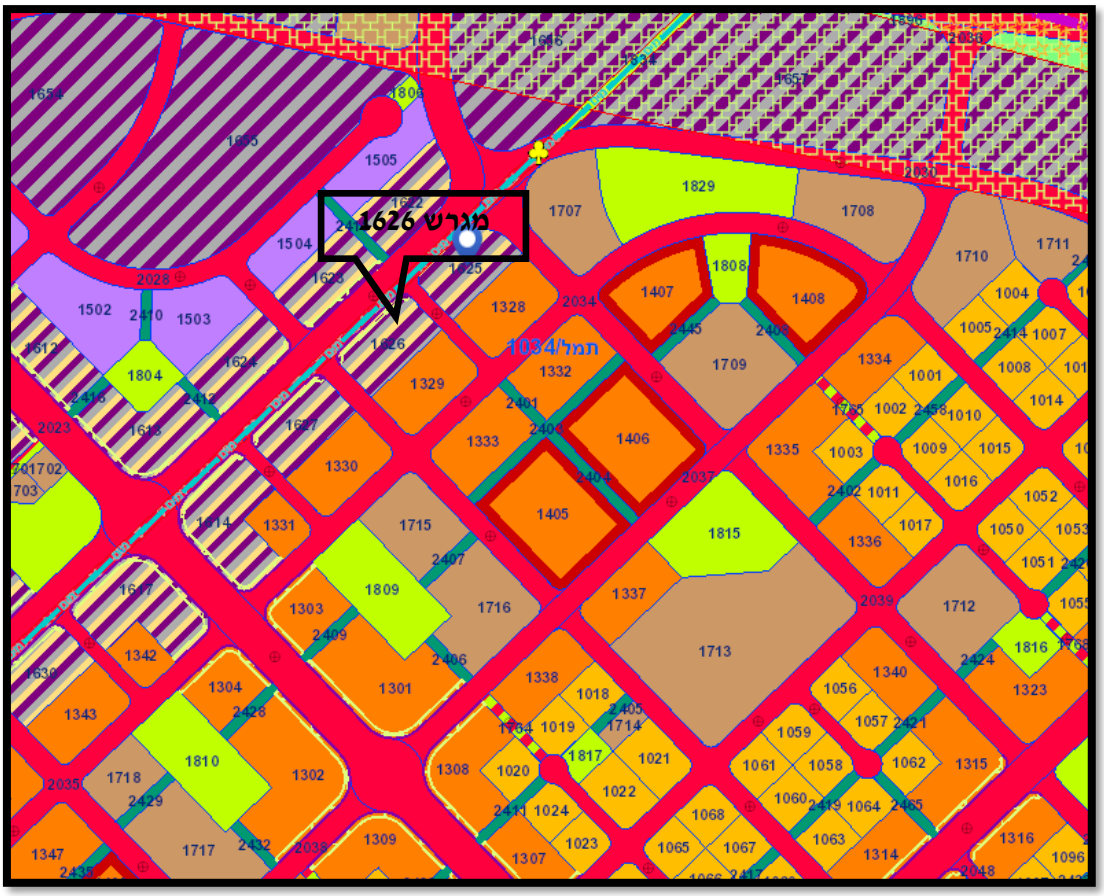
[5] בהתאם למצוין בנסח רישום מקרקעין.

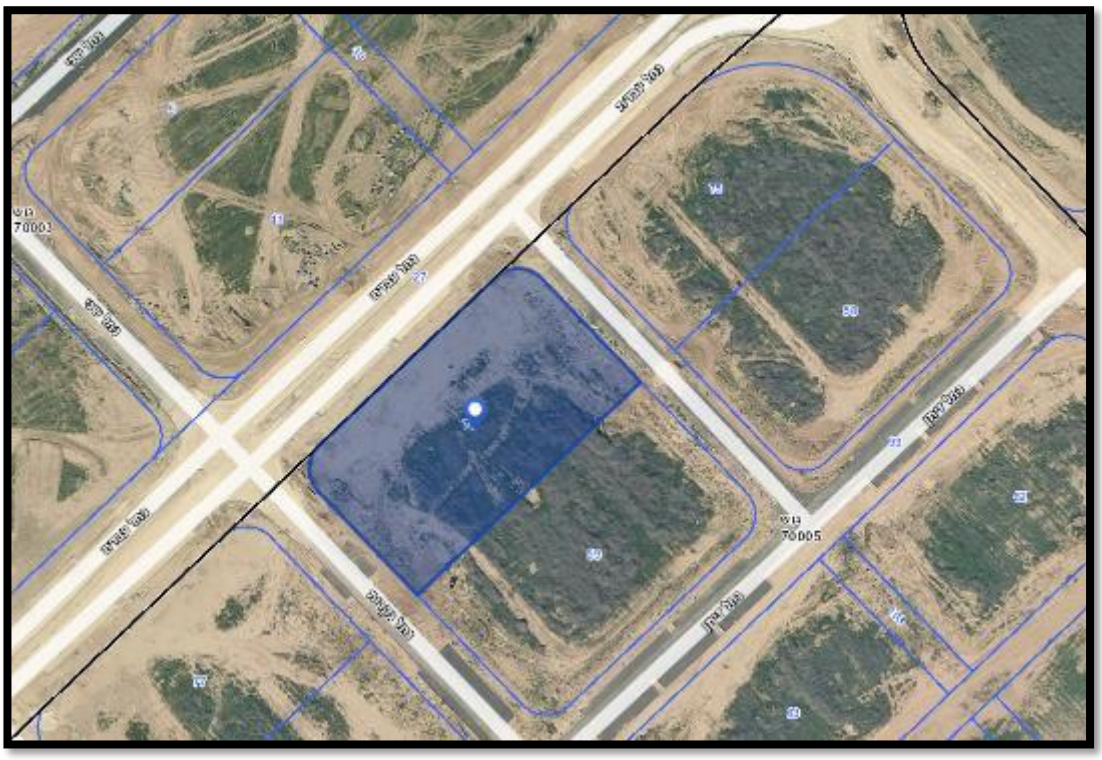
[6] לפי תכנית תמל/1034.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תצלום אוויר עם רקע גושים חלקות ומגרשים (מאתר Govmap)





רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תמונה מייצגת של המגרש</u>



<u>תמונה מייצגת של המגרש</u>



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 224748 מיום 10.12.2024, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש : 70005.

חלקה : 76.

שטח רשום : 5,002 מ"ר.

בעלויות : מדינת ישראל בשלמות.

9.2 אישור זכויות רמ"י

בהתאם להעתק אישור זכויות רמ"י מיום 02.05.2024, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש: 70005.

חלקות: 58, 59, 75, 76.

מגרשים: 1328, 1329, 1625, 1626.

שטח עסקה: 20,126 מ"ר.

חוכר: מגידו י.ק. יזום בע"מ- בשלמות.

הערה: רשומה משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לעל שם החוכר לטובת בנק הפועלים בע"מ מרכז עסקים חיפה.

9.3 הסכם חכירה

בהתאם להעתק סכם חכירה שנחתם ביום 30.08.2023 בין רמ"י (המחכיר) לבין מגידו י.ק. יזום בע"מ (החוכרת), עולים הפרטים כדלהלן:

גוש: 70005.

חלקות: 58, 59, 75, 76.

מגרשים: 1328, 1329, 1625, 1626.

תקופת חכירה: 98 שנים החל מיום 09.08.2021 ועד ליום 08.08.2119.

מטרת הקצאה: מגרשים 1328-1329 מגורים ג', מגרשים 1625-1626 מגורים מסחר ותעסוקה.

מטרת החכירה: בניה להשכרה:

מס' יח"ד: 152.

הערות הח"מ למצב המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.
יודגש כי לא הועברו לידי מסמכים משפטיים מעבר למפורט לעיל.
החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה והמבקשת בחוות דעתן, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.
נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.

בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

תכנית תמל/1034 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7734 מיום 20.03.2018.

מטרת התוכנית:

מטרת התכנית הינה תכנון מתחם בשטח של כ- 7,000 דונם המשלב כ- 7,400 יח"ד עבור מגורים, תעסוקה, פארק רובעי, מסחר ומבני ציבור.

עיקר הוראות התכנית:

א. שינוי יעודים משטח חקלאי, דרך, שטח ציבורי פתוח ונחל/תעלת ניקוז ליעודי קרקע עבור:

- מתחמי מגורים מסוגים שונים, סה"כ 7,368 יח"ד, מתוכן 5,468 דירות רגילות ו- 1,376 דירות קטנות (70 מ"ר עיקרי) ו- 524 דירות בדיור מיוחד.
- מתחמי תעסוקה ומסחר המשלבים בין תעשיה עתירת ידע (היי- טק), מרכז פיננסי, משרדים, עסקים, מסעדות, וכדומה.
- מוסדות ציבור שכונתיים וכלל עירוניים.
- מערכת תנועה וחנייה הכוללת חיבור למערך הדרכים הקיים, התחברות לכבישים בינעירוניים ולרחובות העירוניים ודרך גישה חדשה לעיר.
- שטחים פתוחים שכונתיים וכלל עירוניים, שמורות טבע ויער.
- רצועת תשתיות.
- הקמת מחלף על דרך 25.

ב. קביעת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע.

ג. התווית דרכים חדשות.

ד. הסדרת ניקוז.

ה. קביעת הנחיות בנושאים שונים:

- הנחיות בינוי - קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- הוראות לפיתוח.
- שלבים לפיתוח.
- הנחיות סביבתיות.
- תנאים למתן היתר בניה.

תשריט התוכנית:

בהתאם לתשריט התכנית, ניכר כי מושא ההחלטה מהווה את מגרש 1626 שסווגו ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הוראות בניה בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה:

שימושים:

א. דירות מגורים.

ב. שטחי פריקה וטעינה תת קרקעיים.

ג. שימושי תעסוקה כגון: משרדים, שירותים עסקיים, מכוני מחקר, מעבודת למחקר ופיתוח, מוסדות כספיים, מרפאות וכו'.

ד. תעשיה מתקדמת.

ה. שימושים מסחריים כגון: אולמות תצוגה, חניות, סדנאות וגלריות, סניפי דואר, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי ושירותי רווחה ופנאי, ומקומות בילוי וכד'.

ו. שטחים פתוחים ופיתוח נופי לרווחת הדיירים העובדים באזור ומבקרים.

ז. מתקנים הנדסיים הנדרשים לתפעול השימושים המותרים.

זכויות הבניה במגרש 1626, כדלהלן:

שטח מגרש	-	5,001 מ"ר.
שטח עיקרי מגורים עילי	-	3,420 מ"ר.
שטח עיקרי מסחר עילי	-	500 מ"ר.
שטח עיקרי תעסוקה עילי	-	999 מ"ר.
שטח שירות מגורים עילי	-	710 מ"ר.
שטח שירות מסחר עילי	-	150 מ"ר.
שטח שירות תעסוקה עילי	-	300 מ"ר.
שטח שירות מגורים תחתי	-	467 מ"ר.
שטח שירות מסחר תחתי	-	208 מ"ר.
שטח שירות תעסוקה תחתי	-	312 מ"ר.
סה"כ שטחי בניה	-	7,066 מ"ר.
מרפסות	-	450 מ"ר.
תכסית	-	45%.
מספר יחידות דיור	-	30 יח"ד (8 יח"ד קטנות).
גובה מבנה	-	20 מ' מעל הקרקע.
קומות	-	5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 1 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
קווי בניין	-	5 מ' לכל כיוונים (קדמי למסחר ותעסוקה – 0 מ').

חניה:

מס' מקומות חניה יהיה בהתאם לתקן הארצי החל לעת אישור הבקשה להיתר הבניה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר בניה מס' 20220473 – אושרה ע"י הוועדה המקומית

מהות הבקשה:

הקמת שני בניינים בני 6 קומות, כולל מסחר ומשרדים, בסה"כ 32 יח"ד.

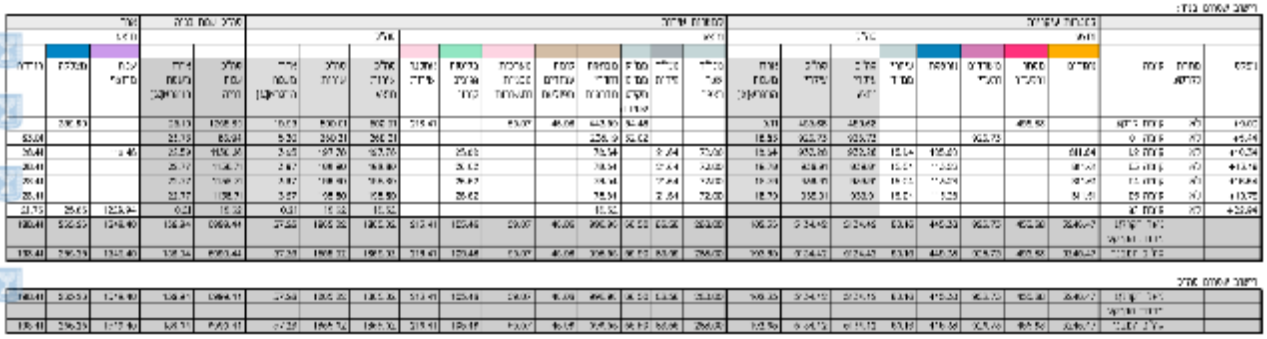
בהחלטת ועדת משנה בישיבה 2022012 בתאריך 20.12.2022, הוועדה החליטה פה אחד לאשר את הבקשה

כולל הקלות הבאות:

- תוספת 2 יח"ד בהקלה המהווה תוספת של 7%, ל - 32 יח"ד במקום ה – 30 יח"ד המותרות בתכנית.
- הקלה לתוספת קומה, ל - 6 קומות במקום ה - 5 הקומות המותרות בתכנית.
- הקלה מהוראות התכנית בעניין כמות יח"ד הקטנות, ל - 6 יח"ד קטנות במקום ה - 7 יח"ד הנדרשות בתכנית.
- הקלה בגובה הבניין ל - 27 מ' במקום ה - 20 מ' המותרים בתכנית.
- ניוד של 208 מ"ר שטחי שירות מסחר ממתחת לקרקע אל מעל לקרקע.
- ניד של 312 מ"ר שטחי שירות תעסוקה ממתחת לקרקע אל מעל לקרקע.
- ניוד של 467 מ"ר שטחי שירות מגורים ממתחת לקרקע אל מעל לקרקע.

היתר יוצא בתנאים כאמור בהחלטה.

טבלת שטחי הבנייה מתוך תשריט הבקשה להיתר בנייה, כדלהלן:



הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

באומדן השבחה למקרקעין מושא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1. נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1. "**השבחה**" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2. "**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1. קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה.

11.2.2.3. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.1).

11.3. בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7. מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8. מאפייני הסביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. המועד הקובע.

11.11. מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועד רכישת הזכויות במקרקעין – אין זה מעניינה של החלטה זו.

11.13. המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14. מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס מושא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	ההשבחה [שומת משיבה]	ההשבחה [שומת מבקשת]
אישור הקלות	20.12.2022	₪ 546,470	₪ 77,369

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 08.01.2023:

החלטת רשות הרישוי המקומית לאשר בישיבה מס׳ 2022012 בתאריך 20/12/2022 את ההקלות הבאות:

- ✓ תוספת 2 יח״ד בהקלה המהווה תוספת של 7% סה״כ מבוקשות 32 יח״ד במקום 30 המותרות בתכנית.
- ✓ מבוקשת הקלה לתוספת קומה ,סה״כ מבוקשות 6 קומות במקום 5 המותרות בתכנית.
- ✓ מבוקשת הקלה בגובה הבניין, גובה הבניין המבוקש הוא 27 מ׳ במקום 20 מ׳ המותרים בתכנית.
- ✓ מבוקשת הקלה לניוד 208 מ״ר שטחי שירות מסחר מתחת לקרקע אל מעל לקרקע.
- ✓ מבוקשת הקלה לניוד 312 מ״ר שטחי שירות תעסוקה מתחת לקרקע אל מעל לקרקע.
- ✓ מבוקשת הקלה לניוד 467 מ״ר שטחי שירות מגורים מתחת לקרקע אל מעל לקרקע.

המתודולוגיה לחישוב השבחה בגין הגדלת הצפיפות ע״י תוספת יחידות דיור בהקלה ללא תוספת זכויות בוצעה בהתאם לשומות מכריעות שניתנו בעניין.
השטח המחושב לחיוב הינו שטח יחידות הדיור הנוספות בהקלה כאשר מובא בחשבון שטח עיקרי בלבד ללא ממ״ד (בהתאם לערר חשדר והכרעות שהתקבלו בעניין).
על שטח זה יש לנקוט מקדם שוליות המבטא את תועלת הגדלת הצפיפות. מקדם זה משתנה בהתאם להפרשי השטחים בין המצב הקודם למצב החדש ולמצב השוק.

1. **נתוני השוואה:**

מגורים:

ניתוח עסקאות מכר לדירות מגורים בבנייה רוויה בשכונת אפיקי נחל																
מס' מכרז	תאריך	מס' מתחם	מחיר זכיה	הוצאות פיתוח	הס"כ עלות המגרש כולל פיתוח	תוכנית	מס' מגרש	מהות	ישוב	שטח המגרשים	מס' יח"ד	שטח עיקרי	שטחי ממ"ד	שטחי מחסן	שטח מבונה	שווי מ"ר מבונה
76/2022	19/09/2022	1	₪ 7,820,018	₪ 26,930,189	₪ 34,750,207	תמל/1034	1349-1351 1034-1040	קרקע למגורים	אופקים	30515	183	23130	2196	2196	26644	₪ 1,304
76/2022	19/09/2022	11	₪ 6,800,018	₪ 29,027,521	₪ 35,827,539	תמל/1034	1041-1049 1325-1326 1339	קרקע למגורים	אופקים	33431	194	24860	2328	2328	28585	₪ 1,253
76/2022	19/09/2022	18	₪ 7,888,888	₪ 17,259,142	₪ 25,148,030	תמל/1034	1090-1095 1327, 1341	קרקע למגורים	אופקים	17898	126	16380	1512	1512	18799	₪ 1,338
196/2021	25/10/2021	1	₪ 26,026,000	₪ 20,793,369	₪ 46,819,369	תמל/1027	51-58	קרקע למגורים	אופקים	18723	69					
76/2022	19/09/2022	5	₪ 3,623,120	₪ 11,719,780	₪ 15,342,900	תמל/1034	1004-1008 1012-1014	קרקע למגורים	אופקים	16047	65	9750	780	780	10998	₪ 1,395
															שווי ממוצע למ"ר מבונה	₪ 1,323

תעסוקה:

מהות	מיקום	שטח	דמ"ש	דמ"ש למ"ר
משרד	חורשת נח	430	₪ 19,350	₪ 45
משרד	שדרות הרצל	70	₪ 4,500	₪ 64
משרד	-	70	₪ 3,500	₪ 50
משרד	חורשת נח	4000	₪ 180,000	₪ 45
ממוצע דמי שכירות מ"ר				₪ 51
הפחתה למשא ומתן (5%)				₪ 49
שיעור היוון				7.50%
שווי מ"ר בנוי				₪ 7,763
עלויות בניה - בהתאם למחירון דקל 11/2022				₪ 6,440
שווי מ"ר מבונה				**₪ 1,323**

עסקאת מכר - גיבורי ישראל 1448/6	
תאריך	09/08/22
מחיר מכירה	₪ 155,000
שטח (מ"ר)	31
שווי למ"ר	₪ 5,000
בניכוי רווח יזמי שחוק	₪ 4,545
עלויות בניה	₪ 3,500
יתרה לקרקע	**₪ 1,045**

בשקלול הנתונים אני קובע שווי מ״ר מבונה לתעסוקה בסך של 1,200 ₪.

רח׳ יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א׳, **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל׳ 02-6569085 | **פקס׳** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מסחר:

מכרז רמ"י מס' 299/2021						
תאריך החלטה	מס' מגרש	תכנית תקפה	שטח המגרש	ייעוד	מחיר זכייה	ע. פיתוח	סה"כ מחיר כולל פיתוח
28/12/21	901	601-0504548	7,708	מסחר ותעסוקה	₪ 32,456,789	₪ 3,711,191	₪ 36,167,980

ניתוח נתוני המכרז והמגרש		
תיאור	שטח מותר	מקדם תועלת	שטח אקוויוולנטי
מסחר קומת קרקע	5,396	1	5396
תעסוקה קומות עליונות	16,184	0.5	8092
סה"כ שטח אקוויוולנטי			13488
מחיר זכייה כולל פיתוח			₪ 36,167,980
התאמה למועד השומה			1
שווי מ"ר אקוויוולנטי משוקלל			**₪ 2,682**
הפחתה להיקף עסקה			0.85
שווי מ"ר אקוויוולנטי מתואם			**₪ 2,279**

מכרז רמ"י מס' 25/2022						
תאריך החלטה	מס' מגרש	תכנית תקפה	שטח המגרש	ייעוד	מחיר זכייה	ע. פיתוח	סה"כ מחיר כולל פיתוח
11/08/21	801	תמל/1027	6,720	מסחר ומשרדים	₪ 4,500,180	₪ 7,826,527	₪ 12,326,707

ניתוח נתוני המכרז והמגרש		
תיאור	שטח מותר	מקדם תועלת	שטח אקוויוולנטי
מסחר	2,240	1	2240
תעסוקה עיקרי	5,260	0.5	2630
שטחי שירות למסחר	1,269	0.5	635
שטחי שירות לתעסוקה	2,981	0.25	745
שטחי שירות תת"ק	5,700	0	0
סה"כ שטח אקוויוולנטי			6250
מחיר זכייה כולל פיתוח			₪ 12,326,707
שווי מ"ר אקוויוולנטי משוקלל			₪ 1,972
הפחתה להיקף עסקה			0.9
שווי מ"ר אקוויוולנטי משוקלל			₪ 1,775

גוש חלקה	תאריך	מחיר מכירה	מהות	חלק נמכר	ישוב	שטח	שווי למ"ר	התאמה למצב פיזי	התאמה לגודל	שווי למ"ר מתואם
039556-0004-000	21/04/21	₪ 100,000	חנויות ומסחר	הרצל 7	אופקים	21	₪ 4,762	1.15	1	₪ 5,476
039556-0005-000	05/09/19	₪ 200,000	חנויות ומסחר	הרצל 1416	אופקים	30	₪ 6,667	1	1	₪ 6,667
039556-0005-000	18/08/19	₪ 200,000	חנויות ומסחר	הרצל 34	אופקים	30	₪ 6,667	1	1	₪ 6,667
039556-0004-000	23/07/19	₪ 240,000	חנויות ומסחר	הרצל 7	אופקים	35	₪ 6,857	1	1	₪ 6,857
039557-0173-005	27/03/19	₪ 600,000	חנויות ומסחר	המלאכה 7	אופקים	142	₪ 4,225	1	1.1	₪ 4,648
ממוצע שווי מ"ר בנוי										**₪ 6,063**

ניתוח שווי מ"ר מבונה	
תיאור	**מריכב**
שווי מ"ר בנוי	₪ 6,063
מרכיב יזמי שחוק	10%
עלויות בנייה למ"ר שחוקות	₪ 3,500
שווי מ"ר מבונה למסחר	₪ 2,012
התאמה למועד	₪ 2,213

בשקלול הנתונים אני קובע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של 2,000 ₪.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

2. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

השבחה בגין תוספת קומה	
שטח עיקרי בקומות הנוספת	939.26
מקדם השבחה - שיפור תכנוני	20%
שטח לחיוב	187.85
הקלה בגובה מבנה	**מגולם**
העברת שטחי שירות ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע - מגרים	
שטח בהקלה	467.00
מקדם השבחה - שיפור תכנוני	10%
שטח לחיוב	46.70
העברת שטחי שירות ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע - מסחר	
שטח בהקלה	208.00
מקדם השבחה - שיפור תכנוני	15%
שטח לחיוב	31.20
העברת שטחי שירות ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע - תעסוקה	
שטח בהקלה	312.00
מקדם השבחה - שיפור תכנוני	10%
שטח לחיוב	31.20
השבחה בגין תוספת יחידת דיור	
מצב קודם	
עיקרי	3300.48
מס' יח"ד	30
עיקרי ליח"ד	110.02
מצב חדש	
עיקרי	3300.48
מס' יח"ד	32
עיקרי ליח"ד	103.14
תחשיב ההשבחה	
שטח לחיוב ליח"ד	103.14
מס' יחידות בהקלה	2
מקדם השבחה - שוליות	0.5
שטח לחיוב	103.14

סיכום			
מרכיב	**שטח לחיוב**	**שווי מ"ר אקווי'**	**השבחה**
הקלה בגובה מבנה		מגולם	
השבחה בגין תוספת קומה	187.85	₪ 1,323	₪ 248,454
השבחה בגין תוספת יחידות דיור	103.14	₪ 1,323	₪ 136,413
העברת שטחי שירות ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע - מגרים	46.70	₪ 1,323	₪ 61,766
העברת שטחי שירות ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע - מסחר	31.20	₪ 2,000	₪ 62,400
העברת שטחי שירות ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע - תעסוקה	31.20	₪ 1,200	₪ 37,440
השבחה			₪ 546,473
היטל השבחה			**₪ 273,237**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

3. <u>עקרונות גורמים ושיקולים לשומה:</u>

בבואי לשום ולקבוע את ההשבחה שנוצרה בנכס עקב בקשה להיתר מס' 20220473 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת וכן את הפרטים הבאים:

- מטרת השומה לשום ולקבוע את היטל ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון זאת עקב בקשה להיתר מס' 20220473 שמהותה:

"הקמת שני בניינים בני 6 קומות, מתוכם קומת קרקע מסחרית גבוהה, מעליה קומת משרדים ומעליהם 4 קומות מגורים. סה"כ 32 יח"ד במגרש".

<u>הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:</u>

- ✓ תוספת 2 יח"ד בהקלה המהווה תוספת של 7% .סה"כ מבוקשות 32 יח"ד במקום 30 המותרות בתכנית.
- ✓ מבוקשת הקלה לתוספת קומה ,סה"כ מבוקשות 6 קומות במקום 5 המותרות בתכנית.
- ✓ מבוקשת הקלה בגובה הבניין, גובה הבניין המבוקש הוא 27 מ' במקום 20 מ' המותרים בתכנית.
- ✓ מבוקשת הקלה לניוד 208 מ"ר שטחי שירות מסחר מתחת לקרקע אל מעל לקרקע.
- ✓ מבוקשת הקלה לניוד 312 מ"ר שטחי שירות תעסוקה מתחת לקרקע אל מעל קרקע.
- ✓ מבוקשת הקלה לניוד 467 מ"ר שטחי שירות מגורים מתחת לקרקע אל מעל לקרקע.

זאת בעקבות החלטת רשות הרישוי המקומית לאשר את הבקשה בישיבה מספר 2022012 מתאריך 20/12/2022.

- היטל ההשבחה מהווה את המחצית של ההשבחה שנוצרה בנכס עקב הבקשה להיתר מספר 20220473, ביחס לנתוני תב"ע בתוקף.

- המועד הקובע בגין אישור ההקלות הינו יום החלטת רשות הרישוי המקומית לאשר את הבקשה בישיבה מספר 2022012 מתאריך 20/12/2022.

- הובא בחשבון בשומה המצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.

- הובא בחשבון המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה.

- אומדן שווי הקרקע שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על ניתוח מכרזי רמ"י, עסקאות מכר, נתוני שכירות וחילוץ מ"ר מבונה.

- הובא בחשבון כי ההשבחה נעשתה על מרכיב הקרקע כולל פיתוח.

- שומה זו הוכנה עבור המזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. <u>ההשבחה</u>:

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת ואת המטרה אשר לשמה הוכנה השומה אני אומד את ההשבחה שנוצרה בגין בקשה להיתר בסך של:

תכנית בניין עיר	מימוש באמצעות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תמל/1034	הקלות בבקשה להיתר 20220473	20/12/2022	₪ 546,470	₪ 273,235

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>עמדת שמאי המבקשת בהתאם לשומת המבקשת מיום 17.11.2024:</u>

1. בבואי להעריך את ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין אישור ההקלות, הבאתי בחשבון בין היתר את העקרונות, גורמים ושיקולים כדלקמן:

1.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".
לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להעריך את ההפרש בין שווי המקרקעין בהתאם למצב התכנוני הקודם ובהתאם למצב התכנוני החדש עבור כל תכנית/הקלה עפ"י מועד כניסתה לתוקף.

1.2 השומה נערכה בשיטת המדרגות לאור פס"ד "פמיני" (רע"א 4217/04).

1.3 המועד הקובע לשומה 20/12/2022 – יום אישור ההקלות בוועדה המקומית.

1.4 מיקום הנכס בשכונה חדשה לא מפותחת במועד הקובע (עם פיתוח חלקי כיום) <u>בצמוד לכביש ראשי בשכונה</u>.

1.5 המצב התכנוני בנכס הנדון והיותו נכס מעורב למסחר, תעסוקה ומגורים. <u>מיקום דירות מגורים בנכס מעורב הכולל שימושי תעסוקה וממוקם מעל קומת מסחר</u>, לרבות שימושי הסעדה בקומת הקרקע, ואפשרות שימוש למקומות ישיבה במעבר המקורה בצמוד לחזיתות בתי האוכל פוגע בשווי דירות המגורים. בהתאם תובא בחשבון הפחתה בשווי מ"ר מבונה ביחס לדירות שאינן בנכס מעורב / מעל מסחר.

1.6 המצב המשפטי בנכס הנדון, ולפיו, בהתאם לחוזה החכירה ומכרז רמ"י <u>כל דירות המגורים בנכס הנדון מהוות דירות להשכרה בשכ"ד מפוקח לתקופה של 15 שנים לפחות</u>.
שכ"ד מפוקח בהתאם לקובץ החלטות מועצת רשות מקרקעי ישראל הינו כדלהלן (ס'ק' 4.8.1 הגדרות):

> "מחיר מפוקח" - 80% ממחיר השכירות באותו אזור, כפי שיקבע שמאי מקרקעין מטעם החברה ובתוספת דמי אחזקה כפי שתקבע החברה;

1.7 עליית שיעור הריבית מאז הזכיה במכרז בחודש אוגוסט 2021 ועד מועד אישור ההקלות בוועדה המקומית בחודש דצמבר 2022 בצורה מהירה וחדה. עליית הריבית הפכה פרוייקטים להשכרה ללא כדאיים. אף שפרוייקטים אלו מסובסדים ע"י דירות שניתן למכור בשוק הפרטי וכן שטחי מסחר, מבדיקתי מרבית המכרזים של רמ"י מתחילת 2022 ועד היום! כשלו ולא התקבלו בהן הצעות. חוסר הכדאיות במכרזים בולט במיוחד במקומות ששווי הקרקע נמוך באופן יחסי (אופקים, נתיבות, שדרות, אשקלון ובאר שבע).

1.8 פסיקות השמאי המכריע דוד דדון לגו"ח 100212/2, המהווה את חלקת המקור וחלקות סמוכות לחלקה הנדונה בגוש 70004, לרבות ההתאמות הנדרשות למגרש הנדון. שווי מ"ר מבונה בשוק החופשי נקבע בשומות השמאי המכריע כדי 1,600 ₪ למ"ר מבונה למגורים <u>בשוק החופשי</u> למועד קובע קרוב. בהתאם יובא בחשבון שווי בסיסי זה לצורך קביעת השווי למ"ר מבונה בהתאמות הנדרשות.

1.9 מהות ההקלות שנוצלו בפועל – בבקשה להיתר התבקשו הקלות מקסימליות שחלקן נוצלו אך באופן חלקי בלבד, כדלהלן:

א. תוספת 2 יח"ד, היינו 32 יח"ד במקום 30 יח"ד המותרות בתכנית.

ב. תוספת קומה – סה"כ 6 קומות במקום 5 קומות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ג. הקלה בגובה הבניין ל-27 מ' במקום 20 מ' המותרים – יחד עם זאת ובפועל לא נוצל כל הגובה המבוקש. גובה קומת המגורים העליונה מסתיים בכ-22 מ', מעליה קומת גג וגג עליון ללא שימוש מסתיים בגובה כ-25 מ'. בהתאם ההקלה לגובה מגולמת בתוספת הקומה המופיעה בהקלה ב' לעיל (תואם לשומת הוועדה).

ד. ניוד שטחי שירות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע. בפרסום ההקלות ופירוט ההקלות בתכנית הבקשה להיתר צויין ניוד מקסימלי של כל שטחי השירות התת"ק (סה"כ 987 מ"ר), יחד עם זאת, ובפועל נוצלו בהיתר רק חלק מהשטחים (705 מ"ר), כדלהלן (ראה בנספח 8 מייל מאדריכל התכנית לעניין התפלגות שטחי השירות):

שימוש	שטחי שירות עיליים מותרים	שטחי שירות עיליים שנוצלו בפועל	שטח שנויד בפועל
מסחר	150	324	174
תעסוקה	300	400	100
מגורים	710	1,141.02	431.02
סה"כ	1,160	1,865.02	705.02

1.10. <u>אופן בחינת ההשבחה:</u>

א. שטחים מסחריים ושטחי משרדים - ההשבחה תיבחן בהתאם לערכי השווי בשוק החופשי ללא ביצוע התאמות.

ב. **שטחי מגורים** – ההשבחה תיבחן בהתאם לערכי השווי בשוק הפרטי ולאחר מכן יבוצעו התאמות, כדלהלן:

- ✓ התאמה למגבלת שכירות, לרבות העובדה שהנכס בשכירות מפוקחת (מופחתת ב-20% ממחיר השוק).
- ✓ מיקום הנכס בצמוד לכביש מרכזי השכונה.
- ✓ מיקום הדירות במבנה מעורב למסחר, תעסוקה ומגורים, לרבות היות הדירות מעל שטחי מסחר, כולל שימושי הסעדה, ושימוש למקומות ישיבה במעבר המקורה בצמוד לחזיתות בתי האוכל.

להלן פירוט לגבי ההתאמות הנדרשות וערכי השווי:

2. <u>מגבלת שכירות למגורים, לרבות העובדה שהנכס בשכירות מפוקחת (מופחתת ב-20% ממחיר השוק)</u>

כל דירות המגורים בנכס הנדון הינן דירות בשכירות מפוקחת / מופחתת לטווח ארוך.

בהתאם לתנאי המכרז וחוזה החכירה בו זכתה המבקשת, הרי שהמבקשת נדרשת להשכיר את הדירות בנכס לתקופה מינימאלית של 15 שנים ברציפות ממועד קבלת טופס 4 וטופס 5, עם מגבלות נוספות. משמעות הדבר שקיימת מגבלת מכירה של דירות המגורים והן מיועדות להשכרה בלבד. מגבלה זו לבדה הוערכה בשומות מכריעות בהפחתה של לפחות 20% משווי מ"ר מבונה בשוק החופשי.

בשומות מכריעות של שמאים מכריעים שונים במתחם דפנה בתל אביב בגוש 6110 לתכנית תא/3885 לרבות דוד דדון, אורית גלן, שושי שרביט שפירא, דורית פריאל, אלי כהן ועוד נקבעה <u>הפחתה של 20%-21.6%</u>

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

(מקדם 0.8-0.784) לשווי מ"ר מבונה למגורים לדירות להשכרה בשכ"ד לא מפוקח ביחס לשווי מ"ר מבונה למגורים שאינו מיועד להשכרה. המועד הקובע 28.07.2015.

בנכס הנדון שכר הדירה הינו **שכ"ד מפוקח / מופחת בכל הדירות ב-20% ממחיר השוק**. בשומות מכריעות נקבעה **הפחתה של 70%-35%** ביחס לשווי שוק בגין מגבלת שכירות בשכ"ד מפוקח, כדלהלן:

2.1. בשומת השמאי המכריע ארז כהן גו"ח 6996/119, רחוב התאנה 8, תל גיבורים, חולון, נקבעה הפחתה של 42% (מקדם 0.58) לשווי לדירות להשכרה מפוקחת ביחס למחירי שוק בחישוב ההקלות, המועד הקובע 16.04.2019, כדלהלן:

> 7.5 ערכי שווי
>
> בחנתי את נתוני השווי שהציגו הצדדים ומצאתי כי השווי למ"ר מבונה שהביאה בחשבון שמאית המבקשת ביחס לנכס המוגבל בתנאי חוזה החכירה בסך 3,800 ₪ הוא סביר. גם השווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה בהתעלם ממגבלות חוזה החכירה בסך 6,500 ₪ למ"ר מבונה נמצא סביר. בהתאם להכרעתי שליעיל כי יש להביא בחשבון את שווי השוק ללא מגבלות חוזה החכירה, יערך התחשיב לפי שווי של 6,500 ₪ למ"ר מבונה.
>
> שמאית המבקשת הציגה נתונים לפיהם מקדם השווי בין קרקע מוגבלת לשכירות ארוכת טווח לקרקע ללא מגבלה הוא 0.5-0.25. המשיבה ציינה כי הזכויות בקרקע נרכשו מרמ"י בהפחתה של 40% משווי השוק המלא (מקדם 0.6). בהחלטת ועדת ההשגות על שומות רשות מקרקעי ישראל מיום 08/01/2019 (גוש 2815 חלקה 8 רובע ט"ז באשדוד) נקבע מקדם בשיעור 0.73 ביחס לקרקע שאינה מוגבלת להשכרה בלבד. במקרה שנדון שם, רק 50% מהדירות יועדו להשכרה והיתרה יועדה למכירה בשוק חופשי. מכאן שמקדם ההפחתה המתואם לקרקע להשכרה בלבד הוא כ- 0.46. במקרה הנדון כאן, יחס השווי בין מ"ר מבונה המוגבל לשכירות ארוכת טווח (3,800 ₪) לבין קרקע למ"ר מבונה ללא מגבלה (6,500 ₪) הוא 0.58 ובנסיבות העניין זהו מקדם סביר.

יוער כי השמאי המכריע קבע את ההשבחה בתחשיבו בסופו של דבר על בסיס שווי מ"ר מבונה בהתעלם ממגבלות ההשכרה לטווח ארוך בסך 6,500 ₪ למ"ר מבונה.

על קביעה זו הוגש ערר (חל/8058/0720 ו-חל/8057/0720). ועדת הערר קבעה כי על השמאי המכריע היה לקבוע את השווי בהתחשב במגבלות ההשכרה לטווח ארוך. בהתאם קבעה וועדת הערר כי השווי למ"ר מבונה בתחשיב יתוקן לסך 3,800 ₪, בהפחתה של 42% בגין מגבלת השכרה לטווח ארוך מפוקח כפי שנקבע בשומה המכרעת (מצ"ב בנספח מס' 9 החלטת וועדת הערר).

לעניין זה ראה גם מאמר עו"ד צבי שוב המתייחס לעמ"נ 7270-02-22 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות בע"מ, פסק דין מיום 30.07.2023, בו נקבע כי יש להתחשב במגבלת ההשכרה לטווח ארוך מפוקח ואין להתעלם ממנו (מצ"ב כנספח מס' 10).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

2.2. בשומה מייעצת של השמאי המכריע ארז כהן מיום 29.11.2021, גו"ח 6991/70-71, רחוב גרוסמן מאיר 8, מתחם הגדנ"ע, תל אביב, נקבעה הפחתה של 35% (מקדם 0.65) למגבלת שכירות מפוקחת למגורים ביחס למחיר שוק. המועד הקובע 12.06.2015. בשומה זו הוצגו מספר רב של שומות מכריעות אשר קבעו מקדמי הפחתה של עד 70% בשווי מ"ר מבונה בגין שכ"ד מפוקח, כדלהלן:

להלן מקדמי הפחתה למגבלת שכירות כפי שנקבעו בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו"ח	מיקום	מקדם
אריה אריאל	6536/975	דן שומרון 12, הרצליה	0.44
רמה מאור	6615/298	וילנסקי משה 17-11, תל אביב	0.62
שלומי יפה	30397/106	הנרייטה סאלד, ירושלים	0.3
רינת וויס רביב	40001/1-9	אילת	0.4
אליהו כהן	4351/18-19	נאות שמיר, רמלה	0.6
גיל הרצברג	6423/10	מתחם הכוכבים, הרצליה	0.45
יעקב פז	2768/25	גן יבנה	0.45

בשומה מכרעת שערכתי בגו"ח 6996/119,120 נמצא כי שווי הקרקע במגבלת שכירות מהווה 58% משווי הקרקע ללא מגבלות.

בהתחשב בנתונים אלה סביר להביא בחשבון במקרה הנדון מקדם הפחתה למגבלת שכירות בשיעור 0.65 משווי הקרקע ללא המגבלות.

יוער כי המועדים הקובעים בשומות המכריעות הינם בשנים 2015-2020, היינו בתקופת ריבית נמוכה.

כמו-כן, ככל שרמות המחירים יותר נמוכות ושווי מ"ר מבונה נמוך יותר, להשכרה מפוקחת לטווח ארוך השפעה משמעותית יותר ופגיעה גדולה יותר בשווי למ"ר מבונה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>משמעות הריבית בפרויקטים להשכרה ארוכת טווח בשכ"ד מפוקח</u>

פרויקטים להשכרה ארוכת טווח הינם פרויקטים בהם בונה היזם את הדירות אולם אינו מוכר אותן לאורך ההקמה כפי שמבוצע בפרויקטים רגילים ועל כן מרכיב הריבית הקצרה (ריבית הפריים) הינה מהותית ביותר שכן היזם אינו נהנה מתקבולים מרוכשי דירות.

עם סיום ההקמה והשכרת הדירות, סוגר היזם הלוואה ארוכה של 15 שנים מול הבנק, כאשר היזם צופה להשכיר את הדירות בתשואה נמוכה, אך כזאת שאמורה לכסות את הוצאות המימון השוטפות של ההלוואה הארוכה ולהשאיר לו תשואה מינימאלית על ההון העצמי. עם סיום תקופת ההשכרה היזם מוכר את הדירה (עם שיפוץ או ללא) ומצפה שהתקבול יצור לו רווח.

היוון תזרים המזומנים הנ"ל בתקופת ריבית נמוכה לרוב הינו אפסי או נמוך מאוד, ולעתים שלילי ומסובסד ע"י חלקים רווחיים יותר בפרויקט (דירות בשוק החופשי).

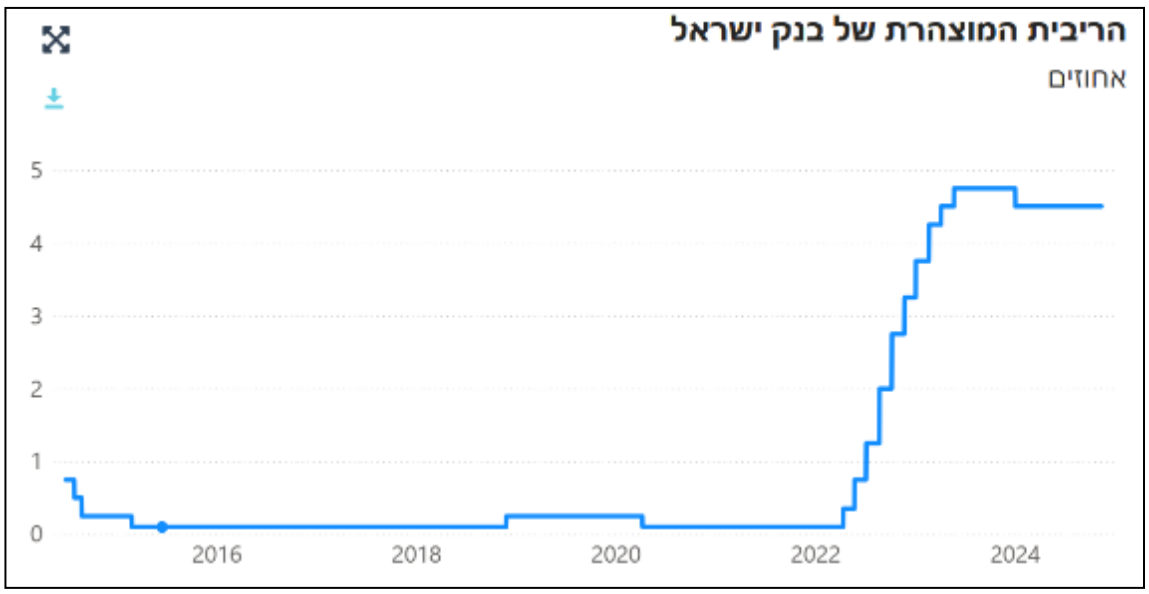
עובר לנכס שבנדון, **<u>בעת הזכייה במכרז</u>** בחודש אוגוסט 2021 שיעור הריבית היה נמוך מאוד. **בעת אישור ההקלה** ע"י הוועדה המקומית (המועד הקובע) 20.12.2022 שיעור הריבית קפץ (תחילת עליית ריבית בנק ישראל בחודש אפריל 2022), כדלהלן:

מועד	ריבית בנק ישראל	ריבית הפריים	ריבית אג"ח 10 שנים	ריבית אג"ח 20 שנים
01/08/2021	0.1%	1.6%	0.93%	1.71%
01/01/2023	3.75%	5.3%	3.60%	3.70%
כיום	4.5%	6.0%	4.83%	4.95%

<u>הערות:</u>

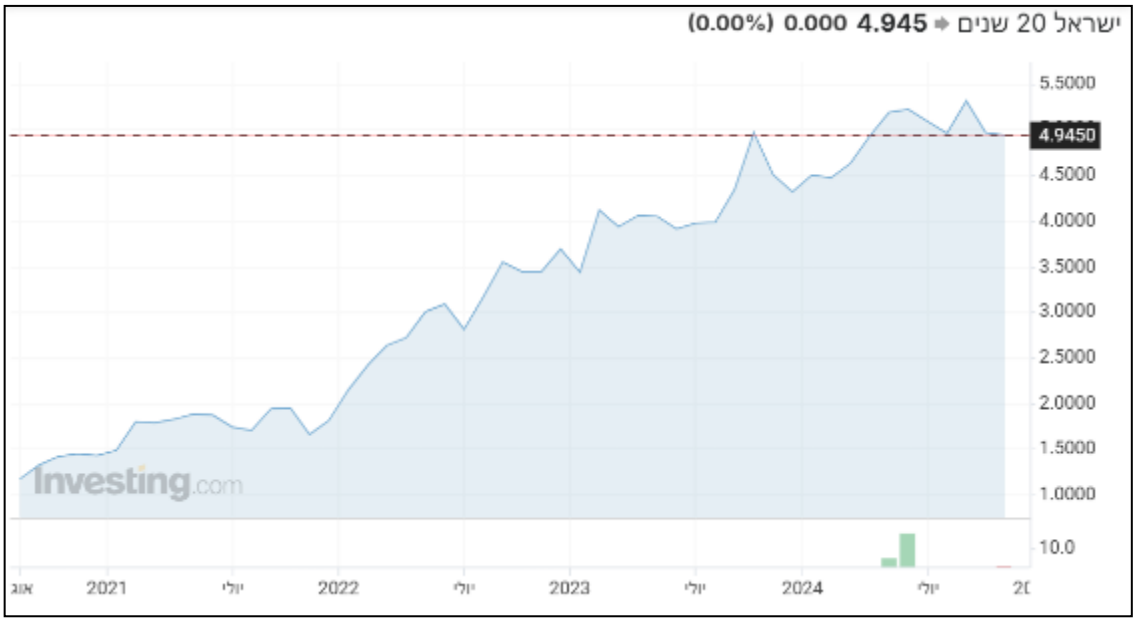
- ✓ ריבית בנק ישראל מצויינת לתחילת 2023 אז הועלתה מ-3.25% בחודש דצמבר ל-3.75%, בהתאם לציפיות שהיו במועד הקובע.
- ✓ שיעור הריביות הינה לפני הוספת פרמיית סיכון ע"י הבנקים.

להלן גרפים המציגים את ריבית בנק ישראל (מקור: אתר בנק ישראל) ותשואות האג"ח הארוכות (מקור: אתר **investing.com**) לאורך זמן:



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net





בשים לב לקפיצה בריביות הקצרות והארוכות, פרויקט דיור להשכרה אינו כדאי במועד הקובע. מעליית הריבית נגזר:

א. עלויות ריבית לטווח הקצר כדי פי 3 במועד הקובע לעומת מועד הזכייה.

ב. עלויות מימון ארוכות בגובה כפול במועד הקובע לעומת מועד הזכייה.

משמעות הדבר שאם בעבר פרויקטים לדיור להשכרה במחיר מפוקח היו גבוליים וסובסדו ע"י מרכיב של דירות למכירה בשוק הפרטי, הרי שבמועד הקובע ולאחריו מרכיב המכירה בשוק החופשי צריך להיות כה משמעותי עד שלמעשה אין טעם לכלול במכרזים מרכיב של דיור להשכרה מפוקח.

ולראייה, המכרזים המעטים שיצאו באזור הנדון כשלו, כדלהלן:

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>אופקים, שדרות, נתיבות</u>

במכרז בו זכתה המבקשת היא היתה מציעה יחידה. החל משנת 2022 לא נמצאו מכרזים להשכרה בישובים אלו.

<u>באר שבע</u>

מכרז 62/2023 – 312 יח"ד, מועד הגשה: 18/12/2023. לא הוגשו הצעות למכרז זה.

מכרז 178/2022 – 592 יח"ד, מועד הגשה: 09/01/2023. לא הוגשו הצעות למכרז זה.

<u>אשקלון</u>

מכרז 226/2024 – 298 יח"ד, מועד הגשה: 28/10/2024. לא הוגשו הצעות למכרז זה.

מכרז 362/2022 – 298 יח"ד, מועד הגשה: 11/09/2023. לא הוגשו הצעות למכרז זה.

מכרז 129/2021 – 705 יח"ד, מועד הגשה: 29/11/2021, מועד ועדת מכרזים: 06/12/2021, חברת דונה זכתה במחיר הגבוה ב-56% ביחס להצעה אחריה. מכיוון שמדובר בשטח בשכונת עיר היין באשקלון שם נערכו בסמוך מכרזי רמ"י בשוק החופשי, ניתן לבחון את השפעת הדיור המפוקח ביחס למחירי השוק.

יודגש כי גם מכרז זה שינותח להלן הינו טרם עליית הריבית בשנת 2022.

<u>ניתוח למכרז הנדון ומכרזי רמ"י לדירות בשוק החופשי</u>

להלן מכרזים לדירות בשוק החופשי – מכרז פומבי רגיל של רמ"י מס' 397/2021, הגשה והחלטת ועדה: 21/03/2022

מתחמי המכרז

+	מספר מתחם:	א	יח"ד:	164	שם זוכה: אמלוני לבניין ופיתוח בע"מ
	מחיר סופי בש"ח:	74,331,645	הוצאות פיתוח בש"ח:	20,668,355	
+	מספר מתחם:	ב	יח"ד:	116	שם זוכה: גוהרי יוסי השקעות בע"מ
	מחיר סופי בש"ח:	55,526,018	הוצאות פיתוח בש"ח:	16,739,454	
+	מספר מתחם:	ג	יח"ד:	130	שם זוכה: אפי קפיטל בע"מ
	מחיר סופי בש"ח:	64,800,000	הוצאות פיתוח בש"ח:	18,422,534	
+	מספר מתחם:	ד	יח"ד:	126	שם זוכה: פורט נדל"ן בע"מ
	מחיר סופי בש"ח:	82,777,777	הוצאות פיתוח בש"ח:	19,726,494	

<u>להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה הנגזר מהמכרזים:</u>

				1	1.5					
מתחם	מגרש	מחיר	פיתוח	סה"כ	מס' יח"ד	עיקרי מגורים	עיקרי מסחר	שטח אקוו' כולל ממ"ד	שווי למ"ר אקוו'	שטח יח"ד במ"ר
א	127	₪ 74,331,645	₪ 20,668,355	₪ 95,000,000	164	12,445		14,413	₪ 6,591	88
ב	138	₪ 55,526,018	₪ 16,739,454	₪ 72,265,472	116	11,210		12,602	₪ 5,734	109
ג	143	₪ 64,800,000	₪ 18,422,534	₪ 83,222,534	130	12,350	189	14,194	₪ 5,863	107
ד	309	₪ 82,777,777	₪ 19,726,494	₪ 102,504,271	126	11,970	1,101	15,134	₪ 6,773	107
ממוצע									₪ 6,241	

הערה: עיקרי למסחר הובא בחשבון במקדם 1.5 ביחס לעיקרי למגורים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן פרטים וניתוח מכרז להשכרה 129/2021, החלטת ועדה 06.12.2021:</u>

<u>מתוך המכרז:</u>

מטרת ההתקשרות הינה לשם תכנון והקמה של מתחם מגורים, אשר יכלול 705 דירות לפחות, מתוך סה"כ הדירות הנ"ל, 500 יח"ד שייבנו במגרשים 312, 313, 314, 316 ו-319 תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-15 שנה ברציפות (להלן: "**תקופת ההשכרה**"), כאשר 50% 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**") ויתרת הדירות תושכרנה לשוכרים בשוק החופשי (להלן: "**הדירות בשוק החופשי**"). בתום תקופת ההשכרה יהא רשאי הזוכה במכרז (להלן: "**היזם**"/"**הזוכה**", לפי העניין) למכור את זכויותיו בדירות או במתחם, כולן או חלקן. הדירות בשכר דירה מופחת והדירות בשוק החופשי תיקראנה להלן: "**הדירות להשכרה**").

1. <u>פרטי המתחם</u>

מספר מתחם	גוש	חלקות (חלק)	חלקה בשלמות	מגרשים	שטח במ"ר בערך	מס' יח"ד		עמודה 1	עמודה 2	עמודה 3 (עמודות 1- 2)	מחיר מינימום לקרקע בש"ח (לא כולל מע"מ)
						להשכרה	למכירה	סך תשלומי הוצאות פיתוח לרמ"י בגין קבלה	סך תשלומי היזם לרמ"י בגין חשבונית מס	סה"כ הוצאות הפיתוח לרמ"י	10,738,000
א'	368	60,63	70	319-312	43,273	500	205	98,501,156	10,029,508	108,530,664	
	371	53-55, 58, 61-67 69-71									

המכרז כולל 500 דירות קטנות בשטח 52 מ"ר בממוצע (כולל ממ"ד) המיועדות להשכרה לטווח של 15 שנים, מחציתן בשכירות רגילה ומחציתן בשכירות מפוקחת.

בנוסף קיימים שטחי מסחר ודירות המיועדות למכירה בשוק החופשי.

בניתוח להלן הובא בחשבון מקדם אקוו' 1.5 למסחר ביחס למגורים, וכן מקדם אקוו' 1.4 (על הצד הזהיר ביותר) לדירות להשכרה בשטח 52 מ"ר ביחס לדירות למכירה בשוק החופשי ששטחן הממוצע 107 מ"ר כולל ממ"ד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן ניתוח המכרז:</u>

מחיר במכרז							₪ 184,118,118
פיתוח במכרז							₪ 108,530,664
סה"כ מחיר + פיתוח במכרז							₪ 292,648,782
שטחים למכירה בשוק החופשי					1	1.5	
מגרש	מס' יח"ד	עיקרי מגורים	עיקרי מסחר	שטח אקוו' כולל ממ"ד	יח"ד השכרה / למכירה	שטח יח"ד במ"ר כולל ממ"ד	
312			753	1,130	השכרה		
313			706	1,059	השכרה		
314			790	1,185	השכרה		
315	71	6,745	731	8,694	מכירה	107	
316			733	1,100	השכרה		
317	67	6,365	798	8,366	מכירה	107	
318	67	6,365	743	8,284	מכירה	107	
319			800	1,200	השכרה		
סה"כ למכירה				31,016			
שווי מ"ר מבונה במכרזים בשוק החופשי					6,241 ₪		
סה"כ שווי השטחים למכירה בשוק החופשי							₪ 193,559,052
יתרת שווי שטחים להשכרה והשכרה מפוקחת							₪ 99,089,730
שטחים להשכרה מקדם ליח"ד קטנות					1.4		
מגרש	מס' יח"ד	עיקרי מגורים	עיקרי מסחר	שטח אקוו' כולל ממ"ד	יח"ד השכרה / למכירה	שטח יח"ד במ"ר כולל ממ"ד	
312	100	4,000		7,280	השכרה	52	
313	100	4,000		7,280	השכרה	52	
314	100	4,000		7,280	השכרה	52	
316	100	4,000		7,280	השכרה	52	
319	100	4,000		7,280	השכרה	52	
סה"כ להשכרה				36,400			
שטח אקוו' דירות בהשכרה בשוק החופשי - 50%					18,200		
מקדם שווי לדירות להשכרה ארוכה בשוק החופשי					0.8		
שווי מ"ר מבונה במכרזים בשוק החופשי					6,241 ₪		
שווי שטחים להשכרה בשוק החופשי							₪ 90,863,419
יתרת שווי לשטחים להשכרה בשכ"ד מופחת							₪ 8,226,312
שטח אקוו' דירות בהשכרה בשכ"ד מפוקח - 50%					18,200		
שווי מ"ר אקוו' לדירות בשכירות מפוקחת							₪ 452
מקדם שווי למ"ר מבונה לדירות בשכירות מפוקחת							7.2%

נמצא כי מקדם ראוי לשווי מ״ר מבונה בשכירות מפוקחת מהווה פחות 10% ביחס לשווי מ״ר מבונה לדירות במכירה בשוק החופשי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ממצא זה המתייחס לשווי **עוד לפני עליית הריבית** מעיד כי במועד הקובע (אחרי עליה משמעותית בריבית), פרויקטים להשכרה מפוקחת אינם כלכליים, מייצגים שווי שלילי לקרקע לאור מגבלות המכרז והחכירה ונדרשים לסבסוד נרחב ביותר דבר שמבטל אותם לחלוטין, ובמיוחד במיקומים כמו אופקים בהם ערכי השווי נמוכים. **כמו-כן קרקעות עם שכירות ארוכה מפוקחת הינם בעלי סיכונים רבים לרבות סיכוני ריבית שלא ניתן לכמת מראש.**

ראה לדוגמא כתבה בעניין מעיתון כלכליסט מיום 27.04.2023 (מצ"ב כנספח מס' 11) "שוק השכירות ארוכת הטווח נעצר, זה לא מעניין את האוצר", להלן מתוך הכתבה:

> עליית הריביות ומחירי הדירות הגבוהים גרמו לקרנות ויזמים לסגת מתחום הדיור להשכרה, ומכרזים רבים נכשלים. מנהלי הקרנות מבקשים מהמדינה ערבות על הריביות לפחות לעשור הקרוב אך באוצר מסרבים. גורם בתחום: "הענף במצב קריטי"

וכן כתבה מכלכליסט מיום 27.07.2023 על הפסדי חברות קבלניות בגין דיור להשכרה (מצ"ב כנספח מס' 12) "שיכון ובינוי מחקה כבר 623 מיליון שקל על דיור להשכרה", להלן מתוך הכתבה:

> חברת הנדל"ן דיווחה שתרשום הפסד של 450 מיליון שקל ברבעון השני של השנה בשל ירידת של פרויקטים בתחום. זאת בשל עליית הריבית שדחפה מעלה את שיעור ההיוון ועלות החוב, שצפויה להיות גבוהה מתשואת הנכסים

לאור כל המפורט לעיל, **ראוי להביא בחשבון מקדם 0.1 לשווי מ"ר מבונה ביחס לשוק החופשי, על הצד הזהיר.**

<u>לחילופין וכגישה נוספת</u>, ניתן לדעתי לבחון את ההשבחה באופן הבא:

מרבית ההקלות אינן תורמות למבקשת בתקופת השכירות, לדוגמא לא ניתן לגבות דמי שכירות נוספים כתוצאה מעלייה בקומה. משמעות הדבר היא שההשבחה נובעת בעת מכירת הדירות בתום תקופת השכירות. בהתאם ניתן להעריך את ההשבחה במקדם דחיה מיום אישור ההקלה ועד סיום השכירות, דחייה של כ-20 שנים (כשנתיים ממועד ההקלה ועד להוצאת היתר, כשנתיים וחצי תקופת הבניה ועד תחילת השכירות, 15 שנים שכירות, חצי שנה לשיפוץ ומכירה).

ניתן להעריך כי במועד הקובע ב-12/2022 יידרש שיעור היוון גבוה יותר לפרויקט, לאור מגמת עליית הריבית וחוסר הוודאות בנושא הריבית. בהתאם שיעור היוון ראוי הינו כ-8%-7.5% לפחות, יובא על הצד הזהיר 7.5%. **מתקבל מקדם 0.235 (20 שנים, שיעור היוון 7.5%).**

<u>סיכום</u>

למכלול האמור לעיל, לרבות מקדמים שנקבעו בשומות מכריעות טרם עליית הריבית, מיקום הנכס באופקים בה שווי מ"ר מבונה נמוך משמעותית ביחס לשווי בשומות ההשוואה, יובא בחשבון מקדם 0.2 לשווי מ"ר מבונה בשכירות מפוקחת ביחס למ"ר מבונה במכירה בשוק החופשי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

3. **<u>מיקום הנכס בצמוד לכביש מרכזי בשכונה</u>**

המגרש הנדון ממוקם על רחוב ראשי בשכונה, הכולל שני נתיבים לכל צד, מחבר בין אופקים הוותיקה לאזור החדש ולאזור התעסוקה, מהווה גם מעין כביש היקפי של השכונה.

<u>מרבית</u> דירות המגורים במגרש פונות באופן מלא או חלקי לכביש זה.

בהתאם למחקר "השפעת הכבישים על שווין של דירות מגורים: כיוונים והשלכות, אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, 2002, נמצא בין היתר, ירידת ערך 11.5% מהתועלות השליליות של קירבה לכביש (רעש, זיהום אוויר וכו'), כן כי הכביש הראשי העובר בסמיכות לדירה מוריד עד 4% מערכה לעומת הכביש הפנימי, וזאת ללא קשר לנפח התנועה בכבישים אלו. כמו כן נמצא כי שווי דירה יורד בכ-1% לכל עלייה ברמת הרעש כתוצאה מסלילת כביש או הרחבתו בקירבה לבניין מגורים.

בהתאם למחקר דלפי של לשכת השמאים משנת 2020, נמצא כי מקדם ההתאמה הראוי לדירה חזיתית לכביש מרכזי ביחס לדירה עורפית בהנחה שיתר המשתנים זהים, הינו בממוצע 93%, חציון 95% (שאלה 22 עמוד 67).

בהתאם למחקר דלפי של לשכת השמאים משנת 2014, נמצא כי מקדם השווי הראוי לדירה בבניין בבניה רוויה הפונה למקור רעש של כביש סואן לעומת דירה זהה ממש אשר אינה פונה למקור רעש הינו 0.855 בממוצע (שאלה 73).

למכלול האמור לעיל, ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון, הפחתה ראויה **בשווי מ"ר בנוי** הינה בטווח של **10%-5%** ביחס לעסקאות ההשוואה בממוצע לכלל הדירות.

4. **<u>מיקום הדירות במבנה מעורב למסחר, תעסוקה ומגורים, לרבות היות הדירות מעל שטחי מסחר, כולל שימושי הסעדה, ושימוש למקומות ישיבה במעבר המקורה בצמוד לחזיתות בתי האוכל</u>**

הנכס הנדון כולל שימוש מעורב למסחר, תעסוקה ומגורים, לרבות אפשרות לשימושי הסעדה בקומת הקרקע. בעלי דירות הממוקמות במבנים עם שימושים מעורבים סובלים מרעש, לכלוך, זיהום וכו' ונהוג להפחית בשווי דירות אלו ביחס לשווי דירות שאינן נתונות למפגעים דומים.

בהתאם למחקר דלפי של לשכת השמאים משנת 2020, נמצא כי מקדם ההתאמה הראוי לדירה הנמצאת בקומה מעל חזית מסחרית ביחס לדירה זהה שאינה מעל חזית מסחרית, בהנחה שיתר המשתנים זהים, הינו בממוצע 91%, חציון 90% (שאלה 19 עמוד 61).

בהתאם למחקר דלפי של האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל מחודש אוגוסט 2015 נמצא כי שיעור ההפחתה שמחולל שטח מסחרי בקומת קרקע של מבנה מגורים על שווי הדירות הנבנות בבניין מעליו, כאשר יש הפרדה בין המסחר למגורים הינו בטווח של 10.6%-4.9%, אמצע הטווח 7.7%.

למכלול האמור לעיל, ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון, הפחתה ראויה **בשווי מ"ר בנוי** הינה בטווח של **10%-5%** ביחס לעסקאות ההשוואה בממוצע לכלל הדירות.

5. **<u>ערכי שווי למגורים</u>**

מכיוון שכל העסקאות לקרקע בתמל/1034, הכוללות זכויות לבניית דירות מגורים הינן במסגרת מחיר מטרה / מחיר למשתכן וכו', אשר ניתוחן בעייתי ולא מדוייק, סביר בעייני להסתמך במקרה זה על שיטת החילוץ כבסיס לקביעת שווי מ"ר מבונה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן ניתוח עסקאות לדירות מגורים שנמכרו בשוק החופשי בסמיכות למועד הקובע. הניתוח כולל דירות 3-6 חדרים ללא דירות מחיר מטרה, ללא דירות גן או דירות בקומה האחרונה / פנטהאוז (מקור: מערכת מידע נדל"ן מס שבח):

גוש חלקה	מועד עסקה	תמורה	שנת בניה	שטח (מ"ר)	חדרים	מחיר למ"ר	קומה	מתוך	מקדם התאמה לקומה	שווי למ"ר מתואם לקומה
100212-0153-206-00	09/08/2022	1,585,983	2022	124	5	₪ 12,790	1	5	1.02	₪ 13,046
100212-0001-005-00	10/08/2022	1,620,000	2022	140	6	₪ 11,571	2	7	1.01	₪ 11,687
100212-0153-110-00	10/08/2022	1,505,983	2022	124	5	₪ 12,145	2	6	1.01	₪ 12,266
100212-0153-210-00	11/08/2022	1,505,983	2022	124	5	₪ 12,145	2	5	1.01	₪ 12,266
100212-0001-033-00	22/08/2022	1,550,000	2022	129	5	₪ 12,016	7	9	0.96	₪ 11,535
100212-0001-012-00	31/08/2022	1,590,000	2021	122	5	₪ 13,033	4	5	0.99	₪ 12,902
100212-0001-003-00	01/09/2022	1,620,000	2022	138	6	₪ 11,739	1	3	1.02	₪ 11,974
100212-0001-004-00	11/09/2022	1,630,000	2022	127	5	₪ 12,835	1	5	1.02	₪ 13,091
100212-0153-306-00	13/09/2022	1,655,983	2022	124	5	₪ 13,355	1	4	1.02	₪ 13,622
100212-0001-004-00	16/09/2022	1,620,000	2022	127	5	₪ 12,756	1	5	1.02	₪ 13,011
100212-0143-006-00	21/09/2022	1,280,000	2022	82	3	₪ 15,610	2	5	1.01	₪ 15,766
100212-0001-017-00	02/10/2022	1,550,000	2022	129	5	₪ 12,016	4	9	0.99	₪ 11,895
100212-0001-009-00	19/10/2022	1,550,000	2022	127	5	₪ 12,205	4	6	0.99	₪ 12,083
100212-0153-114-00	23/10/2022	1,555,983	2022	124	5	₪ 12,548	3	6	1	₪ 12,548
100212-0146-006-00	23/10/2022	1,230,000	2022	82	3	₪ 15,000	2	5	1.01	₪ 15,150
100212-0001-028-00	26/10/2022	1,540,000	2022	129	5	₪ 11,938	6	9	0.97	₪ 11,580
100212-0001-011-00	26/10/2022	1,550,000	2022	127	5	₪ 12,205	5	6	0.98	₪ 11,961
100212-0153-304-00	06/11/2022	1,445,983	2022	110	4	₪ 13,145	3	5	1	₪ 13,145
100212-0001-003-00	07/11/2022	1,650,000	2022	140	6	₪ 11,786	1	6	1.02	₪ 12,021
100212-0001-003-00	07/11/2022	1,645,000	2022	140	6	₪ 11,750	1	6	1.02	₪ 11,985
100212-0153-313-00	17/11/2022	2,005,983	2022	161	6	₪ 12,460	3	4	1	₪ 12,460
100212-0001-002-00	29/11/2022	1,280,000	2023	111	4	₪ 11,532	1	6	1.02	₪ 11,762
100212-0001-001-00	29/11/2022	1,280,000	2023	111	4	₪ 11,532	1	6	1.02	₪ 11,762
100212-0153-021-00	29/11/2022	2,025,983	2022	161	6	₪ 12,584	5	6	0.98	₪ 12,332
100212-0001-001-00	01/12/2022	1,320,000	2023	111	4	₪ 11,892	1	6	1.02	₪ 12,130
100212-0002-002-00	06/12/2022	1,650,000	2022	127	4	₪ 12,992	1	6	1.02	₪ 13,252
100212-0001-004-00	08/12/2022	1,415,000	2022	111	4	₪ 12,748	1	7	1.02	₪ 13,003
100212-0002-003-00	08/12/2022	1,650,000	2022	127	4	₪ 12,992	1	5	1.02	₪ 13,252
100212-0001-038-00	11/12/2022	1,530,000	2022	129	5	₪ 11,860	8	9	0.95	₪ 11,267
100212-0001-020-00	12/12/2022	1,260,000	2023	84	3	₪ 15,000	5	6	0.98	₪ 14,700
100212-0144-007-00	14/12/2022	1,280,000	2022	87	3	₪ 14,713	3	5	1	₪ 14,713
100212-0002-015-00	16/12/2022	1,381,000	2022	130	4	₪ 10,623	3	6	1	₪ 10,623
100212-0002-018-00	19/12/2022	1,400,000	2022	130	4	₪ 10,769	4	5	0.99	₪ 10,662
100212-0002-012-00	23/12/2022	1,313,000	2022	107	3	₪ 12,271	3	6	1	₪ 12,271
100212-0002-010-00	29/12/2022	1,447,240	2022	127	4	₪ 11,396	2	6	1.01	₪ 11,510
100212-0002-011-00	29/12/2022	1,423,960	2022	127	4	₪ 11,212	2	5	1.01	₪ 11,324
100212-0002-011-00	29/12/2022	1,459,850	2022	133	4	₪ 10,976	2	7	1.01	₪ 11,086
100212-0002-016-00	29/12/2022	1,471,490	2022	133	4	₪ 11,064	3	7	1	₪ 11,064
100212-0002-022-00	29/12/2022	1,443,360	2022	133	4	₪ 10,852	5	6	0.98	₪ 10,635
100212-0002-015-00	29/12/2022	1,244,510	2022	108	3	₪ 11,523	3	7	1	₪ 11,523
100212-0002-021-00	29/12/2022	1,258,090	2022	107	3	₪ 11,758	5	6	0.98	₪ 11,523
ממוצע		**41**		**123**		**₪ 12,351**				
ממוצע לדירות 3 חדרים	3	7		94		₪ 13,664				
ממוצע לדירות 4 חדרים	4	14		123		₪ 11,801				
ממוצע לדירות 5 חדרים	5	14		126		₪ 12,362				
ממוצע לדירות 6 חדרים	6	6		147		₪ 12,077				

הערה: בניתוח הובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור 1% לקומה ביחס לקומה ממוצעת 3.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

כאמור, בשומות השמאי המכריע דוד דדון נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בשוק החופשי, למועדים קובעים מיום 24.01.2023 ועד 12.09.2023 בסך 1,600 ₪ למ"ר מבונה. קביעת השווי התבססה על ניתוח מכרזי מחיר מטרה, שהינה בעייתית לאור סבסוד בין דירות מחיר מטרה ודירות שנמכרות בשוק, וכן חילוץ מעסקאות לדירות, כדלהלן (מתוך הכרעות השמאי המכריע):

חילוץ היתרה לקרקע משווי כבנוי בגישת השווי השיורי, כדלהלן:

תיאור		תוצאה
שווי מ"ר בנוי בסיסי		12,500 ₪
בניכוי מע"מ	17%	10,684 ₪
בניכוי רווח יזמי	17%	9,131 ₪
עלויות הקמה למ"ר בצד הגבוה והזהיר		7,540 ₪
סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה (מעוגל)		1,600 ₪

מכיוון שהשווי נקבע לאותה חלקת מקור ותואם גם את השווי למ"ר בנוי שנמצא בניתוח שערכתי, **יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 1,600 ₪ כשווי מ"ר מבונה בסיסי למגורים, לפני התאמות**.

בחינת התאמות למיקום בצמוד לכביש ראשי בשכונה ובמבנה מעורב הכולל מסחר בקומת קרקע ומשרדים

כאמור בסעיפים 11 ו-12 לעיל נדרשת הפחתה בשיעור של 5%-10% **בשווי מ"ר בנוי** בשל מיקום בצמוד לכביש ראשי וכן הפחתה בשיעור של 5%-10% בשל מיקום במבנה מעורב.

על הצד הזהיר תובא הפחתה משקוללת בשיעור של 10% **בשווי מ"ר בנוי** בגין התאמות אלו.

להלן שווי מ"ר מבונה בהתאמה להפחתה הנדרשת ובהתאם לערכים שנקבעו בשומת השמאי המכריע לעיל:

מהות		סה"כ
שווי מ"ר בנוי		12,500 ₪
הפחתה למיקום	10%	11,250 ₪
בניכוי מע"מ	17%	9,615 ₪
בניכוי יזמות	17%	8,218 ₪
עלויות הקמה למ"ר		7,540 ₪
סה"כ שווי מ"ר מבונה, במעוגל		680 ₪

סיכום

שווי מ"ר מבונה למגורים מתואם לנכס הנדון יובא בחשבון בסך 680 ₪.

לשווי זה יובא בחשבון מקדם 0.2 לאור מגבלת שכירות לטווח ארוך בשכ"ד מפוקח, כאמור לעיל.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

6. <u>ערכי שווי למסחר ותעסוקה</u>

להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה למסחר ותעסוקה בהתייחס למכרזי רמ"י:

			0.5	1	0.75	1.50						
			תעסוקה		מסחר							
מס' מכרז	מועד ועדת מכרזים	מס' מגרש	מחיר	הוצ' פיתוח	סה"כ	עיקרי עילי (מ"ר)	שירות עילי (מ"ר)	עיקרי עילי (מ"ר)	שירות עילי (מ"ר)	סה"כ שטח אקוו'	שווי למ"ר אקוו'
100/2022	10/08/2022	1651	₪ 8,018,181	₪ 13,712,978	₪ 21,731,159	1,004	301	11,040	3,312	14,428	₪ 1,506
100/2022	10/08/2022	1652	₪ 1,077,777	₪ 7,651,269	₪ 8,729,046	560	168	6,160	1,848	8,050	₪ 1,084
100/2022	10/08/2022	1653/1	₪ 4,285,770	₪ 8,197,079	₪ 12,482,849	600	180	6,600	1,980	8,625	₪ 1,447
100/2022	10/08/2022	1653/2	₪ 2,222,222	₪ 8,197,079	₪ 10,419,301	600	180	6,600	1,980	8,625	₪ 1,208
100/2022	10/08/2022	1653/4	₪ 4,440,000	₪ 8,197,079	₪ 12,637,079	600	180	6,600	1,980	8,625	₪ 1,465
100/2022	10/08/2022	1658	₪ 6,500,000	₪ 88,128,064	₪ 94,628,064	6,449	1,935	70,943	21,283	92,709	₪ 1,021
100/2022	10/08/2022	1659	₪ 4,000,000	₪ 9,272,778	₪ 13,272,778	679	204	7,465	2,240	9,757	₪ 1,360
272/2022	04/01/2023	1653/5	₪ 986,183	₪ 8,469,996	₪ 9,456,179	620	186	6,820	2,046	8,913	₪ 1,061
272/2022	04/01/2023	1653/6	₪ 9,394,777	₪ 61,312,293	₪ 70,707,070	4,488	1,356	49,367	14,810	64,521	₪ 1,096
ממוצע												₪ 1,250
ממוצע בניכוי מכרזים גדולים (מגרשים 1651,1658,1653/6)												₪ 1,271

שווי מ"ר מבונה תעסוקה, במעוגל	**₪ 1,270**
שווי מ"ר מבונה מסחר, במעוגל	**₪ 1,910**

<u>הערות</u>:

- ✓ הובא בחשבון מקדם אקוו' 1.5 למ"ר מבונה מסחר עילי ביחס למקדם 1 לתעסוקה ומקדם אקוו' 0.75 למ"ר שירות עילי למסחר ביחס ל-0.5 לתעסוקה.
- ✓ בהתחשב שלא הובאו בחשבון בניתוח שטחי שירות תת"ק, יובאו בחשבון על הצד הזהיר ערכי השווי שנקבעו בשומת הוועדה למסחר ותעסוקה ומקדמי ההשבחה בניוד שטחי שירות תת"ק לשטחים עיליים, כדלהלן:

  שווי למ"ר מבונה מסחר – 2,000 ₪. מקדם ניוד לשטח עילי 0.15.

  שווי למ"ר מבונה תעסוקה – 1,200 ₪. מקדם ניוד לשטח עילי 0.1.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

7. <u>תחשיב ההשבחה</u>

7.1. <u>תוספת 2 יח"ד, היינו 32 יח"ד במקום 30 יח"ד המותרות בתכנית</u>

מהות	שטח עיקרי	מס' יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד	שטח שולי לדירה	סה"כ שטח שולי במ"ר
מצב קודם	3,306.63	30	110.22	6.89	206.66
מצב חדש	3,306.63	32	103.33		
שווי מ"ר מבונה מתואם					₪ 680
מקדם למגבלת שכירות לטווח ארוך מפוקח					0.20
סה"כ שווי					₪ 28,106
מקדם השבחה בגין ביטול שוליות					10%
סה"כ השבחה במעוגל					₪ 2,811

<u>הערות</u>:

- שטח עיקרי כולל: שטח עיקרי + עיקרי ממ"ד ואינו כולל שטח מרפסות.
- מקדם השבחה בגין ביטול שוליות בשיעור 10% נקבע לאור הנתונים הבאים:

א. כמפורט בסעיף 13 לעיל, לא נמצאה עליה בשווי מ"ר בנוי בעליה משטח של 123 מ"ר לשטח של 147 מ"ר, דבר המעיד כי לא בהכרח שקיימת שוליות, ולאור השינוי הקטן בשטחים בבקשה להיתר בפועל, השוליות באם קיימת היא זניחה.

ב. שומות השמאי המכריע דוד דדון באופקים בהן קבע שווי מקדם השבחה של 35% בגין ביטול שוליות לשטחים שוליים לדירה של 10.59 מ"ר ועד 13.79 מ"ר.
בהתחשב בשטח השולי לדירה בנכס הנדון, 6.89 מ"ר בלבד, נמוך בכ-43% מהממוצע השומות המכריעות, בהפחתה של המקדם בשיעור של 43% מתקבל מקדם השבחה נמוך יותר של כ-20%.

ג. בשומת דוד דדון בגו"ח 4240/2,3 שכונת נרקיסים ראשל"צ נקבע מקדם השבחה של 20% לשטח שולי לדירה של 8.49 מ"ר (גבוה מבנכס הנדון).

ד. בהתאם לשומת השמאי המכריע ארז כהן בגוש 39667 חלקות 3-1, ולשומתו בגוש 39667 חלקה 1, שכונת קרית מנחם באופקים, נקבע כי אין השבחה בהתייחס לשטח שולי לדירה של 9.32 מ"ר ושל 10.38 מ"ר.

7.2. <u>תוספת קומה</u> – סה"כ 6 קומות במקום 5 קומות (מגלם גם הקלה לגובה כמפורט לעיל ובהתאם לשומת הוועדה).
במסגרת ההקלות שהתבקשו נוספה קומה כך שבמצב קודם קומות המגורים כללו 3 קומות מגורים (קומות 2,3,4) ובמצב החדש כוללות 4 קומות מגורים (2,3,4,5). הקומה הממוצעת במצב הקודם היא קומה 3. הקומה הנוספת בנכס היא קומה 5, היינו השטחים נויידו ב-2 קומות מקומה ממוצעת 3 לקומה ממוצעת 5.
בפסיקות שמאים מכריעים נקבע לרוב מקדם קומה בשיעור של כ-2%.

<u>בשמות השמאי המכריע דוד דדון באופקים נקבע כדלהלן:</u>

א. גו"ח 70004/54 – תוספת של 2% לקומה, בהתחשב בתוספת של קומת מגורים אחת בלבד.
ב. גו"ח 70004/53 – תוספת של 2% לקומה, בהתחשב בתוספת של קומת מגורים אחת בלבד.
ג. גו"ח 70004/42 – תוספת של 4% לקומה בהתחשב לתוספת של 3 קומות מגורים.
ד. גו"ח 70004/43 – תוספת של 4% לקומה בהתחשב לתוספת של 3 קומות מגורים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

למכלול האמור לעיל ובהתחשב בתוספת של קומה אחת בלבד תובא בחשבון תוספת שווי של 2% לקומה ובסה"כ במעבר מקומה 3 בממוצע לקומה 5, תוספת של 4%, כדלהלן:

שטח עיקרי בקומה 5	826.65
מקדם השבחה	4%
שווי למ"ר אקוו'	680 ₪
מקדם למגבלת שכירות לטווח ארוך מפוקח	0.20
השבחה	4,497 ₪

7.3. <u>ניוד שטחי שירות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע</u>

כמפורט לעיל בפרסום ההקלות צויין ניוד מקסימלי של כל שטחי השירות התת"ק (סה"כ 987 מ"ר), יחד עם זאת ובפועל בהיתר נעשה שימוש רק בחלק מהשטחים (705 מ"ר). להלן תחשיב ההשבחה לשטחים שנוידו:

שימוש	שטחי שירות עיליים מותרים	שטחי שירות עיליים שנוצלו בפועל	שטח שנויד בפועל	מקדם לניוד	שטח אקוו'	שווי למ"ר אקוו'	מקדם למגבלת שכירות לטווח ארוך מפוקח	סה"כ השבחה
מסחר	150	324	174	0.15	26.1	2,000 ₪	1	52,200 ₪
תעסוקה	300	400	100	0.1	10.0	1,200 ₪	1	12,000 ₪
מגורים	710	1,141.02	431.02	0.1	43.1	680 ₪	0.2	5,862 ₪
סה"כ	1,160	1,865.02	705.02					70,062 ₪

הערה: מקדם הניוד הנ"ל הינו בהתאם לשומת הוועדה, ובהתבסס על שומת השמאי המכריע דוד דדון בגוש 70004 באופקים.

יוער כי חלק מההקלה לניוד שטחי שירות מגולמת כבר בהקלה לתוספת הקומה ה-5 שכן כתוצאה מתוספת הקומה נוספו עוד כ-105 מ"ר לובאים, חדרי מדרגות, בליטות וגגונים, שלא נדרשו במצב קודם.

7.4. <u>סיכום ההשבחה בגין ההקלות</u>

סעיף	מהות ההקלה	השבחה
15.1	תוספת יח"ד	2,811 ₪
15.2	תוספת קומה	4,497 ₪
15.3	ניוד שטחי שירות	70,062 ₪
סה"כ		**77,369 ₪**

8. <u>ההערכה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה, הכוללת אישור הקלות הינה כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	20/12/2022	77,369 ₪	38,685 ₪

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מכתב תשובת המשיבה מיום 05.12.2024:

הוצגו לעיוני שומה אחרת למגרשים 1625-1626 שנערכו ע"י כב' השמאי עופר נוי בתאריך 17/11/2024, לאחר עיון בשומות חברי השמאי, להלן תגובתי.

1. לעניין ערכי השווי איני מקבל את קביעתו של חברי השמאי לערכי הקרקע והתאמות שנעשו, לא קיימים בעיר אופקים ערכי קרקע נמוכים בסדר גודל של כ- 70% פחות מערכי הקרקע שנכרו ע"י רמ"י למועד הקובע ומגדרים את הרף הנמוך של שווי קרקע למגורים, מסחר, תעסוקה בעיר אופקים.
ערכי השווי בחוות דעתנו הינם על הצד השמרני וכך אנו נוהגים בכל שומות הועדה שאנו עורכים, ערכי שווי אלו הוצגו במספר לא מבוטל של השגות ובאף אחת מהשגות ערכי השווי לא היו במחלוקת לא ע"י המשיגים ולא ע"י השמאי המכריע שדן בהשגה.
<u>לאור זאת איני חושב שערכי השווי של חברי השמאי עופר נוי נכונים והגיוניים למועד הקובע. אני לא מוצא לנכון לשונות את ערכי השווי בחוות דעתי.</u>
התבקשתי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "אופקים", לשום ולקבוע את היטל ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון **זאת עקב בקשה להיתר מס' 20220473 שמהותה:**

2. לעניין תחשיב ההשבחה בנכסים לרבות הגדלת מספר יחידות הדיור, תוספת קומה וניוד זכויות.
העובדה כי הנכס מוצע לשכירות ארוכת טווח מפוקחת אינה סיבה לקובע מגבלה על הנכס היות ומדובר בנכס שעיקרו לשכירות ארוכת טווח לרבות הרכישה של הקרקע וההסכם הנובע מרכישת הקרקע משרת יעוד מסוים של הקרקע כאמור שהיא שכירות לטווח ארוך.
ההשבחה על פי יעוד הקרקע פועלת באותם עקרונות כפי שהיא פועלת על קרקע למכירה של יחידות דיור.
הרווח היזמי של הזוכה בקרקע מגולם בערכי השווי , בדמי השכירות שהוא מקבל (דמי שכירות מובטחים לאורך כל תקופת השכירות), פחות התעסקות עם דיירים ושכירות מול המדינה (חוזים אלו נקראים בשפה המקצועית כחוזים טריפל A, "חוזה AAA").
לעניין דרך החישוב להקלות ייקבע כבודת השמאי המכריע את הדרך לחישוב כפי שקבע לאורך כל החלטותיו בשומות קודמות ויחליט כבוד השמאי על הדרך הנכונה לבצע את תחשיב ההשבחה,
לעולם איני חולק על דרך פעולתו של השמאי המכריע והחלטותיו ומותיר את זה לדיון.
<u>לאור זאת איני משנה את חוות דעתי שערכתי למגרשים 1625-1626</u>

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן עיטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 16.12.2024, כדלהלן:

הסכמות / אין מחלוקות

המבקשת: חב' מגידו י.ק. יזום בע"מ, ח.פ. 515384840.

מצב פיזי: אין מחלוקת.

מצב משפטי: אין מחלוקת.

מצב תכנוני: אין מחלוקת.

מהות הנכס: מגרש להקמת שני בניינים בני 6 קומות כולל מסחר ומשרדים, סך הכל 32 יח"ד.

גוש: 70005 חלקה: 76 שטח חלקה רשום:

מגרש מס': 1626 שטח מגרש: 5,002 מ"ר [בהתאם לנתוני הבקשה להיתר].

גורם השבחה	מועד קובע	גובה השבחה	
		שמאי משיבה	שמאי מבקשת
הקלות	20.12.2022	₪ 506,600	₪ 77,369

גורם מימוש הזכויות: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20220473.

מהות הבקשה:

הקמת שני בניינים בני 6 קומות, מתוכם קומת קרקע מסחרית גבוהה, מעליה קומת משרדים ומעליהם 4 קומות מגורים. סה"כ 32 יח"ד במגרש.

פירוט הקלות:

- תוספת 2 יח"ד בהקלה המהווה תוספת של 7%. סה"כ מבוקשות 32 יח"ד במקום 30 המותרות בתכנית.
- מבוקשת הקלה לתוספת קומה, סה"כ מבוקשות 6 קומות במקום 5 המותרות בתכנית.
- מבוקשת הקלה בגובה הבניין, גובה הבניין המבוקש הוא 27 מ' במקום 20 מ' המותרים בתכנית.
- מבוקשת הקלה לניוד 208 מ"ר שטחי שירות מסחר ממתחת לקרקע אל מעל לקרקע.
- מבוקשת הקלה לניוד 312 מ"ר שטחי שירות תעסוקה ממתחת לקרקע אל מעל לקרקע.
- מבוקשת הקלה לניוד 467 מ"ר שטחי שירות מגורים ממתחת לקרקע אל מעל לקרקע.

החלטות ועדת משנה בישיבה 2022012 בתאריך 20.12.2022, הוועדה החליטה פה אחד לאשר את הבקשה כולל הקלות הבאות.

- תוספת 2 יח"ד בהקלה המהווה תוספת של 7%, ל - 32 יח"ד במקום ה – 30 יח"ד המותרות בתכנית.
- הקלה לתוספת קומה, ל - 6 קומות במקום ה - 5 הקומות המותרות בתכנית.
- הקלה מהוראות התכנית בעניין כמות יח"ד הקטנות, ל - 6 יח"ד קטנות במקום ה - 7 יח"ד הנדרשות בתכנית.
- הקלה בגובה הבניין ל - 27 מ' במקום ה - 20 מ' המותרים בתכנית.
- ניוד של 208 מ"ר שטחי שירות מסחר ממתחת לקרקע אל מעל לקרקע.
- ניד של 312 מ"ר שטחי שירות תעסוקה ממתחת לקרקע אל מעל לקרקע.
- ניוד של 467 מ"ר שטחי שירות מגורים ממתחת לקרקע אל מעל לקרקע.

היתר יוצא בתנאים כאמור בהחלטה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>שאלה לשמאי המבקשת:</u>
שמאי המבקש, לטענתך כי <u>כל</u> הדירות בפרויקט מיועדות להשכרה ארוכת טווח ואינן ניתנות למכירה.
אבקש הסבר ותימוכין לטענה זו.

<u>מר עופר נוי שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>
אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.
<u>התייחסותי למכתב תשובת המשיבה, כדלהלן:</u>
<u>שאלה לשמאי המבקשת על ידי החת"מ:</u>
שמאי המבקש, לטענתך כי <u>כל</u> הדירות בפרויקט מיועדות להשכרה ארוכת טווח ואינן ניתנות למכירה.
אבקש הסבר ותימוכין לטענה זו. תשובת שמאי המבקשת, כדלהלן:
המבקשת זכתה במכרז למספר מגרשים בהתאם לתנאי המכרז בשני מגרשים המדוברים 1625, 1626, כל הדירות חייבות להיות דירות להשכרה לטווח ארוך במחיר מפוקח כך גם לגבי הדירות שהתקבלו בהקלה.
מפנה לעמוד 7 לחוות דעתי.
בעמוד 4 חוברת המכרז מפורט ש – 58 יחידות הדיור מתייחסות למגרשים 1625, 1626 דירות להשכרה במחיר מפוקח.
<u>למכתב תגובת המשיבה – סעיף 1 – ערכי שווי + התייחסות למכתב תגובת המשיבה – סעיף 2 – לעניין תחשיב, הגדלת מס' יח"ד, תוספת קומה וניוד זכויות</u>
<u>שווי מ"ר מבונה בסיסי למגורים</u> – נקבע בהכרעות החת"מ על סך 1,600 ₪ אין לי מחלוקת על כך.
התאמות לשווי, הצבעתי על שתי התאמות, אחת – מיקום בצמוד לכביש ראשי בשכונה. השני – מיקום נכס מעורב שימושי תעסוקה ומיקום מעל מסחר לרבות שימושי הסעדה בקומת הקרקע ואפשרות שימוש ישיבה במעבר מקורה, כל הללו פוגעים בשווי המגורים. הצגתי מחקרי דלפי המצביעים על הפחתה של 5 עד 10 אחוזים, הבאתי בחשבון מקדם מצטבר של 10 אחוזים הפחתה.
צריך לשים לב שהשפעה על מחיר הדירה יורדת לקרקע בצורה חריפה עקב השווי הנמוך של הקרקע. המשמעות של 10 אחוזים ירידה בשווי דירה היא כמעט 60 אחוזים ירידה בשווי מ"ר מבונה. זהו מתמטי.
בנוסף, כל דירות המגורים בנכס הנדון מהוות דירות להשכרה מפוקח מופחת ב – 20 אחוזים, לתקופה של 15 שנים לפחות.
לעניין זה הצגתי שומות מכריעות, לפיהן יש להביא בחשבון מקדם התאמה לשווי בין 0.3 לבין 0.65 ראה פירוט נרחב בעמוד 14 לחוות דעתי, בממוצע מקדם 0.49. כל השומות הינן טרם עליית שיעורי הריבית שהחלה באפריל 2022. המשמעות של עליית הריבית לנכסים להשכרה ארוכת טווח הינה הרסנית כמפורט בחוות דעתי, עליית ריבית לטווח קצר פי שלושה ביחס למועד הזכייה. וריבית טווח ארוך הכפילה את עצמה.
בשל עליית הריבית אשר למעשה להערכתי יצור שווי שלילי למ"ר מבונה במגרשים הנדונים, זה מסובסד על ידי חלקים אחרים בפרויקט ומגרשים נוספים. הצעתי גישה נוספת לערוך חישוב השבחה רגיל ולהביא בחשבון את השבחה במקדם דחיה של 20 שנים הכולל שנתיים ממועד הקלה ועד הוצאת היתר, 2.5 שנים תקופה בנייה ועד תחילת שכירות, 15 שנים שכירות, וחצי שנה לשיפוץ ומכירה בשוק החופשי.
<u>מרבית הקלות אינן תורמות למבקשת בתקופת השכירות לדוגמא</u> – לא ניתן לגבות דמי שכירות נוספים כתוצאה מעלייה בקומה. משמעות הדבר שהשבחה נובעת בעת מכירת הדירות בתום תקופת השכירות.
בהתאם הערכתי את השפעת השכירות לטווח ארוך מפוקח בהפחתה של 80 אחוזים, מקדם 0.2 ביחס לשווי שוק.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שווי מ"ר מבונה מסחר ומשרדים – השווי שהגעתי אליו דומה לשווי שמאי משיבה, לכן ישנה הסכמה עם חברי.
הקלות – התייחס ל – 2 נקודות, כדלהלן:
ראשית, תוספת יחידות דיור. מדובר בשטח שולי של 7 מ"ר בלבד לדירה בממוצע. אני חושב שמקדם השבחה לביטול שוליות צריך להביא בחשבון את השטח הנמוך ביחס להכרעות קודמות ובכלל. ניתן לראות גם בפירוט עסקאות שהצגתי שלא באה באמת השוליות ובטח לא באופן משמעותי, לרוב אפילו נמצא שעלייה בשטח גורר עליה בשווי מ"ר בנוי. לכן שיעור של 10 אחוזים השבחה מתאים יותר במקרה הזה ביחס למקרים בשומות אחרות כגון של החת"מ באופקים.
ציינתי גם שומה מכרעת של מר ארז כהן שקבע שטח דומה שקבע שאין כלל השבחה בגין ביטול השוליות.
שנית, הקלה השנייה – ניוד שטחים מתת קרקע למעל הקרקע, לתשומת לב נוצלו רק חלק מהשטחים ולא כל השטחים שפורסמו בהקלה.
מקדמי ניוד – ישנה הסכמות עם שמאי המשיבה התואמות הכרעות קודמות של החת"מ.
חלק מהקלה לניוד שטחי שירות מגולמת כבר בהקלה לתוספת קומה חמישית שכן, כתוצאה מהתוספת של הקומה נדרשו עוד שטחי שירות ללובי, חדרי מדרגות וכו' שלא נדרשו במצב קודם ולכן חלק מהשטחים נוידו ולמעשה שטח שבין 105-110 מ"ר תלוי במגרש, למעשה כלולים פעמיים.

מר שמעון יניב בליה שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:
אני חוזר על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.
התייחסותי לטיעוני שמאי המבקשת, כדלהלן:
ערכי שווי – אני שמח שיש הסכמה בנושא מסחר ותעסוקה. חברים ממרכז הארץ שמכינים דוחות אפס הם טוענים שצריך להיות מסחר בשווי כפול. אני עקבי עם ערכי שווי שאני קובע. מאז התחלה עם התמ"ל אלו ערכי השווי. לא נתקלתי בשווי של מ"ר מבונה מגורים בסך 680 ₪ בעיר אופקים.
חברי הגיע לאותו תחשיב כפי שלנו, אולם ביצע מקדם הפחתה למקום, הוריד 10 אחוזים וקיבל 680 ₪. שכונת אפיקי נחל אין הבדל בין המגרשים, כולם נמצאים על אותם כבישים וצירים וניתן לראות זאת גם במכרזים, הסטייה בין מגרש למגרש שקלים בודדים בלבד. אם היה הפרש הדבר היה בא לידי ביטוי בשיווקיים עצמם. לכן, אין מקום לבצע התאמה לאזור הנדון.
דיור להשכרה – אנו מודעים לדיור להשכרה, מחיר למשתכן, להטבות שהיזמים מקבלים, כפי שטענתי בתיקים קודמים ברגע שיזם מבקש להגדיל את יחידות הדיור, לא משנה אם זה מחיר מטרה, מחיר למשתכן, הוא מקבל קרקע נוספת לידו שאותה הוא מוכר שהייתה לו במצב הקודם.
היזם לקח את סל הזכויות שיש לו ויצר ממנו עוד מוצר למכירה, מוצר להשכרה לטווח ארוך בסופו של דבר היזם יכול למכור אותם, ניתן לבחון בתשלום שרכש את הקרקע. אם היה דמי שכירות מוצמדים הרי הם משקפים את כל מה שהיזם אמור לשלם כגון, עליית ריבית, אינפלציה או מי שישלם את דמי השכירות. היות ואנו לא נביאים נכון שאפשר לבצע תחשיב של עליית ריבית וכו', זה מהווה קפסולת ניסוי שייתכן מאוד שבסבירות גבוה מאוד מגיעים לערכי קרקע מאוד גבוהים. נשמר ליזם למכור את הדירה במחיר שוק בניגוד לדירות עמידר, עמיגור וכו' עם הטבות לדיירים.
לכן, מדובר בתוספת של שוק חופשי ועליהן אנו גוזרים את היטל השבחה המוטל על המבקשת.
ריביות שפגעו ביזמים – לפי הפרויקט של דיור להשכרה, המכרזים וערכי השווי הם מ 2019 עד 2022 הם משקפים את מהלך הרוח בשנים אחרונות, הריבית עדיין גבוה בשוק אני יכול לומר לך המחירים באופקים

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מרקעי שחקים וכולל דיור להשכרה. בכל הדירות ישנה עליות מחירים. לא רואים השפעה של הריבית על השוק בפועל.

<u>הקלות</u> – ישנם 2 הקלות שחברי טוען שהם חופפות, הקלה של גובה והקלה של ניוד שטחים. אני טוען שלא חופפות, אם הייתי מגביה את הבניין מ 20 מ' ל 27 מ' סתם שיהיה בניין גבוה אז לא הייתה לזה תכלית, אבל בלי להגביה את הבניין לא נייד את הזכויות התת קרקעיות למעל הקרקע, והניוד היה לחינם.

כדי לנייד את הזכויות היו צריך לבקש הקלה בכדי שיהיה מקום לממש את הזכויות, לכן הזכויות אינן חופפות.

משאיר לשיקול החת"מ.

מקדם לתוספת יחידות דיור, בשומות המכריעות אחרונות נקבע 35 אחוזים. אבל לקבוע שוליות של 10 אחוזים נמוך מידי.

חברי גם לקח שווי נמוך, מגבלת סחירות, וביטול שוליות נמוך !!!

פעלתי בהתאם להחלטת הוועדה, ולא לפי ניצול בפועל.

<u>עו"ד שלי רוזטל יועצת חיצונית לוועדה המקומית לתכנון ובניה אופקים</u>

בהתייחס לנקודה אחרונה שהעלה יניב, הקלה שאושרה על ידי הוועדה המקומית יוצרת השבחה, כל עוד הקלה לא בוטלה השבחה עומדת בעינה למרות שלא ניצל אותה. אם יוגש תכנית שינויים להיתר ואפשר יהיה לממש אותם. ברגע שיש הקלה בהחלטת ועדה השבחה נוצרה וצריך לחייב בגינה.

<u>השכרה לטווח ארוך</u> – אמר שמאי המבקשת שכל 58 יחידות הדיור ב – 2 המגרשים מיועדות להשכרה לטווח ארוך, אבל אם בוחנים את הטבלה בעמוד 7 לחוות דעתו מתוך המכרז רואים שחטיבת הקרקע מתוך תמ"ל 1034 הכלולה במגרש הינה חטיבה של 4 מגרשים בארבעתם יחד יש 142 יחידות דיור, מתוכן 58 מיועדות להשכרה, ו 84 נוספות מיועדות למכירה בשוק חופשי.

לכן, רק 40 אחוזים מיחידות הדיור מיועדות להשכרה לטווח ארוך מתוך היחידות בהן זכתה המבקשת.

המבקשת יכול להיות יחד עם רמי, החליטה איפה למקם את יחידות הדיור להשכרה אבל המכרז כשלעצמו לא חייב שכל יחידות הדיור במגרשים שלנו יעדו להשכרה אלא רק ארבעים אחוזים בלבד.

שנית, המבקשת מפנה לעתירה מנהלית חלמיש בסעיף 10.1 לשומתו, ישנם 3 דברים, אחת – נמצאת בערעור בבית המשפט העליון ולכן הפסיקה אינה סופית. דבר שני – הפסיקה בוססה על החלטת ממשלה שקבעה שהקרקע שם תיועד להשכרה לטווח ארוך ועוד התבססה על החלטות ועדה מקומית בתכנית שקבעו גם הן שהיעוד הינו להשכרה, במקרה הנדון אין החלטת ממשלה שקובעת יעוד להשכרה, אין החלטות ועדה קובעות יעוד להשכרה, ואין בתכנית שום מילה בנושא השכרה. לכן, המסקנות שהסיקו בחלמיש אינן נכונות למקרה הנדון.

שלישית על פסק הדין חלמיש, שם דובר במימוש מלא במכר. כאן המבקשת מנסה לעשות שימוש במסקנות של מימוש ממלא ולצורך השבחה של הקלות ולא של עצם התכנית, אני חושבת שהשימוש שמנסים לעשות בפסיקה הזאת אינו מתאים במקרה הנדון, לא מדובר בהשבחה של יצירת הזכות ליחידות דיור, אלא בהשבחה של הקלות של שיפורים ביחס לתכנית שכבר מאושרת וכבר המבקשת לא נדרשה לשלם עליה היטל השבחה וזה לעניין חלמיש.

סעיף 10.2 מפנה המבקשת לפסיקת מר ארז כהן, הינה על אותה קרקע שנדונה פסק דין חלמיש, ניתן לראות אותו גוש חלקה. לכן, הפניה לאותו המקרה.

כישלון המכרזים – די לראות בשומה אחרת, אומר שמאי המבקשת שלא היו מכרזים להשכרה באופקים החל משנת 2022, לכן לא ניתן להסיק על כישלון שלא היו כלל מכרזים כאלו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מר עופר נוי שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

ראשית, צריך לבצע אבחנה בין פרסום של הקלה, לבין מימוש בהיתר של הקלה. זה דבר מאוד פשוט, ויש המון הכרעות והחלטות ועדות ערר. אפשר לחייב על המימוש בפועל.

לגבי הטכניקה לחיוב על שטחים שלא נוצלו בהקלה שנתבקשה שמאי המשיבה נדרש בכל בקשה להיתר לבחון את השבחה. כאשר רואה שטחים נוספים שלא נוצלו בהקלה קודמת אזי מחייב בבקשה החדשה. זה הטכניקה הקיימת. לא ראיתי מעולם לדוגמא - שחייבו על הקלה כמותית של 6 אחוזים כאשר המימוש כ – 3 אחוזים בהיתר.

<u>לטענה של 58 יחידות דיור</u> – בהתאם לפרטי המכרז שצורפו בחוות דעתי, ניתן למכור בשוק החופשי 84 יחידות במגרשים 1328-1329 ואלה היחידות שניתן למכור בשוק החופשי. יתר יחידות הדיור הינן בשכר דירה כאשר במתחם שלנו במגרשים 1625-1626 מדובר בדירות בשכר דירה מפוקח מופחת ב – 20 אחוזים.

<u>המכרז מצורף כנספח 5 לחוות דעתי</u>.

מטרת ההתקשרות הינה לשם הקמה של מתחם מגורים, אשר יכלול 208 דירות לפחות.

מתוך סה"כ הדירות הנ"ל, 124 יח"ד תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-15 שנה ברציפות (להלן: "**תקופת ההשכרה**"), כאשר 33 יח"ד (המהוות 50% מהדירות המשווקות במכרז זה לפי תמ"ל/1027) וכן 58 יח"ד (המהוות את כלל יח"ד להשכרה המשווקות במכרז זה לפי תמ"ל/1034) תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים בהתאם לסעיף 4.8 לקובץ ההלטות מועצת מקרקעי ישראל (או כל תיקון שיבוא במקומו) שעניינו "מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה" (להלן: "**הדירות בשכר דירה מופחת**") ויתרת 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 יתרת 84 הדירות שייבנו במגרשים 1328-1329 (תמל/1034) יהא הזוכה רשאי למכור בצורה פרטנית בשוק החופשי (להלן: "**הדירות המותרות למכירה**"), בהתאם להוראות כל דין, ולא יחויב להשכירן בהתאם להוראות שלהלן.

1. <u>פרטי המתחמים</u>

מתחם	מגרשים	שטח בפ"ר ברוטו	מס' יח"ד		חתאות ביתוח והתאמות ביתוח מוסכות לרמ"י בש"ח (כולל מע"מ)		
			להשכרה	למכירה	עמודה 1 סה"כ השלמות היזם לרמ"י בגין קבלה	עמודה 2 סה"כ תשלומי היזם רמ"י בגין חשבונית מס	עמודה 3 סה"כ תשלומים לרמ"י עמודה 1+2
מתחם א' (תמל/1027)	18	7,440	46	0	4,937,182	551,543	5,488,725
מתחם ב' (תמל/1034)	1328, 1329, 1625, 1626	20,121	58	84	14,162,102	2,524,435	16,686,537

מגרשים 1625-1626
58 יח"ד בשכ"ד מופחת

<u>ערכי שווי מסחר ותעסוקה</u> – חברי טוען שהם נמוכים למועד הקובע, לפי המכרזים מקבל בדיוק את הערכים הללו.

<u>טענה לגבי פסק דין חלמיש</u> – גם אחרי פסק הדין צירפתי שומות מכריעות של השכרה ארוכת טווח לרבות השומה של מר ארז כהן שתיקן את חוות דעתו.

<u>סיכום</u>: מדובר במקרה ייחודי, השכרה לטווח ארוך בניגוד למצבים השגרתיים של מגורים. כאן מדובר בתזרים עם ריביות גבוהות. חשוף לשיעור ריבית אם עולה ישנם הפסדים עצומים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

13. הכרעה

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים למחלוקת ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת.

ערכי שווי קרקע למגורים במועד הקובע ביום 20.12.2022:

ככלל, עפ"י הספרות המקצועית, התקינה השמאית (תקן 3) ופסיקת בית המשפט העליון, גישת השוואה היא בעלת התוקף הגבוה ביותר לצורך קביעת שווים של מקרקעין.

בהתאם לגישה זו, אומדן השווי מתבסס על עסקאות שנערכו סמוך למועד הקובע, בנכסי השוואה הדומים, ככל האפשר, במאפייניהם למושא השומה תוך שימוש במקדמי התאמה במידת הצורך (כגון: מיקום, זמן, שטח, זכויות וכיו"ב).

המינוח "השוואה ישירה" מתייחס לעסקאות שבהן כמות ההתאמות ושיעורן מינימליים, ומשמעותו היא תוקף ורמת מובהקות גבוהה ביחס למסקנת השווי.

לעומת גישת השוואה, קביעת שווי הקרקע בהתאם לגישת העלות (הידועה גם כגישת השווי הפיזי או גישת החילוץ) מצריכה תחילה בסיס נתוני השוואה לנכסים בנויים ולאחרי כן חילוץ מרכיב הקרקע עפ"י שיטת הערך השיורי. גישה זו כשלעצמה בעלת תוקף בינוני-נמוך (עפ"י הפסיקה והתקינה השמאית) שכן היא נתונה למניפולציה, באשר סטייה, ולו קטנה, ברכיבי החילוץ (רווח יזמי ועלויות בניה).

עם זאת, במקרה הנדון ניכר כי חלק מהעסקאות למכר קרקעות במכרזי רמ"י בשכונה הינם למגרשים המוגבלים בשיווק בפרויקט מחיר מטרה/דיור במחיר מופחת, כך שערכי השווי המגולמים במכרזים אלו מהווים את הרף התחתון להבנתי עבור שווי מ"ר קרקע מבונה.

שכן, מכרזים אלו כוללים ממוצע משוקלל של מרכיב קרקע לדירה שוק חופשי ומרכיב הקרקע לדירת מחיר מטרה שהינו נמוך יותר לאור כך שמגלם מגבלת מחיר מקסימום.

היות שכך, אני סבור שבמקרה הנדון ונסיבותיו, נכון יותר לפעול על פי גישת השווי השיורי באמצעות השוואה לעסקאות מכר שנערכו בדירות מגורים בנויות, המשקפות מחיר תמורה בתנאי שוק חופשי, כאשר מהשווי הבנוי המתקבל, בוצע חילוץ למרכיב הקרקע.

לצד זאת, נבחנו גם מכרזי רמ"י בתנאי שוק חופשי בסביבה הרחוקה יותר בנתיבות ועסקת המכר במגרשים מושא ההחלטה לצורך אינדיקציה לסבירות השווי.

אציין כי בענייננו, ניתוח המכרזים שנערך במסגרת שומת המשיבה, משקף שווי מ"ר קרקע מבונה המגלם הן את דירות מחיר מטרה והן את הדירות לשוק החופשי.

ניכר כי שווי מ"ר בנוי עיקרי בש"ח ללא מע"מ לדירות מחיר מטרה הינו כ - 8500 ₪[7].

על כן, סביר מאוד כי שווי מ"ר קרקע מבונה לשוק חופשי גדול מערך ממוצע שהתקבל מניתוח המכרזים, ושווי מ"ר קרקע מבונה למחיר מטרה קטן מערך ממוצע זה.

[7] על פי חוברת מכרז מס' 76/2022, שעליו התבסס שמאי המשיבה, מחיר יחידת דיור ייקבע בהתאם למכפלת שטחה בשווי מ"ר בנוי עיקרי, ובשקלול המקדמים הרלבנטים ולאחר הנחה בשיעור 20% ובלבד שסכום ההנחה עבור כל יחידת דיור כולל מע"מ, לא יעלה על 300,000 שקלים חדשים ולא יעלה על מגבלת ההנחה בסך 500,000 ₪ בהשוואה למחיר הדירה המעודכן ובהתאם להוראות המכרז.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – **שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)**

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

<u>עסקאות במכרז 76/2022:</u>

בחנתי את מכרז מס' 76/2022 שעליו התבסס שמאי המשיבה מתאריך אחרון להגשת מכרז 19.09/2022.

ניכר כי מדובר <u>במכרז מחיר מטרה</u>, אשר תוצאותיו מגלמות את המגבלה למכירת אחוז מכלל יח"ד במגרש במחיר מקסימלי מוגבל בתקרה.

<u>ניתוח עסקאות נוספות במכרז 76/2022, במחיר מטרה, כדלהלן:</u>

ניתוח עסקאות מכר לקרקע למגורים בבנייה רוויה בשכונת אפיקי נחל													
מס' מתחם	מחיר זכיה	הוצאות פיתוח	סה"כ עלות המגרש כולל פיתוח	תוכנית	מס' מגרש	יעוד	שטח המגרשים	מס' יח"ד	שטח עיקרי	שטחי ממ"ד	שטח פלדלת במ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה	דירות מחיר מטרה	דירות שוק חופשי
1	₪ 7,820,018	₪ 26,930,189	₪ 34,750,207	תמל/1034	1349-1351 1034-1040	מגורים ב'+ג'	30,515	183	23,130	2,196	25,326	₪ 1,372	119	64
10	₪ 4,234,000	₪ 21,091,012	₪ 25,325,012	תמל/1034	1050-1055 1323-1324	מגורים ב'+ג'	23257	136	17320	1632	18952	₪ 1,336	88	48
11	₪ 6,800,018	₪ 29,027,521	₪ 35,827,539	תמל/1034	1041-1049 1325-1326 1339	מגורים ב'+ג'	33,431	194	24,860	2,328	27,188	₪ 1,318	126	68
12	₪ 2,397,820	₪ 18,051,439	₪ 20,449,259	תמל/1034	1104-1109, 1322	מגורים ב'+ג'+חזית מסחרית	17,898	89	12,110	1,068	13,178	₪ 1,458	58	31
13	₪ 9,079,426	₪ 16,295,672	₪ 25,375,098	תמל/1034	1321, 1418	מגורים ג'+ד'+חזית מסחרית	14,697	145	16,630	1,740	18,370	₪ 1,302	94	51
14	₪ 18,008,008	₪ 30,130,774	₪ 48,138,782	תמל/1034	1401, 1403	מגורים ד'+חזית מסחרית	18,232	262	30,040	3,144	33,184	₪ 1,310	170	92
15	₪ 18,072,072	₪ 30,447,482	₪ 48,519,554	תמל/1034	1402, 1404	מגורים ד'+חזית מסחרית	18,514	265	30,430	3,180	33,610	₪ 1,304	172	93
17	₪ 3,125,000	₪ 14,598,080	₪ 17,723,080	תמל/1034	1096-1097, 1100-1103, 1316	מגורים ב'+ג'+חזית מסחרית	17,706	88	11,980	1,056	13,036	₪ 1,278	57	31
8	₪ 14,123,000	₪ 33,631,588	₪ 47,754,588	תמל/1034	1065-1073, 1305-1306, 1313	מגורים ב'+ג'+חזית מסחרית	33,324	224	28,280	2,688	30,968	₪ 1,409	146	78
18	₪ 7,888,888	₪ 17,259,142	₪ 25,148,030	תמל/1034	1090-1095 1327, 1341	מגורים ב'+ג'	22,416	126	16,380	1,512	17,892	₪ 1,406	82	44
5	₪ 3,623,120	₪ 11,719,780	₪ 15,342,900	תמל/1034	1004-1008 1012-1014	מגורים ב'	16,047	65	9,750	780	10,530	₪ 1,457	42	23
						שווי ממוצע למ"ר מבונה						₪ 1,359	1154	623

במגרשים הכוללים זכויות בניה למסחר, כלל שטחי המסחר (עיקרי+ שירות) הופחתו במקדם אקו' 1.5 ביחס לשווי בסיסי למגורים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

אחוז דירות מחיר מטרה 65% ושוק חופשי 35% בלבד.
מחיר למ"ר בנוי אקו' ללא מע"מ בדירת מחיר מטרה מוגבל בין 7,760 ₪ ל- 8,180 ₪.

חלק מהמגרשים במיקומים טובים יותר בייעודים בבניה צפופה פחות כגון מגורים ב'/ג', ברם, חלקם בקרבה למבני ציבור, דירות בשטח פלדלת גדול יותר, ומאפיינים נחותים אחרים.
כמו כן, מדובר בעסקאות בהיקפי בניה נרחבים מאוד.
אני סבור שלאור העובדה כי 65% מהדירות נמכרו במגבלת מחיר מטרה המשקף הנחה בשווי מ"ר בנוי והגורר הפחתה גדולה יותר למרכיב הקרקע, שווי מ"ר קרקע מבונה בפרויקט בעניינו בשוק החופשי יהיה גדול יותר מהשווי הממוצע שלעיל.
כחיזוק לכך, מצאתי לנכון לנתח את עסקת המכר שבוצעה במגרשים בשכונה בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים מיום 28.09.2022 (סמוך למועד של מכרז מס' 76/2022), שבמסגרתה נמכרו מגרשים מס' 1302, 1304, 1346, 1347, 1409, 1410 ו - 1629.
בניסיון להתחקות אחר פרטי העסקה בהתאם למועד המצוין באתר רשות המיסים ובאתר המכרזים של רמ"י, בהצלבה לשטח הנמכר המדווח, ניכר כי ביום 28.09.2022, בעלת הזכויות (חברת רייסדור יזמות בע"מ – הזוכה במכרז) מכרה את המגרשים הנ"ל המהווים את מתחמים 4-5 במכרז מס' 302/2020 ואת מגרש מס' 1629 בהיקף כולל של 58,149 מ"ר בתמורה למחיר של 167,500,000 ₪ לחברת אפי קפיטל בע"מ.
על כן, מצאתי לנכון לערוך ניתוח לפרטי העסקה לצורך חילוץ שווי מ"ר קרקע מבונה.
לפיכך, ניתחתי את עסקת המכר הנ"ל בהתאם לעקרונות שפורטו בניתוח המכרזים דלעיל.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ניתוח המגרשים הכלולים בעסקת המכר מיום 28.09.2022, כדלהלן:

מס' מגרש	תוכנית	מס' מכרז	מס' מתחם	יעוד	שטח המגרשים במ"ר	מס' יח"ד	שטח עיקרי מגורים במ"ר	שטחי ממ"ד במ"ר	שטח פלדלת במ"ר	שטח עיקרי למסחר/ תעסוקה במ"ר	שטח מסחרי במ"ר אקו'	סה"כ שטח במ"ר אקו'	דירות מחיר מופחת	דירות שוק חופשי	אחוז דירות במחיר מופחת מתוך סה"כ הדירות
1302+1304	תמל/1034	302/2020	4	מגורים ג'	14,691	162	18,600	1,944	20,544	1907	2,861	23,405	49	113	30%
1346-1347 1409-1410		302/2020	5	מגורים ג'+ד'	34190	341	39,170	4092	43,262	0	0	43,262	102	239	30%
1629				מגורים מסחר ותעסוקה	9,268	56	6,440	672	7,112	3,610	4,693	11,805			
סה"כ שטח במ"ר מבונה אקו' בכל המגרשים												**78,472**			
מחיר תמורה מדווח												₪ 167,500,000			
שווי למ"ר מבונה												**₪ 2,135**			

במגרשים הכוללים זכויות בניה למסחר/תעסוקה, כלל שטחי המסחר (עיקרי+ שירות) הופחתו במקדם אקו' 1.5 וכלל שטחי התעסוקה (עיקרי + שירות) הופחתו במקדם אקו' 1.2 ביחס לשווי בסיסי למגורים.

נמצא כי שווי מ"ר קרקע מבונה במגרשים בסביבה משתנה בהתאם לתנאים שנקבעו בהם ולכמות הדירות מתוך כלל הדירות בכל מגרש אשר הוקצו למכירה במחיר מוגבל במסלול מחיר מטרה/דיור מופחת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>ניתוח שווי מ"ר קרקע מבונה בגישת השווי השיורי:</u>

היות שהמגרשים בשכונה ששווקו במסגרת המכרזים, כוללים מגבלות של מסלול מחיר מטרה/דיור מופחת, הרי שהמחירים המתקבלים בניתוח העסקאות משקף שווי נמוך יותר ביחס לתנאי שוק חופשי, ולכן עדיף לבחון את שווי הקרקע גם בהתאם לגישת השווי השיורי המבוססת על עסקאות מכר בדירות מגורים בנויות שנמכרו בתנאי שוק חופשי.

במסגרת החלטות קודמות שערכתי עבור מגרשים בסביבה, בחנתי עסקאות השוואה למכר דירות מגורים בנויות בגוש ישן 100212, מיום 01.09.2022 ועד ליום 01.04.2023 (תוך סינון דירות שנמכרו במחירים חריגים נמוכים אשר ניכר שמשקפים מכר דירות בתנאי מחיר מטרה), כדלהלן:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר בנוי
דירות בקומות						
100212-0001-022-00	26/03/2023	1,460,000 ₪	2023	131	5	11,145 ₪
100212-0001-007-00	15/03/2023	1,480,000 ₪	2023	131	5	11,298 ₪
100212-0001-015-00	08/03/2023	1,480,000 ₪	2023	131	5	11,298 ₪
100212-0001-011-00	23/02/2023	1,480,000 ₪	2023	131	5	11,298 ₪
100212-0001-007-00	05/02/2023	1,820,000 ₪	2022	129	5	14,109 ₪
100212-0002-028-00	30/01/2023	1,550,000 ₪	2022	130	4	11,923 ₪
100212-0146-003-00	23/01/2023	1,650,000 ₪	2022	133	6	12,406 ₪
100212-0002-009-00	18/01/2023	1,410,000 ₪	2022	133	4	10,602 ₪
100212-0002-010-00	17/01/2023	1,423,805 ₪	2022	127	4	11,211 ₪
100212-0002-011-00	17/01/2023	1,423,805 ₪	2022	127	4	11,211 ₪
100212-0001-022-00	16/01/2023	1,530,000 ₪	2023	131	5	11,679 ₪
100212-0001-017-00	12/01/2023	1,400,000 ₪	2022	116	4	12,069 ₪
100212-0001-010-00	09/01/2023	1,510,000 ₪	2021	122	5	12,377 ₪
100212-0001-008-00	05/01/2023	1,720,000 ₪	2022	129	5	13,333 ₪
100212-0002-010-00	29/12/2022	1,447,240 ₪	2022	127	4	11,396 ₪
100212-0002-011-00	29/12/2022	1,423,960 ₪	2022	127	4	11,212 ₪
100212-0002-011-00	29/12/2022	1,459,850 ₪	2022	133	4	10,976 ₪
100212-0002-016-00	29/12/2022	1,471,490 ₪	2022	133	4	11,064 ₪
100212-0002-022-00	29/12/2022	1,443,360 ₪	2022	133	4	10,852 ₪
100212-0002-018-00	19/12/2022	1,400,000 ₪	2022	130	4	10,769 ₪
100212-0002-015-00	16/12/2022	1,381,000 ₪	2022	130	4	10,623 ₪
100212-0001-038-00	11/12/2022	1,530,000 ₪	2022	129	5	11,860 ₪
100212-0002-003-00	08/12/2022	1,650,000 ₪	2022	127	4	12,992 ₪

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

המשך						
100212-0002-002-00	06/12/2022	1,650,000	2022	127	4	₪ 12,992
100212-0153-106-00	06/12/2022	1,635,983	2022	124	5	₪ 13,193
100212-0153-302-00	22/11/2022	1,835,983	2022	124	5	₪ 14,806
100212-0001-002-00	07/11/2022	1,750,000	2022	123	5	₪ 14,228
100212-0001-003-00	07/11/2022	1,650,000	2022	140	6	₪ 11,786
100212-0001-003-00	07/11/2022	1,645,000	2022	140	6	₪ 11,750
100212-0143-001-00	06/11/2022	1,790,000	2022	122	5	₪ 14,672
100212-0001-028-00	26/10/2022	1,540,000	2022	129	5	₪ 11,938
100212-0001-011-00	26/10/2022	1,550,000	2022	127	5	₪ 12,205
100212-0153-114-00	23/10/2022	1,555,983	2022	124	5	₪ 12,548
100212-0001-001-00	20/10/2022	1,835,000	2022	126	5	₪ 14,563
100212-0001-009-00	19/10/2022	1,550,000	2022	127	5	₪ 12,205
100212-0143-003-00	19/10/2022	1,670,000	2022	122	5	₪ 13,689
100212-0001-017-00	02/10/2022	1,550,000	2022	129	5	₪ 12,016
100212-0001-004-00	16/09/2022	1,620,000	2022	127	5	₪ 12,756
100212-0001-007-00	16/09/2022	2,100,000	2022	138	5	₪ 15,217
100212-0153-306-00	13/09/2022	1,655,983	2022	124	5	₪ 13,355
100212-0001-007-00	12/09/2022	1,830,000	2022	120	5	₪ 15,250
100212-0001-004-00	11/09/2022	1,630,000	2022	127	5	₪ 12,835
100212-0001-003-00	01/09/2022	1,620,000	2022	138	6	₪ 11,739
ממוצע						**₪ 12,359**
דירות גן						
100212-0146-002-00	06/03/2023	1,800,000	2022	122	5	₪ 14,754
100212-0001-001-00	23/01/2023	1,820,000	2022	132	5	₪ 13,788
100212-0145-002-00	02/01/2023	1,830,000	2022	122	5	₪ 15,000
100212-0001-002-00	05/12/2022	1,770,000	2022	126	5	₪ 14,048
100212-0001-002-00	04/09/2022	1,790,000	2022	125	5	₪ 14,320
100212-0153-202-00	04/09/2022	1,865,983	2022	124	5	₪ 15,048
100212-0153-102-00	04/09/2022	1,865,983	2022	124	5	₪ 15,048

יצוין כי קיים קושי לאתר את מיקום המקרקעין ואת מאפייני העסקאות והפרויקטים הספציפיים לאור דיווח בגוש 100212 ישן ולא בחלוקה לגו"ח עדכניים.

על בסיס מקבץ עסקאות ההשוואה לעיל, קבעתי כי ראוי לקבוע שווי מ"ר בנוי פלדלת ממוצע בסך 12,500 ₪ למ"ר התואם בקירוב גם לדיווח עסקאות במועדים מאוחרים יותר בגוש 70004 החדש.

שמאי המבקשת אימץ את הערך הנ"ל אשר שימש כבסיס לאומדן השווי, ואת רכיבי החילוץ (רווח יזמי ועלויות בניה) כפי שנקבעו בהחלטותיי הקודמות, בהתאם לגישת השווי השיורי בשומתו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>חילוץ היתרה לקרקע משווי כבנוי בגישת השווי השיורי כפי שהובא בחשבון בהחלטותיי הקודמות, כדלהלן:</u>

תיאור		תוצאה
שווי מ"ר בנוי בסיסי		₪ 12,500
בניכוי מע"מ	17%	₪ 10,684
בניכוי רווח יזמי	17%	₪ 9,131
עלויות הקמה למ"ר בצד הגבוה והזהיר		₪ 7,540
סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה (מעוגל)		₪ 1,600

רווח יזמי הובא בחשבון בצד הגבוה והזהיר לאור המועד הקובע והריבית במשק.
עלות בניה ישירה לפי מחשבון דקל למ"ר תוך שקלול כלל נתוני הנכס, מיקום בדרום בעיר אופקים, היקף המבנה, היקף שטחים לבניה ועוד, תוך התאמה/הפחתה למועד הקובע לעומת המועד במחירון דקל למ"ר, ולעליית המחירים שחלה במרכיב הבניה עד למועד במחירון דקל למ"ר שהינו ביחס למועד כתיבת החלטה זו.
לפי חישוב זה של מחירון דקל למ"ר ובהתאמה למועד של 5% (לפי השתנות עלויות הקמה למ"ר עילי בין המועדים המגולם במחירוני דקל הרגילים), מתקבלת עלות בניה ישירה של כ- 5,800 ₪ למ"ר המגלם את כלל העלות לרבות מרפסות, פיתוח ועוד.
בתוספת עלויות עקיפות של 30% לאור מיקום המקרקעין ומאפייני פרויקט בהתאמה לקו מנחה פרק יח' של השמאי הממשלתי הראשי, מתקבלת עלות כוללת של כ- 7,540 ₪ למ"ר.
יוער כי עלות זאת בצד הגבוה מאוד לאור אופי הפרויקט וסביבת הנכס.
יודגש כי מדובר בגישת שווי בעל תוקף בינוני-נמוך, זאת לאור העובדה כי היא מצריכה התאמות והנחות רבות והיתרה לקרקע הינה יחסית נמוכה, על כן יתכנו שינויים בטווח רחב.

<u>מכרזים בעיר נתיבות:</u>

לאינדיקציה נוספת, אציין כי בהחלטתי בגו"ח 1083/280,281,286, מגרש מס' 1500 לפי תכנית 611-0877126 שכונת הבוסתנים, שדרות, סקרתי מכרזי רמ"י בעיר נתיבות מימים 17/08/2022 ו- 29/06/2022, לשוק החופשי, אשר הצביעו על ערכי שווי ממוצעים של כ- 3,300 ₪ למ"ר קרקע מבונה המגלם גם חניה תת"ק בחלקה שהינה יקרה יותר להקמה.
אציין כי על פי בדיקתי, עולה כי במכרז 71/2023 ממאי 2023 זכתה חברת יורו-ישראל במחיר של כ- 331,000 ₪ קרקע ליח"ד לפני פיתוח + עלות פיתוח 176,000 ₪, סה"כ קרקע ליחידת דיור 506,000 ₪ כולל פיתוח, מכרז ל- 84 יח"ד.

<u>סיכום ביניים:</u>

בבחינת כלל הנתונים לעיל, נקבע בהחלטותיי הקודמות שווי מ"ר בסך של **1,600** ₪ **למ"ר קרקע מבונה**.
יצוין כי שווי זה גבוה מהשווי אותו הביא בחשבון שמאי המשיבה, זאת לאור העובדה כי שווי זה מבוסס על נתוני השוואה למכר קרקעות במכרז 76/2022 הכוללים דירות שוק חופשי לצד דירות מחיר מטרה ועל כן, אינן מגלמות ערכי שווי בשוק החופשי בלבד, כאשר לא ניתנה התחשבות לכך שהמגרשים במגבלות מחיר מטרה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>התאמה שווי קרקע למגורים בגין מיקום ואופי הפרויקט:</u>

שמאי המבקשת סבור כי נדרשת הפחתה משווי מ"ר קרקע מבונה למגורים בשיעור 5%-10% ביחס למגרש הנדון בשל מיקומו בצמוד לכביש ראשי של השכונה, וכן הפחתה בשיעור 5%-10% בשל כך שהמגרש מיועד להקמת מבנה מעורב שימושים.

בסך הכל הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10%, אשר הופעלה על שווי מ"ר בנוי, שממנו בוצע חילוץ למרכיב הקרקע.

כאמור, קיים קושי לאתר את מיקום המקרקעין ואת מאפייני העסקאות והפרויקטים הספציפיים שנמכרו לאור דיווח בגוש 100212 ישן ולא בחלוקה לגו"ח עדכניים, ומשכך לא ניתן להצביע על שינוי במחיר, המושפע ממיקום מסוים של הנכסים מושא ההשוואה.

לכן, הפחתה בשל מיקום המגרש ואופי הפרויקט, ככל שנדרשת, צריכה להבחן במשנה זהירות תוך בחינת מאפייני המגרשים.

בעניין זה אציין כי ההבדל בין שווי דירות מגורים במבנה בעל עירוב שימושים לבין דירות מגורים במבנה רגיל משתנה בין אזור לאזור בהתאם לרמת הביקושים לאותו אזור ולאופי הסביבה.

באזורים שבהם יש פעילות מסחרית ומשרדית רבה, קרבה לעסקים עשויה להוסיף לערך הנכס. עם זאת, ככל שהפעילות יוצרת רעש, עומסי תחבורה או הפרעה לאיכות החיים, הדבר עלול לגרוע מהשווי.

כלומר, ייתכן כי שילוב של מסחר או מסעדות יהווה מטרד, ומנגד קרבה לשירותי מסחר יכולה להיתפס כיתרון בשל נוחות ונגישות.

לצורך אישוש או הפרחה של טענת שמאי המבקשת, כי חלה השפעה על השווי בשל מאפייני המגרש הנדון, מצאתי לנכון לבחון את היחס בין עסקאות מכר בדירות מגורים בשורת המגרשים הדומים במאפייניהם למושא ההחלטה בייעודם (מגורים, מסחר ותעסוקה) ובקרבתם לכביש הראשי, לבין עסקאות מכר בדירות מגורים במגרשים עורפיים בייעוד מגורים בלבד.

לצורך כך, בחנתי עסקאות חדשות יותר שדווחו לפי גו"ח עדכניים שניתן לאתר את מיקומן, בדירות 4 חדרים בשטח ממוצע של 107-108 מ"ר בקומה ממוצעת שלישית.

יודגש כי עסקאות אלו נערכו לאחר המועד הקובע ומשכך הן מייצגות את היחס הנובע ממאפייני המגרש בלבד ולא משמשות כבסיס לאומדן השווי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן ניתוח עסקאות מכר במגרשים בשכונה:

עסקאות מכר בדירות מגורים במבנים מעורבים (מגורים מסחר ותעסקה)							
תאריך	**גו"ח**	**מס' מגרש**	**קומה**	**חדרים**	**שטח דירה במ"ר**	**מחיר**	**מחיר למ"ר**
14/09/2023	70004/60	1630	3	4	106	₪ 1,350,000	₪ 12,736
14/09/2023	70004/60	1630	1	4	106	₪ 1,340,000	₪ 12,642
20/09/2023	70004/60	1630	6	4	106	₪ 1,365,000	₪ 12,877
20/09/2023	70005/74	1617	3	4	106	₪ 1,350,000	₪ 12,736
22/09/2023	70004/60	1630	2	4	106	₪ 1,345,000	₪ 12,689
17/11/2023	70005/74	1617	2	4	111	₪ 1,450,000	₪ 13,063
24/12/2023	70004/61	1631	3	4	106	₪ 1,375,000	₪ 12,972
31/12/2023	70005/74	1617	2	4	111	₪ 1,465,000	₪ 13,198
25/01/2024	70005/74	1617	5	4	111	₪ 1,505,000	₪ 13,559
29/01/2024	70005/74	1617	1	4	111	₪ 1,500,000	₪ 13,514
28/02/2024	70004/62	1632	4	4	106	₪ 1,435,000	₪ 13,538
ממוצע			**3**	**4**	**108**	**₪ 1,407,273**	**₪ 13,047**
עסקאות מכר בדירות מגורים במבנים רגילים (מגורים)							
תאריך	**גו"ח**	**מס' מגרש**	**קומה**	**חדרים**	**שטח דירה במ"ר**	**מחיר**	**מחיר למ"ר**
21/09/2023	70004/40	1344	1	4	106	₪ 1,425,000	₪ 13,443
27/09/2023	70004/39	1343	1	4	106	₪ 1,340,000	₪ 12,642
19/11/2023	70004/39	1343	1	4	106	₪ 1,340,000	₪ 12,642
30/11/2023	70004/36	1343	1	4	106	₪ 1,380,000	₪ 13,019
25/12/2023	70004/40	1344	2	4	106	₪ 1,375,000	₪ 12,972
31/12/2023	70004/40	1344	1	4	106	₪ 1,390,000	₪ 13,113
18/01/2024	70005/41	1301	6	4	110	₪ 1,580,000	₪ 14,364
23/01/2024	70005/62	1332	6	4	110	₪ 1,486,500	₪ 13,514
14/02/2024	70004/39	1343	3	4	107	₪ 1,440,000	₪ 13,458
14/02/2024	70004/39	1343	5	4	106	₪ 1,415,000	₪ 13,349
15/02/2024	70004/40	1344	1	4	106	₪ 1,370,000	₪ 12,925
19/02/2024	70004/39	1343	3	4	107	₪ 1,520,000	₪ 14,206
ממוצע			**3**	**4**	**107**	**₪ 1,421,792**	**₪ 13,304**

לאור המפורט לעיל, נמצא כי לא קיים הפרש משמעותי (פחות מ – 2%) בשווי בין דירות במבנים רגילים לבין דירות במבנים מעורבים. יוער כי גם בעסקה שבוצעה במגרש מס' 1629 כמפורט מעלה, לא ניכרת הפחתה בשווי. היות שכך, ובהתחשב בקושי לאתר את מיקומן המדויק של הדירות מושא עסקאות ההשוואה שעליהן מבוסס השווי במועד הקובע, אינני מוצא מקום לקבוע הפחתה בגין מיקום ואופי הפרויקט הנדון.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הפחתה לדיור להשכרה ארוכת טווח:

שמאי המבקשת הפנה להוראות חוברת המכרז הקובעות את התנאים במגרש הנדון במסגרת מכרז מס' 352/2019. לפיהן, מתוך סה"כ 208 יח"ד במתחמים א' (מגרשים מס' 13, 14, 18, 19 לפי תמל/1027), ו- ב' (מגרשים מס' 1328, 1329, 1625, 1626 לפי תמל/1034), מיועדות 124 יח"ד להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 15 שנה לפחות בשכר דירה מפוקח והשאר למכירה בשוק החופשי.

לדעתו, כל דירות המגורים בנכס הנדון מיועדות להשכרה ארוכת טווח. משמעות הדבר היא שקיימת מגבלת מכירה של דירות המגורים, והיא לבדה הוערכה בשומות מכריעות בהפחתה של לפחות 20% משווי מ"ר מבונה בשוק החופשי, במקרה שבו אין הוראה לשכר דירה מפוקח, בעוד שבנכס הנדון ישנה מגבלה כזו ולכן ההפחתה צריכה להיות גבוהה יותר.

בהקשר זה צוין כי בשומות מכריעות נקבעה הפחתה בשיעור של 35% - 70% ביחס לשווי שוק במגבלת שכירות במחיר מופחת, אך למועדים קובעים ישנים יותר, בעוד שבמקרה הנדון שבו שיעור הריבית גבוה יותר, יוצא כי מדובר בשווי נמוך אף יותר.

לצורך קביעת שיעור ההפחתה, נערך בשומתו ניתוח לתוצאות מכרז באשקלון בתנאי שוק חופשי לעומת ניתוח לתוצאות מכרז הכולל תנאים לייעוד מחצית מהדירות להשכרה ארוכת טווח במחיר מפוקח. מניתוחו התקבל מקדם בשיעור 7.2% בלבד.

לאור כך, הגיע למסקנה שמאי המבקשת כי יש לקבוע מקדם התאמה בשיעור 20% ביחס לשווי מ"ר מבונה לדירות במכירה בתנאי שוק חופשי.

כחילופין, נטען כי יש להביא בחשבון מקדם דחיה עד לאפשרות מכירת הדירות בחישוב ההשבחה הנובעת מההקלות.

במהלך הדיון, נטען על ידי ב"כ המשיבה כי חוברת המכרז קובעת כי במתחם בן ארבעה מגרשים תהינה 142 יח"ד ומתוכן 58 יח"ד מיועדות להשכרה ו- 84 יח"ד למכירה בשוק החופשי. מכאן הסיקה כי רק 40% מתוך סה"כ יח"ד במגרש הנדון תיועדנה להשכרה ארוכת טווח ולא כלל יח"ד בו כפי שטען שמאי המבקשת.

בנוסף, נטען על ידה כי פס"ד בעניין **חלמיש** אינו רלוונטי לענייננו ואין להחילו על המקרה הנדון.

המחלוקת בענייננו מתמקדת בשתי שאלות מרכזיות, אחת – מהו מספר יח"ד המיועדות להשכרה ארוכת טווח במגרש הנדון ? והשנייה – כיצד יש להעריך את שווי הקרקע של דירות אלו ביחס לשווי דירות למכירה בשוק החופשי ?

אדון בשאלה הראשונה הדרושה להכרעה, שהמחלוקת עליה הנובעת מפרשנות הוראות חוברת המכרז שבמסגרתו נרכש המגרש שבנדון.

הוראות חוברת המכרז קובעות כי שני המתחמים (א' ו – ב') מיועדים להקמת 208 יח"ד בסה"כ. מתוכן, 124 יח"ד תיועדנה להשכרה ארוכת טווח לתקופה שלא תפחת מ- 15 שנה.

66 יח"ד להשכרה מוקצות למתחם א' (מגרשים 13-14, 18-19), שמתוכן 50% במחיר מפוקח, ו – 142 יח"ד מוקצות למתחם ב'.

הטבלה המפורטת בחוברת המכרז קובעת כי החלוקה במתחם ב' תהיה כדלהלן : 58 יח"ד להשכרה, ו – 84 יח"ד למכירה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

עוד הוסיפו הוראות המכרז במפורש כי יתרת 84 יח"ד ייבנו במגרשים 1328-1329, שאותן ניתן למכור בשוק החופשי, כדלהלן:

> את יתרת 84 הדירות שייבנו במגרשים 1328-1329 (תמל/1034) יהא הזוכה רשאי למכור בצורה פרטנית בשוק החופשי (להלן: "**הדירות המותרות למכירה**"), בהתאם להוראות כל דין, ולא יחויב להשכירן בהתאם להוראות שלהלן.
>
> את שטחי המסחר והתעסוקה במגרשים 1625-1626 (תמל 1034) (להלן: "**שטחי המסחר**"), יהא הזוכה רשאי למכור כנכס מניב במקשה אחת (ללא מכירה פרטנית של יחידות) ו/או להשכיר, לאחר תחילת תקופת ההשכרה (כהגדרתה בהסכם העיקרי) ולאחר אכלוס 80% מהשטחים הנ"ל בפועל, בהתאם לכל דין ובכפוף להוראות ההסכם העיקרי.

מכאן, שבמגרשים 1625-1626 מיועדות 58 יח"ד להשכרה ארוכת טווח (זוהי כמות יח"ד שאושרו בתמל/1034 במגרשים אלו[8]).

זאת ועוד, ס' 2.1.8 לחוברת המכרז קובע כי גם יח"ד שנוספו בדרך של הקלה תיועדנה לשכירות ארוכת טווח, כדלהלן:

> אם תאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו (ו/או כל החלטה אחרת במסגרתה יגדל מספר הדירות), מתחייב הזוכה לבנות ולהשכיר 100% מהדירות הנוספות במגרשים 13, 14, 18, 19, 1625, 1626 כדירות להשכרה לטווח ארוך בתנאים כפי שנקבעו בחוברת המכרז, כאשר 50% מהדירות הנוספות במגרשים 13, 14, 18, 19, וכן מלוא הדירות הנוספות במגרשים 1625, 1626 תיועדנה לדיור בשכר דירה מופחת לזכאים. במקרה זה הזוכה מתחייב לשפות את דירה להשכיר ו/או את הרשות בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא בשל סעיף זה. כאמור לעיל, הרשות לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להגדלת מספר יחידות הדיור.

על בסיס דברים אלו, המתיישבים עם מכתב ההבהרה מהמבקשת שהועבר לעיוני[9], בו הוצהר כי כל יח"ד במגרשים 1625-1626 לרבות אלו שבהקלה לתוספת יח"ד מיועדות לשכירות ארוכת טווח במחיר מפוקח, מצאתי כי צודק שמאי המבקשת ולפיכך אקבל את גישתו בעניין זה.

הסוגייה הנוספת שבמוקד המחלוקת היא כיצד יש להעריך את שווי הקרקע של דירות אלו ביחס לשווי דירות למכירה בשוק החופשי, והאם באופן עקרוני יש להביא בחשבון הפחתה הנובעת מתנאי החכירה בין החוכר למחכיר.

בעוד שמאי המבקשת הסתמך על פס"ד בעניין **חלמיש**[10] שבו נקבע כי יש להתחשב במגבלת השכרה ארוכת טווח ואין להתעלם ממנה, טענה ב"כ המשיבה כי אין להחילו על המקרה הנדון, בין היתר מהסיבה שאין מדובר בהחלטת ממשלה הקובעת ייעוד להשכרה לזכאים וכי במקרה הנדון המימוש הוא בהיתר בעוד ששם מדובר במימוש במכר[11].

---

[8] 28 יח"ד במגרש מס' 1625, ו – 30 יח"ד במגרש מס' 1626.

[9] החתום בידי החברה, מיום 11.12.2024.

[10] עמ"נ (מנהליים ת"א) 7270-05-22 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות בע"מ** (להלן: "**עניין חלמיש**").

[11] עוד צוין כי פסיקה זו נמצאת בערעור בביהמ"ש העליון.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בהחלטות שמאים מכריעים נקבע לא אחת כי כאשר קיימת מגבלה בדמות הקצאת יח"ד להשכרה ארוכת טווח (בשכירות מפוקחת או בשכירות חופשית), יש להביא בחשבון הפחתה ביחס לשווי דירות למכירה בשוק החופשי. עם זאת, קיימות החלטות שבהן הוחלט שלא להתחשב במגבלה זו, היות שהיא נובעת מתנאי ההתקשרות בחוזה ולא מהוראות תכנוניות.

סוגיה זו הוכרעה בבית המשפט בעניין **חלמיש**, שבו נקבע כי יש לראות במגבלה הקובעת השכרת הדירות בשכירות ארוכת טווח כחובה פנימית הנובעת ממגבלות התכנון, ומכאן יש להביאה בחשבון בקביעת שווי המקרקעין לצרכי קביעת היטל ההשבחה.

נראה כי סוגיה זו דומה למקרה הנדון שבו שווק המגרש בתנאים של השכרה לטווח ארוך על ידי חברת "דירה להשכיר".

ברם, לאור טענת ב"כ המשיבה כי במקרה הנדון, התנאים הללו לא נקבעו בהחלטת ממשלה כך שאין להחיל את עניין **חלמיש** בענייננו, מצאתי לנכון לבחון נושא זה.

תנאי המכרז שהותוו על ידי רשות מקרקעי ישראל וחברת "דירה להשכיר" נקבעו מכוח סעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל שהוא זה שמקנה לרשות ולחברה לפעול לשיווק מתחמים המיועדים להשכרה ארוכת טווח כפי שייקבעו מעת לעת בין הרשות והחברה, ובכפוף לאישור הוועדה לתכנון ופיתוח או כל גוף אחר שיבוא במקומה, במסלול ייחודי.

מועצת מקרקעי ישראל מונתה על ידי הממשלה מכוח ס' 3 **לחוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960** לצורך, בין היתר, קביעת מדניות הממשלה. <u>להלן לשון הסעיף:</u>

"הממשלה תמנה מועצת מקרקעי ישראל, שתקבע את המדיניות הקרקעית שלפיה תפעל הרשות, תפקח על פעולות הרשות ותאשר הצעת תקציבה שייקבע בחוק".

בהקשר זה ניתנה התייחסות בעמ"נ (מינהליים ת"א) 39445-12-21 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ**, כדלהלן:

"ראוי לציין, כי החלטות הממשלה, <u>ומכאן גם החלטות מועצת מקרקעי ישראל</u>, כוללות גם הוראות משלימות, בין היתר, לעניין הזכאים לרכישת הדירות, לעניין גודל הדירות, לעניין מחיר הקרקע, לעניין גובה ההנחה המרבית הגלומה בהצעה, הגבלות על רוכש הדירה בהעברת הזכות ועוד. עוד ראוי לציין כי ככל שבמכרז נכללו דירות שלא נמכרות במחיר למשתכן, הרי היזם משלם עליהם ערך מלא בהתאם לשומת שמאי רמ"י.

מן האמור לעיל ברור, כי כאשר מדובר במכירת דירות לזכאים במסגרת תכנית "דיור למשתכן", אין מדובר במנגנון של שוק חופשי בו נקבע מחיר הקרקע ולאחר מכן מחיר הדירות באמצעות כוחות השוק. הקרקע נרכשת על ידי היזם בהנחה משמעותית, כאשר היזם מתחייב למכור את הדירה, במחיר מסוים, המגלם מחיר קבוע למ"ר בנוי, יהיו תנאי השוק אשר יהיו" (ההדגשות הוספו).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בבג"ץ 7258/17 **אריאל זנדברג נ' משרד הבינוי והשיכון**, ראו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל כמתווה את מדיניות הממשלה, כדלהלן:

"התכנית מעוגנת בהחלטות ממשלה, בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ובתקנונים, והשינויים העיקריים באים לידי ביטוי בהחלטות עדכניות שמתפרסמות".

יתר על כן, להלן ציטוט מתוך דברי בית המשפט בעניין **חלמיש**:

"לא נעלם מעיני כי במקרה שלפניי חתמה המשיבה על חוזה ספציפי, כך שהתנאים המגבילים אינם רק מכוח החלטת ממשלה, ואף אינם מגבלה כללית החלה על כלל המקרקעין בישראל, <u>אלא הינם תנאים ספציפיים מכוח הסכם ספציפי עם רשות מקרקעי ישראל</u>. עם זאת, אני סבור כי קיומה של המגבלה במסגרת החוזה הספציפי אין בה די על מנת להפוך את המגבלה החוזית למגבלה חיצוניות שיש לנטרל מקביעת השווי לצורך היטל השבחה. הסיבה לכך הינה כי המגבלה המפורטת בהסכם ביחס להשכרה לטווח ארוך אינה מגבלה פרטית שנוסחה לחוזה ספציפי והקשורה לזהות בעל המקרקעין, או למקרקעין הספציפיים. חוזה החכירה כאן, והמגבלה שבו, <u>הינו חלק ממדיניות מקרקעין כללית</u>, והוא למעשה מגשים את אותה המדיניות הכללית וזאת באמצעות מגבלות הנובעות מהעקרונות הכלליים <u>של החלטות ממשלת ישראל</u> לגבי השכרה ארוכת טווח, <u>כפי שאלו תורגמו לכדי ביצוע בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל</u>. מכאן, אין לטעמי לראות במגבלה זו, על אף שהיא מעוגנת גם בחוזה, תנאי חיצוני, אלא חלק מתנאים כלליים".

ובהמשך נאמר:

"ברור, כי ההנמקה הכללית ביחס להיותה של מגבלת השכירות מגבלה כללית, החלה מכוח החלטות ממשלה <u>והחלטות מועצת מקרקעי ישראל</u>, ולכן יש להביאה בחשבון, חלה באופן עקרוני גם על המצב הקודם".

על בסיס מכלול הדברים, אני סבור כי יש לראות בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל כהחלטה המיישמת ומבצעת את מדיניות הממשלה, כך שלא מצאתי מקום לערוך הבחנה בין המקרה בעניין **חלמיש** לענייננו.

עוד אציין כי אין רלוונטיות לכך שבעניין **חלמיש** דובר על מימוש במכר ובמקרה הנדון על מימוש בהיתר, מאחר שבאופן עקרוני נקבע כי באומדן שווי הקרקע למגורים יש להתחשב במגבלה כאמור.

ממילא גם במקרה הנדון אין מדובר בחוזה חכירה ייחודי המגביל את אפשרות ניצול הזכויות מכוח התכנון, ואין מדובר במגבלה שיכולה להיות מוסרת בעתיד, או במגבלה שאינה חלה כלל על בעלי הזכויות, אלא מדובר במגבלה של אופן מכירת הזכויות במקרקעין, כאשר מגבלה זו חלה על כל חוכר שיתקשר עם הבעלים של המקרקעין.

אשר על כן, אני סבור כי היות שנכון למועד עריכת ההחלטה לא קיימת פסיקה הקובעת אחרת, יש לאמץ את פסיקת ביהמ"ש שהכריע בעניין זה, הגם שאין מדובר בהלכה מחייבת של ביהמ"ש העליון, ומשכך אינני מקבל את טענות ב"כ המשיבה.

לאור כל האמור, בחרתי להתחשב במגבלה הקיימת במקרקעין, ועל כן אבחן את ההפחתה שיש להביא בחשבון עבור דירות המיועדות לשכירות ארוכת טווח במחיר מפוקח.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מהו מקדם ההפחתה ביחס לשטחי מגורים להשכרה ביחס לשווי מגורים ללא מגבלה זאת ?</u>

כאמור, על פי תנאי המכרז, הדירות במגרש הנדון תיועדנה להשכרה למשך 15 שנה בשכר דירה מפוקח עד 80% משכר דירה ראוי בסביבה, כשלאחר תקופה זו ניתן למוכרן בשוק החופשי.

שווי הדירות המיועדות להשכרה אמור לשקף את תזרים ההכנסות הצפוי למשך כל תקופת ההשכרה במחיר מפוקח, בנוסף לערך הנוכחי של מחיר הדירות שתימכרנה בשוק החופשי בסוף התקופה, זאת לעומת שווי של דירות שניתנות למכירה בשוק החופשי ללא מגבלה.

בהחלטות רבות של שמאים מכריעים שדנו בסוגיה דומה נקבעו מקדמי הפחתה שונים בגבולות של 0.3-0.8.

השוני במקדמים בין ההחלטות נבע, בין השאר, מתנאי המכרז בכל מגרש, שקבעו את תקופת השכירות ואת המחיר של שכר הדירה (מפוקח או חופשי).

בפרק כ"ח לקווים המנחים נאמר כי קיימות שתי גישות לאומדן שווי של מיזם דיור להשכרה, הן גישת ההשוואה הישירה והן גישת היוון ההכנסות. בהיעדר נתוני השוואה ישירה, הגישה המובילה הינה הערכת שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות.

לצורך בחינת מקדם השווי בחנתי תוצאות מכרזים שבהם שווקו יח"ד להשכרה ובאותו מתחם שווקו יח"ד ללא מגבלה. ראוי לציין כי בחלק מהמכרזים לא נמצא שווי מופחת לדיור להשכרה ביחס למגורים בשוק חופשי, ובחלק מהמכרזים ניתן להצביע על פער בין מגורים להשכרה למגורים בשוק החופשי.

<u>להלן ניתוח נתוני מכרזים שבוצעו בסמוך מועד הקובע, בהם אותר באותו מתחם דיור להשכרה ששווק על ידי רמ"י וחברת "דירה להשכיר", ודירות למכירה בשוק החופשי[12]:</u>

<u>תל השומר תמל/1023</u>									
מס' מכרז	**תאריך**	**סוג המכרז**	**מגרשים**	**מס' יח"ד**	**שטח במ"ר אקו'**	**מחיר זכיה**	**הוצ' פיתוח**	**מחיר כולל פיתוח**	**שווי מ"ר מבונה אקו'**
396/2022	28/12/2022	בניה רוויה	103	69	7,481	₪ 84,525,332	₪ 10,372,525	₪ 94,897,857	₪ 12,685
			104	70	8,489	₪ 101,310,135	₪ 10,871,865	₪ 112,182,000	₪ 13,215
			129	83	8,998	₪ 121,555,555	₪ 12,066,029	₪ 133,621,584	₪ 14,850
שווי מ"ר מבונה בממוצע									**₪ 13,583**
מס' מכרז	**תאריך**	**סוג המכרז**	**מגרשים**	**מס' יח"ד**	**שטח במ"ר אקו'**	**מחיר זכיה**	**הוצ' פיתוח**	**מחיר כולל פיתוח**	**שווי מ"ר מבונה אקו'**
278/2022	29/12/2022	דיור להשכרה	101-101	125	15,742	₪ 127,610,000	₪ 15,506,517	₪ 143,116,517	₪ 9,091
165/2022	20/12/2022		113, 119, 120	209	23,293	₪ 175,180,555	₪ 28,802,043	₪ 203,982,598	₪ 8,757
67/2021	24/08/2021		112,132, 133	243	26,346	₪ 430,000,000	₪ 24,734,046	₪ 454,734,046	₪ 17,260
שווי מ"ר מבונה בממוצע									**₪ 11,703**
<u>יחס</u>									<u>0.86</u>

<u>הערות (מהות המתחמים על פי חוברת המכרזים):</u>

- <u>מכרז מס' 278/2022</u> : 125 דירות להשכרה למשך 20 שנה, כאשר 50% מהדירות בשכר דירה מפוקח.
- <u>מכרז מס' 165/2022</u> : 209 דירות להשכרה למשך 20 שנה, כאשר 50% מהדירות בשכר דירה מפוקח.
- <u>מכרז מס' 67/2021</u> : 243 דירות להשכרה למשך 20 שנה, כאשר 50% מהדירות בשכר דירה מפוקח.

[12] שטח במ"ר אקו' חושב לפי מקדם 1 לשטח עיקרי + ממ"ד, ומקדם 2 לשטחי מסחר עיקריים במגרשים הכוללים שטחי מסחר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שדה דב תל אביב תמל/3001									
מס' מכרז	תאריך	סוג המכרז	מגרשים	מס' יח"ד	שטח במ"ר אקו'	מחיר זכיה	הוצ' פיתוח	מחיר כולל פיתוח	שווי מ"ר מבונה אקו'
328/2021	21/03/2022	בניה רוויה	103	241	30,647	₪ 654,581,831	₪ 27,035,882	₪ 681,617,713	₪ 22,241
327/2021	10/04/2022	דיור להשכרה	106	511	48,868	₪ 618,118,118	₪ 58,792,124	₪ 676,910,242	₪ 13,852
יחס									0.62

הערות (מהות המתחם על פי חוברת המכרז):

- מכרז מס' 327/2021 : 511 דירות להשכרה למשך 20 שנה, כאשר 50% מהדירות בשכר דירה מפוקח.

אציין כי העובדה שהחל משנת 2022 לא נמצאו מכרזים לדיור להשכרה ביישובים אופקים, שדרות ונתיבות יכולה לנבוע ממניעים אחרים ואינה בהכרח מצביעה על חוסר ביקוש. ממילא גם לא ניתן להסיק על כשלון מכרזים שהיו בערים באר שבע ואשקלון.

להלן סקירת החלטות שמאים מכריעים שבהן נקבע מקדם הפחתה לשווי של דירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	מקדם	תקופת שכירות בשנים
שלומי יפה	30397/106	26/04/2020	0.3	20
רינת וויס רביב	40001/1-9	11/05/2018	0.4	20
אריה אריאל	6536/975	10/05/2018	0.44	15
רמה מאור	6615/298	19/06/2019	0.62	20
אלי כהן	4351/18-19	20/11/2019	0.58	20
בועז ברזילי	34578/29	05/02/2022	0.7	10
עומר סרחאן	7052/62	29/11/2018	0.8	20
ארז כהן	2991/6, 89-90	30/03/2023	0.6	15

יש לציין כי רוב ההחלטות לעיל מתייחסות למצב שבו נקבע שכר דירה מפוקח רק בחלק (25%) מסך יח"ד להשכרה.

לעומת זאת, החלטת השמאי המכריע מר אריה אריאל בגו"ח 6536/975 עסקה בקרקע למגורים לשכירות לתקופה של 15 שנה כאשר 100% מיח"ד הינן בשכר דירה מפוקח (בדומה למקרה דנן).

תנאים אלו משפיעים על שווי הקרקע וכתוצאה מכך על היחסיות/מקדם ההתאמה לשווי קרקע למגורים ללא מגבלה.

לפיכך, קיים קושי לאמוד ברמת וודאות גבוהה על סמך החלטות שמאים מכריעים בלבד, את מקדם ההפחתה ביחס למגרש מושא ההחלטה שבו 100% מהדירות תיועדנה להשכרה לתקופה של 15 שנה בשכר דירה מפוקח (עד 80% משכר דירה בשוק החופשי).

יוער כי בהחלטת השמאי המכריע מר ארז כהן בגו"ח 2991/6, 89-90 נבחנו תוצאות המכרז במגרשים מושא הכרעתו, כך שבנטרול שווי הדירות בשוק החופשי התקבל יחס של 48% בין שווי דירות להשכרה לבין שווי דירות למכירה בשוק החופשי (הנ"ל משקף מגבלה של שכר דירה מופחת על 25% מתוך סך הדירות להשכרה).

לצד הנתונים הללו, בחנתי את מקדם ההתאמה הראוי באמצעות ניתוח המכרז שבו שווק המגרש הנדון.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בחינת העסקה בנכס הנדון בתנאי מכרז מס' 352/2019 מיום 09.08.2021:

מס' מגרש	תב"ע	יעוד	מס' יח"ד	שטח מגורים במ"ר פלדלת	שטח מסחר במ"ר	שטח תעסוקה במ"ר
1328	תמל/1034	מגורים	42	5,304	-	-
1329		מגורים	42	5,304	-	-
1625		מסחר תעסוקה ומגורים	28	3,556	499	1,159
1626		מסחר תעסוקה ומגורים	30	3,420	538	1248.8
13	תמל/1027	מגורים	17	2,264		
14		מגורים	16	1,742		
18		מגורים	17	2,144		
19		מגורים	16	1,722		
שטח במ"ר אקו' (ללא שטח מגורים במגרשים 1625-1626)				**18,480**	**1,036**	**2,408**
שווי מ"ר מבונה[13]				₪ 1,425	₪ 1,782	₪ 1,069
סה"כ אומדן שווי				₪ 26,340,633	₪ 1,846,374	₪ 2,573,664
אומדן שווי העסקה למעט שטח המגורים של הדירות להשכרה						₪ 30,760,671
מחיר העסקה כולל פיתוח						₪ 34,887,275
הפרש מיוחד לשטח המגורים של הדירות להשכרה						₪ 4,126,604
שטח מגורים במ"ר פלדלת במגרשים 1625-1626						6,976
שווי מ"ר מבונה של הדירות להשכרה						₪ 592
שווי מ"ר מבונה של דירות למכירה בשוק החופשי						₪ 1,425
יחס						0.42

לפיכך, ולאור כל המפורט לעיל, הגעתי לכלל מסקנה כי יש לקבוע הפחתה בשל המגבלה הקיימת בנכס הנדון שלפיה כל הדירות במגרש תיועדנה להשכרה למשך 15 שנה בשכר דירה מופחת, בשים לב לשיעורי הריבית, **במקדם 0.4 משווי של דירות למכירה בשוק החופשי**.

מקדם זה הינו סביר ביחס להחלטות שמאים מכריעים.

כאן המקום לציין כי להבנתי, ניתוח המכרז שבוצע בשומת המבקשת משקף יחס נמוך בשל מקדם שווי לדירות להשכרה בשכירות חופשית בסך 0.8 שהובא בחשבון בתחשיבו, שהינו גבוה ביחס להחלטות שמאים מכריעים, וכן מקדם שווי לדירות קטנות בסך 1.4 שאף הוא גבוה לטעמי.

[13] שווי קרקע למגורים בסך 1,600 ₪ למ"ר מבונה כפי שהובא בחשבון בשומת המבקשת, התואם לשווי שנקבע בהחלטותיי הקודמות באופקים, שווי קרקע למסחר בסך 2,000 ₪ למ"ר מבונה ושווי קרקע לתעסוקה בסך 1,200 ₪ למ"ר מבונה כמוסכם על הצדדים – בהתאמה למועד המכרז ביום 09.08.2021 בשיעור 8% לשנה (מקדם 0.89).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>התייחסות להשתנות שיעור הריבית:</u>

בניתוח תזרים הכנסות עתידיות הנפרס על פני תקופה ארוכה בת מספר שנים, יש להביא בחשבון את שיעור הריבית הממוצע המתואם (המשפיע על עלויות המימון) שייתכן וישתנה ביחס לשיעור שהיה במועד הקובע.
העלייה המשמעותית בשיעור הריבית הייתה לאחר המועד הקובע, וממילא המכרזים שנותחו לעיל בוצעו במהלך שנת 2022 בסמוך למועד הקובע, והם משקפים בין היתר את שיעור הריבית.

<u>התייחסות לטענה החלופית בשומת המבקשת:</u>

לדעת שמאי המבקשת, מרבית ההקלות אינן תורמות לשווי הדירות בתקופת השכירות, היות שלא ניתן לגבות מחיר גבוה יותר עבור הדירות שמחירן מפוקח. על כן, נטען כי יש להעריך את ההשבחה במקדם המגלם דחיה עד לתום תקופת השכירות לרבות תקופת הבניה והשיפוץ לפני מכירה.
שכר הדירה המפוקח נגזר מתוך שכר הדירה הראוי בסביבה (שווי שוק), ולכן אינני סבור שניתן לומר כי ההקלות ששיפרו את התכנון והעלו את שווי הדירות, לא השפיעו כלל על שווי המקרקעין גם בתקופת השכירות.
לאור המוסבר בהרחבה לעיל, על שווי הקרקע ששימש את הבסיס לתחשיב ההשבחה בוצעה התאמה בשל המגבלה למכירתן בשוק החופשי, כך שהשווי מגלם בין היתר את הדחיה עד לתום תקופת השכירות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

השבחה בגין אישור הקלה להעברת שטחי שרות מתת הקרקע אל מעל הקרקע:

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי שטחי השירות שנוידו עקב אישור ההקלה הינם 208 מ"ר למסחר, 312 מ"ר לתעסוקה ו – 467 מ"ר למגורים, זאת על פי החלטת הוועדה המקומית לאישור ההקלה.
להקלה בגין ניוד שטחי השירות למגורים ותעסוקה ייחס מקדם השבחה בשיעור 10%, ולמסחר 15%.
מאידך, סבור שמאי המבקשת שיש להביא בחשבון את השטח שנויד בפועל המסתכם ל- 705.02 מ"ר כפי העולה מתכנית הבקשה להיתר בניה, כאשר מקדמי ההשבחה שהובאו בחשבון בשומת המשיבה מוסכמים עליו.
כתימוכין להיקף השטח המבוקש לניוד בפועל, הועבר מטעם שמאי המבקשת מכתב מאת האדריכלית, בו מסווגים שטחי השירות בקומת קרקע וקומה 1.
במהלך הדיון טענה ב"כ המשיבה כי כל עוד הקלה שאושרה על ידי הוועדה המקומית לא בוטלה, השבחה בגינה עומדת בעינה למרות אי ניצולה.
בטבלת הזכויות בהוראות תמל/1034 נקבע כי שטחי השירות העיליים במגרש הנדון הינם: 710 מ"ר למגורים, 150 מ"ר למסחר, ו- 300 מ"ר לתעסוקה, ושטחי השירות התת קרקעיים הינם: 467 מ"ר למגורים, 208 מ"ר למסחר, ו – 312 מ"ר לתעסוקה.
בישיבת הועדה המקומית הוחלט לאשר הקלות לניוד שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע בהיקף של שטחי השירות הכוללים כפי שנקבעו בהוראות התב"ע, קרי - 987 מ"ר[14], עם זאת, בפועל מבוקש במסגרת תכנית בקשה להיתר בניה ניוד בהיקף שטחים נמוך יותר של כ- 705 מ"ר.
הנ"ל מתקבל מההפרש בשטחי השירות העיליים המבוקשים בבקשה להיתר בהיקף של 1,865.02 מ"ר לעומת שטחי שירות עיליים המותרים בתב"ע בהיקף של 1,160 מ"ר.
הקלה במהותה הינה סטיה מהוראות התכנית החלה על המקרקעין, ועל כן, אישורה על ידי הועדה המקומית יעשה רק במקרים בהם קיימת הצדקה תכנונית לעשות כן.
בין היתר מטעם זה, ניתן להבין כי ההקלה אינה מהווה זכות תכנונית מוקנית במקרקעין לצמיתות, אלא, רק לתקופה שההיתר שניתן לה עומד בתוקפו. עם סיום תוקפו של ההיתר, פג גם תוקפה של ההקלה.
זכויות שניתנו בדרך של הקלה, כבעניינו, הינן למעשה זכויות שניתנו בסטייה מהוראות התכנית התקפה ומכאן שאינן מצויות באותה רמה נורמטיבית בהן מצויות זכויות שהוקנו במסגרת תכנית אלא ברמה פחותה להן.
כך, בעוד שזכויות שהוקנו מכוח התכנית קשורות בקשר הדוק למקרקעין ותוקפן יפה למשך כל תקופת חייה של התכנית, לעומת זאת, זכויות שניתנו בדרך של הקלה אינן תקפות לצמיתות אלא למשך תקופת חייו של ההיתר שניתן להן[15].
הואיל וכך, אינני מסכים עם טענת ב"כ המשיבה שלפיה ההקלה שלא נוצלה עומדת בעינה. הקלה שאושרה במסגרת בקשה להיתר ולא נוצלה, תוקפה יפוג לאחר התקופה הקבועה בחוק.
על כן, אני סבור כי החיוב בהיטל השבחה בעת מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות יחושב לפי השטח שאושר בהקלה ומבוקש בפועל לניצול כפי שציין שמאי המבקשת.
בשעה שתוגש תכנית היתר לשינויים, תחושב ההשבחה מחדש בהתאם לניצול המבוקש העדכני לפי ההקלות המאושרות (ככל שהן תקפות).

---

[14] 987 מ"ר = 467 מ"ר + 312 מ"ר + 208 מ"ר.

[15] ר' ועדת הערר מס' 45/16/48 **אברהם ולטיסיה גבאי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון**.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מעבר לכך, בחרתי לקבל את הסכמת הצדדים בנוגע למקדמי ההשבחה שנקבעו עבור שטחי השירות שאושרו לניוד, התואמים למקדמים שנקבעו בהחלטותיי הקודמות באופקים, וכן את הסכמתם בנוגע לערכי השווי למסחר ותעסוקה המצויים לטעמי בתחום הסבירות.

<u>כתימוכין להשבחה בגין הקלה, ניתן לציין מספר החלטות של שמאים מכריעים:</u>

- החלטת ד"ר בועז ברזילי בגו"ח 7936/34,37, באבן יהודה, שם אימץ את קביעת המשיבה למקדם השבחה של 10% בגין ניוד שטח שירות תת"ק אל מעל הקרקע.
- החלטת הגב' דנה שיחור בגו"ח 30038/37, רמב"ן 20 ירושלים, שם קבעה השבחה במקדם השבחה של 15% בגין ניוד שטח שירות תת"ק אל מעל הקרקע.
- החלטת הגב' יעל הרון קבעה בגו"ח 2950/6,28,42 שכונת עיר ימים, מתחם הבלוט באשקלון, בהכרעתה מיום 16.01.2020, מקדם השבחה בגובה של 0.15 (15%) לשטחי השירות המנוידים.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

<u>ניוד שטח למגורים</u>	
מרכיב	**תוצאה**
שטח לניוד	431.02
מקדם השבחה	10%
שטח מושבח במ"ר אקו'	43.10
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 1,600
מקדם הפחתה לשכירות ארוכת טווח	0.4
השבחה במעגל	₪ **27,585**
<u>ניוד שטח למסחר</u>	
מרכיב	**תוצאה**
שטח לניוד	174
מקדם השבחה	15%
שטח מושבח במ"ר אקו'	26.10
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 2,000
השבחה במעגל	₪ **52,200**
<u>ניוד שטח לתעסוקה</u>	
מרכיב	**תוצאה**
שטח לניוד	100
מקדם השבחה	10%
שטח מושבח במ"ר אקו'	10.00
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 1,200
השבחה במעגל	₪ **12,000**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>השבחה בגין אישור הקלה להקמת 32 יח"ד במקום 30 יח"ד:</u>

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה כאשר הובא בחשבון כי מהותה הינה הוספת 2 יח"ד כך שהשטח העיקרי מתחלק ב – 32 יח"ד ונוצר במצב החדש שטח של 103.14 מ"ר לדירה לעומת המצב הקודם שבו 110.02 מ"ר לדירה, כאשר ההפרש בשטח חושב במקדם ההשבחה של 50% בגין ביטול השוליות.

מאידך, סבור שמאי המבקשת שיש לחשב את ההפרש שנוצר בשטח דירה בין שני מצבי התכנון במקדם השבחה של 10% בגין ביטול שוליות.

מקדם השבחה זה משקף לדעתו שטח שולי שהפך לעיקרי בגודל 6.89 מ"ר לדירה בלבד, שהוא נמוך מהממוצע בהחלטות שמאים מכריעים, ודומה בקירוב לשטח בהחלטת הח"מ בגו"ח 4240/2-3 בה נקבע מקדם השבחה בשיעור 20%.

כמו כן, צוין כי בניתוח עסקאות ההשוואה לא נמצא הפרש משמעותי בשווי בין דירות בשטח 123 מ"ר לדירות בשטח 147 מ"ר.

להערכתי, אין חולק כי השפעת מרכיב השוליות על ערכי השווי בדירות המגורים הינה השפעה ניכרת.

אני סבור כי הדרך בה יש לנקוט במקרה דנן הינה הדרך בה נקטתי בהחלטות דומות להקלה של תוספת יח"ד ללא תוספת שטח, וכפי שנוקטים גם יתר שמאים מכריעים, השבחה ביחס לשטח שולי ממוצע שהופך לעיקרי.

קיים קושי להצביע במדויק על השטחים שנוידו מהיחידות השונות במצב הקודם ליחידות שאושרו בהקלה ומהו בדיוק היקף שטח זה.

לכן אני סבור כי יש לחשב את השוליות לפי השוואת שטחי הדירות הממוצעים בשני מצבי התכנון.

הוראות תכנית תמל/1034 קובעות כי השטח העיקרי במגרש מס' 1626 הינו 3,420 מ"ר, בעוד שהשטח העיקרי המבוקש בתכנית הבקשה להיתר הינו 3,306 מ"ר.

מעבר לכך, במגרש מס' 1626 נקבע שטחי מרפסות בנוסף לשטח העיקרי בהיקף של 450 מ"ר (על פי טבלת זכויות הבניה).

על פי הבנתי, בהתאם להוראות התכנית, שטחי המרפסות מסווגים כשטח עיקרי בבקשה להיתר הבניה, כך שמתקבל כי סך השטח העיקרי המבוקש אינו עולה על השטח העיקרי הכולל מרפסות המותר מכוח התכנית.

עם זאת, אני סבור כי ההשבחה ברובה מיוחסת לשטח העיקרי בדירות, שכן, השטח השולי בדירה נויד לשטח עיקרי של דירות אחרות, בעוד ששטח המרפסת ככל הנראה לא השתנה באופן מהותי בשני מצבי התכנון.

על כן, בתחשיבי אביא בחשבון על הצד הזהיר והשמרני את השטח העיקרי + עיקרי ממ"ד כמופיע בטבלת השטחים בבקשה להיתר הבניה, התואם בקירוב את השטח העיקרי המותר מכוח התכנית בסך כ- 3,306 מ"ר ללא שטחי המרפסות.

המתודולוגיה של בחינת השטח השולי הנכונה להערכתי, הינה כזאת שמביאה בחשבון את שטח יח"ד ממוצעת במצב הקודם, לעומת שטח יח"ד ממוצעת במצב החדש בתוספת היח"ד שנוספו בהקלה, אשר בפועל בכל היח"ד החדשות "מוקצים" שטחי הבניה מהדירות הגדולות במצב הקודם, כפי שנעשה בשומות הצדדים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>במצב החדש, נוספו 2 יח"ד בהקלה, כדלהלן:</u>

<u>במצב התכנוני הקודם</u> השטח העיקרי הממוצע ליח"ד (3,306.63 מ"ר : 30 יח"ד) = **110.22 מ"ר.**

<u>במצב התכנוני החדש</u> השטח העיקרי הממוצע ליח"ד (3,306.63 מ"ר : 32 יח"ד) = **103.33 מ"ר.**

הפרש ליח"ד ממוצעת, שטח שולי שהפך לעיקרי = **6.89 מ"ר.**

מס' יח"ד רגילות במצב הקודם = **<u>30 יח"ד.</u>**

סה"כ שטח שולי שהפך לעיקרי במ"ר = **206.66 מ"ר.**

מדובר בפער ניכר בין שני מצבי התכנון, שכן בפועל, אישור ההקלה אפשר העברת שטח שולי מכל יח"ד גדולה, מ"ר שולי שלו תרומה נמוכה משמעותית לשווי, לשטח גרעיני ביח"ד חדשה שנוספה.

<u>מהו מקדם ההשבחה בגין הפחתת שוליות ?</u>

בעוד שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 50%, סבור שמאי המבקשת שיש להביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 10%.

השבחה בגין הפחתת שוליות נקבעת ע"י שמאים מכריעים רבים במקרים דומים ובהיקף ניכר.

הוכחה אמפירית להשבחה בגין ביטול שוליות ניתן לראות בין היתר בהחלטות קודמות שערכתי וביניהן החלטה בגו"ח 6584/98, שכונת המאה, רעננה, שם נבחן מרכיב השוליות בהשוואת סוגי הדירות השונות בפרויקטים בבניה חדשה ברעננה ובראשון לציון, וניכר שהשפעת השוליות הינה משמעותית מאוד.

במרכיב השוליות ניתן להבחין גם כאשר בוחנים ערכי שווי למ"ר בדירות שנמכרו בסביבה בגדלים בין 80- 90 מ"ר שלפי בדיקתי נמכרות סביב כ- 15,000 ₪ למ"ר, בהשוואה לערכי שווי למ"ר בדירות גדולות שהוצגו קודם בערכי השווי.

בחינת תוספת מ"ר שולי ותרומתו לשווי ובחילוץ היתרה לקרקע, מצביע על שוליות ניכרת באחוזים גבוהים לאור ערכי שווי נמוכים של מרכיב הקרקע.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>קביעות שמאים מכריעים:</u>

במסגרת החלטותיי הקודמות, בחנתי, בין היתר, את ההחלטות הבאות המתייחסות לביטול שוליות ע"י הוספת יח"ד בשכונות חדשות אשר בחלקם דירות במסגרת פרויקט ממשלתי לצעירים חסרי דיור, לדוגמא בעיר ראשון לציון, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	שטח שולי מבוטל	מקדם השבחה אקו'
רינת וויס	4246/8	29.6 מ"ר	30%
דנה שיחור	4246/8,10	30 מ"ר	30%
תמיר שדה	7375/21	18 מ"ר	40%
שלומי יפה	4246/175	25.6 מ"ר	30%
גיא צדיק	[16]4240/14,24	5.7 מ"ר[17]	30%
גיא צדיק	[18]4240/14,24	5.66 מ"ר[19]	30%
יעקב פז[20]	6422/44,17,19	- -	30%

מהנתונים שלעיל מתקבל כי מקדם אקו' <u>נטו</u> בטווח שבין 0.3-0.4 ננקט ביחס לביטול שטח שולי.

הכרעת הגב' רינת וויס בשכונת הרקפות, מגרש 404 – מדובר על הקטנת דירה מ- 152 מ"ר ל- 122 מ"ר ובהכרעת הגב' דנה שיחור מגרש 403, הקטנת דירה מ- 150 מ"ר ל- 120 מ"ר.

[16] מגרש מס' 29 לפי תכנית רצ/מק/2/150/1.

[17] שיטת חישוב השטח השולי שנקט השמאי, שונה מעט מהשיטה שננקטת ע"י בהחלטה זאת. השמאי חילק את מלוא השטח העיקרי בשטח כל יח"ד ללא נטרול יח"ד קטנות אשר להן לא השתנה מרכיב השוליות.

[18] מגרש מס' 4 לפי תכנית רצ/מק/2/150/1.

[19] שיטת חישוב השטח השולי שנקט השמאי, שונה מעט מהשיטה שננקטת ע"י בהחלטה זאת. השמאי חילק את מלוא השטח העיקרי בשטח כל יח"ד ללא נטרול יח"ד קטנות אשר להן לא השתנה מרכיב השוליות.

[20] בתחשיב ניתוח עסקאות השוואה מהסביבה, השמאי מגיע לתוצאה כי מקדם שוליות ביחס למרכיב הבנוי 0.31 בגין ביטול שוליות של 20.5 מ"ר (עמוד 33 להחלטה).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>קביעות שמאים מכריעים נוספים, כדלהלן:</u>

- בהחלטת מר תמיר שדה בחלקה 79 בגוש 7375 קבע השמאי המכריע **מקדם ביטול שוליות של 0.4** בגין הקטנת השטח השולי ב- 16 מ"ר.
- הכרעת מר אייל יצחקי בהערכה לנכס בגו"ח 6636/254, קהילת ורשה 65, תל אביב.

להלן ציטוט עיקרי הדברים שמציין השמאי המכריע במקרה זה:

"הדעת נותנת והניסיון מלמד, שהערך האופטימלי הזה (שממנו מתחילה השוליות הפוחתת) שונה מאזור לאזור. באזורים שבהם אוכלוסייה ממעמד סוציואקונומי נמוך ורמות ביקוש נמוכות השטח הדירתי "המיטבי" נמוך ובאזורים יוקרתיים ומבוקשים השטח הדירתי המבוקש הוא גבוה. נמצאה שוליות לרכיב הקרקע של בין 20% לבין 30% לחדר החמישי בדירה באזורים שבהם רמת הביקוש והמחירים נמוכים משמעותית מהסביבה שבנדון.

<u>שוליות זו נקבעה לאחר קיזוז עלות הבנייה הממוצעת למ"ר שהיא גבוהה יותר בדירות קטנות מהעלות למ"ר בדירות גדולות.</u>

תוצאות ניתוח מחירי עסקאות רבות אלה, שבהן נמצאה שוליות נמוכה לחדר הרביעי בדירה, מביאות אותי להעריך כי בסביבה שבנדון, שהיא סביבה מבוקשת הרבה יותר מאזורי הייחוס שפורטו בהערת שוליים לעיל, קיימת שוליות נמוכה (אם בכלל) לחדר הרביעי, שמתקזזת על ידי עלויות הבניה הגבוהות יותר.

לפיכך, מלבד תוספת התועלת שנובעת מתוספת שטחי המרפסות איני מוצא מקום לייחס תוספת תועלת בגין הפחתת השוליות לדירות קטנות ששטחן בין 88 מ"ר לבין 102 מ"ר".

מדובר בדירה בשטח מצומצם הרבה יותר מהמקרה הנדון וכן במיקום עדיף ויוקרתי יותר שבו ביקוש לדירות גדולות, שבה ביטול השוליות התייחס לחדר הרביעי.

במקרה הנדון השוליות הינה ביחס לשטח אף מעבר ל- 5 חדרים, לכן סביר להניח שמרכיב השוליות אף גבוהה מ- 20%-30% שמציין השמאי לעיל.

<u>החלטות שמאים מכריעים הינם במיקומים בהם ערכי הקרקע גבוהים יותר ועל כן ההשפעה באחוזים הינה נמוכה יותר של השוליות.</u>

- **בהחלטת מר יעקב פז בגו"ח 39868/4, 39867/12,14 בשכונת השחר בדימונה, נקבע מקדם ביטול שוליות של 40% לשטח שולי, תוך ציון החלטות שמאים מכריעים, בחינת עסקאות ועוד.**
- **בהחלטת הגב' יעל הרון בגו"ח 39857/86-88 ועוד במערב נתיבות, נקבע מקדם ביטול שוליות של 30% לשטח שולי.**
- **בהחלטת מר אייל יצחקי בגו"ח 39513/2-9 בדימונה, נקבע מקדם ביטול שוליות של 75% לשטח שולי (מקדם לשטח שולי של 25% בלבד).**
- **בהחלטת מר גיל הרצברג בגו"ח 39867/15 בדימונה, נקבע מקדם ביטול שוליות של 40% לשטח שולי (מקדם לשטח שולי של 0.6 בלבד לשטח מעל 125-120 מ"ר).**

אין חולק כי תוספת יחידות דיור גורמת להעברת שטחים מדירות קיימות לדירות חדשות שהתווספו אשר יוצרות עלויות נוספות כגון מטבח, חדרים רטובים, חיבור חשמל ועלויות נוספות, כמו גם עלויות בניית שטחי שירות שמגולמים בשווי מ"ר קרקע מבונה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>לסיכום:</u>

בבחינת כלל מאפייני הנכס ומהות ההקלה, אני סבור כי ראוי לאמוד את מקדם ההשבחה בצורה שמרנית וזהירה עם המבקשת, תוך התאמה יחסית להחלטות שמאים מכריעים וליתר הנתונים שפורטו, בגובה של 35% לשטח השולי שהומר לשטח גרעיני לאור כלל מאפייני הנכס לרבות מיקומו וההשפעה על ערכי הקרקע לאור ערכי השווי בסביבה ומאפייני הפרויקט לרבות שיווק הדירות.

זאת בהתאם להחלטותיי הקודמות באופקים שניתנו עבור מגרשים בסביבה הקרובה.

אציין כי השטח השולי שהפך לעיקרי עקב ההקלה דנן הינו קטן יחסית לשטח בהחלטותיי הקודמות אך לא באופן משמעותי, ומכל מקום, עדיין ניכרת השפעה על השווי.

אני סבור כי מקדם זה מצוי בצד הסביר והזהיר עם המבקשת לאור אי הוודאות המוחלטת, ומגלם את כלל מאפייני הגדלת הצפיפות לרבות הגדלת צפיפות אפשרית בקומות בהן מתווספות הדירות והגדלת מגבלות תכנון אפשריות.

מקדם זה תואם בקירוב להבנתי גם להחלטות שמאים מכריעים אחרים במקרים דומים, בהתאמות נדרשות.

<u>תחשיב ההשבחה הסופי בגין ההקלה במספר יחידות דיור:</u>

תיאור	שטח עיקרי	מס' יח"ד	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	שטח שולי לדירה במ"ר	סה"כ שטח שולי במ"ר
מצב קודם	3,306.6	30	110.22	6.89	206.66
מצב חדש	3,306.6	32	103.33		
שווי מ"ר קרקע מבונה					₪ 1,600
מקדם הפחתה לדיור להשכרה					0.40
סה"כ שווי					₪ 132,265
מקדם השבחה בגין ביטול שוליות - 35%					35%
סה"כ השבחה במעוגל					**₪ 46,293**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>השבחה בגין אישור הקלה בתוספת קומה – 6 קומות במקום 5 קומות המותרות בתב"ע:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון השבחה במקדם 20% בגין שיפור תכנוני לשטחים המנוצלים בקומה שנוספה, אותו ייחס לשטח בהיקף 939.26 מ"ר.
שמאי המבקשת מנגד, סבור שמקדם ההשבחה המקובל בהתאם להחלטות שמאים מכריעים לרבות בהחלטות הח"מ הינו 2% לקומה, אולם במקרה הנדון יש להביא בחשבון התאמה מקומה 3 ממוצעת לקומה 5 בשיעור כולל של 4%, אותו יש לייחס לשטח עיקרי בסך 826.65 מ"ר.

כאמור, הוראות תכנית תמל/1034 קובעות כי השטח העיקרי במגרש מס' 1626 הינו 3,420 מ"ר, בתוספת לשטח מרפסות של 450 מ"ר.
בהתאם להוראות התכנית, שטחי המרפסות מסווגים כשטח עיקרי בבקשה להיתר הבניה, כך שמתקבל כי סך השטח העיקרי המבוקש אינו עולה על השטח העיקרי הכולל מרפסות המותר מכוח התכנית.
באומדן גובה ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה לתוספת קומות, אני סבור כי יש להביא בחשבון את השטח העיקרי המבוקש ובכלל זה את שטחי המרפסות המסווגים כשטח עיקרי כשטחים שהושבחו בעקבות כך שניתן לנצלם בקומות החדשות, שכן, מדובר בשטחים סחירים שבגינם נוצר שיפור תכנוני.
על כן, אני סבור שיש להביא בחשבון את השטח המסומן כעיקרי בבקשה להיתר הבניה כשטח מושבח שניתן לנצלו בקומות החדשות.

אין חולק כי ההקלה שבנדון השביחה את המקרקעין עקב כך שאפשרה במצב החדש לנצל את שטחי הבניה המותרים במבנה בן 6 קומות בעוד שבמצב הקודם התירה התכנית הקמת מבנה עד 5 קומות.
בנוסף להקלה לתוספת קומה, אושרה הקלה גם להגבהת גובה המבנה ל – 27 מ' במקום 20 מ' שהיה מותר לפי התב"ע.
בפועל, עולה כי הניצול המבוקש הינו עד מפלס גג של 22.09 מ' בתוספת מעקה בגובה 1.3 מ', וגג חדר המדרגות המסתיים בגובה של 25.09 מ'.
אציין כי ההקלה בגין הגבהת הקומה חופפת להקלה בגין תוספת הקומה ולכן אין לחשב השבחה נוספת, אולם יש לגלם במקדם ההשבחה את השיפור התכנוני הנוצר מהגבהת הקומה.
באופן כללי יצוין כי במחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין מחודש 02/2022 נשאלה שאלה מס' 15: מהי התוספת הממוצעת בשווי (באחוזים) לכל תוספת גובה של 10 ס"מ בדירה שגובהה הסטנדרטי הוא 2.5 מ'?
ממוצע – 4%, חציון ושכיח – 5%.
אני סבור כי תוספת קומות וניוד שטחים אליה מעלה את שווי מרכיב הקרקע ואת שווי הדירות.
במקרה דנן, מצאתי לנכון לעיין בהחלטות שמאים מכריעים שקבעו מקדם תוספת לקומה שנוספה עקב אישור הקלה, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם תוספת לקומה
ארז כהן	4271/111	2%
בצלאל קציר	5611/74	3%
נאוה סירקיס	5480/9+11	3%
שאול אושרת	5508/9	2.5%
אייל יצחקי	5611/56	2.5%

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תרומה סבירה ממוצעת לעליה לכל קומה למרכיב הקרקע כפי שנהוג להביא בחשבון הינו כ- 2%-2.5%.
בהחלטתי הקודמת בגו"ח 70004/53 קבעתי מקדם שיפור תכנוני בשיעור 10% עבור הקלה להגבהת גובה המבנה ללא תוספת קומה (במבנה עד 9 קומות).
בהחלטתי הנוספת בגו"ח 70004/42 קבעתי מקדם שיפור תכנוני בשיעור כולל של 12% עבור הקלה לתוספת 3 קומות החופפת להגבהת גובה המבנה (מקדם זה נקבע על הצד הזהיר וגילם את העלייה הממוצעת לקומה בשיעור 2% - 2.5% ואת השיפור התכנוני להגבהת המבנה ; במבנה עד 9 קומות).
אני סבור כי במקרה דנן שבו אושרה הקלה לתוספת קומה והגבהת המבנה, ראוי לקבוע מקדם שיפור תכנוני משוקלל בשיעור 10%[21].

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

מרכיב	תוצאה
תוספת שטח בגין תוספת קומה	939.91
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 1,600
מקדם הפחתה לדיור להשכרה	0.4
מקדם השבחה	10%
השבחה במעגל	**₪ 60,154**

<u>הבחנה בין ההקלה לתוספת קומה להקלה לניוד שטחי שירות:</u>

למרות הצגת תחשיב השבחה הן בגין ההקלה לניוד שטחי השירות והן בגין ההקלה לתוספת הקומה, והכללתם בסיכום ההשבחה, בשומת המבקשת נכתבה הערה כי חלק מההקלה לניוד שטחי השירות מגולמת בהקלה לתוספת הקומה שהצריכה שטחים נוספים ללובי, חדרי מדרגות, בליטות וגגונים שלא נדרשו במצב הקודם.
מנגד, טען שמאי המשיבה כי אין מדובר בהקלות חופפות וכי יש לבחון כל הקלה בנפרד.
בחלק מהמקרים, בשעה שמבוקשות מספר הקלות באותו מגרש, ייתכן כי ישנן כמה הקלות שנדרשות בסופו של דבר לטובת תכנון מסוים.
במקרה הנדון, ההקלה לתוספת קומה יצרה השבחה בשטח העיקרי בקומה החדשה, ולצד זאת ההקלה לניוד שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע שיפרה את התכנון ואפשרה בניה נוחה יותר והגדלת שטחי שירות בקומת הקרקע למסחר, משרדים ומגורים, תוך חסכון בחפירה של שטחים תת קרקעיים, שהיא לכשעצמה יצרה השבחה במקרקעין.
על פי תכנית הבקשה להיתר בניה, ניכר כי חלק גדול משטחי השירות למגורים מתוכננים בקומת הקרקע לטובת תכנון נוח יותר בקומה זו הכוללת ברובה שטחים למסחר ומשרדים.
על אף ששטח שירות של כ- 105 מ"ר המתכונן בקומה החמישית לצורך חדרי מדרגות בליטות וגגונים תרם לתכנון נוח בקומה החמישית, אני סבור שיש לראות בהקלה לניוד השטחים כגורם משביח נפרד מההקלה לתוספת הקומה ולכן יש לחשב את ההקלות בנפרד.
יוער כי הניוד מתייחס גם לשטחי שירות למסחר ומשרדים בקומת הקרקע, אשר מהווים שטחים סחירים שניתן לגבות עליהם מחיר גבוה יותר ביחס לשטחים תת קרקעיים, כך שמקדם ההשבחה המוסכם על הצדדים בגין שטחים אלו משקף את הצד הזהיר.

[21] הנ"ל תואם את החלטות שמאים מכריעים אחרים בגו"ח: 24201/1-2,4, 6660/38, 6455/13.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

סיכום ההשבחה בגין הקלות:

מרכיב	תוצאה
הקלה לתוספת קומה	60,154 ₪
הקלה לתוספת יח"ד	46,293 ₪
ניוד שטח מגורים	27,585 ₪
ניוד שטח מסחר	52,200 ₪
ניוד שטח תעסוקה	12,000 ₪
השבחה	**198,232** ₪
היטל השבחה	**99,116** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

14. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 70005, חלקה: 76 [לשעבר מגוש שומה, חלק מגו"ח 100212/2], מגרש מס' 1626 לפי תכנית תמל/1034, רחוב נחל עבדת, שכונת אפיקי נחל ["אופקים החדשה בתכנון"], אופקים, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20220473 הכוללת הקלות, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
אישור הקלות	20.12.2022	₪ 198,232	₪ 99,116

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת היתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

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

15. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין מושא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 20.12.2024.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע ומייעץ לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net